

GRÖNA OBLIGATIONER



Agenda

30 maj 2018

 Introduktion

Fredrik Linderborg, Vd

 Hållbarhet & Projekt

Sara Jägermo, Fastighetschef

 Ekonomi & Finans

Henrik Molin, Finanschef

 Ramverket

Henrik Molin, Finanschef



INTRODUKTION

Fredrik Linderborg, Vd Vacse



Om Vacse

Vacse är ett renodlat samhällsfastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar fastigheter för rättsväsende, utbildning och kontor för samhällsservice.



Affärsmodell & Strategi



Hovrätten Malmö

- ❖ Vacses affärsidé är att vara en **långsiktig** fastighetsägare till objekt med **offentliga hyresgäster** där det bedrivs **publik verksamhet** av skiftande slag.
- ❖ Vacse strävar efter att vara en **förtroendeingivande ägare** och en **finansiellt stabil** partner samt att skapa värden genom **långsiktiga relationer**.
- ❖ Genom nära relationer med hyresgäster och en stor förståelse för **hyresgästernas speciella behov** kan Vacse äga, utveckla och förvalta fastigheter med lång ägarhorisont.
- ❖ Vacses strategi bygger på förvärv och ägande av fastigheter med i första hand följande karaktär:
 - Statliga verk, myndigheter, kommuner, landsting eller andra offentliga institutioner eller juridiska personer som hyresgäster
 - Fastigheter av hög kvalitet
 - Långsiktiga hyresförhållanden

Vacse i korthet



5 228

Fastighetsvärde, mkr

Genomsnittlig
kontraktslängd, år

11,4



Andel offentliga
hyresgäster

224

Årets resultat, mkr



Uthyrningsgrad

Ägare

Sju pensionsstiftelser kopplade till svenska storföretag

- 🌐 Långsiktiga ägare
- 🌐 Finansiell styrka
- 🌐 Vilja till kontrollerad tillväxt
- 🌐 I MTN-programmet finns en ägarkoppling, Change of Controlklausul. Den ger långgivaren möjlighet att säga upp lånet till återbetalning om inte Vacse till minst 50 procent ägs av nuvarande ägare



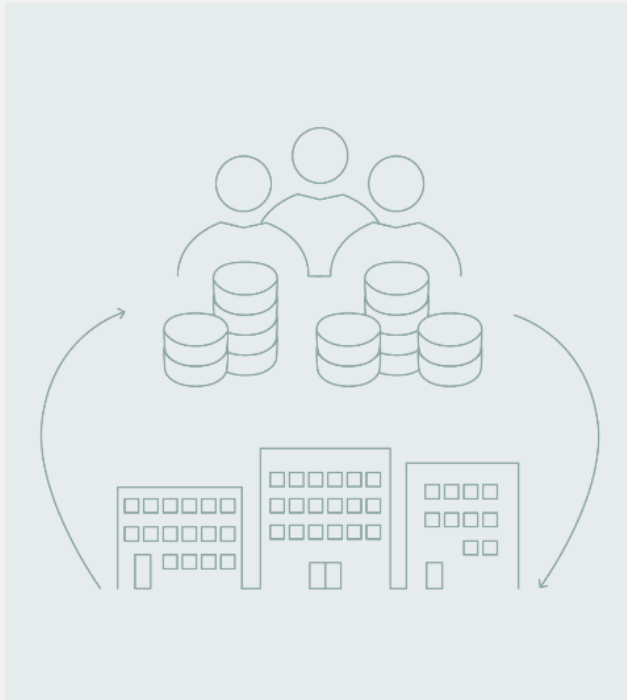
ÄGARE	ANDEL, %
Ericsson Pensionsstiftelse (A)	21,4%
Skanska Trean Allmän Pensionsstiftelse	21,4%
Apoteket AB:s Pensionsstiftelse	14,3%
Volvo Pensionsstiftelse	14,3%
Atlas Copco-Gruppens Gemensamma Pensionsstiftelse	10,7%
Stora Ensos Svenska Gemensamma Pensionsstiftelse	10,7%
Sandviks Pensionsstiftelse i Sverige	7,1%
Totalt	100,0%

Aktieägaravtal

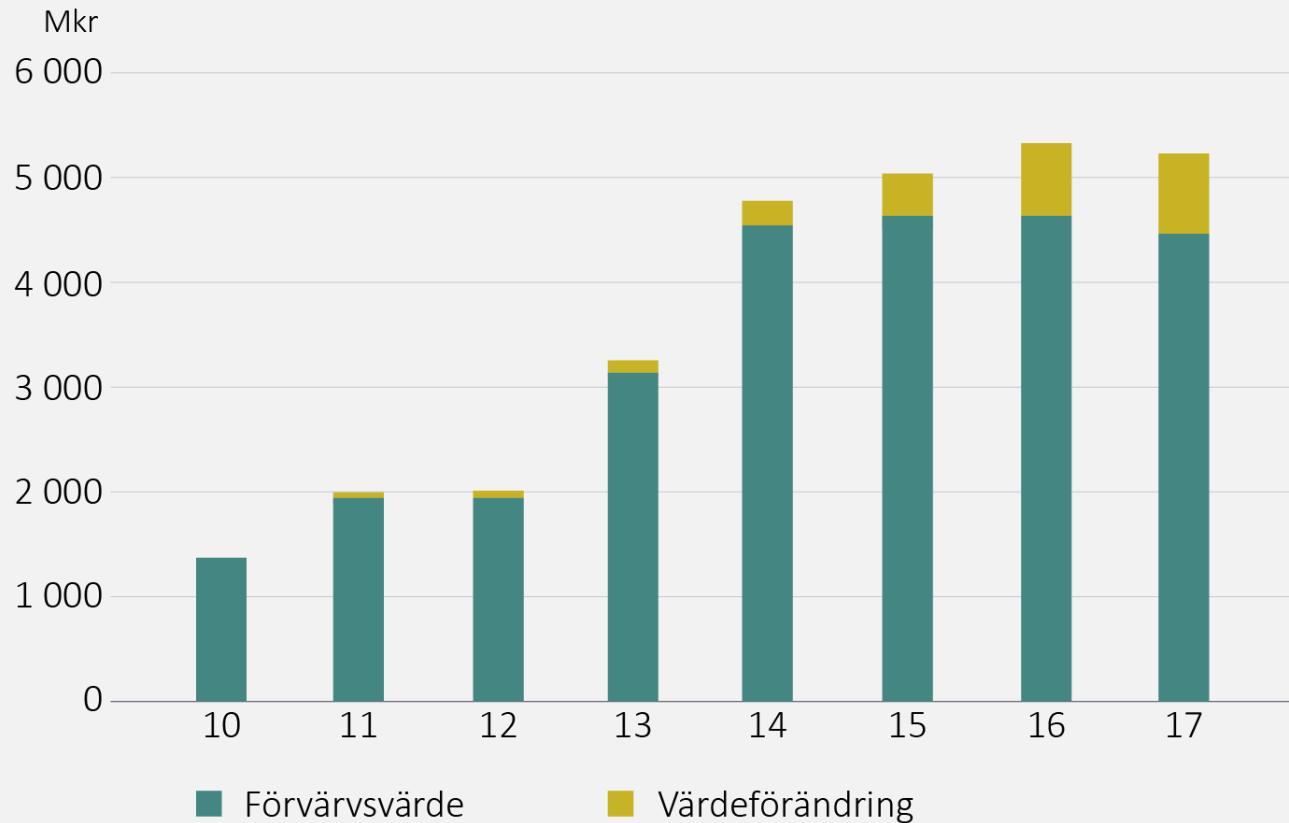
- Avsikten är att bolagets ägarkrets ska bestå av pensionsstiftelser
- Bindande löfte att tillhandahålla 2 800 mkr, varav 1 036 mkr outnyttjat
- Ägarna har rätt, men inte skyldighet, att tillskjuta kapital tills fastighetsvärdet uppgår till 14 000 mkr (motsvarande 7 000 mkr i tillskjutet kapital vid en belåningsgrad om 50 %)
- Hembudsklausul ger kvarvarande parter förköpsrätt om någon vill sälja sina aktier
- Drag Along & Tag Along-klausul

Värdeskapande

*Svenskt pensionskapital investeras
i svensk samhällsinfrastruktur*



Utveckling av fastighetsportföljen



Attraktiv arbetsgivare

- Medarbetare ges mandat att arbeta långsiktigt
- Korta beslutsvägar
- Helhetsperspektiv
- Totalt 150 års relevant erfarenhet från fastighetsbranschen
- Få men stora kunder per medarbetare ger positiva spiraler i form av
 - Hög kundnöjdhet
 - Hög tillfredsställelse hos de anställda





HÅLLBARHET & PROJEKT

Sara Jägermo, Fastighetschef

Hållbarhet i fokus

”Som långsiktig ägare av samhällsfastigheter är hållbarhetsfrågan en naturlig del av vår verksamhet och genomsyrar vårt sätt att arbeta.”



Hållbarhetsstyrning

- ❖ Vacse ska verka för effektiv resurshushållning och minskad miljöpåverkan
- ❖ ISO-certifiering ligger till grunden för vårt arbete och Vacse certifierades i början av 2017 enligt ISO 140001:2015
- ❖ Tydlighet genom miljöpolicy, uppförandekod och leverantörskod

Mål	Utfall 2017	Mål 2018
Samtliga nybyggnadsprojekt ska vara certifierade enligt förvärvspolicy med målsättning BREEAM nivå excellent eller motsvarande	100 %	100 %
Certifiering Breeam-In-Use eller motsvarande av befintligt bestånd	15 % av beståndet	75 % av beståndet
Sänkning av energiförbrukning	-3,3 % i genomsnitt av beståndet	-3 % i genomsnitt av beståndet
Teckna gröna hyresavtal för samtliga hyresavtal	0 % av beståndet	75 % av beståndet

Samverkan

-  För att öka kunskapsnivån internt samt agera miljöambassadörer medverkar flertalet av Vacses anställda i olika forum för hållbarhet
 - Stockholms stads forum för hållbara fastigheter
 - Vinnovaprojekt avseende restaurativa arbetsplatser
 - KPI 2030
 - Sweden Green Building Council
 - Forum Bygga Skola
-  Vi arbetar aktivt tillsammans med våra hyresgäster med kvartalsmöten för energiuppföljning samt håller under hösten årsmöten för alla brukare i respektive hus för att öka medvetenheten

Aktiv förvaltning



Miljöcertifieringar

- Vacse har satt som mål att samtliga fastigheter (undantaget 2 st utvecklingsfastigheter) ska vara certifierade senast 2019
- Idag är två fastigheter certifierade enligt Miljöbyggnad guld/silver samt ytterligare en enligt Green Building.
- Vacse har valt BREEAM som primärt certifieringsorgan med nivå Excellent för nya fastigheter samt Very-Good för Breeam-In-Use
BREEAM är den äldsta standarden och valdes av Vacse pga sitt holistiska bedömning av fastigheten samt kravet på återslagrapportering
Certifieringen skall omfatta både fastigheten samt förvaltningen (management)
- Vacse har dessutom satt som mål att befintliga fastigheter ska ha 25 % lägre energiförbrukning än gällande BBR-krav för nya fastigheter ska ett krav om 20 % uppnås

Motiv

- För att säkerställa minimal miljöpåverkan i både byggnads- och förvaltningsskede
- Viktigt verktyg för att ständigt förbättra miljön i och omkring våra fastigheter

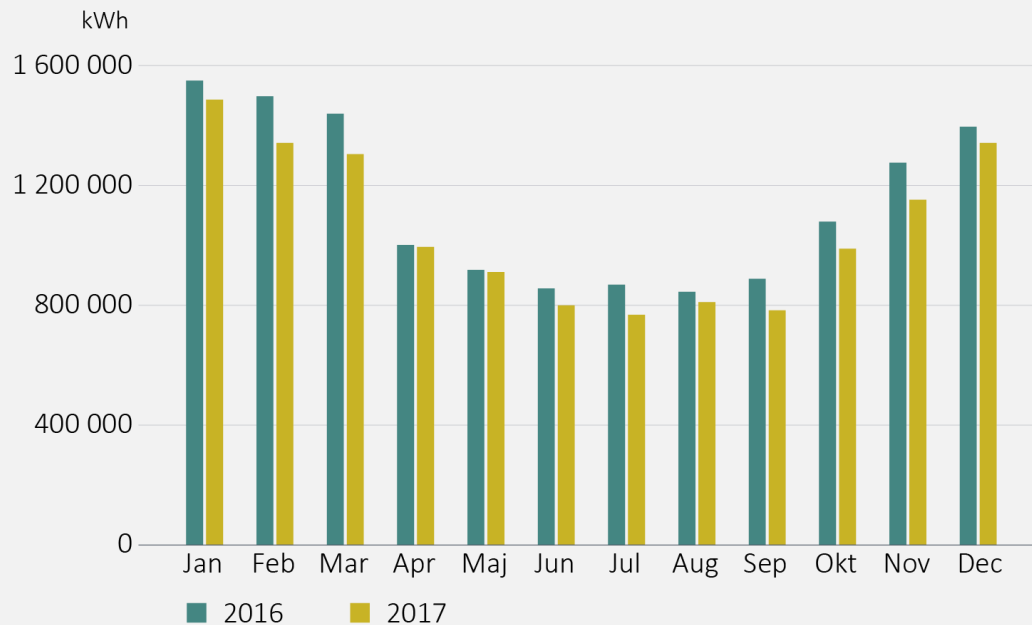


BREEAM® SE



Driftoptimering

- Under 2017 startades ett driftoptimeringsprogram för 7 befintliga fastigheter
- Total sänkning av energiförbrukningen med 6,4 % (3,4 % för hela beståndet)
- Säkerhetshäktet i Sollentuna sänktes med 18 %
- Fokus för steg 2 är investeringar såsom värmepumpar, solceller, styrsystem



Projekt – MSB:s huvudkontor i Karlstad



Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, MSB, kommer under juni 2018 flytta till ett nytt aktivitetsbaserat kontor i Karlstad.

Byggherre: Skanska Projektutveckling

Yta: 12 500 kvm BTA inkl garage

Certifiering: Certifieras enligt LEED Gold

Byggnaden har sedumtak, arbetsplatser på innergård, närvarostyrd belysning samt laddstolpar

Projekt – Räddningsstation i Uppsala

Ny räddningsstation i Tierp med direkt anslutning till E4:an.

Ambulans och brandkåren tillträder sina nya lokaler under Q1 2019.

Byggherre: Skanska Projektutveckling

Yta: 3 200 kvm BTA

Certifiering: Miljöbyggnad Silver

Byggnaden har sedumtak, närvarostyrd ventilation samt miljövänlig tvättanläggning med återvinning av vatten



Projekt – Färgskrapan i Sollentuna



Färgskrapan Sollentuna

Nytt "multi-tenant" hus i Sollentuna med Domstolsverket som största hyresgäst. Domstolsverket hyr ca 60 % av ytorna med ett hyresavtal om 25år och 100 % index. Uthyrningsarbetet för de översta våningsplanen pågår. Fastigheten kopplas samman med befintliga Attunda tingsrätten samt Säkerhetshäktet. Färgskrapan beräknas vara klar Q1 2020

Byggherre: Vacse

Yta: 15 000 kvm BTA

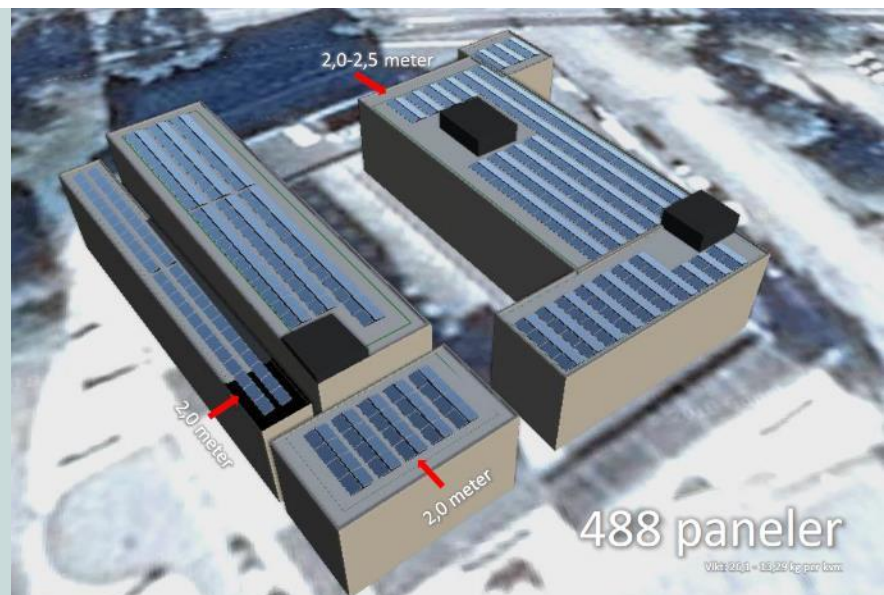
Certifiering: BREEAM Excellent

Sedumtak, solceller samt närvarostyrd ventilation



Projekt solpaneler – Polishuset i Södertälje

- ❁ Polishuset i Södertälje byggdes 2013 av Skanska Sverige
- ❁ Certifierad Miljöbyggnad Guld
- ❁ Under augusti 2018 kommer solceller att installeras på samtliga tak
- ❁ Hänsyn till sedumtak och brukarnas gröna upplevelse
- ❁ Solcellerna kommer att produceras ca 113 000 kWh/år och kommer till sin fulla att användas till fastighetens drift.
- ❁ Investeringskostnad ca 1,8 mkr exkl statligt bidrag



Social hållbarhet

-  Mitt Livs Chans
-  SLU Restorativa arbetsplatser
-  FN:s globala hållbarhetsmål



Sveriges lantbruksuniversitet
Swedish University of Agricultural Sciences



EKONOMI & FINANS

Henrik Molin, Finanschef

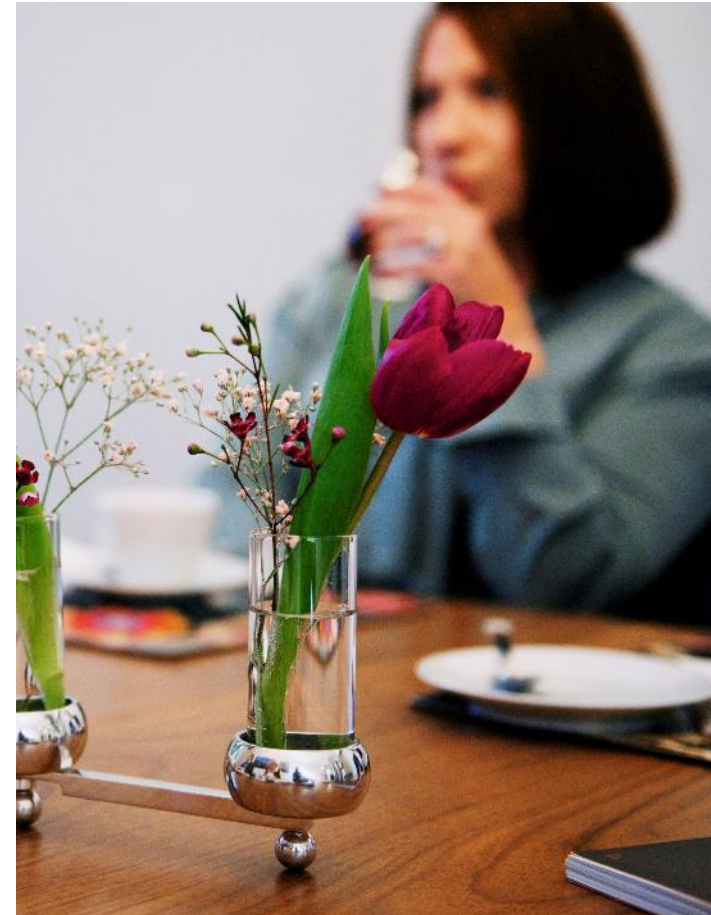
En stabil finansiell motpart

- Ägs av långsiktigt pensionskapital
- Långa hyreskontrakt & låg vakansrisk
- Låg kreditrisk
- Moderna fastigheter
- Konservativ belåning
- "Change of control"-klausul i MTN-programmet



Finansieringsstrategi

- ⬢ Diversifierade finansieringskällor
- ⬢ Jämnt spridda förfall
- ⬢ Balanserad refinansieringsrisk
- ⬢ Kapitalbindning minst 2 år men gärna längre
- ⬢ Hållbar finansiering prioriterad
- ⬢ Andel säkerställd finansiering < 20 %



Skuldportfölj

Förfall	Ränteförfall			Låneförfall	
	Volym (Mkr)	Andel %	Ränta %	Volym (Mkr)	Andel %
1 år	250	14	2,75	1 400	65
2 år					
3 år	739	41	1,70	739	35
4 år	100	5	2,38		
5 år	135	7	2,82		
6 år	135	7	2,73		
7 år	130	7	2,69		
8 år	165	9	2,41		
9 år	165	9	2,42		
10 år					
>10 år					
Totalt	1 819	100		2 139	100

- 1 150 mkr av utestående obligationer löper med rörlig ränta (Stibor 90 d + 1,3%)
- Vacse har en 3-årigt kreditfacilitet om 500 mkr & en 1-årig om 100 mkr, allt outnyttjat

Finanspolicy

Parametrar	Enligt policy	2017-12-31
Belåningsgrad	max 60 %	39 %
Lån mot säkerhet	max 20 %	14 %
Kapitalbindningstid	min. 2 år	2,1 år (*)
Låneförfall inom 12 m	max 30 %	0 %
Räntebindningstid	min. 2 år - max 15 år	4,3 år
Räntetäckningsgrad	min. 2,0 ggr	3,9 ggr
Likviditet	min 50 mkr	92 mkr

(*) = 2,4 år, beaktat 3-årigt kreditlöfte om 500 mkr

MTN-program

 Ram	5 000 mkr
 Möjliggör Gröna obligationer	
 Ledarbank	Nordea
 Övriga emissionsinstitut	Handelsbanken & SEB
 Arrangör av emission 2018	Handelsbanken
 Finansieringsbehov 2018	ca 500 mkr
 Second Opinion Provider, gröna villkor	Cicero
 Notering	Nasdaq Sustainable Bond List

Nyckeltal

		2017	2016	2015
● Stabila nyckeltal	Hysesintäkter, mkr	334,2	338,7	336,1
● Ingen vakans	Driftöverskott, mkr	285,1	293,0	292,8
	Förvaltningsresultat exkl ränta på ägarlån, mkr	196,6	199,8	214,1
	Årets resultat, mkr	224,3	328,0	255,9
● 100 % offentliga hyresgäster	Förvärv & investering i fastigheter, mkr	286,4	18,2	94,6
	Värdeförändringar fastigheter, orealis., mkr	116,4	300,6	169,8
● Överskottsgrad 85 %	Verkligt värde fastigheter, mkr	5 227,8	5 322,0	5 021,0
	Genomsnittlig kontraktslängd, år	11,4	11,1	12,0
● WAULT drygt 11 år	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100	100	100
● Belåningsgrad < 40 %	Andel offentliga hyresgäster, %	100	100	100
	Överskottsgrad, %	85	87	87
● Nettoskuld/EBITDA 7,7	Antal fastigheter	13	13	13
	Fastighetsyta, tkvm	140	157	157
	Belåningsgrad, %	39	44	49
	Andel säkerställd skuld, %	14	14	16
	Räntetäckningsgrad, ggr	3,9	3,9	4,4
	Kapitalbindning, år	2,1	2,8	2,2
	Räntebindning, år	4,3	4,5	3,6
	Genomsnittlig ränta, %	2,8	2,7	2,4
	Räntebärande skuld netto/EBITDA	7,7	8,7	8,9

Resultaträkning

Belopp i mkr	2017	2016	2015	2014	2013
Hysesintäkter	334	339	336	268	187
Fastighetskostnader	-49	-46	-43	-32	-22
Driftöverskott	285	293	293	236	164
Central administration	-21	-25	-15	-11	-6
Räntenetto	-156	-157	-152	-144	-119
Förvaltningsresultat	108	111	126	82	40
<i>- varav förvaltningsresultat exkl ränta på ägarlån</i>	<i>197</i>	<i>200</i>	<i>214</i>	<i>168</i>	<i>116</i>
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	162	301	170	116	20
Värdeförändringar räntederivat	13	-23	33	-120	70
Resultat före skatt	284	389	328	78	130
Skatt	-59	-61	-72	-17	-31
Årets resultat	224	328	256	61	99

Balansräkning

Belopp i mkr	2017	2016	2015	2014	2013
TILLGÅNGAR					
Förvaltningsfastigheter	5 228	5 322	5 021	4 764	3 247
Övriga materiella anläggningstillgångar	31	23	4	0	0
Kundfordringar	12	11	61	16	2
Övriga fordringar	27	9	3	3	4
Likvida medel	92	106	46	81	55
SUMMA TILLGÅNGAR	5 389	5 472	5 135	4 863	3 307
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	1 324	1 100	772	516	155
Uppskjutna skatteskulder	249	207	148	80	44
Skulder till aktieägare	1 454	1 454	1 454	1 454	1 394
Räntebärande skulder	2 138	2 444	2 517	2 546	1 643
Räntederivat	99	112	90	122	2
Leverantörsskulder	8	5	4	3	1
Övriga skulder	117	149	151	142	67
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 389	5 472	5 135	4 863	3 307



GRÖNT RAMVERK

Henrik Molin, Finanschef

Grönt ramverk

- Gröna obligationer under MTN-program
- Framtaget tillsammans med Handelsbanken
- Investeringar som kan finansieras enligt Green Bond Principles:
 1. Nya byggnader med certifiering om minst
 - *Miljöbyggnad Silver*
 - *BREEAM-SE Excellent*
 - *LEED Guld*
 - *20 % lägre energiförbrukning än gällande BBR-krav*
 2. Befintliga byggnader med certifiering om minst
 - *BREEAM In-Use Very good eller motsvarande*
 - *25 % lägre energiförbrukning än gällande BBR-krav*
 3. Investeringar för energieffektivisering
 - *Minst 20 % förbättring avseende förbrukning*
 4. Förnyelsebar energi
 5. Biologisk mångfald
 6. Rena transporter



Second opinion - CICERO



°CICERO
Medium Green

“Vacse is a well-managed property company with a strong governance structure which support sound management of proceeds, as well as regular and transparent reporting about green bond project achievements to investors and the public.

Vacse has committed to the principles of the UN Global Compact, and supports the Swedish government’s Fossil Free Sweden initiative. They are also a member of the Swedish Green Building council since 2016 and ISO 14001 certified since 2017.”

“Based on the overall assessment of the project types that will be financed by the green bonds and governance and transparency considerations, Vacse’s Green Bond Framework receives a Medium Green shading.”

“We find no obvious weaknesses in the Vacse’s Green Bond Framework.”

Utdrag ur Ciceros ” ‘Second Opinion’ on Vacse’s Green Bond Framework” som finns tillgängligt på Vacse hemsida:
www.vacse.se/investerare/grona-obligationer

Urval och uppföljning



Urval

- Enligt Grönt Ramverk



Hållbarhetsråd

- Aktuell förteckning över kvalificerade tillgångar
- Beslutar om investeringsobjekt för grön finansiering



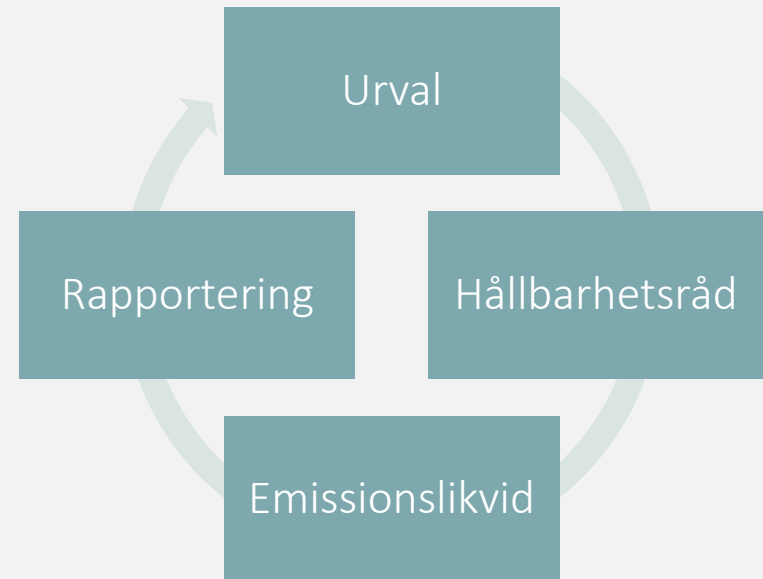
Emissionslikvid

- "Grönt konto" hanteras avskilt och spårbart



Rapportering

- Årsredovisning
- Årlig investerarrapport tillgänglig på hemsidan
- Lista och beskrivning över gröna investeringsobjekt
- Redogörelse för bolagets utveckling av sitt arbete med gröna obligationer
- Den årliga investerarrapporten granskas av bolagets revisorer



Initiala investeringsobjekt

Objekt	Fastighet	Hyresgäst	Status	Klassificering
MSB:s nya kontor	Tullen 1 Karlstad	MSB	Klar juni 2018	LEED Gold
Ny räddningsstation	Tierp 1:117 Tierp	Tierps kommun & Uppsala Läns Landsting	Klar Q2 2019	Miljöbyggnad Silver
"Färgskrapan" Nya Attunda tingsrätt	Tabellen 7 Sollentuna	Domstolsverket m fl	Klar Q2 2020	BREEAM Excellent
Polishuset Södertälje	Mörten 3 Södertälje	Polismyndigheten	Befintlig (Tillträdd 2013)	Miljöbyggnad Guld
Vallastadens skola	Instrumentet 1 Linköping	Linköpings kommun	Befintlig (Tillträdd 2017)	Miljöbyggnad Silver
Häktet Sollentuna	Tabellen 4 Sollentuna	Kriminalvården	Befintlig (Tillträdd 2010)	BREEAM In-Use Very Good (under certifiering)

