

Faktablad för europeiska gröna obligationer

Maj 2026



Faktablad för europeiska gröna obligationer

1. Allmän information

Datum för offentliggörande av faktabladet för europeiska gröna obligationer: 27 maj 2026

Emittentens registrerade namn:
Jernhusen AB

Emittentens identifieringskod för juridiska personer (LEI-kod): 529900F2GBRYPYPZF003
Webbplats: <https://www.jernhusen.se/om-jernhusen/finansuell-information/finansiering/>

Namn på obligation(en/erna) emittenten emitterar: Detta faktablad (Faktabladet) omfattar emissioner av Jernhusens europeiska gröna obligationer (EuGB-obligation(en/erna)).

ISIN: Detta faktablad kan komma att användas för flera emissioner. Villkoren för utestående obligationer samt ISIN-koden för varje obligation som omfattas av detta faktablad kommer finnas tillgängliga på [Jernhusens webbplats](https://www.jernhusen.se).

Planerat emissionsdatum eller planerad emissionsperiod:

Detta faktablad omfattar emissioner av europeiska gröna obligationer från och med 2026 och framåt. EuGB-obligationerna kan komma att emitteras löpande och i linje med Jernhusens övergripande finansieringsplan.

Mer information om finansieringsprogrammet finns på [Jernhusens webbplats](https://www.jernhusen.se).

Detta faktablad kan komma att användas för flera emissioner och förblir giltigt och tillämpligt för Jernhusens emissioner av EuGB-obligationer till dess att faktabladet revideras. Faktabladet kan från tid till annan uppdateras för att återspegla Jernhusens strategi eller marknadsutvecklingen, inklusive förändringar i EU-taxonomin och utvecklingen av den europeiska standarden för gröna obligationer (European Green Bond Standard), i syfte att anpassas till och harmoniseras med marknadspraxis. Varje reviderad version av faktabladet kommer att granskas av en extern granskare. Uppdateringar av detta faktablad kommer publiceras på Jernhusens webbplats och kommuniceras till marknadsaktörer genom sedvanliga informationskanaler.

Den externa granskarens identitet och kontaktuppgift:

- S&P Global Ratings Europe
- Part 4th Floor, Styne House, Upper Hatch Street, Dublin 2, Ireland
- [S&P Global webpage](https://www.spglobal.com)

2. Viktig information

Dessa obligationer använder beteckningen (europeisk grön obligation) eller (EuGB) i enlighet med Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2023/2631¹⁾.

3. Miljöstrategi och motivering

Jernhusen avser att låta informationen som lämnas under detta avsnitt granskas externt genom en granskning av konsekvensrapporten (impact rapport).

Bakgrund och motivering

Fastighets- och transportsektorerna är centrala för att uppnå målen i den europeiska gröna given (European Green Deal) och Parisavtalet. I Sverige står bygg- och fastighetssektorn för cirka 20 procent av de totala utsläppen av växthusgaser sett över livscykeln²⁾. Som långsiktig ägare av strategiskt belägna fastigheter längs järnvägsnätet bidrar Jernhusen till att minska utsläppen i linje med Parisavtalet och stödjer Sveriges nationella klimatmål.

Resandet med fjärr- och regionaltåg i Sverige förväntas öka med cirka 46 procent till år 2045 (jämfört med 2019), medan

godstransporter på järnväg väntas öka med drygt 33 procent³⁾. Jernhusens fastigheter är viktiga möjliggörare för denna utveckling och bidrar till utsläppsminskningar jämfört med traditionella transportslag. Vårt uppdrag är att stärka järnvägens kapacitet genom att modernisera befintliga tillgångar och utveckla ny infrastruktur, vilket möjliggör ett hållbart transportsystem och ett fossilfritt samhälle. Elektrifierad järnväg är ett av de mest energieffektiva och koldioxidsnåla transportslagen. Dess unika förmåga att transportera stora mängder människor och gods med minimal energianvändning är avgörande även i en fossilfri ekonomi. Jernhusen kompletterar de offentliga investeringarna i järnvägsinfrastruktur genom att tillhandahålla de fastigheter och anläggningar som krävs för ett modernt, effektivt och hållbart transportsystem – såsom depåer, godsterminaler och järnvägsstationer.

Jernhusen AB är ett svenskt fastighetsbolag som ägs till 100 procent av svenska staten. Bolaget äger och förvaltar 143 fastigheter över hela Sverige med ett marknadsvärde om 25,8 miljarder kronor (Q3 2025). Vår portfölj omfattar järnvägsstationer, depåområden och

¹⁾ Regulation (EU) 2023/2631 of the European Parliament and of the Council of 22 November 2023 on European Green Bonds and optional disclosures for bonds marketed as environmentally sustainable and for sustainability-linked bonds (OJ L, 2023/2631, 30.11.2023, EU).

²⁾ Klimatet och bygg- och fastighetssektorn

³⁾ Trafikverkets Basprognoser 2024-04-02

intermodala godsterminaler, vilka alla spelar en avgörande roll för att stärka funktionalteten och attraktionskraften i det svenska järnvägssystemet.

Vårt övergripande mål är att bidra till skiftet av transporter till mer hållbara alternativ, genom att få fler människor att välja kollektivtrafik samt genom att öka andelen gods som transporteras på järnväg. Detta uppnår vi genom att:

- Tillhandahålla högkvalitativa och strategiskt placerade stationer som möjliggör smidiga byten mellan olika transportslag och skapar effektiva intermodala knutpunkter som knyter samman människor och företag.
- Utveckla och förvalta moderna tågdepåer, fullt utrustade för att stödja underhållsverksamhet och specialiserade tjänster såsom avisning, vilket säkerställer driftsäkerhet och effektivitet.
- Etablera ett nätverk av godsterminaler som är utformade för effektiv omlastning mellan järnväg och väg.
- Delta i stadsutvecklingen kring stationsområden för att skapa levande, hållbara och tillgängliga stadsdelar.

Med miljontals människor som passerar genom våra fastigheter varje vecka bidrar Jernhusen inte bara till minskade transportutsläpp, utan även till bredare samhällsmål. Närheten till

stationer är en avgörande faktor för valet av transportslag, och våra stadsutvecklingsprojekt gör det enklare för människor att bo och arbeta nära hållbara transportalternativ.

Jernhusens strategi

Jernhusens verksamhet styrs av fyra strategiska mål som alla bidrar till ett hållbart långsiktigt värdeskapande:

- **Nettonollutsläpp** – minska utsläppen och främja hållbara transporter och hållbart byggande.
- **Säkert, sunt och tryggt för alla** – säkerställa säkra miljöer för resenärer, medarbetare och samarbetspartner.
- **Lösam tillväxt** – öka värdet och funktionaliteten i våra tillgångar genom proaktiv utveckling.
- **Positiv kundupplevelse** – skapa långsiktigt värde genom attraktiva platser, starka kundrelationer och en leverans som möter kundernas behov

Tillsammans stödjer dessa mål vår vision: att skapa attraktiva och hållbara platser där människor trivs och inspireras. Målen är integrerade i vår verksamhetsplanering och våra riskhanteringsprocesser för att säkerställa samstämmighet med såväl finansiella som ESG-relaterade förväntningar.

För att anpassa sig till Parisavtalet och Sveriges nationella mål om nettonollutsläpp av växthusgaser senast 2045 har Jernhusen åtagit sig att verka i en värdekedja med nära nettonollutsläpp senast 2045. Som ett delmål ska utsläppen minska med minst 50 procent till 2030 jämfört med 2020 års nivåer.

För att stödja denna omställning har Jernhusen tagit fram en färdplan för nettonollutsläpp som definierar centrala milstolpar och åtgärder integrerade i verksamhetsplanering och investeringsbeslut. Färdplanen fokuserar på tre strategiska områden:

- Hållbar materialanvändning och materialval – prioritera återbrukade och fossilfria material, inklusive biobaserade alternativ, klimatförbättrad betong och armeringsstål tillverkat av 100 procent skrot, för att minska inbyggda utsläpp.
- Cirkulär resursanvändning – minimera avfall och materialförbrukning genom effektiv projektplanering, ökad återanvändning och förbättrade rutiner för avfallssortering.
- Energiprestanda – minska energianvändningen inom byggnation och fastighetsförvaltning samtidigt som andelen egenproducerad förnybar energi ökar.

Jernhusen anser inte bara att målet för nettonollutsläpp som ett miljömässigt ansvar utan även som en drivkraft för långsiktig motståndskraft.

kraft, beredskap inför kommande regelverk och skydd av tillgångsvärden. Detta ansvar stannar inte vid miljöaspekter – alla delar beaktas på vår väg mot nettonollutsläpp för att säkerställa en rättvis omställning.

Hållbar finansiering och europeiska gröna obligationer

Omställningen till en hållbar ekonomi är en prioriterad fråga och är känd för att kräva betydande investeringar för att uppfylla både Parisavtalet och FNs 2030 Agenda för hållbar utveckling. Finansmarknaderna spelar en avgörande roll för att möjliggöra omställning och Jernhusen kan komma att emittera europeiska gröna obligationer (EuGB) för att bidra till denna utveckling. Likviden från Jernhusens europeiska gröna obligationer kommer att finansiera investeringar inom bolagets fastigheter och järnvägsrelaterade infrastruktur. Investeringarna kommer att bidra till begränsning av klimatförändringar (Climate Change Mitigation) som definieras i EU-taxonomin klimatdelegerade akt (Climate Delegated Act ⁴⁾) och utgör en del av Jernhusens vision att spela en viktig roll i Sveriges omställning till ett fossilfritt välfärdssamhälle.

⁴⁾ Commission Delegated Regulation (EU) 2021/2139

Koppling till nyckeltalen för tillgångar, omsättning, kapitalutgifter och driftutgifter

Jernhusen rapporterar sina nyckeltal i enlighet med miljömålet begränsning av klimatförändringar (Climate Change Mitigation), eftersom koncernens verksamhet huvudsakligen är inriktad på detta miljömål. Merparten av Jernhusens kapitalutgifter och driftutgifter har bedömts omfattas av taxonomin och anses även vara förenliga med kriterierna för väsentligt bidrag i EUs klimatdelegerade akt (Kommissionens delegerade förordning (EU) 2021/2139 och Kommissionens delegerade förordning (EU) 2023/2485). 2024 bedömdes 92 procent av kapitalutgifter, 95 procent av driftutgifter och 82 procent av omsättningen vara förenliga med EU-taxonomin.

Likviden från de europeiska gröna obligationer (EuGB) som emitteras inom ramen för detta faktablad kommer att bidra positivt till att bibehålla och, där så är möjligt, ytterligare öka Jernhusens taxonomiförenlighet avseende kapitalutgifter, driftutgifter och omsättning.

Värdepapperisering

Icke tillämplig. Jernhusens europeiska gröna obligationer (EuGB) är inte värdepapperiserade obligationer.

4. Avsedd allokering av obligationslikvid

Avsedd allokering till taxonomiförenliga ekonomiska verksamheter

Jernhusen kommer att allokera likviden till anläggningstillgångar, kapitalutgifter och driftutgifter i enlighet med den gradvisa metoden (gradual approach). Jernhusen kommer allokera 100 procent av likviden till verksamheter som är miljömässigt hållbara enligt artikel 3 i förordning (EU) 2020/852, i enlighet med den metodik som beskrivs i allokeringsrapporten.

Fördelningen mellan ny finansiering och refinansiering kommer att redovisas i Jernhusens årliga allokerings- (allocation) och konsekvensrapporten (impact). Vidare kommer Jernhusen, på emissionsdagen och på investerarens begäran, att tillhandahålla sin uppskattning av andelen finansiering respektive refinansiering samt vilka kategorier som likviden går till.

Likviden kommer att allokeras till ekonomiska verksamheter som bidrar till miljömålet begränsning av klimatförändringar (Climate Change Mitigation) enligt artikel 9 i förordning (EU) 2020/852. Ekonomiska verksamheter som likviden avses allokeras till:

- CCM 6.14 Infrastruktur för järnvägstransporter (NACE koder L68, F42)
- CCM 7.1 Uppförande av byggnader (NACE koder L68, F41, F43)

- CCM 7.6 Installation, underhåll och reparation av teknik för förnybar energi (NACE koder F42, F43)
- CCM 7.7 Förvärv och ägande av byggnader (NACE kod L68)

De ekonomiska verksamheter som beskrivs ovan motsvarar kategorierna Clean Transportation, Green Buildings och Renewable Energy enligt ICMAs Green Bond Principles.

Avsedd allokering till specifika taxonomiförenliga ekonomiska verksamheter

Jernhusen avser att allokera följande belopp och andelar av emissionslikviden till möjliggörande ekonomiska verksamheter (enabling activities), med tillämpning av de tekniska kriterier (technical screening criteria) som gäller vid tidpunkten för obligationens emission:

- 65 procent till CCM 6.14 Infrastruktur för järnvägstransporter (NACE koder L68, F42)
- 10 procent till CCM 7.1 Uppförande av byggnader (NACE koder L68, F41, F43)
- 2 procent till CCM 7.6 Installation, underhåll och reparation av teknik för förnybar energi (NACE koder F42, F43)
- 23 procent till CCM 7.7 Förvärv och ägande av byggnader (NACE kod L68)

Om de tekniska kriterierna (technical screening criteria) ändras efter obligationens emission kommer ännu ej allokerad emissionslikvid att allokeras i enlighet med de ändrade tekniska kriterierna senast sju år efter det datum då de ändrade kriterierna börjar tillämpas, i linje med de övergångsregler från äldre regler (grandfathering) som fastställs i artikel 8 i förordning (EU) 2020/852.

ICMA principer för gröna obligationer - projektkategorier

Kategori	EU Taxonomi ekonomisk verksamhet	NACE kod(er)	FN SDG(er)
Hållbara transporter	CCM 6.14 Infrastruktur för järnvägstransporter	L68, F42	
Gröna byggnader	CCM 7.1 Uppförande av byggnader CCM 7.7 Förvärv och ägande av byggnader	L68, F41, F43	  
Förnybar energi	CCM 7.6 Installation, underhåll och reparation av teknik för förnybar energi	F42, F43	  

Ingen del av emissionslikviden kommer att allokeras till omställningsverksamheter eller till taxonomiförenliga verksamheter kopplade till kärnkraft eller fossila gas i enlighet med artiklarna 10.2 och 11.3 i förordning (EU) 2020/852.

Avsedd allokering till ekonomiska verksamheter som inte är anpassade till de tekniska granskningskriterierna
Ingen del av likviden från de europeiska gröna obligationerna (EuGB) kommer att allokeras till ekonomiska verksamheter som inte är förenliga med EU-taxonomin tekniska granskningskriterier.

Förfarande och tidsplan för allokering
Likviden från EuGB kommer att allokeras till godkända gröna investeringar (Eligible Green Expenditures) som identifierats i detta faktablad. Jernhusen uppskattar att obligationslikviden kommer att vara fullt allokerad inom ett år från emissionsdatumet (det vill säga senast vid den första allokeringssrapporten).

Säkerställande av taxonomiförenlighet
Jernhusen har identifierat och infört processer för att säkerställa att de godkända gröna investeringarna som väljs ut för att finansieras via EuGB uppfyller de tillämpliga kraven i EU-taxonomin, inklusive:

- Kvalificering enligt EUs taxonomiförordning
- Kriterierna för väsentligt bidrag
- Kriterierna för avseende att de inte orsakar betydande skada (DNSH)
- Sociala minimiskyddsåtgärder (Minimum Safeguards)

Process för urval av godkända gröna investeringar
De godkända gröna investeringarna väljs i enlighet med Jernhusens övergripande strategi. Jernhusen har etablerat en investeringskommitté kallad Green Investment Forum (GIF), vars medlemmar inkluderar ekonomichefen (CFO), hållbarhetschefen och affärsområdescheferna. GIF kan vid behov konsultera andra interna intressenter. GIF ansvarar för att övervaka samtliga investeringsbeslut och säkerställa att emissionslikviden allokeras till ekonomiska verksamheter som uppfyller de kriterier som anges i detta faktablad. Processen för att välja ut godkända gröna investeringar är en central del av arbetet med att säkerställa att de tillgångar som finansieras genom EuGB uppfyller kriterierna för miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter enligt artikel 3 i förordning (EU) 2020/852 ("taxonomikraven"). Förenligheten med taxonomin bedöms genom EU-taxonomin granskningsprocess inom ramen för den årliga rapporteringen. GIF ansvarar för att

Kriterierna för avseende att de inte orsakar betydande skada (DNSH)

Information om hur de kvalificerade gröna investeringarna (Eligible Green Expenditures) uppfyller de tillämpliga kriterierna finns tillgänglig på [Jernhusens webbplats](#).

EU Taxonomi ekonomisk verksamhet	Anpassning till klimatförändringar	Vatten och marina resurser	Cirkulär ekonomi	För-oreningar	Biologisk mångfald	PBE
6.14 Infrastruktur för järnvägstransporter	CCM	✓	✓	✓	✓	✓
7.1 Uppförande av byggnader	CCM	✓	✓	✓	✓	✓
7.7 Förvärv och ägande av byggnader	CCM	✓	N/A	N/A	N/A	N/A
7.6 Installation, underhåll och reparation av teknik för förnybar energi	CCM	✓	N/A	N/A	N/A	N/A

granska och validera registret över godkända gröna investeringar som föreslås av investeringsteamet eller andra relevanta delar av organisationen. Som en del av utvärderings- och urvalsprocessen ansvarar GIF även för att identifiera och hantera miljömässiga och sociala risker kopplade till tillgångarna.

Förvaltning av emissionslikvid
Jernhusens treasuryfunktion ansvarar för hanteringen av likviden från de europeiska gröna obligationerna (EuGB). En grön portfölj (Green Portfolio) kommer att upprätthållas för att säkerställa att de tillgångar som finansieras genom EuGB fullt ut motsvaras av godkända gröna investeringar (Eligible Green Expenditures). Portföljens värde kommer även att övervakas för att säkerställa att de

tillgångar som finansieras genom EuGB är fullt allokerade i enlighet med kriterierna för miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter enligt artikel 3 i förordning (EU) 2020/852 ("taxonomikraven"). Icke allokerad likvid får tillfälligt placeras i enlighet med Jernhusens processer för hantering av likviditetsreserven. Relevant information om emissionerna samt de tillgångar som finansierats eller refinansierats kommer att följas upp och dokumenteras.

Efterlevnad av sociala minimiskyddsåtgärder (minimum safeguards)
Information om de godkända gröna investeringarnas (Eligible Green Expenditures) efterlevnad av tillämpliga minimiskyddsåtgärder (Minimum Safeguards) finns tillgänglig på [Jernhusens webbplats](#).

Emissionskostnader

Jernhusen kommer allokera ett belopp motsvarande obligationslikviden, såsom anges i de slutliga villkoren (Final Terms) för EuGB, till miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter utan avdrag för kostnader relaterade till obligationernas emission.

5 Obligationslikvidens miljöpåverkan

De godkända gröna investeringarna (Eligible Green Expenditures) har valts ut utifrån deras bidrag till begränsning av klimatförändringar (climate change mitigation). Information om obligationslikvidens miljöpåverkan kommer att redovisas i en konsekvensrapport om miljöpåverkan som publiceras efter emissionen (post-issuance impact report), i enlighet med artikel 12.1 i förordning (EU) 2023/2631 samt ICMAs Green Bond Principles. Jernhusen åtar sig att årligen rapportera både allokeringen av obligationslikviden och miljöeffekter som uppnått genom de obligationer som omfattas av detta faktablad, fram till dess att full allokering

har uppnåtts. Detaljerad information om de metoder och antaganden som ligger till grund för indikatorerna redovisas i den årliga investerarrapporten, som kommer göras tillgänglig på Jernhusens webbplats. Rapporten om miljöpåverkan kommer att vara föremål för extern granskning. Jernhusen bedömer att följande indikatorer för miljöeffekter kommer att kunna hänföras till obligationslikviden:

Berättigade tillgångskategorier

Berättigade tillgångskategorier	Exempel på indikatorer
Hållbara transporter	• Årliga undvikna utsläpp av växthusgaser (ton CO₂e) • Energibesparingar (kWh per år) och i % • Primärenergibehov (kWh/m²/år) • Andel förnybar energi (%) • Antal besökare
Gröna byggnader	• Årlig minskning/undvikna utsläpp av växthusgaser (ton CO₂e) • Primärenergibehov (kWh/m²/år) • Energicertifieringsnivå • Andel förnybar energi (%) • Byggnadens certifiering
Förnybar energi	• Årlig produktion av förnybar energi (MWh) • Årlig minskning/undvikna utsläpp av växthusgaser (ton CO₂e)

6. Information om rapportering

Rapportering gällande grön finansiering, årsredovisningar, inklusive hållbarhetsrapportering, finns tillgängliga under avsnittet finansiell information på Jernhusens webbplats. Den första rapporteringsperioden för varje emitterad europeisk grön obligation (EuGB) börjar på emissionsdagen. Årliga allokerings- och konsekvensrapport omfattande positiv

miljöpåverkan kommer att publiceras för att redovisa hur emissionslikviden har allokats fram till rapporteringstillfället och fortsätter att publiceras till dess att hela likviden har allokats. Om möjligt kommer allokeringsrapporterna att innehålla projektspecifik information om allokerade belopp samt de förväntade positiva miljöpåverkan. Sekretessåtaganden, konkurrensmässiga hänsyn eller ett stort antal underliggande kvalificerade projekt kan dock motivera att detaljer begränsas. I sådana fall kan informationen i stället redovisas på programnivå.

7. Kapitalutgiftsplan

Någon kapitalutgiftsplan enligt artikel 7 i förordning (EU) 2023/2631 redogörs inte eftersom Jernhusen endast kommer att allokera emissionslikviden till verksamheter som redan är fullt förenliga med EU-taxonomin.

8. Annan relevant information

Förenlighet med ICMAs Green Bond Principles Jernhusens europeiska gröna obligationer (EuGB) som emitteras enligt detta faktablad är förenliga med komponenterna i Green Bond Principles, som administreras av International Capital Market Association (ICMA)⁵⁾.

⁵⁾ ICMA Green Bond Principles 2025