



# Bærekraftsrapport 2020



Storebrand Eiendom Trygg AS

Storebrand Eiendom Vekst AS

# Storebrand Eiendom Trygg og Vekst - bærekraftsstrategi

Storebrand Eiendom er en del av Storebrand Asset Management AS, og forvalter direkte eiendomsinvesteringer for ca. 50 milliarder kroner i Norge og Sverige. Disse inngår i Storebrand-konsernets samlede forvaltningskapital på ca. 960 milliarder kroner. Storebrand Eiendom Trygg AS og Storebrand Eiendom Vekst AS omfatter eiendommer i Norge til en verdi på nær 20 milliarder kroner og er heleid av Storebrand Livsforsikring AS. Det foretas ikke kjøp av ny eiendom i disse.

Storebrands ambisjon er å være blant de beste i Norden på bærekraftig forvaltning av eiendomsinvesteringer. Både risiko og muligheter knyttet til bærekraft er omfattende. Derfor integrerer vi bærekraft i eiendomsvirksomheten. Vi mener at det er bra for samfunnet og brukerne av byggene, og at det vil kunne gi bedre risikojustert avkastning på investeringene til pensjonskundene.

EUs Bærekraftig Finans, og reguleringer i form av taksonomi og offentliggjøringsforordning for bærekraftige investeringer, treffer Trygg og Vekst indirekte gjennom overliggende finansielle produkter. I 2020 ble det påbegynt forberedelser for tilpasninger til de muligheter og forpliktelser dette gir.

Retningslinjen for bærekraftsarbeidet angir at det grunnleggende skal være tuftet på

- FNs bærekraftsmål (UN SDG)
- FNs prinsipper for ansvarlige investeringer (UN PRI)
- FNs prinsipper for menneskerettigheter, miljø og anti-korrupsjon (UN Global Compact)

Arbeidet skal preges av transparens, måling, rapportering, sertifisering og samarbeid, også for å styrke bærekraft i bransjen og dens rammebetingelser. Det skal holdes høy standard innen etikk, selskapsstyring og samsvar med lovkrav.

Basert på hvordan vår eiendomsvirksomhet og vår bransje påvirker omgivelsene ønsker vi å ta vår del av ansvaret for en mer bærekraftig framtid. Forvaltning og utvikling av eiendommene skal bidra til å minimere miljøfotavtrykk og negativ virkning på omverden, og skal søke å utnytte mulighetene til verdiskapning og å yte et positivt bidrag til miljø, helse og sikkerhet i egen organisasjon, i verdikjeden og i omgivelsene. Risiko- og livssyklusperspektiv skal være grunnleggende.

## Vår ambisjon er å levere grønne, sunne bygg og arbeidsplasser

- Bygg som gir sunn økonomi, som er sunne å jobbe i og med, og som er sunne for omgivelsene
- Bygg med grønne sertifikater og lavest mulig miljøfotavtrykk

Forvaltningen av eiendomsinvesteringene baseres på visjonen mot 2050 om

- et klimanøytralt samfunn
- lukkede materialkretsløp
- styrket biologisk mangfold
- et helsefremmende samfunn

Dette er i tråd med våre forpliktelser til Eiendomssektorens veikart mot 2050, og konkretisert i noen overordnede mål for bærekraft.

# Overordnede mål for bærekraft



## Bærekraftige bygg og byer

FNs bærekraftsmål nr 11 om bærekraftige byer og samfunn er i kjernen av vår virksomhet, og er den overordnede målsettingen som rammer inn de fire prioriterte målområdene. Målene gjelder nyinvesteringer, utvikling samt drift og forvaltning av eiendom.

**Klima og energi:** Redusere klimagassutslippene fra eiendoms-virksomheten for å møte 1,5-graders målet i Paris-avtalen, og gjøre eiendommer og forvaltningspraksis robuste mot klimaendringer og klimarisiko. Tilpasning til lavutslippssamfunnet, med bl.a redusert energibruk og transport, fremme fornybar energi.



**Sirkulær økonomi og materialer:** Høy grad av om- og gjenbruk av materialer, redusert bruk av nye naturressurser, reduserte avfallsmengder og økt sorteringsgrad (støtter også klimakutt).



**Liv på land og i vann:** 0 forurensning av luft, jord eller vann fra eiendommene. Styrke biologisk mangfold, økologisk kvalitet og blå-grønne ressurser, utnytte takflater, redusere vannforbruk.



**Helse og trivsel:** Fremme gode bygg- og bymiljøkvaliteter, helse, trivsel, sikkerhet og produktivitet, og redusere tilhørende risiko til et minimum - hos kunder, ansatte, i leverandørkjeden og i nærmiljøet.



## Bærekraftsstandard i forbedring

Eiendomsforvaltningen er miljøsertifisert. Både Storebrand Eiendom, som er en del av Storebrand Asset Management AS, samt eksterne og tekniske forvaltere har sertifisert miljøledelsessystemet etter Miljøfyrtårn- eller ISO 14001-standarden. Dette styrker forutsetningene for at forvaltningen ivaretar både miljø, sosiale aspekter og selskapsstyring (governance) sammen med det finansielle.

Ved utviklingsprosjekter vil eiendommene når mulig klassifiseres i henhold til BREEAM NOR-standarden (eller tilsvarende), med mål om å oppnå minimum karakteren "BREEAM Very Good" ved rehabilitering og "BREEAM Excellent" ved nybygg. BREEAM In-Use benyttes for klassifisering av eksisterende eiendommer og mindre prosjekter. Målet på mellomlang sikt er en 100 % miljøsertifisert eiendomsportefølje. Dette legger grunnlaget for en god og stadig økende miljøkvalitet, med tilhørende økt attraktivitet og redusert risiko i eiendomsmassen. I 2019 ble de første eiendommene sertifisert etter BREEAM In-Use. Sertifisering av flere eiendommer ble påbegynt i 2020. Koronapandemien gjorde at flere av disse måtte utsettes, og vil bli sluttført i 2021. Resultatet ble likevel en økning fra 26 % i 2019 til 42 % av AuM sertifisert for 2020. Målet for 2021 er 80 %.

Både Storebrand Eiendom Trygg og Vekst gjennomgår årlig GRESB Real Estate Sustainability Assessment. GRESB, tidligere Global Real Estate Sustainability Benchmark, anses som den beste overordnede indikatoren på bærekraftsarbeidets standard. Scoren i 2020 ga begge selskaper i tråd med målsettingen 5 stjerner, som innebærer at de vurderes å være blant de 20 % beste blant over 1300 evaluerte porteføljer.

En gjennomgang av arbeid, tiltak og resultater følger, og utviklingen oppsummeres i en nøkkeltallstabell på side 7.

## Sosial bærekraft

Fornøyde leietakere er grunnleggende for en bærekraftig forretning. Gjennom årlig måling av kundetilfredsheten får vi leietakernes evaluering av blant annet servicegrad, kommunikasjon, inneklima og annen HMS. Basert på undersøkelsen arbeides det systematisk med tiltak for å bedre utvalgte områder. Kundetilfredsheten økte med i snitt 5 %-poeng i 2020, og ligger med det rett oppunder bransjens beste.

Inneklima i bygg er en sentral problemstilling i bransjen. Inneklimaet har stor betydning for leietakernes helse, produktivitet og økonomi. Basert på undersøkelsen vinteren 2021 – som gjenspeiler forholdene i 2020, er leietakernes opplevelse av inneklimaet fortsatt et hovedfokus i forbedringsarbeidet. For 2020 var det et mål å være blant de 25 % beste på inneklima. Trygg og Vekst scoret hhv 44 og 49, ikke så langt fra 25 %-målet som krevde en score på 50. Målet om å være blant de 25 % beste opprettholdes for 2021.

Kundetilfredshetsindeks	2018	2019	2020	2021
Storebrand Eiendom Trygg	68	65	68	72
Storebrand Eiendom Vekst	75	78	74	80
Storebrand Eiend. Trygg og Vekst	72	73	72	77
Storebrand Eiendom snitt	72	71	72	75
Bransjens beste	77	78	78	79
Bransjesnitt	70	71	70	71
Trygg og Vekst Svarprosent (%)	79	81	80	86

Undersøkelsen er gjennomført av Scandianvian Leadership, en av to store eiendomsindekser i Norge. Svarprosenten er 86, av i alt 87 utsendelser i 2020. Tallene gjelder kontor, kontor/handel og parkering. (Bransjens beste på 79 referer seg til forvalter, ikke fond eller selskap, derfor kan delporteføljen Vekst være 80.)

HMS og helsefremmende praksis vektlegges både for leietakere, forvalters ansatte og for leverandører og entreprenører på eiendommene. Miljøsertifiserte aktører forutsettes å gi redusert risiko for avvik i forhold til lovkrav.

## Selskapsstyring

Governance-risiko knyttet til medarbeidere og systemer adresseres gjennom tydelige retningslinjer, jevnlig trening med årlige nettkurs, tematisk gjennomgang i allmøter og årlig risikovurdering i ledergruppen. Etikk, antikorrupsjon, hvitvasking og terrorfinansiering er blant temaene som dekkes. Varsler-løsning er etablert.

## Klima- og bærekraftsrisiko

Forvalter har det operative ansvaret for fokus på eiendomsinvesteringenes eksponering for klimarisiko og annen bærekraftsrisiko. Det er i 2020 arbeidet videre med et overordnet rammeverk for risikovurdering innen bærekraft og klima. Dette skal inngå som del av forvaltningens systematiske risikoarbeid.

Eiendomsinvesteringene kan påvirkes av både ekstremvær og mer langsiktige endringer i værmønstre. Verdien av investeringene kan likeledes påvirkes av overgangen til lavutslippssamfunnet, med mulige klimareguleringer, skjerpede utslippskrav og krav til energi- og klimateffektivitet, endret kostnadsbilde og markedspreferanser. Både fysisk risiko og overgangsrisiko er relevant for eksisterende eiendomsmasse og utviklingsinvesteringer. Kvantifisering av risiko er en utfordring for eiendom som for andre aktivaklasser i finansbransjen.

I 2020 ble det gjennomført en forenklet risikovurdering av fysisk klima- og naturrisiko på eiendomsnivå. Ingen eiendommer ble vurdert til å ha høy fysisk klimarisiko. Det skal i løpet av 2020 - 2021 søkes komplettert med en nærmere vurdering av klimarisiko og om mulig sette verdi på denne.

Storebrand deltok i 2019 i pilotprosjektet «Implementing the TCFD<sup>1</sup> recommendations for investors» i regi av UNEP FI. Prosjektet skulle utvikle en standardisert rapportering etter TCFD-rammeverket, med scenarioanalyse, finansiell modellering og utvikling av nøkkeltall for klimarelatert risiko og muligheter. Modelleringsverktøyet for eiendom behøvde videre utvikling etter endt prosjekt, og ga ikke umiddelbart de ønskede resultater. Det forventes at dette vil tas opp igjen i 2021.

Det pågår et omfattende utviklingsarbeid innen finans for å finne gode modeller og verktøy for å vurdere og håndtere klimarisiko bedre, og svare ut føringene fra TCFD. Storebrand Eiendom følger dette nøye, med sikte på å finne og ta i bruk bransje-ledende verktøy når det avtegner seg.

## Utvikling innen klima og miljø

Klimagassutslipp, energi- og ressursbruk er blant de viktigste miljøtemaene i eiendomsforvaltningen. Eiendomssektorens påvirkning er i stor grad indirekte, gjennom innkjøp av produkter og tjenester i bygging og rehabilitering, men ikke minst gjennom driften og bruken av eiendommene. Livssyklusperspektivet tydeliggjør vårt ansvar for at virksomheten, våre innkjøp i hele verdikjeden, driften, samt våre leietakere bidrar til minst mulig energibruk og klimagassutslipp, press på naturressursene, avfallsproduksjon, forurensning og transport. Gjennom årlige mål og løpende miljøoppfølging spesielt innen energi, vann og avfall, søker forvalter en miljøeffektiv drift av eiendommene. Samarbeid med leietakerne er avgjørende for på sikt å kunne bedre miljøprestasjonen.

I 2020 har forvaltningen jobbet med å videreutvikle systemet med **miljøplaner på eiendomsnivå**, for å skape god sammenheng mellom mål og forbedringstiltak, systematisk planlegging, budsjettering og operativ oppfølging, samt å lette rapporteringsmulighetene. Det er et mål for 2021 å få en mer digitalisert løsning på plass.

**Materielle miljødata** for eiendommene er angitt i **nøkkeltallstabellen** på s. 5. Miljødataene har en dekningsgrad på 99 %. Det er kun to mindre bygg (Luramyrvn. 9 og 11) hvor data mangler.

Det søkes å utvikle en klimarobust portefølje med stadig mindre miljøfotavtrykk. Blant annet klimakutt oppnås gjennom løpende miljø- og klimaeffektivisering i bestående eiendommer. Sentralt i dette er systematisk driftsoptimalisering, kartlegging og investering i reduksjons-tiltak, dels med Enova-tilskudd. For rehabiliterings- og utviklingsprosjekter fastsettes konkrete energi- og klimareduksjonsmål. Resultatutvikling målsettes i miljøplaner og resultater dokumenteres på eiendomsnivå.

Korona-pandemien gjorde 2020 til et helt spesielt år, også drifts- og miljømessig. Miljøprestasjonene kan vanskelig sammenliknes direkte med året før, og både den operative og overordnede evalueringen er vanskelig. Det som preger bildet er at **reduksjonen** mot året før er uventet lav både for **energibruk** - bare 5 %, og for **avfallsproduksjon** - ned 4 %. Reduksjonen i bruksbelastning var vesentlig større, spesielt for kontorsegmentet, mens flere store kjøpesentre opprettholdt mer av virksomheten. Reduksjonen i **vannforbruk** var 30 %, og som vurderes å stemme noe bedre med den reduserte bruken av byggene. Erfaringen er at selv om bruksbelastningen er lav er det ikke

---

<sup>1</sup> TCFD står for Task Force on Climate-related Financial Disclosures og er et globalt anbefalt rapporteringsrammeverk for klimarisiko.

mulig å skru av energianleggene, men det kan være et ytterligere potensial for nedjusteringer når pandemien fortsetter inn i 2021. **Målet for energi** for 2021 er derfor minimum 5 % reduksjon i forhold til 2020, da snittsituasjonen forutsettes å bli relativt lik.

Professor Kohts vei 9 gikk ut av porteføljen ved årsskiftet 2017/18, for øvrig er eiendomsmassen stabil. Etter avvikling av fossil oljefyring med overgang til bio-olje på Holmen senter (gammel del) i 2015 og etablering av grunn-varmepumpe i 2018, finnes det **ingen fossil oppvarming** i porteføljen.

**Utslippsintensiteten for klimagasser** er redusert med 11 % i fht areal, og med 14 % i fht AuM. Utslippsberegningen er gjort i henhold til GHG-protokollen, og dekker stasjonær energibruk (direkte utslipp fra forbrenning i scope 1 og indirekte utslipp fra strøm i scope 2), samt annet indirekte utslipp knyttet til vannforbruk og avfallsproduksjon (scope 3).

Mål for 2020 var 3 % reduksjon i energiintensiteten ved driftsoptimaliserende tiltak, og 4 % reduksjon i karbonintensitet. Det var også et mål i løpet av 2020 – 2021 å vurdere å etablere godkjente Science Based Targets som retningslinje for klimareduksjoner.

I tråd med målet for 2020 ble det i forbindelse med takrehabilitering etablert solcelleanlegg på takene på Lysaker Torg 5, 15 og 25 (Vekst). Anleggene ble idriftsatt i november 2020 og skal produsere nærmere 200.000 kWh årlig. Foreløpig er det ikke annen fornybar strømproduksjon på eiendommene.



Solcelleinstallasjon på Lysaker Torg 5, 15 og 25. Ca 1300 m<sup>2</sup> etablert i 2020. Stedvis kan anlegget kjøres med smeltefunksjon slik at høy snølast kan unngås på deler med lav bæreevne.

For å styrke trivsel, biologisk mangfold og spesielt ville pollinatorer, som presses utenfor jordens tåleevne ved blant annet nedbygging av natur, har vi sikret at all beplantning utenfor eiendommene er pollinatorvennlig. Tak-prosjektet på Lysaker Torg omfatter også etablering av mindre arealer med grønne tak med stedegen vegetasjon.

Trygg- og Vekst-porteføljen fikk i 2020 gjort nye beregninger av vitenskapsbaserte klimamål i tråd med Paris-avtalen, i forbindelse med etablering og lansering av retningslinjer for **Science Based Targets** for finans-sektoren i september 2020. Beregningen tok utgangspunkt i Sectoral Decarbonization Approach og banen for en utslippsreduksjon i tråd med 1,5 gradersmålet. Den viste at Trygg og Vekst i forhold til 2019 må redusere utslippene med 66 % innen 2030, eller gå fra 5,80 til 1,97 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> (scope 1 og 2) for å følge nødvendig utslippsbane mot 2050 (lokasjons-basert metode). Det skal i 2021 arbeides med å fastlegge mål og strategi knyttet til dette.

# Nøkkeltall

Nøkkeltall miljø - sum Trygg og Vekst						
Indikator	Enhet	2017	2018	2019	2020	2020/2019
Areal, oppvarmet BRA	1000 m2	422	385	385	385	0 %
Elektrisitet, målt	mill kWh/år	58,7	54,4	52,1	48	-8 %
Fjernvarme/fjernkjøling, målt	mill kWh/år	18,6	17,1	16,6	13	-19 %
Bioolje, målt	mill kWh/år	0,23	0,19	0,01	-	-100 %
Sum energi, målt	mill kWh/år	78	72	69	61	-11 %
- Av dette leietaker-energisitet	mill kWh/år	36	33	31	29	-5 %
Sum energi, temperaturkorrigert	mill kWh/år	81	73	71	68	-5 %
Sum energi, intensitet temp.korriger.	kWh/m2/år	191	189	185	177	-5 %
-Av dette Kontor	kWh/m2/år	192	202	199	186	-6 %
-Av dette Handel	kWh/m2/år	216	209	207	200	-3 %
-Av dette Kontor/Handel	kWh/m2/år	196	186	188	173	-8 %
-Av dette Parkering	kWh/m2/år	55	47	39	38	-3 %
El-produksjon solceller, fornybar	1000 kWh/år				0	
Vann	1000 m3/år	116,8	109,7	121,3	85	-30 %
Vann, intensitet	m3/m2/år	0,28	0,28	0,31	0,22	-30 %
Avfall	1000 tonn/år	3,2	2,9	2,8	2,7	-4 %
Avfall, intensitet	kg/m2/år	7,5	7,6	7,3	7,0	-4 %
Avfall, sorteringsgrad	%	68	66	61	55	-10 %
Klimagassutslipp Sc 1+2+3	tonn CO2e	4 016	3 347	2 983	2 658	-11 %
-Av dette sc 1 direkte stasj. utslipp	tonn CO2e/år	0	0	0	0	
-Av dette sc 2 indirekte, energi	tonn CO2e/år	3 371	2 739	2 355	2 188	-7 %
-Av dette sc 3 indirekte, vann/avf.	tonn CO2e/år	645	608	628	470	-25 %
Karbonintensitet pr BTA	kgCO2e/m2	9,5	8,7	7,7	6,9	-11 %
Karbonintensitet pr AuM	kgCO2e/MNOK		184	159	136	-14 %
Sertifisert grønn eiendom	% av AuM	19	21	26	42	64 %
GRESB score, verdivektet	%	n/a	75	82	84	2 %
Assets under Management, AuM*	MNOK		18 227	18 805	19 473	4 %
Dekningsgrad miljødata	%			99 %	99 %	

\*AuM i denne sammenheng reflekterer eiendommer i drift hele året og med tilhørende miljødata.

For fordeling av nøkkeltall på Trygg og Vekst, se vedlegg 1.

**Lysaker 22. juni 2021**  
**Styret i Storebrand Eiendom Trygg AS og Storebrand Eiendom Vekst AS**

Truls Nergaard (sign.)  
 Styreleder

Ellen Christine Endresen (sign.)

Sveinung Lindaas (sign.)

Til styret i Storebrand Eiendom Trygg AS og Storebrand Eiendom Vekst AS

## Rapport om Storebrand Eiendom Trygg AS og Storebrand Eiendom Vekst ASs rapportering om bærekraft

Vi har gjennomført et attestasjonsoppdrag med moderat sikkerhet om Storebrand Eiendom Trygg AS og Storebrand Eiendom Vekst ASs rapportering om bærekraft. Storebrand Eiendom Trygg AS og Storebrand Eiendom Vekst ASs rapportering om bærekraft omfatter målinger og beregninger av nøkkeltall for bærekraft per 01. januar – 31. desember 2020.

Nøkkeltall for bærekraft er indikatorer for bærekraft som bærekraftsrapport 2020 for Storebrand Eiendom Trygg og Storebrand Eiendom Vekst viser til, og som Storebrand Eiendom Trygg og Storebrand Eiendom Vekst måler og følger opp. Storebrand Eiendom Trygg og Storebrand Eiendom Vekst har utarbeidet nøkkeltallene og forklart hvordan de måles i tabellene som er tilgjengelige og inngår i bærekraftsrapport 2020. Vi har kontrollert grunnlaget for målingene, etterberegnet målingene, og kontrollert om Storebrand Eiendom Trygg og Storebrand Eiendom Vekst har presentert nøkkeltallene i henhold til nøkkeltallenes definisjoner.

### Ledelsens ansvar

Ledelsen er ansvarlig for Storebrand Eiendom Tryggs og Storebrand Eiendom Veksts rapportering om bærekraft og for at nøkkeltallene for bærekraft er utarbeidet i overensstemmelse med nøkkeltallenes definisjoner slik de er presentert i selskapenes bærekraftsrapport. Ansvarer omfatter å utforme, implementere og vedlikeholde en intern kontroll som ivaretar Storebrand Eiendom Tryggs rapportering om bærekraft og måling og oppfølging av nøkkeltall for bærekraft.

### Vår uavhengighet og kvalitetskontroll

Vi er uavhengige av selskapet i overensstemmelse med lov og forskrift og *Code of Ethics for Professional Accountants* (IESBA Code) og med de etiske kravene som er relevante for vårt oppdrag, og vi har oppfylt våre etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene og IESBA Code. Vi anvender *ISQC 1 [NORSK] – Kvalitetskontroll for revisjonsfirmaer som utfører revisjon og forenklet revisorkontroll av regnskaper samt andre attestasjonsoppdrag og beslektede tjenester* og opprettholder et omfattende system for kvalitetskontroll inkludert dokumenterte retningslinjer og prosedyrer vedrørende etterlevelse av etiske krav, faglige standarder og gjeldende lovmessige og regulatoriske krav.

### Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en konklusjon med moderat sikkerhet om Storebrand Eiendom Tryggs og Storebrand Eiendom Veksts rapportering om bærekraft basert på vår kontroll. Vi har foretatt våre kontroller og avgir vår uttalelse i samsvar med standard for attestasjonsoppdrag "ISAE 3000 Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon".

Vårt arbeid innebærer utførelse av handlinger for å innhente bevis for at Storebrand Eiendom Tryggs og Storebrand Eiendom Veksts rapportering om bærekraft er utarbeidet i overensstemmelse med nøkkeltallenes definisjoner slik de er presentert i selskapets bærekraftsrapport. De valgte handlingene avhenger av vårt skjønn, herunder vurderinger av risikoene for at rapportering om bærekraft inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik

---

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





risikovurdering tar vi hensyn til den interne kontrollen som er relevant for utarbeidelsen av saksforholdet. Formålet er å utforme kontrollhandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av den interne kontrollen. Vår kontroll omfatter også en vurdering av om de anvendte kriteriene er hensiktsmessige og en vurdering av den samlede presentasjonen av saksforholdet.

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

Etter vår mening er innhentet bevis 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

Nøkkeltall for bærekraft ikke i det alt vesentlige er utarbeidet, målt og rapportert i overensstemmelse med definisjonene og forklaringene som presenteres i selskapets bærekraftsrapport.

Oslo, 21. Juni 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Stig Arild Lund  
Statsautorisert revisor

*(signeres elektronisk)*

## Eiendomsporteføljer

Eiendommer Trygg pr 31.12. Segment	2020	
	Antall eiendommer	Oppvarmet areal (m2 BRA)
Aker Brygge Parkering		44 101
<b>Sum parkerings-eiendom</b>	<b>1</b>	<b>44 101</b>
Filipstad Brygge		54 124
<b>Sum kontor-eiendom</b>	<b>1</b>	<b>54 124</b>
Akersgt. 35-39		6 999
Haakon VII's gate 10		<b>21 763</b>
Ruseløkkvn 14		15 223
<b>Sum kontor/handel-eiendom</b>	<b>3</b>	<b>43 985</b>
Ruseløkkvn 3/5		2 117
City Syd		<b>18 561</b>
Kvadrat		61 510
Luramyveien 9		665
Luramyveien 11		5 110
<b>Sum handels-eiendommer</b>	<b>5</b>	<b>87 963</b>
<b>Totalt - TRYGG</b>	<b>10</b>	<b>230 173</b>
Tot. Ekskl. Luramyveien 9/11		224 398

Eiendommer Vekst pr 31.12. Segment	2020	
	Antall eiendommer	Oppvarmet areal (m2 BRA)
Hoffsveien 1 A		8 968
Hoffsveien 1 B		738
Hoffsveien 1 C		9 330
Hoffsveien 1 D		14 161
Hoffsveien 1 E		3 278
Lysaker Torg 15		10 061
Lysaker Torg 25		10 650
Lysaker Torg 5		9 763
Møllergt. 24		7 043
<b>Sum kontor-eiendommer</b>	<b>9</b>	<b>73 992</b>
Vogellund 31, Skeidar-bygget		14 649
Ivar Lykkesvei 5		13 255
Tillertorget		27 380
Holmen senter I		6 362
Holmen Kjøpesenter II (ny del)		25 332
<b>Sum handels-eiendommer</b>	<b>5</b>	<b>86 978</b>
<b>Totalt - VEKST</b>	<b>14</b>	<b>160 970</b>
Totalt Trygg + Vekst	24	391 143
Totalt T+V ekskl. Luramyrvn 9/11		385 368

## Vedlegg 1: Nøkkeltall miljø, Trygg og Vekst separat

Nøkkeltall miljø TRYGG						Endring	
Indikator	Enhet	2017	2018	2019	2020	2020/2019	
Areal, oppvarmet BRA	1000 m2	224	224	224	224	0 %	
Elektrisitet, målt	mill kWh/år	31,7	31,0	29,8	27,4	-8 %	
Fjernvarme/fjernkjøling, målt	mill kWh/år	9,1	9,1	8,5	7,0	-17 %	
Sum energi, målt	mill kWh/år	41	40	38	34	-10 %	
- Av dette leietaker-energisitet	mill kWh/år	18	18	17	16	-5 %	
Sum energi, temperaturkorrigert	mill kWh/år	43	41	40	38	-5 %	
Sum energi, intensitet temp.korrig.	kWh/m2/år	190	182	178	170	-5 %	
-Av dette Kontor	kWh/m2/år	201	201	190	182	-4 %	
-Av dette Kontor/Handel	kWh/m2/år	196	186	188	173	-8 %	
-Av dette Handel	kWh/m2/år	235	223	224	216	-4 %	
-Av dette Parkering	kWh/m2/år	55	47	39	38	-3 %	
El-produksjon solceller, fornybar	1000 kWh/år	-	-	-	-		
Vann	1000 m3/år	64,6	68,9	69,6	53,4	-23 %	
Vann, intensitet	m3/m2/år	0,3	0,3	0,3	0,2	-23 %	
Avfall	1000 tonn/år	2,1	2,1	1,9	1,9	-2 %	
Avfall, intensitet	kg/m2/år	9,4	9,2	8,5	8,3	-2 %	
Avfall, sorteringsgrad	%	68	67	61	50	-17 %	
Klimagassutslipp Sc 1+2+3	tonn CO2e	2 230	1 968	1 706	1 534	-10 %	
-Av dette sc 1 direkte stasj. utslipp	tonn CO2e/år	-	-	-	-		
-Av dette sc 2 indirekte, energi	tonn CO2e/år	1 814	1 558	1 326	1 233	-7 %	
-Av dette sc 3 indirekte, vann/avf.	tonn CO2e/år	417	410	379	301	-21 %	
Karbonintensitet pr BTA	kgCO2e/m2	9,9	8,8	7,6	7,6	0 %	
Karbonintensitet pr AuM	kgCO2e/MNOK	181	149	126	110	-13 %	
Sertifisert grønn eiendom	% av AuM				42		
GRESB score, globalt	%	n/a	76	84	84	0 %	
Assets under Management, AuM*	MNOK	12 292	13 227	13 518	13 924	3 %	
Dekningsgrad miljødata	%			97 %	97 %		

Nøkkeltall miljø VEKST						Endring	
Indikator	Enhet	2017	2018	2019	2020	2020/2019	
Areal, oppvarmet BRA	1000 m2	198	161	161	161		
Elektrisitet, målt	mill kWh/år	27	23	23	20	-9 %	
Fjernvarme/fjernkjøling, målt	mill kWh/år	9,4	8,0	8,1	6,4	-20 %	
Bioolje, målt	mill kWh/år	0,23	0,19	0,01	-	-100 %	
Sum energi, målt	mill kWh/år	37	32	31	27	-12 %	
- Av dette leietaker-energisitet	mill kWh/år	18	15	14	13	-7 %	
Sum energi, temperaturkorrigert	mill kWh/år	38	32	32	30	-5 %	
Sum energi, intensitet temp.korrig.	kWh/m2/år	192	198	197	186	-5 %	
- Kontor	kWh/m2/år	187	203	206	189	-8 %	
- Handel	kWh/m2/år	198	194	189	183	-3 %	
El-produksjon solceller, fornybar	1000 kWh/år				1,2		
Vann	1000 m3/år	42,5	31,2	51,7	32,0	-38 %	
Vann, intensitet	m3/m2/år	0,2	0,2	0,3	0,2	-38 %	
Avfall	1000 tonn/år	1,1	0,9	0,9	0,8	-6 %	
Avfall, intensitet	kg/m2/år	5,4	5,4	5,6	5,3	-6 %	
Avfall, sorteringsgrad	%	67,6	65,8	62,6	65,7	5 %	
Klimagassutslipp Sc 1+2+3	tonn CO2e	1 785	1 379	1 278	1 124	-12 %	
-Av dette sc 1 direkte stasj. utslipp	tonn CO2e/år	-	-	-	-		
-Av dette sc 2 indirekte, energi	tonn CO2e/år	1 557	1 181	1 029	956	-7 %	
-Av dette sc 3 indirekte, vann/avf.	tonn CO2e/år	228	198	249	169	-32 %	
Karbonintensitet pr BTA	kgCO2e/m2	9,0	8,6	7,9	7,0	-12 %	
Karbonintensitet pr AuM	kgCO2e/MNOK		276	242	203	-16 %	
Sertifisert grønn eiendom	% av AuM				43		
GRESB score, globalt	%	n/a	73	77	84	9 %	
Assets under Management, AuM*	MNOK		5 001	5 287	5 549	5 %	
Dekningsgrad miljødata	%			100 %	100 %		

\*AuM i denne sammenheng reflekterer eiendommer i drift hele året og med tilhørende miljødata.

## Vedlegg 2: UN PRI – FNs prinsipper for ansvarlige investeringer

### Signatories' commitment

“As institutional investors, we have a duty to act in the best long-term interests of our beneficiaries. In this fiduciary role, we believe that environmental, social, and corporate governance (ESG) issues can affect the performance of investment portfolios (to varying degrees across companies, sectors, regions, asset classes and through time).

We also recognise that applying these Principles may better align investors with broader objectives of society. Therefore, where consistent with our fiduciary responsibilities, we commit to the following:

- Principle 1: We will incorporate ESG issues into investment analysis and decision-making processes.
- Principle 2: We will be active owners and incorporate ESG issues into our ownership policies and practices.
- Principle 3: We will seek appropriate disclosure on ESG issues by the entities in which we invest.
- Principle 4: We will promote acceptance and implementation of the Principles within the investment industry.
- Principle 5: We will work together to enhance our effectiveness in implementing the Principles.
- Principle 6: We will each report on our activities and progress towards implementing the Principles.

The Principles for Responsible Investment were developed by an international group of institutional investors reflecting the increasing relevance of environmental, social and corporate governance issues to investment practices. The process was convened by the United Nations Secretary-General.

## Vedlegg 3: UN Global Compact – FNs nettverk for samfunnsansvar i næringslivet

Global Compact er verdens største initiativ for næringslivets samfunnsansvar, og er et globalt nettverk for bedrifter som ønsker å arbeide med samfunnsansvar og bidra til forsvarlig og bærekraftig bedriftspraksis.

Dette er konkretisert gjennom ti prinsipper, utledet fra Verdenserklæringen om menneskerettigheter, ILO-erklæringen, om grunnleggende prinsipper og rettigheter i arbeidslivet, og Rio-erklæringen om miljø og utvikling.

### Menneskerettigheter og arbeiderrettigheter

- Prinsipp 1. Bedrifter skal støtte og respektere vern om internasjonalt anerkjente menneskerettigheter, og
- Prinsipp 2. påse at de ikke medvirker til brudd på menneskerettighetene.
- Prinsipp 3. Bedrifter skal holde organisasjonsfriheten i hevd og sikre at retten til å føre kollektive forhandlinger anerkjennes i praksis,
- Prinsipp 4. sikre at alle former for tvangsarbeid avskaffes,
- Prinsipp 5. sikre at barnarbeid reelt avskaffes, og
- Prinsipp 6. sikre at diskriminering i arbeidslivet avskaffes.

### Miljø

- Prinsipp 7. Bedrifter skal støtte en føre-var tilnærming til miljøutfordringer,
- Prinsipp 8. ta initiativ til fremme av økt miljøansvar, og
- Prinsipp 9. oppmuntre til utvikling og spredning av miljøvennlig teknologi.

### Anti-korrupsjon

Bedrifter skal bekjempe enhver form for korrupsjon, herunder utpressing og bestikkelser