

MILJØHANDLINGSPLAN NORDEA LIV EIENDOM

2020-2024



Nordea Liv skal kjøpe, utvikle, bygge og forvalte bærekraftige bygg med høy grad av verdiskapning.

Miljøhandlingsplan for perioden 2020 - 2024

Innhold

- Innledning..... 2
- Overordnede føringer 3
 - Formål..... 3
 - Ledelse..... 3
 - Roller og ansvar 4
 - FN's Bærekraftsmål 5
- Miljøpolicy 6
- Langsiktige miljøambisjoner 6
- Prosess..... 6
 - Eksisterende bygg..... 7
 - Nybygg og totalrehabiliteringer 8
 - Kjøp og salg..... 9



Innledning

Hovedmålet for eiendomsinvesteringene i Nordea Liv er å levere en god og risikostyrt avkastning til våre kunder gjennom en aktiv forvaltning og utvikling av eiendommene. Vi kjøper eiendom med potensial på verdi og bærekraft, og selger eiendom hvor dette potensialet er realisert.

For å støtte oss i dette arbeidet har vi sammen med Malling & Co Energi og miljø utarbeidet denne handlingsplanen. Planen gir tydelige ambisjoner og mål på miljøområdet, og skal følges av oss og våre samarbeidspartnere i forvaltningen og utviklingen av eiendommene.

Planen tar utgangspunkt i FNs bærekraftsmål og Nordeas overordnede policyer på området, og vil bli revidert jevnlig fremover etter som kravene til oss og samfunnet rundt oss øker.

Planen inneholder konkrete mål om reduksjon i energi- og vannforbruk, CO₂-avtrykk og å øke avfallssorteringen. Som medlem i Net Zero Owners Alliance har vi for femårsperioden 2020-2024 satt et ambisiøst mål på 10 % reduksjon av energiforbruket og 20 % reduksjon av CO₂-utslippet som følge av energiforbruket. Progresjonen på dette skal rapporteres årlig til alliansen.

Fra og med 2022 skal eiendomsporteføljen evalueres i GRESB-systemet. GRESB er en oppdragsdrevet og investorledet organisasjon som leverer standardiserte og validerte ESG data til kapitalmarkedene. GRESB ble etablert i 2009 og har blitt den ledende ESG-referansen for eiendoms- og infrastrukturinvesteringer over hele verden.

Selskapet er i gang med å klassifisere alle eiendommene i BREEAM systemet. BREEAM-NOR er en norsk tilpasning av BREEAM, en internasjonal metode for sertifisering av nye eller totalrehabiliterede bærekraftige bygg. Eksisterende bygninger kan sertifiseres i BREEAM In-Use systemet. Dette er et lavterskel forvaltningsverktøy og et internasjonalt sertifiseringssystem til bruk for eiere, forvaltere og leietakere med ambisjoner om å redusere driftskostnader, energiforbruk og miljøbelastninger i eksisterende yrkesbygg.

Nordea Liv er medlem av foreningen Grønn Byggallianse. Grønn Byggallianse har som formål å være den viktigste norske katalysatoren for en bærekraftig bygg- og eiendomssektor - for og med næringen. Grønn Byggallianse er medlem av World Green Building Council (WGBC) - et globalt nettverk bestående av over 70 land og deres 32 000 medlemsbedrifter.

Nordea Liv har forpliktet seg til å følge Eiendomssektorens veikart mot 2050, versjon 2.0. Dette er Grønn Byggallianse og Norsk Eiendoms anbefaling til eiere og forvaltere av yrkesbygg om hvilke valg de bør gjøre på kort og lang sikt for at eiendomssektoren skal bidra til et bærekraftig samfunn i 2050.

Oslo, 17.6.2022

Nils Arne Gundersen
Head of Real Estate

nils.arne.gundersen@nordea.com

Overordnede føringer

NLP Norway Responsible Investment Strategy for direct Real Estate
(utstedt 6. desember 2016, trer i kraft 1. januar 2017)

Formål

Denne policyen fastsetter prinsippene for en ansvarlig investeringsstrategi for eiendomsporteføljen. NLP NOs investeringsstrategi er basert på fire prinsipper;

- Miljø
- Estetikk
- Sikkerhet
- Leietakere

NLP NO inkorporerer disse prinsippene i investeringsprosessen.

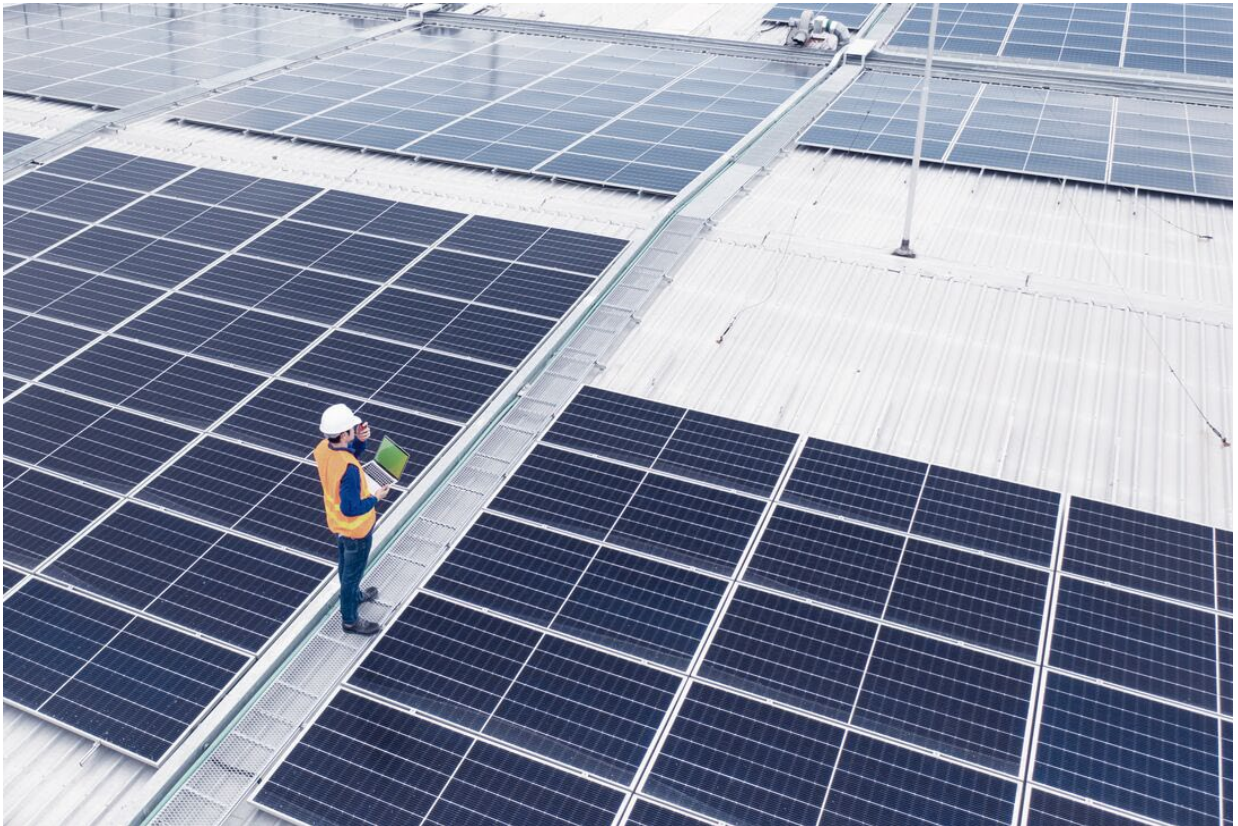
Ledelse

De fire prinsippene for en ansvarlig investeringsstrategi i eiendom er:

- **Miljøet**
NLP vil aktivt inkludere miljøspørsmål i forvaltningen av eiendomsporteføljen. NLP vil arbeide med miljøspørsmål basert på potensialet for hver eiendom. Miljøspørsmål kan for eksempel omfatte energieffektivitet, bedre avfallshåndtering eller redusert vannbruk. NLP vil aktivt engasjere seg med leietakere der vi ser et potensial for en betydelig forbedring knyttet til disse prinsippene.
- **Estetikk**
NLP vil fokusere på estetikk ved renovering av eksisterende eiendommer og bygging av nye eiendommer. NLP vil prioritere god arkitektur og sikre at eiendommer som eies av NLP, vil bidra positivt til de umiddelbare omgivelsene. Ambisjonen vil bli tilpasset hver eiendom.
- **Sikkerhet**
NLP vil sammen med entreprenører fokusere på arbeidssikkerhet for å minimere antallet og alvorlighetsgraden av ulykker for byggearbeidere. NLP vil prioritere entreprenører som har fokus på sikkerhet og beste praksis. NLP vil videre opprettholde et høyt vedlikeholds nivå for å redusere ulykker for leietakere som relaterer til uaktsomhet eller forfall av NLPs eiendommer.
- **Leietakere**
Gjelder både NLP sine egne kommersielle leietakere og boligeiendommer. NLP gjennomfører tiltak mot hvitvasking og skaffer seg tilstrekkelig innsikt i leietakers vandel før det signeres med kommersielle leietakere. Vurderingene som gjøres med tilhørende dokumentasjon er etablert for å unngå leietakere med forretningsmodeller som direkte strider mot NLPs interesser.

Roller og ansvar

- **Investeringsutvalget**
Den lokale investeringskomiteen godkjenner en ansvarlig investeringsstrategi for eiendomsporteføljen.
- **Eiendomsavdelingen**
Eiendomsavdelingen er ansvarlig for å overholde investeringsstrategien.



FN's Bærekraftsmål

Nordea Liv (NL) arbeider kontinuerlig og målrettet mot en mer bærekraftig portefølje. FN vedtok i år 2015 i sum 17 bærekraftsmål. NL har valgt ut følgende emner og underpunkter for sitt virksomhetsområde på bakgrunn av vesentlighet og reell påvirkning:



Mål 11: Bærekraftige byer og lokalsamfunn

NL er en aktiv eier som utvikler og foredler eiendommer. Bærekraftige løsninger velges i daglig drift, rehabilitering og nybygg. BREEAM-NOR, BREEAM In-Use og «strakstiltakene for eiendomsbransjen» bidrar til dette.

Relevant delmål:

11.6 Innen 2030 redusere byenes og lokalsamfunnenes negative påvirkning på miljøet (målt per innbygger), med særlig vekt på luftkvalitet og avfallshåndtering i offentlig eller privat regi.



Mål 12: Ansvarlig forbruk og produksjon

NL jobber aktivt med å redusere avfall fra byggeprosjekter og øke sorteringsgraden for eiendommene de eier. Ved større rehabiliteringer skal det gjennomføres ombrukskartlegging, og ombruk skal etterstrebnes. NL samarbeider og bidrar i Nordea-konsernet med rapportering av energiforbruk og CO₂-utslipp.

Relevante delmål:

12.5) Innen 2030 redusere avfallsmengden betydelig gjennom forebygging, reduksjon, materialgjenvinning og ombruk
12.6. Stimulere selskaper, særlig store og flernasjonale selskaper, til å ta i bruk bærekraftige metoder og integrere informasjon om egen bærekraft i sine rapporteringsrutiner.



Mål 17: Samarbeid for å nå målene

NL samarbeider i en rekke fora for å bidra med utviklingen i bransjen. Fra år 2020 har NL deltatt i pilotprosjekt i regi av MSCI, hvor man sammen med flere andre ledende eiendomsselskaper sammenligner og energiforbruk og utslipp på tvers av selskapene. Porteføljen til NL skal i 2022 GRESB vurderes.

Relevante delmål:

17.16. Styrke det globale partnerskapet for bærekraftig utvikling og understøtte det med partnerskap mellom flere interessenter som kan mobilisere og dele kunnskap, ekspertise, teknologi og finansielle ressurser, for å bidra til at alle land, særlig utviklingslandene, oppnår bærekraftsmålene.

Miljøpolicy

Nordea Liv skal kjøpe, utvikle, bygge og forvalte bærekraftige bygg med høy grad av verdiskapning.

Eiendomssektorens veikart mot 2050

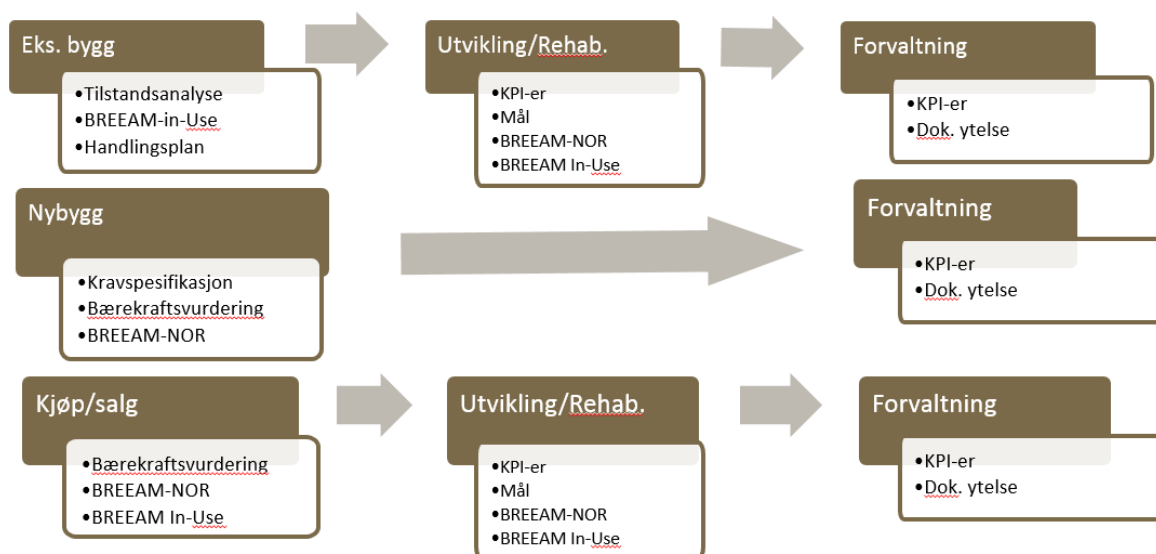
- Nordea Liv Eiendom er medlem av Grønn Byggallianse, som på vegne av bransjen har tatt frem et veikart mot år 2050 som skal sikre at bransjen underbygger FNs bærekraftsmål samt nasjonale målsettinger.
- Veikartet inneholder blant annet strakstiltak (1.0 og 2.0) som byggeierne bør fokusere på for å bygge opp under målsettingen. Begge referansene er gjengitt i vedlegg til denne strategien.

Langsiktige miljøambisjoner

- Nordea Liv skal jobbe i retning av å få en klimanøytral eiendomsportefølje ut fra en helhetlig tilnærming.
- Nordea Liv skal tenke ressurseffektivitet og lukkede materialkretsløp. Det skal være fokus på gjenvinning og materialer.
- Nordea Liv skal unngå bruk og spredning av miljøgifter.
- Bærekraftkriteriene skal baseres på de ni kriteriene som fremgår av BREEAM-NOR sertifiseringen.
- Nordea Liv har forpliktet seg til å kutte karbonutslippet til netto null innen 2050.

Prosess

Figuren viser en prosess-relatert tilnærming ref. Nordea Livs forretningsmodell:



Det defineres mål som relateres til tre kategorier for prosess («Eks. bygg» / «Nybygg»/ «Kjøp/salg»), alle med en utviklings- og forvaltningsfase. På denne måten vil en fange opp de ulike dimensjonene og mulighetene til påvirkning av miljøavtrykk for ulike bærekraftskriterier, tilpasset den enkelte prosess.

Eksisterende bygg

Miljøoppfølgingen bygger på sertifiseringsordningen BREEAM In-Use med sine 9 bærekraftskriterier for både bygget, forvaltningen og bruken. Nordea Liv kan velge å sertifisere bygg etter BREEAM-In-Use eller bruke BREEAM-In-Use standarden som en tilstandsanalyse med fokus på de 9 bærekraftskriteriene.

Målene for eksisterende bygg settes ut fra byggets null-punkt og har fokus på følgende KPI-er;

- Overordnet skal eiendommen redusere sine klimagassutslipp med minimum 20 % gjennom femårs-perioden [CO_2/m^2], redusere avfallsmengder med 10 % [kg] og øke sorteringsgraden til 60 %, samt unngå innkjøp av produkter med miljøgifter.
- For å oppnå dette settes det del-mål innenfor følgende miljøområder:
 - **Energi/avfall/vann**
 - Spesifikk energibruk [$\text{kWh}/\text{m}^2\text{år}$] for porteføljen skal reduseres med 10 %. Hvert bygg skal bidra til å redusere det samlede energiforbruket.
 - Utslipp fra energibruk skal reduseres gjennom 100 % fjerning av fossil fyringsolje og naturgass.
 - Nordea Liv skal tilrettelegge for at leietakerne skal kunne minimere avfallsmengden og tilby gode sorteringsmuligheter. Målet for utsorteringsgraden settes til 60 %.
 - Nordea Liv skal ha fokus på redusert vannforbruk. Målet settes til 5 % reduksjon. Dette skal oppnås ved utskifting til vannbesparende sanitærutstyr ved behov, og dermed gradvis oppdatere porteføljens utstyr.
 - **Materialer**
 - Nordea Liv skal stille funksjonskrav og dokumentasjonskrav av miljøegenskaper for alle innkjøp med krav til at produkter ikke inneholder miljøgifter.
 - Anskaffelser på eiendommene og i mindre byggeprosjekter skal ikke inneholde helse- og miljøskadelige stoffer.
 - Nordea Liv skal benytte materialer med høy resirkuleringsgrad og lavt klimagassfotavtrykk.
 - Ved ombygginger/leietakertilpasninger skal det gjøres en grundig vurdering om materialer kan gjenbrukes. Sekundært skal de demonteres og sorteres for materialgjenvinning.

- **Transport**
 - Nordea Liv skal bidra til reduserte utslipp ved å tilrettelegge for miljøvennlig transport. Ladestasjoner for el-biler og sykler er et prioritert tiltak, inkludert gode garderobefasiliteter med dusjmulighet.
 - Det skal tilrettelegges for at informasjon om alternativ transport (kollektiv, bildeling o.l.) tilgjengeliggjøres for leietakere og besøkende.

- **Klimatilpasning og ivaretagelse av biologisk mangfold**
 - Nordea Liv skal vurdere miljøkonsekvenser og behov for klimatilpasning i forbindelse med vedlikeholds- og oppgraderingsplaner.
 - Nordea Liv skal gjennomføre en forvaltning av uteområder som ivaretar eller øker det biologiske mangfoldet.
 - Nordea Liv skal kartlegge takflater på eksisterende bygg og vurdere potensiale for å utnytte flatene til overvannshåndtering eller lokal energiproduksjon.

Nybygg og totalrehabiliteringer

Miljøstrategien bygger på sertifiseringsordningen BREEAM NOR for design- og byggefasen med sine 9 bærekraftskriterier. I de tilfeller dette ikke er aktuelt, erstattes denne av et kvalitetsprogram som evaluerer de samme bærekraftskriteriene for prosjektet.

Nordea Liv har tilknyttet seg strakstiltakene (1.0 og 2.0) og tiltakene vil følges i alle større rehabiliteringsprosjekter.

- Overordnet skal byggeprosjekter redusere tilhørende klimagassutslipp med 40 % ref. relevant referansebygg.
- For å oppnå dette settes det delmål innenfor følgende miljøområder tilpasset det enkelte prosjekt:
 - **Energi/avfall/vann**
 - Byggeprosjektene skal fremme lokal og fornybar energiproduksjon på eiendommen eller i området i samarbeid med andre aktører.
 - Energiproduksjon under bygging (byggvarme) skal fortrinnsvis komme fra fossilfri energikilde.
 - Det skal utarbeides en avfallsplan for å redusere avfall i forbindelse med prosjektet. Det skal i tillegg settes mål for byggavfall [kg/m²].
 - Det skal fortrinnsvis kun benyttes vannbesparende sanitærutstyr.

 - **Materialer**
 - Det skal benyttes materialer med høy resirkuleringsgrad og lavt klimagassfotavtrykk.
 - Nordea Liv skal anbefale og synliggjøre hvordan generalitet og fleksibilitet kan hensyn tas i løsninger med formål å enkelt kunne tilpasse bygg til endrede behov i framtiden.

- Nordea Liv sine byggeprosjekter skal bruke lavemitterende materialer uten innhold av helse- og miljøskadelige stoffer.
 - Prosjektene skal prioritere bærekraftige materialer som er gjenbrukte eller gjenbrukbare/resirkulerbare, og som det ikke er knapphet på, der det finnes gode alternativer.
- **Transport**
 - Nordea Liv skal bidra til reduserte utslipp ved å tilrettelegge for miljøvennlig transport. Ladestasjoner for el-biler og sykler er et prioritert tiltak, inkludert gode garderobeforhold med dusjmulighet.
 - Det skal tilrettelegges for at informasjon om alternativ transport (kollektiv, bildeling o.l.) tilgjengeliggjøres for leietakere og besøkende.
- **Klimatilpasning og ivaretagelse av biologisk mangfold**
 - Byggeprosjektene skal dokumentere at de er tilpasset fremtidige klimaendringer.
 - Nordea Liv sine prosjekter skal etablere uteområder som ivaretar eller øker det biologiske mangfoldet.
 - Nordea Liv skal vurdere potensiale for å utnytte takflatene til overvannshåndtering eller lokal energiproduksjon.
- **Forurensning**
 - Kuldemedier. Skal tilstrebe bruk av naturlige kuldemedier ved utskiftning eller etablering av ny kjøleløsning. En separat oversikt med tidslinje for resterende teknisk levetid på anleggene og at disse er i samsvar med f-gass direktivet styrer opp beslutningsprosessene.
 - Lysforurensning.
 - Redusere unødvendig lysforurensning til ulempe for naboeiendommer.
 - Nødvendig utebelysning skal i størst grad konsentreres i relevante områder og belysning oppover skal minimeres.
 - Det skal sikres styringssystemer som tilrettelegger for redusert lysstyrke ved gitte tidsperioder.

Kjøp og salg

Miljøstrategien bygger på at eiendommer på sikt skal tilpasses og videreutvikles i henhold til BREEAM-NOR og/eller BREEAM In-Use med sine 9 bærekraftskriterier. Det skal benyttes et sett med egenutviklede evalueringskriterier som en del av DD-prosessen ("Bærekrafts-DD").