

Investerarrapport gröna obligationer 2024



CASTELLUM

Hållbarhetsstrategi

Castellum är en av Nordens ledande fastighetsägare och investerar i och utvecklar kommersiella fastigheter som förvaltas i en decentraliserad och kundfokuserad organisation. År 2040 ska Castellum ha nettonoll utsläpp av växthusgaser i hela värdekedjan.

Hållbarhetsstrategin, Den hållbara staden 2030, består av tre fokusområden: Framtidens fastigheter, Hållbara arbetsplatser och Sunda affärer. Den hållbara staden som innehåller 23 mätbara mål och utgår från den dubbla väsentlighetsanalysen, är en del av affärsstrategin samt affärs- och värdeskapandemodellen.

Under 2024 antog Castellum nya hållbarhetsrelaterade mål kopplade till uppföljningen av kritiska leverantörer, gröna hyresavtal, engagemangsindex samt uppdaterade mål inom programmet 100 på sol och certifiering av byggnader.

Majoriteten av målen följs upp kvartalsvis och rapporteras både internt och externt. Ett fåtal mål följs upp på årsbasis.

Klimatmålen uppdaterades 2025 och är vetenskapligt baserade och godkända av Science Based Targets initiative (SBTi).



Nettonollutsläpp
2040



Den hållbara staden 2030

År 2040 ska Castellum ha nettonoll utsläpp av växthusgaser i hela värdekedjan. Hållbarhetsstrategin, Den hållbara staden 2030, består av tre fokusområden: Framtidens fastigheter, Hållbara arbetsplatser och Sunda affärer. Strategin ska säkerställa att hållbarhetsmålen nås och att bolaget är relevant och framgångsrikt, inte bara idag, utan under en lång tid framåt.



Framtidens fastigheter

Castellum minskar sin påverkan på klimat och biologisk mångfald, ökar resurseffektiviteten och utvecklar en hållbar fastighetsportfölj för framtiden.

Minskade Scope 3-utsläpp under 2024 innebär att Castellum har reducerat sina totala utsläpp med 31 procent jämfört med 2023. Fortsatt arbete krävs inom Scope 1 och 2 för att minska energianvändningen samt för att bygga och utveckla hus med lägre klimatpåverkan.

Energieffektivisering	Fossilfri energi
-4 % (-4) kWh/kvm sedan 2023	99 % (97)
Utsläpp av växthusgaser	Installerade solcellsanläggningar
-31 % (-25) totala CO ₂ e sedan 2023	116 st (106)



Hållbara arbetsplatser

Castellums skapar hållbara, attraktiva och inkluderande arbetsplatser som främjar hälsa och välbefinnande.

Under 2024 har bolaget tecknat 249 gröna hyresavtal. Detta innebär att Castellum har 989 gröna avtal vilket utgör 27 procent av hyresvärdet.

Både engagemangsindex och jämställdheten mellan kvinnor och män har ökat under 2024. Även andelen medarbetare med internationell bakgrund har ökat jämfört med 2023.

Engagemangsindex	Sjukfrånvaro ¹
8,3 (8,2)	2,6 % (2,4)
Medarbetare med internationell bakgrund	Jämställdhet
14 % (12)	43/57 % (41/59) Kvinnor/män



Sunda affärer

Castellum bedriver verksamheten ansvarsfullt med tydliga krav på leverantörskedjan och respekt för samhället och sina intressenter.

Bolaget arbetar aktivt för att hjälpa ungdomar och långtidsarbetslösa att hitta in på arbetsmarknaden. Under 2024 var 7 procent av Castellums medarbetare praktikanter².

Bolaget har bibehållit sitt engagemang i lokala samhällen, med närmare 15 mkr i stöd och sponsring under 2024.

Hållbarhetsutbildning	Arbetsrelaterade skador ³
84 % (82) utbildade medarbetare	34 st (19)
Stöd till lokala samhällen och sponsring	
14,9 mkr (15,6)	

1. Avser både kort- och långtidssjukfrånvaro. 2. Praktikanter avser feriearbetare, praktikanter, trainees och examensarbeten. Omarbetat mål för 2024. 3. Inkluderar fall av stressrelaterad frånvaro.

Hållbarhetsagenda

Syftet med Castellums hållbarhetsstrategi är att säkerställa att bolaget, genom att bidra till en hållbar utveckling inom utvalda fokusområden, är ett relevant och framgångsrikt bolag – inte bara idag utan under lång tid framåt. Strategin har tagits fram genom analys, dialog och diskussion, och utgår bland annat från:

- FN:s globala hållbarhetsmål för 2030.
- Parisavtalet.
- Sveriges färdplan för ett Fossilfritt Sverige.
- Lokala och globala utmaningar och möjligheter.
- Identifierade klimatrisker och möjligheter.
- Prioriteringar från hyresgäster, medarbetare och andra intressenter.
- Castellums förmåga att skapa aktieägarvärde.
- Bolagets möjligheter att göra verklig skillnad.

FN:s globala hållbarhetsmål

De tio globala hållbarhetsmålen med störst koppling till Castellums affärsverksamhet finns integrerade i hållbarhetsstrategin. Målen har identifierats i en process där samtliga globala mål och delmål har analyserats.

FN:s globala hållbarhetsmål

Framtidens fastigheter



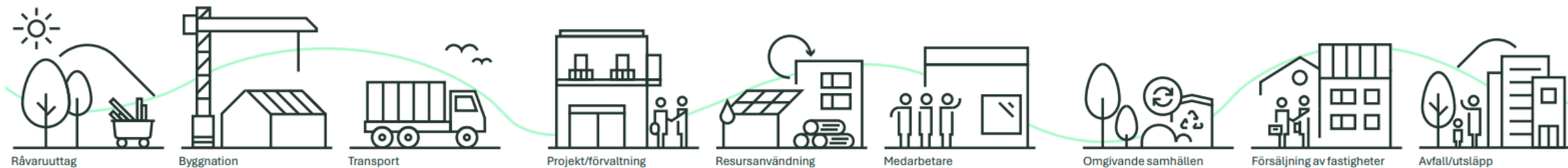
Hållbara arbetsplatser



Sunda affärer



Castellums värdekedja



Uppströms

I Castellums uppströms värdekedja sker flera aktiviteter, från råvaruuttag till byggnation och köp av fastigheter. Uppströms finns omkring 6 400 leverantörer och entreprenörer samt deras underleverantörer.

- Mark
- Råvaruuttag och material
 - Råvaruutvinning
 - Materialtillverkning
- Transporter
- Byggnation
 - Byggavfall
- Energi
 - Elektricitet
 - Värme
 - Kyla
 - Vatten
- Leverantörer
 - Underentreprenörer
 - Entreprenörer
 - Övriga
- Köp av fastigheter
- Finansiering

Egen verksamhet

Castellum äger, förvaltar och utveckla fastigheter samt driver projekt inom nybyggnation, renovering och hyresgäst Anpassningar. Verksamheten inkluderar även byggnation av solcellsanläggningar. Bolaget har över 500 medarbetare.

- Projekt
 - Nybyggnation
 - Renovering
 - Hyresgäst Anpassning
- Förvaltning
 - Uthyrning
 - Nybyggnation
 - Drift och underhåll
 - Energiproduktion
- Fastighetsutveckling
- Branschsamverkan, forskning och utveckling
- Egna kontor
- Castellums medarbetare

Nedströms

Nedströms i värdekedjan finns Castellums hyresgäster och deras medarbetare. Majoriteten av bolagets fastigheter utgörs av kontors- och logistikfastigheter. Castellum är aktivt i de omgivande samhällen där bolaget verkar. Nedströms i värdekedjan ingår även försäljning och avveckling av fastigheter.

- Hyresgäster
 - Medarbetare
 - Avfall och utsläpp
- Försäljning av fastigheter
- Avveckling
 - Avfall och utsläpp
- Omgivande samhällen



Gröna obligationer

Gröna obligationer har emitterats i enlighet med villkoren i Castellums *Green Financing Framework* som klargör hur likvid från dessa obligationer får användas.

Under 2024 emitterades fem gröna obligationer om totalt 3 500 mkr.

År 2024 tog Castellum Aktiebolag över som emittent under Kungsleden AB:s MTN-program. Gröna obligationer till ett nominellt belopp om 1 480 mkr överades till Castellum Aktiebolag.

Vid årsskiftet hade Castellum Aktiebolag totalt 6 230 mkr i utestående gröna obligationer. Likviden från gröna obligationer kommer bland annat att användas till finansiering av certifierade fastigheter i enlighet med det gröna ramverket.

Castellums ramverk *Green Financing Framework* finns tillgängligt på:
<https://www.castellum.se/investerare/finansiering/grona-obligationer/>

Allokering av likvid från gröna obligationer per 2024-12-31

Utestående gröna obligationer		Fastighetsbeteckning	Befintlig hållbarhetscertifiering	Allokering likvid från gröna obligationer, tkr
Belopp, tkr	ISIN			
700 000	SE0013884491	Isotopen 1	BREEAM New Construction, Outstanding	950 000
550 000	SE0013884509	Stora Frösunda 3	BREEAM In-Use, Excellent	650 000
1 000 000	SE0013884558	Läkaren 10	Miljöbyggnad befintlig, Silver	2 900 000
850 000	SE0013361417	Klassföreståndaren 3	LEED New Construction, Gold	1 050 000
400 000	SE0013361425	Olaus Petri 3:244	Miljöbyggnad nyproduktion, Silver	350 000
750 000	SE0013361433	Lundbyvassen 8:3	LEED O+M, Gold	330 000
500 000	SE0013361581			
320 000	SE0013359791			
300 000	SE0012194009			
150 000	SE0013882602			
600 000	SE0013104304			
110 000	SE0013882941			
6 230 000		Totalt		6 230 000*

Impact reporting

Nyckeltal	Isotopen 1	Stora Frösunda 3	Läkaren 10	Klassföreståndaren 3	Olaus Petri 3:244	Lundbyvassen 8:3
Befintlig certifiering	BREEAM New Construction, Outstanding	BREEAM In Use, Excellent	Miljöbyggnad befintlig, Silver	LEED New Construction, Gold	Miljöbyggnad nyproduktion, Silver	LEED O+M, Gold
Energiprestanda (primärenergital) jämfört med krav för nationell implementering av nZEB (nearly Zero-energy-building)	47,6	49,2	59,1	64,5	42,8	48,0
Befintliga byggnader som kvalificerar baserat på energiprestanda (primärenergital): bekräfta att primärenergital är inom godkända gränser för nationella eller regionala byggnadsbeståndet (topp 15 %)	47,6 (krav: 80)	49,2(krav: 80)	59,1 (krav: 80)	64,5 (krav: 80)	42,8 (krav: 80)	48,0 (krav: 80)
Befintliga byggnader som kvalificerar enligt EPC (Energy performance certificate): EPC-betyg	B	B	B , C	C	A	A
Energiförbrukning i total förbrukning (kWh)	1 392 068	1 687 913	1 701 181	1 061 490	875 000	629 459
Energiintensitet (kWh per kvm)	47,6	49,2	59,1	64,5	42,8	48,0
Vattenförbrukning i total förbrukning (m³)	8 276	7 278	8 666	3 000	1 980	1 857
Vattenintensitet (m³ per kvm)	0,36	0,25	0,22	0,22	0,13	0,2
Beräknat koldioxidavtryck i totala utsläpp (ton CO ₂ e) Scope 1 och Scope 2	31	1,53	24	24	2,55	1,3
Utsläppsintensitet (kg CO ₂ e per kvm)	1,36	0,052	0,61	1,78	0,17	0,14
Andel fossilfri energi av total köpt energi	99	100	99	99	100	100
Huvudsaklig metod för uppvärmning och kyla i fastigheten	Fjärrvärme och fjärrkyla	Fjärrvärme och fjärrkyla	Fjärrvärme och fjärrkyla	Fjärrvärme och fjärrkyla	Fjärrvärme och fjärrkyla	Fjärrvärme och kylmaskin

