



# Bærekraftsrapport 2019

Storebrand Eiendom Trygg AS  
Storebrand Eiendom Vekst AS

## Om Storebrand Eiendom Trygg og Vekst

Storebrand Eiendom er en del av Storebrand Asset Management AS, og forvalter direkte eiendomsinvesteringer for 45 milliarder kroner i Norge og Sverige. Disse inngår i Storebrand-konsernets samlede forvaltningskapital på 830 milliarder kroner. Storebrand Eiendom Trygg AS og Storebrand Eiendom Vekst AS er heleid av Storebrand Livsforsikring AS.

Storebrands ambisjon er å være blant de beste i Norden på bærekraftig forvaltning av eiendomsinvesteringer. Både risiko og muligheter knyttet til bærekraft er omfattende. Derfor integrerer vi bærekraft i hele vår eiendomsvirksomhet. Vi mener at det er bra for samfunnet og brukerne av byggene, og at det gir høyere avkastning på investeringene til pensjonskundene.

Det er grunnleggende at bærekraftsarbeidet skal være tuftet på

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

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

Basert på hvordan vår eiendomsvirksomhet og vår bransje påvirker omgivelsene tar vi vår del av ansvaret for en mer bærekraftig framtid.

Forvaltningen av eiendomsinvesteringene baseres på visjonen mot 2050 om

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

### Vi leverer grønne, sunne bygg og arbeidsplasser

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

# Overordnede mål for bærekraft



## Bærekraftige bygg og byer

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

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



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



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



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



## Bærekraftsstandard i forbedring

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

Ved rehabiliteringsprosjekter vil eiendommene når mulig klassifiseres i henhold til BREEAM NOR-standarden (eller tilsvarende), med mål om å oppnå minimum karakteren "BREEAM Very Good". BREEAM In-Use benyttes for klassifisering av eksisterende eiendommer. Målet på mellomlang sikt er en 100 % miljøsertifisert eiendomsportefølje. Dette sikrer god og stadig økende miljøkvalitet, med tilhørende økt attraktivitet og redusert risiko i eiendomsmassen. I 2019 ble de første eiendommene sertifisert etter BREEAM In-Use, og flere eiendommer påbegynt for fullføring i 2020. Resultatet for 2019 ble 26 % av AuM sertifisert. Målet for 2020 er 50 %.

Både Storebrand Eiendom Trygg og Vekst bedret bærekrafts-scoren beregnet av Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB). Dette anses som den beste overordnede indikatoren på bærekraftsarbeidets standard for eienodmsaktører. Vekst fikk tildelt tre og Trygg fire stjerner i 2019, mens målet er de maksimale 5 stjerner.

## Sosial bærekraft

Fornøyde kunder er grunnleggende for en bærekraftig forretning. Gjennom årlig måling av kundetilfredsheten får vi leietakernes evaluering av blant annet servicegrad, kommunikasjon, inn klima og annen HMS. Basert på undersøkelsen arbeides det systematisk med tiltak for å bedre utvalgte områder. Inneklima i bygg er en sentral problemstilling i bransjen. Inneklimaet har stor

betydning for leietakernes helse, produktivitet og økonomi. Basert på undersøkelsen vinteren 2020 – som gjenspeiler forholdene i 2019, er leietakernes opplevelse av inneklimaet et hovedfokus i forbedringsarbeidet. For 2020 er det et mål å være blant de 25 % beste på inneklima.

<b>Kundetilfredshetsindeks</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
Trygg og Vekst	72	73	72
Storebrand Eiendom	72	71	72
Bransjens beste	77	77	78

Undersøkelsen er gjennomført av Scandinavian Leadership, en av to store eiendomsindekser i Norge. Svarprosenten er over 80, av i alt 142 utsendelser i 2020. Tallene gjelder kontor, kontor/handel og parkering.

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

## Selskapsstyring

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

## Bærekraftsrisiko

Forvalter har det operative ansvaret for fokus på eiendomsinvesteringenes eksponering for klimarisiko og annen bærekraftsrisiko. Det er i 2019 arbeidet med et rammeverk for risikovurdering innen bærekraft og klima. Dette skal inngå som del av forvaltningens systematiske risikoarbeid.

Eiendomsinvesteringene kan påvirkes av både ekstremvær og mer langsiktige endringer i værmønstre. Verdien av investeringene kan likeledes påvirkes av overgangen til lavutslippssamfunnet, med mulige klimareguleringer, skjerpede utslippskrav og krav til energi- og klimaeffektivitet, endret kostnadsbilde og markedspreferanse. Både fysisk risiko og overgangsrisiko er relevant for eksisterende eiendomsmasse, i tillegg til utvikling og kjøp. Kvantifisering av risiko er en utfordring for bransjen.

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

Deltakelsen i pilotprosjekt «Implementing the TCFD<sup>1</sup> recommendations for investors» i regi av UNEP FI der Storebrand, som en av 20 investorer globalt, deltok for å videreutvikle en standardisert rapportering etter TCFD-rammeverket, har omfattet scenarioanalyse, finansiell modellering og utvikling av nøkkeltall for klimarelatert risiko og muligheter. Modelleringsverktøyet for eiendom behøvde videre utvikling etter endt prosjekt, og ga derfor ikke umiddelbart de ønskede resultater. Det forventes at dette vil tas opp igjen i 2020, og danne en del av grunnlaget for å fullføre kartlegging

---

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

av, og scenarioanalyser for, fysisk risiko og overgangsrisiko på asset- og porteføljenivå, samt TCFD-basert rapportering.

## God utvikling innen klima og miljø

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

Materielle miljødata for eiendommene er angitt i nøkkeltallstabellen under. Tallene dekker eiendommene med en dekningsgrad på drøyt 98 %.

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

Professor Kohts vei 9 gikk ut av porteføljen ved årsskiftet 2017/18, for øvrig er eiendomsmassen stabil. Etter avvikling av fossil oljefyring med overgang til bio-olje på Holmen senter (gammel del) i 2015, og etablering grunnvarmepumpe i 2018, finnes det ingen fossil oppvarming i porteføljen. Temperatur-korrigert energiforbruk holder en god trend med 2 % reduksjon siste år.

Utslippetsintensiteten for klimagasser er redusert med 16 % i fht areal, og med 19 % i fht AuM. Mål for 2020 er 3 % reduksjon i energiintensiteten ved driftsoptimaliserende tiltak, og 4 % reduksjon i karbonintensitet. Det er også et mål i løpet av 2020 – 2021 å etablere godkjente Science Based Targets som retningslinje for klimareduksjoner.

### Mål 2020

- 3 % redusert energibruk
- 4 % redusert CO<sub>2</sub>-utslipp
- 10 % redusert vannforbruk
- Etablere Science Based Targets for CO<sub>2</sub>-utslipp (2021)

Det er kartlagt muligheter for fornybar energiforsyning ved etablering av solcelleanlegg. Mål for 2020 er etablering av solceller på de tre eiendommene på Lysaker Torg.

For å styrke trivsel, biologisk mangfold og spesielt ville pollinatorer, som presses utenfor jordens tåleevne ved blant annet nedbygging av natur, har vi sikret pollinatorvennlig beplantning utenfor alle eiendommer. Mål for 2020 er å øke denne aktiviteten, og å søke å etablere grønne tak. Takprosjektet på Lysaker Torg omfatter også grønne tak med stedegen vegetasjon.

## Nøkkeltall

Indikator	Enhet	2016	2017	2018	2019	2019/2018
Areal, BTA	1000 m2	426	443	404	404	0 %
Elektrisitet, målt	mill kWh/år	57,1	58,7	54,4	52,1	-4 %
Fjernvarme/fjernkjøling, målt	mill kWh/år	18,6	18,6	17,1	16,6	-3 %
Bioolje, målt	mill kWh/år	0,25	0,23	0,19	0,01	-95 %
Sum energi, målt	mill kWh/år	76	78	72	69	-4 %
- Av dette leietaker-energisitet	mill kWh/år	34	36	33	31	-7 %
Sum energi, temperaturkorrigert	mill kWh/år	79	81	73	71	-2 %
Sum energi, intensitet temp.korriger.	kWh/m2/år	185	182	180	177	-2 %
-Av dette Kontor	kWh/m2/år	185	181	189	187	-1 %
-Av dette Handel	kWh/m2/år	215	200	192	189	-1 %
-Av dette Kontor/Handel	kWh/m2/år	200	187	177	180	2 %
-Av dette Parkering	kWh/m2/år	59	55	47	33	-31 %
El-produksjon solceller, fornybar	1000 kWh/år					
Vann	1000 m3/år	112,7	116,8	109,7	121,3	11 %
Vann, intensitet	m3/m2/år	0,26	0,26	0,27	0,30	11 %
Avfall	1000 tonn/år	3,0	3,2	2,9	2,7	-8 %
Avfall, intensitet	kg/m2/år	7,0	7,2	7,3	6,7	-8 %
Avfall, sorteringsgrad	%	64	68	66	63	-4 %
Klimagassutslipp Sc 1+2+3	tonn CO2e	4 207	4 018	3 348	2 947	-12 %
Karbonintensitet pr BTA	kgCO2e/m2	9,9	9,1	8,3	7,3	-12 %
Karbonintensitet pr AuM	kgCO2e/MNOK	235	209	184	157	-15 %
Sertifisert grønn eiendom	% av AuM	17	19	21	26	22 %
GRESB score, verdivektet	%			75	82	9 %
Assets under Management, AuM*	MNOK	17 912	19 186	18 227	18 805	3 %
Dekningsgrad miljødata	%				98	

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

For detaljer om klimagassregnskapet se eget publisert dokument.

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

## Eiendomsportefølje

<b>Eiendommer Trygg 2019</b>	<b>Antall</b>	<b>Oppvarmet</b>
<b>Segment</b>	<b>eiendommer</b>	<b>areal</b>
Aker Brygge Parkering	Parkering	44 101
<b>Sum parkerings-eiendom</b>	<b>1</b>	<b>44 101</b>
Filipstad Brygge		53 631
<b>Sum kontor-eiendom</b>	<b>1</b>	<b>53 631</b>
Akersgt. 35-39		7 675
Haakon VIIIs gate 10		22 576
Ruseløkkvn 14		15 800
<b>Sum kontor/handel-eiendommer</b>	<b>3</b>	<b>46 051</b>
Ruseløkkvn 3/5		2 206
City Syd		24 345
Kvadrat		62 343
Luramyerveien 9		665
Luramyerveien 11		5 110
<b>Sum handels-eiendommer</b>	<b>5</b>	<b>94 669</b>
<b>Totalt - TRYGG</b>		<b>238 452</b>

<b>Eiendommer Vekst 2019</b>	<b>Antall</b>	<b>Oppvarmet</b>
<b>Segment</b>	<b>eiendommer</b>	<b>areal</b>
Hoffsveien 1 A		9 888
Hoffsveien 1 B		780
Hoffsveien 1 C		12 293
Hoffsveien 1 D		17 841
Hoffsveien 1 E		3 261
Lysaker Torg 15		9 299
Lysaker Torg 25		12 103
Lysaker Torg 5		10 279
Møllergt. 24		7 341
<b>Sum kontor-eiendommer</b>	<b>9</b>	<b>83 085</b>
Vogellund 31, Skeidar-bygget		16 182
Ivar Lykkesvei 5		13 255
Tillertorget		27 380
Holmen senter		6 362
Holmen Kjøpesenter II (ny del)		25 332
<b>Sum handels-eiendommer</b>	<b>5</b>	<b>88 511</b>
<b>Totalt - VEKST</b>		<b>171 596</b>

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

Nøkkeltall miljø TRYGG						
Indikator	Enhet	2016	2017	2018	2019	Endring 2019/2018
Areal, BTA	1000 m <sup>2</sup>	233	238	238	238	0 %
Elektrisitet, målt	mill kWh/år	31,9	31,7	31,0	29,6	-5 %
Fjernvarme/fjernkjøling, målt	mill kWh/år	9,4	9,1	9,1	8,5	-7 %
Sum energi, målt	mill kWh/år	41	41	40	38	-5 %
- Av dette leietaker-energisitet	mill kWh/år	18	18	18	17	-7 %
Sum energi, temperaturkorrigert	mill kWh/år	43	43	41	40	-3 %
Sum energi, intensitet temp.korrig.	kWh/m <sup>2</sup> /år	185	178	171	167	-3 %
-Av dette Kontor	kWh/m <sup>2</sup> /år	211	203	203	192	-5 %
-Av dette Kontor/Handel	kWh/m <sup>2</sup> /år	200	187	177	180	2 %
-Av dette Handel	kWh/m <sup>2</sup> /år	224	232	221	222	0 %
-Av dette Parkering	kWh/m <sup>2</sup> /år	59	55	47	33	-31 %
El-produksjon solceller, fornybar	1000 kWh/år	-	-	-	-	
Vann	1000 m <sup>3</sup> /år	61,5	64,6	68,9	69,6	1 %
Vann, intensitet	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> /år	0,3	0,3	0,3	0,3	1 %
Avfall	1000 tonn/år	2,1	2,1	2,1	1,8	-12 %
Avfall, intensitet	kg/m <sup>2</sup> /år	8,9	8,8	8,7	7,6	-12 %
Avfall, sorteringsgrad	%	66	68	67	64	-5 %
Klimagassutslipp Sc 1+2+3	tonn CO <sub>2</sub> e	2 387	2 230	1 968	1 711	-13 %
Karbonintensitet pr BTA	kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	10,3	9,6	8,5	7,4	-13 %
Karbonintensitet pr AuM	kgCO <sub>2</sub> e/MNOK	201	181	149	127	-15 %
GRESB score, globalt	%			76	84	11 %
Assets under Management, AuM*	MNOK	11 859	12 292	13 227	13 518	2 %
Dekningsgrad miljødata	%				98	

Nøkkeltall miljø VEKST						
Indikator	Enhet	2016	2017	2018	2019	Endring 2019/2018
Areal, BTA	1000 m <sup>2</sup>	194	210	172	172	
Elektrisitet, målt	mill kWh/år	25	27	23	23	-4 %
Fjernvarme/fjernkjøling, målt	mill kWh/år	9,2	9,4	8,0	8,1	0 %
Bioolje, målt	mill kWh/år	0,25	0,23	0,19	0,01	-95 %
Sum energi, målt	mill kWh/år	35	37	32	31	-3 %
- Av dette leietaker-energisitet	mill kWh/år	15	18	15	14	-6 %
Sum energi, temperaturkorrigert	mill kWh/år	36	38	32	32	-1 %
Sum energi, intensitet temp.korrig.	kWh/m <sup>2</sup> /år	185	181	186	184	-1 %
-Av dette Kontor	kWh/m <sup>2</sup> /år	173	171	181	183	1 %
-Av dette Handel	kWh/m <sup>2</sup> /år	204	167	162	156	-4 %
El-produksjon solceller, fornybar	1000 kWh/år					
Vann	1000 m <sup>3</sup> /år	51,2	52,1	40,8	51,7	27 %
Vann, intensitet	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> /år	0,3	0,2	0,2	0,3	27 %
Avfall	1000 tonn/år	0,9	1,1	0,9	0,9	3 %
Avfall, intensitet	kg/m <sup>2</sup> /år	4,7	5,1	5,0	5,2	3 %
Avfall, sorteringsgrad	%	63,6	67,6	65,8	63,4	-4 %
Klimagassutslipp Sc 1+2+3	tonn CO <sub>2</sub> e	1 821	1 787	1 380	1 236	-10 %
Karbonintensitet pr BTA	kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	9,4	8,5	8,0	7,2	-10 %
Karbonintensitet pr AuM	kgCO <sub>2</sub> e/MNOK	301	259	276	234	-15 %
GRESB score, globalt	%			73	77	5 %
Assets under Management, AuM*	MNOK	6 053	6 893	5 001	5 287	6 %
Dekningsgrad miljødata	%				99	

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

For detaljer om klimagassregnskapet se egne publiserte dokumenter.



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

### Signatories' commitment

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

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

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

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

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

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

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

### Menneskerettigheter og arbeiderrettigheter

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

### Miljø

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

### Anti-korrupsjon

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