



Bærekraftsrapport 2019

Storebrand Eiendomsfond Norge KS

Overordnet strategi

Storebrand Eiendomsfond Norge KS skal fokusere på verdiskapende eiendomsinvesteringer som samtidig er samfunnsansvarlige og bærekraftige. Miljø-, samfunns- og selskapsstyringsfaktorer (ESG) skal vektlegges og kontinuerlig søkes forbedret i drift og forvaltning. Dette gir muligheter for økt leietakertilfredshet, mindre ledighet, økt leienivå og transaksjonsverdi, og fremfor alt en vesentlig reduksjon i risiko. Potensialet for eiendomsinvesteringenes bidrag til en bærekraftig samfunnsutvikling inngår i dette.

Fondets strategi er å eie eiendommer med høy miljømessig standard og tredjeparts miljøsertifisering.

Retningslinje for bærekraft

I 2019 presiserte styret føringer for selskapet og bærekraftsarbeidet ved å vedta Retningslinje for bærekraft. Formålet med retningslinjen er å tydeliggjøre hva som skal ligge til grunn for arbeidet med bærekraftige investeringer og samfunnsansvar, og ved det bidra til å sikre ansvarlighet og transparens i styring og forvaltning av selskapet.

Storebrand Eiendomsfond Norge KS (SEN) skal gi høyest mulig risikojustert avkastning på investeringene over tid. Godt bærekraftsarbeid skal bidra til å sikre verdier og langsiktig risikojustert avkastning. Selskapet sikter mot en ledende posisjon innen bærekraft, som "Norges grønne eiendomsfond".

Bærekraftsarbeidet skal overordnet 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.

Fondets strategi innen investering, forvaltning og utvikling av eiendom skal bidra til å minimere miljøfotavtrykk og negativ virkning på omverden. Fondet skal også 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.

For øvrig gjelder forvalters prinsipper og praksis for bærekraftige investeringer, med en organisering som best mulig sikrer ivaretagelse av god selskapsstyring og god balanse mellom finansielle, miljømessige og sosiale mål.

Bærekraftsstandard i forbedring

Fondets forvaltning er miljøsertifisert. Både forvalter Storebrand Asset Management AS, 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 kjøp av eiendom vurderes bærekrafts-risiko som del av prosessen. Det legges vekt på miljøstandard og sertifisering, eller kostnadene til forbedring av dette. I 2019 er det gjennomført omfattende kjøpsprosesser etablert en ny mal for utvidet bærekrafts-DD som har fått betydning for betingelser i transaksjonene.

Ved eventuelle større rehabiliteringsprosjekter vil eiendommene klassifiseres i henhold til BREEAM-standarden (eller tilsvarende), med mål om å oppnå minimum "BREEAM Very Good"-klassifisering. BREEAM In-Use benyttes for klassifisering av eksisterende eiendommer. Målet på mellomlang sikt er en 100 % miljøsertifisert eiendomsportefølje. Dette sikrer god og stadig økende miljøkvalitet, med tilhørende økt attraktivitet og redusert risiko i eiendomsmassen. I 2019 ble den første eiendommen sertifisert etter BREEAM In-Use, og flere eiendommer påbegynt for fullføring i 2020. Resultatet for 2019 ble 14 % av AuM sertifisert. Målet for 2020 er 50 %.

SEN KS ble i 2019 evaluert til en 1. plass blant tilsvarende porteføljer i Europa (diversifisert unotert portefølje kontor/industriell), av Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB). Dette anses som den beste overordnede indikatoren på bærekraftsarbeidets standard. Scoren i 2019 på 79 poeng gir karakteren 4 stjerner, mens målet er de maksimale 5 stjerner.

Sosial bærekraft

Fornøyde kunder 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. Inneklima i bygg er en sentral problemstilling i bransjen. Inneklimaet har stor betydning for leietakernes helse, produktivitet og økonomi. Basert på undersøkelsen vinteren 2020 – som gjenspeiler forholdene i 2019, er leietakernes opplevelse av inneklimaet et hovedfokus i forbedringsarbeidet. For 2020 er det et mål å være blant de 25 % beste på inneklima.

Kundetilfredshetsindeks	2018	2019	2020
Storebrand Eiendomsfond Norge	68	66	70
Storebrand Eiendom	72	71	72
Bransjens beste	77	78	78

Undersøkelsen er gjennomført av Scandianvian Leadership, en av to store eiendomsindekser i Norge. Svarprosenten er over 80, av i alt 142 utsendelser i 2020. Tallene gjelder kontor, hotell og logistikk.

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.

Bærekraftsrisiko

Forvalter har på vegne av styret det operative ansvaret for fokus på eiendomsinvesteringenes eksponering for klimarisiko og annen bærekraftsrisiko. Det er i 2019 arbeidet med et 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 klimaeffektivitet, endret kostnadsbilde og markedspreferanse. Både slik fysisk risiko og overgangsrisiko er relevant for eksisterende eiendomsmasse, i tillegg til for utvikling og kjøp. Kvantifisering av risiko er en utfordring for bransjen.

Det er i 2019 gjennomført en forenklet risikovurdering av fysisk klima- og naturrisiko på eiendomsnivå. Målet i 2020 - 2021 er å komplettere dette med vurdering av tiltak og knytte den til verdi.

Deltakelsen i pilotprosjekt «Implementing the TCFD¹ recommendations for investors» i regi av UNEP FI der Storebrand, som en av 20 investorer globalt, deltok for å videreutvikle en standardisert rapportering etter TCFD-rammeverket, har omfattet scenarioanalyse, finansiell modellering og utvikling av nøkkeltall for klimarelatert risiko og muligheter. Modelleringsverktøyet for eiendom behøvde videre utvikling etter endt prosjekt, og ga derfor ikke umiddelbart de ønskede resultater. Det forventes at dette vil tas opp igjen i 2020, og danne en del av grunnlaget for å fullføre kartlegging av, og scenarioanalyser for, fysisk risiko og overgangsrisiko på asset- og porteføljenivå, samt TCFD-basert rapportering.

God 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, spesielt på eiendommer utenfor operasjonell kontroll (blant annet logistikk og hotell).

Materielle miljødata for eiendommene er angitt i nøkkeltallstabellen under. Tallene dekker alle eiendommer 100 %, til tross for at "Barehouse-avtaler" med leietakere innebærer at leietakerne selv drifter eiendommene og innehar avtalene på energi, vann og avfall.

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

Endringer i porteføljens sammensetning har gjort at samlet temperaturkorrigert energiforbruk er økt med 5 %, mens energiintensiteten pr areal er redusert med 2 %. Utslippsintensiteten for klimagasser er redusert med 8% i fht areal, og med 14 % i fht AuM. Med salget av en eiendom utgikk fornybar el-produksjon fra solceller i 2019. Det er tatt initiativ til etablering av nye solcelleanlegg, uten at det foreløpig har materialisert seg.

Bruk av fossil gass til spisslast og reservelast på logistikk-eiendommer økte i 2019. Både vann- og avfallsintensitet økte også i 2019. Målet er gjennom utredninger og tiltak i 2020 å snu denne utviklingen. Ett anlegg ble i 2019 konvertert fra fossil til fornybar bio-olje.

Nøkkeltall

Nøkkeltall miljø SEN KS						
Indikator	Enhet	2016	2017	2018	2019	Endring 2019/2018
Areal, BTA	1000 m ²	381	387	387	417	8 %
Elektrisitet, målt	mill kWh/år	51,3	50,8	50,8	53,4	5 %
Fjernvarme/fjernkjøling, målt	mill kWh/år	9,4	10,7	12,4	12,2	-2 %
Olje, målt	mill kWh/år	0,61	0,61	0,27	0,13	-51 %
Bioolje, målt	mill kWh/år	-	-	-	0,05	
Gass, målt	mill kWh/år	0,19	0,19	0,32	0,57	81 %
Sum energi, målt	mill kWh/år	62	62	64	66	4 %
- Av dette leietaker- <i>elektrisitet</i>	mill kWh/år	40	39	39	42	9 %
Sum energi, temperaturkorrigert	mill kWh/år	64	65	65	68	5 %
Sum energi, intensitet temp.korrig.	kWh/m ² /år	168	168	168	164	-2 %
-Av dette Kontor	kWh/m ² /år	198	195	194	193	-1 %
-Av dette Handel	kWh/m ² /år	233	233	223	215	-4 %
-Av dette Logistikk	kWh/m ² /år	101	69	65	100	54 %
-Av dette Hotell	kWh/m ² /år	239	235	239	233	-3 %
El-produksjon solceller, fornybar	1000 kWh/år	67	927	1 014	-	-100 %
Vann	1000 m ³ /år	90,2	93,8	89,9	112,9	26 %
Vann, intensitet	m ³ /m ² /år	0,24	0,24	0,23	0,27	16 %
Avfall	tonn/år	3 205	3 126	3 883	4 258	10 %
Avfall, intensitet	kg/m ² /år	8,4	8,1	10,0	10,2	2 %
Avfall, sorteringsgrad	%	75	74	80	75	-6 %
Klimagassutslipp Sc 1+2+3	tonn CO ₂ e	3 824	3 580	3 143	3 111	-1 %
Karbonintensitet pr BTA	kgCO ₂ e/m ²	10,0	9,3	8,1	7,5	-8 %
Karbonintensitet pr AuM	kgCO ₂ e/MNOK	424	342	295	254	-14 %
Sertifisert grønn eiendom	% av AuM	9,4	8,8	7,0	14,2	103 %
GRESB score, globalt	%	49	60	71	79	11 %
Assets under Management, AuM*	MNOK	9 025	10 464	10 658	12 237	15 %
Dekningsgrad miljødata	%		100	100	100	

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

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

Eiendomsportefølje

Eiendommer 2019 Segment	Antall eiendommer	Oppvarmet areal
Brynsalleen 6		17 641
Grev Wedels plass 9		21 586
Gullhaug Torg 2B		7 555
Nydalsveien 36-38		13 183
Philip Pedersens vei 7-9		19 786
Solheimsgaten 7A-E		41 673
Lagårdsveien 44		12 275
Sum kontor-eiendommer	7	133 699
Scandic Fornebu		19 020
Sum hotell-eiendom	1	19 020
Destillerveien 11		53 188
Gneisveien 12		6 600
Gneisveien 16/18		42 330
Bonntjensvegen 12/14		38 300
Torvuttaket 19		21 100
Sum logistikk-eiendommer	5	161 518
Metro senter		67 033
Østfoldhallene		23 000
Østfoldhallene Big Box		13 071
Sum handels-eiendommer	3	103 104
	16	417 341

Vedlegg 1: 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 2: 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