

**Mal for periodiske opplysninger for de finansielle produktene nevnt i artikkel 8 nr. 1, 2 og 2a i forordning (EU) 2019/2088 og i artikkel 6 første ledd i forordning (EU) 2020/852**

Produktnavn: [Storebrand Eiendomsfond Norge KS](#)

LEI-nummer: [5967007LIEEXZXC8K03](#)

## Miljøegenskaper og/eller sosiale egenskaper

### Hadde dette finansielle produktet et bærekraftig investeringsmål?

●● <input type="checkbox"/> Ja	●● <input checked="" type="checkbox"/> Nei
<input type="checkbox"/> Det foretok <b>bærekraftige investeringer med et miljømål: _____%</b> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> i økonomiske aktiviteter som anses som miljømessig bærekraftige i samsvar med EUs taksonomi</li> <li><input type="checkbox"/> i økonomiske aktiviteter som ikke anses som miljømessig bærekraftige i samsvar med EUs taksonomi</li> </ul>	<input checked="" type="checkbox"/> Det fremmet <b>miljøegenskaper / sosiale egenskaper</b> , og selv om det ikke hadde bærekraftig investering som mål, hadde det en minsteandel med bærekraftige investeringer på <b>42 %</b> <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> med et miljømål i økonomiske aktiviteter som anses som miljømessig bærekraftige i samsvar med EUs taksonomi</li> <li><input type="checkbox"/> med et miljømål i økonomiske aktiviteter som ikke anses som miljømessig bærekraftige i samsvar med EUs taksonomi</li> <li><input type="checkbox"/> med et sosialt mål</li> </ul>
<input type="checkbox"/> Det foretok <b>bærekraftige investeringer med et sosialt mål: _____%</b>	<input type="checkbox"/> Det fremmet miljøegenskaper / sosiale egenskaper, men foretok ingen <b>bærekraftige investeringer</b>

**Med bærekraftig investering** menes en investering i en økonomisk aktivitet som bidrar til et miljømål eller et sosialt mål, forutsatt at investeringen ikke gjør betydelig skade på et miljømål eller et sosialt mål, og at foretakene som det er investert i, følger god styringspraksis.

**EUs taksonomi** er et klassifiseringssystem som er fastsatt i forordning (EU) 2020/852, og som fastsetter en liste over **økonomiske aktiviteter som er miljømessig bærekraftige**. Den nevnte forordningen fastsetter ikke en liste over økonomiske aktiviteter som er sosialt bærekraftige. Bærekraftige investeringer med et miljømål kan være i samsvar med taksonomien eller ikke.



### I hvilken grad ble de miljøegenskapene og/eller de sosiale egenskapene som dette finansielle produktet fremmer, oppfylt?

Fondet fremmer utvalgte miljømessige og sosiale egenskaper, og tar hensyn til generelle kriterier for selskapsstyring, miljøstyring og selskapsstyring («ESG») i sine investeringsbeslutninger.

Investeringsprosessene, både før og etter erverv av eiendommer, styres av fondets Retningslinje for bærekraft og [Storebrands retningslinjer for bærekraftige investeringer](#).

Miljømessige og sosiale egenskaper som fondet fremmer er:

- 1,5 graders investeringer (miljø): I tråd med Parisavtalen vil det tilstrebes å tilpasse porteføljen til en 1,5 graders utslippsbane og vitenskapsbaserte klimamål, blant annet gjennom å søke å redusere utslipp gjennom reduksjon i forbruket av energi og materialressurser, og fremme av fornybar energi.
- Sunne og inkluderende bygninger og nabolag (sosialt): fremme sunne bygg og nabolag som fremmer helse, sikkerhet, trivsel og produktivitet blant leietakere, brukere, leverandører og

**Bærekraftsindikatorer** måler hvordan de miljøegenskapene eller de sosiale egenskapene som det finansielle produktet fremmer, oppnås.

naboer. Velvære blant leietakers ansatte støtter leietakers produktivitet og tilfredshet, og dermed også leieinntekter og avkastning på investeringene. Å sikre for eksempel god luftkvalitet gjennom god ventilasjon, lavemitterende materialer og god temperaturregulering i leietakerarealene, støtter helse og velvære blant leietakers ansatte.

### ● **Hvilket resultat hadde bærekraftsindikatorene?**

Resultatet og utviklingen for alle indikatorene er vist i tabellen under.

#### Miljøindikatorer

- Karboneffektivitet (operasjonell utslippsintensitet, scope 1 og 2 lokasjonsbasert)
- Energieffektivitet
  - Andel investeringer i energieffektive eiendeler, energimerke eller Energy Performance Certificate (EPC) klasse A og B
  - Energiintensitet (energiforbruk i drift, hele bygningen, per oppvarmet areal og år)

#### Sosial indikator

- Leietakertilfredshet

#### Kombinert miljø- og sosial indikator

- Bærekraftssertifisering av bygg – andel sertifiserte investeringer

Indikator	Enhet	2019	2022	2023	'23/'22
Karbonintensitet pr oppv. BRA, lokasjonsbasert scope 1+2	kgCO2e/m2	6,3	3,2	3,4	6 %
Sum energi temperaturkorrigert, intensitet	kWh/m2/år	176	150	146	-3 %
Andel investeringer i energieffektive bygg (A+B)	% av GAV		24	51	113 %
Kundetilfredshet	%	70	74	73	-1 %
Miljøsertifisert eiendom	% av GAV	14	85	100	17 %
Markedsverdi eiendomsportefølje (GAV)	MNOK	12 237	16 039	14 307	-11 %
Areal, oppvarmet BRA	1000 m2	391	446	450	1 %

### ● **... og sammenlignet med tidligere perioder?**

2024 er første år med SFDR-rapportering for SEN, tidligere resultater inkluderes likevel. Tabellen over viser utviklingen i bærekraftsindikatorene. Utslippsintensiteten av klimagasser økte 6 % mot 2022, samtidig som energi-intensiteten ble redusert 3 %. Dette understøtter at utslippsøkningen primært skyldes økt utslippsfaktor på elektrisitet\*, noe fondet har liten innflytelse over. Energieffektivisering i drift og gjennom oppgradering og utvikling av eiendommene er det viktigste innsatsområdet for å fremme 1,5-graders investeringer. Sammen med 3 % nedgang i porteføljens energi-intensitet basert på faktisk energiforbruk, er andel investeringer i "energieffektiv eiendom"\*\*\* mer enn doblet i 2023. Av ni energimerker som er oppdatert i perioden, har syv energiklasse A eller B.

Leietakertilfredsheten ligger på et godt nivå i forhold til snittet i bransjen. Målet om en fullt miljøsertifisert portefølje ble nådd i 2023, noe som reflekterer et aktivt og balansert forhold til både miljømessige og sosiale faktorer knyttet til eiendomsinvesteringene.

\* Det er benyttet utslippsfaktoren "Nordisk miks" som er et vektet gjennomsnitt for strømproduksjon i strømmettet i Norge, Danmark, Sverige og Finland. For klimaregnskapet 2023 er faktoren 28 gCO2e per kWh, som tilsvarer en oppgang på 8 % fra 2022 (26 gCO2e/kWh). Den viktigste årsaken til økt utslippsfaktor for 2023 er lav fyllingsgrad i vannmagasinene og økt forbruk av fossilt brensel i den danske og finske el-produksjonen.

\*\* SFDR definerer "Energi-ineffektiv eiendom" som eiendom med energiklasse C eller dårligere.

● **Hvilke var målene for de bærekraftige investeringene som det finansielle produktet delvis foretok, og hvordan bidro den bærekraftige investeringen til slike mål?**

Fondet har ikke som mål å gjøre bærekraftige investeringer, men har arbeidet for å fremme miljøegenskapen "1,5 graders investering" og reduksjon i klimagassutslipp i tråd med Parisavtalen og miljømål 1 i EU-taksonomien. Resultatet er samtidig at noen av investeringene møter EU-taksonomiens kriterier for bærekraftig økonomisk aktivitet under [miljømål 1 Begrense og forebygge klimagassutslipp](#). Dette gjelder primært den økonomiske aktiviteten "Kjøp og eierskap", hvor hovedkriteriet er at eiendommens energiytelse er blant de 15 % beste av landets bygningsmasse. NVE (Norges vassdrags- og energidirektorat) har vurdert 15 %-grensen til å omfatte bygg med karakter A eller B på energisertifikatet. Etter dette kriteriet bidrar 42 % av eiendomsporteføljen til miljømålet ved å være mer energi- og klimaeffektive enn 85 % av landets bygningsmasse.

● **På hvilken måte forårsaket ikke de bærekraftige investeringene som det finansielle produktet delvis foretok, noen betydelig skade for noen av de miljømessige eller sosialt bærekraftige investeringsmålene?**

Fondet gjorde ikke betydelig skade på miljømessige eller sosialt bærekraftige investeringsmål. Fondets bærekraftige investeringer er i samsvar med EU-taksonomien, og vurdert opp mot taksonomiforordningens kriterier for å ikke gjøre betydelig skade på andre miljømål (DNSH-kriteriene) og sosiale aspekter ("minimum safeguards").

— — — **Hvordan ble det tatt hensyn til indikatorene for negative påvirkninger på bærekraftsfaktorer?**

Under den økonomiske aktiviteten "Kjøp og eierskap" og vesentlig bidrag til miljømål 1 Begrense og forebygge klimagassutslipp, definerer EU-taksonomien miljømål 2 Klimatilpasning som relevant for kriteriet om å ikke gjøre betydelig skade på andre miljømål. Det er gjennomført en robust klimarisiko- og sårbarhetsanalyse i tråd med dette DNSH-kriteriet for hele investeringsporteføljen, og det er ikke identifisert noen finansielt vesentlig fysisk klimarisiko på noen bygg. Hensyn til fysisk klimarisiko ivaretas i drift og prosjekt, og blågrønne og naturbaserte løsninger benyttes der det er relevant. Gjennomførte tilpasningstiltak hemmer ikke robustheten mot fysisk klimarisiko for andre mennesker, natur, kulturarv eller andre økonomiske aktiviteter, og er i tråd med myndighetenes tilpasningsstrategier og -planer.

12 % av fondets bærekraftige investeringer etter taksonomien er i CapEx under den økonomiske aktiviteten "Rehabilitering av eksisterende bygg" (som kalles "omstillingsaktivitet"), også den med vesentlig bidrag til miljømål 1 Begrense og forebygge klimagassutslipp. Dette gjelder revitaliseringen av Grev Wedels plass 9. DNSH-kriteriene for denne aktiviteten er foruten klimatilpasning nevnt over, knyttet til miljømål 3 vann, 4 sirkulærøkonomi og 5 forurensning. Disse DNSH-kriteriene er innarbeidet som eksplisitte krav i byggeprosjektenes MOP (miljøoppfølingsplan), som legges til grunn i entreprisekontraktene. Blant annet har vannbrukende utstyr som håndvasker, dusjer og toaletter begrensede vannmengder. 70 % av byggeplassavfall er tilrettelagt for ombruk, resirkulering eller annen materialgjenvinning. Byggematerialer og videreforedlede produkter inneholder ikke forurensende stoffer utover det som er tillatt i relevante EU-reguleringer

— — — **Var bærekraftige investeringer i samsvar med OECDs retningslinjer for flernasjonale selskaper og FNs veiledende prinsipper for næringsliv og menneskerettigheter? Nærmere opplysninger:**

**De viktigste negative påvirkningene** er de mest betydelige negative påvirkningene som investeringsbeslutninger har på bærekraftsfaktorer på området miljøspørsmål, sosiale spørsmål og personalspørsmål samt spørsmål knyttet til respekt for menneskerettigheter og bekjempelse av korrupsjon og bestikkelser.

De bærekraftige investeringene som ble foretatt møter de sosiale kriteriene i EU-taksonomien ("minimum safeguards"), og samsvarer dermed også med SFDRs kriterier for sosialt bærekraftige investeringsmål, nemlig OECDs retningslinjer og FNs prinsipper for ansvarlig næringsliv. Fondsforvalter Storebrand støtter FN-prinsippene, og har innarbeidet disse og OECDs retningslinjer i sin virksomhet på alle nivåer.

*EUs taksonomi fastsetter et prinsipp om ikke å gjøre betydelig skade som innebærer at investeringer som er i samsvar med taksonomien, ikke bør gjøre betydelig skade på EUs taksonomi-mål, og ledsages av spesifikke EU-kriterier.*

Prinsippet om ikke å gjøre betydelig skade gjelder bare for de av det finansielle produktets underliggende investeringer som tar hensyn til EU-kriteriene for økonomiske aktiviteter som er miljømessig bærekraftige. Den gjenstående delen av det finansielle produktets underliggende investeringer tar ikke hensyn til EU-kriteriene for miljømessig bærekraftige økonomiske aktiviteter.

*Andre bærekraftige investeringer må heller ikke gjøre betydelig skade på miljømål eller sosiale mål.*



## Hvordan tok dette finansielle produktet hensyn til de viktigste negative påvirkningene på bærekraftsfaktorer?

Følgende indikatorer for negative påvirkninger på bærekraftsfaktorer er definert i SFDR og følges aktivt opp i forvaltningen for å søke å redusere investeringenes negative påvirkning på miljøet. Utviklingen i indikatorene er omtalt, og viser at fondet i hovedsak er på rett vei.

### Obligatoriske indikatorer

17. Eksponering mot fossil energi: eksponeringen er 0 og skal forbli 0 i samsvar med forvalters policy.

18. Eksponering mot energi-ineffektiv eiendom: andel eiendom med energimerke C eller dårligere er i 2023 redusert 36 %, fra 76 til 49 % av porteføljens verdi. Bakgrunnen er investering i enkelttiltak og energioppgraderinger samt oppdatering av energisertifikater.

### Andre indikatorer (krav om å velge minst to av fem indikatorer, SEN følger opp tre)

18. Klimagassutslipp (GHG): som omtalt under bærekraftsindikatorerne over er utslippsintensiteten økt 6 %, primært grunnet økt utslippsfaktor for strøm i det nordiske markedet. Det jobbes aktivt for å redusere utslippene, blant annet ved å redusere energiintensiteten.

19. Energiforbruksintensitet: gjennom energieffektivisering i drift og energioppgraderinger ble energiintensiteten redusert 3 % i rapporteringsperioden.

20. Eksponering mot eiendom uten opplegg for avfallssortering og -gjenvinning: eksponeringen er 0 og skal forbli 0 i samsvar med forvalters policy som har vært praktisert i snart to tiår. Alle eiendommer har gode fysiske og avtalemessige løsninger for avfallssortering og materialgjenvinning, og avfallssorteringen følges opp månedlig på hver eiendom. Dette bidrar også til å begrense klimagassutslippet knyttet til eiendommene.



## Hvilke investeringer var de viktigste for dette finansielle produktet?

Listen omfatter de investeringene som utgjør **den største andelen av investeringene** til det finansielle produktet i referanseperioden, og som er følgende:

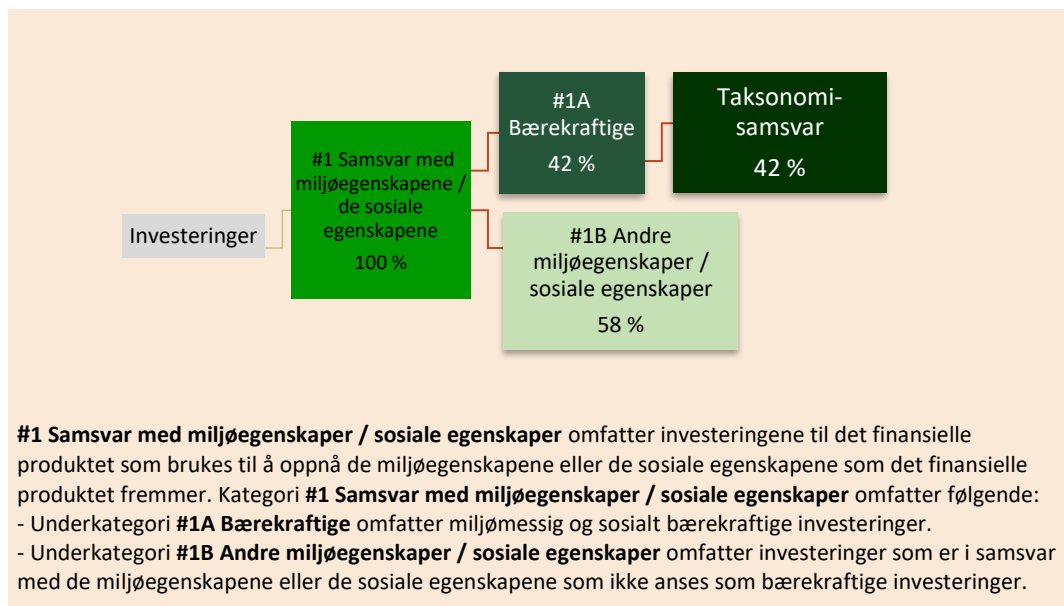
Største investeringer	Sektor	% Eiendeler	Land
Eiendom	Omsetning og drift av fast eiendom (næring 68)	100	Norge



## Hvor stor var andelen av bærekraftsrelaterte investeringer?

**Fordeling av eiendeler** beskriver andelen av investeringer i bestemte eiendeler.

### ● Hvordan var fordelingen av eiendeler?



For å være i samsvar med EUs taksonomi omfatter kriteriene for **fossilgass** utslippsbegrensning og overgang til full fornybar energi eller lavkarbondrivstoff innen utgangen av 2035. For **kjerneenergi** inkluderer kriteriene omfattende sikkerhets- og avfallshåndteringsregler.

**Muliggjørende aktiviteter** gjør det direkte mulig for andre aktiviteter å bidra vesentlig til et miljømål.

**Omstillingsaktiviteter** er aktiviteter der lavutslippsalternativ ennå ikke er tilgjengelige, og der blant annet klimagassutslippene er på nivå med de beste

### ● I hvilke økonomiske sektorer ble investeringene foretatt?

Alle fondets investeringer er direkte eiendomsinvesteringer i næringseiendom, "sektor" Omsetning og drift av fast eiendom (næring 68).

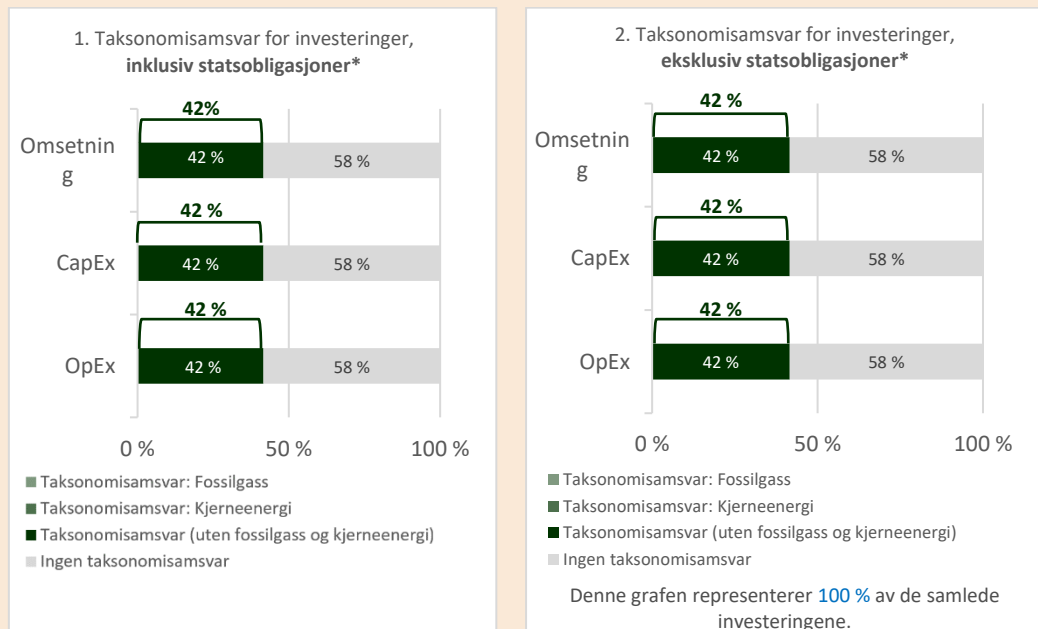
### I hvilken grad var bærekraftige investeringer med et miljømål i samsvar med EUs taksonomi?

Per 31.12.23 er 42 % av fondets investeringer i samsvar med EU-taksonomien, beregnet over fondets totale inntekter. Tilsvarende er 42 % av fondets CapEx er «aligned» med EU taksonomien beregnet over fondets totale tilgang på materielle og immaterielle eiendeler i regnskapsåret, vurdert før avskrivninger, amortisering og eventuelle omvurderinger. 42 % av fondets OpEx er «aligned» med EU taksonomien

beregnet over fondets ikke-kapitaliserte kostnader relatert til bygningsrenoveringstiltak, vedlikehold og reparasjon og andre direkte utgifter.

- Investerte det finansielle produktet fossilgassaktiviteter og/eller kjerneenergi relaterte aktiviteter som var i samsvar med EUs taksonomi<sup>1</sup>?**
- Ja:
  - I fossilgass
  - I kjerneenergi
- Nei

Diagrammene nedenfor viser med grønt prosentdelen av investeringer som var i samsvar med EUs taksonomi. Ettersom det ikke finnes noen hensiktsmessig metode for å fastsette taksonomisamsvaret for statsobligasjoner\*, viser det første diagrammet taksonomisamsvaret for alle investeringene til det finansielle produktet inklusiv statsobligasjoner, mens det andre diagrammet viser taksonomisamsvaret bare for investeringene til det finansielle produktet eksklusiv statsobligasjoner.



\* I disse diagrammene omfatter «statsobligasjoner» alle eksponeringer mot stater

**Hvor stor var andelen av investeringer i omstillingsaktiviteter og muliggjørende aktiviteter?**

12 % av CapEx var investeringer i omstillingsaktiviteter. Disse er relatert til renovering av Grev Wedels plass 9. Andelen investeringer i muliggjørende økonomiske aktiviteter var 0 %.

**Hvordan var prosentdelen av investeringer som var i samsvar med EUs taksonomi, sammenlignet med tidligere referanseperioder?**

2024 er første år med SFDR-rapportering for SEN. Andelen investeringer som var i samsvar med EU-taksonomien ble beregnet også for 2022. Økningen fra 2022 til 2023 var 2 %-poeng, fra 40 til 42 %.



er bærekraftige investeringer med et miljømål som **ikke tar hensyn til kriteriene** for miljømessig bærekraftige økonomiske aktiviteter i henhold til forordning (EU) 2020/852.



### Hvor stor var andelen av bærekraftige investeringer med et miljømål som ikke var i samsvar med EUs taksonomi?

Det var ingen investeringer med et miljømål som ikke var i samsvar med EUs taksonomi.



### Hvor stor var andelen av sosialt bærekraftige investeringer?

Det var ingen sosialt bærekraftige investeringer.



### Hvilke investeringer ble tatt med under "Andre", hva var formålet med dem, og fantes det noen miljømessige eller samfunnsmessige minstegarantier?

Det er ikke gjort noen investeringer under "#2 Andre".



### Hvilke tiltak er truffet for å oppfylle miljøegenskapene og/eller de sosiale egenskapene i referanseperioden?

En rekke tiltak bidrar til å fremme de miljømessige og sosiale egenskapene, det vises for øvrig til beskrivelsene om egenskapene og tilhørende indikatorer øverst i dokumentet:

1,5 graders investeringer (miljø): Gjennom tiltak både i drift, prosjekt og kjøp av eiendom tilstrebes det å tilpasse porteføljen til en 1,5 graders utslippsbane og vitenskapsbaserte klimamål i tråd med Parisavtalen. Utnyttelse av muligheter for mer energieffektiv drift av tekniske anlegg og styringssystemer bidrar i tillegg til jevnlig manuell oppfølging av måledata til å redusere energiforbruk og klimagassutslipp knyttet til løpende drift. Også avfallshåndtering følges opp med tanke på økt sorteringsgrad og reduserte tilhørende utslipp. Gjennom små og store tiltak og byggeprosjekter som forbedring av tekniske installasjoner, leietakertilpasninger og rehabiliteringer, søker man å redusere utslipp gjennom reduksjon i forbruket av energi og materialressurser, og fremme av fornybar energi. I 2023 ble rehabilitering og energioppgradering av Grev Wedels plass 9 (GW9) fullført, og det ble installert solceller på taket av Gneisveien 18. Forbedringstiltak gitt av energianalyser av alle bygg ble innarbeidet i eiendommenes forretningsplaner, for gjennomføring på tidspunkt som gir best mulig kost/nytte av tiltakene. Større prosjekter som GW9 budsjetterer og optimaliserer "innebygd karbon" i tillegg til utslipp fra driftsfasen. Disse indirekte utslippene er viktige å ivareta parallelt med reduksjon av driftsutslippene, da de ellers lett kan overstige utslippsreduksjonen i drift. Det er i 2023 igangsatt arbeid med en "kalkulator" som skal gjøre det enklere å beregne og kommunisere om utslippskonsekvenser av leietakernes innredningsvalg mm, slik at man lettere kan holde utslippene så lave som mulig.

Sunne og inkluderende bygg og nabolag (sosialt): fremme sunne bygg og nabolag som fremmer helse, sikkerhet, trivsel og produktivitet blant leietakere, brukere, leverandører og naboer. Tett oppfølging av innendørs temperatur og luftkvalitet gjøres ved overvåking av måler-registreringer i SD-anlegget, og tilhørende justering av innstillinger for ventilasjon og varme-regulering. Samtidig er det løpende direkte dialog med leietakerne. Kundetilfredshetsmåling utføres årlig av tredjepart, og resultatene danner grunnlag for tiltaksplan for hver eiendom for å opprettholde og eventuelt forbedre leietakernes tilfredshet.



Miljøsertifisering av en rekke bygg i 2023 innebærer en kartlegging og evt. forbedring av både miljø- og klimarelaterte forhold og sosiale forhold på de aktuelle eiendommene. Samtidig danner det grunnlaget for forbedringsplaner fremover i tid. Ved god timing av tiltak sikrer man best mulig kost/nytte av tiltakene.



### Hvilket resultat hadde dette finansielle produktet sammenlignet med referanseverdien?

Ingen spesifikk indeks er utpekt som referanse, da det ikke finnes noen kjent relevant eiendomsindeks som gjenspeiler de miljømessige eller sosiale egenskapene som fondet fremmer.

GRESB, Global Sustainability Benchmark for Real Assets, er en ren bærkraftsindeks som ga Storebrand Eiendomsfond Norge KS 94 poeng og fem stjerner i 2023-ratingen. Fondet var dermed blant de 20 % beste blant over 2000 deltakere. Fondet fikk beste score blant de med tilsvarende porteføljesammensetninger, og også utnevningen Global Sector Leader Diversified. Metoden er beskrevet [her](#).

- **Hvordan avviker referanseverdien fra en bred markedsindeks?**

N/A

- **Hvilket resultat hadde dette finansielle produktet med hensyn til bærekraftsindikatorerne for å fastslå referanseverdiens samsvar med de miljøegenskapene eller de sosiale egenskapene som ble fremmet?**

N/A

- **Hvilket resultat hadde dette finansielle produktet sammenlignet med referanseverdien?**

N/A

- **Hvilket resultat hadde dette finansielle produktet sammenlignet med den brede markedsindeksen?**

N/A

**Referanseverdier** er indekser som benyttes for å måle om det finansielle produktet oppnår de miljøegenskapene eller de sosiale egenskapene som de fremmer.