

Studentbostäder i Norden AB

Sustainable Bond Framework



**STUDENTBOSTÄDER
I NORDEN AB**

Studentbostäder i Norden AB

Sustainable Bond Framework

I april 2021 utformade Studentbostäder i Norden (SBS) ett hållbart ramverk i enlighet med ICMA's Green Bond Principle och Social Bond Principle tillsammans ICMA Sustainable Bond Principles. Detta ramverk styr villkoren för hur likviden från gröna obligationer, gröna lån och andra typer av skuldebrev får användas. SBS totala hållbara finansieringsramverk uppgår till 1000 miljoner SEK.

Påverkansrapporten omfattar den hållbara obligationen om sammanlagt 498 miljoner SEK som SBS utfärdat under 2021 vilken möjliggör SBS fortsatta utveckling att uppföra gröna, energi-effektiva och prisvärda studentboende.

Projekt och fastigheter som omfattas av ramverket

Projekten dit likviden allokteras väljs ut av kommittén för hållbara obligationer (SBC) vilken består av VD, Finans- och transaktionschef samt projektchef. Projekt som finansieras med likvid enligt det hållbara ramverket måste uppnå något av nedanstående kriterier.

GRÖNA OCH ENERGIEFFEKTIVA BYGGNADER

Likviden från de hållbara obligationerna får allokteras till all nybyggnation och befintliga fastigheter;

- Med, eller med målsättningen att nå, energiklassificering (EPC) A eller B.
- Som har, eller med målsättning att uppnå, en av följande certifieringar:

- i LEED "Gold" eller bättre
- ii BREEAM "Very Good" eller bättre
- iii BREEAM-In-Use "Very Good" eller bättre
- iv Nordic Swan Ecolabel (Svanen)
- v Miljöbyggnad "Silver" eller bättre
- vi Green Building eller bättre
- vii Passivhus

Alternativt, andra välkända byggnadscertifikat som godkänts av SBC

- Med en energiförbrukning som vid uppförandet ligger minst 20 procent under Boverkets byggregler (BBR). Tillägg, utvalda fastigheter inom denna kategori har installerat solpaneler.
- Där större renoveringar resulterar i reducerad energiförbrukning om minst 30 procent, jämfört med icke-renoverat tillstånd.

ENERGIEFFEKTIVISERING

Eftermontering för energieffektivisering som installation av värmepumpar, konvertering till LED-belysning, förbättringar av ventilationssystem, utbyggnad av fjärrvärme eller kylsystem, installation av solpaneler samt installation av bergvärme.

INVESTERINGAR SOM FRÄMJAR SOCIALA FAKTORER

Prisvärda studentbostäder

All nybyggnation och befintliga fastigheter med hyreskontakt ska ha en hyresnivå som är lägre eller i nivå med standardhyresnivån som krävs för att få investeringsstöd enligt Boverket.

Extern granskning

SBS hållbara ramverk har granskats av en oberoende part, ISS ESG, i enlighet med ICMA Green Bond Principles och Social Bond Principles, tillsammans ICMA Sustainable Bond Principles, rekommendationer och därefter utfärdat en Second Party Opinion (SPO) av ramverket. Ramverket tillsammans med relaterade styrningsdokument och rapporteringsstandarder har resulterat i följande bedömning.

USE OF PROCEEDS	CONTRIBUTION OR OBSTRUCTION
Green buildings	Significant contribution
	Limited contribution
Energy efficiency	Limited contribution
Affordable housing	Significant contribution

FÖRVALTNING AV LIKVID

Den totala hållbara obligationslikviden hanteras på portföljnivå vilket innebär att likviden inte kommer allokteras till en eller flera förutbestämda projekt. Bolaget kontrollerar och säkerställer i stället att till en summa motsvarande inbetalt nettobelopp från emitterad upplåning har använts exklusivt till projekt/tillgångar som följer de kategorier och kriterier i SBS hållbara finansieringsramverk (Sustainable Bond Framework).

Oallokerad likvid förvaras i SBS bankkonto tills användning.

Rapportering

För att säkerställa transparens mot investerare och andra intressenter rapporterar SBS kontinuerligt om händelser relaterade till det gröna ramverket tills den totala likviden är använd. Rapporten publiceras årligen och täcker följande områden:

ALLOKERING AV LIKVID

- Total volym av hållbar finansiering.
- Andel av likviden som har allokerats till finansiering och återfinansiering, samt andel av likviden som har allokerats till projekt inom SBS hållbara finansieringsramverk.
- Andel av ännu icke allokerad likvid.

PÅVERKANSRAPPORTERING

SBS har åtagit sig att rapportera följande utvalda kvantitativa påverkansindikatorer där det anses skäligt och där relevant data finns tillgänglig.

GRÖNA OCH ENERGIEFFEKTIVA BYGGNADER

- Energiförbrukning mätt i kWh/m²
- Beräknad årlig reduktion av växthusgaser (tCO₂e)

ENERGIEFFEKTIVISERING

- Totala energibesparingen (MW)
- Reducering av energiförbrukningen (%)

PRISVÄRDA STUDENTBOSTÄDER

- Totalt antal prisvärda studentbostäder
- Hyreskostnader jämfört med den högsta tillåtna standardhyran för att få investeringsstöd enligt Boverket

Användning av hållbar finansiering

Nedan specificeras allokeringen av SBS totala hållbara obligationslikvid. Obligationen om SEK 498 miljoner har emitterats i två trancher varav 500 miljoner SEK under Q2 2021 samt 100 miljoner SEK. Under 2023 amorterades 120 miljoner kronor, under 2024 amorterades ytterligare 30 miljoner kronor samtidigt som upplupen räntan har kapitaliserats och ökat den nominella skulden med 48 mkr. Den totala likviden har allokerats till bolagets gröna och sociala projekt vilka specificeras i tabellerna nedan.

Obligationslikvid		Projektspecifik allokering av likvid			
Sammanlagd obligationsvolym (MSEK)	Totalt allokerad volym per Q4 2024 (MSEK)	Projekt	Hållbarhetsaspekt	Totalt antal prisvärda studentboende	Per Q4 2024 (MSEK)
500	500	Copenhagen Engvej	Green	578	240
100	100	Stockholm Ferdinand 14-15	Green	1 043	218
-120	-120	Norrköping Ankarstocken	Green & Social	198	40
-30	-30			Total allokering	498
48	48				
480	480				

Allokering till gröna projekt			Allokering till sociala projekt		
Projekt	Hållbarhetsaspekt	Energiförbrukning	Projekt	Hållbarhetsaspekt	Totalt antal prisvärda studentboenden
Copenhagen Engvej	Green	EPC A			
Stockholm Ferdinand 14-15	Green	House 1, 51,6 kWh / kvm Atemp			
		House 2, 53,2 kWh / kvm Atemp			
		House 3, 46,5 kWh / kvm Atemp			
		House 4, 58,7 kWh / kvm Atemp			
		House 5, 57,2 kWh / kvm Atemp			
Norrköping Ankarstocken	Green and social	54,6 kWh / kvm Atemp	Norrköping Ankarstocken	Green & Social	198

Förhandlad / Förväntad ursprunglig hyresnivå	Tillåten maxhyra för beviljat investeringsstöd (Boverket)
2 316 SEK / kvm ("normhyra")	2 316 SEK / kvm ("normhyra")
1 450 SEK / kvm	1 450 SEK / kvm

Då relevant data för årlig reduktion av växthusgaser (tCO₂e), total energibesparing (MW) samt reduktion av energiförbrukningen (%) ej är tillgänglig eller anses skälig rapporterar SBS ej på dessa påverkansindikatorer.