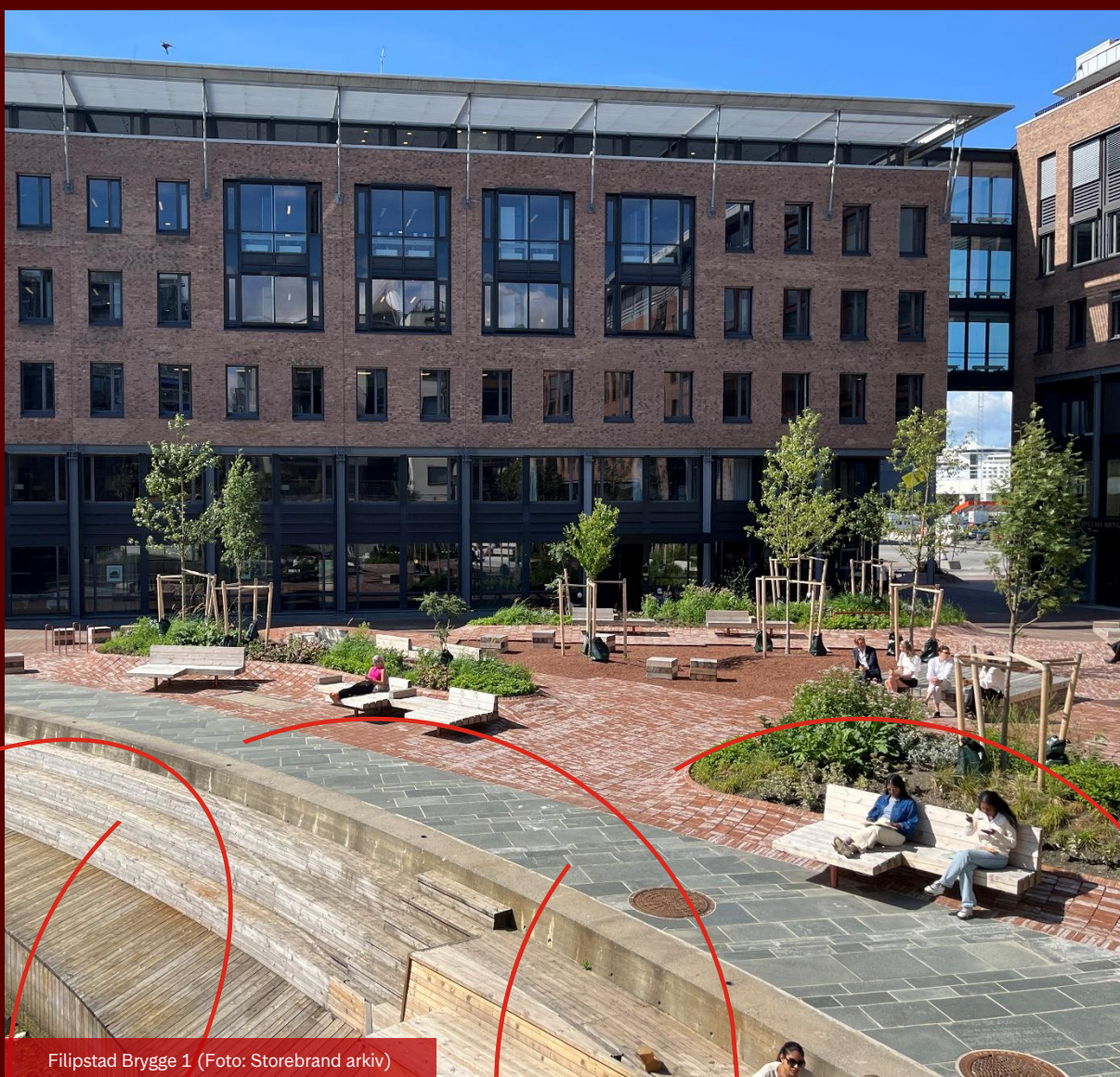


Storebrand Livsforsikrings eiendomsporteføljer

Bærekraftsrapport 2025



Filipstad Brygge 1 (Foto: Storebrand arkiv)

Forvalter har ordet



Linn Idsø Brenne

Porteføljeforvalter Storebrand Livsforsikrings eiendomsporteføljer

Storebrand Eiendom Trygg, Storebrand Eiendom Vekst og Storebrand Eiendom Utvikling, utgjør samlet Storebrand Livsforsikrings eiendomsporteføljer. Porteføljene har oppnådd gode resultater og anerkjennelse gjennom sin systematiske tilnærming til bærekraft. Den globale bærekraftsrankingen GRESB opprettholdt sin 5-stjerners vurdering i 2025-evalueringen, og selskapene ligger i tet i forhold til tilsvarende nordiske porteføljer.

For å lykkes med en mer bærekraftig fremtid kreves innsats. Eiendomssektoren spiller en nøkkelrolle for å nå miljømål. Som et resultat av målrettet bærekraftsarbeid over tid har vi nå en stadig mer miljøeffektiv eiendomsportefølje. Per 2025 er 89 prosent av eiendommene sertifisert enten etter BREEAM-NOR eller BREEAM In-Use, som er en økning fra 86 prosent i 2024. Økningen kommer av at BREEAM-NOR sertifisering av Knud Holms gate 8 i Stavanger ble slutført i 2025, hvor bygget oppnådde "Outstanding"-karakter. Mindre enn 1 prosent av nybygg oppnår "Outstanding", som er det høyeste karakternivået i BREEAM.

Arbeidet med energieffektivisering fortsetter, og 30 prosent av det oppvarmede arealet kan nå klassifiseres som energieffektivt (energikarakter A eller B), og bare 9 prosent av arealet har de laveste karakterene (E, F & G). Storebrand erkjenner at det er en risiko både regulatorisk og markedsmessig knyttet til at eiendommer med lav energikarakter kan bli utfordrende å leie ut etter 2030. Energieffektivisering inngår i EUs ambisjoner om reduserte klimagassutslipp fra bygningssektoren og revisjon av Bygningsenergi-direktivet. Det er utarbeidet planer for å forbedre eiendommenes energiytelse.

Juni 2026,

Linn Idsø Brenne

Porteføljeforvalter Storebrand Livsforsikrings eiendomsporteføljer

Innholdsfortegnelse

<i>Innholdsfortegnelse</i>	<i>2</i>
<i>1. Om Selskapene.....</i>	<i>3</i>
1.1 Årsrapport for bærekraft	3
1.2 Organisatoriske rammer.....	3
<i>2. Bærekraft i Selskapene</i>	<i>4</i>
2.1 Bærekraft i forvaltningen av Selskapene	4
2.2 Interessenter og vesentlige ESG-områder.....	5
2.3 Miljø og klima.....	7
2.4 Sosial bærekraft	11
2.5 Selskapsstyring	14
<i>3. Nøkkeltall.....</i>	<i>17</i>
<i>4. TCFD-indeks</i>	<i>18</i>
<i>5. GRI-indeks</i>	<i>19</i>
<i>Vedlegg 1 Eiendomsporteføljen</i>	<i>21</i>
<i>Vedlegg 2 Medlemskap, initiativer og forpliktelser</i>	<i>23</i>
<i>Vedlegg 3 Klimarisikoer</i>	<i>25</i>
<i>Vedlegg 4 Definisjoner for utvalgte nøkkeltall</i>	<i>28</i>
<i>Vedlegg 5 Sluttnoter</i>	<i>30</i>

1. Om Selskapene

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

Eiendomsporteføljen til Selskapene er bygget opp gjennom mer enn fem tiår. Porteføljen består av henholdsvis 10, 14 og 1 eiendommer med en samlet verdi på MNOK 25.195 per 4. kvartal 2025. Porteføljen består av kontoreiendommer i Oslo og Stavanger, og handel og kjøpesentre i Trondheim, Sandnes, Asker og Oslo.

Selskapene består primært av ferdigutviklet eiendom med forutsigbare kontantstrømmer, men har anledning til å gjennomføre verdøkende utviklingsprosjekter i eksisterende portefølje.

Eiendomsporteføljen til selskapene fremkommer i vedlegg 1.

1.1 Årsrapport for bærekraft

Kravene øker til transparens rundt ESG-temaer som kan påvirke finansiell risiko. Selskapene publiserer årlige bærekraftsrapporter. Denne årsrapporten for bærekraft gjelder for året 2025. Rapporten omfatter hele porteføljen. Alle tall gjelder per 31.12.2025 med mindre annet er angitt. Ny-ervert eiendom er ikke inkludert i miljøregnskapet i kapittel 3 Nøkkeltall. Rapporten er utarbeidet i samsvar med Global Reporting Initiative Standards (GRI) 2016 Core option. Da Selskapene ikke har noen ansatte, omfatter rapporten i nødvendig grad Selskapenes forvalter og dennes organisasjon.

Lov om bærekraftig finans¹ trådte i kraft 01.01.2024, og gjennomfører EUs Taksonomi-forordning og Offentliggjørings-forordning (SFDR) i norsk rett. Disse treffer Selskapene indirekte ved at Storebrand Livsforsikrings pensjonsprodukter er investert i selskapene, og utløser krav til bærekraftsinformasjon og bærekraftsrapportering til investorer og andre. Påkrevet informasjon om negative effekter av eiendomsvirksomheten, såkalte Principal Adverse Impacts (PAI), er indikert i nøkkeltallstabellen.

1.2 Organisatoriske rammer

Selskapsstruktur og myndighet

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

Forvalter

Storebrand Real Estate AS (SRE) har forvaltningsoppdraget for Selskapene. SRE er et heleid datterselskap av Storebrand Asset Management. SRE yter forvaltningsvirksomhet innenfor eiendom, herunder forvaltning av alternative investeringsfond og yter aktiv forvaltning av investorers portefølje og øvrige tilleggstjenester etter reglene i verdipapirfondloven og AIF-loven.

Medtatt eiendomsvirksomheten i Sverige og Danmark, forvalter SRE snaut NOK 93 milliarder i eiendomsinvesteringer. SRE forvalter Selskapenes kapital og ivaretar Selskapenes interesser. Forvaltningen omfatter avkastnings- og vekstmål for Selskapene, risikohåndtering inkludert bærekraftsrisiko, og årlig fornyelse av Selskapenes investeringsstrategi. For større investeringer utøver forvalters investeringskomité en styringsfunksjon knyttet til mandatet.

Selskapenes virksomhet drives fra Storebrands hovedkontor på Lysaker utenfor Oslo.

2. Bærekraft i Selskapene

2.1 Bærekraft i forvaltningen av Selskapene

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

Bærekraftsarbeidet er primært regulert gjennom følgende:

- Retningslinje for bærekraft for Storebrand Real Estate
- Forvalters overordnede bærekraftsstrategi
- Porteføljens mandat og investeringsstrategi

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

Målene og tiltakene følges opp av porteføljeforvalter og SREs 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 Miljøfyrtaårsertifisering.

Retningslinje for Bærekraft

Retningslinje for Bærekraft fastslår at FNs bærekraftsmål, FNs prinsipper for ansvarlige

investeringer (UN PRI) og FNs prinsipper for menneskerettigheter, miljø og antikorrupsjon (UN Global Compact) skal legges til grunn for forvaltningen. Selskapene har som ambisjon å holde en ledende posisjon innen bærekraft, der et målrettet og godt bærekraftsarbeid skal bidra til verdiskaping og langsiktig risikojustert avkastning. Bærekraftsarbeidet skal preges av transparens, måling, rapportering, sertifisering og samarbeid – for å styrke bærekraft både i Selskapene og bransjen som helhet. Det skal holdes høy standard innen etikk og selskapsstyring, i tillegg til at det skal sikres samsvar med gjeldende lovkrav. Selskapenes strategi innen investering, forvaltning og utvikling av eiendom skal bidra til å minimere miljøfotavtrykk og øvrig negativ virkning på omverden.

Selskapene skal yte et positivt bidrag innen miljø, helse og sikkerhet i egen organisasjon, i verdikjeden og i omgivelsene. Risiko- og livssyklusperspektiv skal være grunnleggende, samtidig som Selskapene også skal søke å utnytte mulighetene innen bærekraft til å sikre verdiskapning. For øvrig gjelder forvalters prinsipper og praksis for bærekraftige investeringer.

Bærekraftsstrategi

Bærekraftstrategien for SRE skal gjelde som rammeverk for Selskapenes bærekraftsarbeid og rapportering. Forvalters prinsipper og operative bærekraftsarbeid er videre forankret i både SREs og Storebrand-konsernets policyer, mål, medlemskap og forpliktelser innen bærekraft (les mer om medlemskap og forpliktelser i Vedlegg 2). Disse gjelder for Selskapene så langt de kan følges innenfor forvalters fullmakter. Beslutninger utover dette behandles i Selskapenes styre.

2.2 Interessenter og vesentlige

ESG-områder

Den overordnede bærekraftstrategien er blant annet basert på en interessent- og vesentlighetsanalyse for eiendoms- og kapitalforvaltningen. Vesentlighetsanalysen identifiserte fem vesentlige ESG områder for Selskapene. Konklusjonen bygger på en samlet vurdering av virksomhetens påvirkning på omverdenen, investorenes og øvrige

interessenters vektlegging av ulike temaer, samt prioriteringer i sentrale regelverk og rapporteringskrav, herunder EU taksonomien. De fem vesentlige ESG-områdene er fremhevet i figur 1. I tillegg til de fem fremhevede områdene, er syv øvrige relevante og viktige temaer identifisert.

Figur 1: Vesentlige ESG-områder



I kapittel 2.3-2.6 i denne bærekraftsrapporten rapporteres det for de identifiserte vesentlige områdene for Selskapene, inklusive indikatorer for oppfølging. I tillegg

rapporteres det for status på enkelte og viktige ESG-områder, herunder natur / biologisk mangfold, anstendig arbeid i leverandørkjeden og håndtering av bærekraftsrisiko for økonomiske resultater.

Dialogen med og kunnskapen om interessene er avgjørende for selskapets virksomhet. Selskapets hovedinteressenter og samhandlingen med disse er:

Investor SBL og deres pensjonskunder er opptatt av avkastning på kapitalen som plasseres i Selskapene, og at kapitalen forvaltes med omtanke for miljø og samfunn. Dette må samtidig balanseres opp imot lønnsomhet. Mangel på tydelige nasjonale klimamål ble oppfattet som en alvorlig risiko blant halvparten av investorene i forvalters undersøkelse. Mangelen øker usikkerheten rundt hva som lønner seg av klimainvesteringer på lang sikt. Dialogen med investor SBL går hovedsakelig gjennom den formelle styringsdialogen. I tillegg utarbeides kvartalsrapporter som også omhandler bærekraft, og det gjennomføres kvartalsvise møter om verdsettelse. Årsrapport for bærekraft publiseres.

Leietakerne og deres tilfredshet er helt sentralt, da Selskapenes inntekter i hovedsak kommer fra utleie av eiendommene. Hyppig skifte av leietakere gir økte kostnader og ønskes å unngå. Eiendomssjefene har direkte dialog med sine leietakere, minimum ved ett leietakermøte årlig, men oftest med langt flere kontaktpunkter. Gjennom driftsapparatet og ulike servicetilbud på eiendommene er det løpende samhandling og tilbakemeldinger fra leietakerne, enten gjennom direktekontakt eller ved at leietaker fremmer innspill, klager eller bestillinger via den digitale serviceportalen. Den årlige kundetilfredshetsundersøkelsen blant alle leietakere er et viktig grunnlag både for videre dialog med leietakerne, og for planlegging av tilpasninger og forbedringstiltak som best mulig sikrer fornøyde kunder og høy utleiegrad.

Leverandører innen Facility Management, ulike rådgivere (jurister, meglere, tekniske konsulenter), entreprenører mv. spiller en avgjørende rolle i eiendomsvirksomhetens prosesser, for blant annet å sikre fornøyde leietakere og langsiktig kostnadseffektiv bygningsforvaltning. I bestillinger og avtaler vektlegger forvalter krav til bærekraft, både til

Vesentlighetsanalysen ble utført gjennom en bred og strukturert prosess i SRE, med bistand fra eksterne konsulenter. Arbeidet tok utgangspunkt i eiendomsvirksomhetens verdikjede og resulterte i en analyse av hvilke interesser som berøres av, eller har interesse i, de ulike leddene i verdikjeden (se figur 2 på neste side).

I **interessentanalysen** ble det benyttet desk research, spørreundersøkelse blant investorer, samt dybdeintervjuer med forvalters ansatte og representanter for andre viktige interessenter.

De vesentlige ESG-områdene i strategien er basert på innsikt fra interessentanalysen. Arbeidsmøter med medarbeidere og ledergruppen hos forvalter, samt bred markedsanalyse – inklusive analyse av politiske og juridiske føringer er lagt til grunn.

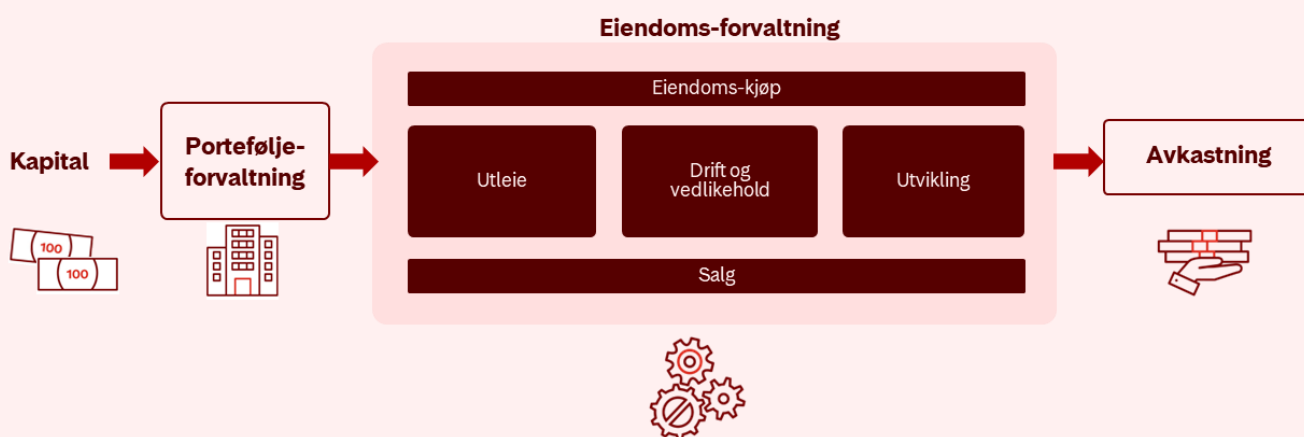
Rapporteringsrammeverket Global ESG Benchmark for Real Assets (GRESB) og miljøledelsesstandarden Miljøfyrtårn underbygger i tillegg de fleste vesentlige temaene.

leverandør og leveranse. Dette følges opp gjennom møter, rapportering og dokumentasjon. For leverandørsamarbeid av lengre varighet og mer strategisk karakter etableres partnerskap med egen governance-struktur og regelmessige møter som bidrar til begge parter innsikt og utvikling. Dette gjelder blant annet rådgivende konsulenter knyttet til byggeprosjekter, Facility Management- og forvaltningstjenester. Forvalter støtter seg videre på konsernets arbeid med bærekraft i leverandørkjeden. I standard kontraktsbilag for bærekraft forplikter leverandørene seg blant annet til å følge de ti prinsippene til UN Global Compact (menneskerettigheter, arbeidskraft og korrupsjonsforebygging). Videre skal leverandører innen 2050 nå netto null klimagassutslipp fra sin virksomhet, sette vitenskapsbaserte klimamål, og måle og rapportere på klima og mangfold. For mer informasjon se "Fokus på bærekraft i verdikjeden" på Storebrand sine nettsider².

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. Mynighetskontakt 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.

Figur 2: Verdikjede



2.3 Miljø og klima

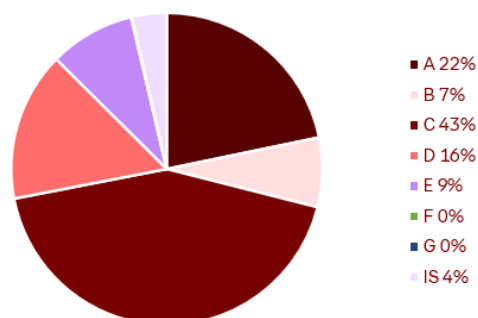
I arbeidet med å redusere miljøfotavtrykket til Selskapene finnes også viktige muligheter for langsiktig verdiskaping. Selskapenes bærekraftstrategi inkluderer ambisjonen om en klimanøytral eiendomsportefølje innen 2050, i tråd med Parisavtalen og 1,5 graders målet, og økende grad av sirkularitet. Klimagassutslipp, energi og avfall er definert som prioriterte målområder innenfor miljø.

Miljøstyring, sertifisering og data

Forvalter har jobbet systematisk med energi- og miljøeffektivisering i porteføljene over tid. Sertifisering etter Miljøfyrtårn siden 2011 verifiserer at det arbeides systematisk med å

sette mål, definere tiltak, og rapportere på progresjon. Certifikatet fornyes hvert tredje år, sist 20.01.2026.

Energimerking i % av arealer

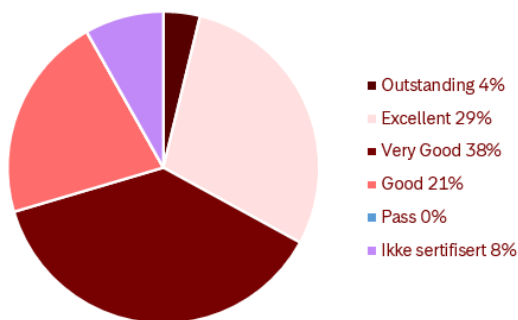


BREEAM In-Use (BIU) benyttes i hovedsak for klassifisering av eksisterende eiendommer, men inngår også i kvalitetsstyringen av byggeprosjekter.

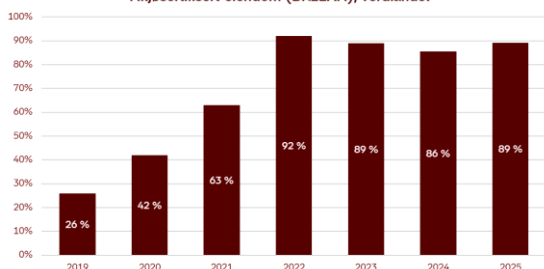
Ved større **rehabiliteringsprosjekter** er målet å oppnå minimum energikarakter B, og miljøsertifisering til "Very Good"-karakter.

I små og store ombygginger benyttes et egenutviklet standard "materialdokument" for å unngå helse- og miljøskadelige produkter, redusere utslipp og sikre mer enhetlige materialvalg på tvers av porteføljen.

Miljøsertifisering i % av areal



Miljøsertifisert eiendom (BREEAM), verdiandel



Miljøsertifisering av eiendommene sikrer en god tredjepartsvurdering av bærekraftskvaliteten, og gir et strukturert grunnlag for forbedringsarbeid. Verdiandelen sertifisert eiendom utgjør 89 prosent i 2025, en økning fra 86 prosent i 2024. Økningen kommer av at BREEAM-NOR sertifisering av Knud Holms gate 8 i Stavanger ble slutført i 2025, hvor

bygget oppnådde "Outstanding"-karakter. Ifølge data fra BRE oppnår mindre enn 1 prosent av nybygg "Outstanding", som er det høyeste karakternivået i BREEAM.

Utvikling i miljøprestasjoner er oppsummert i kapittel 3 Nøkkeltall. Oppfølging av miljøprestasjoner skjer gjennom et miljøoppfølgings-system (Energinet) for innhenting og sammenstilling av miljødata. Energinet³ mottar automatisk måledata fra fysiske målere for energi og vann, samt avfallsdata fra renovatøren. Ingen tall er estimerte, men enkelte måledata er innhentet manuelt. Dataene dekker alle eiendommer i porteføljen.

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 eiendomssjefene. Leder for bærekraft, sammen med forvaltningsdirektør, koordinerer og overser prosessene. Resultater rapporteres årlig eksternt i Storebrand ASAs årsrapport, samt selskapets bærekraftsrapport og klimaregnskap.

Klimagassutslipp

Det er satt et mål om å redusere klimagassutslippene i Storebrands porteføljer med 71 prosent fra 2019 til 2030⁴. Målet er i tråd med Parisavtalen⁵ og er godkjent av Science Based Targets initiative (SBTi).

Utslippene til Selskapenes porteføljer er redusert med 12 prosent siden 2024, men er fortsatt 55 prosent høyere enn i 2019 målt per kvadratmeter. Samtidig er energibruken i byggene redusert med 24 prosent, og bruken av fossil energi er i stor grad faset ut.

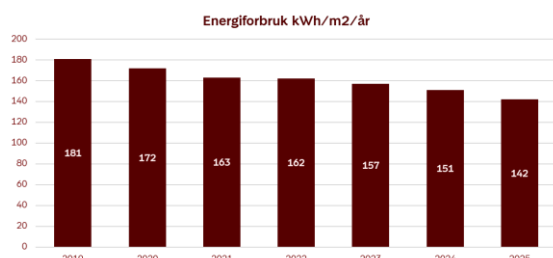
Årsaken til at utslippene likevel har økt siden 2019 er hovedsakelig endringer i utslippsfaktoren for strøm i Europa. Denne har økt betydelig, og har mer enn oppveid effekten av redusert energibruk og overgang til mer klimavennlige energikilder. Utslippsfaktoren bestemmes i stor grad av energimarkedet og er vanskelig å påvirke direkte.

Klimaregnskapet omfatter energibruk i byggene, inkludert leietakere, samt avfall og vannforbruk. Det dekker hele eiendomsporteføljen og kvalitetssikres i samarbeid med ekstern partner^{6,7}.

Klimamålene trenger en oppdatering. Det vurderes en overgang til lokasjonsbasert målsetting mer i tråd med ny SBTi-veileder for eiendom. I 2025 viste en scope 1-3 klimavesentlighetsanalyse som ventet at prosjektutslipp i scope 3, såkalt innebygd karbon blant annet fra materialbruk, utgjorde en vesentlig del. Oppdaterte mål bør omfatte de totale utslippene både fra drift og prosjekt.

Energiforbruk

I 2025 ble energiforbruket i våre bygg redusert med 5 prosent sammenlignet med året før og med 22 prosent sammenlignet med 2019. Denne nedgangen skyldes først og fremst optimalisering av drift og målrettede tiltak for energieffektivisering, spesielt ved rehabilitering og leietakertilpasninger.



30 prosent av porteføljens oppvarmede areal betegnes som energieffektivt (energikarakter A/B, jf. SFDR), mot 29 prosent ved inngangen til 2025. 10 prosent har karakter lavere enn D, som er redusert fra 15 prosent året før.

Ved rehabilitering utnytter vi mulighetene til å innføre energibesparende løsninger og ulike kostnadseffektive tiltak som følge av de identifiserte tekniske forbedringsmulighetene. Mål og tiltak innarbeides i eiendommenes forretningsplaner, og gjennomføres så langt mulig innenfor byggets og porteføljens avkastningskrav.

Avfall og sirkularitet

Avfall fra drift av eiendommene utgjorde i 2025 cirka 27 prosent av porteføljenes årlige lokasjonsbaserte klimagassutslipp. Samtidig står bygg- og eiendomssektoren for 17,5 prosent av alt avfall i Norge⁸. For å ivareta knappe natur- og materialressurser og redusere klimagassutslippene må materialer holdes i kretsløpet så lenge som mulig. Det er et mål å minimere mengden avfall som går til deponi eller til forbrenning. Avfallsintensiteten (kg/m²) i driften ble redusert med cirka 11 prosent i forhold til 2024, samtidig som sorteringsgraden har gått opp fra 59 til 64 prosent.

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

Målet om økt sirkularitet utfordrer menigmanns og ikke minst eiendomssektorens tradisjonelle produksjon-bruk-kast-tilnærming. Omlegging av kulturen rundt forbruk og avfall er nødvendig. Økt standardisering av materialbruk med bruk av varige materialer og fleksible løsninger i leietakertilpasninger skal bidra til mindre behov for å skifte ut materialer ved endringer i leietakersituasjonen. En egenutviklet standard "materialdokument" sikrer også at man unngår produkter med helse- og miljøfarlige stoffer som i en senere fase blir spesialavfall. Videre inngår hensyn til lavt klimagassutslipp og påvirkning på natur.

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



Vogellund 35 (Foto: Storebrand arkiv)

Klimarisiko

Bærekraftstrategien legger vekt på en "Klimatilpasset portefølje" og "1,5 graders investeringer" i tråd med Parisavtalen. Dette reflekterer at klimarisiko er en av de mest betydningsfulle bærekraftsrisikoene vi må håndtere i våre langsiktige eiendomsinvesteringer.

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

oppsummerer hvor TCFDs anbefalte informasjon finnes.

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

En mer detaljert og scenariobasert metode for fysisk klimarisikovurdering for porteføljen ble gjennomført i henhold til taksonomien krav. Vurderingskriterier fra EU-taksonomien og BREEAM In-Use er inkludert. Blant nær 30 mulige kroniske og akutte klimafarer er porteføljen mest utsatt for disse:

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

For eiendommer med forhøyet utsatthet og operasjonell fysisk klimarisiko (som kan gi forstyrrelser i drift og forvaltning) er finansiell vesentlighet vurdert. Grensen for finansiell vesentlighet er satt til kostnader eller tap som kan komme til å utgjøre mer enn 5 prosent av årsleien innenfor den kommende 10-årsperioden. Det kan være kostnader som kompensasjon eller refusjon av husleie, opprydding og utbedringer etter større skade og tap av leieinntekter. Det er så langt ikke identifisert finansielt vesentlig fysisk klimarisiko på noen av eiendommene. 15 eiendommer har moderat forhøyet operasjonell fysisk klimarisiko, men innenfor det som er håndterbart

praktisk og økonomisk. Risikoreduserende tiltak er innarbeidet i eiendommenes forretnings-planer mot 2030.

Forvalter har over lang tid arbeidet med energieffektivisering av porteføljen og har i perioden 2019-2025 redusert energibruken med 22 prosent fra 181 til 142 kWh/kvm (temperaturkorrigert). Reduksjonen i energiintensitet gjør porteføljen mer robust mot strengere krav og forventninger fra marked og myndigheter til eiendommenes energi- og klimakvalitet.

Ansvar for det operative risikoarbeidet har SBL delegert til forvalter. Ledelsens overordnede vurdering av bærekraftsrisiko inklusive klima- og naturrisiko forberedes av leder for bærekraft. Effekter for selskapets inntjening og vekst vurderes av porteføljeforvalter under samme rammer som annen forretningsrisiko i Storebrand-konsernet.

Naturrisiko

Forvalter kartla i 2023 natur og biologisk mangfold på eiendommene med tanke på økologisk verdi og potensiale.

Det viktigste potensialet ble vurdert å være forbedring av økologisk kvalitet og å øke grøntarealet noe. Cirka 10 prosent av tomtearealet var beplantet, hvorav cirka 60 prosent kunne regnes å ha tilfredsstillende økologiske kvaliteter for fremme av biologisk mangfold lokalt. Forvalter valgte å sikte mot å øke andelen grøntareal med 20 prosent, og doble arealet med god/tilfredsstillende økologisk kvalitet frem mot 2030. Det siste gjøres primært ved skjøtsel i henhold til "Storebrand-standard for Grøntanlegg og uteområder", og overgang fra sesongbeplantning til flerårige norske planter tilpasset lokalt klima. Dette har bidratt til mindre bruk og kast, redusert behovet for vanning og gjødsling, og har virket positivt på biologisk mangfold i tillegg til å dempe avrenning. Sentralt er også bekjempelse av fremmedarter som fortrenger naturlige norske arter, både planter og insekter. Disse tiltakene er i stor grad gjennomført på egenforvaltede eiendommer slik at

kvalitetsmålet er innen rekkevidde. Økning av grøntareal er ofte mer kostbart og vil i større grad være avhengig av samordning med større oppgradering av eiendommer.



Filipstad Brygge 1 (Foto: Dmitry Tkachenko)

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

2.4 Sosial bærekraft

Eiendomsvirksomheten kan påvirke menneskers liv og helse, både leietakere, naboer, serviceleverandører og andre i verdikjeden. Sosiale forhold har økende betydning både som risiko og mulighet. Blant annet må markeds- og omdømmerisikoen 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 Åpenhetsloven, EU-taksonomiens "minimum social safeguards". Sosial bærekraft inngår i den overordnede selskaps- og risikostyringen på samme måte som miljø, og ivaretas operativt av de ulike virksomhetsområdene.

Sunne og inkluderende bygg og nabolag

Fornøyde leietakere er grunnleggende for en bærekraftig eiendomsvirksomhet, for å sikre gode leieinntekter og høy utleiegrad. Produktive arbeidsplasser hvor medarbeiderne trives styrker også leietakernes forretning. En miljøsertifisert portefølje støtter aktivt opp under målet da et godt innemiljø er viktig i BREEAM-standardene.

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

77 prosent av respondentene i kundetilfredshetsundersøkelsen for 2025⁹ var meget eller fullstendig tilfredse¹⁰ med leieforholdet, noe som er litt over bransjesnittet.

Kundetilfredshetsindeks	2020*	2021*	2022*	2023*	2024	2025	2026
Selskapene	72	77	78	74	76	76	77
Storebrand Real Estate snitt	72	75	77	74	75	76	77
Bransjens beste	78	79	83	83	86	89	89
Bransjesnitt	70	71	72	73	74	74	75
SEN Svarprosent (%)	80	64	72	69	72	73	86

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

* Trygg + Vekst

2025-undersøkelsen viser tydelig forbedring i total tilfredshet og flere driftsnære leveranser (som inngangsparti, servicetorg-respons og utemiljø). Tilgjengelighet og oppfølging hos utleier og driftspersonell vurderes høyt, sammen med kvalitet på mat og drikke. Leietakernes oppfatninger om inneklima er fortsatt svært individuelle, men er forbedret fra året før til å nå være noe over bransjesnittet.

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.

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



Garderobe Filipstad Brygge 1 (Foto: Dmitry Tkachenko)

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

Anstendig arbeid i leverandørkjeden

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 risikoreducerende 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 2025.

Forvalter har over tid aktivt redusert antall leverandører i mindre byggeprosjekter. Ved siden av kostnadsreduksjon, mer kontinuitet og økt kvalitet i leveranser, har dette sikret bedre samspill med og kunnskap om leverandørene. Innen drift er det tettere oppfølging av leverandørene. Risikoen for brudd med etiske retningslinjer i leverandørkjeden er dermed også redusert.

Det er siden åpenhetsloven trådte i kraft blant annet etablert mottakssystem for henvendelser, kontraktsmalene for leieavtaler og entreprenøroppdrag er oppdatert, og det er arbeidet med policyer og retningslinjer. Rutiner for

risiko- og aktsomhetsvurderinger er integrert i innkjøpsprosessene. I 2025 ble det gjennomført fysisk tilsyn med renholdsleveransene på egenforvaltet eiendom, og gjennomført befaringsavtale av entreprenørs bolig for arbeidere. Det ble ikke avdekket avvik.

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

HMS og trivsel i forvalterorganisasjonen¹¹

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 2025 var gjennomsnittlig jobbengasjement 8,1 på en skala fra 0-10, marginalt redusert i forhold til året før. Besvarelsen er anonym, og leder kan gi direkte tilbakemelding på forhold som den enkelte tar opp. Samlede resultater presenteres og diskuteres i allmøter og avdelingsmøter, med sikte på å identifisere tiltak som styrker medarbeidernes motivasjon og forutsetninger for å bidra til egen og selskapets utvikling.

Forvalter har etablerte prosesser og rutiner for å sikre et trygt og produktivt arbeidsmiljø med stor grad av åpenhet og høy etisk standard. Ansatte oppfordres til å varsle om uakseptable forhold, og plikter å varsle om straffbare forhold og forhold hvor liv og helse er i fare. Det er tydelige varslingsrutiner, med egne prosedyrer for mottak, behandling og oppfølging. Innholdet i et varsel skal som hovedregel diskuteres med nærmeste leder eller dennes overordnede. Det er også mulig å varsle anonymt via en ekstern varslingskanal. Et eget varslingsråd i Storebrand ASA har ansvar for god og rettferdig behandling av varselet. Det ble ikke mottatt noen varsler eller klager om trakassering eller annen uakseptabel oppførsel gjennom den interne eller eksterne varslingskanalen i 2025.

2.5 Selskapsstyring

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

Økonomiske resultater, bærekraftsrisiko

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

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

Porteføljene leverte i 2025 en solid totalavkastning, og har vært konkurransedyktige over tid. Bærekraftsstandarden er i bedring, men det finnes ennå ikke en tydelig direkte sammenheng mellom prestasjon på bærekraftsområdet og avkastning i porteføljene. 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 lavutslipps-samfunnet avviker fra markedet generelt.

Klimarisiko og mer generell bærekraftsrisiko er blant forretningsrisikoene som gjennomgås i forvalters halvårslige risikogjennomgang. Risikoene og håndteringen av dem evalueres og justeres ved behov.

Bekjempelse av økonomisk kriminalitet

Både porteføljenes 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 etiske regler, og har spesielt vektlagt etikk og bærekraft i investeringene.

Reduksjon og forebygging av korrupsjon¹² og økonomisk kriminalitet står sentralt i selskapets ansvarlige styringsstruktur, og er et sentralt tema i Storebrands etiske regler. 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 Storebrands 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 etiske regler. Ved å ha maksimalt to ledd underleverandører med gjennomgående kontraktskrav og innsynsrett

er det bedre kontroll over leverandørkjeden i byggeprosjekter og forvaltningsoppdrag.

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

Datadrevet innsikt og kommunikasjon

Tydelig og målrettet kommunikasjon om Selskapenes 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 investor og leietakere skal oppfatte selskapet og eiendommene som attraktive investerings- og leieobjekter. Transparens er videre vesentlig for å fremme utvikling i bransjen, og etterleve relevante rapporteringsrammeverk som EU-taksonomi, Offentliggjøringsforordningen (SFDR) og Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD).

Selskapene publiserer hvert år sine resultater fra GRESBs evaluering av bærekraftsstandarden til mer enn 2.382 eiendomsselskaper verden over¹³. GRESB anses som den ledende overordnede indikatoren på bærekraftsarbeidets standard innen eiendomsinvesteringer. I 2025 økte porteføljene scoren

med én prosent til 91 og oppnådde målsetningen om 5 stjerner, som innebærer å være blant de 20 prosent beste blant de over 2.300 evaluerte porteføljene.



For at Selskapene 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. Selskapene har lenge benyttet et sentralt miljøoppfølgingssystem (Energinet) for innhenting og sammenstilling av måledata innen energi, vann og avfall. Økende rapporteringskrav innen bærekraft gir behov for styrking av prosesser for datahåndtering. Det pågår et digitaliseringsprosjekt for ytterligere å styrke mer effektiv analyse, visualisering og rapportering av bærekraftsdata.

SFDR og EU-taksonomien

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

Informasjon om andel bærekraftige investeringer som er omfattet av og i samsvar med EU-taksonomien medtas derfor i denne rapporten. Selskapene er ikke-finansielle foretak

som igjen utelukkende er investert i ikke-finansielle foretak. Det rapporteres derfor ikke-finansielle tall for taksonomisamsvar på alle tre taksonomi-indikatorer i henhold til SFDR. Forvalter har vurdert eller "screenet" investeringene i 2022–2025 opp mot taksonomikriteriene. All økonomisk aktivitet i Selskapene er vurdert å være innenfor sektoren Bygge- og anleggsvirksomhet og fast eiendom, og dermed omfattet av taksonomien (eligible). Celsia er systemet som er benyttet for systematisk vurdering og dokumentasjon av eiendommene. Samtidig besørger det aggregering av tall for porteføljens samlede andeler som er i samsvar med taksonomien (alignment), se tabeller.

Trygg	2022	2023	2024	2025
Taksonomi-omfattet	100 %	100 %	100 %	100 %
Taksonomi-samsvar				
Omsetning	33 %	35 %	31 %	37 %
OpEx	40 %	24 %	32 %	33 %
CapEx	18 %	23 %	13 %	56 %

Vekst	2022	2023	2024	2025
Taksonomi-omfattet	100 %	100 %	100 %	100 %
Taksonomi-samsvar				
Omsetning	0 %	3 %	8 %	18 %
OpEx	0 %	0 %	0 %	0 %
CapEx	0 %	1 %	79 %	0 %

Utvikling	2022	2023	2024	2025
Taksonomi-omfattet	100 %	100 %	100 %	100 %
Taksonomi-samsvar				
Omsetning	51 %	94 %	55 %	0 %
OpEx	41 %	97 %	52 %	0 %
CapEx	84 %	91 %	56 %	0 %

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

Taksonomi-samsvaret er knyttet til "vesentlige bidrag" til miljømål 1 "Begrensning av klimaendringer". De to andre miljømålene hvor eiendomssektoren kan gjøre vesentlige bidrag er miljømål 2 "Tilpasning til klimaendringer" og 4 "Omstilling til en sirkulær økonomi". Samsvarende omsetning og driftskostnader (OpEx) ligger til den økonomiske

aktiviteten "Anskaffelse og eierskap", mens samsvarende investeringer (CapEx) har en overvekt på den økonomiske aktiviteten "Renovering av eksisterende bygg".

Vurderingene gjengitt i tabellene er gjort etter forvalters beste evne, og har inngått i konsernrevisjonen. I Norge er det tekniske hovedkriteriet for vesentlig bidrag til miljømål 1 "Begrensning av klimaendringer" under aktiviteten "Eierskap" definert av NVE 6. juni 2025. NVE sin definisjon av terskelverdi for bygningsmassens 15 prosent beste på energiytelse er lagt til grunn, selv om den ikke er sluttbehandlet. Taksonomi-dataene i tabellen er oppgitt med disse forbeholdene.



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

3. Nøkkeltall

Indikator	Enhet	2019	2023	2024	2025	'25/'24 GRI
Miljø						
Areal, oppvarmet BRA*	1000 m2	395	441	418	435	4,0 %
Miljøsertifisert eiendom	antall	-	19	19	20	5,3 %
Miljøsertifisert eiendom	% av GAV	26	89	86	89	4,1 %
Elektrisitet, målt	mill kWh/år	52	54	51	49	-3,8 %
-Av dette leietaker-elektrisitet	mill kWh/år	31	35	33	31	-7,2 %
Fjernvarme/fjernkjøling, målt	mill kWh/år	17	15	10	9	-13,2 %
Bioolje, målt	mill kWh/år	0	-	-	-	-
Fossil energi (leietaker-energi)	mill kWh/år	-	-	-	-	-
-Av dette olje, målt	mill kWh/år	-	-	-	-	-
-Av dette gass, målt	mill kWh/år	-	-	-	-	-
Sum energi, målt	mill kWh/år	69	68	61	58	-5,3 %
Sum energi, temperaturkorrigert	mill kWh/år	72	69	63	62	-2,1 %
Sum energi, intensitet temp.korr. (friv. PAI 19****)	kWh/m2/år	181	157	151	142	-5,8 %
-Av dette Kontor	kWh/m2/år	192	158	147	138	-5,8 %
-Av dette Kontor/Handel	kWh/m2/år	188	173	177	147	-17,0 %
-Av dette Handel	kWh/m2/år	207	178	170	172	1,4 %
-Av dette Parkering	kWh/m2/år	39	30	30	30	0,1 %
Fornybar strømproduksjon, solceller	1000 kWh/år	-	134	223	246	10,2 %
Vann	1000 m3/år	121	116	104	116	11,4 %
Vann, intensitet	m3/m2/år	0,31	0,26	0,25	0,27	7,1 %
Avfall	tonn/år	2 808	3 455	3 224	2 859	-11,3 %
Avfall, intensitet	kg/m2/år	7,1	7,8	7,7	6,6	-14,8 %
Avfall, sorteringsgrad	%	60	64	59	64	8,5 %
Sum klimagassutslipp, Scope 1+2+3 (friv. PAI 18****)	tonn CO2e/år	11 629	18 847	20 359	17 997	-11,6 %
Sum klimagassutslipp lokasjonsbasert, Scope 1+2+3 (friv. PAI 18****)	tonn CO2e/år	2 991	2 337	2 043	1 493	-26,9 %
-Klimagassutslipp Scope 1 (direkte stasj. utslipp, uten kjølemedier)	tonn CO2e/år	-	-	-	-	-
-Klimagassutslipp Scope 2 (indirekte utslipp, energi)	tonn CO2e/år	2 355	1 680	1 527	1 001	-34,4 %
-Klimagassutslipp Scope 3 (indirekte utslipp, vann og avfall)	tonn CO2e/år	636	658	517	492	-4,8 %
Karbonintensitet pr oppv. BRA, lokasjonsbasert	kgCO2e/m2	7,57	5,30	4,89	3,43	-29,7 %
Karbonavtrykk pr GAV**, lokasjonsbasert	kgCO2e/MNOK	154	101	85	62	-27,4 %
Grøntareal	1000 m2	-	30,3	30,8	31,2	1,1 %
Andel grøntareal av totalareal	% av m2 tomt	-	10,5	10,5	10,8	2,9 %
Grøntareal medtilfredsstillende økologiske kvaliteter	1000 m2	-	14,1	14,1	26,3	86,2 %
Andel areal med tilfredsstillende kvalitet	% av m2 tomt	-	46,7 %	45,9 %	84,5 %	84,2 %
Eksponering mot fossil energi (obl. PAI 17)***	% av GAV	-	-	-	-	-
Eksponering mot energi-ineffektiv eiendom (obl. PAI 18)***	% av GAV	-	71	71	59	-16,7 %
Eksponering mot bygg uten avfallssortering (friv. PAI 20)***	% av GAV	-	-	-	-	-
Sosialt						
Kundetilfredshet	%	-	75	76	77	1 %
Kundetilfredshetsmåling dekningsgrad	%	-	100	100	100	0 %
Medarbeidertilfredshet***	score	-	8,2	8,2	8,1	-1 %
Ansatte, SAM totalt (alle omfattet av tariff-avtale, gj.sn. antall årsverk)	antall	-	203	263	272	3 %
-Fast ansatte (Kvinner/Menn)	antall	-	203 (68/135)	263 (84/179)	272 (83/189)	102-8
-Fulltidsansatte (Kvinner/Menn)	antall	-	201 (67/134)	261 (83/178)	269 (82/187)	102-8
-Deltidsansatte (Kvinner/Menn)	antall	-	3 (2/1)	2 (1/1)	5 (2/3)	102-8
Ansatte, SRE totalt (alle omfattet av tariff-avtale, gj.sn. antall årsverk)	antall	-	35	37	34	-8 %
-Fast ansatte (Kvinner/Menn)	antall	-	35 (14/21)	37 (16/21)	34 (15/19)	102-8
-Fulltidsansatte (Kvinner/Menn)	antall	-	35 (14/21)	37 (16/21)	34 (15/19)	102-8
-Deltidsansatte (Kvinner/Menn)	antall	-	-	-	-	102-8
Selskapsstyring						
Markedsverdi eiendomsportefølje, LIV	MNOK	19 457	23 093	24 032	24 195	4,1 %
Forvaltet eiendom totalt Norge, SRE (GAV)	MNOK	-	37 400	40 821	44 219	9 %
GRESB score, globalt	poeng	82	93	90	91	-3,2 %
GRESB rating, stjerner	antall	4	5	5	5	0,0 %
Operasjoner vurdert opp mot risiko for korrupsjon	%	-	100	100	100	0,0 %

* Oppvarmet bruksareal (BRA) som angitt i eiendommenes energimerke for eiendom med fullt driftsår. Areal og miljødata omfatter ikke eiendom kjøpt i rapporteringsåret. For eiendommer som er deleid er ikke Miljø-KPier redusert iht. eierskap.

** Gross Asset Value - verdi av eiendom i selskapets eie et fullt driftsår. Korresponderer med oppv. BRA og miljødata for eiendom med fullt driftsår.

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

**** "Principal Adverse Impacts", negative effekter i hht Offentliggjøringsforordningens (SFDR) krav om å vise to obligatoriske og en frivillig indikator. Eksponering mot fossil energi - eiendom involvert i utvinning, lagring, transport eller produksjon av fossilt drivstoff. Energi-ineffektiv eiendom med energiklasse C eller dårligere. Alle miljøindikatorer gjelder eiendom i drift, prosjekt-relatert aktivitet er ikke inkludert.

4. TCFD-indeks

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

TCFD-anbefalt rapportering		Henvisning, denne rapporten
Styring		
Gi informasjon om selskapets styring med hensyn til klimarelaterte risikoer og muligheter.		
a)	Beskriv styrets tilsyn med klimarelaterte risikoer og muligheter	2.1 Bærekraft i forvaltningen av Selskapene. 2.3 Miljø og klima. 2.5 Selskapsstyring. 1.2 Organisatoriske rammer
b)	Beskriv ledelsens rolle i å vurdere og håndtere klimarelaterte risikoer og muligheter	2.1 Bærekraft i forvaltningen av Selskapene. 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, Klimarisiko. Vedlegg 3 Klimarisikoer
b)	Beskriv innvirkningen av klimarelaterte risikoer og muligheter på organisasjonens virksomhet, strategi og økonomiske planlegging	2.3 Miljø og klima, Klimarisiko. Vedlegg 3 Klimarisikoer
c)	Beskriv motstandsdyktigheten til organisasjonens strategi, ta hensyn til ulike klimarelaterte scenarier, inkludert et 2°C eller lavere scenario	2.3 Miljø og klima, Klimarisiko. Vedlegg 3 Klimarisikoer
Risikostyring		
Gi informasjon om hvordan selskapet identifiserer, vurderer og håndterer klimarelaterte risikoer.		
a)	Beskriv organisasjonens prosesser for å identifisere og vurdere klimarelaterte risikoer	2.1 Bærekraft i forvaltningen av Selskapene. 2.3 Miljø og klima. 2.5 Selskapsstyring
b)	Beskriv organisasjonens prosesser for å identifisere og vurdere klimarelaterte risikoer	2.1 Bærekraft i forvaltningen av Selskapene. 2.3 Miljø og klima. 2.5 Selskapsstyring
c)	Beskriv hvordan prosesser for å identifisere, vurdere og håndtere klimarelaterte risikoer er innlemmet i organisasjonens overordnede risikostyring	2.1 Bærekraft i forvaltningen av Selskapene. 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 Selskapene 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 Selskapene
102-2	Hovedprodukter/tjenester	1. Om Selskapene
102-3	Hovedkontor	1.2 Organisatoriske rammer
102-4	Tilstedeværelse organisasjon	1. Om Selskapene
102-5	Eiestyring og selskapsledelse	1.2 Organisatoriske rammer
102-6	Markeder	1. Om Selskapene
102-7	Selskapets størrelse	1. Om Selskapene
102-8	Informasjon om ansatte og arbeidere	2.4 Sosial bærekraft. 3. Nøkkeltall
102-9	Leverandørkjede	2.2 Interessenter og vesentlige ESG-områder, Leverandører
102-10	Vesentlige organisasjonsendringer	Ingen relevante endringer i 2025
102-11	Føre-var-prinsippet	2.3 Miljø og klima, Klimarisiko & Vedlegg 2 Medlemsskap, initiativer og forpliktelser
102-12	Eksterne initiativ	2.1 Bærekraft i forvaltningen av Selskapene. 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 forvaltningen av Selskapene
102-17	System for henvendelser og varsler knyttet til etikk	2.4 Sosial bærekraft
Styring		
102-18	Organisasjonens styringsstruktur	1.2 Organisatoriske rammer
Interessentdialog		
102-40	Oversikt over interessentgrupper	2.2 Interessenter og vesentlige ESG-områder
102-41	Prosentandel av ansatte dekket av tariffavtaler	3. Nøkkeltall
102-42	Identifisering og utvelgelse av interessentgrupper	2.2 Interessenter og vesentlige ESG-områder
102-43	Interaksjon med interessentgrupper	2.2 Interessenter og vesentlige ESG-områder
102-44	Viktigste tema fremmet av interessentgrupper	2.2 Interessenter og vesentlige ESG-områder
Rapporteringspraksis		
102-45	Enheter inkludert i det konsoliderte finansielle regnskapet	3. Nøkkeltall
102-46	Prosess for å definere rapportens innhold og temaomfang	2.1 Bærekraft i forvaltningen av Selskapene. 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 Årsrapport for bærekraft
102-51	Dato for siste rapport	1.1 Årsrapport for bærekraft
102-52	Rapporteringscyklus	1.1 Årsrapport for bærekraft
102-53	Kontaktpunkt for spørsmål til rapporten	eiendom@storebrand.no
102-54	Rapporteringsnivå GRI-standard	1.1 Årsrapport for bærekraft
102-55	GRI-index	5. GRI-indeks
102-56	Ekstern revisjon	Nei

GRI-		
standard	Indikatorforklaring	Henvisning bærekraftsrapport
201	Økonomisk ytelse	
103 1-3	Ledelsens tilnærming	1.2 Organisatoriske rammer. 2.1 Bærekraft i forvaltningen av Selskapene. 2.5 Selskapsstyring
	i) Hvorfor er temaet vesentlig, avgrensninger	
	ii) Hvordan arbeides det med temaet	
	iii) Hvordan følges temaet opp	
201-1	Direkte økonomisk verdi generert og distribuert	3. Nøkkeltall
201-2	Økonomiske konsekvenser, risikoer og muligheter knyttet til klimaendringer	2.2 Interessenter og vesentlige ESG-områder. 2.3 Miljø og klima
205	Styrke antikorrupsjon og habilitet	
103 1-3	Ledelsens tilnærming	2.5 Selskapsstyring
	i) Hvorfor er temaet vesentlig, avgrensninger	
	ii) Hvordan arbeides det med temaet	
	iii) Hvordan følges temaet opp	
205-1	Operasjoner risikokartlagt mht korrupsjon	3. Nøkkeltall. 2.5 Selskapsstyring
300	Redusere klima- og miljøavtrykk	
103 1-3	Ledelsens tilnærming	2.3 Miljø og klima
	i) Hvorfor er temaet vesentlig, avgrensninger	
	ii) Hvordan arbeides det med temaet	
	iii) Hvordan følges temaet opp	
302	Energi	
302-1	Energiforbruk	3. Nøkkeltall
302-3	Energi-intensitet	3. Nøkkeltall
305	Klimagassutslipp	
305-1	Direkte klimagassutslipp (Scope 1)	3. Nøkkeltall
305-2	Indirekte klimagassutslipp fra energi (Scope 2)	3. Nøkkeltall
305-3	Andre indirekte klimagassutslipp (Scope 3)	3. Nøkkeltall
305-4	Utslppsintensitet 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	2.4 Sosial bærekraft. 2.1 Interessenter og vesentlige ESG-områder
	i) Hvorfor er temaet vesentlig, avgrensninger	
	ii) Hvordan arbeides det med temaet	
	iii) Hvordan følges temaet opp	
413-1	Operasjoner med lokalsamfunnsengasjement	2.4 Sosial bærekraft
416	Leietakernes helse og sikkerhet	
103 1-3	Ledelsens tilnærming	2.4 Sosial bærekraft
	i) Hvorfor er temaet vesentlig, avgrensninger	
	ii) Hvordan arbeides det med temaet	
	iii) Hvordan følges temaet opp	
416-1	Andel av porteføljen som har blitt vurdert opp mot helse og sikkerhet	3. Nøkkeltall

Vedlegg 1 Eiendomsporteføljen

Selskapenes eiendommer har en geografisk eksponering med hovedvekt i Oslo (78 %) samt Stavanger/Sandnes (15 %) og Trondheim (7 %). Porteføljen besto ved utgangen av 2025 av til sammen 26 hel- eller deleide eiendommer til en markedsverdi av MNOK 25 195 og et samlet oppvarmet areal på 476 593 kvm.

Sammensetning av porteføljen, basert på eiendommenes markedsverdi, fordelt seg på segmentene slik per 31.12.2025: Kontor 69 %, Handel 22 %, Parkering 5 % og Annet 4 %.

Eiendommer Trygg pr 31.12. Segment	Adresse	Oppvarmet areal (m2 BRA)	BREEAM In-Use	Energimerke
Sjøgata 4	0250 Oslo	44 101	Ikke sertifiserbar	N/A
Sum parkeringseiendom		44 101		
Haakon VII gate 10	0161 Oslo	21 763	Very Good	E/B
Ruseløkkveien 14	0251 Oslo	15 223	Very Good	C/B/B
Ruseløkkveien 26*	0251 Oslo	48 031	Excellent**	A
Filipstad Brygge A	252 Oslo	21 101	Excellent	A
Filipstad Brygge B	253 Oslo	20 711	Good	C
Filipstad Brygge C	254 Oslo	8 501	Good	B
Filipstad Brygge D	255 Oslo	8 646	Good	B
Sum kontor/handelseiendommer		143 976		
Ruseløkkveien 3	0251 Oslo	2 117	Very Good	D/F/C
Østre Rosten 28	7075 Tiller	20 041	Very Good	C
Gamle Stokkavei 1	4313 Sandnes	61 510	Very Good	C
Luramyrvеien 9	4313 Sandnes	832	Ikke sertifisert	N/A
Luramyrvеien 11	4313 Sandnes	2 000	Ikke sertifisert	N/A
Sum handelseiendommer		86 500		
Totalt - TRYGG		274 577		
Tot. ekskl. Luramyrvеien 9/11		271 745		
Tot. ekskl. Luramyrvеien 9/11 & Sjøgata 4		227 644		

Eiendommer Vekst pr 31.12. Segment	Adresse	Oppvarmet areal (m2 BRA)	BREEAM In-Use	Energimerke
Hoffsveien 1A	0275 Oslo	8 968	Good	D
Hoffsveien 1B	0275 Oslo	738	Ikke sertifisert	D
Hoffsveien 1C	0275 Oslo	9 330	Good	D
Hoffsveien 1D	0275 Oslo	14 587	Very Good	C
Hoffsveien 1E	0275 Oslo	2 896	Ikke sertifisert	C
Lysaker Torg 5	1366 Lysaker	10 061	Excellent	E
Lysaker Torg 15	1366 Lysaker	10 650	Excellent	E
Lysaker Torg 25	1366 Lysaker	9 763	Excellent	D
Knud Holms gate 8	4005 Stavanger	15 262	Outstanding**	A
Sum kontoreiendommer		82 255		
Vogellund 31	1394 Nesbru	14 646	N/A	C/D/E
Ivar Lykkes Veg 3	7075 Tiller	28 390	Good	D
Holmengata 6	1394 Nesbru	8 083	Good	C
Vogellund 6	1394 Nesbru	23 633	Very Good	C
Vogellund 35	1394 Nesbru	3 137	Excellent	A
Sum handelseiendommer		77 889		
Totalt - VEKST		160 144		
Totalt Trygg + Vekst		434 721		
Totalt T+V ekskl. Luramyrvn 9/11		431 889		

Eiendommer Utvikling pr 31.12. Segment	Adresse	Oppvarmet areal (m2 BRA)	BREEAM In-Use	Energimerke
Økern Senter*	0580 Oslo	41 972	Ikke sertifiserbar	N/A
Sum handelseiendommer		41 972		
Totalt - Utvikling		41 972		
Total Trygg + Vekst + Utvikling		476 693		

* Eies 50%

** BREEAM-NOR sertifisering



Knud Holms Gate 8 (Foto: Sindre Ellingsen)

Vedlegg 2 Medlemskap, initiativer og forpliktelser

Under følger en oversikt over Selskapenes og forvalters medlemskap, initiativer og forpliktelser.

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

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

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

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

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

Vedlegg 3 Klimarisikoer

Forvalter (SRE) har gått inn for å benytte rammeverket og anbefalingene til G20-landenes Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD) i arbeidet med klimarisiko.

Fysiske risikoer beskriver hvordan klimarelaterte forhold som ekstremvær kan påvirke eiendommer og porteføljer. Vurderingene er scenariobasert, i tråd med TCFDs anbefalinger. Intergovernmental Panel on Climate Change (IPCC) sine scenarier RCP 8.5 og 4.5 (middels og høye klimagassutslippsscenarier) ble benyttet for å vurdere de fysiske risikoene som klimaendringer kan utgjøre for eiendomsselskapenes portefølje fra midten til slutten av dette århundret.

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

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

Eiendommer med forhøyet utsatthet er deretter vurdert med tanke på:

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

Konklusjon av risikovurderingen:

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

Overgangsrisiko og -muligheter

Gjennom workshops med representanter fra alle avdelinger i SRE er overgangsrisikoer og -muligheter på veien mot lavutslippssamfunnet identifisert og vurdert. I samsvar med TCFD-anbefalingene benyttes ulike scenarier for å vurdere potensielle risikoer og muligheter forvaltningen av eiendomsinvesteringene kan stå overfor på tvers av ulike mulige/plausible fremtider. Scenariene "Divergent Net Zero" og "Current Policies", utviklet av Network for Greening the Financial System (NGFS), ble valgt. Disse beskriver hhv. a) en utvikling med betydelige endringer i politikk og tiltak for å håndtere klimaendringer, og b) en utvikling preget av ingen vesentlige endringer i politikk og handling. De to scenariene benyttes også i overordnet klimarisikoarbeid i Storebrand^{14,15}. Identifiserte overgangsrisikoer og -muligheter er oppsummert i tabellen under.

Type	Beskrivelse av Risiko/Mulighet	Potensiell konsekvens (L/M/H)	Potensiell konsekvens			Eksempel på skadereduserende tiltak/handlinger
			2025-2030	2030-2040	2050+	
Risiko	Stadig strengere forskrifter og koder for bygningsytelse , dvs. energieffektivitet, arealutforming og -utnyttelse, inneklima og utslipp. Kan føre til økte kostnader for Storebrand Eiendom.	Medium/Høy (Negativ)	M/H	H	H	Fortsette arbeidet med å håndtere stadig strengere regelverk og koder tidlig ved å regelmessig å vurdere policylandskapet og porteføljen. Mulighet for bedring av energi-karakter vurderes løpende.
Risiko	Økte krav til sirkularitet utgjør en risiko for Storebrand Eiendom. Det kan føre til økte kostnader eller mindre tilgjengelighet av materialer til prosjekter, samt kreve mer omfattende systemer for innsamling og gjenvinning av avfall.	Høy (Negativ)	M	H	H	Etablere digitale systemer for å redegjøre for materialer. Følge opp material- og avfallsregnskap månedlig for alle bygg og prosjekter, i tråd med bærekraftsstrategien. Minimer mengden avfall i prosjekter og drift.
Risiko	Omdømmerisiko knyttet til å ikke leve opp til Storebrand-konsernets bærekraftsombdømme og økt press fra interessenter og potensielle investorer.	Lav (negativ)	L	L	L	Målrettede kommunikasjonsstrategier, i tråd med bærekraftstrategien.

Risiko	Usikkerhet i markeds-signaler , det vil si risiko for overinvestering i energieffektive tiltak/utslippsreduserende 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 bygningssytelse 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	SRE har et sterkt fokus på bærekraftig utvikling og er godt rustet til å handle etter strengere reguleringer og policyer. Strategisk samarbeid med rådgivningsfirmaene Rambøll og Evotek i prosjekt og forvaltning er viktig i møte med nye krav og regelverk. For Storebrand Eiendom må godt samarbeid med partnere suppleres med kapasitetsbygging i organisasjonen.
Mulighet	Godt bærekraftsomedømme gir en mulighet for Storebrand Eiendom ettersom presset fra interessenter øker og regelverket blir strengere.	Lav/medium (positiv)	M	M	M	Fortsette å rapportere om ytelse i vurderingsrammeverk som GRESB, BREEAM, og rapporter i tråd med EU-taksonomien, GRI og Åpenhetsloven.

Tabell: Identifiserte overgangsrisikoer og -muligheter

Vedlegg 4 Definisjoner for utvalgte nøkkeltall

Definisjoner for nøkkeltall som inngår i GRESB-rapportering:

Klimagassutslipp og karbonintensitet: CO₂-utslipp fra direkte eiendomsinvesteringer under operasjonell kontroll, absolutt og per kvadratmeter oppvarmet areal. Omfatter direkte og indirekte utslipp (Scope 1-3), inkludert leietakers energi- og vannforbruk samt avfallsproduksjon. Klimagassutslippet beregnes av Cemsys AS i henhold til GHG-protokollen (The Greenhouse Gas Protocol). Nordisk mix utslippsfaktor er grunnlaget for beregning av lokasjonsbasert utslipp fra elektrisk kraft.

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

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

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

Viktig opplysning

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

Vedlegg 5 Sluttnoter

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

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

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

⁴ Storebrand's Science Based Targets: https://www.storebrand.no/en/sustainability/sustainability-library/_/attachment/inline/f7020a9b-ae26-42a6-a9ac-42a613ea00bf:a2469b71cdb9824f27bae9a58ba33d686c7a7408/storebrand-sbti-target.pdf

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 Klimaregnskapet presenterer både lokasjonsbaserte og markedsbaserte utslipp. Gjennom dette og selskapets årsrapport kan forvalter og investorer vurdere selskapets prestasjon og evaluere fremgang over tid. Rapporteringen tar for seg følgende drivhus-gasser, alt omdannet til CO₂, CH₄ (metan), N₂O (lattergass), SF₆, HFK, PFC og NF₃.

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

⁸ <https://www.ssb.no/statbank/table/09247>

⁹ Alle 79 leietakere innen kontor, hotell og logistikk fikk i januar 2026 tilsendt undersøkelsen som reflekterer leietakertilfredsheten for 2025. Svarprosenten var 86.

¹⁰ Se nærmere om utviklingen i nøkkeltallstabell.

¹¹ Da SEN ikke har noen ansatte, omfatter GRI-rapporteringen i nødvendig grad selskapets forvalter og dennes organisasjon.

¹² Korrupsjon er å tilby, gi eller motta en utilbørlig fordel i anledning av stilling, verv eller oppdrag. En fordel er alt som mot-takeren kan se seg tjent med eller kan ha nytte av, og trenger ikke være penger eller verdigjenstander.

¹³ https://documents.gresb.com/generated_files/real_estate/2025/real_estate/assessment/complete.html#overview_of_GRESB_assessments

¹⁴ 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.

¹⁵ 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.