



EIENDOMSKREDITT

## Rammeverk for grønne obligasjoner

April 2021



## Contents

1. Rammeverk for utstedelse av grønne obligasjoner.....	3
Vårt mål for grønn finansiering.....	3
Det grønne obligasjonsrammeverket .....	3
2. Bruk av midler.....	4
Grønne senior obligasjoner .....	4
Grønne obligasjoner med fortrinnsrett.....	4
Prosjektkategori: Grønne bygg .....	4
Grønne næringsbygg .....	4
Grønne boligbygg .....	5
Tiltak for energieffektivisering i bygninger .....	6
3. Prosess for å evaluere og velge ut prosjekter.....	6
4. Forvaltning av midler.....	7
5. Rapportering .....	7
6. Eksterne vurderinger .....	7

## 1. Rammeverk for utstedelse av grønne obligasjoner

Eiendomskreditt ble etablert i 1997 og er et internasjonalt ratet landsdekkende kredittforetak som gir lån til næringsseiendom, fellesgjeld til borettslag og boligeiendom for utleie. Vi skal være den foretrukne samarbeidspartner for små og mellomstore profesjonelle eiendomsaktører. Hele vår virksomhet skal kjennetegnes av høy etisk standard og forsvarlig forretningsdrift. Eiendomskreditt sin forretningsmodell for å sikre gode lånebetingelser for gode låntakere går gjennom lave kostnader og lav kredittisiko, som igjen gir attraktive lånevilkår over lånets løpetid.

Vårt overordnede mål er å integrere og fremme bærekraftshensyn i all vår virksomhet. Vi ønsker å utvikle langsiktige relasjoner med alle våre interessenter for å fremme bærekraftige verdier for samfunnet, kunder, eiere, samarbeidspartnere og ansatte.

Når vi tar forretningsbeslutninger skal vi i hvert enkelt tilfelle ta hensyn til hvordan dette bidrar til en mer bærekraftig samfunnsutvikling. Vi skal jobbe på denne måten mot kunder, leverandører og andre samarbeidspartnere, samt internt i bedriften. Eiendomskreditt skal forene lønnsom forretningsdrift med sosiale, etiske og miljømessige mål. Vi vil sikre at vi ivaretar bærekraftshensyn i vår utlåns- og investeringsvirksomhet blant annet gjennom utvikling av policy, retningslinjer og prinsipper på disse områdene.

### Vårt mål for grønn finansiering

I tråd med vår strategi ønsker Eiendomskreditt å legge til rette for å utstede grønne obligasjoner for å finansiere eksisterende og nye lån med pant i energieffektiv næringsseiendom, fellesgjeld til borettslag og boligeiendom for utleie (**heretter benevnt grønne bygg som en samlebetegnelse**), og tiltak for å øke energieffektivitet i bygninger. Vi ønsker å bidra til å øke likviditeten i det grønne markedet samtidig som vi synliggjør vår bærekraftstrategi til investorer. Gjennom dette diversifiserer vi vår investorbase og utvider dialogen med eksisterende investorer.

### Det grønne obligasjonsrammeverket

I tråd med vår bærekraftstrategi har vi utviklet et rammeverket for grønne obligasjoner. Vi kan under dette rammeverket utstede følgende grønne obligasjoner for å finansiere eller refinansiere energieffektive grønne bygg.

Vi kan utstede følgende to typer obligasjoner:

- Grønne senior obligasjoner: til bruk for å finansiere nye eller eksisterende grønne bygg, og tiltak for energieffektivisering, som oppfyller krav under «bruk av midler» definisjoner nedenfor.
- Grønne obligasjoner med fortrinnsrett: til bruk for å finansiere nye eller eksisterende grønne bygg og tiltak for energieffektivisering, som oppfyller krav under «bruk av midler» definisjoner nedenfor.

ICMA Green Bond Principles 2018 presenterer frivillige retningslinjer for å fremme åpenhet og integritet. Eiendomskreditt vil presentere dette rammeverket i tråd med ICMA «Green Bond Principles» 2018 sine retningslinjer og følgende nøkkelpilarene:

- 1: Bruk av midler
- 2: Prosess for å evaluere og velge ut prosjekter
- 3: Forvaltning av midler
- 4: Rapportering
- 5: Annenhåndsvurdering



For hver utstedelse av grønne obligasjoner vil følgende nøkkelpilarene, 1: bruk av midler, 2: prosess for å evaluere og velge ut prosjekter, 3: forvaltning av midler, 4: rapportering, bli gjennomført i tråd med rammeverket, og etterfølgende rammeverk etter hvert som rammeverket blir oppdatert.

## 2. Bruk av midler



Eiendomskreditt sin hensikt er å allokere midlene fra grønne obligasjoner til låneporteføljen for energieffektive grønne bygg, både eksisterende og nye lån.

De lånene som oppfyller kriteriene kan finansieres delvis eller helt av midler fra de grønne obligasjonene i følgende kategorier:

### Grønne senior obligasjoner

ICMA Bond kategori	Green Standard	Beskrivelse av kategori	FN Bærekraftsmål	sine	Kjerne FN bærekraftsmål
Grønne bygninger		Lån for å finansiere eller refinansiere nye eller eksisterende energieffektive grønne bygg i Norge	7 - rimelig og ren energi		Mål 7.3: Innen 2030; doble den globale forbedringen i energieffektivitet
		Lån for å finansiere tiltak for energieffektivisering i bygninger			
			11 - bærekraftige byer og tettsteder		Mål 11.3: innen 2030, forbedre bærekraftig byutvikling bosettingsplanlegging i alle land

### Grønne obligasjoner med fortrinnsrett

ICMA Bond kategori	Green Standard	Beskrivelse av kategori	FN Bærekraftsmål	sine	Kjerne FN bærekraftsmål
Grønne bygninger		Lån for å finansiere eller refinansiere nye eller eksisterende energieffektive grønne bygg i Norge	7 - rimelig og ren energi		Mål 7.3: Innen 2030; doble den globale forbedringen i energieffektivitet
		Lån for å finansiere tiltak for energieffektivisering i bygninger			
			11 - bærekraftige byer og tettsteder		Mål 11.3: innen 2030, forbedre bærekraftig byutvikling bosettingsplanlegging i alle land

Kriteriene som må oppfylles for å være grønne bygg og tiltak for energieffektivisering, og dertil få lån finansiert av Eiendomskreditt sine grønne obligasjoner kommer nedenfor.

### Prosjektkategori: Grønne bygg

#### Grønne næringsbygg

Bygninger som tilhører de topp 15% mest energieffektive næringsbygg i Norge og rehabiliterte næringsbygg som har oppnådd 30% energisparing fra utgangspunktet før renovasjonen.

1. Nye eller eksisterende næringsbygg som tilhører topp 15% mest energieffektive bygg i Norge kvalifiserer til grønn finansiering.

- Næringsbygg med 20% bedre energieffektivitet enn Near Zero Energy Buildings (NZEB<sup>1</sup>)
- Nye eller eksisterende hotell og restaurantbygninger som oppfyller kravene til de tekniske forskriftene TEK10, TEK17 eller senere er kvalifisert. Dette gjelder med forbehold om at bygget var ferdig i 2013 eller senere.
- Nye eller eksisterende kontor, detaljhandel og industribygg, og varehus som oppfyller kravene til de tekniske forskriftene TEK10, TEK17 eller senere er kvalifisert. Dette gjelder med forbehold om at bygget var ferdig bygget i 2012 eller senere.

2. Renovert næringsbygg med en forbedret energieffektivitet på 30%:

- Renovert næringsbygg med minst to trinn forbedring av energimerke sammenlignet med det kalkulerte energimerket basert på tekniske forskriftene det året bygget ble konstruert.
- Renovert næringsbygg med minst 30% forbedring av energieffektivitet, kWh/m<sup>2</sup> levert til bygget, sammenlignet med den beregnede energieffektiviteten som var, basert på tekniske forskriftene det året bygget ble konstruert.
- Det gjelder en nedre grense for oppnådd energieffektivitet på energikarakter «D» for både energiattester og energikarakter.

3. Nye, eksisterende eller renoverte næringsbygg som mottar minst en eller flere av følgende klassifisering:

- LEED «Gold», eller «Platinum»
- BREEAM, BREEAM NOR «Excellent», eller «Outstanding»

Bygninger som er teknisk tilpasset til produksjon, transport og lagring av fossil energi er ekskludert under dette rammeverket.

### Grønne boligbygg

Bygninger som tilhører de topp 15% mest energieffektive boligbygg i Norge og rehabiliterte boligbygg som har oppnådd 30% energisparing fra utgangspunktet før renovasjonen.

1. Nye eller eksisterende boligbygg som tilhører topp 15% mest energieffektive boligbygg i Norge kvalifiserer til grønn finansiering.

- boligbygg med 20% bedre energieffektivitet enn Near Zero Energy Buildings (NZEB<sup>2</sup>)
- Nye eller eksisterende leiligheter som oppfyller kravene til de tekniske forskriftene TEK10, TEK17 eller senere er kvalifisert. Dette gjelder med forbehold om at bygget var ferdig i 2012 eller senere.
- Nye eller eksisterende boligbygg som oppfyller kravene til de tekniske forskriftene TEK10, TEK17 eller senere er kvalifisert. Dette gjelder med forbehold om at bygget var ferdig bygget i 2012 eller senere.

2. Leiligheter og boligbygg som har blitt bygget under en teknisk forskrift eldre enn TEK10:

- Bygningen har energisertifikat med energimerke A eller B

---

<sup>1</sup> NZEB regulering forventes å være i form av den norske tolkningen av EUs Energy Performance Building Directive. Tolkningen forventes å være en del av byggeteknisk forskrift som følger TEK17, som blir sannsynligvis besluttet i løpet av 2021.

<sup>2</sup> Se fotnote 1

### 3. Renoverte boligbygg med en forbedret energieffektivitet på 30%:

- Renoverte boligbygg med minst to trinn forbedring av energimerke sammenlignet med det kalkulerte energimerket basert på tekniske forskriftene det året bygget ble konstruert.
- Renoverte boligbygg med minst 30% forbedring av energieffektivitet, kWh/m<sup>2</sup> levert til bygget, sammenlignet med den beregnede energieffektiviteten som var, basert på tekniske forskriftene det året bygget ble konstruert.
- Det gjelder en nedre grense for oppnådd energieffektivitet på energikarakter «D» for både energiattester og energikarakter.

### Tiltak for energieffektivisering i bygninger

Tiltak for å forbedre energieffektiviteten i bygninger og for å erstatte bruk av fossil energi kvalifiserer for grønn finansiering. Tiltakene kan inkludere, men er ikke begrenset til:

- Erstatte bruk av fossil energi med elektrisitet fra strømmettet
- Installere sentral driftstyringssystem i bygninger

Elektrifisering av produksjon av olje og gass, og forbedring av energieffektiviteten av slik produksjon, er ekskludert under dette rammeverket.

## 3. Prosess for å evaluere og velge ut prosjekter

Eiendomskreditt sitt grønne rammeverk har blitt utarbeidet av administrasjonen i selskapet i samarbeid med bærekraftansvarlig. Lån til grønne bygg som blir finansiert gjennom midler fra grønne obligasjoner er evaluert og valgt basert på at de oppfyller kriteriene for grønne bygninger. Det er kredittkomiteen som evaluerer og velger ut prosjekter som kan inngå i porteføljen av grønne lån. I kredittkomiteen er ett av medlemmene bærekraftansvarlig. Avgjørelser i kredittkomiteen om grønt lån tas enstemmig. Administrasjonen i Eiendomskreditt vil oppdatere rammeverket i tråd med videre utvikling på området.

For å definere hva som er de øverste 15% mest energieffektive bygg, har vi brukt en analyse av Multiconsult AS »Green Norwegian Buildings«, per Januar 14, 2021 til å definere kriteriene i henhold til tekniske forskrift, standarder og sertifiseringer. Eiendomskreditt identifiserer bygningene som er i overensstemmelse med disse kriteriene gjennom grunnboken (Kartverket) og dokumentasjon fra kunden om byggår, miljøsertifisering og energimerking av bygg. Kredittkomiteen vil styre prosessen for å evaluere og selektere om lån til grønne bygg er innenfor kriteriene.

Innenfor rammeverket må alle kunder være i overensstemmelse med lover og regler som er gjeldende i Norge, samt i overensstemmelse med Eiendomskreditt sine retningslinjer for kreditt. Det skal ikke ytes lån til kunder som:

- Er inkludert i Norges Bank sin liste over ekskluderte selskaper<sup>3</sup>. Disse selskapene er ekskludert fordi de produserer klasevåpen, kjernevåpen, tobakk, eller produksjon av kull eller kullbasert energi. I tillegg inneholder ekskluderingslisten selskaper som bidrar til alvorlig miljøskade, alvorlige krenkelser av individets rettigheter i krig og konflikt, grove krenkelser av menneskerettigheter, andre grove brudd på grunnleggende etiske normer og grov korrupsjon.
- Opererer i konflikt med lover, reguleringer og offentlige miljøkrav, eller uten godkjente autorisasjoner fra myndighetene.

---

<sup>3</sup> <https://www.nbim.no/no/oljefondet/ansvarlig-forvaltning/utelukkelse-av-selskaper/>

- Har tidligere handlet uaktsomt eller uhederlig i relasjon med Eiendoms kreditt eller andre parter, eller hvis bedriften eller eierne av bedriften har vært, eller er mistenkt for å ha vært involvert i kriminell aktivitet.

Disse kvalifiseringskriteriene og minimumskravene er kontinuerlig under utvikling og vil bli fornyet i både eksternt og internt rammeverk.

## 4. Forvaltning av midler

Forvaltningen av midlene fra grønne obligasjoner vil bli fulgt opp på et portefølje nivå. Eiendoms kreditt vil allokere midlene fra grønne obligasjoner til en portefølje av lån som oppfyller kriteriene for grønne bygg og tiltak for energieffektivisering, og er valgt ut i overensstemmelse med evaluerings- og utvelgelsesprosessen beskrevet ovenfor. Eiendoms kreditt vil tilstrebe å oppnå en allokering av porteføljen for grønne bygg og tiltak for energieffektivisering som er lik eller større enn midler fra de utstedte grønne obligasjonene. Lån med pant i grønne bygg som oppfyller kriteriene vil bli lagt til eller trukket fra porteføljen i den grad det er nødvendig.

Eiendoms kreditt har som mål å allokere hele provenyet kort tid etter utstedelse og senest innen 24 måneder etter utstedelse av grønne obligasjoner. Eiendoms kreditt vil fra tid til annen måtte holde eller investere ubenyttede midler fra utstedte grønne obligasjoner frem til midlene blir allokert til porteføljen av lån til grønne bygg og tiltak til energieffektivisering. Eiendoms kreditt vil holde midlene i bank eller investere i andre likvide instrumenter etter selskapets retningslinjer for plasseringer. Disse ekskluderer investeringer i selskaper eller produkter som er direkte knyttet til fossil energi.

Midlene vil ikke bli investert i selskaper på ekskluderingslisten overfor.

## 5. Rapportering

Eiendoms kreditt vil lage en årlig rapport etter utstedelse av grønne obligasjoner. Vi vil her vise porteføljefordeling og rapportering av miljøeffekt (impact reporting) i porteføljen. Dette vil vi gjøre på et porteføljenivå.

Rapportering av fordelingen vil inneholde følgende, men er ikke begrenset til:

- Det totale beløpet fordelt på lån som oppfyller kriteriene,
- Antall lån som oppfyller kriteriene,
- Balansen av ikke fordelte midler,
- Beløpet eller prosentandelen av ny finansiering og refinansiering,

Rapportering av miljøeffekt vil inneholde følgende, men er ikke begrenset til:

- En beskrivelse av den miljømessige betydningen av de grønne prosjektene
  - o Antall grønne bygninger finansiert
  - o Antall bygninger med miljøsertifisering
  - o Type tiltak for energieffektivisering som har blitt finansiert

Både rapportering av fordeling av porteføljen og rapport om miljøeffekt vil bli publisert på hjemmesiden til Eiendoms kreditt.

## 6. Eksterne vurderinger

Annenhåndsvurdering

Eiendoms kreditt har fått en uavhengig vurdering av det grønne rammeverket fra Sustainalytics. Den uavhengige vurderingen vil bli publisert på hjemmesiden til Eiendoms kreditt.