

Overgangsplan næringseiendom

Dokumentet beskriver hvordan konsernet praktiserer vår rolle som pådriver for grønn omstilling innen eiendomssektoren. Konsepter, produkter, krav og forventninger er utformet for å redusere klimarisiko som finansiell risiko og sikre bærekraftig utvikling i vår region.

Dokumentet omfatter alle kunder som driver virksomhet i eiendomssektoren, og skal gi forutsigbarhet på vegen mot å oppnå netto null utslipp innen 2050.



SpareBank 1 SMN har forpliktet seg til målet netto null klimautslipp i 2050

Vi ser en sterk enighet om at klimaendringer er en eksistensiell risiko og **klimarisiko er en finansiell risiko.**

Det er minst tre grunner til at vi øker prioritering av framoverskuende klimarisiko og finansiell robusthet i overgangen:

- 1)** Den er virkelig global i omfang. Klimagassutslippene og naturødeleggelser utspiller seg i henhold til lærebokdefinisjonen av negative ytre påvirkninger og ringvirkninger. Vi er alle sammen om dette. Det er grunnen til at det nå er et lovfestet mål om netto null utslipp i 2050 og minst 55% reduksjon i 2030, samtidig som det stadig innføres strammere reguleringer, avgifter og påbud.
- 2)** Tidshorisonten går ut over tradisjonell og typisk forretningsmessig horisont, løpetid på lån og kreditter og/eller politisk syklus som vanligvis former våre planer og beslutninger. I en verden der det ikke er mangel på kortsiktige problemstillinger, er vår respons den ultimate testen på vår evne til å ta i bruk et mellomlangt og langsiktig perspektiv..
- 3)** Formen og virkningen av klimaforandring i de kommende årene er i våre egne hender. Våre handlinger i dag vil påvirke banen for klimaendringer de neste tiårene og mer. Oppvarmingen går i retning av 3 °C med dagens adferd, og Arktis varmes med dobbel hastighet. Alle deler av økosystemene påvirkes. Det vises godt allerede, og utgjør både en fysisk risiko og ikke minst risiko i overgangen til lavutslippssamfunnet. Det vil påvirke inntekter, kostnader og verdier for de fleste bedrifter og husholdninger.

Hovedlinjer for hvordan vi i samarbeid kan oppnå dette ambisiøse målet og utnytte mulighetene i overgangsfasen.

Klimarisiko er en økende finansiell risiko og integreres i hvordan vi tar beslutninger, og ikke minst hvordan vi sammen skal utnytte mulighetene i overgangsperioden. Det vil ha direkte innvirkning for våre kunder:

- Vi vil i økende grad vurdere klimarelaterte faktorer som vil påvirke finansiering, rådgiving, forsikring og levering av andre finansielle tjenester til selskaper som har troverdige overgangsplaner på plass
- Tilgang til kapital, leasing og forsikring vil i økende grad være betinget av resultater mot klimarelaterte nøkkeltall (f.eks. tilpasning til klimaendringer, forbedring av energiytelsen i bygg).
- Denne overgangen skjer på tvers av prioriterte aktiva klasser (eiendom, bygg og anlegg er prioritert) og vil få en økende innflytelse på all investering og finansiering. Allokering av kapital vil tilpasses energi- og klimagassutslipp og vil påvirke selskaper i alle størrelser og på tvers av alle bransjer.
- Tilsvarende vurderes natur- og miljørisiko i økende grad, og vi styrer etter 6 klima- og miljømål.

Vi vil støtte og finansiere selskaper på tvers av alle bransjer i utvikling og gjennomføring av troverdige overgangsplaner med høye ambisjoner.

Sammen får vi ting til å skje.

Energieffektive og smarte bygninger

Eiendomssektoren er en svært eksponert og viktig sektor.

Eiendomssektoren kjøper 40% av all elektrisitet i Norge og indirekte står for 16% av Norges totale klimagassutslipp.

Utslippene kommer i hovedsak indirekte fra nybygg/ombyggsaktivitet gjennom å kjøpe 40% av alt det industrien produserer (stål, sement, gipsplater, spiker, vinduer, takstein mm), sektoren genererer 25% av alt avfall i Norge og bygg- og anleggstrafikk står for 19% av utslipp i veitrafikken (beregnet i Oslo).¹

Plassering av bygg og tilrettelegging for ulike transportformer ved byggene er avgjørende for utslipp fra landbasert transport.

For nybygg betyr valg av tomt i uberørt natur en ny risiko på hvilken påvirkning aktiviteten har på økosystemer.

Store deler av bygningsmassen i Norge anses som energiineffektiv, med lav renoveringsgrad.

Bygg har lang levetid og de fleste bygg i dag vil også stå i 2050. Samtidig er eiendomssektoren svært kapitalintensiv med betydelig finansieringsbehov, og kravene om energieffektive bygg øker.

Eksisterende eiendommer har minimale klimagassutslipp gitt norsk stedsbasert fornybar elektrisitet², men bruker 40% av Norges egen strøm.

Vår påstand er at man ikke lenger kan snakke om en miljøstrategi eller en bærekraftsstrategi som «add-on». Vi tror at endringene i regelverk, etterspørsel, preferanser og markedspriser vil endre seg så mye at en bærekraftstrategi må være identisk med den fremtidige forretningsstrategien til et selskap som skal tjene penger fremover.

¹ Ifht Grønn Byggallianse

² Beregning av CO₂-utslipp fra kjøpt elektrisitet (Scope 2) skiller det mellom Stedsbasert og Markedsbasert metode. SMN har valgt å bruke Stedsbasert metode for eiendomsporteføljen

Vår ambisjon

For å oppnå målet om netto null utslipp må hele energisystemet, hele transportsystemet, hele industrisystemet og måten vi forvalter land og bosetting endres betydelig.

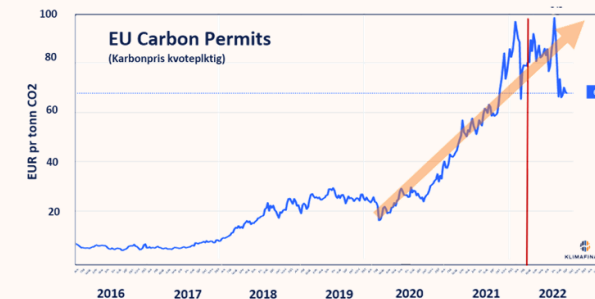
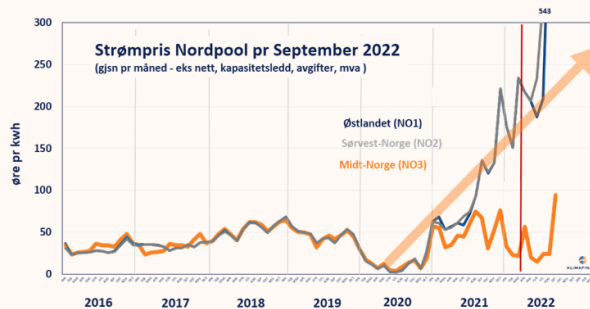
Eiendom har både egen risiko og en egeninteresse av å frigjøre energi til andre sektorer.

Konsernet er sentral finansaktør for eiendom, bygg og anlegg inkl forsikring i vår region. For konsernet er eiendom den største utlånssektoren i sum, og den største også i næringslivsporteføljen. Omfanget av vår virksomhet gjør at vi har betydelig påvirkning for utviklingen av eiendom i vår region, og vi ønsker å være en samarbeidspartner lokalt og regionalt, men også nasjonalt gjennom et godt samarbeid med de andre bankene i SpareBank 1 Alliansen.

Konsernet skal være en pådriver for grønn omstilling, der ambisjonsnivået er netto null innen 2050. Det styrker både våre kunder og banken selv. Ambisjonen skal nås gjennom konsept- og produktutvikling, målrettet kundearbeid på tvers av konsernet og i samarbeid med partnere for beslutningsrelevant informasjon for gode og lønnsomme framoverskuende valg i det grønne skiftet. Vi skal bidra til at eiendomssektoren når sine energi- og klimamål, og ønsker å bidra med finansiering av tiltak som reduserer klimarisiko.

Konsernet vil styrke rådgivningen, og stimulere til at våre kunder og forretningsforbindelser vurderer klimarisiko som finansiell risiko, og setter egne mål, strategi og overgangsplaner.

Vi forventer nå at våre kunder setter økt oppmerksomhet på energi og utslipp både i eksisterende bygg og spesielt ved nybygg og ved større rehabiliteringer/ombygging.



Klimagassutslipp mot netto null

For å styre utslipp i overgangen mot netto null er banken avhengig av klimarelaterte nøkkeltall fra kundene. Der data ikke finnes benytter banken verktøy fra PCAF¹ for å estimere finansierte energi- og klimagassutslipp (bankens Scope 3² nedstrøms = kundens Scope 1 og 2). Pt er det mangelfulle data, og det er behov for transparente klimarelaterte nøkkeltall i hele verdikjeden.

Banken blir selv vurdert etter egen overgangsplan og øker nå oppmerksomheten i utlån til eksponerte sektorer. Energibruk i eksisterende næringsbygg og utslipp i verdikjeden eiendom, bygg og anlegg er viktige data.

Næringseiendom bidrar med **1,2 %** av klimagassutslippene i bankens utlånsportefølje av en andel på 11% av samlet utlån i banken og 36% av utlån til næringsliv.

Netto null-scenario i 2050 for næringseiendom har et overordnet samlet mål om en reduksjon av klimagass-utslippene med 40 % innen 2030, og 95% innen 2050, ihht Norges mål for ikke-kvotepliktig sektor. **Pga manglende data begrenses denne første overgangsplanen til eksisterende eiendom i kategorien Eiendom Utleie.** Areal og byggeår/rehabiliteringsår er brukt som estimat for antall kWh.

Eksisterende eiendom utgjør 29% av utlån til bedriftsmarked og representerer beskjedne 0,4% av utslippene fra kjøpt norsk stedsbasert fornybar grønn strøm (11 gram CO₂ pr kWh i 2021). Kjøpt strøm i kWh er den mest relevante risikoen (utslipp i Scope 2³) for eksisterende bygg.

Eiendom inngår imidlertid i en stor verdikjede med innsatsmidler fra mange ulike områder – utslipp «innebygget» i eiendommen - bygging og rehabilitering. – og banken vil fremover etablere nødvendige utslippsdata og støtte verdikjedens faktiske omstilling.

Våre viktigste bidrag for grønn omstilling i nærmeste fremtid er:

- Skape større bevissthet om klimarisiko hos våre kunder og samarbeidspartnere
- Motivere våre kunder til å etablere en plan for å redusere utslipp.
- Nye lån og opplåning samlet over kr 10 mill vil gis en ESG-score fra 1-10
- Banken stiller krav om Energimerke for næringseiendom over 1000 m²
- Banken vil stille krav om klimaregnskap for våre største lånekunder
- Banken vil utvikle tilbudet av grønne produkter og tjenester for å stimulere til grønn omstilling
- Låneutmåling, nedbetalingsprofil og pris vil i økende grad hensynta kundens ESG-score

¹ PCAF; Partnership for Carbon Accounting Financials

² Scope 1, 2 og 3 ihht GHG protokollen

³ Scope 2; Stedsbasert metode (norsk strøm-mix)

Næringseiendom

Utlånskategorier

Saldo utlån pr
31.12.2021

SMN Scope 3¹
tonn CO₂e 2021

Data
kvalitet²

Eksisterende eiendom ³			
EIENDOM Utleie	14.294.934.037	4.824	4,15
BORETTSLAG	939.704.059	222	4,45
Restaurant, hotell mm	662.908.383	3.605	4,27
ØVRIG EIENDOM	487.036.407	154	4,35
Sum eksisterende eiendom	16.384.582.885	8.805	
Nybygg og byggerier⁴			
BYGG OG ANLEGG	1.216.364.215	2.843	4,52
EIENDOM PROSJEKT	3.028.770.011	1.742	4,27
Sum drift og byggerier	4.245.134.226	4.585	
SUM Næringseiendom	20.629.717.111	13.390	

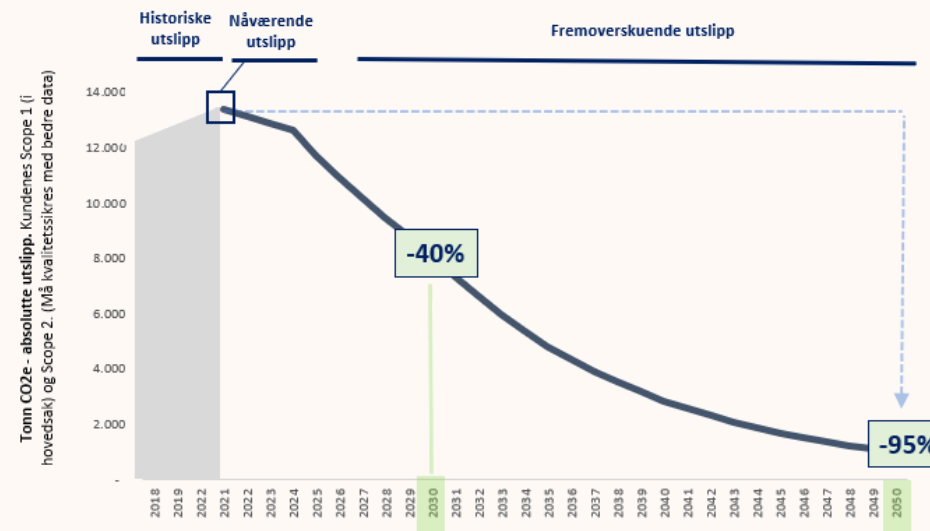
¹ Bankens finansierte utslipp (Scope 3) er basert på kundens Scope 1 og 2

² Skala fra 1 til 5 der 1 er beste datakvalitet. Pt svak og usikker datakvalitet

³ Denne overgangsplanen fokuserer på eksisterende eiendom - og Eneendom Utleie

⁴ Overgangsplan for Nybygg og Bygg og Anleggssektoren integreres senere i 2023

Finansierte utslipp - SMN Scope 3 for næringseiendom pr 31.12.2021



Overgangsbaner Eiendom Utleie

Eksisterende eiendom har minimale klimagassutslipp gitt at Norge i hovedsak har fornybar kraft gjennom vannkraft. Den største finansielle risikoen i overgangen til lavutslippssamfunnet er knyttet til tilbud, etterspørsel og pris på kjøpt elektrisitet.

I porteføljen Eiendom Utleie estimeres kjøp av 408 GWh pr år. Det vi ha stor finansiell betydning om strømmen koster 50 øre eller 3 kroner pr kWh. Forskjellen mellom disse er samlet 1 mrd kr i økte strømutgifter.

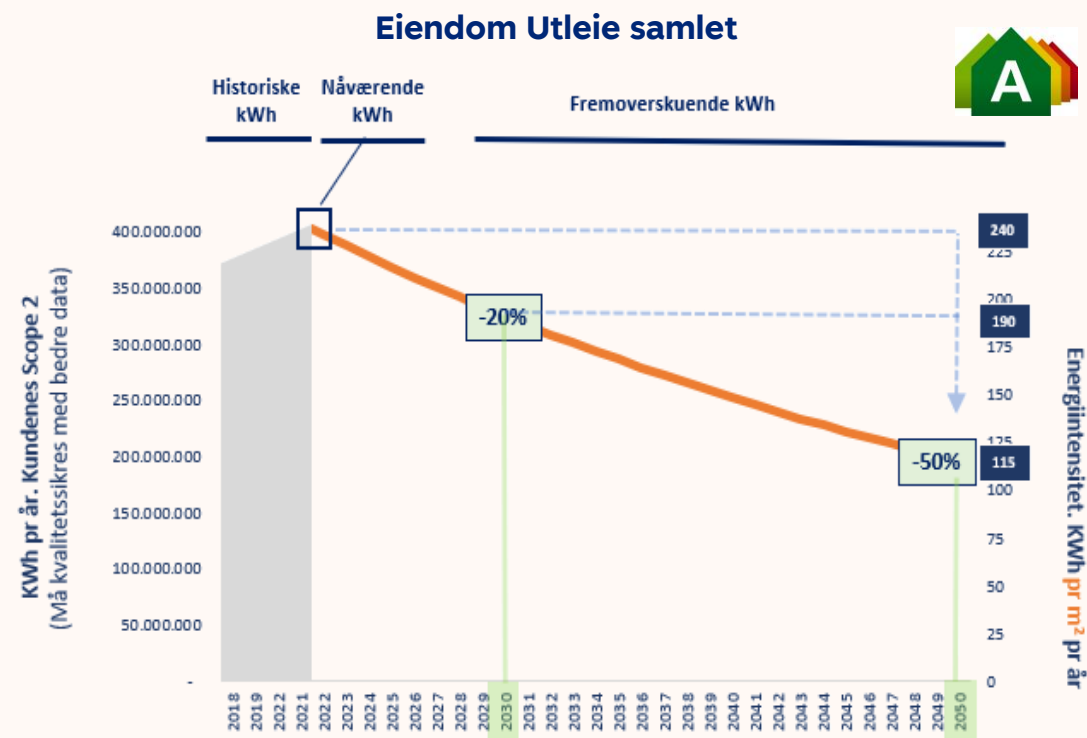
Det betyr en risiko når «alt» skal elektrifiseres (transport, industri mm). Energimeldingen¹ prognoserer at vi ikke har nok egenprodusert strøm etter 2026 med dagens planer – og trenger 60 TWh i ny produksjon mot 2030. Den foreslår energieffektivisering på 20 TWh, opp fra 10 TWh som Stortinget vedtok i 2017. Det betyr potensielle overgangsrisikoer som høyere strømpris, prissjokk, strengere reguleringer, økt byggestandard, høyere kapitalkrav for banken, teknologiske forstyrrelser og juridiske forpliktelser. Risikoen øker desto mindre energieffektive byggene er. Det kan påvirke attraktivitet, omdømme, gi lavere inntekter, høyere kostnader, større arealledighet, lavere eiendomsverdier, lavere belåningsgrad, økt rente, økt forsikringspremie og høyere tap. **Det gir samtidig tidenes mulighet.** I tillegg forventes økt fysisk risiko som oftere vil påføre økte kostnader og inntektsbortfall på bygg og infrastruktur.

Det norske strømmarkedet er integrert og korrelerer med strømbørsen i Norden (Nord Pool) og Europa (ACER) der karbonpris direkte påvirker strømprisen gjennom at 70% er fossil energiproduksjon og deltaker i karbonmarkedet (ETS). Pris på karbon forventes å øke betydelig det neste tiåret, spesielt gitt en plutselig brå overgang. Større bygg foreslås også inkludert direkte i karbonmarkedet i EU.

Historien er en dårlig estimator når vi har under 7 år til 2030 og under 27 år til 2050.

Energimerke er en viktig kilde til informasjon om energiytelsen og samtidig et lovpålagt krav ved salg/utleie. Energieffektivisering får nå en ny renessanse, sammen med sikring gjennom egenproduksjon. Banken legger til grunn en årlig energieffektivisering på 2,5% frem til 2050 i overgangsplanene – og øker oppmerksomhet på Energimerke.

Eiendom Utleie	Grunndata		Energiintensitet og mål		
	Input nøkkeltall klimarisiko		2021	2030	2050
80% av porteføljen vurdert			kWh pr m ² pr år ~energikarakter		
Bygningakategorier	Areal m ²	Est. kWh pr år			
Kontor	368.373	76.354.340	207	157	95
Industri/lager/mek.verksted	435.076	147.317.202	339	256	155
Handel/forretning/Kjøpesenter	735.661	172.445.510	234	178	107
Hotell/reiseliv	88.765	23.587.482	266	201	121
Boliger	77.610	11.129.944	143	108	65
Sum areal	1.705.485	407.834.735	239	190	115



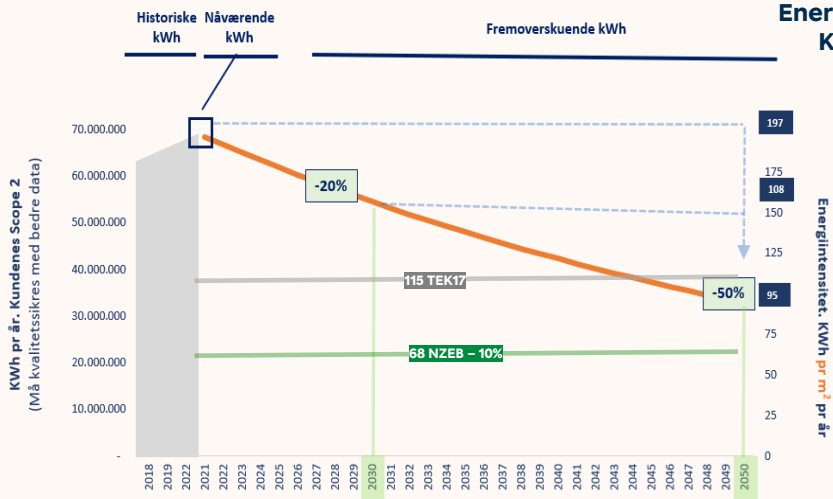
¹ NOU 2023:3 MER AV ALT – RASKERE. Energikommisjonens rapport 2023

Overgangsbane Eiendom Utleie, 3 kategorier eksisterende bygg

Kontorbygg



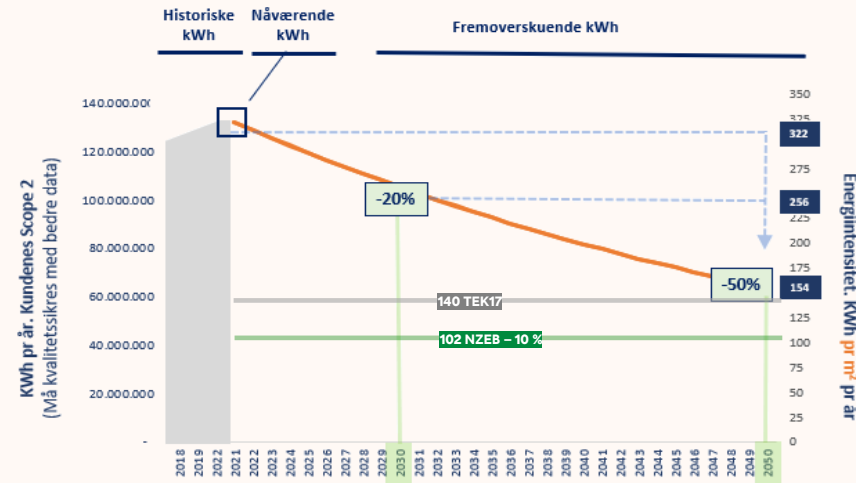
Energimerkeskala
Kontor 2021



Lett industribygg

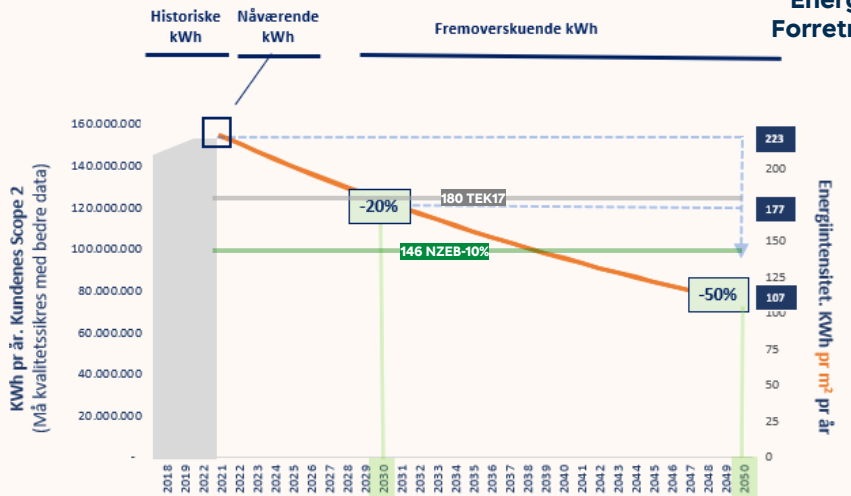


Energimerkeskala
Industribygg 2021



Forretningsbygg

Energimerkeskala
Forretningsbygg 2021



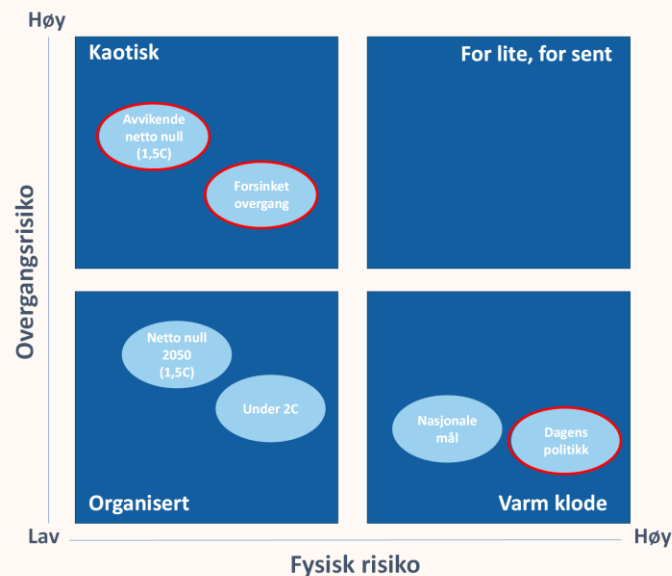
Prisrisiko, basert på energimerke og et middels stort forretningsbygg:

Basisinformasjon	Overgangsrisiko og scenarier for fremtidig energipriser					
	Terksklene	Estimert forbruk av strøm	Normal pris	Ordnert overgang høyere fart	Økende karbonpris, elektrifisering og brå overgang	
AREAL; 10.000 m2			0,5 kroner pr kWh	1 krone pr kWh	2 kroner pr kWh	4 kroner pr kWh
Energieffektivitet (proxy; Forretningsbygg)	KWh pr m2	KWh pr år				
Top 15 % (Sverige)	85	850.000	425.000	850.000	1.700.000	3.400.000
Energimerke A	115	1.150.000	575.000	1.150.000	2.300.000	4.600.000
Energimerke B	160	1.600.000	800.000	1.600.000	3.200.000	6.400.000
Energimerke C	210	2.100.000	1.050.000	2.100.000	4.200.000	8.400.000
Energimerke D	255	2.550.000	1.275.000	2.550.000	5.100.000	10.200.000
Energimerke E	300	3.000.000	1.500.000	3.000.000	6.000.000	12.000.000
Energimerke F	375	3.750.000	1.875.000	3.750.000	7.500.000	15.000.000
Energimerke G... > F	400	4.000.000	2.000.000	4.000.000	8.000.000	16.000.000

Klimascenarier – omstilling og tilpasning

Innledning

Konsernet fokuserer på tre scenarier (markert med rød ring) for fremtidige klimaendringer. Ambisjonene i dette dokumentet er å bidra til en organisert overgang. Våre kunder må imidlertid forberede seg på de tre andre, mer alvorlige scenarioene.

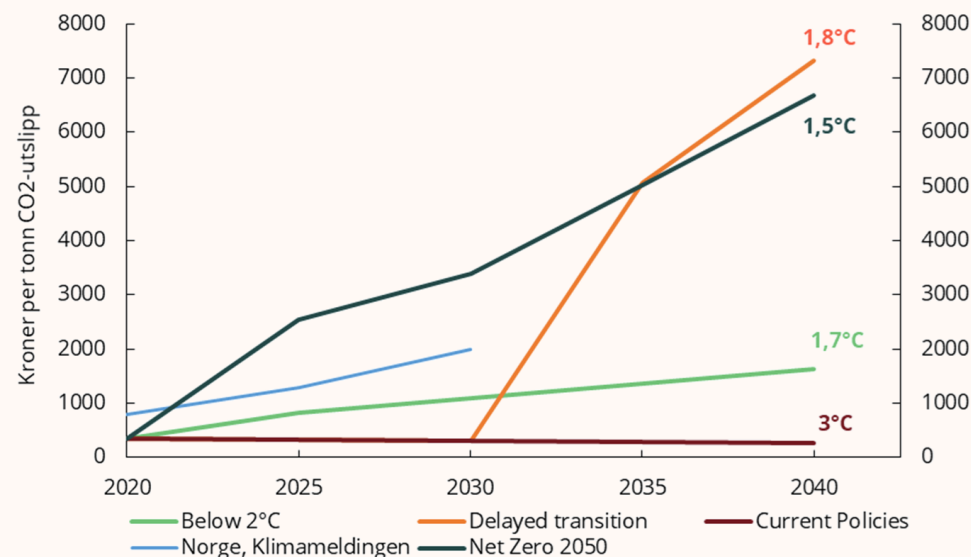


Dagens politikk (fysisk risiko)

Uten omstilling vil global oppvarming føre til betydelig varmere og mer ekstremt klima, også i vår region. For midtnorsk eiendom vil det føre til både fordeler og ulemper (2050 perspektiv). Kroniske endringer vil sannsynligvis ha positive elementer, dog kan mer ekstreme varmeperioder føre til nytt energikrevende kjølebehov i bygg, og økt frekvens av ekstremregn, leirskred, storm og stormflo føre til økte skader, økte kostnader og tidvis bortfall av inntekter og svekke finansiell evne og attraktivitet.

Hva skjer hvis omstillingen blir forsinket?

En teoretisk kaotisk overgang er preget av akutte tiltak for å redusere klimagassutslipp. Eiendom står for 40% av energiforbruk og korrelerer med karbonpris. Figuren nedenfor viser utvikling i kvotepris for ulike scenarier.



I en forsinket overgang kan kvoteprisen stige opp mot 8.000 kr/tCO2. Hvordan vil det påvirke eiendommens kostnader, inntekter og verdi.

Det er også et forslag nå om å inkludere eiendom i det kvotepliktige karbonmarkedet, og det er pt usikkerhet rundt hva det kan bety for norske eiendommer, gitt behov for mer import og tettere integrering med EU.

Bærekraft integrert i vår kjernevirksomhet

Strategisk nivå

Klimarelatert finansiell risiko og bærekraft er integrert i alle styringsdokumenter for eiendom og i arbeidet med å oppdatere disse minst årlig.

- Bransjeanalyse eiendom
- Overgangsplan eiendom (dette dokumentet)
- Risikomodeller for eiendom (i prosess, alliansen)
- Scenarioanalyser og stresstester
- Utvikling av grønne låneprodukter og tjenester (gjenstår, mål 2023)
- Plan og målstyring (gjenstår, 2023)
- I tillegg har alle overordnede strategiske dokumenter integrert bærekraft og finansiell klimarisiko og være førende for eiendom, f.eks. kredittstrategi.

Målstyring

Nøkkeltall som inngår i konsernets virksomhetsstyring:

Vesentlige temaer	Målbilde	KPI
Sikre langsiktig lønnsomhet og konkurransekraft	Styrke konsernets vekst og lønnsomhet gjennom differensiert prising av klimarisiko og aktiv porteføljestyling	<ul style="list-style-type: none">• Utlånsvolum med ESG-score• Andel utlån som oppfyller kravene til grønne obligasjoner
Redusere karbonavtrykk i daglig drift og utlånsporteføljer	Redusere konsernets finansielle risiko gjennom å integrere klima- og naturpåvirkning i rådgivning, risikostyring og kredittmodeller	<ul style="list-style-type: none">• Reduksjon av CO2-utslipp i konsernets utlånsporteføljer i tråd med overgangsplaner mot netto null innen 2050• 8% årlig reduksjon av CO2-utslipp fra daglig drift
Stimulere til grønn omstilling for privatkunder og næringslivskunder	Aktivt påvirke reduksjon av kundenes energiforbruk gjennom rådgivning, produktutvikling og kurstilbud	<ul style="list-style-type: none">• Andel boliger i utlånsporteføljen med energimerke• Andel næringsseiendommer i utlånsporteføljen (>1.000m2) med energimerke
Øke det kommersielle tilbudet av klimavennlige og sosiale produkter og tjenester	Skape nye, bærekraftige inntektsstrømmer gjennom taksonomtilpasset produkt- og tjenesteutvikling	<ul style="list-style-type: none">• Salgsvolum av produkter og tjenester utviklet for å levere en miljø og/eller naturmessig fordel• Salgsvolum av produkter og tjenester utviklet for å levere en samfunnsmessig fordel
Bidra til å styrke omstillingsarbeidet i bedrifter i Midt-Norge	Hjelp næringslivet i regionen å lykkes med overgangen til lavutslippssamfunnet, gjennom effektive kundeløsninger og nye partnerskap	<ul style="list-style-type: none">• Andel NL-kunder med kredittengasjement (omsetning>MNOK 400, balanse>MNOK 200, antall ansatte> 250) som har et klimaregnskap.

Ansvarlig og bærekraftig rådgivning

Ambisjonen for rådgivningen mot eiendomskundene er at den skal være ansvarlig og bærekraftig. Ikke bare med tanke på økonomisk bærekraft, men rådgiver skal også ha kompetanse og kunnskap nok til å kunne diskutere ulike strategier og valg man står overfor, og være en sparringspartner og motivator for å velge bærekraftige løsninger. Banken skal være med på å løfte kunnskapsnivå om ESG risiko.

Rådgiver skal ha kjennskap til gjeldende nasjonale lover og forskrifter som kunden opererer under og hvilke internasjonale anerkjente konvensjoner kundene forventes å drive sin virksomhet i tråd med. I tillegg til kjennskap til de mest relevante standardene for eiendom som kundene forventes å følge.

Låneprosessen

Her følges ny klimarelatert policy og retningslinjer på BM. Fra og med 2023 er ESG en integrert del av kredittprosessen. Kundens ESG-score vil få betydning for lånevilkår.

Forsikring

Konsernet er distributør for Fremtind, som eies av SpareBank 1 Alliansen (65 %) og DNB (35 %). Med bakgrunn i dette, vil Fremtind sitt arbeid rundt bærekraft være viktig for konsernet. Fremtind har ambisjon om å være det ledende forsikringsselskapet innen bærekraft.

Fokusområdene for arbeidet med bærekraft er:

- Tilby ansvarsforsikring for naturskade
- Spre kunnskap om naturkade, statistikk og utvikling
- Det mest bærekraftige tiltak av alle er skadeforebygging.
- Når en skade først har skjedd bør det oftere repareres fremfor å kjøpe nytt. Slik forbrukes mindre naturressurser og det oppstår mindre avfall.
- Gjennom forsikringsoppgjør stimulere til sirkulær økonomi.
- Ivareta restverdier

Påvirkningsstrategier – støtte til våre kunder

Aktiv påvirkning, samarbeid og bistand til implementering

Vår målsetning om økt energieffektivitet og netto null utslipp vil påvirke allokering av kapital fremover. Tilgang til kapital for våre kunder vil nå bli mer påvirket av deres klimamål og strategier. Vi må få til dette sammen.

- Kunnskapsbygging for rådgivere og kunder
- Et bredt sett med grønne produkter (under utvikling)
 - Grønne lån, målrettet til eiendomsspesifikke aktiviteter for å støtte kapitalbehov i overgangsplan
 - Bærekrafts-linkede lån; målrettet mot eiendomsspesifikke nøkkeltall (for eksempel kWh pr m2)
- Bistå våre kunder i sin framoverskuende strategi for å omstille investeringer og forretningsmodell til forbedret energieffektivitet og netto null utslipp i verdikjeden, eksempelvis i etablering av egen **overgangsplan** slik:



Dette er en interaktiv prosess der hvert steg gir tilbakemelding til de andre

- Hyppige og grundige vurderinger av selskaper basert på selskapenes overgangsplaner

Aktiv påvirkning gjennom involvering og samarbeid på tvers

- Integrere konsernets ressurser
 - Finans (leasing)
 - Regnskapshuset (utvikling av verktøy for automatisering, klimarelevante nøkkeltall og ESG i regnskapet)
 - Markets/Kapitalforvaltning (analysedekning av klimarisiko som finansiell risiko)
 - Samfunnsutbytte (for eksempel støtte til ny teknologi mm)
- Aktivt bidra til teknologiutvikling (energistyring, proptech)
- Dialog med offentlig sektor
 - Statstøtte fra Innovasjon Norge og spesielt Enova
 - Kommuner og fylker
- Interesseorganisasjoner

SMN har tre viktige tilnærminger som støtter eiendom i overgang til netto null:

- 1) Finansiere eller muliggjøre klimaløsninger for å erstatte/oppgradere eiendeler, teknologier eller tjenester med høye utslipp
- 2) Finansiere selskaper/eiendeler som allerede er ihht Paris-mål.
- 3) Finansiere eller muliggjøre overgang ihht til selskapenes egne planer mot reduserte klimagassutslipp (netto null)

Eksempler

- Finansiering av fornybare energiløsninger
 - Forbedre energieffektiviteten, dyp rehabilitering, forbedret energimerke
 - Scope 3 teller
 - Fornybar energiproduksjon på stedet (sol, vind, varmepumpe)
 - Energistyring, måling, smartness/AI og automasjon (PropTech)
 - Nøkkeltall (for eksempel kWh pr m2) og målsetning som forutsetning for kredittmargin
- Pris på økt klimarelatert risiko
- Gradvis avhending av engasjement som ikke har bane mot netto null i 2050

Påvirkningsstrategier – forventning til våre kunder

Krav til våre kunder

Konsernet finansierer ikke følgende:

- Tiltak som vil påvirke natur og klima på en negativ måte (ihht 6 miljømål)
- Virksomheter som bryter minimumskriterier for menneskerettigheter, involvert i korrupsjon, hvitvasking mm

Forventning til våre kunder knyttet til klima og tilpasning

Eier, ledelse og CFO har oversikt og ledelse av klimarisiko, tilpasning og muligheter som integreres i alle finansielle beslutninger gjennom:

- mål om Energimerke for alle bygg
- måling av KWh og klimagassutslipp (absolutt og intensitet)
 - Minimum Scope 1 og 2.
 - Sterkt anbefalt å allerede nå inkludere Scope 3/verdikjeden (ved bygging og rehabilitering)
- **overgangsplan**, for eksempel plan for forbedring av Energimerke eller nøkkeltall (for eksempel KWh pr m², BREEAM «in use»)
 - Samarbeid og inkludering av leietakere, for eksempel gjennom grønne leiekontrakter
- rapportering av progresjon
- **taksonomi-vurderinger ¹ som guide for bærekraftige økonomiske aktiviteter.**
- Rive mindre, ombruke flere materialer, velge byggevarer som gir lave utslipp i et livsløpsperspektiv
- Kreve fossilfrie og helt utslippsfrie bygge- og anleggsplasser

Tiltak for å engasjere omgivelsene, noen eksempler

Regelmessig oppmerksomhet på klimarisiko som finansiell risiko og tidens mulighet for eiendom, inkl nye faktorer som kan påvirke selskapsverdi, tap/nedskrivning, forsikring- og finansieringsevne mm, eksempelvis:

Innvirkning på inntekter knyttet til klimarelaterte muligheter

- Økt attraktivitet for energieffektive bygg, redusert sårbarhet og eksponering for høyere kostnader.
- Sertifisering og nøkkeltall, for eksempel Energimerke, strategi/mål om forbedring, BREEAM, BREEAM «in use».

Innvirkning på kostnader fra økt strømpris/karbonpris og fysisk risiko

- Politikk og reguleringer. Eiendom vil trolig bli stilt overfor stadig strengere krav til energibruk og utslipp. Det er usikkerhet i fart og kostnad på å endre energisystem, industrisystem og transportsystem og fremtidig priser på CO₂
- Omdømme og preferanser. «byggskam» gitt dårlig Energikarakter, uten plan, risiko for å handle for sent
- Endringer i ekstremvær (storm, stormflo, ekstremnedbør mm) kan skade infrastruktur og bygninger og tidvis avbrudd med mindre inntekt og økt kostnad

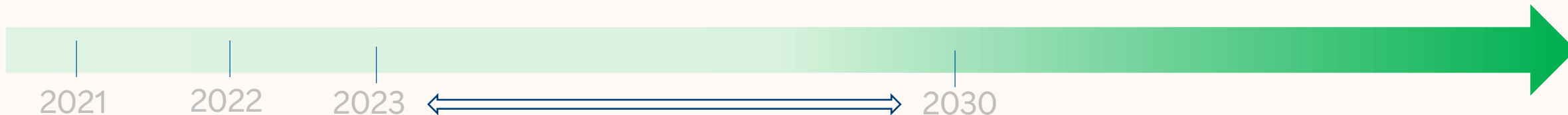
¹ EUs taksonomi er et vitenskapsbasert system for klassifisering av hvilke økonomiske aktiviteter som er bærekraftig

Tidsplan for bærekraft i eiendom

Plan:

- Utvikling av ulike typer grønne lån og bærekrafts-linkede lån
- Krav til at alle rådgivere er godt kjent med klimarisiko som en finansiell risiko for eiendom, inkl taksonomi
- Sette konkrete årlige mål
- **Fokus på bevisstgjøring og kompetansebygging sammen med næringen**

- **Netto null**
- **Bærekraftig eiendom**



Gjennomført:

- Bærekraft i bransjeanalysen for eiendom.
- ESG-klassifisering av alle nye kreditter, ESG kredittmodell og selskapsvurdering
- Estimering av energi/utslipp
- Overgangsplan mot netto null (dette dokumentet)
- Integre klimarisiko i finansielle beslutninger/ kredittvurdering

Plan/forventninger:

- Minst 40% reduksjon av klimagassutslippene fra finansierte eiendomsaktiviteter i 2030, spesielt byggevirkosomhet i eiendom prosjekt og bygg og anlegg.
- Minst 20% reduksjon i energiintensitet for eksisterende eiendom innen 2030
- All vesentlig finansiering er ESG-klassifisert
- Alle kunder har innen 2030
 - Energisertifikat for alle bygg
 - kunnskap og innsikt i klima- og naturrelaterte risikoer og muligheter
 - satt en klima- og naturstrategi - og målsetninger
 - definert klima- og naturrelaterte nøkkeltall
 - Estimert klima- og naturrelaterte finansielle konsekvenser (scenarier)
 - måling av utslipp (scope 1, 2 og 3) og laget en overgangsplan, inkl fremskriving
 - Transparent rapportering, progresjon inkl klimapositive tiltak

Definisjoner

Beregning av utslipp i henhold til Greenhouse Gas protokollen (GHG)

Scope 1 utslipp:

- Direkte utslipp fra administrasjon og drift av virksomheten. Eksempel; utslipp fra egne kjøretøy

Scope 2 utslipp:

- Antall KWh og utslipp fra innkjøpt energi (strøm)

Scope 3 utslipp:

- Utslipp fra leietakeres aktiviteter i bygget
- Utslipp «innebygget» i eiendommen. Indirekte utslipp i kjøpte varer og tjenester. Eksempel ved nybygg eller rehabilitering som materialkjøp (sement vs tre), utslipp fra byggeplass, transportaktivitet.
- forretningsreiser, ansattes reise til/fra jobb

Hva er EUs taksonomi

Taksonomien definerer og guider hva en bærekraftig økonomisk aktivitet er i dag og fremover for å oppnå netto null i 2050. Den er koplet til grønn finansiering og må oppfylle følgende kriterier:

- Bidra vesentlig til minst ett av seks miljømål:
- Ikke vil være til skade for noen av de andre miljømålene
- Oppfylle minimumsvilkår for sosiale rettigheter

6 miljømål

- Begrensning av klimaendringer (*reduerte CO2e utslipp og energibruk*)
- Klimatilpassing (*tilpasning til mer intenst og ekstremt vær*)
- Bærekraftig bruk og bevaring av vann- og havressurser (*bruk av vann i bygninger*)
- Omstilling til en sirkulærøkonomi (*ombruk, resirkulering, avfallshåndtering*)
- Forebygging og bekjempelse av forurensning (*aktivitet i bygget, avfallshåndtering*)
- Beskyttelse og gjenopprettelse av biologisk mangfold og økosystemer (*utbygging i uberørt natur*)

Terskler for energieffektivitet (KWh pr m2) for ulike metoder

Bygningskategorier	Energimerkeskala											
	NZEB **			TEK 17		A	B	C	D	E	F	G
	Terskel	-10 %	~Merke	Terskel	~Merke	Lavere enn eller lik	Lavere enn eller lik	Lavere enn eller lik	Lavere enn eller lik	Lavere enn eller lik	Lavere enn eller lik	Ingen grense
Småhus *	86	77	A+	100	B	95	120	145	175	205	250	>F
Leligheter (boligblokk) *	67	60	A+	95	B	85	95	110	135	160	200	>F
Barnehage	129	116	B	135	C	85	115	145	180	220	275	>F
Kontorbygning	76	68	A+	115	B	90	115	145	180	220	275	>F
Skolebygning	91	82	B	110	C	75	105	135	175	220	280	>F
Universitets- og høgskolebygning	84	76	A+	125	B	90	125	160	200	240	300	>F
Sykehus	165	149	A+	225	B	175	240	305	360	415	505	>F
Sykehjem	163	147	B+	195	B	145	195	240	295	355	440	>F
Hotellbygning	159	143	B+	170	B	140	190	240	290	340	415	>F
Idrettsbygning	142	128	B+	145	B	125	165	205	275	345	440	>F
Forretningsbygning	162	146	B	180	C	115	160	210	255	300	375	>F
Kulturbygning	123	111	B	130	B	95	135	175	215	255	320	>F
Lett industribygning, verksted	113	102	B+	140	B	105	145	185	250	315	405	>F

* Bygningskategorien omfatter også fritidsboliger.

Leverert energi pr m2 oppvarmet BRA (kWh/m2)

** NZEB - NEARLY ZERO ENERGY BUILDING. FØRSTE UTKAST FRA FINANSDEPARTEMENTET.

Definisjon av grønn økonomisk aktivitet som bidrar vesentlig

For mål 1 om begrensning av klimaendringer

- I aktiviteten "Nybygg" har bygget en energiintensitet på minimum NZEB - 10%
- I aktiviteten «Anskaffelse og eierskap av bygninger» har bygget et energimerke A eller er blant de 15% beste i den nasjonale eller regionale bygningsmassen uttrykt som primærenergibehov.
- Gjennomfører Dyp renovasjon av eksisterende bygg, evt 30% forbedring av energieffektivitet i bygget

For mål 2 om klimatilpassing

- bygget har energimerke C eller bedre, eller være blant de 30 % beste i den nasjonale eller regionale bygningsmassen uttrykt som primærenergibehov.