

# Storebrand

## Eiendomsfond Norge KS

### Bærekraftsrapport 2023



Grev Wedels plass 9 (Foto: Dmitry Tkachenko)

## Forvalter har ordet



### Andreas Henriksen Lerø

Porteføljeforvalter Storebrand Eiendomsfond Norge KS

SEN KS har oppnådd gode resultater og anerkjennelse gjennom sin systematiske tilnærming til bærekraft. GRESB opprettholdt sin 5-stjerners vurdering i 2023 evalueringen, og ga igjen SEN utmerkelsen "Global Sector Leader Diversified" med høyest poengsum globalt blant 311 tilsvarende selskaper.

For å lykkes med en mer bærekraftig fremtid kreves likevel ytterligere innsats. Eiendomssektoren spiller en nøkkelrolle for å nå miljømål. Hele eiendomssektoren, herunder entreprenører, rådgivere og leverandører, påvirkes av eiendomsbesitternes holdninger og valg. Ved å velge bærekraftige bygg og forvalte dem på en miljøvennlig måte kan vi utløse betydelig miljøpotensiale. I 2023 oppnådde SEN KS betydelige milepæler innen miljøsertifisering og energikarakterer. Med 99,5 prosent av eiendommene sertifisert enten etter BREEAM NOR eller BREEAM In-Use er selskapets målsetning oppnådd. Dette representerer en betydelig økning fra 2022, hvor sertifiseringsgraden var på 85 prosent.

I løpet av 2023 er energikarakteren oppdatert for flere eiendommer. Som et resultat kan nå 44 prosent av det oppvarmede arealet klassifiseres som energieffektivt (energi-karakter A eller B), sammenlignet med 21 prosent ved begynnelsen av 2023. Videre har andelen eiendommer med de laveste karakterene (E, F & G) blitt redusert med 6 prosentpoeng, og er nå på 8 prosent. SEN KS erkjenner risikoen både regulatorisk og markedsmessig knyttet til at eiendommer med lav energikarakter kan bli utfordrende å leie ut etter 2030. Dette inngår i EUs ambisjoner om reduserte klimagassutslipp fra bygnings-sektoren og revisjon av Bygningsenergi-direktivet. Det er utarbeidet planer for å forbedre eiendommenes energiytelse.

2023 var året da utrulling av lokal fornybar energiproduksjon fra solenergi ble satt i gang hos SEN KS. Solcellepaneler som dekker et totalt areal på 4.530 kvadratmeter og forventes å generere 600.000 kWh energi årlig ble installert på bygninger som Grev Wedels Plass 9, Gneisveien 18 og Stormåsan 19. Disse initiativene har videre ført til en forbedring på minst én energikarakter for disse tre bygningene.



Solceller Gneisveien 18. (Foto: Storebrand arkiv)

April 2024,

Andreas Henriksen Lerø  
Porteføljeforvalter Storebrand Eiendomsfond Norge

# Innholdsfortegnelse

<b>1. Om Storebrand Eiendomsfond Norge KS</b> .....	4
<b>1.1 Årsrapport for bærekraft</b> .....	4
<b>1.2 Organisatoriske rammer</b> .....	4
<b>2. Bærekraft i SEN</b> .....	6
<b>2.1 Bærekraft i forvaltningen av SEN</b> .....	6
Selskapsavtalen .....	6
Retningslinje for Bærekraft .....	6
Bærekraftsstrategi for Storebrand Eiendom .....	7
<b>2.2 Interessenter og vesentlige ESG-områder</b> .....	7
<b>2.3 Miljø og klima</b> .....	9
Klimagassutslipp .....	10
Energiforbruk .....	11
Avfall og sirkularitet .....	12
Klimarisiko .....	12
Naturrisiko .....	14
<b>2.4 Sosial bærekraft</b> .....	14
Sunne og inkluderende bygg og nabolag .....	15
Anstendig arbeid i leverandørkjeden .....	16
HMS og trivsel i forvalterorganisasjonen .....	17
<b>2.5 Selskapsstyring</b> .....	17
Økonomiske resultater og bærekraftsrisiko .....	17
Bekjempelse av økonomisk kriminalitet og korrupsjon .....	18
Datadrevet innsikt og kommunikasjon .....	18
SFDR og EU-taksonomien .....	19
<b>3. Nøkkeltall</b> .....	21
<b>4. TCFD-indeks</b> .....	22
<b>5. GRI-indeks</b> .....	23
<b>6. Revisjonsrapport</b> .....	25
<b>Vedlegg 1 Eiendomsporteføljen</b> .....	27
<b>Vedlegg 2 Medlemskap, initiativer og forpliktelser</b> .....	28
<b>Vedlegg 3 Klimarisikoer</b> .....	29
<b>Vedlegg 4 Definisjoner for utvalgte nøkkeltall</b> .....	32
<b>Vedlegg 5 Sluttnoter</b> .....	34

# 1. Om Storebrand Eiendomsfond Norge KS

Storebrand Eiendomsfond Norge KS (SEN) er et alternativt investeringsfond (AIF), og ble etablert i slutten av 2010. Fondet er Norges største ubelånte eiendomsfond, med en samlet verdi på NOK 14,3 mrd per 4. kvartal 2023.

SEN, også omtalt som "selskapet" eller "fondet", har en veldiversifisert portefølje. Det er solide leietakere, svært lav ledighet og lang gjenværende leietid. Porteføljen består av 21 eiendommer, lokalisert i de største norske byene /regionene og er fordelt på segmentene kontor, logistikk, handel og hotell.

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

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

Eiendomsporteføljen til SEN er gitt i vedlegg 1.

## 1.1 Årsrapport for bærekraft

Kravene øker til transparens rundt ESG-temaer som kan påvirke finansiell risiko. Selskapet publiserer årlige bærekraftsrapporter, sist i juni 2023. Denne årsrapporten for bærekraft gjelder for året 2023. Alle rapporterte tall gjelder per 31.12.2023, med mindre annet er angitt. Rapporten er utarbeidet i samsvar med Global Reporting Initiative Standards (GRI) 2016 Core option. Da selskapet ikke har noen ansatte, omfatter rapporten i nødvendig grad selskapets forvalter og dennes organisasjon.

Lov om bærekraftig finans<sup>1</sup> trådte i kraft 1.1.2023, og gjennomfører EUs Taksonomi-forordning og Offentliggjøringsforordning (SFDR) i norsk rett. Disse treffer SEN som et alternativt investeringsfond (AIF) som definert i AIF-loven, og utløser krav til bærekraftsinformasjon og bærekraftsrapportering til investorer og andre.

## 1.2 Organisatoriske rammer

### *Selskapsstruktur og myndighet*

Ved inngangen av 2023 hadde kommandittselskapet 52 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 33,5 prosent 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 selskapsmøtet. Unntaket er styrets leder som oppnevnes av komplementaren til SBL. Alle styremedlemmer velges normalt for to år av gangen.



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

#### *Forvalter*

Storebrand Asset Management AS (SAM) har forvaltningsoppdraget for SEN. SAM er et heleid datterselskap av Storebrand ASA. SAM er en av Norges største kapitalforvaltere, og hadde ved inngangen til 2024 ca NOK 1.212 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 de norske eiendomsporteføljene som SAM forvalter på

om lag NOK 36 mrd. Medtatt eiendomsvirksomheten i Sverige og Danmark, forvalter SAM drøyt NOK 80 mrd i eiendomsinvesteringer. SBE forvalter SENs kapital og ivaretar selskapets interesser. Forvaltningen omfatter avkastnings- og vekstmål for fondet, risikohåndtering inkludert bærekraftsrisiko, og årlig fornyelse av selskapets investeringsstrategi. Fra og med 2023 har selskapet en dedikert porteføljeforvalter i eiendomsorganisasjonen, mens eiendomsforvaltningen har omstrukturert noe med samordning av drift og prosjektaktivitet under felles leder. For større investeringer utøver forvalters investeringskomité en styringsfunksjon knyttet til mandatet.

Selskapets virksomhet drives fra Storebrands hovedkontor på Lysaker utenfor Oslo.



Terrazogulv i Grev Wedels Plass 9 (Foto: Dmitry Tkachenko)

## 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, og er primært regulert gjennom følgende:

- Retningslinje for bærekraft for SEN
- Forvalters overordnede bærekraftsstrategi
- Investeringsstrategi som vedtas av styret årlig

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

Målene og tiltakene følges opp av porteføljeforvalter og SBEs ledergruppe blant annet gjennom rapportering av bærekraftsrisiko (halvårlig), samt Årsrapport for Bærekraft (dette dokumentet). 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**

Retningslinje for Bærekraft fastslår at FNs bærekraftsmål, FNs prinsipper for ansvarlige investeringer (UN PRI) og FNs prinsipper for menneskerettigheter, miljø og antikorrupsjon (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.



Lagårdsveien 44 (Foto: Bente Helleland)

## Bærekraftsstrategi

Styret i SEN har vedtatt at bærekraftstrategien for Storebrand Eiendom skal gjelde som rammeverk for fondets bærekraftsarbeid og rapportering. Forvalters prinsipper og operative bærekraftsarbeid er videre forankret i både SAMs og Storebrand-

konsernets 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. 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 gjennom en bred prosess i Storebrand Eiendom med bistand fra eksterne konsulenter. Arbeidet tok utgangspunkt i eiendomsvirksomhetens verdikjede. Resultatet var 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 er lagt til grunn. Rapporteringsrammeverket

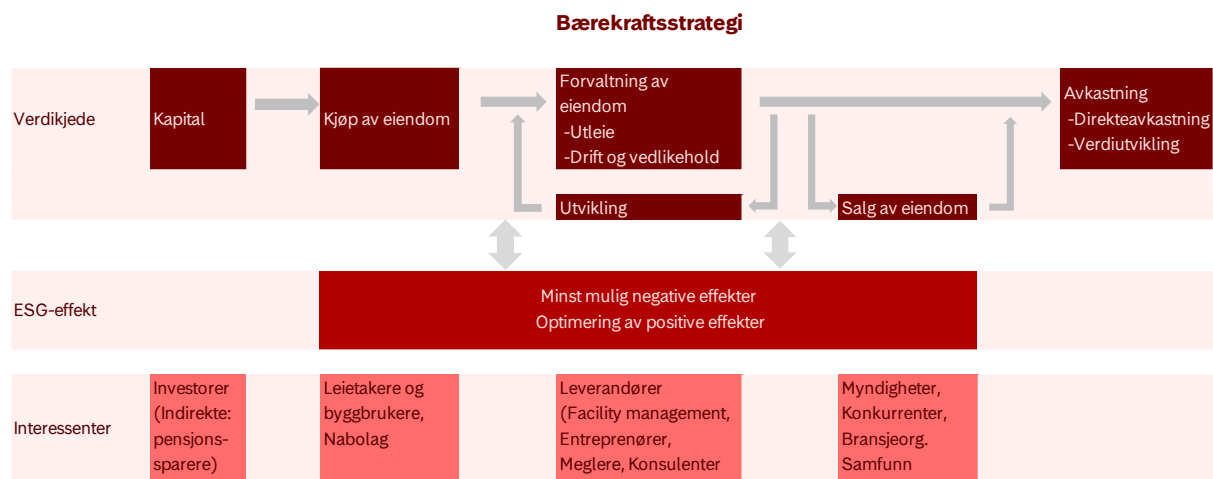
Global ESG Benchmark for Real Assets (GRESB) og miljøledelsesstandarden Miljøfyrtårn underbygger i tillegg de fleste vesentlige temaene.

Vesentlighetsanalysen konkluderte med seks *vesentlige* ESG områder for fondet. Virksomhetens påvirkning på omverden, investorenes og andre interessenters vektlegging av ulike tema, samt prioriterte tema i sentrale regelverk og rapporteringskrav, inkl. EU-taksonomien, har hatt betydning for konklusjonen. De vesentlige områdene var på miljøsidan "Klimatilpasset portefølje", "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. For styring ble "Ansvarlig styringsstruktur" og "Data-drevet 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 for selskapet. 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 data-sikkerhet (G). SEN vurderer fortløpende vesentlighetsgrad og nødvendig innsats innenfor hvert av disse relevante og viktige områdene. I 2023 startet arbeidet med dobbel vesentlighet med henvisning til EUs Bærekraftsdirektiv (CSRD, Corporate

Sustainability Reporting Directive) med tilhørende ESRS (European Sustainability Reporting Standards). Dette kan gi justering i vesentlige ESG områder fremover.

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 natur / biologisk mangfold, anstendig arbeid i leverandørkjeden og håndtering av bærekraftsrisiko for økonomiske resultater.



Verdikjede og interessenter

Dialogen med og kunnskapen om interessentene er avgjørende for selskapets virksomhet. Selskapets hovedinteressenter og samhandling med disse er:

**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 vesentlighetsanalysen. 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 investorene 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 servicetilbud på eiendommene er det



løpende samhandling og tilbakemeldinger fra leietakerne, enten gjennom direktekontakt eller ved at leietaker fremmer innspill, klager eller bestillinger via den digitale serviceportalen. 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 parters innsikt og utvikling. Dette gjelder blant annet rådgivende konsulenter knyttet til byggeprosjekter, Facility Management- og forvaltnings-tjenester. Forvalter Storebrand Eiendom støtter seg videre på konsernets arbeid med bærekraft i leverandørkjeden. Det er gjort justeringer i standard bærekraftsbilag hvor leverandørene blant annet forplikter seg til å lage en plan for klimanøytralitet i 2050 og sette vitenskapsbaserte klimamål innen 2025. For mer informasjon se "Fokus på bærekraft i verdikjeden" på Storebrand sine nettsider <sup>2</sup>.

I samfunnet ellers er bidrag til nærmiljøkvalitet og godt samspill med nabolaget viktig. Forvalters deltakelse i lokale næringsforeninger 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, som engasjerer konkurrenter og næringen om felles sak gjennom artikler i media og oppmerksomhet rundt finalistene og utdelingen.

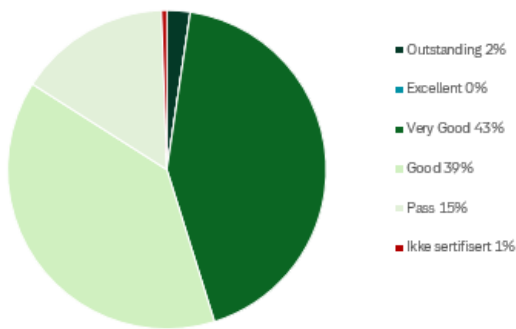
### 2.3 Miljø og klima

Bygg-, anleggs- og eiendomssektoren omtales ofte som 40%-næringen. Globalt står den for 40 prosent av CO2-utslipp, forbruk av energi og naturressurser, og genererer 40 prosent av avfallet. I tillegg er bygg og anlegg i Norge den viktigste årsaken til tap av natur. Eiendomsbransjen har derfor et stort ansvar.

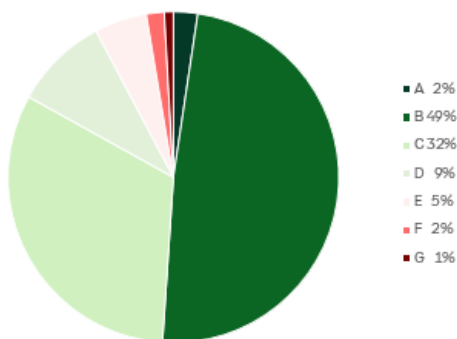
I SENs overordnede bærekraftstrategi er blant annet ambisjonen om en klimanøytral eiendomsportefølje innen 2050 i henhold til Parisavtalen og 1,5 graders målet, og økende grad av sirkularitet. *Klimagassutslipp, energi og avfall* er definert som målområder innenfor miljø.

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 verifiserer at det arbeides systematisk med å sette mål, definere tiltak, og rapportere på progresjon. Sertifikatet fornyes hvert tredje år, sist 20.01.2023.

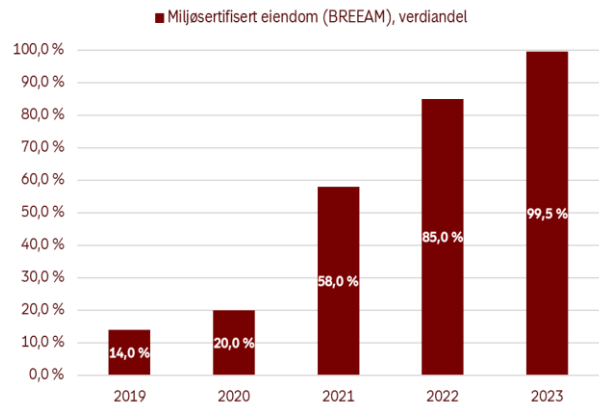
### Miljøsertifisering i % av markedsverdi



### Energimerking i % av markedsverdi



Miljøsertifisering av eiendommene sikrer en god tredjepartsvurdering av bærekraftskvaliteten. Det danner grunnlag for systematisk forbedringsarbeid og gir økt attraktivitet og redusert risiko i eiendomsinvesteringene. Andelen sertifisert eiendom økte fra 85 prosent i 2022 til 99,5 prosent i 2023. Målet om en sertifisert eiendomsportefølje anses å være nådd. I hovedsak benyttes den internasjonale sertifiseringsstandarden BREEAM In-Use (BIU) for klassifisering av eksisterende eiendommer, men inngår også i kvalitetsstyringen av byggeprosjekter. Ved større rehabiliteringsprosjekter er målet å oppnå minimum energiklasse B, og miljøsertifisering til "Very Good"-karakter. I små og store ombygginger benyttes et egenutviklet standard "materialdokument" som sikrer leietaker fravær av helse- og miljøskadelige produkter og porteføljen mer enhetlig valg av produkter og miljøriktige løsninger mellom eiendommene.



Utvikling i miljøprestasjoner er oppsummert i kapittel 3 Nøkkeltall. Effektiv miljøoppfølging og -styring knyttet til drift og bruk av eiendommene baseres på et sentralt miljøoppfølgingssystem (Energinet) for innhenting og sammenstilling av miljødata. Energinet<sup>3</sup> 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 i porteføljen.

Mål og tiltak for eiendommene innen energi, vann, avfall og klimagassutslipp oppdateres årlig og inngår sammen med andre miljøtiltak i eiendommens 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. Omstilling til et lavutslippssamfunn og tilpasning til et endret klima er avgjørende for å redusere risiko og sikre eiendomsverdiene på sikt. Bærekraftsstrategiens langsiktige mål om 1,5-graders

investeringer viderefører tilslutningen fra 2016 til Paris-avtalens mål<sup>4</sup> og Eiendomssektorens veikart mot 2050<sup>5</sup>.

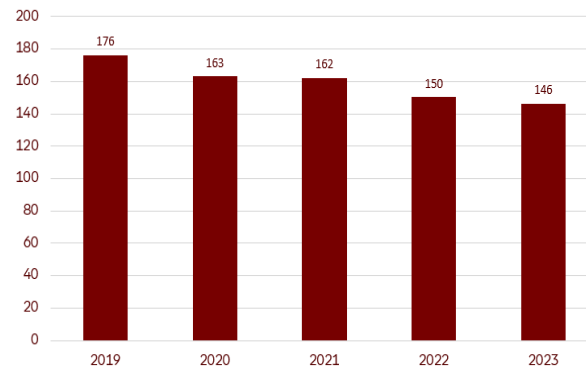
Karbonintensiteten per areal (lokasjonsbasert) har økt med 3 prosent fra 2022 til 2023, men er redusert 40 prosent fra 2019. Utslippsberegningen baseres på eiendommenes energiforbruk inklusive leietakerforbruk, samt avfallshåndtering og vannforbruk. Klimaregnskapet dekker 100 prosent av eiendomsporteføljen, og fastsettes og kvalitetssikres i samarbeid med ekstern samarbeidspartner CemaSys<sup>67</sup>.

Basert på Sectoral Decarbonization Approach<sup>8</sup> og Science Based Targets initiative<sup>9</sup> (SBTi) sine retningslinjer for finanssektoren ble det i 2020 beregnet at det vitenskapsbaserte klimamålet for porteføljen var på drøyt 70 prosent reduksjon i utslippsintensitet frem mot 2030 (lokasjonsbasert, med 2019 som basisår). Vitenskapsbaserte klimamål for direkte eiendomsinvesteringer under paraplyen til finanskonsernet Storebrand omfatter SEN, og ble i 2022 validert av Science Based Targets initiative, som del av Storebrands samlede og offisielle vitenskapsbaserte mål. Målet er fastlagt som et markedsbasert mål med tilnærmet samme reduksjonsnivå som det lokasjonsbaserte. Dette innebærer at det i tillegg til reduksjon av fysisk utslipp knyttet til energibruk på byggene vil være mulig å møte noe av reduksjonen gjennom å kjøpe grønne sertifikater for gjenværende elforbruk.

### **Energiforbruk**

Bygninger står for rundt 40 prosent av energiforbruket nasjonalt. Lavere energibehov og økt 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 som f.eks. transport.

Energiforbruket (kWh/m<sup>2</sup>) ble redusert med 3 prosent i 2023 mot året før og 17 prosent mot 2019. Optimalisering av drift er hovedårsaken.



Energiforbruk kWh/m<sup>2</sup>/år

Den nødvendige 70 prosent reduksjon i klimagassutslipp omtalt over tilsvarer en gjennomsnittlig reduksjon i energibruk på eiendommene på 50 prosent<sup>10</sup> i perioden 2019 til 2030. I 2022 - 2023 er det gjennomført detaljerte energianalyser som avdekker tekniske muligheter og kostnader for energireduksjon og forbedring av energikarakter. Mål og tiltak innarbeides i eiendommenes forretningsplaner. Ved ombyggings- og rehabiliteringsprosjekter benyttes muligheter til å gjennomføre energitiltak.

I løpet av 2023 har energikarakteren blitt oppdatert for flere eiendommer. Rehabiliteringen av Grev Wedels plass 9 har gitt 60 prosent energireduksjon og energikarakter B, mens Gneisveien 18 og lageret på Destilleriveien 11 også har fått energimerke B. Det er en risiko for at eiendommer med lav energieffektivitet på sikt kan bli vanskelige å leie ut eller selge. Nå kan 44 prosent av porteføljens oppvarmede areal betegnes som energieffektivt (energikarakter A/B, jf. SFDR), mot 21 prosent ved inngangen til 2023. 8 prosent har karakter lavere enn D (ned 6 prosentpoeng).

2023 markerer året da lokal fornybar energiproduksjon fra solenergi ble iverksatt hos SEN. Solcellepaneler ble installert på Grev Wedels plass 9, Gneisveien 18 og Stormåsan 19. Totalt er det nå installert 4.530 kvm solcellepaneler i porteføljen, med forventet årlig energiproduksjon på 600.000

kWh. Energimerket har blitt forbedret med minst én karakter for alle disse tre bygningene.

### **Avfall og sirkularitet**

Avfall fra drift av eiendommene utgjorde i 2023 nesten 27 prosent av selskapets årlige klimagassutslipp. Samtidig står bygg- og eiendomssektoren for 17,5 prosent av alt avfall i Norge<sup>11</sup>. 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. Avfallsintensiteten (kg /m<sup>2</sup>) i driften er redusert med ca. 7 prosent i forhold til 2022 mens sorteringsgraden er tilnærmet uendret fra året før (77 prosent).

I eiendomsforvaltningen oppstår avfall under drift og bruk av eiendom, og ved ombyggings- eller prosjektrelaterte 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. Blant annet skal EU-taksonomiens krav om at minimum 70 prosent av avfallet forberedes for ombruk og resirkulering møtes. 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 flere fraksjoner for å sikre materialressursene best mulig for viderebehandling og materialgjenvinning.

Målet om økt sirkularitet utfordrer menigmanns og ikke minst eiendomssektorens tradisjonelle produksjon-bruk-kast-tilnærming. Omlegging av kulturen rundt forbruk og avfall er nødvendig. Økt standardisering av materialbruk med bruk av varige materialer og fleksible løsninger i leietaker-

tilpasninger skal bidra til mindre behov for å skifte ut materialer ved endringer i leietakersituasjonen. Et egenutviklet standard "materialdokument" sikrer også at man unngår produkter med helse- og miljøfarlige stoffer som i en senere fase blir spesialavfall. Videre inngår hensyn til lavt klimagassutslipp og påvirkning på natur.

Rutiner for kartlegging, testing, gjennomføring og måling av ombruk utvikles løpende gjennom prosjektene. Gode resultater avhenger av et godt samspill mellom utleier, leietaker, rådgivere og entreprenører, og ikke minst et fungerende ombruksmarked i bransjen. Slike aktører og markedsplasser er under utvikling.

I forbindelse med oppgradering av kantinen i Lagårdsveien 44 ble det satt fokus på ombruk. 215 kantinestoler og 65 møteromsstoler ble ombrukt og 45 kantinebord ble pusset opp med ny linoleum og kantlister på bordplatene. Innredning på kantinekjøkken og kasseløsning ble også pusset opp og ombrukt med nye topplater. Brettbaner ble pusset ned og fikk ny lakk. En hel bransje jobber nå med ombruk av materialer i stedet for tradisjonen med bruk og kast.



Ombruk av Garderobeskap og glassbyggerstein ved GW9 (Foto: Dmitry Tkachenko)

### **Klimarisiko**

Bærekraftstrategien legger vekt på en "Klimatilpasset portefølje" og "1,5 graders investeringer" i tråd med Parisavtalen. Dette reflekterer at klimarisiko er en av de mest



betydningsfulle bærekraftsrisikoene vi må håndtere i våre langsiktige eiendomsinvesteringer. Finanstilsynet har påpekt at den finansielle risikoen og risikoen for "stranded assets" (vesentlig tap av verdier) er underrapportert og potensielt undervurdert. Flere nye lover og rapporteringskrav tar hensyn til dette og bygger på anbefalingene fra TCFD (Task Force on Climate-Related Financial Disclosures) om klimarisiko-rapportering.

Både fysisk klimarisiko som følge av klimaendringer, og overgangsrisiko knyttet til utviklingen mot et lavutslippssamfunn, har lenge vært adressert i forvaltningen av eiendomsinvesteringene. Vi følger TCFDs anbefalinger om transparens på styringsstruktur, strategi og risikostyring. I vedlegg 3 finnes en oppsummering av disse vurderingene. I kapittel 4 finnes en TCFD-indeks som oppsummerer hvor TCFDs anbefalte informasjon finnes.

Å hensynta klimarisikoen ved eiendomsinvesteringene inngår i forvaltningsoppdraget. Vitenskapsbaserte klimamål og -strategier utgjør en del av beslutningsgrunnlaget ved kjøp, salg, forvaltning og utvikling av eiendommene i porteføljen. Skjønnsmessige vurderinger av klima- og bærekraftsrisiko ses opp mot kostnadene for forbedringer i due diligence-prosessen før kjøp/salg og ved andre investeringer i eiendomsmassen. Dette sikrer at vi i mindre grad kjøper eller utvikler eiendommer med lav ytelse når det gjelder utslipp og miljø. Forutsetningen for eventuelle slike kjøp er at eiendommens standard kan forbedres med rimelige midler.

En mer detaljert og scenariobasert oppdatering av fysisk klimarisikovurdering for porteføljen ble sluttført i 2023. Vurderingskriterier fra EU-taksonomien og BREEAM In-Use er benyttet. Blant nær 30 mulige kroniske og akutte klimafarer er porteføljen mest utsatt for disse:

- Hetebølge
- Kraftig regn
- Flom og overvann
- Skogbrann
- Skred i bratt terreng
- Endring av nedbørsmønstre

For eiendommer med forhøyet utsatthet og operasjonell fysisk klimarisiko (som kan gi forstyrrelser i drift og forvaltning) er finansiell vesentlighet vurdert. Grensen for finansiell vesentlighet er satt til kostnader eller tap som kan komme til å utgjøre mer enn 5 prosent av årsleien innenfor den kommende 10-årsperioden. Det kan være kostnader som kompensasjon eller refusjon av husleie, opprydding og utbedringer etter større skade og tap av leieinntekter. Det ble konkludert med at ingen eiendommer har en finansiell vesentlig fysisk klimarisiko. 12 eiendommer har forhøyet operasjonell fysisk klimarisiko, hvorav 5 er vurdert å ha høy risiko, men innenfor det som er håndterbart praktisk og økonomisk. Risikoreducerende tiltak er innarbeidet i eiendommenes forretningsplaner mot 2030.

Forvalter har over lang tid arbeidet med energieffektivisering av porteføljen og har i perioden 2019-2023 redusert energibruken med 17 prosent fra 176 til 146 kWh/m<sup>2</sup> (temperaturkorrigert). Reduksjonen i energintensitet gjør porteføljen mer robust mot strengere krav og forventninger fra marked og myndigheter til eiendommenes energi- og klimakvalitet. CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) ventes å være et støtteverktøy i vurderingene av utsatthet for overgangsrisiko både på eiendoms- og porteføljenivå. Blant annet inneholder det en definisjon av "stranded assets" under denne risikoen.

Ansvar for det operative risikoarbeidet har styret delegert til forvalter. Leder for forvaltning er ansvarlig for arbeidet, som koordineres av COO. Ledelsens overordnede vurdering av bærekraftsrisiko inklusive klima- og naturrisiko forberedes av leder for bærekraft. Effekter for selskapets inntjening

og vekst vurderes av ledergruppen under samme rammer som annen forretningsrisiko i Storebrand-konsernet.

### **Naturrisiko**

Tap og forringelse av natur utgjør en risiko for økonomi og velferd. Bygg- og anleggsvirksomhet påvirker og er avhengig av naturen på flere måter. Vi trenger tilgang til land for å bygge, og vi bruker naturressurser som stål, betong, asfalt og trevirke. Endringer i arealbruk er en hovedårsak til tap av natur, og det skaper risiko for bygg og anlegg som er avhengige av naturressurser, og påvirker natur både direkte og indirekte. Når vi bygger, endrer vi naturen. Dette kan føre til fragmentering og ødeleggelse av naturområder og leveområder for planter og dyr. Det påvirker også naturens evne til å levere økosystemtjenester som for eksempel å regulere og begrense flom, erosjon og forurensning. Endringer i lover og regler kan påvirke tilgangen på areal og råstoff samt krav til material- og energieffektivitet. Naturrisikoutvalget påpeker i sin nyeste rapport at dette ikke bare utgjør en risiko, men også kan åpne for nye løsninger og forretningsmuligheter for Bygg- og anleggsbransjen. Bransjen kan således bidra til å redusere påvirkningen på natur og klima.<sup>12</sup> I arbeidet med dobbelt vesentlighetsanalyse inngår også naturrisiko. Både finansiell og operasjonell naturrisiko vil bli vurdert som del av denne prosessen.

I perioden 2022 til 2023 har forvalter kartlagt natur og biologisk mangfold på alle eiendommer. Grøntarealer ble kartlagt med tanke på økologisk verdi og potensiale. Fremmede arter utgjør en risiko for det biologiske mangfoldet lokalt ved å fortrenge naturlige norske arter.

Kartleggingen viser at det er potensial for forbedring av økologisk kvalitet og å øke grøntarealet noe. Ca. 7 prosent av tomtearealet er beplantet areal, ca. 5 av disse kan regnes å ha tilfredsstillende økologiske kvaliteter som fremmer biologisk mangfold

lokalt. Forvalter sikter mot å øke andelen grøntareal med 20 prosent, og doble arealet med god/tilfredsstillende økologisk kvalitet. Dette gjøres primært ved å forbedre den økologiske kvaliteten på eksisterende grøntarealer og skjøtte disse i henhold til "Storebrandstandarden for Grøntanlegg og uteområder", og samtidig bekjempe fremmedarter.



Solheimsgaten 7 (Foto: Karen Craig)

Det mangler en nasjonal standard for kartlegging av natur og biologisk mangfold i urbane strøk. Forvalter støtter seg derfor til anbefalinger fra økologiekspertene i valg av relevante mål og KPIer for Natur og Biologisk mangfold. Det pågår nasjonalt og internasjonalt arbeid for fastsettelse av relevant metodikk, mål og KPIer som "Science Based Targets for Nature (SBTN)" og "Taskforce on Nature-related Financial Disclosures (TNFD)". Forvalter vil følge med på dette standardiseringsarbeidet og eventuelt justere mål og KPIer, med utgangspunkt i gjennomført kartlegging.

### **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. En miljøsertifisert portefølje støtter aktivt opp under målet da et godt innemiljø er viktig i Breeam-standardene.

Eiendomsforvaltningens forbedringsarbeid baseres blant annet på en årlig undersøkelse av kundetilfredsheten. Den presenteres for ledergruppen, og analyseres og integreres i eiendomssteamenes handlingsplaner for drift og evt. ombygging eller endringer på eiendommene. **HMS** og **inneklima** har et spesielt fokus.

73 prosent av respondentene i kundetilfredshetsundersøkelsen for 2023<sup>13</sup> var meget eller fullstendig tilfredse<sup>14</sup> med leieforholdet, noe som er tilnærmet på bransjesnittet.

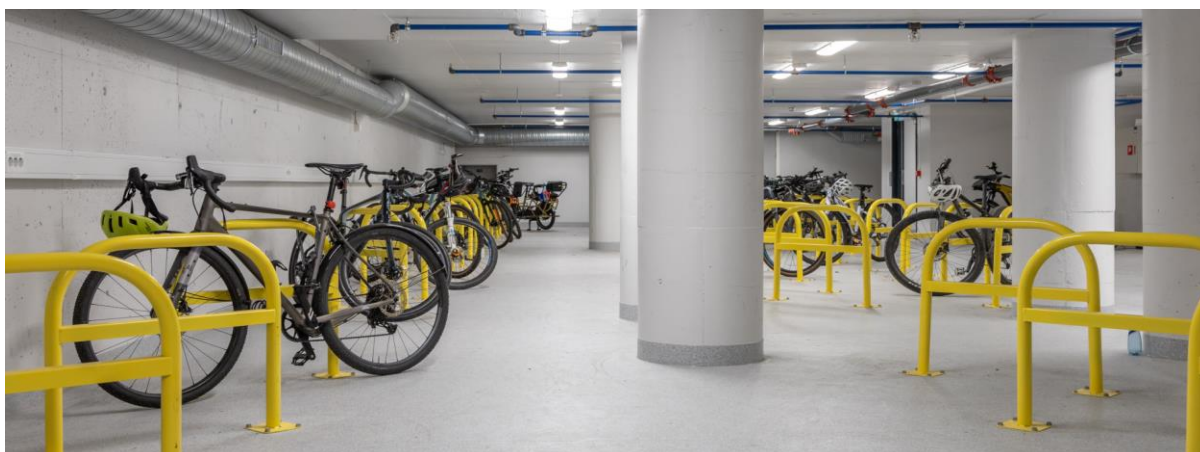
Kundetilfredshetsindeks	2020	2023	2024
Storebrand Eiendomsfond Norge KS	70	74	73
Storebrand Eiendom snitt	72	74	75
Bransjens beste	78	83	86
Bransjesnitt	70	73	74
SEN Svarprosent (%)	80	69	72

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

Tilgjengelighet og oppfølging hos utleier og driftspersonell, brann- og sikkerhetsrutiner og renhold og inngangsparti vurderes høyt. Leietakernes oppfatninger om ventilasjon, kjøling og inneklimate er svært individuelle. Det er generelt vanskelig å gjøre alle til lags, og bransjescoren er vesentlig lavere enn for andre temaer. Selskapet arbeider aktivt for å sikre god luftkvalitet og temperaturregulering. Lavemitterende materialer, gode ventilasjons- og belysningsinstallasjoner og gode styringssystemer for luft, varme og kjøling er sentralt. Tilfredsheten med inneklimate ble noe redusert i 2023 og havnet under snittet for bransjen. Dette varierer fra år til år. Problemstillingene blir håndtert i samarbeid med leietakere på hvert enkelt bygg.

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.



Sykkelparkering Grev Wedels plass 9 (Foto: Dmitry Tkachenko)

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.

### **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 risikoreduerende tiltak. Årlig gjøres en kartlegging av leverandørers arbeid innen miljø, sosial bærekraft og menneskerettigheter. Videre undersøker forvalter på stikkprøvebasis om serviceleverandører 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 2023.

Forvalter har over tid 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 med etiske retningslinjer i leverandørkjeden er derved også redusert.

Åpenhetsloven er en særnorsk lov som krever at store virksomheter må gjøre aktsomhetsvurderinger knyttet til grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i leverandørkjeden og hos forretningspartnere. Det er siden åpenhetsloven trådte i kraft blant annet etablert mottakssystem for henvendelser, kontraktsmalene for leieavtaler og entreprenøroppdrag er oppdatert, og det er arbeidet med policyer og retningslinjer. Rutiner for risiko- og aktsomhetsvurderinger er blant annet integrert i innkjøpsprosessene.

Et eksempel på utfordringer knyttet til sosial bærekraft i leverandørkjeden er produksjon av solceller. Store deler av produksjonskapasiteten globalt for det sentrale råstoffet polysilisium er knyttet til Xinjiang-provinsen i Kina. Der er det stor sannsynlighet for at



tvangsarbeid<sup>15</sup> er involvert. Gjennom anskaffelsen av solceller til blant annet Gneisveien 18 i 2022 - 2023 måtte flere leverandører ta grep for å kunne tilby solcellepaneler som tilfredsstillende Storebrands ESG-krav. Markedet modnes, og det er allerede blitt et større utvalg av solceller som tilfredsstillende strenge sosiale krav til en konkurransedyktig pris.

Videre risiko- og aktsomhetsvurderinger samt andre forbedringstiltak gjøres over lengre tid. Fullstendig rapportering i henhold til loven er å finne på selskapets nettside.

### **HMS og trivsel i forvalterorganisasjonen<sup>16</sup>**

Engasjerte og kompetente medarbeidere hos forvalter 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 desember 2023 var gjennomsnittlig jobbengasjement 8,2 på en skala fra 0-10, noe bedre enn året før. 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 ikke mottatt noen varsler

eller klager om trakassering eller annen uakseptabel oppførsel gjennom den interne eller eksterne varslingskanalen i 2023.

### **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, 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 er sammensatt og endres over tid, særlig i langsiktige investeringer som eiendom. Stadig nye reguleringer indikerer likevel at risikoen øker i et lengre perspektiv. Forvalter søker å optimalisere miljø- og sosiale tiltak opp mot kort- og langsiktige hensyn til risiko og avkastning.

Selskapet leverte i 2023 en totalavkastning på -6,1 prosent. Dette er best mot de vi sammenligner oss med i år 2023, og har vært det også på 3 års og 9 års historikk. SEN har vært svært 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 risikogjennomgang. Risikoene og håndteringen av dem evalueres og justeres ved behov.

### **Bekjempelse av økonomisk kriminalitet**

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>17</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 be-

grenset. Kontraktuelle grep omfatter bl.a. forretningspartneres signering av 'Code of Conduct'. 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 leder for forvaltning, 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 og må signere på at de kjenner til interne regler, retningslinjer og rutiner, samt lover og regler på området. Ansatte er pålagt å gjennomføre årlige kurs og deler erfaringer knyttet til gjeldende etiske retningslinjer, antikorrupsjon, 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**

Tydelig 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, Offentliggjøringsforordningen (SFDR) og Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD).

SEN publiserer hvert år sine resultater fra GRESBs evaluering av bærekraftsstandarden til mer enn 1500 eiendomsselskaper verden over<sup>18</sup>. GRESB anses som den ledende overordnede indikatoren på bærekraftsarbeidets standard innen eiendomsinvesteringer. I 2023 økte SEN scoren med to prosent til 94 og oppnådde de målsatte 5 stjerner, som innebærer å være blant de 20 prosent beste blant de over 2000 evaluerte porteføljene. Videre fikk SEN i 2023 igjen utmerkelsen "Global Sector Leader, Diversified" som det beste selskapet globalt blant 311 selskaper i kategorien "diversifisert ikke børsnotert".



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 – 2023 utviklet et Power BI dashbord for mer effektiv analyse, visualisering og rapportering av bærekraftsdata i økende bredde. Det er et mål å utvide dette til å dekke ytterligere bærekrafts-indikatorer i prosjekt.

### **SFDR og EU-taksonomien**

SEN er i henhold til sin investeringsstrategi kategorisert av styret som et finansielt produkt som fremmer bærekraft, jf. Artikkel 8 i SFDR. Dette utløser krav til bærekraftsinformasjon og periodisk bærekraftsrapportering til investorer og andre. En standardrapport for dette publiseres på

fondets nettsider, mens nøkkelinformasjon også gjengis i denne rapporten.

SEN fremmer på den miljømessige siden "1,5 graders investeringer" og innen det sosiale "Sunnere og inkluderende bygg og nabolag". Indikatorene for å måle resultatene finnes i nøkkeltallstabell, og er

- Miljøindikatorer
  - Karboneffektivitet (operasjonell utslippsintensitet, scope 1 og 2, lokasjonsbasert)
  - Energieffektivitet: Andel investeringer i energieffektive eiendommer, energimerke eller A og B, og Energiintensitet (energiforbruk i drift, hele bygningen, per kvadratmeter)
- Sosial indikator
  - Leietakertilfredshet
- Kombinert miljø- og sosial indikator
  - Bærekraftsertifisering av bygg – andel sertifiserte investeringer

Også informasjon om negative effekter av eiendomsvirksomheten, såkalte Principal Adverse Impacts (PAI), er indikert i nøkkeltallstabellen.

Selv om selskapet ikke har som formål å gjøre bærekraftige investeringer, og ikke treffes direkte av EU-taksonomiens krav til rapportering, skal det i henhold til SFDR rapporteres om andel bærekraftige investeringer som er i samsvar med EU-taksonomien. SEN er utelukkende investert i ikke-finansielle foretak, og rapporterer på alle tre taksonomi-indikatorer. Forvalter har vurdert eller "screenet" investeringene i 2022 og 2023 opp mot taksonomi-kriteriene. All økonomisk aktivitet i selskapet er vurdert å være innenfor sektoren Bygge- og anleggsvirksomhet og fast eiendom, og dermed omfattet av taksonomien (eligible). Celsia er systemet som er benyttet for systematisk vurdering og dokumentasjon av eiendommene. Samtidig besørger det aggregering av tall for porteføljens samlede andeler som er i samsvar med taksonomien (alignment), se tabell.

SEN	2022	2023
<b>Taksonomi-omfattet</b>	100 %	100 %

#### Taksonomi-samsvar

Omsetning	40 %	42 %
OpEx	40 %	42 %
CapEx	40 %	42 %

Tabell: andel investeringer i samsvar med EU-taksonomien, beregnet for finansielt selskap (ref. SFDR)

Taksonomi-samsvaret er knyttet til "vesentlige bidrag" til miljømål 1 "Begrensning av klimaendringer". De to andre miljømålene hvor eiendomssektoren kan gjøre vesentlige bidrag er miljømål 2 "Tilpasning til klimaendringer" og 4 "Omstilling til en sirkulær økonomi". Samsvarende omsetning og driftskostnader (OpEx) ligger til den økonomiske aktiviteten "Anskaffelse og eierskap", mens samsvarende investeringer (CapEx) har en overvekt på den økonomiske aktiviteten "Renovering av eksisterende bygg".

Vurderingene gjengitt i tabellen er gjort etter forvalters beste evne, men har ikke gjennomgått revisjon, da dette verken er påkrevd eller tilgjengelig hos revisor for 2023. I Norge er det tekniske hovedkriteriet for vesentlig bidrag til miljømål 1 "Begrensning av klimaendringer" under aktiviteten "Eierskap" ikke fastsatt. Forslag til definisjon

av terskelverdi for bygningsmassens 15 % beste på energiytelse foreligger i NVEs notat til Olje- og energidepartementet av 15.09.2023. Dette er lagt til grunn, selv om det ikke er sluttbehandlet. Taksonomi-dataene i tabellen er oppgitt med disse forbeholdene.



EU-taksonomiens seks klima- og miljømål som økonomiske aktiviteter kan bidra til oppnåelsen av. (Foto: Klima- og miljødepartementet)



### 3. Nøkkeltall

Indikator	Enhet	2019	2022	2023	'23/'22	GRI
<b>Miljø</b>						
Areal, oppvarmet BRA*	1000 m2	391	446	450	1 %	
Miljøsertifisert eiendom	antall	3	15	20	33 %	
Miljøsertifisert eiendom	% av GAV	14	85	100	17 %	
Elektrisitet, målt	mill kWh/år	53,5	48,7	48,1	-1 %	302-1
-Av dette leietaker-elektrisitet	mill kWh/år	43,4	40,6	40,3	-1 %	
Fjernvarme/fjernkjøling, målt	mill kWh/år	12,1	14,7	15,9	9 %	302-1
Biolje, målt	mill kWh/år	0,05	0,04	0,31	706 %	302-1
Fossil energi (leietaker-energi)	mill kWh/år	0,70	0,18	0,31	74 %	302-1
-Av dette olje, målt	mill kWh/år	0,13	-	0,00		
-Av dette gass, målt	mill kWh/år	0,57	0,18	0,31	73 %	
Sum energi, målt	mill kWh/år	66,4	63,5	64,7	2 %	302-1 og 4
Sum energi, temperaturkorrigert	mill kWh/år	68	67	66	-2 %	
Sum energi, intensitet temp.korrige. (friv. PAI 19****)	kWh/m2/år	176	150	146	-3 %	302-3
-Av dette Kontor	kWh/m2/år	221	161	164	2 %	
-Av dette Handel	kWh/m2/år	191	160	155	-3 %	
-Av dette Logistikk	kWh/m2/år	113	109	102	-7 %	
-Av dette Hotell	kWh/m2/år	302	305	263	-14 %	
Fornybar strømproduksjon, solceller	1000 kWh/år	-	-	106,6	0 %	302-1
Vann	1000 m3/år	133	144	163	13 %	
Vann, intensitet	m3/m2/år	0,34	0,32	0,36	12 %	
Avfall	tonn/år	4 258	4 281	4 044	-6 %	306-3
Avfall, intensitet	kg/m2/år	10,9	9,6	9,0	-7 %	
Avfall, sorteringsgrad	%	75	77	77	-1 %	306-4
Sum klimagassutslipp, Scope 1+2+3 (friv. PAI 18****)	tonn CO2e/år	11 922	13 744	16 578	21 %	
Sum klimagassutslipp lokasjonsbasert, Scope 1+2+3 (friv. PAI 18****)	tonn CO2e/år	3 088	2 063	2 139	4 %	
-Klimagassutslipp Scope 1 (direkte stasj. utslipp, uten kjølemedier)	tonn CO2e/år	155	38	67	77 %	305-1
-Klimagassutslipp Scope 2 (indirekte utslipp, energi)	tonn CO2e/år	2 297	1 386	1 459	5 %	305-2
-Klimagassutslipp Scope 3 (indirekte utslipp, vann og avfall)	tonn CO2e/år	636	640	612	-4 %	305-3
Karbonintensitet pr oppv. BRA, lokasjonsbasert	kgCO2e/m2	7,91	4,60	4,75	3 %	305-4
Karbonavtrykk pr GAV**, lokasjonsbasert	kgCO2e/MNOK	252	129	150	16 %	
Grøntareal	1000 m2			95	Ny	
Andel grøntareal av totalareal	% av m2 tomt			7	Ny	
Grøntareal med tilfredsstillende økologiske kvaliteter	1000 m2			78	Ny	
Andel areal med tilfredsstillende kvalitet	% av m2 tomt			5	Ny	
Eksponering mot fossil energi (obl. PAI 17)***	% av GAV		-	-		
Eksponering mot energi-ineffektiv eiendom (obl. PAI 18)***	% av GAV		76	49	-36 %	
Eksponering mot bygg uten avfallsortering (friv. PAI 20)***	% av GAV		-	-		
<b>Sosialt</b>						
Kundetilfredshet	%	70	74	73	-1 %	416-1
Kundetilfredshetsmåling dekningsgrad	%	100	100	100	0 %	416-1
Medarbeidertilfredshet***	score		8	8	1 %	
Ansatte, SAM totalt (alle omfattet av tariff-avtale)	antall		178	247	39 %	102-7
-Fast ansatte (Kvinner/Menn)	antall		178 (60/118)	203 (68/135)		102-8
-Fulltidsansatte (Kvinner/Menn)	antall		176 (59/117)	201 (67/134)		102-8
-Deltidsansatte (Kvinner/Menn)	antall		6 (2/4)	3 (2/1)		102-8
Ansatte, SBE totalt (alle omfattet av tariff-avtale)	antall		32	35	9 %	102-7
-Fast ansatte (Kvinner/Menn)	antall		32 (13/19)	35 (14/21)		102-8
-Fulltidsansatte (Kvinner/Menn)	antall		32 (13/19)	35 (14/21)		102-8
-Deltidsansatte (Kvinner/Menn)	antall		-	-		102-8
<b>Selskapsstyring</b>						
Direkteavkastning	%	4,8	3,9	5,0		201-1
Verdiendring	%	2,4	-6,1	-10,5		
Totalavkastning	%	7,1	-2,3	-6,1		201-1
Kjøp/salg av eiendommer	antall		1/0	0/0		102-7
Markedsverdi eiendomsportefølje, SEN	MNOK	12 237	16 039	14 307	-11 %	102-7
Forvaltet eiendom totalt Norge, SBE (GAV)	MNOK		40 000	37 400	-6 %	102-7
GRESB score, globalt	poeng	79	92	94	2 %	
GRESB rating, stjerner	antall	4	5	5	0 %	
Operasjoner vurdert opp mot risiko for korrupsjon	%		100	100	0 %	205-1
Økonomiske aktiviteter omfattet av EU-taksonomien for bærekraft	%		100	100	0 %	
Taksonomisamsvarende Omsetning	%		32	36	12 %	
Taksonomisamsvarende CapEx	%		93	79	-15 %	
Taksonomisamsvarende OpEx	%		32	25	-20 %	

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

\*\* Gross Asset Value - 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", negative effekter i hht Offentliggjøringsforordningens (SFDR) krav om å vise 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.

## 4. TCFD-indeks

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

TCFD-anbefalt rapportering	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	2.1 Bærekraft i forvaltningen av SEN. 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	2.1 Bærekraft i forvaltningen av SEN. 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, Klimarisiko. Vedlegg 3 Klimarisikoer
b) Beskriv innvirkningen av klimarelaterte risikoer og muligheter på organisasjonens virksomhet, strategi og økonomiske planlegging	2.3 Miljø og klima, Klimarisiko. 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, Klimarisiko. Vedlegg 3 Klimarisikoer
<b>Risikostyring</b>	
Gi informasjon om hvordan selskapet identifiserer, vurderer og håndterer klimarelaterte risikoer.	
a) Beskriv organisasjonens prosesser for å identifisere og vurdere klimarelaterte risikoer	2.1 Bærekraft i forvaltningen av SEN. 2.3 Miljø og klima. 2.5 Selskapsstyring
b) Beskriv organisasjonens prosesser for å håndtere klimarelaterte risikoer	2.1 Bærekraft i forvaltningen av SEN. 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	2.1 Bærekraft i forvaltningen av SEN. 2.3 Miljø og klima. 2.5 Selskapsstyring
<b>Måleparametere og mål</b>	
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 SEN bruker for å håndtere klimarelaterte risikoer og muligheter, samt grad av	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. Om Storebrand Eiendomsfond Norge KS
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, Leverandører
102-10	Vesentlige organisasjonsendringer	Ingen relevante endringer i 2023
102-11	Føre-var-prinsippet	2.3 Miljø og klima, Klimarisiko & Vedlegg 2 Medlemskap, initia
102-12	Eksterne initiativ	2.1 Bærekraft i forvaltningen av SEN. Vedlegg 2
102-13	Medlemskap i organisasjoner	Vedlegg 2 Medlemskap, 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 utvelgelse 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	3. Nøkkeltall
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	Rapporteringscyklus	1.1 Årsrapporten for bærekraft
102-53	Kontaktpunkt for spørsmål 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

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	1.2 Organisatoriske rammer. 2.1 Bærekraft i forvaltningen av SEN. 2.5 Selskapsstyring
201-1	Direkte økonomisk verdi generert og distribuert	3. Nøkkeltall
201-2	Økonomiske konsekvenser, risikoer og muligheter knyttet til klimaendringer	2.2 Interessenter og vesentlige ESG-områder. 2.3 Miljø og klim
<b>205</b>	<b>Styrke antikorupsjon 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-intensitet	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	Utslippintensitet 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





Til styret i Storebrand Eiendomsfond Norge KS

## Uavhengig uttalelse vedrørende rapportering av utvalgte nøkkeltall

Vi har gjennomført et attestasjonsoppdrag med moderat grad av sikkerhet om Storebrand Eiendomsfond Norge KS sin rapportering på utvalgte nøkkeltall for bærekraft (saksforholdet). Storebrand Eiendomsfond Norge KS sin rapportering omfatter målinger og beregninger av nøkkeltall for bærekraft for perioden 1. januar 2023 - 31. desember 2023.

Nøkkeltall for bærekraft er vannforbruk, avfallshåndtering, energiforbruk og klimagassutslipp som Storebrand Eiendomsfond Norge KS måler og følger opp. Nøkkeltallene er tilgjengelige og inngår i Storebrand Eiendomsfond Norge KS sin bærekraftsrapport for 2023 i kapittel 3 «Nøkkeltallstabell». Storebrand Eiendomsfond Norge KS har definert de utvalgte nøkkeltallene og forklart hvordan de måles i vedlegg «Definisjoner for utvalgte nøkkeltall» til bærekraftsrapporten (kriterier). Vi har undersøkt grunnlaget for målingene og har undersøkt om nøkkeltallene er beregnet, estimert og rapportert i henhold til gjeldende kriterier.

### Ledelsens ansvar

Ledelsen er ansvarlig for informasjonen om saksforholdet og for at den er utarbeidet i overensstemmelse med gjeldende kriterier. Ansvarer omfatter å utforme, implementere og vedlikeholde en intern kontroll for å utarbeide informasjon om saksforholdet som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

### Vår uavhengighet og kvalitetsstyring

Vi har utført vårt oppdrag i samsvar med kravene til uavhengighet og etikk slik det kreves i lov og forskrift i Norge og i International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), som bygger på de grunnleggende etiske prinsippene om integritet, objektivitet, faglig kompetanse og tilbørlig aktsomhet, konfidensialitet og profesjonell atferd.

Vi anvender internasjonal standard for kvalitetsstyring (ISQM) 1 Kvalitetsstyring for revisjonsforetak 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.

### Våre oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om informasjonen om saksforholdet basert på innhentede bevis. Vi har utført attestasjonsoppdraget med moderat grad av sikkerhet i samsvar med internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 Revidert – «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», utstedt av the International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB). Denne standarden krever at vi planlegger og utfører attestasjonsoppdraget for å oppnå en moderat grad av sikkerhet for at informasjonen om saksforholdet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

Et attestasjonsoppdrag med moderat grad av sikkerhet i samsvar med ISAE 3000, innebærer å vurdere egnetheten av ledelsens bruk av de gjeldende kriteriene som grunnlag for utarbeidelsen av informasjonen om saksforholdet, vurdere risiko for at informasjonen om saksforholdet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil, adressere de vurderte risikoer på en hensiktsmessig måte etter omstendighetene, og å vurdere den samlede presentasjonen av informasjonen om saksforholdet. Et attestasjonsoppdrag med moderat grad av sikkerhet er av et betydelig mindre omfang enn et



attestasjonsoppdrag med betryggende grad av sikkerhet. Dette gjelder både risikovurderingshandlingene, herunder forståelsen av internkontroll, og handlingene som utføres for å adressere de vurderte risikoene.

Kontrollhandlingene vi har utført er basert på vårt profesjonelle skjønn og omfatter blant annet en vurdering av egnetheten av kriteriene som er benyttet, samt en vurdering av presentasjonen av rapporteringen av nøkkeltall for bærekraft. Våre kontroller, basert på en vurdering av risiko for feil, omfatter også møter med representanter fra Storebrand Eiendomsfond Norge KS som er ansvarlige for de vesentlige områdene som dekkes av rapporteringen, gjennomgang av intern kontroll og rutiner for rapportering av nøkkeltall for bærekraft, innhenting og gjennomgang av relevant informasjon som understøtter utarbeidelsen av nøkkeltall for bærekraft, vurdering av fullstendighet og nøyaktighet av nøkkeltall for bærekraft og kontrollberegninger av nøkkeltall for bærekraft.

Handlingene som utføres ved et attestasjonsoppdrag med moderat grad av sikkerhet varierer i art og tidspunkt fra, og er av et mindre omfang enn handlingene som utføres ved et attestasjonsoppdrag med betryggende grad av sikkerhet. Følgelig er graden av sikkerhet som oppnås fra et attestasjonsoppdrag med moderat grad av sikkerhet betydelig lavere enn sikkerheten som kunne blitt oppnådd dersom vi hadde utført et attestasjonsoppdrag med betryggende grad av sikkerhet. Vi avgir følgelig ikke en uttalelse som gir uttrykk for om informasjonen om saksforholdet, i all vesentlighet, er utarbeidet i samsvar med gjeldende kriterier.

Etter vår mening er innhentet bevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### **Konklusjon**

Basert på de kontrollene vi har utført og beviser vi har innhentet, har vi ikke blitt oppmerksom på noe som tilsier at utvalgte nøkkeltall for bærekraft for perioden 1. januar 2023 - 31. desember 2023 ikke, i det alt vesentlige, er beregnet, estimert og rapportert i overensstemmelse med gjeldende kriterier.

Oslo, 11. april 2024

**PricewaterhouseCoopers AS**

Chris Håvard Jakobsen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

## Vedlegg 1 Eiendomsporteføljen

Selskapets eiendommer har en geografisk eksponering med hovedvekt i Oslo (79 %), Bergen (12 %) og Stavanger (9 %). Porteføljen besto ved utgangen av 2023 av til sammen 21 hel- eller deleide eiendommer til en verdi av MNOK 14 307 og et samlet oppvarmet areal på 450 326 m<sup>2</sup>. Porteføljen hadde 98,1 % utleiegrad og en samlet leieinntekt på MNOK 843.

Sammensetning av porteføljen, basert på eiendommenes markedsverdi, fordelte seg på segmentene slik per 31.12.2023: kontor 47 %, lager/logistikk 27 %, hotell 14 %, handel 12 %. Porteføljen kan ytterligere diversifiseres gjennom kjøp av flere eiendommer.

Eiendommer SEN pr 31.12.	Adresse	Antall eiend	Oppvarmet areal (m2 BRA)	Breem In-Use	Energimerke
Brynsalleen 6	0667 Oslo		17 647	Good	E
Grev Wedels Plass 9	0151 Oslo		20 752	Pass	B
Grev Wedels Plass 9 / Skippergata 3	0151 Oslo		789	-	E
Gullhaug Torg 2B	0484 Oslo		7 174	Pass	F/G
Nydalsveien 36 & 38	0484 Oslo		11 215	Good	D/E/E/E/F
Philip Pedersens vei 7	1366 Lysaker		17 905	Very Good	B
Solheimsgaten 7A - 7E	5058 Bergen		31 283	Very Good	C
Lagårdsveien 44	4010 Stavanger		12 751	Very Good	C
Lagårdsveien 46	4010 Stavanger		13 535	Very Good	C
Dr. Hansteins gate 13-17	3044 Drammen		6 347	Outstanding*	A
<b>Sum kontoreiendommer</b>		<b>10</b>	<b>139 398</b>		
Martin Linges vei 2	1364 Fornebu		18 468	Very Good	B/B
Stillverksveien 28	2004 Lillestrøm		9 162	Very Good	B
Innspurten 7	0663 Oslo		17 534	Very Good	D/B
<b>Sum hotelleiendommer</b>		<b>3</b>	<b>45 164</b>		
Destilleriveien 11	1481 Hagan		51 376	Good	B/D
Gneisveien 12	2020 Skedsmokorset		4 683	Pass	E/D
Gneisveien 18	2020 Skedsmokorset		43 243	Good	B/B/B/C
Bonntjennsvegen 12-14	2055 Nordkisa		28 125	Good	B/B
Stormåsan 19	1540 Vestby		20 994	Good	D/B
<b>Sum logistikkeiendommer</b>		<b>5</b>	<b>148 421</b>		
Bibliotekgata 30	1473 Lørenskog		67 228	Good	C/C/B/C/C
Dikeveien 28	1661 Rolvsøy		36 963	Very Good	C
Dikeveien 17-19	1661 Rolvsøy		13 152	Good	C/C/C/C
<b>Sum handelseiendommer</b>		<b>3</b>	<b>117 343</b>		
<b>Totalt</b>		<b>21</b>	<b>450 326</b>		
				* BREEAM NOR	

## Vedlegg 2 Medlemskap, initiativer og forpliktelser

Under følger en oversikt over 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.

Øvrige forpliktelser er førende for forvalter som del av Storebrand-konsernet. Under følger en oversikt over offentliggjorte forpliktelser til ulike ESG-ledelsesstandarder og/eller -prinsipper. Noen av forpliktelsene er gjort av Storebrand-konsernet (Storebrand ASA), og andre av Storebrand Asset Management.

Medlemskap, initiativer, forpliktelser	Eier Sted for mer informasjon*
Climate Action 100+	Storebrand ASA <a href="http://www.climateaction100.org">www.climateaction100.org</a>
Science Based Targets initiative	Storebrand ASA <a href="http://www.storebrand.no">www.storebrand.no</a>
UN Environment Programme Finance Initiative	Storebrand ASA <a href="http://www.storebrand.no">www.storebrand.no</a>
Montreal Pledge	Storebrand ASA <a href="http://www.storebrand.no">www.storebrand.no</a>
PRI signatory	Storebrand ASA <a href="http://www.storebrand.no">www.storebrand.no</a>
Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD)	Storebrand ASA <a href="http://www.storebrand.no">www.storebrand.no</a>
UN Global Compact	Storebrand ASA <a href="http://www.storebrand.no">www.storebrand.no</a>
UN Sustainable Development Goals	Storebrand Asset Management <a href="http://www.storebrand.com/sam">www.storebrand.com/sam</a>
International Labour Organization (ILO) Standards	Storebrand Asset Management <a href="http://www.storebrand.com/sam">www.storebrand.com/sam</a>
UN-convened Net-Zero Asset Owner Alliance	Storebrand ASA <a href="http://www.storebrand.no">www.storebrand.no</a>
Science Based Targets initiative: Net Zero Standard commitment	Storebrand ASA <a href="http://www.sciencebasedtargets.org">www.sciencebasedtargets.org</a>

\* Mer detaljert adresse for informasjon om forpliktelsene til henholdsvis Storebrand ASA (ASA) og Storebrand Asset Management (SAM) finnes her:

- ASA: [www.storebrand.no/en/sustainability/commitments-and-cooperations](http://www.storebrand.no/en/sustainability/commitments-and-cooperations)
- SAM: [www.storebrand.com/sam/international/asset-management/sustainability/policies-and-governance/sustainable-investment-policy](http://www.storebrand.com/sam/international/asset-management/sustainability/policies-and-governance/sustainable-investment-policy)



## Vedlegg 3 Klimarisikoer

Forvalter Storebrand Eiendom har gått inn for å benytte rammeverket og anbefalingene til G20-landenes Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD) i arbeidet med klimarisiko. Siden den initielle vurderingen i 2021 er det gjort forbedringer innen styring og strategi, og i selve risikovurderingene. Disse er oppsummert under.

### 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 farescreening med et høyere detaljnivå på klimadata.

Videre var vurderingen i 2021 scenariobasert, i tråd med TCFDs anbefalinger. Intergovernmental Panel on Climate Change (IPCC) sine scenarier RCP 8.5 og 4.5 (middels og høye klimagassutslippsscenarioer) ble benyttet for å vurdere de fysiske risikoene som klimaendringer kan utgjøre for eiendomsselskapenes portefølje fra midten til slutten av dette århundret.

Ved siste oppdatering fullført i 2023, ble også kriterier fra EU-taksonomien og BREEAM In-Use versjon 6 inkludert. Taksonomien strukturerer 27 klimarelaterte farer som enten akutte eller kroniske, knyttet til de fire temaene temperatur, vind, vann eller masser (jord, stein). Det må ikke finnes finansiell risiko knyttet til noen av de 27 klimafarene for å møte kriteriet om å samtidig unngå skade relatert til taksonomiens miljømål 2 "Klimatilpasning" når man vurderer samsvar for den økonomiske aktivitetens "vesentlige bidrag" til miljømål 1 "Begrensning av klimaendringer".

En ny risiko- og sårbarhetsvurdering visert eiendommenes utsatthet for fysisk klimarisiko etter de nye kriteriene. For følgende farer er det funnet forhøyet utsatthet: Hetebølge, Kraftig regn, Pluvial, flom/overvann, Fluvial flom (elveflom), Skogbrann, Skred i bratt terreng, Endring av nedbørmønster og type, og Nedbør eller hydrologisk variasjon .

Eiendommer med forhøyet utsatthet er deretter vurdert med tanke på:

- Operasjonell fysisk klimarisiko: Risikofaktorer som kan påvirke og forstyrre drift og forvaltning av eiendom.
- Finansiell risiko: Risiko som vil kunne påvirke eiendommens finansielle verdi vesentlig. Grensen for finansiell risiko er satt til kostnader som kan komme til å utgjøre mer enn 5 % av årsleien innenfor den kommende 10-årsperioden. Det kan være kostnader knyttet til eksempelvis kompensasjon / refusjon av husleie, opprydding og utbedringer etter større skade, eller tap av inntekter eksempelvis for utleie av parkering eller lokaler som blir mindre attraktive.

Konklusjon på risikovurderingen

- 12 eiendommer er vurdert til å ha forhøyet operasjonell fysisk klimarisiko hvorav 5 er vurdert å ha høy risiko, men innenfor det som er håndterbart praktisk og økonomisk. Dette er knyttet til Pluvial flom (Overvann). Moderat risiko er knyttet til Hetebølge (5 eiendommer), kraftig nedbør (4 eiendommer) og skred i bratt terreng (1 eiendom).
- Ingen eiendommer er vurdert til å ha finansiell risiko i form av vesentlig reduksjon av verdi. Det betyr at dersom kriteriet for vesentlig bidrag til taksonomiens miljømål 1 "Begrensning av klimaendringer" møtes, i form av at eiendommen har tilstrekkelig energikarakter, kan den økonomiske aktiviteten "Kjøp og eierskap" av eiendom være i samsvar med taksonomien.

## Overgangsrisiko og -muligheter

Gjennom workshops med representanter fra alle avdelinger i Storebrand Eiendom er 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>19,20</sup>.

Identifiserte overgangsrisikoer og -muligheter er oppsummert i tabellen under.

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, inneklime 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 policylandskapet og porteføljen. Mulighet for bedring av energi-karakter vurderes løpende.
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	Måltrettede 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.

<b>Mulighet</b>	<b>Overgang til strengere regulering rundt bygningstiltak 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. Strategisk samarbeid med rådgivningsfirmaene Rambøll og Evotek i prosjekt og forvaltning er viktig i møte med nye krav og regelverk. For Storebrand Eiendom må godt samarbeid med partnere suppleres med kapasitetsbygging i organisasjonen.
<b>Mulighet</b>	<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.

**Tabell: Identifiserte overgangsrisikoer og -muligheter**

## Vedlegg 4 Definisjoner for utvalgte nøkkeltall

Definisjoner for nøkkeltall som inngår i GRESB-rapportering:

**Klimagassutslipp og karbonintensitet:** CO<sub>2</sub>-utslipp fra direkte eiendomsinvesteringer under operasjonell kontroll, absolutt og per kvadratmeter oppvarmet areal. Omfatter direkte og indirekte utslipp (Scope 1-3), inkludert leietakers energi- og vannforbruk samt avfallsproduksjon. Klimagassutslippet beregnes av Cemsys AS i henhold til GHG-protokollen (The Greenhouse Gas Protocol). Nordisk mix utslippsfaktor er grunnlaget for beregning av lokasjonsbasert utslipp fra elektrisk kraft.

**Energiforbruk:** Målt eller temperaturkorrigert energiforbruk absolutt eller per kvadratmeter oppvarmet areal i direkte eiendomsinvesteringer under operasjonell kontroll. Forbruk målt av energileverandører (elektrisitet, fjernvarme / kjøling og annet) og registrert i miljøoppfølgingssystemet.

**Vannforbruk:** Vannforbruk i kubikkmeter absolutt eller per kvadratmeter oppvarmet areal i direkte eiendomsinvesteringer under operasjonell kontroll. Forbruk målt på bygget og registrert i miljøoppfølgingssystemet.

**Avfallsmengde og avfallssortering:** Mengde avfall og andel kildesortert avfall fra eiendomsdrift inkludert leietakere. Restavfall sorteres mekanisk på gjenvinningsanlegget, og går hovedsakelig til energigjenvinning. Mengder målt og rapportert til miljøoppfølgingssystemet av renovatør.



## **Viktig opplysning**

Dette dokumentet kan inneholde uttalelser om fremtidige forhold. Forhold av denne art er forbundet med en rekke risiko- og usikkerhetsmomenter ettersom de relaterer seg til fremtidige hendelser og omstendigheter, som kan være utenfor SEN sin kontroll. På bakgrunn av dette kan SEN sin fremtidige finansielle posisjon, prestasjoner og resultater i vesentlig grad avvike fra de planer, mål og forventninger angitt i slike uttalelser om fremtidige forhold. Viktige faktorer som kan forårsake et slikt avvik for SEN omfatter, men er ikke begrenset til: (i) makroøkonomisk utvikling, (ii) endring i konkurranseklima, (iii) endring i regulatoriske rammebetingelser og andre statlige reguleringer og (iv) markedsrelatert risiko som endringer i aksjemarkeder, renter, valutakurser og utviklingen i finansielle markeder generelt. SEN tar ikke ansvar for å oppdatere noen av uttalelsene om fremtidige forhold i dette dokumentet eller uttalelser om fremtidige forhold som foretas i enhver annen form.

## Vedlegg 5 Sluttnoter

<sup>1</sup> Lov om offentliggjøring av bærekraftsinformasjon i finanssektoren og et rammeverk for bærekraftige investeringer

<sup>2</sup> Storebrands nettsider / Fokus på bærekraft i verdikjeden: [www.storebrand.no/om-storebrand/barekraft/barekraft-i-egen-drift/barekraftige-innkjop](http://www.storebrand.no/om-storebrand/barekraft/barekraft-i-egen-drift/barekraftige-innkjop)

<sup>3</sup> Energinet er sertifisert i henhold til den Europeiske standarden for Energiledelsessystemer DIN EN16001.

<sup>4</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>5</sup> <https://byggalliansen.no/kunnskapscenter/publikasjoner/eiendomssektorens-veikart-mot-2050/>

<sup>6</sup> Analysen er basert på den internasjonale standarden; A corporate accounting and reporting standard, utviklet av Greenhouse Gas Protocol Initiative (GHG-protokollen).

<sup>7</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>8</sup> <https://sciencebasedtargets.org/resources/legacy/2015/05/A-Quick-Guide-to-the-Sectoral-Decarbonization-Approach.pdf>

<sup>9</sup> SBTi er et partnerskap mellom CDP, FNs Global Compact, World Resources Institute (WRI) og World Wild Life 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>

<sup>10</sup> Storebrand's Science Based Targets: [https://www.storebrand.no/en/sustainability/sustainability-library/\\_/attachment/inline/dd7b9127-28cc-4c4a-9015-0b32d3ad8ae4:a2469b71cdb9824f27bae9a58ba33d686c7a7408/19207-Storebrand-SBTi-target.pdf](https://www.storebrand.no/en/sustainability/sustainability-library/_/attachment/inline/dd7b9127-28cc-4c4a-9015-0b32d3ad8ae4:a2469b71cdb9824f27bae9a58ba33d686c7a7408/19207-Storebrand-SBTi-target.pdf)

<sup>11</sup> <https://www.ssb.no/statbank/table/09247>

<sup>12</sup> Naturrisikoutvalgets rapport: NOU 2024: 2, I samspill med naturen — Naturrisiko for næringer, sektorer og samfunn i Norge.

<sup>13</sup> Alle 67 leietakere innen kontor, hotell og logistikk fikk i januar 2024 tilsendt undersøkelsen som reflekterer leietakertilfredsheten for 2023. Svarprosenten var 72.

<sup>14</sup> Se nærmere om utviklingen i nøkkeltallstabell.

<sup>15</sup> In Broad Daylight, <https://documentcloud.adobe.com/link/track?uri=urn:aaid:scds:US:d360ffab-40cc-4d83-8b8b-a8bd503286a3>

<sup>16</sup> Da SEN ikke har noen ansatte, omfatter GRI-rapporteringen i nødvendig grad selskapets forvalter og dennes organisasjon.

<sup>17</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.

<sup>18</sup> [https://documents.gresb.com/generated\\_files/real\\_estate/2022/real\\_estate/assessment/complete.html#overview\\_of\\_GRESB\\_assessments](https://documents.gresb.com/generated_files/real_estate/2022/real_estate/assessment/complete.html#overview_of_GRESB_assessments)

<sup>19</sup> 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.

<sup>20</sup> 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.