



SFDR Art 3 - Retningslinje for integrering av bærekraftsrisiko i investeringsbeslutninger

NÆRINGSEIENDOM

1. Innledning

Formålet med dette dokumentet er å ivareta de informasjonskrav som oppstilles i forordning 2019/2088 (SFDR) art. 3, herunder informere om hvordan DNB Næringseiendom AS (DNB NE) integrerer bærekraftsrisiko i investeringsbeslutnings-prosesser.

DNB NE er en eiendomsforvalter som investerer i og forvalter næringseiendom og eiendomsfond/eiendomssyndikat på vegne av DNB Livsforsikring AS (DNB Liv), DNB Scandinavian Property Fund DA (DNB SPF) og DNB Eiendomsfond Core Plus AS (DNB ECP). Investeringer på vegne av disse oppdragsgiverne skjer dels gjennom kjøp og salg av eiendom, eiendomsselskap eller eiendomsfond/ eiendomssyndikat, dels gjennom prosjekter i eiendomsporteføljen, men også som ledd i drift av eiendomsporteføljen.

Definisjoner:

Investering:

- Eiendom og aksjer i et eiendomsselskap
- Aksjer i eiendomsfond, syndikater eller lignende (heretter samlet omtalt som eiendomsfond)
- Investering i større utbyggings- og byggeprosjekter i en eksisterende eiendomsportefølje

Forvaltning:

- Teknisk forvaltning/drift av fast eiendom, herunder mindre byggeprosjekter
- Utleie og oppfølging av leietakere
- Virksomhetsstyring av selskaper som direkte eller indirekte eier eiendommer
- Oppfølging av eiendomsfond

Bærekraftsrisiko:

- Miljømessig, sosial eller styringsmessig hendelse eller tilstand som, hvis den inntreffer, kan ha en faktisk eller mulig betydelig negativ innvirkning på verdien av investeringseiendom, herunder portefølje.

Bærekraftsfaktorer:

- Miljømessige, sosiale og arbeidstakermessige forhold, forhold som påvirker menneskerettighets-, antihvitvaskings- og antikorrupsjonssaker.

2. Integrering av miljø, sosiale forhold og eierstyring i forvaltningen og ved investeringer

DNB Næringseiendom legger vekt på følgende tiltak for å sikre integrering av miljø, sosiale forhold og eierstyring i forvaltningen av eiendomsporteføljen og for investeringer:



2.1 ESG integrering

Hensynet til miljø, sosiale forhold og eierstyring (ESG-faktorer) er en integrert del av investeringsprosessen og eiendomsforvaltningen i DNB NE.

Investeringer i eiendom og eiendomsselskaper:

- DNB Næringseiendom vurderer ESG-faktorer for nye investeringer i tråd med oppdragsgiveres strategi. Både risiko og muligheter knyttet til ESG-faktorer skal vurderes.
- Krav til ESG-faktorer ved kjøp av eiendom beskrives i hhv. eiendomsstrategi (DNB Liv) eller investeringsplan for eiendomsfond. Disse oppdateres jevnlig og i tråd med endringer i regelverk og målsettinger.
- For eiendommer og eiendomsselskaper som ikke innfrir oppdragsgivers krav til bærekraft på investeringstidspunktet, skal merkostnaden ved å løfte eiendommen synliggjøres og hensyntas i vurderingen av investeringsbeslutningen.

Investeringer i eiendomsfond og syndikater:

- DNB Næringseiendom vurderer ESG-integrasjon ved kjøp av aksjer i eiendomsfond og syndikater. Videre vektlegges eiendomsporteføljens miljøkvalitet og eventuelle mål for investeringene.
- Retningslinjer for vurdering av forvalters ESG-faktorer er beskrevet i investeringsplanen.
- DNB Næringseiendom følger opp de ulike eiendomsfondene og syndikatene de har investert i, i eierperioden. Det forventes at de ulike eiendomsfondene og syndikatene rapporterer på bærekraftsinformasjon, og slik informasjon etterspørres, vektlegges og følges opp.

Store prosjekter:

- Terskelen for «store prosjekter» er definert og beskrevet i bærekraftstrategien til DNB Næringseiendom. I strategien for 2024 – 2030 er beløpet satt til 50 millioner kroner.
- Det skal utarbeides et eget miljøprogram for alle større prosjekter som gjennomføres av DNB Næringseiendom, der ESG risiko skal synliggjøres og vektlegges.
- Prosjektene skal generelt beskrive hvordan energibruken påvirkes som følge av prosjektet, og det skal utarbeides et klimaregnskap for alle større prosjekter.
- ESG-krav for større prosjekter er beskrevet i investeringsstrategi og investeringsplan for Kunden.

Forvaltning av eiendomsportefølje:

- I eiendomsstrategien for DNB Liv og investeringsplaner for DNB SPF og DNB ECP beskrives hvordan miljøeffektiv drift skal oppnås.
- DNB NE bærekraftsprogram skal konkretisere hvilke forpliktelser og målsettinger som skal gjelde.
- Bærekraftsprogrammet skal bidra til investeringer i energieffektiv teknologi, driftsoptimalisering og oppgraderinger.
- Leietakere følges opp gjennom årlige undersøkelser og gjennom årlige leietakermøter der miljø er en del av den faste agendaen. Spørsmål er hentet fra "grønt vedlegg" i leieavtalen.
- DNB NE ønsker at underleverandørene skal være åpne om sitt arbeid med bærekraft og forventer at samarbeidspartnere har offentlig rapportering om sitt arbeid med ansvarlige investeringer. DNB NE gjennomfører en tredjepartskontroll av alle leverandører, der sosiale forhold, leverandørens miljøprofil og arbeidsforhold og menneskerettigheter er en del av kontrollen. I tillegg gjennomføres årlige leverandør- og entreprenørrevisjoner.

2.2 Eksklusjoner

Investeringer og forvaltning skal bidra til at eiendommene utvikles i en bærekraftig retning gjennom aktiv eiendomsforvaltning. Ekskludering fra porteføljen i form av salg eller unnlatelse av investering kan benyttes dersom eiendommer ikke anses som en del av fremtiden og ikke kan bringes opp til tilfredsstillende krav til bærekraft innen rimelig tid.

Ekskludering av leverandører kan også skje gjennom forvaltning dersom leverandøren ikke har tilfredsstillende ambisjoner og åpenhet knyttet til ESG.

DNB Næringseiendom ekskluderer også investeringer i nye eiendommer eller eiendomsfond i tråd med DNBS konsernstandard for ansvarlige investeringer.

2.3 Måling av investeringene for å avdekke risiko og dokumentere utvikling

Et viktig område for DNB NE er å identifisere og vedta gode kvantitative bærekraftsmål for forvaltningen av eiendomsporteføljen, eiendomsfond og syndikater som kan bidra til styring og dokumentere og rapportere utviklingen i porteføljene. Dette bidrar til bedre oversikt og kontroll på bærekraftsrisikoen.

For investeringer i eiendomsfond og syndikater vil forvaltningsselskapet (DNB Næringseiendom) overvåke og stimulere til god rapportering fra investeringene. Videre vil eierskapsutøvelse og god styring være et hovedfokus for å nå våre mål.

DNB Næringseiendom vurderer og beslutter hvilke sertifiseringsordninger og verktøy som gir hensiktsmessig og god måling av bærekraftsarbeidet hva gjelder eiendomsporteføljen:

Miljø:

- DNB Næringseiendom følger et bærekraftsprogram som inneholder definerte mål for energi- og vannreduksjon, reduserte avfallsmengder, økt sorteringsgrad og reduksjon i klimagassutslipp.
- Bærekraftsprogramets mål er å stimulere til investeringer i ny og energieffektiv teknologi, oppgraderinger og driftsoptimalisering for det enkelte bygg.
- DNB Næringseiendom måler utslippsintensitet (klimagassutslipp i forhold til salgsinntekter) for porteføljen, der dette er tilgjengelig.

Sosiale forhold:

- Samfunnsansvar er forankret i DNBS «Code of conduct», i «Policy for leverandørstyring» og retningslinjer i tråd med åpenhetsloven.
- Leietakere følges opp gjennom årlige undersøkelser og periodiske møter.
- Prosjektene gjennomføres med en definert og tydelig etisk linje og tett oppfølging av entreprenørene.

Virksomhetsstyring:

- DNB Næringseiendom er sertifisert i henhold til ISO 14001, som er et miljøledelsessystem for ytre miljø.
- Eiendomsporteføljen er sertifisert gjennom BREEAM In-Use. Dette gjøres for å samle inn og dokumentere alle forhold av betydning for bærekraft i næringsbygg.

3. DNB-standard for ansvarlige investeringer

DNBs standard for ansvarlige investeringer skal sikre at DNB ikke medvirker til krenkelse av menneske- og arbeidstakerrettigheter, korrupsjon, alvorlig miljøskade eller andre handlinger som kan oppfattes som uetiske. Det skal også sikre at vurderinger av risiko og muligheter innen miljø, sosiale forhold og eierstyring og selskapsledelse integreres i forvaltningen. DNB NE har integrert disse prinsippene i sine prosesser.

Selskapenes engasjement og utøvelse av aktivt eierskap skal ta utgangspunkt i FNs Global Compact og OECDs retningslinjer for multinasjonale selskaper, og være i tråd med FNs veiledende prinsipper for næringsliv og menneskerettigheter.

4. Offentliggjøring og rapportering av DNB Næringseiendom

DNB Næringseiendom er åpen om sitt arbeid knyttet til ansvarlige og bærekraftige investeringer og rapporterer jevnlig gjennom:

- DNB Livsforsikring AS Bærekraft årsrapport
- DNB SPF Bærekraft årsrapport
- Publisering av GRESB Benchmark
- Publisering av Miljøprogrammet på våre nettsider
- INREV Klimamålinger

- MSCI Norges klimamålinger
- Periodisk rapportering ihht SFDR

5. Endringslogg

Dadel	Versjon nr.	Kommentarer
1. oktober 2022	Versjon 1.0	Første bærekrafterklæring utarbeidet.
1. juli 2023	Versjon 2.0	Nye forbedringer er implementert.
1. juli 2024	Versjon 3.0	Gjennomgang og kvalitetsforbedringer