



# Investerarrapport Grön obligation 2025

CA Fastigheter AB (publ)



# Investerarrapport — Grön obligation

CA Fastigheter emitterade i mars 2024 500 mkr en grön obligation under bolagets gröna ramverk. Obligationen (ISIN-nummer: SE0021514668) är noterad vid företagsobligationslistan för hållbara obligationer vid Nasdaq Stockholm. Hela beloppet har allokerats till gröna investeringar. Rapporten avser perioden januari-december 2025.

## Introduktion

CA Fastigheter AB (CA) är ett långsiktigt och värderingsstarkt fastighetsbolag som präglas av korta beslutsvägar och nära samarbeten. Genom att arbeta långsiktigt med miljö och hållbarhet förbättras ständigt vår miljöprestanda och CA bidrar till ett mer hållbart samhälle. Vårt hållbarhetsarbete är integrerat i vår affärsstrategi, i den dagliga verksamheten och i de beslut vi fattar. Idag äger, förvaltar och utvecklar CA Fastigheter bostäder och kommersiella fastigheter i attraktiva tillväxtregioner. Verksamheten är inriktad på fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling främst i Sverige, men även i Tyskland.

CA Fastigheters fastighetsbestånd per 31 december 2025 bestod av 183 förvaltningsfastigheter. Fastighetsbeståndet bestod av 712 513 kvadratmeter uthyrningsbar yta. Av dessa ytor bestod 42 % av bostäder medan resterande ytor utgörs av kommersiella lokaler, samt butiks-, kontors- och lagerytor. Fastighetsvärdet uppgick vid årets slut (2025-12-31) till 15 779 422 989 kr. CA Fastigheter har kontor på sex olika orter i Sverige, Malmö, Växjö, Borås, Jönköping, Stockholm och Kalmar, vilket även är huvudkontor.

## Hållbarhetsarbete

Under 2025 har CA Fastigheter fortsatt att stärka och utveckla sitt hållbarhetsarbete. Styrelsen och ledningen har på ett tydligt sätt stöttat den hållbara inriktningen, vilket har skapat goda förutsättningar för att integrera hållbarhetsfrågorna i verksamheten. Arbetet med miljöcertifieringar av både nya och befintliga byggnader, genomförd ISO-certifiering samt fokus utsläpp och klimatrisker har ytterligare förankrat hållbarhetsarbetet som en central och konkret del av CA Fastigheters verksamhet. Hållbarhetsinsatserna utgår från verksamhetens karaktär, relevanta intressenter och de områden där verksamhetens arbete bedöms kunna generera störst effekt.

Hållbart företagande innebär för CA Fastigheter att bedriva verksamheten på ett långsiktigt, ansvarsfullt och transparent sätt. Det handlar om att säkerställa stabilitet över tid och att uppfylla viktiga samhällsfunktioner, såsom att vara en trygg arbetsgivare, en ansvarsfull leverantör och en pålitlig skattebetalare. CA Fastigheter har en lång historia som vittnar om ett företag med starkt socialt ansvarstagande och ett engagemang som sträcker sig bortom den egna verksamheten – med omsorg om de samhällen och miljöer som påverkas av bolagets beslut.

CA Fastigheter arbetar aktivt med hållbarhetsmål, som redovisas i bolagets verksamhetsstrategi. I vilken det framgår att CA Fastigheter arbetar för att bidra till att uppnå FN:s globala mål för hållbar utveckling, Agenda 2030, och har genom en väsentlighetsanalys identifierat de väsentliga frågor där verksamheten har störst möjlighet att påverka och har kopplat de egna hållbarhetsmålen till respektive mål i Agenda 2030.

# Hållbarhetsmål

## Beskrivning

Energiförbrukning är en miljöpåverkan. Genom att följa upp och arbeta med bland annat driftoptimeringar och installation av ny teknik kan inte bara förbrukningen minska utan även utsläppet av CO<sub>2</sub>.

Åtgärder för att sänka vattenförbrukningen.

## Mål

Energiförbrukningen ska årligen minska med 1,5% och till 2026 ska en besparing med 15% mätt per kvadratmeter nåtts.

Vattenförbrukningen ska årligen minskas med 1%.



All nyproduktion ska utredas om miljöcertifiering och certifiering av det befintliga beståndet.

Arbetet med miljöcertifieringar sker i all nyproduktion, Utvärdering om certifiering i det befintliga beståndet är ett pågående arbete.



Redovisa/mäta CO<sub>2</sub>-e i scope 1-3

CA Fastigheter arbetar för att minimera utsläppen genom bland annat lägre energiförbrukning, förnybar energi och minskade transporter samt val av fossilfritt bränsle.



Fastställa process och rapportering för klimatrisker

Klimat- och sårbarhetsanalyser.



Utföra leverantörsbedömningar

Fortsatt arbete med leverantörsbedömningar. Uppförandekoden för leverantörer ska delges de mest betydande samarbetspartners.



Hårdare hållbarhetsmål tydliggör CA Fastigheters inställning till hur viktigt hållbarhetsarbetet är för ägare, styrelse och organisation. Arbetet bidrar för att nå målen för hållbar utveckling och möta våra externa intressenters krav.

40 % av byggnaderna i det befintliga beståndet ska 2026/ 2027 klassas som gröna.



Valet att arbeta med att miljöcertifiera byggnader är i linje med CA:s gröna väg framåt och ett led i verksamhetsstrategin. Miljöcertifieringar skapar hållbara fastigheter med långsiktig värdeutveckling och omfattar nyproduktion och fastigheter i det befintliga beståndet. Arbetet bidrar bland annat till att minska energiförbrukningen och välja rätt material och certifieringen främjar en hållbar förvaltning.

### CA Fastigheter och FN Global Compact

Global Compact's tio principer om mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorrupcion ligger till grund för CA Fastigheters uppförandekod för medarbetare. Uppförandekoden tydliggör CA Fastigheters ställningstagande och fungerar som en samsyn för vad som är acceptabelt agerande och vad som inte är det. Alla medarbetare ska följa och uppträda enligt uppförandekoden och kontinuerligt utbildas i enlighet med den. På CA Fastigheters hemsida finns en extern visuellblåsarfunktion som möjliggör intern och extern rapportering av allvarliga oegentligheter. Under 2025 har inga fall av oegentligheter anmälts. CA Fastigheters nolltolerans mot korrupcion och mutor framgår tydligt i antikorrupcionspolicyn. Medarbetare som i sin yrkesroll kan komma i kontakt med situationer där korrupcionsrisk föreligger får utbildning i antikorrupcion för att säkerställa korrekt och etiskt agerande.

### Leverantörskedja

CA Fastigheter strävar efter att ha goda relationer med samarbetspartners, leverantörer och entreprenörer. Oavsett storlek förväntas samarbetspartners dela bolagets värderingar och ställa motsvarande krav på sina underleverantörer. För att tydliggöra detta har CA Fastigheter författat en uppförandekod för samarbetspartners som tar upp krav på affärsetik, arbetsmiljö och säkerhet, arbetsvillkor, mänskliga rättigheter och miljö. Det innebär att bolaget i linje med uppförandekoden kommer att ställa tydligare krav och genom uppföljning och granskning säkerställa att den efterföljs.

För mer information om CA Fastigheters hållbarhetsarbete se hållbarhetsredovisningen för 2025.

## Hållbara händelser 2025

Sex byggnader har miljöcertifierats enligt Miljöbyggnad iDrift med betyget silver. Genom detta arbete förbättras prestandan i det befintliga beståndet och byggnadernas miljömässiga kvalitet höjs. Certifieringssystemet omfattar fem huvudområden, vilka i sin tur delas upp i ett antal indikatorer. Dessa indikatorer består av både obligatoriska och valfria kriterier. Tack vare systemets flexibilitet kan man tydligt se inom vilka områden en byggnad presterar väl, samtidigt som man identifierar förbättringspotential.

Sedan 2025 stödjer vi Araby IF och deras satsning på ett flicklag i bostadsområdet Araby i Växjö, där vi har flera fastigheter. Föreningen, med stöd från lokalt näringsliv erbjuder tjejerna i laget gratis medlemskap och kostnadsfri utrustning. Vårt bidrag har bland annat möjliggjort fotbollsskor och kläder till laget.

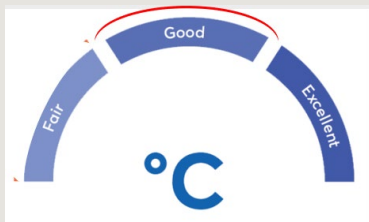
CA Fastigheter har sedan tidigare en kreditrating enligt BBB-, Stable. Vid den årliga kreditbedömningen, som publicerades i april, bibehåller CA Fastigheter samma kreditbetyg.

Fyra byggnader av sju i fastigheten Gullvivan 1 i Borås har genomgått ett energibesparingsprojekt som resulterat i en minskad energianvändning med cirka 30%. Åtgärderna inkluderar tilläggsisolering av fasaden, utbyte av alla fönster samt installation av solceller. Dessutom har FTX-aggregat installerats i byggnaden och befintliga frånluftsvärmepumpar har konverterats till bergvärme.

## SHADES OF GREEN

Based on our review, we rate CA's green bond framework CICERO Light Green.

Included in the overall shading is an assessment of the governance structure of the green bond framework. CICERO Shades of Green finds the governance procedures in CA's framework to be Good.



## GREEN BOND PRINCIPLES

Based on this review, this Framework is found in alignment with the principles.

## Grönt ramverk

Under våren 2021 färdigställdes CA Fastigheters gröna ramverk, inga förändringar i ramverket har gjorts till och med 2025. Ramverket är baserat på Green Bond Principles och följer de fyra principerna samt den rekommenderade externa återkopplingen.

1. Use of proceeds
2. Process for project evaluation and selection
3. Management of proceeds
4. Reporting
5. External Review

Det oberoende klimat- och forskningsinstitutet Cicero (Center for International Climate Research) granskade ramverket och lämnade en second option. Ciceros gav ramverket klassificeringen "Light Green" för de gröna villkoren och "Good" för styrningen.

## Grön finansieringskommitté

CA Fastigheters gröna finansieringskommitté (GFC) består av VD, CFO och hållbarhetsansvarig. Den gröna finansieringskommitténs ansvar är att utvärdera och säkerställa att investeringar görs i linje med kriterierna i det gröna ramverket. Kommittén sammanträder regelbundet med regionchefer och tekniska chefer för att utvärdera kommande och befintliga projekt. Ambitionen är att alla projekt ska utvärderas inom ramen för kriterierna i det gröna ramverket. Certifiering ger inte bara en stämpel på byggnadens hållbarhet utan ger också en god kunskap om vilka åtgärder som kan göras för att höja den miljömässiga och sociala hållbarheten. Ramverket och Ciceros utlåtande finns i sin helhet på [www.cafastigheter.se](http://www.cafastigheter.se)



## Allokering

Rapportens syfte är att redovisa allokering av medel från den gröna obligationen som har skett under åren inom kriterierna som anges i det gröna ramverket. Investeringarna som gjorts främjar miljön och är i linje med CA Fastigheters hållbarhetsstrategi. Likt förväntat har allokeringen (se tabell sidan 6), i detta skede, skett till befintliga fastigheter och är inom kriteriet gröna byggnader. Åtgärderna som gjorts är i enlighet med de definierade kategorierna i ramverket och har gett miljövinster såsom sänkt energiförbrukning och förnybar energi. Med tanke på att CA Fastigheters avsikt är att ständigt blir bättre och följa de praxis i förhållande till marknadsstandarder kan ramverket komma att uppdateras eller ändras för att återspegla förändringar som sker. Investeringarna från obligationen, som gavs ut 2025, har använts för att refinansiera investeringar som är i linje med det gröna ramverket. Under 2025 har inga nya allokeringar av medel från den gröna obligationen skett. Investerrapporten är således baserad på fastställd värdering gjord 2020-12-31\* samt av de lån som fastigheterna hade per 2021-09-30 som användes vid allokering av medel tidigare obligation.

\*värdering av Professorn 8 och Araby etapp 1 2021-12-31

## Gröna byggnader

Allokering av medel från obligation som gavs ut 2024 har refinansierat nedan angivna fastigheter. Ingen ny allokering har skett under 2025.

Befintliga fastigheter	Fastighetskategori	Region	Kriterier grönt ramverk	Marknadsvärde (mkr)	Allokering grön enl. obligation (mkr)
Taxeringsintendenten	Bostäder	Malmö	30% lägre energiförbrukning	148	73,2
Ättlingen 2	Lokal	Jönköping	Tabell kWh/m A-temp	46,6	27,1
Hus 20 Maskinhuset	Lokal	Stockholm	Tabell kWh/m A-temp	118	48,1
Araby etapp 1 (värdering gjord 2021)	Bostäder	Växjö	30% lägre energiförbrukning	93,6	46,3
Veddesta 2:18	Lokal	Stockholm	30% lägre energiförbrukning	319	161,7
Professorn 8 (värdering gjord 2021)	Bostäder	Malmö	30% lägre energiförbrukning	114	51
Björnen 10	Bostäder	Växjö	Tabell kWh/m A-temp	175	72,8
Stadsträdgården 5	Bostäder	Kalmar	30% lägre energiförbrukning	68,3	39
<b>Totalt allokerat</b>					<b>519,2</b>



# Urval av fastigheter som ingår i investerarrapporten

## Björnen 10, Växjö

Björnen 10 består av fem huskroppar, Västra Esplanaden 19, 21, 23, 25, 27, med totalt 120 bostadslägenheter. Byggnaderna är byggda 1996. Enligt kriteriet i ramverket ska byggnaderna ha en energiförbrukning mindre än 125 kWh/ m<sup>2</sup> A-temp för att klassificeras som gröna. Diverse energibesparande åtgärder genom åren har lett till att förbrukningen sänkts, bland annat ny LED belysning i trapphus och byte av utvändigt belysning har lett till att byggnaderna klarar kravet.



## Taxeringsintendenten 1, Malmö

Taxeringsintendenten 1 byggdes 1969 och består av fyra huskroppar med totalt 150 lägenheter och en lokalyta. Omfattande åtgärder som exempel byte från fjärrvärme till bergvärme och nya kulvertar mellan husen för värme och varm- och kallvatten. Åtgärderna har lett till en betydande sänkning av energiförbrukningen med mer än 30%.





## Revisors rapport över översiktlig granskning av CA Fastigheter AB (publ):s investerarrapport gröna obligationer

Till styrelsen för CA Fastigheter AB (publ), org.nr 556227-5700

### **Inriktning och omfattning**

Vi har fått i uppdrag av styrelsen i CA Fastigheter AB (publ) att lämna en rapport över angivna redovisade uppgifter i styrelsens och verkställande direktörens redogörelse "Investerarrapport Grön obligation 2025" (Investerarrapporten) om att likvid från emission av gröna obligationer om 500 Mkr har använts i enlighet med kriterierna i CA Fastigheter AB (publ):s ramverk för gröna obligationer (ramverket).

De uppställda kriterierna i ramverket är att finansiera nya och befintliga gröna byggnader, energieffektivitet, driftoptimering, förnybar energi samt investeringar som förebygger och begränsar föroreningar.

### **Styrelsens och verkställande direktörens ansvar**

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att tillse att villkoren som ligger till grund för den hållbara obligationen fullgörs i enlighet med kraven i ramverket, att de använts på avsett sätt och inom den verksamhet som specificeras i det ramverk som visar vilken typ av projekt och fastigheter som kan finansieras. Styrelsen och verkställande direktören har ansvaret för att upprätta och avge Investerarrapporten. Detta ansvar omfattar även den interna kontroll som är relevant för utarbetandet av en investerarrapport för grön obligation som är fri från väsentliga felaktigheter, oavsett om det beror på oegentligheter eller fel.

### **Revisorns ansvar**

Vårt ansvar är att uttala oss om de angivna redovisade uppgifterna i styrelsens och verkställande direktörens redogörelse i investerarrapporten och användningen av emitterat belopp enligt ramverkets kategorier grundat på vår översiktliga granskning.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 *Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella- och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisions sed i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar ISQM 1 (International Standard on Quality Management), som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till CA Fastigheter AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit



identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Vår granskning utgår från de av styrelsen och företagsledningen valda kriterier, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av investerarrapporten.

Vi anser att de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för vårt uttalande nedan.

### **Uttalande**

Grundat på vår översiktliga granskning av de angivna redovisade uppgifterna i styrelsens och verkställande direktörens investerarrapport grön obligation 2025, har det inte framkommit några omständigheter som ger oss anledning att anse att CA Fastigheter AB (publ) inte, i allt väsentligt, använt det emitterade beloppet till annat än av ramverket angivna kategorier.

Norrköping den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Peter von Knorring  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## PETER VON KNORRING

### Undertecknare 1

Serienummer: fb730a795eb8bb[...]57fedfd168e4a

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-03-10 17:39:27 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.