

# Bærekraftsrapport

Storebrand Eiendomsfond Norge KS

2021

*Fornebu Hotell*



# Forvalter har ordet



## Truls Nergaard

Leder Eiendom, Storebrand  
Asset Management AS

Etter nok et pandemi-år leverte Storebrand Eiendomsfond KS (SEN) svært konkurransedyktig avkastning i 2021. Selskapet frykter ikke at markedet for utleie av næringslokaler skal svikte som følge av hybride arbeidsformer med mer hjemmekontor, men det stilles økte krav til fleksible løsninger i utformingen av lokalene.

Å integrere bærekraft i investeringsprosessene er viktig for å redusere risiko og sikre avkastningen i et langsiktig perspektiv. Det hviler også et ansvar på eiendomssektoren som sies å stå for 40 % av både de globale klimagassutslippene, energibruken og bruken av materialressurser. Verdt å trekke frem for SEN fra 2021 er at bruken av fossil energi i logistikkbyggene er redusert til nær null, at selskapet har redusert porteføljens karbonintensitet med 20 % og økt andelen miljøsertifisert eiendom fra 20 til 58 % av eiendomsverdien. På den sosiale siden har kundetilfredsheten fått en god økning, noe som er viktig for fremtidige leieinntekter. Den samlede bærekrafts-scoren gitt av GRESB økte 5 %, og plasserte SEN på en 3. plass blant 113 tilsvarende eiendomsporteføljer i Nord-Europa. Flere resultater er samlet i denne rapportens nøkkeltallstabell.

Med oppdateringen i 2021 av overordnet bærekraftsstrategi har forvaltningen tydeliggjort og forankret de strategiske innsatsområdene innen ESG ytterligere. Selskapene skal arbeide videre med klimarisiko i hht. TCFDs anbefalinger (TCFD - Task Force on Climate-Related Financial Disclosures), både nærmere analyser av fysisk klimarisiko, og ikke minst overgangsrisiko. Det tas sikte på å fastlegge vitenskapsbaserte klimamål og en strategi for Net Zero.

Nye lover og rapporteringskrav fordrer økt analyse, tiltak og transparens innen bærekraft. Det gjelder blant annet Åpenhetsloven for ivaretagelse av menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold, og flere lover og direktiver knyttet til EU bærekraftig finans. Digitalisering og automatisering vil være viktig for en mest mulig effektiv oppfølging og rapportering. Denne årlige bærekraftsrapporten, for første gang i samsvar med GRI-standarden, er et uttrykk for målet om økt transparens.

Avgjørende for å lykkes er at bærekraftsstrategien integreres i alle operative prosesser. Engasjerte og dyktige medarbeidere som balanserer miljø og sosiale aspekter med sunn økonomi er gull verdt.

Juni 2022,

Truls Nergaard  
Leder Eiendom, Storebrand Asset Management AS

# Innholdsfortegnelse

Forvalter har ordet . . . . .	2
1. Om Storebrand Eiendomsfond Norge KS . . . . .	4
1.1 Årsrapporten for bærekraft . . . . .	4
1.2 Organisatoriske rammer . . . . .	4
2. Bærekraft i SEN . . . . .	6
2.1 Bærekraft i forvaltningen av SEN . . . . .	6
– Selskapsavtalen . . . . .	6
– Retningslinje for Bærekraft . . . . .	6
– Bærekraftsstrategi for Storebrand Eiendom . . . . .	6
2.2 Interessenter og vesentlige ESG-områder . . . . .	6
2.3 Miljø og klima . . . . .	8
– Klimagassutslipp . . . . .	8
– Energiforbruk . . . . .	8
– Avfall og sirkularitet . . . . .	9
– Klimarisiko . . . . .	10
2.4 Sosial bærekraft . . . . .	11
– Sunne og inkluderende bygg og nabolag . . . . .	11
– Anstendig arbeid i leverandørkjeden . . . . .	12
– HMS og trivsel i forvalterorganisasjonen . . . . .	12
2.5 Selskapsstyring . . . . .	12
– Økonomiske resultater og bærekraftsrisiko . . . . .	12
– Bekjempelse av økonomisk kriminalitet og korrupsjon . . . . .	13
– Datadrevet innsikt og kommunikasjon . . . . .	13
3. Nøkkeltallstabell . . . . .	14
4. TCFD-index . . . . .	16
5. GRI index . . . . .	18
6. Revisjonsrapport . . . . .	21
Vedlegg 1 Eiendomsporteføljen . . . . .	23
Vedlegg 2 Medlemsskap, initiativer og forpliktelser . . . . .	24
Vedlegg 3 Klimarisikoer . . . . .	25

# 1. Om Storebrand Eiendomsfond Norge KS

Storebrand Eiendomsfond Norge KS (SEN) ble etablert i slutten av 2010 og er Norges største ubelånte eiendomsfond, med en samlet verdi på NOK 16,3 mrd per 4. kvartal 2021.

SEN, også omtalt som «selskapet» eller «fondet», innehar en veldiversifisert portefølje med solide leietakere, svært lav ledighet og lang gjenværende leietid. Porteføljen består av 20 eiendommer, lokalisert i de største norske byene/regionene og fordelt på segmentene kontor, logistikk, handel og hotell.

SEN investerer i primært ferdigutviklet eiendom med forutsigbare kontantstrømmer, men har også anledning til å gjennomføre eiendomsutviklingsprosjekter under forutsetning av at disse identifiseres i eksisterende eiet portefølje.

Pensjonskasser, forsikringsselskaper og andre større institusjonelle investorer utgjør den primære investor-målgruppen for SEN.

Eiendomsporteføljen til SEN er gitt i vedlegg 1.

## 1.1 Årsrapporten for bærekraft

SEN er et alternativt investeringsfond (AIF) som definert i AIF-loven. Som et AIF er SEN underlagt kravene i EUs Offentliggjøringsforordning (SFDR). SEN ble i 2021 kategorisert av styret som et finansielt produkt som fremmer bærekraft, jf. artikkel 8 i SFDR. Dette utløser nye krav til bærekraftsrapportering til investorer og andre.

Kravene øker til transparens rundt ESG-temaer som kan påvirke finansiell risiko. Selskapet publiserer årlige bærekraftsrapporter, sist i juni 2021. Denne Årsrapporten for bærekraft er utarbeidet i samsvar med Global Reporting Initiative Standards (GRI) Core option, og gjelder for året 2021. Alle rapporterte tall gjelder per 31.12.2021, med mindre annet er angitt. Dette er selskapets første rapport etter GRI-standard.

Da selskapet ikke har noen ansatte, omfatter rapporten i nødvendig grad selskapets forvalter og dennes organisasjon.



## 1.2 Organisatoriske rammer

### Selskapsstruktur og myndighet

Ved inngangen til 2022 hadde kommandittselskapet 61 deltakere, i hovedsak institusjonelle investorer. Selskapets komplementar eies av Storebrand Livsforsikring AS (SBL). SBL er et heleid datterselskap av finanskonsernet Storebrand ASA og er den største deltakeren i SEN med nær 26% av investeringskapitalen.

Selskapsmøtet er øverste myndighet i SEN. Selskapsmøtet beslutter endringer i selskapsavtalen, kapitalutvidelser og fastsetter årsregnskap. I tillegg velger selskapsmøtet revisor, styremedlemmer, samt valgkomité for selskapet.

Styret i SEN består av fem medlemmer. Styret fører tilsyn med forvalters administrasjon av selskapets eierandeler, fastsetter årlig budsjett for selskapet og gjennomfører utdeling av overskuddslikviditet. Videre vedtar styret årlig investeringsstrategi for SEN, gir tilslutning til kjøp, salg og investeringer som ligger utenfor forvalters fullmakt og vedtar årlig bærekraftsrapport. Styrets medlemmer velges av deltakere i selskapsmøtet som eier mer enn 20% av selskapsandelene. Unntaket er styrets

leder som oppnevnes av komplementaren til SBL. Alle styremedlemmer velges normalt for to år av gangen.

Valgkomiteén består av 3 medlemmer og velges normalt for to år av gangen. Medlemmene velges av deltakere i Selskapsmøtet som eier mindre enn 20 % av selskapsandelene.

### **Forvalter**

Storebrand Asset Management AS (SAM) er forvalter av SEN. SAM er et heleid datterselskap av Storebrand ASA. SAM er en av Norges største kapitalforvaltere, og hadde ved inngangen til 2022 ca NOK 1100 mrd til forvaltning på vegne av pensjonskunder, individuelle og institusjonelle investorer. SAM forvalter verdipapirfond og alternative investeringsfond og yter individuell

porteføljeforvaltning med øvrige tilleggstjenester etter reglene i verdipapirfondloven og AIF-loven.

Eiendomsavdelingen i SAM, "Storebrand Eiendom" (SBE), håndterer eiendomsporteføljene som SAM er forvalter av. Samlet eiendomsverdi i Norge er på om lag NOK 37 mrd. Inkluderes eiendomsvirksomheten i Sverige og Danmark, er samlet verdi ca. NOK 75 mrd. SBE forvalter SENs kapital og ivaretar selskapets interesser, herunder avkastnings- og vekstmål for fondet, risikohåndtering inkludert bærekraftsrisiko, og årlig fornyelse av selskapets investeringsstrategi. For større investeringer utøver forvalters investeringskomité en styringsfunksjon knyttet til mandatet.

Nydalsveien 38



## 2. Bærekraft i SEN

### 2.1 Bærekraft i forvaltningen av SEN

Forvaltningsavtalen regulerer forvaltningsoppdraget, herunder hvilke aktiviteter forvalter plikter å gjennomføre, med tilhørende honoraradgang.

Bærekraftsarbeidet er forankret i selskapsavtalen (revisjon 2018), og regulert primært gjennom følgende:

- Retningslinje for bærekraft for SEN (vedtatt 2019)
- Forvalters overordnede bærekraftsstrategi (tiltrådt 2021)
- Investeringsstrategi som vedtas hvert år av styret

Forenklet består bærekraftsarbeidet av risikovurderinger, fastsettelse av konkrete mål og gjennomføring av tiltak 1) for den løpende eiendomsforvaltningen, 2) for utviklingsprosjekter samt 3) ved kjøp og salg av eiendom. Arbeidet koordineres av forvalters bærekraftsansvarlige, med bistand fra ulike fagrådgivere. SBEs ledergruppe overser prosessene og er rådgivende og besluttsende organ for bærekraftstrategien og overordnede målsettinger for bærekraft.

Målene og tiltakene følges opp av SBEs ledergruppe blant annet gjennom rapportering av bærekraftsrisiko (halvårlig), samt Årsrapport for Bærekraft (dette dokument). I tillegg foretar ledelsen en årlig gjennomgang av mål og resultater av ledelsessystemet i henhold til forvalters Miljøfyrtårnsertifisering.

### Selskapsavtalen

I henhold til selskapsavtalen skal SEN fokusere på verdiskapende eiendomsinvesteringer som samtidig er samfunnsansvarlige og bærekraftige. Miljø-, samfunns- og selskapsstyringsfaktorer (ESG) skal vektlegges og kontinuerlig søkes forbedret i drift og forvaltning.

### Retningslinje for Bærekraft

I 2019 vedtok styret en egen retningslinje for bærekraft. Den fastslår at FNs bærekraftsmål, FNs prinsipper for ansvarlige investeringer (UN PRI) og FNs prinsipper for menneskerettigheter, miljø og anti-korrupsjon (UN Global Compact) skal legges til grunn. Selskapet sikter mot en ledende posisjon innen bærekraft hvor godt bærekraftsarbeid skal bidra til selskapets verdier og langsiktig risikojustert avkastning. Arbeidet skal preges av transparens, måling, rapportering, sertifisering og samarbeid - også for å styrke bærekraft i bransjen og bransjens rammebetingelser. Det skal holdes høy standard innen etikk, selskapsstyring og sikres samsvar med gjeldende lovkrav. Fondets strategi innen investering,

forvaltning og utvikling av eiendom skal bidra til å minimere miljøfotavtrykk og øvrig negativ virkning på omverden. Fondet skal yte et positivt bidrag innen miljø, helse og sikkerhet i egen organisasjon, i verdikjeden og i omgivelsene. Risiko- og livssyklusperspektiv skal være grunnleggende, samtidig som fondet også skal søke å utnytte mulighetene innen bærekraft til å sikre verdiskapning. For øvrig gjelder forvalters prinsipper og praksis for bærekraftige investeringer.

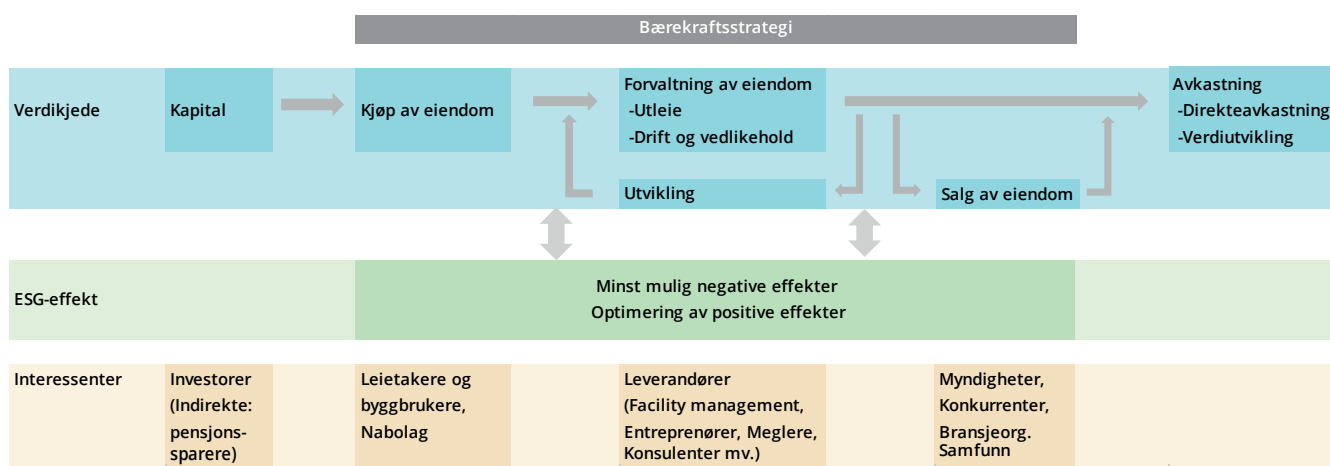
### Bærekraftsstrategi for Storebrand Eiendom

Gjennom 2021 oppdaterte Storebrand Eiendom sin overordnede bærekraftsstrategi. Styret i SEN vedtok høsten 2021 at denne strategien skal gjelde som rammeverk for fondets bærekraftsarbeid og rapportering. Forvalters prinsipper og operative bærekraftsarbeid er videre forankret i både SAMs og Storebrandkonsernets policyer, mål, medlemskap og forpliktelser innen bærekraft (les mer om medlemskap og forpliktelser i Vedlegg 2). Disse gjelder for fondet så langt de kan følges innenfor forvalters fullmakter (regulert i forvaltningsavtalen). Beslutninger utover dette behandles i SENs styre.

### 2.2 Interessenter og vesentlige ESG-områder

Den overordnede bærekraftstrategien i SEN er blant annet basert på en interessent- og vesentlighetsanalyse for eiendoms- og kapitalforvaltningen. Analysen ble utført i 2020/21 gjennom en involverende prosess i Storebrand Eiendom ledet av eksterne konsulenter. Arbeidet tok utgangspunkt i eiendomsvirksomhetens verdikjede og en analyse av hvem som berøres, eller har interesse av, de ulike elementene i verdikjeden (se figur 1 på neste side). I interessentanalysen ble det benyttet desk research, spørreundersøkelse blant investorer, samt dybdeintervjuer med forvalters ansatte og representanter for andre viktige interessenter. De vesentlige ESG-områdene i strategien er basert på innsikt fra interessentanalysen, arbeidsmøter med medarbeidere og ledergruppen hos forvalter, samt bred markedsanalyse – inklusive analyse av politiske og juridiske føringer. Rapporteringsrammeverket Global ESG Benchmark for Real Assets (GRESB) og miljøledelses-standarden Miljøfyrtårn underbygger i tillegg de fleste vesentlige temaene.

Vesentlighetsanalysen konkluderte med seks vesentlige ESG-områder basert på vurdering av virksomhetens påvirkning på omverden, investorenes og andre interessenters vektlegging av ulike tema, samt prioriterte tema i sentrale regelverk og rapporteringskrav, inkl. EU-taksonomien. De vesentlige områdene var på miljøsidan «Klimatilpasset por-



Figur 1 Verdikjede og interessenter

tefølje», «1,5 graders investeringer» i tråd med Parisavtalen og «Sirkulære løsninger». For den sosiale ESG-dimensjonen ble «Sunne og inkluderende bygg og nabolag» vurdert som et særlig vesentlig område og for styring ble «Ansvarlig styringsstruktur» og «Datadrevet og transparent innsikt og kommunikasjon» vurdert som vesentlig. I tillegg til de vesentlige områdene, som vil ha hovedprioritet i selskapets bærekraftsarbeid, identifiserte selskapet seks andre relevante og viktige områder. Disse temaene var biologisk mangfold (E), anstendig arbeid i leverandørkjeden (S), likestilling, mangfold og trivsel blant ansatte (S), kompetanseutvikling (S), håndtering av bærekraftsrisiko for økonomiske resultater (G) og datasikkerhet (G). SEN vurderer fortløpende vesentlighetsgrad og nødvendig innsats innenfor hvert av disse relevante og viktige områdene.

I kapittel 2.3-2.6 i denne bærekraftsrapporten rapporteres det for de identifiserte vesentlige områdene for SEN, inklusive indikatorer for oppfølging. I tillegg rapporteres det for status på enkelte relevante og viktige ESG-områder, herunder anstendig arbeid i leverandørkjeden og håndtering av bærekraftsrisiko for økonomiske resultater.

Dialogen med og kunnskapen om interessentene er avgjørende for selskapets virksomhet:

- **Investorer** og deres pensjonskunder er opptatt av avkastning på kapitalen som plasseres i selskapet, og at kapitalen forvaltes med omtanke for miljø og samfunn. Dette underbygges av investorundersøkelsen gjort i 2020-2021 i forbindelse med vesentlighetssanalysen. Byggenes bærekraftskvalitet og miljøsertifisering ble av investorene ansett som viktig. Dette må likevel balanseres mot avkastningen på investeringene, og man bør unngå overinvesteringer i bærekraft. Mangel på tydelige nasjonale klimamål ble videre oppfattet som en alvorlig risiko blant halvparten av investorene. Mangelen øker usikkerheten rundt hva som lønner seg av klimainvesteringer på lang sikt. Dialogen med inves-

storene går hovedsakelig gjennom den formelle styringsdialogen med styre og selskapsmøte, mens års- og kvartalsrapporter som også omhandler bærekraft distribueres til alle investorer.

- **Leietakerne** og deres tilfredshet er helt sentralt, da selskapets inntekter i hovedsak kommer fra utleie av eiendommene. Hyppig skifte av leietakere gir også økte kostnader. Eiendomssjefen har direkte dialog med sine leietakere, minimum ved ett leietakermøte årlig, men oftest med langt flere kontaktpunkter. Gjennom driftsapparatet og ulike service-tilbud på eiendommene er det løpende samhandling og tilbakemeldinger fra leietakerne, enten gjennom direkte-kontakt eller ved at leietaker fremmer innspill, klager eller bestillinger via den digitale service-portalen. Den årlige kundetilfredshetsundersøkelsen blant alle leietakere er et viktig grunnlag både for videre dialog med leietakerne, og for planlegging av tilpasninger og forbedringstiltak som best mulig sikrer fornøyde kunder og høy utleiegrad.
- **Leverandører** innen Facility Management, ulike rådgivere (jurister, meglere, tekniske konsulenter), entreprenører mv. spiller en avgjørende rolle i eiendomsvirksomhetens prosesser, for blant annet å sikre fornøyde leietakere og langsiktig kostnadseffektiv bygningsforvaltning. I bestillinger og avtaler vektlegger forvalter Storebrand Eiendom krav til bærekraft både til leverandør og leveranse. Dette følges opp gjennom møter, rapportering og dokumentasjon. For leverandørsamarbeid av lengre varighet og mer strategisk karakter etableres partnerskap med egen governance-struktur og regelmessige møter som bidrar til begge parter innsikt og utvikling. Dette gjelder blant annet rådgivende konsulenter knyttet til byggeprosjekter, Facility Management- og forvaltningstjenester.

I samfunnet ellers er bidrag til nærmiljøkvalitet og godt samspill med nabolaget viktig. Forvalters deltakelse i lokale nærings-

foreninger og initiativ til samarbeid om og medvirkning i områdeutvikling kommer i tillegg til innsats for estetikk, renhold og sikkerhet rundt eiendommene. Interessenter tar lett kontakt med forvalter om slike forhold. Myndighetskontakt er utbredt, spesielt med plan- og bygningsmyndighetene, hvor prosessene omfatter høringsuttalelser, søknader og dialogmøter for å finne gode løsninger. Myndighetskontakt og -påvirkning gjøres også gjennom samarbeid i bransjeorganisasjoner som Finans Norge, Norsk Eiendom, Grønn Byggallianse m.fl, både om rammebetingelser og ulike bærekraftstema. Bransjesamarbeid omfatter også utvikling av sertifiseringsordninger, verktøy, og veiledere, og løses ofte gjennom arbeidsgrupper. Forvalter har etablert en årlig bærekraftspris som skal øke oppmerksomheten om bærekraft i eiendomsnæringen, og som engasjerer konkurrenter og næringen om felles sak gjennom artikler i media og oppmerksomhet rundt finalistene og utdelingen.

### 2.3 Miljø og klima

Klimaendringer er en av de største globale utfordringene samfunnet vårt står ovenfor, og det bygde miljøet er ansvarlig for en betydelig andel av klimagassutslippene både globalt og i Norge. Derfor er aktører i eiendomsbransjen avgjørende for omstillingen til et lavkarbonsamfunn. I den overordnede bærekraftstrategien er det flere ambisjoner innen klima og miljø, blant annet en ambisjon om en klimanøytral eiendomsportefølje innen 2050 i henhold til Parisavtalen og 1,5 graders målet, og økende grad av sirkularitet. Klimagassutslipp, energi og avfall definert som målområder innenfor miljø.

Energi- og miljøeffektivisering i eiendomsporteføljene har vært fokus hos forvalter de siste tjue år. I 2011 sertifiserte forvalter første gang sitt miljøledelsessystem etter Miljøfyrtårnstandarden. Sertifiseringen og ledelsessystemet gjelder både kontororganisasjonen ("Felles kriterier") og eiendomsforvaltningen (Kriterier for byggeier"). Kriteriesettene definerer vesentlige temaer ut fra bransje, med stor vekt på HMS. Sertifiseringen verifiserer at det arbeides systematisk med å sette mål, definere tiltak, og rapportere på progresjon. Sertifikatet fornyes hvert tredje år.

Miljøsertifisering av eiendommene sikrer en god tredjeparts-vurdering av bærekraftskvalitet i henhold til en internasjonal bransjestandard og danner grunnlag for systematisk forbedringsarbeid. Dette gir økt attraktivitet og redusert risiko i eiendomsinvesteringene. Andelen sertifisert eiendom økte fra 20 til 58 % i 2021. Målet er i løpet av få år en 100 % sertifisert eiendomsportefølje etter BREEAM In-Use-standard (BIU). BIU benyttes for klassifisering av eksisterende eiendommer og inngår i kvalitetsstyringen av byggeprosjekter. Ved større rehabiliteringsprosjekter er målet å oppnå minimum energiklasse B, og miljøsertifisering til en "Very Good"-karakter i henhold til BREEAM-standard.

Utvikling i miljøprestasjoner er oppsummert i kap 3 Nøkkeltallstabell. Effektiv miljøoppfølging og -styring knyttet til drift og

bruk av eiendommene baseres på et sentralt miljøoppfølgings-system (Energinet)<sup>1)</sup> for innhenting og sammenstilling av miljødata. Energinet mottar automatisk innsamlede måledata fra fysiske målere for energi og vann, samt avfallsdata fra renovatøren. Ingen tall er estimerte, men enkelte måledata er innhentet manuelt. Miljødataene fra drift omfatter alle eiendommer som har vært i selskapets eie et fullt kalenderår.

Mål og tiltak for eiendommene innen energi, vann, avfall og klimagassutslipp oppdateres årlig og inngår sammen med andre miljøtiltak i eiendommenes forretningsplan som eies av eiendomssjef. Driftsoptimaliserende tiltak planlegges og følges opp av drift med bistand av rådgivere, og i samarbeid med leietakere. Større investeringstiltak initieres av eiendomssjef med bistand fra prosjektavdeling eller rådgivere, og leveres av entreprenører. Leder for bærekraft, sammen med forvaltningsdirektør, koordinerer og overser prosessene. Det rapporteres årlig eksternt på mål og resultater i Storebrand ASAs årsrapport, samt selskapets bærekraftsrapport og klimaregnskap.

#### Klimagassutslipp

Klimaendringer er en av samfunnets største globale utfordringer. Bygg- og eiendomsnæringen sies å være ansvarlig for 40 % av klimagassutslippene globalt. Omstilling til et lavutslippssamfunn og tilpasning til et endret klima er avgjørende for å redusere risiko og sikre eiendomsverdiene på sikt. Bærekraftstrategiens langsiktige mål om 1,5-graders investeringer viderefører tilslutningen fra 2016 til Paris-avtalens mål<sup>2)</sup> og Eiendomssektorens veikart mot 2050<sup>3)</sup>.

Karbonintensiteten ble redusert 20 % i 2021 i forhold til året før (sum scope 1, 2 og 3, ref. nøkkeltallstabell). Utslippet baseres på eiendommens energiforbruk inklusive leietaker-forbruk, samt avfallshåndtering og vannforbruk. Klimaregnskapet dekker 100 % av eiendomsporteføljen, og fastsettes og kvalitetssikres i samarbeid med ekstern samarbeidspartner CemaSys.<sup>4)5)</sup>

Basert på Sectoral Decarbonization Approach<sup>6)</sup> og Science Based Targets initiative<sup>7)</sup> (SBTi) sine retningslinjer for finans-sektoren ble det i 2020 beregnet at det vitenskapsbaserte klimamålet for porteføljen var på drøyt 70 % reduksjon i utslippintensitet frem mot 2030 (lokasjonsbasert, med 2019 som basisår). I 2021 har CRREM<sup>8)</sup> (Carbon Risk Real Estate Monitor) blitt testet som verktøy for videre å analysere overgangsrisiko og utslippsmål på eiendoms- og porteføljnivå, gjennom deltakelse i et TCFD pilotprosjekt i UNEP FI. Det tas sikte på en plan for veien mot Net Zero og fastsettelse av vitenskapsbaserte utslippsmål iht. SBTi i 2022. CRREM og SBTi har siden inngått samarbeid, og CRREM-verktøyet blir sentralt i planen (se også avsnitt om klimarisiko).

#### Energiforbruk

Bygninger står for rundt 40 prosent av energiforbruket nasjonalt. Lavere energibehov og egenproduksjon av energi i bygg er vesentlig for å nå globale utslippsmål, ettersom ren energi da



kan frigjøres til å kutte utslipp i andre sektorer med høye utslipp som f.eks. transport sektoren.

Energiforbruket (kWh/m<sup>2</sup>) ble redusert med 1 % i 2021 mot året før. Vi nådde ikke målet om 5 % reduksjon gjennom drifts-optimalisering i det andre og noe uforutsigbare korona-året.

Den nødvendige 70 % reduksjon i klimagassutslipp omtalt over tilsvarer en gjennomsnittlig reduksjon i energibruk på eiendommene på 50 %. Selskapet initierte derfor i 2021 nye energianalyser som kan avdekke tekniske muligheter og kostnader for 50-60 % energi-reduksjon. Det vil i 2022 og '23 arbeides med å integrere mål og tiltak i eiendommenes forretningsplaner. Det er allerede etablert god praksis for å benytte muligheter ved ombyggings- og rehabiliteringsprosjekter til å gjennomføre energitiltak. Rehab-prosjektet på Grev Wedels Plass 9 legger opp til drøyt 50 % energireduksjon.

### Avfall og sirkularitet

Avfall fra drift av eiendommene utgjør drøyt 25 % av selskapets årlige klimagassutslipp. Samtidig står bygg- og eiendomssektoren for 25 % av alt avfall i Norge. For å ivareta knappe natur- og materialressurser og redusere klimagassutslippene må materialer holdes i kretsløpet så lenge som mulig. Det er et mål å minimere mengden avfall som går til deponi eller til forbrenning. I eiendomsforvaltningen oppstår avfall under drift og bruk av eiendom, og ved ombyggings- eller prosjekterrelaterte aktiviteter.

I begge tilfeller vektlegges avfallsminimering og -sortering for maksimal materialgjenvinning. Prosjektavfall genereres nedstrøms, og selskapet stiller krav til entreprenørens avfallsproduksjon og sortering for materialgjenvinning. I drift genereres det meste av avfallet hos leietakerne (oppstrøms). Gjennom en tilpasset avfallsplan på bygget, tilrettelagte avfallsrom og informasjon og samarbeid med leietakere skal bygget gi minst mulig miljøfotavtrykk fra avfall. Både på bygg i drift og i prosjekter sorteres det minimum i åtte fraksjoner, mens det ofte er vesentlig fler for å sikre material-ressursene best mulig for viderebehandling og material-gjenvinning.

Målet om økt sirkularitet utfordrer menigmanns og ikke minst eiendomssektorens tradisjonelle produksjon-bruk-kast-tilnærming, og gir behov for vesentlig omlegging av kulturen rundt forbruk og avfall. Økt standardisering av materialbruk med bruk av varige materialer og fleksible løsninger i leietakertilpasninger skal bidra til at det blir mindre behov for å skifte ut materialer ved endringer i leietakersituasjonen. Et egenutviklet standard materialdokument sikrer at man også unngår produkter med farlige stoffer som i en senere fase vil måtte bli spesialavfall. Rutiner for kartlegging og gjennomføring av ombruk er under etablering, mens måling av forbruk av nye materialer skal innføres. Gode resultater avhenger av et godt samspill mellom utleier, leietaker, rådgivere og entreprenører, og ikke minst et fungerende ombruksmarked i bransjen. Forvalter deltar i to av bransjens pilotprosjekter for økt sirkularitet, Rehub<sup>9)</sup> og Madaster.<sup>10)</sup>



<sup>1)</sup> Energinet er sertifisert i henhold til den Europeiske standarden for Energiledelsessystemer DIN EN16001.

<sup>2)</sup> Gjennom Parisavtalen har land som har underskrevet avtalen satt seg som mål at den globale oppvarmingen skal holdes godt under to grader sammenlignet med førindustriell tid. Landene skal tilstrebe å begrense temperaturøkningen til 1,5 grader. Les mer om Parisavtalen her: <https://lovdata.no/dokument/TRAKTAT/traktat/2015-12-12-32>

<sup>3)</sup> <https://byggalliansen.no/kunnskapssenter/publikasjoner/eiendomssektorens-veikart-mot-2050/>

<sup>4)</sup> Analysen er basert på den internasjonale standarden; A corporate accounting and reporting standard, utviklet av Greenhouse Gas Protocol Initiative (GHG-protokollen).

<sup>5)</sup> Klimaregnskapet presenterer både lokasjonsbaserte og markedsbaserte utslipp. Gjennom dette og selskapets årsrapport kan forvalter og investor vurdere selskapets prestasjon og evaluere fremgang over tid. Rapporteringen tar for seg følgende drivhus gasser, alt omdannet til CO<sub>2</sub>-ekvivalenter: CO<sub>2</sub>, CH<sub>4</sub> (metan), N<sub>2</sub>O (lattergass), SF<sub>6</sub>, HFK, PFC og NF<sub>3</sub>.

<sup>6)</sup> <https://sciencebasedtargets.org/resources/legacy/2015/05/A-Quick-Guide-to-the-Sectoral-Decarbonization-Approach.pdf>

<sup>7)</sup> SBTi er et partnerskap mellom CDP, FNs Global Compact, World Resources Institute (WRI) og World Wide Fund for Nature (WWF). SBTi jobber med bedrifter og finansinstitusjoner for å sette mål om hvor mye og hvor raskt de trenger å redusere utslippene av klimagasser (GHG) for å forhindre de verste effektene av klimaendringer. Les mer om SBTi her: <https://sciencebasedtargets.org/about-us>

## Klimarisiko

Bærekraftstrategiens fokus på en "Klimatilpasset portefølje" og "1,5 graders investeringer" i tråd med Parisavtalen gjenspeiler at klimarisiko vurderes å være en av de viktigste bærekraftsrisikoene å håndtere innen langsiktige eiendomsinvesteringer. Den finansielle risikoen og risikoen for "stranded assets" (reduisert verdi) påpekes av Finanstilsynet som både underrapportert og potensielt undervurdert. Flere nye lover og rapporteringskrav adresserer dette, og baserer seg på TCFDs (Task Force on Climate-Related Financial Disclosures) anbefalinger for klimarisiko-rapportering.

Både fysisk klimarisiko som følge av klimaendringer, og overgangsrisiko på veien til lavutslippssamfunnet, har vært adressert over tid i forvaltningen av eiendomsinvesteringene. En forenklet vurdering i 2019 av fysisk klima- og naturrisiko i porteføljen indikerte lav til moderat og håndterbar risiko. Arbeidet med energi-effektivisering og andre miljøforbedringer har vært et ledd i reduksjon av porteføljens klimagassutslipp og "future-proofing" av eiendommene. Denne reduksjonen av overgangsrisiko gjør porteføljen mer robust mot strengere krav og forventninger fra marked og myndigheter til eiendommenes energi- og klimakvalitet.

Kontinuerlig forbedring er et mål også innen håndtering av klimarisiko. Innsikt og transparens for investorer kan økes gjennom i større grad å følge TCFDs anbefalinger til rapportering. Høsten 2021 ble det derfor gjort en vurdering av styringsstruktur, strategi og risikostyring. Videre er en scenaribasert oppdatering av de fysiske klimarisikovurderingene for porteføljen påbegynt, og videreføres i 2022. I vedlegg 3 finnes en oppsummering av klimarisikovurderingene. I kap 4 finnes en TCFD-indeks som oppsummerer hvor TCFDs anbefalte informasjon finnes.

0

Kvantifisering av klimarisiko er avgjørende for å balansere tiltakskostnader og inntekter i dag, mot reduksjon av risiko og sikring av verdien på lengre sikt. Kvantifisering viser seg å være generelt utfordrende. Forvalter har i to perioder deltatt i pilotprosjekter i regi av UNEP FI for å utvikle metoder og verktøy for å kvantifisere og håndtere klimarisiko. Dette har ledet til følgende aktivitet og resultater i 2021.

- Analyse- og indeks-selskapet MSCI overtok og videreutviklet metodikken for beregning av klimarisiko fra det første UNEP FI TCFD pilot-prosjektet i 2018/19, hvor man søkte å jmføre klimarisiko-modeller fra andre aktiva-klasser til realinvesteringer og eiendom. Ved fornyet deltakelse med pilot-porteføljer og i diskusjonsforum har forvalter sammen andre liknende norske aktører i 2020/21 bidratt til at MSCI har raffinert modellene for beregning av måleindikatorer for klimarisiko. Indikatorene omfatter "Climate Value-at-Risk", CVaR, i prosent av porteføljens verdi, fordelt

<sup>8)</sup> <https://www.crrem.eu/>

<sup>9)</sup> Rehub.no kobler nøkkelaktører og automatiserer dagens kompliserte prosess med kjøp og salg av brukte byggematerialer.

<sup>10)</sup> Madaster er et elektroniske register for materialer og produkter. På denne digitale plattformen registreres bygninger, inkludert materialene og produktene som ble brukt i konstruksjonen. Dokumentasjon, registrering og arkivering av materialene som brukes i bygninger og konstruksjonsobjekter gjør gjenbruk enklere, oppmuntrer til smartere design og eliminerer avfall.

på fysisk klimarisiko og overgangsrisiko. Videre beregnes eiendommenes og porteføljens "Warming potential", som, ved å sammenholdes med temperaturscenarier som Parisavtalens "well below 3 degrees"-mål eller fornyet mål om maksimalt 1,5 graders temperaturøkning innen utgangen av århundret, indikerer om porteføljen er "innrettet" i tråd med temperatur-målet. Arbeidet med raffinering av modeller og rapporter videreføres i 2022, og forvalter vil vurdere anvendbarhet samt kost/nytte av rapportene som verktøy for håndtering av klimarisiko i investeringsprosessene. Da vil man trolig kunne benytte beregnede verdier til å kvantifisere porteføljens status innen klimarisiko, og benchmarke mot store deler av det norske markedet.

- CRREM, Carbon Risk Real Estate Monitor, er et EU-basert åpent verktøy for vurdering av overgangsrisiko som er videreutviklet gjennom et UNEP-FI TCFD pilotprosjekt i 2021. Gjennom deltakelse med pilot-porteføljer har forvalter bidratt i utviklingen og samtidig høstet innsikt av verdi for klimarisikoarbeidet. Med utgangspunkt i den globalt anerkjente Sectoral Decarbonization Approach beregner verktøyet når enkelt-eiendommer ut fra utslippsnivået blir "stranded assets", og hvilke utslipps- og energireduksjoner som må til for å være "innrettet" i tråd med målsatt temperatur-scenarie (1,5 grad). Det viser også hvor stor andel av porteføljen som vil være "stranded" årlig frem mot 2050, samt nødvendig gjennomsnittlig utslipps- og energiintensitet i forhold til valgt temperatur-scenario. Dette kan benyttes til å simulere utviklingen og sette mål for bygg og porteføljer, i hht bl.a karbon-kostnad ved å unnlate å oppgradere vs investeringskostnad.

Begge ovennevnte verktøy har hatt "barnesykdommer" og behov for justeringer i samarbeid med investor- og forvalteraktører. Resultatene ved utgangen av 2021 oppfattes ennå ikke å være realistiske og anvendbare i investeringsprosessene. Det foregår en konsolidering både i metoder, modeller og indikatorer, også gjennom økende samarbeid mellom tilbyderne av verktøy og rapporteringsløsninger. CRREM og MSCI, samt CRREM og SBTi er i ferd med å formalisere samarbeid ved inngangen til 2022. Det ventes i løpet av 2022 å bli klart om og hvordan verktøyene kan benyttes til bedre å beskrive og kvantifisere porteføljens klimarisiko. Videre hvordan CRREM kan benyttes til utviklingen av en søknad om godkjenning av **Science Based Target** og en **Net Zero-strategi** for porteføljen.

Klimarisikoen knyttet til eiendomsinvesteringene utgjør en del av styringsgrunnlaget for utførelse av forvaltningsoppdraget. Fastlegging av slikt vitenskapsbasert klimamål og -strategi er viktig for å kunne tydeliggjøre ambisjonsnivået og dets konsekvenser for kjøp, salg, forvaltning og utvikling av eiendommene i porteføljen. Det gjøres i dag skjønnsmessige vurderinger

av klima- og bærekraftsrisiko opp mot kostnad for forbedringer som del av due-diligence prosessen i forkant av kjøp/salg og ved øvrige investeringer i eiendomsmassen. Dette gjør det mindre sannsynlig at selskapet kjøper eller utvikler eiendom med lav ytelse innen utslipp og miljø, med mindre eiendommens standard lar seg bedre med rimelige midler.

Ansvar for det operative risikoarbeidet har styret delegert til forvalter. Leder for forvalter er ansvarlig for arbeidet, som koordineres av COO. Overordnet vurdering av bærekraftsrisiko og klimarisiko forberedes i samarbeid med leder for bærekraft, og effekter for selskapets inntjening og vekst vurderes av ledergruppen under samme rammer som annen forretningsrisiko i Storebrand-konsernet.

## 2.4 Sosial bærekraft

Eiendomsvirksomheten kan påvirke menneskers liv og helse, både leietakere, naboer, serviceleverandører og andre i verdikjeden. Sosiale forhold har økende betydning både som risiko og mulighet. Blant annet markeds- og omdømmerisikoen må håndteres proaktivt for å ivareta selskapets langsiktige interesser. Trendene i markedet er økt fokus og stadig strengere rapporterings- og offentliggjøringskrav knyttet til helse, miljø og sikkerhet i og rundt eiendommene og i leverandørkjeden. Dette understrekes spesielt av den nye Åpenhetsloven, EU-taksonomiens "minimum social safeguards", og en kommende sosial taksonomi. Sosial bærekraft inngår i den overordnede selskaps- og risikostyringen på samme måte som miljø, og ivaretas operativt av de ulike virksomhetsområdene.

### Sunne og inkluderende bygg og nabolag

Fornøyde leietakere er grunnleggende for en bærekraftig eiendomsvirksomhet, for å sikre gode leieinntekter og høy utleiegrad. Produktive arbeidsplasser hvor medarbeiderne trives styrker også leietakernes forretning. Eiendomsforvaltningens forbedringsarbeid baseres blant annet på en årlig undersøkelse av kundetilfredsheten. Den presenteres for ledergruppen, og analyseres og integreres i eiendomsstamenes handlingsplaner for drift og evt. ombygging eller endringer på eiendommene.

**HMS og inneklima** har et spesielt fokus.

Leietakertilfredsheten økte vesentlig i 2021<sup>11)</sup>, hvor 74 % var meget eller fullstendig tilfredse<sup>12)</sup> med leieforholdet. Service og tilgjengelighet hos utleier og driftspersonell, brann- og sikkerhetsrutiner og renovasjon/kildesortering vurderes som godt. Leietakernes oppfatninger om ventilasjon, kjøling og inneklimate er svært individuelle. Det er generelt vanskelig å gjøre alle til lags, og bransje-scoren er lavere enn andre for andre temaer. Selskapet arbeider aktivt for å sikre god luftkvalitet og temperaturregulering. Lavemitterende materialer, gode ventilasjons- og belyningsinstallasjoner og gode styringssystemer for luft, varme og kjøling er sentralt. Tilfredsheten med inneklimate har økt mer enn 15 % fra 2020 og ligger vesentlig (18 %) over bransjesnittet.

Forvaltningen legger vekt på at byggene og deres omgivelser kan fremme helse og trivsel ikke bare hos leietakere, men også bidra til attraktive bymiljøer og en positiv nabolagsopplevelse. Fysisk utforming og tilrettelegging kan omfatte tiltak for å skape attraktiv arkitektur eller gode visuelle løsninger, aktive fasader på gateplan, etablering eller bevaring av grøntareal og blomster rundt eiendommene, renhold og ryddighet, samt løsninger som forebygger brann, skadeverk og ulykker. Der det er rom for det kan møblering av uterommet også bidra positivt til miljøet i nabolaget.

Selskapet søker å inkludere personer med funksjonsnedsettelse både i og rundt byggene, og har rutiner for å sikre UU-tiltak (universell utforming) i byggeprosjekter.

Gjennom involvering og dialog med byggets leietakere og aktører i nærmiljøet kan behov og preferanser fanges opp. Leietakere og nabolagsaktører informeres aktivt ved byggeprosjekter som påvirker dem. En klagekanal til eiendomssjef er tilgjengelig for berørte ved byggeprosjekter og for bygg i drift. Ved større utviklingsprosjekter er bred medvirkning oftest en viktig del av planprosessen. Oppfølging av innsikt fra medvirkningsprosesser inngår i prosjektledelsens ansvar. Omfang av klager oppfattes og tilbakemeldinger fra interessenter oppfattes som de viktigste indikatorene på selskapets håndtering av disse problemstillingene.

Kundetilfredshetsindeks	2019	2020	2021	2022
Storebrand Eiendomsfond Norge KS	66	70	67	74
Storebrand Eiendom snitt	71	72	75	77
Bransjens beste	78	78	79	83
Bransjesnitt	71	70	71	72
SEN Svarprosent (%)	87	80	64	72

**Tabell 1 Kundetilfredshet, % som er meget eller fullstendig tilfredse. Undersøkelsen er gjennomført av Scandinavian Leadership, en av to store eiendomsindekser Norge. Målingene foretas i januar og gjelder tilfredsheten for foregående år.**

<sup>11)</sup> Alle 46 leietakere innen kontor, hotell og logistikk fikk i januar 2022 tilsendt undersøkelsen som reflekterer leietakertilfredsheten for 2021. Svarprosenten var 72.

<sup>12)</sup> Se nærmere om utviklingen i nøkkeltallstabell.

## Anstendig arbeid i leverandørkjeden

Bygg- og eiendomsbransjen har tradisjonelt hatt økt risiko for brudd på menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. Kjøpsvolum av service- og entreprenørtjenester er omfattende. Miljø og bærekraft vektlegges i innkjøpskonkurranser. Krav om at leverandører skal ha et sertifisert miljøledelsessystem, følge forvalters etiske regler og imøtekomme FNs ti prinsipper for samfunnsansvar i næringslivet (UN Global Compact) er grunnleggende risikoreduserende tiltak. Forvalter undersøker på stikkprøvebasis om tjenesteleverandører eller entreprenører overholder kontraktsbestemmelser om blant annet lønns- og arbeidsvilkår og påseplikt overfor underleverandører. Antall ledd under hovedentreprenør eller -leverandør er begrenset til to for bedre kontroll med leverandørkjeden. Det er ikke avdekket lovbrudd i 2021.

Forvalter har over tid, også i 2021, aktivt redusert antall leverandører. Ved siden av kostnadsreduksjon, mer kontinuitet og økt kvalitet i leveranser, har dette sikret bedre samspill med og kunnskap om leverandørene. Risikoen for brudd på etiske retningslinjer i leverandørkjeden er derved også redusert.

Som en forberedelse til Åpenhetslovens krav mot 1. juli 2022 holdt forvalters ledelse en workshop i slutten av 2021, med bistand fra ekstern fagkompetanse. Loven fastlegger større virksomheters plikt til å rapportere om sitt arbeid for å sikre grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i egen virksomhet, i leverandørkjeden og hos forretningspartnere. Det ble konkludert med behov for enkel oppdatering av policy for innkjøp, og for å oppdatere risikovurderinger knyttet til hele verdikjeden, mens andre oppfølgingstiltak kan gjøres over lengre tid.

## HMS og trivsel i forvalterorganisasjonen

Engasjerte og kompetente medarbeidere hos forvalter<sup>13)</sup> er avgjørende for å sikre vekst og langsiktig avkastning for selskapet. Jobbengasjement blant forvalters ansatte, og tilfredshet med å arbeide i Storebrand, følges gjennom månedlige pulsmålinger (Peakon). Flere aspekter av helse, miljø og sikkerhet (HMS) dekkes av undersøkelsen. I 2021 var gjennomsnittlig jobbengasjement 7,9 på en skala fra 0-10, en bedring på 4 % fra det første korona-året. Besvarelsen er anonym, og leder kan gi direkte tilbakemelding på forhold som den enkelte tar opp. Samlede resultater presenteres og diskuteres i allmøter og avdelingsmøter, med sikte på å identifisere tiltak som styrker medarbeidernes motivasjon og forutsetninger for å bidra til egen og selskapets utvikling.

Forvalter har etablerte prosesser og rutiner for å sikre et trygt og produktivt arbeidsmiljø med stor grad av åpenhet og høy

etisk standard. Ansatte oppfordres til å varsle om uakseptable forhold, og plikter å varsle om straffbare forhold og forhold hvor liv og helse er i fare. Det er tydelige varslingsrutiner, med egne prosedyrer for mottak, behandling og oppfølging. Innholdet i et varsel skal som hovedregel diskuteres med nærmeste leder eller dennes overordnede. Det er også mulig å varsle anonymt via en ekstern varslingskanal. Et eget varslingsråd i Storebrand ASA har ansvar for god og rettferdig behandling av varselet. Det ble i 2021 ikke mottatt noen varsler eller klager om trakassering eller annen uakseptabel oppførsel gjennom den eksterne varslingskanalen.

## 2.5 Selskapsstyring

God selskapsstyring kan være nøkkelen til å nå strategiske ambisjoner. Forvalter har retningslinjer, rutiner og prosesser som skal bidra til å oppnå selskapets avkastnings- og vekstmål, samtidig som miljømessige og sosiale gevinster kan realiseres.

### Økonomiske resultater og bærekraftsrisiko

Sunn økonomi er en forutsetning for å kunne gjøre langsiktige investeringer og integrere miljø og sosiale effekter i investeringsprosessene. Investorer har økende fokus på klima- og bærekraftsrisiko. Det ventes økt etterspørsel fra investormarkedet etter rapportering av ESG-informasjon og prestasjon. Dette forsterkes av nye lover og rapporteringsrammeverk på bærekraftsområdet, herunder EU-taksonomien. Lav prestasjon innen vesentlige ESG-områder vil kunne svekke selskapets kapitaltilgang.

Målet om en konkurransedyktig risikojustert avkastning kan gi økt rom for tiltak som hever bærekraftsstandarden. Vurderingen av bærekraftsrisiko avhenger likevel noe av øyet som ser. Eiendomsinvesteringer er i sin natur langsiktige, og det er vanskelig å si noe sikkert om situasjonen ti år frem i tid. Forvalter søker å optimalisere miljø- og sosiale tiltak opp mot kort- og langsiktige hensyn til risiko og avkastning.

Selskapet leverte i 2021 en totalavkastning på 11,4 % og har vist seg konkurransedyktig over tid. Bærekraftsstandarden er samtidig i bedring, men det finnes ennå ikke en tydelig direkte sammenheng mellom prestasjon på bærekraftsområdet og avkastning i selskapet. Dette ventes å endre seg på sikt. Blant annet kan klimarisiko påvirke verdiutvikling, likviditet og absolutt avkastning ved at eiendommene generelt får høyere kostnader og reduserte utviklingsmuligheter. Relativ avkastning kan påvirkes dersom utnyttelsen av mulighetene som ligger i overgangen til lavutslippssamfunnet avviker fra markedet generelt.

Klimarisiko og mer generelt bærekraftsrisiko er blant forretningsrisikoene som gjennomgås i forvalters halvårslige risiko-

<sup>13)</sup> Da SEN ikke har noen ansatte, omfatter GRI-rapporteringen i nødvendig grad selskapets forvalter og dennes organisasjon.

<sup>14)</sup> Korrupsjon er å tilby, gi eller motta en utilbørlig fordel i anledning av stilling, verv eller oppdrag. En fordel er alt som mottakeren kan se seg tjent med eller kan ha nytte av, og trenger ikke være penger eller verdigjenstander.

gjennomgang. Risikoene og håndteringen av dem evalueres og justeres ved behov.

### **Bekjempelse av økonomisk kriminalitet og korrupsjon**

Både selskapets og Storebrands virksomhet er avhengig av tillit fra kunder og investorer, myndigheter, aksjonærer og samfunnet generelt. For å sikre tillit kreves solide etiske retningslinjer og en gjennomgående etisk praksis på alle nivåer. Kapitalforvaltningen opererer i tråd med konsernets Code of Conduct, og har spesielt vektlagt etikk og bærekraft i investeringene.

Reduksjon og forebygging av korrupsjon<sup>14</sup> og økonomisk kriminalitet står sentralt i selskapets ansvarlige styringsstruktur, og er et sentralt tema i Storebrands 'Code of Conduct'. Korrupsjon kan undergrave en åpen og rettferdig konkurranse både blant investorer og leietakere, forhindre godt styresett og undergrave demokratiske beslutningsprosesser og økonomisk utvikling. Avsløringer eller mistanker om korrupsjon kan på kort tid undergrave SENs omdømme og evne til å oppnå ønskede resultater, da det kan påvirke hovedinteressenters tillit og valg om å investere i og samhandle med selskapet.

Risiko for hvitvasking og korrupsjon, samt økonomisk og etisk mislighold, er blant de forretningsrisikoer som gjennomgås i forvalters ledergruppe to ganger i året. For å redusere risikoen for lovbrudd og brudd på etiske retningslinjer har forvalter etablert rutiner og tiltak for de ulike deler av eiendomsforvaltningen. Utelukkelseskriteriene til Storebrand anvendes også overfor leverandører, leietakere, partnere og kjøper/selger av eiendom. Aktører fra risikoutsatte bransjer vurderes ekstra nøye. Personlige fullmakter er begrenset. Kontraktuelle grep omfatter bl.a. forretningspartneres signering av 'Code of Conduct'. Det foretas kredittsjekk og stilles krav om elektronisk sporbarhet i alle transaksjoner. Ved å ha maksimalt to ledd underleverandører med gjennomgående kontraktskrav og innsynsrett er det bedre kontroll med leverandørkjeden i byggeprosjekter og forvaltningsoppdrag.

Ansvar for å forebygge økonomisk kriminalitet og korrupsjon ligger hos forvalters leder, mens Chief Operating Officer har et koordineringsansvar for risikogjennomgangen samt oppfølging av rutiner og rapportering av hendelser i 1. linje compliance. Det innebærer at mellomledere har et ansvar for at egen og underordnedes adferd er i samsvar med de gjeldende etiske prinsipper og retningslinjer og for at eventuelle brudd rapporteres videre til COO. Samtidig er alle ansatte ansvarlige for å kjenne til interne regler, retningslinjer og rutiner, samt lover og regler på området. Ansatte gjennomfører årlige kurs og deler erfaringer knyttet til gjeldende etiske retningslinjer, anti-korrupsjon, hvitvasking og terrorfinansiering, informasjonssikkerhet

og GDPR blant annet ved årlig gjennomgang i allmøter. 2. linje compliance i Storebrand Asset Management følger opp og sikrer at forvalter har et system som er i henhold til konsernregelverket, inklusive risikogjennomgang.

### **Datadrevet innsikt og kommunikasjon**

Tydlig og målrettet kommunikasjon om selskapets bærekraftstandard er viktig for å sikre godt omdømme og langsiktig god avkastning. Synliggjøring av innsats og resultater på bærekraftsområdet er blant annet vesentlig for at investorer og leietakere skal oppfatte selskapet og eiendommene som attraktive investerings- og leieobjekter. Transparens er videre vesentlig for å fremme utvikling i bransjen, og etterleve relevante rapporteringsrammeverk som EU-taksonomi og sosial taksonomi, Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) og Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD).

SEN publiserer hvert år sine resultater fra GRESBs evaluering av bærekraftsstandard til nærmere 1500 eiendomsselskaper verden over. GRESB anses som den ledende overordnede indikatoren på bærekraftsarbeidets standard i eiendomsbransjen og i 2021 ga scoren 4 stjerner og var svært nær målet om 5 stjerner – som innebærer å være blant de 20 % beste blant de evaluerte porteføljene. Selskapet økte sin score med fire prosent fra 2020 og ble med dette tredje beste blant 113 sammenliknbare porteføljer i Nord-Europa (diversifisert unotert portefølje kontor/industriell).

For at SEN effektivt skal kunne kommunisere prestasjon på bærekraft, og innfri krav og forventninger til rapportering og transparens, kreves det at bærekraftsdata som samles inn er av god kvalitet. Dvs. at dataene er korrekte, oppdaterte og fullstendige. Videre er det vesentlig med gode verktøy og prosesser for å sikre en effektiv datainnsamling og -rapportering. SEN har lenge benyttet et sentralt miljøoppfølgingssystem (Energinet) for innhenting og sammenstilling av måledata innen energi, vann og avfall. Det er i 2020/21 utviklet et Power BI dashboard for mer effektiv analyse, visualisering og rapportering av bærekraftsdata, i første omgang fra drift. Det er et mål å utvide dette til å dekke bærekraftsindikatorer i prosjekt-aktiviteter. For 2022 skal selskapet videre finne en god løsning på porteføljeverdning og beregning av taksonomiscoren "Green Asset Ratio".

Arbeidet med å sikre datadreven innsikt og kommunikasjon pågår. Etablering av tydelige mål og tiltak for å sikre gode data og effektive datasystemer løftes i forvalters ledergruppe og innarbeides i handlingsplaner for 2022 og fremover, blant annet i arbeid med digitaliseringsstrategi for eiendomsvirksomheten. Forvalter har en ambisjon om å etablere tydelige måleindikatorer for temaet gjennom disse prosessene.

# 3. Nøkkeltall

Indikator	Enhet	2019	2020	2021	2021/2020
<b>Miljø</b>					
Areal, oppvarmet BRA*	1000 m2	391	391	418	6.8 %
Elektrisitet, målt	mill kWh/år	53.5	48.4	49.1	1.5 %
- Av dette leietaker-energisitet	mill kWh/år	43	39	41	4.9 %
Fjernvarme/fjernkjøling, målt	mill kWh/år	12.1	9.9	16.0	61.5 %
Bioolje, målt	mill kWh/år	0.05	0.03	0.05	43.5 %
Fossil energi (leietaker-energi)	mill kWh/år	0.7	0.4	0.1	-75.0 %
- Av dette olje, målt	mill kWh/år	0.13	0.00	0	0.0 %
- Av dette gass, målt	mill kWh/år	0.57	0.40	0.1	-69.9 %
Sum energi, målt	mill kWh/år	66	59	65	11.2 %
Sum energi, temperaturkorrigert	mill kWh/år	68	64	68	6.2 %
Sum energi, intensitet temp.korr. (friv. PAI 19****)	kWh/m2/år	176	163	162	-0.6 %
- Av dette Kontor	kWh/m2/år	221	209	190	-9.1 %
- Av dette Handel	kWh/m2/år	191	176	163	-7.3 %
- Av dette Logistikk	kWh/m2/år	113	109	120	10.6 %
- Av dette Hotell	kWh/m2/år	302	244	294	20.4 %
Fornybar strømproduksjon, solceller	1000 kWh/år	-	-	-	
Vann	1000 m3/år	132.7	101.2	121.3	19.8 %
Vann, intensitet	m3/m2/år	0.34	0.26	0.29	11.5 %
Avfall	tonn/år	4,258	3,783	4,194	13.0 %
Avfall, intensitet	kg/m2/år	10.9	9.7	10.0	5.8 %
Avfall, sorteringsgrad	%	75	77	75	-1.9 %
Sum klimagassutslipp Scope 1+2+3 (friv. PAI 18****)	tonn CO2e/år	3,088	2,722	2,333	-14.3 %
- Klimagassutslipp Scope 1 (direkte stasj. utslipp, uten kjølemedier)	tonn CO2e/år	155	85	26	-69.6 %
- Klimagassutslipp Scope 2 (indirekte utslipp, energi)	tonn CO2e/år	2,297	2,107	1,651	-21.6 %
- Klimagassutslipp Scope 3 (indirekte utslipp, vann og avfall)	tonn CO2e/år	636	530	657	24.0 %
Karbonintensitet pr oppv. BRA	kgCO2e/m2	8	7	6	-19.7 %
Karbonavtrykk pr AuM**	kgCO2e/MNOK	252	211	143	-32.3 %
Miljøsertifisert eiendom	antall	3	4	11	
Miljøsertifisert eiendom	% av AuM	14	20	58	189%
Eksposering mot fossil energi (obl. PAI 17)****	% av AuM			0	
Eksposering mot energi-ineffektiv eiendom (obl. PAI 18)****	% av AuM			59	
Eksposering mot bygg uten avfallssortering (friv. PAI 20)****	% av AuM			0	
<b>Sosialt</b>					
Kundetilfredshet	%	70	67	74	10%
Kundetilfredshetsmåling dekningsgrad	%	100	100	100	0%
Medarbeidertilfredshet***	score		7.6	7.9	4%
Ansatte, SAM totalt (alle omfattet av tariff-avtale)	antall	-	-	162	-
- Fast ansatte (Kvinner/Menn)	antall	-	-	162	-
- Fulltidsansatte (Kvinner/Menn)	antall	-	-	(53,8/106,8)	-
- Deltidsansatte (Kvinner/Menn)	antall	-	-	159	-
- Deltidsansatte (Kvinner/Menn)	antall	-	-	3	-
Ansatte, SBE totalt (alle omfattet av tariff-avtale)	antall	-	-	34 (15/19)	-
- Fast ansatte (Kvinner/Menn)	antall	-	-	34 (15/19)	-
- Fulltidsansatte (Kvinner/Menn)	antall	-	-	34 (15/19)	-
- Deltidsansatte (Kvinner/Menn)	antall	-	-	0	-

Indikator	Enhet	2019	2020	2021	2021/2020
<b>Governance</b>					
Direkteavkastning	%	4.8	4.5	4.3	
Verdiendring	%	2.4	3.2	7.2	
Totalavkastning	%	7.1	7.6	11.4	
Kjøp/salg av eiendommer	antall		2/0	1/0	
Markedsverdi eiendomsportefølje, SEN	MNOK	12,237	14,363	16,305	14%
Verdi eiendommer med fullt driftsår, SEN**	MNOK	12,237	12,879	15,525	
Forvaltet kapital /eiendomsinvesteringer Norge, SBE (AuM)	MNOK			37,000	
GRESB score, globalt	%	79	82	86	5%
GRESB rating, stjerner	antall	4	4	4	
Operasjoner vurdert opp mot risiko for korrupsjon	%			100	

\*Oppvarmet bruksareal (BRA) som angitt i eiendommenes energimerke for eiendom med fullt driftsår. Areal og miljødata omfatter ikke eiendom kjøpt i rapporteringsåret.

\*\*Verdi av eiendom i selskapets eie et fullt driftsår. Korresponderer med oppv. BRA og miljødata for eiendom med fullt driftsår.

\*\*\* Engasjementsscore. Gjennomsnittlig verdi på en skala fra 1 til 10.

\*\*\*\* "Principal Adverse Impacts", viktige negative effekter i hht EUs offentliggjøringsforordnings (SFDRs) krav om fremvisning av to obligatoriske og en frivillig indikator i 2023.

Eksponering mot fossil energi - eiendom involvert i utvinning, lagring, transport eller produksjon av fossilt drivstoff. Energi-ineffektiv eiendom med energiklasse C eller dårligere.

Alle miljøindikatorer gjelder eiendom i drift, prosjekt-relatert aktivitet er ikke inkludert.

Indikator	Enhet	2019	2020	2021	2021/2020
<b>Avfall</b>					
Totalt utsortert avfall til gjenvinning	tonn/år	3,046	2,875	3,171	
Utsortert farlig avfall til gjenvinning	tonn/år	0	0	0	-
- Av dette til gjenbruk	tonn/år	-	-	-	-
- Av dette til resirkulering	tonn/år	-	-	-	-
- Av dette til annet	tonn/år	-	-	-	-
Utsortert ufarlig avfall til gjenvinning	tonn/år	3,046	2,875	3,171	10%
- Av dette til gjenbruk	tonn/år	-	-	-	-
- Av dette til resirkulering	tonn/år	3,046	2,875	3,171	10%
- Av dette til annet	tonn/år	-	-	-	-
Andel utsortert avfall sortert lokalt	tonn/år	3,046	2,875	3,171	10%
	%	100	100	100	
Andel utsortert avfall sortert ved sorteringsanlegg	tonn/år	-	-	0	-
	%	0	0	0	
Totalt utsortert farlig avfall, restavfall og deponeringsavfall	tonn/år	1195	916	1023	12%
Utsortert farlig avfall	tonn/år	30	32	36	11%
- Av dette til forbrenning med energigjenvinning	tonn/år	-	-	-	-
- Av dette til forbrenning uten energigjenvinning	tonn/år	-	-	-	-
- Av dette til deponi	tonn/år	-	-	-	-
- Av dette til annet	tonn/år	30	32	36	11%
Restavfall og utsortert deponeringsavfall	tonn/år	1,165	883	987	12%
- Av dette til forbrenning med energigjenvinning	tonn/år	1,163	860	979	14%
- Av dette til forbrenning uten energigjenvinning	tonn/år	-	-	-	-
- Av dette til deponi	tonn/år	2	23	8	-67%
- Av dette til annet	tonn/år	-	-	-	-
Andel utsortert avfall håndtert lokalt	tonn/år	-	-	-	-
	%	0	0	0	
Andel utsortert avfall sortert ved sorteringsanlegg	tonn/år	1,195	915	1,023	12%
	%	100	100	100	

# 4. TCFD-indeks

Tabellen er strukturert etter de fire tematiske områdene anbefalt av TCFD: Styring, Strategi, Risikostyring, og Måleparametere og mål.

TCFD-anbefalte rapporteringer	Henvisning, denne rapporten
<b>Styring</b> Gi informasjon om selskapets styring med hensyn til klimarelaterte risikoer og muligheter.	
a Beskriv styrets tilsyn med klimarelaterte risikoer og muligheter	2.3 Miljø og klima. 2.5 Selskapsstyring. 1.2 Organisatoriske rammer
b Beskriv ledelsens rolle i å vurdere og håndtere klimarelaterte risikoer og muligheter	2.3 Miljø og klima. 2.5 Selskapsstyring. 1.2 Organisatoriske rammer
<b>Strategi</b> Gi informasjon om de faktiske og potensielle konsekvensene av klimarelaterte risikoer og muligheter for virksomheten, dens strategi og finansielle planlegging der slik at informasjonen er vesentlig.	
a Beskriv de klimarelaterte risikoene og mulighetene organisasjonen har identifisert på kort, mellomlang og lang sikt	2.3 Miljø og klima. Vedlegg 3 Klimarisikoer
b Beskriv innvirkningen av klimarelaterte risikoer og muligheter på organisasjonens virksomhet, strategi og økonomiske planlegging	2.3 Miljø og klima. Vedlegg 3 Klimarisikoer
c Beskriv motstandsdyktigheten til organisasjonens strategi, ta hensyn til ulike klimarelaterte scenarier, inkludert et 2°C eller lavere scenario	2.3 Miljø og klima. Vedlegg 3 Klimarisikoer



## Risikostyring

Gi informasjon om hvordan selskapet identifiserer, vurderer og håndterer klimarelaterte risikoer.

- |   |  |   |
|---|--|---|
| a | Beskriv organisasjonens prosesser for å identifisere og vurdere klimarelaterte risikoer  | 2.3 Miljø og klima. 2.5 Selskapsstyring |
| b | Beskriv organisasjonens prosesser for å håndtere klimarelaterte risikoer   | 2.3 Miljø og klima. 2.5 Selskapsstyring |
| c | Beskriv hvordan prosesser for å identifisere, vurdere og håndtere klimarelaterte risikoer er innlemmet i organisasjonens overordnede risikostyring | 2.3 Miljø og klima. 2.5 Selskapsstyring |

## Måleparametere og mål

Gi informasjon om parametere og mål som brukes til å vurdere og håndtere relevante klimarelaterte risikoer og muligheter der slik informasjon er vesentlig.

- |   |  |                      |
|---|--|----------------------|
| a | Gi informasjon om måleparametere som brukes til å vurdere klimarelaterte risikoer og muligheter i tråd med strategien og risikostyringsprosessen | 2.3 Miljø og klima   |
| b | Gi informasjon om Scope 1, Scope 2 og, hvis aktuelt, Scope 3 klimagassutslipp (GHG), og de relaterte risikoene                                   | 3. Nøkkeltallstabell |
| c | Gi informasjon om målene XX bruker for å håndtere klimarelaterte risikoer og muligheter, samt grad av måloppnåelse                               | 2.3 Miljø og klima   |

# 5. GRI-indeks

GRI-standard	Indikatorforklaring	Henvisning bærekraftsrapport
<b>Organisasjonsprofil</b>		
102-1	Navn på organisasjonen	1. Om Storebrand Eiendomsfond Norge KS
102-2	Hovedprodukter/tjenester	1. Om Storebrand Eiendomsfond Norge KS
102-3	Hovedkontor	1.2 Organisatoriske rammer
102-4	Tilstedeværelse organisasjon	1.2 Organisatoriske rammer
102-5	Eiestyring og selskapsledelse	1.2 Organisatoriske rammer
102-6	Markeder	1. Om Storebrand Eiendomsfond Norge KS
102-7	Selskapets størrelse	1. Om Storebrand Eiendomsfond Norge KS. Vedlegg 1
102-8	Informasjon om ansatte og arbeidere	2.4 Sosial bærekraft. 3. Nøkkeltall
102-9	Leverandørkjede	2.2 Interessenter og vesentlige ESG-områder
102-10	Vesentlige organisasjonsendringer	Ingen relevante endringer i 2021
102-11	Føre-var-prinsippet	Vedlegg 2 Medlemsskap, initiativer og forpliktelser
102-12	Eksterne initiativ	2.1 Bærekraft i forvaltningen av SEN. Vedlegg 2
102-13	Medlemskap i organisasjoner	Vedlegg 2 Medlemsskap, initiativer og forpliktelser
<b>Strategi</b>		
102-14	Uttalelse fra leder	Forvalter har ordet
102-15	Vesentlig påvirkning, risiko og muligheter	2.2 Interessenter og vesentlige ESG-områder
<b>Etikk og integritet</b>		
102-16	Verdier, prinsipper, standarder og etiske retningslinjer	1.1 Årsrapporten for bærekraft. 2. Bærekraft i SEN
102-17	System for henvendelser og varsler knyttet til etikk	2.4 Sosial bærekraft
<b>Styring</b>		
102-18	Organisasjonens styringsstruktur	1.2 Organisatoriske rammer
<b>Interessentdialog</b>		
102-40	Oversikt over interessentgrupper	2.2 Interessenter og vesentlige ESG-områder
102-41	Prosentandel av ansatte dekket av tariffavtaler	3. Nøkkeltall
102-42	Identifisering og utvalgelse av interessentgrupper	2.2 Interessenter og vesentlige ESG-områder
102-43	Interaksjon med interessentgrupper	2.2 Interessenter og vesentlige ESG-områder
102-44	Viktigste tema fremmet av interessentgrupper	2.2 Interessenter og vesentlige ESG-områder
<b>Rapporteringspraksis</b>		
102-45	Enheter inkludert i det konsoliderte finansielle regnskapet	Alle enheter er inkludert.
102-46	Prosess for å definere rapportens innhold og temaomfang	2.1 Bærekraft i forvaltningen av SEN. 2.2 Interessenter og vesentlige ESG-områder
102-47	Oversikt over vesentlige tema	2.2 Interessenter og vesentlige ESG-områder
102-48	Endringer av tidligere rapportert informasjon	Ikke relevant
102-49	Endringer i rapportering	Ikke relevant
102-50	Rapporteringsperiode	1.1 Årsrapporten for bærekraft
102-51	Dato for siste rapport	1.1 Årsrapporten for bærekraft
102-52	Rapporteringsssyklus	1.1 Årsrapporten for bærekraft
102-53	Kontaktpunkt for spm. til rapporten	eiendom@storebrand.no
102-54	Rapporteringsnivå GRI-standard	1.1 Årsrapporten for bærekraft
102-55	GRI-index	5. GRI-indeks
102-56	Ekstern revisjon	Ja, verifisert, se 6. Revisjonsrapport

## Indikatorer for vesentlige tema

GRI-standard	Indikatorforklaring	Henvisning bærekraftsrapport
<b>201</b>	<b>Økonomisk ytelse</b>	
103 1-3	Ledelsens tilnærming i) Hvorfor er temaet vesentlig, avgrensninger ii) Hvordan arbeides det med temaet iii) Hvordan følges temaet opp	2.1 Bærekraft i forvaltningen av SEN. 2.5 Selskapsstyring. 1.2 Organisatoriske rammer
201-1	Direkte økonomisk verdi generert og distribuert	3. Nøkkeltall
201-2	Økonomiske konsekvenser, risikoer og muligheter knyttet til klimaendringer	2.3 Miljø og klima
<b>205</b>	<b>Styrke antikorrupsjon og habilitet</b>	
103 1-3	Ledelsens tilnærming i) Hvorfor er temaet vesentlig, avgrensninger ii) Hvordan arbeides det med temaet iii) Hvordan følges temaet opp	2.5 Selskapsstyring
205-1	Operasjoner risikokartlagt mht korrupsjon	3. Nøkkeltall. 2.5 Selskapsstyring
<b>300</b>	<b>Redusere klima- og miljøavtrykk</b>	
103 1-3	Ledelsens tilnærming i) Hvorfor er temaet vesentlig, avgrensninger ii) Hvordan arbeides det med temaet iii) Hvordan følges temaet opp	2.3 Miljø og klima
<b>302</b>	<b>Energi</b>	
302-1	Energiforbruk	3. Nøkkeltall
302-3	Energi-intenstet	3. Nøkkeltall
<b>305</b>	<b>Klimagassutslipp</b>	
305-1	Direkte klimagassutslipp (Scope 1)	3. Nøkkeltall
305-2	Indirekte klimagassutslipp fra energi (Scope 2)	3. Nøkkeltall
305-3	Andre indirekte klimagassutslipp (Scope 3)	3. Nøkkeltall
305-4	Utslippetsintensitet av klimagasser	3. Nøkkeltall
<b>306</b>	<b>Avfall</b>	
306-1	Avfallsgenerering og betydelige avfallsrelaterte påvirkninger	2.3 Miljø og klima
306-2	Håndtering av betydelige avfallsrelaterte påvirkninger	2.3 Miljø og klima
306-3	Total mengde avfall generert	3. Nøkkeltall
306-4	Avfall omdirigert fra deponering	3. Nøkkeltall
<b>413</b>	<b>Lokalsamfunn</b>	
103 1-3	Ledelsens tilnærming i) Hvorfor er temaet vesentlig, avgrensninger ii) Hvordan arbeides det med temaet iii) Hvordan følges temaet opp	2.4 Sosial bærekraft. 2.1 Interessenter og vesentlige ESG-områder
413-1	Operasjoner med lokalsamfunnsengasjement	2.4 Sosial bærekraft
<b>416</b>	<b>Leietakernes helse og sikkerhet</b>	
103 1-3	Ledelsens tilnærming i) Hvorfor er temaet vesentlig, avgrensninger ii) Hvordan arbeides det med temaet iii) Hvordan følges temaet opp	2.4 Sosial bærekraft
416-1	Andel av porteføljen som har blitt vurdert opp mot helse og sikkerhet	3. Nøkkeltall

Lysaker 30. juni 2022  
Styret for Storebrand Eiendomsfond Norge KS

Anne-Kristine Baltzersen (sign.)  
*Styrets Leder*

Hans Petter Horsgaard (sign.)  
*Styremedlem*

Heidi Iren Sunde (sign.)  
*Styremedlem*

Trond Finn Eriksen (sign.)  
*Styremedlem*

Solveig Rekkedal Sollid (sign.)  
*Styremedlem*



Til styret i Storebrand Eiendomfond Norge KS

## **Rapport om Storebrand Eiendomfond Norge KS sin rapportering om bærekraft**

Vi har gjennomført et attestasjonsoppdrag med moderat sikkerhet om Storebrand Eiendomfond Norge KS sin rapportering om bærekraft. Storebrand Eiendomfond Norge KS sin rapportering om bærekraft omfatter målinger og beregninger av nøkkeltall for bærekraft per 1.januar – 31.desember 2021.

Storebrand Eiendomfond Norge KS sin GRI-indeks for 2021 er en oversikt over hvilke bærekraftstemaer Storebrand anser som vesentlig for deres virksomhet og hvilke resultatsindikatorer Storebrand bruker for å måle og rapportere resultater knyttet til bærekraft, sammen med en henvisning til hvor informasjonen om bærekraft er rapportert. Vi har kontrollert om Storebrand Eiendomfond Norge KS har utarbeidet en bærekraftsrapport i henhold til GRI for 2021 og om obligatorisk informasjon er gitt slik det kreves i standarder utgitt av The Global Reporting Initiative ([www.globalreporting.org/standards](http://www.globalreporting.org/standards)) (kriterier).

Nøkkeltall for bærekraft er vannforbruk, avfallshåndtering, energiforbruk og klimagassutslipp som viser resultatsindikatorer for bærekraft som Storebrand Eiendomfond Norge KS måler og følger opp. Tabellene er tilgjengelige og inngår i Storebrand Eiendomfond Norge KS sin bærekraftsrapport for 2021. Vi har undersøkt grunnlaget for målingene og har kontrollert beregningene av nøkkeltallene.

### **Ledelsens ansvar**

Ledelsen er ansvarlig for Storebrand Eiendomfond Norge KS sin rapportering av bærekraft og for at det er utarbeidet i henhold til kriterier som beskrevet over. Ansvarer omfatter å utforme, implementere og vedlikeholde en intern kontroll som sikrer at Storebrand Eiendomfond Norge KS utarbeider en GRI-indeks og måler og følger opp nøkkeltall for bærekraft.

### **Vår uavhengighet og kvalitetskontroll**

Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Vi anvender ISQC 1 [NORSK] – Kvalitetskontroll for revisjonsfirmaer som utfører revisjon og forenklet revisorkontroll av regnskaper samt andre attestasjonsoppdrag og beslektede tjenester og opprettholder et omfattende system for kvalitetskontroll inkludert dokumenterte retningslinjer og prosedyrer vedrørende etterlevelse av etiske krav, faglige standarder og gjeldende lovmessige og regulatoriske krav.

### **Revisors oppgaver og plikter**

Vår oppgave er å avgi en uttalelse som gir moderat sikkerhet om Storebrand Eiendomfond Norge KS sin rapportering av bærekraft basert på vår kontroll.

Vi har foretatt våre kontroller og avgir vår uttalelse i samsvar med standard for attestasjonsoppdrag "ISAE 3000 Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk

---

*PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap*



finansiell informasjon". Et attestasjonsoppdrag som skal gi moderat sikkerhet, har et betydelig mindre omfang enn et attestasjonsoppdrag som skal gi betryggende sikkerhet, både med hensyn til risikovurderingshandlingene, herunder forståelsen av den interne kontrollen, og handlingene som utføres for å håndtere de anslåtte risikoene.

Vårt arbeid omfatter utførelse av handlinger for å innhente bevis for at Storebrand Eiendomsfond Norge KS sin GRI-indeks for 2021 er utarbeidet i henhold til standarder utgitt av The Global Reporting Initiative og at nøkkeltall for vannforbruk, avfallshåndtering, energiforbruk og klimagassutslipp er målt i tråd med kriteriene for GRESB-rapporteringen. De valgte handlingene avhenger av vårt skjønn, herunder vurderinger av risikoene for at Storebrand Eiendomsfond Norge KS sin rapportering av bærekraft inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar vi hensyn til den interne kontrollen som er relevant for utarbeidelsen av Storebrand Eiendomsfond Norge KS sin rapportering av bærekraft. Formålet er å utforme kontrollhandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av den interne kontrollen. Vår kontroll omfatter også en vurdering av om de anvendte kriteriene er hensiktsmessige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av rapporteringen av bærekraft.

Våre kontroller har omfattet blant annet møter med nøkkelsatte innenfor de vesentlige områdene, for å vurdere internkontroll og rutiner knyttet til rapportering om bærekraft; innsamling og gjennomgang av relevant informasjon som støtter fremstillingen av nøkkeltall for vannforbruk, avfallshåndtering, energiforbruk og klimagassutslipp; vurdering av fullstendighet og nøyaktighet i de presenterte nøkkeltall for vannforbruk, avfallshåndtering, energiforbruk og klimagassutslipp; og kontrollberegninger av nøkkeltall for vannforbruk, avfallshåndtering, energiforbruk og klimagassutslipp basert på en vurdering av risiko for feil i sammenstillingen av nøkkeltallene.

Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### **Konklusjon**

Basert på vår kontroll og innhentede bevis er vi ikke blitt oppmerksomme på forhold som gir oss grunn til å tro at

Storebrand Eiendomsfond Norge KS sin GRI-indeks for 2021 ikke er, i alt det vesentlige, utarbeidet i henhold til kravene i standarder utgitt av The Global Reporting Initiative; og Storebrand Eiendomsfond Norge KS sine nøkkeltall for vannforbruk, avfallshåndtering, energiforbruk og klimagassutslipp ikke er, i det alt vesentlige, utarbeidet, målt og rapportert i henhold til definisjonene og forklaringene i tilknytning til hver enkelt tabell med nøkkeltall for vannforbruk, avfallshåndtering, energiforbruk og klimagassutslipp.

Oslo, 30. juni 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Stig Aril Lund  
Statsautorisert revisor

# Vedlegg 1 Eiendomsporteføljen

Selskapets eiendommer har en geografisk eksponering med hovedvekt i Oslo (87%), Bergen (13%) og Stavanger (10%). Porteføljen besto ved utgangen av 2021 av til sammen 20 hel- eller deleide eiendommer til en verdi av MNOK 16 305 og et samlet utleieareal på 437 035 m2. Porteføljen hadde 98,3% utleiegrad og en samlet leieinntekt på MNOK 655,4. Total portefølje økte med én eiendom gjennom kjøp av Statens Hus i Lagårdsveien 46 i Stavanger i Q2.

Sammensetning av porteføljen, basert på eiendommenes markedsverdi, fordelte seg på segmentene slik per 31.12.2021: kontor 47%, lager/logistikk 29%, hotell 13% ,handel 11%. Porteføljen kan ytterligere diversifiseres gjennom kjøp av flere eiendommer.

Eiendommer SEN pr 31.12.	Antall eiendommer	Oppvarmet areal (m2 BRA)	Adresse
<b>Brynsalleen 6</b>		17 647	0667 Oslo
Grev Wedels plass 9		18 122	"GW9"
Skippergata 3		789	tilknyttet GW9
Gullhaug Torg 2B		7 174	0484 Oslo
Nydalsveien 36-38		11 215	0484 Oslo
Philip Pedersens vei 7-9		17 905	1366 Lysaker
Solheimsgaten 7A-E		31 283	5058 Bergen
Lagårdsveien 44		12 751	4010 Stavanger
Lagårdsveien 46		15 248	kjøpt 2021
<b>Sum kontor-eiendommer</b>	<b>9</b>	<b>132 134</b>	
Scandic Fornebu		14 649	Martin Linges vei 2, 1364 Fornebu
Scandic Lillestrøm		9 162	kjøpt 2020
Scandic Helsfyr		17 534	kjøpt 2020
<b>Sum hotell-eiendommer</b>	<b>3</b>	<b>41 345</b>	
Destilleriveien 11		53 188	1481 Hagan
Gneisveien 12		4 683	2020 Skedsmokorset
Gneisveien 16/18		35 712	2020 Skedsmokorset
Bonntjensvegen 12/14		28 125	2055 Nordkisa
Torvuttaket 19		20 994	1540 Vestby
<b>Sum logistikk-eiendommer</b>	<b>5</b>	<b>142 702</b>	
Metro senter		67 033	Bibliotekgata 30, 1473 Lørenskog
Østfoldhallene		36 963	Dikeveien 28, 1661 Rolvsøy
Østfoldhallene Big Box		13 152	Dikeveien 21, 1661 Rolvsøy
<b>Sum handels-eiendommer</b>	<b>3</b>	<b>117 148</b>	
Totalt	20	433 329	
Totalt ekskl. Lagårdsveien 46		418 081	

# Vedlegg 2 Medlemskap, initiativer og forpliktelser

## Selskapets og forvalters medlemskap, initiativer og forpliktelser

- Selskapet rapporterer årlig til GRESB, Global ESG benchmark for Real Assets
- Selskapets forvaltning er miljøsertifisert. Både Forvalter Storebrand Eiendom og eksterne og tekniske forvaltere har sertifisert miljøledelsessystemet etter Miljøfyrtårn- eller ISO 14001-standarden
- Selskapets forvalter er aktivt medlem av Grønn Byggallianse og har sluttet seg til Eiendomssektorens veikart mot 2050, samt "10 strakstiltak for byggeiere" 1.0 og 2.0
- Forvalter er medlem av Norsk Eiendom som jobber aktivt for å sikre gode rammevilkår for en miljømessig, sosialt og økonomisk bærekraftig eiendomsbransje

## Initiativer og forpliktelser gjennom Storebrandkonsernet

- Å sette Science Based Targets i tråd med 1,5 graders-scenariet
- Konsernet støtter Climate Action 100+, et investorledet initiativ for å sikre at bedrifter med størst bedriftsutslipp av klimagasser tar nødvendige tiltak mot klimaendringene
- Støtter aktivt og deltar i UNEP Finance Initiative
- Rapporterer på klimarisiko og muligheter i tråd med TCFD
- Har signert UN Global Compact og anvender "Føre var-prinsippet" i møte med miljøutfordringer, som angitt i Principle 7
- Signert UN Principles for Responsible Investments (PRI)
- Signert the Montréal Pledge, hvor konsernet som investor eller forvalter er forpliktet til årlig å måle og publisere CO<sub>2</sub>-avtrykket til investeringene
- Del av the Portfolio Decarbonisation Coalition og forpliktet til å redusere sine investeringers karbonavtrykk
- Rapporterer til the Carbon Disclosure Project (CDP) og støtter CDPs arbeid med å fremme økende rapportering på CO<sub>2</sub> strategier og karbonavtrykk fra andre selskaper





# Vedlegg 3 Klimarisikoer



Bonntjennsveien 12-14

Forvalter Storebrand Eiendom har gått inn for i større grad å benytte rammeverket og anbefalingene til G20-landenes Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD) i arbeidet med klimarisiko. Høsten 2021 ble det gjort en vurdering av forbedringsområder, og blant annet en oppdatering av de overordnede risikovurderingene. Disse oppsummeres i det følgende.

## Fysisk klimarisiko- og muligheter

Fysiske risikoer beskriver hvordan klimarelaterte forhold som ekstremvær kan påvirke eiendommer og porteføljer. Etter en innledende vurdering av klima- og naturrisiko utført 2019 – 2020, ble det i 2021 gjort en oppdatert farescreening. Sammenlignet med forrige vurdering, ble det benyttet høyere detaljnivå på klimadata. Videre var vurderingen i 2021 scenariobasert, i tråd med TCFDs anbefalinger.

For den fysiske klimarisikoscreeningen ble Intergovernmental Panel on Climate Change (IPCC) sine scenarier RCP 8.5 og 4.5 (middels og høye klimagassutslippsscenarioer) valgt, for å vurdere de fysiske risikoene som klimaendringer kan utgjøre for eiendomsselskapenes portefølje fra midten til slutten av dette århundret.

Den fysiske klimarisikoscreeningen omfattet 49 eiendommer og var på et overordnet nivå. Den inneholdt ikke detaljert informasjon om de enkelte eiendommene, for eksempel faktorer som gjør eiendommen spesielt sårbar for risikoer knyttet til klimaendringene. Vurderingen er dermed basert på i hvilken grad klimarisiko potensielt kan skade et «standardbygg», uten å hen-

synta spesielle tilpasningstiltak på eiendommen.

Det ble identifisert 20 eiendommer med høy sannsynlighet for negative påvirkninger relatert til klimaendringer, 6 eiendommer med middels sannsynlighet og 23 eiendommer med lav sannsynlighet. Dette var resultatene for både RCP4.5- og RCP8.5-scenarioene. Porteføljene oppfattes fortsatt å ha lav til moderat fysisk klimarisiko, med flom som dominerende risikofaktor. Det arbeides videre i 2022 med detaljerte vurderinger av fysisk klimarisiko på utsatte eiendommer.

## Overgangsrisiko og -muligheter

Gjennom workshops med representanter fra alle avdelinger i Storebrand Eiendom ble overgangsrisikoer og -muligheter på veien mot lavutslippssamfunnet identifisert og vurdert. I samsvar med TCFD-anbefalingene benyttes ulike scenarier for å vurdere potensielle risikoer og muligheter forvaltningen av eiendomsinvesteringene kan stå overfor på tvers av ulike mulige/plausible fremtider. Scenariene "Divergent Net Zero" og "Current Policies", utviklet av Network for Greening the Financial System (NGFS), ble valgt. Disse beskriver hhv. a) en utvikling med betydelige endringer i politikk og tiltak for å håndtere klimaendringer, og b) en utvikling preget av ingen vesentlige endringer i politikk og handling. De to scenariene benyttes også i overordnet klimarisikoarbeid i Storebrand<sup>15),16)</sup>. Identifiserte overgangsrisikoer og -muligheter er oppsummert i tabellen under.

15) NGFS er et nettverk bestående av 65 sentralbanker og tilsynsmyndigheter og 83 observatører, inkludert Norges sentralbank og Finanstilsynet. Medlemmene jobber sammen for å dele beste praksis og utvikle rammer for vurdering av klima- og miljørisiko i finanssektoren. Nettverket har også utviklet et sett med scenarier som kan legges til grunn ved vurdering av fysisk risiko og overgangsrisiko knyttet til klimaendringer.

16) Disse scenariene beskriver mulig utvikling når det gjelder klima og miljø frem mot 2050. Scenariene er ofte brukt av forskere og er bygget på modeller som dekker områder som energiforsyning og etterspørsel, arealbruk og vann- og klimasystemer. For å konstruere ulike utfall har NGFS matet inn ulike antakelser om klimapolitikk i modellene, noe som har resultert i 6 ulike scenarier.

Type	Beskrivelse av Risiko/Mulighet	Potensiell konsekvens (L/M/H)	Potensiell konsekvens			Eksempel på skadereduserende tiltak/handlinger
			2025-2030	2030-2040	2050+	
Risiko	<b>Stadig strengere forskrifter og koder for bygningsytelse</b> , dvs. energieffektivitet, arealutforming og -utnyttelse, inneklima og utslipp. Kan føre til økte kostnader for Storebrand Eiendom.	Medium/Høy (Negativ)	M/H	H	H	Fortsette arbeidet med å håndtere stadig strengere regelverk og koder tidlig ved å regelmessig å vurdere policy-landskapet og porteføljen.
Risiko	<b>Økte krav til sirkularitet</b> utgjør en risiko for Storebrand Eiendom. Det kan føre til økte kostnader eller mindre tilgjengelighet av materialer til prosjekter, samt kreve mer omfattende systemer for innsamling og gjenvinning av avfall.	Høy (Negativ)	M	H	H	Etablere digitale systemer for å redegjøre for materialer. Følge opp material- og avfallsregnskap månedlig for alle bygg og prosjekter, i tråd med bærekraftsstrategien. Minimer mengden avfall i prosjekter og drift.
Risiko	<b>Omdømmerisiko</b> knyttet til å ikke leve opp til Storebrand-konsernets bærekraftsdomme og økt press fra interessenter og potensielle investorer.	Lav (negativ)	L	L	L	Målrrettede kommunikasjonsstrategier, i tråd med bærekraftstrategien.
Risiko	<b>Usikkerhet i markedssignaler</b> , det vil si risiko for overinvestering i energieffektive tiltak/utslippsreducerende tiltak, uten betalingsvilje fra leietakere.	Medium (negativ)	L	L	L	Fortsett å rapportere om økt ytelse i vurderingsrammeverk som GRESB, BREEAM, samt rapportere i tråd med EU-taksonomien, GRI og Åpenhetsloven.
Mulighet	<b>Overgang til strengere regulering rundt bygningsytelse og utvikling av markedet for grønnere løsninger</b> gir en mulighet for Storebrand Eiendom da de er godt rustet til å møte disse endringene.	Medium (positiv)	H	H	M	Storebrand Eiendom har et sterkt fokus på bærekraftig utvikling og er godt rustet til å handle etter strengere reguleringer og policyer. Rammeavtalen med Rambøll er en ekstra ressurs for å møte nye krav og regelverk. For Storebrand Eiendom må godt samarbeid med partnere suppleres med kapasitetsbygging i organisasjonen.
Mulighet	<b>Godt bærekraftsdomme</b> gir en mulighet for Storebrand Eiendom ettersom presset fra interessenter øker og regelverket blir strengere.	Lav/medium (positiv)	M	M	M	Fortsette å rapportere om ytelse i vurderingsrammeverk som GRESB, BREEAM, og rapporter i tråd med EU-taksonomien, GRI og Åpenhetsloven.

