

Investerarrapport gröna obligationer 2022

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. I november 2021 emitterade vi ytterligare en grön obligation och en tredje i november 2022.

Lånenummer	Volym Mkr	Löptid
210	750	7 år
232	316	5,25 år
245	814	5 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/download/18.c87a6d817ce-9d345791203a/1637585566914/Green%20Bond%20Framework_2021.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-Party Opinion by Sustainalytics, 28 oktober 2021). 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 2016¹ 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 Green Bond Framework omfattar bidrar till ökad hållbarhet/positiva miljöeffekter.

Sustainalytics anser att Specialfastigheters Green Bond Framework är i linje med företagets övergripande hållbarhetsstrategi och att de gröna investeringarna kommer att bidra till att främja FN:s globala mål för hållbar utveckling, nummer 7, 11 och 15. Sustainalytics anser vidare att Specialfastigheter har adekvata åtgärder för att identifiera, förvalta och minska miljömässiga och sociala risker som vanligtvis är förknippade med de stödberrättigade projekt som finansieras genom användning av grön finansiering.

Länk till second opinion:

https://www.specialfastigheter.se/download/18.c87a6d-817ce9d345791203b/1637568430683/Second-Party%20Opinion_Special-fastigheter%20Green%20Bond%20Framework.pdf

Grön investeringsvolym

Den 31 december 2022 hade Specialfastigheter en total investeringsvolym för pågående projekt om 10 496 (7170) Mkr varav 52 (27) procent var upparbetat. Det är delar av dessa investeringar som de gröna obligationerna finansierar.

Godkända investeringsbelopp gröna obligationer 2022-12-31	Mkr
Upparbetade investeringar i pågående projekt	131
Kommande investeringar i pågående projekt (prognos)	10
Investeringar i avslutade projekt	1 761
Totalt godkänt investeringsbelopp	1 902

Godkända investeringsbelopp per kategorier och kriterier för Specialfastigheters gröna obligationer nr 210, 232 och 245	Mkr
Gröna byggnader: Miljöbyggnad Guld – nybyggnation	1 761
Gröna byggnader: Miljöbyggnad Silver – nybyggnation	142
Energieffektiviseringsåtgärder	0
Miljövänlig förvaltning av levande naturresurser	0
Förnybar energi	0
Hållbart vatten och avloppshantering	0
Totalt belopp (aktuell prognos)	1 902

¹ Sedan 2022 redovisar vi enligt GRI 2021

Kriterier och finansierade projekt

Kategorier och kriterier för grön finansiering

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

- **Gröna byggnader:** Som lägst Miljöbyggnad Silver vid nybyggnation och renovering av redan befintliga byggnader.
- **Energieffektiviseringsåtgärder:** Investeringar i befintlig portfölj av fastigheter som syftar till en lägre total energianvändning.
- **Miljövänlig förvaltning av levande naturresurser:** Satsningar på gröna miljöer som främjar, återställer och bevarar biologisk mångfald.
- **Förnybar energi:** Investeringar i solenergi antingen på befintlig byggnad eller som fristående investering.



Ungdomshemmet Folåsa utanför Vikingstad.

Exempel på finansierade projekt

Kategori: Gröna byggnader

Specialfastigheter har som mål att bygga enligt lägst Miljöbyggnad Silver. För att en byggnad ska uppnå miljöbyggnad Silver krävs bl a att den utformas, projekteras och byggs för att ge låg energianvändning, god inommiljö vad gäller ljud, luftkvalitet, termiskt klimat och dagsljus samt är byggd med god kunskap om material och vilka byggvaror som används.

Nya boendehuset på kriminalvårdsanstalten Hall

Den nya boendebyggnaden på Hall projekteras och byggs för att uppfylla kriterierna enligt nivå Guld i certifieringssystemet Miljöbyggnad. Byggnaden rymmer 120 boendenum och är, som alla våra typhus, projekterad och byggd för att uppfylla kriterierna enligt nivå Guld i certifieringssystemet Miljöbyggnad manual 3.0. Miljöåtgärder i projektet inkluderar bland annat:

- Bra klimatskal och effektiva installationer för att minimera energianvändning, U-medel=0,26 W/kvm K (BBR 27, krav 0,60)
- Ljudklass B på två parametrar (Luftljudsisolering och Ljud från installationer)
- Byggmaterial är granskade och dokumenterade i miljödata-basen Sunda Hus
- Frånvarodetektering och dagsljusstyrning för belysning för att minska energianvändningen



För Kriminalvården har Specialfastigheter senaste åren uppfört ett stort antal typhus – generellt utformade husmodeller som ska klara certifiering enligt lägst nivå Miljöbyggnad Silver och kan byggas på flera fastigheter runt om i landet.

KATEGORI: GRÖNA BYGGNADER, NYCKELTAL										
Fastighet	Fastighetsbeteckning	Nivå miljöbyggnad ¹	Certifiering av SGBC eller granskad av miljökonsult	Beräknad energianvändning totalt MWh/år (inkl. verksamhetsenergi)	Energi-prestanda ²	BBR, beräknat primärenergital ³	Beräknade CO ₂ e-utsläpp totalt (kg)/år (exkl verksamhetsenergi) ⁴	Beräknade CO ₂ e-utsläpp totalt (kg)/år (inkl verksamhetsenergi) ⁴	Beräknade CO ₂ e-utsläpp kg/m ² per år (exkl verksamhetsenergi) ⁴	Andel förnyelsebar energi ⁵
Lunds tingsrätt Nybyggnad ⁷	Kristallen 2	Guld	Certifikat utfärdat av SGBC	694 MWh (1 008 000 kWh)	63,5 kWh/m ² (68,9 kWh/m ²)	59 kWh/m ² (68,8 kWh/m ²)	2113kg	2113 kg	0,2 kg/m ²	ca 5,4 %
Rödjan By021 Typhus A Nybyggnad	Marieholm 1:8	Guld	Granskad av miljökonsult	200 MWh (200 223 kWh)	42,6 kWh/m ² (46,6 kWh/m ²)	BBR 28 50,1 kWh/m ² (56,4 kWh/m ²)	323 kg	323 kg	0,1 kg/m ²	ca 7,5 %
Folåsa By025 Skolbyggnad Nybyggnad	Folåsa 12:1	Guld	Granskad av miljökonsult	41 MWh (41 428 kWh)	12,5 kWh/m ² (21,6 kWh/m ²)	BBR 25 19,9 kWh/m ² (34,5 kWh/m ²)	0 kg	0 kg	0,0 kg/m ²	ca 21 %
Ljungbacken By026 Boendeavdelning Nybyggnad	Grässkär 1:1	Guld	Granskad av miljökonsult	197 MWh (197 076 kWh)	40,0 kWh/m ² (40,0 kWh/m ²)	(fotnot 6)	6130 kg	6130 kg	2,1 kg/m ²	0 %
Ljungbacken By029 Skolbyggnad Nybyggnad	Grässkär 1:1	Guld	Granskad av miljökonsult	41 MWh (41 010 kWh)	12,6 kWh/m ² (21,1 kWh/m ²)	BBR 25 22,0 kWh/m ² (35,6 kWh/m ²)	0 kg	0 kg	0,0 kg/m ²	ca 42 %
Ljungaskog By047 Skolbyggnad Nybyggnad	Ljungaskog 15:28	Guld	Granskad av miljökonsult	67 MWh (67 481 kWh)	42,5 kWh/m ² (49,0 kWh/m ²)	BBR 26 44,7 kWh/m ² (55,2 kWh/m ²)	625 Kg	625 kg	0,7 kg/m ²	ca 21 %
Hall Nya hus A By080 Boendeavdelning Nybyggnad	Hall 4:15	Guld	Granskad av miljökonsult	753 MWh (746524 kWh)	41,6 kWh/m ² (45,9 kWh/m ²)	BBR 27 56,4 kWh/m ² (63,3 kWh/m ²)	11407 kg	11407 kg	1,15 kg/m ²	ca 5,4 %
Skenäs By079 Typhus D Admin	Skenäs 1:19	Silver	Granskad av miljökonsult	236 MWh (236143 kWh)	29,2 kWh/m ² (38,9 kWh/m ²)	BBR 29 33,6 kWh/m ² (51,1 kWh/m ²)	620 kg	620 kg	0,2 kg/m ²	ca 27 %
Skenäs By073 Typhus A Nybyggnad	Skenäs 1:19	Guld	Granskad av miljökonsult	236 MWh (236 104 kWh)	37,2 kWh/m ² (44,5 kWh/m ²)	BBR26 45,6 kWh/m ² (57,3 kWh/m ²)	671 Kg	671 Kg	0,3 kg/m ²	ca 15 %

Total energianvändning (inkl verksamhetsenergi) från byggnaderna i den gröna portföljen är 2465 MWh per år. Totala CO₂-utsläpp från energianvändningen från byggnaderna i den gröna portföljen är 21,9 ton CO₂ per år.

Redovisade värden för CO₂-utsläpp i tabellen ovan baseras på fjärrvärmens lokala miljövärden 2021 (exklusive utsläpp från transport och produktion av bränsle), med undantag för Hall nya hus A där värden kommer från <https://www.telge.se/fjarrvarme-energi/om-fjarrvarme/hallbar-fjarrvarme/miljovarden/>

¹ Målcertifiering.

² Energi-prestanda: Beräknad energianvändning kWh/kvm Atemp per år (exkl. verksamhetsenergi). Energi-prestanda exkl. tillgodoräknad förnyelsebar energi som produceras i fastigheten skrivs inom parentes.

³ Aktuell BBR i projektet och beräknat Primärenergital EPpet kWh/kvm Atemp, år (inkl. PEi eller VFi och Fgeo). Primärenergital exkl. tillgodoräknad förnyelsebar energi som produceras i fastigheten skrivs inom parentes

⁴ Utgår från lokala leverantörsvärden. Verksamhetsenergin utgörs av förnybar vattenkraftsel och redovisat CO₂-utsläpp är därför noll (0).

⁵ Andel av beräknad total energianvändning som kommer från förnyelsebar energi som produceras i fastigheten.

⁶ Siffror saknas då det inte fanns krav på primärenergital innan BBR 25.

⁷ Värdena för Lunds tingsrätt är faktiska värden baserade på driftdata från 2022.

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 ur ett miljöperspektiv fokuserar särskilt på i vår verksamhet:

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

Specialfastigheter arbetar aktivt med hållbarhet och har ett extra stort fokus på att minska utsläppen av koldioxid från verksamheten

och att värna och stärka den biologiska mångfalden. Vi har sedan 2021 vetenskapsbaserade klimatmål för scope 1, 2 och 3 som godkänts av Science Based Target initiative. De innebär att vi ska sänka utsläppen från scope 1 och scope 2 med 50 procent i absoluta tal till 2030 och att vi ska sänka utsläppen i scope 3 per byggd kvadratmeter BTA med 50 procent till 2030, jämfört med basåret 2018.

Inom området biologisk mångfald utför vi naturvärdesinventeringar på alla fastigheter som är större än 10 hektar. Dessa resulterar i naturvårdsplaner som ska implementeras i fastighetsförvaltningen. För ytterligare information om Specialfastigheters hållbarhetsarbete, se vår [Års- och hållbarhetsredovisning för 2022](#)

Participants

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sweden

Signed with Swedish BankID

Name returned from Swedish BankID: Helena Sigrid Elisabet Ehrenborg

Helena Ehrenborg
Partner

2023-05-03 12:19:35 UTC

Date

Delivery channel: Email

Signed with Swedish BankID

Name returned from Swedish BankID: Isabelle Linda Hammarström

Isabelle Hammarström
Director

2023-05-03 12:04:36 UTC

Date

Delivery channel: Email