

Årlig rapport 2019 till investerare i SFF:s Gröna obligationer

Moody's behöll sitt högsta Gröna betyg GB1 - 2019

SFF arbetar aktivt för att stödja den gröna obligationsmarknaden, bland annat genom att medverka i seminarier, skriva artiklar och delta i investerarmöten.

Investerarna informeras genom ett marknadsbrev som publiceras på webbplatsen vid varje emission av Gröna obligationer. Marknadsbrevet innehåller uppgifter om vilka fastigheter som finansierats och vilken klimatpåverkan de har. Investerarna informeras även vid bolagets årliga kapitalmarknadsdag, enskilda möten och pressmeddelanden.

SFF:s ägare arbetar metodiskt sedan flera år med hållbarhetsfrågor och har identifierat ett antal hållbarhetsområden som bolagen följer upp och löpande rapporterar om. Bland hållbarhetsområdena märks till exempel energieffektivisering och energiförbrukning, klimatfrågor och stads- och samhällsplanering. SFF för en löpande dialog om hållbarhetsfrågor med ägarbolagen i såväl formella som informella sammanhang. Ägarnas ambition är att öka antalet miljöcertifierade fastigheter för att bidra till en mer hållbar fastighetsbransch. Ägarna märker även en ökad efterfrågan på hållbara och miljöcertifierade fastigheter från hyresgäster och andra intressenter.

Den egna verksamheten som SFF bedriver har begränsad påverkan på miljö, sociala förhållanden, respekt för mänskliga rättigheter och motverkande av korruption, då företaget har en liten organisation. Bolaget tänker miljömässigt och de flesta styrelsemöten sker via telefonkonferens och SFF reser sällan på företagets uppdrag.

Fastigheter och utveckling av fastigheter påverkar samhället på ett flertal sätt. Påverkan sker framför allt genom energiförbrukningen men fastigheter påverkar också närmiljöerna, hur människor lever sin vardag och hur lokalt näringsliv och samhällsfunktioner kan verka och hur de utvecklas.

Genom våra Gröna obligationer finansierar vi fastigheter med högt ställda miljökrav. Miljökraven omfattar till exempel energi- och vattenanvändning, närmiljö, material samt inomhusklimat. Fastigheternas gröna profil säkerställs genom olika certifieringsprocesser och vårt ramverk för de Gröna obligationerna har verifierats av det oberoende forskningsinstitutet Cicero som är knutet till Oslo universitet.

Vårt mål är att fortsätta emittera Gröna obligationer. Fler Gröna obligationer innebär att det blir fler miljöcertifierade fastigheter vilket är positivt för en långsiktig och hållbar utveckling. Under 2019 emitterade vi 1,1 Mdr i Gröna obligationer och volymen utestående Gröna obligationer är per sista december 2019 3,8 Mdr. Gröna obligationer är SFF:s viktigaste bidrag till en hållbar utveckling.

Hållbar utveckling

Våra ägare är de fem börsnoterade fastighetsbolagen Catena, Diös, Fabege, Platzer och Wihlborgs. Alla fem ägarbolag arbetar med hållbarhetsfrågor sedan flera år tillbaka och har integrerat

hållbarhetstänkandet i sina verksamheter. Bland de hållbarhetsområden som ägarbolagen följer upp och rapporterar om årligen märks till exempel energieffektivitet, sociala förhållanden, jämställdhet, personalfrågor och motverkande av korruption.

Insikten växer på finansmarknaden om att hållbarhetsaspekter och miljökonsekvenser bör vägas in när investerarna köper obligationer. Det finns även ett politiskt åtagande om att förverkliga de klimatrelaterade investeringar som krävs för att uppfylla de långsiktiga målen som antagits i internationella klimatförhandlingar.

Höga hållbarhetskrav på finansierade fastigheter

Våra Gröna obligationer får endast användas till att finansiera fastigheter som möter högt ställda miljökrav. För att möta kraven måste fastigheterna vara miljöcertifierade eller registrerade för att bli miljöcertifierade.

Med de gröna obligationerna medverkar vi i omställningen till ett samhälle med låga koldioxidutsläpp och klimattålig tillväxt. För Er investerare handlar det om att kunna finansiera fastigheter som har en låg klimatpåverkan och våra ägare får fler möjligheter att finansiera klimatsmarta och hållbara fastigheter.

SFF:s godkända miljöcertifikat är:

BREEAM inklusive BREEAM In-Use, lägsta nivå Very Good

LEED, lägsta nivå GULD

Miljöbyggnad, lägsta nivå SILVER

Förutom ovanstående certifieringsnivåer krävs nedanstående för att en fastighet skall kunna finansieras med våra Gröna obligationer:

- För att en nybyggd fastighet skall kunna finansieras som Grön skall energiförbrukningen per kvadratmeter vara 20 % lägre än gällande koder och regelverk, Boverkets Bygg Regler, BBR.
- För att en äldre fastighet skall kunna finansieras som Grön skall stora energibesparande åtgärder verkställts som sänkt energiförbrukningen per kvadratmeter till högst 105 kWh.

Genom detta årliga brev till Gröna investerare konfirmerar vi även att vi har granskat alla Gröna obligationsemissioner under 2019 och vi verifierar att likviden för alla Gröna obligationer kommit in på vårt Gröna bankkonto och att likviden finansierat enbart Gröna fastigheter.

SFF:s gröna fastigheter

Ort	Fastighet	Yta, m ²	Ägare	Typ av certifiering	Status	Energi-användning	Koldioxid-utsläpp, CO ₂	Gröna hyresavtal, % av uthyrbar yta
Stockholm	Getingen 13	18 145	Fabege *	BREEAM In Use, Very Good	Certifierad	60 kWh/m ²	0,4 kg/m ²	93
Solna	Nationalarenan 8	48 898	Fabege *	BREEAM SE, Excellent	Certifierad	50 kWh/m ²	0,1 kg/m ²	100
Göteborg	Gårda 1:15	11 888	Platzer *	Miljöbyggnad, SILVER	Certifierad	61 kWh/m ²	0,5 kg/m ²	100
Göteborg	Gullbergsvass 5:26	16 735	Platzer *	LEED, Platinum	Certifierad	48 kWh/m ²	0,4 kg/m ²	100
Göteborg	Lindholmen 39:3	8 004	Platzer *	LEED, GULD	Certifierad	54 kWh/m ²	0,3 kg/m ²	100
Lund	Syret 3	17 588	Wihlborgs *	LEED, Platinum och Miljöbyggnad, GULD	Certifierad	32 kWh/m ²	0 kg/m ²	44
Malmö	Kranen 8	15 455	Wihlborgs *	Miljöbyggnad, SILVER	Certifierad	95 kWh/m ²	0 kg/m ²	78
Helsingborg	Floretten 4	4 786	Wihlborgs *	Miljöbyggnad, GULD	Certifierad	60 kWh/m ²	0 kg/m ² **	100

* Energianvändning kWh/kvm Atemp (2019), koldioxidekvivalenter CO₂ (2019).

** 0% fossilt bränsle (kol, olja, gas), miljövärdet är klimatkompenserat av energileverantören (Fjärrvärme Guld)

SFF:s bidrag till de globala målen och Agenda 2030

Fastigheter och utveckling av fastigheter påverkar samhället på flera sätt. Påverkan sker framför allt genom energiförbrukning, avfallshantering och utsläpp av koldioxid. Fastighetsbranschen påverkar också hur människor lever sin vardag och hur lokalt näringsliv och samhällsfunktioner kan verka.

Genom att finansiera miljöcertifierade fastigheter och indirekt ägarbolagens hållbarhetsarbete bidrar SFF till FN:s globala mål och Agenda 2030.

Det är inom fyra av FN:s globala mål som SFF via ägarbolagen kan påverka mest och där arbetet ger störst effekt.

Mål 7 – Hållbar energi för alla

Enligt FN är tillgång till hållbar, tillförlitlig och förnybar energi och rena bränslen en förutsättning för att kunna möta flera av de utmaningar världen står inför idag som fattigdom, klimatförändringar och en inkluderande tillväxt. Genom att ändra hur vi producerar och konsumerar energi kan vi säkerställa tillgång till el och energitjänster för alla samtidigt som utsläppen av växthusgaser minskar.

SFF:s ägarbolag arbetar systematiskt med energieffektivisering och att ändra energimixen. Energieffektiviseringen sker på flera sätt. Bland annat strävar bolagen efter att vid nyproduktion och renoveringar bygga in smarta energilösningar som minskar energiförbrukningen. De genomför också tekniska åtgärder i befintliga fastigheter för att minska effektuttagen och energianvändningen. Ett led i att öka energieffektiviteten är också att tydliggöra energianvändningen för hyresgäster och att uppmuntra till förändrad förbrukning.

Bolagen jobbar med olika metoder för att ändra energimixen, bland annat finns ambitionen att öka eller helt övergå till förnybar energi. Ett sätt att ändra mixen är att sträva efter att köpa ursprungsmärkt el från förnybara energikällor. Flera av ägarbolagen producerar solel på taken till sina fastigheter och ökar därmed indirekt tillgången till förnybar

Mål 11 - Hållbara städer och samhällen

Mål 11 syftar till hållbar stadsutveckling vilket omfattar hållbart byggande och hållbar planering av bostäder, infrastruktur, offentliga platser, transporter, återvinning och säkrare kemikaliehantering. FN menar också att inkluderande och innovativ stadsplanering behövs för att göra städerna säkra och hållbara för framtiden.

Alla SFF:s fem ägarbolag arbetar med att miljöcertifiera sina fastigheter. Miljöcertifikaten är en garanti för att fastigheten är hållbar ur ett socialt, ekonomiskt eller miljömässigt perspektiv. Det finns flera miljöcertifikat på marknaden idag. För att kunna finansiera fastigheterna under SFF:s Gröna ramverk måste de vara certifierade enligt något av SFF:s godkända miljöcertifikat. Därutöver ställer SFF följande två krav: för en nybyggd fastighet ska energiförbrukningen per kvadratmeter vara 20 % lägre än Boverkets byggregler, BBR och för en äldre fastighet ska stora energibesparande åtgärder ha verkställts som sänkt energiförbrukningen till högst 105 kWh per kvadratmeter.

När det är relevant tar ägarbolagen aktiv del i stadsplaneringen för att säkerställa ett hållbarhetsperspektiv. Det kan till exempel innebära att bolagen tillför laddpunkter för elbilar i områdena och planerar för cykelparkeringar liksom framkomlighet för cyklister.

Mål 12 – Hållbar konsumtion och produktion

FN menar att en hållbar utveckling kräver att vi minskar vårt ekologiska fotavtryck genom att ändra hur vi producerar och konsumerar varor och resurser. Enligt FN är omställningen till en hållbar konsumtion och produktion av varor en nödvändighet för att minska vår negativa påverkan på klimat, miljö och människors hälsa.

Alla ägarbolagen erbjuder gröna hyresavtal som ett led i att göra det möjligt för hyresgästerna att göra aktiva miljöval. Genom avtalen kommer bolagen överens med sina hyresgäster om en gemensam ambition att förbättra miljöarbetet i huset. Det kan handla om att minska energianvändningen, förbättra avfallshanteringen eller att välja resurssnåla material.

Miljöcertifiering av fastigheter är också betydelsefullt för att hyresgästerna ska kunna göra miljövänliga val.

Mål 13 - Bekämpa klimatförändringarna

Klimatförändringarna är en av vår tids stora frågor och ett hot mot vår civilisation. SFF:s ägarbolag arbetar systematiskt på flera sätt för att både öka medvetenheten hos medarbetare och hyresgäster kring vikten av att bidra till att bekämpa klimatförändringarna. Samtidigt bedriver bolagen ett omfattande arbete med att öka energieffektiviteten och ändra energimixen för att på så sätt minska klimatpåverkan.

Exempel på Grön fastighet Lund, Syret 3

Specifikt om den aktuella säkerheten: Fastigheten Syret 3 (Ideon Gateway) är en unik byggnad med mycket hög miljöprestanda t.ex. hämtas värme och kyla från marken (geoenergi), taket är försett med grönt s.k. sedumtak och det finns ett stort inslag av miljöteknik i fastigheten. Byggnaden försörjs delvis med el från en solcellsanläggning som är integrerad i fasaden. Köpt el kommer till 100% från förnybara energikällor.

Fastigheten har två miljöklassificeringar och är certifierad enligt följande: LEED (Leadership Energy in Environmental Design) nivå LEED Platinum och Miljöbyggnad nivå Guld. Läs mer på:
<https://www.wihlborgs.se/ideongateway>

Total energianvändning uppgick till 32 kWh/m²/år (Atemp), hyresgästernas elförbrukning är exkluderat (validerat för år 2019). Total yta för Syret 3 är 17 588 kvm. De energirelaterade koldioxidutsläppen från Syret 3 är närmast obefintliga.

Wihlborgs miljöarbete bygger på en rad olika miljöinitiativ där bolaget systematiskt bedriver ett ständigt arbete för att säkerställa att våra fastigheter är hållbara. Wihlborgs har valt att framför allt fokusera på tre områden; energianvändning, klimatutsläpp och miljöcertifiering av byggnader. Att miljöcertifiera nybyggda fastigheter, tillhandahålla gröna hyresavtal till våra kunder och att verksamheten vägläds utifrån ett kretsloppsperspektiv är exempel på bolagets miljöstyrning.

Wihlborgs miljömässiga ansvarstagande baseras på etiska riktlinjer, miljöpolicy och aktuella miljömål. Bolagets miljöambitioner är en del av vår kultur där alla medarbetare, oavsett yrkesroll, gemensamt känner ansvar och delaktighet i att hushålla med jordens resurser.

I Wihlborgs dagliga beslut och handlingar kopplat till exempelvis energi, materialval och transporter skapar bolaget resultat och måluppfyllelse. Wihlborgs har under flera år bedrivit ett aktivt miljöarbete med huvudfokus på energiområdet. Wihlborgs har genomfört flera energieffektiviseringsprojekt och succesivt ställt om sin energimix mot förnyelsebara energikällor. Idag är elen som används i den svenska verksamheten producerad från vind- och vattenkraft och stora delar av den köpta fjärrvärmn är producerad på förnybara råvaror eller återvunnen energi.

För Wihlborgs är hållbarhet grunden till lönsamma affärer. Att ta ansvar handlar för Wihlborgs om att hitta en balans i verksamheten och få den att ständigt utvecklas i en hållbar riktning långsiktigt. Wihlborgs hållbarhetsramverk och beslutade mål skapar drivkraft och utveckling i linje med Agenda 2030. Koncernen har sedan år 2010 signerat FN Global Compact. Läs mer på: www.wihlborgs.se/hallbarhet

Wihlborgs har sedan 2011 redovisat vårt hållbarhetsarbete i enlighet med Global Reporting Initiative (GRI). Fördjupad information om processen att identifiera våra fyra fokusområden och prioritera aspekter samt hur vi styr och följer upp aspekterna mer i detalj har vi samlat i en GRI-bilaga som finns på www.wihlborgs.se/gri.

Wihlborgs grundläggande värdeord är kunskap, ärlighet, handlingskraft och gemenskap. Med dessa som grund driver man även miljöarbetet inom Wihlborgs. Att vara med och aktivt ta samhällsansvar är en del av bolagets arbetsglädje. Därmed blir miljöfrågan allt mer en del av den dagliga verksamheten och berör numera hela Wihlborgs verksamhet.

Som ett modernt fastighetsbolag vill Wihlborgs ta samhällsansvar och leda utvecklingen mot de mål som fattades under COP 21 i Paris om minskade globala koldioxidutsläpp. Bolaget agerar långsiktigt och ansvarsfullt och skapar därmed förtroende hos hyresgäster, medarbetare, beslutsfattare och investerare.

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

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

www.catenafastigheter.se

www.dios.se

www.fabege.se

www.platzer.se

www.wihlborgs.se

Om SFF

SFF är ett finansbolag som emitterar obligationer säkerställda med fastighetspant på den svenska kapitalmarknaden via ett MTN-program om 12 000 Mkr. SFF och bolagets obligationer har en kreditrating om BBB+, stable outlook. Obligationerna är säkerställda med pantbrev 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 2015 har SFF genom ett Grönt ramverk emitterat säkerställda Gröna obligationer under bolagets MTN-program. Syftet är att underlätta finansiering av klimatsmarta och ekologiskt hållbara fastigheter.

SFF ägs till lika delar av de noterade fastighetsbolagen Catena AB, Diös Fastigheter AB, Fabege AB, Platzer Fastigheter Holding AB och Wihlborgs Fastigheter AB. Hansan AB är serviceagent för SFF.