

Storebrand

Eiendom Trygg AS og Storebrand Eiendom Vekst AS

Bærekraftsrapport 2023



Ruseløkkveien 14 (Foto: Dmitry Tkachenko)

Forvalter har ordet



Linn Idsø Brenne

Porteføljeforvalter Storebrand Eiendom Trygg og Storebrand Eiendom Vekst

Storebrand Eiendom Trygg og Storebrand Eiendom Vekst, porteføljer eid av Storebrand Livsforsikring, har oppnådd gode resultater og anerkjennelse gjennom sin systematiske tilnærming til bærekraft. Den globale bærekraftsrankingens GRESB opprettholdt sin 5-stjerners vurdering i 2023-evalueringen, og begge selskapene ligger i tet i forhold til tilsvarende nordiske porteføljer.

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 løsninger og forvalte byggene på en miljøvennlig måte kan vi utløse betydelig miljøpotensiale. Som et resultat av målrettet bærekraftsarbeid over tid har man nå en stadig mer miljøeffektiv eiendomsportefølje. 90 prosent av eiendommene er sertifisert enten etter BREEAM NOR eller BREEAM In-Use, og de tre bygningene Lysaker Torg 5, 15 og 25

oppnådde alle BREEAM In-Use Excellent-sertifisering i 2023.

Arbeidet med energieffektivisering fortsetter, og 20 prosent av det oppvarmede arealet kan nå klassifiseres som energieffektivt (energikarakter A eller B), og bare 16 prosent av arealet har de laveste karakterene (E, F & G). Storebrand erkjenner at det er en risiko både regulatorisk og markedsmessig knyttet til at eiendommer med lav energikarakter kan bli utfordrende å leie ut etter 2030. Energieffektivisering inngår i EUs ambisjoner om reduserte klimagassutslipp fra bygningssektoren og revisjon av Bygningsenergidirektivet. Det er utarbeidet planer for å forbedre eiendommenes energiytelse.

Det mest bærekraftige er å bevare og forbedre eksisterende bygninger. Når det er nødvendig å bygge nytt, er det avgjørende å sette høye miljøstandarder, som for nybygget Vogellund 35 på Holmen i Asker, som har oppnådd energikarakter A og BREEAM NOR Excellent.

April 2024,

Linn Idsø Brenne
Porteføljeforvalter Storebrand Eiendom Trygg AS og Storebrand Eiendom Vekst AS

Innholdsfortegnelse

1. Om Storebrand Eiendom Trygg AS og Storebrand Eiendom Vekst AS	4
1.1 Årsrapport for bærekraft	4
1.2 Organisatoriske rammer	4
2. Bærekraft i Trygg og Vekst	6
2.1 Bærekraft i forvaltningen av Trygg og Vekst	6
Retningslinje for Bærekraft.....	6
Bærekraftsstrategi.....	7
2.2 Interessenter og vesentlige ESG-områder	7
2.3 Miljø og klima	9
Klimagassutslipp.....	11
Energiforbruk.....	11
Avfall og sirkularitet.....	11
Klimarisiko.....	12
Naturrisiko.....	14
2.4 Sosial bærekraft	15
Sunne og inkluderende bygg og nabolag.....	15
Anstendig arbeid i leverandørkjeden.....	16
HMS og trivsel i forvalterorganisasjonen.....	17
2.5 Selskapsstyring	17
Økonomiske resultater, bærekraftsrisiko.....	17
Bekjempelse av økonomisk kriminalitet.....	18
Datadrevet innsikt og kommunikasjon.....	19
SFDR og EU-taksonomien.....	19
3. Nøkkeltall	21
4. TCFD-indeks	23
5. GRI-indeks	24
6. Revisjonsrapport	26
Vedlegg 1 Eiendomsporteføljen	28
Vedlegg 2 Medlemskap, initiativer og forpliktelser	29
Vedlegg 3 Klimarisikoer	30
Vedlegg 4 Definisjoner for utvalgte nøkkeltall	33
Vedlegg 5 Sluttnoter	35

1. Om Storebrand Eiendom Trygg AS og Storebrand Eiendom Vekst AS

Storebrand Eiendom Trygg AS (Trygg) og Storebrand Eiendom Vekst AS (Vekst) er heleid av Storebrand Livsforsikring AS (SBL), og utgjør sammen med Storebrand Eiendom Utvikling AS livsforsikringsselskapets direkte investeringer i eiendom i Norge. Eiendommene er investeringseiendommer som leies ut til leietakere utenfor konsernet.

Eiendomsporteføljen til Trygg og Vekst er bygget opp gjennom mer enn fem tiår. Porteføljen består av henholdsvis 10 og 14 eiendommer med en samlet verdi på NOK 16.843.000 per 4. kvartal 2023. Porteføljen består av kontoreiendommer i Oslo, og handel og kjøpesentre i Trondheim, Sandnes, Asker og Oslo.

Trygg og Vekst består primært av ferdigutviklet eiendom med forutsigbare kontantstrømmer, men har anledning til å gjennomføre verdiøkende utviklingsprosjekter i eksisterende portefølje.

Eiendomsporteføljen til selskapene fremkommer 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 finans¹ trådte i kraft 1.1.2023, og gjennomfører EUs Taksonomi-

forordning og Offentliggjøringsforordning (SFDR) i norsk rett. Disse treffer selskapene indirekte ved at Storebrand Livsforsikrings pensjonsprodukter er investert i selskapene, og utløser krav til bærekraftsinformasjon og bærekrafts-rapportering til investorer og andre. Påkrevet informasjon om negative effekter av eiendomsvirksomheten, såkalte Principal Adverse Impacts (PAI), er indikert i nøkkeltallstabellen.

1.2 Organisatoriske rammer

Selskapsstruktur og myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i Trygg og Vekst. Generalforsamlingen beslutter endringer i vedtektene, kapitalutvidelser og fastsetter årsregnskap. I tillegg velger generalforsamlingen revisor og styremedlemmer. Valgte styremedlemmer er ledere hos selskapenes forvalter.

Forvalter

Storebrand Asset Management AS (SAM) har forvaltningsoppdraget for Trygg og Vekst. 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 tilleggstenester 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 Trygg og Vekst's kapital og ivaretar selskapenes interesser. Forvaltningen omfatter avkastnings- og vekstmål for selskapene, risikohåndtering inkludert bærekraftsrisiko, og årlig fornyelse av selskapenes 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.



Hoffsveien 1 (Foto: Storebrand Arkiv)

2. Bærekraft i Trygg og Vekst

2.1 Bærekraft i forvaltningen av Trygg og Vekst

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

Bærekraftsarbeidet er primært regulert gjennom følgende:

- Retningslinje for bærekraft for Trygg og Vekst
- Forvalters overordnede bærekraftsstrategi
- Porteføljenes investeringsstrategi

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. 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 dokument). I tillegg foretar ledelsen en årlig gjennomgang av mål og resultater av ledelsessystemet i henhold til forvalters Miljøfyrtårnsertifisering.

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. Selskapene sikter mot en ledende posisjon

innen bærekraft, hvor godt bærekraftsarbeid skal bidra til selskapenes 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. Selskapenes strategi innen investering, forvaltning og utvikling av eiendom skal bidra til å minimere miljøfotavtrykk og øvrig negativ virkning på omverden. Selskapene 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 selskapene også skal søke å utnytte mulighetene innen bærekraft til å sikre verdiskapning. For øvrig gjelder forvalters prinsipper og praksis for bærekraftige investeringer.



Vogellund 35 (Foto: Storebrand arkiv)

Bærekraftsstrategi

Styret i Trygg og Vekst har vedtatt at bærekraftstrategien for Storebrand Eiendom skal gjelde som rammeverk for selskapenes 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 selskapene så langt de kan følges innenfor forvalters fullmakter. Beslutninger utover dette behandles i selskapenes styre.

2.2 Interessenter og vesentlige ESG-områder



Den overordnede bærekraftstrategien 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 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

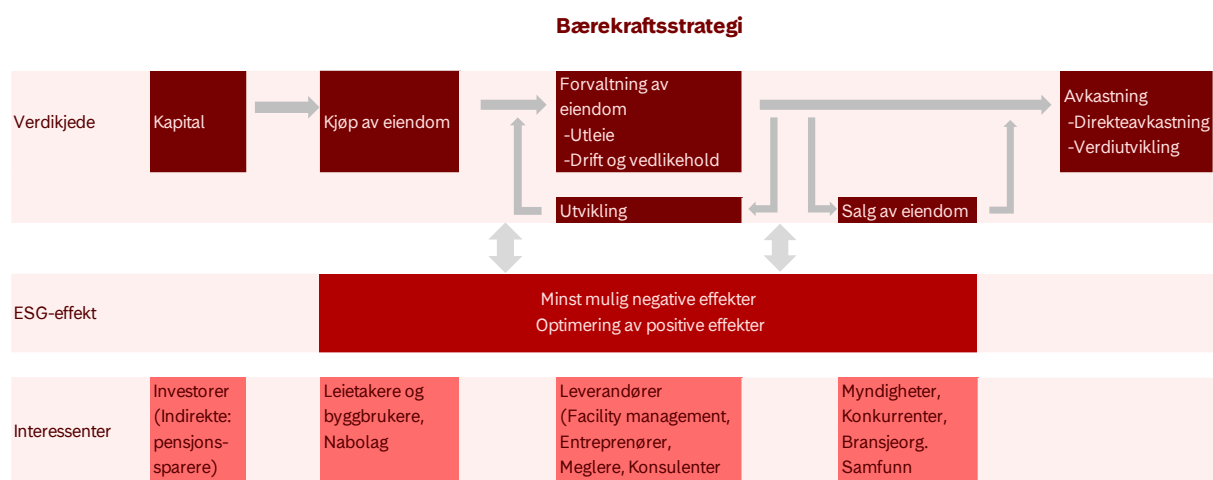
Global ESG Benchmark for Real Assets (GRESB) og miljøledelsesstandarden Miljøfyrtårn underbygger i tillegg de fleste vesentlige temaene.

Vesentlighetsanalysen konkluderte med seks *vesentlige* ESG områder for selskapene. 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 miljø siden "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 bærekraftsarbeidet til selskapene, identifiserte selskapene seks andre *relevante og viktige* områder. Disse temaene var Biologisk mangfold (E), anstendig arbeid i leverandørkjeden (S), likestilling, mangfold og trivsel blant ansatte (S), kompetanseutvikling (S), håndtering av bærekraftsrisiko for økonomiske resultater (G) og data-sikkerhet (G). Trygg og Vekst 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 i fremtidig rapportering.

I kapittel 2.3-2.6 i denne bærekraftsrapporten rapporteres det for de identifiserte vesentlige områdene for Trygg og Vekst, 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 selskapenes virksomhet. Selskapenes hovedinteressenter og samhandling med disse er:

Investor SBL og SBL's pensjonskunder er opptatt av avkastning på kapitalen som plasseres i selskapet, og at kapitalen forvaltes med omtanke for miljø og samfunn. Dette underbygges av forvalters investorundersøkelse 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 i forvalters undersøkelse. Mangelen øker usikkerheten rundt hva som lønner seg av klimainvesteringer på lang sikt. Dialogen med investor SBL for Trygg og Vekst går hovedsakelig gjennom formell styringsdialog med styre og generalforsamling. I tillegg utarbeides kvartalsrapporter som også omhandler bærekraft, og det gjennomføres kvartalsvise møter om verdsettelse. Årsrapport for bærekraft publiseres.

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 parter innsikt og utvikling. Dette gjelder blant annet rådgivende konsulenter knyttet til byggeprosjekter, Facility Management- og forvaltningstjenester. 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 ².

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.

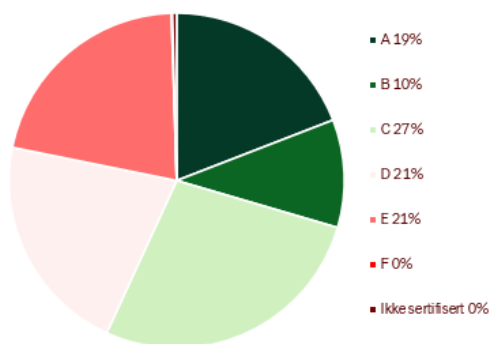
2.3 Miljø og klima

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 og store muligheter for bidra til endring.

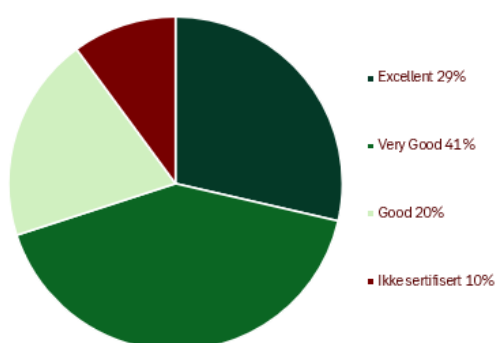
I Trygg og Vekst's overordnede bærekraftstrategi er blant annet ambisjonen en klimanøytral eiendomsportefølje innen 2050 i henhold til Parisavtalen og 1,5 graders målet, og økende grad av sirkularitet. *Klimagassutslipp, energi og avfall* er definert som målområder innenfor miljø.

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.

Energimerking i % av markedsverdi

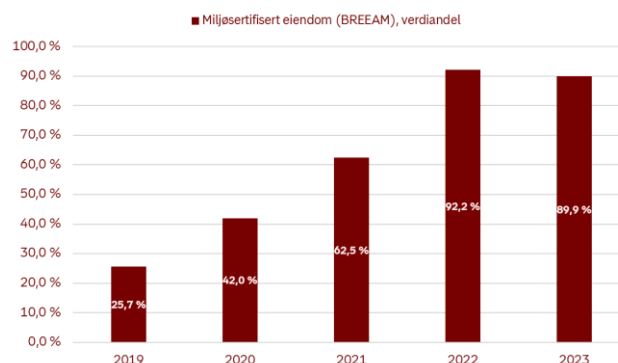


Miljøsertifisering i % av markedsverdi



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 utgjør 89,9 prosent i 2023 med en plan for ytterligere sertifisering i 2024. I hovedsak benyttes den internasjonale sertifiseringsstandarden BREEAM In-Use (BIU) for klassifisering av eksisterende eiendommer, men inngår også i kvalitetsstyringen av byggeprosjekter. De tre bygningene Lysaker Torg 5, 15 og 25 oppnådde BREEAM In-Use Excellent-sertifisering i løpet av 2023. Ifølge data fra BRE er kun omtrent 1 prosent av alle bygninger som er sertifisert etter BREEAM In-Use, klassifisert som Excellent. Dette viser at målrettet bærekraftsarbeid over tid gir uttelling i form av en mer bærekraftig eiendomsportefølje. 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. Energinet³ 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 porteføljene.

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

Klimagassutslipp

Klimaendringer er en av samfunnets største globale utfordringer. Omstilling til et lavutslippssamfunn og tilpasning til et endret klima er avgjørende for å redusere risiko og sikre eiendomsverdiene på sikt. Bærekraftstrategiens langsiktige mål om 1,5-graders investeringer viderefører tilslutningen fra 2016 til Paris-avtalens mål⁴ og Eiendomssektorens veikart mot 2050⁵.

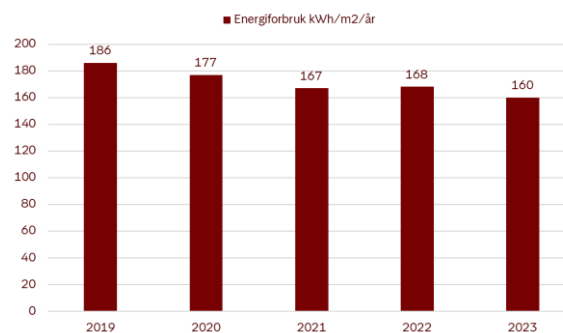
Karbonintensiteten per areal (lokasjonsbasert) har økt med 2,3 prosent fra 2022 til 2023, men er redusert 29 prosent fra 2019. Utslippsberegningen baseres på eiendommens energiforbruk inklusive leietakerforbruk, samt avfallshåndtering og vannforbruk. Klimaregnskapet dekker 100 prosent av eiendomsporteføljen, og fastsettes og kvalitetssikres i samarbeid med ekstern samarbeidspartner CemaSys⁶⁷.

Basert på Sectoral Decarbonization Approach⁸ og Science Based Targets initiative⁹ (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 Trygg og Vekst, 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/m²) ble redusert med drøyt 5 prosent i 2023 mot året før og 14 prosent mot 2019. Optimalisering av drift er hovedårsaken.

Den nødvendige 70 prosent reduksjon i klimagassutslipp omtalt over tilsvarer en gjennomsnittlig reduksjon i energibruk på eiendommene på 50 prosent¹⁰ 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 eiendommens forretningsplaner. Ved ombyggings- og rehabiliteringsprosjekter benyttes muligheter til å gjennomføre energitiltak.

Et eksempel er Vogellund 35 (varehus på Holmen i Asker). Dette bygget oppnår energiklasse A, med et beregnet energiforbruk på 68,47 kWh/(m²·år), langt under kravene i TEK, som er 115 kWh/m² år. Dette oppnås blant annet gjennom lokal produksjon av fornybar energi, med to varmepumper og et solcelleanlegg på 600 m² på taket. Bygget har ikke mottatt Breeam NOR sertifisering ennå, men ligger an til nivå Excellent.

Avfall og sirkularitet

Avfall fra drift av eiendommene utgjorde i 2023 nesten 22 prosent av selskapenes årlige klimagassutslipp. Samtidig står bygg- og eiendomssektoren for 17,5 prosent av alt

avfall i Norge¹¹. 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 /m²) i driften er økt med ca. 9 prosent i forhold til 2023 mens sorteringsgraden øker med 2 prosent fra året før til 67 prosent.

I eiendomsforvaltningen oppstår avfall under drift og bruk av eiendom, og ved ombyggings- eller prosjektrelaterede aktiviteter. I begge tilfeller vektlegges avfallsminimering og -sortering for maksimal materialgjenvinning. Prosjektavfall genereres nedstrøms, og selskapene 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 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.



Ombruk av spiler i treningsrom i Ruseløkkveien 14
(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 uttalt 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 klimarisikorapportering.

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 slutført 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 av eiendommene har en finansielt vesentlig fysisk klimarisiko. 17 eiendommer har moderat forhøyet operasjonell fysisk klimarisiko, men innenfor det som er håndterbart praktisk og økonomisk. Risikoreducerende tiltak er

innarbeidet i eiendommens forretningsplaner mot 2030.

Vogellund 35 illustrerer effektive tiltak for å forberede bygninger på et mer uforutsigbart og våtere klima. På taket er det etablert en kalktørreng som forsinker regnvann og avlaster overvannbelastningen, samtidig som den fremmer biologisk mangfold på eiendommen. På bakkenivå er det etablert regnbed på parkeringsområdet og oppført voller for å lede overvann bort fra bygningen. En bred kulvert under parkeringsområdet sørger for sikker avledning av vannet til et oppsamlingsbasseng. Bygget holder en "nær nullenergistandard" etter FutureBuilt-kriteriene¹². Disse tiltakene reduserer klimarisikoen til lavt nivå.



Vogellund 35 (Foto: Storebrand arkiv)

Forvalter har over lang tid arbeidet med energieffektivisering av porteføljen og har i perioden 2019-2023 redusert energibruken med 14 prosent fra 186 til 160 kWh/m² (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 Chief Operating Officer (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, 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.¹³ 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. 10 prosent av tomtearealet er beplantet areal, ca. 60 prosent av dette 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.



Vogellund 35 (Foto: Storebrand arkiv)

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 eiendomsteamenes handlingsplaner for drift og evt. ombygging eller endringer på eiendommene. **HMS** og **inneklima** har et spesielt fokus.

76 prosent av respondentene i kundetilfredshetsundersøkelsen for 2023¹⁴ var

meget eller fullstendig tilfredse¹⁵ med leieforholdet, noe som er litt over bransjesnittet.

Kundetilfredshetsindeks	2020	2023	2024
Trygg og Vekst	78	74	76
Storebrand Eiendom snitt	72	74	75
Bransjens beste	78	83	86
Bransjesnitt	70	73	74
Svarprosent (%)	85	88	85

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 andre for andre temaer. Selskapet arbeider aktivt for å sikre god luftkvalitet og temperaturregulering. Lavemitterende materialer, gode ventilasjons- og belyningsinstallasjoner og gode styringssystemer for luft, varme og kjøling er sentralt. Tilfredsheten med inneklimate har økt litt i 2023 men ligger fortsatt noe 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



Sykkelparkering Ruseløkkveien 14 (Foto: Dmitry Tkachenko)

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

Anstendig arbeid i leverandørkjeden

Bygg- og eiendomsbransjen har tradisjonelt hatt 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 FN's 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 tvangsarbeid¹⁶ er involvert. Gjennom anskaffelsen av solceller til blant annet Vogellund 35 i 2022 - 2023 måtte leverandøren ta grep for å kunne tilby solcellepaneler som tilfredsstillte Storebrands ESG-krav. Markedet modnes, og det er allerede blitt et større utvalg av solceller som tilfredsstillte 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 forvalterorganisasjonen¹⁷

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 over tid 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.

Selskapene leverte i 2023 en totalavkastning på -4,3 prosent (som gjenspeiler markedsmessige forhold gjennom året) og porteføljene har vært konkurranse-dyktige over tid. Det finnes ennå ikke en tydelig direkte sammenheng mellom prestasjon på bærekraftsområdet og avkastning i selskapet. Dette ventes å endre seg på sikt. Forvalter arbeider kontinuerlig med bærekraftstiltak for å heve bærekraftsstandarden. Blant annet kan klimarisiko påvirke verdiutvikling, likviditet og absolutt avkastning ved at eiendommene generelt får høyere kostnader og begrensninger i utviklingspotensiale. Relativ avkastning kan påvirkes dersom utnyttelsen av mulighetene som ligger i overgangen til lavutslippssamfunnet avviker fra markedet generelt.

Klimarisiko og mer generell 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 selskapenes 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 korrupsjon¹⁸ og økonomisk kriminalitet står sentralt i selskapenes 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 Storebrand's omdømme og evne til å oppnå ønskede resultater, da det kan påvirke hovedinteressenters tillit og valg om å investere i og samhandle med selskapet.

Risiko for hvitvasking og korrupsjon, samt økonomisk og etisk mislighold, er blant de forretningsrisikoer som gjennomgås i forvalters ledergruppe to ganger i året. For å redusere risikoen for lovbrudd og brudd på etiske retningslinjer har forvalter etablert rutiner og tiltak for de ulike deler av eiendomsforvaltningen.

Utelukkelseskriteriene til Storebrand anvendes også overfor leverandører, leietakere, partnere og kjøper/selger av eiendom. Aktører fra risikoutsatte bransjer vurderes ekstra nøye. Personlige fullmakter er begrenset. Kontraktuelle grep omfatter bl.a. forretningspartneres signering av Code of Conduct. 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 COO 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).

Trygg og Vekst publiserer hvert år sine resultater fra GRESBs evaluering av bærekraftsstandard til mer enn 1500 eiendomsselskaper verden over¹⁹. GRESB anses som den ledende overordnede indikatoren på bærekraftsarbeidets standard innen eiendomsinvesteringer. I 2023, som i 2022, oppnådde Trygg og Vekst de målsatte 5 stjerner, som innebærer å være blant de 20 prosent beste blant de over 2000 evaluerte porteføljene. Trygg og Vekst oppnådde i 2023 henholdsvis 1 og 3 plass blant tilsvarende nordiske porteføljer i ²⁰



For at Trygg og Vekst 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. Trygg og Vekst 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 dashboard for mer effektiv analyse, visualisering og rapportering av bærekraftsdata i økende bredde. Det er et mål å utvide dette til å dekke ytterligere bærekraftsindikatorer innen prosjektoppfølgning.

SFDR og EU-taksonomien

Trygg og Vekst treffes ikke direkte av verken offentliggjøringsforordningen SFDR eller av taksonomiforordningen. Storebrand Livsforsikrings pensjonsprodukter som er investert i selskapene treffes derimot av SFDR. Dermed må selskapene levere taksonomi-data "opp" til investor.

Informasjon om andel bærekraftige investeringer som er omfattet av eller i samsvar med EU-taksonomien medtas derfor i denne rapporten. Trygg og Vekst er ikke-finansielle foretak som igjen utelukkende er investert i ikke-finansielle foretak. Det rapporteres derfor ikke-finansielle tall for taksonomisamsvar på alle tre taksonomi-indikatorer i henhold til SFDR. 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 tabeller.

Trygg	2022	2023
Taksonomi-omfattet	100 %	100 %
Taksonomi-samsvar		
Omsetning	33 %	35 %
OpEx	40 %	24 %
CapEx	18 %	23 %

Vekst	2022	2023
Taksonomi-omfattet	100 %	100 %
Taksonomi-samsvar		
Omsetning	0 %	3 %
OpEx	0 %	0 %
CapEx	0 %	1 %

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

Taksonomisamsvaret 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 miljømål 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

Nøkkeltall Trygg og Vekst					
Indikator	Enhet	2019	2022	2023	'23/'22 GRI
Miljø					
Areal, oppvarmet BRA*	1000 m2	385	381	382	0 %
Miljøsertifisert eiendom	antall	-	-	18	
Miljøsertifisert eiendom	% av GAV	26	92	90	-3 %
Elektrisitet, målt	mill kWh/år	52,3	50,1	49,0	-2 % 302-1
-Av dette leietaker-energisitet	mill kWh/år	31,1	33,5	32,7	-2 %
Fjernvarme/fjernkjøling, målt	mill kWh/år	16,6	10,9	11,3	4 % 302-1
Bioolje, målt	mill kWh/år	0,01	-	-	302-1
Fossil energi (leietaker-energi)	mill kWh/år	-	-	-	302-1
-Av dette olje, målt	mill kWh/år	-	-	-	
-Av dette gass, målt	mill kWh/år	-	-	-	
Sum energi, målt	mill kWh/år	68,9	61,0	60,3	-1 % 302-1 og 4
Sum energi, temperaturkorrigert	mill kWh/år	72	64	61	-5 %
Sum energi, intensitet temp.korr. (friv. PAI 19****)	kWh/m2/år	186	168	160	-5 % 302-3
-Av dette Kontor	kWh/m2/år	199	174	172	-1 %
-Av dette Kontor/Handel	kWh/m2/år	188	178	173	-3 %
-Av dette Handel	kWh/m2/år	207	188	178	-5 %
-Av dette Parkering	kWh/m2/år	39	33	30	-9 %
Fornybar strømproduksjon, solceller	1000 kWh/år	-	135	135	0 % 302-1
Vann	1000 m3/år	121	112	101	-10 %
Vann, intensitet	m3/m2/år	0,31	0,29	0,26	-10 %
Avfall	tonn/år	2 808	3 015	3 303	10 % 306-3
Avfall, intensitet	kg/m2/år	7,3	7,9	8,7	9 %
Avfall, sorteringsgrad	%	61	66	67	2 % 306-4
Sum klimagassutslipp, Scope 1+2+3 (friv. PAI 18****)	tonn CO2e/år	11 629	14 077	16 845	20 %
Sum klimagassutslipp lokasjonsbasert, Scope 1+2+3 (friv. PAI 18****)	tonn CO2e/år	2 991	2 048	2 098	2 %
-Klimagassutslipp Scope 1 (direkte stasj. utslipp, uten kjølemedier)	tonn CO2e/år	-	-	-	305-1
-Klimagassutslipp Scope 2 (indirekte utslipp, energi)	tonn CO2e/år	2 355	1 454	1 485	2 % 305-2
-Klimagassutslipp Scope 3 (indirekte utslipp, vann og avfall)	tonn CO2e/år	636	595	613	3 % 305-3
Karbonintensitet pr oppv. BRA, lokasjonsbasert	kgCO2e/m2	7,76	5,37	5,50	2 % 305-4
Karbonavtrykk pr GAV**, lokasjonsbasert	kgCO2e/MNOK	159	113	125	11 %
Grøntareal	1000 m2			23,2	Ny
Andel grøntareal av totalareal	% av m2 tomt			9,7	Ny
Grøntareal med tilfredsstillende økologiske kvaliteter	1000 m2			13,9	Ny
Andel areal med tilfredsstillende kvalitet	% av m2 tomt			5,8	Ny
Eksponering mot fossil energi (obl. PAI 17)***	% av GAV		-	-	
Eksponering mot energi-ineffektiv eiendom (obl. PAI 18)***	% av GAV		67	67	-1 %
Eksponering mot bygg uten avfallssortering (friv. PAI 20)***	% av GAV		-	-	
Sosialt					
Kundetilfredshet	%	72	74	76	3 % 416-1
Kundetilfredshetsmåling dekningsgrad	%	100	100	100	0 % 416-1
Medarbeidertilfredshet***	score		8,1	8,2	1 %
Ansatte, SAM totalt (alle omfattet av tariff-avtale, gj.sn. antall årsverk)	antall		178	203	14 % 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, gj.sn. antall årsverk)	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
Selskapsstyring					
Markedsverdi eiendomsportefølje, Trygg og vekst	MNOK	18 805	18 200	16 843	-7 % 102-7
Forvaltet eiendom totalt Norge, SBE (GAV)	MNOK		40 000	37 400	-6 % 102-7
GRESB score, globalt	poeng	82	89	93	4 %
GRESB rating, stjerner	antall	4	5	5	0 %
Operasjoner vurdert opp mot risiko for korrupsjon	%		100	100	0 % 205-1

* 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 selskaps 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 Offentliggjøringsforordningen (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.

Nøkkeltall Trygg						
Indikator	Enhet	2019	2022	2023	'23/'22	GRI
Miljø						
Areal, oppvarmet BRA*	1000 m2	224	220	220	0 %	
Miljøsertifisert eiendom	% av GAV		87	87	0 %	
Elektrisitet, målt	mill kWh/år	29,8	30,1	29,4	-3 %	302-1
-Av dette leietaker-elektrisitet	mill kWh/år	17,0	20,7	20,1	-3 %	
Fjernvarme/fjernkjøling, målt	mill kWh/år	8,5	4,6	4,3	-7 %	302-1
Bioolje, målt	mill kWh/år	-	-	-		302-1
Fossil energi (leietaker-energi)	mill kWh/år	-	-	-		302-1
-Av dette olje, målt	mill kWh/år	-	-	-		
-Av dette gass, målt	mill kWh/år	-	-	-		
Sum energi, målt	mill kWh/år	38,3	34,7	33,7	-3 %	302-1 og 4
Sum energi, temperaturkorrigert	mill kWh/år	40	36	34	-6 %	
Sum energi, intensitet temp.korr. (friv. PAI 19****)	kWh/m2/år	178	164	154	-6 %	302-3
-Av dette Kontor	kWh/m2/år	190	-	-		
-Av dette Kontor/Handel	kWh/m2/år	188	178	173	-3 %	
-Av dette Handel	kWh/m2/år	224	204	193	-5 %	
-Av dette Parkering	kWh/m2/år	39	33	30	-9 %	
Fornybar strømproduksjon, solceller	1000 kWh/år	-	-	1,0	0 %	302-1
Vann	1000 m3/år	70	76	69	-10 %	
Vann, intensitet	m3/m2/år	0,31	0,35	0,31	-10 %	
Avfall	tonn/år	1 904	2 129	2 474	16 %	306-3
Avfall, intensitet	kg/m2/år	8,5	9,4	11,3	19 %	
Avfall, sorteringsgrad	%	61	67	67	1 %	306-4
Sum klimagassutslipp, Scope 1+2+3 (friv. PAI 18****)	tonn CO2e/år	6 636	8 483	10 117	19 %	
Sum klimagassutslipp lokasjonsbasert, Scope 1+2+3 (friv. PAI 18****)	tonn CO2e/år	1 713	1 253	1 306	4 %	
-Klimagassutslipp Scope 1 (direkte stasj. utslipp, uten kjølemedier)	tonn CO2e/år	-	-	-		305-1
-Klimagassutslipp Scope 2 (indirekte utslipp, energi)	tonn CO2e/år	1 326	844	863	2 %	305-2
-Klimagassutslipp Scope 3 (indirekte utslipp, vann og avfall)	tonn CO2e/år	387	408	443	8 %	305-3
Karbonintensitet pr oppv. BRA, lokasjonsbasert	kgCO2e/m2	7,64	5,70	5,94	4 %	305-4
Karbonavtrykk pr GAV**, lokasjonsbasert	kgCO2e/MNOK	127	99	112	13 %	
Grøntareal	1000 m2			7,2	Ny	
Andel grøntareal av totalareal	% av m2 tomt			6,7	Ny	
Grøntareal med tilfredsstillende økologiske kvaliteter	1000 m2			6,5	Ny	
Andel areal med tilfredsstillende kvalitet	% av m2 tomt			6,0	Ny	
Eksponering mot fossil energi (obl. PAI 17)***	% av GAV		-	-		
Eksponering mot energi-ineffektiv eiendom (obl. PAI 18)***	% av GAV		52	52	0 %	
Eksponering mot bygg uten avfallssortering (friv. PAI 20)***	% av GAV		-	-		
Markedsverdi eiendomsportefølje, Trygg	MNOK	13 518	12 595	11 642	-8 %	102-7
GRESB score, globalt	poeng	84	88	93	6 %	

Nøkkeltall Vekst						
Indikator	Enhet	2019	2022	2023	'23/'22	GRI
Miljø						
Areal, oppvarmet BRA*	1000 m2	161	162	162	0 %	
Miljøsertifisert eiendom	% av GAV		95	95	0 %	
Elektrisitet, målt	mill kWh/år	22,5	20,0	19,6	-2 %	302-1
-Av dette leietaker-elektrisitet	mill kWh/år	14,1	12,8	12,6	-2 %	
Fjernvarme/fjernkjøling, målt	mill kWh/år	8,1	6,3	7,0	12 %	302-1
Bioolje, målt	mill kWh/år	0,01	-	-		302-1
Fossil energi (leietaker-energi)	mill kWh/år	-	-	-		302-1
-Av dette olje, målt	mill kWh/år	-	-	-		
-Av dette gass, målt	mill kWh/år	-	-	-		
Sum energi, målt	mill kWh/år	30,6	26,3	26,6	1 %	302-1 og 4
Sum energi, temperaturkorrigert	mill kWh/år	32	28	27	-3 %	
Sum energi, intensitet temp.korr. (friv. PAI 19****)	kWh/m2/år	197	173	167	-3 %	302-3
-Av dette Kontor	kWh/m2/år	206	174	172	-1 %	
-Av dette Kontor/Handel	kWh/m2/år	-	-	-		
-Av dette Handel	kWh/m2/år	189	171	163	-5 %	
-Av dette Parkering	kWh/m2/år	-	-	-		
Fornybar strømproduksjon, solceller	1000 kWh/år		135,3	134,3	0 %	302-1
Vann	1000 m3/år	52	36	32	-11 %	
Vann, intensitet	m3/m2/år	0,32	0,22	0,20	-11 %	
Avfall	tonn/år	904	886	830	-6 %	306-3
Avfall, intensitet	kg/m2/år	5,6	5,5	5,1	-6 %	
Avfall, sorteringsgrad	%	63	66	66	1 %	306-4
Sum klimagassutslipp, Scope 1+2+3 (friv. PAI 18****)	tonn CO2e/år	4 993	5 594	6 728	20 %	
Sum klimagassutslipp lokasjonsbasert, Scope 1+2+3 (friv. PAI 18****)	tonn CO2e/år	1 278	796	792	0 %	
-Klimagassutslipp Scope 1 (direkte stasj. utslipp, uten kjølemedier)	tonn CO2e/år	-	-	-		305-1
-Klimagassutslipp Scope 2 (indirekte utslipp, energi)	tonn CO2e/år	1 029	609	622	2 %	305-2
-Klimagassutslipp Scope 3 (indirekte utslipp, vann og avfall)	tonn CO2e/år	249	186	171	-8 %	305-3
Karbonintensitet pr oppv. BRA, lokasjonsbasert	kgCO2e/m2	7,94	4,92	4,89	-1 %	305-4
Karbonavtrykk pr GAV**, lokasjonsbasert	kgCO2e/MNOK	242	142	152	7 %	
Grøntareal	1000 m2			16,0	Ny	
Andel grøntareal av totalareal	% av m2 tomt			12,1	Ny	
Grøntareal med tilfredsstillende økologiske kvaliteter	1000 m2			7,4	Ny	
Andel areal med tilfredsstillende kvalitet	% av m2 tomt			5,6	Ny	
Eksponering mot fossil energi (obl. PAI 17)***	% av GAV		-	-		
Eksponering mot energi-ineffektiv eiendom (obl. PAI 18)***	% av GAV		100	97	-3 %	
Eksponering mot bygg uten avfallssortering (friv. PAI 20)***	% av GAV		-	-		
Markedsverdi eiendomsportefølje, Vekst	MNOK	5 287	5 605	5 201	-7 %	102-7
GRESB score, globalt	poeng	77	92	93	1 %	

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
Styring	
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 Trygg og Vekst. 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 Trygg og Vekst. 2.3 Miljø og klima. 2.5 Selskapsstyring. 1.2 Organisatoriske rammer
Strategi	
Gi informasjon om de faktiske og potensielle konsekvensene av klimarelaterte risikoer og muligheter for virksomheten, dens strategi og finansielle planlegging der slik informasjon 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
Risikostyring	
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 Trygg og Vekst. 2.3 Miljø og klima. 2.5 Selskapsstyring
b) Beskriv organisasjonens prosesser for å håndtere klimarelaterte risikoer	2.1 Bærekraft i forvaltningen av Trygg og Vekst. 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 Trygg og Vekst. 2.3 Miljø og klima. 2.5 Selskapsstyring
Måleparametere og mål	
Gi informasjon om parametere og mål som brukes til å vurdere og håndtere relevante klimarelaterte risikoer og muligheter der slik informasjon er vesentlig.	
a) Gi informasjon om måleparametere som brukes til å vurdere klimarelaterte risikoer og muligheter i tråd med strategien og risikostyringsprosessen	2.3 Miljø og klima
b) Gi informasjon om Scope 1, Scope 2 og, hvis aktuelt, Scope 3 klimagassutslipp (GHG), og de relaterte risikoene	3. Nøkkeltallstabell
c) Gi informasjon om målene 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
Organisasjonsprofil		
102-1	Navn på organisasjonen	1. Om Storebrand Eiendom Trygg AS og Storebrand Eiendom Vekst AS
102-2	Hovedprodukter/tjenester	1. Om Storebrand Eiendom Trygg AS og Storebrand Eiendom Vekst AS
102-3	Hovedkontor	1.2 Organisatoriske rammer
102-4	Tilstedeværelse organisasjon	1. Om Storebrand Eiendom Trygg AS og Storebrand Eiendom Vekst AS
102-5	Eiestyring og selskapsledelse	1.2 Organisatoriske rammer
102-6	Markeder	1. Om Storebrand Eiendom Trygg AS og Storebrand Eiendom Vekst AS
102-7	Selskapets størrelse	1. Om Storebrand Eiendom Trygg AS og Storebrand Eiendom Vekst AS.
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, initiativer og fo
102-12	Eksterne initiativ	2.1 Bærekraft i forvaltningen av Trygg og Vekst. Vedlegg 2
102-13	Medlemskap i organisasjoner	Vedlegg 2 Medlemskap, initiativer og forpliktelser
Strategi		
102-14	Uttalelse fra leder	Forvalter har ordet
102-15	Vesentlig påvirkning, risiko og muligheter	2.2 Interessenter og vesentlige ESG-områder
Etikk og integritet		
102-16	Verdier, prinsipper, standarder og etiske retningslinjer	1.1 Årsrapporten for bærekraft. 2. Bærekraft i forvaltningen av Trygg og
102-17	System for henvendelser og varsler knyttet til etikk	2.4 Sosial bærekraft
Styring		
102-18	Organisasjonens styringsstruktur	1.2 Organisatoriske rammer
Interessentdialog		
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
Rapporteringspraksis		
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 Trygg og Vekst. 2.2 Interessenter og
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 Årsrapport for bærekraft
102-51	Dato for siste rapport	1.1 Årsrapport for bærekraft
102-52	Rapporteringscyklus	1.1 Årsrapport for bærekraft
102-53	Kontaktpunkt for spørsmål til rapporten	eiendom@storebrand.no
102-54	Rapporteringsnivå GRI-standard	1.1 Årsrapport for bærekraft
102-55	GRI-indeks	5. GRI-indeks
102-56	Ekstern revisjon	Ja, verifisert, se 6. Revisjonsrapport

GRI-	standard Indikatorforklaring	Henvisning bærekraftsrapport
201	Økonomisk ytelse	
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 Trygg og Vekst. 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 klima
205	Styrke antikorrupsjon og habilitet	
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
300	Redusere klima- og miljøavtrykk	
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
302	Energi	
302-1	Energiforbruk	3. Nøkkeltall
302-3	Energi-intensitet	3. Nøkkeltall
305	Klimagassutslipp	
305-1	Direkte klimagassutslipp (Scope 1)	3. Nøkkeltall
305-2	Indirekte klimagassutslipp fra energi (Scope 2)	3. Nøkkeltall
305-3	Andre indirekte klimagassutslipp (Scope 3)	3. Nøkkeltall
305-4	Utslippetsintensitet av klimagasser	3. Nøkkeltall
306	Avfall	
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
413	Lokalsamfunn	
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
416	Leietakernes helse og sikkerhet	
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 Eiendom Trygg AS og Storebrand Eiendom Vekst AS

Uavhengig uttalelse vedrørende rapportering av utvalgte nøkkeltall

Vi har gjennomført et attestasjonsoppdrag med moderat grad av sikkerhet om Storebrand Eiendom Trygg AS og Storebrand Eiendom Vekst AS (heretter SET og SEV) sin rapportering på utvalgte nøkkeltall for bærekraft (saksforholdet). SET og SEV 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 SET og SEV måler og følger opp. Nøkkeltallene er tilgjengelige og inngår i SET og SEV sin bærekraftsrapport for 2023 i kapittel 3 «Nøkkeltallstabell». SET og SEV 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. Ansvaret 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 risikovurderingshandlinger, 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 omfattet 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, omfattet også møter med representanter fra SET og SEV 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, 8. mai 2024

PricewaterhouseCoopers AS

Chris Håvard Jakobsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Vedlegg 1 Eiendomsporteføljen

Selskapenes eiendomsporteføljer består av totalt 24 eiendommer, med kontoreiendom primært i Oslo, og handel/kjøpesentre i Trondheim, Sandnes, Asker og Oslo. Samlet verdi per 2023 var NOK 17,0 mrd og arealet var 381.450 kvm.

Eiendommer Trygg pr 31.12. Segment	Adresse		Oppvarmet areal (m2 BRA)	Breem In-Use	Energimerke
Sjøgata 4	0250 Oslo		44 101	Nan	Nan
Sum parkeringseiendom		1	44 101		
Sum kontoreiendom			-		
Akersgata 35-39	0158 Oslo		6 999	Very Good	B/B
Haakon VII gate 10	0161 Oslo		21 763	Very Good*	E/B
Ruseløkkveien 14	0251 Oslo		15 223	Very Good	E/B/B
Ruseløkkveien 26	0251 Oslo		48 031	Excellent*	A
Sum kontor/handelseiendommer		4	92 016		
Ruseløkkveien 3	0251 Oslo		2 117	Very Good	D/F/C
Østre Rosten 28	7075 Tiller		20 041	Good	C
Gamle Stokkavei 1	4313 Sandnes		61 510	Very Good	C
Luramyrvæien 9	4313 Sandnes		665	Nan	Nan
Luramyrvæien 11	4313 Sandnes		5 110	Nan	Nan
Sum handelseiendommer		5	89 443		
Totalt - TRYGG		10	225 560		
Tot. ekskl. Luramyrvæien 9/11			219 785		
Eiendommer Vekst pr 31.12. Segment	Adresse		Oppvarmet areal (m2 BRA)	Breem In-Use	Energimerke
Hoffsveien 1A	0275 Oslo		8 968	Good	D
Hoffsveien 1B	0275 Oslo		738	Nan	D
Hoffsveien 1C	0275 Oslo		9 330	Good	D
Hoffsveien 1D	0275 Oslo		14 161	Very Good	D
Hoffsveien 1E	0275 Oslo		3 278	Nan	D
Lysaker Torg 5	1366 Lysaker		10 061	Excellent	E
Lysaker Torg 15	1366 Lysaker		10 650	Very Good	E
Lysaker Torg 25	1366 Lysaker		9 763	Excellent	D
Møllergata 24	0179 Oslo		7 043	Good	E/D
Sum kontor-eiendommer		9	73 992		
Vogellund 31	1394 Nesbru		14 646	Nan	C/D/E
Ivar Lykkes Veg 5	7075 Tiller		12 943	Good	D/E
Ivar Lykkes Veg 3	7075 Tiller		28 390	Good	D
Holmengata 6	1394 Nesbru		6 362	Good	C
Vogellund 6	1394 Nesbru		25 332	Very Good	C
Sum handels-eiendommer		5	87 673		
Totalt - VEKST		14	161 665		
Totalt Trygg + Vekst		24	387 225		
Totalt T+V ekskl. Luramyrvn 9/11			381 450		

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 www.climateaction100.org
Science Based Targets initiative	Storebrand ASA www.storebrand.no
UN Environment Programme Finance Initiative	Storebrand ASA www.storebrand.no
Montreal Pledge	Storebrand ASA www.storebrand.no
PRI signatory	Storebrand ASA www.storebrand.no
Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD)	Storebrand ASA www.storebrand.no
UN Global Compact	Storebrand ASA www.storebrand.no
UN Sustainable Development Goals	Storebrand Asset Management www.storebrand.com/sam
International Labour Organization (ILO) Standards	Storebrand Asset Management www.storebrand.com/sam
UN-convened Net-Zero Asset Owner Alliance	Storebrand ASA www.storebrand.no
Science Based Targets initiative: Net Zero Standard commitment	Storebrand ASA www.sciencebasedtargets.org

* 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
- SAM: 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 er 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^{20,21}.

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	Stadig strengere forskrifter og koder for bygningsytelse , dvs. energieffektivitet, arealutforming og -utnyttelse, inneklimate 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	Økte krav til sirkularitet 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	Omdømmerisiko knyttet til å ikke leve opp til Storebrand-konsernets bærekraftsdomme og økt press fra interessenter og potensielle investorer.	Lav (negativ)	L	L	L	Mårettede kommunikasjonsstrategier, i tråd med bærekraftstrategien.
Risiko	Usikkerhet i markedssignaler , det vil si risiko for overinvestering i energieffektive tiltak/utslippsreducerende tiltak, uten betalingsvilje fra leietakere.	Medium (negativ)	L	L	L	Fortsett å rapportere om økt ytelse i vurderingsrammeverk som GRESB, BREEAM, samt rapportere i tråd med EU-taksonomien, GRI og Åpenhetsloven.

Mulighet	Overgang til strengere regulering rundt bygningstiltak og utvikling av markedet for grønnere løsninger 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.
Mulighet	Godt bærekraftsdomme 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: CO₂-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 Storebrand sin kontroll. På bakgrunn av dette kan Storebrand 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 Storebrand 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. Storebrand 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

¹ Lov om offentliggjøring av bærekraftsinformasjon i finanssektoren og et rammeverk for bærekraftige investeringer

² Storebrands nettsider / Fokus på bærekraft i verdikjeden: www.storebrand.no/om-storebrand/barekraft/barekraft-i-egen-drift/barekraftige-innkjop

³ Energinet er sertifisert i henhold til den Europeiske standarden for Energiledelsessystemer DIN EN16001.

⁴ 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>

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

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

⁷ 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 CO₂-ekvivalenter: CO₂, CH₄ (metan), N₂O (lattergass), SF₆, HFK, PFC og NF₃.

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

⁹ 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>

¹⁰ 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

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

¹² FutureBuilt 1.0, nZEB definisjon prosjekter, Revisjon des-2018

¹³ Naturrisikoutvalgets rapport: NOU 2024: 2, I samspill med naturen — Naturrisiko for næringer, sektorer og samfunn i Norge.

¹⁴ Alle 67 leietakere innen kontor, hotell og logistikk fikk i januar 2024 tilsendt undersøkelsen som reflekterer leietakertilfredsheten for 2023. Svarprosenten var 72.

¹⁵ Se nærmere om utviklingen i nøkkeltallstabell.

¹⁶ In Broad Daylight, <https://documentcloud.adobe.com/link/track?uri=urn:aaid:scds:US:d360ffab-40cc-4d83-8b8b-a8bd503286a3>

¹⁷ Da SEN ikke har noen ansatte, omfatter GRI-rapporteringen i nødvendig grad selskapets forvalter og dennes organisasjon.

¹⁸ 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.

¹⁹ https://documents.gresb.com/generated_files/real_estate/2022/real_estate/assessment/complete.html#overview_of_GRESB_assessments

²⁰ 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.

²¹ 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.