Rapportering – Hållbara obligationer

Hemsö emitterade under året Nordens första hållbara obligation. Emitterat belopp är 1 000 mkr.

Först i Norden

Den 30 maj emitterade Hemsö som första nordiska bolag en hållbar obligation. Emitterat belopp uppgick till 1 000 mkr. Likviden kommer uteslutande att användas till hållbara investeringar och fastigheter. Som bas för Hemsös hållbara obligation finns ett ramverk som tydligt visar vilken typ av projekt och fastigheter som kan finansieras. Hemsö var först i Norden att inkludera investeringar i social hållbarhet som en del av ramverket.

Likviden från Hemsös första hållbara obligation kommer att användas till tre kategorier av hållbarhetsprojekt, miljöcertifiering av nyutvecklade fastigheter, investering i utemiljön för en skola samt omställningsprojekt för att skapa bostäder till ensamkommande flyktingbarn.

Obligationen är noterad vid Nasdaq Stockholm Sustainable Bond List. Ett marknadssegment för hållbara obligationer som ställer särskilda krav på obligationer som ska noteras på marknadsplatsen.

Kvalificerade projekt

Likviden från de hållbara obligationerna får användas till att finansiera miljöcertifierade fastigheter, investeringar i energieffektivitet eller sociala investeringar i följande kategorier:

1. Utveckling eller förvärv av nya fastigheter
2. Befintliga miljöcertifierade fastigheter
3. Minskad energiförbrukning i befintliga fastigheter
4. Sociala investeringar i följande kategorier
   a. Utbildningslokaler
   b. Äldreboenden
   c. Omställningsprojekt för att skapa bostäder till flyktingar

Sociala investeringar får utgöra maximalt 10 procent av den totala likviden. Allokeringen skedde enbart till nya projekt men framöver är ambitionen att både nya och gamla projekt kan finansieras.

Ramverket finns i sin helhet på hemso.se

Utlåtande från Sustainalytics

Analysinstitutet Sustainalytics har granskat Hemsös hållbarhetsarbete och villkoren i det upprättade ramverket. Sustainalytics anser att Hemsös hållbarhetsarbete står sig mycket väl i fastighetssektorn och att bolaget är väl positionerat för att emittera hållbara obligationer som inkluderar miljö- och sociala hållbarhetsaspekter. Sustainalytics styrker att de kategorier av investeringar som ramverket omfattar bidrar till ökad hållbarhet.

Läs Sustainalytics utlåtande på hemso.se

Exempel på finansierade projekt

Grenverket – Social investering i utemiljö

Grenverket i Lund inrymmer verksamheter inom primärt skola, vård och omsorg samt även moderna kontor, butikshotell och en för området gemensam skolrestaurang. Utemiljöerna i utvecklingsprojektet Grenverket har utformats i syfte att främja inlärning och minska stress. Utgångspunkten i projektet har varit den miljöpsykologiska forskningen som bedrivs via SLU (Alnarpsmodellen). Investerat belopp uppgår till 15,2 mkr och har använts till:

- Belysning för ökad säkerhet, trygghet och trivsel där särskild hänsyn tagits till djurlivet i området.
- Återplantering och komplettering av växtarter.
- Planering av grönska i horisontal- respektive vertikalled. Till exempel utgör träden skydd för solen och buskar fungerar som ljuddämpare invid fasader.
- Odlingskärl ger möjlighet för skolorna att fördjupa den naturvetenskapliga undervisningen kring odling och ekologi.
- Platser för aktivitet såväl som vila; sittplatser, hängmattor, växthus, naturhägn, bordtennisplan, basket och fotboll.
- Val av markmaterial och lekredskap har gjorts med hänsyn till tillgänglighet, långsiktig hållbar drift, permeabilitet, robusthet samt främjandet av naturlig grönska.
- En särskild avlämningsplats för hämtande och lämnande föräldrar har skapat säkrare trafikflöden i anslutning till skolan.
- Qr-slinga har utformats för att uppmuntra rörelse och inhämta information om växter, djurliv och kulturhistoria.

Grenverket – Certifiering Miljöbyggnad Silver

Byggnaden är certifierad enligt Miljöbyggnad Silver och investerat belopp uppgår till 674,6 miljoner kronor. För att säkerställa den samlade nivån silver har en rad olika åtgärder har vidtagits inom områden som exempelvis:

- Energieffektivisering genom tilläggsisolering, fönsterbyten, omfogning av fasad, ny takbeläggning samt moderna tekniska system.
- Inomhusklimat och luftkvalitet genom fokus på dagsljus, ventilationsstandard och behovsstyrning samt kontroll av luftkvalitet. Nya påbyggnadselement har exempelvis möjliggjort ökat dagsljusinsläpp i byggnaden och en förbättrad tillgänglighet.
- Omfattande sanering av miljöfarligt material såsom exempelvis PCB, asbest och bly.
- Materialval mha SundaHus, A, B och C+ vilket innebär att materialvalen är gjorda med hänsyn till miljö- och hälsopåverkan.
- Ljudmiljö med fokus på luftljudsisolering och ljud från installationer samt bullerdämpande materialval i golv och tak.

Medicinaren 23 – Certifiering Miljöbyggnad Silver

Den första byggnaden av två i ett utbildnings- och forskningscenter bredvid Karolinska Universitetssjukhuset i Huddinge. I lokalerna samlokaliseras KTH:s Skola för Teknik och Hälsa samt Röda Korsets högskola, men även verksamheter från Karolinska institutet och Karolinska universitetssjukhuset. Byggnaden är certifierad enligt Miljöbyggnad Silver och investerat belopp uppgår till 300 mkr. För att säkerställa den samlade nivån silver har en rad olika åtgärder har vidtagits inom områden som exempelvis:

- Ljudmiljö med fokus på luftljudsisolering och ljud från installationer
- Materialval mha SundaHus, A, B och C+ vilket innebär att materialvalen är gjorda med hänsyn till miljö- och hälsopåverkan.
- Inomhusklimat och luftkvalitet genom fokus på dagsljus, ventilationsstandard och behovsstyrning samt kontroll av luftkvalitet.

Miljöcertifiering (kategori 1 & 2)

Kategori	Fastighet/projekt	Belopp, mkr	Projekt, beskrivning	kWh/år	kWh/kvm	tCO2/år	kgCO2/kvm
Kategori 1	Technology and Health	674,6	Certifiering Miljöbyggnad Silver	1 592 283	77,0	31,06	1,5
Kategori 1	Grenverket	300	Certifiering Miljöbyggnad Silver	7 596 000	111,6	134,89	1,98
Summa		**974,6***					

Sociala investeringar (kategori 4)

Kategori	Fastighet/projekt	Belopp, mkr	Projekt, beskrivning	Antal platser	Yta/person/kvm	Avstånd till kommunal-trafik, km
Kategori 4c	Norr 5:10	2,9	Omställning till boende för ensamkommande flyktingbarn	24	21	0,6
Kategori 4c	Kråkhult 1:61	3,2	Omställning till boende för ensamkommande flyktingbarn	24	30	0,2
Kategori 4c	Fritsla 14:8	2,9	Omställning till boende för ensamkommande flyktingbarn	12	53	0,2
Kategori 4c	Byrådirektören 4	1,4	Omställning till boende för ensamkommande flyktingbarn	25+8-12	46	0,1
Kategori 4c	Grenverket	15,0	Utformning av utemiljö enligt miljöpsykologisk forskning	n/a	n/a	n/a
Summa		**25,4***				

* Uppgiften omfattas av revisorernas bestyrkanderapport.

Ett urval av de forskningsstudier som ligger till grund för utformningen av utemiljön i Grenverket:

Grahn, P. Stigsdotter, U. & Berggren-Bärring, A-M. 2005. A planning tool for designing sustainable and healthy cities. The importance of experienced characteristics in urban green open spaces for people's health and well-being. In Conference proceedings "Quality and Significance of Green Urban Areas", April 14-15, 2005, Van Hall Larenstein University of Geocentrum Sölvegatan 10, Lund Professional Education, Velp, The Netherlands.

Grahn, P. & Stigsdotter, U.K. 2010. The relation between perceived sensory dimensions of urban green space and stress restoration. Landscape & Urban Planning 94: 264-275.

Hollingsworth R &E. J. Hollingsworth. (2003). Stora upptäckter och biomedicinska forsk-ningsorganisationer, Kim, Lillemor & Mårtens, Pehr (eds), Den vildväxande högskolan, Studier av reformer, miljöer och kunskapsvägar, SISTER, Skrifter 8, Nora: Nya Doxa.

Kaplan, R. & Talbot, J.F. (1983). Psychological benefits of wilderness experience. Human Behavior & Environment: Advances in Theory & Research 6, 163-203.

Kaplan, R., Kaplan, S. & Ryan, R.L. (1998). With People in mind. Island Press.

För en fullständig lista över forsknings-studierna se: http://restorativeworkplace.com/wp-content/uploads/2015/07/Publica-tions-2015-GI-Starka-Miljöer.pdf