

Bærekraftsrapport 2024

Storebrand Livsforsikrings eiendomsporteføljer



Filipstad Brygge 1 (Foto: Dmitry Tkachenko)

Forvalter har ordet



Linn Idsø Brenne

Porteføljeforvalter Storebrand Livsforsikrings
eiendomsporteføljer

Storebrand Eiendom Trygg, Storebrand Eiendom Vekst og Storebrand Eiendom Utvikling, utgjør samlet Storebrand Livsforsikrings eiendomsporteføljer. Porteføljene har oppnådd gode resultater og anerkjennelse gjennom sin systematiske tilnærming til bærekraft. Den globale bærekraftsrankingens GRESB opprettholdt sin 5-stjerners vurdering i 2024-evalueringen, og selskapene ligger i tet i forhold til tilsvarende nordiske porteføljer.

For å lykkes med en mer bærekraftig fremtid kreves innsats. Eiendomssektoren spiller en nøkkelrolle for å nå miljømål. Hele eiendomssektoren, herunder entreprenører, rådgivere og leverandører, påvirkes av eiendomsbesitternes holdninger og valg. Ved å velge bærekraftige løsninger og forvalte byggene på en miljøvennlig måte kan vi utløse betydelig miljøpotensiale. Som et resultat av målrettet bærekraftsarbeid over tid har vi nå en stadig mer miljøeffektiv eiendomsportefølge. 86 prosent av eiendommene er sertifisert enten etter BREEAM-NOR eller BREEAM In-Use, og de to

bygningene Haakon VII's gate 10 og Lysaker Torg 15 oppnådde henholdsvis Very Good og Excellent-sertifisering i 2024.

Arbeidet med energieffektivisering fortsetter, og 24 prosent av det oppvarmede arealet kan nå klassifiseres som energieffektivt (energikarakter A eller B), og bare 10 prosent av arealet har de laveste karakterene (E, F & G). Storebrand erkjenner at det er en risiko både regulatorisk og markedsmessig knyttet til at eiendommer med lav energikarakter kan bli utfordrende å leie ut etter 2030. Energieffektivisering inngår i EUs ambisjoner om reduserte klimagassutslipp fra bygningssektoren og revisjon av Bygningsenergidirektivet. Det er utarbeidet planer for å forbedre eiendommenes energiytelse.

Det mest bærekraftige er å bevare og forbedre eksisterende bygninger. Når det er nødvendig å bygge nytt, er det avgjørende å sette høye miljøstandarder, som for nybygget Knud Holms gate 8 i Stavanger der vi sikter mot høy BREEAM karakter, Well-sertifisering og har energimerke A.

Juni 2025,

Linn Idsø Brenne
Porteføljeforvalter Storebrand Livsforsikrings
eiendomsporteføljer

Innholdsfortegnelse

1. Om Selskapene	4
1.1 Årsrapport for bærekraft	4
1.2 Organisatoriske rammer	4
2. Bærekraft i Selskapene	6
2.1 Bærekraft i forvaltningen av Selskapene	6
Retningslinje for Bærekraft	6
Bærekraftsstrategi	6
2.2 Interessenter og vesentlige ESG-områder	7
2.3 Miljø og klima	9
Klimagassutslipp	10
Energiforbruk	11
Avfall og sirkularitet	11
Klimarisiko	12
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 Selskapene

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

Eiendomsporteføljen til Selskapene er bygget opp gjennom mer enn fem tiår. Porteføljen består av henholdsvis 9, 14 og 2 eiendommer med en samlet verdi på MNOK 24.032 per 4. kvartal 2024. Porteføljen består av kontoreiendommer i Oslo og Stavanger, og handel og kjøpesentre i Trondheim, Sandnes, Asker og Oslo.

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

Eiendomsporteføljen til selskapene fremkommer i vedlegg 1.

1.1 Årsrapport for bærekraft

Kravene øker til transparens rundt ESG-temaer som kan påvirke finansiell risiko. Selskapet publiserer årlige bærekraftsrapporter, sist i mai 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 1.1.2023, og gjennomfører EUs Taksonomi-forordning og Offentliggjøringsforordning (SFDR) i norsk rett. Disse treffer Selskapene

indirekte ved at Storebrand Livsforsikrings pensjonsprodukter er investert i selskapene, og utløser krav til bærekraftsinformasjon og bærekraftsrapportering til investorer og andre. Påkrevet informasjon om negative effekter av eiendomsvirksomheten, såkalte Principal Adverse Impacts (PAI), er indikert i nøkkeltallstabellen.

1.2 Organisatoriske rammer

Selskapsstruktur og myndighet

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

Forvalter

Storebrand Asset Management AS (SAM) har forvaltningsoppdraget for Selskapene. SAM er et heleid datterselskap av Storebrand ASA. SAM er en av Norges største kapitalforvaltere, og hadde ved inngangen til 2025 ca NOK 1.200 mrd 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 drøyt NOK 84 milliarder i eiendomsinvesteringer. SBE forvalter Selskapenes kapital og ivaretar Selskapenes interesser. Forvaltningen omfatter avkastnings- og vekstmål for

Selskapene, risikohåndtering inkludert bærekraftsrisiko, og årlig fornyelse av Selskapenes investeringsstrategi. For større investeringer utøver forvalters investeringskomité en styringsfunksjon knyttet til mandatet.

Selskapenes virksomhet drives fra Storebrands hovedkontor på Lysaker utenfor Oslo.



Knud Holms Gate 8 (Foto: Sindre Ellingsen)

2. Bærekraft i Selskapene

2.1 Bærekraft i forvaltningen av Selskapene

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

Bærekraftsarbeidet er primært regulert gjennom følgende:

- Retningslinje for bærekraft for Trygg og Vekst
- Forvalters overordnede bærekraftsstrategi
- Porteføljenes investeringsstrategi

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. Porteføljeforvalter og SBEs ledergruppe overser prosessene og er rådgivende og besluttende 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 dokument). I tillegg foretar ledelsen en årlig gjennomgang av mål og resultater av ledelsessystemet i henhold til forvalters Miljøfyrtårnsertifisering.

Retningslinje for Bærekraft

Retningslinje for Bærekraft fastslår at FNs bærekraftsmål, FNs prinsipper for ansvarlige investeringer (UN PRI) og FNs prinsipper for menneskerettigheter, miljø og antikorruptjon (UN Global Compact) skal legges til grunn. Selskapene sikter mot en ledende posisjon innen bærekraft, hvor godt bærekraftsarbeid skal bidra til Selskapenes 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. Selskapenes strategi innen investering, forvaltning og utvikling av eiendom skal bidra til å minimere miljøfotavtrykk og øvrig negativ virkning på omverden. Selskapene skal yte et positivt bidrag innen miljø, helse og sikkerhet i egen organisasjon, i verdikjeden og i omgivelsene. Risiko- og livssyklusperspektiv skal være grunnleggende, samtidig som selskapene også skal søke å utnytte mulighetene innen bærekraft til å sikre verdiskapning. For øvrig gjelder forvalters prinsipper og praksis for bærekraftige investeringer.



Vogellund 35 (Foto: Storebrand arkiv)

Bærekraftsstrategi

Styrene i Selskapene har vedtatt at bærekraftstrategien for Storebrand Eiendom skal gjelde som rammeverk for Selskapenes 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 Selskapene så langt de kan følges innenfor forvalters fullmakter. Beslutninger utover dette behandles i Selskapenes styre.

2.2 Interessenter og vesentlige ESG-områder



Den overordnede bærekraftstrategien er blant annet basert på en interessent- og vesentlighetsanalyse for eiendoms- og kapitalforvaltningen. 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 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

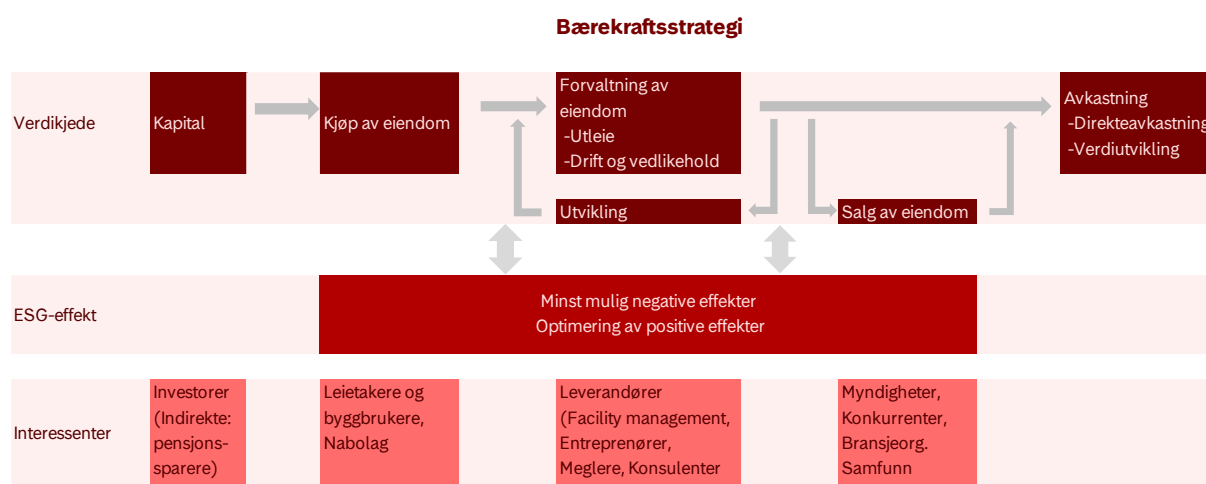
Miljøfyrtårn underbygger i tillegg de fleste vesentlige temaene.

Vesentlighetsanalysen konkluderte med seks *vesentlige* ESG områder for Selskapene. 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 miljø siden "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 bærekraftsarbeidet til selskapene, identifiserte selskapene seks andre *relevante og viktige* områder. 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). Trygg og Vekst 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 i fremtidig rapportering.

I kapittel 2.3-2.6 i denne bærekraftsrapporten rapporteres det for de identifiserte vesentlige områdene for Trygg, Vekst og Utvikling, 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 Selskapenes virksomhet. Selskapenes hovedinteressenter og samhandlingen med disse er:

Investor SBL og SBL's 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 i forvalters undersøkelse. Mangelen øker usikkerheten rundt hva som lønner seg av

klimainvesteringer på lang sikt. Dialogen med investor SBL for Selskapene går hovedsakelig gjennom formell styringsdialog med styre og generalforsamling. I tillegg utarbeides kvartalsrapporter som også omhandler bærekraft, og det gjennomføres kvartalsvise møter om verdsettelse. Årsrapport for bærekraft publiseres.

Leietakerne og deres tilfredshet er helt sentralt, da Selskapenes inntekter i hovedsak kommer fra utleie av eiendommene. Hyppig skifte av leietakere gir også økte kostnader. Eiendomssjefene har direkte dialog med sine leietakere, minimum ved ett leietakermøte årlig, men oftest med langt flere kontaktpunkter. Gjennom driftsapparatet og ulike servicetilbud på eiendommene er det løpende samhandling og tilbakemeldinger fra leietakerne, enten gjennom direktekontakt

eller ved at leietaker fremmer innspill, klager eller bestillinger via den digitale serviceportalen. Den årlige kundetilfredshetsundersøkelsen blant alle leietakere er et viktig grunnlag både for videre dialog med leietakerne, og for planlegging av tilpasninger og forbedringstiltak som best mulig sikrer fornøyde kunder og høy utleiegrad.

Leverandører innen Facility Management, ulike rådgivere (jurister, meglere, tekniske konsulenter), entreprenører mv. spiller en avgjørende rolle i eiendomsvirksomhetens prosesser, for blant annet å sikre fornøyde leietakere og langsiktig kostnadseffektiv bygningsforvaltning. I bestillinger og avtaler vektlegger forvalter 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 forvaltningstjenester. Forvalter Storebrand Eiendom støtter seg videre på konsernets arbeid med bærekraft i leverandørkjeden. Det er gjort justeringer i standard bærekraftsbilag hvor leverandørene blant annet forplikter seg til å lage en plan for klimanøytralitet i 2050 og sette vitenskapsbaserte klimamål innen 2025. 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 bygningsmyndighetene, hvor prosessene omfatter høringsuttalelser, søknader og dialogmøter

for å finne gode løsninger. Myndighetskontakt og -påvirkning gjøres også gjennom samarbeid i bransjeorganisasjoner som Finans Norge, Norsk Eiendom, Grønn Byggallianse m.fl, både om rammebetingelser og ulike bærekraftstema. Bransjesamarbeid omfatter også utvikling av sertifiseringsordninger, verktøy, og veiledere, og løses ofte gjennom arbeidsgrupper. 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.

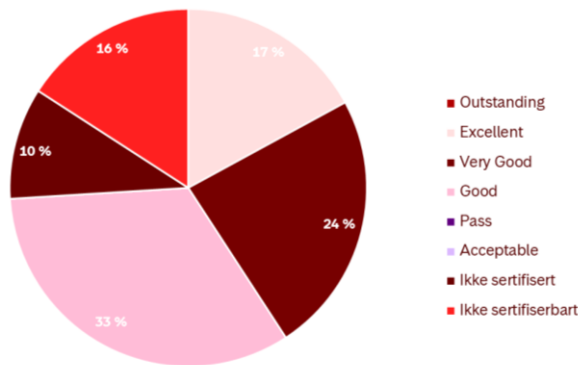
2.3 Miljø og klima

Bygg-, anleggs- og eiendomssektoren omtales ofte som 40%-næringen. Globalt står den for 40 prosent av CO2-utslipp, forbruk av energi og naturresurser, 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 og store muligheter for bidra til endring.

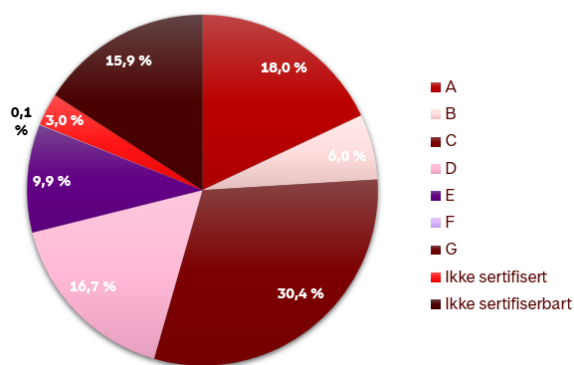
I Selskapenes overordnede bærekraftstrategi er blant annet ambisjonen en klimanøytral eiendomsportefølje innen 2050 i henhold til Parisavtalen og 1,5 graders målet, og økende grad av sirkularitet. *Klimagassutslipp, energi og avfall* er definert som målområder innenfor miljø.

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. Sertifikatet fornyes hvert tredje år, sist 20. 01.2023.

Miljøsertifisering i % av areal

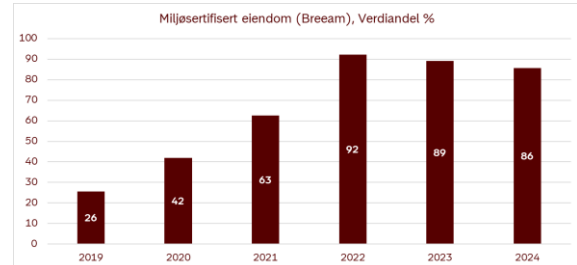


Energimerke i % av areal



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 86 prosent i 2024. I hovedsak benyttes den internasjonale sertifiseringsstandarden BREEAM In-Use (BIU) for klassifisering av eksisterende eiendommer, men inngår også i kvalitetsstyringen av byggeprosjekter. De to bygningene Haakon VII's gate 10 og Lysaker Torg 15 oppnådde henholdsvis Very Good og Excellent-sertifisering i 2024. Ifølge data fra BRE er kun omtrent 1 prosent av alle bygninger som er sertifisert etter BREEAM In-Use, klassifisert som Excellent. Dette viser at målrettet bærekraftsarbeid over tid gir uttelling i form av en mer bærekraftig eiendomsportefølje. Ved større rehabiliteringsprosjekter er målet å oppnå minimum energiklasse B, og miljøsertifisering til "Very Good"-karakter. I små og store ombygginger benyttes et

egenutviklet standard "material-dokument" som sikrer leietaker fravær av helse- og miljøskadelige produkter og porteføljen mer enhetlig valg av produkter og miljøriktige løsninger mellom eiendommene.



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 porteføljene.

Mål og tiltak for eiendommene innen energi, vann, avfall og klimagassutslipp oppdateres årlig og inngår sammen med andre miljøtiltak i eiendommenes forretningsplan som eies av eiendomssjefene. Driftoptimaliserende tiltak planlegges og følges opp av drift med bistand av rådgivere, og i samarbeid med leietakere. Større investeringstiltak initieres av eiendomssjefene med bistand fra prosjekt-avdeling 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

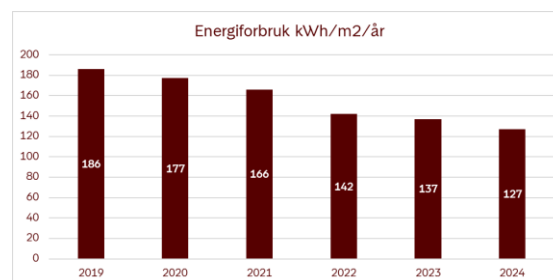
klima er avgjørende for å redusere risiko og sikre eiendomsverdiene på sikt. Bærekraftsstrategiens langsiktige mål om 1,5-graders investeringer viderefører tilslutningen fra 2016 til Paris-avtalens mål⁴ og Eiendomssektorens veikart mot 2050⁵.

Karbonintensiteten per areal (lokasjonsbasert) er redusert med 7,8 prosent fra 2023 til 2024, men er redusert 37 prosent fra 2019. Utslippsberegningen baseres på eiendommenes energiforbruk inklusive leietaker-forbruk, samt avfallshåndtering og vann-forbruk. Klimaregnskapet 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 Selskapene, 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 rundt 40 prosent av energiforbruket nasjonalt. Lavere energibehov og økt egenproduksjon av energi i bygg er vesentlig for å nå globale utslippsmål, ettersom ren energi da kan frigjøres til å kutte utslipp i andre sektorer som f.eks. transport.



Energi-intensiteten (kWh/m²) ble redusert med drøyt 7 prosent i 2024 mot året før og 32 prosent mot 2019. Optimalisering av drift, reahabilitering med energioppgradering og kjøp og salg av eiendom er årsakene.

Den nødvendige 70 prosent reduksjon i klimagassutslipp omtalt over tilsvarer en gjennomsnittlig reduksjon i energibruk på eiendommene på 50 prosent¹⁰ i perioden 2019 til 2030. I 2022 - 2023 er det gjennomført detaljerte energianalyser som avdekker tekniske muligheter og kostnader for energireduksjon og forbedring av energikarakter. Mål og tiltak innarbeides i eiendommenes forretningsplaner, og gjennomføres så langt mulig innenfor byggets og porteføljens avkastningskrav. Spesielt ombyggings- og rehabiliteringsprosjekter utgjør en mulighet til å gjennomføre energioppgradering.

Et eksempel er Filipstad Brygge 1 A som etter rehabiliteringen har oppnådd Energimerke A med en forventet energibesparelse på 53 prosent. Dette til tross for BTA er økt med 2.600 m² og en kapasitetsøkning på 580 arbeidsplasser eller 130 prosent. De samlede klimagassutslippene er holdt lave på 1,23 kg CO₂e/m²/år som er en 81 prosent reduksjon sammenlignet med er BREEAM-NOR V6.1 referansebygg (Nybygg).

Avfall og sirkularitet

Avfall fra drift av eiendommene utgjorde i 2024 nesten 25 prosent av selskapenes årlige klimagassutslipp. Samtidig står bygg- og eiendomssektoren for 17,5 prosent av alt avfall i Norge¹¹. 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 1,6 prosent i forhold til 2023 mens sorteringsgraden har gått noe ned fra 64 til 59 prosent.

I eiendomsforvaltningen oppstår avfall under drift og bruk av eiendom, og ved ombyggings- eller prosjektrelaterte aktiviteter. I begge tilfeller vektlegges avfallsminimering og -sortering for maksimal materialgjenvinning. Prosjektavfall genereres nedstrøms, og selskapene 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 at man unngår produkter med helse- og miljøfarlige stoffer, at de har lave klimagassutslipp i forbindelse med produksjon, og at de passer best mulig i en sirkulær økonomi (varighet, ombrukbarhet etc.). Rutiner for kartlegging, testing, gjennomføring og måling av ombruk utvikles løpende gjennom prosjektene. Gode

resultater av-henger av et godt samspill mellom utleier, leietaker, rådgivere og entreprenører, og ikke minst et fungerende ombruksmarked i bransjen. Slike aktører og markeds plasser er under utvikling.



Ombruk av stoler i Hoffsvæien 1 (Foto: Dmitry Tkachenko)

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 uttalt 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 klimarisikorapportering.

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 forvaltningsopp-

draget. 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. Vurderingskriterier 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 av eiendommene har en finansielt vesentlig fysisk klimarisiko. 17 eiendommer har moderat forhøyet operasjonell fysisk klimarisiko, men innenfor det som er håndterbart praktisk og økonomisk. Risikoreduserende tiltak er innarbeidet i eiendommenes forretningsplaner mot 2030.

Vogellund 35 illustrerer effektive tiltak for å forberede bygninger på et mer uforutsigbart og våtere klima. På taket er det etablert en kalktørreng som forsinker regnvann og avlaster overvannsbelastningen, samtidig som den fremmer biologisk mangfold på eiendommen. På bakkenivå er det etablert regnbed på parkeringsområdet og oppført voller for å lede overvann bort fra bygningen. En bred kulvert under parkeringsområdet sørger for sikker avledning av vannet til et oppsamlingsbasseng. Bygget holder en "nær nullenergistandard" etter FutureBuilt-kriteriene¹². Disse tiltakene reduserer klimarisikoen til lavt nivå.



Vogellund 35 (Foto: Storebrand arkiv)

Forvalter har over lang tid arbeidet med energieffektivisering av porteføljen og har i perioden 2019-2024 redusert energibruken med 32 prosent fra 186 til 127 kWh/m² (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 støtte-

verktøy i vurderingene av utsatthet for overgangsrisiko både på eiendoms- og porteføljenivå. Blant annet inneholder det en definisjon av "stranded assets" under denne risikoen.

Ansvar for det operative risikoarbeidet har styret delegert til forvalter. Leder for forvaltning er ansvarlig for arbeidet, som koordineres av Chief Operating Officer (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, 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.¹³ 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 eien-

dommer. 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. Ca. 10 prosent av tomtearealet er beplantet areal, ca. 60 prosent av dette 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 Filipstad Brygge 1 har det beplantede grønne området gjennom slike tiltak økt fra ca 40 kvadratmeter til ca 600 kvadratmeter ved bruk av norske planter. Dette bidrar til økt biologisk mangfold, rekreasjon og velvære, i tillegg til håndtering av overvann i et våtere og villere klima.



Filipstad Brygge 1 (Foto: Dmitry Tkachenko)

Det mangler en nasjonal standard for kartlegging av natur og biologisk mangfold i urbane strøk. Forvalter støtter seg derfor til anbefalinger fra økologiekspertene i valg av relevante mål og KPIer for Natur og Biologisk mangfold. Det pågår nasjonalt og internasjonalt arbeid for fastsettelse av relevant metodikk, mål og KPIer som "Science Based

Targets for Nature (SBTN)“ og ”Taskforce on Nature-related Financial Disclosures (TNFD)“. Forvalter vil følge med på dette standardiseringsarbeidet og eventuelt justere mål og KPIer, med utgangspunkt i gjennomført kartlegging.

2.4 Sosial bærekraft

Eiendomsvirksomheten kan påvirke menneskers liv og helse, både leietakere, naboer, serviceleverandører og andre i verdikjeden. Sosiale forhold har økende betydning både som risiko og mulighet. Blant annet 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 Åpenhetsloven, EU-takso-nomiens "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.

76 prosent av respondentene i kundetilfredshetsundersøkelsen for 2024¹⁴ var meget eller fullstendig tilfredse¹⁵ med leieforholdet, noe som er litt over bransjesnittet.

Kundetilfredshetsindeks	2020*	2023*	2024	2025
Selskapene	78	74	75	76
Storebrand Eiendom snitt	72	74	75	76
Bransjens beste	78	83	86	86
Bransjesnitt	70	73	74	74
Svarprosent (%)	85	88	85	87

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

*Trygg og Vekst

Tilgjengelighet og oppfølging hos utleier og driftspersonell, og kvaliteten på mat og drikke vurderes høyt. Leietakernes oppfatninger om ventilasjon, kjøling og inneklima er fortsatt svært individuelle, men en forbedring fra året før. Det er generelt vanskelig å gjøre alle tillags, og bransjescoren er vesentlig lavere enn andre 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 har økt vesentlig i 2024 i forhold til året før, og ligger nå over snittet for bransjen. 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.



Garderobe Filipstad Brygge 1 (Foto: Dmitry Tkachenko)

Selskapene søker å inkludere personer med funksjonsnedsettelse både i og rundt byggene, og har rutiner for å sikre UU-tiltak (universell utforming) i byggeprosjekter. 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 og tilbakemeldinger fra interessenter oppfattes som de viktigste indikatorene på Selskapenes håndtering av disse problemstillingene.

Anstendig arbeid i leverandørkjeden

Bygg- og eiendomsbransjen har tradisjonelt hatt 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. Ved siden av kostnadsreduksjon, mer kontinuitet og økt kvalitet i leveranser, har dette sikret bedre samspill med og kunnskap om 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 aktsomhets-

vurderinger 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 forvalterorganisasjonen¹⁶

Engasjerte og kompetente medarbeidere hos forvalter er avgjørende for å sikre vekst og langsiktig avkastning for selskapet. Jobbengasjement blant forvalters ansatte, og tilfredshet med å arbeide i Storebrand, følges gjennom månedlige pulsmålinger (Peakon). Flere aspekter av helse, miljø og sikkerhet (HMS) dekkes av undersøkelsen. I desember 2024 var gjennomsnittlig jobbengasjement 8,2 på en skala fra 0-10. Besvarelsen er anonym, og leder kan gi direkte tilbakemelding på forhold som den enkelte tar opp. Samlede resultater presenteres og diskuteres i allmøter og avdelingsmøter, med sikte på å identifisere tiltak som styrker medarbeidernes motivasjon og forutsetninger for å bidra til egen og selskapets utvikling.

Forvalter har etablerte prosesser og rutiner for å sikre et trygt og produktivt arbeidsmiljø med stor grad av åpenhet og høy etisk standard. Ansatte oppfordres til å varsle om uakseptable forhold, og plikter å varsle om straffbare forhold og forhold hvor liv og helse er i fare. Det er tydelige varslingsrutiner, med egne prosedyrer for mottak, behandling og

oppfølging. Innholdet i et varsel skal som hovedregel diskuteres med nærmeste leder eller dennes overordnede. Det er også mulig å varsle anonymt via en ekstern varslingskanal. Et eget varslingsråd i Storebrand ASA har ansvar for god og rettferdig behandling av varselet. Det ble ikke mottatt noen varsler eller klager om trakassering eller annen uakseptabel oppførsel gjennom den interne eller eksterne varslingskanalen i 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 investeringsprosessene. Investorer har økende fokus på klima- og bærekraftsrisiko. Det ventes økt etterspørsel fra investormarkedet etter rapportering av ESG-informasjon og prestasjon. Dette forsterkes av nye lover og rapporteringsrammeverk på bærekraftsområdet, herunder EU-taksonomien. Lav prestasjon innen vesentlige ESG-områder vil kunne svekke selskapets kapitaltilgang.

Målet om en konkurransedyktig risikojustert avkastning kan over tid 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.

Selskapene leverte i 2024 en solid totalavkastning (som gjenspeiler markedsmessige forhold gjennom året) og porteføljene har vært konkurransedyktige over tid. Det finnes ennå ikke en tydelig direkte sammenheng mellom prestasjon på

bærekraftsområdet og avkastning i selskapet. Dette ventes å endre seg på sikt. Forvalter arbeider kontinuerlig med bærekraftstiltak for å heve bærekraftsstandarden. Blant annet kan klimarisiko påvirke verdiutvikling, likviditet og absolutt avkastning ved at eiendommene generelt får høyere kostnader og begrensninger i utviklingspotensiale. Relativ avkastning kan påvirkes dersom utnyttelsen av mulighetene som ligger i overgangen til lavutslippssamfunnet avviker fra markedet generelt.

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

Bekjempelse av økonomisk kriminalitet

Både Selskapenes 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 korrupsjon¹⁷ og økonomisk kriminalitet står sentralt i selskapenes 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 Storebrand's 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 hva gjelder eiendomsforvaltningen. Når det gjelder kjøp/salg av eiendom eller onboarding av investorer ligger ansvaret hos porteføljeforvalter, mens COO har et koordineringsansvar for risikogjennomgangen, samt oppfølging av rutiner og rapportering av hendelser i 1. linje compliance. Det innebærer at mellomledere har et ansvar for at egen og 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).

Selskapene publiserer hvert år sine resultater fra GRESBs evaluering av bærekraftsstandarden til mer enn 2.200 eiendomsselskaper verden over¹⁸. GRESB anses som den ledende overordnede indikatoren på bærekraftsarbeidets standard innen eiendomsinvesteringer. I 2024, som i 2023, oppnådde Trygg og Vekst de målsatte 5 stjerner, som innebærer å være blant de 20 prosent beste blant de over 2.000 evaluerte porteføljene. Trygg og Vekst oppnådde i 2024 henholdsvis 3. og 2. plass blant tilsvarende nordiske porteføljer i evalueringen.



For at Selskapene effektivt skal kunne kommunisere prestasjon på bærekraft, og innfri krav og forventninger til rapportering og transparens, kreves det at bærekraftsdata som samles inn er av god kvalitet, dvs. at dataene er korrekte, oppdaterte og fullstendige. Videre er det vesentlig med gode verktøy og prosesser for å sikre en effektiv datainnsamling og -rapportering.

Selskapene har lenge benyttet et sentralt miljøoppfølgingssystem (Energinet) for innhenting og sammenstilling av måledata innen energi, vann og avfall. Økende rapporteringskrav innen bærekraft gir behov for styrking av prosesser for datahåndtering. Kjøp eller utvikling av systemer for mer effektiv analyse, visualisering og rapportering av bærekraftsdata er under vurdering.

SFDR og EU-taksonomien

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

Informasjon om andel bærekraftige investeringer som er omfattet av og i samsvar med EU-taksonomien medtas derfor i denne rapporten. Selskapene er ikke-finansielle foretak som igjen utelukkende er investert i ikke-finansielle foretak. Det rapporteres derfor ikke-finansielle tall for taksonomisamsvar på alle tre taksonomi-indikatorer i henhold til SFDR. Forvalter har vurdert eller "screenet" investeringene i 2022, 2023 og 2024 opp mot taksonomikriteriene. 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 tabeller.

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

Vekst	2022	2023	2024
Taksonomi-omfattet	100 %	100 %	100 %

Taksonomi-samsvar

Omsetning	0 %	3 %	8 %
OpEx	0 %	0 %	0 %
CapEx	0 %	1 %	79 %

Utvikling	2022	2023	2024
Taksonomi-omfattet	100 %	100 %	100 %

Taksonomi-samsvar

Omsetning	51 %	94 %	55 %
OpEx	41 %	97 %	52 %
CapEx	84 %	91 %	56 %

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

Taksonomisamsvaret er knyttet til "vesentlige bidrag" til miljømål 1 Begrensning av klimaendringer, med ivaretagelse av krav til ingen vesentlig skade innen klimatilpasning og samsvar med sosiale minstegarantier. De to andre miljømålene hvor eiendomssektoren kan gjøre vesentlige bidrag er miljømål 2 Tilpasning til klimaendringer og miljømål 4 Omstilling til en sirkulær økonomi. Samsvarende omsetning, investeringer (CapEx) og driftskostnader (OpEx) ligger til den økonomiske aktiviteten Anskaffelse og eierskap.

Samsvarsvurderingene gjengitt i tabellen er gjort etter forvalters beste evne, og har gjennomgått revisjon som del av SBLs årsrapportering. I Norge er det tekniske hovedkriteriet for vesentlig bidrag til miljømål 1 Begrensning av klimaendringer under

aktiviteten Anskaffelse og eierskap ikke fastsatt. Forslag til definisjon av terskel-verdi for bygningsmassens 15 % 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

Nøkkeltall Selskapene							
Indikator	Enhet	2019	2022	2023	2024	'24/'23 GRI	
Miljø							
Areal, oppvarmet BRA*	1000 m2	385	440	441	418	-5,2 %	
Miljøsertifisert eiendom	antall	-	1	19	17	-10,5 %	
Miljøsertifisert eiendom	% av GAV	26	92	89	90	1,2 %	
Elektrisitet, målt	mill kWh/år	52	55	54	51	-4,7 %	302-1
-Av dette leietaker-elektrisitet	mill kWh/år	31	35	35	33	-4,1 %	
Fjernvarme/fjernkjøling, målt	mill kWh/år	17	13	15	10	-32,5 %	302-1
Bioolje, målt	mill kWh/år	0	-	-	-		302-1
Fossil energi (leietaker-energi)	mill kWh/år	-	-	-	-		302-1
-Av dette olje, målt	mill kWh/år	-	-	-	-		
-Av dette gass, målt	mill kWh/år	-	-	-	-		
Sum energi, målt	mill kWh/år	69	68	68	61	-10,7 %	302-1 og 4
Sum energi, temperaturkorrigert	mill kWh/år	72	71	69	63	-9,0 %	
Sum energi, intensitet temp.korrig. (friv. PAI 19****)	kWh/m2/år	186	142	137	127	-7,3 %	302-3
-Av dette Kontor	kWh/m2/år	192	153	158	147	-7,0 %	
-Av dette Kontor/Handel	kWh/m2/år	188	178	173	177	2,4 %	
-Av dette Handel	kWh/m2/år	207	188	178	170	-4,4 %	
-Av dette Parkering	kWh/m2/år	39	33	30	30	0,4 %	
Fornybar strømproduksjon, solceller	1000 kWh/år	-	135	134	223	66,3 %	302-1
Vann	1000 m3/år	121	125	116	104	-10,1 %	
Vann, intensitet	m3/m2/år	0,31	0,28	0,26	0,25	-5,2 %	
Avfall	tonn/år	2 808	3 131	3 455	3 224	-6,7 %	306-3
Avfall, intensitet	kg/m2/år	7,3	7,1	7,8	7,7	-1,6 %	
Avfall, sorteringsgrad	%	60	63	64	59	-8,9 %	306-4
Sum klimagassutslipp, Scope 1+2+3 (friv. PAI 18****)	tonn CO2e/år	11 629	15 441	18 847	20 359	8,0 %	
Sum klimagassutslipp lokasjonsbasert, Scope 1+2+3 (friv. PAI 18****)	tonn CO2e/år	2 991	2 224	2 337	2 043	-12,6 %	
-Klimagassutslipp Scope 1 (direkte stasj. utslipp, uten kjølemedier)	tonn CO2e/år	-	-	-	-		305-1
-Klimagassutslipp Scope 2 (indirekte utslipp, energi)	tonn CO2e/år	2 355	1 600	1 680	1 527	-9,1 %	305-2
-Klimagassutslipp Scope 3 (indirekte utslipp, vann og avfall)	tonn CO2e/år	636	625	658	517	-21,4 %	305-3
Karbonintensitet pr oppv. BRA, lokasjonsbasert	kgCO2e/m2	7,76	5,05	5,30	4,89	-7,8 %	305-4
Karbonavtrykk pr GAV**, lokasjonsbasert	kgCO2e/MNOK	154	91	101	85	-16,0 %	
Grøntareal	1000 m2			23,2	23,8	2,4 %	
Grøntareal medtilfredsstillende økologiske kvaliteter	1000 m2			13,9	14,4	4,0 %	
Andel areal med tilfredsstillende kvalitet	% av m2 tomt			60	60,7	1,6 %	
Eksponering mot fossil energi (obl. PAI 17)***	% av GAV	-	-	-	-	-	
Eksponering mot energi-ineffektiv eiendom (obl. PAI 18)***	% av GAV		76	71	71	0,5 %	
Eksponering mot bygg uten avfallssortering (friv. PAI 20)***	% av GAV	-	-	-	-		
Sosialt							
Kundetilfredshet	%	n/a		75	76		416-1
Kundetilfredshetsmåling dekningsgrad	%		100	100	100		416-1
Medarbeidertilfredshet***	score		8,1	8,2	8,2		
Ansatte, SAM totalt (alle omfattet av tariff-avtale, gj.sn. antall årsverk)	antall		178	203	263		102-7
-Fast ansatte (Kvinner/Menn)	antall		178 (60/118)	203 (68/135)	263 (84/179)		102-8
-Fulltidsansatte (Kvinner/Menn)	antall		176 (59/117)	201 (67/134)	261 (83/178)		102-8
-Deltidsansatte (Kvinner/Menn)	antall		6 (2/4)	3 (2/1)	2 (1/1)		102-8
Ansatte, SBE totalt (alle omfattet av tariff-avtale, gj.sn. antall årsverk)	antall		32	35	37		102-7
-Fast ansatte (Kvinner/Menn)	antall		32 (13/19)	35 (14/21)	37 (16/21)		102-8
-Fulltidsansatte (Kvinner/Menn)	antall		32 (13/19)	35 (14/21)	37 (16/21)		102-8
-Deltidsansatte (Kvinner/Menn)	antall		-	-	-		102-8
Selskapsstyring							
Markedsverdi eiendomsportefølje, LIV	MNOK	19 457	24 530	23 093	24 032	4,1 %	102-7
Forvaltet eiendom totalt Norge, SBE (GAV)	MNOK		40 000	37 400	39 104	5 %	102-7
GRESB score, globalt	poeng	82	89	93	90	-3,2 %	
GRESB rating, stjerner	antall	4	5	5	5	0,0 %	
Operasjoner vurdert opp mot risiko for korrupsjon	%		100	100	100	0,0 %	205-1

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

For eiendommer som er deleid er ikke Miljø-KPier redusert iht. eierskap.

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

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

**** "Principal Adverse Impacts", negative effekter i hht Offentliggjøringsforordningens (SFDR) krav om å vise to obligatoriske og en frivillig indikator i 2023. Eksponering mot fossil energi - eiendom involvert i utvinning, lagring, transport eller produksjon av fossilt drivstoff. Energi-ineffektiv eiendom med energiklasse C eller dårligere.

Alle miljøindikatorer gjelder eiendom i drift, prosjekt-relatert aktivitet er ikke inkludert.

4. TCFD-indeks

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

TCFD-anbefalt rapportering		Henvisning, denne rapporten
Styring		
Gi informasjon om selskapets styring med hensyn til klimarelaterte risikoer og muligheter.		
a)	Beskriv styrets tilsyn med klimarelaterte risikoer og muligheter	2.1 Bærekraft i forvaltningen av Selskapene. 2.3 Miljø og klima. 2.5 Selskapsstyring. 1.2 Organisatoriske rammer
b)	Beskriv ledelsens rolle i å vurdere og håndtere klimarelaterte risikoer og muligheter	2.1 Bærekraft i forvaltningen av Selskapene. 2.3 Miljø og klima. 2.5 Selskapsstyring. 1.2 Organisatoriske rammer
Strategi		
Gi informasjon om de faktiske og potensielle konsekvensene av klimarelaterte risikoer og muligheter for virksomheten, dens strategi og finansielle planlegging der slik at informasjonen er vesentlig.		
a)	Beskriv de klimarelaterte risikoene og mulighetene organisasjonen har identifisert på kort, mellomlang og lang sikt	2.3 Miljø og klima, Klimarisiko. Vedlegg 3 Klimarisikoer
b)	Beskriv innvirkningen av klimarelaterte risikoer og muligheter på organisasjonens virksomhet, strategi og økonomiske planlegging	2.3 Miljø og klima, Klimarisiko. Vedlegg 3 Klimarisikoer
c)	Beskriv motstandsdyktigheten til organisasjonens strategi, ta hensyn til ulike klimarelaterte scenarier, inkludert et 2°C eller lavere scenario	2.3 Miljø og klima, Klimarisiko. Vedlegg 3 Klimarisikoer
Risikostyring		
Gi informasjon om hvordan selskapet identifiserer, vurderer og håndterer klimarelaterte risikoer.		
a)	Beskriv organisasjonens prosesser for å identifisere og vurdere klimarelaterte risikoer	2.1 Bærekraft i forvaltningen av Selskapene. 2.3 Miljø og klima. 2.5 Selskapsstyring
b)	Beskriv organisasjonens prosesser for å identifisere og vurdere klimarelaterte risikoer	2.1 Bærekraft i forvaltningen av Selskapene. 2.3 Miljø og klima. 2.5 Selskapsstyring
c)	Beskriv hvordan prosesser for å identifisere, vurdere og håndtere klimarelaterte risikoer er innlemmet i organisasjonens overordnede risikostyring	2.1 Bærekraft i forvaltningen av Selskapene. 2.3 Miljø og klima. 2.5 Selskapsstyring
Måleparametere og mål		
Gi informasjon om parametere og mål som brukes til å vurdere og håndtere relevante klimarelaterte risikoer og muligheter der slik informasjon er vesentlig.		
a)	Gi informasjon om måleparametere som brukes til å vurdere klimarelaterte risikoer og muligheter i tråd med strategien og risikostyringsprosessen	2.3 Miljø og klima
b)	Gi informasjon om Scope 1, Scope 2 og, hvis aktuelt, Scope 3 klimagassutslipp (GHG), og de relaterte risikoene	3. Nøkkeltallstabell
c)	Gi informasjon om målene Selskapene bruker for å håndtere klimarelaterte risikoer og muligheter, samt grad av måloppnåelse	2.3 Miljø og klima

5. GRI-indeks

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

Indikatorer for vesentlige tema		
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 Trygg, Vekst og Utvikling. 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 klima
205	Styrke antikorupsjon 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	Utslppsintensitet av klimagasser	3. Nøkkeltall
306	Avfall	
306-1	Avfallsgenerering og betydelige avfallsrelaterte påvirkninger	2.3 Miljø og klima
306-2	Håndtering av betydelige avfallsrelaterte påvirkninger	2.3 Miljø og klima
306-3	Total mengde avfall generert	3. Nøkkeltall
306-4	Avfall omdirigert fra deponering	3. Nøkkeltall
413	Lokalsamfunn	
103 1-3	Ledelsens tilnærming 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

Selskapenes eiendomsporteføljer består av totalt 23 eiendommer, med kontoreiendom i Oslo og Stavanger, handel/kjøpesentre i Trondheim, Sandnes, Asker og Oslo. Samlet verdi per 31.12.2024 var NOK 24,0 milliarder og oppvarmet areal var 476.480 kvm.

Eiendommer Trygg pr 31.12. Segment	Adresse	Oppvarmet areal (m2 BRA)	BREEAM In-Use	Energimerke
Sjøgata 4	0250 Oslo	44 101	ikke sertifiserbar	N/A
Sum parkeringseiendom		44 101		
Haakon VII gate 10	0161 Oslo	21 763	Very Good	E/B
Ruseløkkveien 14	0251 Oslo	15 223	Very Good	E/B/B
Ruseløkkveien 26*	0251 Oslo	48 031	Excellent**	A
Sum kontor/handelseiendommer		85 017		
Ruseløkkveien 3	0251 Oslo	2 117	Very Good	D/F/C
Østre Rosten 28	7075 Tiller	20 041	Good	C
Gamle Stokkavei 1	4313 Sandnes	61 510	Very Good	C
Luramyrvæien 9	4313 Sandnes	665	Ikke sertifisert	N/A
Luramyrvæien 11	4313 Sandnes	2 000	Ikke sertifisert	N/A
Sum handelseiendommer		86 333		
Totalt - TRYGG		215 451		
Tot. ekskl. Luramyrvæien 9/11		212 786		
Eiendommer Vekst pr 31.12. Segment	Adresse	Oppvarmet areal (m2 BRA)	BREEAM In-Use	Energimerke
Hoffsveien 1A	0275 Oslo	8 968	Good	D
Hoffsveien 1B	0275 Oslo	738	Ikke sertifisert	D
Hoffsveien 1C	0275 Oslo	9 330	Good	D
Hoffsveien 1D	0275 Oslo	14 161	Very Good	D
Hoffsveien 1E	0275 Oslo	3 278	Ikke sertifisert	D
Lysaker Torg 5	1366 Lysaker	10 061	Excellent	E
Lysaker Torg 15	1366 Lysaker	10 650	Excellent	E
Lysaker Torg 25	1366 Lysaker	9 763	Excellent	D
Knud Holms gate 8	4005 Stavanger	15 262	Ikke sertifisert	A
Sum kontoreiendommer		82 211		
Vogellund 31	1394 Nesbru	14 646	N/A	C/D/E
Ivar Lykkes Veg 3	7075 Tiller	28 390	Good	D
Holmengata 6	1394 Nesbru	8 083	Good	C
Vogellund 6	1394 Nesbru	23 633	Good	C
Vogellund 35	1394 Nesbru	3 137	Excellent**	A
Sum handelseiendommer		77 889		
Totalt - VEKST		160 100		
Eiendommer Utvikling pr 31.12. Segment	Adresse	Oppvarmet areal (m2 BRA)	BREEAM In-Use	Energimerke
Filipstad Brygge A		19 587	Good	A
Filipstad Brygge B		22 225	Good	C
Filipstad Brygge C		8 499	Good	B
Filipstad Brygge D		8 646	Good	B
Sum kontoreiendommer		58 957		
Økern Senter*	0580 Oslo	41 972	Ikke sertifiserbar	
Sum handelseiendommer		41 972		
Totalt - Utvikling		100 929		
Total Trygg + Vekst + Utvikling		476 480		
* BREAAAM-NOR sertifisering				
**Eies 50 %				

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

- 10 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^{19,20}.

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, inneklimate 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 bærekraftsdomme 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/utslippsreduserende tiltak, uten betalingsvilje fra leietakere.	Medium (negativ)	L	L	L	Fortsett å rapportere om økt ytelse i vurderingsrammeverk som GRESB, BREEAM, samt rapportere i tråd med EU-taksonomien, GRI og Åpenhetsloven.

Mulighet	Overgang til strengere regulering rundt 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 Storebrand sin kontroll. På bakgrunn av dette kan Storebrand sin fremtidige finansielle posisjon, prestasjoner og resultater i vesentlig grad avvike fra de planer, mål og forventninger angitt i slike uttalelser om fremtidige forhold. Viktige faktorer som kan forårsake et slikt avvik for Storebrand omfatter, men er ikke begrenset til: (i) makroøkonomisk utvikling, (ii) endring i 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. Storebrand tar ikke ansvar for å oppdatere noen av uttalelsene om fremtidige forhold i dette dokumentet eller uttalelser om fremtidige forhold som foretas i enhver annen form.

Vedlegg 5 Sluttnoter

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

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

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

⁴ 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 Storebrand's Science Based Targets: https://www.storebrand.no/en/sustainability/sustainability-library/_/attachment/inline/dd7b9127-28cc-4c4a-9015-0b32d3ad8ae4:a2469b71cdb9824f27bae9a58ba33d686c7a7408/19207-Storebrand-SBTi-target.pdf

¹¹ <https://www.ssb.no/statbank/table/09247>

¹² FutureBuilt 1.0, nZEB definisjon prosjekter, Revisjon des-2018

¹³ Naturrisikoutvalgets rapport: NOU 2024: 2, I samspill med naturen — Naturrisiko for næringer, sektorer og samfunn i Norge.

¹⁴ Alle 67 leietakere innen kontor, hotell og logistikk fikk i januar 2024 tilsendt undersøkelsen som reflekterer leietakertilfredsheten for 2023. Svarprosenten var 72.

¹⁵ Se nærmere om utviklingen i nøkkeltallstabell.

¹⁶ Da SEN ikke har noen ansatte, omfatter GRI-rapporteringen i nødvendig grad selskapets forvalter og dennes organisasjon.

¹⁷ 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.

¹⁸ https://documents.gresb.com/generated_files/real_estate/2022/real_estate/assessment/complete.html#overview_of_GRESB_assessments

¹⁹ 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.

²⁰ 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.