

Bærekraftsrapport

Storebrand Eiendomsfond Norge KS

2022

Dr. Hansteinsgate 13-17



Forvalter har ordet



Andreas Henriksen Lerø

Porteføljeforvalter Storebrand Eiendomsfond Norge KS

2022 ble et spesielt år med flere store hendelser. Alle trodde at verden skulle normalisere seg etter to år med pandemi. Året vil bli husket som det året Putin gikk inn i Ukraina og krig vendte tilbake til Europa. Krigen har ført til ufattelige lidelser, spesielt for ukrainske familier. Krigen førte også til energikrise og skyhøye energipriser, noe som har gitt større fokus på energi-reduserende tiltak i eiendomsbransjen. Leietakere synes å få økende bevissthet om bærekraft knyttet til bruk og investering i lokaler, flere velger å bli og fokuserer på ombruk. 2022 ble også preget av økende renter og inflasjon. De økte rentene førte til tilnærmet stillstand i transaksjonsmarkedet i andre halvår. Storebrand Eiendomsfond Norge KS (SEN) leverte i 2022 en svært konkurransedyktig direkteavkastning på 3,9 prosent og en totalavkastning på -2,3 prosent. Fondet overtok SporX i Drammen i mai, en energieffektiv kontoreiendom i massivtre med karakteren BREEAM-NOR Outstanding.

Å integrere bærekraft i investeringsprosessene er viktig for å redusere risiko og sikre avkastningen i et langsiktig perspektiv. Det hviler også et ansvar på eiendomssektoren som sies å stå for 40 prosent av både de globale klimagassutslippene, energibruken og bruken av materialressurser. Verdt å trekke frem for SEN fra 2022 er at energibruken per kvadratmeter er redusert ytterligere 7,5 prosent etter pandemien, og at porteføljens karbonintensitet (lokasjonsbasert) er redusert med 17 prosent. Andelen miljøsertifisert eiendom er økt fra 58 prosent til 85 prosent av eiendomsverdien. På den sosiale siden har kundetilfredsheten økt ytterligere og ligger godt over snittet i bransjen, noe som også er viktig for fremtidige leieinntekter. Bærekrafts-scoren gitt av GRESB¹⁾ økte med 7 prosent i 2022, og vi nådde målet om 5 stjerner og en plass godt innenfor de 20 prosent beste globalt. SEN fikk også status som «Global sektor-leder» blant eiendomsselskaper med samme porteføljesammensetning i kategorien «Diversifisert – kontor/industri». Flere resultater er samlet i denne rapportens nøkkeltallstabell.

¹⁾ GRESB - Global ESG benchmark for Real Assets

²⁾ TCFD - Task Force on Climate-Related Financial Disclosures

De strategiske innsatsområdene innen ESG er de senere årene tydeliggjort og forankret gjennom oppdateringen av overordnet bærekraftsstrategi i 2021, og innlemmingen av vitenskapsbaserte klimamål godkjent av Science Based Targets initiative i 2022. Selskapet skal i 2023 videreføre arbeidet med klimarisiko i henhold til TCFDs²⁾ anbefalinger, både slutføre analysen av finansiell fysisk klimarisiko samt konkretisere overgangsrisiko. Det tas sikte på å tydeliggjøre strategien for å nå klimamålene og Net Zero i 2050.

Nye lover og rapporteringskrav fordrer økt analyse, tiltak og transparens innen bærekraft. Dette gjelder en rekke lover og direktiver knyttet til EU bærekraftig finans, sammen med blant annet den norske Åpenhetsloven. Digitalisering og automatisering vil være viktig for en mest mulig effektiv oppfølging og rapportering. Denne årlige bærekraftsrapporten er et skritt på veien mot å møte kommende lovpålagte rapporteringskrav.

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

Juni 2023,

Andreas Henriksen Lerø

Porteføljeforvalter Storebrand Eiendomsfond Norge KS

Innholdsfortegnelse

Forvalter har ordet	2
1. Om Storebrand Eiendomsfond Norge KS	4
1.1 Årsrapporten for bærekraft	4
1.2 Organisatoriske rammer	4
2. Bærekraft i SEN	6
2.1 Bærekraft i forvaltningen av SEN	6
– Selskapsavtalen	6
– Retningslinje for Bærekraft	6
– Bærekraftsstrategi for Storebrand Eiendom	6
2.2 Interessenter og vesentlige ESG-områder	6
2.3 Miljø og klima	8
– Klimagassutslipp	8
– Energiforbruk	9
– Avfall og sirkularitet	9
– Klimarisiko	10
2.4 Sosial bærekraft	11
– Sunne og inkluderende bygg og nabolag	11
– Anstendig arbeid i leverandørkjeden	12
– HMS og trivsel i forvalterorganisasjonen	13
2.5 Selskapsstyring	13
– Økonomiske resultater og bærekraftsrisiko	13
– Bekjempelse av økonomisk kriminalitet og korrupsjon	14
– Datadrevet innsikt og kommunikasjon	14
3. Nøkkeltallstabell	15
4. TCFD-indeks	17
5. GRI-indeks	19
6. Revisjonsrapport	22
Vedlegg 1 Eiendomsporteføljen	24
Vedlegg 2 Medlemsskap, initiativer og forpliktelser	25
Vedlegg 3 Klimarisikoer	26
Vedlegg 4 Definisjoner for utvalgte nøkkeltall	28

1. Om Storebrand Eiendomsfond Norge KS

Storebrand Eiendomsfond Norge KS (SEN) ble etablert i slutten av 2010 og er Norges største ubelånte eiendomsfond, med en samlet verdi på NOK 16 mrd per 4. kvartal 2022.

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

SEN investerer primært i ferdigutviklet eiendom med forutsigbare kontantstrømmer. SEN har også anledning til å gjennomføre eiendomsutviklingsprosjekter innenfor eksisterende eiendomsportefølje.

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

Eiendomsporteføljen til SEN er gitt i vedlegg 1.

1.1 Årsrapporten for bærekraft

Kravene øker til transparens rundt ESG-temaer som kan påvirke finansiell risiko. Selskapet publiserer årlige bærekraftsrapporter. Denne årsrapporten for bærekraft gjelder for året 2022. Alle rapporterte tall gjelder per 31.12.2022, med mindre annet er angitt. Rapporten følger malen fra 2021 som var utarbeidet i samsvar med Global Reporting Initiative Standards (GRI) 2016 Core option. Det antas at man for 2023 vil rapportere etter ny GRI 2021-standard. Da selskapet ikke har noen ansatte, omfatter rapporten i nødvendig grad selskapets forvalter og dennes organisasjon.

Lov om bærekraftig finans³⁾ trådte i kraft 1. januar 2023, og gjennomfører EUs Taksonomiforordning og Offentliggjøringsforordning (SFDR) i norsk rett. Dette treffer SEN som et alternativt investeringsfond (AIF) som definert i AIF-loven. SEN ble i 2021 kategorisert av styret som et finansielt produkt som fremmer bærekraft, jf. Artikkel 8 i SFDR. Dette utløser krav til bærekraftsinformasjon og -rapportering til investorer og andre. Det vil i henhold til kravene utarbeides prekontraktuell informasjon innen 31.12.23 og rapportering per 31.12.23 vil tilpasses. Påkrevet informasjon om negative effekter av eiendomsvirksomheten, såkalte Principal Adverse Impacts (PAI), er indikert i nøkkeltallstabellen.

³⁾ Lov om offentliggjøring av bærekraftsinformasjon i finanssektoren og et rammeverk for bærekraftige investeringer.



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

1.2 Organisatoriske rammer

Selskapsstruktur og myndighet

Ved inngangen til 2023 hadde selskapet 53 deltakere, i hovedsak institusjonelle investorer. Selskapets komplementar eies av Storebrand Livsforsikring AS (SBL). SBL er et heleid datterselskap av finanskonsernet Storebrand ASA og er den største deltakeren i SEN med nær 34 prosent av investeringskapitalen.

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

Styret i SEN består av fem medlemmer. Styret fører tilsyn med forvalters administrasjon av selskapets eierandeler, fastsetter årlig budsjett for selskapet og gjennomfører utdeling av overskuddslikviditet. Videre vedtar styret årlig investeringsstrategi for SEN, gir tilslutning til kjøp, salg og investeringer som ligger utenfor forvalters fullmakt og vedtar årlig bærekraftsrapport.

Styrets medlemmer velges av selskapsmøtet. Unntaket er styrets leder som oppnevnes av komplementaren til SBL. Alle styremedlemmer velges normalt for to år av gangen.

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

Forvalter

Storebrand Asset Management AS (SAM) er forvalter av SEN. SAM er et heleid datterselskap av Storebrand ASA. SAM er en av Norges største kapitalforvaltere, og hadde ved inngangen til 2023 ca NOK 1 020 mrd til forvaltning på vegne av pensjonskunder, individuelle og institusjonelle investorer. SAM forvalter verdipapirfond og alternative investeringsfond og yter individuell porteføljeforvaltning med øvrige tilleggstjenester etter reglene i verdipapirfondloven og AIF-loven.

Eiendomsavdelingen i SAM, «Storebrand Eiendom» (SBE), håndterer eiendomsporteføljene som SAM forvalter. Forvaltet eiendoms kapital i Norge er på om lag NOK 41 mrd. Inkluderes eiendomsvirksomheten i Sverige og Danmark, er samlet verdi ca. NOK 79 mrd. SBE forvalter SENs kapital og ivaretar selskaps interessene, herunder avkastnings- og vekstmål for fondet, risikohåndtering inkludert bærekraftsrisiko, og årlig fornyelse av selskapets investeringsstrategi. For større investeringer utøver forvalters investeringskomité en styringsfunksjon knyttet til mandatet.

I Norge omfatter forvaltningen i tillegg til SEN den heleide eiendomsporteføljen til Storebrand Livsforsikring. Selskapets virksomhet drives fra Storebrands hovedkontor på Lysaker.



2. Bærekraft i SEN

2.1 Bærekraft i forvaltningen av SEN

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

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

- Retningslinje for bærekraft for SEN (vedtatt 2019)
- Forvalters overordnede bærekraftsstrategi (tiltrådt 2021 og justert 2022)
- Investeringsstrategi som vedtas hvert år av styret

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

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

Selskapsavtalen

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

Retningslinje for Bærekraft

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

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

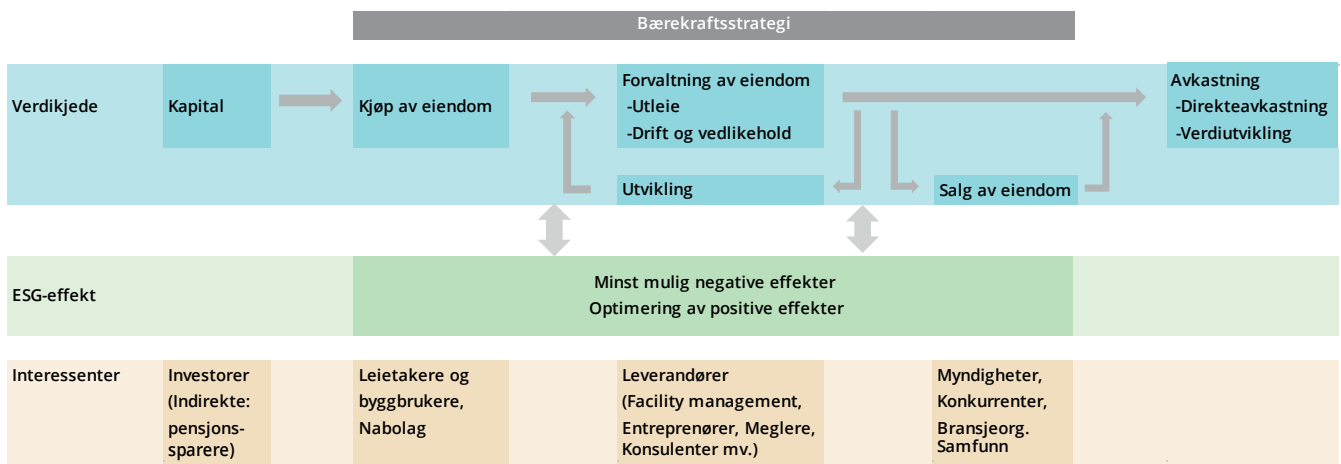
Bærekraftsstrategi for Storebrand Eiendom

Gjennom 2021 oppdaterte Storebrand Eiendom sin overordnede bærekraftsstrategi. Styret i SEN vedtok høsten 2021 at denne strategien skal gjelde som rammeverk for fondets bærekraftsarbeid og rapportering. Styret er orientert om mindre justeringer høsten 2022. Forvalters prinsipper og operativt bærekraftsarbeid er videre forankret i både SAMs og Storebrandkonsernets policyer, mål, medlemskap og forpliktelser innen bærekraft (les mer om medlemskap og forpliktelser i Vedlegg 2). Disse gjelder for fondet så langt de kan følges innenfor forvalters fullmakter (regulert i forvaltningsavtalen). Beslutninger utover dette behandles i SENs styre.

2.2 Interessenter og vesentlige ESG-områder

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

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



Figur 1 Verdikjede og interessenter

var på miljøsidan «Klimatilpasset portefølje», «1,5 graders investeringer» i tråd med Parisavtalen og «Sirkulære løsninger». For den sosiale ESG-dimensjonen ble «Sunn og inkluderende bygg og nabolag» vurdert som et særlig vesentlig område og for styring ble «Ansvarlig styringsstruktur» og «Datadrevet og transparent innsikt og kommunikasjon» vurdert som vesentlig. I tillegg til de vesentlige områdene, som vil ha hovedprioritet i selskapets bærekraftsarbeid, identifiserte selskapet seks andre relevante og viktige områder for selskapet. Disse temaene var biologisk mangfold (E), anstendig arbeid i leverandørkjeden (S), likestilling, mangfold og trivsel blant ansatte (S), kompetanseutvikling (S), håndtering av bærekraftsrisiko for økonomiske resultater (G) og datasikkerhet (G). SEN vurderer fortløpende vesentlighetsgrad og nødvendig innsats innenfor hvert av disse relevante og viktige områdene. Vesentlighetsanalysen planlegges revidert for å møte krav i EUs Bærekraftsdirektiv (CSRD) som ventes gjennomført i norsk rett. Innføringen vil innebære en utvidelse av regnskapslovens krav til redegjørelse om bærekraft, hvor informasjonen skal gis i årsberetningen, tidligst pr 31.12.2024.

I kapittel 2.3-2.5 i denne bærekraftsrapporten rapporteres det for de identifiserte vesentlige områdene for SEN, inklusive indikatorer for oppfølging. I tillegg rapporteres det for status på enkelte relevante og viktige ESG-områder, herunder anstendig arbeid i leverandørkjeden og håndtering av bærekraftsrisiko for økonomiske resultater.

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

- **Investorer** og deres pensjonskunder er opptatt av avkastning på kapitalen som plasseres i selskapet, og at kapitalen forvaltes med omtanke for miljø og samfunn. Dette underbygges av investorundersøkelsen gjort i 2020-2021 i forbindelse med vesentlighetsanalysen. Byggenes bærekraftskvalitet og miljøsertifisering ble av investorene ansett som viktig. Dette må likevel balanseres mot avkastningen på investeringene, og man bør unngå overinvesteringer

i bærekraft. Mangel på tydelige nasjonale klimamål ble videre oppfattet som en alvorlig risiko blant halvparten av investorene. Mangelen øker usikkerheten rundt hva som lønner seg av klimainvesteringer på lang sikt. Dialogen med investorene går hovedsakelig gjennom den formelle styringsdialogen med styre og selskapsmøte, mens års- og kvartalsrapporter som også omhandler bærekraft distribueres til alle investorer.

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

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

2.3 Miljø og klima

Klimaendringer er en av de største globale utfordringene samfunnet vårt står ovenfor, og det bygde miljøet er ansvarlig for en betydelig andel av klimagassutslippene både globalt og i Norge. Derfor er aktører i eiendomsbransjen avgjørende for omstillingen til et lavkarbonsamfunn. I den overordnede bærekraftstrategien er det flere ambisjoner innen klima og miljø. SEN har blant annet en ambisjon om en klimanøytral eiendomsportefølje innen 2050 i henhold til Parisavtalen og 1,5 graders målet, og økende grad av sirkularitet. *Klimagassutslipp, energi og avfall* 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 og ledelsessystemet gjelder både kontororganisasjone ("Felles kriterier") og eiendomsforvaltningen ("Kriterier for byggeier"). Kriteriesettene definerer vesentlige temaer ut fra bransje, med stor vekt på HMS. Sertifiseringen verifiserer at det arbeides systematisk med å sette mål, definere tiltak, og rapportere på progresjon. Sertifikatet fornyes hvert tredje år. Miljøsertifisering av eiendommene sikrer en god tredjepartsvurdering av bærekraftskvalitet i henhold til en internasjonal bransjestandard og danner grunnlag for systematisk forbedringsarbeid. Dette gir økt attraktivitet og redusert risiko i eiendomsinvesteringene.

Andelen sertifisert eiendom økte fra 58 prosent i 2021 til 85 prosent i 2022. Målet er i løpet av få år en 100 prosent sertifisert eiendomsportefølje etter BREEAM In-Use-standarden (BIU). BIU benyttes for klassifisering av eksisterende eiendommer og inngår i kvalitetsstyringen av byggeprosjekter. Ved større rehabiliteringsprosjekter er målet å oppnå minimum energiklasse B, og miljøsertifisering til «Very Good»-karakter i henhold til BREEAM-standarden. I små og store ombygginger benyttes et egenutviklet standard «materialdokument» som sikrer leietaker fravær av helse- og miljøskadelige produkter i innredningen, og porteføljene mer enhetlig valg av produkter og miljøriktige løsninger mellom eiendommene.

Utvikling i miljøprestasjoner er oppsummert i kap 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. Energinet⁴⁾ 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 selskaps bærekraftsrapport og klimaregnskap.

Klimagassutslipp

Bygg- og eiendomsnæringen sies å være ansvarlig for 40 prosent av klimagassutslippene globalt. Omstilling til et lavutslippssamfunn og tilpasning til et endret klima er avgjørende for å redusere risiko og sikre eiendomsverdiene på sikt. Bærekraftstrategiens langsiktige mål om 1,5-graders investeringer viderefører tilslutningen fra 2016 til Paris-avtalens mål⁵⁾ og Eiendomssektorens veikart mot 2050⁶⁾.

Karbonintensiteten per areal (lokasjonsbasert) ble i 2022 redusert ytterligere 17 prosent i forhold til året før (sum scope 1, 2 og 3, ref. nøkkeltallstabell). Utslippet baseres på eiendommens energiforbruk inklusive leietakerforbruk, samt avfallshåndtering og vannforbruk. Klimaregnskapet dekker 100 prosent av eiendomsporteføljene, og fastsettes og kvalitetssikres i samarbeid med eksternt samarbeidspartner CemaSys⁷⁾⁸⁾.

⁴⁾ Energinet er sertifisert i henhold til den Europeiske standarden for Energiledelsessystemer DIN EN16001.

⁵⁾ 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>

⁶⁾ <https://byggalliansen.no/kunnskapscenter/publikasjoner/eiendomssektorens-veikart-mot-2050/>

⁷⁾ Analysen er basert på den internasjonale standarden; A corporate accounting and reporting standard, utviklet av Greenhouse Gas Protocol Initiative (GHG-protokollen).

⁸⁾ Klimaregnskapet presenterer både lokasjonsbaserte og markedsbaserte utslipp. Gjennom dette og selskaps årsrapport kan forvalter og investor vurdere selskaps 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.

Basert på Sectoral Decarbonization Approach⁹⁾ og Science Based Targets initiative¹⁰⁾ (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 Storebrand-paraplyen omfatter SEN, og ble i 2022 validert av Science Based Targets initiative, som del av Storebrands samlede og offisielle vitenskapsbaserte mål. Målet er fastlagt som et markedsbasert mål med tilnærmet samme reduksjonsnivå som det lokasjonsbaserte. Dette innebærer at det i tillegg til reduksjon av fysisk utslipp knyttet til energibruk på byggene vil være mulig å møte noe av reduksjonen gjennom i siste instans å kjøpe grønne sertifikater for gjenværende el-forbruk.

I 2021 og 2022 har CRREM¹¹⁾ (Carbon Risk Real Estate Monitor) blitt testet som verktøy for videre å analysere overgangsrisiko og utslippsmål på eiendoms- og porteføljenivå, blant annet gjennom deltakelse i et TCFD pilotprosjekt i UNEP FI. CRREM og SBTi har siden inngått samarbeid, og CRREM-verktøyet ble oppdatert på slutten av 2022. Det tas sikte på å benytte det i planleggingen av veien mot SBTi-målet i 2030 og Net Zero i 2050.

Energiforbruk

Bygninger står for rundt 40 prosent av energiforbruket nasjonalt. Lavere energibehov og egenproduksjon av energi i bygg er vesentlig for å nå globale utslippsmål, ettersom ren energi da kan frigjøres til å kutte utslipp i andre sektorer med høye utslipp som f.eks. transportsektoren.

Energiforbruket (kWh/m²) ble redusert med drøyt 7 prosent i 2022 mot året før. Gjennom systematisk arbeid ble målet om 5 prosent reduksjon nådd gjennom driftsoptimalisering selv med et pandemiår til sammenlikning.

Den nødvendige 70 prosent reduksjon i klimagassutslipp omtalt over tilsvarer en gjennomsnittlig reduksjon i energibruk på eiendommene på 50 prosent. I 2022 er det derfor gjennomført nye detaljerte energianalyser som avdekker tekniske muligheter og kostnader for 50-60 prosent energi-reduksjon, og muligheten til å nå energiklasse B og A. Arbeidet med å integrere mål og tiltak i eiendommenes forretningsplaner blir videreført i 2023, og vil samlet utgjøre fondets plan for å nå vitenskapsbaserte klimamål. Det er allerede etablert god praksis for å benytte muligheter ved ombyggings- og rehabiliteringsprosjekter til å gjennomføre energitiltak. Rehab-prosjektet på Grev Wedels Plass 9 legger opp til nær 60 prosent energireduksjon.



Fondets nyervervede SporX var blant de tre nominerte til Storebrand Eiendoms bærekraftspris 2022. Til høyre Vestsaksen Eiendoms Carl Brynjulfsen som utviklet bygget, sammen med fra venstre Sonja Horn, Entra, Unn Hofstad juryleder, og Stefan Tjust for vinneren Vestre møbelfabrikk.

⁹⁾ <https://sciencebasedtargets.org/resources/legacy/2015/05/A-Quick-Guide-to-the-Sectoral-Decarbonization-Approach.pdf>

¹⁰⁾ SBTi er et partnerskap mellom CDP, FNs Global Compact, World Resources Institute (WRI) og World Wide Fund for Nature (WWF). SBTi jobber med bedrifter og finansinstitusjoner for å sette mål om hvor mye og hvor raskt de trenger å redusere utslippene av klimagasser (GHG) for å forhindre de verste effektene av klimaendringer. Les mer om SBTi her: <https://sciencebasedtargets.org/about-us>

¹¹⁾ <https://www.crrem.eu/>

Avfall og sirkularitet

Avfall fra drift av eiendommene utgjorde i 2022 nesten 29 prosent av selskapets årlige klimagassutslipp. Samtidig står bygg- og eiendomssektoren for 25 prosent av alt avfall i Norge. For å ivareta knappe natur- og materialressurser og redusere klimagassutslippene må materialer holdes i kretsløpet så lenge som mulig. Det er et mål å minimere mengden avfall som går til deponi eller til forbrenning.

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

Målet om økt sirkularitet utfordrer eiendomssektorens tradisjonelle produksjon-bruk-kast-praksis, og gir behov for vesentlig omlegging av kulturen rundt å rive ned og innrede pånytt ved inngåelse nye leiekontrakter. Økt standardisering av materialbruk med bruk av varige materialer og fleksible løsninger i leietakertilpasninger skal bidra til at det blir mindre behov for å skifte ut materialer ved endringer i leietakersituasjonen. Et egenutviklet standard «materialdokument» sikrer at man også unngår produkter med farlige stoffer som i en senere fase vil måtte bli spesialavfall. Rutiner for kartlegging og gjennomføring av ombruk er etablert, mens måling av forbruk av nye materialer skal innføres. Gode resultater avhenger av et godt samspill mellom utleier, leietaker, rådgivere og entreprenører, og ikke minst et fungerende ombruksmarked i bransjen. Forvalter deltar i to av bransjens pilotprosjekter for økt sirkularitet, Rehub¹²⁾ og Madaster¹³⁾.

Prosjektet Grev Wedels Plass 9 har vært en pilot innen sirkulærøkonomi med betydelige besparelser:

- 85 % av avfall til ombruk eller materialgjenvinning
- En sorteringsgrad på 95 %
- Avfallsproduksjon på kun 65 kg per kvm mot bransjesnitt på 132 kg samlet for rive- og byggefase
- Ombruk på stedet av 904 tonn materialer, blant annet teglstein (se bilde under)
- Installert 645 tonn materialer egnet for demontering og ombruk
- Redusert behovet for levert energi med 60 %

Erfaringene fra Grev Wedels Plass 9 vil bli videreutviklet i nye prosjekter.

Klimarisiko

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

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



¹²⁾ Rehub.no kobler nøkkelaktører og automatiserer dagens kompliserte prosess med kjøp og salg av brukte byggematerialer.

¹³⁾ Madaster er et elektroniske register for materialer og produkter. På denne digitale plattformen registreres bygninger, inkludert materialene og produktene som ble brukt i konstruksjonen. Dokumentasjon, registrering og arkivering av materialene som brukes i bygninger og konstruksjonsobjekter gjør gjenbruk enklere, oppmuntrer til smartere design og eliminerer avfall.

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

Kvantifisering av klimarisiko er viktig for å balansere tiltakskostnader og inntekter i dag mot reduksjon av risiko og sikring av verdiene på lengre sikt. Forvalter har i to perioder deltatt i pilotprosjekter i regi av UNEP FI for å utvikle metoder og verktøy for å kvantifisere og håndtere klimarisiko. Dette har ledet til følgende aktivitet og resultater gjennom 2021-2022.

- Ved deltakelse med pilotporteføljer og i diskusjonsforum har forvalter sammen andre liknende norske aktører i 2020-2022 bidratt til at analyse- og indeksselskapet MSCI har raffinert modellene for beregning av måleindikatorer for klimarisiko. Indikatorene omfatter "Climate Value-at-Risk", CVaR, i prosent av porteføljens verdi, fordelt på fysisk klimarisiko og overgangsrisiko. Videre beregnes eiendommenes og porteføljens "Warming potential". Dette gjøres ved å sammenholde med temperaturscenarier som Parisavtalens "well below 3 degrees"-mål eller fornyet mål om maksimalt 1,5 graders temperaturøkning innen utgangen av århundret. Da får en indikasjon om porteføljen er "innrettet" i tråd med temperatur-målet. Arbeidet med raffinering av modeller og rapporter videreføres i 2023, og forvalter vil vurdere anvendbarhet samt kost/nytte av rapportene som verktøy for håndtering av klimarisiko i investeringsprosessen. Da vil man trolig kunne benytte beregnede verdier til å kvantifisere porteføljens status innen klimarisiko, og benchmarke mot store deler av det norske markedet.
- CRREM, Carbon Risk Real Estate Monitor, er et EU-basert åpent verktøy for vurdering av overgangsrisiko som er videreutviklet gjennom et UNEP-FI TCFD pilotprosjekt i 2021-2022. Gjennom deltakelse med pilotporteføljer har forvalter bidratt i utviklingen og samtidig høstet innsikt av verdi for klimarisikoarbeidet. Med utgangspunkt i den globale anerkjente Sectoral Decarbonization Approach beregner verktøyet når enkelteierdommer ut fra utslippsnivået blir "stranded assets". Verktøyet angir også hvilke utslipps- og energireduksjoner som må til for å være "innrettet" i tråd med målsatt temperatur-scenarie (1,5 grad). Det viser også hvor stor andel av porteføljen som vil være "stranded" årlig frem mot 2050, samt nødvendig gjennomsnittlig utslipps- og energiintensitet i forhold til valgt temperaturscenario.

Dette kan benyttes til å simulere utviklingen og sette mål for bygg og porteføljer, i hht bl.a karbonkostnad ved å unnlate å oppgradere vs investeringskostnad.

Det foregår en konsolidering både i metoder, modeller og indikatorer, også gjennom økende samarbeid mellom tilbyderne av verktøy og rapporteringsløsninger. CRREM og MSCI, samt CRREM og SBTi har formalisert sitt samarbeid i 2022. Det ventes i løpet av 2023 å bli klart om og hvordan verktøyene kan benyttes til bedre å beskrive og kvantifisere porteføljens klimarisiko. Videre hvordan CRREM kan benyttes til planlegging og oppfølging av Science Based Targets og en Net Zero-strategi for porteføljen. Klimarisikoen knyttet til eiendomsinvesteringene utgjør en del av styringsgrunnlaget for utførelse av forvaltningsoppdraget. Fastlegging av slikt vitenskapsbasert klimamål og -strategi er viktig for å kunne tydeliggjøre ambisjonsnivået og dets konsekvenser for kjøp, salg, forvaltning og utvikling av eiendommene i porteføljen. Det gjøres i dag skjønsmessige vurderinger av klima- og bærekraftsrisiko opp mot kostnad for forbedringer som del av due-diligence prosessen i forkant av kjøp/salg og ved øvrige investeringer i eiendomsmassen. Dette gjør det mindre sannsynlig at selskapet kjøper eller utvikler eiendom med lav ytelse innen utslipp og miljø, med mindre eiendommens standard lar seg bedre med rimelige midler.

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

2.4 Sosial bærekraft

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

Sunne og inkluderende bygg og nabolag

Fornøyde leietakere er grunnleggende for en bærekraftig eiendomsvirksomhet, for å sikre gode leieinntekter og høy utleie-

grad. Produktive arbeidsplasser hvor medarbeiderne trives styrker også leietakernes forretning. Eiendomsforvaltningens forbedringsarbeid baseres blant annet på en årlig undersøkelse av kundetilfredsheten. Den presenteres for ledergruppen, og analyseres og integreres i eiendomssteamenes handlingsplaner for drift og evt. ombygging eller endringer på eiendommene.

HMS og inneklima har et spesielt fokus.

Leietakertilfredsheten økte ytterligere i 2022¹⁴⁾. 77 prosent av respondentene var meget eller fullstendig tilfredse¹⁵⁾ med leieforholdet, noe som er godt over bransjesnittet. Tilgjengelighet og oppfølging hos utleier og driftspersonell, brann- og sikkerhetsrutiner, renhold og inngangsparti vurderes høyt. Leietakernes oppfatninger om ventilasjon, kjøling og inneklima er svært individuelle. Det er generelt vanskelig å gjøre alle til lags, og bransje-scoren er lavere enn andre for andre temaer. Selskapet arbeider aktivt for å sikre god luftkvalitet og temperaturregulering. Lavemitterende materialer, gode ventilasjons- og belyningsinstallasjoner og gode styringssystemer for luft, varme og kjøling er sentralt. Tilfredsheten med inneklimaet har de siste to årene ligget 10 prosent høyere enn de to foregående.

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

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

Gjennom involvering og dialog med byggets leietakere og aktører i nærmiljøet kan behov og preferanser fanges opp. Leietakere og nabolagsaktører informeres aktivt ved byggeprosjekter

som påvirker dem. En klagekanal til eiendomssjef er tilgjengelig for berørte ved byggeprosjekter og for bygg i drift. Ved større utviklingsprosjekter er bred medvirkning oftest en viktig del av planprosessen. Oppfølging av innsikt fra medvirkningsprosesser inngår i prosjektledelsens ansvar. Omfang av klager oppfattes og tilbakemeldinger fra interessenter oppfattes som de viktigste indikatorene på selskapets håndtering av disse problemstillingene.

Anstendig arbeid i leverandørkjeden

Bygg- og eiendomsbransjen har tradisjonelt hatt økt risiko for brudd på menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. Kjøpsvolum av service- og entreprenørtjenester er omfattende. Miljø og bærekraft vektlegges i innkjøpskonkurranser. Krav om at leverandører skal ha et sertifisert miljøledelsessystem, følge forvalters etiske regler og imøtekomme FNs ti prinsipper for samfunnsansvar i næringslivet (UN Global Compact) er grunnleggende risikoreduerende tiltak. Årlig gjøres en kartlegging av leverandørers arbeid innen miljø, sosial bærekraft og menneskerettigheter. Videre undersøker forvalter på stikkprøvebasis om serviceleverandører eller entreprenører overholder kontraktsbestemmelser om blant annet lønns- og arbeidsvilkår og påseplikt overfor underleverandører. Antall ledd under hovedentreprenør eller -leverandør er begrenset til to for bedre kontroll med leverandørkjeden. Det er ikke avdekket lovbrudd i 2022.

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 fastlegger større virksomheters plikt til å rapportere om sitt arbeid for å sikre grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i egen virksomhet, i leverandørkjeden og hos forretningspartnere. Dette har ført til økt fokus på temaet og egne rutiner. Det ble i 2022 redegjort for hvilke policyer og retningslinjer forvaltningen følger for å ivareta dette, samt gjort en overordnet risikovurdering knyttet til verdi-

Kundetilfredshetsindeks	2019	2020	2021	2022	2023
Storebrand Eiendomsfond Norge KS	66	70	67	74	77
Storebrand Eiendom snitt	71	72	75	77	75
Bransjens beste	78	78	79	83	83
Bransjesnitt	71	70	71	72	73
SEN Svarprosent (%)	87	80	64	72	76

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

¹⁴⁾ Alle 46 leietakere innen kontor, hotell og logistikk fikk i januar 2022 tilsendt undersøkelsen som reflekterer leietakertilfredsheten for 2021. Svarprosenten var 72.

¹⁵⁾ Se nærmere om utviklingen i nøkkeltallstabell.

kjeden. Det ble blant annet etablert mottakssystem for henvendelser, kontraktsmalene for leieavtaler og entreprenøroppdrag ble oppdatert, og innkjøpsprosess av solceller ble vesentlig mer krevende for å unngå høy risiko for tvangsarbeid i leverandørkjeden. Videre risiko- og aktsomhetsvurderinger samt andre forbedringstiltak gjøres over lengre tid. Fullstendig rapportering i henhold til loven gjøres separat fra denne rapporten.

HMS og trivsel i forvalterorganisasjonen¹⁶⁾

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 2022 var gjennomsnittlig jobbengasjement 8,1 på en skala fra 0-10, en bedring på 0,25 prosent fra 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 i 2022 ikke mottatt noen varsler eller klager om trakassering eller annen uakseptabel oppførsel gjennom den eksterne varslingskanalen.

2.5 Selskapsstyring

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

Økonomiske resultater og bærekraftsrisiko

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



Målet om en konkurransedyktig risikojustert avkastning kan gi økt rom for tiltak som hever bærekraftsstandarden. Vurderingen av bærekraftsrisiko er sammensatt og endres over tid, særlig i langsiktige investeringer som eiendom. Stadig nye reguleringer indikerer likevel at risikoen øker i et lengre perspektiv. Forvalter søker å optimalisere miljø- og sosiale tiltak opp mot kort- og langsiktige hensyn til risiko og avkastning.

Selskapet leverte i 2022 en totalavkastning på -2,3 prosent men har vist seg konkurransedyktig over tid. Bærekraftsstandarden er samtidig i bedring, men det finnes ennå ikke en tydelig direkte sammenheng mellom prestasjon på bærekraftsområdet og avkastning i selskapet. Dette ventes å endre seg på sikt. Blant annet kan klimarisiko påvirke verdiutvikling, likviditet og absolutt avkastning ved at eiendommene generelt får høyere kostnader og reduserte utviklingsmuligheter. Relativ avkastning kan påvirkes dersom utnyttelsen av mulighetene som ligger i overgangen til lavutslippssamfunnet avviker fra markedet generelt.

Klimarisiko og mer generelt bærekraftsrisiko er blant forretningsrisikoene som gjennomgås i forvalters halvårslige risiko-gjennomgang. Risikoene og håndteringen av dem evalueres og justeres ved behov.

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

Bekjempelse av økonomisk kriminalitet og korrupsjon

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

Reduksjon og forebygging av korrupsjon¹⁷⁾ og økonomisk kriminalitet står sentralt i selskapets ansvarlige styringsstruktur, og er et sentralt tema i Storebrands 'Code of Conduct'. Korrupsjon kan undergrave en åpen og rettferdig konkurranse både blant investorer og leietakere, forhindre godt styresett og undergrave demokratiske beslutningsprosesser og økonomisk utvikling. Avsløringer eller mistanker om korrupsjon kan på kort tid undergrave SENs omdømme og evne til å oppnå ønskede resultater, da det kan påvirke hovedinteressenters tillit og valg om å investere i og samhandle med selskapet.

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

Ansvar for å forebygge økonomisk kriminalitet og korrupsjon ligger hos forvalters leder, mens Chief Operating Officer har et koordineringsansvar for risikogjennomgangen samt oppfølging av rutiner og rapportering av hendelser i 1. linje compliance. Det innebærer at mellomledere har et ansvar for at egen og underordnedes adferd er i samsvar med de gjeldende etiske prinsipper og retningslinjer og for at eventuelle brudd rapporteres videre til COO. Samtidig er alle ansatte ansvarlige for å kjenne til interne regler, retningslinjer og rutiner, samt lover og regler på området. Ansatte gjennomfører årlige kurs og deler erfaringer knyttet til gjeldende etiske retningslinjer, anti-korrupsjon, hvitvasking og terrorfinansiering, informasjonssikkerhet og GDPR blant annet ved årlig gjennomgang i allmøter. 2. linje compliance i Storebrand Asset Management følger opp og sikrer at forvalter har et system som er i henhold til konsernregelverket, inklusive risikogjennomgang.

Datadrevet innsikt og kommunikasjon

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

SEN publiserer hvert år sine resultater fra GRESBs evaluering av bærekraftsstandard til mer enn 1500 eiendomsselskaper verden over¹⁸⁾. GRESB anses som den ledende overordnede indikatoren på bærekraftsarbeidets standard innen eiendomsinvesteringer. I 2022 økte SEN scoren med syv prosent til 92 og oppnådde de målsatte 5 stjerner, som innebærer å være blant de 20 prosent beste blant de evaluerte porteføljene. Videre fikk SEN i 2022 status som «Global sektor-leder» blant selskaper med samme porteføljesammensetning i kategorien «Diversifisert – kontor/industri».

For at SEN effektivt skal kunne kommunisere prestasjon på bærekraft, og innfri krav og forventninger til rapportering og transparens, kreves det at bærekraftsdata som samles inn er av god kvalitet. Dvs. at dataene er korrekte, oppdaterte og fullstendige. Videre er det vesentlig med gode verktøy og prosesser for å sikre en effektiv datainnsamling og -rapportering. SEN har lenge benyttet et sentralt miljøoppfølgingssystem (Energinet) for innhenting og sammenstilling av måldata 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 bærekraftsindikatorer i prosjekt-aktiviteter.

I 2022 valgte forvalter å benytte Celsia som system for screening og dokumentasjon av eiendommene opp mot EU-taksonomien. Arbeidet med å fullføre screening og taksonomiberegninger fortsetter i 2023 frem mot rapportering i 2024.

Omfanget av nye rammeverk og rapporteringskrav innen bærekraft øker dramatisk. Viktigheten av å sikre gode systemer for innsamling og sammenstilling av ulike data øker. Mål og tiltak var innarbeidet i forvalters handlingsplan for 2022. En IT-arkitektur som med mest mulig automatisering sammenholder og aggregerer data fra ulike systemer til ulike rapporteringsformål planlegges videre i 2023.

¹⁷⁾ 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.

¹⁸⁾ https://documents.gresb.com/generated_files/real_estate/2022/real_estate/assessment/complete.html#overview_of_GRESB_assessments

3. Nøkkeltall

Indikator	Enhet	2020	2021	2022	2022/2021
Miljø					
Areal, oppvarmet BRA*	1000 m2	391	418	446	7 %
Elektrisitet, målt	mill kWh/år	53,5	49,1	48,7	-1 %
- Av dette leietaker-energisitet	mill kWh/år	43,4	40,7	40,6	0 %
Fjernvarme/fjernkjøling, målt	mill kWh/år	12,1	16,0	14,7	-8 %
Biolje, målt	mill kWh/år	0,05	0,05	0,04	-22 %
Fossil energi (leietaker-energi)	mill kWh/år	0,7	0,1	0,2	50 %
- Av dette olje, målt	mill kWh/år	0,13	-	-	0 %
- Av dette gass, målt	mill kWh/år	0,57	0,12	0,18	51 %
Sum energi, målt	mill kWh/år	66	65	64	-3 %
Sum energi, temperaturkorrigert	mill kWh/år	68	68	67	-1 %
Sum energi, intensitet temp.korr. (friv. PAI 19****)	kWh/m2/år	176	162	150	-8 %
- Av dette Kontor	kWh/m2/år	221	190	161	-15 %
- Av dette Handel	kWh/m2/år	191	163	160	-2 %
- Av dette Logistikk	kWh/m2/år	113	120	109	-9 %
- Av dette Hotell	kWh/m2/år	302	294	305	3 %
Fornybar strømproduksjon, solceller	1000 kWh/år	-	-	-	0 %
Vann	1000 m3/år	133	121	144	18 %
Vann, intensitet	m3/m2/år	0,34	0,29	0,32	11 %
Avfall	tonn/år	4 258	4 194	4 281	2 %
Avfall, intensitet	kg/m2/år	10,9	10,0	9,6	-4 %
Avfall, sorteringsgrad	%	75	75	77	2 %
Sum klimagassutslipp Scope 1+2+3 (friv. PAI 18****)	tonn CO2e/år	11 922	12 260	13 744	12 %
Sum klimagassutslipp lokasjonsbasert, Scope 1+2+3 (friv. PAI 18****)	tonn CO2e/år	3 088	2 333	2 063	-12 %
- Klimagassutslipp Scope 1 (direkte stasj. utslipp, uten kjølemedier)	tonn CO2e/år	155	26	38	47 %
- Klimagassutslipp Scope 2 (indirekte utslipp, energi)	tonn CO2e/år	2 297	1 651	1 386	-16 %
- Klimagassutslipp Scope 3 (indirekte utslipp, vann og avfall)	tonn CO2e/år	636	657	640	-3 %
Karbonintensitet pr oppv. BRA, lokasjonsbasert	kgCO2e/m2	7,9	5,58	4,60	-18 %
Karbonavtrykk pr GAV**, lokasjonsbasert	kgCO2e/MNOK	252	143	129	-10 %
Miljøsertifisert eiendom	antall	3	11	15	36 %
Miljøsertifisert eiendom	% av GAV	14	58	85	47 %
Eksposering mot fossil energi (obl. PAI 17)****	% av GAV	-	-	-	-
Eksposering mot energi-ineffektiv eiendom (obl. PAI 18)****	% av GAV	-	59	76	29 %
Eksposering mot bygg uten avfallssortering (friv. PAI 20)****	% av GAV	-	-	-	-
Sosialt					
Kundetilfredshet	%	70	74	77	4 %
Kundetilfredshetsmåling dekningsgrad	%	100	100	100	0 %
Medarbeidertilfredshet***	score	-	7,9	8,1	3 %
Ansatte, SAM totalt (alle omfattet av tariff-avtale)	antall	-	162	178	10 %
- Fast ansatte (Kvinner/Menn)	antall	-	162 (53,8/106,8)	178 (60/118)	10 %
- Fulltidsansatte (Kvinner/Menn)	antall	-	159	176 (59/117)	11 %
- Deltidsansatte (Kvinner/Menn)	antall	-	3	6 (2/4)	100 %
Ansatte, SBE totalt (alle omfattet av tariff-avtale)	antall	-	32	32	0 %
- Fast ansatte (Kvinner/Menn)	antall	-	34 (15/19)	32 (13/19)	6 %
- Fulltidsansatte (Kvinner/Menn)	antall	-	34 (15/19)	32 (13/19)	0 %
- Deltidsansatte (Kvinner/Menn)	antall	-	-	-	0 %

Indikator	Enhet	2020	2021	2022	2022/2021
Governance					
Direkteavkastning	%	4,8	4,3	3,9	
Verdiendring	%	2,4	7,2	-6,1	
Totalavkastning	%	7,1	11,4	-2,2	
Kjøp/salg av eiendommer	antall		1/0	1/0	
Markedsverdi eiendomsportefølje, SEN	MNOK	12 237	16 305	16 039	-2 %
Forvaltet eiendomsverdi totalt Norge, SBE (GAV)	MNOK		37 000	40 000	8 %
GRESB score, globalt	poeng	79	86	92	7 %
GRESB rating, stjerner	antall	4	4	5	25 %
Operasjoner vurdert opp mot risiko for korrupsjon	%		100	100	0 %

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

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

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

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

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

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

Indikator	Enhet	2020	2021	2022	2022/2021
Avfall					
Totalt utsortert avfall til gjenvinning	tonn/år	3 046	3 171	3 269	3 %
Utsortert farlig avfall til gjenvinning	tonn/år	-	-	-	-
- Av dette til gjenbruk	tonn/år	-	-	-	-
- Av dette til resirkulering	tonn/år	-	-	-	-
- Av dette til annet	tonn/år	-	-	-	-
Utsortert ufarlig avfall til gjenvinning	tonn/år	3 046	3 171	3 269	3 %
- Av dette til gjenbruk	tonn/år	-	-	-	-
- Av dette til resirkulering	tonn/år	3 046	3 171	3 269	3 %
- Av dette til annet	tonn/år	-	-	-	-
Andel utsortert avfall sortert lokalt	tonn/år	3 046	3 171	3 269	3 %
	%	100	100	100	
Andel utsortert avfall sortert ved sorteringsanlegg	tonn/år	-	-	-	-
	%	-	-	-	-
Totalt utsortert farlig avfall, restavfall og deponeringsavfall	tonn/år	1195	1023	1 014	-1 %
Utsortert farlig avfall	tonn/år	30	36	31	-14 %
- Av dette til forbrenning med energigjenvinning	tonn/år	-	-	-	-
- Av dette til forbrenning uten energigjenvinning	tonn/år	-	-	-	-
- Av dette til deponi	tonn/år	-	-	-	-
- Av dette til annet	tonn/år	30	36	31	-14 %
Restavfall og utsortert deponeringsavfall	tonn/år	1 165	987	982	-1 %
- Av dette til forbrenning med energigjenvinning	tonn/år	1 163	979	955	-2 %
- Av dette til forbrenning uten energigjenvinning	tonn/år	-	-	-	-
- Av dette til deponi	tonn/år	2	8	27	238 %
- Av dette til annet	tonn/år	-	-	-	-
Andel utsortert avfall håndtert lokalt	tonn/år	-	-	-	-
	%	0	0	0	
Andel utsortert avfall sortert ved sorteringsanlegg	tonn/år	1 195	1 023	1 014	-1 %
	%	100	100	100	0 %

4. TCFD-indeks

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

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

Risikostyring

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

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

Måleparametere og mål

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

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

5. GRI-indeks

GRI-standard	Indikatorforklaring	Henvisning bærekraftsrapport
Organisasjonsprofil		
102-1	Navn på organisasjonen	1. Om Storebrand Eiendomsfond Norge KS
102-2	Hovedprodukter/tjenester	1. Om Storebrand Eiendomsfond Norge KS
102-3	Hovedkontor	1.2 Organisatoriske rammer
102-4	Tilstedeværelse organisasjon	1.2 Organisatoriske rammer
102-5	Eiestyring og selskapsledelse	1.2 Organisatoriske rammer
102-6	Markeder	1. Om Storebrand Eiendomsfond Norge KS
102-7	Selskapets størrelse	1. Om Storebrand Eiendomsfond Norge KS. Vedlegg 1
102-8	Informasjon om ansatte og arbeidere	2.4 Sosial bærekraft. 3. Nøkkeltall
102-9	Leverandørkjede	2.2 Interessenter og vesentlige ESG-områder
102-10	Vesentlige organisasjonsendringer	Side 2 porteføljeforvalter utpekt
102-11	Føre-var-prinsippet	Vedlegg 2 Medlemsskap, initiativer og forpliktelser
102-12	Eksterne initiativ	2.1 Bærekraft i forvaltningen av SEN. Vedlegg 2
102-13	Medlemskap i organisasjoner	Vedlegg 2 Medlemsskap, initiativer og forpliktelser
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 SEN
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 utvalgelse av interessentgrupper	2.2 Interessenter og vesentlige ESG-områder
102-43	Interaksjon med interessentgrupper	2.2 Interessenter og vesentlige ESG-områder
102-44	Viktigste tema fremmet av interessentgrupper	2.2 Interessenter og vesentlige ESG-områder
Rapporteringspraksis		
102-45	Enheter inkludert i det konsoliderte finansielle regnskapet	Alle enheter er inkludert.
102-46	Prosess for å definere rapportens innhold og temaomfang	2.1 Bærekraft i forvaltningen av SEN. 2.2 Interessenter og vesentlige ESG-områder
102-47	Oversikt over vesentlige tema	2.2 Interessenter og vesentlige ESG-områder
102-48	Endringer av tidligere rapportert informasjon	Ikke relevant
102-49	Endringer i rapportering	Ikke relevant
102-50	Rapporteringsperiode	1.1 Årsrapporten for bærekraft
102-51	Dato for siste rapport	1.1 Årsrapporten for bærekraft
102-52	Rapporteringsssyklus	1.1 Årsrapporten for bærekraft
102-53	Kontaktpunkt for spm. til rapporten	eiendom@storebrand.no
102-54	Rapporteringsnivå GRI-standard	1.1 Årsrapporten for bærekraft
102-55	GRI-index	5. GRI-indeks
102-56	Ekstern revisjon	Ja, verifisert, se 6. Revisjonsrapport

Indikatorer for vesentlige tema

GRI-standard	Indikatorforklaring	Henvisning bærekraftsrapport
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	2.1 Bærekraft i forvaltningen av SEN. 2.5 Selskapsstyring. 1.2 Organisatoriske rammer
201-1	Direkte økonomisk verdi generert og distribuert	3. Nøkkeltall
201-2	Økonomiske konsekvenser, risikoer og muligheter knyttet til klimaendringer	2.3 Miljø og klima
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-intenstet	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

Lysaker 30. juni 2023
Styret for Storebrand Eiendomsfond Norge KS

Anne-Kristine Baltzersen (sign.)
Styrets Leder

Hans Petter Horsgaard (sign.)
Styremedlem

Heidi Iren Sunde (sign.)
Styremedlem

Trond Finn Eriksen (sign.)
Styremedlem

Solveig Rekkedal Sollid (sign.)
Styremedlem

Til styret i Storebrand Eiendomsfond Norge KS

Uavhengig uttalelse vedrørende Storebrand Eiendomsfond Norge KS sin rapportering av utvalgte nøkkeltall

Vi har gjennomført et attestasjonsoppdrag med moderat sikkerhet om Storebrand Eiendomsfond Norge KS sin rapportering på utvalgte nøkkeltall for bærekraft. Storebrand Eiendomsfond Norge KS sin rapportering omfatter målinger og beregninger av nøkkeltall for bærekraft for perioden 1. januar – 31. desember 2022.

Nøkkeltall for bærekraft er vannforbruk, avfallshåndtering, energiforbruk og klimagassutslipp som Storebrand Eiendomsfond Norge KS måler og følger opp. Nøkkeltallene er tilgjengelige og inngår i Storebrand Eiendomsfond Norge KS sin bærekraftsrapport for 2022 i kapittel 3

«Nøkkeltallstabell». Vi har undersøkt grunnlaget for målingene og har kontrollert beregningene av nøkkeltallene. Storebrand Eiendomsfond Norge KS har definert de utvalgte nøkkeltallene og forklart hvordan de måles i vedlegg «Definisjoner for utvalgte nøkkeltall» til bærekraftsrapporten (kriterier).

Ledelsens ansvar

Ledelsen er ansvarlig for Storebrand Eiendomsfond Norge KS sin rapportering av nøkkeltall for bærekraft og for at det er utarbeidet i overensstemmelse med kriterier som beskrevet over. Ansvaret omfatter å utforme, implementere og vedlikeholde en intern kontroll som sikrer at Storebrand Eiendomsfond Norge KS måler og følger opp nøkkeltall for bærekraft.

Vår uavhengighet og kvalitetskontroll

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

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å avgi en uttalelse som gir moderat grad av sikkerhet om Storebrand Eiendomsfond Norge KS sin rapportering av nøkkeltall for bærekraft basert på handlinger vi har utført og bevis vi har innhentet.

Vi har utført vårt oppdrag i samsvar med standard for attestasjonsoppdrag "ISAE 3000 Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon". 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 rapporteringen av nøkkeltall for bærekraft, vurdere risiko for at rapporteringen 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

rapporteringen nøkkeltall for bærekraft. Et attestasjonsoppdrag som skal gi moderat grad av sikkerhet, har et betydelig mindre omfang enn et attestasjonsoppdrag som skal gi betryggende grad av sikkerhet, både med hensyn til risikovurderingshandlingene, herunder forståelsen av den interne kontrollen, og handlingene som utføres for å håndtere de anslåtte 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 omfattet også møter med representanter fra Storebrand Eiendomsfond Norge KS som er ansvarlige for de vesentlige områdene som dekkes av rapporteringen, gjennomgang av intern kontroll og rutiner for rapportering av nøkkeltall for bærekraft, innhenting og gjennomgang av relevant informasjon som understøtter utarbeidelsen av nøkkeltall for bærekraft, vurdering av fullstendighet og nøyaktighet av nøkkeltall for bærekraft og kontrollberegninger av nøkkeltall for bærekraft basert på en vurdering av risiko for feil.

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 rapporteringen om nøkkeltall for bærekraft, i all vesentlighet, er utarbeidet i samsvar med gjeldende kriterier.

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

Konklusjon

Basert på vår kontroll og innhentede bevis er vi ikke blitt oppmerksomme på forhold som gir oss grunn til å tro at Storebrand Eiendomsfond Norge KS sine utvalgte nøkkeltall for bærekraft ikke, i det alt vesentlige, er utarbeidet, målt og rapportert i overensstemmelse med definisjonene og forklaringene gitt i vedlegg «Definisjoner for utvalgte nøkkeltall» til bærekraftsrapporten.

Oslo, 15. juni 2023

PricewaterhouseCoopers AS

Chris Håvard Jakobsen
Statsautorisert revisor

Vedlegg 1 Eiendomsporteføljen

Selskapets eiendommer har en geografisk eksponering med hovedvekt i Oslo (79 %), Bergen (12 %) og Stavanger (9 %). Porteføljen besto ved utgangen av 2022 av til sammen 21 hel- eller deleide eiendommer til en verdi av MNOK 16 039 og et samlet oppvarmet areal på 445 689 m². Porteføljen hadde 98,3 % utleiegrad og en samlet leieinntekt på MNOK 768. Total portefølje økte med én eiendom gjennom kjøp av Dr. Hansteinsgate 13-17 AS i 2. kvartal.

Sammensetning av porteføljen, basert på eiendommenes markedsverdi, fordelte seg på segmentene slik per 31.12.2022: kontor 48 %, lager/logistikk 27 %, hotell 14 %, handel 11 %. Porteføljen kan ytterligere diversifiseres gjennom kjøp av flere eiendommer.

Eiendommer SEN pr 31.12.	Antall eiendommer	Oppvarmet areal (m ² BRA)	Adresse
Brynsalleen 6		17 647	Brynsalleen 6, 0667 Oslo
Grev Wedels plass 9		18 122	Grev Wedels plass 9, 0151 Oslo
Skippergata 3		789	Skippergata 3, 0151 Oslo
Gullhaug Torg 2B		7 174	Gullhaug Torg 2B, 0484 Oslo
Nydalsveien 36-38		11 215	Nydalsveien 36-38, 0484 Oslo
Philip Pedersens vei 7-9		17 905	Philip Pedersens vei 7, 1366 Lysaker
Solheimsgaten 7A-E		31 283	Solheimsgaten 7A-E, 5058 Bergen
Lagårdsveien 44		12 751	Lagårdsveien 44, 4010 Stavanger
Lagårdsveien 46		13 535	Lagårdsveien 46, 4010 Stavanger
Dr. Hansteins gate 13-17		6 347	Dr. Hansteins gate 13-17, 3044 Drammen
Sum kontor-eiendommer	10	136 768	
Scandic Fornebu		14 649	Martin Linges vei 2, 1364 Fornebu
Scandic Lillestrøm		9 162	Stillverksveien 28, 2004 Lillestrøm
Scandic Helsfyr		17 534	Innspurten 7, 0663 Oslo
Sum hotell-eiendommer	3	41 345	
Destilleriveien 11		53 188	Destilleriveien 11, 1481 Hagan
Gneisveien 12		4 683	Gneisveien 12, 2020 Skedsmokorset
Gneisveien 16/18		43 243	Gneisveien 18, 2020 Skedsmokorset
Bonntjensvegen 12/14		28 125	Bonntjensvegen 12-14, 2055 Nordkisa
Stormåsan 19		20 994	Stormåsan 19, 1540 Vestby
Sum logistikk-eiendommer	5	150 233	
Metro senter		67 228	Bibliotekgata 30, 1473 Lørenskog
Østfoldhallene		36 963	Dikeveien 28, 1661 Rolvsøy
Østfoldhallene Big Box		13 152	Dikeveien 17-19, 1661 Rolvsøy
Sum handels-eiendommer	3	117 343	
Totalt	21	445 689	

Vedlegg 2 Medlemskap, initiativer og forpliktelser

Selskapets og forvalters medlemskap, initiativer og forpliktelser

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

Initiativer og forpliktelser gjennom Storebrandkonsernet

- Å sette Science Based Targets i tråd med 1,5 graders-scenariet
- Konsernet støtter Climate Action 100+, et investorledet initiativ for å sikre at bedrifter med størst driftsutslipp av klimagasser tar nødvendige tiltak mot klimaendringene
- Støtter aktivt og deltar i UNEP Finance Initiative
- Rapporterer på klimarisiko og muligheter i tråd med TCFD
- Har signert UN Global Compact og anvender "Føre var-prinsippet" i møte med miljøutfordringer, som angitt i Principle 7
- Signert UN Principles for Responsible Investments (PRI)
- Signert the Montréal Pledge, hvor konsernet som investor eller forvalter er forpliktet til årlig å måle og publisere CO2-avtrykket til investeringene
- Del av the Portfolio Decarbonisation Coalition og forpliktet til å redusere sine investeringers karbonavtrykk
- Rapporterer til the Carbon Disclosure Project (CDP) og støtter CDPs arbeid med å fremme økende rapportering på CO2 strategier og karbonavtrykk fra andre selskaper

Vedlegg 3 Klimarisikoer



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

Fysisk klimarisiko- og muligheter

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

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

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

synta spesielle tilpasningstiltak på eiendommen.

Det ble identifisert 20 eiendommer med høy sannsynlighet for negative påvirkninger relatert til klimaendringer, 6 eiendommer med middels sannsynlighet og 23 eiendommer med lav sannsynlighet. Dette var resultatene for både RCP4.5- og RCP8.5-scenariene. Porteføljene oppfattes likevel å ha lav fysisk klimarisiko, med flom som dominerende risikofaktor. Det er gjort nærmere analyser i 2022. Endelige konklusjoner vil fremlegges i 2023 basert på mer detaljerte vurderinger av fysisk klimarisiko på utsatte eiendommer

Overgangsrisiko og -muligheter

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

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

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

Type	Beskrivelse av Risiko/Mulighet	Potensiell konsekvens (L/M/H)	Potensiell konsekvens			Eksempel på skadereduserende tiltak/handlinger
			2025-2030	2030-2040	2050+	
Risiko	Stadig strengere forskrifter og koder for bygningsytelse , dvs. energieffektivitet, arealutforming og -utnyttelse, innelima og utslipp. Kan føre til økte kostnader for Storebrand Eiendom.	Medium/Høy (Negativ)	M/H	H	H	Fortsette arbeidet med å håndtere stadig strengere regelverk og koder tidlig ved å regelmessig å vurdere policy-landskapet og porteføljen.
Risiko	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 bærekraftsømdømme og økt press fra interessenter og potensielle investorer.	Lav (negativ)	L	L	L	Målrattede 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 bygningsytelse 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. Rammeavtalen med Rambøll er en ekstra ressurs for å møte nye krav og regelverk. For Storebrand Eiendom må godt samarbeid med partnere suppleres med kapasitetsbygging i organisasjonen.
Mulighet	Godt bærekraftsømdømme 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.

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.

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.

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.

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

Viktig opplysning

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

