

# 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 2017 hade Specialfastigheter en total investeringsvolym för pågående projekt om 2 095 Mkr, varav 56 procent var upparbetat. Det är delar av dessa investeringar som de gröna obligationerna finansierar.

Godkända investeringsbelopp gröna obligationer 2017-12-31	Mkr
Upparbetade investeringar i pågående projekt	527
Kommande investeringar i pågående projekt (prognos)	762
Investeringar i avslutade projekt	11
Totalt godkänt investeringsbelopp	1 300
Utestående volym gröna obligationer	-1 250
Kvarvarande godkänt investeringsbelopp	50

Godkända investeringsbelopp per kategorier och kriterier för Specialfastigheters gröna obligationer nr 209 och 210	Mkr
Miljöbyggnad Guld – nybyggnation	1 128
Miljöbyggnad Silver – renovering	131
Energieffektiviseringsåtgärder	40
Miljövänlig förvaltning av levande naturresurser	0
Förnybar energi	1
Hållbart vatten och avloppshantering	0
<b>Totalt belopp (aktuell prognos)</b>	<b>1 300</b>

# 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 avloppshandling 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

#### Ny tingsrätt i Lund

Ett stenkast från Lunds centralstation ligger Lunds nya tingsrätt, fastigheten Kristallen. Under 2017 klassificerades byggnaden preliminärt enligt nivå Guld i certifieringssystemet Miljöbyggnad. Miljöåtgärderna i projektet inkluderar bland annat:

- Frånvarodetektering och dagsljusstyrning för belysning för att minska energianvändningen
- 450 kvm solceller på taket
- Optimerad solinstrålning och vinklar mot väderstreck
- Ljudklass B på samtliga parametrar
- Byggmaterial är granskade och dokumenterade i miljödata-basen SundaHus

## 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.

### 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.

Under 2017 har Specialfastigheter finansierat det så kallade SCADA-projektet som kan användas för att ansluta fastighetsautomationssystem med hjälp av en mängd olika drivrutiner. Vi har idag ca 65 st fastigheter anslutna till vår plattform för 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 har underhåll av en kylanläggning bidragit till minskad energianvändning och minskade koldioxidutsläpp. Energibesparingen uppgår till 220 MWh per år. Koldioxidbesparingen uppgår till 9 ton per år.

### Kategori: Förnybar energi

#### Solcellsmoduler på Tygelsjö

På Tygelsjöanstalten har Specialfastigheter under 2017 installerat 114,1 kvm solcellsmoduler. Den totala energianvändningen på Tygelsjö uppgick under 2017 till 1 202 MWh varav solcellerna producerade 9 MWh. Det betyder att 0,7 % av energianvändningen tillgodosågs av egenproducerad solenergi. Solenergin beräknas producera 14,5 MWh på årsbasis. Installationen av solceller innebär ingen minskning av CO<sub>2</sub>ekv-utsläpp då elen, som den ersätter, kommer från förnybara källor.

Hela Tygelsjöanstalten drivs sedan 2017 till 100 % av förnybar energi genom biogas, el från förnybara källor och den egna solcellsanläggningen. Övergången från naturgas till biogas innebär att utsläppen av CO<sub>2</sub>ekv minskar med 30 ton till noll ton CO<sub>2</sub>ekv.

“**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).

NYCKELTAL								
Fastighet/ pågående projekt	Nivå miljöbyggnad (SGBC)	Akreditering av SGBC eller verifiering av extern tredje part	Beräknad energianvändning totalt MWh/år	Beräknad energianvändning kWh/kvmaTemp per år	Beräknade CO <sub>2</sub> e-utsläpp totalt (kg)/år	Beräknade CO <sub>2</sub> e-utsläpp kg/kvma per år	Andel total energianvändning från förnybar energi*	Grönt hyresavtal
Lunds tingsrätt, nybyggnad	Miljöbyggnad Guld	SGBC	445 (444 840 kWh)	40	3114 kg	0,31 kg	9 % solenergi	Ja
Ljungbacken boendeavd, nybyggnad	Miljöbyggnad Guld	Miljökonsult	197 (197 076 kWh)	67,5	7 492 kg	2,56 kg	-	Ja
Ljungbacken boendeavd, idrott-/skollokal	Miljöbyggnad Guld	Ännu inte projekterad men målet är att värdena ska vara i paritet med Miljöbyggnad Guld					-	Ja
Ljungaskog idrottshall, nybyggnad	Miljöbyggnad Guld	Miljökonsult	12,8	58	325 kg	1,1 kg	-	Ja
Ljungaskog boendeavd, ombyggnad	Miljöbyggnad Silver	Miljökonsult	120	142	3 120 kg	3 kg	-	Ja
Hässleholm, nybyggnad	Miljöbyggnad Guld	Miljökonsult	386	51	16 910 kg	2 kg	-	Ja
Hässleholm, ombyggnad	Miljöbyggnad Silver	Ännu inte projekterad men målet är att värdena ska vara i paritet med Miljöbyggnad Guld					-	Ja
Björkbacken boendeavd, nybyggnad	Miljöbyggnad Guld	Miljökonsult	103,7	66	245	0,16 kg	8 % solenergi	Ja
Klarälvsgården boendeavd, nybyggnad	Miljöbyggnad Guld	Energiberäkning ännu inte gjord men projekterade värden är i paritet med Miljöbyggnad Guld					-	Ja
Folåsa boendeavd, nybyggnad	Miljöbyggnad Guld	Miljökonsult	221 (221 467 kWh)	75,9	22 147 kg	3,4 kg	-	Ja
Johannisberg boendepaviljonger, nybyggnad	Miljöbyggnad Guld	Miljökonsult	249 (249 380 kWh)	85,4	9 227 kg	1,7 kg	-	Ja

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



# Specialfastigheters miljöarbete

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

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:

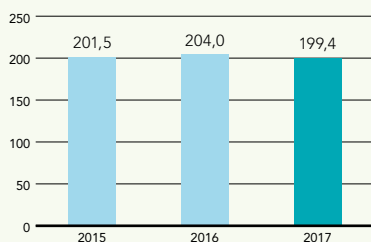
- Hållbar energi för alla
- Hållbar konsumtion och produktion
- Bekämpa klimatförändringen
- Ekosystem och biologisk mångfald
- Genomförande och globalt partnerskap

Sedan 2012 har vi tillsammans med våra hyresgäster minskat energiförbrukningen i våra fastigheter med 50 % och koldioxidutsläppen med 47 %. Vi arbetar målmedvetet med att ytterligare minska såväl energianvändningen som våra utsläpp. Vi har som mål att minska våra koldioxidutsläpp med 75 % till 2030, jämfört med basåret 2012.

## Energianvändning och utsläppsintensitet per den 31 december 2017:

### Total energianvändning i byggnader

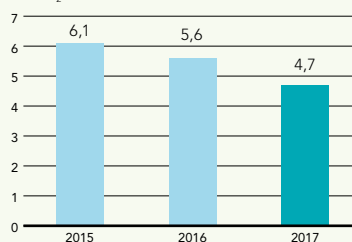
kWh/kvm Atemp



Nyckeltal för el, värme och kyla under redovisad period är korrigerade efter 2017 års fastighetsbestånd. Totala energianvändningen har minskat med 2,3 % jämfört med 2016.

### Utsläppsintensitet

kg CO<sub>2</sub>ekv/kvm Atemp



Vi har minskat utsläppsintensiteten av CO<sub>2</sub>ekv med 16,1 % jämfört med 2016.

För ytterligare information om Specialfastigheters hållbarhetsarbete, se vår årsredovisning med integrerad hållbarhetsredovisning för 2017, [Specialfastigheters årsredovisning 2017](#)