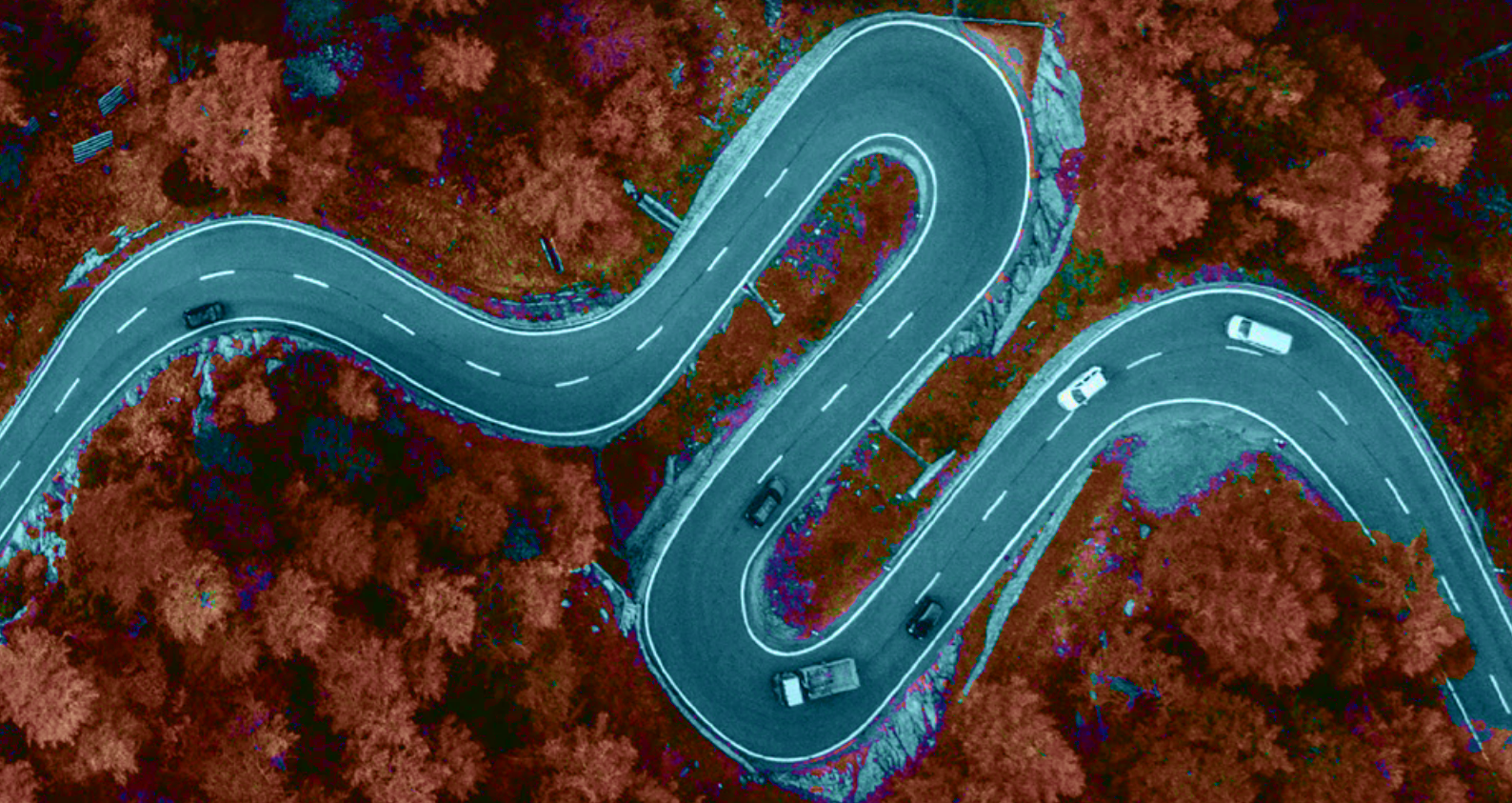


STRATEGI OG METODE FOR BÆREKRAFTIG EIENDOMSUTVIKLING OG -FORVALTNING



REITAN
EIENDOM

TEMA

MUSEUM



STRATEGI OG METODE
FOR BÆREKRAFTIG
EIENDOMSUTVIKLING
OG -FORVALTNING



REITAN
EIENDOM



REITAN
EIENDOM



BAKGRUNN

For Reitan Eiendom er det viktig å ta samfunnsansvar.

Det kan vi gjøre ved å la temaet bærekraft prege vår daglige drift og tenkning og ved å integrere bærekraft i våre forretningsmodeller. Slik kan vi skape langsiktig lønnsomhet for selskapet samtidig som det gir verdi for samfunnet.

I dette dokumentet med vedlegg er det vår hensikt å avklare hva selskapet legger i bærekraftig eiendomsutvikling og -forvaltning.

Den beskrevne metode for bærekraftig eiendomsutvikling har sitt utspring i et mangeårig arbeid ved NTNU kalt Urban Trigger Group, Institutt for Arkitektur og Planlegging. Bærekraft er blitt et sentralt tema i alle deler av samfunnslivet, og spesielt de senere årene har området fått økt oppmerksomhet både politisk og i det offentlige ordskiftet. I vår bærekraftsstrategi inngår ESG (Environment, Social, Governance) i vår forståelse av bærekraft.

IMPACT

Bygg og eiendom er en av de mest kapitalintensive sektorene i Norge, og eiendelene har lang levetid. De fleste av dagens bygg vil stå også i år 2050.

Som næring står bygg og eiendom for om lag 1,6 % av det totale årlige utslippet av CO₂-ekvivalenter i Norge (1). Dette inkluderer utslipp knyttet til bygge- og anleggstransport samt utslipp fra maskiner og utstyr til arbeid og oppvarming på bygge- og anleggsplassen. Tar man med andre sektors utslipp (verdikjedetilknyttede), som direkte og indirekte kan tilskrives bygge- og anleggsbransjen, ligger andelen på 25% / 18,1% (2017) (2). Bygg og eiendom er dermed en viktig premissgiver for tilknyttede sektorer som industri-, transport- og energisektoren.

Bygg og eiendom står for 40% (2) av den totale energibruken i Norge.

Som eiendomsaktør har man dermed noe begrenset direkte påvirkningsmulighet på utslipp (ref. over; 1,6 % av årlig utslipp av CO₂-ekvivalenter). Men indirekte kan man gjøre svært mye gjennom å programmere prosjektene riktig og benytte innovative metoder for å påvirke verdikjedene som prosjektene er en del av.

Selskapet har også stor påvirkningsmulighet på faktorer som kan fremme bærekraftig utvikling i bred forstand, for eksempel signaleffekten våre prosjekter kan gi for andre eiendoms- og samfunnsaktører. Det er derfor viktig å velge metodisk tilnærming og måleparametre slik at vårt arbeid blir målrettet og hensiktsmessig for selskapet, for samfunnet og for kloden.



BYGG OG EIENDOM STÅR FOR
40%⁽²⁾
 AV DEN TOTALE ENERGIBRUKEN I NORGE.

AMBISJON

Ambisjonen for dette strategiarbeidet er å lage broer på tvers av våre selskaper og knytte bærekraftsarbeidet til en metode. En metode er langt mer overførbar enn enkelttiltak og kan derfor også få betydning for hvordan andre aktører i bransjen og samfunnet jobber med bærekraft. Dette mener vi styrker ansvarsdimensjonen i vårt arbeid. Ved å implementere metoden i alle prosjekter bidrar vi til økt bærekraft i enkeltprosjektene, vår virksomhet og i samfunnet, og derigjennom sikrer vi også verdiutviklingen på vår eiendomsportefølje.

FORANKRING

Dette dokumentet med tilhørende presentasjon er vedtatt av styret i Reitan Eiendom 16.12.2021 som selskapets bærekraftstrategi.

VIKTIGE DEFINISJONER:

BÆREKRAFT

Vår definisjon av bærekraft er sammensatt av økologisk, økonomisk og sosial bærekraft hvor alle tre aspektene må være godt balansert i forhold til hverandre for at reell bærekraft skal oppnås. (Fig. 1)

De 17 Bærekraftsmålene til FN legges til grunn når vi skal måle hvordan bærekraftsarbeidet påvirker våre prosjekter og vår drift. (Fig. 2)

EU'S TAKSONOMI

EU's taksonomi er EU's handlingsplan for bærekraftige investeringer. Denne handlingsplanen danner grunnlag for lover og forskrifter om bærekraft i finanssektoren og er dermed relevant for oss i vårt bærekraftsarbeid.

Den består av et omfattende klassifiseringssystem som angir hvilke økonomiske aktiviteter som defineres som bærekraftige innenfor ulike sektorer.

For å kunne anses å være "i tråd med taksonomien" - eller bærekraftig - må aktiviteten (f.eks. produksjon av stål, varetransport eller eiendomsutvikling) oppfylle tre hovedkrav:

- Bidra vesentlig til oppfyllelsen av minst ett av EUs seks miljømål: i) begrensning av klimaendringer; ii) klimatilpasning; iii) bærekraftig bruk og beskyttelse av vann- og marine ressurser; iv) omstilling til sirkulærøkonomi; v) forebygging og kontroll av forurensning; vi) beskyttelse av sunne økosystemer og biologisk mangfold
- Ikke vesentlig skade noen av de andre fem miljømålene ("Do no significant harm"-prinsippet)
- Oppfylle minimumsstandarden til sosiale forhold og styring (som fastsatt i OECDs retningslinjer for flernasjonale selskaper, FNs veiledende prinsipper for næringsliv og menneskerettigheter og ILO-konvensjoner).

Hvert av de seks miljømålene i punkt 1 skal kontrolleres i forhold til EU's sektorspesifikke tekniske screeningkriterier.

EIENDOM

I dette dokumentet defineres eiendom som "landjorda vi står og går på, og lever på og av, samt byggene og anleggene som står på den".

EIENDOMSUTVIKLING

Arealbasert verdiskapning der eiendomsutvikleren avdekker et underliggende utviklings- og verdipotensial knyttet til fast eiendom, med eller uten eksisterende bebyggelse. En påfølgende realisering av et slikt potensial kan skje til ulike tider i utviklingsfasen, avhengig av ønsket risikoprofil og kapitalinnsats. (NTNU)

BYGG- OG EIENDOMSFORVALTNING

Bygg- og eiendomsforvaltning defineres som forvaltning, drift, vedlikehold (FDV), videreutvikling og restaurering evt. riving.

KLIMANØYTRALITET

Klimanøytralitet innebærer at man ikke slipper ut mer klimagass i atmosfæren enn det man greier å fange opp eller fjerne (FN). Klimanøytralitet kan delvis oppnås gjennom kjøp av klimakvoter, klimafond eller tilsvarende.



BÆREKRAFT
ER INTEGRERT
I ALLE VÅRE
FORRETNINGS-
MODELLER.

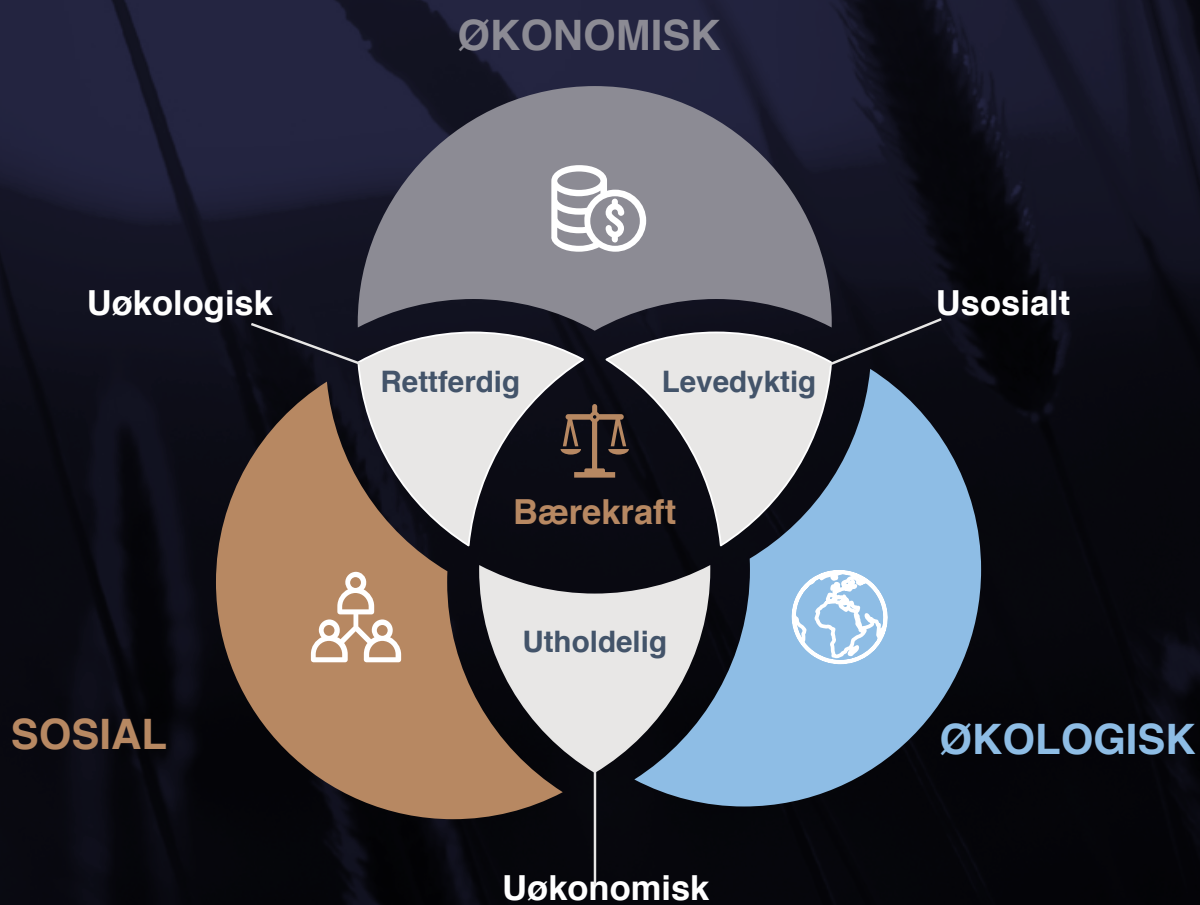


Fig. 1

BÆREKRAFT

De 17 Bærekraftsmålene til FN legges til grunn når vi skal måle hvordan bærekraftsarbeidet påvirker våre prosjekter og vår drift. (Fig. 2)

REITAN EIENDOM ANSER FØLGENDE MÅL SOM VIKTIGST I ARBEIDET FOR ØKT BÆREKRAFT:

- MÅL nr. 3;** God helse og livskvalitet
- MÅL nr. 7;** Ren energi til alle
- MÅL nr. 8;** Anstendig arbeid og økonomisk vekst
- MÅL nr. 9;** Industri, innovasjon og infrastruktur
- MÅL nr. 11;** Bærekraftige byer og lokalsamfunn
- MÅL nr. 12;** Ansvarlig forbruk og produksjon
- MÅL nr. 13;** Stoppe klimaendringene
- MÅL nr. 17;** Samarbeid for å nå målene

Fig. 2



3 GOD HELSE OG LIVSKVALITET



4 GOD UTDANNING



5 LIKESTILLING MELLOM KJØNNENE



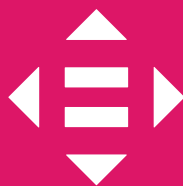
6 RENT VANN OG GODE SANITÆRFORHOLD



9 INDUSTRI, INNOVASJON OG INFRASTRUKTUR



10 MINDRE ULIKHET



11 BÆREKRAFTIGE BYER OG LOKALSAMFUNN



12 ANSVARLIG FORBRUK OG PRODUKSJON



15 LIVET PÅ LAND



16 FRED, RETTFERDIGHET OG VELFUNDERENDE INSTITUSJONER



17 SAMARBEID FOR Å NÅ MÅLENE



VISJON & MÅL

Reitan Eiendom har definert
fire fokusområder og resultatmål for bærekraftsarbeidet:
MILJØ, ÅPENHET, VERDIKJEDE OG SAMFUNN

FOKUSOMRÅDE

MILJØ

Vi skal lede an i den grønne omstillingen i vår bransje ved å bli klimanøytral, hjelpe våre kunder til å ta klimavennlige valg og jobbe for en bærekraftig verdikjede som beskytter våre naturressurser og biologisk mangfold.

ÅPENHET

Vi skal være en foregangsbedrift for åpenhet i selskapsstyring og rapportering. Vi skal fremme et inkluderende arbeidsliv på tvers av kjønn, etnisitet, alder og bakgrunn og gi alle mulighet til å lykkes.

VEDIKJEDE

Vi skal utvikle våre prosjekter og forvalte våre eiendommer i samarbeid med våre partnere, kunder og leverandører for å forebygge negativ påvirkning på mennesker, miljø og samfunn.

SAMFUNN

Gjennom vår egen forretningsvirksomhet skal vi være en aktiv by- og stedsutvikler. Dette vil styrke vårt bidrag til økonomisk, økologisk og sosial bærekraft og gi merverdier for miljø, samfunn og våre selskaper.

VISJON: REITAN EIENDOM SKAL VÆRE LEDENDE I NORGE PÅ BÆREKRAFTIG EIENDOMSUTVIKLING OG -FORVALTNING.

RESULTATMÅL

1. Reitan Eiendom er 100 % klimanøytral innen 2030 (scope 1 og 2).
2. Alle nye prosjekter over 5000 m² oppnår sertifisering til Energiklasse A, og/eller måles i BREEAM-NOR og tilfredsstiller minimum standard "Very Good"; alternativt tilfredsstiller kravene for å oppnå Svanemerket (bolig).
3. Reitan Eiendom har en total sorteringsgrad på 90% av alt avfall innen 2030.
4. Alle bygg satt opp før 2005 får redusert sitt klimafotavtrykk innen 2025.

MILJØ

1. Reitan Eiendom leverer sin første bærekraftsrapport for 2021 i tråd med anerkjente rammeverk.
2. Det etableres åpent tilgjengelige styringsdokumenter som underbygger vår ledende posisjon i arbeidet med oppnåelse av FN's bærekraftsmål.
3. Alle ansatte tilbys opplæringsprogram for ESG og bærekraft med oppstart i 2022.

ÅPENHET

1. Alle prosjekter benytter Metode for bærekraftig eiendomsutvikling og -forvaltning.
2. Gjennom styringsdokumenter stiller vi tydelige krav til våre leverandører om deres bidrag til bærekraft i våre verdikjeder.
3. Reitan Eiendom rapporterer på scope 3-utslipp innen 2025.
4. Reitan Eiendom er klimanøytral for scope 3 innen 2050.
5. Alle rehabiliteringsprosjekter understøtter ambisjonen for bærekraftstrategien.

VEDIKJEDE

1. Alle prosjekter/bygg har lik eller bedre avkastning som følge av bruk av Metoden.
2. Reitan Eiendom omtaler sosiale bærekraftseffekter spesifikt i bærekraftsrapporteringen.
3. Reitan Eiendom etterstreber bruk av lokalt produserte produkter i prosjekter og eiendommer for å underbygge lokalt næringsliv og verdiskapning.
4. Reitan Eiendom er gjennom kommunikasjon og synlighet et foregangsselskap for bærekraftig eiendomsutvikling og -forvaltning.

SAMFUNN

VÅRE ØNSKEDE EFFEKTER

Reitan Eiendom har definert en rekke ønskede effekter:



TENKE BÆREKRAFTIG RERT I VÅR G GRUNNLAG RE VALG.



Oppnår **grønne finansieringsbetingelser** gjennom klimarating.



Er gjennom **kommunikasjon og synlighet** omkring bærekraftsstrategien et foregangsselskap for bærekraftig eiendomsutvikling og -forvaltning.



Muliggjør utvikling av eiendommer som sannsynligvis ikke ville vært mulig å utvikle uten metoden.



Styrker sin økonomi.



Opprettholder og styrker sin posisjon som **attraktiv arbeidsgiver** for dyktige medarbeidere.



Bidrar til raskere saksgang i prosjekter gjennom å benytte **Metode** for bærekraftig eiendomsutvikling og -forvaltning.



Reduserer energi-, effekt-, vann-, avfalls- og andre miljørelaterte kostnader.

METODE

BRUK

Strategi for bærekraftig eiendomsutvikling og -forvaltning innebærer å benytte den beskrevne metode i alle prosjekter for å oppnå vedtatte målsettinger.

En metode for hvordan man skal jobbe med bærekraft i en bred prosjektportefølje er enklere implementerbar enn hva konkrete tiltak vil være. Relevante tiltak vil også være i kontinuerlig utvikling og er implisitt medtatt dersom metoden benyttes.

Det er i de enkelte prosjekters utvikling og i forvaltning og videreutvikling av de enkelte bygg at bærekraftspotensialet realiseres. De prosjektansvarlige har derfor en nøkkelrolle i å bidra til gode ideer og beslutninger for å oppnå målene i bærekraftstrategien.

METODEBESKRIVELSE

Til grunn for ethvert prosjekt ligger kunnskap om eksterne påvirkningsfaktorer. Faktorene henger ofte sammen med hverandre, og man kan gjennom analyser beskrive verdikjeder for prosjektene man jobber med. Slike verdikjeder kan deretter sees i sammenheng med hverandre, og man kan oppdage potensial for merverdi. Slik kan en metodisk tilnærming til prosjektets grunnlag gi bedret lønnsomhet i prosjektet - **økonomisk bærekraft**.

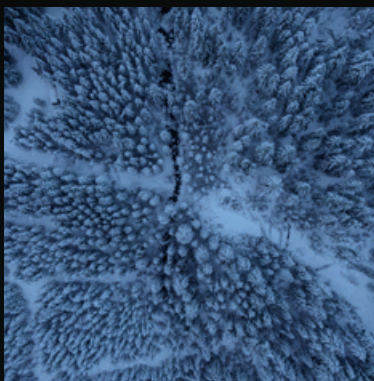
Verdikjeder trenger ikke kun omhandle økonomi. I samfunnet påvirker mange av de politiske og byråkratiske strukturene på ulike måter våre prosjekter. Strukturene kan illustreres som kjeder av beslutningsprosesser, maktposisjoner, hva som har verdi for hvem, historiske linjer mv. De kan også omhandle byer eller bydelers sosiale utfordringer, eksempelvis kriminalitetsstatistikk, og følgelig ha sammenheng til tomtepriser. Verdikjedene i prosjektet kan dermed også beskrive prosjektets sekundære effekter og ringvirkninger for by og samfunn - **sosial bærekraft**.

Fokus på "det grønne" er kanskje den vanligste assosiasjonen når bærekraft diskuteres. Det betyr ofte prosjektets energiforbruk pr. kvadratmeter, materialbruk, sorteringsgrad av avfall og energikonsept.

Disse tingene er viktige og ofte regulert gjennom oppdaterte tekniske krav i forskrift(er), eller det kan være krav fra leietakere eller finansinstitusjoner. I tillegg kommer prosjektets påvirkning på sekundære aktørers valg. Eksempelvis hvor materialene hentes fra (kort eller lang transportvei), leietakers egne verdikjeder (hvilken energikilde leietakerne bruker, eller hvor leietakernes råvarer hentes fra). Prosjektet kan ha stor påvirkningsmulighet på "det grønne", både gjennom interne valg og ekstern påvirkning - **økologisk bærekraft**.

Metode for bærekraftig eiendomsutvikling og -forvaltning er en oppskrift på hvordan man analyserer prosjektenes grunnlag og definerer deres konsepter - altså begrunnelsen for prosjektets relevans og eksistens. Metoden er i bunn og grunn en pedagogisk oppbygning av argumentasjon som beskriver hvorfor prosjektet bør være et ønsket prosjekt for alle; en begrunnelse for hvordan et prosjekt kan bli mer bærekraftig - økologisk, økonomisk og sosialt.

METODEN:
KARTLEGGE,
SYNLIGGJØRE,
INNOVERE
OG UTFØRE



1



KARTLEGGE

GRUNNLAGET

- Hvilken status har bygget/byggene på eiendommen?
- Hvilke muligheter finnes på eiendommen og i området rundt?
- Hvilke tiltak kan og bør gjennomføres for å tilfredsstillende bærekraftstrategien?
- Hvem har interesse av mulighetene som avdekkes?
- På hvilken måte kan mulighetene utnyttes?
- Hvilke verdikjeder kan synliggjøres?

2



SYNLIGGJØRE

TILGJENGELIGE DATA

- Bygget/byggenes status synliggjøres i mal for bærekraftsstatus for enkeltprosjekt/enkelteiendom.
- Verdikjedene som prosjektet/bygget/eiendommen står i, illustreres og settes i sammenheng med hverandre og omkringliggende prosjekter og bystruktur.
- Man legger til rette for å oppdage nye koblinger mellom interessenter, muligheter, konsepter, økonomiske oppsider mv.
- Det utarbeides bærekraftsrapport for hver enkelteiendom (årlig). Denne skal danne grunnlag for videre utviklingsinitiativ på eiendommen/bygget.

3



INNOVERE

I KONSEPTUTVIKLINGEN

- Prosjektidé defineres; nyttiggjør seg de ovennevnte synliggjorte potensial for innovasjon eller forbedring i verdikjeder eller status på grunnlag av bærekraftsrapport.
- Konseptet beskrives; pedagogisk oppbygging slik at koblingene og potensialet som nyttiggjøres vises tydelig.
- Validering; effektene som prosjektidéen forfekter underbygges med data.

4



UTFØRE

BESKREVET INNOVASJON

- Prosjektidéen som beskrives, danner grunnlag for en anbudsforespørsel i utbyggings- eller ombyggingsprosjekter eller et skisseprosjekt som plangrunnlag i reguleringsplanarbeid.
- Effektene som beskrives i fase 3 og 4 etter nærværende metode måles etter prosjektets ferdigstillelse og erfaringsgrunnlag dokumenteres i rapport etter gjeldende mal.



REGULERINGSPLAN (DERSOM RELEVANT)

- Reguleringsplanarbeid påstartes med intensjon om å tilrettelegge for ovennevnte prosjektidé og potensial for forbedring.
- Prosjektet forankres i juridiske dokumenter for eiendommen - plankart og bestemmelse.

RELASJON TIL DAGENS PLANSYSTEM OG LOVVERK

Anvendelse og utvikling av lovverket, eksempelvis Plan- og bygningsloven (PBL), er ikke tilstrekkelig for å nå FNs bærekraftsmål.

PBL skal kontrollere og styre utvikling av bygg og eiendom i Norge. Offentlig forvaltning skaper ikke utviklingen, men kontrollerer den - man er prisgitt at prosjektene gjennomføres. Uavhengig av hvor ambisiøse reguleringsplaner man lager, eller hvor gode byggkonsepter man utvikler, kreves gjennomføringskraft for å realisere prosjekter, byutvikling, samfunnsutvikling og bidrag til økt bærekraft.

Den beskrevne metoden er et verktøy for å sikre at utvikling faktisk finner sted og at bærekraftige byer og samfunn faktisk bygges og ikke bare planlegges. Vi ønsker å fjerne betegnelsen tilfeldighet i by- og samfunnsutviklingen gjennom en systematisk og faktabasert oppbygging av prosjektene.



UTBYGGING OG GJENNOMFØRING

- Prosjektet bygges ut i tråd med prosjektbeskrivelse (og reguleringsplan) for å realisere det synliggjorte potensialet.



ANVENDELSE

Metoden skal brukes for alle eksisterende eiendommer og i alle prosjekter i Reitan Eiendom. Den er relevant ved at eksisterende bygningsmasse kartlegges og utvikles, samt i utviklingsprosjekter hvor man må gjennom regulering og politiske prosesser i den videre gjennomføringen.



RETNINGSLINJER

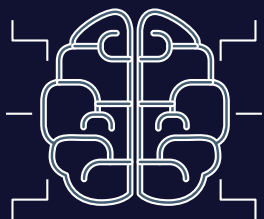
- Alle bærekraftrelaterte effekter i alle prosjekter skal registreres. Det skal i alle prosjekter beskrives hvordan prosjektet relateres til bærekraft.
- Alle eksisterende bygg skal kartlegges og energiklassifiseres, og det skal utarbeides en tiltaksanalyse for hvordan disse skal tilfredsstille krav i tråd med denne strategien.
- Alle bygg skal ha aktive energi- og miljøoppfølgningssystemer (vann og avfallshåndtering) som datainput for kontinuerlig måling, driftsoptimalisering og forbedring. Systemene leverer rapportering av relevante nøkkeltall som Scope 1 og 2, og forberedelse for Scope 3 (verdikjeden).
- Innkjøp av bygg- og anleggstjenester betinger at tilbyder har en dedikert bærekraftstrategi og i samarbeid med oppdragsgiver identifiserer og maksimerer nøkkeltallet «Estimert mengde unngått CO2 utslipp» under Scope 3 og LCA/verdikjede-betraktning.
- Vi forplikter oss til å fremme mer bærekraftige løsninger for kunder i anbudprosesser eller lignende.
- Det kan i unntakstilfeller kort dokumenteres hvorfor metoden eventuelt velges bort; eksempelvis dersom prosjektet har kommet for langt til å ha reell nytte av metoden.

METODE FOR BÆREKRAFTIG EIENDOMSUTVIKLING OG -FORVALTNING ER EN OPPSKRIFT PÅ HVORDAN MAN ANALYSERER PROSJEKTENES GRUNNLAG OG DEFINERER DERES KONSEPTER - ALTSÅ BEGRUNNELSEN FOR PROSJEKTETS RELEVANS OG EKSISTENS.

- De første 3 punktene i metoden skal beskrives (kort) i alle prosjekter hvor metoden benyttes; dette for å sikre bevisstgjøring om alle stakeholders og prosesser som forekommer i prosjektet.
- Den enkelte prosjektansvarlige skal påse at prosjektene tar hensyn til de viktige forutsetningene for måloppnåelse i strategien slik at prosjektene bidrar til å nå de beskrevne målene.
- Det skal utpekes ansvarlig leder for bærekraft for hvert av hovedselskapene i konsernet; E. O Dahls Eiendom, Vestenfjeldske Eiendom, RELOG, REBUS, m.fl.

OPPLÆRING

- Det skal gjennomføres et undervisningsopplegg for relevant nøkkelpersonell i Reitan Eiendoms hovedselskaper hvor strategi og metode gjennomgås.
- Undervisningsopplegget har tre moduler; grunnkurs, ESG-konferanse og fordypning ESG. Oppstart i 2022.
- I alle prosjekter skal nøkkelpersonell (interne og eksterne) gjøres kjent med bærekraftstrategien og metoden og om nødvendig bli presentert for undervisningsopplegget.
- De respektive selskapenes leder for bærekraft skal gjennomføre undervisningsopplegget for sine kolleger.



OPPLÆRING: GRUNNKURS,
ESG-KONFERANSE OG
FORDYPNING ESG.



MÅLING

For å synliggjøre effektene av bærekraftsarbeidet må vi ha en systematikk for måling. Vi har delt målingen i to separate deler; selskapets egen drift og eiendomsforvaltning med ett system og prosjektene (rehab og nye prosjekter) med ett. Dette er hensiktsmessig for å skille de selskapsmessige effekter fra de som er prosjektdrevet.

SYMBOL

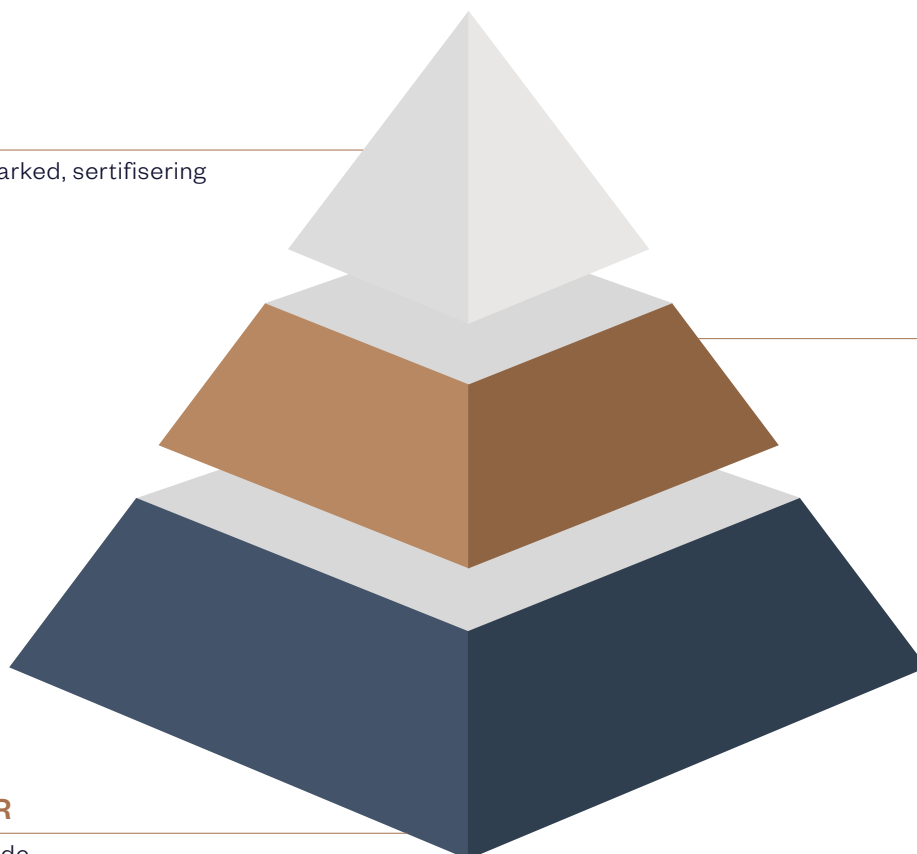
Prosjekter, marked, sertifisering

SYSTEM

Verktøy, mål

STRUKTUR

Verdier, metode



Kilde: Arne Ingebrigtsen, Rådmann, Kristiansund kommune

SELSKAPETS EGEN DRIFT

Fra selskapets egen drift skal Energi- og miljøoppfølgingssystemer levere kontinuerlige energi- og miljødata som sammenfattes i ulike nøkkeltall korresponderende med resultatmål. I tillegg skal sammenhengen med FNs Bærekraftsmål (ESG - Environmental, Social and Governance) synliggjøres. Valg av konkret plattform for måling og rapportering skal tilfredsstille selskapets konkrete behov relatert til målene beskrevet i bærekraftstrategien.

PROSJEKTENE

For prosjektene skal det velges et klassifiseringssystem som BREEAM-NOR eller tilsvarende klassifiseringssystem for byggeprosjekter. BREEAM er landets mest brukte avanserte system for miljøsertifisering av bygg. Manualen er et verktøy for å bygge og dokumentere god kvalitet med fokus på miljø og bærekraft. Gjeldende BREEAM-NOR-manual ble lansert i 2016 med to mindre revisjoner siden. Grønn Byggallianse jobber med ny versjon av BREEAM-NOR-manualen med mål om å være ferdig innen 2022. Valg av klassifiseringssystem skal tilfredsstille selskapets konkrete behov, relatert til målene beskrevet i bærekraftstrategien.

RAPPORTERING

1. ÅRLIG ESG-RAPPORT

Det skal leveres en årlig ESG-rapport for selskapet relatert til FNs Bærekraftsmål. ESG-rapporten skal inneholde beskrivelse og rapportering på tema opplistet under.

Miljø (Environment)

M1. Klimautslipp: Standard klimagassregnskap (CO2-regnskap) med spesifikke reduksjonsmål.

M2. Klimarisiko: Beskrivelse av klimarisiko i tråd med TCFDs (Vedlegg 2) anbefalinger.

M3. Andre miljøfaktorer: Beskrivelse av hvordan selskapet jobber med ett eller flere av EU's taksonomis seks miljøområder; i) begrensning av klimaendringer; ii) klimatilpasning; iii) bærekraftig bruk og beskyttelse av vann- og marine ressurser; iv) omstilling til sirkulærøkonomi; v) forebygging og kontroll av forurensning; vi) beskyttelse av sunne økosystemer og biologisk mangfold

Sosial (Social)

S1. Menneskerettigheter: Beskrivelse av relevante risikoer relatert til menneskerettigheter og hvordan selskapet håndterer disse i samsvar med FNs retningslinjer, i tillegg til presentasjon av relevante resultater og mål.

S2. Menneskelig ressursutvikling: Rapportering av relevante emner vedrørende rekruttering, karriereutvikling og kompetanseheving for ansatte, samt resultater, strategi og mål.

S3. Fraværs- og skaderapportering: Fullstendig rapport om skadehendelser og sykefravær, med spesifikke mål og strategi som omhandler temaet. Selskaper med høy risiko for potensiell skade skal rapportere mer omfattende.

S4. Likheter i muligheter: Fullstendige tall for kjønnsbalanse i styret, toppledelsen og selskapet som helhet, samt beskrivelse av mål og strategi for å oppnå/forbedre kjønnsbalanse og mangfold.

Virksomhetsstyring (Governance)

V1. Vesentlighetsvurdering: Spesifikk rapportering om hva selskapet anser som vesentlige bærekraftsspørsmål og hvordan disse er identifisert, inkludert aksjonærenes perspektiv og deres involvering i prosessen.

V2. Rammeverk for rapportering: Som del av ESG-rapporten utarbeides Green Bond Framework (Vedlegg 1), med tredjepartsverifisering.

V3. Oppfølgingssystem for leverandører: Beskrivelse av relevante risikoer i leverandørkjeden og hvordan disse håndteres, for eksempel hvilke krav som stilles til leverandører, hvordan de blir fulgt opp eller revidert, og hvordan relevante resultater oppnås.

V4. Varslermekanisme: Beskrivelse av interne og eksterne varslingskanaler, samt rapportering av varslede hendelser og hvordan disse ble håndtert.

V5. Korrupsjonsrisiko: Rapportering av hvordan korrupsjonsrisiko er kartlagt og evaluert både for selskapet selv og dets leverandørkjede.

V6. ESG-involvering fra styret: Beskrivelse av hvordan selskapet er i samsvar med regnskapslovens krav om uttalelse om samfunnsansvar og forklare styrets engasjement og kunnskap om ESG-spørsmål.

V7. Strategiske ESG-muligheter: Grundig beskrivelse av (grønne) vekstmuligheter, samt mål og en strategi for å nå disse målene.



2. PROSJEKTER

Bærekraftsrapportene fra enkeltprosjektene skal sammenstilles og presenteres i selskapets bærekraftsrapport.

ÅRLIG BÆREKRAFTSRAPPORT

Selskapet skal levere en årlig sammenfatning av status for bærekraft i egen drift (1. ESG) og i prosjektene (2.). Denne rapporten skal beskrive overordnet hvordan selskapet har jobbet med bærekraft det siste året, og hvilke konkrete resultat som er oppnådd. Rapporten skal baseres på et sett med maler som leveres fra datterselskap og prosjektene.

Viktige akkumulerte nøkkeltall for Reitan Eiendom som skal synliggjøres i bærekraftsrapporten er:

- Årlig energibesparelse målt i MWh
- Årlig produksjon av energi på egne eiendommer målt i MWh
- Årlig forbruk av energi målt i Kwh/m²/år
- Andel > 15% beste i sitt område, KWh/m²/år
- Årlig besparelse i CO₂ utslipp målt i kg eller tonn
- Andel sertifiserte/klassifiserte bygg pr klasse





REITAN
EIENDOM

SYNLIGHET

At Reitan Eiendom styrker sitt omdømme, er blant de sentrale resultatmål og ønskede effekter av bærekraftsstrategien. Vi må derfor være tydelige og bevisste på dette i vår kommunikasjon om bærekraftsarbeidet i selskapet.

Vi har formulert noen utsagn som kan benyttes
i dokumenter og pressesammenheng:

“REITAN EIENDOM SKAL HA FOKUS PÅ BÆREKRAFT I ALLE SINE PROSJEKTER. ØKOLOGISK, SOSIAL OG ØKONOMISK BÆREKRAFT SKAL TREKKES INN I UTVIKLINGEN AV ALLE VÅRE PROSJEKTER MED MÅL OM Å BIDRA TIL GOD ØKONOMI, ET GRØNNERE FOTAVTRYKK OG ET GODT SAMFUNN.”

“REITAN EIENDOM BENYTTER METODE FOR BÆREKRAFTIG EIENDOMSUTVIKLING OG -FORVALTNING I ALLE PROSJEKTER. SLIK KAN REITAN EIENDOM VÆRE EN SENTRAL SAMFUNNS-BYgger, SPESIelt PÅ OMRÅDER HVOR GRUNNLAGET FOR UTVIKLING FOR ØVRIG ER UTFORDRENDE.”

OFFENTLIG OPPMERKSOMHET

Reitan Eiendom skal løfte frem bærekraft som tema når selskapet omtaler eiendommer eller prosjekter i media. Dette for å sikre oppmerksomhet rundt hvordan vi jobber med prosjektutvikling og hvilke effekter denne metodiske tilnærmingen får på prosjektene - økonomisk, økologisk og samfunnsmessig.

ANSVARLIGE NØKKELPERSONER

For å sikre entydig formidling av bærekraftsstrategien, både internt og eksternt, skal undervisningsopplegg og pressekontakt rundt bærekraftsstrategi og -metode i Reitan Eiendom primært ivaretas av undernevnte nøkkelpersoner.



De daglige ledere i :
Reitan Eiendom,
E. C. Dahls Eiendom,
Vestenfjeldske Eiendom,
RELOG Eiendom



Jostein Røstum Breines,
forfatter og dokumentansvarlig,
Direktør Bærekraft,
Chief ESG Officer,
Reitan Eiendom
jostein.breines@reitaneiendom.no

REFERANSER / PENSUM FOR MEDARBEIDERE

- (1) Bygg21, 2018, "Bygg- og eiendomssektorens betydning for klimagassutslipp", s. 12:
https://bygg21.no/wp-content/uploads/2021/03/33019_interaktiv_arb.gr._3_veileder-2.pdf
(2) Asplan Viak, 2019, "Bygg- og anleggssektorens klimagassutslipp", s. 14:
https://www.bnl.no/siteassets/dokumenter/rapporter/klimautslipp_bae_2019.pdf

VEDLEGG

Vedlegg 1: Beskrivelse av Green Bond Framework **Vedlegg 2:** Beskrivelse av TCFD



BESKRIVELSE AV GREEN BOND FRAMEWORK



Det finnes flere former for grønn finansiering. Grønne lån og obligasjoner, samt sustainability linked lån og obligasjoner m.fl. Green Bond Framework er en informasjonspakke som finansbransjen etter hvert vil kreve utarbeidet for selskapet eller enkeltprosjekter for å yte grønn finansiering. Denne informasjonspakken - eller rammeverket - består av i hovedsak fem kategorier:

1. Strategi og bakgrunn (Bærekraftstrategien)
2. Beskrivelse av prosjektenes overensstemmelse med EUs taksonomi (ESG-rapporten)
EUs Taksonomi er et omfattende klassifiseringssystem som bestemmer hvilke økonomiske aktiviteter som kan defineres som bærekraftige for investeringsformål innenfor ulike sektorer. For å kunne anses å være "i tråd med taksonomien" - eller bærekraftig - må aktiviteten (f.eks. produksjon av stål, varetransport eller eiendomsutvikling) oppfylle tre hovedkrav:
 - a. Bidra vesentlig til oppfyllelsen av minst ett av EUs seks miljømål:
 - i) begrensning av klimaendringer;
 - ii) klimatilpasning;
 - iii) bærekraftig bruk og beskyttelse av vann- og marine ressurser;
 - iv) omstilling til sirkulærøkonomi;
 - v) forebygging og kontroll av forurensning;
 - vi) beskyttelse av sunne økosystemer og biologisk mangfold
 - b. Ikke vesentlig skade noen av de andre fem miljømålene («Do no significant harm»-prinsippet)
 - c. Oppfylle minimumsstandarden til sosiale forhold og styring (som fastsatt i OECDs retningslinjer for flernasjonale selskaper, FNs veiledende prinsipper for næringsliv og menneskerettigheter og ILO-konvensjoner). Hvert miljømål vil videre underbygges med helt konkrete sektorspesifikke tekniske screeningkriterier.
3. Prosjektbeskrivelse (Prosjektspesifikk bærekraftsbeskrivelse eller ESG-rapport)
4. Beskrivelse av midlenes plassering/bruk (Spesifikt for Green Bond Framework)
5. Rapportering og verifisering (Rapportering; Bærekraftsrapport. Verifisering; spesifikt for Green Bond Framework)

Det skal altså lages beskrivelse av rutiner for rapportering, planlagte investeringskategorier i tråd med EUs taksonomi (Mitigation, Adaptation, Environment and Ecosystems), forholdet til (utvalgte av) FNs bærekraftsmål, årlig revisjon samt uavhengig tredjepartskontroll av rammeverket ved etablering. Green Bond Framework skal tilgjengeliggjøres for samarbeidspartnere, kunder og finansinstitusjoner.

BESKRIVELSE AV TCFD-ANALYSE

En TCFD-analyse (The Task Force on Climate-Related Financial Disclosures) er en klimarisikoanalyse utarbeidet etter et standard oppsett og skal bidra til å fremme mer informerte beslutninger for investeringer, kreditt og forsikring relatert til klimarisiko. TCFD utarbeides med fire hovedkategorier; styring, strategi, risiko-styring og mål og metoder, med scenariobetraktning som en mulig femte kategori.

1. Styring - klimarelaterte trusler og muligheter
 - a. Styrets oppsyn med klimarelaterte trusler og muligheter
 - i. I hvilke prosesser blir styret informert om klimarelaterte spørsmål, og eventuell forekomst/frekvens.
 - ii. Styrets vurdering av klimarelaterte spørsmål ift. vedtak av strategi, handlingsplan(er), risikohåndtering, årsbudsjett, forretningsplaner, mål, rapporterer på gjennomføring eller gjør store beslutninger om investeringer, oppkjøp og nedsalg.
 - iii. Styrets oppfølging av fremgang ift. mål som omhandler klimarelaterte spørsmål.
 - b. Ledelsens rolle i vurdering og styring av klimarelaterte trusler og muligheter.
 - i. Tildelt klimarelatert ansvar til roller/personer i ledelsen, rapporteringsrutiner til styret, og hvorvidt ansvaret inkluderer vurdering av/styring av klimarelaterte spørsmål.
 - ii. Beskrivelse av organisasjonsstrukturen knyttet til klimarelaterte spørsmål.
 - iii. Prosesser der ledelsen informeres om klimarelaterte spørsmål.
 - iv. Ledelsens overvåkning av klimarelaterte spørsmål.
2. Strategiarbeid
 - a. Klimarelaterte trusler og muligheter virksomheten har identifisert på kort, mellomlang og lang sikt.
 - i. Forhold som oppfattes å være relevante i en kort-, mellomlang- og lang tidshorison.
 - ii. Risikoer og muligheter bør kategoriseres i henholdsvis fysisk risiko og overgangsrisiko.
 - b. Betydningen av klimarelaterte trusler og muligheter for virksomhetens forretninger, strategi og finansielle planlegging.
 - i. Produkter og tjenester
 - ii. Leverandørkjede/verdikjede
 - iii. Aktiviteter innen tilpasning og tiltak for å redusere utslipp
 - iv. Investeringer i forskning og utvikling
 - v. Driftskostnader og inntekter
 - vi. Investeringer (CAPEX) og kapitalallokering
 - vii. Oppkjøp og nedsalg
 - viii. Tilgang på kapital
 - ix. (Scenarier, hvis aktuelt i strategiarbeidet)
 - c. Potensiell betydning av ulike scenarier på virksomhetens forretninger, strategi og finansielle planlegging.
3. Risikostyring
 - a. Prosessene virksomheten benytter for å identifisere og vurdere klimarelatert risiko.
 - i. Vurdering av den relative betydningen av klimarelatert risiko i forhold til annen risiko. - Vurdering av eksisterende og forventede reguleringer relatert til klima.
 - ii. Vurdering av det potensielle omfanget på identifiserte klimarelaterte trusler.
 - iii. Definere terminologien som brukes eller gi referanser til eksisterende rammeverk for risikovurdering.
 - b. Prosesser for håndtering av klimarelatert risiko.
 - i. Beslutningsprosesser for å motvirke, omstille, akseptere eller kontrollere de omtalte risikofaktorene.
 - ii. Prioritering av klimarelaterte risikofaktorer.
 - c. Integrering av klimarelatert risiko i virksomhetens helhetlige risikostyring.
4. Mål og metoder
 - a. Metodene virksomheten bruker for å vurdere klimarelaterte trusler og muligheter i lys av dens strategi og prosesser for risikostyring.
 - i. Beskrive metoder som brukes for å måle og håndtere klimarelaterte trusler og muligheter. - Parametere om klimarelatert risiko forbundet med vann, energi, bruk av land, avfallshåndtering og anvendelig.
 - ii. Intern karbonpris
 - iii. Muligheter og mål for inntekter fra produkter og tjenester som er tilpasset en lavkarbonøkonomi.
 - iv. Offentliggjøring av rapporter, inkludert trendanalyse.
 - v. Gjøre rede for metodene som er brukt for å kalkulere eller estimere klimarelaterte nøkkeltall.
 - b. Rapportere på Scope 1, Scope 2, og hvis hensiktsmessig, Scope 3- klimagassutslipp, og de relaterte risikofaktorene.
 - i. Scope 1; egne utslipp, a
 - ii. Scope 2, utslipp knyttet til innkjøpt energi
 - iii. Scope 3; indirekte utslipp knyttet til innkjøpte varer og tjenester der utslippene foregår utenfor egen virksomhet.
 - c. Virksomhetens mål for å håndtere klimarelaterte trusler og muligheter og resultater i forhold til målene.
 - i. Beskrive nøkkelmål for klima; klimagassutslipp, vannbruk, energibruk eller andre mål (effektivitet, finansielle resultater, toleranse for finansielle tap, unngåtte klimagassutslipp gjennom et produkts livssyklus, eller inntektsmål for produkter og tjenester designet for en lavkarbonøkonomi).
 - ii. Beskrive om målene er absolutte eller basert på intensitet.
 - iii. Tidsperiodene målene gjelder for.
 - iv. Basisåret som er utgangspunktet for mål av fremgang.
 - v. Utvalgte prestasjonsmål brukes for å måle fremgang mot mål.
5. Scenarioanalyser
 - a. 3 hovedscenarier (NGFS):
 - i. Ordnet: Klimapolitikk introduseres tidlig og blir gradvis strengere. Netto nullutslipp nås før år 2070, noe som gir 67 % sjanse for å begrense den globale oppvarmingen til 2 grader. Både fysisk risiko og overgangsrisiko er relativt lave i dette scenarioet.
 - ii. Uordnet: Klimapolitikk introduseres ikke før 2030. Siden tiltak settes i gang relativt sent og det vil være begrenset tilbud av teknologi, er det behov for kraftigere utslippsreduksjoner for å nå temperaturmålet på 2 grader. Dette scenarioet bidrar til høyere overgangsrisiko.
 - iii. «Hot house»: Dette scenarioet antar at det ikke introduseres ny klimapolitikk og at nasjonale klimamål ikke nås. Utslippene øker frem til 2080 og bidrar til en temperaturøkning på 3 grader eller mer og med stor fysisk risiko. Dette scenarioet inkluderer irreversible endringer slik som økt havnivå.



REITAN

EIENDOM

Lade Gaard, Trondheim
Pb. 1840 Lade, 7440 TRONDHEIM