



Bærekraftig utvikling av
næringsbygg i DNB
Fagdag TEVAS - 2. oktober 2014



Agenda

- Hvorfor eiendom ?
- Bærekraftig verdiskapning i DNB
- DNB Næringseiendoms miljøstrategi og målsettinger
- Erfaringer – eksempler på hva vi jobber med



DNB Livsforsikring er til for å sikre kundene økonomisk trygghet og stabilitet

DNB Næringseiendom skal levere god, langsiktig avkastning til sine oppdragsgiver og deres kunder



Eiendom – En del av grunnmuren i en pensjonsportefølje



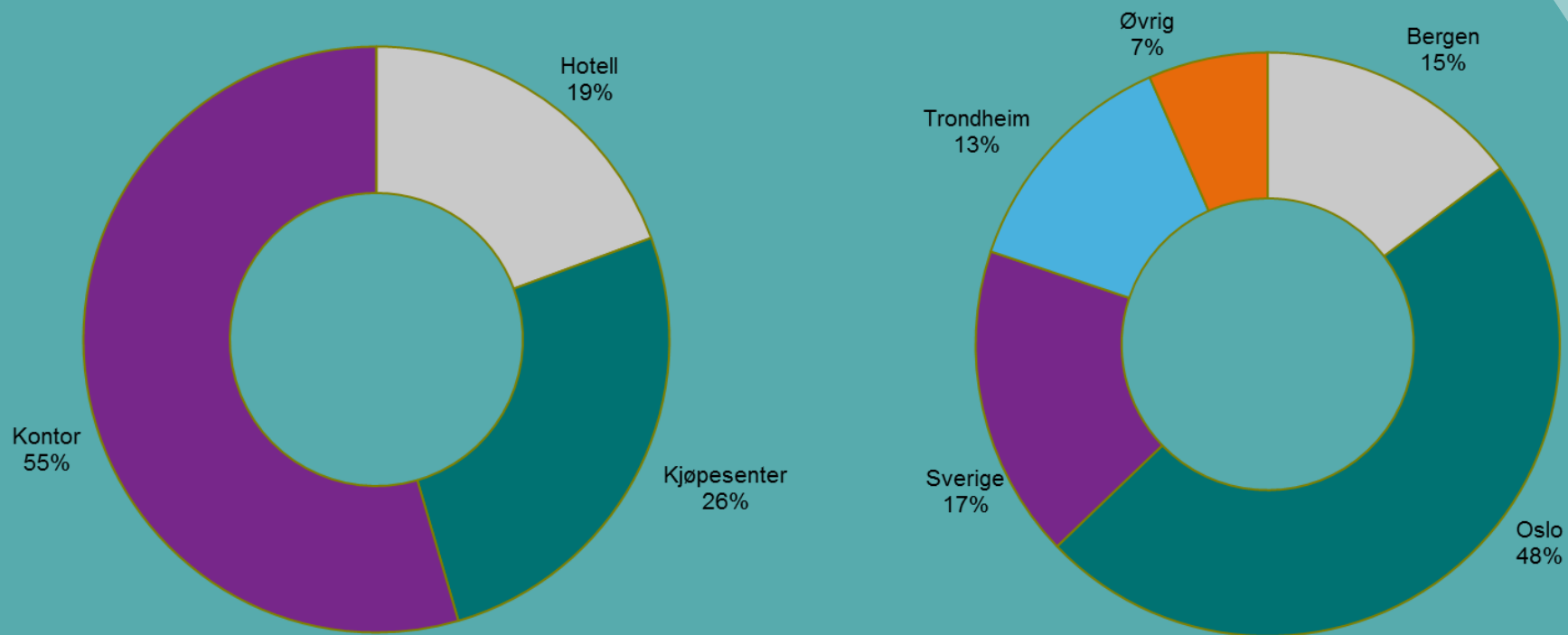


DNB Næringseiendom

- En av Norges største private eiendomsforvaltere
- 100 % eid datterselskap av DNB Livsforsikring ASA
- Forvalter eiendomsverdier på totalt NOK 35 mrd for DNB Livsforsikring og DNB Scandinavian Property Fund
- Totale leieinntekter utgjør NOK 2,2 mrd
- Totalt forvaltet areal utgjør 1,2 mill. kvm
- Antall ansatte: 84
- Kontorer i Bergen og Oslo
- www.dnb.no og www.leietakerdnb.no

DNB Livsforsikrings Eiendomsportefølje ca 15 % av totale midler, 31 mrd.kr 30.06.14

- Fordeling på segment og geografi



Bærekraftig verdiskapning i DNB

DNB




Mennesker og miljø – hvorfor skal vi bry oss

DNB ønsker, som Norges største bank, å være et forbilde for bærekraftig verdiskaping ved å integrere etikk og miljø- og samfunnsmessige hensyn i forretningsdriften



DNB har stort fokus på samfunnsansvar og bærekraftig økonomi

MEMBER OF
**Dow Jones
Sustainability Indices**
In Collaboration with RobecoSAM 



DNB Bank ISO 14001 sertifiserer alle sine virksomheter

Miljøstrategi 2013 - 2016

DNB Næringseiendom tror på en sterk sammenheng mellom høy miljøstandard og høy konkurransekraft

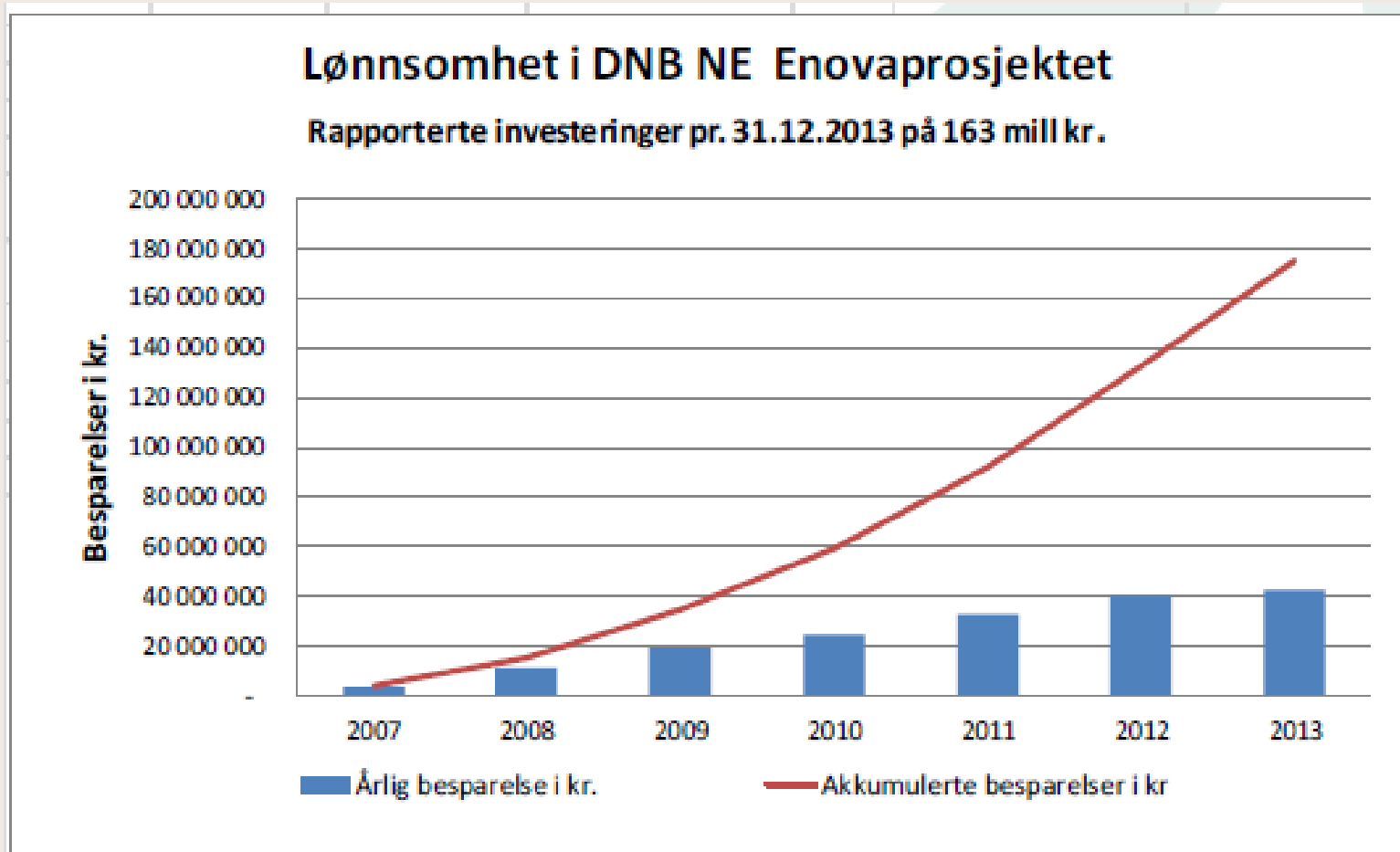


Viktige områder i vårt Miljøprogram for 2014 - 2017

- ENOVA 2013-2017 Redusere energiforbruk ytterligere 20% (>33% på 10 år)
- Redusere avfall og øke sorteringsgrad
- Miljø mål i rehabiliteringsprosjekter
- Grønne leiekontrakter
- ISO14001 Ytre Miljø - sertifisering i 2014
- BREEAM In Use sertifisering/ GRESB sertifisering



Våre enøk program - en tilleggsverdi for våre leietakere !



Eksempler på miljøløsninger

- DNB byggene i Bjørvika
- et eksempel på et ikke bærekraftig prosjekt
- Hoteller og Grønne leiekontrakter
- Energisentraler
- FB40 – energimerke B (lavenergi) og BREEAM «Very Good»



DNB Bjørvika



Miljømål nytt hovedkontor

- Kutte CO2 utslipp med 60%
 - Transport, færre og grønnere jobbreiser, Elbilpool – bysykler
 - Elektroniske møter
 - Redusere papirforbruk, øke sortering
 - Fjernvarme
- Redusere energiforbruk med 50-60%
 - Styringssystemer og gode kvaliteter i bygget
 - Grønn IT
- Innkjøp – miljøvennlige anskaffelser:
 - Kvalitet, holdbarhet, tidløs design
 - Miljømerkede varer
 - Miljøkriterier kantine

Viktige faktorer i fht miljøavtrykk som bransjen vanligvis ikke har innvirkning på:

- Miljøvennlige anskaffelser – være langsiktige og ha leietaker som også er langsiktige !
 - Vanligvis lite vektlagt; få miljømerkede produkter og lite tydelige kriterier
 - Vektlegge holdbarhet, kvalitet, tidløs design, vedlikeholdsmulighet
 - **Å kjøpe færre ting er enda viktigere enn å kjøpe miljøvennlig**
- Grønn IT
 - 30% av energiforbruk hos kontorbedrifter !
 - Datarom — Samordning og dimensjonering bygg og utstyr sentralt
 - Fokus ved innkjøp av utstyr sentralt
- Lære å bruke bygget – å utnytte de miljøfortrinn som ligger i byggene

Eksempel på kontorbygg fra 1995

Ambisjon A bygg og Breeam Excelent

Alle prosjekter skal være lønnsomme i et langsiktig perspektiv, grundige investeringsanalyser ligger til grunn for beslutning

For at rehabilitering skal være lønnsom må
Verdi etter > verdi i dag + rehabiliteringskostnad

Store grep nødvendig : Etterisolering av tak og vegger, utskriftning av glass, tekniske anlegg etc...

Leienivå forsvarte ikke kostnad ved leietakers krav til kvaliteter

Vår konklusjon : Salg as is beste alternativ for oss



DNB Livsforsikring og Nordic Choice renoverer Clarion Hotel Admiral for 120 millioner.

På Clarion Hotel Admiral pågår det renovering og oppgraderingsarbeid som gir hotellet en helt ny standard både for gjestene og klimaet. 104 rom og bad pusses opp. Som om ikke det var nok: Hotellet vil få ny restaurant, ny bar, nytt kjøkken, ny lobby og ny resepsjon.



Det er en miljøavtale mellom DNB Næringseiendom og Nordic Choice Hotels som har gjort satsingen mulig. Miljøavtalen er inngått for å forsterke samarbeidet og tydeliggjøre ambisjonene innenfor satsningen på miljøarbeidet.

- Med denne avtalen har Clarion Hotel Admiral blitt et forbilde for andre hoteller. I Nordic Choice er vi opptatt av å ta ansvar utenfor hotelltrappa, fordi vi vet at vår drift har konsekvenser for samfunn og klima. Avtalen med DNB Næringseiendom og tiltakene som følger med, er ett eksempel på hvordan man kan gjøre det, sier administrerende direktør i Nordic Choice Hotels, Torgeir Silseth.
- Vi har sterkt fokus på å forbedre miljøstandarden i alle eiendommene våre, og gjennom tett samarbeid med Nordic Choice, som også har et sterkt miljøengasjement, gjør vi sammen en forskjell.
- Clarion Hotel Admiral vil etter renoveringen fremstå som en av Bergens flotteste hoteller, sier administrerende direktør i DNB Næringseiendom, Gro Boge

Stockholm Waterfront – green building

«For året 2012 så köpte vi in 2496 MWh Fjärrvärme och 1444 MWh MEC el till hela kvarteret vilket blir för uppvärmd och kyld area 54 kWh/m²*år



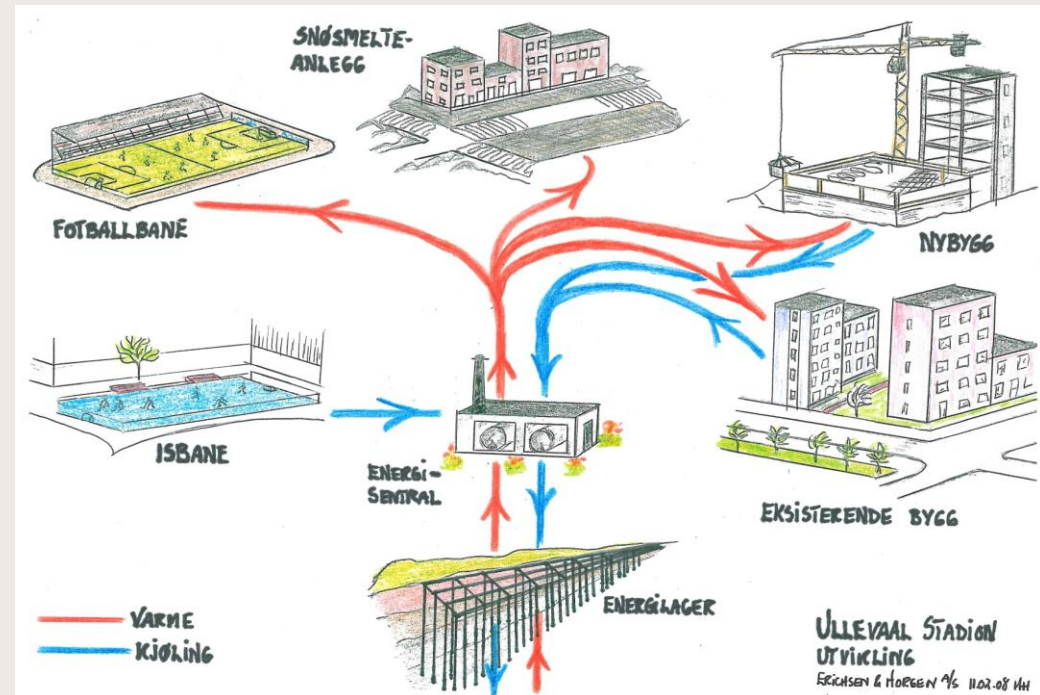
CASE – tekniske sentraler

- Lysaker – kontor cluster benytter varmepumpe for varme og kjøling
- Ullevaal – brønner, varme, is produksjon, varme til hotell, kontor og gressmatte
- Beddingen 16 – Trondheim, varmesentral etablert på initiativ fra Vital/DNB med varmepumper og forsyningsanlegg til fjernvarme og fjernkjøling, overtatt av Trondheim Fjernvarme/Statkraft varme som drifter og selger varme og kjøling
- Bjørvika – medeier i kjølesentral basert på sjøvann fra Akerselva.- DNB drifter selve sentralen. Sentralen kan levere 12GWh/år kjøling.
- Stockholm Waterfront – islager, sjøvann og avansert varmepumpe løsning
- Sørlandssenteret – brønner, varme og kjøling
- Fremtiden er «Smart Cities» hvor energi flyten vil gå «begge» veier. Vi vurderer muligheten for å utnytte cluster energi optimalt i Oslo og Trondheim

Ullevaal Stadion – egen energi sentral



- Anlegget leverer:
- varme og kjøling til ordinær bygningsdrift.
 - kulde for islegging av bandybanen,
 - varme til gressmatten for Ullevaal stadion



FB40 – «DNB Liv» hovedkontor i Bergen

- - full rehabilitering til BREEAM «Very Good» og energimerke B (lavenergi)
- Kontorbygg fra midten av 1980-tallet. En bruker. 13.000m² fordelt på 7 etasjer.
- Energimerke E / normert energibehov 232 kWh/m²
- Målt energibruk: 198 kWh/m²
- Lav energi Bygg. Energimerke B. BREEAM NOR Very Good
- Byggeperiode 1,5 år. Fra 1.1 2014 til 1.6.2015.
- ENOVA støtte NOK 5,7 mill



BREEAM In Use : Mål om sertifikat for 6 fondsbygg før 31.12.

- Internasjonale investorer etterspør miljøsertifisering av sine investeringer
- DNB Strategisk Partner for BREEAM In-Use
- Sommer/Høst 2013: DNB fikk **verdens første BREEAM In-Use International-sertifiserte bygg** (BIU International er ikke 100% lik BIU-NOR)
- Sertifiserer porteføljen i DNB Scandinavian Property Fund:, totalt 6 bygg i Norge
 - mottatt foreløpig sertifisering for Myrdalsveien 22;
 - Very good for del 1 og Excellent for Del 2.

GRESB - DNB Scandinavian Property Fund

- I år oppnådde fondet «Green Star», som er beste kategori.
- I tillegg ble fondet regional sektorvinner innenfor kategorien Europe/“Diversified – Office/Retail”/Small Cap.



The Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) is an industry-driven organization committed to assessing the sustainability performance of real estate portfolios (public, private and direct) around the globe. The dynamic benchmark is used by institutional investors to engage with their investments to improve the sustainability performance of their investment portfolio, and the global property sector.



GRESB's mission is to enhance and protect shareholder value by evaluating and improving **sustainability best practices** in the global real estate sector.

Oppsummert:

- DNB tror på en sterk sammenheng mellom høy miljøstandard og høy konkurransekraft
- Fokuserer på å løfte miljøstandard/reducere miljøavtrykk hver gang tiltak iverksettes
- Krever løsninger som er bærekraftige både på kort og lang sikt, både i miljømessig og økonomisk perspektiv
- Sterkt miljøfokus både i investeringer og i drift gir gode resultater over tid:



DNB

Mitt beste råd: hold fokus – over lang tid

Takk for oppmerksomheten