

## Årlig grön rapport 2025 till SFF:s obligations investerare

SFF finansierar fastigheter med högt ställda miljökrav. Genom att emittera gröna obligationer bidrar SFF till att sänka koldioxidutsläpp och främja det hållbara samhället.

### Gröna obligationer

SFF emitterade den första gröna obligationen redan hösten 2015 och intresset från investerare att finansiera klimatsmarta och hållbara fastigheter har kontinuerligt ökat sedan dess. En kombination av obligationer säkerställda med gröna fastighetspanter och viljan att bidra till att bekämpa klimatförändringar.

SFF hade vid årsskiftet 4 936 (4 310) Mkr i utställda gröna obligationer, vilket utgjorde 77 % av bolagets totalt obligations volym som uppgick till 6 380 Mkr. Under 2025 uppgick SFF:s emitterade volym av gröna obligationer till 1 164 (2 802) Mkr, vilket utgjorde 58 % av den totalt emitterade volymen. En minskning mot föregående år men vår långsiktiga prioritering av gröna obligationer ligger fast.

Bolagets låntagare och SFF har uttryckligen sagt att man har en stark målsättning att prioritera gröna obligationer vid framtida obligationsemissioner.

Hållbarhet och lönsamhet utgör två sammanflätade dimensioner i det moderna näringslivet. Utan ekonomisk bärkraft saknar företag förmåga att bedriva systematiskt hållbarhetsarbete över tid, oavsett ambitionsnivå. Denna koppling är särskilt framträdande inom fastighetssektorn, där långsiktiga investeringar kräver stabil finansiell grund.

Ett lönsamt fastighetsföretag skapar utrymme för substantiella investeringar i hållbarhetskapande åtgärder. Detta kan omfatta energioptimering, modernisering av fastighetsportföljer, installation av förnybar energiproduktion samt anpassning av byggnader för cirkulär resursanvändning. Dessa investeringar kräver ofta betydande initiala kapitaltillskott, men genererar samtidigt långsiktiga kostnadsbesparingar och värdeökningar.

Verklig hållbarhet förutsätter en balans mellan kortsiktiga investeringsbeslut och långsiktig värdeskapande strategi. Detta innebär att prioritera åtgärder som både stärker fastigheternas konkurrenskraft och bidrar till miljömässig omställning. Energieffektivisering minskar driftskostnader, certifieringar ökar attraktiviteten för hyresgäster och hållbara materialval förlänger underhållscykler.

Ett hållbart fastighetsföretag kräver således en integrerad strategi där miljömässiga och finansiella mål samverkar. Lönsamhet är den nödvändiga förutsättningen för att kunna genomföra verkningfulla åtgärder.

I detta sammanhang fyller SFF en central funktion. Genom emission av gröna obligationer möjliggörs finansiering av miljöomställningen samtidigt som ägarföretagen erhåller konkurrenskraftig och stabil kapitalförsörjning. Detta skapar en direkt koppling mellan finansiering och faktiska hållbarhets-åtgärder, där kapitalet öronmärks för projekt som bidrar till den gröna omställningen

SFFs gröna ramverket baseras på ICMA's Green Bond Principles med anpassning till EU-taxonomin. För att en fastighet skall kunna godkännas av SFF som säkerhet för en grön obligation ska ett antal gröna krav vara uppfyllda enligt nedan:

Det nya gröna ramverket, har verifierats av S & P Global Ratings. S & P har förvärvat Cicero - Center for International Climate and Environmental Research – Oslo som tidigare utfärdat second opinion åt SFFs Gröna ramverk.

I sin second opinion har S & P gett det Gröna ramverket ett medelgrönt betyg. Det är en kvalitetsstämpel som visar att SFF emitterar hållbara gröna obligationer med högt ställda miljökrav. SFF:s gröna obligationer är noterade på Nasdaq Stockholm Sustainable Bonds List.

## **SFF:s godkända miljöcertifikat**

SFF:s gröna obligationer får endast användas till att finansiera fastigheter som möter högt ställda miljökrav. För att en fastighet ska kunna godkännas av SFF som säkerhet för en grön obligation ska certifieringsprocessen vara klar eller ha påbörjats. Om processen har påbörjats ska certifikatet förväntas vara klart inom högst ett år. Godkända miljöcertifikat är Svanen, BREEAM inkl BREEAM In Use, LEED och Miljöbyggnad.

### **Svanen**

Svanen är Nordens officiella miljömärkning. Den ges till varor och tjänster som uppfyller ambitiösa miljö-, klimat- och hälsokrav. Svanen märkta produkter bidrar på flera sätt till minskad klimatpåverkan. De viktigaste områdena är:

Energi: Minskad energiförbrukning och energieffektivisering.

Material: Övergång till mer hållbara material som har lägre koldioxidavtryck.

Kvalitet: Ökad livslängd på produkter och kvalitet.

Avfall: Återvinning och minskning av avfall.

### **BREEAM inklusive BREEAM In-Use**

Building Research Establishment Environmental Assessment Method (BREEAM) är ett miljöcertifieringssystem från Storbritannien. BREEAM används för kontor och kommersiella byggnader och omfattar fler indikatorer än Miljöbyggnad. BREEAM omfattar projektledning, byggnadens energianvändning, inomhusklimat, vattenhushållning, avfallshantering samt markanvändning och påverkan på närmiljön. BREEAM In Use används för befintliga byggnader.

SFF kräver certifiering på minst nivå Very Good.

### **LEED**

LEED Green Building Rating System kommer från USA och omfattar alla typer av byggnader, såväl bostäder som kommersiella fastigheter. LEED går även att använda för hela stadsdelar.

SFF kräver certifiering på minst nivå Guld.

### **Miljöbyggnad**

Miljöbyggnad är ett certifieringssystem som baseras på svenska bygg- och myndighetsregler samt svensk byggpraxis. Miljöbyggnad omfattar energi, inomhusmiljö och material.

SFF kräver certifiering på minst nivå Silver.

Gröna obligationer under det gröna ramverket får endast användas till att finansiera fastigheter som möter högt ställda miljökrav. SFFs gröna ramverk baseras på ICMA's Green Bond Principles med anpassning till EU-taxonomin. För att en fastighet ska kunna godkännas av SFF som säkerhet för en grön obligation ska ett antal gröna krav vara uppfyllda enligt nedan:

För fastigheter byggda efter 31 december 2020 gäller följande,

1. Primärenergi (PED) minst 10 % lägre än nära-nollenergibyggnader (NZEB), eller
2. Energiklass A eller B, eller
3. Miljöcertifiering enligt nedan med 10 % lägre energiförbrukning än NZEB enligt Boverkets regler.

För fastigheter byggda före 31 december 2020 gäller följande,

1. Energiklass A eller inom topp 15 % av det nationella byggnadsbeståndet uttryckt som primärenergi vid drift samt uppfylla krav om miljöcertifiering enligt ovan.

### **SFF:s hållbarhetspåverkan**

SFF får information om hållbarhetsfrågor genom en löpande dialog med ägarbolagen i såväl formella som informella sammanhang. Verksamhet som SFF själv bedriver har dock en mycket begränsad påverkan på miljö mm då företaget har en liten organisation. SFF har dock ett hållbarhetsperspektiv på all affärsverksamhet man utför och man strävar efter att minska sin klimat- och miljöpåverkan i den mån man kan.

### **EU-taxonomin implementerad**

SFF förväntar sig fler initiativ på den svenska gröna finansieringsmarknaden under 2026. Framst anpassat till EU-taxonomin.

### **Väsentlighetsanalys**

Väsentlighetsanalysen omfattar de hållbarhetsområden som GRI (Global Reporting Initiative) täcker.

Som en del av analysen har SFF identifierat områden som bedöms vara av hög relevans för intressenterna och där bolaget har möjlighet att påverka. Bolaget har därefter bedömt i vilken utsträckning SFF kan påverka inom dessa områden. SFF:s påverkansmöjligheter vad gäller fastigheters klimatpåverkan, energianvändning, återvinning och vattenförbrukning samt påverkan på ekosystem och hotade arter sker genom bolagets gröna obligationer. Genom att finansiera energi och resurseffektiva fastigheter bidrar SFF till mer hållbara samhällen. SFF har dock små möjligheter att påverka ägarbolagens planer för att utöka bestånden av mer energi- och resurseffektiva fastigheter.

SFF har också bedömt att det finns ett flertal områden som kan vara av relevans för intressenterna men där SFF genom sin verksamhet inte påverkas eller kan påverka. Dessa områden är: användning av marina resurser, föroreningar och hantering av skadliga ämnen och farligt avfall, arbetsplatsolyckor och skador hos leverantörer, barnarbete, tvångsarbete och modernt slaveri, styrelsens könsfördelning, brott mot ursprungsbefolkningen, kartellbildning och produktsäkerhet.

SFF har valt att inte sätta ett mål för de totala utsläppen från fastighetsportföljen eftersom bolaget inte kan påverka ägarbolagens affärsplaner och i vilken mån de lyckas med att sänka sina utsläpp av växthusgaser för sina respektive fastigheter. Ägarbolagen har dock utsläppsmål i linje med Parisavtalet. SFF gör därför bedömningen idag att bolagets affärsmodell och strategi är förenlig med omställningen till en hållbar ekonomi och med begränsningen av den globala uppvärmningen till 1,5°C i linje med Parisavtalet.

## CATENA

Mål:

- Netto noll växthusgasutsläpp i Scope 1, 2 och 3 till år 2040 med ett delmål om minst 50 procent till år 2030
- Säkerställa ett nettopositivt bestånd gällande biodiversitet till år 2030
- Bibehålla certifiering som Great Place to Work med ett Trust-Index om minst 85 för 2026 och minst 90 för år 2030
- Att utöva ett positivt inflytande på våra intressenter och vår miljö genom att vara delaktiga i samhällsutvecklingen

## Diös

Mål:

- Vi ska halvera våra CO<sub>2</sub>e-utsläpp till 2030 jämfört med 2018, enligt SBTi.\*  
\*(Science-Based Targets Initiative )
- Vi ska aktivt driva energieffektiviserings- och energiprojekt för att nå en energibesparing inom el och fjärrvärme på 3 procent/år, mätt i kWh/kvm i jämförbart bestånd.
- Vi miljöcertifierar alla nyproduktionsprojekt och har satt mål för klimatpåverkan i kg CO<sub>2</sub>e/BTA.
- Vi ska till 2026 ha ställt om vårt fastighetsbestånd så att minst 55 procent av marknadsvärdet ska nå våra kriterier för "gröna fastigheter". En grön fastighet för oss har en miljöcertifiering likvärdig BREEAM In-Use, very good, har en energi-prestanda inom top 15 procent av det nationella beståndet samt är utvärderade för klimatrisker.
- Vi erbjuder alltid gröna hyresavtal.
- Vi strävar efter en rekommendationsvilja hos våra medarbetare på minst 45, mäts i eNPS\*.  
\*(Employee Net Promoter Score)
- Vi strävar efter en kundnöjdhet, NKI över 72.

## Fabege

### Mål:

- Vår förvaltning ska vara klimatneutral 2030, mätt i ton CO<sub>2</sub>e.
- År 2030 ska vi ha minskat vår klimat-påverkan i byggprojekt genom att livscykelanalysen påvisar en halvering av kg CO<sub>2</sub>e/BTA jämfört med 2018.
- Vår finansiering ska vara 100% hållbar och grön.
- 100% av våra ramavtalade leverantörer ska granskas utifrån bolagets Upp-förandekod för leverantörer, policys och internationella konventioner.
- Vi ska fortsatt fokusera på social hållbarhet när vi utvecklar den fysiska miljön för livet i våra stadsdelar.
- Vi vill göra skillnad i de stadsdelar där vi är verksamma och vårt fokus ska vila på barn och unga, en bra skolgång, en meningsfull fritid, kulturella inslag och en väg in på arbetsmarknaden.
- Vi ska vara en av Sveriges bästa arbets-platser enligt Great Place to Work med ett långsiktigt mål om 90 i Trust Index.

## platzer

### Mål:

#### Miljöansvar:

- Halvering av våra klimatutsläpp till 2030, nettonollutsläpp senast 2040.
- Minskad energianvändning med 10 % till år 2030.
- Låg exponering för allvarliga klimat-risker i alla fastigheter 2030.

- Verksamheten är som helhet netto-positiv för biologisk mångfald 2030.

#### Socialt ansvar

- Ökad attraktivitet, tillgänglighet och trygghet i våra områden.
- Inomhus- och utomhusmiljöer som stärker kundernas välmående och effektivitet.

#### Ansvarsfulla affärer

- Fria från korruption.
- Skäliga arbetsförhållanden i värdekedjan.
- Lönsam tillväxt i linje med vårt finansiella ramverk.



#### Mål:

##### Klimatmål:

- Mål 2030: Halvera de klimatpåverkande utsläppen som uppstår i hela värdekedjan (jämfört med år 2020).
- Mål 2045 – hela verksamheten ska vara klimatneutral\*.

\* Klimatneutral innebär att Wihlborgs klimatkompenserar alla kvarstående utsläpp i hela värdekedjan. I första hand strävar vi efter att minska utsläppen vi själva genererar baserat på vår verksamhet.

**SFF:s pantsatta gröna fastigheter**

Ägarbolag	Fastighet	Atemp.		Typ av certifiering	Energianvändning	Energianvändning	Koldioxidutsläpp, CO <sub>2</sub>	Koldioxidutsläpp, CO <sub>2</sub>	Gröna hyresavtal, % av uthyrbar yta
		Yta, m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		Specifik energi (kWh/m <sup>2</sup> Atemp)	ning Primärenergi (kWh/m <sup>2</sup> Atemp)	Market Based (kg/m <sup>2</sup> Atemp)	Location Based (kg/m <sup>2</sup> Atemp)	
<b>Fabege</b>	Solna, Järvakrogen 3	7 364	7 673	Breem Bespoke, Very Good	92	63,13	0,05	1,07	100
	Stockholm, Getingen 14	12 908	13 941	Breem In-Use, Very Good	81	70,41	2,28	2,93	100
<b>Platzer</b>	Göteborg, Gullbergsvass 5:26	16 691	20 240	LEED Platinum	64	62	0,29	3,25	71
	Göteborg, Gamlestaden 740:132	16 426	20 552	LEED Gold	76	78	0,36	4,15	90
	Låsby 3:143	21 500	20 655	Miljöbyggnad Silver	46	48	0,40	2,36	100
<b>Catena</b>	Göteborg, Backa 23:5	15 329	15 329	Breem In-Use VG	19/65	35/63	3,46	12,48	0
	Burlöv, Sunnanå 12:51	18 794	18 794	Miljöbyggnad Silver	14	25	0,01	1,39	0
	Stockholm, Drivremmen 1	33 123	33 123	Breem In-Use VG	29	53	0,00	1,16	0
	Upplands-Bro, Viby 19:106	7 335	7 335	Miljöbyggnad Silver	31	38	0,75	4,39	0
	Halmstad, Vrangelsro 5:4	49 980	49 980	Breem In-Use VG	17	29	0,00	2,58	0
<b>Diös</b>	Luleå, Kajan 18	8 930	10 601	Miljöbyggnad Silver	86	69	2,97	4,24	3%
	Luleå, Porsön 1:446	5 203	5 968	Breem-SE, Very good	90	43	2,37	4,36	100%
<b>Wihlborgs</b>	Lund, Tomaten 1	6 370	6 383	Miljöbyggnad silver	114,8	99,0	0,04	1,02	100
	Helsingborg, Regula 1	10 794	12 910	Miljöbyggnad silver	43,0	37,1	1,15	3,23	0
	Landskrona, Bilrutan 5	9 600	9 728	Miljöbyggnad guld	9,9	24,5	0,03	0,55	0
	Malmö, Galoppen 1	10 054	10 432	Miljöbyggnad guld	72,2	67,6	0,03	6,78	100
	Malmö, Sankt Jörgen 21	11 334	12 900	Miljöbyggnad iDrift silver	74,1	78,7	0,02	6,44	79
	Lund, Jöns Petter Borg 16	6 561	7 706	Miljöbyggnad guld	33,0	28,4	0,04	0,29	0
	Helsingborg, Snårskogen 5	5 812	5 680	Miljöbyggnad guld	65,1	64,3	0,05	4,82	100



## Redovisning av scope 1-3 för SFF och alla pantsatta fastigheter per bolag

	SFF		Catena Wihlborgs		Diös*		Fabège		Platzer			
	Ton CO <sub>2</sub> per kvm	Kg per kvm	Ton CO <sub>2</sub>	Kg per kvm	Ton CO <sub>2</sub>	Kg per kvm	Ton CO <sub>2</sub>	Kg per kvm	Ton CO <sub>2</sub>	Kg per kvm	Ton CO <sub>2</sub>	Kg per kvm
Scope 1	0	0	0,7	0,01	3,87	0,65	0	0,00	0,4	0,0	1,89	0,03
Scope 2 market based	0,2	0	2,6	0,02	33,33	5,59	32,1	1,49	6,6	0,1	14,52	0,00
Scope 2 location based	0,1	0	137,04	1,10	57,26	9,60	49,0	2,27	170,09	2,77	235,07	0,00
Scope 3, kategori 3 Bränsle och energirelaterade aktiviteter,	0	0	29,17	0,23	8,45	1,42	8,9	0,41	13,3	0,22	24,61	0,41

\* Köldmedieläckage med antagande om 4 % läckage på total fyllnadsmängd.

### Generella antaganden

Scope 1 innehåller utsläpp från servicebilar, fastighets specifikt köldmedieläckage och gas om inget annat anges.

Scope 2 (location based) antagande om svensk elmix, 22 g/kWh, för fjärrvärme och fjärrkyla används leverantörernas miljödata

Scope 2 (market based) avser emissionsdata från bolagens energiavtal. Scope 3 (market based) avser emissionsdata från bolagens energiavtal

**SFF** - Genom SFFs gröna obligationer får investerare information om de klimatsmarta och hållbara fastigheter de är med och finansierar för att främja en hållbar utveckling. Genomlysning är viktigt och vi publicerar därför efter varje grön obligationsemission ett investerarbrev som beskriver vilka de finansierade fastigheterna är och vilken klimatpåverkan fastigheterna har.

Ni finner mer information om SFF på webbplatsen [svenskfastighetsfinansiering.se](https://www.svenskfastighetsfinansiering.se)

Besök gärna våra ägares webbplatser för att läsa mer om deras hållbarhetsarbete.

[www.catena.se](https://www.catena.se)

[www.dios.se](https://www.dios.se)

[www.fabège.se](https://www.fabège.se)

[www.platzer.se](https://www.platzer.se)

[www.wihlborgs.se](https://www.wihlborgs.se)



## **Om SFF**

SFF är ett finansbolag som emitterar obligationer säkerställda med fastighetspant på den svenska kapitalmarknaden. Bolaget finansierar enbart sina ägare via sitt MTN-program om 12 000 Mkr. SFF och bolagets obligationer har en kreditrating om BBB+ med stabila utsikter. Alla obligationer är säkerställda med pant i fastigheter och noteras på NASDAQ Stockholm. De gröna obligationerna noteras även på NASDAQ Sustainable Bonds list.

Genom SFF får investerare på obligationsmarknaden säkerheter i en diversifierad och högkvalitativ fastighetsportfölj. Med start så tidigt som 2015 har SFF genom ett grönt ramverk emitterat säkerställda gröna obligationer under bolagets MTN-program. Syftet är att underlätta finansiering av ägarnas klimatsmarta och ekologiskt hållbara fastigheter. Läs mer om SFF på [svenskfastighetsfinansiering.se](http://svenskfastighetsfinansiering.se).

SFF ägs till lika delar av de börsnoterade fastighetsbolagen Catena AB, Diös Fastigheter AB, Fabege AB, Platzer Fastigheter Holding AB och Wihlborgs Fastigheter AB.

Hansan AB är serviceagent för SFF.