

Investerarrapport gröna obligationer

Specialfastigheter ska långsiktigt och affärsmässigt äga, utveckla och förvalta fastigheter med höga säkerhetskrav i Sverige, där det föreligger ett nationellt säkerhetsintresse. Hållbarhet ska genomsyra allt vi gör, och som ett led i att driva en hållbar affär emitterade Specialfastigheter i november 2017 sina första gröna obligationer.

Lånenummer	Volym Mkr	Löptid
209	500	5 år
210	750	7 år

Fastigheter påverkar miljön under hela sin livscykel – från program, projektering och produktion till förvaltning, ombyggnad och rivning. Just därför tänker vi långsiktigt i alla delar av vår verksamhet. Vi arbetar strukturerat och målmedvetet för att minska vår miljöbelastning. Tillsammans med våra kunder – företrädesvis statliga myndigheter – och övriga intressenter verkar vi för en hållbar ny- och ombyggnadsproduktion, ökad energieffektivisering, minskade utsläpp av koldioxid samt minskad förbrukning av ändliga resurser.

Specialfastigheters ramverk

En grundläggande förutsättning för att en byggnad eller ett projekt ska kunna finansieras via gröna obligationer är att de uppfyller de krav som anges i Specialfastigheters Green Bond Framework som i sin tur bygger på den senaste versionen av Green Bond Principles.

Länk till ramverk för Gröna obligationer:
<https://www.specialfastigheter.se/wp-content/uploads/2017/11/Gr%C3%B6nt-ramverk-pdf-engelsk.pdf>

Second opinion

Specialfastigheters ramverk för gröna obligationer har granskats av en extern part, Sustainalytics, som också har utfärdat en Second opinion för vårt ramverk för gröna obligationer (*Specialfastigheter Green Bond Framework, Second opinion by Sustainalytics, 7 November 2017*). Sustainalytics anser att Specialfastigheter är väl positionerat för att utfärda/emittera gröna obligationer med tanke på företagets ledande hållbarhetspraxis. Sustainalytics lyfter särskilt ledningens delaktighet i valet av finansierbara projekt, att hållbarhetsredovisningen är integrerad i årsredovisningen och följer GRI Standards 2016 samt att Specialfastigheter har

ett system för identifiering och utvärdering av risker som får anses ledande på marknaden. Sustainalytics styrker att de kategorier av investeringar som Specialfastigheters ramverk omfattar bidrar till ökad hållbarhet/positiva miljöeffekter.

Länk till second opinion:
<https://www.specialfastigheter.se/wp-content/uploads/2017/11/Utl%C3%A5tande-Sustainalytics.pdf>

Grön investeringsvolym

Den 31 december 2018 hade Specialfastigheter en total investeringsvolym för pågående projekt om 1.597 Mkr varav 53 procent var upparbetat. Det är delar av dessa investeringar som de gröna obligationerna finansierar.

Godkända investeringsbelopp gröna obligationer 2018-12-31	Mkr
Upparbetade investeringar i pågående projekt	411
Kommande investeringar i pågående projekt (prognos)	419
Investeringar i avslutade projekt	448
Totalt godkänt investeringsbelopp	1 278
Utestående volym gröna obligationer	-1 250
Kvarvarande godkänt investeringsbelopp	28

Godkända investeringsbelopp per kategorier och kriterier för Specialfastigheters gröna obligationer nr 209 och 210	Mkr
Miljöbyggnad Guld – nybyggnation	1 175
Miljöbyggnad Silver – renovering	53
Energieffektiviseringsåtgärder	46
Miljövänlig förvaltning av levande naturresurser	0
Förnybar energi	4
Hållbart vatten och avloppshantering	0
Totalt belopp (aktuell prognos)	1 278

Kriterier och finansierade projekt

Kategorier och kriterier för grön finansiering

I enlighet med Specialfastigheters Green Bond Framework kommer nettoallokeringar från de gröna obligationerna endast att användas för projekt och tillgångar som uppfyller de kategorier och kriterier som anges nedan:

- **Gröna byggnader:** Miljöbyggnad Guld vid nybyggnation och Miljöbyggnad Silver vid renovering av redan befintliga byggnader.
- **Energieffektiviseringsåtgärder:** Investeringar i befintlig portfölj av fastigheter som syftar till en lägre total energianvändning.
- **Miljövänlig förvaltning av levande naturresurser:** Investeringar i hållbara skogsprojekt, inklusive utveckling, förvaltning, finansiering eller refinansiering av skogstillgångar som ägs av Specialfastigheter.
- **Förnybar energi:** Investeringar i solenergi, biobränsle (träpellets eller RME) eller geotermisk kraft, antingen på befintlig byggnad eller som fristående investering.
- **Hållbart vatten och avloppshantering:** Investeringar i avloppsrening och tillförsel av färskvatten, till exempel uppgraderingar, effektivitetsförbättringar (inklusive minskad vattenanvändning), kapacitetsutbyggnad, ny nätverksinfrastruktur eller nybyggnation inom Specialfastigheters vatten- och avloppsvattenhantering.

Exempel på finansierade projekt

Kategori: Miljöbyggnad

Ljungbacken LVU-hem, Uddevalla kommun

På Ljungbackens LVU-hem är den nya boendeavdelningen för 16 ungdomar projekterad och byggd för att uppfylla kriterierna enligt nivå Guld i certifieringssystemet Miljöbyggnad. Miljöåtgärder i projektet inkluderar bland annat:

- Bra klimatskal och effektiva installationer för att minimera energianvändning
- Ljudklass B på samtliga parametrar
- Byggmaterial är granskade och dokumenterade i miljö databasen Sunda Hus
- Frånvarodetektering och dagsljusstyrning för belysning för att minska energianvändningen
- Fuktsäkerhetsarbete genom projektering och produktion har genomförts.



Ny boendeavdelning vid Ljungbacken LVU-hem

Kategori: Energieffektiviseringsåtgärder

Fastighetsautomation för ökad energieffektivisering

Som en del av Specialfastigheters mål om minskade klimatutsläpp har vi en tydlig strategi för fastighetsautomation. Strategin syftar bland annat till att genom en drift- och IT-säker teknik få digital kontroll över våra fastigheters klimatsystem och möjliggöra en optimerad och energieffektiv drift. Vi fortsätter det så kallade SCADA-projektet och under 2018 har vi startat ett antal nya utvecklingsprojekt kopplade till vår fastighetsautomation och digitala strategi. Merparten av projekten har syfte att öka den digitala kontrollen och styrningen av vår energianvändning. Till exempel används verktyget "E-Reg" för styrning och reglering av effektuttaget i våra fastigheter. Framtida vision är att verktyget även skall kunna anslutas till energileverantörens effektbegränsningar. Ett annat verktyg är "Automatisk mätaravläsning" som möjliggör effektivare indikationer och uppföljning av avvikelser mot våra energimål. Verktyget "Optimeringsvisualisering" bidrar till komplettering inom vår fastighetsautomation med tydligare gränssnitt och information om energipåverkande driftfall.

Vi har idag ett sjuttiootal fastigheter anslutna till vår plattform fastighetsautomation och digital övervakning. Det är svårt att uppskatta energieffektiviseringen som detta projekt bidrar till men det ger oss mycket goda förutsättningar att styra, övervaka, och följa upp bland annat energianvändning, ventilation och värme i våra fastigheter och på så sätt optimera driften och bidra till minskad energianvändning och minskade klimatutsläpp.

Underhåll av kylanläggning i Huddinge

På häktet i Huddinge genomfördes under 2016 driftoptimering och underhåll av en kylanläggning. Detta har bidragit till en minskad energianvändning. Energibesparingen uppgick under 2018 till ca 160 MWh jämfört med innan underhållet.

Kategori: Förnybar energi

Solcellsmoduler på Tygelsjö

På Tygelsjöanstalten installerade Specialfastigheter under 2017 114,1 kvm solcellsmoduler. Den totala energianvändningen på Tygelsjö uppgick under 2018 till 1 296 MWh varav solcellerna producerade 17,2 MWh. Det betyder att 1,3 % av energianvändningen tillgodosågs av egenproducerad solenergi. Installationen av solceller innebär ingen minskning av CO₂ekv utsläpp då elen, som den ersätter, kommer från fossilfria källor. Hela Tygelsjöanstalten drivs sedan 2017 till 100 % av förnyelsebar energi genom biogas, el från förnybara källor och den egna solcellsanläggningen. Övergången från naturgas till biogas innebär att utsläppen av CO₂ekv minskar med 30 ton till noll ton CO₂ekv.

Solcellsinstallation på Storboda och Kronoberg

En förstudie som genomfördes av Specialfastigheter under 2018 har utvärderat vilka av fastigheterna som lämpar sig för installation av solceller. Två av dessa är fastigheterna Storboda och Kronoberg. Enligt förstudien beräknas installationen på Storboda kunna producera ca 50 MWh per år, medan installationen på Kronoberg beräknas kunna producera ca 180 MWh per år.

Det ekonomiska utfallet per den 2018-12-31 för ett antal projekt som finansieras med gröna obligationer var lägre än prognos. Vi har därför kompletterat projektlistan med nya projekt som uppfyller kriterierna för grön finansiering. Ett av dem är Ljungaskog

(projektnummer 10037) där vi uppför en ny utbildningslokal enligt kriterierna i Miljöbyggnad Guld. Vi har också ökat investeringsvolymen i energieffektiviseringsåtgärder och i förnybar energi under 2018.

NYCKELTAL									
Fastighet/ pågående projekt	Projekt- nummer	Nivå miljöbyggnad (SGBC)	Ackreditering av SGBC eller verifiering av extern tredje part	Beräknad energianvändning totalt MWh/år	Beräknad energianvändning kWh/kvm aTemp per år	Beräknade CO ₂ e-utsläpp totalt (kg)/år	Beräknade CO ₂ e-utsläpp kg/kvm per år	Andel total energianvändning från förnybar energi ¹	Grönt hyresavtal
Lund, tingsrätt, nybyggnad	361004	Miljöbyggnad 2.2 Guld	SGBC	445	40	3 114 kg	0,31 kg	9 %	Ja
Ljungbacken boendeavdelning, nybyggnad	10007	Miljöbyggnad 2.2 Guld	Miljökonsult	197	40	8 627 kg	3,0 kg	-	Ja
Ljungbacken skola, nybyggnad	10007-1	Miljöbyggnad 3.0 Guld	Miljökonsult	41	21,1 (35,6 kWh/m ² ,år PET) ³	0 kg	0 kg	79 % ²	Ja
Ljungaskog idrottshall, nybyggnad	351005	Miljöbyggnad 2.2 Guld	Miljökonsult	17,33	58,4	147 kg	0,67 kg	-	Ja
Ljungaskog boendeavdelning, ombyggnad	351005	Miljöbyggnad 2.2 Silver	Miljökonsult	149,64	142	1698 kg	1,95 kg	-	Ja
Ljungaskog skolbyggnad	10037	Miljöbyggnad 3.0 Guld	Miljökonsult	Projektering pågår med målet att värdena ska vara i paritet med Miljöbyggnad Guld					Ja
Hässleholm, tillbyggnad, nybyggnad	351026	Miljöbyggnad 2.2 Guld	Miljökonsult	615,515	56	28 421 kg	3,74 kg	-	Ja
Björkbacken Boendeavdelning, nybyggnad	351027	Miljöbyggnad 3.0 Guld	Miljökonsult	103,7	66,8 (66 kWh/m ² , år PET) ³	327 kg	0,21 kg	8 %	Ja
Folåsa Boendeavdelning, nybyggnad	354020	Miljöbyggnad 2.2 Guld	Miljökonsult	221	48	9 870 kg	3,4 kg	-	Ja
Johannisberg boendepaviljonger, nybyggnad	356004	Miljöbyggnad 2.2 Guld	Miljökonsult	249	56	4 054 kg	1,4 kg	-	Ja

¹ Andel av beräknad total energianvändning som kommer från förnybar energi som produceras i fastigheten

² Total solcellsproduktion ca 31 000 kWh, 20 % (tillgodoräknad i Fastighetsel) 79 % av total energianvändning (inkl verksamhet) på årsbasis.

³ Från och med BBR 25 finns krav på att uppges beräknat primärenergital (PET).



Specialfastigheters miljöarbete

Specialfastigheters miljöarbete grundar sig på FN:s globala mål för hållbar utveckling, FN:s Global Compact, Fossilfritt Sverige och de svenska miljö kvalitetsmålen.

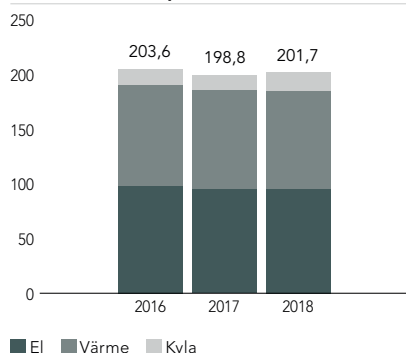
Många av FN:s globala mål för hållbar utveckling har en koppling till vår verksamhet och vi har identifierat fem mål som vi fokuserar särskilt på i vår verksamhet:

- Hållbar energi för alla
- Hållbar konsumtion och produktion
- Bekämpa klimatförändringen
- Ekosystem och biologisk mångfald
- Genomförande och globalt partnerskap

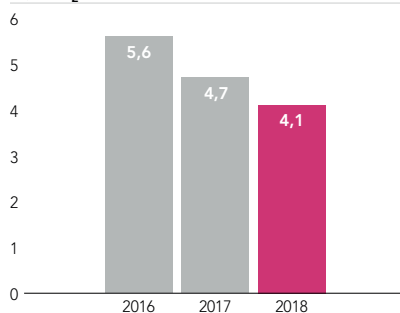
Sedan 2012 har vi tillsammans med våra hyresgäster och energileverantörer minskat koldioxidutsläppen från inköpt energi med 55 %. Vi arbetar målmedvetet med att ytterligare minska såväl energianvändningen som våra utsläpp. Vi har som mål att minska våra koldioxidutsläpp från inköpt energi med 75 % till 2030, jämfört med basår 2012. Specialfastigheter har avsatt 150 miljoner kronor för investeringar i energieffektiviseringsåtgärder och förnybar energi under de närmaste åren. Åtgärderna inkluderar förutom installation av solceller på en rad fastigheter, byten av ventilationsaggregat och tilläggsisoleringar.

Minskning av CO₂utsläpp och utsläppsintensitet per den 31 december 2018:

Total energianvändning i byggnader, kWh/kvm Atemp



Utsläppsintensitet, kg CO₂ ekv/kvm Atemp



För ytterligare information om Specialfastigheters hållbarhetsarbete, se vår årsredovisning med integrerad hållbarhetsredovisning för 2018, [Specialfastigheters årsredovisning 2018](#)

Grön finansiering

Alla projekt och tillgångar som finansieras med gröna obligationer ska bidra till ett eller flera av följande globala kriterier:

“Mitigation” (M): minska skadliga utsläpp av växthusgaser, antingen genom att förbättra och uppgradera befintliga tillgångar eller genom att investera i nya tillgångar med klimatsmart teknologi och miljövänliga lösningar.

“Adaptation” (A): Anpassningsinvesteringar för att bättre klara effekterna av klimatförändringar, förbättra motståndskraften mot klimatförändringar och förväntade förändringar i mikroklimat och lokal miljö, till exempel ökad nederbörd, ökad risk för översvämning och havsnivåhöjningar.

“Environment and eco-systems” (E): Stödja andra miljöinvesteringar med en positiv miljöpåverkan än direkta begränsningar av klimatförändringar (max 10 procent av nettovinsten).