

Investerarrapport gröna obligationer 2019

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, leverantörer och övriga intressenter verkar vi för en hållbar ny- och ombyggnadsproduktion som innefattar ökad energieffektivisering, minskade utsläpp av koldioxid och 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 (*Specialfastigheters 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 2019 hade Specialfastigheter en total investeringsvolym för pågående projekt om 1 984 (1 597) Mkr varav 61 (53) procent var upparbetat. Det är delar av dessa investeringar som de gröna obligationerna finansierar.

Godkända investeringsbelopp gröna obligationer 2019-12-31	Mkr
Upparbetade investeringar i pågående projekt	611
Kommande investeringar i pågående projekt (prognos)	124
Investeringar i avslutade projekt	606
Totalt godkänt investeringsbelopp	1 342
Utestående volym gröna obligationer	-1 250
Kvarvarande godkänt investeringsbelopp	92

Godkända investeringsbelopp per kategorier och kriterier för Specialfastigheters gröna obligationer nr 209 och 210	Mkr
Gröna byggnader: Miljöbyggnad Guld – nybyggnation	1 227
Gröna byggnader: Miljöbyggnad Silver – renovering	68
Energieffektiviseringsåtgärder	43
Miljövänlig förvaltning av levande naturresurser	0
Förnybar energi	4
Hållbart vatten och avloppshantering	0
Totalt belopp (aktuell prognos)	1 342

Den ekonomiska prognosen för projekt som finansieras med gröna obligationer var per den 2019-12-31 högre än emitterade belopp.

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: Gröna byggnader

Folåsa LVU-hem, Linköpings kommun

Den nya boendeavdelningen på LVU-hemmet i Folåsa rymmer 16 boenderum och är, som alla våra typhus, 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, U-medel = 0,184 W/m² K (BBR Krav 0,60)
- 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.



- Effektiv styrning av ventilationsflöden utifrån rumsbehov och närvaro för att minska energianvändning när rum inte används.
- All el som köps till fastighetsdriften är ursprungsmärkt förnybar el.

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. Merparten av projekten syftar till att öka den digitala kontrollen och styrningen av vår energianvändning. Anslutningen av nya byggnader och system till den digitala plattformen styrs av vilka underhåll och investeringsprojekt vi genomför. Vi hade vid utgången av 2019 drygt 75 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 2019 till ca 160 MWh jämfört med innan underhållet.

Kategori: Förnybar energi

Solceller på Kronoberg

På fastigheten Kronoberg på Kungsholmen i centrala Stockholm installerade Specialfastigheter under 2019 ca 1266 kvm solcellsmoduler. Solcellerna har en förväntad årsproduktion på 212 227 kWh/år. Installationen av solceller innebär ingen minskning av utsläpp av CO₂-ekvivalenter då elen som den ersätter kommer från fossilfria källor, men mängden inköpt el minskar. Sedan tidigare (2017) har Specialfastigheter installerat 114 kvm solcellsmoduler på Tygelsjöanstalten. Den totala energianvändningen på Tygelsjö uppgick under 2019 till 1175 MWh varav solcellerna producerade 16,4 MWh. Det betyder att 1,4 % av energianvändningen på anstalten under 2019 tillgodosågs av egenproducerad solenergi.



KATEGORI: GRÖNA BYGGNADER, NYCKELTAL										
Fastighet	Fastighetsbeteckning	Nivå miljöbyggnad	Ackreditering av SGBC eller verifiering av extern tredje part	Beräknad energianvändning totalt MWh/år (inkl. verksamhetsenergi)	Energi-prestanda ¹	BBR 25 & 26 beräknat primärenergital ²	Beräknade CO ₂ e-utsläpp totalt (kg)/år (exkl verksamhetsenergi) ³	Beräknade CO ₂ e-utsläpp totalt (kg)/år (inkl verksamhetsenergi) ³	Beräknade CO ₂ e-utsläpp kg/m ² per år (exkl verksamhetsenergi) ³	Andel förnyelsebar energi ⁴
Ljungbacken skolbyggnad, nybyggnad	Projektnr 10007-1 O0904	Guld	Extern tredje part	41 MWh (41 010 kWh)	12,6 kWh/kvm (21,1 kWh/kvm)	22,0 kWh/kvm (35,6 kWh/kvm)	0 kg	0 kg	0 kg/kvm	ca 42 %
Ljungbacken boendeavd, nybyggnad	Projektnr 10007 O0904	Guld	Extern tredje part	197 MWh (197 076 kWh)	40 kWh/kvm (40 kWh/kvm)	⁵	10 065 kg	10 065 kg	3,4 kg/kvm	Finns ej
Lunds tingsrätt, nybyggnad	Projektnr 361004 M0060	Guld	SGBC	445 MWh	40 kWh/kvm (42,9 kWh/kvm)	⁵	3 114 kg	2 229,4 kg	0,2 kg/kvm	ca 9 %
Johannisberg boendepaviljonger, nybyggnad	Projektnr 356004 B0901	Guld	Extern tredje part	249 MWh (249 380 kWh)	56 kWh/kvm (56 kWh/kvm)	⁵	3269 kg	3269 kg	1,1 kg/kvm	Finns ej
Ljungaskog utbildningslokal, nybyggnad	Projektnr 10037 L0901	Guld	Extern tredje part	67 MWh (67 481 kWh)	44 kWh/kvm (55 kWh/kvm)	42 kWh/m ² (49 kWh/m ²)	588 kg	588 kg	0,6 kg/kvm	ca 21 %
Folåsa boendeavdelning, nybyggnad	Projektnr 354020 E0901	Guld	Extern tredje part	221 MWh (221 467 kWh)	48 kWh/kvm (48 kWh/kvm)	⁵	12 900 kg	12 900 kg	4,4 kg/kvm	Finns ej
Hässleholm, tillbyggnad, Etapp 1	Projektnr 351026 L0903	Guld	Extern tredje part	662 MWh (662 469 kWh)	62 kWh/kvm (62 kWh/kvm)	⁵	36 502 kg	36 502 kg	4,75 kg/kvm	Finns ej
Hässleholm, tillbyggnad, Etapp 2	Projektnr 351026 L0903	Guld	Extern tredje part	124 MWh (123 657 kWh)	60 kWh/kvm (60 kWh/kvm)	⁵	6 915 kg	6 915 kg	4,4 kg/kvm	Finns ej
Ljungaskog, ombyggnad	Projektnr 351005 L0901	Silver	Extern tredje part	124 MWh (123 540 kWh)	142 kWh/kvm (142 kWh/kvm)	⁵	1 698 kg	1 698 kg	1,95 kg/kvm	Finns ej
Björkbacken boendeavd mm, om- och nybyggnad	Projektnr 351027 O0901	Guld	Extern tredje part	137 MWh (137 323 kWh)	59 kWh/kvm (65 kWh/kvm)	71 kWh/kvm (81 kWh/kvm)	301 kg	301 kg	0,2 kg/kvm	ca 6 %

Samtliga redovisade värden för CO₂-utsläpp i tabellen ovan baseras på fjärrvärmens lokala miljövärden 2018 (exklusive utsläpp från transport och produktion av bränsle).

¹ Energi-prestanda: Beräknad energi-användning kWh/kvm Atemp per år (exkl. verksamhetsenergi).

Energi-prestanda exkl. tillgodoräknad förnyelsebar energi som produceras i fastigheten skrivs inom parentes.

² BBR 25 & 26 Beräknat Primärenergital EPpet kWh/kvm Atemp, år (inkl. PEi och Fgeo).

Primärenergital exkl. tillgodoräknad förnyelsebar energi som produceras i fastigheten skrivs inom parentes.

³ Utgår från lokala leverantörsvärden.

⁴ Andel av beräknad total energianvändning som kommer från förnyelsebar energi som produceras i fastigheten.

⁵ Siffror saknas då det inte fanns krav på primärenergital innan BBR 25.

Specialfastigheters miljöarbete

Specialfastigheters miljöarbete grundar sig på FN:s globala mål för hållbar utveckling, FN:s Global Compact, de av Sveriges riksdag beslutade nationella miljö- och klimatmålen samt Parisavtalet.

Många av FN:s globala mål för hållbar utveckling har koppling till Specialfastigheters verksamhet. Vi har utifrån vår väsentlighetsanalys 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 54 %. Vi arbetar målmedvetet med att ytterligare minska såväl energianvänd-

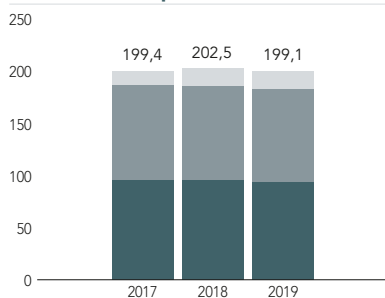
ningen som våra utsläpp. Vi har som mål att minska våra koldioxidutsläpp från inköpt energi med 75 % till 2030, jämfört med basår 2012.

Specialfastigheter har avsatt 150 miljoner kronor för investeringar i energieffektiviseringsåtgärder och förnybar energi. Åtgärder som genomförs inkluderar installation av solcellsanläggningar, byte av ventilationsaggregat, tilläggsisolering av tak och omställning från fossil olja till biolja.

Under 2019 har vi utarbetat en instruktion för skadelindringshierarkin inom företaget. Målet är att vi inom såväl projektverksamhet som förvaltning på sikt systematiskt ska beakta skadelindringshierarkin och på så sätt bidra till att bevara och gynna den biologiska mångfalden.

Minskning av CO₂utsläpp och utsläppsintensitet per den 31 december 2019:

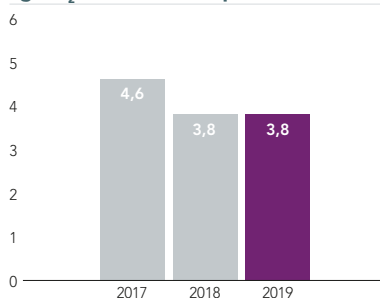
Total energianvändning i byggnader, kWh/kvm Atemp



■ El ■ Värme ■ Kyla

Användning av el och värme har minskat med 2,3 % och 0,3 %. Användning av kyla har minskat med 6,0 %.

Utsläppsintensitet, kg CO₂ ekv/kvm Atemp



Utsläppsintensiteten (kg CO₂ ekv/kvm Atemp) är densamma som föregående år.

För ytterligare information om Specialfastigheters hållbarhetsarbete, se vår årsredovisning med integrerad hållbarhetsredovisning för 2019, [Specialfastigheters årsredovisning 2019](#)

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).