

Bærekraftretningslinjen for Næringseiendom i DNB Bank ASA

1. Innledning

Bærekraftretningslinjen for **Næringseiendom** i DNB Bank ASA («DNB») er utviklet for å informere eksterne og interne interessenter om viktige risikoer vi vurderer når vi gir finansiering til kunder i bransjen. Dokumentet bygger på DNB ASAs prinsipper for samfunnsansvar, og gjenspeiler DNBs strategi innen sektoren. I denne retningslinjen vil vi beskrive følgende for bransjen:

- Sentrale bærekraftsrisikoer
- DNBs krav og forventninger til kunder
- DNBs tilnærming til risikovurdering

2. Hva omfatter retningslinjen?

Denne retningslinjen dekker DNBs utlånsvirksomhet til selskaper innen næringseiendom. Dette inkluderer eierskap, oppføring, drift, vedlikehold, renovering, oppgradering og utleie innen undersegmenter som kontor, kjøpesenter, handel, logistikk, hotell og utleiebolig. Ved vurdering av kunder vil DNB også vektlegge resterende deler av verdikjeden. Det vil si at i de tilfeller et selskap er byggherre vil retningslinjen for **Bygg & Anlegg** og **Boligutvikling** også ha relevans for aktører innen næringseiendom.

3. Viktigste temaer innen bærekraft i Næringseiendom

I vurderingen av bærekraftsrisiko har DNB valgt ut de mest sentrale temaene innen **Klima**, **Miljø**, **Sosiale forhold** og **Virksomhetsstyring (ESG)**.

Klima og miljø

Klimarisiko omhandler hvordan selskaper påvirkes av endring i klimaet, og kan gi seg utslag i både fysisk risiko og overgangsrisiko for næringseiendom. Som følge av for eksempel økende havnivå, endrede temperaturer og mer ekstremvær vil lokalisering og utforming av bygg ha større betydning, der for eksempel flom og ras kan få konsekvenser (fysisk risiko). Videre kan klimaendringene medføre at leietakere stiller økte krav til bærekraftige bygg med tappt konkurransekraft for enkelteiendommer som konsekvens (overgangsrisiko).

Bygninger står for 40 % av den totale energibruken i Norge, og gjennom bygging, drift og sanering står bransjen for 40 % av all materialbruk og 25 % av alt avfall. Utbygging av nye områder kan føre til tap av natur og naturmangfold, samtidig som ressursknapphet og overforbruk har gitt økt fokus på sirkulærøkonomi. Tiltak som for eksempel energieffektivitet i bygg, bærekraftige materialvalg, økt ombruk, ansvarlighet knyttet til avfallshåndtering og bærekraftige transportløsninger har derfor en stor positiv miljøeffekt.

Sosiale forhold og virksomhetsstyring

Bransjen kan være knyttet til forhold som økonomisk kriminalitet, brudd på arbeidstakerrettigheter og sosial dumping. Bransjen har stor påvirkningskraft og kan med sin innkjøpsmakt påvirke sosiale forhold positivt gjennom blant annet kjøp av vasketjenester, kantinedrift og håndverkertjenester. I tillegg er det risiko knyttet til bruk av lokalene, der aktørene må sikre seg at disse ikke benyttes til

virksomhet som er ulovlig.

Nærmiljø og byggenes påvirkning på sosiale forhold i forbindelse med by- og stedsutvikling er også viktig. Byggherre har ansvar for at entreprenøren på byggeplass følger lovkrav, SHA (sikkerhet, helse og arbeidsmiljø) og regler for sosial dumping. Byggherre må sikre ansvarlighet i verdikjeden.

4. DNBs krav og forventninger

DNBs krav og forventninger

DNBs generelle krav og forventninger til bedriftskunder kommer til uttrykk i vår [gruppestandard for Samfunnsansvar i DNB ASAs kredittvirksomhet](#). DNB krever at kundene følger gjeldende lover og regler og forventer at internasjonalt anerkjente prinsipper for et ansvarlig næringsliv ivaretas. Spesifikke krav og forventninger for **Næringseiendom** fremkommer under. Vi forventer i tillegg at kunder er klar over og planlegger for endringer i bransjen med økt fokus på bærekraft fra kunder og samfunnet for øvrig. Krav og forventninger i bransjen vil endres over tid, hvilket innebærer at denne retningslinjen vil oppdateres i tråd med disse endringene.

Innen Næringseiendom stilles det følgende vilkår:

- Fra og med 1.1.2021 skal det ved ny finansiering/refinansiering inngå vilkår om gyldig energiattest for yrkesbygg større enn 1.000 kvm BRA som DNB har sikkerhet i (direkte eller gjennom selskap stilt som sikkerhet). Unntak gjelder dersom bygget er unntatt lovmessig plikt til energimerking.
- Fra og med 1.1.2021 skal det ved ny finansiering/refinansiering inngå vilkår om årlig måling og rapportering av energiforbruket i yrkesbygg større enn 5.000 kvm BRA som DNB har sikkerhet i (direkte eller gjennom selskap stilt som sikkerhet). Rapportering skjer etterskuddsvis og vil gjelde første gang for kalenderåret låneavtalen er inngått.
- For yrkesbygg under oppføring større enn 5.000 kvm BRA skal det legges til grunn sertifisering på minimum BREEAM NOR Very Good (alt. LEED Gold). For kontorbygg gjelder dette ny finansiering fra 1.7.2021, for øvrige typer yrkesbygg fra 1.1.2022.

Innen Næringseiendom stilles det følgende forventninger til kunder:

- Det foreligger energiattest også for yrkesbygg mindre enn 1.000 kvm BRA
- Vurdere hvordan klimaendringene kan påvirke fysisk risiko tilknyttet egne bygg.
- Vurdere hvordan egen virksomhet påvirker natur og naturmangfold.
- Det foreligger en skriftlig miljøpolicy og tilhørende handlingsplan for virksomheten.
- Energiforbruk i den totale eiendomsporteføljen måles og rapporteres årlig, med målsetting om kontinuerlig forbedring av faktisk energiforbruk.
- Følger Grønn Byggallianses ti anbefalte strakstiltak for små og store byggeiere.
- Aktivt følge opp at leverandører følger lover og regler med hensyn til SHA (sikkerhet, helse og arbeidsmiljø), sosial dumping og svart arbeidskraft.
- Ha rutiner og kontrollere for til enhver tid lovlig bruk av egne bygg. Herunder sikre at leietakere/fremleietakere driver lovlig og etisk forsvarlig virksomhet.

- Nybygg/rehabilitering:
 - Det vurderes om rehabilitering av eksisterende bygg kan gjennomføres i stedet for riving.
 - Klimagassregnskap for byggematerialer utarbeides med mål om å oppnå et nivå minimum 20 % lavere enn relevant referansebygg.
 - Det tilstrebes å redusere/minimere mengden avfall (kg/kvm) og øke andelen ombruksmaterialer. Ved rehabilitering kartlegges eksisterende bygningsmasse med mål om ombruk og gjenvinning. Ved nybygg planlegges det for demontering og ombruk av innredning og materialer
 - Nærmiljø og sosiale forhold knyttet til bygget vektlegges i planlegging og gjennomføring
 - Det tilrettelegges for elbillading og sykkelparkering.
 - Velge entreprenører som opererer i tråd med DNBs bærekraftretningslinje for **Bygg & Anlegg og Boligutvikling**

5. DNBs tilnærming til risikovurdering i Næringseiendom

Det er viktig for bransjen å ligge i forkant av utviklingen innen bærekraft. Aktører som ikke følger med i tiden vil kunne bli utkonkurrert og utgjøre en høyere risiko. Oppnåelse av krav og status knyttet til forventninger påvirker DNBs vurdering av bærekraftsrisiko og inngår i bankens totale risikovurdering. DNB ønsker å påvirke positivt ved å sette en standard. Dette skjer i dialog med kunden som del av en konkret finansieringsforespørsel og/eller som del av bankens løpende oppfølging av kunden. DNB skal bevisst prioritere aktører med et tydelig forhold og standpunkt til bærekraft.

DNB skal samtidig ha en inkluderende tilnærming og vil fortsette å ha engasjement med kunder som ennå ikke møter bankens minimumskrav, men som viser vilje og evne til å oppnå disse innenfor en begrenset tidsperiode. DNB tilbyr også grønn finansiering til prosjekter som tilfredsstillende ambisiøse bærekraftsmål. Bærekraftige bygg vil gi høyere eiendoms- og residualverdi, lavere oppgraderingskostnader, lavere driftskostnader og høyere attraktivitet hos leietakere.