

EUs taksonomi

– en grønn bølge eller bare
nok et klassifiseringsverktøy?

RÆDER

OSLO
URBAN
WEEK
13-15. SEPT 2022



Tone Kaarbø



Marthe Grimsrud



Håkon Reiten
Finnbakk



Isak Oksvold



Alexander Berg



HISTORIE FRA
1949



22
PARTNERE



70
MEDARBEIDERE

RÆDER



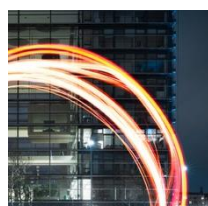
Arbeidsrett



**Børs -
Selskapsrett
M&A**



**Forsikring -
Erstatningsrett**



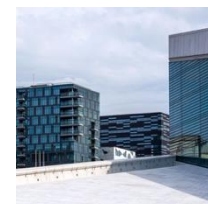
**IPR -
Immaterialrett**



**Restruktuering
Insolvens**



Konkurranserett



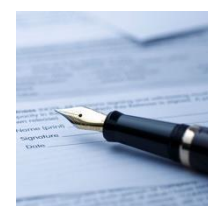
Eiendom
- Næringseiendom
- Entrepriise
- Plan- og bygg



**Offentlig rett
Samfunnskontakt**



**Shipping,
Marine
Transport**



Skatt & avgift

- Et av Norges ledende advokatfirma med bred forretningsjuridisk kompetanse.
- Kundeportefølje fra SMB til børsnoterte selskaper
- Rangert i internasjonale advokatundersøkelser

Chambers
AND PARTNERS

The
**LEGAL
500**

Advokatfirmaet Ræder





RÆDER

#OsloUrbanWeek

EUs taksonomi for bærekraftig finans



Agenda

1. Kort om EUs taksonomi
2. Aktiviteter i eiendomssektoren
3. Taksonomiens betydning for finansiering av prosjekter
4. Gjennomføring av taksonomivurderinger
5. Aktuelle spørsmål og problemstillinger



RÆDER

EUs taksonomi



EUs taksonomi – en kort oversikt

- Et klassifiseringssystem for økonomiske aktiviteter
- «The European Green Deal»
- Formål: **Mobilisere privat kapital** til bærekraftige investeringer
- Middel: Skape et **felles språk** for hva som er en 'bærekraftig' økonomisk aktivitet
- Taksonomien rangerer økonomiske aktiviteter, ikke hele sektorer eller virksomheter.

EUs taksonomi (forts.)

- Rapporteringsforpliktelsene gjelder foreløpig bare for større banker, forsikringsselskaper og børsnoterte foretak med flere enn 500 ansatte.
- Likevel gode grunner for å (allerede nå) vurdere hvordan egne aktiviteter forholder seg til taksonomien:
 - EU har foreslått å senke terskelverdiene etter hvert.
 - Bankene skal rapportere hvor stor andel av bankens utlån som gis til «bærekraftige» aktiviteter – såkalt «Green Asset Ratio» (GAR).
 - Nye regler i Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) som vil pålegge flere bedrifter å innta taksonomiopplysninger i sine årsrapporter.



Redusere og forebygge klimagassutslipp



Klimatilpasning



Bærekraftig bruk og vern av vann- og marine ressurser



Omstilling til sirkulærøkonomi, avfallsforebygging og gjenvinning

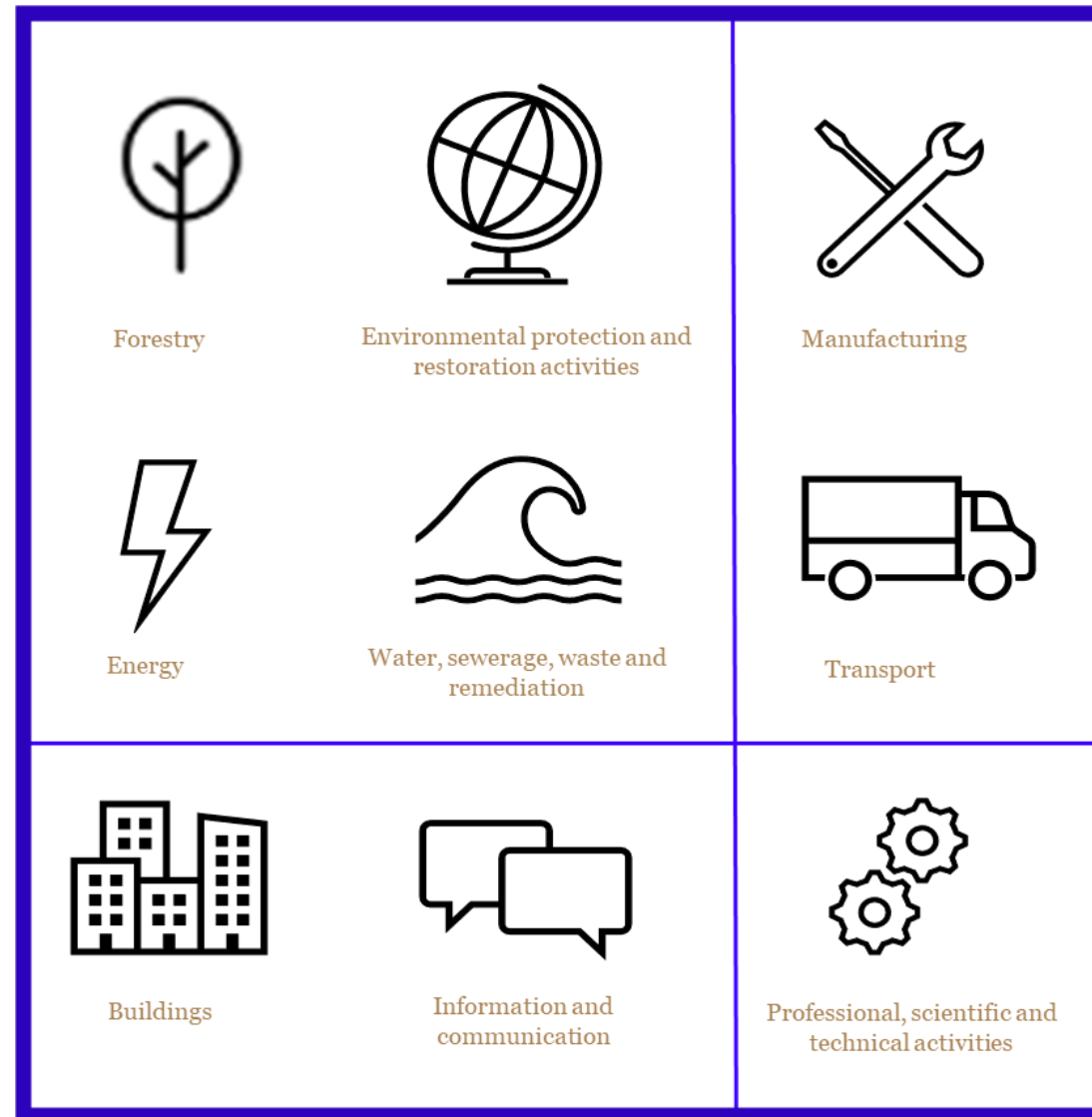


Forebygging og kontroll av forurensning



Verne om og restaurere arts mangfold og økosystem

Sektorene som omfattes av taksonomien





Når er en aktivitet ‘bærekraftig’ etter taksonomien?

1. Aktiviteten må bidra vesentlig til minst ett av EUs seks miljømål
2. Aktiviteten må ikke være til skade på noen av de fem andre miljømålene
3. Aktiviteten må oppfylle visse sosiale minstekrav
4. Oppfylle sektorspesifikke «screeningkriterier» (egne kriterier for aktiviteter innenfor bygg- og anlegg)



Hvilke krav stilles til «bærekraftig» eiendom?

Følgende aktiviteter er definert:

1. Oppføring av nybygg
2. Renovasjon- og rehabiliteringsprosjekter
3. Miljøtiltak i eksisterende bygninger
4. Kjøp av og eierskap til bygg



Aktiviteter i eiendomssektoren (forts.)

(1) Oppføring av nybygg

- Energiytelse som er 10 % bedre enn «Near Zero Energy Building»-standard (NZEB).
 - Foreløpig ingen norsk definisjon.
 - Noen aktørers tolkning: 10 % lavere energigramme enn energiklasse A.

(2) Renovasjonsarbeider

- (1) EUs bygningsenergidirektiv - nye krav til energieffektiviserende renovering («**Major renovation**»), eller
- (2) Energieffektivisering på minst 30 % (i kWh/m² per år)
 - må verifiseres av godkjent tredjepart.



Aktiviteter i eiendomssektoren (forts.)

(3) Miljøtiltak i eksisterende bygninger

- Liste over bærekraftige miljøtiltak.
- Eksempler: Utbygging av ytterdører og vindu, installasjon av ladestasjoner og solcellepanel, mv.

(4) Kjøp av og eierskap til bygg

- Bygg oppført før 31.12.2020:
 - Energiklasse A, eller
 - Bygget er blant de 15 % beste på energiytelse (nasjonalt eller regionalt)
- Bygg oppført etter 31.12.2020:
 - Oppfyllelse av gjeldende krav til nybygg (10 % bedre energiytelse enn NZEB-standard).

Panelsamtale

Taksonomiens betydning for finansiering av prosjekter i eiendomssektoren



Vurdering av bærekraftstrisiko i lys av EU taksonomien

Isak Oksvold, direktør miljø og bærekraft

EUs handlingsplan for bærekraftig finans kan få konsekvenser for oss på flere områder

FINANSIERING

- Låneutmåling/LTV
- Margin/rentepåslag
- Løpetid på finansiering
- Avdragsstruktur
- Fleksibilitet i klausuler i låneavtaler
- Rapportering

UTLEIE

- Krav til leietakere som påvirker leieprisnivå
- Krav fra leietakere som påvirker leieprisnivå

INVESTORMARKEDET

- Krav til forvaltere/pensjonsfond/livselskap som påvirker avkastningskrav
- Generell endring i risikooppfattelse blant investorer som påvirker avkastningskrav

ANNET FINANSIERINGSRELATERT

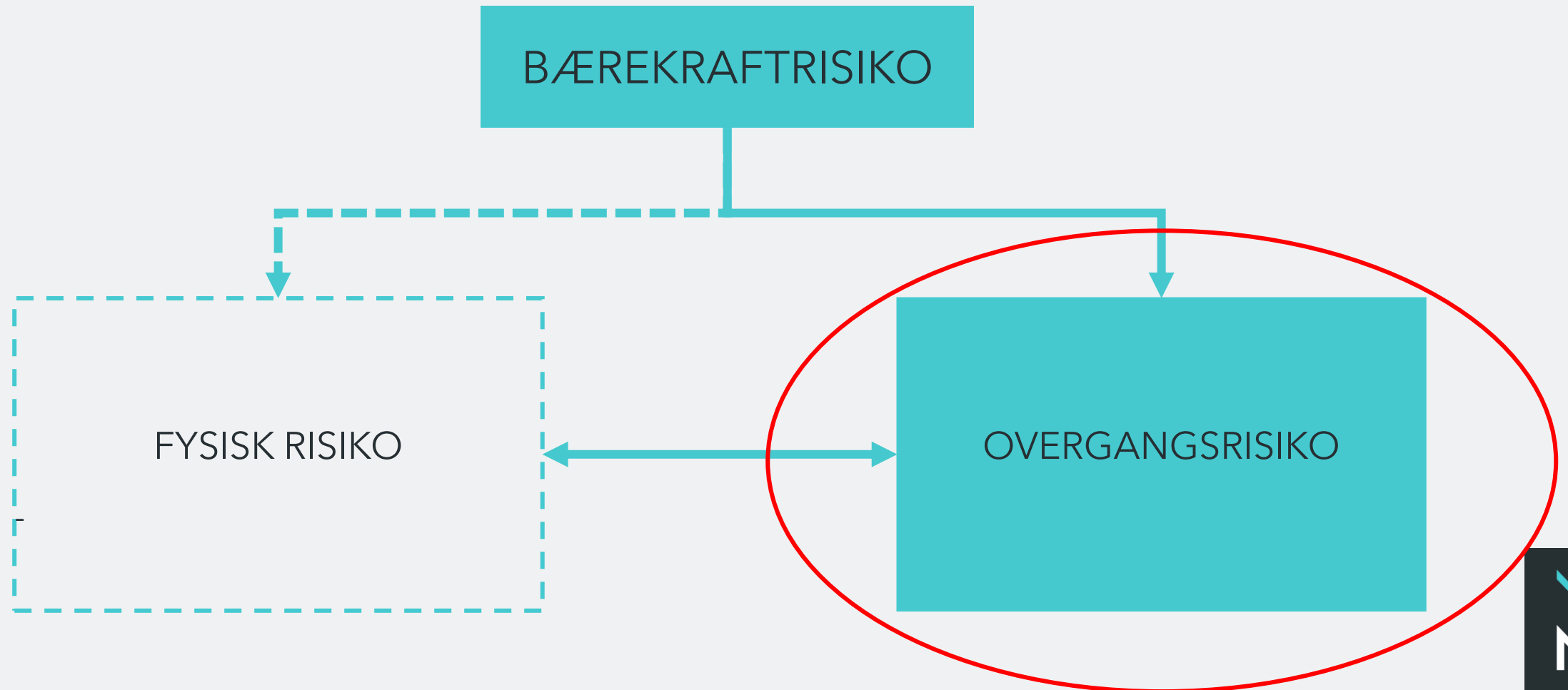
- ESG-profil på eiere og medinvestorer
- ESG-profil på leietaker

OMDØMMERISIKO

- Peers
- Rettighetsgivere
- Leietakere



I lys av dette har vi forsøkt å vurdere bærekraftstrisikoen –
i hovedsak overgangsrisiko



Metode



- Vurderingen er gjort pr eiendom med en aggregert vurdering for den heleide porteføljen
- Graden av risiko (HØY, MEDIUM, LAV, BÆREKRAFTIG) representerer hvor kostbart og vanskelig vi anser det er å gjøre eiendommen bærekraftig iht. taksonomien
- Dagens energimerke er utgangspunktet for vurderingen med justeringer for supplerende indikatorer og plan for eiendommen i et 5 års perspektiv
- Kravene i markedet for grønne lån er i liten grad hensyntatt
- Dette er en tentativ vurdering

Eksempler på risikoklassifisering

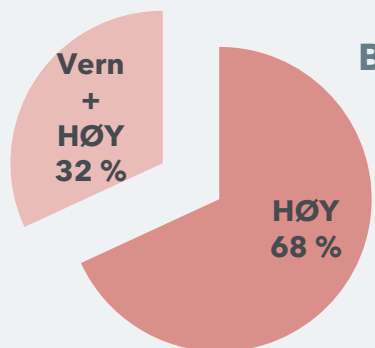
Adresse	Energimerke	Avvik fra øvrige kriterier*	Vern	Vurdering
Eiendom 1	C	INGEN	NEI	LAV
Eiendom 2	E,F	INGEN	JA	HØY
Eiendom 3 (utviklingseiendom)	D,E	INGEN	DELVIS	LAV
Eiendom 4	C	FLERE	NEI	MEDIUM
Eiendom 5	A	ETT	NEI	BÆREKRAFTIG

- Energimerket er hovedindikatoren. Det bestemmer samsvar innen «kjøp og eierskap av eiendom»
- Øvrige kriterier og vern er supplerende indikatorer; dette er risiko som kan oppstå ved evt. tiltak på eiendommen (renovering, ombygging mv.)
- Vekting er utført kvalitativt

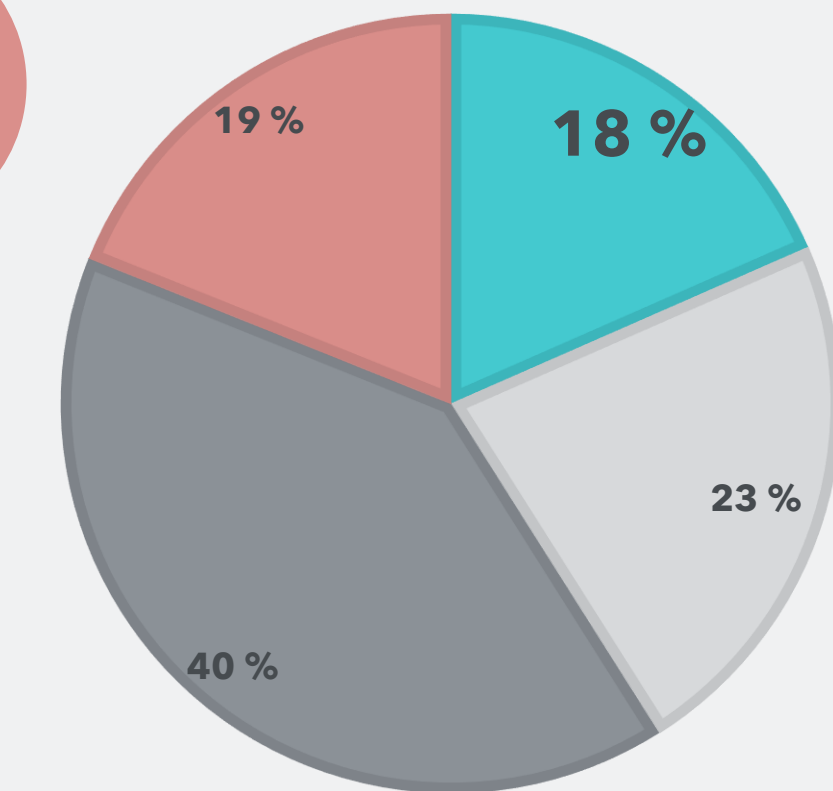
*) Innebærer utvikling av eiendommen neste 5 år at eksisterende bygg skal rives (betong)? Er det grunn til å tro at grunnen kan være forurensset? Driver leietaker med fossil energi eller petroleumsrelatert virksomhet? Ligger eiendommen i aktsomhetssone for 200 års stormflo i 2090? Ligger eiendommen i aktsomhetssone for flom i NVEs karttjeneste? Vil utvikling innebære bygging på areal som er jomfruelig?



Porteføljestatus pr 31.12.2021

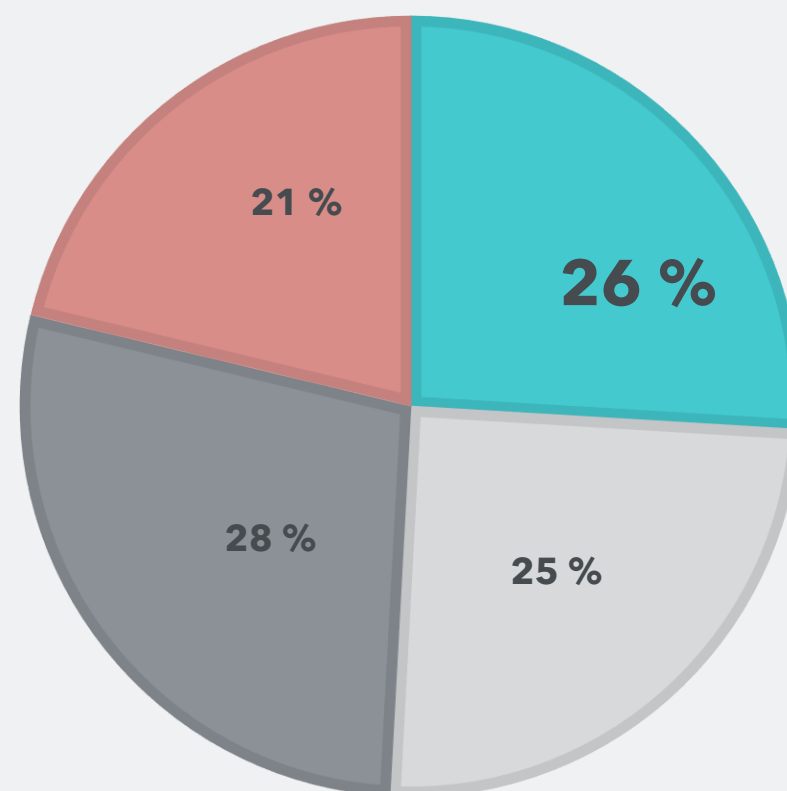


BÆREKRAFTRISIKO, ANDEL AV LEIEINNTÆKT



■ BÆREKRAFTIG ■ LAV ■ MEDIUM ■ HØY

BÆREKRAFTRISIKO, ANDEL AV MARKEDSVERDI



Hvor stor er totalrisikoen jfr taksonomien?

Forhold som taler for risiko:

- Finansregelverket er overnasjonalt, liten påvirkning fra norske myndigheter
- Det er EU kommisjonen som arbeider med dette - øker sannsynligheten for at noe skjer.
- Det er høye ambisjoner og nedlagt mye arbeid for å ta frem regelverket - det signaliserer at man mener alvor.

Forhold som ikke taler for risiko:

- EU har mer enn nok å tenke på om dagen
- Det er ikke signalisert bruk av noen konkrete virkemidler ut over rapportering - det er dog noe som utredes.
- Tekniske kriterier fremstår noe umodent, og det er mange hull.



Møller Eiendoms bærekraftmål*

MÅL	EIERAKTIVITET	50% bærekraftige leieinntekter i 2025
	BYGGEAKTIVITET	100% av prosjektinvesteringer vi foretar oss er bærekraftige fra 2021
MULIGE TILTAK		- Oppgradere eiendommer i porteføljen - I større grad eksponere oss mot bærekraftige eiendommer - Sørge for at nye prosjektinvesteringer er i tråd med EU taksonomien

* Heleid portefølje / bærekraftige iht. EU taksonomien

Arbeid som er igangsatt for å redusere bærekraftstrisikoen i porteføljen

- Avtale med vår største leietaker Møller Bil om å oppgradere inntil 15 forhandleranlegg, hvorav en vesetlig andel til energimerke A.
- Kan øke våre bærekraftige leieinntekter fra 18% til 26% (Målet er 50%)
- Vi er ute i markedet og forespør totalentreprenører som gjennomføring av tiltak i 2022-2024.

Møller Eiendom energioppgraderer Møller Bil-anlegg for 30-40 millioner

Møller Eiendom venter at økte leier, kombinert med oppgraderte eiendommer, vil resultere i økte eiendomsverdier som overstiger investeringene når inntil 15 forhandleranlegg skal energioppgraderes de neste to årene.



BÆREKRAFTIGE: Isak Oksvold og Pål Bøe i Møller Eiendom vil energioppgradere inntil 15 forhandleranlegg hvor Møller Bil er leietaker. | Foto: Møller Eiendom

AV ØYSTEIN BYBERG

Publisert: 18.05.22 kl. 10:26

Møller Bil og Møller Eiendom har inngått en avtale som forplikter selskapene til å energioppgradere inntil 15 forhandleranlegg i Sør-Norge, der Møller Bil er leietaker.

Samarbeidsprosjektet skal gjennomføres i løpet av de neste to årene, og har som mål å redusere energibruken med 15 prosent i de aktuelle bygningene. Dette tilsvarer energibruken til 1250 ID.4 elbiler på veiene hvert år.



Les også

Statsforvalteren stiller spørsmål ved rettssikkerheten i behandlingen av småhusplanen i Oslo

KLP Eiendom-sjefen: – Vi har ikke lyktes helt med utleien i København

Tanberg leide ut Hydrobygget for 20 år siden – nå ser han etter nye leietakere her igjen

Her kommer den sterkeste



Aktuelle problemstillinger

Implementingen av taksonomien i norsk rett



Takk for oppmerksomheten!



Marthe Grimsrud
E-post: magr@raeder.no
Mobiltelefon: +47 401 98 739



Håkon Reiten Finnbakk
E-post: hafi@raeder.no
Mobiltelefon: +47 413 30 122

|RÆDER



**OSLO
URBAN
WEEK**
13-15. SEPT 2022