

DNB Næringseiendom

DNB Næringseiendom AS ønsker å være en ledende aktør innen bærekraftig eiendomsforvaltning. Som en ansvarlig aktør erkjenner vi nødvendigheten av å bidra til en ressursbevisst fremtid.

DNB NÆRINGSEIENDOM AS HAR TRE OPPDRAGSGIVERE

- a) Forvaltning av næringseiendommer på vegne av DNB Livsforsikring AS (DNB LIV)
- b) Forvaltning av det alternative investeringsfondet DNB Scandinavian Property Fund (DNB SPF). Portefølje med direkte investeringer i norske og svenske næringseiendommer.
- c) Forvaltning av det alternative investeringsfondet DNB Eiendomsfond Core Plus (DNB ECP). Investerer i eiendommer i Norden og EØS direkte, eller indirekte gjennom investeringer i syndikater og eiendomsfond.

Hovedaktiviteter og kjernevirksomhet:

- a) Innhente ekstern kapital
- b) Investere i eiendom
- c) Forvaltning, utvikling og drift av eiendom
- d) Gjennomføre eiendomsprosjekter

DNB Næringseiendom skal:

- Følge alle lovpålagte **myndighetskrav**
- Bidra til å redusere belastningen på klima og miljø, ved kontinuerlig å fremme nye adferdsmønstre, produkter, tjenester og tekniske løsninger som kan redusere CO2 utslippene.
- Integrere miljø og klima i vår daglige drift.
- Gi våre leietakere en tilleggsverdi gjennom **økt lønnsomhet** og redusert miljøbelastning og bidra til at våre leietakere og andre samarbeidspartnere kan **redusere** sin miljø- og klimabelastning.
- Aktivt håndtere **klimarisiko**.
- Arbeide for å bli **klimanøytral** i 2050

Forankring;

DNB Næringseiendom sin forankring og sine forpliktelser er spesielt knyttet til:

- DNB Bank ASA sin konsernpolitikk, mål og føringer.
- FN sine bærekrafts mål
- Paris-avtalen, vedtatt på klimatoppmøtet i Paris desember 2015
- EUs handlingsplan for en sirkulær økonomi
- EU's Grønne Giv (Green Deal – Klima nøytral i 2050)
- EU Taksonomien og Offentliggjøringsforordningen (SFDR)
- Norges forpliktelse om minst 55 prosent utslippsreduksjon i 2030 sammenlignet med 1990
- Eiendomssektorens veikart mot 2050 utarbeidet av Norsk Eiendom og Grønn Byggallianse.
- Energy Performance Building Directive (EPBD)
- Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) og European Sustainability Reporting Standard (ESRS)

Konsernets forpliktelser; [DNB Transisjonsplan](#)

Alle FN's bærekraftsmål er viktige for å nå verdens fellesmål. DNB Næringseiendom har valgt å ha et spesielt fokus på nr. 7, 11, 12 og 13.

MÅLSETTINGER FOR PERIODEN 2024-2030

Mål for klima og miljø:

- Redusere klimagassutslipp med 35 prosent
- Redusere energiforbruket med 25 prosent
- Redusere vannforbruk og avfallsmengde med 5 prosent
- Oppnå en gjennomsnittlig sorteringsgrad på avfall på henholdsvis 70 prosent over drift og 90 prosent i prosjekter

Mål relatert til sosiale forhold:

- Det tilstrebes kjønnsbalanse og likelønn for samme stillingskategorier / -grupper
- I våre største prosjekter (over 75 mill) stilles det krav til lærling på byggeplass
- Ingen alvorlige fysiske skader på arbeidsplass
- Skape økt trivsel på egne eiendommer og i nærområdene
- Høy deltakelse på PULS undersøkelser internt i DNB NE

Mål relatert til virksomhetsstyring:

- DNB NE skal være organisert ihht gjeldene regelverk
- Alle ansatte skal ha gjennomført nødvendig opplæring knyttet til gjeldende lover, regler og rutiner
- Alle våre avtaleparter «i scope» skal være risikovurdert i TPRM
- Bærekrafts mål skal være integrert i organisasjonens målkort

Rapportering og måling

- Vi rapporterer i samsvar med GHG-standarden for klimagassregnskap.
- Vi rapporterer i CRREM (EU verktøy for å definere «Stranded Assets»)
- Vi benytter Energioppfølgingssystem EOS
- Miljøstyringssystem – ytre miljø ISO 14001.
- BREEAM In Use benyttes for å kartlegge byggets miljøstandard for bygg i drift og fremme kontinuerlig forbedring.
- Vi signerer grønne leieavtaler med våre leietakere, noe som forplikter både oss som utleier og leietaker til å fremme bærekraftige løsninger.
- Miljø standard for eiendommen blir dokumentert i eiendommens bygg strategi.

Prosjektgjennomføring

- Det skal utarbeides miljø- og bærekrafts program for alle større prosjekter.
- BREEAM NOR benyttes som styringsverktøy i større prosjekter.
- Prosjekter har som mål å forbedre energiklasse og karakter i BREEAM.
- Det utarbeides klimagassregnskap for bygget i større prosjekter.
- Ombruk, sirkulær økonomi og naturmangfold prioriteres. Målet er å minske miljøbelastningen og fremme bærekraftige metoder og sikre biologisk mangfold.

INVESTERING I EIENDOM

- Ved kjøp av eiendom for DNB Liv og DNB Scandinavian Property Fund stilles som hovedregel krav om at bygget har energiklasse B, besluttet av oppdragsgiver.
- For bygg som ikke tilfredsstiller disse kravene skal kostnad for å oppgradere bygget til energiklasse B beregnes og inngå i beslutningsgrunnlaget. Dette inkluderer klimarisikovurdering og avbøtende tiltak for å redusere denne, avvik fra dette kravet må være begrunnet i innstillingen.
- For investering i indirekte eid eiendom, gjennom DNB ECP, skal det være fokus på bærekraft i beslutningsgrunnlaget.

KLIMARISIKO

Klimaendringer og europeisk klimapolitikk kan ha innvirkning på verdien av våre eiendeler, investeringer og infrastruktur. Vårt fokus er rettet mot utvikling av høyere miljøstandard for eiendommene i porteføljen, i tråd med ny teknologi og i overensstemmelse med gjeldene krav.

Overgangsrisiko:

Er den risiko som selskaper og eiendomsinvestorer står overfor ved tilpasninger til politikk, lover og regelverk knyttet til miljø og bærekraft.

Fysisk risiko:

Fysiske risikoer deles inn i akutte, hendelsesdrevne endringer og kroniske, langsiktige endringer. Hver risiko evalueres nøye og administreres basert på sannsynligheten for forekomst. Risiko scenarier betegnes «RCP- Representative Concentration Pathway» avhengig av alvorlighetsgrad. Regjeringen anbefaler å forholde seg til «worst case» RCP 8.5 scenariet.

Muligheter knyttet til klimatilpasning:

Det er etablert strategiske tiltak i tråd med TCFD-rammeverket.

Vårt mål er netto nullutslipp innen 2050 og vi tilpasser vår strategi etter nye reguleringer.

SOSIALE FORHOLD

Vi har en rekke sosiale forhold som influerer på vårt daglige virke.

- Mangfold og inkludering – herunder universell utforming
- Helse, miljø og sikkerhet (HMS)
- Utvikling av lokale nærmiljø
- Opplæring og utdanning – lærlinger på byggeplass

VIRKSOMHETSSTYRENDE KRITERIER

I DNB NE har vi organisert virksomheten vår i henhold til prinsippene om tre forsvarslinjer. På denne måten kan vi kontrollere risiko, etterlevelse og gjennomføre internrevisjon. Første

forsvarslinje er den operative ledelsen og de ansatte som har ansvaret for å følge etablerte rutiner og retningslinjer i det daglige arbeidet.

Andre forsvarslinje skal overvåke og veilede den første forsvarslinjen, og rapportere om eventuelle avvik eller brudd på kravene.

Tredje forsvarslinje er den interne revisjonen og skal utføre uavhengige og objektive kontroller for å vurdere og styrke virksomhetsstyringen, risikostyringen og de interne kontrollene. Den skal også rapportere til styret og ledelsen om funn og anbefalinger.

Følgende områder må også håndteres: Interessekonflikter, menneskerettigheter og ansvarlig leverandøradferd, håndtering av regulatoriske rammeverk, arbeid mot hvitvasking og terrorfinansiering, antikorrupsjon og personvern.

RAPPORTERING OG BENCHMARKING

Regulatorisk rapportering

Offentliggjøringsforordningen, Sustainable Financial Disclosure Regulation (SFDR), forordning innført av EU for å fremme transparens og ansvarlighet i forbindelse med bærekraftige investeringer. Den har til hensikt å forhindre grønnvasking og bidra til å sikre at investorer og interessenter får riktig informasjon om bærekrafts aspekter knyttet til økonomiske produkter og tjenester. Reguleringen gjelder også for norske finansielle aktører, herunder DNB NE.

DNB NE forvalter de alternative eiendomsfondene DNB SPF og DNB ECP. Fondene fremmer bærekraft og er klassifisert som «lysegrønn/artikkel 8» fond ihht SFDR.

Corporate Sustainable Reporting Directive (CSRD):

Er et nytt EU direktiv som har som formål å skape et felles rammeverk for hva som skal rapporteres innenfor bærekraft, og sikre at bærekrafts rapportering har samme kvalitet som finansiell rapportering, i samsvar med EU-taksonomien. DNB NE følger konsernets retningslinjer for rapportering ihht. CSRD og vil inngå i bankens rapportering.

European Sustainability Reporting Standards (ESRS):

Gjelder for alle virksomheter som omfattes av CSRD.

Overordnet skal det rapporteres om konkrete forhold innen miljøfaktorer, sosiale faktorer og forretningsetiske forhold (ESG) under ESRS.

Åpenhetsloven:

Norsk regulering som pålegger norske selskaper å være åpne og rapportere om tiltak for å sikre menneskerettigheter og arbeidsforhold i sin verdikjede. Loven krever at norske selskaper redegjør for hvordan de arbeider for å ivareta grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold, inkludert tiltak for å forhindre brudd som barnearbeid og tvangsarbeid.

Årsrapporter for bærekraft:

Gir oss muligheten til å vurdere og måle våre miljømessige, sosiale og styringsmessige (ESG) prestasjoner i løpet av året, sammenligne dem med bransjebestemte standarder og beste praksis, og dele våre resultater og fremgang med våre interessenter.

Disse rapportene tjener som et kritisk verktøy for å dokumentere vårt engasjement for bærekraft og vår evne til å oppfylle våre bærekrafts mål, samtidig som de gir en transparent innsikt i vår strategi og resultatoppnåelse.

DNB NE publiserer årsrapport for DNB LIV og DNB SPF hvor man hensyntar rapporteringskrav i GRI (Global Reporting Initiative).

Årsrapportering i ORSA:

ORSA er forkortelsen for Own Risk and Solvency Assessment. ORSA er en del av Solvency II regulativet og da spesifikt Pillar II, Risk Management. DNB Liv rapporterer årlig klimarisiko til Finanstilsynet. DNB NE vil rapportere hvordan vi vurderer Klimarisiko og graden av klimarisiko i vår forvaltning av næringseiendom.

Benchmark

Benchmarking er en effektiv praksis for å måle, forstå og forbedre vår bærekrafts ytelse.

GRESB

Benchmark er ett av verktøyene som benyttes for porteføljen til DNB SPF. GRESB vurderes benyttet for DNB LIV porteføljen.

Energi Oppfølgings System (EOS)

Gir innsikt i energiforbruk, vannforbruk og avfallshåndtering. Datagrunnlag fra EOS skal tilgjengeliggjøres for ansatte i DNB Næringseiendom, leietakere og beslutningstakere. Miljødata er integrert med øvrige finansiell informasjon vha. PowerBI dashboard.

CRREM – Carbon Risk Real Estate Monitor

Er et ledende rammeverk og verktøy som er utviklet for å hjelpe eiendomsaktører med å identifisere og forstå klimarisiko knyttet til sine eiendomsporteføljer. Dette rammeverket fokuserer spesielt på karbonrisiko og utfordringene knyttet til klimaendringer som kan påvirke verdsettelsen og lønnsomheten av eiendommer.

TCFD – Task force on Climate-related Financial Disclosures

Er et internasjonalt anerkjent rammeverk som gir retningslinjer og anbefalinger for hvordan organisasjoner bør rapportere om klimarelatert finansiell informasjon. Formålet med TCFD er å hjelpe selskaper med å vurdere, diskutere og rapportere klimarisiko og klimapåvirkning i sine finansielle rapporter, noe som gir investorer, beslutningstakere og markedet som helhet nødvendig innsikt i hvordan klimaendringer kan påvirke virksomheten og økonomien.

BREEAM

Fungerer som både et styringsverktøy og et internasjonalt sertifiseringssystem, og er i dag det mest brukte miljøsertifiseringssystemet for bygg i Norge. DNB NE benytter BREEAM NOR for rehabiliteringsprosjekter og BREEAM In Use som et ledelsesverktøy og miljøsertifiseringssystem i forvaltning av eiendomsporteføljen.

ISO 14001 – Miljøstyringssystem

Er et anerkjent internasjonalt rammeverk og standard for miljøstyringssystemer som gir organisasjoner retningslinjer og krav for å etablere og opprettholde effektive miljøstyringssystemer.

Formålet med ISO 14001 er å hjelpe organisasjonen til å identifisere, forstå, og systematisk håndtere miljørisiko og -påvirkning i deres operasjoner. Det gir mulighet for å redusere negative miljøkonsekvenser, oppfylle regulatoriske krav, og forbedre miljøprestasjonen. DNB Næringseiendom ble første gang ISO 14001 sertifisert i 2015.