

MAGNOLIA

Magnolia Bostad
Grön obligationsrapport
2023

Hitta hem med
Magnolia Bostad

23

Grön obligationsrapport

Magnolia Bostads gröna obligationsrapport är en i årsredovisningen avskild rapport som i denna version presenteras som fristående. Den gröna obligationsrapporten utgörs av sidorna 96–98 i Magnolia Bostads årsredovisning. För hela årsredovisningen se: www.magnoliabostad.se.

Grön obligationsrapport

Hållbarhetsstyrning →

Värdekedja och intressenter →

Väsentliga områden →

FN:s globala mål →

Hållbarhetsnoter →

Klimatavtryck →

GRI-index →

Revisors yttrande →

Grön obligationsrapport

Revisors yttrande →

Genom att ge ut gröna obligationer har Magnolia Bostad möjlighet att erbjuda investerare möjlighet att investera i hållbara boenden och byggnader. Magnolia Bostad kommer årligen så länge bolaget har utestående gröna obligationer att offentliggöra en Grön obligationsrapport på sin hemsida. Detta blir bolagets tredje gröna obligationsrapport. Magnolia Bostads revisor, EY, har genomfört en översiktlig granskning om allokeringen av likvid från de gröna obligationerna.

Hållbarhet

Fastighetssektorn står för en stor del av Sveriges totala koldioxidutsläpp. Därför är det viktigt för Magnolia Bostad att aktivt minimera den negativa klimatpåverkan som vår verksamhet orsakar och bidra till att minimera utsläpp och negativ påverkan från denna sektor totalt sett.

Magnolia Bostads ambition är att alla byggnader ska certifieras enligt Miljöbyggnad Silver, Svanen eller motsvarande. Vi samarbetar även med andra företag i olika initiativ för klimatet såsom LFM30, HS30 och ÖBKN. I augusti 2022 anslöt Magnolia Bostad sig till Science Based Targets Initiative (SBTi) vilket innebär att företagets klimatmål är vetenskapsbaserat och bidrar till att bromsa klimatförändringarna i linje med Parisavtalet. Magnolia Bostad har publicerat en hållbarhetsredovisning sedan 2017 och genomför en ny intressentdialog vart tredje år som godkänns av styrelsen och ledningen.

Magnolia Bostad ställer krav på anlidade totalentreprenörer om att ha ett kvalitetsledningssystem som följer SS-EN ISO 9001 senaste utgåva eller annat lik-

värdigt kvalitetsledningssystem samt att ha ett miljöledningssystem som följer SS-EN ISO 14001 senaste utgåva eller annat likvärdigt miljöledningssystem. Entreprenören är skyldig att föreskriva motsvarande krav i förhållande till anlidade underentreprenörer. Tillsammans med Magnolia Bostads uppförandekod är hållbarhetspolicyn en del av alla våra större leverantörsavtal. Magnolia Bostad minskar aktivt den negativa miljöpåverkan från företagets leverantörer genom att uttrycka krav på avfallshantering, transporter samt återanvändning och återvinning av material. Magnolia Bostads hållbarhetsarbete omfattar olika områden, bland annat utför Magnolia Bostad en livscykelanalys (LCA) på utvalda projekt.

Gröna obligationer

Hösten 2020 emitterade Magnolia Bostad sin första gröna obligation följt av en andra i våren 2021 och en tredje våren 2022. Dessa har upprättats i enlighet med Green Bond Principles riktlinjer från 2018. Ramverket för de gröna obligationerna har granskats av Cicero Shades of Green, som har gett ramverket ett uttalande med betyg Medium Grön.

Användning av medel

Medlen ska delvis eller helt och hållet finansiera tillgångar och projekt som kvalificerar sig enligt punkt 3.1 i Magnolia Bostads Green Bond Framework. Speciellt följande FN mål (SDG) för hållbar utveckling kommer att fokuseras med dessa projekt, mål 11: Hållbara städer och samhällen och mål 13: Klimatåtgärder.

Magnolia Bostad har en kommitté, GBC (GBC Green Bond Committée), för att övervaka att endast tillgångar och projekt som är kvalificerade enligt avsnitt

3.1 i "Green Bond Framework" finansieras av intäkter från någon Green Bond. GBC består av vVD/CFO, COO/Chefs Jurist och hållbarhetschefen. Varje medlem i kommittén har rätt att lägga in sitt veto mot alla tillgångar eller projekt. Gruppen ska träffas minst två gånger per år och anteckningar om vilka projekt och tillgångar som de anser vara stödberättigade enligt detta ramverk sparas.

Bolagets revisor, EY, har genomfört en översiktlig granskning om allokeringen av likvid från de gröna obligationerna.

Miljöcertifieringar

Magnolia Bostads ambition är att utveckla resurseffektiva byggnader med material som minimerar byggnadens negativa miljöpåverkan. Företagets avsikt är att förbereda alla byggnader för certifiering enligt Miljöbyggnad Silver (eller högre), Svanen eller motsvarande. Bolaget minimerar risken för att byggnader inte ska kvalificera sig för certifiering genom en löpande leverantörsdialog. Magnolia Bostad anlitar även konsulter specialiserade på miljöcertifiering i två olika faser, projekteringsfasen och produktionsfasen. Genom att utföra revisioner i ett tidigt skede minimerar Magnolia Bostad risken för att eventuell byggnad inte når upp till kraven på certifiering. Magnolia Bostads avsikt är att årligen göra en omfattande total miljörevision på en entreprenör för ett valt projekt.

Tillgångar och projekt berättigade till finansiering

De fyra tillgångs- och projekttyper som är berättigade till finansiering genom gröna obligationsintäkter ligger inom kategorin "Green Buildings".

- Hållbarhetsstyrning →
- Värdekedja och intressenter →
- Väsentliga områden →
- FN:s globala mål →
- Hållbarhetsnoter →
- Klimatavtryck →
- GRI-index →
- Revisors yttrande →
- Grön obligationsrapport
- Revisors yttrande →

(i) intäkterna kan användas för att finansiera projekten i Magnolia Bostads byggrättsportfölj av planerade projekt ("exploateringsportfölj"), som är planerade att åtminstone nå miljöstandarden för antingen Miljöbyggnad Silver (eller högre) eller Svanen.

(ii) intäkterna kan användas för att finansiera delkostnaden för alla samriskbolag som omfattas av Magnolia Bostad, i de fall där ägandet är minst hälften av företaget för att säkerställa att Magnolia Bostads höga miljöstandard upprätthålls.

(iii) intäkterna kan användas för att finansiera kundfordringar i projekt hos Magnolia Bostad som minst erhåller en miljöcertifiering enligt Miljöbyggnad Silver (eller högre) eller Svanen innan den nya ägaren flyttar in.

(iv) intäkterna kan användas för att finansiera Magnolia Bostads portfölj av planerade projekt byggda huvudsakligen i trä och för att certifieras enligt Miljöbyggnad Silver (eller högre), eller för att finansiera kundfordringar i projekt byggda i trä inför att den nya ägaren tar byggnaden i besittning. Verifieringen av certifieringen görs efter två år och görs av den nya ägaren av projektet.

Om ett projekt eller en tillgång vid en viss tidpunkt inte längre anses vara berättigad enligt ovan angivna kriterier, kommer den att ersättas.

Se vår hemsida för: Grönt ramverk, Cicero Green Bonds Second Opinion, Terms and Conditions.

Tilldelning av medel

31 december 2023

Namn	ISIN	Valuta	Kupong	Förfall	Belopp
Magnolia04	SE0014956454	SEK	7,500	2024-04-02	400 mkr
Magnolia05	SE0015659636	SEK	6,900	2025-03-18	725 mkr
Magnolia06	SE0017565203	SEK	7,750	2026-05-19	300 mkr
Total volym av utestående obligationer					1 425 mkr

Händelse efter periodens utgång

Under mars 2024 erhöll Magnolia Bostad godkännande från obligationsinnehavarna om ändringar av villkoren för sitt utestående obligationslån med ISIN SE0014956454.

Ett Skriftligt Förfarande initierades för att söka obligationsinnehavarnas godkännande att genomföra en förlängning av obligationernas löptid, en justering av tillämpliga inlösenpremier i en uppåtgående trappa, samt vissa ytterligare ändringar som framgår det Skriftliga Förfarandet. En erfoderlig majoritet röstade för förslaget. De ändrade villkoren finns tillgängliga på Magnolia Bostads hemsida.

Allokering av utestående gröna obligationer, projektöversikt

- Hållbarhetsstyrning →
- Värdekedja och intressenter →
- Väsentliga områden →
- FN:s globala mål →
- Hållbarhetsnoter →
- Klimatavtryck →
- GRI-index →
- Revisors yttrande →
- Grön obligationsrapport
- Revisors yttrande →

Fastighet	Område	Finansierings-kategori	Typ av fastighet	Planerad certifiering	Färdigställd/Pågående
<i>i =Projekt i Magnolia Bostads portfölj som är planerade att nå minst miljöcertifiering Miljöbyggnads Silver eller Svanen.</i>					
Alliero	Sundsvall	i	B	Miljöbyggnad Silver	Pågående
Täljöviken skola, Österåker	Österåker	i	B	Miljöbyggnad Silver	Pågående
Grimsta 5:2 Södra infra	Upplands Väsby	i	B, SHF, H	Miljöbyggnad Silver	Pågående
Orminge 52:1 Hantverkshuset	Nacka	i	B	Miljöbyggnad Silver	Pågående
Vårby Udde Etapp 1	Huddinge	i	B, SHF	Miljöbyggnad Silver	Pågående
Sländan Etapp 3	Södertälje	i	B	Miljöbyggnad Silver	Pågående
Öresjö Ängar Centrum	Borås	i	B	Miljöbyggnad Silver	Pågående
Kista äng	Stockholm	i	B	Miljöbyggnad Silver	Pågående
Bunkeflostrand	Malmö	i	B	Miljöbyggnad Silver	Pågående
Ångloket	Knivsta	i	B	Miljöbyggnad Silver	Pågående
<i>iii= Medel kan användas för att finansiera kundfordringar i Magnolia Bostads projekt som planeras att erhålla minst miljöcertifiering Miljöbyggnads Silver eller Svanen innan ny ägare flyttar in.</i>					
Öresjö Ängar Berget	Borås	iii	B	Miljöbyggnad Silver	Pågående
Ursvik 2 Parstugan	Sundbyberg	iii	B	Miljöbyggnad Silver	Pågående
Tullholmsviken kv 3	Karlstad	iii	B	Miljöbyggnad Silver	Pågående
Söderbymalm	Haninge	iii	B	Miljöbyggnad Silver	Pågående

B=Boenden, SHF=Samhällsfastighet H=Hotell

Total volym av de utestående gröna obligationerna och tilldelade medel är 1 425 miljoner.

Miljöbyggnad är ett svenskt system för miljöcertifiering av byggnader där miljöarbetet och byggnadens miljöprestanda granskas av tredje part. Systemet ägs och utvecklas Sweden Green Building Council som även genomför certifieringarna. Totalt sexton olika indikatorer granskas av oberoende tredje part.

Magnolia Bostads revisor, EY, har genomfört en översiktlig granskning om allokeringen av likvid från de gröna obligationerna.

Revisors rapport över översiktlig granskning av Magnolia Bostad AB (publ) - Grön obligationsrapport

- Hållbarhetsstyrning →
- Värdekedja och intressenter →
- Väsentliga områden →
- FN:s globala mål →
- Hållbarhetsnoter →
- Klimatavtryck →
- GRI-index →
- Revisors yttrande →
- Grön obligationsrapport →
- Revisors yttrande

Till Magnolia Bostad AB (publ), org.nr 556797-7078

Inriktning och omfattning

Vi har fått i uppdrag av styrelsen i Magnolia Bostad AB (publ) att översiktligt granska utvald information i företagets Gröna obligationsrapport för perioden 1 januari–31 december 2023, om hur likvid från emission av gröna obligationer om sammanlagt 1 425 mkr har använts för att finansiera gröna tillgångar i enlighet med Magnolia Bostad AB:s Green Bond Framework September 2020 (ramverket). Gröna obligationsrapporten omfattar sidorna 96-98 i årsredovisningsdokumentet.

De uppställda kriterierna i ramverket är att finansiera tillgångar eller projekt i kategorin Green Buildings. De planerade byggnaderna i projekten ska, till exempel nå, alternativt planera för att nå, miljöstandarden silver (eller högre) från Swedish Green Building Council eller Svanen-märkning, eller under vissa förutsättningar vara byggda huvudsakligen i trä.

Vårt yttrande omfattar inte någon annan information i den Gröna obligationsrapporten. Vi har inte granskat och yttrar oss inte om information avseende enskilda projekt, inte heller, där tillämpligt, bedömd påverkan.

Styrelsens och företagsledningens ansvar

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att tillgodose 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 ramverket. Styrelsen och företagsledningen har ansvaret för att upprätta och avge den Gröna obligationsrapporten. Detta ansvar innefattar även den interna

kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en investerarrapport som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om hur likvid från emission av gröna obligationer om sammanlagt 1 425 mkr har använts för att finansiera gröna tillgångar i enlighet med ramverket. Vårt uppdrag är begränsat till informationen i detta dokument och den historiska information som redovisas och omfattar således inte framtidsorienterade uppgifter.

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 (omarbetad) 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 revisionsd i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar ISQM 1 (International Standard on Quality Management 1) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till Magnolia Bostad 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 har det inte framkommit några omständigheter som ger oss anledning att anse att redovisade uppgifter i den Gröna obligationsrapporten per 31 december 2023 om likvid från emission av gröna obligationer om sammanlagt 1 425 mkr inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de av företagsledningen angivna kriterierna.

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén Auktoriserad revisor	Marianne Förander Specialistmedlem i FAR
--	---