

Årsrapport 2018 Storebrand Eiendomsfond Norge KS

Bærekraft

Fondets strategi er å eie eiendommer med høy miljømessig standard og tredjeparts miljøsertifisering. Forvaltningen fokuserer sterkt på bærekraft og en ambisjon om å videreutvikle Norges grønne eiendomsfond. Dette gir på sikt muligheter for økt leietakertilfredshet, mindre ledighet, økt leienivå og transaksjonsverdi, og fremfor alt en vesentlig reduksjon i risiko. Potensialet for eiendomsinvesteringenes bidrag til en bærekraftig samfunnsutvikling inngår i dette. Fondet er ratet til en 2. plass blant tilsvarende porteføljer i Europa, av Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB).

FNs bærekraftsmål er retningsgivende for forvaltningen av fondet, med mål nr 11 - Bærekraftige byer som overgripende mål, og Grønne bygg som gjennomgangstema. Klima, sirkulærøkonomi, forurensning, biologisk mangfold, helse og arbeidsmiljø samt arbeiderrettigheter skal ivaretas og fremmes gjennom fondsforvaltningen, grønne bygg og grønn byutvikling. Bærekraftsmål nr 13, 12 og 15 (miljø), og 3, 8 og 9 (sosialt) anses som de mest materielle for virksomheten. Korrupsjon og økonomisk kriminalitet er også sentralt i styringssystemet.

Fondets forvaltning er miljøsertifisert. Både forvalter Storebrand Asset Management AS, eksterne forvaltere og driftsoperatør for egenforvaltet portefølje har sertifisert miljøledelsessystemet etter Miljøfyrtårn- eller ISO 14001-standarden.

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.

Ved kjøp av eiendom vurderes bærekrafts-risiko som del av prosessen. Det legges vekt på miljøstandard og sertifisering, eller kostnadene til forbedring av dette. Ved eventuelle større rehabiliteringsprosjekter vil eiendommene klassifiseres i henhold til BREEAM-standarden (eller tilsvarende), med mål om å oppnå minimum "BREEAM Very Good"-klassifisering. BREEAM In-Use benyttes for klassifisering av eksisterende eiendommer.

Klimagassutslipp og ressursbruk er blant de viktigste miljøtemaene i eiendomsforvaltningen. Påvirkningen er hovedsakelig indirekte, gjennom innkjøp av produkter og tjenester i bygging og rehabilitering, samt gjennom driften og ikke minst bruken av eiendommene. Livssyklusperspektivet tydeliggjør vårt ansvar for at virksomheten, våre innkjøp i hele verdikjeden samt våre leietakere bidrar til minst mulig 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 på eiendommer med operasjonell kontroll. Samarbeid med leietakerne er avgjørende, spesielt på eiendommer utenfor operasjonell kontroll (herunder logistikk). I 2018 er det etablert grunnlag for miljøoppfølging også av logistikeiendommene, hvor leietaker selv står for driften.

Bærekraftsrisiko

Forvalter har på vegne av styret det operative ansvaret for fokus på eiendomsinvesteringenes eksponering for klimarisiko og annen bærekraftsrisiko. I 2019 vil arbeidet med et rammeverk for risikovurdering innen bærekraft og klima ferdigstilles. 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.

De tre viktigste tiltakene for å redusere klimarisiko i forvaltningen av eiendomsinvesteringene er:

- **Pilotprosjekt i regi av UNEP FI «Implementing the TCFD¹ recommendations for investors»**, der Storebrand, som en av 20 investorer globalt, deltar for å videreutvikle en standardisert rapportering etter TCFD-rammeverket, gjennom scenarioanalyse, finansiell modellering og nøkkeltall for klimarelatert risiko og muligheter. Et særskilt

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

Storebrand Eiendomsfond Norge KS – årsberetning for 2018

modelleringsverktøy for eiendom vil i 2019 ferdigstilles, og danne en del av grunnlaget for å fullføre kartlegging av, og scenarioanalyser for, fysisk risiko og overgangsrisiko på asset- og porteføljenivå, samt TCFD-basert rapportering.

- **Klimarobust portefølje og klimakutt** sikres gjennom løpende miljø- og klimateffektivisering i bestående portefølje, med systematisk driftsoptimalisering, kartlegging og investering i tiltak, dels med Enova-tilskudd. For rehabiliterings- og utviklingsprosjekter fastsettes konkrete klimareduksjonsmål. Resultatutvikling målsettes og resultater dokumenteres. Det er et mål å klassifisere alle eiendommer etter BREEAM-standarder for grønne bygg. Miljøstandard og sertifisering vektlegges ved kjøp. Fondet benytter GRESB-ratingen til en rettesnor for kontinuerlig forbedring på porteføljenivå.
- **Utvikling av klimaregnskapsverktøy for eiendom** er nær ferdigstilt i 2018. Med mulighet for framskrivninger og vesentlig utvidet Scope 3 skal det i 2019 styrke grunnlaget for målsetting, tiltaksplanlegging og dokumentasjon på asset- og porteføljenivå for å innrette utviklingen mot nødvendige reduksjonsmål for 2030 og 2050 i tråd med Paris-avtalen.

Sentrale måleparametere

Materielle miljødata for eiendommene er angitt i nøkkeltallstabellen under. I løpet av 2018 inngår også logistikk-eiendommene i miljøovervåkingen, til tross for at "Barehouse-avtalene" med leietakerne innebærer at leietakerne selv drifter eiendommene og innehar avtalene på energi, vann og avfall.

Klimagassutslippene går riktig vei med nær 10% reduksjon. Energiforbruket er relativt stabilt, som temperaturkorrigerede tall viser. Det er installert solcelleanlegg på en eiendom, derav volumet av fornybar solenergiproduksjon. Denne eiendommen ble solgt 2. januar 2019 etter at leietakeren utøvde opsjon på kjøp av bygget. Bruk av fossil olje til spisslast og reservelast på en eiendom er redusert vesentlig etter installasjon av ny varmepumpe i 2017. Dette vil i løpet av 2019 bli konvertert til fornybar bio-olje, i tråd med lov om utfasing av fossile energikilder til stasjonære formål i 2020, noe som vil redusere klimagassutslippene ytterligere. Vannforbruk reduseres noe, mens avfallsproduksjonen øker. Selv om sorteringsgraden bedres, blir det å redusere samlet avfallsproduksjon et innsatsområde fremover, i samarbeid med leietakerne.

Nøkkeltall bærekraft					
Innsatsfaktor	Enhet	2016	2017	2018	Endring 2018/2017
Areal	m ²	380 988	387 504	387 504	0 %
Elektrisitet, målt	mill kWh/år	51,3	50,2	50,2	0 %
Fjernvarme/fjernkjøling, målt	mill kWh/år	9,4	10,7	12,4	16 %
Olje, målt	mill kWh/år	0,6	0,6	0,2	-66 %
Sum energi, målt	mill kWh/år	61,3	61,5	62,8	3 %
- Av dette leietaker-elektrisitet	mill kWh/år	40,3	39,1	38,6	-1 %
Sum energi, temperaturkorrigert	mill kWh/år	63,7	64,2	63,8	0 %
Sum energi, intensitet temp.korrig.	kWh/m ² /år	167	166	165	0 %
Sum energi, intensitet like-for-like	kWh/m ² /år	173	169	165	-2 %
-Av dette Kontor	kWh/m ² /år	198	189	188	-1 %
-Av dette Handel	kWh/m ² /år	233	233	223	-4 %
-Av dette Logistikk	kWh/m ² /år	93	88	84	-2 %
-Av dette Hotell	kWh/m ² /år	239	235	239	2 %
El-produksjon solceller, fornybar	kWh/år	67 000	926 824	1 014 482	9 %
Vann	m ³ /år	90 179	93 765	89 162	-5 %
Vann, intensitet	m ³ /m ² /år	0,24	0,24	0,23	-5 %
Avfall	tonn/år	3 205	3 126	3 883	24 %
Avfall, intensitet	kg/m ² /år	8,4	8,1	8,4	24 %
Avfall, sorteringsgrad	%	75	74	80	5 %
Klimagassutslipp	tonn CO ₂ e	3 824	3 658	3 030	-17 %
Karbonintensitet pr oppv. Areal	kgCO ₂ e/m ²	10,1	9,4	7,8	-17 %
Karbonintensitet pr AuM	kgCO ₂ e/MNOK	0,42	0,35	0,24	-30 %
Sertifisert grønn eiendom	% av AuM	9,4	8,8	7,0	-20 %
GRESB rating, globalt	persentil	49	60	71	18 %