

Storebrand

Eiendomsfond Norge KS

Bærekraftsrapport 2024



Grev Wedels Plass 9 (Foto: Storebrand arkiv)

Forvalter har ordet



Andreas Henriksen Lerø

Porteføljeforvalter Storebrand Eiendomsfond Norge KS

SEN har oppnådd gode resultater og anerkjennelse gjennom sin systematiske tilnærming til bærekraft. GRESB opprettholdt sin 5-stjerners vurdering i 2024-evalueringen, og ga SEN for tredje år på rad utmerkelsen "Global Sector Leader». SEN ble kåret til nr. 2 av 50 europeiske selskaper med tilsvarende porteføljesammensetning: Diversified – Office/Industrial/Non-listed/Core og fikk en score på 92 poeng.

Å lykkes med en mer bærekraftig fremtid krever innsats. Eiendomssektoren spiller en nøkkelrolle. Hele eiendomssektoren, herunder entreprenører, rådgivere og leverandører, påvirkes av eiendomsbesitternes holdninger og valg. Ved å velge bærekraftige bygg og forvalte dem på en miljøvennlig måte kan vi utløse betydelig miljøpotensiale. SEN opprettholder sin høye andel miljøsertifiserte bygg hvor nå 99,8 prosent av eiendommene er sertifisert etter BREEAM NOR eller BREEAM In-Use.

I løpet av 2024 er energikarakteren oppdatert for flere eiendommer. Som et resultat kan nå 46 prosent av det oppvarmede arealet klassifiseres som energieffektivt (energi-karakter A eller B). SEN erkjenner risikoen både regulatorisk og markedsmessig knyttet til at eiendommer med lav energikarakter kan bli utfordrende å leie ut etter 2030. Dette inngår i EUs ambisjoner om reduserte klimagassutslipp fra bygningssektoren og revisjon av Bygningsenergi-direktivet. Det er utarbeidet planer for å forbedre eiendommenes energiytelse.

I 2024 har det vært et økt fokus på natur og biologisk mangfold i SEN sin eiendomsportefølje, dette som oppfølging av FNs Naturavtale. Det er lagt vekt på å øke det biologiske mangfoldet med overgang fra sesongplanter til stedegne planter som fremmer biologisk mangfold, forbedrer overvannshåndtering og reduserer behovet for gjødsling og vanning. Det er også lagt vekt på å redusere risikoen som fremmede arter utgjør for lokal flora ved bekjempelse og utskifting til norske planter.



Solceller Gneisveien 12. (Foto: Storebrand arkiv)

April 2025,

Andreas Henriksen Lerø

Porteføljeforvalter Storebrand Eiendomsfond Norge KS

Innholdsfortegnelse

1. Om Storebrand Eiendomsfond Norge KS.....	4
1.1 Årsrapport for bærekraft.....	4
1.2 Organisatoriske rammer	4
2. Bærekraft i SEN	6
2.1 Bærekraft i forvaltningen av SEN.....	6
Selskapsavtalen	6
Retningslinje for Bærekraft	6
Bærekraftsstrategi.....	7
2.2 Interessenter og vesentlige ESG-områder	7
2.3 Miljø og klima	9
Klimagassutslipp	10
Energiforbruk	11
Avfall og sirkularitet	12
Klimarisiko	13
Naturrisiko.....	14
2.4 Sosial bærekraft.....	15
Sunne og inkluderende bygg og nabolag	15
Anstendig arbeid i leverandørkjeden	16
HMS og trivsel i forvalterorganisasjonen	17
2.5 Selskapsstyring.....	17
Økonomiske resultater, bærekraftsrisiko	17
Bekjempelse av økonomisk kriminalitet	18
Datadrevet innsikt og kommunikasjon.....	18
SFDR og EU-taksonomien	19
3. Nøkkeltall	21
4. TCFD-indeks.....	22
5. GRI-indeks	23
Vedlegg 1 Eiendomsporteføljen	25
Vedlegg 2 Medlemskap, initiativer og forpliktelser	26
Vedlegg 3 Klimarisikoer	27
Vedlegg 4 Definisjoner for utvalgte nøkkeltall	30
Vedlegg 5 Sluttnoter	32

1. Om Storebrand Eiendomsfond Norge KS

Storebrand Eiendomsfond Norge KS (SEN) er et alternativt investeringsfond (AIF), og ble etablert i slutten av 2010. Fondet er Norges største ubelånte eiendomsfond, med en samlet verdi på NOK 15,1 milliarder per 4. kvartal 2024.

SEN, også omtalt som "selskapet" eller "fondet", har en veldiversifisert portefølje. Det er solide leietakere, svært lav ledighet og lang gjenværende leietid. Porteføljen består av 22 eiendommer, lokalisert i de største norske byene/regionene og er fordelt på segmentene kontor, logistikk, handel og hotell.

SEN investerer primært i ferdigutviklet eiendom med forutsigbare kontantstrømmer. Fondet har også anledning til å gjennomføre eiendomsutviklingsprosjekter under forutsetning av at disse identifiseres i eksisterende eiet portefølje.

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

Eiendomsporteføljen til SEN er gitt i vedlegg 1.

1.1 Årsrapport for bærekraft

Kravene øker til transparens rundt ESG-temaer som kan påvirke finansiell risiko. Selskapet publiserer årlige bærekraftsrapporter, sist i juni 2024. Denne årsrapporten for bærekraft gjelder for året 2024. Alle rapporterte tall gjelder per 31.12.2024, med mindre annet er angitt. Rapporten er utarbeidet i samsvar med Global Reporting Initiative Standards (GRI) 2016 Core option. Da selskapet ikke har noen ansatte, omfatter rapporten i nødvendig grad selskapets forvalter og dennes organisasjon.

Lov om bærekraftig finans¹ trådte i kraft 01.01.2024, og gjennomfører EUs Taksonomi-forordning og Offentliggjøringsforordning (SFDR) i norsk rett. Disse treffer SEN som et alternativt investeringsfond (AIF) som definert i AIF-loven, og utløser krav til bærekraftsinformasjon og bærekraftsrapportering til investorer og andre.

1.2 Organisatoriske rammer

Selskapsstruktur og myndighet

Ved inngangen av 2024 hadde kommandittselskapet 52 deltakere, i hovedsak institusjonelle investorer. Selskapets komplementar eies av Storebrand Livsforsikring AS (SBL). SBL er et heleid datterselskap av finanskonsernet Storebrand ASA og er den største deltakeren i SEN med 27,4 prosent av investeringskapitalen.

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

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

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

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

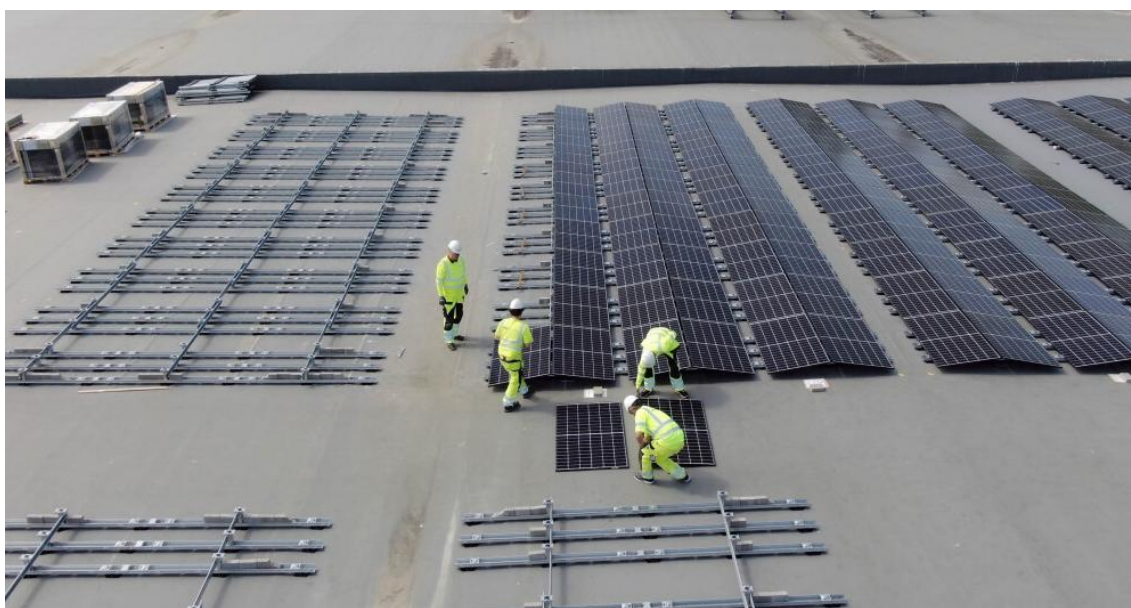
Forvalter

Storebrand Asset Management AS (SAM) har forvaltningsoppdraget for SEN. SAM er et heleid datterselskap av Storebrand ASA. SAM er en av Norges største kapitalforvaltere, og hadde ved inngangen til 2025 cirka NOK 1.200 milliarder til forvaltning på vegne av pensjonskunder, individuelle og institusjonelle investorer. SAM forvalter verdipapirfond og alternative investeringsfond og yter individuell porteføljeforvaltning med øvrige tilleggstjenester etter reglene i verdipapirfondloven og AIF-loven.

Eiendomsavdelingen i SAM, "Storebrand Eiendom" (SBE), håndterer de norske eiendomsporteføljene som SAM forvalter på

om lag NOK 39 milliarder. Medtatt eiendomsvirksomheten i Sverige og Danmark, forvalter SAM snaut NOK 84 milliarder i eiendomsinvesteringer. SBE forvalter SENs kapital og ivaretar selskapets interesser. Forvaltningen omfatter avkastnings- og vekstmål for fondet, risikohåndtering inkludert bærekraftsrisiko, og årlig fornyelse av selskapets investeringsstrategi. For større investeringer utøver forvalters investeringskomité en styringsfunksjon knyttet til mandatet.

Selskapets virksomhet drives fra Storebrands hovedkontor på Lysaker utenfor Oslo.



Gneisveien 18 (Foto: Storebrand arkiv)

2. Bærekraft i SEN

2.1 Bærekraft i forvaltningen av SEN

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

Bærekraftsarbeidet er forankret i selskapsavtalen, og er primært regulert gjennom følgende:

- Retningslinje for bærekraft for SEN
- Forvalters overordnede bærekraftsstrategi
- Investeringsstrategi som vedtas av styret årlig

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

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

Selskapsavtalen

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

Retningslinje for Bærekraft

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. Selskapet sikter mot en ledende posisjon innen bærekraft hvor godt bærekraftsarbeid skal bidra til selskapets verdier og langsiktig risikojustert avkastning. Arbeidet skal preges av transparens, måling, rapportering, sertifisering og samarbeid – også for å styrke bærekraft i bransjen og bransjens rammebetingelser. Det skal holdes høy standard innen etikk, selskapsstyring og sikres samsvar med gjeldende lovkrav. Fondets strategi innen investering, forvaltning og utvikling av eiendom skal bidra til å minimere miljøfotavtrykk og øvrig negativ virkning på omverden. Fondet skal yte et positivt bidrag innen miljø, helse og sikkerhet i egen organisasjon, i verdikjeden og i omgivelsene. Risiko- og livssyklusperspektiv skal være grunnleggende, samtidig som fondet også skal søke å utnytte mulighetene innen bærekraft til å sikre verdiskapning. For øvrig gjelder forvalters prinsipper og praksis for bærekraftige investeringer.



Grev Wedels Plass 9 (Foto: Aimo Park Norway AS)

Bærekraftsstrategi

Styret i SEN har vedtatt at bærekraftstrategien for Storebrand Eiendom skal gjelde som rammeverk for fondets bærekraftsarbeid og rapportering. Forvalters prinsipper og operative bærekraftsarbeid er videre forankret i både SAMs og Storebrand-

konsernets policyer, mål, medlemskap og forpliktelser innen bærekraft (les mer om medlemskap og forpliktelser i Vedlegg 2). Disse gjelder for fondet så langt de kan følges innenfor forvalters fullmakter. Beslutninger utover dette behandles i SENs styre.

2.2 Interessenter og vesentlige ESG-områder



Den overordnede bærekraftstrategien i SEN er blant annet basert på en interessent- og vesentlighetsanalyse for eiendoms- og kapitalforvaltningen. Analysen ble utført gjennom en bred prosess i Storebrand Eiendom med bistand fra eksterne konsulenter. Arbeidet tok utgangspunkt i eiendomsvirksomhetens verdikjede. Resultatet var en analyse av hvem som berøres, eller har interesse av de ulike elementene i verdikjeden (se figur 1 på neste side). I interessentanalysen ble det benyttet desk research, spørreundersøkelse blant investorer, samt dybdeintervjuer med forvalters ansatte og representanter for andre viktige interessenter. De vesentlige ESG-områdene i strategien er basert på innsikt fra interessentanalysen. Arbeidsmøter med medarbeidere og ledergruppen hos forvalter, samt bred markedsanalyse – inklusive analyse av politiske og juridiske føringer er lagt til grunn. Rapporteringsrammeverket

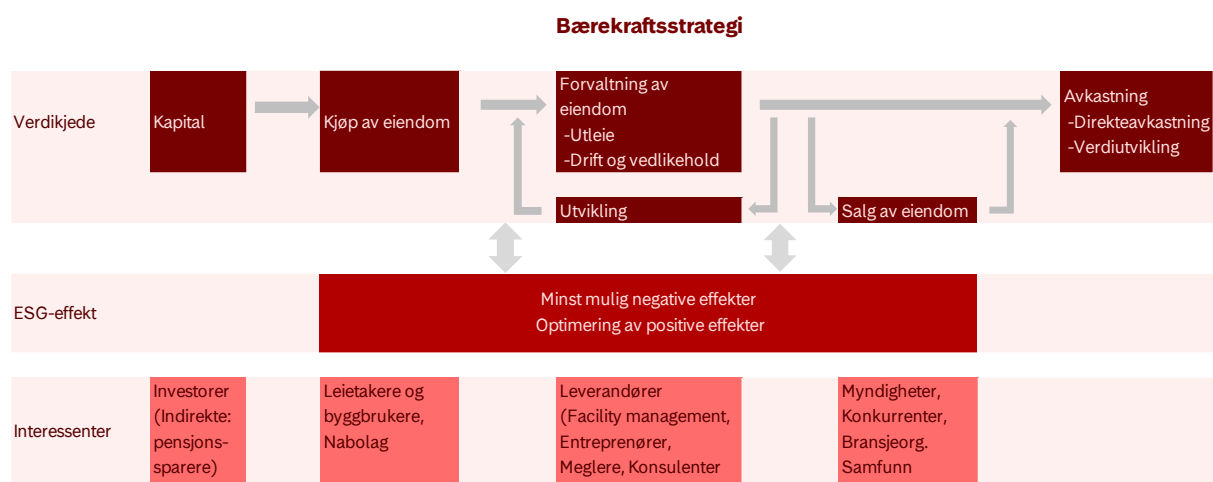
Global ESG Benchmark for Real Assets (GRESB) og miljøledelsesstandarden Miljøfyrtårn underbygger i tillegg de fleste vesentlige temaene.

Vesentlighetsanalysen konkluderte med seks *vesentlige* ESG områder for fondet. Virksomhetens påvirkning på omverden, investorenes og andre interessenters vektlegging av ulike tema, samt prioriterte tema i sentrale regelverk og rapporteringskrav, inkl. EU-taksonomien, har hatt betydning for konklusjonen. De vesentlige områdene var på miljøsidan "Klimatilpasset portefølje", "1,5 graders investeringer" i tråd med Parisavtalen og "Sirkulære løsninger". For den sosiale ESG-dimensjonen ble "Sunne og inkluderende bygg og nabolag" vurdert som et særlig vesentlig område. For styring ble "Ansvarlig styringsstruktur" og "Data-drevet og transparent innsikt og kommunikasjon" vurdert som vesentlig. I

tillegg til de vesentlige områdene, som vil ha hovedprioritet i selskapets bærekraftsarbeid, identifiserte selskapet seks andre *relevante og viktige* områder for selskapet. Disse temaene var Biologisk mangfold (E), anstendig arbeid i leverandørkjeden (S), likestilling, mangfold og trivsel blant ansatte (S), kompetanseutvikling (S), håndtering av bærekraftsrisiko for økonomiske resultater (G) og data-sikkerhet (G). SEN vurderer fortløpende vesentlighetsgrad og nødvendig innsats innenfor hvert av disse relevante og viktige områdene. I 2023 startet arbeidet med dobbel vesentlighet med henvisning til EUs Bærekraftsdirektiv (CSRD, Corporate

Sustainability Reporting Directive) med tilhørende ESRS (European Sustainability Reporting Standards). Dette kan gi justering i vesentlige ESG områder fremover.

I kapittel 2.3-2.6 i denne bærekraftsrapporten rapporteres det for de identifiserte vesentlige områdene for SEN, inklusive indikatorer for oppfølging. I tillegg rapporteres det for status på enkelte relevante og viktige ESG områder, herunder natur / biologisk mangfold, anstendig arbeid i leverandørkjeden og håndtering av bærekraftsrisiko for økonomiske resultater.



Verdikjede og interessenter

Dialogen med og kunnskapen om interessentene er avgjørende for selskapets virksomhet. Selskapets hovedinteressenter og samhandling med disse er:

Investorer og deres pensjonskunder er opptatt av avkastning på kapitalen som plasseres i selskapet, og at kapitalen forvaltes med omtanke for miljø og samfunn. Byggenes bærekraftskvalitet og miljøsertifisering ble av investorene ansett som viktig. Dette må likevel balanseres mot avkastningen på investeringene, og man bør unngå overinvesteringer i bærekraft. Mangel på tydelige nasjonale klimamål ble videre oppfattet som en alvorlig risiko blant halvparten av investorene. Mangelen øker usikkerheten rundt hva som lønner seg av

klimainvesteringer på lang sikt. Dialogen med investorene går hovedsakelig gjennom den formelle styringsdialogen med styre og selskapsmøte, mens års- og kvartalsrapporter som også omhandler bærekraft distribueres til alle investorer.

Leietakerne og deres tilfredshet er helt sentralt, da selskapets inntekter i hovedsak kommer fra utleie av eiendommene. Hyppig skifte av leietakere gir også økte kostnader. Eiendomssjefen har direkte dialog med sine leietakere, minimum ved ett leietakermøte årlig, men oftest 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 service-portalen. Den årlige kundetilfredshetsundersøkelsen blant alle leietakere er et viktig grunnlag både for videre dialog med leietakerne, og for planlegging av tilpasninger og forbedringstiltak som best mulig sikrer fornøyde kunder og høy utleiegrad.

Leverandører innen Facility Management, ulike rådgivere (jurister, meglere, tekniske konsulenter), entreprenører mv. spiller en avgjørende rolle i eiendomsvirksomhetens prosesser, for blant annet å sikre fornøyde leietakere og langsiktig kostnadseffektiv bygningsforvaltning. I bestillinger og avtaler vektlegger forvalter Storebrand Eiendom krav til bærekraft både til leverandør og leveranse. Dette følges opp gjennom møter, rapportering og dokumentasjon. For leverandørsamarbeid av lengre varighet og mer strategisk karakter etableres partnerskap med egen governance-struktur og regelmessige møter som bidrar til begge parter innsikt og utvikling. Dette gjelder blant annet rådgivende konsulenter knyttet til byggeprosjekter, Facility Management- og forvaltnings-tjenester. 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 nettsider ².

I samfunnet ellers er bidrag til nærmiljøkvalitet og godt samspill med nabolaget viktig. Forvalters deltakelse i lokale næringsforeninger og initiativ til samarbeid om og medvirkning i områdeutvikling kommer i tillegg til innsats for estetikk, renhold og sikkerhet rundt eiendommene. Interessenter tar lett kontakt med forvalter om slike forhold. Myndighetskontakt er utbredt, spesielt med plan- og bygnings-

myndighetene, hvor prosessene omfatter høringsuttalelser, søknader og dialogmøter for å finne gode løsninger. Myndighetskontakt og -påvirkning gjøres også gjennom samarbeid i bransjeorganisasjoner som Finans Norge, Norsk Eiendom, Grønn Byggallianse m.fl, både om rammebetingelser og ulike bærekraftstema. Bransjesamarbeid omfatter også utvikling av sertifiseringsordninger, verktøy og veiledere, og løses ofte gjennom arbeidsgrupper. Forvalter har etablert en årlig bærekraftspris som skal øke oppmerksomheten om bærekraft i eiendomsnæringen, som engasjerer konkurrenter og næringen om felles sak gjennom artikler i media og oppmerksomhet rundt finalistene og utdelingen.

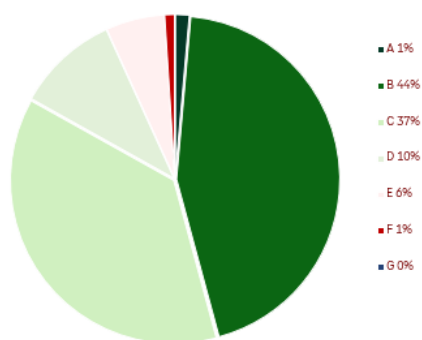
2.3 Miljø og klima

Bygg-, anleggs- og eiendomssektoren omtales ofte som 40 prosent-næringen. Globalt står den for 40 prosent av CO₂-utslipp, forbruk av energi og naturressurser, og genererer 40 prosent av avfallet. I tillegg er bygg og anlegg i Norge den viktigste årsaken til tap av natur. Eiendomsbransjen har derfor et stort ansvar.

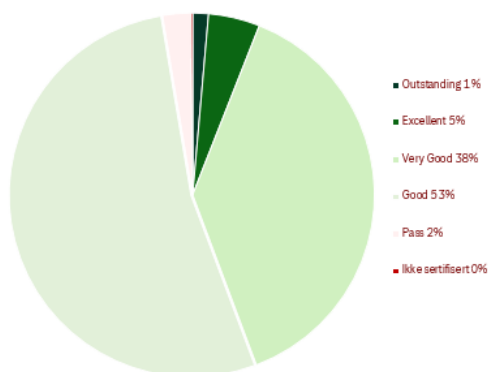
I SENs overordnede bærekraftstrategi er blant annet ambisjonen om en klimanøytral eiendomsportefølje innen 2050 i henhold til Parisavtalen og 1,5 graders målet, og økende grad av sirkularitet. *Klimagassutslipp, energi og avfall* er definert som målområder innenfor miljø.

Energi- og miljøeffektivisering i eiendomsporteføljene har vært fokus hos forvalter de siste tjue år. I 2011 sertifiserte forvalter første gang sitt miljøledelsessystem etter Miljøfyrtårnstandarden. Sertifiseringen verifiserer at det arbeides systematisk med å sette mål, definere tiltak, og rapportere på progresjon. Certifikatet fornyes hvert tredje år, sist 20.01.2023.

Energimerking i % av areal

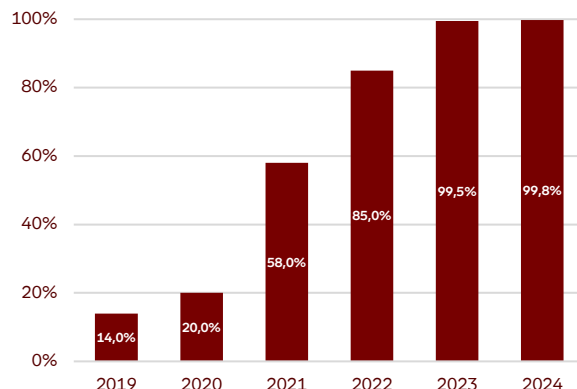


Miljøsertifisering i % av areal



Miljøsertifisering av eiendommene sikrer en god tredjepartsvurdering av bærekraftskvaliteten. Det danner grunnlag for systematisk forbedringsarbeid og gir økt attraktivitet og redusert risiko i eiendomsinvesteringene. Verdiandelen sertifisert eiendom utgjør 99,8 prosent i 2024. Målet om en sertifisert eiendomsportefølje anses å være nådd. I hovedsak benyttes den internasjonale sertifiserings-standard BREEAM In-Use (BIU) 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" som sikrer leietaker fravær av helse- og miljøskadelige produkter, lave klimagassutslipp og gir porteføljen mer enhetlig valg av produkter og miljøriktige løsninger mellom eiendommene.

Miljøsertifisert eiendom (BREEAM), verdiandel



Utvikling i miljøprestasjoner er oppsummert i kapittel 3 Nøkkeltall. Effektiv miljøoppfølging og -styring knyttet til drift og bruk av eiendommene baseres på et sentralt miljøoppfølgingssystem (Energinet) for innhenting og sammenstilling av miljødata. Energinet³ mottar automatisk innsamlede måledata fra fysiske målere for energi og vann, samt avfallsdata fra renovatøren. Ingen tall er estimerte, men enkelte måledata er innhentet manuelt. Miljødataene fra drift omfatter alle eiendommer i 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 eiendomssjef. Driftsoptimaliserende tiltak planlegges og følges opp av drift med bistand av rådgivere, og i samarbeid med leietakere. Større investeringstiltak initieres av eiendomssjef med bistand fra prosjektavdeling eller rådgivere, og leveres av entreprenører. Leder for bærekraft, sammen med forvaltningsdirektør, koordinerer og overser prosessene. Det rapporteres årlig eksternt på mål og resultater i Storebrand ASAs årsrapport, samt selskapets bærekraftsrapport og klimaregnskap.

Klimagassutslipp

Klimaendringer er en av samfunnets største globale utfordringer. Omstilling til et lavutslippssamfunn og tilpasning til et endret

klima er avgjørende for å redusere risiko og sikre eiendomsverdiene på sikt. Bærekraftstrategiens langsiktige mål om 1,5-graders investeringer viderefører tilslutningen fra 2016 til Paris-avtalens mål⁴ og Eiendomssektorens veikart mot 2050⁵.

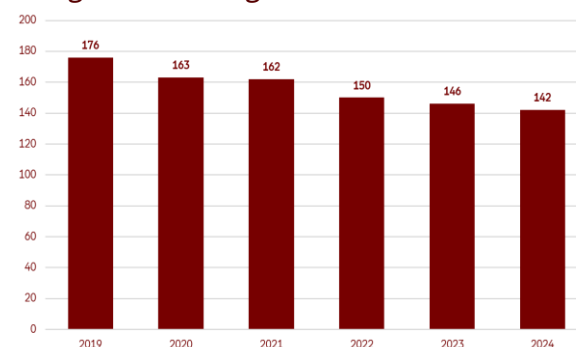
Karbonintensiteten per areal (lokasjonsbasert) er redusert med 15 prosent fra 2023 til 2024, og redusert med så mye som 48 prosent fra 2019. Utslippsberegningen baseres på eiendommenes energiforbruk inklusive leietakerforbruk, samt avfallshåndtering og vannforbruk. Klima-regnskapet dekker 100 prosent av eiendomsporteføljen, og fastsettes og kvalitetssikres i samarbeid med ekstern samarbeidspartner CemaSys⁶⁷.

Basert på Sectoral Decarbonization Approach⁸ og Science Based Targets initiative⁹ (SBTi) sine retningslinjer for finanssektoren ble det i 2020 beregnet at det vitenskapsbaserte klimamålet for porteføljen var på drøyt 70 prosent reduksjon i utslippsintensitet frem mot 2030 (lokasjonsbasert, med 2019 som basisår). Vitenskapsbaserte klimamål for direkte eiendomsinvesteringer under paraplyen til finanskonsernet Storebrand omfatter SEN, og ble i 2022 validert av Science Based Targets initiative, som del av Storebrands samlede og offisielle vitenskapsbaserte mål. Målet er fastlagt som et markedsbasert mål med tilnærmet samme reduksjonsnivå som det lokasjonsbaserte. Dette innebærer at det i tillegg til reduksjon av fysisk utslipp knyttet til energibruk på byggene vil være mulig å møte noe av reduksjonen gjennom å kjøpe grønne sertifikater for gjenværende elforbruk.

Energiforbruk

Bygninger står for omtrent 40 prosent av det totale energiforbruket i Norge. For å nå globale klimamål er det avgjørende at bygg bruker mindre energi og i større grad produserer sin egen strøm. Dette frigjør ren energi som kan brukes til å redusere utslipp i andre sektorer, for eksempel transport.

I 2024 ble energiforbruket i våre bygg redusert med 3 prosent sammenlignet med året før og med 18 prosent sammenlignet med 2019. Denne nedgangen skyldes først og fremst bedre drift og målrettede tiltak for energieffektivisering.



Energiforbruk kWh/m2/år

For å bidra til en 70 prosent reduksjon i klimagassutslipp innen 2030, må energiforbruket i eiendommene våre reduseres med 50 prosent fra 2019-nivå. Så langt har vi oppnådd en reduksjon på 18 prosent, noe som betyr at vi må intensivere arbeidet for å nå målet.

I 2022 og 2023 gjennomførte vi grundige energianalyser for å identifisere tekniske forbedringer og kostnadseffektive tiltak. Disse funnene er nå en del av eiendommenes forretningsplaner. Ved oppussing og rehabilitering utnytter vi mulighetene til å innføre energibesparende løsninger.

I løpet av 2024 har energimerket blitt oppdatert for flere eiendommer. Blant annet er det gjennomført et energieffektiviseringsprosjekt i Gneisveien 12, der årlig energiforbruk er estimert redusert med 550.000 kWh. Energimerket er løftet til B for kontor og C for lager som følge av disse tiltakene. Energimerke i Lagårdsveien 44 er løftet til B. Nå kan 46 prosent av porteføljens oppvarmede areal betegnes som energieffektivt (energikarakter A/B, jf. SFDR), mot 44 prosent ved inngangen til 2024. 7 prosent har karakter lavere enn D.

SEN fortsetter sin satsning på energieffektivisering og lokal fornybar

energiproduksjon fra sol på tak med et nytt anlegg på Gneisveien 12. Totalt er det nå installert 5.770 kvm solcellepaneler på tre bygg i porteføljen, med forventet årlig energiproduksjon på 870.000 kWh. Energimerket har blitt forbedret med minst én karakter for alle disse tre byggene.

Avfall og sirkularitet

Avfall fra drift av eiendommene utgjorde i 2024 nesten 20 prosent av selskapets årlige klimagassutslipp. Samtidig står bygg- og eiendomssektoren for 17,5 prosent av alt avfall i Norge¹⁰. 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 er redusert med cirka 8 prosent i forhold til 2023 mens sorteringsgraden har økt fra 77 prosent til 81 prosent.

I eiendomsforvaltningen oppstår avfall under drift og bruk av eiendom, og ved ombyggings- eller prosjekterrelaterte aktiviteter. I begge tilfeller vektlegges avfallsminimering og -sortering for maksimal materialgjenvinning. Prosjektavfall genereres nedstrøms, og selskapet stiller krav til entreprenørens avfallsproduksjon og sortering for materialgjenvinning. Blant annet skal EU-taksonomiens krav om at minimum 70 prosent av avfallet forberedes for ombruk og resirkulering møtes. 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 leietaker-tilpasninger skal bidra til mindre behov for å skifte ut materialer ved endringer i leietakersituasjonen. Et 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 utvikling.

I Skippergata 3, som er fredet med både innvendig og utvendig vern er det gjennomført et totalrenoveringsprosjekt for restauranten Haandtryk i første etasje. Vårt mål var å bevare og dele den rike historien, og samtidig skape nye minner for våre gjester. Bakgården er renoverert med intensjon om å beholde så mye som mulig av det eksisterende rustikke miljøet og benytte materialer som allerede lå i gårdsrommet.



Haandtryk, Skippergata 3 (Foto: 4service)

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. Finanstilsynet har påpekt at den finansielle risikoen og risikoen for "stranded assets" (vesentlig tap av verdier) er underrapportert og potensielt undervurdert. Flere nye lover og rapporteringskrav tar hensyn til dette og bygger på anbefalingene fra TCFD (Task Force on Climate-Related Financial Disclosures) om klimarisiko-rapportering.

Både fysisk klimarisiko som følge av klimaendringer, og overgangsrisiko knyttet til utviklingen mot et lavutslippssamfunn, har lenge vært adressert i forvaltningen av eiendomsinvesteringene. 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 oppdatering av fysisk klimarisikovurdering for porteføljen ble slutført i 2023. Vurderings-

kriterier fra EU-taksonomien og BREEAM In-Use er benyttet. 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 av 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 ble konkludert med at ingen eiendommer har en finansielt vesentlig fysisk klimarisiko. 12 eiendommer har forhøyet operasjonell fysisk klimarisiko, hvorav 5 er vurdert å ha høy risiko, men innenfor det som er håndterbart praktisk og økonomisk. Risikoreducerende tiltak er innarbeidet i eiendommenes forretningsplaner mot 2030.

Forvalter har over lang tid arbeidet med energieffektivisering av porteføljen og har i perioden 2019-2024 redusert energibruken med 19 prosent fra 176 til 142 kWh/kvm (temperaturkorrigert). Reduksjonen i energintensitet gjør porteføljen mer robust mot strengere krav og forventninger fra marked og myndigheter til eiendommenes energi- og klimakvalitet. CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) ventes å være et støtteverktøy i vurderingene av utsatthet for overgangsrisiko både på eiendoms- og porteføljenivå. Blant annet inneholder det en definisjon av "stranded assets" under denne risikoen.

Ansaret for det operative risikoarbeidet har styret delegert til forvalter. Leder for

forvaltning er ansvarlig for arbeidet, som koordineres av COO. Ledelsens overordnede vurdering av bærekraftsrisiko inklusive klima- og naturrisiko forberedes av leder for bærekraft. Effekter for selskapets inntjening og vekst vurderes av ledergruppen under samme rammer som annen forretningsrisiko i Storebrand-konsernet.

Naturrisiko

Tap og forringelse av natur utgjør en risiko for økonomi og velferd. Bygg- og anleggsvirksomhet påvirker og er avhengig av naturen på flere måter. Vi trenger tilgang til land for å bygge, og vi bruker naturressurser som stål, betong, asfalt og trevirke. Endringer i arealbruk er en hovedårsak til tap av natur, og det skaper risiko for bygg og anlegg som er avhengige av naturressurser, og påvirker natur både direkte og indirekte. Når vi bygger, endrer vi naturen. Dette kan føre til fragmentering og ødeleggelse av naturområder og leveområder for planter og dyr. Det påvirker også naturens evne til å levere økosystemtjenester som for eksempel å regulere og begrense flom, erosjon og forurensning. Endringer i lover og regler kan påvirke tilgangen på areal og råstoff samt krav til material- og energieffektivitet. Naturrisikoutvalget påpeker i sin nyeste rapport at dette ikke bare utgjør en risiko, men også kan åpne for nye løsninger og forretningsmuligheter for Bygg- og anleggsbransjen. Bransjen kan således bidra til å redusere påvirkningen på natur og klima.¹¹ I arbeidet med dobbelt vesentlighetsanalyse inngår også naturrisiko. Både finansiell og operasjonell naturrisiko vil bli vurdert som del av denne prosessen.

I perioden 2022 til 2023 har forvalter kartlagt natur og biologisk mangfold på alle eiendommer. Grøntarealer ble kartlagt med tanke på økologisk verdi og potensiale. Fremmede arter utgjør en risiko for det biologiske mangfoldet lokalt ved å fortrenge naturlige norske arter.

Kartleggingen viser at det er potensial for forbedring av økologisk kvalitet og å øke grøntarealet noe. Cirka 7 prosent av tomtearealet er beplantet areal, hvorav cirka 5 prosent kan regnes å ha tilfredsstillende økologiske kvaliteter som fremmer biologisk mangfold lokalt. Forvalter sikter mot å øke andelen grøntareal med 20 prosent, og doble arealet med god/tilfredsstillende økologisk kvalitet. Dette gjøres primært ved å forbedre den økologiske kvaliteten på eksisterende grøntarealer og skjøtte disse i henhold til "Storebrandstandarden for Grøntanlegg og uteområder", og samtidig bekjempe fremmedarter. I 2024 har det vært fokus på bekjempelse av fremmedarter for å hindre spredning til andre eiendommer og redusere den negative påvirkningen på biologisk mangfold lokalt. Videre har en gått fra sesongbeplantning til flerårige norske planter tilpasset lokalt klima. Dette bidrar til mindre bruk og kast, reduserer behovet for vanning og gjødsling, og virker positivt på biologisk mangfold i tillegg til å dempe avrenning.



Solheimsgaten 7 (Foto: Karen Craig)

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 markeds- og omdømmerisikoen må håndteres proaktivt for å ivareta selskapets langsiktige interesser. Trendene i markedet er økt fokus og stadig strengere rapporterings- og offentliggjøringskrav knyttet til helse, miljø og sikkerhet i og rundt eiendommene og i leverandørkjeden. Dette understrekes spesielt av den nye Åpenhetsloven, EU-taksonomiens "minimum social safeguards", og en kommende sosial taksonomi. Sosial bærekraft inngår i den overordnede selskaps- og risikostyringen på samme måte som miljø, og ivaretas operativt av de ulike virksomhetsområdene.

Sunne og inkluderende bygg og nabolag

Fornøyde leietakere er grunnleggende for en bærekraftig eiendomsvirksomhet, for å sikre gode leieinntekter og høy 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 eiendomsteamenes handlingsplaner for drift og evt. ombygging eller endringer på eiendommene. HMS og inneklima har et spesielt fokus.

75 prosent av respondentene i kundetilfredshetsundersøkelsen for 2024¹² var meget eller fullstendig tilfredse¹³ med leieforholdet, noe som er tilnærmet på bransjesnittet.

Kundetilfredshetsindeks	2020	2023	2024	2025
Storebrand Eiendomsfond Norge KS	70	74	73	75
Storebrand Eiendom snitt	72	74	75	76
Bransjens beste	78	83	86	89
Bransjesnitt	70	73	74	74
SEN Svarprosent (%)	80	69	72	73

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.

Tilgjengelighet og oppfølging hos utleier og driftspersonell vurderes fortsatt høyt. Det samme er tilfellet for kontraktsrelaterte forhold. Leietakernes oppfatninger om ventilasjon, kjøling og inneklima er også denne gangen svært individuelle, men en forbedring fra året før. Det er generelt vanskelig å gjøre alle til lags, og bransjescoren er også i år vesentlig lavere enn for andre temaer. Selskapet arbeider aktivt for å sikre god luftkvalitet og temperaturregulering. Lavemitterende materialer, gode ventilasjons- og belysningsinstallasjoner og gode styringssystemer for luft, varme og kjøling er sentralt. Tilfredsheten med inneklimaet er på snittet for bransjen, og vesentlig bedre i 2024 i forhold til året før. Problemstillingene blir håndtert i samarbeid med leietakere på hvert enkelt bygg.

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

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



Sykkelparkering scorete generelt høyt i årets KTI undersøkelse, Grev Wedels plass 9 (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

Bygg- og eiendomsbransjen har tradisjonelt hatt økt risiko for brudd på menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. Kjøpsvolum av service- og entreprenørtjenester er omfattende. Miljø og bærekraft vektlegges i innkjøpskonkurranser. Krav om at *leverandører* skal ha et sertifisert miljøledelsessystem, følge forvalters etiske regler og imøtekomme FNs ti prinsipper for samfunnsansvar i næringslivet (UN Global Compact) er grunnleggende risikoreduerende tiltak. Årlig gjøres en kartlegging av leverandørers arbeid innen miljø, sosial bærekraft og menneskerettigheter. Videre undersøker forvalter på stikkprøvebasis om serviceleverandører eller entreprenører overholder kontraktsbestemmelser om blant

annet lønns- og arbeidsvilkår og påseplikt overfor underleverandører. Antall ledd under hovedentreprenør eller -leverandør er begrenset til to for bedre kontroll med leverandørkjeden. Det er ikke avdekket lovbrudd i 2024.

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 derved også redusert.

Åpenhetsloven er en særnorsk lov som krever at store virksomheter må gjøre aktsomhetsvurderinger knyttet til grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i leverandørkjeden og hos forretningspartnere. 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 blant annet integrert i innkjøpsprosessene. Eksempelvis har vi i motsetning til tidligere oppnådd å nå kunne kjøpe solcellepaneler som hevdes å være frie for barne- og tvangsarbeid i leverandørkjeden.

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 forvalterorganisasjonen¹⁴

Engasjerte og kompetente medarbeidere hos forvalter er avgjørende for å sikre vekst og langsiktig avkastning for selskapet. Jobb-engasjement 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 2024 var gjennomsnittlig jobbengasjement 8,2 på en skala fra 0-10, noe bedre enn 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 avdelings-møter, med sikte på å identifisere tiltak som styrker medarbeidernes motivasjon og forut-setninger 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 varslings-kanal. 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 2024.

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 investerings-prosessene. 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 bærekrafts-området, herunder EU-taksonomien. Lav prestasjon innen vesentlige ESG-områder vil kunne svekke selskapets kapitaltilgang.

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

Selskapet leverte i 2024 en totalavkastning på 7,4 prosent. I 2024 har SEN oppnådd høyere avkastning sammenlignet med konkurrenter. SEN har også over tid levert høy avkastning. Totalavkastningen er høyere enn våre konkurrenter på 10 års historikk. Dette er best mot de vi sammenligner oss med i år 2024, og har vært det også på 3 og 10 års historikk. SEN har vært svært konkurransedyktig over tid. Bærekraftsstandarden er samtidig i bedring, men det finnes ennå ikke en tydelig direkte sammenheng mellom prestasjon på bærekraftsområdet og avkastning i selskapet. Dette ventes å endre seg på sikt. Blant annet kan klimarisiko påvirke verdiutvikling, likviditet og absolutt avkastning ved at eiendommene generelt får høyere kostnader og reduserte utviklingsmuligheter. Relativ avkastning kan påvirkes dersom utnyttelsen av mulighetene som ligger i overgangen til lavutslippssamfunnet avviker fra markedet generelt.

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

Bekjempelse av økonomisk kriminalitet

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

Reduksjon og forebygging av korrupsjon¹⁵ og økonomisk kriminalitet står sentralt i selskapets ansvarlige styringsstruktur, og er et sentralt tema i Storebrands Code of Conduct. Korrupsjon kan undergrave en åpen og rettferdig konkurranse både blant investorer og leietakere, forhindre godt styresett og undergrave demokratiske beslutningsprosesser og økonomisk utvikling. Avsløringer eller mistanker om korrupsjon kan på kort tid undergrave SENs omdømme og evne til å oppnå ønskede resultater, da det kan påvirke hovedinteressenters tillit og valg om å investere i og samhandle med selskapet.

Risiko for hvitvasking og korrupsjon, samt økonomisk og etisk mislighold, er blant de forretningsrisikoer som gjennomgås i forvalters ledergruppe to ganger i året. For å redusere risikoen for lovbrudd og brudd på etiske retningslinjer har forvalter etablert rutiner og tiltak for de ulike deler av eiendomsforvaltningen.

Utelukkelseskriteriene til Storebrand anvendes også overfor leverandører, leietakere, partnere og kjøper/selger av eiendom. Aktører fra risikoutsatte bransjer vurderes ekstra nøye. Personlige fullmakter er begrenset. Kontraktuelle grep omfatter bl.a. forretningspartneres signering av 'Code of Conduct'. Ved å ha maksimalt to ledd

underleverandører med gjennomgående kontraktskrav og innsynsrett er det bedre kontroll med leverandørkjeden i byggeprosjekter og forvaltningsoppdrag.

Ansaret for å forebygge økonomisk kriminalitet og korrupsjon ligger hos leder for forvaltning, mens Chief Operating Officer har et koordineringsansvar for risikogjennomgangen, samt oppfølging av rutiner og rapportering av hendelser i 1. linje compliance. Det innebærer at mellomledere har et ansvar for at egen og underordnede 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 Storebrand Asset Management 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 selskapets bærekraftstandard er viktig for å sikre godt omdømme og langsiktig god avkastning. Synliggjøring av innsats og resultater på bærekraftsområdet er blant annet vesentlig for at investorer og leietakere skal oppfatte selskapet og eiendommene som attraktive investerings- og leieobjekter. Transparens er videre vesentlig for å fremme utvikling i bransjen, og etterleve relevante rapporteringsrammeverk som EU-taksonomi, Offentliggjøringsforordningen (SFDR) og Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD).

SEN publiserer hvert år sine resultater fra GRESBs evaluering av bærekraftsstandarden til mer enn 2.223 eiendomsselskaper verden

over¹⁶. GRESB anses som den ledende overordnede indikatoren på bærekrafts-arbeidets standard innen eiendoms-investeringer. I 2024 reduserte SEN scoren med to prosent til 92 men oppnådde likevel målsetningen om 5 stjerner, som innebærer å være blant de 20 prosent beste blant de over 2.000 evaluerte porteføljene. Videre fikk SEN i 2024 igjen utmerkelsen "Global Sector Leader".



For at SEN effektivt skal kunne kommunisere prestasjon på bærekraft og innfri krav og forventninger til rapportering og transparens, kreves det at bærekraftsdata som samles inn er av god kvalitet, dvs. at dataene er korrekte, oppdaterte og fullstendige. Videre er det vesentlig med gode verktøy og prosesser for å sikre en effektiv datainnsamling og -rapportering. SEN har lenge benyttet et sentralt miljøoppfølgingssystem (Energinet) for innhenting og sammenstilling av måledata innen energi, vann og avfall. Økende rapporteringskrav innen bærekraft gir behov for styrking av prosesser for datahåndtering. Kjøp eller utvikling av systemer for mer effektiv analyse, visualisering og rapportering av bærekraftsdata er under vurdering.

SFDR og EU-taksonomien

SEN er i henhold til sin investeringsstrategi kategorisert av styret som et finansielt produkt som fremmer bærekraft, jf. Artikkel 8 i SFDR. Dette utløser krav til bærekraftsinformasjon og periodisk bærekraftsrapportering til investorer og andre. En standardrapport for dette publiseres på fondets nettsider, mens nøkkelinformasjon også gjengis i denne rapporten.

SEN fremmer på den miljømessige siden "1,5 graders investeringer" og innen det sosiale

"Sunne og inkluderende bygg og nabolag". Indikatorene for å måle resultatene finnes i nøkkeltallstabell, og er

- Miljøindikatorer
 - Karboneffektivitet (operasjonell utslippsintensitet, scope 1 og 2, lokasjonsbasert)
 - Energieffektivitet: Andel investeringer i energieffektive eiendommer, energikarakter A eller B, og Energiintensitet (energiforbruk i drift, hele bygningen, per kvadratmeter og år)
- Sosial indikator
 - Leietakertilfredshet
- Kombinert miljø- og sosial indikator
 - Bærekraftsertifisering av bygg – andel sertifiserte investeringer

Også informasjon om negative effekter av eiendomsvirksomheten, såkalte Principal Adverse Impacts (PAI), er indikert i nøkkeltallstabellen.

Selv om selskapet ikke har som formål å gjøre bærekraftige investeringer, og ikke treffes direkte av EU-taksonomiens krav til rapportering, skal det i henhold til SFDR rapporteres om andel bærekraftige investeringer som er i samsvar med EU-taksonomien. SEN er utelukkende investert i ikke-finansielle foretak, og rapporterer på alle tre taksonomi-indikatorer. Forvalter har vurdert eller "screenet" investeringene i 2024 opp mot taksonomi-kriteriene. All økonomisk aktivitet i selskapet 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 tabell.

SEN	2022	2023	2024
Taksonomi-omfattet	100 %	100 %	100 %
Taksonomi-samsvar			
Omsetning	40 %	42 %	55 %
OpEx	40 %	42 %	55 %
CapEx	40 %	42 %	55 %

Tabell: andel investeringer i samsvar med EU-taksonomien, beregnet for 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 tabellen er gjort etter forvalters beste evne, men har ikke gjennomgått revisjon, da dette ikke er påkrevd hos revisor for 2024. I Norge er det tekniske hovedkriteriet for vesentlig bidrag til miljømål 1 "Begrensning av klimaendringer" under aktiviteten "Eierskap" ikke fastsatt. Forslag til definisjon av terskelverdi for bygningsmassens 15 prosent beste på

energiytelse foreligger i NVEs notat til Olje- og energidepartementet av 15.09.2023. Dette er lagt til grunn, selv om det ikke er sluttbehandlet. Taksonomi-dataene i tabellen er oppgitt med disse forbeholdene.



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

3. Nøkkeltall

Indikator	Enhet	2019	2023	2024	'24/'23	GRI
Miljø						
Areal, oppvarmet BRA*	1000 m2	391	450	450	0 %	
Miljøsertifisert eiendom	antall	3	20	20	0 %	
Miljøsertifisert eiendom	% av GAV	14	100	100	0 %	
Elektrisitet, målt	mill kWh/år	53,5	48,1	45,4	-6 %	302-1
-Av dette leietaker-elektrisitet	mill kWh/år	43,4	40,3	38,1	-5 %	
Fjernvarme/fjernkjøling, målt	mill kWh/år	12,1	15,9	15,2	-5 %	302-1
Bioolje, målt	mill kWh/år	0,05	0,31	0,38	24 %	302-1
Fossil energi (leietaker-energi)	mill kWh/år	0,70	0,31	0,17	-45 %	302-1
-Av dette olje, målt	mill kWh/år	0,13	0,00	0,00	-46 %	
-Av dette gass, målt	mill kWh/år	0,57	0,31	0,17	-45 %	
Sum energi, målt	mill kWh/år	66,4	64,7	61,2	-5 %	302-1 og 4
Sum energi, temperaturkorrigert	mill kWh/år	68	66	64	-3 %	
Sum energi, intensitet temp.korr. (friv. PAI 19****)	kWh/m2/år	176	146	142	-3 %	302-3
-Av dette Kontor	kWh/m2/år	221	164	161	-2 %	
-Av dette Handel	kWh/m2/år	191	155	151	-3 %	
-Av dette Logistikk	kWh/m2/år	113	102	98	-4 %	
-Av dette Hotell	kWh/m2/år	302	263	257	-3 %	
Fornybar strømproduksjon, solceller	1000 kWh/år	-	106,6	563,2	428 %	302-1
Vann	1000 m3/år	133	163	148	-9 %	
Vann, intensitet	m3/m2/år	0,34	0,36	0,33	-9 %	
Avfall	tonn/år	4 258	4 044	3 726	-8 %	306-3
Avfall, intensitet	kg/m2/år	10,9	9,0	8,3	-8 %	
Avfall, sorteringsgrad	%	75	77	81	5 %	306-4
Sum klimagassutslipp, Scope 1+2+3 (friv. PAI 18****)	tonn CO2e/år	11 922	16 578	17 693	7 %	
Sum klimagassutslipp lokasjonsbasert, Scope 1+2+3 (friv. PAI 18****)	tonn CO2e/år	3 088	2 139	1 810	-15 %	
-Klimagassutslipp Scope 1 (direkte stasj. utslipp, uten kjølemedier)	tonn CO2e/år	155	67	40	-41 %	305-1
-Klimagassutslipp Scope 2 (indirekte utslipp, energi)	tonn CO2e/år	2 297	1 459	1 377	-6 %	305-2
-Klimagassutslipp Scope 3 (indirekte utslipp, vann og avfall)	tonn CO2e/år	636	612	393	-36 %	305-3
Karbonintensitet pr oppv. BRA, lokasjonsbasert	kgCO2e/m2	7,91	4,75	4,02	-15 %	305-4
Karbonavtrykk pr GAV**, lokasjonsbasert	kgCO2e/MNOK	252	150	124	-17 %	
Grøntareal	1000 m2		95	95	0 %	
Andel grøntareal av totalareal	% av m2 tomt		7	7	4 %	
Grøntareal med tilfredsstillende økologiske kvaliteter	1000 m2		78	78	0 %	
Andel areal med tilfredsstillende kvalitet	% av m2 tomt		5	5	0 %	
Eksponering mot fossil energi (obl. PAI 17)***	% av GAV		-	-	#DIV/0!	
Eksponering mot energi-ineffektiv eiendom (obl. PAI 18)***	% av GAV		49	44	-10 %	
Eksponering mot bygg uten avfallssortering (friv. PAI 20)***	% av GAV		-	-	#DIV/0!	
Sosialt						
Kundetilfredshet	%	70	73	75	-1 %	416-1
Kundetilfredshetsmåling dekningsgrad	%	100	100	100	0 %	416-1
Medarbeidertilfredshet***	score		8,2	8,2	1 %	
Ansatte, SAM totalt (alle omfattet av tariff-avtale, gj.sn. antall årsverk)	antall		203	263	14 %	102-7
-Fast ansatte (Kvinner/Menn)	antall		203 (68/135)	263 (84/179)		102-8
-Fulltidsansatte (Kvinner/Menn)	antall		201 (67/134)	261 (83/178)		102-8
-Deltidsansatte (Kvinner/Menn)	antall		3 (2/1)	2 (1/1)		102-8
Ansatte, SBE totalt (alle omfattet av tariff-avtale, gj.sn. antall årsverk)	antall		35	37	9 %	102-7
-Fast ansatte (Kvinner/Menn)	antall		35 (14/21)	37 (16/21)		102-8
-Fulltidsansatte (Kvinner/Menn)	antall		35 (14/21)	37 (16/21)		102-8
-Deltidsansatte (Kvinner/Menn)	antall		-	-		102-8
Selskapsstyring						
Direkteavkastning	%	4,8	5,0	6,0		201-1
Verdiendring	%	2,4	-10,5	1,3		
Totalavkastning	%	7,1	-6,1	7,4		201-1
Kjøp/salg av eiendommer	antall		0/0	1/0		102-7
Markedsverdi eiendomsportefølje, SEN	MNOK	12 237	14 306	15 072	-11 %	102-7
Forvaltet eiendom totalt Norge, SBE (GAV)	MNOK		37 400		-6 %	102-7
GRESB score, globalt	poeng	79	94	92	2 %	
GRESB rating, stjerner	antall	4	5	5	0 %	
Operasjoner vurdert opp mot risiko for korrupsjon	%		100	100	0 %	205-1
Økonomiske aktiviteter omfattet av EU-taksonomien for bærekraft	%		100	100	0 %	
Taksonomisamsvarende Omsetning	%		36	53	12 %	
Taksonomisamsvarende CapEx	%		79	8	-15 %	
Taksonomisamsvarende OpEx	%		25	28	-20 %	

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

** 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 i 2023. Ekspon 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 SEN. 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 SEN. 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 SEN. 2.3 Miljø og klima. 2.5 Selskapsstyring
b)	Beskriv organisasjonens prosesser for å håndtere klimarelaterte risikoer	2.1 Bærekraft i forvaltningen av SEN. 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 SEN. 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 SEN bruker for å håndtere klimarelaterte risikoer og muligheter, samt grad av	2.3 Miljø og klima

5. GRI-indeks

GRI- standard	Indikatorforklaring	Henvisning bærekraftsrapport
Organisasjonsprofil		
102-1	Navn på organisasjonen	1. Om Storebrand Eiendomsfond Norge KS
102-2	Hovedprodukter/tjenester	1. Om Storebrand Eiendomsfond Norge KS
102-3	Hovedkontor	1.2 Organisatoriske rammer
102-4	Tilstedeværelse organisasjon	1. Om Storebrand Eiendomsfond Norge KS
102-5	Eiestyring og selskapsledelse	1.2 Organisatoriske rammer
102-6	Markeder	1. Om Storebrand Eiendomsfond Norge KS
102-7	Selskapets størrelse	1. Om Storebrand Eiendomsfond Norge KS. Vedlegg 1
102-8	Informasjon om ansatte og arbeidere	2.4 Sosial bærekraft. 3. Nøkkeltall
102-9	Leverandørkjede	2.2 Interessenter og vesentlige ESG-områder, Leverandører
102-10	Vesentlige organisasjonsendringer	Ingen relevante endringer i 2023
102-11	Føre-var-prinsippet	2.3 Miljø og klima, Klimarisiko & Vedlegg 2 Medlemsskap, initia
102-12	Eksterne initiativ	2.1 Bærekraft i forvaltningen av SEN. Vedlegg 2
102-13	Medlemskap i organisasjoner	Vedlegg 2 Medlemsskap, initiativer og forpliktelser
Strategi		
102-14	Uttalelse fra leder	Forvalter har ordet
102-15	Vesentlig påvirkning, risiko og muligheter	2.2 Interessenter og vesentlige ESG-områder
Etikk og integritet		
102-16	Verdier, prinsipper, standarder og etiske retningslinjer	1.1 Årsrapporten for bærekraft. 2. Bærekraft i SEN
102-17	System for henvendelser og varsler knyttet til etikk	2.4 Sosial bærekraft
Styring		
102-18	Organisasjonens styringsstruktur	1.2 Organisatoriske rammer
Interessentdialog		
102-40	Oversikt over interessentgrupper	2.2 Interessenter og vesentlige ESG-områder
102-41	Prosentandel av ansatte dekket av tariffavtaler	3. Nøkkeltall
102-42	Identifisering og 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 SEN. 2.2 Interessenter og vesentlige ESG-områder
102-47	Oversikt over vesentlige tema	2.2 Interessenter og vesentlige ESG-områder
102-48	Endringer av tidligere rapportert informasjon	Ikke relevant
102-49	Endringer i rapportering	Ikke relevant
102-50	Rapporteringsperiode	1.1 Årsrapporten for bærekraft
102-51	Dato for siste rapport	1.1 Årsrapporten for bærekraft
102-52	Rapporteringscyklus	1.1 Årsrapporten for bærekraft
102-53	Kontaktpunkt for spørsmål til rapporten	eiendom@storebrand.no
102-54	Rapporteringsnivå GRI-standard	1.1 Årsrapporten for bærekraft
102-55	GRI-index	5. GRI-indeks
102-56	Ekstern revisjon	Ja, verifisert, se 6. Revisjonsrapport

GRI- standard	Indikatorforklaring	Henvisning bærekraftsrapport
201	Økonomisk ytelse	
103 1-3	Ledelsens tilnærming i) Hvorfor er temaet vesentlig, avgrensninger ii) Hvordan arbeides det med temaet iii) Hvordan følges temaet opp	1.2 Organisatoriske rammer. 2.1 Bærekraft i forvaltningen av SEN. 2.5 Selskapsstyring
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 klim
205	Styrke antikorrupsjon og habilitet	
103 1-3	Ledelsens tilnærming i) Hvorfor er temaet vesentlig, avgrensninger ii) Hvordan arbeides det med temaet iii) Hvordan følges temaet opp	2.5 Selskapsstyring
205-1	Operasjoner risikokartlagt mht korrupsjon	3. Nøkkeltall. 2.5 Selskapsstyring
300	Redusere klima- og miljøavtrykk	
103 1-3	Ledelsens tilnærming i) Hvorfor er temaet vesentlig, avgrensninger ii) Hvordan arbeides det med temaet iii) Hvordan følges temaet opp	2.3 Miljø og klima
302	Energi	
302-1	Energiforbruk	3. Nøkkeltall
302-3	Energi-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	Utslippetsintensitet av klimagasser	3. Nøkkeltall
306	Avfall	
306-1	Avfallsgenerering og betydelige avfallsrelaterte påvirkninger	2.3 Miljø og klima
306-2	Håndtering av betydelige avfallsrelaterte påvirkninger	2.3 Miljø og klima
306-3	Total mengde avfall generert	3. Nøkkeltall
306-4	Avfall omdirigert fra deponering	3. Nøkkeltall
413	Lokalsamfunn	
103 1-3	Ledelsens tilnærming i) Hvorfor er temaet vesentlig, avgrensninger ii) Hvordan arbeides det med temaet iii) Hvordan følges temaet opp	2.4 Sosial bærekraft. 2.1 Interessenter og vesentlige ESG-områder
413-1	Operasjoner med lokalsamfunnsengasjement	2.4 Sosial bærekraft
416	Leietakernes helse og sikkerhet	
103 1-3	Ledelsens tilnærming i) Hvorfor er temaet vesentlig, avgrensninger ii) Hvordan arbeides det med temaet iii) Hvordan følges temaet opp	2.4 Sosial bærekraft
416-1	Andel av porteføljen som har blitt vurdert opp mot helse og sikkerhet	3. Nøkkeltall

Vedlegg 1 Eiendomsporteføljen

Selskapets eiendommer har en geografisk eksponering med hovedvekt i Oslo (81%), Bergen (11%) og Stavanger (8%). Porteføljen besto ved utgangen av 2024 av til sammen 22 hel- eller deleide eiendommer til en verdi av MNOK 15 072 og et samlet oppvarmet areal på 457 124 m². Porteføljen hadde 98,2 % utleiegrad og en samlet leieinntekt på MNOK 929.

Sammensetning av porteføljen, basert på eiendommenes markedsverdi, fordelte seg på segmentene slik per 31.12.2024: kontor 49%, lager/logistikk 26%, hotell 13%, handel 12%. Porteføljen kan ytterligere diversifiseres gjennom kjøp av flere eiendommer.

Eiendommer SEN pr 31.12.	Adresse	Antall eiend.	Oppvarmet areal	Breeam In-Use	Energi-karakter
Brynsalleen 6	0667 Oslo		17 647	Very Good	E
Grev Wedels Plass 9	0151 Oslo		20 752	Excellent	B
Grev Wedels Plass 9 / Skippergata 3	0151 Oslo		789	-	E
Gullhaug Torg 2B	0484 Oslo		6 548	Pass	F/C
Nydalsveien 36 & 38	0484 Oslo		11 215	Good	D/E/E/E/F
Brugata 19	0186 Oslo		7 155	Good	C
Philip Pedersens vei 7	1366 Lysaker		17 905	Very Good	B
Solheimsgaten 7A - 7E	5058 Bergen		31 283	Very Good	C
Lagårdsveien 44	4010 Stavanger		13 020	Very Good	B
Lagårdsveien 46	4010 Stavanger		13 535	Very Good	C
Dr. Hansteins gate 13-17	3044 Drammen		6 347	Outstanding*	A
Sum kontoreiendommer		11	146 196		
Martin Linges vei 2	1364 Fornebu		18 468	Very Good	B/B
Stillverksveien 28	2004 Lillestrøm		9 162	Very Good	B
Innspurten 7	0663 Oslo		17 534	Very Good	D/B
Sum hotelleiendommer		3	45 164		
Destilleriveien 11	1481 Hagan		51 376	Good	B/D
Gneisveien 12	2020 Skedsmokorset		4 683	Pass	E/D
Gneisveien 18	2020 Skedsmokorset		43 243	Good	B/B/B/C
Bonntjennsvegen 12-14	2055 Nordkisa		28 125	Good	B/B
Stormåsan 19	1540 Vestby		20 994	Good	D/B
Sum logistikkeiendommer		5	148 421		
Bibliotekgata 30	1473 Lørenskog		67 228	Good	C/C/B/C/C
Dikeveien 28	1661 Rolvsøy		36 963	Very Good	C
Dikeveien 17-19	1661 Rolvsøy		13 152	Good	C/C/C/C
Sum handelseiendommer		3	117 343		
Totalt		22	457 124		
* BREEAM NOR					

Vedlegg 2 Medlemskap, initiativer og forpliktelser

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

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

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 Storebrand Eiendom 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 visert 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 på risikovurderingen

- 12 eiendommer er vurdert til å ha forhøyet operasjonell fysisk klimarisiko hvorav 5 er vurdert å ha høy risiko, men innenfor det som er håndterbart praktisk og økonomisk. Dette er knyttet til Pluvial flom (Overvann). Moderat risiko er knyttet til Hetebølge (5 eiendommer), kraftig nedbør (4 eiendommer) og skred i bratt terreng (1 eiendom).
- 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 Storebrand Eiendom 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^{17,18}.

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 bærekraftsømdømme og økt press fra interessenter og potensielle investorer.	Lav (negativ)	L	L	L	Måltrettede kommunikasjonsstrategier, i tråd med bærekraftstrategien.
Risiko	Usikkerhet i markedssignaler , det vil si risiko for overinvestering i energieffektive tiltak/utslippsreducerende tiltak, uten betalingsvilje fra leietakere.	Medium (negativ)	L	L	L	Fortsett å rapportere om økt ytelse i vurderingsrammeverk som GRESB, BREEAM, samt rapportere i tråd med EU-taksonomien, GRI og Åpenhetsloven.

Mulighet	Overgang til strengere regulering rundt bygningstiltak og utvikling av markedet for grønnere løsninger gir en mulighet for Storebrand Eiendom da de er godt rustet til å møte disse endringene.	Medium (positiv)	H	H	M	Storebrand Eiendom har et sterkt fokus på bærekraftig utvikling og er godt rustet til å handle etter strengere reguleringer og policyer. 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 bærekraftsdomme 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 SEN sin kontroll. På bakgrunn av dette kan SEN sin fremtidige finansielle posisjon, prestasjoner og resultater i vesentlig grad avvike fra de planer, mål og forventninger angitt i slike uttalelser om fremtidige forhold. Viktige faktorer som kan forårsake et slikt avvik for SEN omfatter, men er ikke begrenset til: (i) makroøkonomisk utvikling, (ii) endring i konkurranseklima, (iii) endring i regulatoriske rammebetingelser og andre statlige reguleringer og (iv) markedsrelatert risiko som endringer i aksjemarkeder, renter, valutakurser og utviklingen i finansielle markeder generelt. SEN tar ikke ansvar for å oppdatere noen av uttalelsene om fremtidige forhold i dette dokumentet eller uttalelser om fremtidige forhold som foretas i enhver annen form.

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 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>

⁵ <https://byggalliansen.no/kunnskapssenter/publikasjoner/eiendomssektorens-veikart-mot-2050/>

⁶ Analysen er basert på den internasjonale standarden; A corporate accounting and reporting standard, utviklet av Greenhouse Gas Protocol Initiative (GHG-protokollen).

⁷ Klimaregnskapet presenterer både lokasjonsbaserte og markedsbaserte utslipp. Gjennom dette og selskapets årsrapport kan forvalter og investor vurdere selskapets prestasjon og evaluere fremgang over tid. Rapporteringen tar for seg følgende drivhus gasser, alt omdannet til CO₂-ekvivalenter: CO₂, CH₄ (metan), N₂O (lattergass), SF₆, HFK, PFC og NF₃.

⁸ <https://sciencebasedtargets.org/resources/legacy/2015/05/A-Quick-Guide-to-the-Sectoral-Decarbonization-Approach.pdf>

⁹ SBTi er et partnerskap mellom CDP, FNs Global Compact, World Resources Institute (WRI) og World Wild Life Fund for Nature (WWF). SBTi jobber med bedrifter og finansinstitusjoner for å sette mål om hvor mye og hvor raskt de trenger å redusere utslippene av klimagasser (GHG) for å forhindre de verste effektene av klimaendringer. Les mer om SBTi her: <https://sciencebasedtargets.org/about-us>

¹⁰ <https://www.ssb.no/statbank/table/09247>

¹¹ Naturrisikoutvalgets rapport: NOU 2024: 2, I samspill med naturen — Naturrisiko for næringer, sektorer og samfunn i Norge.

¹² Alle 67 leietakere innen kontor, hotell og logistikk fikk i januar 2024 tilsendt undersøkelsen som reflekterer leietakertilfredsheten for 2024. Svarprosenten var 72.

¹³ Se nærmere om utviklingen i nøkkeltallstabell.

¹⁴ Da SEN ikke har noen ansatte, omfatter GRI-rapporteringen i nødvendig grad selskapets forvalter og dennes organisasjon.

¹⁵ Korrupsjon er å tilby, gi eller motta en utilbørlig fordel i anledning av stilling, verv eller oppdrag. En fordel er alt som mottakeren kan se seg tjent med eller kan ha nytte av, og trenger ikke være penger eller verdigjenstander.

¹⁶ https://documents.gresb.com/generated_files/real_estate/2022/real_estate/assessment/complete.html#overview_of_GRESB_assessments

¹⁷ 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.

¹⁸ 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.