

Årlig rapport 2021 för investerare i SFF:s Gröna obligationer

SFF finansierar fastigheter med högt ställda miljökrav genom Gröna obligationer och bidrar till att sänka koldioxidutsläpp och bekämpa klimatförändringarna. Efterfrågan från investerare gällande Gröna obligationer är fortsatt stark och SFF ser att den trenden fortsätter 2022.

Den totala volymen uteståendes gröna företagsobligationer på den svenska marknaden var vid årsskiftet ca 507 Mdr varav fastigheter utgjorde ca 220 Mdr. SFF hade vid årsskiftet 4 544 Mkr i utställda gröna obligationer, vilket utgjorde 54% av bolagets totalt utställda volym. Under 2021 uppgick SFF:s emitterade volymer av gröna obligationer till 1 440 Mkr, vilket utgjorde 65% av den totalt emitterade volymen. Det är en betydande ökning från 2020 då de gröna obligationerna utgjorde 46% av den totalt emitterade volymen. Styrelsen har som mål att fortsätta öka andelen gröna obligationer.

Fler miljöcertifierade fastigheter

Samtliga ägarbolag har som målsättning att öka antalet miljöcertifierade fastigheter för att bidra till en mer hållbar utveckling och klimatsmart samhälle. SFF har högt ställda krav på fastigheter som ska finansieras genom gröna obligationer. Kraven regleras i SFF:s gröna ramverk som senast uppdaterades i januari 2021. Det gröna ramverket har verifierats av Cicero, Center for International Climate and Environmental Research - Oslo. Cicero är ett oberoende forskningsinstitut knutet till Oslo universitet. I sin second opinion har Cicero 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.

Fokus på klimatfrågan

Alla SFF:s ägarbolag bedriver ett mycket aktivt hållbarhetsarbete och som är integrerat i den dagliga verksamheten för bolagen. Samtliga ägarbolag har ett uttalat mål för sitt hållbarhetsarbete med klimatfrågan och som ett prioriterat fokusområde. Bolagen mäter sin klimatpåverkan enligt GHG-protokollet och har mål för bland annat växthusgasutsläpp och energieffektivitet.

Enligt information från Boverket står bygg- och fastighetsbranschen för ca 12,2 miljoner ton koldioxidekvivalenter årligen, vilket motsvarar ca 19% av Sveriges totala växthusgasutsläpp. För att Sverige ska vara klimatneutralt senast 2045 måste bygg- och fastighetsbranschen arbeta med att sätta höga mål och hålla en hög förändringstakt. Det betyder att fastighetsbolagen måste arbeta metodiskt med bland annat energiförbrukning, avfallshantering, utsläpp av koldioxid och val av byggmaterial i sin verksamhet.

Fastigheter och utveckling av fastigheter påverkar också samhället på andra sätt. Genom utformningen av fastigheter och städer påverkas människors förutsättningar att leva sin vardag och hur näringsliv och samhällsfunktioner kan verka. Fastighetsbolagen måste därför ta ansvar också för miljömässiga, sociala och ekonomiska hållbarhetsaspekter.

SFF:s gröna obligationer stärker ägarbolagens hållbarhetsarbete och deras insatser för att minska klimatpåverkan genom bland annat energieffektivisering och miljöcertifiering av fastigheter.

SFF:s hållbarhetspåverkan

SFF har en löpande dialog om hållbarhetsfrågor med ägarbolagen i såväl formella som informella sammanhang. Den egna verksamheten som SFF bedriver har dock begränsad påverkan på miljö mm då företaget har en liten organisation. SFF har dock ett hållbarhetsperspektiv i all verksamhet och strävar efter att minska sin klimat- och miljöpåverkan. Under 2021 har nio av tio styrelsemöten skett via telefon eller online och inga resor har skett. Vad gäller risker kopplade till klimatförändringar påverkas SFF indirekt genom de risker som ägarbolagen identifierar. Dessa risker redovisar respektive bolag i sina årsredovisningar eller hållbarhetsrapporter.

EU-taxonomin implementerad

Under 2021 har SFF:s haft dialog med ägarbolagen om implementeringen av EU-taxonomin. I november 2021 blev Diös det första bolaget i världen att uppdatera sitt gröna finansieringsramverk i enlighet med EU-taxonomin och den av EU-kommissionen föreslagna European Green Bond Standard. Diös adderade också frivilliga krav till ramverket vilka går längre än EU-taxonomin vad gäller bland annat miljöcertifiering och energiprestanda. I juni blev Fabege, som var det första svenska fastighetsbolaget med enbart grön finansiering, först med att teckna ett taxonomianpassat lån för en av sina befintliga fastigheter. SFF förväntar sig fler initiativ på den svenska finansieringsmarknaden under 2022 som är anpassade till EU-taxonomin och EU:s standard för gröna obligationer.

SFF:s bidrag till de globala målen och Agenda 2030

Genom att finansiera miljöcertifierade fastigheter och därigenom 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. Här redogörs för målen samt ges exempel på aktiviteter i ägarbolagen under 2021 kopplade till de globala målen.

Mål 7 – Hållbar energi för alla

SFF:s ägarbolag arbetar systematiskt och med tydliga mål för att öka energieffektiviteten och andelen förnybar energi. 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 effektuttag och energianvändning. Ett led i att öka energieffektiviteten är att tydliggöra energianvändningen för hyresgäster och uppmuntra till förändrad förbrukning. Flera av ägarbolagen producerar sol på taken till sina fastigheter och ökar därmed tillgången till förnybar energi.

Wihlborgs har under 2021 invigt sin hittills största solcellsanläggning. Solcellerna är placerade på fastigheten Bricks i Ideon Science Park i Lund och har ett lägre klimatavtryck jämfört med standardpaneler. Det beror främst på att panelerna produceras med material som har lägre klimatavtryck vid framställningen och brytningen av kisel. Panelerna är dessutom sammansatta i Europa vilket ytterligare bidrar till att minska klimatavtrycket eftersom transporterna kan reduceras. Den beräknade produktionen är ca 247 000 kWh per år, vilket motsvarar ungefär 70 lägenheters årsförbrukning av hushållsel.

Mål 11 - Hållbara städer och samhällen

SFF:s ägarbolag är ledande aktörer inom sina sektorer och regioner och har därmed en betydande påverkan på utvecklingen av svenska städer och samhällen. Diös, Fabege, Platzer och Wihlborgs äger ofta flera fastigheter i centrala områden, vilket gör att bolagen kan vara med och driva stadsutvecklingen tillsammans med andra intressenter som kommuner, skolor, näringsliv, hyresgäster och andra fastighetsägare. Fokus är på miljö, klimat och social hållbarhet med målet att skapa trygga, trivsamma områden med så litet klimatavtryck som möjligt. Catena, som verkar inom logistikområdet, har också betydande möjligheter att skapa positiva miljöeffekter på städer och samhällen liksom att bidra till social och ekonomisk utveckling. Catena bidrar genom sina strategiskt placerade logistikfastigheter som möjliggör en hållbar stadsutveckling med minskad godstrafik i städerna.

Diös har under 2021 lagt fast planerna för ett nytt grönt område i västra delen av centrumhalvön i Luleå med fyra miljöcertifierade byggnader för kontor, boende och stadsservice. Byggstart är beräknad till våren 2022 med första tillträde våren 2024. I området Västra Stranden ska Diös skapa en levande och trygg plats med hållbara byggnader som ger förutsättningar för fysiska möten och flödesrika stråk.

Diös har högt ställda mål vad gäller miljöcertifieringarna och sätter fokus på smarta energilösningar, val av byggmaterial och grön utomhusmiljö.

När Catena bygger nya logistikanläggningar sker det ofta på råmark, till exempel jordbruks- eller skogsmark. Detta påverkar lokala ekosystem och biologisk mångfald vilka är grundläggande förutsättningar för överlevnad och välfärd. För att kompensera den negativa påverkan som Catenas aktiviteter har, arbetar bolaget med olika åtgärder. I exempelvis Sunnanå kommer Catena att bygga en ny dagvattendamm för grodor och salamandrar och anlägga en sandstrand för vadarfåglar. Dessutom planterar bolaget höga träd i området för fladdermöss. Dammarna är också ett sätt att hantera dagvatten samt minska riskerna för översvämningar och överbelastning av de kommunala dagvattennäten. Dessutom bidrar dammarna till en trevligare arbetsplats för de som arbetar i området.

Mål 12 – Hållbar konsumtion och produktion

SFF:s ägarbolag arbetar med att miljöcertifiera sina nybyggda fastigheter och, om det går, vid större ombyggnationer. Miljöcertifikaten är en garanti för att fastigheten är hållbar ur ett socialt, ekonomiskt eller miljömässigt perspektiv. Genom miljöcertifikaten får hyresgästerna möjligheten att göra miljövänliga val.

Alla ägarbolagen erbjuder gröna hyresavtal för att göra det möjligt för hyresgästerna att göra aktiva miljöval. Genom avtalen kommer bolagen överens med hyresgästerna om att förbättra miljöarbetet i fastigheten. Det kan handla om att minska energianvändningen, förbättra avfallshanteringen eller välja resurssnåla material.

Under 2021 tecknade Platzer ett grönt hyresavtal med NTEX i Torslanda för en ny logistikfastighet. Platzer uppför den nya terminal- och lagerbyggnaden om 13 950 kvm åt logistikleverantören NTEX och byggnaden ska certifieras enligt Miljöbyggnad Silver. Inflyttning beräknas ske våren 2023.

Mål 13 – Bekämpa klimatförändringarna

Alla SFF:s ägarbolag arbetar systematiskt och med tydliga mål för att minska sin klimatpåverkan och öka medvetenheten hos medarbetare och hyresgäster kring vikten av att bidra till att bekämpa klimatförändringarna.

Fabege har under 2021 påbörjat nästa etapp av stadsutvecklingen i Haga Norra i Stockholm genom uppförandet av det första kontorskvarteret. Projektet har en stark miljöprofil och när stadsdelen står klar 2027 kommer ca 160 stycken georör försörja hela området med klimatsmart, lokal energi. Målet för den första kontorsbyggnaden på 31 000 kvm är att minska CO₂-avtrycket med 25% från tidig beräkning till färdig produkt.

Det ställer höga krav på metod- och materialval under projekterings- och utförandefaserna. För att kunna halvera klimatpåverkan kommer bland annat byggdelar från ett närliggande rivningsprojekt att återbrukas. Byggnaden kommer att certifieras enligt BREEAM-SE Excellent när den står klar. För att skapa en hållbar stadsdel bygger Fabège även en logistikcentral i området som kommer att hantera transporter till och från kontor, butiker, restauranger och bostäder i de olika kvarteren. Den första kontorsbyggnaden ingår även i forskningsprojektet "Återhus – att bygga hus av hus". Återhus möjliggör återbruk av tunga byggnadsdelar i en branschövergripande övergång till cirkulär ekonomi. Projektet har 13 samverkanspartners och utförs med stöd från Vinnova.

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 BREEAM, LEED och Miljöbyggnad.

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 Gold.

Miljöbyggnad inklusive Miljöbyggnad iDrift

Miljöbyggnad är ett certifieringssystem som baseras på svenska bygg- och myndighetsregler samt svensk byggpraxis. Miljöbyggnad omfattar energi, inomhus miljö och material. SFF kräver certifiering på minst nivå Silver.

Förutom ovanstående certifieringsnivåer krävs följande för att en fastighet ska kunna finansieras med SFF:s gröna obligationer: -För en nybyggd fastighet ska energiförbrukningen per kvadratmeter vara 20 % lägre än Boverkets byggregler, BBR. -För en befintlig fastighet ska stora energibesparande åtgärder ha verkställts som sänkt energiförbrukningen med minst 30 % och/eller inte överstiger 100 kWh per kvadratmeter.

Genom detta årliga brev till Gröna investerare konfirmerar vi även att vi har granskat alla Gröna obligationsemissioner under 2021 och vi verifierar att likviden för alla Gröna obligationer kommit in på vårt Gröna bankkonto och att likviden enbart använts för att finansiera Gröna fastigheter.

SFF:s pantsatta gröna fastigheter

Ort	Fastighet	Yta, m ²	Ägare	Typ av certifiering	Status	Energi-användning	Koldioxidutsläpp, CO ₂	Gröna hyresavtal, % av uthyrbar yta
Stockholm	Getingen 13	16959	Fabege	BREEAM In Use, Very Good	Certifierad	60 kWh/m ²	0,51 kg/m ²	94
Solna	Nationalarenan 8	45744	Fabege	BREEAM SE, Excellent	Certifierad	49 kWh/m ²	0,1 kg/m ²	100
Göteborg	Gårda 1:15	11875	Platzer	Miljöbyggnad, SILVER	Certifierad	80 kWh/m ²	0,6 kg/m ²	99
Göteborg	Gamlestaden 740:132	16326	Platzer	LEED, Gold	Certifierad	72 kWh/m ²	0,6 kg/m ²	98
Lund	Nya Vattentornet 3	20967	Wihlborgs	Miljöbyggnad, Silver	Certifierad	95 kWh/m ²	0,0 kg/m ²	100
Göteborg	Gullbergsvass 5:26	16691	Platzer	LEED, Platinum	Certifierad	79 kWh/m ²	0,5 kg/m ²	87
Göteborg	Lindholmen 39:3	8 922	Platzer	LEED, Gold	Certifierad	58 kWh/m ²	0,4 kg/m ²	100
Lund	Syret 3	17588	Wihlborgs	LEED, Platinum och Miljöbyggnad, Guld	Certifierad	55 kWh/m ²	0,0 kg/m ²	44
Helsingborg	Floretten 4	4 786	Wihlborgs	Miljöbyggnad, Guld	Certifierad	42 kWh/m ²	0,0 kg/m ²	100
Luleå	Kajan 18	9 155	Diös	Miljöbyggnad, Silver	Certifierad	100 kWh/m ²	0,6 kg/m ²	0
Göteborg	Backa 23:5	15329	Catena	Miljöbyggnad, Silver	Certifierad	33 kWh/m ²	0,08 kg/m ²	0



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.wihlborqs.se

Om SFF

SFF är ett finansbolag som emitterar obligationer säkerställda med fastighetspant på den svenska kapitalmarknaden. Bolaget finansierar enbart sina ägare 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 börsnoterade fastighetsbolagen Catena AB, Diös Fastigheter AB, Fabege AB, Platzer Fastigheter Holding AB och Wihlborqs Fastigheter AB. Hansan AB är serviceagent för SFF.