



Grønn frokost

ESG som investeringsstrategi

Selmer

GRØNNby
STAVANGER-REGIONEN

SpareBank
SR-BANK 

GRØNNE INVESTERINGER

Stiftelsen Grønn By frokostseminar 22.06.2023

Gabler v/Ibrahim Pelja

GABLER



PENSJONSTJENESTER

- Pensjonsadministrasjon
- Pensjonsrådgivning
- Regnskapstjenester
- Daglig leder pensjonskasse
- Aktuærtjenester
- IT-tjenester



RISK MANAGEMENT

- Risk Management
- Rapportering og analyse
- Captive Management
- Gabler Advice
- Compliance



INVESTMENT

- Investeringsrådgiving
- Strategi og allokering
- Institutional Clients
- Rapportering og analyse
- Gabler Performa
- Private Wealth Management

GABLER

Adeline Diab, Director of Research ESG at Bloomberg Intelligence said: “While ESG investing has gained traction by becoming mainstream and even mandatory in certain jurisdictions, it does not come without challenges. Scrutiny is going play an important role as regulators tackle the risk of greenwashing.”

According to BI, ESG assets surpassed \$35 trillion in 2020, up from \$30.6 trillion in 2018 and \$22.8 trillion in 2016, to become a third of the total global assets under management, according to the Global Sustainable Investment Association, in line with Bloomberg Intelligence’s base-case scenario. The report highlights that, assuming 15% growth, a third of the pace of the past five years, ESG assets could exceed \$41 trillion by 2022 and \$50 trillion by 2025.

Europe accounts for half of global ESG assets and dominated the market until 2018. The U.S., however, is taking the lead with more than 40% growth in the past two years and is expected to exceed \$20 trillion in 2022, even if its pace of growth halves this year.

ESG exchange-traded funds’ (ETFs) cumulative inflows surpassed Bloomberg Intelligence’s projected \$121 billion in 2021 based on their bull-case scenario, with over \$75 billion recorded in the first half of the year. According to the report, the pace isn’t slowing, with investments in ESG ETFs expanding for more than 38 straight months.

What is the European Green Deal and will it really cost €1tn?



Alpha Capital fund (ESG)

Fondet investerer i europeiske mid- og large-cap selskap med mål om å oppnå høyest mulig risikojustert avkastning. Selskap som har dårlig ESG-rating eller betydelige inntekter fra aktiviteter som er særlig miljøødeleggende er ekskludert fra fondets investeringsunivers.

NorBank index fund (ESG)

Fondet har som formål å følge avkastningen til relevant referanseindeks (MSCI World Index). Unntaket er selskap som har betydelige inntekter fra kull, oljesand, kontroversielle våpen, tobakk, alkohol eller gambling.

Beta Invest ESG fund

Beta ser stort potensiale i selskap som er godt posisjonert for det kommende grønne skiftet. Fondet har som strategi å investere i selskap som er verdensledende innenfor ESG. Porteføljen er konsentrert og består av selskap notert i Europa, Asia, USA og Canada.

REAL ESG Impact Fund

Fondet har som målsetting å bidra til grønn omstilling gjennom aktivt eierskap i en håndfull selskap som har stort potensiale. REAL forventer at investeringene vil gi konkurransedyktig risikojustert avkastning.

**Hva betyr det at vi ønsker
«å investere i bærekraft»**

GABLER

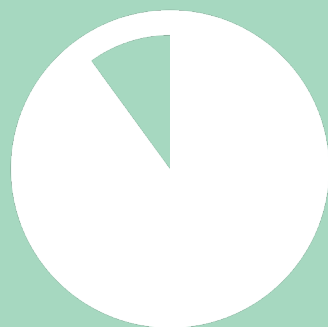


GABLER

PRIMÆRMARKED



MAJORITETSAKSJONÆR



INNFLYTELSE



GABLER

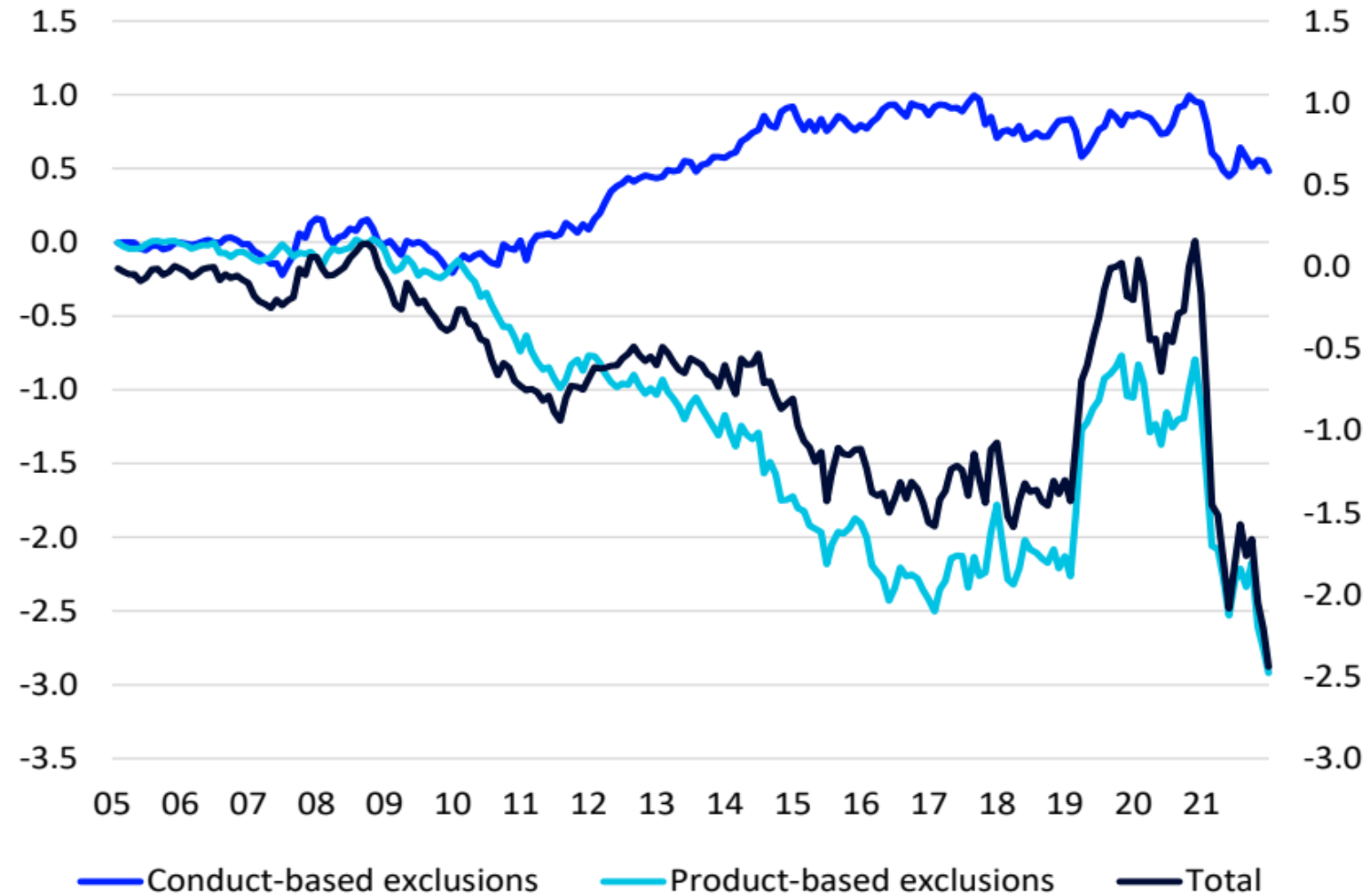


Det handler om **hvordan** man investerer og **hva** man investerer i

Grønne investeringer



Return impact of equity benchmark index exclusions relative to an unadjusted index. Measured in dollars. Percentage points.

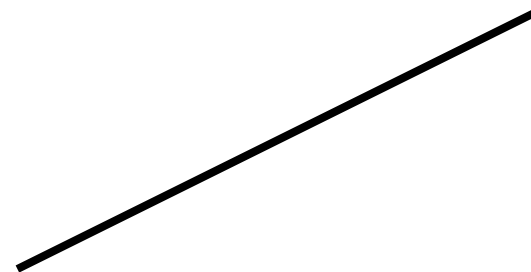


Finansielt mål

Bærekraftsmål



Filantropi?



GABLER



Gabler skaper resultater som gir muligheter

GABLER

Grønn Horisont:

ESG og fremtiden i eiendomsmarkedet

Selmer

Frokostmøte Grønn By - 22 juni 2023

ESG fokus i eiendomsbransjen ikke noe nytt!



LEED



Performance,
Credibility,
Transparency



ESG en global megatrend (også i eiendomsbransjen)



Samfunnsansvar (S)



Miljøkrav og ansvar (E)



Demografi



Digitalisering

....men bærekraft har nå blitt til lover og regler

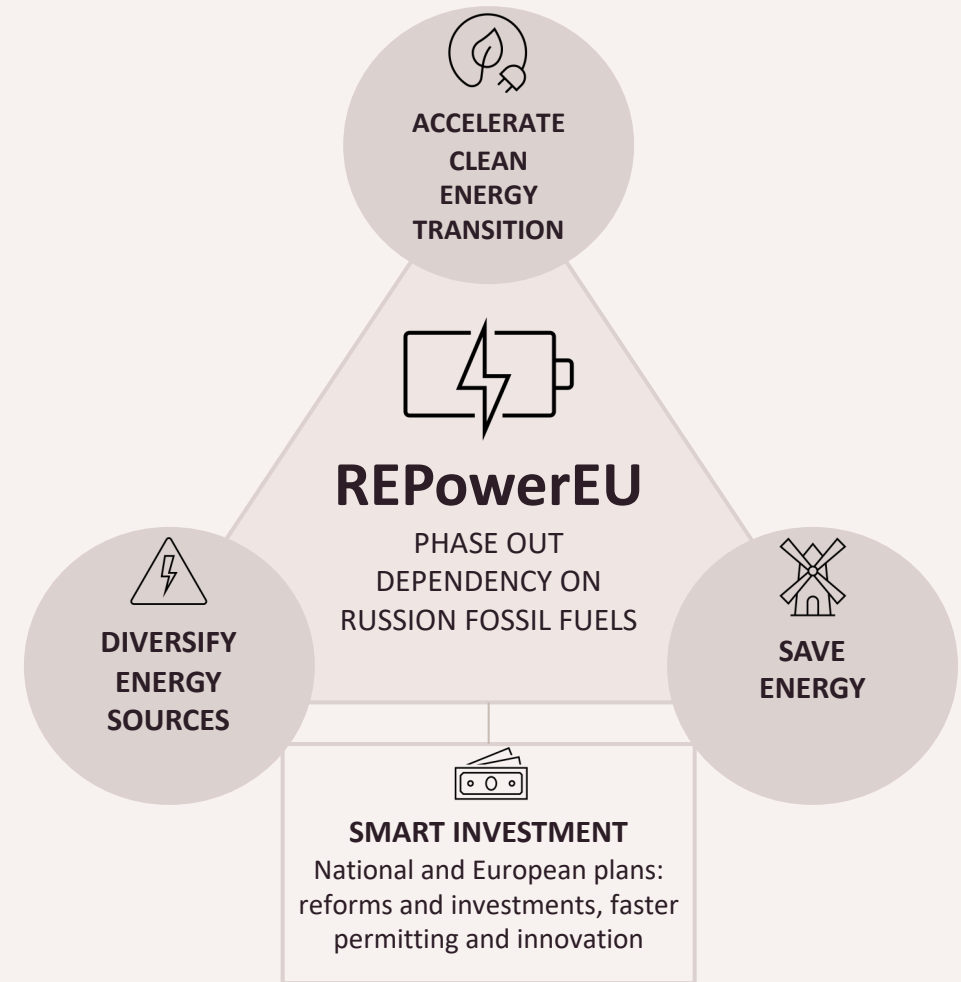
	Sosialt	Miljø- og klima		Governance
E U	EU Corporate Sustainability Due Diligence Directive <i>Forslag til direktiv lagt frem – overlapp med åpenhetsloven</i>	Taksonomi- forordningen <i>EUs klassifiseringssystem for hva som anses som bærekraftige investeringer</i>	Offentliggjørings- forordningen (SFDR) <i>EU-regulering om informasjon og rapportering for finanssektoren</i>	Bærekraftsdirektivet (CSRD) <i>EU-direktiv – gjennomfører nye regler for bærekraftsrapportering for store foretak</i>
N O R G E	Åpenhetsloven <i>Dekker og overgår de sosiale kravene under EU-taksonomien</i>	Lov om offentliggjøring av bærekraftsinformasjon i finanssektoren mv. <i>Trådte i kraft 1. januar 2023</i>		Regnskapsloven <i>Økte forventninger til bærekraftsrapportering, § 3-3c</i>

....men bærekraft har nå blitt til lover og regler

	Sosialt	Miljø- og klima		Governance
E U	EU Corporate Sustainability Due Diligence Directive <i>Forslag til direktiv lagt frem – overlapp med åpenhetsloven</i>	Taksonomi- forordningen <i>EUs klassifiseringssystem for hva som anses som bærekraftige investeringer</i>	Offentliggjørings- forordningen (SFDR) <i>EU-regulering om informasjon og rapportering for finanssektoren</i>	Bærekraftsdirektivet (CSRD) <i>EU-direktiv – gjennomfører nye regler for bærekraftsrapportering for store foretak</i>
N O R G E	Åpenhetsloven <i>Dekker og overgår de sosiale kravene under EU-taksonomien</i>	Lov om offentliggjøring av bærekraftsinformasjon i finanssektoren mv. <i>Trådte i kraft 1. januar 2023</i>		Regnskapsloven <i>Økte forventninger til bærekraftsrapportering, § 3-3c</i>

.... og mye ny lovgivning fra EU på vei

- Forslag til aktsomhetsdirektiv
- Forslag til forordning om sosial taksonomi
- Forslag til forordning om økodesign for bærekraftige produkter
- "Repower EU" – forslag om endringer eller tillegg til:
 - Fornybardirektivet
 - **Bygningsenergidirektivet**
 - Energieffektiviseringsdirektivet



...og mange land i Europa går i front

Forslag til revidert bygnings-energidirektiv er på høring i EU

Artikkel 7: Foreslår at alle nye bygg skal være nullutslippsbygg (ZEB) innen 2028



Artikkel 9: Alle offentlig eide bygg og alle yrkesbygg skal ha oppnådd minst energimerke F i 2027 og E i 2030.

Artikkel 16: Harmonisering av skalaen nasjonalt til å reflektere bygningsmassen. Gyldighetstid for D-G halveres til 5 år.

Flere EU-land innfører minstekrav til energiklasser

Forbud mot utleie av kontor som har EPC-merke mindre enn C i dag, tilsvarende energiattest E/F i Norge



Ny leiekontrakter fra 2023 for bygninger med lavere energimerke enn F er ulovlig. Utleie av alle bygninger med energimerke F blir ulovlig fra 2028



Fra 2026 vil utleieeiendommer trenge en EPC-rating på minst C (E/F i Norge) for alle nye leieforhold og regelen gjelder også for eksisterende leieforhold fra 2028



Hvordan følges lovgivningsiveren opp i Norge?

Hvordan følges lovgivningsiveren opp i Norge?

Jubler over nye krav til solkraft: – Har fått veldig viktige gjennombrudd

SV og solbransjen er fornøyd med at regjeringspartiene og SV stiller nye krav om solkraft på nye statlige bygg og nye næringsbygg.



Slik skal regjeringen og SV sikre mer solkraft:

Dette er noen av punktene regjeringen og SV er enige om i budsjettforhandlingene:

- det skal stilles krav om solceller og/eller lokalprodusert energi på alle nye, statlige byggeprosjekter med oppstart av forprosjekt i 2024, med noen unntak. Kravet gjelder også ved større oppgradering og rehabilitering.
- det skal settes et mål for ny solenergi på 8 terawattimer (TWh) innen 2030, og innen revidert budsjett i 2024 skal det komme en konkret handlingsplan for å nå målet. Målet skal ikke være hindre rasjonell nettutvikling
- innen første halvår 2024 skal regjeringen sende på høring forslag med krav om solceller og/eller lokalprodusert energi på alle nye næringsbygg over 500 kvadratmeter utenfor landbruks-, natur- og friluftsområder
- NVE skal få mulighet til å unnta enkeltprosjekter med solparker med lavt konfliktnivå i allerede brukte industriområder fra konsesjonsplikt, slik at kommunene kan gi tillatelser etter plan- og bygningsloven
- næringsaktører skal kunne dele solkraft med høyere grense enn 1 megawatt

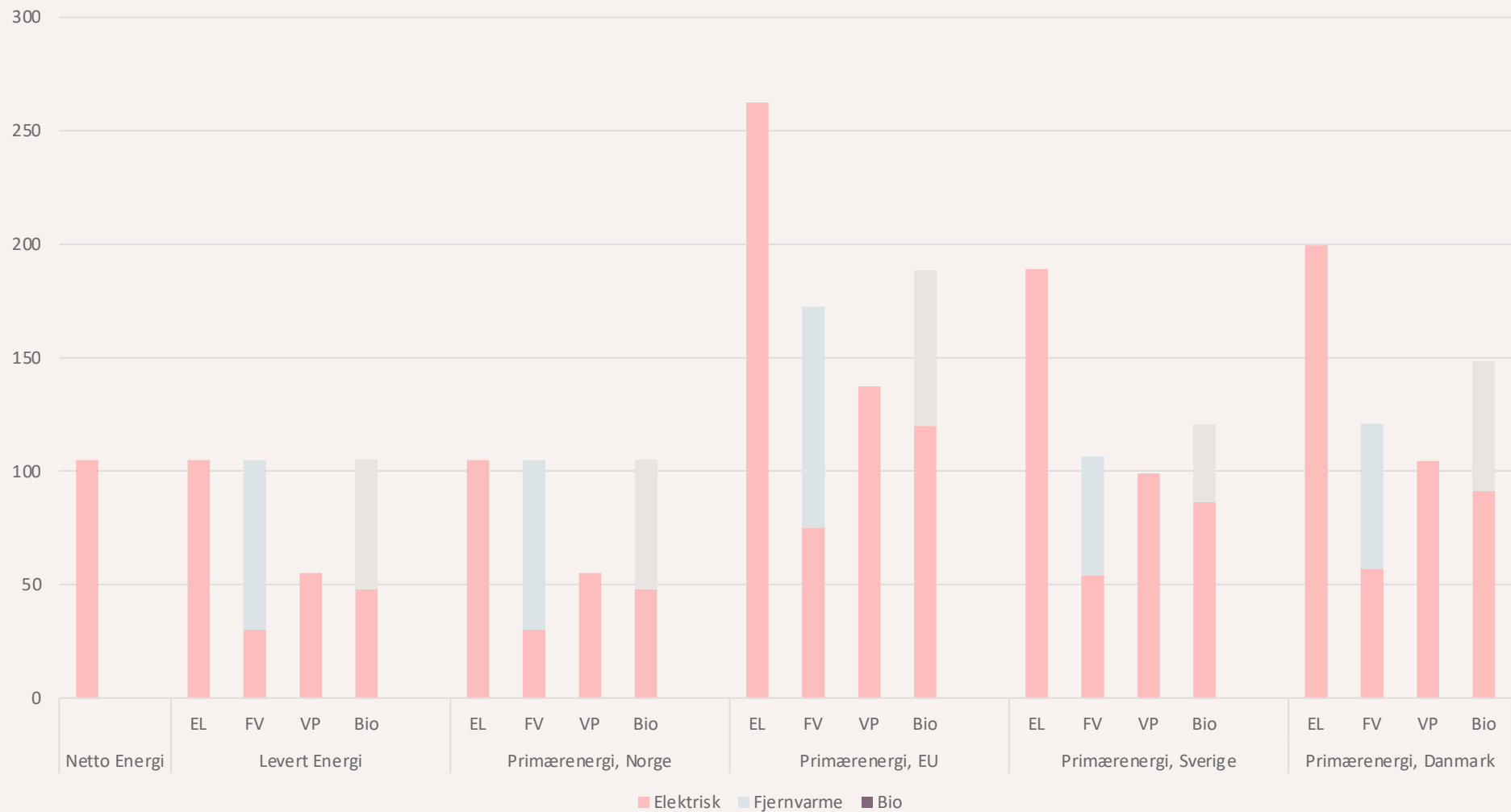
Norsk definisjon av NZEB fastsatt vinter 2023

- "nesten nullenergi-bygg" – ikke felles definert
- Bygningsenergidirektivet har en definisjon av nesten nullenergibygg – gjennomført i TEK17
- Taksonomien gir kriterier tilknyttet primærenergibehov – TEK17 benytter ikke primærenergi
- EMS bruker levert energi
- Departementet gav veileder for å utregne primærenergibehovet for å oppfylle krav til nesten nullenergibygg i taksonomiforordningen
- For å beregne primærenergibehovet benyttes tabellen med en faktor på 1,0 for alle energibærere

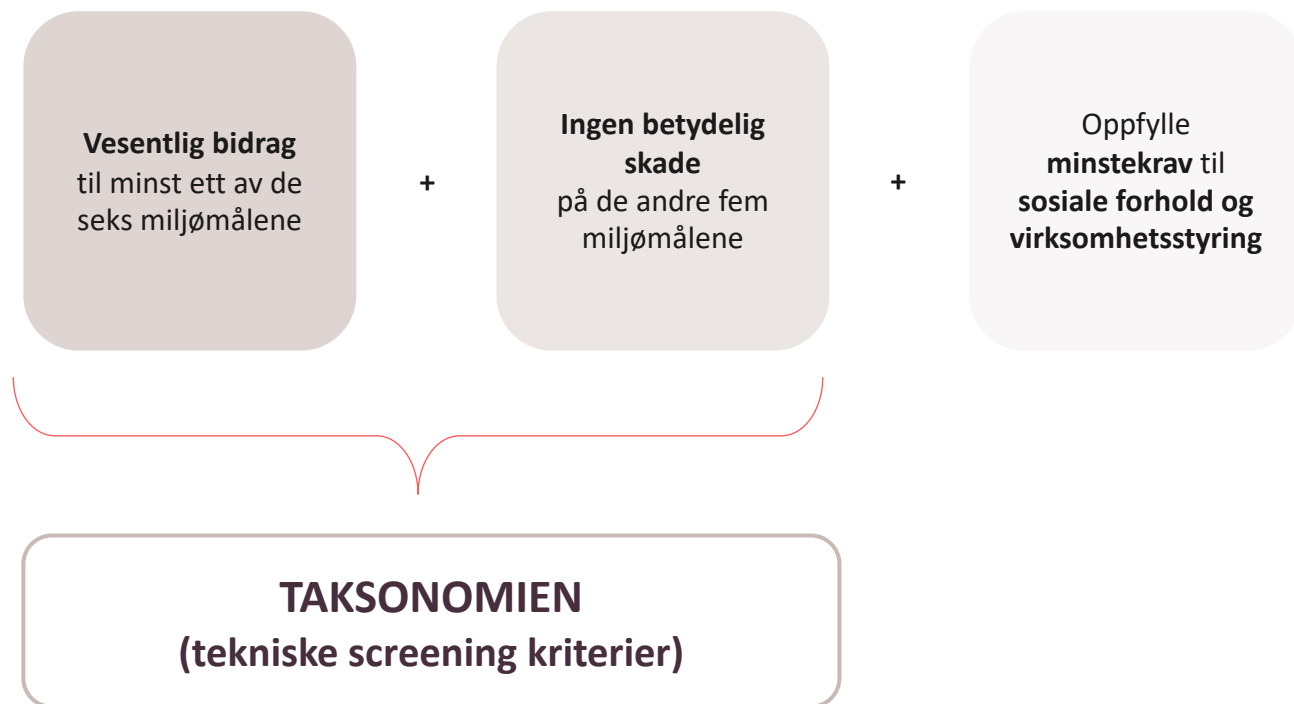
Tabell Nesten nullenergibygning

Bygningskategori	Nesten nullenergibygning [kWh/m² oppvarmet BRA per år]
Småhus*	86 + 1600/m ² oppvarmet BRA
Boligblokk*	67
Barnehage	129
Kontorbygning	76
Skolebygning	91
Universitet/høyskole	84
Sykehus	165 (212)**
Sykehjem	163 (204)**
Hotellbygning	159
Idrettsbygning	142
Forretningsbygning	162
Kulturbygning	123
Lett industri/verksteder	113 (138)

Screeningkriterier - NZEB og PED i Norge



EU – taksonomien (kort oppsummert)



EUs taksonomi

- Hvilke eiendomsaktiviteter er omfattet?

Oppføring av nybygg

Rehabilitering av eksisterende bygg

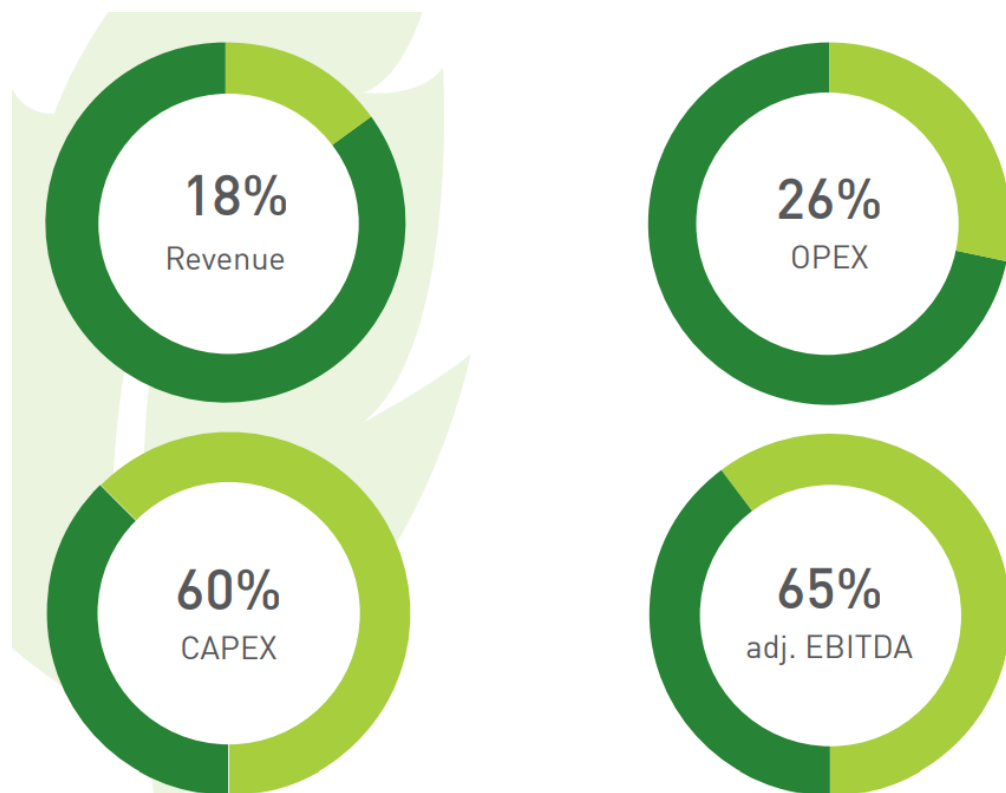
Anskaffelse og eierskap til bygg (kjøp og utleie)

Energi og miljøtiltak /
Individuelle
forbedringsaktiviteter



Rapportering iht taksonomien

Percentage of environmentally sustainable activities within Green Properties AS

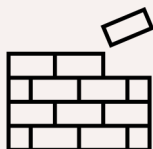


- Må rapportere på hvordan og hvor stor andel av foretakets omsetning og investeringer (capex og/eller opex) som knytter seg til bærekraftige aktiviteter slik de er definert i taksonomien
- Bør gjøres som en del av den ikke-finansielle rapporteringen, f.eks. en egen del i selskapets årsrapport eller i separat bærekraftsrapport.

Revenue, opex, capex and adjusted EBITA - Green Properties AS

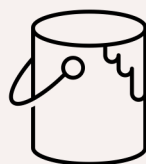
in € million	2020	2019
Revenue		
Group	19,694	19,436
of which "environmentally sustainable" in € million / in %	3.513/18	3.007/15
Opex		
Group	3,417	3,234
of which "environmentally sustainable" in € million / in %	874/26	788/24
Capex		
Group	2,526	3,168
of which "environmentally sustainable" in € million / in %	1.521/60	2.093/66
Adjusted EBITDA		
Group	2,781	2,433
of which "environmentally sustainable" in € million / in %	1.811/65	1.436/59

Screeningkriterier - eksempler



Oppføring av nybygg:

- Vesentlig bidra - 10 % lavere energiforbruk enn gjeldende NZEB (Near Zero Enerby Building / nesten nullenergibygge) standard
- Ikke skade: Det må tilrettelegges for at minst 70 % av bygge- og rivningsavfallet kan gå til gjenbruk eller materialgjenvinning



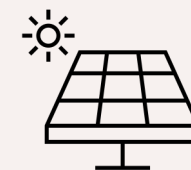
Renovering av eksisterende bygg:

- Vesentlig bidra – fører til reduksjon av primærenergibehov med minst 30 %
- Ikke skade: Bygningen er ikke dedikert til utvinning, lagring, transport eller produksjon av fossilt brensel



Anskaffelse/eierskap til bygg:

- Vesentlig bidra - For bygninger oppført før 31. desember 2020:
 - Bygget må ha energisertifikat klasse A (EPC A) eller
 - Bygningen må være innenfor de 15 % mest energieffektive i landet eller regionen
- Ikke skade: Robust mot forventede klimaendringer



Individuelle forbedringsaktiviteter:

- Vesentlig bidra: Bytte ut alle vinduer/dører/lyskilder med nye energieffektive vinduer/dører/lyskilder
- Ikke skade: At det ved tiltaket i seg selv eller ved installering ikke benyttes miljøskadelige stoffer, materialer, kjemikalier mv.

Hvem omfattes (direkte og indirekte)?

	Selskap	Leieinntekter 2020	Kvm 1/1 2021
1	Olav Thon Gruppen	6 125 000 000	3 450 000
2	Statsbygg	5 174 000 000	2 900 000
3	KLP Eiendom	3 464 000 000	1 850 000
4	Pareto Securities	2 433 000 000	1 711 300
5	Entra	2 353 000 000	1 053 697
6	Avinor	2 036 556 370	1 575 841
7	DNB Livsforsikring	1 758 000 000	948 000
8	Storebrand Eiendom	1 604 300 000	946 935
9	Forsvarsbygg	1 588 322 000	4 121 631
10	Arctic Securities	1 560 000 000	855 000
11	Boligbygg Oslo KF	1 500 590 000	1 020 000
12	Ragde Eiendom	1 356 901 000	1 300 000
13	Reitan Eiendom	1 135 000 000	724 000
14	SBB i Norden	910 000 000	503 816
15	Oslo Pensjonsforsikring	908 000 000	667 363
16	Bane NOR Eiendom	888 000 000	839 000
17	Fram Eiendom	850 000 000	498 866
18	DEAS Asset Management Norway	825 646 171	496 272
19	NRP Finans	759 416 560	762 428
20	Citycon Norway	759 000 000	458 500
21	Clarksons Platou Real Estate	744 400 000	510 270
22	Norwegian Property	709 000 000	497 000
23	Eiendomsspar	701 000 000	475 000
24	Heimstaden	674 759 223	222 165
25	Steen & Strøm	665 900 000	245 168
26	OBOS Eiendom	642 000 000	630 000
27	Norsea Property	616 000 000	310 000
28	Union Eiendomskapital	610 100 000	510 500
29	Aka	610 000 000	400 700

30	Aspelin Ramm Eiendom	603 000 000	364 000
31	Asset Buyout Partners	600 000 000	264 000
32	Njord Securities	600 000 000	455 500
33	Studentsamskipnaden SiO	597 582 000	372 000
34	Oslo Areal	500 330 000	265 600
35	Mustad Eiendom	500 000 000	330 000
36	Merkantilbygg	450 000 000	390 000
37	Scala Eiendom	443 646 000	375 000
38	Møller Eiendom Holding	438 014 000	505 000
39	Pareto Alternative Investments	435 000 000	412 000
40	Posten Norge	430 000 000	260 000
41	Malling & Co Investments	416 000 000	250 000
42	Midgard Gruppen	410 000 000	320 000
43	Norgesgruppen Eiendom	410 000 000	275 000
44	Fearnley Securities	374 591 000	411 597
45	Avantor	371 867 000	247 000
46	Adolfsen Group	370 500 000	320 000
47	Braathen Eiendom	360 000 000	130 000
48	Canica	352 000 000	213 000
49	Vika Project Finance	340 000 000	365 000
50	West Coast Invest	328 000 000	270 000
51	Nordea Liv	324 000 000	164 000
52	ORO Eiendom	321 950 000	263 262
53	GC Rieber Eiendom	320 000 000	180 000
54	Sparebank1 Forsikring	305 000 000	152 000
55	Vatne Property	301 500 000	263 500
56	LL Holding	298 401 568	322 756
57	Bama Eiendom	286 513 741	119 355
58	Kinland	281 500 000	106 861
59	Det norske Veritas Eiendom	275 831 000	114 000

..men antakelig mye større betydning enn du tror...

TAKSONOMIEN

Rapporteringskrav og
informasjonsforpliktelser

Insentiver og retningslinjer for bruk
av offentlige midler

Grønne fond og finansprodukter

Grønne lån og obligasjoner

What's next:
reduuerte kapitalkrav? / absolutte
krav?



Hva betyr alt dette for deg og meg og...

- Kunnskapen du må ha?
- Hva leietaker vil kreve?
- Leiene du kan få?
- Finansieringen du kan få?
- Restverdi og yelden?
- Hvilke eiendommer du bør kjøpe?

Bærekraftige byggelån

SpareBank 1 SR-Bank er et av Norges største finanskonsern

Vi har kontorer langs hele kysten, fra Oslo i øst til Bergen i vest, og er stolte av at vi er nærmere folk og bedrifter enn andre storbanker.

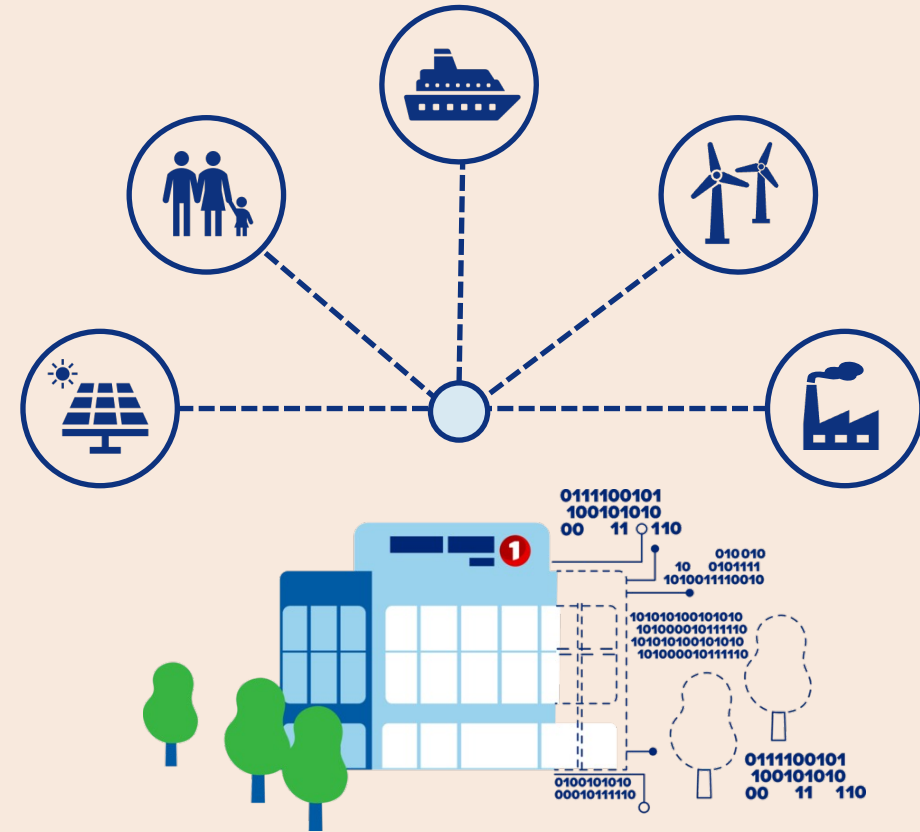
-  300.000 privat- og bedriftskunder
-  290 milliarder i utlånskapital
-  Ca 1500 ansatte
-  37 kontorer



A woman with long dark hair, wearing a light-colored jacket, is seen from behind, holding a young child. The child is wearing a light-colored knit hat and a pink jacket, and is pointing their right index finger towards the sky. They are standing in a field of tall green grass. The sun is low on the horizon, creating a warm, golden glow and a lens flare effect. A large blue circle is in the top right corner of the image.

Kundens alliert
i bærekraftskiftet

Potensialet for en bank til å bidra i det grønne skiftet er **summen av potensialet til alle kundene.**



Våre mål for å bidra til en bærekraftig utvikling

Utslippsreduksjon

- **Klimanøytralt** konsern innen 2022
- **Netto nullutslipp** innen 2050 for vår finansierings- og investeringsvirksomhet

Omstilling

- Finansiering og tilrettelegging av **50 mrd. i bærekraftige aktiviteter** innen 2030
- Finansiering av **15 mrd. i grønn eiendom** innen 2025
- Tilrettelegge for **nye arbeidsplasser** gjennom entreprenørskap og innovasjon

Likestilling og mangfold

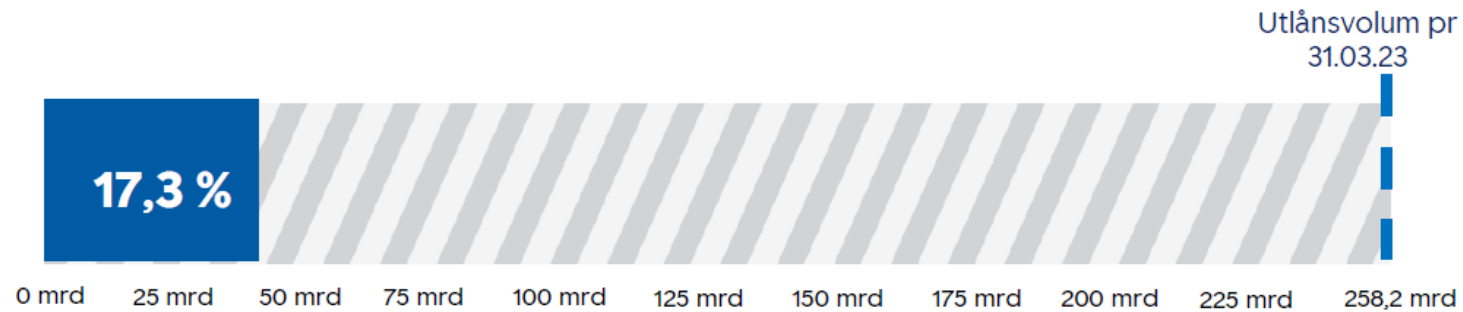
- **Kjønnsbalanse** (40/60) på alle ledernivåer og tyngre fagstillinger i konsernet innen 2025
- **Likelønn** mellom kjønnene – lik lønn for likt arbeid
- Gjennom vår rådgiving, produkter og tjenester skal vi **styrke økonomisk likestilling**

Bekjempe økonomisk kriminalitet

- Ha **null-toleranse** for alle former for økonomisk kriminalitet
- **Ivareta menneskerettigheter** gjennom å bidra til åpenhet i leverandørkjeder
- Kjennetegnes av **høy etisk standard**

Finansiering av bærekraftige aktiviteter

Bærekraftige utlån utgjør 17,3 % av samlet utlånsvolum



Personmarked

- Grønne boliglån



Bedriftsmarked

- Grønne næringsbygg
- Grønn transport
- Grønn finansiering til fornybar energi
- Avfallshåndtering
- Bærekraftslinkede lån



Kriterier for grønne boliglån i dag:

- Boliger bygget med Tek 10/12/17
- Eldre boliger med energisertifikat A eller B
- Eldre boliger med miljøsertifisert med Leed Gold eller Breeam/Breeam Nor Very good eller høyere
- Lån til ombygging
 - To trinn forbedret energimerking
 - Eller 30% reduksjon energiforbruk
 - Eller minst 70% selvforsynt med fornybar energi. Omfatter også plusshus



Kriterier for grønne lån til næringseiendom:

- Miljøsertifisert:
 - Leed Gold/Breeam/Breeam Nor Very good eller høyere
 - Svanemerket
 - Og energiklasse A og B
- Nyere energieffektive bygg:
 - Tek 10 eller 17 eller nyere
- Renoveringslån
 - Minst to trinn forbedring på energimerking
 - 30% reduksjon i energiforbruk
 - Renovering som medfører 70% selvforsynt med fornybar energi. Omfatter også plussbygg



Andre kriterier

Tilfredsstillende ESG score som også inkluderer

- Klimapåvirkning
- Retningslinjer ift menneske- og arbeidsrettigheter overfor leverandører/underleverandører
- Aktsomhetsvurderinger
- Likestilling og mangfold
- Selskapsstyring
- Omdømme

Hva betyr dette for lånevilkårene?

- Du søker et lån som bankene ønsker å gi nå og i fortsettelsen
- For bedriftskunder positiv effekt mht rentemargin, låneutmåling, krav til avdrag
- Bankene vil ønske å fornye/refinansiere lånet
- Posisjonert for «grønnere» kapitalkost

Du investerer i et bygg som vil være mer attraktivt å leie eller å kjøpe bygget



Hva kommer i fortsettelsen?

- Miljøpåvirkning ift materialbruk (Miljøstandard)
- Grad av tilpasning til sirkulærøkonomi
- Skjerpede krav til energieffektivitet
 - Inkl. krav til solceller og/eller energibrønner
 - Vi forutsetter at bygg energimerkes
- Fossilfri/utslippsfri byggeplass
- Lokalisert i område med sårbar natur/dyreliv?



Vil du vite mer?

Ta kontakt med oss i banken: [sr-bank.no](https://www.sr-bank.no)

Takk for oppmerksomheten!



ANDREAS POULSSON
DAGLIG LEDER

Base Property

Frokostmøte Grønn by
– torsdag 22. juni 2023



facebook.com/basegruppen



basegruppen.no

base



BASE GRUPPEN

Base Gruppen er morselskapet i konsernet, andre selskaper er Base Bolig, Base Property, Stafr Consulting og Pre Solutions.

Base Property har siden 2007 realisert en rekke eiendomsprosjekter innen handel, bolig, næring og hotell. Selskapet jobber primært med sentrumsnære prosjekter og i nærhet til kollektivknutepunkter.

Noen prosjekter:

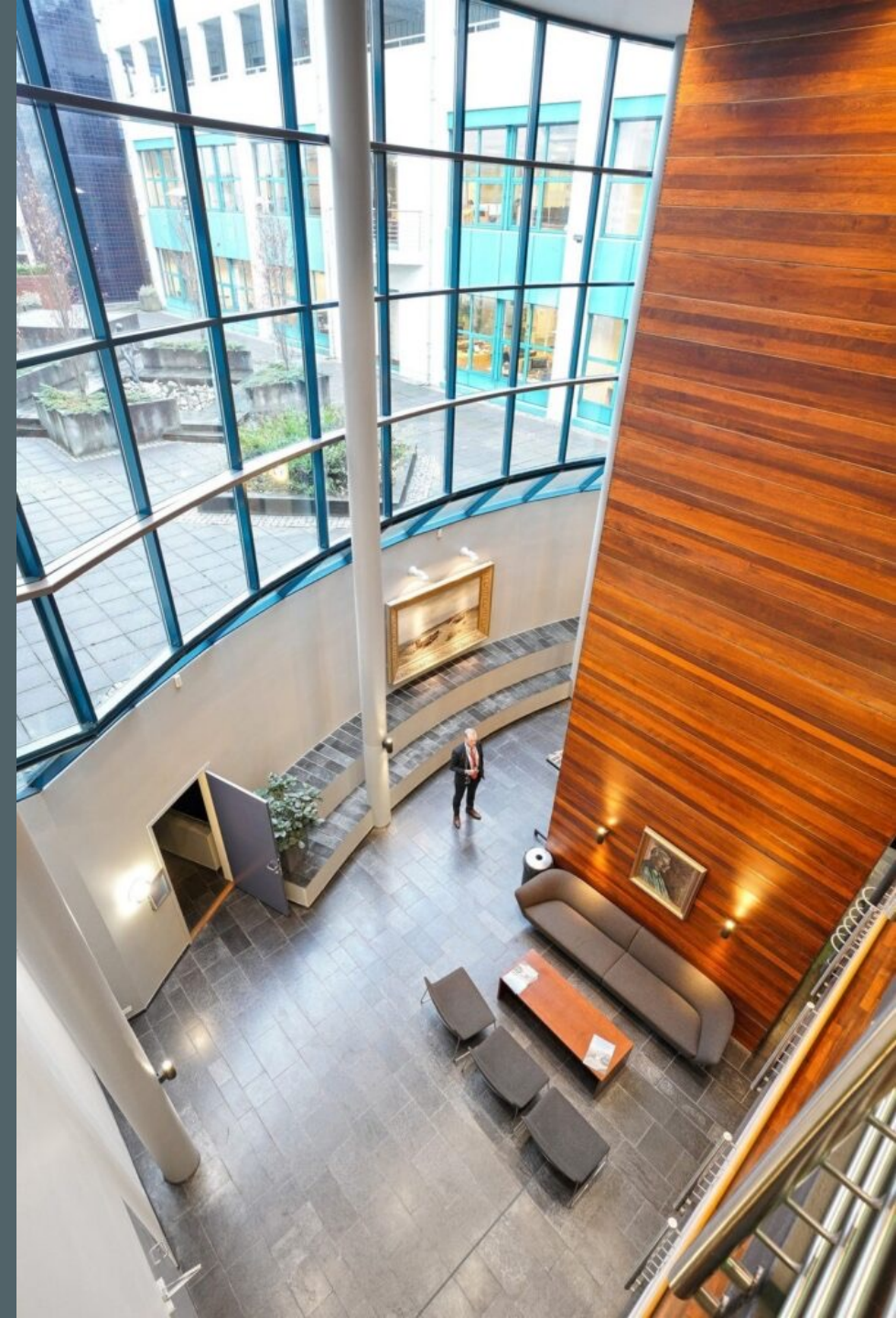
BJERGSTED TERRASSE

SVERDRUPSKVARTALET

NORDSJØ KONTORPARK

GARDERMOEN NORD

base



Breeam er basic!

Very Good i 2017



EFFEKTHUSET

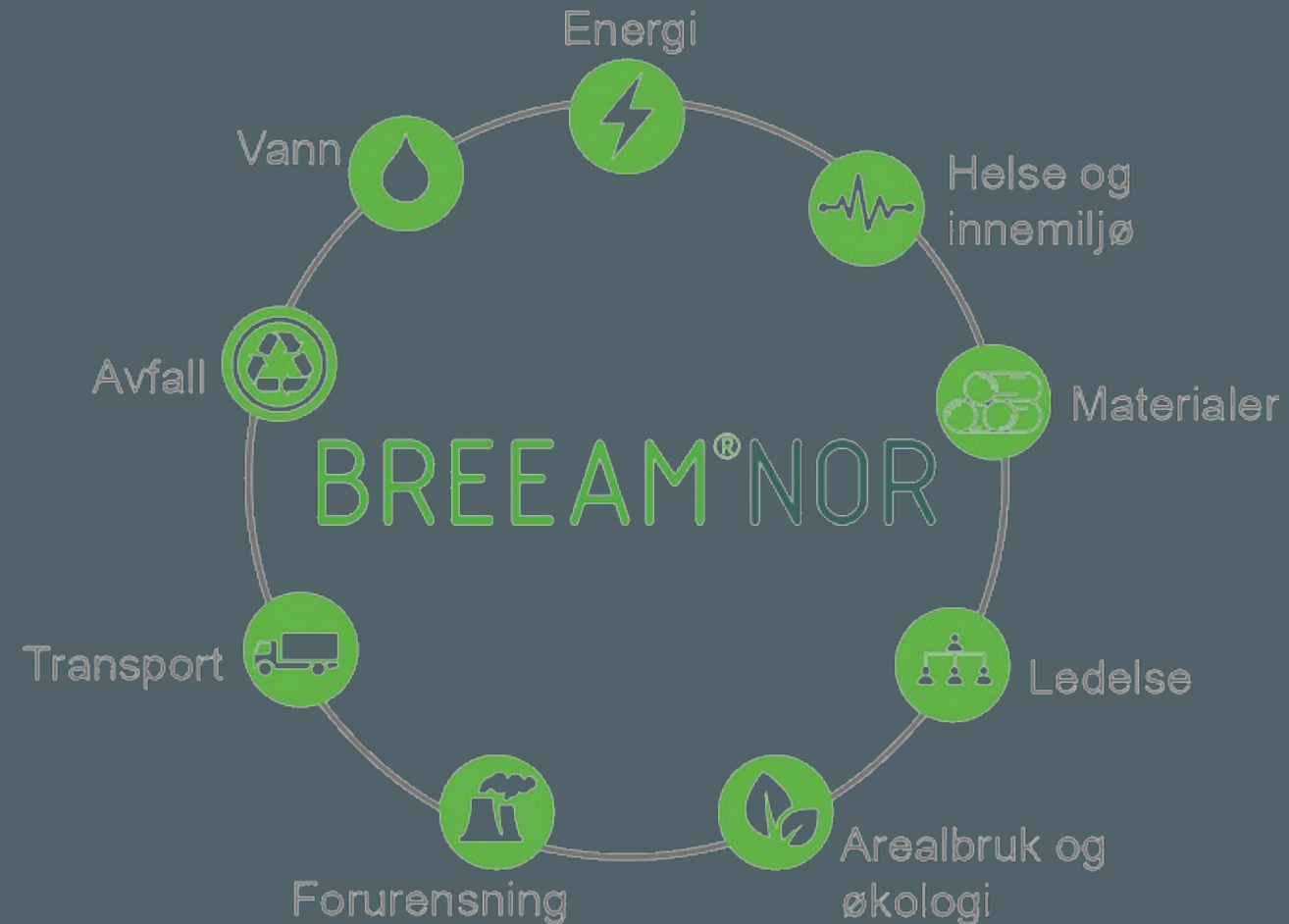


Breeam er basic!

Very Good i 2017

Outstanding i 2023

Breeam sertifiserer uavhengig
av krav fra omgivelser



K8



Leiemarkedet og konkurransekraft

Leietakere setter krav til bærekraftige bygg

– Forsterket etter økningen i strømprisene

Utleier må kunne møte nye krav

Hard konkurranse om de beste leietakerne



BJERGSTED TERRASSE



Nybygg/renovering

Breeam-Nor kontra Breeam In-Use

Energiklassifisering gir gevinst!

Dilemma i eksisterende bygg
med lange kontrakter



Utleie og eierkostnader

Eierkostnaden spiser direkte av kontantstrømmen

Klarer ikke å viderefakturere alle kostnader til leietaker

Investormarkedet fokuserer på netto leie



Bygningsverdi og investormarkedet

Sertifisering skaper forutsigbarhet

– Minimumskrav fra fond og pensjonskasser

Spesielt viktig i utkantstrøk

– Kan kompensere for dårlig beliggenhet

Dokumentasjon er verdifullt!



FINANSIERING



Finansiering med grønne lån

Pisk eller gulrot?

Hvor er de grønne lånene?

Hva i et bygg avgjør grønne lån?

Mangler klare retningslinjer



REGULERING



Regulering og politisk gjennomslag

Ta utgangspunkt i overordnede planer

– Sentrumsplanen, Klima- og miljøplanen

Legg vekt på politiske bærekraftambisjoner

– Fortetting, kortreist arbeidsliv, kollektivknutepunkt

Utfordre på programfestede vedtak

Vær transparent og inviterende

– Politikervedvirkning når det gjelder materialbruk, fasader osv.

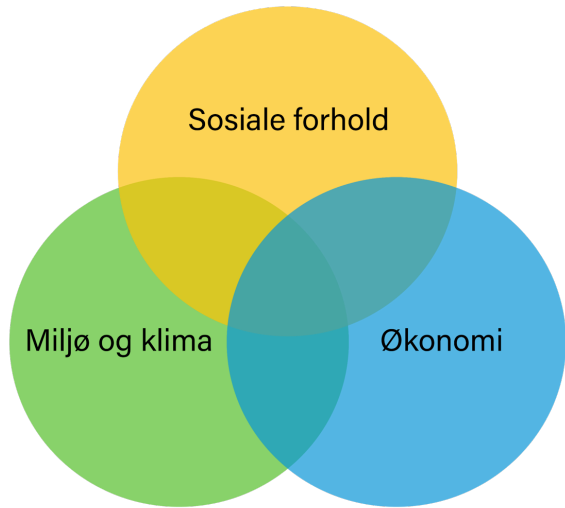
Hold løftene!



ESG I BEDRIFTEN



SAMFUNNSNYTTE



TRIVSEL



VEKST





ANDREAS POULSSON
DAGLIG LEDER

Base Property

Takk for oppmerksomheten!



facebook.com/basegruppen



basegruppen.no

base





Grønn frokost

ESG som investeringsstrategi

Selmer

GRØNNby
STAVANGER-REGIONEN

SpareBank
SR-BANK 