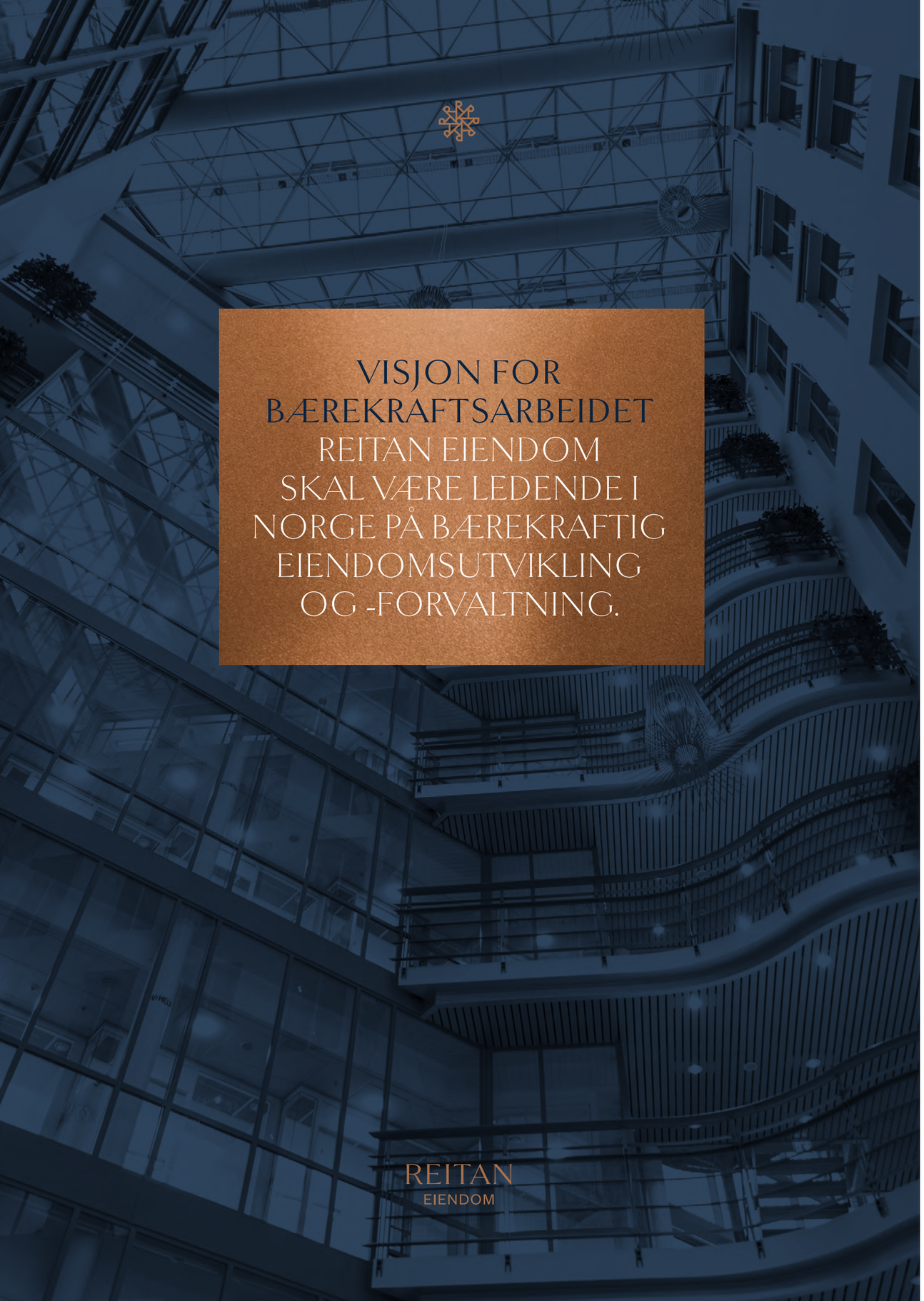
BÆREKRAFTS-RAPPORT 2022

REITAN
EIENDOM



1. REITAN EIENDOM

Nøkkeltall 2022 6
Fra Administrerende Direktør 10
Fra Direktør Bærekraft 13
Dette er Reitan Eiendom 14
Våre selskaper 16

2. BÆREKRAFT I REITAN EIENDOM

Bærekraft i Reitan Eiendom 20
Selskapene inkludert i bærekraftsrapporteringen 22
Rapportens datagrunnlag 22
Bærekraftstrategi 23
Metode for bærekraftig eiendomsutvikling- og forvaltning 24
Metodebeskrivelse 24
Bærekraftsåret 2022 26
Selskapenes bærekraftsår 2022 27
Nøkkelprosjekter fra 2022 30
Nøkkelmålsettinger og milepæler oppnådd i 2022 44
Antall BREEAM-bygg i 2022 og totalt for hvert selskap 46

3. MANGE ÅR MED BÆREKRAFT I FOKUS

Mange år med bærekraft i fokus 49
Historisk tilbakeblikk med bærekraftsfokus 50

4. VIKTIGE TILSLUTNINGER

Viktige tilslutninger 56
Global Reporting Initiative (GRI) 57
UN SDG, FNs bærekraftsmål 58
Mål nr. 3: God helse og livskvalitet 60
Mål nr. 7: Ren energi til alle 60
Mål nr. 8: Anstendig arbeid og økonomisk vekst 61
Mål nr. 9: Industri, innovasjon og infrastruktur 61
Mål nr. 11: Bærekraftige byer og lokalsamfunn 62
Mål nr. 12: Ansvarlig forbruk og produksjon 62
Mål nr. 13: Stoppe klimaendringene 63
Mål nr. 17: Samarbeid for å nå målene 63
EUs Taksonomi 64
Eligibility Screening (kvalifikasjon) 64
Primærenergibehov (Primary Energy Demand): Norsk definisjon på plass 64
Reitan Eiendoms økonomiske aktivitet fordelt på kvalifiserte kategorier i EUs Taksonomi 66
Omsetning 66
Driftskostnader (opex) 66
Investeringskostnader (capex) 67
Taxonomy Alignment (i tråd med kravene) 67
Screening av enkelteiendommer 68
Status: Energimerking 68
Status: Tetthets- og varmegjennomgangmåling 68
Status: Varme- og kjøleeffekt 70
Status: Energieffektivisering 70
Status: Vann 70
Status: Sirkulær økonomi 70
Status: Forurensing, helseskadelige gasser og kjemiske forbindelser 71
Status: Forurensing i grunn 71
Status: Støv, støy og forurensning ved byggeaktivitet 72
Status: Biologisk mangfold 72
Status: Sårbar natur 72
Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) 73
European Sustainability Reporting Standards (ESRS) 74
CSRD GAP-analyse 75
TCFD (Task force on Climate related Financial Disclosures) 76
TNFD (Task force on Nature related Financial Disclosures) 77
GRESB 77
Bærekraftig finans 78
Nye EU-krav vil sette press på investeringsbehovet i tiden fremover 80
Grønn finansiering 82

5. SELSKAPSSTYRING

Selskapsstyring 85
Selskapsstruktur 87
Styret 88
Styrets arbeid med bærekraft 88
Ledergruppen 90
Ledergruppens arbeid med bærekraft 90
Styret og ledelsen i datterselskap og tilknyttede selskap 92
E C Dahls Eiendom 94
Styret, E C Dahls Eiendom 94
Ledelsen, E C Dahls Eiendom 95
RELOG 96
Styret, RELOG 96
Ledelsen, RELOG 98
VestenFjeldske Eiendom 100
Styret, VestenFjeldske Eiendom 100
Ledelsen, VestenFjeldske Eiendom 101
REBUS Handelseiendom 102
Styret, REBUS 103
Ledelsen, REBUS 103
DORA 104
Styret, DORA 104
Ledelsen, DORA 105
Christiania Areal 106
Styret, Christiania Areal 106
Ledelsen, Christiania Areal 106
Bærekraftsteamet 108
Lønn og godtgjørelse for styret og ledelsen 110
Pensjonsordning 110
Lønnsnivå 110
Varsling og varslingssystem 111
Reitan Eiendoms forpliktelser 112

6. VESENTLIGE TEMAER

Vesentlige temaer og interessentdialog 115
Reitan Eiendom tilnærming til interessentdialog 116
Vesentlige temaer for bærekraftsrapporteringen 117
Vesentlig tema: Miljø 118
Utslipp 120
Karbonfjerning 123
Energi 124
Vannforbruk 126
Screening av eiendommer 127
Naturmangfoldsrisiko, TNFD 129
Vesentlig tema: Mennesker 130
Medarbeidere 130
Foreldrepermisjon 132
Medarbeiderundersøkelse 134
Living wage 135
Helse og sikkerhet 136
Mangfold 138
Utvikling av selskapets ressurser 140
Bærekraftskonferansen 144
Vesentlig tema: Verdikjede 148
Reitan Eiendoms tilknyttede verdikjeder 150
Innkjøpspraksis 152
Åpenhetsloven 153
Organisering, retningslinjer og rutiner for arbeidet 153
Reitan Eiendoms risikobilde 154
Screening av leverandører 154
Svarprosent 155
Hovedfunn fra undersøkelsen 156
Kategorisering av leverandører og oppfølging av disse 160
Aktsomhetsvurderinger 161
Vesentlig tema: Sirkulærøkonomi 162
Rehabilitering 164
Materialer 165
Avfall 170

Vesentlig tema: Lokalsamfunn 172
Forskning og undervisning 173
Støtte og bidrag til viktige lokalsamfunnsinitiativ 174
Vesentlig tema: Forretningsetikk 176
Antikorrupsjon 176
Etikk og integritet 176
Økonomisk prestasjon 176
Gjeldfrihet og rentesikring 176
Regnskap 2022, nøkkeltall 176
Skatt 177
GRI Indeks 178

7. VEDLEGG 1: TCFD RAPPORT

Reitan Eiendom TCFD Rapport 185
TCFD-anbefalingene 186
Selskapsstyring 187
Styret 187
Ledelsen 187
Strategi 189
Risikoer 190
Overgangsrisikoer 191
Fysiske risikoer 196
Muligheter 200
Risikostyring 203
Beregning og målsetting 208

8. VEDLEGG 2: PRE-TNFD RAPPORT

Introduksjon 212
Overordnet informasjon 213
Selskapsstyring (Governance) 214
Styret 214
Ledelsen 215
Strategi 216
Reitan Eiendoms avhengighet av natur 216
Reitan Eiendoms påvirkning på natur 220
Videre prosess for å identifisere risikoer og muligheter 222

9. KLIMAREGNSKAP

Key Figures GHG Emissions 226
Annual Market-based GHG Emissions 228
Key Figures energy 228

REITAN EIENDOM

NØKKELTALL 2022

CO_2-fotavtrykk pr. omsetning

2,02 tCO_2e/MNOK

+34,7 %* fra 2021 (1,50 tCO_2e/MNOK)

CO_2-fotavtrykk pr m^2

1,92 $kgCO_2e/m^2$

+46,5 %* fra 2021 (1,31 $kgCO_2e/m^2$)

Totalt CO_2-fotavtrykk

3 159,3 tCO_2e

+58,9 %* fra 2021 (1 987,8 tCO_2e)

*Som følge av forbedret datagrunnlag.

95 %
utleiegrad

2021: 95%

Økning eiendomsverdi fra 2021 til 2022
9,2 %
inkl. tilgang nye eiendommer

2020: 17,5%

Omsetning

1 565 MNOK

+17,9 % fra 2021 (1327 MNOK)

Antall eiendommer

310+

2021: 250+

Eiendomsverdier

33 098 MNOK

2021: 30 319 MNOK

Energiforbruk pr. omsetning

79,8 MWh/MNOK

-7,4 % fra 2021 (86,2 MWh/MNOK)

Energiforbruk pr. m^2

75,9 kWh/m^2

+0,9 % fra 2021 (75,2 kWh/m^{2}*)

Energiproduksjon på egne eiendommer

3 701,4 MWh / **3 701 400** kWh

+29,5 % fra 2021 (2 858,2 MWh)

*Nøkkeltallet for 2021 inkluderer ikke alle eiendommer på grunn av enkelte mangler i datagrunnlaget.

Avfall totalt

5 755 924 kg*

2021: 3 176 007,5 kg

*Som følge av forbedret datagrunnlag.

Totalt vannforbruk

185 692,8 m³*

+0,51 %* fra 2021 (184 750,4 m³)

*Noen endringer og avvik i datagrunnlaget

Avfall pr. omsetning

3677,9 kg/MNOK

+53,7 %* fra 2021 (2393,4 kg/MNOK)

*Som følge av forbedret datagrunnlag.

Vannforbruk pr. omsetning

118,7 m³/MNOK*

-14,7 %* fra 2021 (139,2 m³/MNOK)

*Noen endringer og avvik i datagrunnlaget

Avfall pr. m²

3,50 kg/m²

+67,5 %* fra 2021 (2,09 kg/m²)

Vannforbruk pr m²

112,8 l/m²*

-7,1 %* fra 2021 (121,4 l/m²)

*Noen endringer og avvik i datagrunnlaget

*Som følge av forbedret datagrunnlag.

Areal bygg under forvaltning	2022	Nettotall justert for eierandel	2021	Nettotall justert for eierandel
ECDE	**388 000 m²**	346 000 m²	**316 000 m²**	316 000 m²
RELOG	**841 000 m²**	587 000 m²	**799 000 m²**	667 000 m²
VFE	**70 000 m²**	70 000 m²	**62 600 m²**	60 600 m²
REBUS	**43 000 m²**	42 000 m²	**43 000 m²**	42 000 m²
REBUS DK	**23 000 m²**	23 000 m²	**23 000 m²**	23 000 m²
DORA	**143 000 m²**	102 000 m²	**123 000 m²**	93 400 m²
CHRISTIANIA AREAL	**85 000 m²**	61 000 m²	**34 000 m²**	24 400 m²
Totalt	**1 645 000 m²***	884 000 m²**	**1 522 000 m²***	817 000 m²

* Noen avvik på grunn av tilknyttede selskap
** Totalsummen er justert for Reitan Eiendoms eierandel. Summen samsvarer ikke med tallene i tabellen, da disse er justert for datterselskapenes direkte eierandel.

% endring i areal bygg under forvaltning	2021-2022	2020-2021
ECDE	**22,8 %**	**-**
RELOG	**5,2 %**	**-**
VFE	**12,3 %**	**-**
REBUS	**0 %**	**-**
REBUS DK	**0 %**	**-**
DORA	**16,2 %**	**-**
CHRISTIANIA AREAL	**250,0 %***	**-**
Totalt	**8,0 %**	**19,7 %**

* Den store økningen i 2022 kommer fra kjøp av tre eiendommer på til sammen 51 000 m² (36 000 m² netto. To av eiendommene er eid 50 %).

Areal bygg i produksjon/under utvikling	2022	Nettotall justert for eierandel	2021	Nettotall justert for eierandel
ECDE	**49 243 m²**	49 243 m²	**60 000 m²**	60 000 m²
RELOG	**56 572 m²**	31 572 m²	**36 300 m²**	36 300 m²
VFE	**11 525 m²**	11 525 m²	**13 700 m²**	13 700 m²
REBUS	**0 m²**	0 m²	**-**	-
REBUS DK	**0 m²**	0 m²	**-**	-
DORA	**25 000 m²**	25 000 m²	**17 000 m²**	13 500 m²
CHRISTIANIA AREAL	**0 m²**	0 m²	**-**	-
Totalt	**142 340 m²**	117 340 m²	**127 000 m²**	123 500 m²

Areal ferdigstilte nybygg	2022	Nettotall justert for eierandel	2021	Nettotall justert for eierandel
ECDE	**0 m²**	-	**-**	-
RELOG	**69 700 m²**	69 700 m²	**-**	-
VFE	**0 m²**	0 m²	**-**	-
REBUS	**0 m²**	0 m²	**-**	-
REBUS DK	**0 m²**	0 m²	**-**	-
DORA	**0 m²**	0 m²	**-**	-
CHRISTIANIA AREAL	**0 m²**	0 m²	**-**	-
Totalt	**69 700 m²**	69 700 m²	**-**	-

Areal ferdigstilte renoveringsprosjekter	2022	Nettotall justert for eierandel	2021	Nettotall justert for eierandel
ECDE	**19 858 m²**	19 858 m²	**-**	-
RELOG	**0 m²**	-	**-**	-
VFE	**2 754 m²**	2 754 m²	**-**	-
REBUS	**3 000 m²**	3 000 m²	**-**	-
REBUS DK	**0 m²**	-	**-**	-
DORA	**0 m²**	-	**-**	-
CHRISTIANIA AREAL	**0 m²**	-	**-**	-
Totalt	**25 612 m²**	25 612 m²	**-**	-

Areal kjøpte bygg	2022	Nettotall justert for eierandel	2021	Nettotall justert for eierandel
ECDE	**4 500 m²**	3 300 m²	**-**	-
RELOG	**158 300 m²**	98 300 m²	**-**	-
VFE	**6 014 m²**	6 014 m²	**-**	-
REBUS	**0 m²**	0 m²	**-**	-
REBUS DK	**0 m²**	0 m²	**-**	-
DORA	**20 300 m²**	9 000m²	**-**	-
CHRISTIANIA AREAL	**51 000 m²**	36 000 m²	**-**	-
Totalt	**240 114 m²**	152 614 m²	**-**	-

Areal tomt, utviklingseiendom	2022	Nettotall justert for eierandel	2021	Nettotall justert for eierandel
ECDE	**0 m²**	0 m²	**0 m²**	0 m²
RELOG	**5 000 000 m²**	5 000 000 m²	**5 000 000 m²**	667 000 m²
VFE	**16 109 m²**	16 109 m²	**-**	-
REBUS	**0 m²**	0 m²	**-**	-
REBUS DK	**0 m²**	0 m²	**-**	-
DORA	**50 700 m²**	23 300 m²	**27 700 m²**	15 600 m²
	+bolig 91 000 m²	+bolig 45 500 m²	**+ bolig 91 000 m²**	+ bolig 45 500 m²
CHRISTIANIA AREAL	**0 m²**	0 m²	**-**	-
Totalt	**5 066 809 m²** **+ bolig 91 000 m²**	5 039 409 m² + bolig 45 500 m²	**5 027 700 m²** **+ bolig 91 000 m²**	5 015 600 m² + bolig 45 500 m²

GRI: 2-22

FRA ADMINISTRERENDE DIREKTØR

Det er en takknemlig oppgave å komme inn som ny leder i Reitan Eiendom, hvor det i alle selskapene finnes stort engasjement for bærekraft. Vi skal fortsette med dette viktige arbeidet, og vi skal gjøre enda mer av det fremover. Som et stort, langsiktig og solid eiendomsselskap er det for meg en selvfølge at vi har bærekraft høyt på dagsorden. Det er en viktig del av vårt samfunnsansvar å bidra til å nå bærekraftsmålene og samtidig bidra til gode lokalsamfunn der hvor vi er.

Eiendommene som våre dyktige ansatte forvalter og utvikler hver eneste dag er viktige for byene og samfunnene rundt oss. Det er gjennom god daglig forvaltning og utvikling av disse og nye eiendommer at vi forvalter verdiene vi er satt til å passe på, og bidrar til et grønnere og mer bærekraftig samfunn. Derfor er jeg glad for at vi er så godt i gang. Vi har mange gode eksempler på eiendommer som er betydelig forbedret, som flytter grenser for hva som er mulig og lønnsomt å gjøre - og som bidrar til innovasjon som kan gjenbrukes av mange flere enn oss. Det gjør meg stolt.

Med mørke skyer på finanshimmelen er vi inne i en usikker tid for mange. For Reitan Eiendoms del vil det medføre enda mer fokus på håndtering av risiko, herunder klima- og miljørisiko. Det synes overveiende sannsynlig at både banker og kunder vil stille stadig strengere krav, både til eiendommenes bærekraftsnivå og til selskapenes. Det vil medføre risikoreduserende tiltak gjennom store og små forbedringer på eiendommene, og enda mer tempo og ressurser i bærekraftsfeltet.

Endringene kommer raskt. Raskere enn mange av oss nok har trodd. Det er veldig positivt. Samtidig betyr det at alle i Reitan Eiendom og våre selskaper må ha bevissthet om hvor store omveltninger bransjen står overfor. Engasjement og eiendomskompetanse har våre ansatte allerede i overflod. Heldigvis. Sper vi i tillegg på med tydelig strategisk retning, og supplerende nøkkelkunnskap innen det brede bærekrafts-feltet, har vi en soleklar suksessoppskrift. Det blir viktig når bransjen er mer uforutsigbar enn den har vært på 30 år. Det åpner for svært mange spennende muligheter i årene fremover.

Trond F. Mellingsæter
Adm. dir.

Qality Hotel Hasle Linie. Foto: Dmitry Tkachenko

Qality Hotel Hasle Linie. Foto: Dmitry Tkachenko

GRI: 2-22

FRA DIREKTØR BÆREKRAFT

Bærekraft er et bredt fagfelt. Mange ulike hensyn skal tas og mange fagområder skal ha god interaksjon og samhandling for å oppnå resultater. Alt fra mennesker til energi, lokalsamfunn til global handel, jus til økonomi. Tema med stor ulikhet som ofte blir sett hver for seg, som nå skal smeltes sammen og fremvises både i tall og prosa. Det er en utfordring, og vi liker heldigvis utfordringer i Reitan Eiendom.

Årets rapport bygger videre på fjorårets. Vi kunne nok gjenbrukt mer enn vi har gjort, men ambisjonsnivået i bærekraftstrategien tillater ikke å vente. Derfor er rapporten betydelig utvidet for 2022. Både i omfang, detaljeringsgrad, rammeverksreferanser, nøkkeltall, datagrunnlag og innhold generelt. Rapporten omfatter nå så godt som alle selskapets bygg, med energiforbruk, vannforbruk og avfallsmengder. Noen forbedringspunkter har vi klart å spare til kommende år, men det er rett og slett gjort en stor jobb med datagrunnlaget i alle selskapene.

Det er også veldig mange spennende prosjekter på gang. Prosjekter som løfter bærekraft til fanesak og som vil få stor betydning for de kommende årenes resultater. Noen av disse er omtalt i denne rapporten, mens noen vil ferdigstilles og omtales i 2023 og 2024.

Vi har fortsatt organisert bærekraftsarbeidet gjennom bærekraftsteamet. Vi har gjennomført opplæringsprogram med flere moduler for alle ansatte og vi har snakket mer om bærekraft enn noen gang før. Ambisjonen har vært at vi ikke kun skal ha én bærekraftsansvarlig i hvert av våre selskap, men at vi i praksis skal ha et bærekraftsteam på godt over 100 personer i Reitan Eiendom. Vi tror nemlig at det viktigste og beste bærekraftsarbeidet skjer hver dag hos hver enkelt ansatt i selskapet. Det vises også tydelig gjennom prosjekter, leveranser, innsats, ærlighet, skikkelighet og samfunnsengasjement hos menneskene våre.

Med publiseringen av denne rapporten kan vi tillate oss å være stolte - av all den skikkelige jobben som gjøres. Hver og én av våre brennende engasjerte medarbeidere som hver dag bidrar alt de kan for å gjøre verden til et bedre sted og selskapet til en god plass å jobbe. Takk til bærekrafsteamet og en spesiell takk til Sara, Lisa, Anette, Edvin, Nils Magne, Jan Einar, Tore, Roar, Tom og Helga for viktige bidrag.

Selve rapporten er kun et øyeblikksbilde av det solide arbeidet som gjøres. Jeg gleder meg både over å få vise det frem i rapporten, og til å se hva vi får til fremover. Målene ligger der. Nå skal vi bare nå dem.

Jostein Røstum Breines
Direktør Bærekraft

REITAN
EIENDOM

DETTE ER REITAN EIENDOM

OM REITAN EIENDOM

Reitan Eiendom ble etablert i 1995, og et tyvetalls butikk-eiendommer for REMA 1000 utgjorde starten. Siden den gang har selskapet mangedoblet seg i størrelse. Veksten har kommet som et resultat av langsiktighet og tålmodighet, samarbeid med kompetente partnere og ved hjelp av engasjerte og dyktige medarbeidere.

SELSKAPET HAR I DAG TRE SATSNINGSOMRÅDER:

- Sentrumseiendom i Trondheim, Bergen og Oslo
- Logistikk- og industrieiendom i Skandinavia
- Handelseiendom i Skandinavia

REITAN EIENDOM

SENTRUMSEIENDOM	LOGISTIKK- OG INDUSTRIEIENDOM	HANDELSEIENDOM
E C Dahls Eiendom	RELOG	REBUS Handelseiendom
VestenFjeldske Eiendom		REBUS Handelsejendomme
Christiania Areal		

Reitan Eiendom ledes fra Trondheim med Trond F. Mellingsæter som administrerende direktør. Selskapet er eid av Reitan-familien gjennom REITAN AS og Odd Reitans private holdingselskap. REITAN AS eies i dag av Odd Reitan og sønnene Ole Robert Reitan og Magnus Reitan. REITAN AS er et holdingselskap for flere hovedselskaper. Innenfor handel; Reitan Retail med merkevarer som REMA 1000, Narvesen, 7-Eleven, Uno-X Mobility, Pressebyrån, R-Kioski med flere. Innenfor kapital; Reitan Kapital med en betydelig verdipapir-portefølje. Et femstjerners Britannia Hotel i Trondheim, i tillegg til eiendomsvirksomheten gjennom Reitan Eiendom.

Reitan Eiendom eier en rekke andre eiendomsselskap, noen heleid og noen deleid. Datterselskapene er hel-integrert i driften, på tross av noe ulik eierbrøk i de respektive selskapene. Dette med unntak av DORA Eiendom AS, som ikke er integrert datterselskap, men som Reitan Eiendom likevel samarbeider svært tett med. Det er morselskapet Reitan Eiendom med de integrerte datterselskapene E C Dahls Eiendom AS, RELOG AS, VestenFjeldske Eiendom AS, REBUS Handelseiendom AS (Norge og Danmark) og Christiania Areal AS*, samt det deleide DORA Eiendom AS som tas med i bærekraftsrapporteringen.

* Reitan Eiendoms satsing på sentrumseiendom i Oslo ble i 2022 samlet i et felles selskap, Christiania Areal AS. Selskapet ble etablert i mars 2022 og eier Reitan Eiendoms andeler av eiendommene Schweigaardsgate 33, Grønlandskvartalene, Karvesvingen 7 (Quality Hotel Hasle Linie), Fridtjof Nansens gt 17-19 og Essendropsgate 3.

VÅRE VERDIGRUNNLAG

1
Vi rendyrker bedriftens forretningsidé

2
Vi holder høy forretningsmoral

3
Vi skal være gjeldfri

4
Vi skal motivere til vinnerkultur

5
Vi tenker positivt og offensivt

6
Vi snakker med hverandre – ikke om hverandre

7
Kunden er vår øverste sjef

8
Vi vil ha det morsomt og lønnsomt

VÅRE SELSKAPER

Våre selskaper har hovedkontor og øvrige kontor på følgende steder, samt aktivitet i følgende land:

REITAN EIENDOM AS (18 ANSATTE) (17 ANSATTE I 2021):

- Hovedkontor: Lade Gaard, Trondheim, Norge
- Regnskapsavdeling: Kongens gate 8, Trondheim, Norge
- Organisasjonsnummer 915 994 415
- Eiere: REITAN AS (72,23 %), Odd Reitan Private Holding AS (27,758 %), øvrige (0,012 %)

Aktivitet i følgende land:

- Norge
- Danmark (RELOG, investeringen i handelseiendom og aksjeposter i andre selskaper)
- Sverige (RELOG)
- Finland (RELOG)

E C DAHLS EIENDOM AS (47 ANSATTE) (47 ANSATTE I 2021):

- Hovedkontor: Kongens gt. 8, Trondheim, Norge (Mercurgården: BREEAM Excellent)
- Avdelingskontor: Pirsenteret, Havnegata 9, Trondheim, Norge
- Organisasjonsnummer 967 543 551
- Eiere: Reitan Eiendom AS (100 %).

Aktivitet i følgende land:

- Norge

RELOG AS (28 ANSATTE) (25 ANSATTE I 2021):

- Hovedkontor: Kongens gt. 8, Trondheim, Norge (Mercurgården: BREEAM Excellent)
- Oslo: Haakon VIIs gate 1, Oslo, Norge
- Sandnes: Langgata 30, Sandnes, Norge
- Organisasjonsnummer 927 210 975
- Eiere: 3Log ANS (74,9 %), øvrige 25,1 %).
- 3log ANS: Reitan Eiendom 69%, Ursus Eiendom AS (21 %), BAI AS (10 %)

Aktivitet i følgende land:

- Norge
- Sverige
- Danmark
- Finland

VESTENFJELDSKE EIENDOM AS (8 ANSATTE) (8 ANSATTE I 2021):

- Hovedkontor: Torget 7, Bergen, Norge
- Stryn: Tonningsgate 4, Stryn
- Organisasjonsnummer 881 933 632
- Eiere: Reitan Eiendom AS (71,49 %), øvrige (28,51 %).

Aktivitet i følgende land:

- Norge

REBUS HANDELSEIENDOM AS (1 ANSATT) (0 ANSATTE I 2021):

- Hovedkontor: Lade Gaard, Trondheim, Norge
- Forvaltning og drift: Kongens gt. 8, Trondheim, Norge
- Organisasjonsnummer 913 783 840
- Eiere: Reitan Eiendom AS (86,62 %), øvrige (13,38 %).

Aktivitet i følgende land:

- Norge
- Danmark (REBUS Handelsejendomme A/S, (cvr. nr. 3387 4057)

DORA EIENDOM AS (10 ANSATTE) (11 ANSATTE I 2021):

- Hovedkontor: Maskinistgata 1, Trondheim, Norge
- Organisasjonsnummer 998 724 171
- Eiere (via Dora Eiendom AS): Reitan Eiendom AS (32 %), NOP Holding AS (32 %), Dahl Eiendom Holding AS (32 %), Slibraken Holding AS (3 %), Dora Eiendom AS (1 %).

Aktivitet i følgende land:

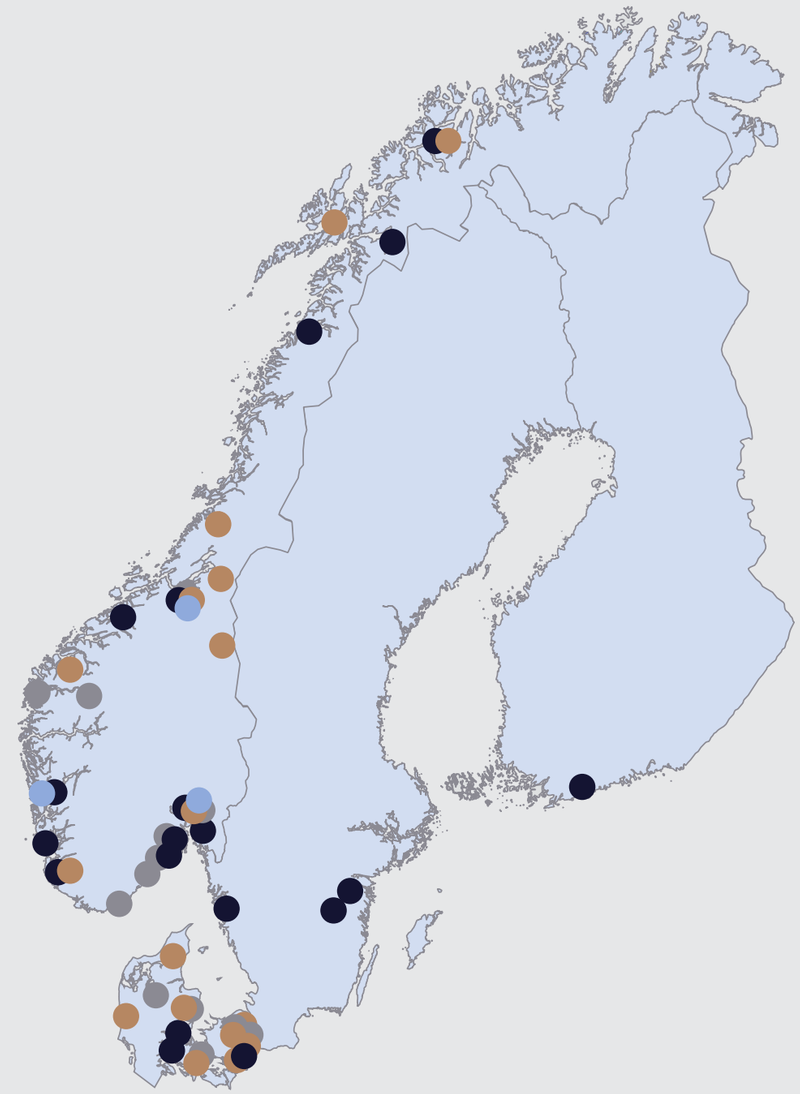
- Norge

CHRISTIANIA AREAL AS (0 ANSATTE) (0 ANSATTE I 2021):

- Hovedkontor: Lade Gaard, Trondheim, Norge
- Organisasjonsnummer 926 410 601
- Eiere: Reitan Eiendom AS (100 %)

Aktivitet i følgende land:

- Norge
- (Omfatter 2021-rapporteringen for SWG33 Eiendom AS og Grønlandskvartalene AS)



BÆREKRAFT I REITAN EIENDOM

Bærekraft preger den daglige driften og tenkningen og er integrert i selskapets forretningsmodeller.

REITAN
EIENDOM

BÆREKRAFT I REITAN EIENDOM 20

SELSKAPENE INKLUDERT I BÆREKRAFTSRAPPORTERINGEN 22

BÆREKRAFTSTRATEGI 23

METODE FOR BÆREKRAFTIG EIENDOMSUTVIKLING OG -FORVALTNING 24

BÆREKRAFTSÅRET 2022 26

NØKKELPROSJEKTER FRA 2022 30

NØKKELMÅLSETTINGER OG MILEPÆLER OPPNÅDD I 2022 44

GRI: 2-2, 2-3

BÆREKRAFT I REITAN EIENDOM

For Reitan Eiendom er det viktig å ta samfunnsansvar. Det gjøres ved å la temaet bærekraft prege den daglige driften og tenkningen og ved å integrere bærekraft i selskapets forretningsmodeller. Slik kan det skapes langsiktig lønnsomhet for selskapet samtidig som det gir verdi for samfunnet.

Bærekraft har 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 selskapets bærekraftstrategi inngår ESG (Environment, Social, Governance) i forståelsen av bærekraft.

Reitan Eiendom har i flere tiår vært opptatt av bærekraft i prosjektene. En lang referanseliste med gode prosjekter bekrefter de ansattes og eiernes ønske om å ta ansvar. I 2021 ble det opprettet ny stilling i ledergruppen med hovedansvar for bærekraft. Arbeidet har deretter blitt koordinert gjennom bærekraftsansvarlige i alle datterselskap, som samarbeider på tvers i et felles bærekraftsteam. Første bærekraftsrapport ble publisert for 2021 i tråd med GRI (Global Reporting Initiative, et internasjonalt anerkjent rammeverk for bærekraftsrapportering).

Bærekraftsrapportering i Reitan Eiendom gjøres årlig og følger kalenderår. Rapporteringen på bærekraft følger samme periode som økonomirapporteringen, og omhandler de samme enhetene (datterselskap, tilknyttede selskap mv.) Se side 92.

Bærekraftsrapporteringen bygges i to hovedelementer. Én selskapsrapport som følger GRI-rammeverket m.fl. og prosjektvis rapportering gjennom årlig status for alle eiendommer i porteføljen. I rapporten for 2021 ble et lite utvalg prosjektstatusrapporter inkludert. For 2022 er dette kraftig utvidet gjennom en omfattende screening av alle selskapets eiendommer. Denne screeningen tar for seg viktige tema som svarer ut klima- og naturrelatert risiko og en rekke punkter i EUs taksonomi. Prosjektrapportene for bærekraft lages for å sikre bevisstgjøring om temaet i forvaltningen og utviklingen av alle eiendommer, samt som et verktøy for å bidra til å oppdage uforløst potensial i eiendomsporteføljen. I tillegg dokumenteres flere detaljer om eiendommene som tidligere ikke har fått like tydelig fokus. Denne typen bevissthet er viktig for å håndtere ulik risiko knyttet til eiendommene som følge av for eksempel mer ekstremvær. Oppsummering av resultater fra screening av eiendommene finnes under kapitlene EUs taksonomi (side 64) og under Vesentlig tema miljø (side 127). Eiendommene som ikke ligger i Norge, eller som har pågående større ombygginger er utelatt fra screeningen. Disse vil bli inkludert i fremtidig prosjektrapportering for bærekraft, for eksempel gjennom prosjektvise klimagassregnskap (ny teknisk forskrift, TEK17 § 17-1).

VISJON FOR BÆREKRAFTS-ARBEIDET: REITAN EIENDOM SKAL VÆRE LEDENDE I NORGE PÅ BÆREKRAFTIG EIENDOMS-UTVIKLING OG -FORVALTNING.

Bærekraftsrapporten for 2022 er publisert: 14.04.23

REITAN EIENDOM

Ansvarlig for bærekraftsarbeidet i Reitan Eiendom, bærekraftsrapporten og bærekraftstrategien:
Jostein Røstum Breines,
Direktør Bærekraft, Chief ESG Officer i Reitan Eiendom, (tlf. 99749563, jostein.breines@reitaneiendom.no)

Bærekraftsansvarlige i Reitan Eiendoms selskaper:

E C DAHLS EIENDOM

E C Dahls Eiendom:
Joakim Grøtte
Markedsansvarlig
(joakim.grotte@ecde.no)

RELOG

RELOG:
Øystein Bogfjellmo
Investeringsdirektør, Chief Investment Officer
(oystein.bogfjellmo@relog.no)

VESTENFJELDSKE EIENDOM

VestenFjeldske Eiendom:
Hilde Skaar
Markedssjef
(hilde.skaar@vfeiendom.no)

REBUS HANDELSEIENDOM

REBUS Handelseiendom:
Thomas Dahle, Administrerende direktør
(thomas@rebushandelseiendom.no)

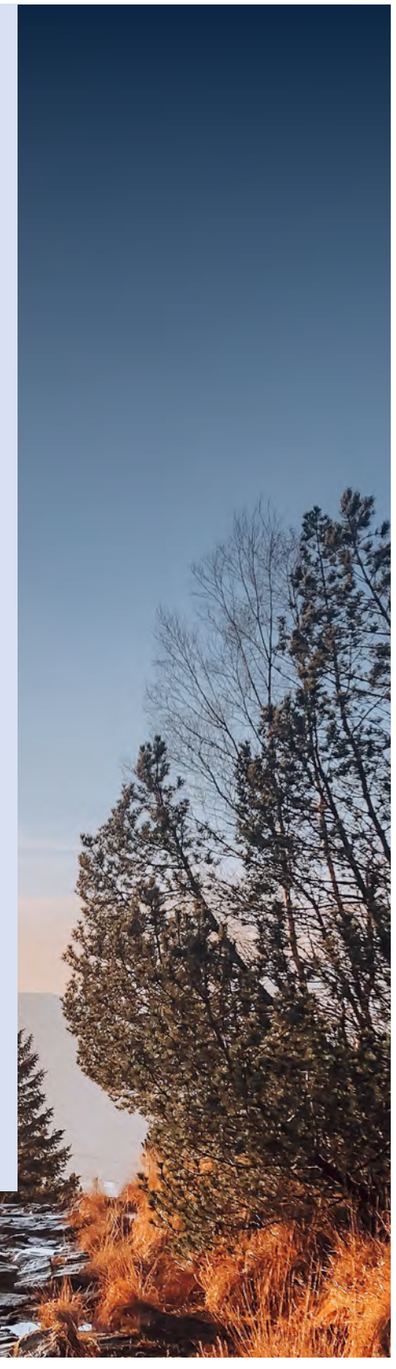
dora

DORA:
Tonje Gresseth, Eiendomssjef
(tonje.gresseth@dora.no)

CHRISTIANIA AREAL

Christiania Areal:
Sara Hovda Ottesen

Rådgiver for rapporteringsarbeidet har vært CEMAsys og Sustainability.



GRI: 2-2

SELSKAPENE INKLUDERT I BÆREKRAFTSRAPPORTERINGEN

I 2022 ble samkjøringen av morselskapets og datterselskapenes bærekrafts-arbeid og –rapportering videreført og videreutviklet. Bærekraftsarbeidet i Reitan Eiendom inkluderer også Dora Eiendom.

Bærekraftsteamet med representanter fra de respektive selskapene har i 2022 fortsatt å være navet i arbeidet for å samkjøre godt på tvers. Koordineringen har vært avgjørende for å konsolidere data, benchmarke bygg på tvers av porte-føljen og samkjøre anskaffelse av nødvendige datasystemer og styringsverktøy. I det videre bærekraftsarbeidet vil teamet også være sentralt i å koordinere og kostnads-optimere innkjøp knyttet til tiltak på bygg som vil rulles ut de kommende årene. Nøkkelpersonene i bærekraftsteamet har spesialkompetanse på marked, kommunikasjon, tekniske fag, prosjektledelse, selskapsledelse, økonomi og forvaltning. Dette har vært avgjørende for å sikre bred forankring av bærekraftsarbeidet i konsernet, samt for å sammenstille en stor mengde informasjon innen mange ulike tema i bærekraftsrapporteringen.

RAPPORTENS DATAGRUNNLAG

Informasjonen er hentet fra alle selskapenes tilgjengelige økonomi-, regnskaps-, HR-, HMS-, selskapsstyrings- og energi- og miljøstyringssystemer. Parallelt med uthenting av informasjon til første års rapport (2021) ble det notert forbedringspunkter, etablert automatisering og andre effektiviseringstiltak for selve rapporteringen. Både for å øke effektivitet og datakvalitet ved bærekraftsrapporteringen i årene som kommer. Datagrunnlaget for 2022 er vesentlig forbedret fra fjorårets rapport. Eksempelvis har mange personer i selskapene vært involverte i å få lagt inn flere bygg og flere målere i energi- og miljøstyringssystemet. Det gjelder både energimålere og vannmålere samt datapunkter for avfallsmengder og sorteringsgrad. I 2022-rapporten er så godt som alle målere inkludert, og byggene som de respektive selskapene har i utlandet er også tatt med.

Mercurgården, Trondheim

Avfallsregistrering har bydd på en del utfordringer på grunn av et stort antall ulike leverandører og system, samt at mange av selskapenes bygg er bare-house-avtaler hvor leietakerne håndterer avfall selv gjennom egne avtaler. Avfall er dermed datapunktet i klimaregnskapet som har størst usikkerhet i tallene. Dette punktet jobbes det kontinuerlig med for å forbedre og forenkle. Det er også gjort vesentlig forbedring innenfor leverandørscreening, åpenhetsloven, TCFD, TNFD, EU-taksonomi og prosjektscreening fra 2021 til 2022.

Deler av informasjonen som brukes i bærekraftsrapporten, er sammenstilt med bistand fra ledende eksperter/ konsulenter innen fagfeltet bærekraft. Dette gjelder eksem-pelvis utarbeidelse og kvalitetssikring av CO_2-regnskap, klimarisikoanalyse (TCFD) og arbeidet med åpenhetsloven (inkl. leverandørscreening, risikovurdering mv.).

Resultatene i bærekraftsrapporten legges frem samlet for hele konsernstrukturen (Reitan Eiendom), og der det er hensiktsmessig, separat for datterselskapene og tilknyttede selskapene. Endring fra fjoråret er i størst mulig grad synliggjort for de relevante indikatorene.

Arbeidet i bærekraftsteamet har vært åpent for alle de tilknyttede selskapene, uavhengig av størrelse og eierandel fra Reitan Eiendom. Således har måten å drive bærekrafts-arbeidet på blitt tilpasset selskapenes ulike behov underveis. Denne tilnærmingen øker graden av utveksling, reduserer kostnader samt løfter effektivitet og læring mellom selskapene.

Fra tid til annen gjøres det kjøp (og noen salg) av eiendommer i Reitan Eiendom. Eiendommene det angår inkluderes i de respektive selskapene som er kjøper/selger. Det er i 2022 ikke gjennomført betydelige selskapskjøp av større enheter som tas direkte inn som separate enheter i bærekrafts-rapporteringen, men overbygningen Christiania Areal er inkludert som ny rapporteringsenhet.

BÆREKRAFTSTRATEGI

Reitan Eiendom har en styrevedtatt bærekraftstrategi (16.12.21) som grunnlag for bærekraftsarbeidet i selskapet.

Strategien inneholder en rekke mål samt et metoderamme-verk for hvordan prosjektene skal utvikles for å maksimere bærekraftseffektene og dermed bidra til måloppnåelse. Metoden er ment som et verktøy og tenkesett for bærekrafts-fokusert prosjektutvikling og -drift. Dette mener vi bidrar til økt hastighet i bærekraftsarbeidet. Det kan også få betydning for hvordan andre aktører i bransjen og samfunnet jobber med bærekraft. Reitan Eiendom skal ha fokus på bærekraft i sin daglige drift og i alle sine prosjekter. Økologisk, sosial og økonomisk bærekraft skal trekkes inn i drift og utvikling av alle eiendommer og prosjekter med mål om å bidra til god økonomi, et grønnere fotavtrykk og et godt samfunn.

FOKUSOMRÅDER

Reitan Eiendom har definert fire strategiske fokusområder for bærekraftsarbeidet.

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 naturressurser og biologisk mangfold.

ÅPENHET

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

VERDIKJEDE

Vi skal utvikle våre prosjekter og forvalte våre eiendommer i samarbeid med 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, samfunnet og våre selskaper.

METODE FOR BÆREKRAFTIG EIENDOMSUTVIKLING OG -FORVALTNING

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

Ved å implementere metoden i alle prosjekter vil selskapet bidra til økt bærekraft i enkeltprosjektene, virksomheten og i samfunnet, og derigjennom sikre verdiutviklingen på eiendomsporteføljen.

Det er i de enkelte prosjekters utvikling og i forvaltning og videreutvikling av de enkelte bygg at bærekraftspotensialet realiseres. De enkelte prosjektansvarlige har derfor en nøkkelrolle i å bidra til gode ideer og beslutninger for å oppnå målene i bærekraftstrategien. Reitan Eiendom ønsker å redusere oppfatningen av tilfeldighet i by- og samfunnsutviklingen gjennom en systematisk og fakta-basert oppbygging av prosjektene.

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.

Den beskrevne metode for bærekraftig eiendomsutvikling har sitt utspring i et mangeårig arbeid ved NTNU kalt Urban Trigger Group, Institutt for Arkitektur og Planlegging.

METODEBESKRIVELSE

Til grunn for ethvert prosjekt ligger kunnskap om eksterne påvirkningsfaktorer. Faktorene henger ofte sammen med hverandre, og man kan gjennom analyser beskrive verdi-kjeder 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 sam-funnet påvirker mange av de politiske og byråkratiske strukturene på ulike måter våre prosjekter. Strukturene kan illustreres som kjeder av beslutningsprosesser, makt-posisjoner, hva som har verdi for hvem, historiske linjer mv. De kan også omhandle byer eller bydelers sosiale utfor-dringer, 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 assosia-sjonen når bærekraft diskuteres. Det betyr ofte prosjektets energiforbruk pr. kvadratmeter, materialbruk, sorterings-grad 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.

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 tilfredsstille 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 bærekraftrapport for hver enkelt-eiendom (årlig). Denne skal danne grunnlag for videre utviklingsinitiativ på eiendommen/bygget.

3. INNOVERE I KONSEPTUTVIKLINGEN

- Prosjektidé defineres; nyttiggjør seg det ovennevnte synliggjorte potensial for innovasjon eller forbedring i verdikjeder eller status på grunnlag av bærekraftrapport.
- 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 ombyggings-prosjekter 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 startes med intensjon om å tilrettelegge for ovennevnte prosjektidé og potensial for forbedring.
- Prosjektet forankres i juridiske dokumenter for eien-dommen - plankart og bestemmelser.

UTBYGGING OG GJENNOMFØRING

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

BÆREKRAFTSÅRET 2022

I 2022 har selskapet hatt fokus på gjennomføring av en rekke prosjekter hvor bærekraft er høyt på agendaen. Det jobbes med prosjekter med høye BREEAM-ambisjoner, med tydelig fokus på gjenbruk og med energieffektivisering. I tillegg er det jobbet mye med rapporteringsrammeverk og datagrunnlag. Både for miljørelevante tema, men også for sosiale bærekraftsparameter. Rapporten er betydelig utvidet fra i fjor, og inkluderer blant annet store egne kapittel om åpenhetsloven og om klima- og miljørisikoanalyse av nesten alle selskapets bygg i Norge. Med denne rapporten leverer Reitan Eiendom både TCFD (klimarisiko-rapport) og en preliminær TNFD (Naturmangfoldsrisikorapport).

Det er stor aktivitet i Reitan Eiendoms selskaper. I dette kapitlet oppsummeres bærekraftsåret kort for hvert av selskapene, før noen nøkkelprosjekter fra 2022 trekkes frem. Alle selskapenes styrer og ledergrupper er også presentert i årets rapport. Det er nytt fra i fjor.

Quality Hotel Hasle Linie. Foto: Dmitry Tkachenko

SELSKAPENES BÆREKRAFTSÅR 2022:

E C Dahls Eiendom
E C Dahls Eiendom har i 2022 videreført bærekraftsarbeidet og jobbet med metodisk tilnærming i alle sine prosjekter. Denne måten å jobbe på er fortsatt ny for de fleste av leverandørene, så mye tid er investert i kompetanseheving for aktørene i prosjektene som er igangsatt.

E C Dahls Eiendom har i 2022 gjennomført en resertifisering av ledelsessystemet for miljø - ISO 14001. Revisjonen viste at det er tydelig fokus på å forbedre miljøprestasjonen og det er etablert overordnede miljømål for blant annet energi-forbruk og sorteringsgrad for avfall. Målene er brutt ned på enkeltbygg og det er gjennom flere år arbeidet systematisk med å gjennomføre tiltak knyttet til disse. Fokus på tekniske anlegg, drift, måling og optimering av energiforbruket har ført til betydelig forbedring i energieffektiviteten i en rekke bygg. Relevante lov- og forskriftskrav er identifisert og det etablert gode driftsrutiner for å sikre at disse oppfylles. Det er igangsatt tre prosjekter med ambisjoner om sertifisering til BREEAM-NOR, to av disse til nivå excellent og ett til outstanding.

E C Dahls Eiendom har hatt fokus på sosial bærekraft ved å aktivt jobbe med å skape attraksjoner i Trondheim sentrum. Med en stor eiendomsportefølje konsentrert i Trondheim sentrum ligger mulighetene til rette for å utvikle byområder og ikke bare enkeltbygg. E C Dahls Eiendom er opptatt av at Trondheim skal bli en mer åpen og levende by.

Det siste året har selskapet brukt mye tid på å øke med-arbeidernes kompetanse innen ombruk og gjenbruk av bygningsmaterialer.

RELOG
RELOG har ytterligere forsterket bærekraft som en integrert del av sin daglige virksomhet gjennom året 2022. Dette gjelder særlig beslutninger med hensyn på nye prosjekter og prosjektutvikling samt nye transaksjoner. Gitt økningen i rentenivået og finansieringskostnadene gjennom 2022 har RELOG for nye prosjekter hevet avkastningskravet for å sikre økonomisk bærekraft i balanse med optimale bærekraftige løsninger. Dette gjelder også nye transaksjoner. Målet er at RELOG for alle nye prosjekter og investeringer gjør gode kapitalallokeringer som resulterer i god avkastning for eierne over tid.

Den 1. mars 2022 overtok og overleverte RELOG sitt første nybygg med BREEAM-sertifisering i Sverige til leietaker Sono Group. Eiendommen ligger i Tranås, sentralt langs hovedvei, midt imellom Jönköping og Linköping. Bygget er i overkant 21.500 m^2, med en stor lagerflate på ca. 20.150 m^2 med innvendig takhøyde på 8,5 meter og 17 kjøreporter. Bygget er i tråd med RELOGs bærekraftstrategi sertifisert BREEAM «Very Good». Det er spesielt innovasjon, material-bruk, energi og avfallshåndtering eiendommen skårer bra på. Eiendommen skal forvaltes av RELOG Drift.

Eiendommen vil fungere som hovedkvarter og hovedlager for Sono Group. Sono er en komplett leverandør av innred-ninger til kontor, lager, verksted og garderobe. De er en av Skandinavias ledende prosjektleverandører av denne typen innredning både til privat og bedriftsmarkedet. Det nye hovedlageret i Tranås er en samlokalisering av 6 tidligere lagerlokaler i Sverige. Sono inngår i det norske selskapet Frigaard Gruppen. Sono er også leietaker hos RELOG i en lagereiendom selskapet eier like utenfor Sarpsborg.

Av andre hendelser gjennom året 2022 har RELOG tatt posisjon i et Pilot-E Prosjekt gjennom EVINY AS og tildelt prosjektet 20 millioner kroner. Prosjektet skal gjøre det mulig å se elektrisk forbruk innen landtransport, næringsbygg og maritim transport i et geografisk område i sammenheng og gjøre dette tilgjengelig som fleksible ressurser i fleksibilitetsmarkedet. Løsningen skal gjøre det mulig for vanlige næringskunder uten forkunnskaper å delta i fleksibilitetsmarkedet ved å tilby sitt eget effekt-forbruk via aggregator. Lønnsomt for den enkelte bedrift og bra for kraftsystemet.

På Holtskogen Næringspark har RELOG nå også lagt grunnplanken for en utvikling av en sirkulærøkonomi innen overskuddsenergi. Samarbeidet omfatter flere av nærings-parkens virksomheter samt det lokale energiselskapet. RELOG har på bakgrunn av dette gjennomført en ENOVA-støttet konseptstudie om energiutveksling samt tatt initiativ til danningen av et lokalt energiselskap som skal jobbe for en større energiresirkulering samt lokale løsninger knyttet til energiproduksjon.

VestenFjeldske Eiendom
I 2022 har VestenFjeldske Eiendom totalrehabilitert Vaskerelven 1. Målet var å rehabilitere med et bærekraft-perspektiv, samtidig som eksisterende bygningsmasse ble bevart utvendig. Fasaden ble restaurert og tilbakeført. Bygget er fornyet og modernisert på innsiden. Dette for å gjøre det tilfredsstillende iht. moderne krav og behov, samt sikre et energieffektivt og fremtidsrettet bygg. Prosjektet har definert en ny møteplass i Bergen sentrum, noe som i seg

selv er et viktig sosialt bærekraftstiltak. Det kan gi gode synergieffekter og bidra til et mer levende sentrum med flere publikumsrettede tilbud. Se egen omtale av prosjektet på side 37.

VestenFjeldske Eiendom har også i 2022 vært en aktiv støttespiller gjennom lokale sponsorater. Selskapet støttet Sportsklubben Brann gjennom å ha egen losje på stadion på kampdager. Gjennom dette kan selskapet tilby egne ansatte og leietakere å bli med på kamper gjennom sesongen. Et aktivt trivselstiltak både for leietakere og egne ansatte. Sportsklubben Brann får gjennom dette midler til å videreføre det gode arbeidet de gjør med fotballen på herre- og damesiden. Selskapet sponset også barne- og ungdomsteateret i Fyllingsdalen. Barn og unge er viktige for gode bysamfunn. Teateret fikk derfor hjelp med kostnadsfrie øvingslokaler i en periode, slik at barne- og ungdomsteatertilbudet i Bergensregionen kunne styrkes. VestenFjeldske Eiendom stilte med 200 m^2 gratis lokaler midt i sentrum i 4 måneder før jul 2022. I forbindelse med krigen i Ukraina støttet selskapet en frivillig organisasjon med midler som gikk til innkjøp av to strømaggregat til de trengende i krigsområdene.

REBUS Handelseiendom
REBUS Handelseiendom AS har i 2022 fokusert på å hjelpe sine kunder med å redusere deres klimafotavtrykk og bidratt vesentlig med både kompetanse og kapital ved leietakeres oppgradering til mer energieffektiv infrastruktur i byggene. På REMA 1000 Røstad har dette blant annet ført til at leietakeren har fått på plass et nytt tilpasset ventilasjonsanlegg med høyere COP i forhold til tidligere anlegg, som utnytter gjenvinningsvarmen bedre. Videre har man fått på plass en ny og mer effektiv maskinrigg med CO_2-teknologi med integrert kjøling, og i tillegg installert ny LED-belysning i butikkarealet.

De to siste årene har selskapet tilrettelagt for etablering av svanemerkede Uno-X vaskehaller på eiendommene på Orkanger, Røstad og Ullvaren. Svanemerket, det offisielle nordiske miljømerket, er opprettet av myndighetene og stiller strenge krav til bilvaskemidler og vaskehaller som bærer merket. Vaskehallene skal være effektive, ressursbesparende og uten miljøforstyrrende utslipp. I tillegg har vaskehallen et avansert rensesystem for vaskevannet. Derfor kan mesteparten av vaskevannet gjenbrukes til neste bilvask – fritt for skitt og miljøskadelige stoffer.

Christiania Areal
2022 har vært et viktig vekstår for Christiania Areal. Våren 2022 kjøpte selskapet alle aksjene i Karvesvingen 7 AS, som eier det BREEAM-sertifiserte bygget på samme adresse. Eiendommen driftes av Høegh Eiendom – en aktør som jobber aktivt med å redusere energibruken. Målsetningen er at den gjennomsnittlige energibruken skal ligge på 125 kWh/m^2, der bransjestandarden for kontorbygg er 179 kWh/m^2. I 2022 har man jobbet aktivt med sirkulære prosesser, og tatt i bruk Loopfront - et digitalt verktøy for å registrere alt overskuddsmateriell. Målet er å gå bort fra bruk og kast, og tenke ombruk og sirkulært ved hvert innkjøp. Det er etablert månedlige energi- og miljømøter med drift, forvalter og bærekraftansvarlig, der alle systemer gjennomgås og tiltak drøftes. Hvert år settes det mål for avfall og energi per bygg, som man hele tiden jobber for å nå.

I Grønlandskvartalene er det satt i gang et forskningsprosjekt med formål om å utvikle en teknologi for forhåndsvarsling av feil i tekniske rom. Prosjektet mottar støtte fra Norsk Forskningsråd og kan leses mer om på side 43.

DORA Eiendom
I 2022 har Dora Eiendom (Dora) fortsatt med sitt tydelige fokus på bærekraft. Kunden (leietakerne) er virksomhetens øverste sjef og dermed førsteprioritet, og det stilles stadig nye krav og forventinger til Dora som utleier. Mange leietakere styrker sitt bærekraftsarbeid med dedikert personell som jobber med dette, og Dora ønsker denne utviklingen velkommen. I året som har gått har Dora, i samarbeid med leietakerne, utført en rekke bærekraftstiltak. Blant annet ble det iverksatt energibesparende tiltak i Dora Magasin ved å skru av varmekablene og gjøre magasinene til såkalte passive magasin. For å sikre effektiv avfallshåndtering og optimal kildesortering etableres det nye avfallsrom i flere eiendommer etter fastsatt mal. Dette kombineres med tiltak for å få ned avfallsmengdene. Dora Eiendom har selv fått nye kontorlokaler hvor ombruk av skillevegger og annet inventar har vært i fokus. I tillegg har selskapet i løpet av året fått egen bærekraftsansvarlig som deltar i bærekraftsteamet i Reitan Eiendom og dermed styrker dette arbeidet ytterligere.

DET Å TENKE HELHETLIG BÆREKRAFTIG ER INTEGRERT I VÅR VÆREMÅTE OG GRUNNLAG FOR VÅRE VALG.

NØKKEL-PROSJEKTER FRA 2022

Alle selskapene har i en årrekke vært opptatt av bærekraft i prosjektene. I dette kapitlet fremheves noen nøkkelprosjekter fra 2022.

EIENDOMSPRISEN 2022

Mercurgården har de siste årene gjennomgått en stor forvandling og ble tildelt Eiendomsprisen 2022 på Eiendomskonferansen på Britannia Hotel i Trondheim. Fasaden har fått en oppfriskning og det er gjort betydelige endringer på innsiden. Mergurgården har gått fra å være et kjøpesenter til å bli et bygg som kombinerer både butikker, restaurant og kontorer. I renoveringsprosjektet er det vektlagt bærekraftige løsninger med fokus på gjenbruk og energioptimalisering. Det har resultert i at bygget er miljøsertifisert som BREEAM-NOR Excellent.

I sin uttalelse berømmet Juryen E C Dahls Eiendom med nok et sentrumsprosjekt i høy kvalitet som beriker byen, samtidig som man har lagt vekt på bærekraftige løsninger med en utstrakt gjenbruk av byggematerialer. Begrunnelsen la vekt på de høye kvalitetene som er lagt inn i bygget så vel innvendig som utvendig. Man har tatt vare på opprinnelig arkitektur, og samtidig omformet bygningsmassen til et moderne og funksjonelt kontorbygg med et såkalt bygulv, med noen få butikker og restaurant.

Mercurgården. Foto: Interiørfoto

PIRSENTERET, ÅRETS GRØNNE DRIFTSTEAM

Pirsenteret er Trondheims største kontorbygg med 65.000 m² areal og med plass til ca. 3000 personer. Driftsteamet jobber hver dag for å skape gode arbeidsplasser og har gjort en rekke tiltak for å gjøre bygget mer bærekraftig. Dette arbeidet har blitt lagt merke til, og i 2022 ble Pirsenteret kåret til Årets grønne driftsteam av Grønn Byggallianse. Dette er en pris som deles ut til et driftsteam som utmerker seg gjennom sitt arbeid med å redusere miljøbelastningen til byggene de drifter. I juryens begrunnelse vektlegges det at Pirsenteret har fått til meget solide energibesparelser, stimulert til ombruk av materialer og delingsløsninger for utslippsfri transport, samt på kreativt vis har økt oppmerksomheten omkring bærekraftige løsninger. Prisen ble mottatt på Driftskonferansen i Oslo i november og ble overrakt av Olje- og energiminister Terje Aasland.

Foto: Grønn Byggallianse

FOKUS PÅ REDUKSJON OG GJENVINNING AV AVFALL

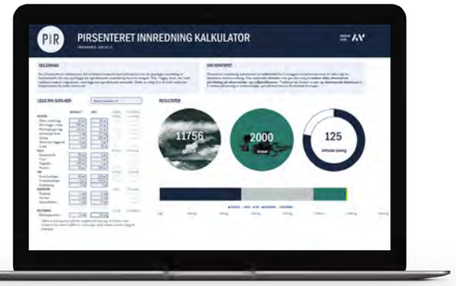
Som et tiltak for å øke kunnskapen og engasjementet rundt avfallssortering, er avfallsrommet på Pirsenteret pusset opp og omdøpt til «Fordøyelsesparken». Her er det stasjoner som er inspirert av det man finner i fornøyelsesparker, som informerer hvordan avfallet skal sorteres og hva som skjer med avfallet når det forlater Pirsenteret. Målet er å øke sorteringsgraden og ha så lite restavfall som mulig.

Som et tiltak for bedre å nyttiggjøre seg av avfallet og gjøre kretsløpet for resirkulering kortere har Pirsenteret samarbeid med både Jordpro og Plasteriet. Matavfall som produseres på Pirsenteret sendes til Jordpro, som omgjør det til næringsrik jord til bruk i for eksempel matproduksjon. Plasteriet har et eget verksted på Pirsenteret hvor de smelter om plast til nye produkter. Dette er et tilbud for alle leietakerne på Pirsenteret og er godt egnet som bærekraftige gaver til ansatte. Produktene kan kjøpes fra lokalene til Plasteriet eller i nettbutikken.

REDUKSJON I ENERGIBRUK OG FOKUS PÅ KLIMAFOTAVTRYKK

Pirsenteret har i samarbeid med Asplan Viak utviklet en kalkulator som beregner klimagassutslipp for materialene som brukes i oppussing av lokaler. På den måten får både leietaker og prosjektlederen på Pirsenteret et godt og informert grunnlag når de velger materialer til lokalene.

Siden E C Dahls Eiendom tok over bygget i 2012 har energiforbruket på Pirsenteret blitt redusert med 50%. Pirsenteret er et stort og gammelt bygg, og det har vært en lang prosess med oppgraderinger og tilpasninger underveis. Det er installert mye ny teknologi og sensorer som hjelper driftsteamet kontrollere og måle inneklimaet kontinuerlig.



Fotavtrykkskalkulator

Pirsenteret, E C Dahls Eiendom

REHABILITERING AV OLAV TRYGGVASONSGATE 19

Prosjektet er et ambisiøst rehabiliterings- og ombruks-prosjekt som er satt i gang med mål om å høste mest mulig læring innenfor:

1. Ombruk av materialer og tekniske installasjoner fra andre prosjekter.
2. Endringsdyktighet – nye materialer som skal kunne demonteres og ombrukes i neste omgang.
3. Nye, ikke demonterbare materialer. Skal være fokus på bærekraft og resirkulerbarhet i valg av materialer.

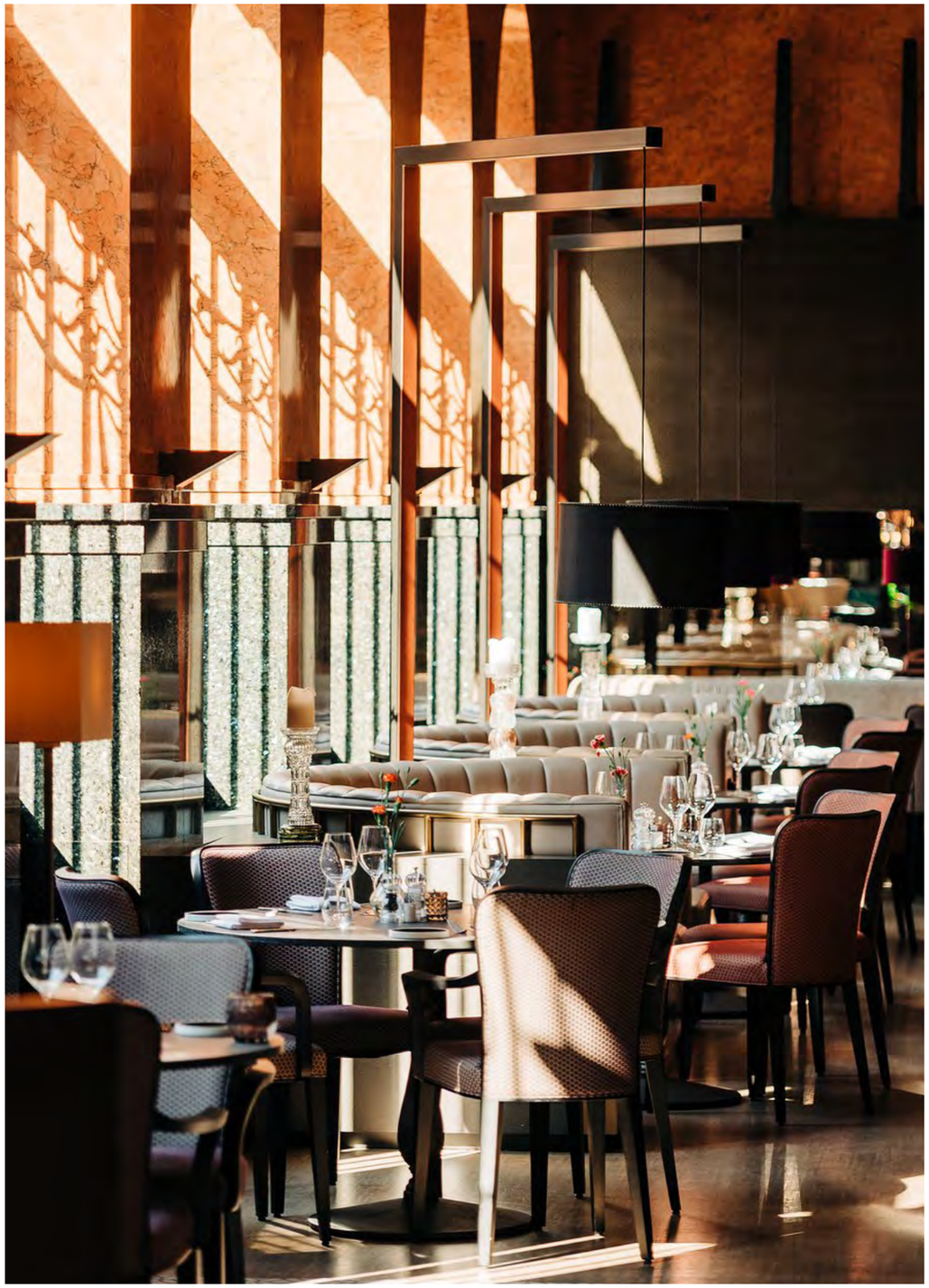
Etter ferdigstillelse av bygget blir det utarbeidet to rapporter: Én for klimagassregnskapet for bygget i sin helhet, og én rapport som går mer i detalj om ombruk av de ulike materialene. Bygget blir ferdigstilt i løpet av 2023, og rapportene vil komme i løpet av 2024.

PRINSEN GATE 49

Som en konsekvens av utbyggingen av Posten Moderne kunstmuseum og Nye Hjorten Teater måtte Kultur-direktoratet flytte fra lokalene i Dronningens gate 10b til Prinsens gate 49. Det meste av deres inventar ble ombrukt i deres nye lokaler. Alt fra møbler, kjøkkeninnredning, hvitevarer, lys, dører og glassvegger ble tatt med fra deres gamle lokaler. Prinsens gate 49 er for øvrig omtalt i bærekraftsrapporten 2021 hvor de innovative energi-gjenvinningsløsningene er beskrevet.

NORDRE GATE 12

Nordre gate 12 er et omfattende rehabliliteringsprosjekt som har svært høye bærekraftsambisjoner. Det siktes mot å oppnå Energiklasse A og BREEAM Outstanding. Prosjekt-utviklingen ble igangsatt i 2021 og bygging ble igangsatt i 2022. Gjennom prosjektet har det store teamet fått teste Metode for bærekraftig eiendomsutvikling og –forvaltning i praksis, og det har dukket opp mange interessante lærings-punkter underveis. For eksempel flere tilfeller av motstrid mellom de strenge kravene fra BREEAM-NOR og Futurebuilt, i et prosjekt hvor man ønsker begge sertifiseringene. Ett av punktene er ombruk av toaletter, hvor det oppstår motstrid mellom kravet til ombruk og nye krav til vannbesparelse. Viktig og god læring for selskapets ansatte og samarbeids-partnere når grensene søkes flyttet for hva som er mulig å oppnå innen bærekraft. Bygget skal etter planen stå ferdig i 2024.



Opus 16, Bergen.

OPUS 16, ET PRAKTFULLT HOTELL OG ET LANDEMERKE I BERGEN

Bygningen som nå har blitt et praktfullt hotell ble opprinnelig tegnet og bygget for Bergens største bank i 1876, Bergens Kreditbank. På folkemunne ble bygget kalt «Banco Rotto» og er et kjent landemerke i Bergen med sin distinkte murfasade og karakteristiske arkitektoniske stil. Bygget er totalrehabilitert og bygget om til topp moderne hotell. Hotellet ligger midt i sentrum med hovedinngang som vender mot Bryggen, fisketorget og den berømte Fløybanen. Mange av Bergens severdigheter er kun noen få minutter unna hotellet. Opus 16 ble sertifisert til Miljøfyrtårn sommeren 2022. Hotellfriften har fokus på å etterlate et så lite økologisk fotavtrykk som mulig. Siden åpningen i 2018 har målet vært å oppmuntre ansatte, leverandører og gjester til å bidra til en grønnere verden. Opus 16 jobber også systematisk med å redusere matsvinn, vannforbruk, kjemikalier og energibruk. Hotellet legger også vekt på bruk av lokale leverandører. Renhold av alle flater ved kun bruk av Ozonvann.

VASKERELVEN 1

Bygget i Vaskerelven 1 har vært igjennom en omfattende rehabilitering, og ble ferdigstilt i 2022. Det nye utestedet No Mad fyller byggets tre etasjer, og rommer blant annet sportspub, musikkscene og forsamlingslokale. Lokalene har scene og infrastruktur for konserter og arrangementer. Dette prosjektet har vært en rehabilitering med bærekraft i fokus. Eksisterende bygningsmasse ble i stor grad bevart og fasaden ble restaurert og tilbakeført til original arkitektur. Innsiden av bygget har blitt betydelig modernisert. Alle vinduer ble skiftet. I tillegg har taket blitt skiftet før rehabiliterings-prosjektet ble igangsatt. Ventilasjonsanlegget ble også byttet ut og har både varme- og kjølebatteri. De tekniske anleggene styres via SD anlegg med fokus på drifts-optimalisering gjennom døgnet. Dette bidrar til økonomisk og miljømessig bærekraftig drift. All belysning ble byttet til LED. Det øker levetiden og reduserer energiforbruket til belysning i bygget. Visjonen for prosjektet Vaskerelven 1 var å skape en ny møteplass i Bergen sentrum som kunne bidra til et mer liv med flere publikumsrettede tilbud. Det mener selskapet å ha oppnådd med prosjektet.

STRANDGATEN 11

Bærekraft, ombruk og miljø er i fokus i ombyggingsprosjektet Strandgaten 11, hvor byråene Dråpe, Funbit, Salto og Hensikt skal flytte sammen i felles kontorlokaler. Målet er å skape et urbant og pulserende miljø i bransjen, for byens aktører innen markedsføring og teknologi.

– Vi ønsker å skape et sosialt kontorfellesskap hvor vi kan dra nytte av hverandres kompetanse og nettverk. Her får vi flotte kontorer, gode fellesarealer og en nydelig takterrasse, hvor vi gleder oss til å skape møteplasser. Inga Øystese Hovde, Salto Norway.

Den ærverdige bygården på åtte etasjer blir i disse dager totalrenovert og skal etter planen stå ferdig og innflyttingsklar i løpet av mai 2023. Med byggeår i 1919, har det krevd både langsiktig planlegging og kreative løsninger for å bygge mest mulig miljøvennlig og sirkulært. Prosjektet kombinerer fokus på bærekraft og gjenbruk med å bevare byggets opprinnelige stil og karakter. Rehabilitering av eksisterende bygg påvirker miljøet mindre enn å bygge nytt, i tillegg til at bevaring betyr mye for det kulturhistoriske bymiljøet.

– Vi kan ikke unngå å tenke bærekraft i 2023. Det handler ikke bare om hvordan vi ønsker å fremstå, men også om hva vi kan gjøre for å bidra til at bransjen vår blir grønnere. Da må vi tenke bærekraft der vi kan. Mariell Sæternes, daglig leder i SRF.

Lyse og innbydende lokaler, store fellesområder og sosiale soner sikrer at bygget blir moderne og fremtidsrettet. Bedre arealutnyttelse og gjenbruk av materialer er blant tiltakene som skal bidra til å redusere byggets miljøpåvirkning.

– Det har vært viktig at gjenbruk ikke skal gå på bekostning av design og funksjonalitet. For å finne møbler og materialer av god kvalitet og samtidig opprettholde konseptet om 100 % gjenbruk, har vi vært på noen skattejakter underveis. Det har blant annet resultert i stoler som ikke er helt like, men som likevel passer godt sammen. Strandgaten 11 blir et viktig pilotprosjekt for hvordan fremtidens kontorfellesskap kan se ut. Marthe Høyheim Lægreid, interiørarkitekt hos Studio Noor.

– Beliggenheten er fantastisk. Her er vi midt i smørøyet i en av byens fineste gater, samtidig som vi er tett på kunder og bransjen. Vi gleder oss til å flytte inn og fylle bygget med liv. Petter Tran, daglig leder, Dråpe

STRANDGATEN 11 BLIR ET VIKTIG PILOTPROSJEKT FOR HVORDAN FREMTIDENS KONTOR-FELLESSKAP KAN SE UT.

Strandgaten 11 får modernisert inngangsparti og fellesarealer, ny heis samt felles garderobe og sykkelparkering i kjelleren. Den nye heisen gir bedret arealutnyttelse i lokalene, og oppgraderte, attraktive lokaler til leietakerne vitner om en langsiktig satsing sentralt i Bergen sentrum. Det er bærekraftig i seg selv. Det blir etablert LED-belysning, nytt ventilasjonsanlegg og oppvarming via fjernvarme som vil forsyne hele bygget. Tidligere var det bare 2. etasje som hadde fjernvarme som varmekilde. Alle vinduer blir også skiftet ut. Gjennom prosjektet har det vært tett samarbeid med Byarkitekt og Byantikvar, som har bistått i rehabiliteringen. Rehabiliteringen medfører tilbakeføring av mange av byggets originale elementer. Fasaden blir restaurert og det blir tatt frem detaljer fra byggets opprinnelige arkitektur, i samråd med byantikvar Det er høye miljøambisjoner for bygget og det siktes mot BREEAM In-Use-sertifisering. Med lokalisering i Bergen sentrum vil brukerne av bygget ha kort vei til alle fasiliteter med redusert transportbehov og klimafotavtrykk.

RELOG

NYTT OG INNOVATIVT RUGERI FOR NORSK KYLLING PÅ STØREN

RELOG bygger nytt rugeri og klekkeri for Norsk Kylling på Støren. Prosjektet er delvis riving og ombygging av det gamle kyllingslakteriet på Støren, der nytt anlegg har 4000 m^2 produksjonsgulv og tilsvarende teknisk etasje over. Norsk Kylling Støren samler avdelingene for dyrevelferd og logistikk i felles kontorlandskap med Rugeriets administrasjon. Anlegget omfatter til sammen rundt 45 arbeidsplasser. Prosjektet ferdigstilles våren 2023. Utstyret som brukes i rugeriet er topp moderne, med innovativ teknologi.

Norsk Kylling har gjort mye kartlegging for å finne de beste løsningene innen dyrevelferd. I anlegget skal det klekkes om lag 13,5 millioner kyllinger årlig. Rugeriet får ferske egg fra 14 rugeeggprodusenter i Trøndelag. Selve rugeprosessen tar 21 dager, før kyllingene leveres til kyllingbønder der de skal vokse seg til slaktevekt. Deretter gjøres slakting ved den nye fabrikken på Orkanger. Det monteres solcelleanlegg på tak og fasade med beregnet årlig produksjon ca. 80 000 KWh pr. år. Det etableres energigjenvinning av prosessvarme med beregninger som viser at gjenvinningsløsningen gir et redusert energiforbruk på ca. 650 000 KWh årlig, tilsvarende om lag 25 % av det opprinnelige energibehovet. I tillegg monteres det smart styring på ventilasjonsanlegget som skal gi en besparelse på ca. 16 % av tilført energi til ventilasjon.

– Vi blir de første i Norden som får denne teknologien, der kyllingene ligger i samme kurv til de leveres, og hvor de får mat og vann med en gang. Det er en stor investering for oss, men vi går aldri på kompromiss med dyrevelferden. Hilde Talseth, Daglig leder, Hugaas Rugeri.

- VI GÅR ALDRI PÅ KOMPROMISS MED DYREVELFERDEN.

Hilde Talseth, Daglig leder, Hugaas Rugeri.

Hall, Norsk Kylling, Støren.

Inngangsparti, Norsk Kylling, Støren.

RELOG

ENERGILØSNINGER OG SIRKULÆRØKONOMI FOR HOLTSKOGEN NÆRINGSPARK

For Holtskogen Næringspark er det et overordnet mål å utnytte og distribuere så mye som mulig av spillvarmen som avgis fra datasentrene i området til nabovirksomhetene i næringsparken. Samtidig skal selskapet legge til rette for å produsere elektrisitet fra lokale kilder som sol og vind. Holtskogen Næringspark har lagt grunnlaget for en utvikling av sirkulærøkonomi innen overskuddsenergi. Energisamarbeidet omfatter alle næringsparkens virksomheter der noen produserer spillvarme som andre kan benytte i sine anlegg. Det er allerede i dag ca. 3 MW tilgjengelig spillvarme. Med fullt utbygde datasentre for Stack Infrastructure og Microsoft vil det være tilnærmet «uendelige» mengder med lavtemperatur varme tilgjengelig.

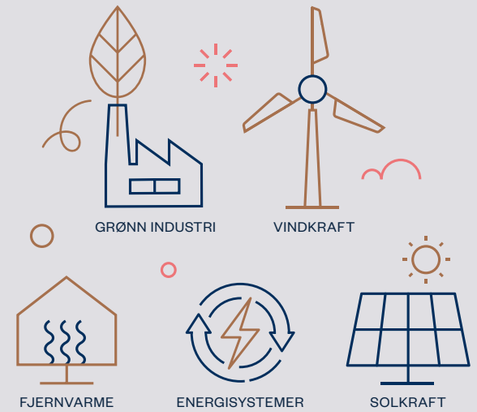
Sammen med det lokale energiselskapet Østfold Energi AS, har RELOG tatt initiativ til danningen av et lokalt energiselskap som skal bygge distribusjonsnettverk og legge til rette for energisamarbeid mellom næringsparkens virksomheter. Samarbeidet omfatter også lokale løsninger knyttet til energiproduksjon fra sol og vind.

RELOG og Østfold Energi har på bakgrunn av dette gjennomført en ENOVA-støttet konseptstudie om lokal energiutveksling der lavtemperatur spillvarme (+27 grader) fra datasentre distribueres i et nedgravd PE-rørsystem. Kundene kan da enten bruke spillvarmen direkte til oppvarming, eller via varmepumpe heve temperaturen der det kreves høyere temperatur.

Konseptstudien omfatter også en økonomisk vurdering som viser at sirkulærøkonomien kostnadsmessig kan konkurrere med ordinære markedspriser på energi.

For å avhjelpe strømsituasjonen i næringsparken, er planen at alle tilgjengelige flater dekkes med solceller. Småskala vindmøller plassert i eller rundt næringsparken, vil også bli utredet som et supplement for strømproduksjon. For å styrke nettkapasitet og leveringssikkerhet lokalt, kan det også bli aktuelt å benytte datasentrenes aggregatkapasitet som «back-up».

MULIGE ENERGILØSNINGER PÅ HOLTSKOGEN



RELOG

FREMTIDSRETTET BAKERI PÅ SANDMOEN I TRONDHEIM

RELOG bygger et fremtidsrettet næringsbygg på totalt 10 600 m^2 på Sandmoen i Trondheim. Om lag 5000 m^2 av bygget er nytt bakeri for Mesterbakeren, som den største leietakeren i bygget. Bakeriet får mye nytt prosessutstyr og energibehovet løses fra fremtidsrettede energikilder. Bygget får blant annet solcellepaneler, fjernvarme og varmegjenvinning. Mesterbakeren Trondheim har litt under 60 årsverk. Det nye anlegget på Sandmoen er lett tilgjengelig fra der mange av de ansatte folk bor, også med kollektivtransport.

– De ansatte i Mesterbakeren Trondheim har lenge arbeidet i et eldre bakeri. Likevel har de i mange år levert produkter av høy kvalitet til våre kunder. Nå ser vi alle frem til å løfte nivået ytterligere i et moderne bakeri. Nye Mesterbakeren Trondheim blir en attraktiv arbeidsplass. Tor Sivertsen, CEO Mesterbakeren.

Bygget blir sertifisert til BREEAM Very Good og Energiklasse A. Mesterbakeren benytter i dag tre ulike lokaler for dagens produksjon som nå samlokaliseres i det nye anlegget.

Dora 1, toppetasje

Dora 1, toppetasje

DORA GJENBRUK AV DORA TOPPETASJE

Dora Eiendom er svært engasjert i arbeidet med å transformere Nyhavna til en bærekraftig bydel. I 2022 startet planleggingen av ny bruk av toppetasjen på Dora 1 med fokus på gjenbruk. Gjenbruk av eksisterende bygg er i seg selv bærekraftig som byggeprosess, og med tekniske oppgraderinger vil Dora toppetasje også bli mer bærekraftig i driftsfasen.

Dora toppetasje har siden 80-tallet hovedsakelig vært benyttet som lager for Nidar sjokoladefabrikk. Toppetasjen er et lagerbygg som er bygd som en ekstra etasje på toppen av ubåtbunkeren Dora 1 fra 2. verdenskrig. Nå skal denne delen av bygningen inn i en ny tid og i løpet av 2023 skal en rekke tiltak gjennomføres for å utnytte arealene på en tidsriktig og bærekraftig måte.

Gjenbruk av lagerbygningen bidrar direkte i forvaltningen av kulturarven som Dora 1 er en del av. Det planlegges blant annet for et allment tilgjengelig utkikkspunkt via trappetårn som vil gi anledning til å invitere publikum til å ta del i den opplevelsen som skapes mellom bunkeren og miljøet rundt. Fra toppen av utkikkspunktet vil publikum få overblikk over en stor del av historiske krigsminner på Nyhavna. I tillegg planlegges det for utvidet bruk av overskuddsvarme fra datahaller inne i Dora 1 til oppvarming. I dag dekker overskuddsvarmen som hentes ut fra datahallene blant annet opptil 80 % av det årlige oppvarmingsbehovet i Nyhavna EN BT1 og snart også oppvarmingen av BREEAM Outstanding bygget NyhavnaEN BT2.

DORA ENOVASTØTTE I FORBINDELSE MED OMBRUKSKARTLEGGING

Dora Eiendom eier 50 % av prosjektet Jarlheimsletta som er en omfattende byomforming sentralt i Trondheim. På Jarlheimsletta skal det bygges ca. 700 nye boliger, 25 000 m^2 eksisterende næringsarealer skal beholdes, 20 000 m^2 næringsarealer skal rives og 5 000 m^2 næringsarealer skal bygges. I 2022 ble det søkt og innvilget støtte hos Enova for prosjektet. Tilskuddet ble gitt i forbindelse med «Ombrukskartlegging av bygg». Enova innvilget et tilskudd fra Energifondet på inntil NOK 200.000, oppad begrenset til 39 % av godkjente prosjektkostnader, til delvis finansiering av prosjektet.

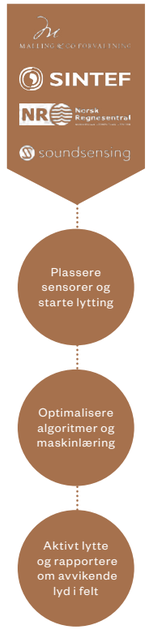
Prosjektet på Jarlheimsletta planlegges BREEAM-sertifisert og i den forbindelse er det stort fokus på å ombruke det man kan i prosjektet. Bygningskomponenter og annet utstyr som ikke er relevant eller som blir vanskelig å gjenbruke/ombruke i prosjektet er det håp om å kunne selge videre til andre prosjekt. Gjenbruk og ombruk av enkelte bygningskomponenter vil gi en åpenbar miljøgevinst. Særlig vil gevinsten ligge i unngått produksjon og transport av nye tilsvarende komponenter. Planlegging av dette arbeidet pågår parallelt med at eiendommen omreguleres.

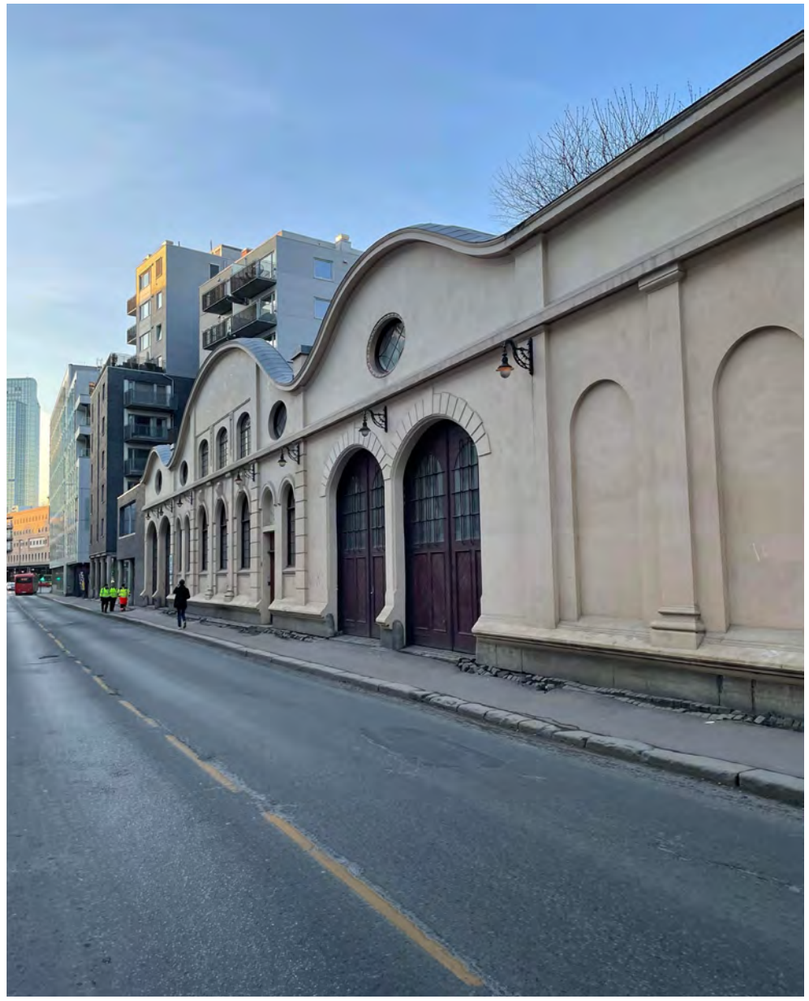
Jarlheimsletta, illustrasjon

CHRISTIANIA AREAL FORSKNINGSPROSJEKT I GRØNLANDSKVARTALENE

Med støtte fra Norges Forskningsråd foregår det et samarbeidsprosjekt i to av byggene i Grønlandskvartalene. De involverte aktørene er Malling & Co, Sintef, Norsk Regnesentral og startup-selskapet Soundsensing. Prosjektets formål er å utvikle en teknologi for forhåndsvarsling av feil i tekniske rom og innebærer installasjon av sensorer i Schweigaardsgate 28 og Mandallsgate 10-12. Sensorene bidrar til å oppdage og analysere lydsignaler i tekniske anlegg, med den hensikt å kunne avdekke avvik før de faktisk inntreffer. AI lytter konstant etter ulyder og feil som om en tekniker er permanent til stede. Med dette oppnår man et *preventivt* vedlikeholdsarbeid, som videre vil føre til optimalisering av driften, og ikke minst forlenget levetid på det tekniske utstyret. Teknologien vil kunne bidra til at eiendomsbransjen blir mer datadrevet og proaktiv i drifts- og forvaltningsarbeid.

Denne teknologien kan gi store økonomiske og miljømessige besparelser da den kan høre feil lenge før det er mulig å oppdage den på noe annet vis. Prosjektet varer ut 2024 og har allerede vist at ved tilfeller der det har oppstått feil på tekniske anlegg, så har sensorene fanget opp ulyder og vibrasjonsfeil i anlegget både ett og to døgn i forkant.




Trelastgården, Oslo.

NØKKELMÅLSETTINGER OG MILEPÆLER OPPNÅDD I 2022

OPPNÅDDE MÅL FRA BÆREKRAFTSTRATEGIEN I 2022

2022: Det planlagte opplæringsprogrammet ble gjennomført med ESG grunnkurs (mars 2022 med supplering august 2022, deltakelsesprosent 76,4 %) og Bærekraftskonferanse (september 2022, deltakelsesprosent 81,5 %). Opplærings-programmet ble tilgjengeliggjort for alle ansatte. (Åpenhet, mål 3 av 3)

2022: En stor andel av selskapets leverandører er screenet og risikovurdert, og selskapet følger opp leverandørene og verdikjeden i tråd med OECDs retningslinjer for aktsom-hetsvurderinger, iht. åpenhetsloven. (Verdikjede, mål 2 av 5)

2022: Selskapets eiendommer er screenet for en rekke ulike temas om inngår i prosjektvis bærekraftsrapportering (Åpenhet, mål 1 av 3)

VIKTIGE PASSERTE MILEPÆLER I 2022

- Åpenhetsloven, screening og risikovurdering mv
- Dokumentasjonspakke i forbindelse med åpenhetslovens krav
- Taksonomi-eligibility screening for selskap
- Taksonomi-eligibility screening for enkelteiendommer
- Utvidet TCFD-rapport med scenarioanalyse (klimarisiko)
- Screening av klimarisiko for enkelteiendommene
- Screening av naturmangfoldsrisiko for enkelteiendommene
- TNFD-rapport (naturmangfoldsrisiko)
- Tiltaksanalyse for enkelteiendommene
- Dashbord for energi, vann og avfall på tvers av selskapene. Benchmarking og måling
- Inkludering av så godt som alle bygg i energi- og miljødatagrunnlaget
- Alle policydokumenter oversatt til engelsk

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.

Antall BREEAM-bygg i 2022 og totalt for hvert selskap
BÆRUKRAFT I REITAN EIENDOM

ANTALL BREEAM-BYGG I 2022 OG TOTALT FOR HVERT SELSKAP:

BREEAM-NOR-sertifisering er definert som viktig i bærekraftstrategien og blir dermed en viktig måleparameter i årene som kommer. Noen prosjekter er allerede kommet langt her, og selskapet forventer at antallet sertifiserte bygg øker betydelig i årene som kommer.

BREAM-NOR	Antall			Areal m²		
	Totalt	2022	2021	Totalt	2022	2021
ECDE	1	0	1	11 300 m²	0 m²	11 300 m²
RELOG	1	0	1	22 315 m²	0 m²	22 315 m²
VFE	0	0	0	0 m²	0 m²	0 m²
REBUS	0	0	0	0 m²	0 m²	0 m²
DORA	1	0	0	7 000 m²	0 m²	0 m²
CHRISTIANIA AREAL	2	1	1	44 000 m²	21 500 m²	22 500 m²
Totalt	5	1	3	84 615m²	21 500 m²	56 115 m²

MANGE ÅR MED BÆREKRAFT I FOKUS

REITAN
EIENDOM

HISTORISK TILBAKEBLIKK MED BÆREKRAFTSFOKUS	**50**
2012	50
2013	50
2015	50
2017	51
2018	51
2019	52
2020	52
2021	53

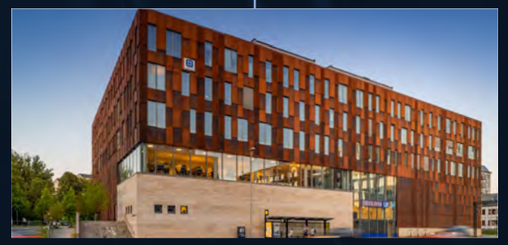
HISTORISK TILBAKEBLIKK MED BÆREKRAFTSFOKUS

ENOVAPROSJEKT FOR ENERGISPARING, PIRSENTERET
E C Dahls Eiendom

PRINSENS GT. 49
E C Dahls Eiendom

2012 2013 2014 2015

REMA 1000 KROPPANMARKA



HANDELSHØGSKOLEN I TRONDHEIM

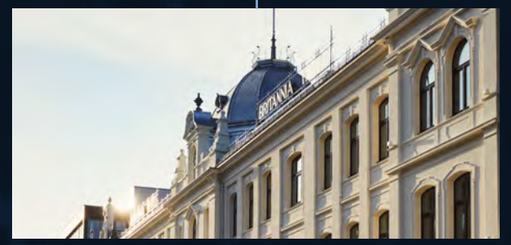
Reitan Eiendom og datterselskapene har i mange år jobbet med bærekrafts-konsepter i sine eiendomsprosjekter. Det har vært jobbet med rehabiliteringer, gjenbruk, energieffektivisering, lokal energiproduksjon, lokaliseringsvurderinger, prosjektøkonomi, funksjonsprogrammering, byutvikling, teknisk infrastruktur, sosial infrastruktur og en rekke andre viktige bærekraftsrelevante tema. I de påfølgende sidene illustreres en tidslinje med et utdrag av bærekraftsrelevante prosjekter. Mer info om disse prosjektene finnes på selskapets nettsider.

REMA DISTRIBUNAL VAGLE
RELOG

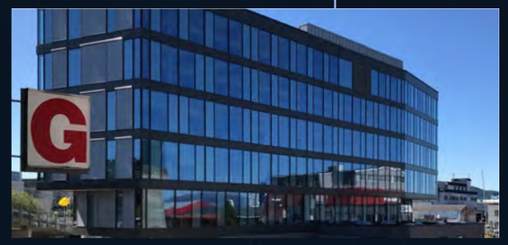
CAMPUS KALVSKINNET TRONDHEIM
E C Dahls Eiendom

ENERGIØKONOMISERING, PIRSENTERET
E C Dahls Eiendom

2016 2017 2018

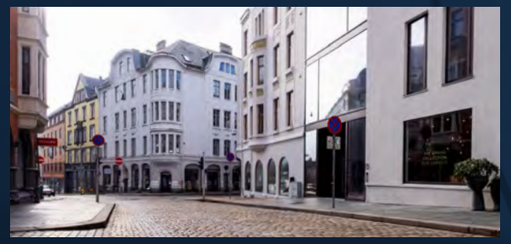


BRITANNIA HOTEL
E C Dahls Eiendom



NYHAVNA EN
DORA Eiendom

HISTORISK TILBAKEBLIKK MED BÆREKRAFTSFOKUS

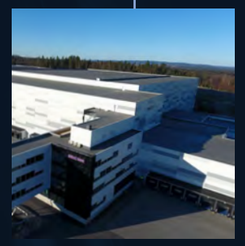


VASKERELVEN 39 BERGEN
VestenFjeldske Eiendom

MATAVFALLSPROSJEKT, PIRSENTERET
E C Dahls Eiendom

2019

2020



REMA DISTRIBUNAL VINTERBRO
RELOG

SCHWEIGAARDSGATE 33, OSLO
SWG33

AVFALLSPROSJEKT, PIRSENTERET
E C Dahls Eiendom

PRINSENS GT. 39 TRONDHEIM
E C Dahls Eiendom

NORSK KYLLING, ORKANGER
RELOG

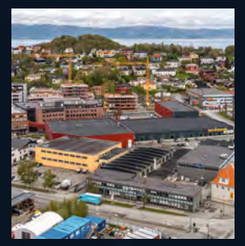
MERCURGÅRDEN, TRONDHEIM
E C Dahls Eiendom

SOLCELLEUTBYGGING, REMA 1000 DISTRIBUNALER I TRONDHEIM OG BERGEN
RELOG

CAMPUS KRISTIANSUND
RELOG

2021

SOLCELLEUTBYGGING, NYHAVNA, TRONDHEIM
Dora Eiendom



SOSIAL BÆREKRAFTS-KARTLEGGING, NYHAVNA, TRONDHEIM
Dora Eiendom

VERKTØY FOR MER INFORMERTE MATERIALVALG, PIRSENTERET, TRONDHEIM
E C Dahls Eiendom

KLIMAFOTAVTRYKKS-KALKULATOR, PIRSENTERET
E C Dahls Eiendom

VIKTIGE TILSLUTNINGER

REITAN
EIENDOM

VIKTIGE TILSLUTNINGER 56

GLOBAL REPORTING INITIATIVE (GRI) 57

UN SDG, FNs BÆREKRAFTSMÅL 58

EUs TAKSONOMI 64

TCFD (TASK FORCE ON CLIMATE RELATED FINANCIAL DISCLOSURES) 76

TNFD (TASK FORCE ON NATURE RELATED FINANCIAL DISCLOSURES) 77

BÆREKRAFTIG FINANS 78

NYE EU-KRAV VIL SETTE PRESS PÅ INVISTERINGSBEHOVET I TIDEN FREMOVER 80

GRØNN FINANSIERING 82

GRI: 2-28

Bærekraft og ESG er et bredt fagfelt i stadig utvikling. For Reitan Eiendom har det i flere år vært viktig å være en pådriver for godt og helhetlig bærekraftsarbeid. Det gjøres både gjennom å høste ny kunnskap fra andre og å bidra med kompetanse man har fra før. Det er krevende å være oppdatert til enhver tid, men det er viktig for et konsistent og effektivt bærekraftsarbeid. Med felles definisjoner og forståelse av rammeverk og begrep, både internt i organisasjonen og eksternt, økes sjansen for høy grad av måloppnåelse. Derfor omtales noen viktige tema og tilslutninger i dette kapitlet, sammen med rapportering på de aktuelle temaene. GRI, TCFD, OECD aktsomhetsvurderinger og ILO-konvensjoner med flere.

I fjorårets bærekraftsrapport ble det skrevet utfyllende om Parisavtalen, FNs Bærekraftsmål, Bærekraftsenteret i Trondheim og +CityxChange. Disse tekstene er flyttet til selskapets nettsider.

GLOBAL REPORTING INITIATIVE (GRI)

Reitan Eiendom rapporterer bærekraft etter rapporteringsrammeverket GRI (Global Reporting Initiative), som er blant de mest brukte i verden. Rammeverket inneholder felles begrep og krav som virksomheter rapporterer etter, hvor økonomiske, miljømessige og sosiale konsekvenser av aktiviteten samles. Standardene muliggjør sammenligning mellom selskap, uavhengig av geografisk lokalisering og stiller krav til kvaliteten på informasjonen som fremlegges. Det reduserer muligheten for grønnvasking og øker ansvarliggjøring.

GRI-rapportering har to hoveddeler. Universelle standarder som må overholdes, og temaspesifikke standarder som velges ut fra virksomhetens aktivitet og påvirkning.

De universelle standardene finnes i GRI-100-serien og inneholder generelle krav til informasjonsfremlegging om virksomhetens geografiske tilstedeværelse, bransjer, ansatte, hovedaktivitet mv, samt ledelsens tilnærming (Management Approach) for alle de temaspesifikke standardene. Her er hensikten å ansvarliggjøre ledelsen i hvordan de viktigste bærekraftstemaene i virksomheten håndteres.

De temaspesifikke standardene inneholder spesifikke rapporteringskrav og veiledninger til en lang rekke tema, både hovedkategorier og underkategorier. Hvert deltema har egne standarder og fordeler seg innenfor økonomi GRI-200-serien, miljø GRI-300-serien og sosiale forhold GRI-400-serien. For å vite hvilke temaspesifikke standarder virksomheten skal rapportere i henhold til, gjennomføres en interessentanalyse, interessentdialog og deretter en vesentlighetsanalyse. Disse prosessene følger et fast oppsett, slik at virksomheten får valgt bærekraftstema hvor påvirkningspotensialet er betydelig, og at valg av tema ikke er tilfeldig. Sammen med en bærekraftsrapport i tråd med GRI skal det alltid medfølge en GRI-index som lister opp nøyaktig hvor hver GRI-indikator blir svart ut, enten i rapporten eller f.eks. på virksomhetens nettsider. Slik skal informasjonen være lett etterprøvbar. Bruken av standardene krever også at GRI-organisasjonen varsles, slik at stikkprøver kan gjennomføres og faren for grønnvasking minimeres.

Standardene i GRI gir to ulike detaljeringsnivå som virksomhetene kan velge mellom. Core og Comprehensive. Core er minimums- eller kjerneinfo som kreves av hver standard. Comprehensive inneholder alle krav fra Core, og i tillegg beskrivelser av forhold som strategi, etikk samt integritet og virksomhetsstyring. Reitan Eiendom har i stor grad valgt comprehensive for de ulike vesentlige temaene i rapporteringen.

RAPPORTERINGSPRINSIPPENE FOR BÆREKRAFTSRAPPORTERING ETTER GRI:

For innholdet:

- Identifiser virksomhetens interessenter, med hensyn på bærekraft
- Beskriv virksomhetens bærekraftsbidrag i utvidet betydning
- Vurder vesentlighet av virksomhetens aktivitet og beskriv eventuelle avgrensninger
- Beskriv rapporteringens dekning i forhold til virksomhetens bærekraftspåvirkning

For kvalitet:

- Oppgi nøyaktig informasjon
- Balanser positive og negative forhold
- Oppgi forståelig informasjon
- Oppgi sammenlignbar informasjon
- Oppgi pålitelig informasjon
- Rapporter i tide

FOR REITAN EIENDOM HAR DET I FLERE ÅR VÆRT VIKTIG Å VÆRE EN PÅDRIVER FOR GODT OG HELHETLIG BÆREKRAFTSARBEID

UN SDG, FNs BÆREKRAFTSMÅL

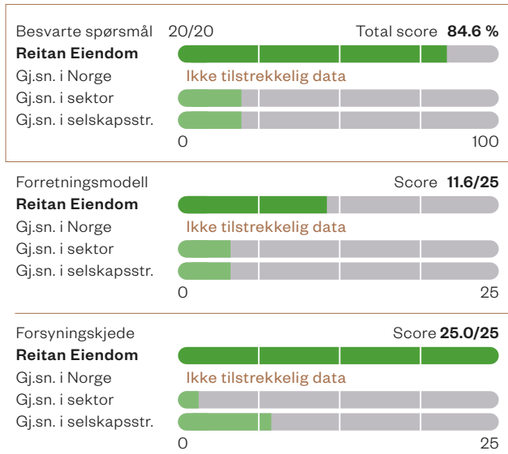
Reitan Eiendom anser mål nr. 3, 7, 8, 9, 11, 12, 13 og 17 som viktigst i selskapets arbeid for økt bærekraft. Her vurderes potensial for forbedring å være størst for selskapets virksomhet og sektor. Utvalget er gjort i forbindelse med utarbeidelsen av bærekraftstrategi og er forankret i selskapets styre.

I arbeidet med bærekraftsmålene har de 169 delmålene og 230 KPI-ene vært viktige. For å klare å holde fokus på de viktigste temaene i et stort og komplekst fagfelt, har selskapet benyttet SDG Action Manager de siste tre årene. Her listes en lang rekke spørsmål opp, med mange ulike svaralternativer som etter hvert beregner en score ut fra svarene som oppgis. Reitan Eiendom har sett på dette verktøyet som en fin sjekkliste på veien mot stadige forbedringer. I dette kapitlet vil noen av resultatene fra Action Manager bli gjennomgått.

REITAN
EIENDOM

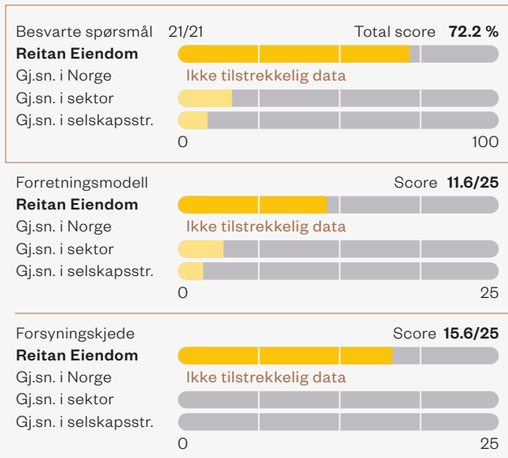
GOD HELSE OG LIVSKVALITET

For Reitan Eiendom er det viktig å bidra til god helse. I selskapets prosjekteringsprosesser stilles tydelige krav til leverandørene. Lavemitterende materialer velges, fysisk aktivitet for leietakere og ansatte fremmes gjennom å tilrettelegge for sykkelparkering, og garderober og treningsrom etableres i mange av prosjektene. For egne ansatte tilbys gode bedriftshelsetjenester, treningstilbud og sunn mat på selskapenes kontorsteder. I lys av de siste års pandemi har det blitt svært viktig å tilrettelegge for hjemmekontor, fleksible kontorkonsepter for leietakere og nye ventilasjonskonsepter og sensorikk i byggene. Hjemmekontorløsninger tilbys alle ansatte med oppgaver som gjør dette praktisk mulig.



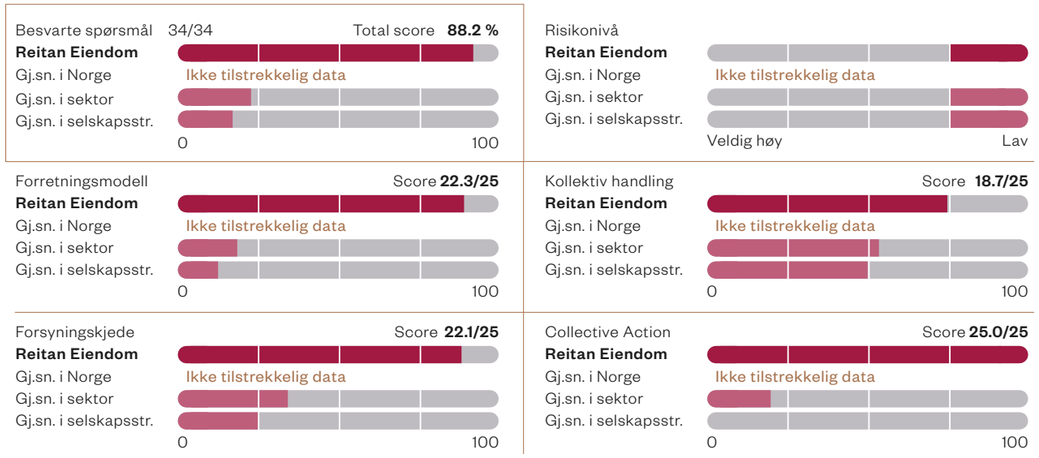
REN ENERGI TIL ALLE

Reitan Eiendom vurderer muligheter for grønn, lokal energiproduksjon på alle eiendommer og i alle prosjekter. Ulike løsninger for produksjon og utveksling er implementert i en rekke av de nyligst renoverte byggene, samt i nybygg. I 2021 ble energi- og miljøstyringssystem implementert i alle selskapene og i 2022 ble datagrunnlaget kraftig forbedret, samt dashbord tatt i bruk for å se selskapenes forbruk i sammenheng. Energiforbruket måles og observeres på målernivå, slik at effektive energisparingstiltak kan iverksettes der de har størst effekt. Det er også iverksatt pilotprosjekt for å teste bruk av frekvensmålere på hovedtavlene, slik at man får enda bedre kunnskap om hvilke komponenter som bruker mest strøm og krever størst effekt. Slik kan avvik raskt oppdages og kostnader reduseres, både for egen virksomhet, for leietakere og for storsamfunnet ved reduksjon i utbyggingsbehovet av energiinfrastruktur.



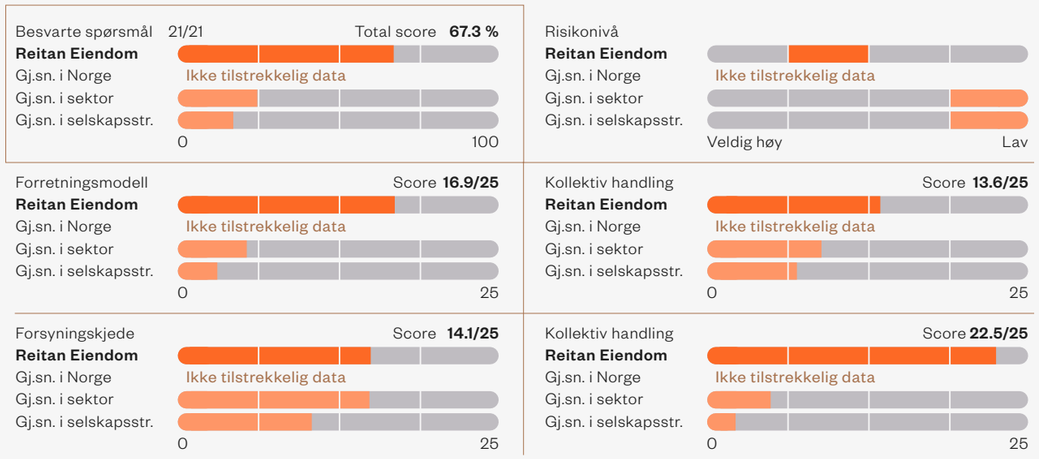
ANSTENDIG ARBEID OG ØKONOMISK VEKST

Ett av Reitan Eiendoms fokusområder i bærekraftsarbeidet er åpenhet. I 2021 ble det utarbeidet en rekke styringsdokument og rutinebeskrivelser i tråd med kommende krav. Spesielt rettet mot antikorrupsjon, menneskerettigheter og krav til leverandører. Det er etablert et område på selskapets nettsider hvor alle styringsdokumenter, rapporter og annen bærekraftsinformasjon er tilgjengelig for alle. I 2022 ble arbeidet med økt transparens ytterligere styrket, med betydelig utvidelse av bærekraftsrapport og tilgjengeliggjøring av data. Reitan Eiendom er transparent i selskapsdriften og holder høy forretningsmoral. I tillegg fremmes økt grad av gjennomsiktighet hos samarbeidspartnere. Selskapet iverksatte i 2021 kartlegging av leverandører, og utvidet dette arbeidet betydelig i 2022. Dette inkluderer aktsomhetsvurderinger og rutiner for å sikre menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold – og åpenhet – i verdikjedene. Slik kan selskapet ta enda mer informerte valg når produkter og tjenester skal kjøpes. Det er tydelig fokus på økonomisk bærekraft, og selskapet fremmer sunn fornuft og avstår fra sløsing.



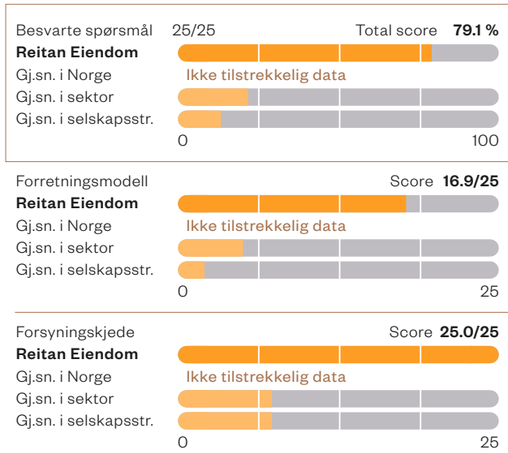
INDUSTRI, INNOVASJON OG INFRASTRUKTUR

Gjennom selskapets metodiske tilnærming til utvikling og forvaltning av eiendommer og prosjekter fremmes innovasjon og nye løsninger. For Reitan Eiendom dreier dette seg ofte om nyskapning i ulike former for infrastruktur knyttet til byggene og eiendommene. Det kan være energiforsyning, gjenbruk, ombruk av materialer, eller tilrettelegging for verdikjedetilknyttet aktivitet (se kapittel 2 for konkrete prosjekter fra 2022). Eksempelvis er sentrumseiendomsselskapene aktive i innovasjon og diskusjon omkring kollektivtrafikk, nye transportmetoder, energitilgang, bildeling, urban matproduksjon mv. Valgene som tas i selskapenes drift og prosjekter er datadrevet og informerte. De aktuelle innovasjonenes effekter er målbare.



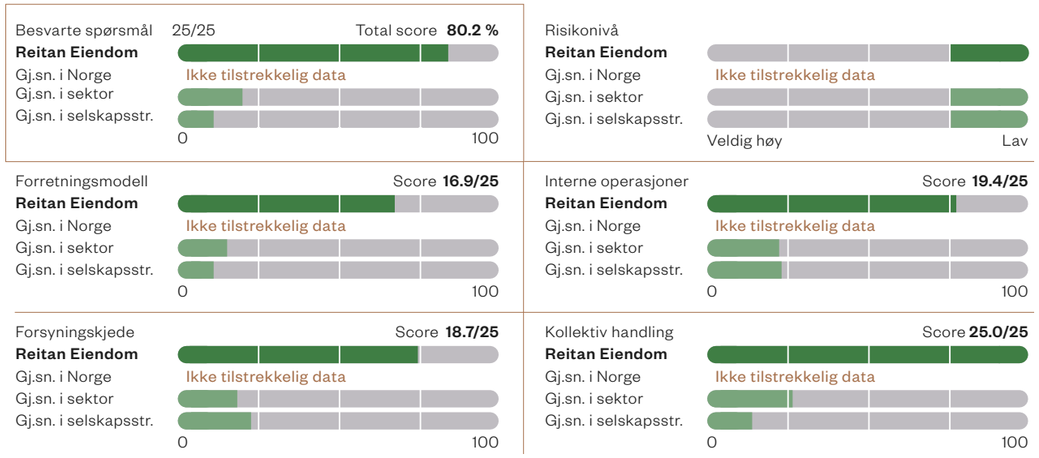
BÆREKRAFTIGE BYER OG LOKALSAMFUNN

Med en stor og bred eiendomsportefølje har eiendommene og prosjektene potensielt stor innvirkning på lokalsamfunnene de er en del av. Reitan Eiendom er gjennom metodisk tilnærming til prosjektene med kartlegging, synliggjøring og innovasjon en viktig premissgiver for at prosjektene og forvaltningen gjør omgivelsene og verdikjedene mer bærekraftige. I selskapets bærekraftstrategi er verdikjede og samfunn to av fire fokusområder. Her er et av resultatmålene å legge til rette for bruk av lokale leverandører. I 2022 er dette reelt i flere prosjekter. Blant annet i Campus Kristiansund-prosjektet hvor totalentreprenør og flesteparten av underleverandørene er lokale virksomheter med lokalt bosatte arbeidere. Dette retter fokus mot lokalsamfunnene selskapet er en del av, der bygg og prosjekter bygges og forvaltes. En viktig forutsetning for å lykkes er tydelige leverandørkrav og åpenhet. Slik kan aktører som holder høy forretningsmoral foretrekkes.



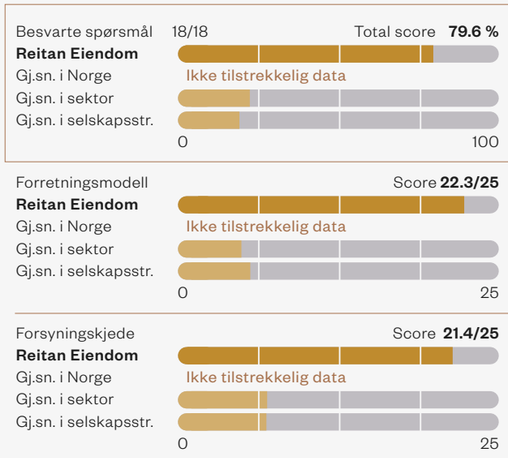
STOPPE KLIMAENDRINGENE

Den overordnede ambisjonen for bærekraftsarbeidet er å bidra til å stoppe klimaendringene. Gjennom et koordinert bærekraftsarbeid, metodisk tilnærming til arbeidsoppgavene og transparent rapportering skal Reitan Eiendom gjøre sitt ytterste for å bidra. Dette fokuset bidrar også til å sikre selskapets verdier gjennom å redusere klimarelatert risiko knyttet til eiendommene. I 2022 er TCFD (klimarelatert risikoanalyse) betydelig utvidet fra året før. Dette bidrar til økt fokus på risikoreduserende tiltak som i tillegg kan gjøre byggene mer attraktive for selskapets kunder. Eiendommenes klimapåvirkning kartlegges også mer presist og detaljert enn tidligere. Slik kan målrettede og effektive tiltak kan iverksettes; både i nybyggprosjekter, i rehabiliteringer og gjennom driftsoptimalisering i eksisterende bygg. Redusert energiforbruk, effektbehov, avfallsmengder og vannforbruk. Selskapet måler eget forbruk og leverer CO_2-regnskap for scope 1 og 2, samt langt på vei for scope 3. Det er satt tydelige mål i bærekraftstrategien og progresjon måles og fremlegges.



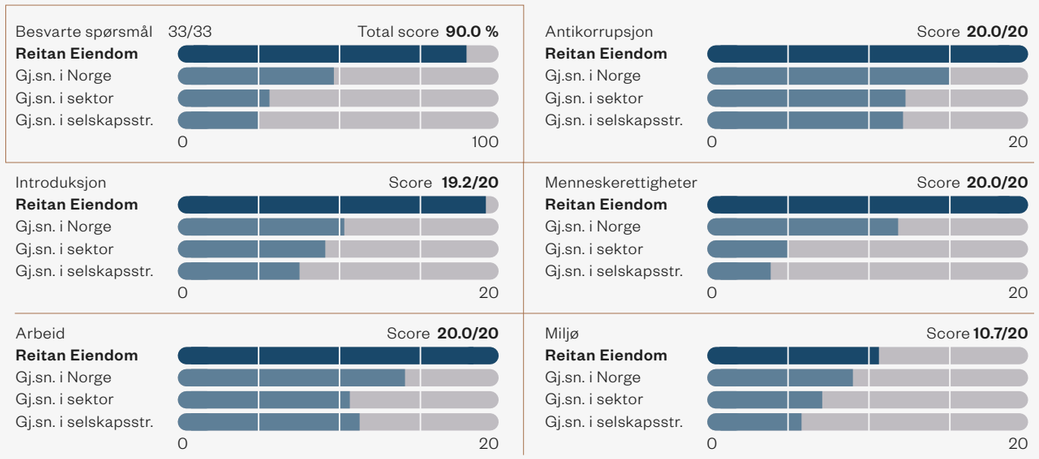
ANSVARLIG FORBRUK OG PRODUKSJON

Reitan Eiendom har tydelig fokus på eget forbruk og på verdikjedene selskapet er en del av. Som aktør i eiendomsbransjen ligger det største potensialet for utslippsreduksjon nettopp i selskapets opp- og nedstrøms verdikjeder; valg av materialer og leverandører, og hvilke leietakere det samarbeides med. Selskapet etterstreber samarbeid med leverandører som deler selskapets syn på ansvar; økonomisk, miljømessig og sosialt. Gjennom forvaltning og videreutvikling av eksisterende bygg, har Reitan Eiendom i 2022 hatt et spesielt fokus på gjenbruk og ombruk av både konstruksjon og materialer. Eksempelvis i Nordre gt. 12-prosjektet til E C Dahls Eiendom bevares bærekonstruksjonen og det gjøres egne ombrukskartlegginger i flere av prosjektets faser. I bærekraftstrategien beskrives fokus på BREEAM-sertifisering av bygg og prosjekter. CO_2-regnskap for prosjektene er også like om hjørnet gjennom ny teknisk forskrift (TEK17) som trådte i kraft 1. juli 2022. Selskapet ønsker å bidra til effektive arbeidsprosesser for å maksimere de positive effektene av bedre informasjonsunderlag i prosjektene. Eksempelvis hvordan enkeltmaterialers CO_2-fotavtrykk pr. enhet kan benyttes til å velge riktig materialleverandør tidlig i prosjekteringsprosessen. Dette er et spesielt fokus for de kommende årenes videre forbedring.



SAMARBEID FOR Å NÅ MÅLENE

Reitan Eiendom skal bidra til gode samarbeid, både mellom egne ansatte, søsterselskap, datterselskap og tilknyttede selskap, eiere og samarbeidspartnere – private og offentlige. I 2021 ble bærekraftsteamet opprettet med representanter fra alle hovedselskap i konsernet. Teamet har vært kjernen for bærekraftsarbeidet også i 2022 og viser viktigheten av åpent og solid samarbeid om et krevende tema. Dette sikrer god utveksling på tvers, et godt forum for diskusjon og sparring, og at tiltak som fungerer kan implementeres i stor skala. Selskapet er og skal fortsette å være en aktiv aktør i ulike forum hvor samarbeid og bærekraft fremmes. Eksempelvis gjennom offentlig-private samarbeid i konkrete prosjekter, dialog med studenter og bidrag til ulike utdanningsløp på universiteter og høgskoler rundt om i Norden. Gode samarbeid er avgjørende for alt bærekraftsarbeid, da ingen enkeltaktører kan løse utfordringene alene.



EUs TAKSONOMI

I 2021 vedtok EU et nytt klassifiseringssystem som har vært under utvikling de siste årene. Systemet, EUs Taksonomi, definerer hvorvidt en aktivitet er bærekraftig eller ikke. Taksonomien er et viktig verktøy for å vri investeringer mot mer bærekraftige aktiviteter.

Taksonomiens hovedkrav for å bli ansett som bærekraftig:

- Bidra vesentlig til oppfyllelsen av minst ett av EUs seks miljømål:
  1) begrensning av klimaendringer
  2) klimatilpasning
  3) bærekraftig bruk og beskyttelse av vann- og marine ressurser
  4) omstilling til sirkulærøkonomi
  5) forebygging og kontroll av forurensning
  6) beskyttelse av sunne økosystemer og biologisk mangfold
- Ikke vesentlig skade noen av de andre fem miljømålene («Do no significant harm»-prinsippet)
- Oppfylle minimumsstandarder til sosiale forhold og styring (som fastsatt i OECDs retningslinjer for flernasjonale selskaper, FNs veiledende prinsipper for næringsliv og menneskerettigheter og ILO-konvensjoner).

ELIGIBILITY SCREENING (KVALIFIKASJON)

Reitan Eiendom har fulgt utviklingen av EU-taksonomien tett, og i 2022 har selskapet revidert og utvidet kvalifikasjonsscreeningen (Eligibility Screening) opp mot EU-taksonomiens aktivitetskategorier.

Selskapets aktiviteter ligger pr. 2022 innenfor 5 kategorier i EU-taksonomien;

- 7.1 Konstruksjon av nye bygninger
- 7.2 Renovering av eksisterende bygninger
- 7.3 Installasjon og drift av energieffektiviseringsutstyr
- 7.5 Installasjon og drift av instrumenter for kontroll av bygningers energiutnyttelse
- 7.7 Kjøp og eierskap av fast eiendom

De tekniske screeningkriteriene for de overnevnte aktivitetene er i stor grad på plass fra EU. Selskapet rapporterer i årets rapport på hvor stor andel av de økonomiske aktivitetene som er kvalifisert for (eligible) EUs Taksonomi. Altså hvilke aktiviteter som har mulighet til å bli grønne etter taksonomien.

PRIMÆRENERGIBEHOV (PRIMARY ENERGY DEMAND): NORSK DEFINISJON PÅ PLASS

Kommunal- og distriktsdepartementet offentliggjorde 31. januar 2023 en veiledning om energirammer for nesten nullenergibygg og primærenergibehov. Veiledningen er utarbeidet i tilknytning til EU-direktivet om bygningers energibehov (2010/31/EU av 19. mai 2010) og EUs Taksonomi. Kravene i EU-direktivet og noen av taksonomi-kravene er knyttet til primærenergibehovet i bygninger, mens norske forskrifter og veiledninger ikke har brukt dette som måleparameter. Mangelen på en tydelig definisjon for norske bygg har ført til vanskeligheter med å avgjøre om byggene er i henhold til de overnevnte EU-kravene. Dette er løst gjennom den nye veiledningen.

Energibruken i norske bygninger er i all hovedsak fornybar. Til beregninger av primærenergibehov skal det legges til grunn en faktor på 1,0 for alle energibærere. Dette innebærer at det ikke gjøres forskjell på ulike energikilder som byggene benytter med tanke på klimafotavtrykk. F.eks. fjernvarme og elektrisitet. I noen land vil det være store variasjoner i hvor fornybar energien fra ulike kilder er. Effekten av dette kan utjevnes ved hjelp av energifaktorer, men er som nevnt ikke nødvendig i Norge.

Kravene i ny teknisk forskrift (TEK17 fra 2022) gir energi-effektive bygninger med energibehov som i all hovedsak er dekket av fornybar energi. TEK-kravene er i tråd med definisjonen av nesten nullenergibygg i EU-direktivet. TEK17 angir energirammer i netto energibehov og er tilpasset EU-direktivet gjennom EØS-avtalen. I beregningen av bygningers behov for levert energi utelates posten for teknisk utstyr. For bygningskategoriene småhus og boligblokk utelates også posten for belysning. For at egen-produsert energi skal inngå i beregningene må den kunne nyttiggjøres i bygningen. I flerfunksjonsbygninger skal bygningen deles opp i soner ut fra bygningskategori og de respektive primærenergitallene gjelder for hver sone.

De nye norske veiledningene og forskriftene gjør det nå enklere å oppgradere bygg riktig i forhold til EU-kravene, og de nye presiseringene av primærenergibehov gjør også dokumentasjon opp mot EUs Taksonomi mulig.

FIGUR 4.1 EKSEMPEL PÅ STEGVIS PROSESS FOR ARBEIDET MED EUs TAKSONOMI

STEG 1 - Identifisere aktivitet i selskapet

Aktivitet A	Aktivitet B	Aktivitet C	Aktivitet D
35 %	10 %	25 %	30 %

- Identifiser alle økonomiske aktiviteter i selskapet
- Klassifiser hver aktivitet som Taxonomy Eligible (kvalifisert) eller ineligible (ikke kvalifisert) (Eks. C er Ineligible)
- Koble omsetning, CapEx eller OpEx til alle de økonomiske aktivitetene

% av et selskaps økonomiske aktiviteter som er kvalifisert for taksonomi-alignement
35 %+10 %+30 %

= 75 %

STEG 2 - Taksonomi Screening test

Aktivitet A		✓
Aktivitet B		✗
Aktivitet D	Ingen screeningskriterier for aktiviteten	✓

- Avgjør om aktiviteten er i tråd med taksonomien ved å sjekke relevante minstekrav for hver aktivitet
- For aktiviteter uten screeningkriterier i EUs taksonomi regnes 100 % av omsetningen (CapEx og OpEx) som Aligned (i tråd)

STEG 3 - Ingen skade (DNSH)

Aktivitet A	✓
Aktivitet B	✓
Aktivitet D	✓

Sikkerhetstiltak i selskapsstyring

Selskapet imøtekommer OECD-retningslinjer for Multinasjonale Selskap eller FNs Veiledende Prisnipper for Foretningsdrift og Menneskerettigheter	✓

- For hver kvalifiserte aktivitet, bekreft DNSH-prinsippet om ingen skade på øvrige miljømål, uavhengig av hver aktivitets minstekrav i taksonomien
- For selskapet som helhet, bekreft Minimum Safeguards (sikkerhetstiltak i selskapsstyring)

% av et selskaps økonomiske aktiviteter som er i tråd med taksonomien
35 %+30 %

= 65 %

REITAN EIENDOM

REITAN EIENDOMS ØKONOMISKE AKTIVITET FORDELT PÅ KVALIFISERTE KATEGORIER I EUs TAKSONOMI

Tabellen under viser konsernets inntekter og kostnader fordelt på de fem taksonomikategoriene nevnt over. Mesteparten av økonomisk aktivitet i Reitan Eiendom faller inn under kategoriene som omhandler renovering, kjøp og konstruksjon av bygninger. Tallene som er presentert er basert på IFRS-tallene i konsernregnskapet, og viser andelen av inntekter, investeringskostnader (Capex) og driftskostnader (Opex) som er omfattet av EU-taksonomien per 31.12.22. Dora er ikke et helintegrert datterselskap og dermed er disse byggene ikke med i denne oversikten.

OMSETNING

Reitan Eiendom hadde i 2022 en totalomsetning på MNOK 1 565. MNOK 1 541 av dette består av leieinntekter. Etter selskapets vurderinger faller leieinntekter fra fast eiendom inn under kategorien 7.7 Kjøp og eierskap av fast eiendom, og er med dette å anse som omfattet av taksonomien (eligible). De resterende MNOK 24 består av blant annet påslag fellekostnader, utleie av ansatte og erstatninger, og er vurdert til ikke å være omfattet av taksonomien.

DRIFTSKOSTNADER (OPEX)

Reitan Eiendom hadde i 2022 driftskostnader på MNOK 377. Av dette utgjør lønnskostnadene ca. 30 %. Det er selskapets oppfatning at lønnskostnader er omfattet av taksonomien, men i mangel på en god og hensiktsmessig måte å fordele dette mellom de ulike kategoriene, holdes disse kostnadene likevel utenfor i årets rapport. Dette bidrar til at andelen av driftskostnader omfattet av taksonomien reduseres betydelig. I tillegg til lønnskostnadene er MNOK 95 vurdert utenfor taksonomien. Av denne summen er de største postene IT, eiendomsskatt og honorarer (konsulenter, revisjon, juridisk bistand etc.). Vedlikeholdskostnadene i RE-konsern er vurdert til å havne innenfor kategori 7.2 Renovering av eksisterende bygg. En del av driftskostnadene er vurdert til å gjelde "utøvelse av eierskap" (kategori 7.7). Dette gjelder blant annet forsikring og markedsføring.

Flere av kategoriene i taksonomien omhandler drift av utstyr og instrumenter (7.3, 7.4, 7.5, 7.6). Som en aktør som drifter de fleste av sine eiendommer selv har selskapet naturlig nok mye økonomisk aktivitet knyttet til drift og vedlikehold av blant annet energieffektiviserende utstyr. Det aller meste av disse kostnadene ender derimot opp hos selskapets leietakere via felleskostordning. Dette forklarer hvorfor ikke en større andel av driftskostnadene havner i disse kategoriene.

TABELL 4.1 KONSERNETS INNTEKTER OG KOSTNADER FORDELT PÅ DE FEM TAKSONOMIKATEGORIENE

		Omsetning		OPEX		CAPEX	
Økonomisk aktivitet		Omsetning (MNOK)	Andel av omsetning	OPEX (MNOK)	Andel av OPEX	CAPEX (MNOK)	Andel av CAPEX
Konstruksjon av nye bygninger	7.1					665	18 %
Renovering av eksisterende bygninger	7.2			145	38 %	540	15 %
Installasjon og drift av energi-effektiviserings-utstyr	7.3					2	0 %
Installasjon og drift av instrumenter for kontroll av bygningers energiutnyttelse	7.5					5	0 %
Kjøp og eierskap av fast eiendom	7.7	1541	98 %	21	5 %	2 397	66 %
Økonomisk aktivitet omfattet av taksonomien			98 %		44 %		100 %
Økonomisk aktivitet ikke omfattet av taksonomien			2 %		56 %		0 %

INVESTERINGSKOSTNADER (CAPEX)

Reitan Eiendom hadde i 2022 investeringer på MNOK 3 616. Dette er tilganger i regnskapet som i all hovedsak gjelder kjøp av nye eiendommer, konstruksjon av nye bygg og aktiveringer i forbindelse med renovering av eksisterende bygningsmasse. Som det fremkommer av tabellen, har selskapet vurdert at 100 % av investeringer i 2022 er omfattet av taksonomien. Mesteparten av dette knytter seg til kjøp av nye eiendommer.

TAXONOMY ALIGNMENT (I TRÅD MED KRAVENE)

I årets rapportering er selskapet ikke pliktig til å rapportere på andelen av den økonomiske aktiviteten som er i tråd med taksonomien (Taxonomy Aligned). Det er likevel relativt få år til Reitan Eiendom faller innenfor rapporteringskravene i det nye Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) fra EU. I tillegg er det merkbar økende oppmerksomhet rundt taksonomivurderinger, både hos leietakere og hos finansinstitusjonene. Derfor forberedes rapporteringen allerede nå for de kommende kravene.

Dette gjøres gjennom å klargjøre økonomi- og regnskapssystemer for automatiserte uttrekk til de ulike taksonomikategoriene. På den måten kan prosessen knyttet til taksonomirapportering forenkles betydelig for de kommende årene. I tillegg gjøres detaljerte vurderinger av eiendomsporteføljen for å avdekke forbedringsbehov og -muligheter for å løfte bygg innenfor de tekniske kravene (tekniske screeningkriteriene) i EU-taksonomien. Herunder å vurdere det EU-taksonomien kaller Do No Significant Harm-kriteriene for de kvalifiserte (eligible) kategoriene samt Minimum Safeguards i selskapsstyringen (Governance med referanse til OECD og FNs prinsipper og rammeverk).

Selskapet gjør kontinuerlige evalueringer og vurderinger for å sikre at rapportering skjer i henhold til disse rammeverkene og er oppmerksom på oppdateringer, endringer og nye kriterier som stadig kommer. Reitan Eiendom vil de kommende årene jobbe aktivt med å komplettere kartleggingen av eiendommene og lage tiltaksplaner for å forbedre bærekraftsprestasjonen til selskapets eiendommer, herunder kostnadsestimat for aktuelle tiltak. Det vil kreve finansielle ressurser å redusere selskapets utslipp, men samtidig skal økonomisk bærekraft ivaretas. Derfor er det avgjørende å innovere også i forretningsmodellene som skal brukes i oppgraderingene av porteføljen.

Mercurgården,Trondheim, ECDE. Foto: Interiørfoto

EUs TAKSONOMI

SCREENING AV ENKELTEIENDOMMER

Reitan Eiendom har gjennomført screening av alle eiendommene i den norske delen av porteføljen (med unntak av Christiania Areal). Denne undersøkelsen er gjennomført som en spørreundersøkelse sendt ut til de respektive ansvarlige for enkelteiendommene i datterselskapene og tilknyttede selskapene.

162 eiendommer* har blitt screenet med konkrete spørsmål knyttet til EUs Taksonomi, klimarisiko og naturmangfolds-risiko. Besvarelsene er manuelt utført via en digital løsning, og selskapet anser denne gjennomgangen som viktig i egen bevisstgjøring omkring porteføljen. Derfor har denne jobben blitt utført internt, og ikke blitt satt bort til konsulenter.

Automatisering av denne prosessen vil i fremtiden kunne gi selskapet en kontinuerlig oversikt over porteføljens status målt mot de tekniske kravene i taksonomien, samt eiendommens tilknyttede klima- og naturmangfoldsrisiko. Spesielt kan uthenting av kartdata og statistikk fra offentlig tilgjengelige kilder automatiseres. Reitan Eiendom håper en slik teknisk løsning vil muliggjøre en effektiv og rask uthenting av denne typen info for de kommende årenes rapporter, samt ved behov for ESG Due Diligence for utvalgte eiendommer. Enn så lenge er den manuelt utførte prosessen en veldig fin start. I de neste delkapitlene presenteres resultater som angår EUs taksonomi. Resultater som angår klima- og miljørisiko som for eksempel rasfare, flomfare etc. Blir presentert under Vesentlig tema Miljø fra side 118.

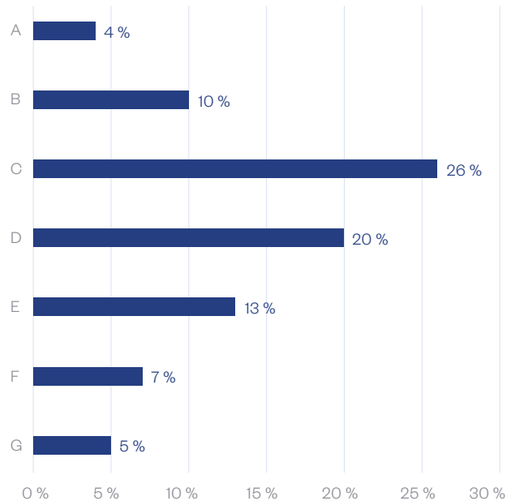
STATUS: ENERGIMERKING

For å kunne vurdere om et bygg er bærekraftig eller ikke, er energi et nøkkeltall. Energimerking av bygg vil derfor være viktig for Reitan Eiendoms vurdering av byggets energi-effektivitet. 72 % av byggene i Reitan Eiendoms portefølje er i dag energimerket, hvor 4 % av disse er merket med A i henhold til den norske standarden for energimerking.

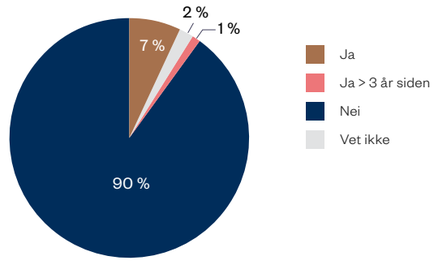
*Bakgrunnen for at antall screenede eiendommer er lavere enn selskapets totale eiendomsportefølje er at Christiania Areal og eiendommene i Danmark, Sverige og Finland er ekskludert grunnet manglende tilgjengelig info på screeningtidspunktet. Dette vil følges opp i det videre arbeidet med taksonomitilpasninger av byggene.

EUs taksonomi refererer til sitt energimerke som Energy Performance Certificate (EPC). Det fremstår på mange måter likt som den norske energimerkeordningen, men nivåene fra A-G er bygget opp med forskjellig innhold og minimumskrav. Dette vanskeliggjør sammenligning av et energiklasse-A-bygg mellom europeiske land, siden nesten alle land har nasjonale energimerkeordninger i likhet med Norge. Eksempelvis er minimumskravet til primærenergibehov (PED) for energiklasse A-bygg i Norge 85 KWh/m2/år, mens samme minimumskrav i Frankrike, Nederland og Danmark er henholdsvis 50, 160 og 52,5 KWh/m2/år. For Sverige og Italia regnes en maksimalfaktor for energiforbruk målt opp mot bygg ferdigstilt "i dag" (en slags beste praksis-løsning). Her skal faktoren være 1.00 i Italia, mens den skal være 0.5 i Sverige. Altså krever Sverige en betydelig progresjon i forhold til beste praksis. Dette viser utfordringene med å lene seg for tungt på den norske energimerkeordningen pr. i dag, i alle fall inntil den er mer uttalt harmonert med kravene i EU. Inntil en slik harmonisering foreligger (se tekst om nye EU-krav i kapitlet Bærekraftig finans, side 78), benytter Reitan Eiendom den norske energimerkeordningen. De kommende årene vil porteføljen analyseres for å avdekke mulige tiltak for å forbedre byggenes energimerke.

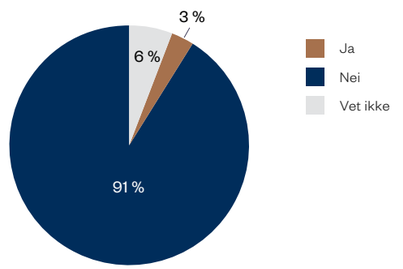
FIGUR 4.2 EIENDOMMER MED ENERGIMERKE



FIGUR 4.3 GJENNOMFØRT TETTHETSMÅLING



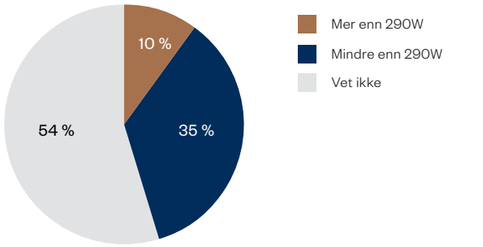
FIGUR 4.4 GJENNOMFØRT VARMEGJENNOMGANGSMÅLING



STATUS: TETTHETS- OG VARMEGJENNOM-GANGMÅLING

Tetthet- og varmegjennomgangsmåling av eiendommen vil for Reitan Eiendom være viktig for å kartlegge utbedrings-potensial på eiendommen, samt sikre at eventuelle energi-effektiviserende tiltak har fungert. Reitan Eiendom har et stort potensial til å benytte disse målingene til oppfølging og utbedringer av selskapets eiendommer da 91 % av selskapets eiendommer ikke har gjennomført en tetthetsmåling eller varmegjennomgangsmåling. Samtidig rapporteres at 73 % av eiendommene har et effektivt system for overvåking, drift og kontroll av energiforbruket. Dette gjøres gjennom ulike programvareløsninger som Optima og FDV-systemene, samt ulike dashbordløsninger med uttrekk av forbruksdata derfra. Første steg er god måling av forbruk. Naturlige kommende steg er måling av årsakssammenhengene for det aktuelle forbruket, slik denne typen tetthets- og varmegjennom-gangsmåling er eksempler på.

FIGUR 4.5 VARME OG KJØLEEFFEKT



STATUS: VARME- OG KJØLEEFFEKT

Et av de tekniske kriteriene i aktivitet 7.7 i EUs taksonomi (kjøp og eierskap av fast eiendom) omhandler kombinert effekt for eiendommens oppvarming, kjøling og ventilasjon. 10 % av de screenede eiendommene har en kombinert effekt på mer enn 290 kW, mens 35 % har en kombinert effekt på mindre enn 290 KW. I henhold til EUs taksonomi stilles det spesielt krav til energiovervåkning dersom samlet varme- og kjøleeffekt overskrider 290 KW. Av de beskrevne 10 % av eiendommene, har om lag 2/3 av disse et slikt system. I antall er det 12 eiendommer. Av de 162 screenede eiendommene er det for 54 % svart "vet ikke". Det er altså et behov for å kartlegge totaleffekten for varme- og kjølesystemene på størsteparten av selskapets eiendommer.

STATUS: ENERGIEFFEKTIVISERING

Over de siste tre årene har det på 48 (30 %) av eiendommene blitt gjennomført energieffektiviserende tiltak. Av disse har 6 % oppnådd en forbedringseffekt på 30 % eller mer. For å vurdere om dette møter de tekniske kriteriene i taksonomien, må Reitan Eiendom beregne dette i henhold til den norske definisjonen av primærenergibehov som nylig ble publisert. Dette er et naturlig neste steg for det videre arbeidet med taksonomien.

STATUS: VANN

Taksonomien definerer seks miljømål. Det medfører (som regel) at det for hver valgte aktivitet står igjen fem miljømål som ikke skal påføres vesentlig skade (Do no significant harm-prinsippet, DNSH). Ett av DNSH-kriteriene omhandler vann og marine økosystemer og stiller krav til vannforbruket i eiendommens sanitære installasjoner. Tabellen under viser de ulike kravene til sanitære installasjoner og andelen av de screenede eiendommene som tilfredsstiller eller overstiger kravet.

STATUS: SIRKULÆR ØKONOMI

Taksonomiens miljømål innen sirkulær økonomi tar hovedsakelig for seg gjenbruk av materialer og sorteringsgrad for avfall for å bidra til at flere ressurser forblir i omløp. Kravet til sorteringsgrad ved rehabilitering eller nyetableringer er definert til 70 % for ikke-farlig avfall. 9 % av de screenede eiendommene hadde en sorteringsgrad på mer enn 70 % ved siste måling.

Farlig avfall er registrert på 5 % av eiendommene, hvor 2/3 av disse oppnådde en sorteringsgrad på mer enn 70 %. Det er ikke registrert forekomst av forurensning av nærliggende områder som følge av farlig avfall på noen av eiendommene.

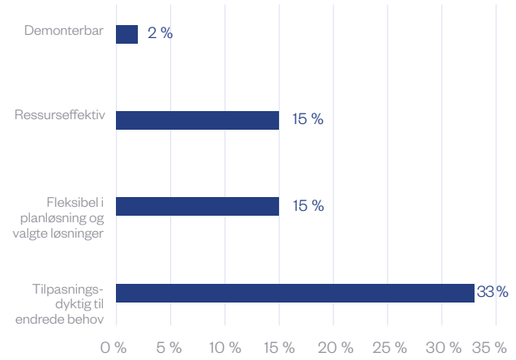
For å beholde materialer i omløp må selskapets eiendommer være designet for å muliggjøre dette. 49 % av eiendommene er per dags dato ikke designet for å være demonterbar, ressurseffektiv, fleksibel i planløsning, eller tilpasningsdyktig til endrede behov. 71 % av eiendommene har ikke et spesielt fokus på sirkularitet og/eller gjenbruk, mens 9 % har hatt et spesielt fokus på dette. Over de siste 3 årene kan det for 2 av 162 eiendommer rapporteres at gjenbrukte materialer har blitt kartlagt for arbeid utført på bygget. De relativt lave tallene for sirkularitetsfokus kan skyldes at bygg med pågående ombyggingsprosjekter eller nybygg ikke er tatt med i denne screeningen. Det forklarer et

TABELL 4.2 KRAV TIL SANITÆRE INSTALLASJONER

Type sanitær	Taksonomiens krav	Tilfredsstiller kravet	Overstiger kravet	Ukjent
Vannkraner (kjøkken og bad)	Maks 6L pr. min	26 %	34 %	38 %
Dusj	Maks 8L pr. min	34 %	27 %	36 %
Toaletter	Maks 6/3,5L	35 %	19 %	42 %
Urinaler	Maks 2L pr. min/1L	73 %	1 %	23 %

tilsynelatende avvik mellom antallene i de overnevnte svarene og antallet som beskrives i kapitlene under vesentlig tema Sirkulærøkonomi. Likevel kan man si at det er viktig med tydelig fokus på sirkulære løsninger i selskapets drift, rehabilitering og byggeprosjekter.

FIGUR 4.6 DESIGNET FOR SIRKULÆR ØKONOMI



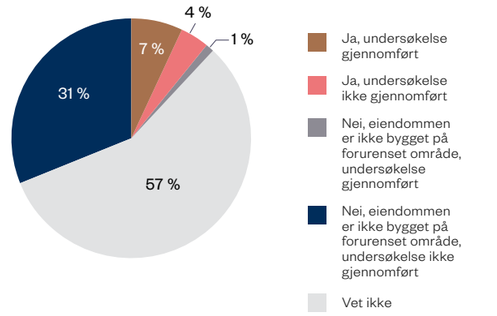
STATUS: FORURENSING, HELSESKADELIGE GASSER OG KJEMISKE FORBINDELSER

Taksonomiens miljømål innen forurensning fokuserer på tre områder: Forurensning fra materialer som kan utgjøre en risiko for menneskers liv og helse, om bygget står på en forurenset grunn og hvilke tiltak som er implementert på eiendommen for å redusere støy, støv og øvrig forurensning. Hva gjelder grenseverdier for helseskadelige gasser eller kjemiske forbindelser rapporteres det for 54 % av eiendommene at test ikke er gjennomført, mens for resterende 46 % av eiendommene er ukjent hvorvidt dette er kartlagt. Selskapet merker dette som et kunnskapsbehov om eiendommene som vil følges opp fremover.

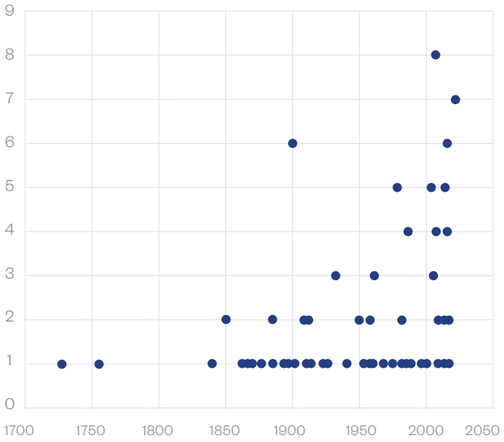
STATUS: FORURENSING I GRUNN

For majoriteten av eiendommene viser screeningen at selskapet ikke kjenner til om byggene er bygget på forurenset område. Da Reitan Eiendoms portefølje i gjennomsnitt er bygget på 1950-tallet, er mangel på historiske data årsak til hvorfor selskapet ikke kjenner bedre til tomtegrunnens beskaffenhet i dag. Dette er en naturlig del av selskapets kartlegging ved prosjektering av nye eiendommer eller større rehabiliteringer. For 47 av 162 eiendommer rapporteres at byggene ikke står på forurenset grunn, hvor 1 av eiendommene har gjennomført en undersøkelse. 18 eiendommer står på forurenset grunn, hvorav 7 eiendommer mangler undersøkelser knyttet til dette. For de resterende eiendommene er det ukjent hvorvidt bygget står på forurenset grunn og om det er gjennomført undersøkelser tilknyttet dette. Reitan Eiendom vil følge opp resultatene om forurenset grunn spesielt nøye de kommende årene. Dette for å sikre at tilfredsstillende tiltak er gjennomført i forbindelse med de avdekkede forekomstene av forurensning.

FIGUR 4.7 FORURENSET TOMT



FIGUR 4.8 OVERSIKT OVER BYGGÅR



STATUS: STØV, STØY OG FORURENSNING VED BYGGEAKTIVITET

Ved byggeaktivitet eller vedlikehold/renovering skal Reitan Eiendom i henhold til taksonomiens kriterier implementere tiltak for å redusere støy, støv eller øvrig forurensing. 6 % av eiendommene har fått iverksatt tiltak ved byggeaktivitet og/eller vedlikehold/renovering. For 134 av 162 eiendommer rapporteres at det ikke ble gjennomført tiltak. Da eiendomsporteføljen i stor grad består av næringsbygg, særlig innen lager/logistikk/lett industri er eiendommene gjerne lokalisert utenfor bybildet. Behovet for å redusere støy til nærliggende områder kan derfor være mindre sammenlignet med byggeaktivitet i bymiljø. I tillegg er byggene med størst byggeaktivitet (totalrehabilitering mv.) utelatt fra undersøkelsen i denne omgang. Det kan forklare de overnevnte svarene, da bygg med pågående byggeaktivitet (hvor disse hensynene tas) ikke er med i tallene.

STATUS: BIOLOGISK MANGFOLD

Ved etablering av nye eiendommer, stiller taksonomien krav til at bygget ikke er oppført på en tomt som har stor økologisk verdi. En stor andel av selskapets portefølje har stått i mange tiår. Å kartlegge tomtens biologiske mangfold og økologiske verdi vil derfor være en del av fremtidige prosjekter på eiendommene. For 113 av 162 eiendommer rapporteres at det ikke foreligger en kartlegging av biologisk mangfold eller sårbare økosystemer før siste bygningsarbeid på eiendommen startet. For 1 eiendom foreligger en slik kartlegging. Kartleggingen er gjennomført i forbindelse med BREEAM-sertifisering, og konkluderer at tomten har lav økologisk verdi. Kartleggingen gir anbefalte tiltak for å ivareta eller forbedre den økologiske verdien til tomten, eksempelvis etablering av grønne tak, grøntområder og fjerning av fremmede, uønskede arter. Tiltakene ble implementert på den aktuelle eiendommen. Denne typen kartlegging med tilhørende tiltak vil være en viktig del av fremtidig sertifisering av eiendomsporteføljen.

STATUS: SÅRBAR NATUR

Konvertering av landareal, eksempelvis skog, myrområder, dyrkbar- eller avlingsjord, gir klimagassutslipp og kan føre til tap av viktig biologisk mangfold. For 3 av 162 eiendommer rapporteres at bygningsarbeid på eller i forbindelse med eiendommen har medført endret bruk av dyrkbar- eller avlingsjord. Ytterligere 3 eiendommer har medført endret bruk av skog. For resterende 153 eiendommer er det ukjent hvorvidt bygningsarbeid har medført endret bruk av potensielt sårbare områder. Reitan Eiendom skal etterstrebe at biologisk mangfold ikke blir negativt påvirket som følge av selskapets drift, og vil implementere rutiner for å sikre nødvendig datagrunnlag for å motvirke negativ påvirkning. Her er aktiv og god bruk av avbøtende tiltak avgjørende. Eksempelvis hvordan vitenskapelig dokumentert jordflytting ble gjennomført på en svært god måte i forbindelse med etablering av kyllingslakteri for Norsk Kylling på Orkanger.

EUs TAKSONOMI

CORPORATE SUSTAINABILITY REPORTING DIRECTIVE (CSRD)

EU-parlamentet stemte 10.11.22 for å vedta Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) – et omfattende regelverk som omhandler hvordan finansiell data, ESG-informasjon og risikohåndtering skal rapporteres. CSRD ble vedtatt med 525 stemmer for, 60 mot og 28 avstående. Et tydelig signal om viktigheten av bærekraft for EU.

Det nye direktivet medfører flere ting, blant annet:

- ESG blir en integrert del av årsrapporteringen
- Bærekraftsinfo rapporteres og sees sammen med finansiell informasjon
- Kraftig økning i omfang av data som må samles inn
- Kraftig økning i antall personer som må involveres i den integrerte rapporteringsprosessen
- Krav til tredjepartskontroll/revisjon trer i kraft også for ESG-info

Målet er å øke tilliten til ESG-rapporter og sikre større åpenhet. Kort sagt er CSRD EU-lovgivning som erstatter direktivet om ikke-finansiell rapportering (NFRD), og kraftig utvider kravene til miljø, sosial og selskapsstyring (ESG), samtidig som det kreves integrering med finansiell rapportering.

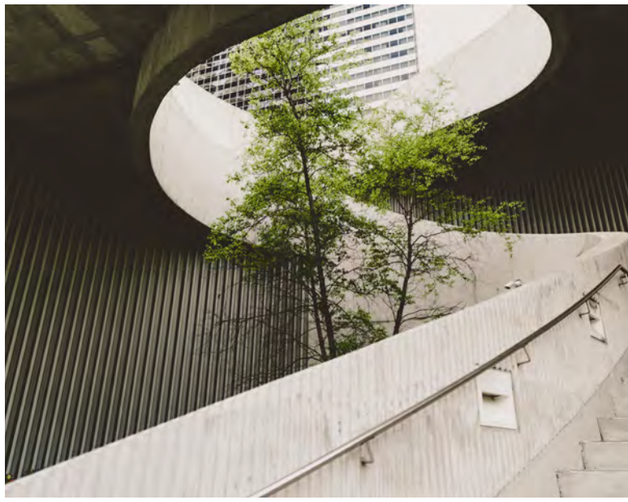
Bærekraftsinformasjon, som inkluderer emner innenfor ESG og er definert i 12 standarder (ESRS, under), må behandles med samme presisjon som finansiell informasjon. Rapporteringen skal være i samsvar med offentliggjøringsforordningen (SFDR) og EUs Taksonomi.

Totalt vil rundt 50 000 organisasjoner måtte overholde CSRD. Utrullingen vil skje gradvis, avhengig av selskapenes størrelse:

- Rapporteringsår 2024 (FY'24): Alle organisasjoner som allerede er omfattet av NFRD (for tiden rundt 11 700 organisasjoner), dvs. f.eks. børsnoterte selskap; 500+ ansatte og balanse på €20M+ eller omsetning på €40M+.
- Rapporteringsår 2025 (FY'25): Alle "store" organisasjoner – Selskap som oppfyller 2/3 kriterier; 250+ ansatte, balanse på €20M+ eller omsetning på €40M+.
- Rapporteringsår 2026 (FY'26): Alle børsnoterte selskap, samt anbefaling for alle SME som ikke er børsnoterte.
- Rapporteringsår 2028 (FY'28): Alle selskap, inkludert selskap som ikke er hjemmehørende i EU (unntatt mikrobedrifter).

CSRD vil påvirke selskap som ikke er hjemmehørende i EU dersom det f.eks. har EU-baserte datterselskaper eller har verdipapirer på EU-regulerte markeder (med nettoomsetning €150+ innenfor EU). CSRD krever også at rapporteringen skal leveres i et digitalt format, iXHTML. Dette vil muliggjøre større grad av sammenlignbarhet mellom selskap.

Kravene i CSRD og i det tilhørende ESRS (omtalt under) er i stor grad likt og harmonert med GRI-rammeverket som Reitan Eiendom rapporterer i tråd med. Noen krav likevel er ulike i innhold og omfang. Selskapet har utvidet rapporteringen på flere punkter for å dekke flere av de nye momentene. Blant annet ved å ta inn KPI-er som kreves i CSRD men ikke enda ligger i GRI. Reitan Eiendoms arbeid med samkjøring mellom GRI og CSRD i 2022 er beskrevet i delkapittel CSRD gap-analyse.



EUs TAKSONOMI

EUROPEAN SUSTAINABILITY REPORTING STANDARDS (ESRS)

CSRD krever at selskaper rapporterer i samsvar med en ny europeisk standard for bærekraftsrapportering, ESRS. Foreløpig er ESRS et forslag vedtatt av EU-kommisjonen, etter tekniske råd gitt av EFRAG (European Financial Reporting Advisory Group). ESRS stiller spesifikke krav til selskapenes bærekraftsrapportering innen miljø, sosialt og selskapsstyring (ESG).

Pr. nå foreligger 13 ulike standarder, fordelt på en rekke undertema. Ikke ulikt GRI.

- **ESRS-1:** Standard med generelle prinsipper for bærekraftsrapportering
- **ESRS-2:** Sandard med overordnede opplysningskrav
- **ESRS E1-E5**: Standarder med spesifikke opplysningskrav for økologisk bærekraft
- **ESRS S1-S4:** Standarder med spesifikke opplysningskrav for sosial bærekraft
- **ESRS G1-G2:** Standarder med spesifikke opplysningskrav for selskapsstyring

ESRS-ene er utformet for å bidra til å nå mål i EUs Grønne Giv (EU Green Deal) og skal være i tråd med eksisterende bærekraftsrammeverk, standarder og forskrifter i EU, f.eks. Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) og EU-taksonomien.

ESRS bruker begrepet dobbel vesentlighet (som GRI), omfatter hele verdikjeden og påvirker omfang, volum og detaljeringsgrad til informasjonen som kreves fra selskapene.

Reitan Eiendom er allerede tilsluttet eller rapporterer i henhold til en rekke av standardene og rammeverkene som ligger til grunn for ESRS. Eksempelvis GHG protokollen, GRI, EU-taksonomien, TCFD og TNFD.

EUs TAKSONOMI

CSRD GAP-ANALYSE

Reitan Eiendom gjennomførte høsten 2022 en gap-analyse mot de foreslåtte kravene i CSRD for å avdekke og lukke vesentlige gap før rapporteringsstandarden trer i kraft i EU. ESRS-kravene under Social og Governance anses hovedsakelig å være dekket gjennom eksisterende rapporteringsrutiner og norsk lovgivning, GRI-standarden og åpenhetsloven.

For Enviromental har Reitan Eiendom de siste årene etablert gode rutiner og rapportert i henhold til flere av de vesentlige rammeverkene som ESRS bygger på. Analysen avdekker enkelte mangler under Environmental, herunder en tiltaksanalyse for reduksjon og omstilling til et lavkarbonsamfunn, en kvantifisert scenarioanalyse og en komplett Scope 3-beregning.

TABELL 4.2 CSRD GAP-ANALYSE

Vesentlige rammeverk	Status	Tillegg/mangel	Videre arbeid
TCFD	Gjennomført. Oppdatert i 2022/2023 og levert som vedlegg til 2022-rapporten	Tillegg: Inkluderer nå kvalitativ scenarioanalyse	Oppdatering ved behov
Scenarioanalyse	Delvis gjennomført. Kvalitativ scenarioanalyse er gjennomført og inkludert i selskapets TCFD-rapport	Mangel: Kvantifisering av risikoer	Planlagt gjennomført i 2023
EU Taxonomy	Delvis gjennomført. Eligibility screening gjennomført. Første del av alignment-prosess er igangsatt gjennom screening av eiendommenes status.	Mangel: Alignment-prosess er ikke fullført.	Innhenting av manglende kunnskapsunderlag om bygningene for å vurdere hvor stor andel som er innenfor kravene. Planlagt i 2023-2024.
SBTi FLAG	Ikke gjennomført analyse av SBTi FLAG.	Mangel: Relevant krav dersom mer enn 20% av selskapets utslipp stammer fra varer definert under FLAG. Dette vil ikke kunne defineres før et komplett Scope 3 er beregnet.	FLAG-target kan være aktuelt. Avventes SBTi og scope 3. Reitan Eiendom skal ha et komplett Scope 3 innen 2025.
SBTi	Ikke gjennomført. Avventer sektorspesifikk retningslinje for byggebransjen.	Mangel: SBTi må på plass for å validere målbildet for bærekraftsarbeidet.	Sektorspesifikk retningslinje for byggebransjen forventes høsten 2023. Reitan Eiendom skal ha et komplett Scope 3 innen 2025.
GRI	Gjennomført		GRI index oppdateres i tråd med gjeldende anbefalinger og krav, hovedsakelig årlig. Sektorspesifikk standard for eiendom forventes innen få år. Enn så lenge holdes rapporteringen uendret.
TNFD	Delvis gjennomført. Publisert pre-TNFD i 2023, i tråd med det skisserte rammeverket.	Mangel: Identifisering og beskrivelse av valgte risikoer ut fra det fremlagte datagrunnlaget, samt håndtering av risiko.	TNFD rammeverket forventes å foreligge høsten 2023. Reitan Eiendom vil sørge for å rapportere i henhold til de endelige anbefalingene.
Åpenhetsloven	Gjennomført. Selskapets redegjørelse er publisert sammen med Bærekraftsrapporten 2022.	Tillegg: Gjennomført screening med et betydelig utvidet antall leverandører.	Oppdatering ved behov. Leverandørene følges opp i tråd med lovkrav og selskapets retningslinjer.

REITAN EIENDOM

TCFD (TASK FORCE ON CLIMATE RELATED FINANCIAL DISCLOSURES)

En av de viktigste oppgavene til finansmarkedene er å prise risiko for å støtte informerte beslutninger om kapitalallokering. Offentliggjøring av nøyaktig og presis informasjon om økonomiske resultater er avgjørende for at markedene skal fungere. God forståelse for styrings- og risikostyringskonteksten blir stadig viktigere for at gode økonomiske resultater skal kunne oppnås.

Financial Stability Board (internasjonal organisasjon etablert i 2009 etter bestilling fra G20-landene) etablerte i 2015 en ekspertgruppe (TCFD) for å strukturere krav til informasjonen som investorer, långivere og forsikringsselskaper trenger for å vurdere og prise klimarelaterte risikoer og muligheter. Gruppen ble bedt om å utvikle et frivillig rapporteringsrammeverk for konsistent, klimarelatert finansiell informasjon. Dette for at finansmarkedene lettere skulle kunne få forståelse for selskapers vesentlige risikoer og muligheter knyttet til klima. Ekspertgruppen med 32 medlemmer er global. Medlemmene ble valgt av Financial Stability Board og kommer fra ulike organisasjoner, inkludert store banker, forsikringsselskaper, kapitalforvaltere, pensjonsfond, store ikke-finansielle selskaper, regnskaps- og konsulentfirmaer og kredittvurderingsbyråer.

For mange investorer utgjør klimaendringene betydelig økonomisk risiko og kan medføre mange muligheter. Overgangen til en lavkarbonøkonomi er forventet å kreve rundt 10.000 milliarder kroner* i investeringer hvert år i overskuelig fremtid (det norske oljefondet er pr. 19.02.23 på 13.800 milliarder kroner). Dette vil generere mange nye forretningsmuligheter. Samtidig som måten selskap håndterer klimarisiko på kan endre seg betydelig når konsekvensene blir mer reelle - både som følge av klimaendringer, klimapolitikk og ny teknologi.

Ekspertgruppen TCFD etablerer anbefalinger for rapportering av sammenlignbar og konsistent informasjon om risikoene og mulighetene som klimaendringene gir for virksomheter. Utbredt bruk av disse anbefalingene sikrer at virkningene av klimaendringer blir rutinemessig vurdert i forretnings- og investeringsbeslutninger. Rammeverket vil også kunne hjelpe bedrifter med å vise samfunnsansvar og bevissthet i vurderingen av klimaspørsmål. Det vil igjen kunne føre til smartere og mer effektiv allokering av kapital, og akselerere overgangen til en mer bærekraftig lavkarbon-økonomi.

Anbefalingene kan tas i bruk av alle organisasjoner, inkluderes i økonomisk rapportering, sikre nyttig informasjon om økonomiske konsekvenser av virksomhetens aktivitet, alt med tydelig fokus på risiko og muligheter knyttet til overgang til en lavkarbonøkonomi.

I TCFD-rammeverket er det fire tematiske områder som representerer kjerneelementer i hvordan organisasjoner opererer: Selskapsstyring, strategi, risikostyring og registrering og målbilde.

- **Selskapsstyring:** Hvordan organisasjonen styres i forhold til klimarelaterte risikoer og muligheter.
- **Strategi:** Hvordan faktiske og potensielle klimarelaterte risikoer og muligheter innvirker på organisasjonens aktivitet, strategi og økonomiske planlegging.
- **Risikostyring:** Hvordan organisasjonen identifiserer, vurderer og håndterer klimarelaterte risikoer.
- **Registrering og målbilde:** Hvordan selskapet registrerer data og hvordan mål settes for å vurdere og administrere relevante klimarelaterte risikoer og muligheter.

Reitan Eiendom publiserte sin første TCFD-rapport for 2021 og har med årets rapport levert en betydelig utvidet og mer omfattende TCFD-rapportering. Se vedlegg 1.

*International Energy Agency, "World Energy Outlook Special Briefing" for COP21, 2015

TNFD (TASK FORCE ON NATURE RELATED FINANCIAL DISCLOSURES)

I Global Risk Reports årlige riskorangering for 2020, er klimaendringer rangert som den største risikoen av over 750 eksperter og beslutningstagere verden over. Basert på ekspertenes vurderinger av sannsynlighet for forekomst og innvirkning på samfunnet, er topp tre risikoer knyttet til miljø for første gang i rangeringens 10-årige historie.

Tap av biologisk mangfold er definert som risiko nummer tre. Natur er også økonomi. Ifølge Verdensbanken er om lag 440.000 milliarder norske kroner, mer enn 50% av verdens BNP, avhengig av naturressurser. Skulle man betalt for arbeidet naturen gjør gratis, som å stoppe flom, pollinere eller rense vann, anslår WWF at dette ville kostet over 1.250.000 milliarder kroner i året[1]. 1,3 ganger verdens samlede BNP.

TNFD, Task-Force on Nature-related Financial Disclosures, er et rapporteringsrammeverk under utvikling med fokus på naturrelaterte risikoer og muligheter. I likhet med TCFD-rammeverket, søker TNFD-rammeverket å kartlegge finansielle risikoer og muligheter tilknyttet natur basert på å kartlegge selskapets påvirkninger og avhengigheter. Svært mye av materialene Reitan Eiendom benytter i bygg er avhengige av naturressurser. I tillegg står eiendommene på tomter som kan regnes som natur og har innvirkning på områdene rundt seg – naturen og naturmangfoldet. Reitan Eiendom vil derfor publisere sin første helhetlige TNFD-rapport sammen bærekraftsrapporten for 2023 etter at rapporteringsrammeverket foreligger i endelig form. I mellomtiden publiserer selskapet en preliminær TNFD-rapport sammen med årets bærekraftsrapport. Se vedlegg 2.

GRESB

GRESB, Global Real Estate Sustainability Benchmark, ble etablert i 2009 med fokus på eiendomsbransjen. GRESB er i dag en bransjeledet organisasjon som leverer handlingsrettede og transparente miljø-, sosial- og styringsdata (ESG) til investorer og finansmarkedet. Ved å rapportere til GRESB, blir Reitan Eiendoms data scoret, validert og rangert på ESG-indikatorer som er relevante for eiendomsbransjen. Rapporteringen er i tråd med FNs Bærekraftsmål, Parisavtalen og øvrige internasjonale rammeverk innen bærekraft som CDP (Carbon Disclosure Project) og GRI, og bygger på prinsipper fra beste praksis i ESG-rapportering. Reitan Eiendom har som ambisjon å rapportere til GRESB for første gang i 2023 basert på tall og innhold i denne rapporten (2022).

1 https://www.wwf.no/dyr-og-natur/fns-naturavtale-en-ny-global-avtale-for-mennesker-og-natur

BÆREKRAFTIG FINANS

For å nå målene i Parisavtalen og for at EU skal bli klimanøytral innen 2050 må mer kapital bli investert i miljømessig bærekraftige aktiviteter. EUs handlingsplan gjennom taksonomien får derfor stor betydning for finansmarkedet.
Dette gjelder både banker og kapitalmarkedet for gjeld og egenkapital.

Taksonomien har som mål om å styre kapitalen i riktig retning over tid for å nå Parisavtalens mål. Dette gjøres gjennom pålagte rapporteringskrav for bankene der låneporteføljen kobles til kravene fra taksonomien.
En tilpasning til de nye kravene vil bidra til en sterkere ESG-profil for Reitan Eiendom. En sterkere ESG-profil vil igjen styrke lønnsomheten og verdiutviklingen for Reitan Eiendom på grunn av følgende faktorer:

- **Høyere inntekter:** Tiltrekker seg flere og bedre leietakere med høyere betalingsvillighet
- **Lavere driftskostnader:** Lavere energikonsum og forbruk
- **Lavere regulatorisk risiko:** Bedre rustet for å møte fremtidige regulatoriske krav og kriterier
- **Høyere produktivitet:** Øker potensielt produktiviteten og øker attraktiviteten for nye talenter
- **Lavere finansieringskostnader:** Lavere rente hos banker og i obligasjonsmarkedet

RELOG som er et datterselskap av Reitan Eiendom har utarbeidet et eget grønt rammeverk for finansiering med hensikt om å tilpasse seg de nye kravene og dermed sikre fremtidig verdiutvikling og lønnsomhet. Rammeverket er basert på retningslinjene «Green Bond Principles» etablert av International Capital Market Association. Fordelen med et slikt etablert rammeverk i tillegg til å gi et bilde av bærekraftstrategien til RELOG er flere og følgende:

- **Større investorinteresse**
  - Tiltrekker en bredere investorbase (mange investorer med grønt mandat)
  - Tiltrekker store institusjonelle investorer (pensjonsfond og livselskap med strikte mandater)
- **Finansieringskostnader**
  - Investorer er villige til å betale mer for grønt (ref. faktorer nevnt over)
  - Prisfordelen i markedet både hos bank og i obligasjonsmarkedet
- **Kommunikasjon til investorer og interessenter**
  - Rammeverket brukes for å kommunisere utstederens bærekraftsprofil til investorer og andre interessenter
  - Second party opinion (SPO) er en ekstern kvalitetsbekreftelse
- **Intern kapasitetsbygging**
  - Forberedelse av rammeverk og SPO knytter ulike deler av selskapet sammen (finans, økonomi, forvaltning og teknisk)
  - Skaper en felles forståelse for hva som er gjeldene rammeverk for selskapet

REMA Distribunal, Vinterbro

NYE EU-KRAV VIL SETTE PRESS PÅ INVESTERINGSBEHOVET I TIDEN FREMOVER

EU-kommisjonen (EC) foreslo 15.12.21 The White Paper som omhandler energi-prestasjon og –merking for bygg. Forslaget fra 2021 behandles i EU-parlamentet sent i Q1 2023 og innebærer revisjon av direktivet om bygningers energiytelse (Energy Performance of Buildings Directive – «EPBD»). Endringene tilpasser reglene for bygningers energieffektivitet til taxonomien med mål om å avkarbonisere EUs bygningsmasse innen 2050.

Forslaget stiller krav til renovering av kontorer, boliger, skoler, sykehus og andre bygninger over hele Europa for å redusere klimagassutslipp og energiforbruk.

EC ønsker derfor å introdusere energiytelsessertifikater (EPC-er) for hele EU, som vil gi offentlig tilgjengelig informasjon om energiforbruk og fungere som en viktig veileder for investerings-, kjøps- og leiebeslutninger. Gjennom endringsforslagene i White Paper vil EPC-er bli mer tydelige og inneholde forbedret informasjon. Plikten til å rapportere EPC vil bli utvidet til bygninger som gjennomgår store renoveringer, bygninger hvor en utleiekontrakt blir fornyet og alle offentlige bygg. I tillegg vil bygninger for salg eller leie kreve en EPC og energiytelsesklassen må være oppgitt i alle relevante annonser.

Innen 2025 må alle sertifikater være basert på en harmonisert skala fra A til G. En del av det oppdaterte direktivet (EPBD) er å harmonisere energiytelsessertifikatene i de europeiske landene. EPC-merkinger er allerede på plass, men metoden som brukes for å klassifisere bygninger og selve poengskalaen varierer mellom landene i EU og Europa for øvrig.

Tabellen laget av ING nedenfor fremhever disse beregningene og forskjellene i krav til energimerkene.

De nasjonale forskjellene gjør det vanskelig å sammenligne den europeiske bygningsmassen. En ny energimerkeskala krever at nullutslippsbygninger skal merkes som A og de dårligst presterende 15 % av den nasjonale bygningsmassen med bokstaven G. I tillegg kan merke A+ brukes for bygninger som både regnes som nullutslipp og i tillegg leverer netto overskudd av fornybar energi til energinettet.

EU foreslår at alle bygg fra 2030 skal være nullutslippsbygg. Alle offentlige bygg skal tilfredsstille nullutslipp allerede i 2027. Dette betyr at byggene må forbruke lite energi, være drevet av fornybare energikilder så langt det er mulig, ikke slippe ut karbonutslipp på stedet fra fossilt brensel, og gjennom EPC angi det globale oppvarmingspotensialet over hele byggets livssyklus. De resterende energiklassene (fra A til F eller B til F) kan settes av medlemslandene individuelt, på bakgrunn av ulike energiytelsesindikatorer. Blant annet primærenergibehov (Primary Energy Demand)

Dette er første gang det kommer minimumskrav til energieffektivitet for eksisterende bygninger, inkludert renoveringer.

Også i Norge vil dette bli gjeldende. Stortinget har gjennom flere vedtak slått fast at nasjonalt lovverk for nybygg og renovering må være tilpasset nasjonale energi- og klimaplaner. Det betyr i praksis at EUs Green Deal-mål vil være hensyntatt i norske byggeforskrifter. Også nye krav til eksisterende eiendommer er nødvendig for å avkarbonisere bygningsmassen og dens energibruk. Nesten 75 % av bygningsmassen i EU er ineffektiv målt mot gjeldende byggestandarder, og 85–95 % av dagens bygg vil sannsynligvis fortsatt være det i 2050, hvis ikke tempoet for renovering økes betydelig.

De nye forskriftene forventes derfor å føre til betydelig økte investeringsbehov for eiendomssektoren i tiden fremover. Konsekvensen av å ikke følge nye og gjeldende forskrifter vil sannsynligvis være betydelig verditap for eksisterende bygningsmasse.

FIGUR 4.9

Source: European Comission and Counsil of the EU, ING

TABELL 4.3

	DE	FR	NO	DK	FI	AU	IR	BE (Brussels)	BE (Flanders	BE (Wallonia)	NL	IT	SW
Metric	Primær-energi KWh/m²/år	Primær-energi kWh/m²/år	Energi levert kWh/m²/år	Primær-energi kWh/m²/år	Primær-energi kWh/m²/år	Primær-energi kWh/m²/år	Primær-energi kWh/m²/år	Primær-energi kWh/m²/år	Primær-energi kWh/m²/år	Primær-energi kWh/m²/år	Primær fossil energibruk KWh/m²/år	Energi-prestasjon KWh/m²/år vs. referansebygg (A1)	Energi-prestasjon KWh/m²/år vs. bygg bygget i dag (C)
A++++											≤0		
A+++											≤50	≤0.4	
A++				≤20		≤60	≤25			≤0	≤75	≤0.6	
A+	≤30			≤30		≤70	≤50		≤0	≤45	≤105	≤0.8	
A	≤50	≤50	≤85	≤52,5	≤75	≤80	≤75	≤45	≤100	≤85	≤160	≤1.00	≤0.5
B	≤75	≤90	≤95	≤70	≤100	≤120	≤150	≤95	≤200	≤170	≤190	≤1.20	≤0.75
C	≤100	≤150	≤110	≤110	≤130	≤160	≤225	≤150	≤300	≤225	≤250	≤1.50	≤1.00
D	≤130	≤230	≤135	≤150	≤160	≤280	≤300	≤210	≤400	≤340	≤290	≤2.00	≤1.35
E	≤160	≤330	≤160	≤190	≤190	≤340	≤380	≤275	≤500	≤425	≤335	≤2.60	≤1.80
F	≤200	≤450	≤200	≤240	≤240	≤400	≤450	≤345	>500	≤510	≤380	≤3.50	≤2.35
G	≤250	>450	>200	>240	>240	>400	>450	>345		>510	>380	>3.50	>2.35
H	>250												

Source: Various national and EU sources, ING

GRØNN FINANSIERING

Grønn finansiering er lån og obligasjoner som skal finansiere miljøvennlige og bærekraftige formål, og som skal gi gunstigere betingelser for låntaker enn ordinære banklån. En uavhengig tredjepart må kunne verifisere at prosjektet/eiendommen som finansieres kvalifiserer til grønn finansiering, for eksempel i form av en godkjent miljøsertifisering. På denne måten kan et godt bærekraftsarbeid gi tilgang til nye lånemarkeder og påvirke våre finansielle betingelser.

I 2022 har Christiania Areal fått utbetalt et grønt lån på MNOK 680 i forbindelse med finansiering av Karvesvingen 7 AS. Fra tidligere år har Reitan Eiendom fått utbetalt grønne lån som en del av finansieringen av butikkeiendommer og lagerbygning/distribunal i Danmark, samt ved en større refinansiering i Login Parinvest As.

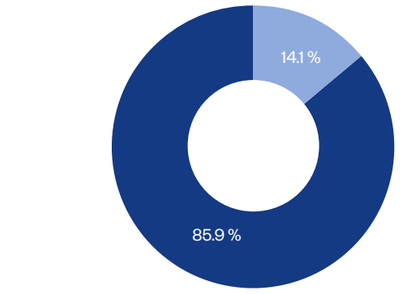
TABELL 4.4

		MNOK pr. 31.12.22
REBUS Handelsejendomme AS	DKK 246	348
REMA Logistikejendomme AS	DKK 276	390
Login Parinvest AS		962
Christiania Areal AS		680
Total		**2 380**

Figuren viser hvor stor andel grønne lån utgjorde av Reitan Eiendoms totale banklånportefølje pr 31.12.22. Med bakgrunn i selskapets bærekraftstrategi og målsetninger om energieffektive eiendommer, har selskapet ambisjoner om å øke andelen grønn finansiering i tiden fremover.

Reitan Eiendom har ikke kalkulert reduksjon i CO_2-fotavtrykk som følge av andel grønn finansiering for 2022. Grønne lån er et viktig fokus for Reitan Eiendom.

FIGUR 4.10



Sykkelparkering, Pirsenteret

SELSKAPS-STYRING

REITAN
EIENDOM

SELSKAPSSTRUKTUR 87

STYRET 88

LEDERGRUPPEN 90

STYRET OG LEDELSEN I DATTERSELSKAP OG TILKNYTTEDE SELSKAP 92
E C Dahls Eiendom 94
RELOG 96
VestenFjeldske Eiendom 100
REBUS Handelseiendom 102
Dora 104
Christiania Areal 106

BÆREKRAFTSTEAMET 108

LØNN OG GODTGJØRELSE FOR STYRET OG LEDELSEN 110

VARSLING OG VARSLINGSSYSTEM 111

REITAN EIENDOMS FORPLIKTELSER 112

Lade Gaard, Trondheim

GRI 2-9, 2-14

SELSKAPSSTRUKTUR

HOLDINGSELSKAPET

EST. REITAN 1948

SELSKAPSOMRÅDER

REITAN RETAIL

REITAN EIENDOM

REITAN KAPITAL

SELSKAPER

BRITANNIA

NYE HJORTEN TEATER

POSTEN MODERNE

FORRETNINGSOMRÅDER (REITAN RETAIL)

REMA 1000 NO	REMA 1000 DK	UNO-X	Reitan Convenience
REMA 1000		Uno X	7-ELEVEN
Norsk Kylling			NARVESEN
SOLVINGE			CAFFEINE
GRANS			Pressbyrån
Kjeldsberg			NORTHLAND
KOSLY			

SATSINGSOMRÅDER (REITAN EIENDOM)

Sentrums-eiendom	Logistikk- og industrieiendom	Handels-eiendom
E C DAHLS EIENDOM	RELOG	REBUS
DORA		
CHRISTIANIA AREAL		

STYRET

Reitan Eiendom fikk ny styreleder 5. september 2022. Odd Reitan overlot styrelederposisjonen til tidligere administrerende direktør gjennom de siste 27 år, Ingolv Høyland. I det samme styremøtet gikk Marit Reitan ut av styret og ble erstattet av Vegar Kulset som styremedlem. Frem til endringene i september 2022, har styresammensetningen vært lik som i 2021 og bestått av tre medlemmer med REITANs administrerende direktør og hovedeier som leder.

Styret i Reitan Eiendom har normalt kvartalsvise møter. I styremøtene behandles saker, som krever beslutning av styret, og styret blir orientert om selskapets løpende aktivitet og økonomiske status, herunder viktige forhold fra selskapets datterselskaper. I den grad saker som besluttes i Reitan Eiendom sitt styre, også påvirker morselskapet REITAN i vesentlig grad, behandles sakene også i styret i REITAN. Dette gjelder i første rekke spørsmål om kapitalendringer.

Styret i Reitan Eiendom velges av selskapets generalforsamling og er utpekt av selskapets eier. Styret settes sammen ut fra eiernes og selskapets behov for kompetanse og effektiv drift. Det legges vekt på en fornuftig balanse mellom kjønnene. Det er ingen komitéer i styret.

Styreleder innehar ingen sentrale lederposisjoner i bedriften, men er styremedlem i flere av selskapets heleide datterselskaper. Dette er ingen kilde til interessekonflikter. Reitan Eiendom har fokus på verdibasert ledelse. Det legges vekt på åpenhet i organisasjonen, og dette er en viktig faktor for å avdekke mulige interessekonflikter samt for å håndtere disse. Det er et viktig prinsipp at overordnede personer eller organer trekkes inn der personer eller selskaper er involvert i interessekonflikter.

STYRETS ARBEID MED BÆREKRAFT

GRI 2-12, 2-13, 2-14, 2-16, 2-17, 2-18

I bunnen for Reitan Eiendoms forretningsvirksomhet og aktiviteter ligger selskapets verdigrunnlag. Disse har ligget fast i mange år og er felles med morselskapet REITAN og gjeldende for alle konsern under REITAN. Verdigrunnlagene er en viktig basis for selskapets tenkesett og bedriftskultur og har bidratt til at selskapet har en lederfilosofi basert på verdibasert ledelse. Det er selskapets ansvar å trene ledere og ansatte til å bli verdibaserte medarbeidere. Innholdet i verdigrunnlagene har også vært medvirkende til at Reitan Eiendom i lang tid har hatt fokus på bærekraft.

I Reitan Eiendom er bærekraft et eget ansvarsområde i ledergruppen og et ledd i selskapets arbeid for å utøve samfunnsansvar. Styret behandler årlig selskapets bærekraftstrategi og på selskapets styremøter gjennomgås viktige aktiviteter innenfor området. Selskapets årsrapport og selskapets bærekraftsrapport skal godkjennes av styret i Reitan Eiendom. Bærekraftrapporten utarbeides av selskapets administrasjon i tråd med selskapets bærekraftstrategi og i samsvar med gjeldende krav. Styret evaluerer sitt eget og administrasjonens bærekraftsarbeid årlig i forbindelse med behandling av bærekraftsrapporten.

Styret vedtar selskapets styringsdokumenter.

Gjennom selskapets bærekraftstrategi har styret vedtatt fokusområdene for bærekraftsarbeidet. Det er med utgangspunkt i disse foretatt et utvalg av relevante vesentlige tema (ref. GRI-rapportering). Utvalget er i praksis foretatt av bærekraftsteamet med bistand fra ekstern ekspertkompetanse og datagrunnlag. Det er ikke gjennomført et spesifikt opplæringsprogram for styrets medlemmer, men nødvendig tilleggsinformasjon om spesifikke bærekraftstema sikres i bakgrunnsinformasjon fra administrasjonen i de respektive sakene som behandles.

INGOLV HØYLAND, STYRETS LEDER

Utdannet sivilingeniør fra NTH og siviløkonom fra NHH. Har fra 1995 til 2022 vært administrerende direktør i Reitan Eiendom. Lang erfaring fra næringslivet, blant annet gjennom lederstillinger i Det Norske Veritas, Nevi Finans og i Fokus Bank (Danske Bank).

Tiltrådte styreverv i Reitan Eiendom 5. september 2022.
Eierskap: 7,49 % av RELOG AS, 1,9 % av VestenFjeldske Eiendom og 0,35 % av REBUS Handelseiendom AS gjennom selskapet BAI AS.

KRISTIN GENTON, STYREMEDLEM

Utdannet siviløkonom fra BI (1995). Flere års erfaring i C&L/PwC, deretter noen år i SøndenFjeldske før hun startet i Reitangruppen. Nå er hun Finansdirektør i REITAN og har en rekke interne styreverv gjennom mange år.

Tiltrådte styreverv i Reitan Eiendom i 2010.

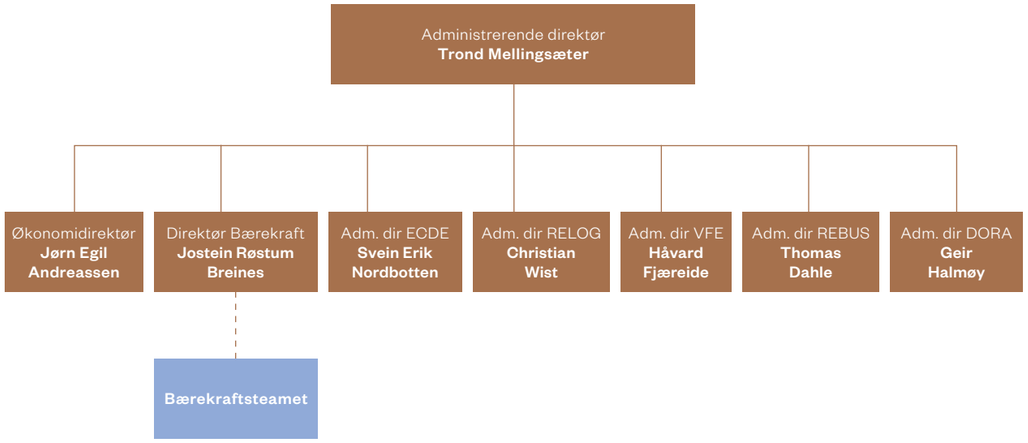
VEGAR KULSET, STYREMEDLEM

Utdannet siviløkonom fra NHH (1995). Erfaring fra PwC før han startet som økonomidirektør i REMA 1000 i 1999. Har siden 2010 jobbet som administrerende direktør for Uno-X Mobility.

Tiltrådte styreverv i Reitan Eiendom 05.09.2022

LEDERGRUPPEN

Reitan Eiendom ledes av selskapets administrerende direktør Trond F. Mellingsæter som tiltrådte stillingen 5. september 2022. Mellingsæter overtok rollen etter Ingolv Høyland som etter 27 år som topplеder har gått over i rollen som styrets leder. Selskapets økonomidirektør har ansvaret for økonomi- og finansfunksjonene, og selskapets direktør bærekraft har et overordnet ansvar for implementering av selskapets bærekraftstrategi, herunder bærekraftrapportering, for hele eiendomskonsernet. De administrerende direktørene for datterselskapene E C Dahls Eiendom, RELOG, VestenFjeldske Eiendom og REBUS, samt Dora Eiendom, inngår i selskapets ledergruppe.



LEDERGRUPPENS ARBEID MED BÆREKRAFT

GRI 2-9b

Styret vedtar årlig selskapets bærekraftstrategi. Administrasjonen har ansvar for å levere resultater i tråd med målsettinger og metode definert i bærekraftstrategien. Dette arbeidet ledes av direktør bærekraft og operasjonaliseres gjennom bærekraftsteamet med bærekraftsansvarlige fra alle datterselskapene samt Dora. Til direktør bærekraft ligger ansvaret for vedlikehold av selskapets bærekraftstrategi, bærekraftrapportering samt å legge til rette for at temaet bærekraft integreres i forretningsmodeller og tenkesett for alle selskapene i eiendomskonsernet. Direktør bærekraft er ansvarlig for å utarbeide forslag til nødvendige styringsdokumenter som fremlegges styret for vedtak.

TROND F. MELLINGSÆTER, ADMINISTRERENDE DIREKTØR

Hovedfag i Samfunnsøkonomi fra Universitetet i Oslo, Master of Management fra Handelshøyskolen BI og tilleggsutdanning fra INSEAD og Harvard Business School. Lang erfaring fra forvaltning og næringsliv, nasjonalt og internasjonalt. Blant annet fra forskningsavdelingen i Norges Bank, og gjennom lederstillinger i Nærings- og energidepartementet, Econ Senter for økonomisk analyse, Enova, Sarepta AS og de siste årene som Executive Senior Vice President i Danske Bank internasjonalt og CEO i Danske Bank Norge. Omfattende styreerfaring.

Tiltrådte nåværende stilling 5. september 2022.
Eierskap: p t intet.

JØRN EGIL ANDREASSEN, ØKONOMIDIREKTØR

Utdannet Siviløkonom og Statsautorisert revisor fra NHH. 17 års erfaring som Økonomidirektør i Reitan Eiendom, inkludert ansvar for finansiering, risikostyring, kommunikasjon, HR og IT. Seks års erfaring som revisor og rådgiver i PWC i Oslo, med teamledelse og operativt leveranseansvar for større og mindre oppdrag. Bidro i tillegg i Fagavdelingen samt i rekrutteringsprosesser. Tre års erfaring som Kundeansvarlig Storkunder Bedrift i DNB Bank ASA i Trondheim, med ansvar for kredittvurdering, analyser og salg til større virksomheter i ulike bransjer.

Tiltrådte nåværende stilling 1. november 2004.
Eierskap: 0,6 % av VestenFjeldske Eiendom AS, 0,2 % av REBUS Handelseiendom AS og 0,4 % av Draupner Investeringer AS gjennom selskapet Kvithuset Holding AS.

JOSTEIN RØSTUM BREINES, DIREKTØR BÆREKRAFT

M.Arch fra NTNU. Ledet Region Nord i datterselskapet NHP Eiendom fra 2017 med en rekke større eiendomsprosjekter i porteføljen. 11 års erfaring fra forskning og undervisning innen byutvikling og bærekraft ved NTNU. Bakgrunn fra prosjektering og by- og regionsplanlegging i rådgiverbransjen.

Tiltrådte nåværende stilling 1. april 2021.
Eierskap: Mindre aksjepost i REBUS Handelseiendom AS gjennom selskapet Breines AS.

I REITAN EIENDOM INTEGRERES BÆREKRAFT I SELSKAPETS FORRETNINGSMODELLER, OG TEMAET PREGER DAGLIG DRIFT OG TENKNING

REITAN EIENDOM

STYRET OG LEDELSEN I DATTER-SELSKAP OG TILKNYTTEDE SELSKAP

Administrerende direktør i Reitan Eiendom er styreleder i datterselskapene utenom RELOG, og med unntak for enkelte mindre selskaper. Datterselskaper som ikke er rene gårdselskaper, har normalt kvartalsvise styremøter. I den grad disse selskapene også har eiere utenfor Reitan Eiendom, gjenspeiles dette normalt i selskapenes styresammensetning.

DET Å TENKE HELHETLIG BÆREKRAFTIG ER INTEGRERT I VÅR VÆREMÅTE OG GRUNNLAG FOR VÅRE VALG.

E C DAHLS EIENDOM

STYRET, E C DAHLS EIENDOM

Styret i E C Dahls Eiendom har hatt fokus på å utvikle selskapet til å være en stor og betydningsfull eiendomsaktør i Trondheim sentrum. Gjennom aktiv utvikling av store, bærekraftige rehabiliterings- og transformasjonsprosjekter, bidrar selskapet til å fremme et attraktivt sentrum for handel, kultur og næring. Styret har hatt kvartalsvise styremøter. Styrets sammensetning i 2022 er endret. Styreleder Ingolv Høyland og styremedlem Odd Reitan har gått ut av styret. Trond Mellingsæter har tatt over som ny styreleder. I tillegg har Berit Hvalryg trått inn i styret som nytt styremedlem.

LEDELSEN, E C DAHLS EIENDOM

Ledelsen i E C Dahls Eiendom har jobbet kontinuerlig for å skape et mer attraktivt, åpent og levende bysentrum. I den forbindelse har selskapet fortsatt metodisk utvikling av attraktive rehabiliterings- og transformasjonsprosjekter med optimal balanse i forhold til mål om å ivareta økonomisk, økologisk og sosial bærekraft i alle prosjekter.

Fasade, Mercurgården

STstyret:

TROND F. MELLINGSÆTER, STYRETS LEDER
Administrerende direktør, Reitan Eiendom (mer info s. 91).
Tiltrådte styreverv i E C Dahls Eiendom i september 2022.

JØRN EGIL ANDREASSEN, STYREMEDLEM
Økonomidirektør, Reitan Eiendom (mer info s. 91).
Tiltrådte styreverv E C Dahls Eiendom i juni 2005.

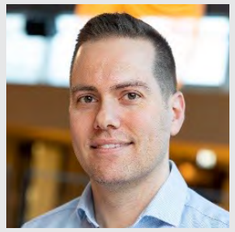
BERIT HVALRYG, STYREMEDLEM
Utdannet siviløkonom ved NHH i Bergen og diverse fag ved NTNU (Verdibasert ledelse, idrett, kjemi og psykologi). Har siden 2013 vært rektor for Verdiskolen, som er REITANs interne lederutvikling og er ansvarlig for kultur, kommunikasjon og presse i REITAN AS. Tidligere jobbet med forretningsutvikling, kommunikasjon og kulturbygging innenfor bank/finans, merkevare og rådgivning. (Postbanken /DNB, SMN, Bennett, TotalConsult og Trøndelag Teater)

Tiltrådte styreverv:
REBUS Handelseiendom: Styremedlem i Reitan Medinvest siden november 2017, som senere ble fusjonert inn i REBUS Handelseiendom.
E C Dahls Eiendom: August 2021
Eierskap: Mindre aksjepost i REBUS Handeleiendom AS gjennnom selskapet Infinitus AS

LEDELSEN:

SVEIN ERIK NORDBOTTEN, ADMINISTRERENDE DIREKTØR
Har bakgrunn fra Luftkrigsskolen, BI med mere. Har tidligere hatt stilling som Administrerende direktør i Basale AS (Nå Basale Newsec AS), Områdebanksjef i Nordea Nordmøre og Romsdal, Administrerende direktør i Norsea Vestbase AS, logistikksjef i AS Norske Shell U&P. Har de siste 25 år i hovedsak arbeidet med profesjonalisering og utvikling av selskaper, herunder finansiering, virksomhetsutvikling/restrukturering, eiendomsutvikling, M&A.

Tiltrådte nåværende stilling 1. august 2012.
Eierskap: Mindre aksjepost i REBUS Handelseiendom AS og er aksjonær i Nidaros Eiendomsutvikling AS.



KAI HELGE SUNDLISÆTER, ØKONOMISJEF
Mastergrad fra NTNU Handelshøyskolen med spesialisering innen bedriftsøkonomi og finans. Har 18 års erfaring med forvaltning, investering og analyse rettet mot næringseiendom.
I tidligere stillinger bl.a. vært leder for finansiell rådgivning i Newsec Basale og seksjonsleder for forvaltning i Siva SF.

Tiltrådte nåværende stilling 1. november 2017.
Eierskap: REBUS Handelseiendom AS, Nidaros Eiendomsutvikling AS

JOAKIM GRØTTE, MARKEDSANSVARLIG
Utdannet innen markedsføringsledelse fra NTNU Handelshøyskolen. Over 16 års erfaring fra eiendomsbransjen innen forvaltning, utleie og markedsføring. Har hovedansvaret for selskapets markedskommunikasjon og sponsoravtaler.

Tiltrådte nåværende stilling 1.2.2018.
Eierskap: Mindre aksjepost i REBUS Handelseiendom AS gjennom selskapet JOGR AS

ØYSTEIN ERIKSEN, TEKNISK SJEF
Sivilingeniør Fakultet Bygg ved NTH 1995. Bred erfaring fra entreprenør-, rådgiver- og eiendomsbransjen innen prosjektutvikling og gjennomføring siste 25 år.

Tiltrådte nåværende stilling 1. januar 2020
Eierskap: REBUS Handelseiendom AS, Nidaros Eiendomsutvikling AS

LIV MYRAN, KONTORLEDER / HR-ANSVARLIG
Har regnskapsbakgrunn og har arbeidet i REITAN-systemet i over 30 år med oppgaver i hovedsak knyttet til regnskap, administrasjon og boligforvaltning.

Tiltrådte nåværende stilling 01.07.2013
Eierskap: Ingen

REITAN EIENDOM

RELOG

STYRET, RELOG

Styret i RELOG har alltid bærekraft som en integrert del av sin agenda for hvert styremøte. Dette gjelder særlig beslutninger med hensyn på nye prosjekter og prosjektutvikling samt nye transaksjoner. For nye prosjekter har selskapet også implementert klare avkastningskrav for å sikre økonomisk bærekraft i balanse med optimale bærekraftige løsninger. Dette gjelder også nye transaksjoner. Målet er at selskapet for alle nye investeringer gjør gode kapitalallokeringer som resulterer i god avkastning for eierne over tid.

STYRET:

INGOLV HØYLAND, STYRETS LEDER
Styrets leder, Reitan Eiendom (mer info s. 89).
Tiltrådte styreverv i RELOG: 01.10.2021

ØYVIND CHRISTENSEN, STYREMEDLEM
Lang erfaring fra eiendom og eiendomsutvikling. Tidligere grunnlegger og daglig leder av NHP Eiendom. Daglig leder og eier av Ursus Eiendom AS.

Tiltrådte styreverv i RELOG 01.10.2021
Eierskap: 21 % i 3log ANS gjennom Ursus Eiendom AS som eier 74,9 % av RELOG.

BOB PERSSON, STYREMEDLEM
Lang erfaring fra eiendom og eiendomsutvikling. Hovedeier og styreleder i Diös og Persson Invest.

Tiltrådte styreverv i RELOG 01.10.21
Eierskap: 8,5 % eierskap i RELOG gjennom Persson Norge AS.

RAGNAR LYNG, STYREMEDLEM
Lang erfaring fra eiendom og eiendomsutvikling. Hovedeier og styreleder i Lyng Gruppen AS.

Tiltrådte styreverv i RELOG 01.10.21
Eierskap: 6,8 % i RELOG gjennom Lyng Gruppen AS.

JAN GUNNAR HEGLUND, STYREMEDLEM
Lang erfaring fra eiendom og eiendomsutvikling. Daglig leder og eier i Heglund Holding AS.

Tiltrådte styreverv i RELOG 01.10.21
Eierskap: 4,5 % i RELOG gjennom Heglund Holding AS.

OLE BIRGER GIÆVER, STYREMEDLEM
Lang erfaring som advokat og med eiendomsutvikling. Styreleder og medeier i Koteng Bolig og innehar flere andre styreposisjoner.

Tiltrådte styreverv i RELOG 01.10.21
Eierskap: 0 %

REMA Distribunal på Vinterbro

REITAN EIENDOM

RELOG

LEDELSEN, RELOG

RELOG har alltid bærekraft som en integrert del av sin daglige virksomhet. Dette gjelder særlig beslutninger med hensyn på nye prosjekter og prosjektutvikling samt nye transaksjoner. For nye prosjekter har selskapet også implementert klare avkastningskrav for å sikre økonomisk bærekraft i balanse med optimale bærekraftige løsninger. Dette gjelder også nye transaksjoner. Målet er at RELOG for alle nye investeringer gjør gode kapitalallokeringer som resulterer i god avkastning for eierne over tid.

Av spesifikke hendelser gjennom året 2022 har selskapet tatt posisjon i et Pilot-E Prosjekt gjennom EVINY AS og tildelt prosjektet 20 millioner kroner. Prosjektet skal gjøre det mulig å se elektrisk forbruk innen landtransport, næringsbygg og maritim transport i et geografisk område i sammenheng og gjøre dette tilgjengelig som fleksible ressurser i fleksibilitetsmarkedet. Løsningen skal gjøre det mulig for vanlige næringskunder uten forkunnskaper å delta i fleksibilitetsmarkedet ved å tilby sitt eget effektforbruk via aggregator. Lønnsomt for den enkelte bedrift og bra for kraftsystemet.

På Holtskogen Næringspark har RELOG nå lagt grunnplanken for en utvikling av en sirkulærøkonomi innen overskuddsenergi. Samarbeidet omfatter flere av næringsparkens virksomheter samt det lokale energiselskapet. RELOG har på bakgrunn av dette gjennomført en ENOVA-støttet konseptstudie om energiutveksling samt tatt initiativ til danningen av et lokalt energiselskap som skal jobbe for en større energiresirkulering samt lokale løsninger knyttet til energiproduksjon.

Helga Melhus Loholt (COO/Prosjektdirektør) og Knut Sand (Markedsdirektør Vest/Midt-Norge) er nye medlemmer av ledergruppen i 2022.

LEDELSEN:

CHRISTIAN WIST, ADMINISTRERENDE DIREKTØR

Cand.jur, UiO 1997. Lang erfaring fra telekomsektoren og som advokat i mer enn 15 år med hovedvekt på forretningsjuridisk rådgivning, M&A og restrukturering. Tiltrådte som administrerende direktør i NHP Eiendom AS den 1.6.2015. RELOG AS er videreføringen av NHP Eiendom og Login Eiendom fra 2021.

Tiltrådte nåværende stilling 01.10.2021.
Eierskap: 0,63 % av RELOG AS gjennom selskapet Forstaden AS

TERJE HAUGEN, ØKONOMIDIREKTØR

Siviløkonom og statsautorisert revisor. Tidligere økonomidirektør i NHP Eiendom. Lang erfaring som økonomidirektør og revisor fra Rema Eiendom Nord/REN Forvaltning, Systemrevisjon og Deloitte.

Tiltrådte nåværende stilling 01.10.21
Eierskap: 0 %

ØYSTEIN BOGFJELLMO, INVESTERINGSDIREKTØR

MSc Investment Management fra Cass Business School, London. Over 13 års erfaring fra forvaltning, analyse og finansiering av børsnoterte selskaper. Tidligere erfaring som ansvarlig porteføljeforvalter hos ODIN Forvaltning av nordiske eiendomsselskaper gjennom fondet ODIN Eiendom. Også erfaring som aksje- og obligasjonsanalytiker hos SEB Markets med fokus på noterte selskaper i det nordiske markedet.

Tiltrådte nåværende stilling 01.10.2021.
Eierskap: 0 %

HELGA MELHUS LOHOLT, COO/PROSJEKTDIREKTØR

Siv.Ing. Bygg og anlegg fra Norges Tekniske Høgskole og Interiørarkitekt fra NKI/Arkitekthøgskolen i Oslo. Lang prosjekterfaring med 30 års prosjektledererfaring samt personalledererfaring i 23 år. Ledererfaring fra store komplekse byggeprosjekt i milliardklassen. Strategisk leder med høyt fokus på å bygge vinnerkultur og team som sammen utarbeider løsninger i trygghet, med engasjement, nysgjerrighet, kreativitet og dyktighet.

Tiltrådte nåværende stilling: 01.10.22
Eierskap: 0 %

JOHN MJØEN, UTVIKLINGSDIREKTØR

Sivilarkitekt fra NTH. Lang erfaring fra eiendomsforvaltning og planlegging i både privat og offentlig sektor. Lederjobber i kommune og stat innen planlegging og forvaltning, administrasjon og ledelse. Leder i private selskaper innen oljeservice og tjenesteyting. Omfattende engasjement i prosjektutvikling, bygging og nyetablering av næringsområder i og rundt de store byene i Norge.

Tiltrådte nåværende stilling 01.10.21
Eierskap: 0 %

BJØRNAR HØYLAND, EIENDOMSDIREKTØR

MSc Finance and Accounting fra Copenhagen Business School. Bred erfaring innen finans, prosjektstyring og byggeledelse. Gjennom tidligere arbeidsgivere har han bidratt som analytiker og prosjektleder i flere større transaksjoner. I RELOG AS har han det overordnede ansvaret for økonomien samt gjennomføringen av utviklingsprosjekter på både teknologisiden og eiendomssiden. Har vært med å realisere flere innovative prosjekter for energioptimalisering av eiendommer.

Tiltrådte nåværende stilling: 01.10.21 Eierskap: Eier: Eier 100 % av SATI AS som eier 33 % av BAI AS som eier 10 % av 3LOG AS som eier 74,9 % av RELOG AS. BAI AS eier også 1,9 % av Vestenfjeldske Eiendom AS og 0,35 % av REBUS Handelseiendom AS.

KETIL ERVIK, MARKEDSDIREKTØR SØR

Juridisk embetseksamen. Jobbet med eiendom siden 1999, hvorav 16 år i DNB Næringsmegling som utleiemegler. Kompetanse på utleie av nybygg, utvikling av eiendom, forhandlinger og leiekontrakter

Tiltrådte nåværende stilling 01.10.21.
Eierskap: 0 %

KNUT SAND, MARKEDSDIREKTØR VEST OG MIDT/NORD

Cand Merc fra Handelshøjskolen i Aarhus. Nøkkelkompetanse innenfor eiendomsutvikling, utleie, transaksjoner og finansiering. 20 års erfaring fra eiendom. Bygget opp og solgt egne selskaper innenfor både innenfor forvaltning og utvikling.

Tiltrådte nåværende stilling 01.12.22
Eierskap: 0,7 % i RELOG gjennom SAND Eiendom

REITAN EIENDOM

VESTENFJELDSKE EIENDOM

STYRET, VESTENFJELDSKE EIENDOM

Styret i VestenFjeldske Eiendom arbeider for å bygge en stor og attraktiv eiendomsportefølje i Bergen sentrum, samt et antall førsteklasses REMA eiendommer på Vestlandet. Gjennom aktiv forvaltning og bærekraftig utvikling av eksisterende og nye bygg, bidrar selskapet til et levende sentrum for handel, servering og kontor.

LEDELSEN, VESTENFJELDSKE EIENDOM

Ledelsen har igangsatt BREEAM-in-Use sertifisering av 3 bygg i Bergen sentrum i 2022, blant annet i Strandgaten 11 hvor det også gjennomføres full rehabilitering av bygget. Det arbeides med prosjektering av 2 nye spennende prosjekter i Bergen sentrum hvor gode bærekraftige løsninger er i fokus. VestenFjeldske Eiendom vil i løpet av 2023 styrke organisasjonen med flere nyansettelser og vil være godt rystet til videre satsning på bærekraft og god byutvikling.

Inngangsparti, Opus 16.

STYRET:

TROND F. MELLINGSÆTER, STYRETS LEDER
Administrerende direktør, Reitan Eiendom (mer info s. 91).
Tiltrådte styreverv i VestenFjeldske Eiendom 25.01.2023.

INGOLV HØYLAND, STYREMEDLEM
Styrets leder, Reitan Eiendom (mer info s. 89).
Tiltrådte styreverv i VestenFjeldske Eiendom i 2000 (i forløperen Rema Eiendom Vest AS).

JØRN EGIL ANDREASSEN, STYREMEDLEM
Økonomidirektør, Reitan Eiendom (mer info s. 91).
Tiltrådte styreverv i VestenFjeldske Eiendom i 2014.

BJØRN JOHNNY VÅGENES, STYREMEDLEM
Kjøpmann i REMA 1000 siden 1990 og har jobbet innen dagligvare i 45 år.

Tiltrådte styreverv i VestenFjeldske Eiendom i 2000 (i forløperen Rema Eiendom Vest AS).
Eierskap: 1,96 % i VestenFjeldske Eiendom gjennom selskapet Bjørn Johnny AS

EIVIND ANDREAS MADSEN, STYREMEDLEM
Eivind Madsen har jobbet hele sitt liv i butikk og startet hos sin far i REMA 1000 i 1991. Han har selv vært kjøpmann i REMA 1000 siden 1996.

Tiltrådte styreverv i VestenFjeldske Eiendom i 2000 (i forløperen Rema Eiendom Vest AS).
Eierskap: 1,36 % i VestenFjeldske Eiendom gjennom selskapet Madsen Holding AS

LEDELSEN:

HÅVARD FJÆREIDE, ADMINISTRERENDE DIREKTØR
Siviløkonom fra Heriot-Watt University, med videre utdannelse innen prosjektledelse og strategisk ledelse fra BI. Håvard kommer fra stillingen som Konserndirektør i Frydenbø Eiendom. Han har tidligere erfaring fra henholdsvis GC Rieber Eiendom AS, Astrup AS og Aker Solutions.

Tiltrådte nåværende stilling 1. januar 2023.
Eierskap: 0 %

JAN EINAR ÅSBAKK, DRIFTS- OG UTBYGGINGSSJEF
Ingeniør bygg. Overordnet ansvar for økonomien samt gjennomføringen av utviklingsprosjekter både på teknologisiden og eiendomssiden. Har vært med å realisere flere innovative prosjekter for energioptimalisering av eiendommer.

Tiltrådte nåværende stilling 01.04.2010.
Eierskap: 0,01 % i VestenFjeldske Eiendom, direkte eierskap

HILDE SKAAR, MARKEDSSJEF
Utdannet innen administrasjon og ledelse fra NHH og BI. Overordnet ansvar for utleie og markedsføring av selskapet. Er engasjert i by og byutvikling. Er hovedkontakt for sponsoravtaler og nettverk. Er veldig opptatt av sirkulærøkonomi og jobber i tett dialog med samarbeidspartnere om dette. Har tidligere erfaring fra Frydenbø Eiendom som eiendomsforvalter og områdeansvarlig for IWG.

Tiltrådte nåværende stilling 01.01.2021
Eierskap: 0,01 % i VestenFjeldske Eiendom, direkte eierskap

REBUS HANDELSEIENDOM

STYRET, REBUS

Det har i 2022 vært avholdt to ordinære styremøter i REBUS Handelseiendom, men styret har mellom styremøtene jevnlig dialog knyttet til enkeltsaker og ulike vurderinger. Styrets viktigste oppgave og beslutning i 2022 var ansettelse av ny daglig leder. I etterkant av dette hadde styret en gjennomgang knyttet til videre strategi for selskapet. Utover dette har fokuset i de ordinære styremøtene vært løpende drift og bærekraftig forvaltning av selskapets eiendomsmasse. Trond Mellingsæter har med virkning fra januar 2023 erstattet Ingolv Høyland som styreleder.

LEDELSEN, REBUS

Thomas Dahle ble ansatt som ny administrerende direktør 1. november 2022, og fokuset i resten av 2022 har ligget på å forberede selskapet på ny organisasjon. Daglig leder har i sin tidligere stilling som administrerende direktør i NCC Property Development AS hatt et høyt fokus på bærekraft gjennom mange år (Valle Wood – massivtre, Fridtjof Nansens vei 2 – gjenbruk / første prosjektet i Norge som konverterte til BREEAM-NOR Excellent 6.0, Grenseveien 99 - fleksibilitetsfokus) og vil forfølge samme høye ambisjonsnivå hos REBUS Handelseiendom AS.

REMA 1000, Havstein

STYRET:

TROND F. MELLINGSÆTER, STYRETS LEDER
Administrerende direktør, Reitan Eiendom
(mer info s. 91).
Tiltrådte styreverv i REBUS Handelseiendom 25. januar 2023.

JØRN EGIL ANDREASSEN, STYREMEDLEM
Økonomidirektør, Reitan Eiendom
(mer info s. 91).
Tiltrådte styreverv i REBUS Handelseiendom 19. juni 2014.

BERIT HVALRYG, STYREMEDLEM
Rektor
Verdiskolen, REITAN AS
(mer info s. 94).
Tiltrådte styreverv i REBUS Handelseiendom 17. januar 2022.

KETIL JØSSUND, STYREMEDLEM
Er utdannet Siviløkonom fra NHH. Startet sin yrkeskarriere i EY og jobbet der i tre år før han begynte i økonomiavdelingen i Reitan Eiendom i 2004. Tiltrådte sin nåværende stilling som økonomisjef i 2016. Har med sine 19 år i Reitan Eiendom opparbeidet seg god erfaring og kompetanse innen Eiendomsfinans- og økonomi.

Tiltrådte styreverv i REBUS Handelseiendom 19. juni 2014.
Eierskap: Mindre aksjeposter i REBUS Handelseiendom AS og VestenFjeldske Eiendom AS

ØYSTEIN TUNGSETH, STYREMEDLEM
Utdanning fra handelsskole. Fra 1985 sentral i oppbyggingen av REMA 1000 som Norges største dagligvarekonsept. Dette som kjøpmann i flere av kjedens beste butikker og som generell bidragsyter. Eiendomsutvikler og investor, med erfaring fra bl.a. AMFI Namsos, SMN bankbygg portefølje, Ullvaren Namsos, samt diverse destinasjonsutviklinger.

Tiltrådte styreverv i REBUS Handelseiendom 12. juli 2021.
Eierskap: Eier 8,28 % av REBUS Handelseiendom AS gjennom familieselskapet Jubar Eiendom AS.

LEDELSEN:

THOMAS DAHLE, ADMINISTRERENDE DIREKTØR
Siviløkonom Handelshøyskolen BI 2001, med videre utdanning innen finans og internasjonal ledelse. Thomas kommer fra stillingen som administrerende direktør i NCC Property Development AS. Over 15 års erfaring fra diverse lederstillinger innen bygg- og eiendomsutviklingsbransjen, samt erfaring fra utvikling av noen av Norges største kontor-, bolig- og handelseiendomsprosjekter.

Tiltrådte nåværende stilling 1. november 2022.
Eierskap: Ingen eierskap i selskapet eller andre Reitan-enheter per utgangen av 2022.

DORA

STYRET, DORA

Det har i 2022 vært avholdt 5 styremøter i Dora Eiendom. Styrets arbeid har vært preget av godt forarbeid foran styremøtene og gode diskusjoner som grunnlag for den løpende driften i selskapet samt strategiske valg.

LEDELSEN, DORA

Ledelsen i Dora Eiendom har gjennom 2022 jobbet målrettet med bærekraft. Det har vært jobbet kontinuerlig opp mot styret og eiere i alle styremøter for forankring av strategi og tiltak. Det er tatt konkrete initiativ ift. styrking av bærekraftfokus i alle større reguleringsprosjekter som selskapet er involvert i.

I løpet av 2022 har vi ansatt nytt personell slik at fra høsten 2022 har selskapet egen bærekraftsansvarlig. Samlet sett står derfor selskapet bedre rustet for å jobbe videre med bærekraft ved inngangen på 2023.

Jarlheimsletta.

STYRET:

TROND F. MELLINGSÆTER, STYRETS LEDER
Administrerende direktør, Reitan Eiendom (mer info s. 91).
Tiltrådte styreverv i Dora Eiendom september 2022.

JØRN EGIL ANDREASSEN, STYREMEDLEM
Økonomidirektør, Reitan Eiendom (mer info s. 91).
Tiltrådte styreverv i Dora Eiendom i 2017.

PEDER PAUS, STYREMEDLEM
MBA fra University of Berkeley, California 1971. Lang karriere innen bank, shipping og finans i New York og London. Tidligere styreleder i Questerre Energy Corporation. Styremedlem og mangeårig styreleder i Dora AS/Dora Eiendom fra slutten av 90-tallet og frem til 2020.

CHRISTIAN DAHL, STYREMEDLEM
Jurist og advokat. Overtok via sin far som en av hovedeierne i Dora Eiendom etter en av gründerne fra 60-tallet, Even Dahl. Christian Dahl driver en omfattende virksomhet innen boligutleie, boligutvikling og næringsbygg på Lørenskog og i Oslo gjennom blant annet selskapet Næringsbygg AS.

Tiltrådte styreverv i Dora Eiendom i 2012.
Utøver sitt eierskap gjennom Dahl Eiendom Holding AS.

JOAR HAGATUN, STYREMEDLEM
Siviløkonom NHH 2008. Investeringsdirektør i Kron (nå eid av Storebrand) og en av gründerne bak dette selskapet. Tidligere forvalter i Formuesforvaltning (nå Formue).

Tiltrådte styreverv i Dora Eiendom i 2016.

NINE OLRICH PAUS, STYREMEDLEM
Overtok som hovedeier i Dora AS etter selskapets opprinnelige gründer, Henry Olrich. Styremedlem siden 90-tallet. Utøver sitt eierskap gjennom NOP Holding AS.

LEDELSEN:

GEIR HALMØY, ADMINISTRERENDE DIREKTØR
MSc. NTNU 1992. Lang erfaring fra bygging av offentlig infrastruktur og større industrianlegg. Snart 20 års erfaring med utvikling av næringseiendom og boligprosjekter.

Tiltrådte nåværende stilling 1.7.2010.
Eierskap: 3 % av Dora Eiendom AS (B-aksjer) gjennom selskapet Slibraken Holding AS (endret fra 4 % til 3 % etter nedsalg av 1 % til Dora Eiendom AS)

KRISTIAN LUND, UTVIKLINGSDIREKTØR
MSc i Eiendomsutvikling NTNU Trondheim 2013. Autorisert Eiendomsmegler 2009.
BSc Økonomi og administrasjon TØH Trondheim 2006.

Tiltrådte nåværende stilling 01.01.2023

REITAN EIENDOM

CHRISTIANIA AREAL

STYRET, CHRISTIANIA AREAL

Selskapet ledes av selskapets styre som medfører at styret i Christiania Areal har en operativ rolle i tillegg til å ivareta ordinære styreoppgaver. Som følge av dette skjer det meste av beslutninger mellom styremøtene, og selskapet har kun hatt to ordinære styremøter. Christiania Areal har en klar ambisjon om å vokse i Oslo, og styrets arbeid og strategiske valg skjer ut fra dette. Styret har fokus på bærekraft og det er et sentralt element når styret vurderer nye kjøp og rehabiliteringer. To av tre av selskapets eiendommer som eies mer enn 50 % er BREEAM sertifisert.

LEDELSEN, CHRISTIANIA AREAL

Christiania Areal ble etablert i mars 2022 og er en ny overbygning for Reitan Eiendoms satsing på sentrumseiendom i Oslo. Da selskapet er nyopprettet har det ingen definert ledergruppe. Selskapet ledes fra Lade Gaard. All drift og forvaltning av eiendommene i Oslo utføres av eksterne aktører: Caverion, Malling & Co, Furuholmen Eiendom og Høegh Eiendom. Via disse samarbeidspartnerne jobbes det kontinuerlig med energioppfølging, tilsyn, tiltaksmøter og driftskontroll for optimalisering av drift og reduksjon av energibruk.

Essendropsgate 3, Oslo

STYRET:

TROND F. MELLINGSÆTER,
STYRETS LEDER
Administrerende direktør,
Reitan Eiendom
(mer info s. 91).
Tiltrådte styreverv i
Christiania Areal
1. oktober 2022.

JØRN EGIL ANDREASSEN,
STYREMEDLEM
Økonomidirektør,
Reitan Eiendom
(mer info s. 91).
Tiltrådte styreverv i
Christiania Areal
15. mars 2022.

KETIL JØSSUND,
STYREMEDLEM
Økonomisjef,
Reitan Eiendom
(mer info s. 103).
Tiltrådte styreverv i
Christiania Areal
15. mars 2022.

Qality Hotel Hasle Linie. Foto: Dmitry Tkachenko

BÆREKRAFTSTEAMET

Bærekraftsteamet i konsernet ledes av Direktør Bærekraft i Reitan Eiendom og består i tillegg av én fast representant fra datterselskapene og de største tilknyttede selskapene. Teamet har hatt faste ukentlige møter for å koordinere de mange prosessene forbundet med bærekraftsrapporteringen og implementering av bærekraftstrategien i selskapene. I løpet av året har deltakerne i bærekrafts-teamet blitt justert noe og tilpasset behovet. I tillegg til de faste deltakerne i bærekraftsteamet har bærekraftsarbeidet vært avhengig av bidrag fra svært mange kompetente medarbeidere i selskapene.

Bærekraftskonferansen 2022.

REITAN EIENDOM
JOSTEIN RØSTUM BREINES,
DIREKTØR BÆREKRAFT
(mer info s. 91)

E C DAHLS EIENDOM
JOAKIM GRØTTE,
MARKEDSANSVARLIG OG BÆREKRAFTS-ANSVARLIG
(mer info s. 95)

RELOG
ØYSTEIN BOGFJELLMO,
INVESTERINGS-DIREKTØR OG BÆREKRAFTS-ANSVARLIG
(mer info s. 98)

VESTENFJELDSKE EIENDOM
HILDE SKAAR,
MARKEDSSJEF OG BÆREKRAFTS-ANSVARLIG
(mer info s. 101)

REBUS
THOMAS DAHLE,
ADMINISTRERENDE DIREKTØR
(mer info s. 103)

DORA EIENDOM
TONJE GRESSETH, EIENDOMSSJEF OG BÆREKRAFTSANSVARLIG
Master i eiendomsutvikling og -forvaltning ved NTNU og bachelor i økonomi og administrasjon ved NTNU Handelshøyskolen.

Tiltrådte nåværende stilling juni 2022.

REITAN
INE EILERTSEN, KOMMUNIKASJONSKOORDINATOR
Udannet innen PR og Markedskommunikasjon fra Handelshøyskolen BI.

Tiltrådte nåværende stilling i 1.8.2020.
Eierskap: Mindre aksjepost i REBUS Handelseiendom AS.

GRI 2-19, 2-20, 2-21

LØNN OG GODTGJØRELSE FOR STYRET OG LEDELSEN

Arbeidende styreleder i Reitan Eiendom har godtgjørelse. For øvrige styremedlemmer betales det normalt intet honorar. Administrerende direktør og ledergruppen for øvrig har fast lønn. Enkelte år er det i tillegg blitt gitt bonus til ledergruppen. Administrerende direktør fikk utbetalt bonus for 2022 i tråd med bonusmodellen som gjelder øvrige ansatte.

Det ble for Reitan Eiendoms selskaper vedtatt felles bonusordning for ansatte i 2022. Bonusutbetaling avhenger av en rekke suksesskriterier, deriblant ulike målinger relatert til bærekraft, og er oppad begrenset til to månedslønner. Det er ikke spesifikk bonusordning knyttet til bærekraftsprestasjoner for styremedlemmer eller ledergruppen på nåværende tidspunkt.

Normalt justeres lønn for ledere (og øvrige ansatte) i Reitan Eiendom én gang pr år (i januar). Tidspunkt for lønnsjustering er vedtatt flyttet til 01. juli fra og med 2023. Det tas utgangspunkt i lønnsveksten i samfunnet foregående år. Samtidig legges vekt på at lønnen er markedsmessig i forhold til sammenlignbare stillinger, og at det ikke forkommer diskriminering i forhold til kjønn, legning etc.

Administrerende direktør fastsetter lønn for ledergruppen, og styrets leder for administrerende direktør.

PENSJONSORDNING

I Reitan Eiendom er det etablert en generell innskuddspensjonsordning for alle ansatte. Ordningen er p.t. på 6 % av lønn mellom 0-7,1 G og 9 % av lønn mellom 9 og 12 G.

LØNNSNIVÅ

I 2022 var forholdstallet mellom høyeste lønn i Reitan Eiendom og medianlønnen i konsernet på 10,1 (9,8 i 2021). Forholdet mellom prosentvis lønnsøkning hos Reitan Eiendoms høyest betalte og medianen av prosentvis lønnsøkning i konsernet var på 0,8 (10,7 i 2021). Det siste forholdstallet fremkommer ved å beregne den prosentvise lønnsøkningen for hver enkelt ansatt i Reitan Eiendom konsern – ekskludert den høyest lønnede - og finne medianen av dette. Det er da tatt utgangspunkt i arbeidstakere som var ansatt i Reitan Eiendom i både 2022 og 2021.

For morselskapet og datterselskapene separat fordeler forholdstallene for lønn og lønnsøkning seg slik:

TABELL 5.1 FORHOLDSTALL LØNN OG LØNNSØKNING

SELSKAP	Forholdstall lønn		Forholdstall lønnsøkning	
	2022	2021	2022	2021
Reitan Eiendom konsern	10.1	9.8	0.8	10.7
Reitan Eiendom AS	10.7	10.8	0.8	7.3
E C Dahls Eiendom	4.1	3.19	10.7	2.15
RELOG	2.4	2.3	3.5	1.71
VestenFjeldske Eiendom	2.9	3.42	1.1	1.2

GRI 2-14, 2-15, 2-16, 2-25, 2-26

VARSLING OG VARSLINGSSYSTEM

Reitan Eiendom etablerte i 2021 eget styringsdokument for varslingsrutine i konsernet. Varslingsrutinen beskriver hvilke kanaler som kan benyttes ved varsling om kritikkverdige forhold, både for ansatte og for eksterne varslere (samarbeidspartnere, leverandører, kunder og allmenheten). Den beskriver også hvordan varslingssaker skal følges opp og hvordan kritikkverdige forhold skal søkes utbedret. Den tekniske løsningen for anonyme varslinger håndteres i samarbeid med PWC som mottar og distribuerer innkomne varsel i tråd med varslingsrutinen.

Styret inkluderes normalt ikke direkte i behandling av varslingssaker, men orienteres og inkluderes ved behov eller ved spesielt utfordrende saker.

Varslingsrutinen er eksplisitt i sin beskrivelse og henvisning til Arbeidsmiljølovens forbud mot enhver form for gjengjeldelse som følge av varsling om kritikkverdige forhold.

Reitan Eiendom evaluerer varslingssystemet årlig. Evalueringen foretas av ledergruppen med bistand og innspill fra styret ved behov. Evalueringen inkluderer en gjennomgang av mottatte varslingssaker, som også deklareres i bærekraftsrapporten.

Selskapet har etablert en dedikert bærekraftsseksjon på nettsidene hvor rapporter, strategi, styringsdokumenter og varslingskanal finnes. Her kan både medarbeidere og eksterne parter finne nødvendig informasjon i forkant av eventuelle varslinger om kritikkverdige forhold. Blant annet publiseres selskapets etiske retningslinjer for leverandører her. Her kan personer som vurderer å varsle kunne finne svar på om kritikkverdige forhold har funnet sted.

Følgende tall rapporteres på konsernnivå med alle datterselskap inkludert. Det skilles ikke på selskap av hensyn til anonymitet. Selskapet har i 2022 behandlet ett varsel som varslingssak i tråd med selskapets rutiner.

TABELL 5.2 VARSLINGSSAKER

	2022	2021
Mottatte varslingssaker totalt	0	0
Mottatte varslingssaker fra interne varslere	0	0
Mottatte varslingssaker gjennom digital varslingskanal (PWC)	0	0
Behandlede varslingssaker	1	0
Varslingssaker under behandling ved utgangen av	0	0

GRI 2-23, 2-24

REITAN EIENDOMS FORPLIKTELSER

Reitan Eiendom har som ledd i bærekraftsarbeidet utarbeidet en rekke styringsdokument som beskriver hvordan selskapet jobber med sentrale tema i selskapsstyringen. Styringsdokumentene ligger offentlig tilgjengelig på selskapets nettsider. Ett av fire fokusområder i bærekraftsarbeidet er åpenhet. Transparens og tilgjengelige styringsdokument er et resultatmål i bærekraft-strategien. Alle styringsdokumentene er vedtatt av styret i Reitan Eiendom.

Dokumentene som er etablert formaliserer allerede etablert praksis i selskapet. Retningslinjene som beskrives er i tråd med selskapets åtte verdigrunnlag og er primært etablert for å være transparent om selskapsstyringen for eksterne.

De etablerte dokumentene er Etiske retningslinjer, Ansvarlig arbeidsgiver- og menneskerettighetspolicy, HMS-policy, Miljøpolicy, Policy ansvarlig innkjøp, Antikorrupsjonspolicy, Etiske retningslinjer for leverandører, Varslingsrutine og Skattepolicy. Dokumentene foreligger også på engelsk.

Oppsummert inneholder dokumentene i sum informasjon om:
- Selskapets forpliktelser for å ivareta menneskerettigheter og sikre ansvarlig forretningsdrift.
- Hvordan selskapet skal vurdere sine forretningssamarbeid og hvordan risiko identifiseres, vurderes og håndteres.
- Selskapets forventning til hvordan ansatte skal opptre.
- At selskapet bruker innkjøp som verktøy i bærekraftsarbeidet.
- At selskapet legger føre-var-prinsippet til grunn.
- Hvilket lovverk som er relevant for det enkelte tema, samt i hvilken grad selskapets retningslinjer går ut over lovverket.
- Revisjonsdato, styreforankring og vedtaksdato, samt frekvens for revisjon for dokumentene hvor det er relevant.
- Hvem som er ansvarlig for de enkelte styringsdokumentene.
- Hvem retningslinjene gjelder for. Både i tilfeller der de gjelder internt og eksternt.

Reitan Eiendom inkluderer gjennomgang av styrings-dokumentene og informasjon om hvor de kan finnes i opplæringsprogram for ESG. Det er viktig for selskapet at alle ansatte er kjent med og etterlever retningslinjene som beskrives i styringsdokumentene. Der dokumentene gjelder for eksterne, blir aktørene gjort oppmerksomme på hvor dokumentene kan finnes og bedt om å gjøre seg kjent med og etterleve dem.

VESENTLIGE TEMAER OG INTERESSENT-DIALOG

REITAN
EIENDOM

REITAN EIENDOMS TILNÆRMING TIL INTERESSENTDIALOG 116

VESENTLIGE TEMAER FOR BÆREKRAFTSRAPPORTERINGEN 117

VESENTLIG TEMA: MILJØ 118

VESENTLIG TEMA: MENNESKER 130

VESENTLIG TEMA: VERDIKJEDE 148

VESENTLIG TEMA: SIRKULÆRØKONOMI 162

VESENTLIG TEMA: LOKALSAMFUNN 172

VESENTLIG TEMA: FORRETNINGSETIKK 176

GRI-INDEX 178

GRI: 2-29

REITAN EIENDOMS TILNÆRMING TIL INTERESSENTDIALOG

Reitan Eiendom er gjennom daglig drift i kontinuerlig dialog med selskapets interessenter, både interne og eksterne. Dette gir verdifull innsikt i hvordan selskapet kan videreutvikles med hensyn til sosiale, økonomiske og miljø-messige faktorer. Interessentdialogen inkluderer aktører som både blir påvirket positivt og negativt av selskapets drift.

I forbindelse med bærekraftsrapporten 2021 plukket selskapet ut noen nøkkelinteressenter etter en interessent-analyse. Disse ble gjennom høsten 2021 intervjuet i tråd med GRI-rammeverket for å bidra til å avdekke tema som er sentrale for Reitan Eiendoms bærekraftsarbeid, såkalte vesentlige tema. De vesentlige tema ble også kryssjekket (benchmarket) mot sammenlignbare selskap i eiendoms-bransjen. Nøkkelinteressentene var i denne prosessen én representant fra en offentlig leietaker (kunde), to represen-tanter fra to rådgiverselskap (konsulenter), én representant fra et advokatkontor (konsulent), én representant fra en entreprenør (utførende), én representant fra en offentlig partner i eiendomsprosjekt (partner), én representant fra en finansinstitusjon, og én representant fra søsterselskapet Reitan Retail (partner og kunde).

IDENTIFISERING AV POSITIVE OG NEGATIVE INNVIRKNINGER SELSKAPET HAR PÅ MILJØ OG MENNESKER

GRI: 2-29, 3-1, 3-2

VESENTLIGE TEMAER FOR BÆREKRAFTSRAPPORTERINGEN

VESENTLIGE TEMAER:
- Miljø
- Mennesker
- Verdikjede
- Sirkulærøkonomi
- Lokalsamfunn
- Forretningsetikk

I etterkant av interessentanalysen høsten 2021, gjennom-førte Reitan Eiendom sin første vesentlighetsanalyse. De vesentlige tema som ble valgt i denne prosessen, er beholdt i 2022. Dette sikrer fokus i bærekraftsarbeidet og gjør selskapet i stand til å måle progresjon ved måling mot foregående år.

Vesentlighetsanalysen startet med en kartlegging av alle selskapets aktiviteter, forretningsforhold og interessenter for å kunne identifisere mulige innvirkninger Reitan Eiendom har på miljøet, mennesker og økonomi. Gjennom bench-marking av selskaper i samme sektor, intern kartlegging, tredjepartseksperter og intervjuer med utvalgte nøkkel-interessenter ble det identifisert en rekke faktiske og potensielle positive og negative innvirkninger selskapet har på miljø og mennesker. Ekspertene som har bistått i denne prosessen er interessenter som har god kjennskap til Reitan Eiendom og/eller har god kjennskap til bransjen.

For å avgjøre hvilke positive og negative innvirkninger som har størst betydning for selskapet, ble alvorlighetsgraden og sannsynligheten for at innvirkningen inntreffer kartlagt for alle innvirkningene. Dette arbeidet ble gjort hos ledelsen i Reitan Eiendom i samarbeid med tredjepartseksperter. På den måten kan innvirkningene prioriteres ut fra hva som er viktigst for selskapet. Alle innvirkningene ble rangert på en tretrinnsskala (Høy, Medium, Lav), og innvirkningene som ble kategorisert som medium eller høy, ble gruppert og utgjør Reitan Eiendoms vesentlige temaer.

De vesentlige temaene er videre knyttet til FNs bærekraftsmål der veilederen "Linking the SDGs and the GRI Standards" utviklet av GRI ligger til grunn. De vesentlige temaene er blitt godkjent av ledelsen i Reitan Eiendom og de utgjør en viktig del av selskapets bærekraftsarbeid gjennom fire utvalgte fokusområder i bærekraftstrategien.

GRI: 3-3

VESENTLIG TEMA: **MILJØ**

Reitan Eiendom har et dedikert bærekraftsteam som jobber med implementering av bærekraftstrategien. Strategien er grunnlaget for selskapets bærekraftsarbeid og legger føringer for en solid bærekrafts-rapportering i alle selskapene. Teamet består av bærekraftsansvarlige i datterselskapene og de største tilknyttede selskapene og ledes av Direktør Bærekraft. Teamet jobber systematisk med å innarbeide metodisk tilnærming til prosjekter, kartlegge status for eiendommene, sette inn energibesparende tiltak i eiendomsporteføljen, øke sorteringsgrad og redusere mengde avfall og optimalisere vannforbruket for å redusere utslipp knyttet til drift og utvikling av selskapets eiendommer.

For Reitan Eiendom omfatter forvaltning og rehabilitering av eksisterende bygg og utvikling av nye eiendommer de mest sentrale aktivitetene i selskapet. For å realisere prosjektene kjøpes ofte CO_2-intensive materialer slik som betong og stål som har en negativ innvirkning på miljøet med dagens produksjonsmetoder. Reitan Eiendom har tydelig fokus på reduksjon av utslipp i verdikjeden ved å kjøpe mer miljøvennlige materialer og optimalisere transport-ruter. Dette blir stadfestet i bærekraftstrategien og i styringsdokumentene som omhandler miljø og innkjøp, samt etiske retningslinjer både for ansatte og leverandører.

Samtidig som Reitan Eiendom har fokus på hvordan de negative innvirkningene fra driften skal reduseres, skal de positive effektene fra driften løftes fram. Selskapet skal fortsette utvikling av eiendommer innenfor satsings-områdene sentrumseiendom, lager/logistikk/lett industri og handelseiendom og bidra til at lokalmiljøene kan blomstre både sosialt og økonomisk.

ISO 14001 - SERTIFISERING AV LEDELSESSYSTEM FOR MILJØ

ISO 14001 er den mest anerkjente internasjonale standarden for miljøledelsessystemer. Den brukes over hele verden. Utformingen av ISO 14001 gjør at den kan brukes på det fullstendige området av forretningssektorer, omfang og aktiviteter. Den gir et rammeverk som kan brukes til å levere miljøytelsesforbedringer i linje med forpliktelsene i henhold til selskapets miljøretningslinjer.

ISO 14001 spesifiserer kravene for å proaktivt identifisere og forstå miljøaspektene til virksomhetenes aktiviteter, produkter og tjenester og tilknyttede miljøpåvirkninger.

Standarden hjelper virksomheter med å opprette miljø-retningslinjer og målsetninger og å forstå hvordan betydelige aspekter kan administreres, nødvendige kontroller kan implementeres og til å sette klare mål for å forbedre miljø-ytelsen. Standarden bidrar også til systematisering av hvordan overholde gjeldende lovbestemte krav og andre interessentforpliktelser samt til å regelmessig kontrollere samsvarsstatusen. Dette gjør det mulig med en kontinuerlig forbedring av administrasjonssystemet for å forbedre miljøytelsen.

ISO 14001 er designet til å være kompatibel og harmonisert med andre anerkjente administrasjonssystemstandarder, inkludert ISO 9001. Den er derfor ideell for integrering i eksisterende administrasjonssystemer og prosesser.
E C Dahls Eiendom ble sertifisert for ISO 14001 for første gang i 2020. Sertifiseringen har påvirket E C Dahls Eiendom til store fremskritt i å ta mer miljøriktige valg. Blant annet har det ført til betydelig reduksjon av energiforbruket og til at E C Dahls har blitt en foregangsbedrift innenfor avfalls-håndtering for næringsbygg. Sertifiseringen krever årlig revisjon. Revisjon ble sist gjennomført høsten 2022 med resertifisering 19.12.2022.

GRI: 305-1, 305-2, 305-3

SDG: 3.9 **SDG:** 12.4 **SDG:** 13.1 **SDG:** 14.3 **SDG:** 15.2

UTSLIPP

For rapporteringsåret 2022 har Reitan Eiendom utarbeidet sitt andre klimaregnskap. Selskapet skal rapportere utslipp på årlig basis og måle fremgang for å være i tråd med 1,5-gradersmålet. Klimaregnskapet er i tråd med GHG-protokollen (Greenhouse Gas Protocol) og inkluderer direkte utslipp fra egen drift (scope 1), indirekte utslipp fra egen drift og fra våre utleieenheter (scope 2), samt indirekte utslipp fra vår verdikjede (scope 3). Avgrensningen for klimaregnskapet er operasjonell kontroll. For fullstendig oversikt over alle utslippskategorier, se Vedlegg 2

Scope 1 er direkte utslipp fra selskapets drift og relaterer seg til egeneide og leasede firmabiler, samt refill av kjølemedier i lukkede kjøleanlegg i selskapets bygg. Scope 2 er indirekte utslipp fra innkjøpt elektrisitet og fjernvarme, presentert med lokasjonsbasert metode, samt egenprodusert elektrisitet. Inkludert i scope 2 er indirekte utslipp knyttet til egne kontorer og fellesareal i utleieeiendommer. Scope 3 inkluderer utslipp knyttet til forretningsreiser og avfall i egen drift samt energiforbruket, vannforbruket og avfallet til kunder (presentert under Utleieeiendommer).

TABELL 6.1 UTSLIPP, CO_2-EKVIVALENTER

Enhet: tCO_2e	Christiania Areal	Dora	EC Dahls	REBUS	Reitan Eiendom	RELOG	Vesten-Fjeldske	Total 2022	Total 2021	%-vis endring
Transport	0,0	0,0	0,0	0,0	3,2	3,3	6,1	12,6	34,2	-63,2 %
Kjølemedier	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	51,4	-100,0 %
Scope 1	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**3,2**	**3,3**	**6,1**	**12,6**	**85,7**	**-85,3 %**
Elektrisitet	5,7	15,4	43,7	2,8	3,5	6,4	4,0	81,6	88,6	-7,9 %
Varme	4,4	14,7	53,6	1,6	0,0	3,1	0	77,5	35,7	+117,1 %
Scope 2	**10,1**	**30,1**	**97,3**	**4,4**	**3,5**	**9,5**	**4,0**	**159,1**	**124,3**	**+28,0 %**
Totale Scope 1+2	10,1	30,1	97,3	4,4	6,8	12,9	10,1	171,7	210,0	-18,2 %
Totale markeds-baserte utslipp Scope 1+2	334,8	907,0	2 582,1	163,1	205,2	373,6	233,2	4 799,0	3 599,4	+33,3 %
Avfall	0,0	51,8	57,4	8,8	7,1	9,5	6,5	141,1	50,2	+181,1 %
Vannforbruk	-	0,7	3,7	-	0,2	0,1	0,1	4,7	0,3	+14 66,7 %
Forretnings-reiser	-	0,0	10,9	0,7	8,3	22,6	3,4	45,9	14	+227,9 %
Utleie-eiendommer	119,1	215,5	588,1	1 215,1	0,0	471,7	186,3	2 795,7	1 712,8	+74,4 %
Scope 3	**119,1**	**268,0**	**660,1**	**1 224,6**	**15,6**	**503,9**	**196,4**	**2 987,6**	**1 777,8**	**+68,1 %**
Totale utslipp	**129,2**	**298,1**	**757,4**	**1 229,0**	**22,4**	**516,8**	**206,5**	**3 159,3**	**1 987,8**	**+58,9 %**
Totale markeds-baserte utslipp	**453,9**	**1 174,9**	**3 242,2**	**1 387,6**	**224,0**	**880,2**	**432,3**	**7 799,2**	**5 462,8**	**+42,8 %**

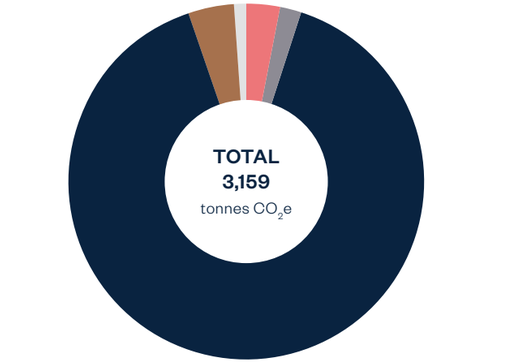
Rapporteringsåret 2022 er andre år med klimaregnskap for Reitan Eiendom, og det er betydelig forbedringer i datagrunnlaget fra det første klimaregnskapet for 2021. Totale utslipp i 2022 er 3 159,3 tCO_2e (1 987,8 tCO_2e i 2021) for Reitan Eiendom. 94,6 % (86,2 % i 2021) av totale utslipp stammer fra selskapets utleieeiendommer, og 10,0 % (13,1 % i 2021) stammer fra Reitan Eiendoms egen drift og fellesarealer i utleieeiendommene. Utviklingen i selskapets totale utslipp fra 2021 til 2022 er en økning på 58,9 % tCO_2e. Økningen skyldes i hovedsak at eiendommer som manglet fjorårets datagrunnlag nå er tatt med, og klimaregnskapet 2022 inkluderer dermed de aller fleste av selskapets eiendommer. Det utgjør en betydelig økning i antall eiendommer fra 2021.

Datagrunnlaget inkluderer nå også eiendommene i Oslo, Danmark og Sverige. Selskapet anslår at størsteparten av alle selskapets elektrisitetsmålere nå er med i datagrunnlaget, selv om det enda er en viss feilmargin her. Det samme gjelder tilgangen på avfallsdata og vannforbruk, som er vesentlig bedre for 2022 enn for året før. Dessverre er det fortsatt noen mangler og forbedringspotensial i datagrunnlaget. Selskapet mangler en del forbruksdata for kjølemedier, og har i starten av 2023 innarbeidet rutiner for årlig måling og rapportering av dette. I tillegg vil porteføljen gjennomgås og kjøleanlegg med kjølemedier registreres der dette ikke er gjort. Avfallsdata fra kontorene til VestenFjeldske, fra Christiania Areal, samt fra rehabiliteringsprosjektene er også forbedringspunkter til neste års klimaregnskap. Datagrunnlaget for årets klimaregnskap har også potensial for ytterligere detaljering for å bli enda mer presist. For eksempel ved å skille mellom fossile og elektriske bilder ved beregning av utslipp fra kjøregodtgjørelse for RELOG og Rebus Handelseiendom. Dette er på plass for Reitan Eiendom, VestenFjeldske Eiendom og E C Dahls Eiendom.

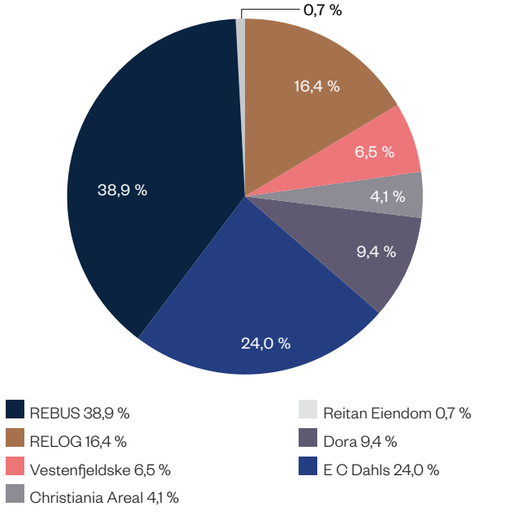
Reitan Eiendom prioriterer innovasjoner og aktiviteter som kan redusere utslipp og avfall, og forbedre vann- og energieffektiviteten. Selskapet har i bærekraftstrategien satt som mål å redusere utslipp til 100 % klimanøytral for scope 1 og 2 i 2030, og for scope 3 i 2050. Med dette menes utslippsreduksjon i tråd med 1,5 gradersmålet innen 2030 og mål om å være netto null innen 2050. Behovet for validering av målene gjennom Science Based Targets vurderes fortløpende gjennom 2023.

Målet er at klimaregnskapet til Reitan Eiendom skal inkludere et fullstendig Scope 3 for rapporteringsåret 2025. For å oppnå dette kreves et tett samarbeid med særlig entreprenører og leverandører.

FIGUR 6.1 TOTALT KLIMAGASSUTSLIPP FOR VALGT PERIODE (LOKASJONSBASERT)



FIGUR 6.2 TOTALT GHB UTSLIPP PR. SELSKAP %



GRI: 305-1, 305-2, 305-3

Mercurgården, Trondheim

ENERGIMIX

I tråd med GHG Protokollen, rapporterer Reitan Eiendom scope 2 med både lokasjon- og markedsbasert metode. Selskapet benytter lokasjonsbasert metode for å beregne utslippene fra selskapets elektrisitetsforbruk, med den norske faktoren publisert av International Energy Agency (IEA). For utslippsberegninger for selskapets elektrisitets-forbruk i Danmark benyttes den offisielle faktoren i tråd med Den Danske Energistyrelsens anbefalinger. Utslippsberegningene tar hensyn til landets fornybarandel som kan variere fra år til år. De kalkulerte utslippene kan av denne grunn variere fra år til år, selv om elektrisitetsforbruket er konstant. Fornybarandelen i Danmark er vesentlig lavere enn i Norge. Dermed vil et bygg i Danmark få beregnet betydelig høyere klimagassutslipp enn et likt bygg i Norge med samme energiforbruk.

TABELL 6.2 FORNYBARANDEL %-VIS ENDRING

Land	2022	2021	%-vis endring
Norge	95,9	94,7	1,3 %
Danmark	72,5	72,4	0,1 %

Markedsbaserte utslipp beregnes automatisk i klima-gassmodulen i CEMAsys' datasystem, i henhold til GHG protokollens føringer. Markedsbasert metode tar i vesentlig større grad hensyn til at elektrisitet kjøpes og selges mellom land, og har derfor et betydelig høyere utslipp. Det er denne metoden som benyttes av selskaper som ønsker å kjøpe opprinnelsesgarantier. Da Reitan Eiendom hovedsakelig benytter lokasjonsbasert metode, benyttes denne totalen (kalt "totale utslipp") ved beregninger av nøkkeltall. Markedsbaserte utslipp er fra og med årets rapport tatt med i klimagassregnskapet i tråd med krav i CSRD om at alle selskap skal fremstille begge.

KRAV OM PROSJEKTVISE KLIMAGASSREGNSKAP

Fra 1. juli 2022 stiller teknisk forskrift (TEK17) krav om klimagassregnskap fra materialer for boligblokker og yrkesbygninger. Overgangsperioden er ett år. I bygge-søknader som sendes før 1. juli 2023 kan man velge å følge bestemmelsene som gjaldt før forskriftsendringen. Klimagassregnskapet skal være basert på NS 3720:2018, men er ikke et fullt livsløpsregnskap. Klimagassregnskapet er begrenset til utslipp knyttet til materialer. Forskriften beskriver hvilke livsløpsfaser og bygningsdeler som minimum skal medtas.

I bærekraftsrapporten for 2021 ble det satt et konkret mål om å gjennomføre et prosjektklimagassregnskap i løpet av 2022. Det ble ikke gjennomført like raskt som ønsket, men arbeidet er startet. E C Dahls Eiendom har i 2022 igangsatt flere prosjekter med prosjektklimagassregnskap i tråd med TEK17. Gjennomføringen av disse første prosjektregnskapene for klimagassutslipp gir selskapene i Reitan Eiendom viktig lærdom i forbindelse med den overnevnte forskriften. I og med at kravet allerede har tredd i kraft, blir dette et sentralt tema de kommende årene. Også i forbindelse med å sikre høyest mulig BREEAM-NOR-klassifisering på selskapenes prosjekter. Resultatene fra prosjektene nevnt over vil bli fremlagt i bærekraftsrapportering for 2023 og 2024.

SDG: 3.9 **SDG:** 12.4 **SDG:** 13.1 **SDG:** 14.3 **SDG:** 15.2

KARBONFJERNING

Reitan Eiendom anerkjenner behovet for å fjerne karbon fra atmosfæren og mener det kan være ett av mange nødvendige tiltak for å nå klimamålene. Per 2022 har ikke selskapet engasjert seg i konkrete karbonfjerningsprosjekter, men er indirekte opptatt av dette gjennom for eksempel urban dyrking av grønne planter, koblet til avtrekksluft fra passive ventilasjonsløsninger (Nordre gt. 12, omtales i kommende års bærekraftsrapporter). Andre eksempler er reetablering av grønne vekster og landbruksjord, samt biogassproduksjon fra biologisk avfall fra kyllingproduksjon.

Dette er former for karbonfangst, selv om det ikke gjøres direkte gjennom industrialiserte prosesser. Det vil likevel kontinuerlig vurderes hvorvidt selskapet skal engasjere seg ytterligere i denne typen prosjekter. Gjennom Metode for bærekraftig eiendomsutvikling og –forvaltning sikres datadrevet innovasjon i hvert prosjekt. Derigjennom mener selskapet å åpne for de beste og mest fremtidsrettede bærekraftskonseptene i drift, forvaltning og utvikling av alle selskapets eiendommer.

GRI: 302-1, 302-3

ENERGI

De største utslippene knyttet til eiendommer i driftsfasen stammer fra energiforbruk. I 2022 var energiforbruket (elektrisitet og fjernvarme fra egen drift og utleieeiendommer) fra selskapets eiendommer 121 254,2 MWh (111 545,9 MWh i 2021) ekskludert drivstoff og egen strømproduksjon på bygg. Totalt energiforbruk, (ekskludert drivstoff) som medregnes egenproduksjon av strøm på grunn av at strømmen forbrukes i bygget, ble i 2022 124 955,6 MWh (114 403,9 MWh i 2021). Totalt energiforbruk pr. areal ble i 2022 75,9 KWh/m^2 (75.2 kWh/m^2 i 2021*). Det er gledelig å se at nøkkeltallet for energiforbruk pr. areal ikke ble vesentlig høyere i 2022 sammenlignet med 2021. Det kan tyde på at byggene som både er inkludert i datagrunnlaget som forbedring fra fjorår, samt bygg som er kjøpt inn til porteføljen, har vært relativt energigjerrige bygg som bidrar positivt til totalen.

I flere år har Reitan Eiendom jobbet systematisk for å redusere energiforbruket i eiendomsporteføljen gjennom tiltak som brukerstyring av lys og varme i bygg hvor byggets forbruk reduseres betydelig når det ikke er i bruk, gjenbruk og lagring av varme, nyttegjøring av varme fra sjøvann og overgang til LED-belysning. Andre tiltak som skal gjennomføres i årene som kommer, herunder implementering av metodisk tilnærming til prosjektene, innovativ konseptutvikling, egen energiproduksjon, fornuftige materialvalg m.fl. vil bidra til å nå målet om utslippsreduksjon i tråd med 1,5-gradersmålet innen 2030.

Reitan Eiendom har Optima som energi- og miljøstyringssystem hvor energiforbruk for alle bygg registreres, og dette har i 2022 blitt utvidet med registrering av vannforbruk og avfallsmengder for så godt som samtlige av selskapenes bygg – i Norge og i utlandet. Dette er en solid forbedring. Christiania Areal med alle Oslo-eiendommene, samt REBUS har også tatt i bruk Optima. Dermed benytter nå alle datterselskap samt Dora samme system. På en rekke av selskapets bygg er det bygget ut solcelleanlegg. Denne utbyggingen forventes å øke i årene som kommer. Optima leveres av Ørn Software AS og systemet tredjepartskontrolleres av Entro AS.

ENERGIFORBRUK

Tabellen under viser energiforbruk og energiproduksjon i 2022. Energiforbruket i tabellen over inkluderer produksjon og forbruk av egenprodusert solstrøm, og anses å være komplett for selskapets eiendomsportefølje. Produksjonen fra solceller anses som null-utslipp i klimaregnskapet. Sammenlignet med 2021 har selskapets totale energiforbruk økt med 9,1 %. Dette anses som en naturlig økning grunnet forbedringene i datagrunnlaget. Dette gjenspeiler seg i økningen av elektrisitetsforbruk (31,5 %) og forvernvarmeforbruk (19,6 %). Samtidig har selskapet redusert forbruket av fossile firmabiler, som gjenspeiler en gjensidig reduksjon (63,2 %) i klimagasser og energiforbruk. Økningen i egenprodusert energi fra solceller (29,5 %) skyldes utbygging av flere solcelleanlegg gjennom 2022, primært anlegget på RELOGs nye distribunal for REMA 1000 utenfor Narvik. Mange av solcelleanleggene er lokalisert på REMA 1000s distribunaler, og flere av dem anses hver for seg å være blant Norges største solcelleanlegg på bygg. Sammen utgjør de en vesentlig andel av selskapets egenproduserte energi.

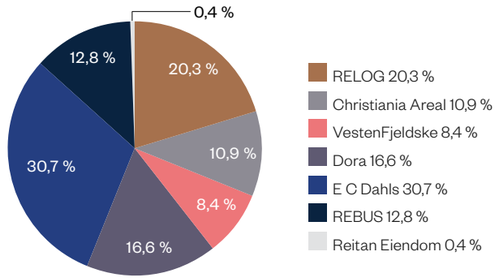
TABELL 6.3 ENERGIFORBRUK OG ENERGIPRODUKSJON I 2022

Enhet: MWh	Christiania Areal	Dora	E C Dahls	REBUS	Reitan Eiendom	RELOG	Vesten-Fjeldske	Total 2022	Total 2021	%-vis endring
Drivstoff	0,0	0,0	0,0	0,0	15,1	16,6	30,3	**62,0**	**168,7**	**-63,2 %**
Elektrisitet	815,8	2 203,2	6 243,0	398,8	506,7	914,7	575,7	**1 1658,0**	**8 864,9**	**+31,5 %**
Fjernvarme	466,3	438,5	1 696,9	48,1	0,0	93,3	11,6	**2 754,8**	**2 303,8**	**+19,6 %**
Egen-produksjon, solceller	32,2	0,0	89,2	0,0	0,0	3 580,0	0,0	**3 701,4**	**2 858,1**	**+29,5 %**
Forbruk utleieeien-dommer	12 256,2	18 165,3	30 292,6	15 553,4	0,0	20 748,7	9 825,2	**106 841,4**	**100 377,1**	**+6,4 %**
Total	**13 570,5**	**20 807,0**	**38 321,7**	**16 000,3**	**521,8**	**25 353,3**	**10 442,8**	125 017,6	114 572,7	**+9,1 %**

* Nøkkeltallet for 2021 inkluderer ikke alle eiendommer på grunn av enkelte mangler i datagrunnlaget.

SDG: 7.2 **SDG:** 7.3 **SDG:** 8.4 **SDG:** 12.2 **SDG:** 13.1

FIGUR 6.3 ENERGIFORBRUK FORDELT PÅ SELSKAP %



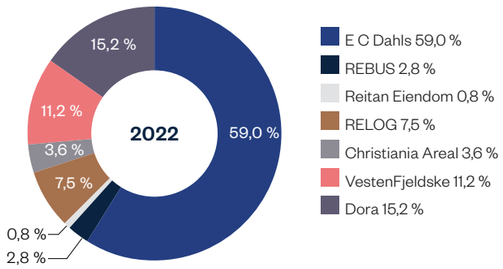
SANNTIDSMÅLING AV AVFALLSMENGDER, ENERGI- OG VANNFORBRUK

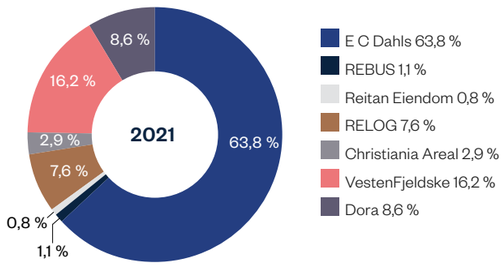
I 2022 har Reitan Eiendom tatt i bruk et spesialtilpasset dashbord i Power BI for å synliggjøre data fra Optima på tvers av selskapene i konsernet. Dette gir en ny mulighet til sammenligning og kategorisering, både på geografi, byggtype og selskap. Det gir også mulighet til å benchmarking av byggene mot hverandre, slik at man raskere finner de mest effektive byggene og følgelig hvilke tiltak som er implementert i dem. Dette er verdifull info når selskapene nå går i gang med tiltaksanalyser og -implementering for forbedret bærekraftsprestasjon i tiden fremover.

VANNFORBRUK

Tabellen under viser vannforbruk i m3 fordelt på selskapene. Per 2022 er datagrunnlaget ufullstendig for REBUS Handelseiendom på grunn av manglende tilgang på målerstand for 2021. Her er alle målere nå registrert og forbrukstallene vil bli komplette fra og med neste års rapport. Alle selskapene har gjort en stor jobb ved å registrere og avlese vannmålere manuelt ved utgangen av 2022. Reitan Eiendom vil i det kommende året sikre at vannmålerne kobles til Optima slik at forbruksdata kontinuerlig registreres ved nye avlesninger av målerstand. Det samme gjelder for Christiania Areal som ble lagt inn i Optima i løpet av 2022. Her vil forbrukstallene komme på plass fra og med neste års rapport. Datagrunnlaget vil kontinuerlig bli sjekket og forbedret gjennom 2023, og selskapet konstaterer et vesentlig mer komplett datagrunnlag enn for 2021. Det jobbes også med implementering av automatisk avleste vannmålere med direktekobling til Optima. Dette vil på sikt redusere feilmargin og forenkle arbeidet med vannforbruks-overvåkning.

FIGUR 6.4 VANNFORBRUK FORDELT PÅ SELSKAP %





KLIMARISIKO, TCFD

Som et ledd i å kartlegge og forbedre forståelsen for faktiske og potensielle klimarelaterte risikoer og muligheter har Reitan Eiendom rapportert i tråd med rammeverket Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD). Rapporten er et separat dokument og beskriver overordnet hvordan klimarelaterte risikoer og muligheter er en del av Reitan Eiendoms virksomhetsstyring, strategi, risikohåndtering og rapporteringspunkter. TCFD-rapporten ligger som vedlegg X til bærekraftsrapporten. Ytterligere beskrivelse av TCFD-rammeverket finnes i kapittelet Viktige tilslutninger, side 76.

I løpet av 2022 ble arbeidet med klimarelaterte risikoer og muligheter videreutviklet og utvidet ved gjennomføringen av en kvalitativ scenarioanalyse som hadde til hensikt å teste motstandsdyktigheten til de identifiserte risikoene og mulighetene i 2 ulike scenarioer. Dette er en viktig øvelse siden klimaendringene er utfordrende å forutse og kan gå raskere eller saktere enn man i dag legger til grunn.

TABELL 6.4 VANNFORBRUK

	Enhet	Christiania Areal	Dora	E C Dahls	REBUS	Reitan Eiendom	RELOG	Vesten-Fjeldske	Total
Vannforbruk 2022	m^3	6 653	28 240,0	109 504,1	5 196,7	1 414,0	13 942,9	20 742,1	**185 692,8**
Vannforbruk 2021	m^3	3 504	15 907,0	117 827,1	2 079,3	1 410,0	14 007,0	30 016,0	**184 750,4***
Endring	**%**	**+89,9 %**	**+77,5 %**	**-7,1 %**	**+149,9 %**	**+0,3 %**	**-0,5 %**	**-30,9 %**	**+0,51 %**

*Vannforbruket rapportert i Bærekraftsrapport 2021 inkluderte kun vannforbruk til utleieeiendommer. Dette er korrigert i årets rapportering

SCREENING AV EIENDOMMER

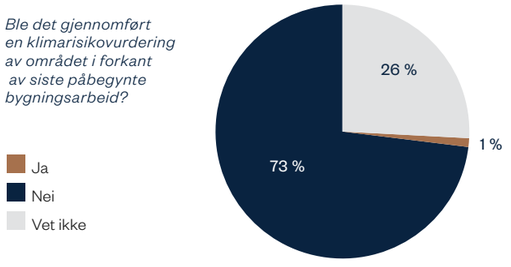
KLIMARISIKO

Klimaendringer kan medføre store skader på eiendommer gjennom mer ekstremvær og -nedbør. Mer ekstremvær, gjerne i form av regn og vind, kan bidra til økt risiko for jord- og flomskred, samt større flomfare i enkelte geografiske områder.

Screening av eiendommene i selskapet avdekker behov for ytterligere undersøkelser eller tiltak for å motvirke klimarisikoen eiendommene står ovenfor. På nåværende tidspunkt, er det kun norske eiendommer som inngår i screeningen. Spørsmålene refererer derfor til NVE i vurdering av fysiske klimarisikoer som flom, flom-, jord- eller kvikkeleireskred. Datagrunnlaget kan være mangelfullt for enkelte eiendommer grunnet geografiske lokasjoner utenfor NVEs nåværende aktsomhetskart. Reitan Eiendom vil derfor vurdere hvorvidt individuelle analyser eller øvrig kartlegging bør gjennomføres for eiendommene.

FIGUR 6.5 GJENNOMFØRT RISIKOVURDERING %

Ble det gjennomført en klimarisikovurdering av området i forkant av siste påbegynte bygningsarbeid?



STATUS: FYSISK KLIMARISIKO FOR SELSKAPETS EIENDOMSPORTEFØLJE

For 1 av 162 eiendommer rapporteres det at det ble gjennomført klimarisikovurdering i forkant av de siste påbegynte bygningsarbeidene på eiendommen. For 42 eiendommer rapporteres at det er ukjent hvorvidt dette har blitt utført (42/162) og for de siste 119 at en slik kartlegging ikke ble gjennomført (119/162). Selskapet har ikke stipulert konkrete finansielle konsekvenser for noen av de screenede eiendommene for tilfellet at de rammes av en naturkatastrofe. Her rapporteres "ikke gjennomført" for 86 % av eiendommene, og "ukjent" for de resterende 14 %. Dette er et forbedringspotensial for Reitan Eiendom, og vil gi viktig innsikt i de finansielle konsekvensene for selskapet ved naturkatastrofer. Tabell 6.5 viser andelen eiendommer innenfor definerte faresoner i henhold til NVEs aktsomhetskart.

STATUS: ARBEID MED TILTAK FOR Å REDUSERE KONSEKVENSER AV NATURKATASTROFER

Byggteknisk forskrift (TEK) stiller krav om sikring mot naturpåkjenninger. Det presiseres av myndighetene at farekart kan bli justert som følge av ny kunnskap om klima-effekter. Det kan i sin tur føre til at områder ikke lenger innfrir kravene til sikkerhet i plan- og bygningsloven og i byggteknisk forskrift. Det er viktig for Reitan Eiendom å sikre at nødvendige tiltak er implementert for å redusere konsekvensene av ulike naturkatastrofer. Spesielt siden majoriteten av eiendommene i porteføljen ble bygget før gjeldene krav trådde i kraft.

For 12 av 162 eiendommer rapporteres det at tiltak er implementert, dog ikke utover krav i TEK 10 (9 eiendommer) eller TEK 17 (3 eiendommer).

TABELL 6.5 EIENDOMMER INNENFOR FARESONER

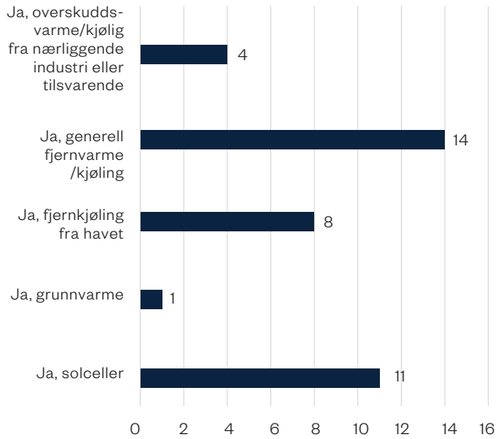
Faresone for	Kvikkleire		Jord- og flomskred		200-års flomsone (eller oftere)		Stormflo ved 200-års stormflo (eller oftere)	
Ja, eiendommen innenfor definert faresone	59/162	36 %	10/162	6 %	46/162	28 %	47/162	29 %
Nei, eiendommen er utenfor definert faresone	87/162	54 %	138/162	85 %	95/162	59 %	91/162	56 %
Ukjent	16/162	10 %	14/162	9 %	21/162	13 %	24/162	15 %

For majoriteten av eiendommene, 133 av 162, rapporteres det at spesifikke tiltak for å redusere potensielle konsekvenser ikke er implementert, mens det for 6 eiendommer ikke er kjent hvorvidt dette er gjennomført. Tiltakene som er rapportert implementert skal motvirke konsekvenser av stormflo/havstigning (7), overvann som følge av kraftig nedbør (3) og flom (4). Enkelte eiendommer har implementert flere tiltak.

STATUS: OMFANG AV ALTERNATIVE ENERGIKILDER OG FORNYBAR ENERGI

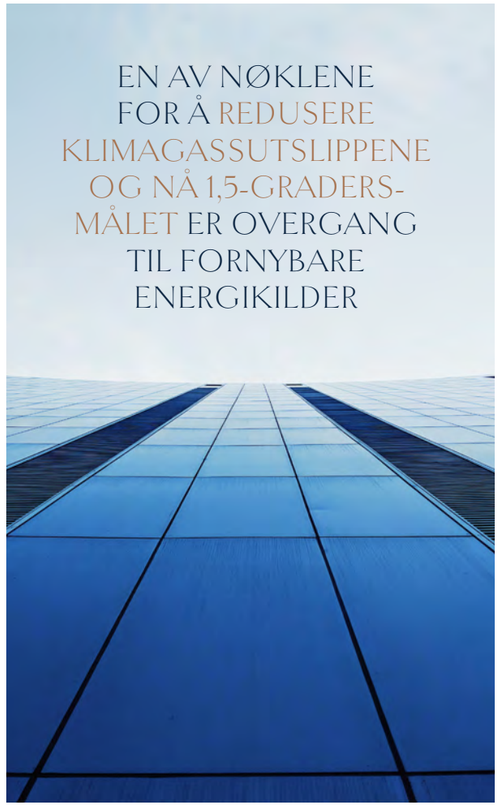
En av nøklene for å redusere klimagassutslippene og nå 1,5-gradersmålet er overgang til fornybare energikilder. Å ta i bruk kortreiste og karbonfrie energikilder er viktig for å redusere selskapets egne utslipp, samt for å bidra til å redusere belastning på strømnettet ved å øke selvforsyningsgraden. Det er for størsteparten av eiendomsporteføljen ikke gjennomført undersøkelser for alternative energikilder p.t. (77 %). Noen eiendommer (18 %) har fått gjennomført en slik undersøkelse for én eller flere alternative energikilder. For resterende 6 % er det ukjent hvorvidt undersøkelser er gjennomført. Totalt rapporteres det at 20 eiendommer (12 %) har fått installert en eller flere alternative energikilder.

FIGUR 6.6 UNDERSØKELSER AV ALTERNATIVE ENERGIKILDER PÅ EIENDOMMEN



STATUS: OVERVANNSHÅNDTERING OG -FORVALTNING

I møte med mer ekstremvær og -nedbør, forventes strengere krav til lokal overvannshåndtering og sikring av bygninger og anlegg mot oversvømmelser. Tiltak for å samle regnvann kan bidra til å redusere konsekvensene av ekstremnedbør gjennom effektiv overvannshåndtering og samtidig redusere eiendommens vannforbruk i perioder med ekstrem tørke. På nåværende tidspunkt, rapporteres planlegging av ekstra overvannstiltak kun for 1 av eiendommene. Ingen eiendommer i selskapets portefølje har implementert slike løsninger på nåværende tidspunkt. Den lave andelen kan her delvis skyldes at eiendommer som har pågående prosjekter er utelatt av denne screeningen. Det er også i slike prosjekt at denne typen innovative tiltak implementeres per i dag.



NATURMANGFOLDRISIKO, TNFD

Selskapet har påbegynt arbeidet for å kartlegge selskapets avhengigheter, påvirkninger, risikoer og muligheter i naturen. Som et ledd i denne prosessen har Reitan Eiendom gjennomført en analyse av selskapets avhengigheter og påvirkninger på naturen i henhold til de preliminære kriteriene fra TNFD-rammeverket. Rammeverket forventes publisert i sin helhet høsten 2023, hvor Reitan Eiendom påfølgende vil justere selskapets rapportering for å være i tråd med rammeverket. Den preleminære rapporten er et separat dokument og beskriver overordnet hvordan naturrelatterte avhengigheter, påvirkninger, risikoer og muligheter er en del av Reitan Eiendoms virksomhetsstyring, strategi, risikohåndtering og rapporteringspunkter.

Den preleminære TNFD-rapporten ligger som vedlegg X til bærekraftsrapporten. Ytterligere beskrivelse av TNFD-rammeverket finnes i kapitlet Viktige tilslutninger, side 77.

SCREENING AV EIENDOMMER - NATURRISIKO

Menneskelig aktivitet har i mange tilfeller påvirket natur- og artsmangfold negativt. Endret arealbruk har vært en av driverne for artsutryddelse, for eksempel gjennom rydding av regnskog for jordbruk. Å kartlegge selskapets avhengighet, påvirkning, risiko og muligheter tilknyttet natur er vesentlig for å vite hvilke tiltak som kan bidra til å hindre eller stanse ødeleggelse av natur.

Screening av selskapets eiendommer markerer starten på et systematisk arbeid for at biologisk mangfold ikke skal bli negativt påvirket av Reitan Eiendoms aktivitet. Selskapet vil fremover jobbe for å implementere rutiner for kartlegging av biologisk mangfold eller sårbare økosystemer før bygningsarbeid påbegynner. I tillegg vil selskapet vurdere lokale tiltak for å forbedre biologisk mangfold på og rundt eiendommene. Ytterligere informasjon om selskapets kartlegging av biologisk mangfold og sårbare økosystemer er beskrevet i kapitlet om EUs taksonomi, Screening av eiendommer, biologisk mangfold og sårbar natur, side 68.

STATUS: RISIKO FOR NEGATIV PÅVIRKNING

Enhver eiendom kan utgjøre en risiko for negativ påvirkning på nærliggende naturområder og biologisk mangfold ved forurensning eller arealendring. For 136 av 162 eiendommer rapporteres at det ikke har forekommet lekkasje av avløpsvann de siste tre årene, mens for 25 eiendommer er dette er ukjent. 1 av eiendommene i selskapets screening har hatt forekomst av lekkasje av avløpsvann som følge av ødelagt kloakkledning. Feilen har blitt utbedret. Dette viser at gode rutiner for å forebygge negativ påvirkning på nærliggende naturområder og biologisk mangfold er vesentlig.

Reitan Eiendom vil fremover jobbe for å sikre interne rutiner for håndtering av denne typen risiko i forbindelse med bygningsarbeid tilknyttet selskapets eiendommer.

STATUS: FORBEDRINGSTILTAK FOR BIOLOGISK MANGFOLD

For 14 av 162 eiendommer (9 %) ble det rapportert at forbedringstiltak på bygget eller eiendommen har blitt utført for å bedre biologisk mangfold. Enkelte eiendommer har utført flere tiltak. Tiltakene innebærer planting av trær foran bygningene (9), etablering av grøntområde på eller ved siden av bygget (8) og bikuber på taket (1). Reitan Eiendom har et stort potensial for å gjennomføre enkle tiltak for å sikre og bedre biologisk mangfold, da 77 % av eiendommene ikke har fått implementert tiltak av denne typen. For resterende 14 % av eiendommene er dette ukjent på screeningtidspuntket. Også her kan en noe lav andel skyldes at eiendommer med pågående prosjekter (hvor tiltak av denne typen er vanlig) er utelatt fra denne screeningen.

STATUS: KONSEKVENSUTREDNING OG ØKOLOGISK VERDI

Selskapet registrerer at ikke for noen av de screenede eiendommene kan bekreftes at en konsekvensutredning for naturpåvirkning har blitt gjennomført. Det er heller ikke for noen av eiendommene kjent hvorvidt lokale organisasjoner eller databaser har identifisert økologisk verdi på tomten. Dette vil være viktig å få kunnskap om for eksisterende bygg. For pågående prosjekter vil dette i stor grad ivaretas gjennom lover, forskrifter og interne rutiner i prosjekt-utviklingen. Eiendommene med slike pågående prosjekter er som nevnt utelatt fra denne screeningen.

GRI: 2-7, 2-8, 3-3

VESENTLIG TEMA: MENNESKER

Mennesker er svært viktig for Reitan Eiendom. Både egne ansatte og menneskene i samfunnet for øvrig. Selskapet har som arbeidsgiver direkte påvirkning på menneskene i organisasjonen. Derfor er dette temaet viktig i bærekraftsarbeidet under fokusområde Åpenhet.

Det er gjennom styringsdokumentene etablert beskrivelser av hvordan selskapet er en ansvarlig arbeidsgiver og hvordan det jobbes med menneskerettigheter. Det stilles også krav til samarbeidspartnere og omgivelsene for øvrig gjennom SCoC, Miljø- og Innkjøpspolicyene. For å sikre god oppfølging av menneskelige interesser i selskapet og i tilknyttede aktiviteter, er det innført screening av leverandører med tilhørende risikovurdering i tråd med åpenhetsloven.

HMS-systemet har også blitt gjennomgått i forbindelse med utarbeidelse av HMS-policy. Det kan komme forbedringsprosjekter internt og eksternt de kommende årene for å besvare identifiserte risikoer eller ønskede endringer for nøkkeltema (KPI-er som kjønnsfordeling, fravær, skader eller lignende). Det er også relevant å trekke frem varslingsrutinen i denne sammenheng. Den ble etablert i 2021 for å øke sannsynligheten for at medarbeidere eller andre interessenter varsler om kritikkverdige forhold, som i sin tur kan bli gjenstand for forbedring i selskapets drift eller rutiner.

MEDARBEIDERE

Data om medarbeidere innhentes fra de ulike selskapenes lønnssystemer. På innsamlingstidspunktet (Q1-23) var systemene som følger: Visma Payroll (Reitan Eiendom, VestenFjeldske Eiendom, E C Dahls Eiendom, REBUS og RELOG) og Visma Lønn (Dora Eiendom). Tallene rapporteres i selskapenes årsberetninger og gjennom IFRS (International Financial Reporting System).

Dataene fremkommer både som antall ansatte, prosentvis fordeling og årsverk. Tall for endringer mot forrige rapporteringsperiode er synliggjort der det foreligger data både for 2022 og 2021. Dette gir sammenligningsmulighet og er starten på å kunne måle endring over tid de kommende årene.

Alle selskapene er organisert slik at hoveddelen av de ansatte er faste fulltidsansatte. Deltidsansatte og timelønte er i hovedsak ekstra bemanning i forbindelse med ferieavvikling. Innleie av personell kan også omhandle enkelte vaktmestertjenester og kapasitetsavhjelping for prosjektledelse i enkeltprosjekter. For større prosjekt leveres månedsrapporter med info om totalt timeverk, antall skader og uønskede hendelser, vernerunder mv. Dermed kan selskapet ha god oversikt over produserte timer i prosjekt. Alle ansatte med 20 % stilling eller mer er omfattet av selskapets helseforsikring.

Ingen av selskapene har gjennom året hatt vesentlige svingninger, verken i antall eller sammensetning av ansatte. For prosjektmedarbeidere som er ansatte hos entreprenører eller andre leverandører er det utfordrende å beskrive svingninger i antall medarbeidere, ut over antall pågående prosjekt.

TABELL 6.6 MEDARBEIDERE, KJØNNSFORDELING OG ANSETTELSE

	TOTALT		KVINNER		MENN	
REITAN EIENDOM KONSERN	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Ansatte	101	97	32 (32 %)	34 (35, 1%)	69 (68,0 %)	63 (64,9 %)
Antall ledende ansatte	25	23	4 (16 %)	3 (13 %)	21 (84 %)	20 (87 %)
Antall faste ansatte	99 (98 %)	91 (93,8 %	31	30	68	61
Antall midlertidig ansatte	1 (1,0 %)	1 (1,0 %)	0	1	1	0
Antall timebaserte ansatte	1 (1,0 %)	5 (5,2 %)	1	3	0	2
Antall ansatte fulltid	**99 (98 %)**	**89 (91,8 %)**	**31**	**30**	**68**	**59**
Antall ansatte deltid	**2 (2 %)**	**8 (8,2 %)**	**1**	**4**	**1**	**4**

	TOTALT		KVINNER		MENN	
REITAN EIENDOM AS	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Ansatte	18	17	10 (56 %)	10 (58,8 %)	8 (44 %)	7 (41,2 %)
Antall ledende ansatte	6	5	1	1	5	4
Antall faste ansatte	18	17	10	10	8	7
Antall midlertidig ansatte	0	0	0	0	0	0
Antall timebaserte ansatte	0	0	0	0	0	0
Antall ansatte fulltid	**18 (100 %)**	**16 (94,1 %)**	**10**	**10**	**8**	**6**
Antall ansatte deltid	**0**	**1 (5,9 %)**	**0**	**0**	**0**	**1**
E C DAHLS EIENDOM AS						
Ansatte	47	47	13 (28 %)	15 (31,9 %)	34 (72 %)	32 (68,1 %)
Antall ledende ansatte	9	9	1	1	8	8
Antall faste ansatte	45	41	12	11	33	30
Antall midlertidig ansatte	1	1	0	1	1	0
Antall timebaserte ansatte	1	5	1	3	0	2
Antall ansatte fulltid	**46 (97,9 %)**	**40 (85,1 %)**	**13 (100 %)**	**11**	**33 (97,1 %)**	**29**
Antall ansatte deltid	**1 (2,1 %)**	**7 (14,9 %)**	**0 (0 %)**	**4**	**1 (2,9 %)**	**3**
VESTENFJELDSKE EIENDOM AS						
Ansatte	8	8	3 (37,5 %)	3 (37,5 %)	5 (62,5 %)	5 (62,5 %)
Antall ledende ansatte	3	3	1	1	2	2
Antall faste ansatte	8	8	3	3	5	5
Antall midlertidig ansatte	0	0	0	0	0	0
Antall timebaserte ansatte	0	0	0	0	0	0
Antall ansatte fulltid	**7**	**7**	**2**	**2**	**5**	**5**
Antall ansatte deltid	**1**	**1**	**1**	**1**	**0**	**0**
RELOG AS						
Ansatte	28	25	6 (21 %)	6 (24 %)	22 (79 %)	19 (76 %)
Antall ledende ansatte	7	6	1	0	6	6
Antall faste ansatte	28	25	6	6	22	19
Antall midlertidig ansatte	0	0	0	0	0	0
Antall timebaserte ansatte	0	0	0	0	0	0
Antall ansatte fulltid	**28**	**25**	**6**	**6**	**22**	**19**
Antall ansatte deltid	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
DORA AS						
Ansatte	12	11	4	3 (27,3 %)	8	8 (72,7 %)
Antall ledende ansatte	2	2	0	0	2	2
Antall faste ansatte	10	8	4	2	6	6
Antall midlertidig ansatte	2	3	0	1	2	2
Antall timebaserte ansatte	2	3	0	1	2	2
Antall ansatte fulltid	**10**	**8**	**4**	**2**	**6**	**6**
Antall ansatte deltid	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

FORELDREPERMISJON

Tabellene nedenfor viser oversikt over benyttet foreldre-permisjon i 2022 og 2021, samlet for Reitan Eiendom konsern og fordelt på de relevante datterselskapene.
I tabellene fremkommer følgende informasjon:

- Av antall ansatte som hadde rett på foreldrepermisjon, hvor mange benyttet seg av det?
- Av antall ansatte som skulle tilbake i jobb etter foreldrepermisjon, hvor mange kom tilbake?
- Hvor mange av de ansatte som har kommet tilbake etter permisjon er fortsatt ansatt i organisasjonen året etter?

VI TENKER POSITIVT OG OFFENSIVT

Verdigrunnlag nr. 5

TABELL 6.7 FORELDREPERMISJON I SELSKAPENE:

REITAN EIENDOM KONSERN	TOTALT		KVINNER		MENN	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Ansatte med rett til foreldrepermisjon i løpet av året	4	3	2	2	2	1
Ansatte i foreldrepermisjon i løpet av året	4	3	2	2	2	1
Bruk av foreldrepermisjon, rate	**100 %**	**100 %**	**100 %**	**100 %**	**100 %**	**100 %**
Ansatte som skal tilbake på jobb etter foreldrepermisjon	5	2	2	0	3	2
Ansatte som kom tilbake på jobb etter foreldrepermisjon	5	2	2	0	3	2
Retur til arbeid, rate	**100 %**	**100 %**	**100 %**	**-**	**100 %**	**100 %**
Ansatte som avsluttet foreldrepermisjonen i fjor og fortsatt er i arbeid	2	2	0	0	2	2
Ansatte som kom tilbake i jobb etter foreldrepermisjon i fjor	2	2	0	0	2	2
Retention rate	**100 %**	**100 %**	**-**	**-**	**100 %**	**100 %**

REITAN EIENDOM AS	TOTALT		KVINNER		MENN	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Ansatte med rett til foreldrepermisjon i løpet av året	3	3	2	2	1	1
Ansatte i foreldrepermisjon i løpet av året	3	3	2	2	1	1
Bruk av foreldrepermisjon, rate	**100 %**	**100 %**	**100 %**	**100 %**	**100 %**	**100 %**
Ansatte som skal tilbake på jobb etter foreldrepermisjon	3	1	2	0	1	1
Ansatte som kom tilbake i jobb etter foreldrepermisjon	3	1	2	0	1	1
Retur til arbeid, rate	**100 %**	**100 %**	**100 %**	**-**	**100 %**	**100 %**
Ansatte som avsluttet foreldrepermisjonen i fjor og fortsatt er ansatt	1	1	0	0	1	1
Ansatte som kom tilbake til jobb etter foreldrepermisjon i fjor	1	0	0	0	1	0
Retensjonsrate	**100 %**	**-**	**-**	**-**	**100 %**	**-**

ECDE	TOTALT		KVINNER		MENN	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Ansatte med rett til foreldrepermisjon i løpet av året	1	0	0	0	1	0
Ansatte i foreldrepermisjon i løpet av året	1	0	0	0	1	0
Bruk av foreldrepermisjon, rate	**100 %**	**-**	**-**	**-**	**100 %**	**-**
Ansatte som skal tilbake på jobb etter foreldrepermisjon	1	0	0	0	1	0
Ansatte som kom tilbake i jobb etter foreldrepermisjon	1	0	0	0	1	0
Retur til arbeid, rate	**100 %**	**-**	**-**	**-**	**100 %**	**-**
Ansatte som avsluttet foreldrepermisjonen i fjor og fortsatt er ansatt	0	0	0	0	0	0
Ansatte som kom tilbake til jobb etter foreldrepermisjon i fjor	0	1	0	0	0	1
Retensjonsrate	**-**	**0 %**	**-**	**-**	**-**	**0 %**

RELOG	TOTALT		KVINNER		MENN	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Ansatte med rett til foreldrepermisjon i løpet av året	0	0	0	0	0	0
Ansatte i foreldrepermisjon i løpet av året	0	0	0	0	0	0
Bruk av foreldrepermisjon, rate	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Ansatte som skal tilbake på jobb etter foreldrepermisjon	1	1	0	0	1	1
Ansatte som kom tilbake i jobb etter foreldrepermisjon	1	1	0	0	1	1
Retur til arbeid, rate	**100 %**	**100 %**	**-**	**-**	**100 %**	**100 %**
Ansatte som avsluttet foreldrepermisjonen i fjor og fortsatt er ansatt	1	1	0	0	1	1
Ansatte som kom tilbake til jobb etter foreldrepermisjon i fjor	1	1	0	0	1	1
Retensjonsrate	**100 %**	**100 %**	**-**	**-**	**100 %**	**100 %**

MEDARBEIDERUNDERSØKELSE

Det gjennomføres jevnlig medarbeiderundersøkelser i noen av selskapene (Reitan Eiendom og E C Dahls Eiendom foreløpig) hvor arbeidsmiljø- og bærekraftspørsmål stilles til de ansatte. Her får selskapet informasjon om den opplevde situasjonen blant medarbeiderne. Informasjonen kan brukes til å kvalitetssikre systemene i selskapet. Eksempelvis kan informasjon om forekomst av uønskede hendelser hentes fra medarbeiderundersøkelsen og sammenholdes med det som eventuelt innmeldes gjennom varslingsrutine og HMS-rutiner. Dersom det er betydelig avvik mellom innmeldte saker og medarbeidernes svar, vil det vise behov for revisjon av systemene.

I mars 2022 ble det gjennomført en slik undersøkelse i samarbeid med Din bedriftshelsetjeneste AS. Undersøkelsen ble sendt ut via e-post til alle ansatte (i RE og ECDE), med totalt 52 innkomne besvarelser (tilsvarer om lag 80 %). Resultatene viste at de fleste ansatte trives bra eller svært bra. Bare i underkant av 2 % oppga mindre glede av å gå på jobb. Drøyt 90 % svarte at de opplever å få anerkjennelse for jobben de gjør. Samtlige ansatte anbefaler selskapet som arbeidsplass og at det er svært sannsynlig at de jobber i selskapet om 1 til 2 år. Noen besvarelser pekte på høyt arbeidspress på få mennesker, noe selskapet merker seg til oppfølging.

Ca. 77 % svarte svært bra og bra på spørsmål om samsvar mellom oppgaver og disponibel tid. Av de resterende opplever noen periodevis negativt stress på jobb. Over 90 % svarte at de opplever et godt samarbeid med nærmeste leder og får støtte derfra. Samtlige svarte bra eller svært bra på spørsmål om hvordan man som arbeidstaker ivaretar tillit og ansvar man blir tildelt, om arbeidstiden overholdes og om andres verdier og adferdsprinsipper respekteres. Samtlige var fornøyde med egen innsats for at kollegaer skal lykkes. På alle fire spørsmålene om kollegers bidrag til arbeidsmiljøet svarte så godt som samtlige bra og svært bra.

40 % svarer at de ikke er kjent med hvordan man varsler anonymt dersom man ønsker å levere en bekymringsmelding eller en varslingssak. Dette tar selskapet til etterretning og setter i verk tiltak for å gjøre de ansatte oppmerksomme på den tilgjengelige varslingskanalen og -rutinen. Av tiltak kan nevnes at varslingskanalen og styringsdokumentet inngår i opplæringsprogrammet for ESG for alle ansatte, samt at selskapet etablerer nye nettsider hvor varslingskanalen blir tilgjengeliggjort.

Beredskapsplaner for uønskede hendelser ble utarbeidet i etterkant av undersøkelsen. Det var mer delte besvarelser på om de ansatte har opplæring i førstehjelp, brannvern og hvor førstehjelpsutstyret befinner seg. Det har i etterkant av undersøkelsen blitt gjennomført både utvidet brannøvelse, hjertestarterkurs og førstehjelpskurs.

Det var også noe blandede resultater for spørsmålene om bærekraft. De fleste svarte at bærekraft er viktig for arbeidshverdagen og kjenner til tiltakene som selskapet har gjort for å bli bedre på dette. Det kom fram i oppfølgingssamtalene i etterkant av undersøkelsen at årsaken til noe lav score på bærekraftsspørsmålene var at informasjonen om bærekraft i selskapet ble kommunisert kort tid før undersøkelsen ble gjennomført. De som svarte uenig og helt uenig på bærekraftsspørsmålene har endret mening i etterkant. De fortalte i oppfølgingen at de har fått større forståelse for hvordan man kan bidra til FN's 17 bærekraftsmål.

Undersøkelsen ble også gjennomført i forkant av oppstart av opplæringsprogrammet for bærekraft som ble satt i gang våren 2022 for alle ansatte. Derfor blir det spennende å følge resultatene på disse spørsmålene i årene som kommer.

VI VIL HA DET MORSOMT OG LØNNSOMT

Verdigrunnlag nr. 8

LIVING WAGE

For Reitan Eiendom er det viktig at alle ansatte har et akseptabelt lønnsnivå. Begrepet Living wage brukes for å beskrive en inntekt som er høy nok til at en arbeider kan leve etter en akseptabel standard, og dekke alle nødvendige utgifter som bolig, mat, helseomsorg, utdanning og fritid. Dette er en høyere inntekt enn minimumslønn, og tar hensyn til de faktiske kostnadene ved å leve i et bestemt område. Hensikten med å beregne Living wage er å sikre at et selskap lønner sine arbeidere på et slikt nivå at man oppnår en akseptabel standard på livet, uten å måtte leve i fattigdom eller avhengighet av sosiale stønader. Beregning av Living wage kan variere sterkt avhengig av de lokale forholdene, og det finnes flere ulike metoder og fremgangsmåter. Ofte benyttes en kombinasjon av offisielle data og anslag, samt konsultasjon med lokale arbeidstakere, organisasjoner og eksperter. For å kunne verifisere og sikre at en metode er god nok har IDH (The Sustainable Trade Initiative) utviklet en modell for å anerkjenne Living wage-referanser basert på hvordan de oppfyller ni fastsatte kvalitetskriterier. Den mest anerkjente er Anker-metoden.

Vi har forhørt oss med ulike konsulenter vedrørende en Living wage-beregning for Norge og de regioner vi har lønnede ansatte, med den hensikt å kunne presentere dette i årets rapport. Dessverre er det pr i dag ingen publikasjoner eller tilgjengelige datakilder som understøtter dette, og vi får følgelig ikke gjort en avviksanalyse mellom konsernets lønnsnivå og Living wage.

GRI: 403-1, 403-2, 403-3, 403-4, 403-5, 403-6, 403-7, 403-8, 403-9, 403-10

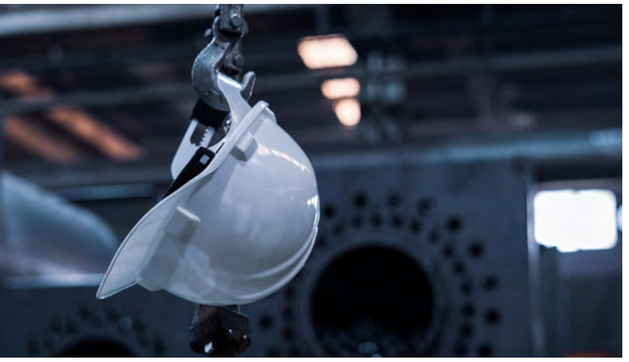
HELSE OG SIKKERHET

På bygge- og anleggsplasser må virksomhetene selskapet kjøper tjenester fra selv ivareta sitt eget HMS-arbeid med relevante deler fra byggherrens sikkerhet-, helse- og arbeidsmiljøplan (SHA-plan). SHA-plan inkludert SHA risikoanalyse etableres av byggherre (Reitan Eiendom eller datterselskapene) for hvert prosjekt, er unik for prosjektet og skal omfatte alle virksomhetene som utfører arbeid på prosjektet. Risiko som avdekkes skal søkes løst gjennom tiltak som skal dokumenteres.

Hovedentreprenøren er ansvarlig for etablering av HMS-plan for prosjektet samt ROS-analyse (Risiko og sårbarhetsanalyse). HMS-erklæring, egenerklæring vedrørende leverandørens samfunnsansvar, samt Reitan Eiendoms Etiske retningslinjer for leverandører skal signeres av leverandører ved anbud.

HMS-begrepet er forankret i forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (internkontrollforskriften). Arbeidsgiver er pålagt å arbeide systematisk med HMS for å forebygge helseskade på arbeidstaker. Arbeidstakerne har plikt til medvirkning. SHA-begrepet er forankret i forskrift om sikkerhet, helse og arbeidsmiljø på bygge- og anleggsplasser (byggherreforskriften). Byggherreforskriften beskriver hvordan byggherre skal ivareta arbeidstakernes sikkerhet, helse og arbeidsmiljø gjennom prosjektering og gjennomføring av bygge- og anleggsarbeider.

Reitan Eiendoms HMS-arbeid bygger i tillegg til de overnevnte på krav i allmenngjøringsloven, hvitvaskingsloven, likestillings- og diskrimineringsloven, arbeidsmiljøloven og åpenhetsloven. Selskapet har et styringsdokument for HMS, HMS-policy. Det refereres til denne i flere av de øvrige styringsdokumentene. I særdeleshet i Etiske retningslinjer for leverandører.



HMS-SYSTEM

For egne ansatte (internt) har selskapet som arbeidsgiver et vesentlig utvidet ansvar for sikkerhet. Det medfører at det skal gjennomføres risikoanalyser, vernerunder, medarbeiderundersøkelser med mer for å påse at sikkerheten til medarbeiderne ivaretas. Ansvaret som påhviler Reitan Eiendom for egne medarbeidere, påhviler på samme måte våre samarbeidspartnere for deres respektive ansatte.

HMS/SHA har alltid vært viktig og hatt prioritet hos Reitan Eiendom, datterselskapene og de tilknyttede selskapene. Selskapet har en egen HMS-håndbok som inneholder detaljert informasjon og retningslinjer for hvordan helse, miljø og sikkerhet ivaretas i virksomheten. Dette dokumentet er tilgjengelig for alle ansatte gjennom selskapets digitale HRM-system og inntas i opplæring av medarbeidere.

HMS-systemet består av de nevnte dokumentene HMS-policy (overordnet styringsdokument, styrevedtatt), HMS-håndbok (detaljerte retningslinjer) og prosjektspesifikke SHA-planer for prosjekter (hvert enkelt prosjekt). Systemet omfatter ansvar som pålegges selskapet gjennom nevnte lovverk og tilhørende forskrifter. Det dekker egne medarbeidere og innleid personell på byggeplasser. Personell som jobber i innleide virksomheter som leverandører, entreprenører, konsulenter mv. ivaretas av de respektive selskapers HMS-system.

Som del av HMS-arbeidet for egne ansatte utarbeides en årlig handlingsplan i samarbeid med bedriftshelsetjenesten. Her inngår plan for kartlegginger, forebyggende tiltak, oppfølging av utsatte ansattes helse, opplæring og informasjon fra bedriftshelsetjenesten. Handlingsplanen ligger tilgjengelig for alle ansatte på Selskapets HRM-system. Planen evalueres hvert halvår.

ANSATTES MEDVIRKNING, VERNEOMBUD OG TILLITSVALGTE

De ansattes medvirkning sikres gjennom rollene verneombud og i noen av de større datterselskapene også av tillitsvalgte. Disse gis tilgang til relevant opplæring knyttet til rollen og deltar i planleggingsmøter med bedriftshelsetjenesten. Gjennom jevnlige arbeidsmiljøkartlegginger gis den enkelte ansatt mulighet til å uttale seg anonymt. Det er i alle selskapene korte kommunikasjonsveier mellom ledelse og ansatte med roller innen HMS. Det foreligger ikke faste intervaller for kommunikasjon, men saker diskuteres fortløpende etter behov. Mandatene til personer i roller knyttet til HMS er regulert etter instrukser i selskapets HRM-system.

SDG: 3.3 SDG: 3.4 SDG: 3.5 SDG: 3.6 SDG: 3.7 SDG: 3.8 SDG: 3.9 SDG: 8.8 SDG: 16.1 SDG: 16.7

DETALJOPPFØLGING AV HMS I PROSJEKTER

Som en del av HMS-oppfølgingen i prosjekter registreres skader, rapporter om uønskede hendelser, timeverk mv. Dette for å sikre høyt fokus på HMS i prosjektene og for å kunne følge utviklingen over tid. E C Dahls Eiendom har meldt inn tall for 20 prosjekter for 2022. Pirsenteret er meldt inn som ett prosjekt, selv om de har flere enkeltprosjekter.

TABELL 6.8 HMS-OPPFØLGING

Kategori	I perioden
Antall skader med fravær	2
Produserte timeverk	195 217
Anntall innmeldte RUH	499
Antall Sikker Jobb Analyser (SJA)	141
Sorteringsgrad*	84 %
Vernerunder	184

*To prosjekter som drar snittet ned. Pirsenteret og K36. Resterende 18 prosjekter er over 80 % og noen over 90.

HMS-OPPLÆRING

For å ivareta sikkerhet er kontinuerlig opplæring og oppfriskning av kunnskap avgjørende. Reitan Eiendom arrangerer SHA-dag for sine største leverandører. Målet med et slikt opplegg er å forankre arbeid med sikkerhet, helse og arbeidsmiljø hos ledelsen i de respektive selskapene, samt i egen virksomhet. Styretsleder og/eller administrerende direktør i Reitan Eiendom er normalt medvirkende. På denne dagen har man tidligere hatt med Arbeidstilsynet, A-krim (Skatteetaten), Uro-patruljen og Bedriftshelsetjenesten. SHA-dagen gjennomføres normalt årlig. Første SHA-dag etter covid-perioden arrangeres 24. April-2023 på Lade Gaard.

Ved behov gjennomføres ytterligere kurs og opplæring i samarbeid med eksterne aktører med spisskompetanse (rådgivere, bedriftshelsetjeneste). Det kan være førstehjelpskurs, fallsikringskurs, FSE-kurs og opplæring i beredskapsplan. I tillegg skal alle ansatte gjennomføre førstehjelpskurs og kurs i bruk av hjertestarter. Alle ledere og verneombud skal gjennomgå HMS-kurs i regi av bedriftshelsetjenesten. Der det er påkrevet utføres også utvidede brannøvelser og opplæring i bruk av slokkeutstyr mv. Driftspersonell gjennomfører årlig fallsikringskurs og FSE-kurs. De fleste prosjektlederne og driftslederne i Reitan Eiendom har SHA-koordinatorkurs.

VARSLING

Alle som ønsker å melde fra til selskapet, benytter Reitan Eiendoms Varslingsrutine for varsling om mulige kritikkverdige forhold. Dette er beskrevet i eget kapittel om varslingssystem (s. 111) og i Varslingsrutine (styringsdokument).

Alle prosjekterer skal ha en varslingsplan mellom byggherre og entreprenør. I tillegg skal det foreligge egen varslingsplan på byggeplass for prosjektorganisasjonen. Beredskapsplan skal etableres og gjennomgås med byggherre og entreprenør(er).

ØVRIGE TJENESTER FOR Å FREMME HMS

Selskapet tilbyr gjennom bedriftshelsetjenesten helsetjenester på flere områder som ikke er pålagt. Det gjelder for eksempel influensavaksiner, reisevaksiner, hurtigtester (Covid-19), psykologtjenester og bistand knyttet til avhengighet (spill, rus). Selskapet tilbyr også flere gratis helsefremmende tilbud for ansatte. I første rekke treningstilbud som kan gjennomføres i arbeidstiden. Ansatte oppfordres til fysisk aktivitet og stimuleres gjennom bl.a. løsningen Avantas Aktiv.

REGISTRERTE SKADER

Det er for 2022 ikke registrert skader gjennom selskapets systemer. Antall årsverk for selskapene finnes i tabeller i kapittel Medarbeidere.

REGISTRERTE HELSESKADER ELLER SYKDOM

Det er for 2022 ikke registrert helseskader gjennom selskapets systemer. Antall årsverk for selskapene finnes i tabeller i kapittel Medarbeidere. Sykefravær for konsernet og for de enkelte selskapene vises i tabellen under.

TABELL 6.9 REGISTRERT SYKEFRAVÆR

REITAN EIENDOM KONSERN	2022	2021
Antall sykedager*	720	611
I prosent av tot. ant. timer i et årsverk*	4,6 %	3,5 %
REITAN EIENDOM AS	**2022**	**2021**
Antall sykedager	46	79
I prosent av tot. ant. timer i et årsverk	1,2 %	2,30 %
E C DAHLS EIENDOM AS	**2022**	**2021**
Antall sykedager	555	335
I prosent av tot. ant. timer i et årsverk*	5,5 %	2,2 %
VESTENFJELDSKE EIENDOM AS	**2022**	**2021**
Antall sykedager	27	80
I prosent av tot. ant. timer i et årsverk*	1,7 %	5,2 %
RELOG AS	**2022**	**2021**
Antall sykedager	92	117
I prosent av tot. ant. timer i et årsverk*	1,5 %	2,4 %
DORA AS	**2022**	**2021**
Antall sykedager	32	0
I prosent av tot. ant. timer i et årsverk	1,39 %	0

* Ekskl. Dora AS

MANGFOLD

I tabellene under presenteres kjønns- og aldersfordeling i de ulike selskapenes styrer, ledelse og blant de respektive selskapenes ansatte.

Diskriminering

Det jobbes forebyggende for å minimere risiko for diskriminering, både gjennom egne møter, med verneombud og med tillitsvalgte samt at temaet inngår som fast punkt i ledermøter i flere av selskapene. Det gjennomføres jevnlige arbeidsmiljøkartlegginger sammen med bedriftshelsetjeneste for å åpne ytterligere muligheter for å melde fra om eventuell uønsket adferd. Det er viktig for selskapet at man kan være sikker på at null rapporterte diskrimineringstilfeller betyr at null tilfeller forekommer.

Alle som ønsker å melde fra til selskapet om kritikkverdige forhold, herunder diskriminering, benytter Reitan Eiendoms Varslingsrutine. Dette er beskrevet i eget kapittel om varslingssystem (s. 111) og i Varslingsrutine (styringsdokument).

TABELL 6.10 KJØNNS- OG ALDERSFORDELING

	ALDER STYREMEDLEMMER					
	<30		30-50		>50	
REITAN EIENDOM KONSERN	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Kvinner, andel	0 %	0 %	1 (6 %)	1 (6%)	1 (6%)	2 (13%)
Menn, andel	0 %	0 %	0 (0%)	0 (0%)	14 (88%)	13 (81%)
REITAN EIENDOM AS						
Kvinner, andel	0 (0 %)	0 (0 %)	0 (0 %)	0 (0 %)	1 (33 %)	2 (67 %)
Menn, andel	0 (0 %)	0 (0 %)	0 (0 %)	0 (0 %)	2 (67 %)	1 (33 %)
E C DAHLS EIENDOM AS						
Kvinner, andel	0 (0 %)	0 (0 %)	1 (33 %)	1 (33 %)	0 (0 %)	0 (0 %)
Menn, andel	0 (0 %)	0 (0 %)	0 (0 %)	0 (0 %)	2 (67 %)	2 (67 %)
VESTENFJELDSKE EIENDOM AS						
Kvinner, andel	0 (0 %)	0 (0 %)	0 (0 %)	0 (0 %)	0 (0 %)	0 (0 %)
Menn, andel	0 (0 %)	0 (0 %)	0 (0 %)	0 (0 %)	4 (100 %)	4 (100 %)
RELOG AS						
Kvinner, andel	0 (0 %)	0 (0 %)	0 (0 %)	0 (0 %)	0 (0 %)	0 (0 %)
Menn, andel	0 (0 %)	0 (0 %)	0 (0 %)	0 (0 %)	6 (100 %)	6 (100 %)
DORA EIENDOM AS						
Kvinner, andel	0 (0 %)	0 (0 %)	0 (0 %)	0 (0 %)	1 (17 %)	1 (17 %)
Menn, andel	0 (0 %)	0 (0 %)	2 (33 %)	2 (33 %)	3 (50 %)	3 (50 %)

* Ekskl. Dora AS

SDG: 4.4 **SDG:** 4.5 **SDG:** 5.1 **SDG:** 5.5 **SDG:** 8.2 **SDG:** 8.5 **SDG:** 10.3

	ALDER LEDERE					
	<30		30-50		>50	
REITAN EIENDOM KONSERN	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Kvinner, andel	0 (0 %)	0 (0 %)	2 (8 %)	2 (9%)	2 (8 %)	1 (4 %)
Menn, andel	0 (0 %)	0 (0 %)	10 (40 %)	9 (39 %)	11 (44 %)	11 (48 %)
REITAN EIENDOM AS						
Kvinner, andel	0 (0 %)	0 (0 %)	1 (17 %)	1 (20 %)	0 (0 %)	0 (0 %)
Menn, andel	0 (0 %)	0 (0 %)	3 (50 %)	2 (40 %)	2 (33 %)	2 (40 %)
E C DAHLS EIENDOM AS						
Kvinner, andel	0 (0 %)	0 (0 %)	1 (11 %)	1 (11 %)	0 (0 %)	0 (0 %)
Menn, andel	0 (0 %)	0 (0 %)	3 (33 %)	3 (33 %)	5 (56 %)	5 (56 %)
VESTENFJELDSKE EIENDOM AS						
Kvinner, andel	0 (0 %)	0 (0 %)	0 (0 %)	0 (0 %)	1 (33 %)	1 (33 %)
Menn, andel	0 (0 %)	0 (0 %)	1 (33 %)	1 (33 %)	1 (33 %)	1 (33%)
RELOG AS						
Kvinner, andel	0 (0 %)	0 (0 %)	0 (0 %)	0 (0 %)	1 (14 %)	0 (0 %)
Menn, andel	0 (0 %)	0 (0 %)	3 (43 %)	3 (50 %)	3 (43 %)	3 (50 %)
DORA EIENDOM AS						
Kvinner, andel	0 (0 %)	0 (0 %)	0 (0 %)	0 (0 %)	0 (0 %)	0 (0 %)
Menn, andel	0 (0 %)	0 (0 %)	1 (50 %)	1 (50 %)	1 (50 %)	1 (50%)

	ALDER ANSATTE					
	<30		30-50		>50	
REITAN EIENDOM KONSERN	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Kvinner, andel	2 (2 %)	5 (5 %)	21 (21 %)	20 (21 %)	9 (9 %)	9 (9 %)
Menn, andel	9 (9 %)	7 (7 %)	29 (29 %)	26 (27 %)	31 (31 %)	30 (31 %)
REITAN EIENDOM AS						
Kvinner, andel	1 (6 %)	2 (12 %)	6 (33 %)	5 (29 %)	3 (17 %)	3 (18 %)
Menn, andel	2 (11 %)	2 (12 %)	3 (17 %)	2 (12 %)	3 (17%)	3 (18 %)
E C DAHLS EIENDOM AS						
Kvinner, andel	1 (2 %)	3 (6 %)	11(23 %)	11(23 %)	1 (2 %)	1 (2 %)
Menn, andel	4 (9 %)	3 (6 %)	14(30 %)	13 (28 %)	16(34 %)	16 (34 %)
VESTENFJELDSKE EIENDOM AS						
Kvinner, andel	0 (0 %)	0 (0 %)	2 (25 %)	2 (25 %)	1 (12,5 %)	1 (12,5 %)
Menn, andel	2 (25 %)	2 (25 %)	2 (25 %)	2 (25 %)	1 (12,5 %)	1 (12,5 %)
RELOG AS						
Kvinner, andel	0 (0 %)	0 (0 %)	2 (7 %)	2 (8 %)	4 (14 %)	4 (16 %)
Menn, andel	1 (4 %)	0 (0 %)	10 (36 %)	9 (36 %)	11 (39 %)	10 (40 %)
DORA EIENDOM AS						
Kvinner, andel	1 (10 %)	1 (9 %)	1 (10 %)	0 (0 %)	2 (20 %)	2 (18 %)
Menn, andel	0 (0 %)	2 (18 %)	2 (20 %)	2 (18 %)	4 (40 %)	4 (36 %)

GRI: 404-1, 404-3

UTVIKLING AV SELSKAPETS RESSURSER

I Reitan Eiendom gjennomgår alle ansatte filosofikurs som del av opplæringen ved ansettelse. Her får man innføring i REITANs filosofi og kultur. Selskapet er avhengig av ansatte med oppdatert kompetanse. Det tilbys derfor en rekke videreutviklingsmuligheter til ansatte etter behov. Det kan være egne kurs, ledertrening gjennom Verdiskolen, etterutdanning hos universiteter og høgskoler, kurs gjennom næringsforeninger og andre relevante forum, samt et eget opplæringsprogram for ESG og bærekraft.

Fra bærekraftskonferansen 2022. Foto: Edvin Wiggen Dahl

VERDISKOLEN, VÅR INTERNE KULTURTRENING OG LEDERUTVIKLING.

I REITAN er vi opptatt av å bygge sterk kultur der mennesker settes i stand til å ta gode beslutninger av vilje og lyst. I vår desentrale struktur tror vi at felles tenkesett, holdninger og verdier guider oss bedre enn regelstyring og byråkrati. Vår ledelsesfilosofi er verdibasert ledelse, hvor vi bygger store mennesker som skaper handling gjennom tillit.

Selskapene i REITAN har siden 80-tallet drevet systematisk med konsept- og kulturtrening. Det startet med R-skolen som ble til REMAskolen. Interne skoler, både konseptskoler og Verdiskolen, skal dyrke frem en enda sterkere bedrifts-kultur med tillit og tempo.

I 2011 ble Verdiskolen, REITANs interne lederutviklingsskole etablert. Alle selskapene i REITAN har felles filosofi med åtte tydelige verdigrunnlag hugget i stein. Verdiskolens trening installerer verdikompasset ved å bevisstgjøre, utforske og trene på vår filosofi og verdibasert ledelse.

Å bli kjent som det mest verdidrevne selskapet er vår visjon. Å være verdidrevet er grunnlaget for å skape arbeidsplasser og sterk kultur. Det er avgjørende for å skape økonomiske verdier, få kunder, medarbeidere og samarbeidspartnere til å føle seg verdifulle og for å drive vår virksomhet med verdighet.

> Å SKAPE ARBEIDSPLASSER OG UTVIKLE MENNESKER RUNDT SEG ER FOR MANGE AV OSS DEN VIKTIGSTE DRIVKRAFTEN.
>
> *Odd Reitan, Colonialmajor*

Kulturbygging er et lederansvar og eierne bidrar selv som kulturtrenere. I tillegg har vi samarbeid med ulike fagmiljø som sikrer oss ferskvare på ledelsesfag og forskning.

Verdiskolen har i dag både fysiske og digitale treningsarenaer. Lade Gaard i Trondheim, REITANs hovedkontor, er vårt finansielle og kulturelle senter og fungerer som konferanse- og kulturtreningssenter. I tillegg har vi familiegården Fløtta i Soknedal hvor Verdiskolen sine kurs holder til.

> VI ØNSKER OSS LEDERE OG MEDARBEIDERE SOM ER SELVGÅENDE, SOM TAR BESLUTNINGER OG SKAPER HANDLING I TRÅD MED VÅRE FELLES VERDIER OG HOLDNINGER. DET HANDLER OM VÅR TRO PÅ AT VERDISTYRING ER STERKERE ENN REGELSTYRING. VI KALLER DET FRIHET SATT I SYSTEM.
>
> *Berit Hvalryg, Rektor Verdiskolen*

STATISTIKK FOR OPPLÆRINGSTID

Første kvartal av 2022 har i likhet med 2021 vært preget av Covid-19. Gjennom pandemien ble det opparbeidet betydelig kompetanse innen gjennomføring av digitale kurs og treninger for kontinuerlig videreutvikling av selskapets medarbeidere. I året som har gått ble det gjennomført fysiske og digitale treninger, kurs og utviklingsløp. Gjennom Verdiskolen har medarbeiderne mulighet til å delta på kursløp innenfor Verdibasert Ledelse og Kulturtrening. I 2022 var det to fra Reitan Eiendom som tok sin eksamen i Verdibasert Ledelse gjennom Verdiskolen, og en rekke medarbeidere deltok på kompetansehevende kurs. Ansatte innen regnskap og økonomi i alle selskap har gjennomført de kurs som kreves for å opprettholde sin kompetanse knyttet til endret lovverk og autorisasjoner. Driftspersonell har også gjennomført påkrevde kurs som ivaretar HMS, for eksempel FSE-kurs.

Som for 2021 er det heller ikke for 2022 registrert opplæringstid i tilstrekkelig grad for å få et komplett bilde av hvor mye tid selskapets medarbeidere bruker på opplæring. Heller ikke fordelt på kjønn, stilling og alder. Dette punktet jobbes det med i selskapet slik at registrering av opplæringstid kan gjøres smidig og tidseffektivt i hverdagen. Mest sannsynlig som en registrering i lønns-, regnskapssystemene.

FAGKURS

Verdiskolen ønsker å tilrettelegge for at de ansatte i selskapene får trent og videreutviklet seg på som trengs for å ha god kompetanse på ulike verktøy, sikre ferskvare på fag og være oppdatert på det som er viktig. Derfor utvikler Verdiskolen, sammen med selskapene, egne fagkurs. Et fagkurs kan være et halvdags- eller et heldagskurs hvor man tar et dypdykk i en bestemt fagdel, et verktøy eller en kommunikasjonskanal. Dette for å sikre at deltakerne får utbytte, bedre kompetanse og økt forståelse for tema. Fagkurs kan f.eks. være kompetansehevende på hvordan man bruker ulike kanaler for å formidle, som for eksempel LinkedIn. Det kan være «begrepskrus» hvor begrep innenfor spesifikke områder diskuteres og hvordan disse knyttes til eget stammespråk i selskapet.

TABELL 6.11 OPPLÆRINGSAKTIVITET PÅ LADE GAARD I 2022, REITAN EIENDOM

Tidspunkt	Innhold	Antall deltakere	Sted
Uke 2	Bærekraftsdag	10	Digitalt og Lade Gaard
Uke 4	Bærekraftsseminar	9	Lade Gaard
Uke 5	Bærekraftsseminar	5	Lade Gaard
Uke 6	Filosofikurs RE	45	Lade Gaard
Uke 7	Bærekraftsseminar	5	Lade Gaard
Uke 10	ESG-kurs	32	Lade Gaard
Uke 13	Grunnkurs ESG	50	Lade Gaard
Uke 19	Partnertreff (ECDE OG RE)	37	Lade Gaard
Uke 36	Grunnkurs ESG	20	Lade Gaard
Uke 38	Filosofikurs	10	Lade Gaard
Uke 43	Ledersamling	3	Lade Gaard
Uke 46	Filosofikurs	3	Lade Gaard
Uke 49	Workshop Åpenhetsloven	11	Lade Gaard
Uke 49	LinkedIn-kurs	15	Lade Gaard
SUM		**255**	

For å sørge for god kompetanseheving og deling av beste praksis gjennomføres det også en del workshops. Her gjennomgås tema først av fagansvarlig/fagressurs, før teamene jobber videre i grupper med hvordan dette anvendes i selskapene. Workshop om GDPR er et eksempel på dette.

Det er også viktig for ansatte og få økt innsikt og kompetanse på andre områder, blant annet innen sikkerhet. Derfor arrangeres det førstehjelpskurs og brannvern-kurs i regi av REITAN AS. Disse kursene gir ansatte repetisjon og praktisk øvelse i hvordan man utøver førstehjelp, brannslukkende tiltak, etc.

OPPLÆRING I DATASIKKERHET OG INFORMASJONSBEHANDLING

Selskapet bruker digitale verktøy i de alle fleste delene av virksomheten. Dette genererer store mengder data hver eneste dag. Arbeidsverktøyene samler inn og behandler blant annet personopplysninger og virksomhetskritiske data, og de potensielle konsekvensene av dårlig data-sikkerhet kan være ødeleggende for privatpersoner og for selskapet. Det er bedriftens ansvar å sørge for at dataene beskyttes. I Reitan Eiendom stilles det strenge sikkerhetskrav til systemene og arbeidsverktøyene som benyttes, men det viktigste enkelttiltaket for god datasikkerhet er opplæring av brukere. Om lag 90 % av alle dataangrep er forårsaket av en eller annen form for menneskelig feil.

Kunnskap om datasikkerhet er ferskvare. Som et ledd i å sørge for at alle ansatte i Reitan Eiendom holdes oppdatert på dette temaet, gjennomføres obligatoriske sikkerhetskurs en gang i året. Her benyttes en digital e-læringsplattform der leksjoner oppdateres jevnlig slik at kursene alltid har innhold som er relevant for dagens risikobilde. E-leksjonene tar noen få minutter å gjennomføre og sendes ut på e-post 2-3 ganger i uken i løpet av en 3-ukersperiode. Innholdet i leksjonene tilpasses dagsaktuelle tema, eksempelvis endrede lovkrav eller forhøyet risiko innenfor enkeltområder. Etter at EUs personvernforordning (GDPR) trådte i kraft 2018, arrangerte Reitan Eiendom et eget kurs som omhandlet dette temaet. I 2022 gikk sikkerhetskurset blant annet ut på å lære å kjenne igjen phishing-angrep, bruk av multiautentisering og sosial manipulering.

OPPLÆRINGSPROGRAM FOR ESG

Å tilby ansatte et eget opplæringsprogram for ESG og bærekraft er forankret som ett av målene i selskapets bærekraftstrategi. Opplæringsprogrammet består av tre moduler; Grunnkurs ESG, ESG-konferanse og Dypdykk ESG. I 2022 ble Grunnkurs ESG, ESG-konferanse og Dypdykk ESG gjennomført.

GRUNNKURS ESG

Grunnkurs ESG ble gjennomført i samarbeid med Verdiskolen. Denne modulen inneholder grunnleggende begreps- og metodeopplæring i bærekraftsarbeidet som også knyttes til REITANs filosofi og tenkesett. Grunnkurs ESG skal gi medarbeiderene forståelse og verktøy til å utvikle og gjennomføre bærekraftige eiendomsprosjekter i årene som kommer, samt orientering om kommende krav og forventninger fra myndigheter og kunder. Kurset ble i 2022 gjennomført som heldags kurs på Lade Gaard i mars, med et ekstrakurs i august for de som ikke kunne delta første runde.

BÆREKRAFTSKONFERANSE

I september 2022 gjennomførte Reitan Eiendom sin første bærekraftskonferanse med 140 deltakere på Britannia Hotel i Trondheim. Konferansen var modul 2 i opplæringsprogrammet for ESG og primært et tilbud til alle selskapets medarbeidere. I tillegg ble et utvalg av eksterne samarbeidspartnere og leverandører invitert. Konferansen ga faglig påfyll innenfor en rekke tema, med bidrag både fra interne krefter og eksterne foredragsholdere. Eksempelvis ble det vist eksempler på hvordan Reitan Eiendoms selskaper har tatt i bruk metode for bærekraftig eiendomsutvikling og –forvaltning og bidrar til å oppnå målene i bærekraftstrategien. Gode eksempler på hvordan selskapet ønsker å jobbe med bærekraft fremover. De eksterne foredragsholderne hadde bakgrunn fra en rekke ulike organisasjoner relatert til bærekraft og eiendom. Dette for å sikre god bredde og oppdatert kunnskap i et fagområde som er i stadig utvikling. Som eksempel ga United Cities et godt innblikk i hvordan bærekraftsarbeidet har utviklet seg de senere årene og den enorme farten og skalaen dette arbeidet har internasjonalt.

KONFERANSEN GA FAGLIG PÅFYLL INNENFOR EN REKKE TEMA, MED BIDRAG BÅDE FRA INTERNE KREFTER OG EKSTERNE FOREDRAGSHOLDERE.

DIGITAL LÆRINGSARENA, STUDIO

I 2021 etablerte REITAN og Reitan Eiendom et TV-studio på Lade Gaard. Studioet brukes for å gjennomføre digitale undervisninger med interaksjon med deltakerne. I REITAN er vi opptatt av at budskapet blir forstått og derfor er det et ønske om å skape verdifullt innhold som deles med medarbeidere. I 2022 har studioet også blitt brukt for å produsere fagdeler, storytelling og viktig informasjon som enkelt kan deles med selskapene. I tillegg brukes studioet til å spre kortfattede og enkle budskap til mange på en og samme tid.

E C Dahls Eiendom har etablert et lignende studio på Pirsenteret som er tilgjengeliggjort for leietakerne. Studioet på Lade Gaard er tilgjengelig for alle datterselskapene slik at man kan produsere egne pressekonferanser, webinar og digitale presentasjoner ved behov. Begge studioene har fasiliteter for direktesendinger. Dette tilrettelegger for deltakelse på møter, webinar, opplæringsprogram mv. uten å være til stede fysisk. Det kan på sikt redusere transportbehovet og dermed CO_2-fotavtrykket for virksomhetene betydelig.

DYPDYKK ESG

Ulike avdelinger og ansvarsområder i selskapet har behov for dypdykk i deler av det brede kunnskapsfeltet bærekraft. Denne tredje modulen i opplæringsprogrammet (Dypdykk ESG) inneholder en rekke tematiske kurs som arrangeres etter behov for de gruppene som trenger det. Det kan gjelde konkrete målsettinger i bærekraftstrategien, databehov, datasystem, juridiske krav, kommende rammeverk, rapportering, forvaltning, metode, prosjektutvikling mv. I første runde med modul 3 ble det blant annet arrangert en to-dagers samling for bærekraftsteamet hvor det videre arbeidet med forbedring av byggene og eiendommene i selskapene ble diskutert. Et annet opplegg i denne modulen har vært screening av alle selskapets eiendommer. Her har kunnskapsbehovet om selskapets eiendommer blitt kombinert med bevisstgjøring av de respektive ansvarlige for eiendommene gjennom at spørreundersøkelser om byggene har blitt besvart internt, i stedet for av innleide konsulenter. Gjennom 2023 vil det arrangeres flere kurs i denne modulen. Kursene blir gjennomført for mindre grupper på inntil 15 personer som får tredagerssamlinger på kurssenteret Fløtta i Soknedal, hvor bærekraft og deres ansvarsområder er fokus.

Vaskerelven

REITAN
EIENDOM

VESENTLIG TEMA: **VERDIKJEDE**

For Reitan Eiendom er det et stort bærekraftspotensial i å gjøre riktige innkjøp av riktige produkter fra riktige leverandører. Det er også viktig at selskapet selv er en solid og bærekraftsfokusert leverandør til sitt marked og sine kunder. Verdikjede-fokus er derfor svært viktig for å oppnå målene satt i bærekraftstrategien og for å sikre selskapets verdier. I dette kapitlet beskrives hvordan Reitan Eiendom jobber med verdikjede gjennom leverandører og innkjøp.

Verdikjede er definert som et vesentlig tema for Reitan Eiendom og er forankret som et fokusområde for bærekraftsarbeidet gjennom bærekraftstrategien. Det er også et tema som får økt fokus i de kommende årene gjennom at den nye åpenhetsloven trådte i kraft 1. juli 2022. Her stilles det krav til at alle virksomheter over en viss størrelse holder oversikt over leverandørenes forhold til ansvarlig arbeidsgiverpraksis og menneskerettigheter.

Reitan Eiendom iverksatte for 2021 screening av leverandører og har fokus på ansvarlige innkjøp. Dette øker bevissthet om å velge de riktige samarbeidspartnerne. Dette vil bli stadig viktigere de kommende årene, spesielt på grunn av kommende krav til klimafotavtrykksrapportering for enkelt-prosjekter. Her vil man måtte velge klimavennlige produkter og fremoverlente leverandører med omhu.

Gjennom etiske retningslinjer for leverandører stiller selskapet krav til leverandører på en rekke områder. Dokumentet finnes tilgjengelig på selskapets nettsider.

GRI: 2-6

REITAN EIENDOMS TILKNYTTEDE VERDIKJEDER

Reitan Eiendom har en betydelig påvirkning på miljømessig, sosial og økonomisk bærekraft gjennom selskapets tilknyttede verdikjeder. For å beskrive verdikjedene har selskapet utarbeidet en illustrasjon av prosessene og interessentene som forekommer i de fleste eiendomsprosjekter. I illustrasjonen inngår Reitan Eiendom primært i kategoriene Tomteeier, Tomteutvikler, Eiendomsutvikler, (i noen tilfeller Selger) samt Forvalter. I noen prosjekter kan enkelte av de beskrevne fasene være irrelevante, men de fleste aktørene er til stede i de fleste prosjekt. Illustrasjonen viser at selskapet har bred interaksjon med mange kompetansekategorier i de ulike prosjektfasene. Det er avgjørende å ta gode valg i alle fasene for å unngå at prosjektet får negativ påvirkning på miljø, økonomi og samfunn.

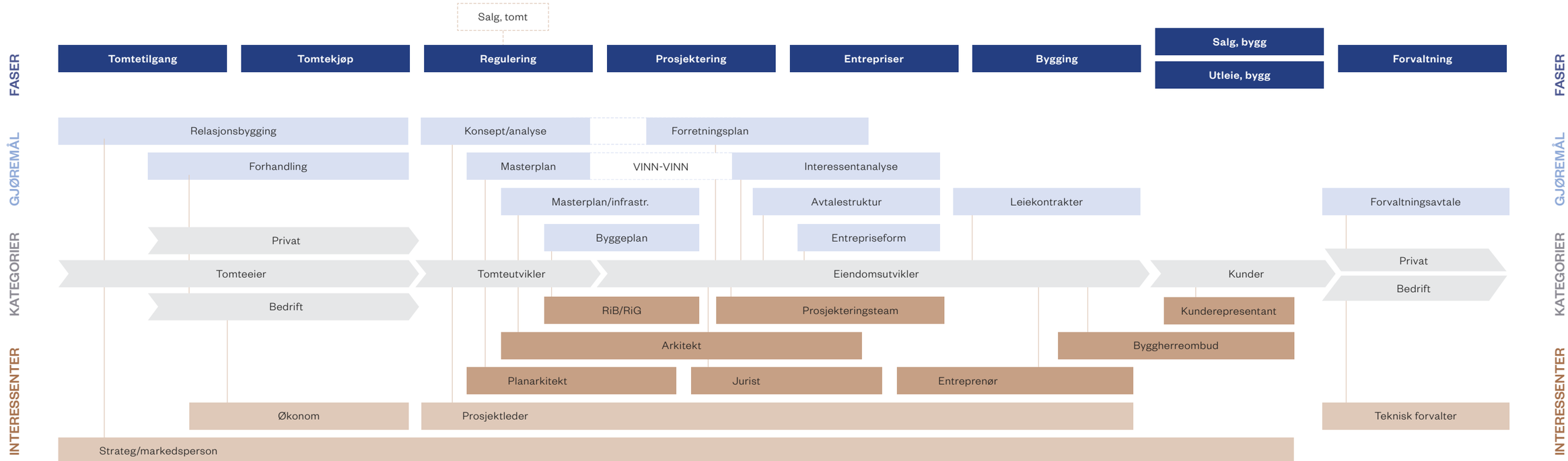
Reitan Eiendoms metodiske tilnærming til prosjektene er etablert for å sikre at valg er faktabaserte, at bred enighet om prosjektets ambisjonsnivå oppnås gjennom synliggjøring av potensial, og for å sikre høy grad av innovasjon for å maksimere prosjektenes positive effekter. Dette krever god kjennskap til selskapets verdikjeder og medarbeidere som har kunnskap og driv til å realisere potensialet som avdekkes.

Reitan Eiendom er en aktiv aktør i Bygg, Anlegg og Eiendomsnæringen (BAE-næringen) i landene hvor selskapet har aktivitet. Selskapets aktivitet omfatter akkvisisjon av tomter, bygg og eiendommer, utvikling og regulering til ulike formål innenfor satsingsområdene, prosjektering og tilrettelegging for leietakere, gjennomføring og byggherrerolle i utførende faser, i noen tilfeller salg og avhending av eiendommer og i de fleste tilfeller forvaltning av ferdigstilte eller kjøpte eiendommer med evighetens perspektiv.

I selskapets oppstrøms verdikjeder gjør de beskrevne aktivitetene Reitan Eiendom til en betydelig innkjøper av konsulenttjenester (spesielt teknisk og juridisk) og av bygningsmaterialer. Det er også potensielt stor risiko for at selskapet kan være en betydelig avfallsprodusent dersom man i stor grad river gamle bygg for å gi plass til nye. I prosjekter hvor man regulerer og bebygger nye tomter løper det også betydelig risiko for å berøre biologisk mangfold, samt vann-, skog- og myrressurser.

I Reitan Eiendom sine nedstrøms verdikjeder påvirkes selskapet av kundenes (leietakernes) behov og ønsker. Det betyr at prosjektene potensielt kan styres langt på vei av det en leietaker ber om. Da er det viktig at selskapet er sitt ansvar bevisst og baserer eiendomsutviklingen på et solid datagrunnlag og realiserer det bærekraftspotensialet som avdekkes. Gjennom dette kan Reitan Eiendom være en pådriver for at selskapets kunder tar gode og mer bærekraftige valg i sine respektive virksomheter.

Figuren under beskriver Reitan Eiendoms verdikjeder med faser, viktige gjøremål, kategorier hvor selskapet inngår, samt interessenter. Det er ikke vesentlige endringer i beskrivelsen av selskapets verdikjeder fra tidligere år.



GRI: 204-1, **SDG:** 8.3

INNKJØPSPRAKSIS

Reitan Eiendom har etablert et eget styringsdokument for ansvarlig innkjøp. Her beskrives i korte trekk hvordan selskapet skal kjøpe varer og tjenester, hva som er viktig å legge vekt på, og en tydeliggjøring av selskapets bærekrafts-potensial som kan realiseres gjennom gode innkjøp. Selskapet har også etablert etiske retningslinjer for leverandører. Her beskrives krav og forventninger til at leverandører i verdikjeden ivaretar sitt ansvar som ansvarlige arbeidsgivere, samt overholder og fremmer menneskerettighetene. Kombinasjonen av fokusert innkjøpspraksis og krav til aktører i verdikjeden sikrer økt bærekraft og effektfulle tiltak i selskapets prosjekter og drift

Ett av målene i bærekraftstrategien er å etterstrebe bruk av lokalt produserte produkter i prosjekter og eiendommer for å understøtte lokalt næringsliv og verdiskapning (Samfunn, mål 3). Enn så lenge mangler spesifikk måling på dette punktet, noe som er et forbedringspunkt i de kommende års rapporter. Med lokal mener Reitan Eiendom i første omgang regionene hvor de respektive prosjektene og eiendommene ligger. Det kan for eksempel være Midt-Norge, Øst-Norge, Midt-Sverige etc. Det er utfordrende å fastsette en konkret radius, men hensikten er å etterstrebe lokal verdiskapning i de lokalsamfunnene hvor selskapet er til stede samt redusere transportbehov for materialer til bygg og anlegg.

Et eksempel på denne typen tenkning er valget av lokal entreprenør for Campus Kristiansund-prosjektet som er under bygging. Her utfører den lokale entreprenøren Betonmast Røsand totalentreprisen med i all hovedsak lokale underentreprenører fra Nord-Møre.

Styringsdokumentene Etiske retningslinjer for leverandører og Ansvarlig inkjøp er viktige for å oppnå selskapets målsetting om et fullstendig Scope 3-regnskap innen 2026. Reitan Eiendom er i dialog med ulike aktører om å etablere et fakturasystem eller tilsvarende som kan registrere materialers opprinnelse og fotavtrykk. Selskapet er derfor avhengig av å motta data om materialers opprinnelse og fotavtrykk fra leverandørene for å oppnå målsettingen. Selskapet anerkjenner at markedet i dag bærer preg av mangel på data, både hva gjelder opprinnelse og fotavtrykk. Ved å implementere rutiner for dette i selskapets innkjøps-praksis, stiller Reitan Eiendom tydelige krav til leverandørene om deres bidrag til bærekraft i selskapets verdikjeder.

SDG: 8.3

ÅPENHETSLOVEN

Lov om virksomheters åpenhet og arbeid med grunnleggende menneske-rettigheter og anstendige arbeidsforhold, også kjent som åpenhetsloven, trådte i kraft 01.07.22. Hovedformålet med loven er å fremme selskapers respekt for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i forbindelse med produksjon av varer og levering av tjenester. Loven gir samtidig allmenn-heten rett til informasjon om selskapers håndtering av forhold knyttet til menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold.

Hensikten er å styrke anerkjente internasjonale prinsipper og retningslinjer for ansvarlig næringsliv, som blant annet OECDs retningslinjer for flernasjonale selskaper, FNs veiledende prinsipper for næringsliv og menneskerettigheter og ILOs kjernekonvensjoner om grunnleggende rettigheter og prinsipper i arbeidslivet.

Loven pålegger Reitan Eiendom med datterselskaper tre hovedforpliktelser, derav plikten til å utføre aktsomhets-vurderinger, plikten til å redegjøre for aktsomhetsvurdering samt plikten til å besvare informasjonskrav knyttet til hvordan selskapet håndterer faktiske og potensielle negative konsekvenser.

Reitan Eiendom har jobbet kontinuerlig med ansvarlig forretningspraksis over mange år, hvor samfunnsansvar og bærekraft er en godt integrert del av selskapets daglige drift og tenkning. Arbeidet med leverandørscreening ble igangsatt i første kvartal 2022 for 2021, med påfølgende aktiviteter gjennom året. Utover det, har Reitan Eiendom i samarbeid med rådgivningsselskapene Sustainability og CEMAsys gjennomført en overordnet strategisk aktsomhets-vurdering i henhold til kravene i åpenhetsloven. I første fase ble det gjort et grundig forarbeid med å kartlegge status i samarbeid med Direktør for bærekraft, før ledelsen og sentrale medarbeidere i Reitan Eiendom og datterselskaper deltok i workshop for å gjennomføre en aktsomhetsvurdering i henhold til OECDs retningslinjer. Metodikken for prosessen var basert på ISO 31 000 for risikostyring.

Gjennom prosessen har Reitan Eiendom etablert et risikobilde, med tilhørende tiltak for å redusere usikkerhet knyttet til måloppnåelse, derav å sikre arbeids- og menneske-rettigheter. Det har også blitt etablert en plan for arbeidet med åpenhetsloven, for å sørge for at selskapet ivaretar de tre pliktene i loven. Arbeidet har deretter blitt forankret i selskapets styre, hvor det ble vedtatt at selskapet skal overholde pliktene etter åpenhetsloven. Det er lagt spesiell vekt på å etablere en god plan for hvordan selskapet skal utføre aktsomhetsvurderinger, og en tydelig plassering av ansvaret for arbeidet i selskapet.

ORGANISERING, RETNINGSLINJER OG RUTINER FOR ARBEIDET

Reitan Eiendom har i løpet av 2022 utarbeidet, oppdatert, styreforankret og offentliggjort en rekke retningslinjer knyttet til ansvarlighet i henhold til åpenhetslovens forventninger. Det foreligger ansvarlig arbeidsgiver- og menneske-rettighetspolicy, antikorrupsjonspolicy, HMS-policy, miljøpolicy, policy for ansvarlig innkjøp, skattepolicy, etiske retningslinjer og etiske retningslinjer for leverandører, samt varslingsrutine. Administrerende direktør i selskapet har ansvaret for å implementere policyene, hvor øverste leder for hvert datterselskap har tilsvarende ansvar i sine respektive selskap. Direktør bærekraft i Reitan Eiendom er ansvarlig for å støtte selskapene med opplæring og bevisstgjøring, samt oppdatere og utvikle relevante policyer og støttemateriell.

For å sikre at Reitan Eiendom jobber enhetlig på tvers av datterselskaper, har Direktør bærekraft etablert Bærekrafts-teamet som også jobber spesifikt med å fremme ansvarlig forretningspraksis i leverandørkjeder. Teamet har hatt ukentlige møter og flere samlinger for å koordinere bærekraftsarbeidet. Som en del av samhandlingen mellom selskapene, har det blitt etablert felles rutiner på tvers, blant annet prosedyre for gjennomføring av aktsomhetsvurderinger, rutiner for vurdering og håndtering av potensiell negativ påvirkning, rutine ved funn vedrørende potensielle brudd på menneskerettigheter og/eller anstendige arbeidsforhold, samt rutiner ved onboarding av nye leverandører og leietakere.

GRI: 308-1, 308-2, 414-1, **SDG:** 5.2, 8.8, 16.1

REITAN EIENDOMS RISIKOBILDE

Som en virksomhet med globale og komplekse verdikjeder, anerkjenner Reitan Eiendom at det er ulik form for risiko forbundet med selskapets forretningsvirksomhet. Selskapet har derfor identifisert en rekke risikoer eller usikkerheter som skal undersøkes nærmere for å sikre at selskapet jobber på en god og forebyggende måte. Den første av disse er manglende sporbarhet knyttet til importerte råvarer som ikke utvinnes lokalt og som skal brukes i selskapets eiendommer. Videre ser selskapet at manglende totaloversikt over leverandører, spesielt knyttet til manglende besvarelse av informasjonsforespørsler også er en blindsone som blir redegjort for i de neste kapitlene om screening av leverandører. Bytte og endringer av underleverandører hos kontraherte totalentreprenører underveis i prosjekter er også et område det er viktig å se nærmere på og stille sterkere kontraktsrettslige krav til. Ulike usikkerheter eller risikoer ble vurdert i workshopen ut fra sannsynligheten for at de oppstår. Deretter ble alvorlighetsgrad vurdert og tilknyttet tiltak for å forsterke selskapets evne til god håndtering dersom de inntreffer. Reitan Eiendom har i etterkant av workshopen jobbet aktivt med disse tiltakene.

SCREENING AV LEVERANDØRER

Reitan Eiendom gjennomførte sin første screening av leverandører for rapporteringsåret 2021. Screeningen ble gjennomført i mars 2022 hvor 195 leverandører ble valgt ut til å motta screeningspørsmål. Utvelgelsen ble gjort blant leverandører som har fakturert Reitan Eiendom og datterselskapene mer enn 100.000 kr i 2021.

For 2022 ble screeningen betydelig utvidet. Terskel for å motta screeningen ble senket fra 100.000 kr fakturert til 10.000 kr fakturert i rapporteringsåret. Øvrig filtrering og relevansvurdering ble også gjort i forkant av utsendelse av screening. Totalt antall som mottok forespørsel om screening for 2022 var 872 leverandører.

Leverandører som har fakturert mindre enn 10.000 kr, har i denne omgang blitt holdt utenfor screeningen. Dette for å begrense antall leverandører, da totalantallet lå i overkant av 3000.

De 872 leverandørene sto for 74,5 % av mottatte fakturerte kostnader i Reitan Eiendoms selskap i 2022. Filtrerer man ut offentlige avgifter mv. er prosentandelen 94,1 % (i 2021 sto 195 leverandører for 57,5 % av kostnadene). Utvalget av leverandører dekker med andre ord det aller meste av selskapets kostnadsside fra leverandørkjeden.

SDG: 5.2 **SDG:** 8.8 **SDG:** 16.1

Mange av leverandørene i utvalget var overlappende for alle selskapene, inkludert Dora. Leverandørene ble delt i to kategorier. 225 bransjeleverandører i byggebransjen mottok en litt utvidet versjon av spørreundersøkelsen. Denne versjonen var lik som for resten av leverandørene, men hadde 39 bransjespesifikke spørsmål i tillegg. De bransjespesifikke spørsmålene tok for seg temaer fra Reitan Eiendoms definerte risikobilde og internasjonalt anerkjente risikoer i bransjen, herunder sosial dumping, innleid arbeidskraft, rettferdig lønn for lærlinger og risikovurdering for menneske- og arbeidsrettigheter. Som en viktig komponent i Reitan Eiendoms risikobilde, tok ytterligere spørsmål for seg materialer tilknyttet medium eller høy risiko basert på hvilket land materialet ble produsert i. Dette vil bidra til å øke sporbarheten til våre materialer, og med det redusere tilhørende risiko.

Den ordinære varianten av undersøkelsen tok hovedsakelig for seg tema som er relevante for åpenhetsloven. Den ordinære undersøkelsen er en justert variant av fullversjonen fra 2021. Reitan Eiendom har i tillegg valgt å trekke inn spørsmål som omhandler antikorrupsjon, og vesentlige temaer innen klima og biomangfold.Dette på grunn av at denne typen risikovurderinger skulle gjøres i årets rapportering og for å unngå å sende flere screeningundersøkelser til leverandørene. Undersøkelsen er for 2022 noe grundigere enn året før for å gi et tilfredsstillende grunnlag for å gjøre aktsomhetsvurderinger. CEMAsys sin Surveymodul ble også for 2022 benyttet til å gjennomføre undersøkelsen og svarene ble behandlet og analysert der, på samme måte som for året før.

I forkant av at undersøkelsen ble sendt ut, ble svaralternativene vektet med poeng. Dette for å kunne vurdere de innkomne svarene på en rask og effektiv måte. Eksempelvis kunne alternative svar på om et selskap har bærekraftstrategi vektes ved at Ja ga 2 poeng, Nei ga 1 poeng og Vet ikke ga 0 poeng. Dette fordi det skulle være forskjell på å «vite hva man mangler» og på å «ikke vite». Vektingen skiller også mellom lav-, medium- og høyrisikospørsmål for å effektivt prioritere oppfølging.

Screeningprosessen ble gjennomført som ledd i å gjennomføre aktsomhetsvurdering av leverandører i tråd med åpenhetsloven.

Resultatene fra undersøkelsen danner grunnlag for dialog og interaksjon om bærekraft mellom Reitan Eiendom og leverandørene. Screeningen skal ikke være en undersøkelse for å utelukke enkeltleverandører fra samarbeid basert på resultatet i årets undersøkelse.

SVARPROSENT

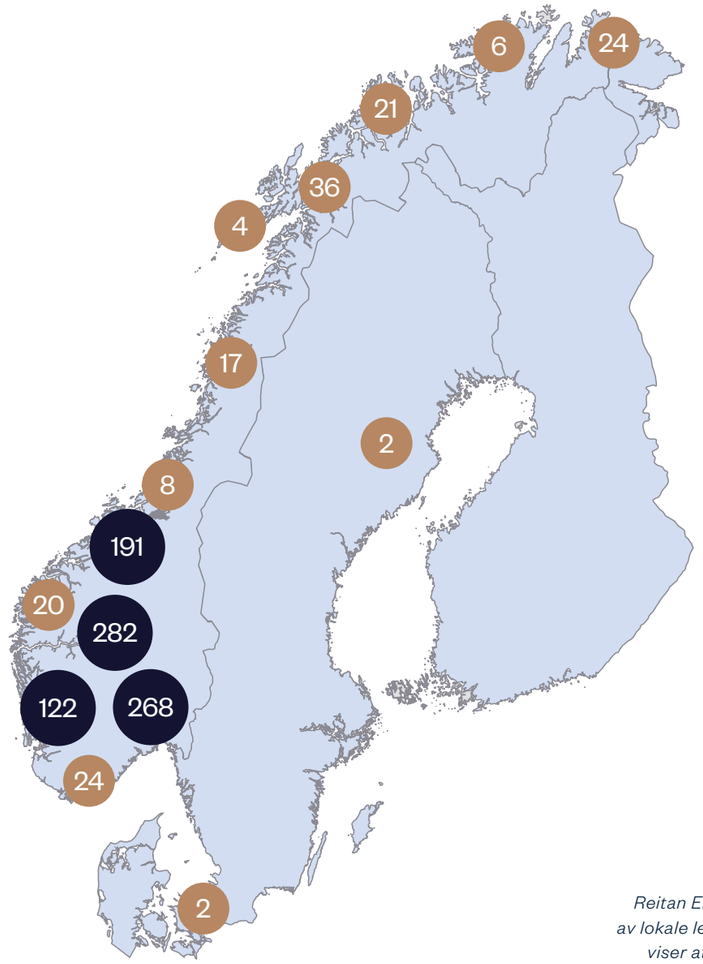
Leverandørscreeningen oppnådde en svarprosent på 25 % for den bransjespesifikke versjonen (31 % i 2021), og 21 % for den ordinære versjonen (46 % i 2021). Ytterligere 8 % og 6 % av leverandørene for hver av versjonene har startet undersøkelsen og nesten fullført. Deres svar er inkludert i sammendraget av funn under. Antall leverandørbesvarelser vil derfor variere noe fra tema til tema. På grunn av den kraftige økningen i antall leverandører som mottok screeningen var det forventet at svarprosenten skulle gå ned for 2022-screeningen. Det vises også i resultatene. Antall respondenter har likevel økt betydelig fra 89 besvarelser for 2021 til 248 besvarelser for årets screening. Det er svært gledelig og bedrer datagrunnlaget for aktsomhetsvurderingen.

TABELL 6.12 BESVARELSER, LEVERANDØRSCREENING

	Bransjespesifikk versjon				Ordinær versjon			
	Antall svar		Prosent		Antall svar		Prosent	
År	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Fullført	57	27	25 %	31 %	136	50	21 %	46 %
Startet og nesten fullført	17	18	8 %	20 %	38	11	6 %	10 %
Totalt	**74**	**45**	**33 %**	**51 %**	**174**	**61**	**27 %**	**56 %**

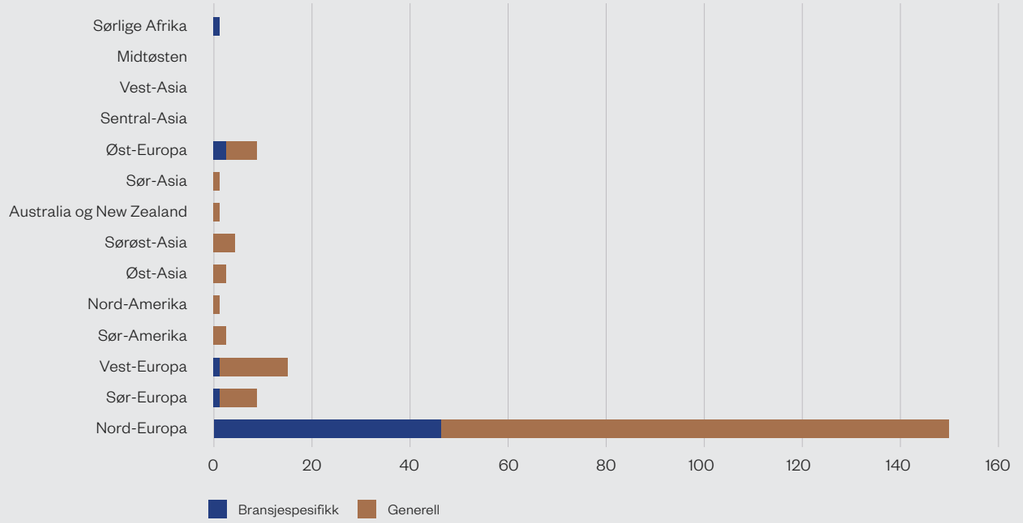
HOVEDFUNN FRA UNDERSØKELSEN

Overordnet er Reitan Eiendoms leverandører tilknyttet Norge og Norden, enten som helnorske eller nordiske selskap, eller som en avdeling som en del av et internasjonalt selskap. Dette gjenspeiler seg i screeningen av leverandører, der 78 % av leverandørene rapporterer at deres virksomhet har operasjoner i Nord-Europa, i tillegg til operasjoner i øvrige deler av verden med hovedvekt på operasjoner i Europa (92 %). For leverandørens verdikjeder rapporteres en spredning på tvers av verdensregionene. Nord-Europa har igjen den mest fremtredende plassen i leverandørenes verdikjeder med 45 %, med ytterligere vekt på øvrige deler av Europa (30 %), etterfulgt av Øst- (5 %) og Sørøst-Asia (4 %).

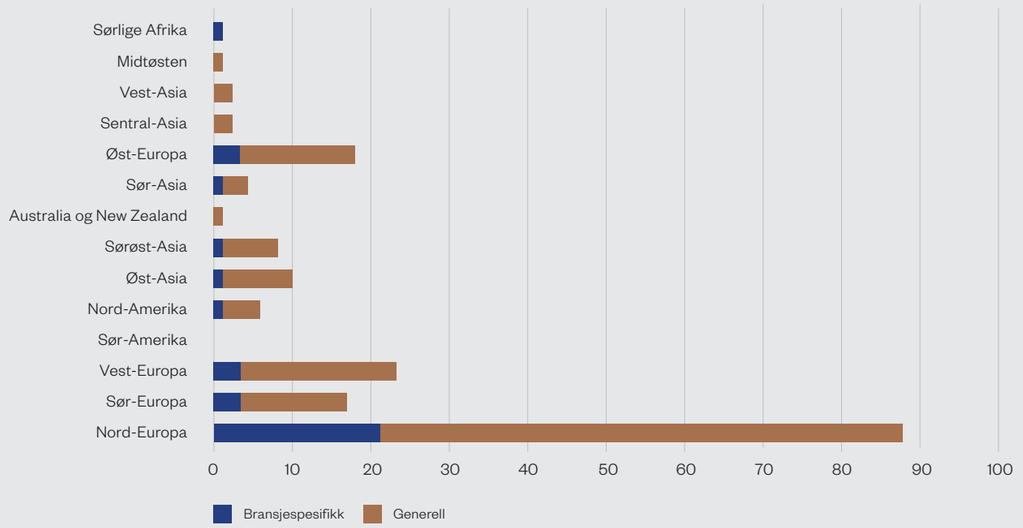


Reitan Eiendom etterstreber bruk av lokale leverandører. Screeningen viser at selskapets leverandører hovedsakelig er spredt utover Norge, og øvrige deler av Norden.

FIGUR 6.7 REGIONER VIRKSOMHETEN HAR OPERASJONER I



FIGUR 6.8 REGIONER VIRKSOMHETENS LEVERANDØRER HAR OPERASJONER I (UNDERLEVERANDØRER)



REITAN EIENDOM

Funn om retningslinjer og policyer i verdikjeden
Implementerte retningslinjer/policyer og prosedyrer ble etterspurt for å sikre at Reitan Eiendoms leverandører har forankret arbeidet med å motvirke negativ påvirkning og å hindre brudd på menneske- og arbeidsrettigheter i sin egen virksomhet. Svaralternativene tar for seg relevante styringsdokumenter ment for å sikre og forebygge negativ påvirkning eller brudd på vesentlige områder innen menneske- og arbeidsrettigheter eller andre ESG-relaterte temaer forankret i Reitan Eiendoms bærekraftstrategi. Dette inkluderer blant annet anti-diskriminering, helsefremmende arbeidsmiljø, interessekonflikter, klima og miljø.

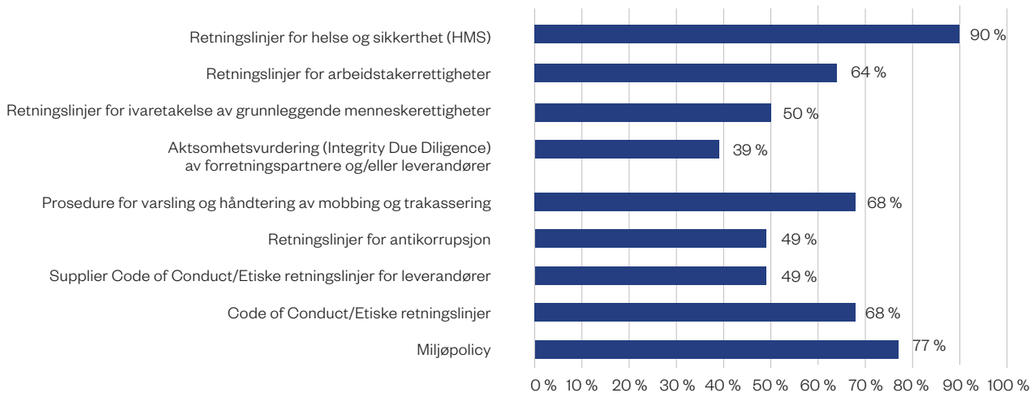
Funn om barnearbeid
Barnearbeid må forebygges og motvirkes. For Reitan Eiendom er det derfor viktig å sikre at leverandørene har gode rutiner gjennom egne systemer som tillater enkel verifisering av arbeidstakernes alder. 91 % av leverandørene rapporter at de har et slikt system for egne arbeidstakere, som bidrar til å motvirke forekomsten av barnearbeid i Reitan Eiendoms verdikjede. Samtidig rapporterer 7 % av leverandørene at de foreløpig ikke har et slikt system. Reitan Eiendom vil basert på dette gå i dialog med gjeldende leverandører om å etablere dette.

For ytterligere å motvirke forekomst av barnearbeid i verdikjeden kreves god innsikt hos leverandørene i deres underleverandørers rutiner. 47 % av leverandørene rapporter at deres underleverandører ikke vet eller ikke har et system for å verifisere alderen til deres arbeidstakere, mens 24 % rapporterer at de har bekreftet dette for mer enn 90 % av sine underleverandører.

Funn om arbeidskontrakter
For å sikre arbeidstakernes rettigheter er det viktig at alle arbeidstakere er godt kjent med informasjonen i sin arbeidskontrakt og har muligheten til å lese og tolke denne selv uten ekstern påvirkning. Reitan Eiendoms leverandører rapporterer at 97 % av alle arbeidskontrakter er lovlig på et språk den ansatte forstår, samtidig som 2 % rapporterer at dette foreløpig ikke er implementert i virksomheten. Dette er et viktig tiltak for å motvirke sosial dumping. 37 % av leverandørene rapporterer at dette ikke foreligger eller at de ikke kjenner til hvorvidt dette foreligger hos deres underleverandører. Samtidig kan 25 % av leverandørene bekrefte at 90 % av arbeidstakere hos deres underleverandører har en lovlig arbeidskontrakt på et språk deres ansatte forstår.

Funn om minstelønn
Alle arbeidstakere skal som minimum motta minstelønn eller mer i henhold til lokal lovgivning. 96 % av Reitan Eiendoms leverandører kan bekrefte at deres ansatte mottar minstelønn eller mer som fastsatt i lokal lovgivning. Samtidig rapporterer 1 % at dette ikke kan bekreftes. For å motvirke forekomst av brudd på menneske- og arbeidsrettigheter vil Reitan Eiendom gå i dialog med de aktuelle leverandørene for å forbedre dette. Videre i verdikjeden rapporter 25 % at minstelønn eller mer er bekreftet for 90 % av deres respektive underleverandører, 7 % har bekreftet

FIGUR 6.9 IMPLEMENTERTE RETNINGSLINJER/POLICYER OG PROSEDYRER



for mer enn 50 % og 5 % har bekreftet dette for mer enn 10 % av deres underleverandører. Reitan Eiendom noterer seg at om lag 34 % av leverandørene ikke kan bekrefte dette for sine underleverandører og vil gå i dialog for å motvirke brudd på menneske- og arbeidsrettigheter.

Funn om organisasjonsfrihet
For å sikre arbeidstakernes rettigheter på verdensbasis, er fagforeninger og organisasjonsfrihet et viktig tiltak. 70 % av Reitan Eiendoms leverandører rapporterer at de har iverksatt tiltak for å støtte ansattes rettigheter til å utøve organisasjonsfrihet og etablere tariff, og 2 % rapporterer at tiltak knyttet til dette er planlagt i løpet av året. Reitan Eiendom noterer at 22 % av leverandørene ikke har implementert tiltak for å støtte ansattes rettigheter til å utøve organisasjonsfrihet og etablere tariff på nåværende tidspunkt, og vil oppfordre de aktuelle leverandørene til å utbedre dette for å forebygge brudd på menneske- og arbeidsrettigheter i deres egen virksomhet. 17 % av virksomhetene bekrefter at 90 % av deres underleverandører har implementert tiltak, 7 % har bekreftet dette for 50 % av sine underleverandører og 5 % har bekreftet dette for 10 % av sine underleverandører. 39 % rapporterer at de ikke kjenner til om tiltak er implementert hos sine underleverandører for å støtte ansattes rett til organisasjonsfrihet og etablere tariff.

Funn om varsling
Varslingskanaler anses å være en av de mest effektive metodene for å avdekke og motvirke korrupsjon og øvrige avvik på arbeidsplassen. Etablerte varslingskanaler og rutiner for oppfølging og ivaretakelse av varsleren er viktige styringssystem i det forebyggende arbeidet mot avvik eller brudd på menneske- og arbeidsrettigheter. 80 % av Reitan Eiendoms leverandører rapporterer at de har rutiner for rapportering av klager og håndtering av disse. Ytterligere 2 % planlegger å kunne rapportere dette i løpet av 2023, mens øvrige 17 % ikke har implementert dette for egen virksomhet. Videre nedover i verdikjeden har 19 % av leverandørene bekreftet at varslingskanaler og tilhørende rutiner er etablert for mer enn 90 % av deres underleverandører, 6 % har bekreftet dette for mer enn 50 % og 3 % har bekreftet dette for mer enn 10 % av sine underleverandører.

Funn om risikovurderinger i byggebransjen
Som stor eiendomsaktør er Reitan Eiendom en naturlig del av byggebransjen. I selskapets egne risikovurderinger tas dette med som en viktig faktor. Det er derfor viktig for Reitan Eiendom å kjenne til om det er gjort vurdering av risikoer for negativ påvirkning eller brudd på menneske- og arbeidsrettigheter hos leverandørene i byggebransjen. 75 % av Reitan Eiendoms bransjeleverandører har gjennomført en risikovurdering for å identifisere risikoer tilknyttet menneske-, arbeidsrettigheter eller andre ESG-relaterte temaer i verdikjeden til produktene som selges til Reitan Eiendom. 14 % av bransjeleverandørene rapporterer at de har avdekket risikoer; 12 % har iverksatt risikoreduserende tiltak, mens de øvrige 2 % ikke har iverksatt tiltak. 61 % rapporterer at risiko ikke er avdekket, mens 25 % rapporter at en risikovurdering ikke er gjennomført.

Funn om iverksatte tiltak
Reitan Eiendom vurderer sosial dumping som en av risikoene for negativ påvirkning eller brudd på menneske- og arbeiderrettigheter byggebransjen. For å unngå dette er det vesentlig at leverandørene har rutiner/mekanismer for å motvirke forekomsten av dette i egen organisasjon og virksomhet gjennom konkrete tiltak. Leverandørene rapporter ulike tiltak for å motvirke risiko, deriblant kontrakter som sikrer lønns- og arbeidsvilkår for norske og utenlandske arbeidstakere, regelmessige stikkprøver, retningslinjer og policyer, samt intervjuer med arbeidstakere og eller leverandører.

Funn om biologisk mangfold
Verdikjedefokus er gjennomgående viktig for å oppnå Reitan Eiendoms målsettinger for bærekraftsarbeidet. I lys av den nye naturavtalen signert i Montreal i 2022, er selskapets avhengighet, påvirkning, risikoer og muligheter relatert til naturressurser og biologisk mangfold vesentlig i kartleggingen. I denne forbindelse ble alle leverandører spurt hvorvidt risikoer for negativ påvirkning og tilhørende målsettinger for biologisk mangfold forelå. 79 % av leverandørene rapporterer at risikovurdering av potensiell negativ påvirkning på biologisk mangfold i egen drift eller verdikjede ikke er gjennomført. Tilsvarende andel leverandører rapporterer at målsetting for å redusere negativ påvirkning og gode rutiner for innhenting av data ikke foreligger. Av de leverandørene som har kartlagt risiko for negativ påvirkning på biologisk mangfold har 2 % gjennomført dette for sin verdikjede, 8 % for egen virksomhet og 5 % av leverandørene har gjennomført dette for både egen virksomhet og for verdikjeden. Videre rapporterer 3 % av leverandørene at de har iverksatt tiltak for å motvirke eller forbedre negativ påvirkning i egen virksomhet og for verdikjeden, 9 % for egen virksomhet og 4 % har iverksatt tiltak for verdikjeden. Kartleggingen og funnene presentert over legger grunnlaget for Reitan Eiendoms videre arbeid innen naturressurser og biologisk mangfold.

KATEGORISERING AV LEVERANDØRER OG OPPFØLGING AV DISSE

Basert på den predefinerte vektingen knyttet til de avgitte besvarelsene i screeningen er leverandørene kategorisert som en leverandør med høy, medium eller lav risiko. Av de som gjennomførte undersøkelsen kategoriseres 32 leverandører som høy risiko, 156 som medium risiko og 5 som lav risiko. Av 872 leverandører har 248 leverandører fullført eller nesten fullført screeningen. Reitan Eiendom har derfor ikke grunnlag for å kategorisere de resterende 624 leverandørene som høy, medium eller lav risiko. Dog er mangelen på innsikt hos ubesvarte eller ufullstendige besvarelser å anse som en vesentlig risiko i selskapets verdikjede.

Reitan Eiendom vil basert på leverandørscreeningen gå i dialog med leverandørene for å iverksette ytterligere vurderinger for å kunne beslutte hvilke tiltak som skal iverksettes. Herunder vil de 624 leverandørene som ikke har fullført screeningen være en prioritet i Reitan Eiendoms oppfølgingsprosess.

32 leverandører har gjennom prosessen blitt flagget som høyrisikoleverandører. 63 % av disse anses å være leverandører tilknyttet byggebransjen. En av hovedkildene til flaggingen av leverandører er rapportering om forekomst av giftig og/eller farlig avfall som kan utgjøre en risiko for arbeidstakers liv og helse (50 %), drikkevannskilder (19 %), myrområder (13 %), skog (6 %), dyrkbar- eller avlingsjord (9 %), eller biomangfold i nærliggende områder (9 %). Reitan Eiendom ser på samtlige punkter som forbedringspunkter, og vil kontrollere at de aktuelle leverandørene har etablert gode rutiner for å motvirke at den overnevnte risikoen inntreffer. De bransjespesifikke spørsmålene er etablert for å forebygge risikoen knyttet til sporbarheten av materialer benyttet i Reitan Eiendoms virksomhet.

TABELL 6.13 REGIONER MED SPESIELT FOKUS

Opprinnelsesland	Antall leverandører	Risikonivå: Arbeids-rettigheter*	Risikonivå: Korrupsjon**	Materialer
India	3	5	41/100	Metall, stein
Kina	14	5	39/100	Elektronikkprodukter, keramiske produkter, metall, rør, solcellepanel og stein
Polen	1	3	60/100	Treverk
Russland	1	3	28/100	Metall
Sør-Korea	1	5	57/100	Elektronikkprodukter
Tyrkia	1	5	41/100	Keramiske produkter
Vietnam	1	5	33/100	Solcellepanel

Reitan Eiendom benytter The International Trade Union Confederation (ITUC) Global Rights Index for aktsomhetsvurderinger knyttet til grunnleggende menneskerettigheter og anstendig arbeidsforhold og Transparency International for aktsomhetsvurderinger tilknyttet korrupsjon.

***Arbeidsrettigheter.** ITUC Global Rights Index har tett tilknytning til FNs internasjonale arbeidsorganisasjon (ILO) og samarbeider blant annet med Trade Union Advisory Committee (TUAC), et av OECDs rådgivende komitéer. ITUC primære oppgave er å fremme og forsvare arbeidstakeres rettigheter og interesser gjennom internasjonalt samarbeid med hovedfokus på fagforening og menneskerettigheter; økonomi, samfunn og arbeidsplass; likestilling og ikke-diskriminering; og internasjonal solidaritet.

Risikoskalaen er basert på informasjon registrert i ITUC-rapporten, verdens mest omfattende database over brudd på arbeidsrettigheter, og rater 139 land på en skala fra 1-5 basert på graden av respekt for menneskers arbeidsrettigheter. Arbeidsrettigheter er fraværende i land som scorer 5, mens land som scorer 1 opplever irregulære rettighetskrenkelser. ITUC Global Rights Index dekker sårbare arbeidere, sivile rettigheter, retten til kollektive forhandlinger, retten til å streike, retten til organisasjonsfrihet og tilgang til garantier i tillegg til internasjonalt anerkjente kjernearbeidsstandarder.

****Korrupsjon.** Transparency Intenational er en global organisasjon som satte korrupsjon på dagsorden på 90-tallet. Gjennom årene har arbeidet til Transparency International bidratt til å forhindre og redusere forekomsten av korrupsjon verden over ved å etablere benchmarks. Organisasjonen publiserer årlig Corruption Perceptions Index (CPI), som rangerer 180 land og territorier på opplevde nivåer av korrupsjon i offentlig sektor på en skala fra 0-100, hvor 0 er anse som svært korrupt, og 100 er ikke korrupt.

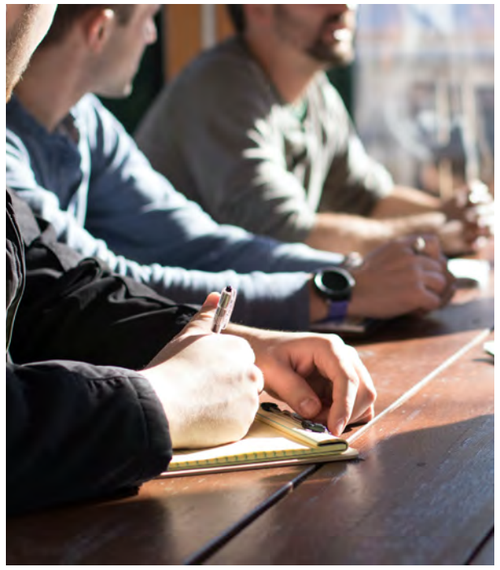
53 % av de flaggede leverandørene, rapporterer om opprinnelsesland tilknyttet medium eller høy risiko for korrupsjon eller brudd på menneske- og/eller arbeidsrettigheter. Reitan Eiendom legger spesielt merke til opprinnelsesland for solcellepanel, hvor 14 % av selskapets bransjeleverandører oppgir Kina som opprinnelsesland. Reitan Eiendom vil følge opp de aktuelle leverandørene for å sikre at gode rutiner for forebygging av negativ påvirkning eller brudd på menneske- og arbeidsrettigheter er etablert for samtlige materialer.

De bransjespesifikke spørsmålene gir Reitan Eiendom dypere innsikt i selskapets verdikjede og bedre sporbarhet på materialer. Funnene gjort i forbindelse med materialene vil bli fulgt opp gjennom innkjøpspolicy og rutiner tilknyttet innkjøpspraksis.

AKTSOMHETSVURDERINGER

I en tid preget av usikkerhet og et stadig skiftende verdensbilde, er det viktig for Reitan Eiendom å gjøre løpende risikovurderinger av potensiell negativ påvirkning på mennesker, samfunn og miljø. Det kan være vurdering av risiko ved inngåelse av avtaler med nye leverandører, ved større endringer i selskapet eller risiko som oppstår som et resultat av endringer i det ytre miljøet. Ved hjelp av de seks definerte stegene i OECD sine retningslinjer for flernasjonale selskaper, har selskapet utført aktsomhetsvurderinger for å gjøre selskapet bedre rustet til å stanse, forebygge og begrense negativ påvirkning.

Reitan Eiendom har det siste året jobbet aktivt med å forankre ansvarlighet i selskapets retningslinjer og styringssystem. Ved bruk av leverandørscreening har selskapet kartlagt leverandører og forretningsforbindelser, og har i tillegg identifisert hvilke risikoområder knyttet til menneske- og arbeidsrettigheter som er mest relevant for selskapet å prioritere for videre oppfølging i 2023. Selskapet har utarbeidet rutiner knyttet til å stanse, forebygge og redusere negativ påvirkning/skade, og implementerer disse på tvers av Reitan Eiendom og datterselskaper for å håndtere funnene fra kartlegging og aktsomhetsvurdering. I det videre arbeidet vil Reitan Eiendom prioritere leverandører med manglende besvarelse for å få et fullstendig risikobilde av selskapets verdikjede. Parallelt med dette vil Reitan Eiendom sikre at gode rutiner og innkjøpspraksis foreligger hos de leverandørene det knyttes høyest risiko til, basert på presenterte funn. Reitan Eiendom vil også fortløpende vurdere direkte dialog med leverandører i kategorien medium risiko. Av leverandørene som har besvart utgjør denne kategorien 76 %, 188 leverandører. Gjennom CEMAsys sin digitale løsning vil selskapet overvåke gjennomføring



og resultater knyttet til kartleggingen fortløpende, og har etablert rutiner knyttet til håndtering av situasjoner hvor Reitan Eiendom potensielt har forårsaket eller bidratt til skade.

Selskapet etablerte i 2021 ekstern varslingskanal kontrollert av tredjepart myntet på ansatte og selskapets øvrige interessenter som leverandører, samarbeidspartnere og allmennheten. Alle styringsdokumentene, inkludert varslingsrutine og -kanal er oversatt til engelsk i løpet av 2022, er styrevedtatt og publisert på nettsidene på lik linje med de norske versjonene. Selskapet ønsker å kommunisere tydeligere om hvordan Reitan Eiendom jobber med ansvarlighet, knyttet til både prosess og funn også i årene som kommer. Dette arbeidet er påbegynt i årets bærekraftsrapport, og innebærer også å involvere berørte rettighetshavere om aktuelt.

Gjennom selskapets aktsomhetsvurderinger har ingen konkrete negative konsekvenser knyttet til brudd på anstendige arbeidsforhold og grunnleggende menneskerettigheter blitt avdekket. I 2023 vil Reitan Eiendom fortsette arbeidet med aktsomhetsvurderinger som et forebyggende tiltak, og evaluere og forbedre prosessen løpende.

VESENTLIG TEMA: SIRKULÆRØKONOMI

For å nå målene satt i Reitan Eiendoms bærekraftstrategi og FNs Bærekraftsmål er man avhengig av å gjenbruke og ombruke i større grad enn hva man har gjort frem til nå i samfunnet. Det medfører et behov for å være offensiv og innovativ i å ta i bruk nye konsepter og løsninger samt å være proaktiv i utvikling av nye forretningsmodeller for bærekraftig økonomi. Bærekraft må også lønne seg økonomisk. Det ligger store muligheter innen temaet sirkulærøkonomi. Både i form av besparelser og i skapte merverdier.

For byggebransjen vil dette i størst grad handle om å være flinke til å gjenbruke og ombruke. I særdeleshet bære-konstruksjoner, men også mindre bygningsdeler og kompo-nenter, samt hele bygg. I dette kapitlet beskrives hvordan selskapet jobber med sirkulærøkonomi og hvorfor dette er et prioritert tema i bærekraftsarbeidet.

I bærekraftstrategien er sirkulærøkonomi viktig og må ivaretas for å oppnå målene under fokusområdene miljø, verdikjede og samfunn. Det er også sentralt i den metodiske tilnærmingen som beskrives og som skal brukes i alle prosjekter. Kartlegging av potensial og innovasjon på basis av data avdekker ofte muligheter for å bruke materialer smartere, på en mer miljøvennlig måte eller mer økonomisk. Verdigrunnlag nr. 2 (Høy forretningsmoral) er en kjerneverdi for en fornuftig tilnærming, ansvarsfulle valg og et blikk for å unngå sløsing. Derfor er det naturlig å koble muligheter som åpnes gjennom sirkulære forretningsmodeller til selskapets grunnverdier.

Reitan Eiendom har etablert miljøpolicy som ett av selskapets styringsdokument. Dette dokumentet beskriver mål og ambisjoner for miljøarbeidet. Her er sirkulærøkonomi omtalt spesifikt. Dokumentet finnes tilgjengelig på selskapets nettsider.

Rehabilitering, Olav Tryggvasonsgate 19.

REHABILITERING

Selskapene i Reitan Eiendom har i en årrekke spesialisert seg på rehabilitering av bygg. Både av sentrumsbebyggelse og av bygg for annen næring utenfor byene.

Reitan Eiendom har stort fokus på rehabilitering, særlig gjennom selskapene som forvalter og utvikler sentrumseiendom hvor det er naturlig å gjenbruke og rehabilitere bygg fremfor å rive og bygge nytt. I tillegg fokuserer alle selskapene på gjenbruk og ombruk av materialer der det er hensiktsmessig. Det gjelder både i form av gjenbruk av hele bygg, konstruksjoner og bygningsdeler, men også å tilrettelegge for gjenbruk og ombruk av komponenter og annet utstyr.

Eksempler på rehabiliteringsprosjekter finnes i kapitlet med presentasjon av utvalgte prosjekter fra 2022.

GRI: 301-1, 301-2, egen indikator (sert. Mat.), egen indikator (BREEAM), **SDG:** 8.4, 12.2, 12.5

SDG: 8.4 **SDG:** 12.2 **SDG:** 12.5

MATERIALER

Reitan Eiendom har satt i gang en rekke tiltak for å ha bedre oversikt over hvordan materialbruken får innvirkning på klimafotavtrykket. Her er verktøyet Loopfront tatt i bruk av E C Dahls Eiendom for å synliggjøre tilgjengelige gjenbrukbare materialer fra andre kilder, som kan gjenbrukes i prosjekter. Det er etablert rutiner for bruk av verktøyet, og både i 2021 og 2022 har det blitt brukt i en rekke prosjekter.

LOOPFRONT

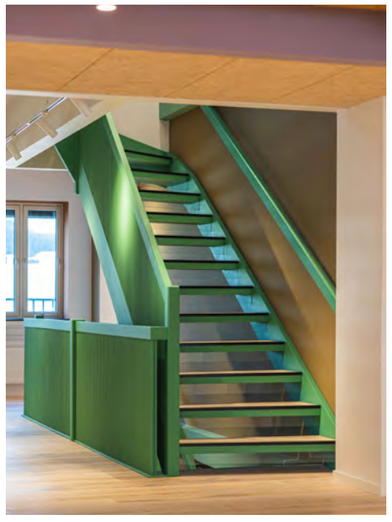
I 2021 investerte E C Dahls Eiendom i et digitalt verktøy for ombruk av byggematerialer og inventar, utviklet av det Trondheimsbaserte selskapet Loopfront. Hensikten med Loopfront er å gjøre det enkelt å gi brukte materialer nytt liv. Verktøyet tar seg av hele prosessen - fra kartlegging og dokumentering, til samhandling, logistikk og rapportering. Her får man oversikt over alt materiale tilgjengelig for ombruk i hele organisasjonen. Materialene blir gjort tilgjengelig for leverandører som skal benytte dem i byggeprosesser, og får rapporter om reduksjon i CO_2, kostnader og avfall. Verktøyet egner seg godt til de av selskapene som har stor grad av kontorutleie på grunn av stort potensial for ombruk av møbler og inventar. Når lokaler tømmes og rives bevares en vesentlig større andel av materialer og inventar enn tidligere. Det som kan gjenbrukes blir arkivert i Loopfront og visualiserer på den måten de tilgjengelige materialene for aktørene som deltar i prosjektet. På den økes bevisstheten om gjenbruk og stimulerer både egne ansatte og andre i prosjektet til å velge fra ombruksdatabasen. Slik kan kunden spare kostnader og man får redusert klimafotavtrykk ved å slippe å kjøpe nytt. I dag ligger over 6500 materialer i arkivet og Loopfront er benyttet i 28 prosjekter i E C Dahls Eiendom i 2021 og 2022.

OMBRUK/GJENBRUK

Ombruk av materialer er et relativt nytt fagområde som i oppstarten ofte har medført utfordrende lønnsomhet. I flere av selskapets gjenbruksprosjekter har man sett fordyrende koordinering, logistikk og prosjektering. Derfor er det avgjørende å ha ledende kunnskap om ombruk og gjenbruk i egen organisasjon slik at de riktige beslutningene fattes, krav kan stilles og reell kompetanseutveksling kan oppstå med samarbeidspartnere som rådgivere og entreprenører i prosjektene. Slik kan lønnsomhetsutfordringene lukes ut og selskapet får trimmet hvordan disse prosjektene gjennomføres i årene som kommer. E C Dahls Eiendom har gjennom flere prosjekter gått metodisk til verks for å øke både egen og leverandørers kunnskap om ombruk og gjenbruk i byggeprosjekter. «Dette er nybrottsarbeid. Og det vil alltid være utfordringer knyttet til det. Markedet er modent, men det skulle vært flere leverandører som kan ivareta håndteringen av materialene til ombruk. Men vi opplever at våre samarbeidspartnere er fremoverlente og vil være med på reisen.»
– sier Marit Sve, prosjektleder i E C Dahls Eiendom.

OMBRUK ER OGSÅ VIKTIG I DE MANGE SMÅ PROSJEKTENE

Med så mange leietakere som flere av sentrumseiendomsselskapene har, for eksempel E C Dahls Eiendom har i Midtbyen i Trondheim, blir det mange leietakertilpasninger i løpet av et år. Derigjennom dukker det opp mange gjenbrukbare materialer og samtidig stort potensial for å gjenbruke disse. I 2022 er det gjennomført flere prosjekter hvor ombruk av materialer har vært sentralt.



Ved enkle grep, og litt kreativitet kan man gi et nytt liv til en gammel trapp. Denne trappen er fra Søndre Gate 14.

KLIMAFOTAVTRYKKSKALKULATOR

E C Dahls Eiendom (Pirsenteret) har utviklet et nytt verktøy for å beregne klimafotavtrykk for de vanligste materialalternativene i ombyggingsprosjekter. Kalkulatoren beregner klimafotavtrykk og CO_2-besparelser for ulike materialer og gir mulighet for å teste flere material-alternativer opp mot hverandre i prosjekteringsprosessen. Den benyttes også for å bevisstgjøre leietaker i drøftinger om ombygging av lokalene for å synliggjøre umiddelbare klimakonsekvenser av leietakeres valg. Dette vil kunne bidra til gode miljømessige og økonomiske argumenter når prosjekter foreslås til leietakere. Andre ønskede effekter av verktøyet er å begrense innkjøp av nye materialer, derigjennom redusere avfall til deponi, stimulere til ombruk, samt lengst mulig levetid på materialer.

UTFORDRINGER OG AVKLARINGSBEHOV VED GJENBRUK

Noen utfordringer ved å jobbe med gjenbruk er også identifisert. Hvordan man jobber med systematisering og logistikk rundt materialene i en tidlig fase er en av disse. Det pågår også prosesser knyttet til hvordan dokumentasjon og ansvar skal fordeles ved gjenbruk av nøkkelkomponenter og bygningsdeler. Herunder brannkrav/lydkrav, bæreevne, u-verdi og annen FDV-dokumentasjon. I tillegg jobbes det med løsninger for hvordan disse materialene skal kunne tilbys til eksterne kunder uten at man risikerer å komme i erstatningsansvar som byggeier, og uten at man må betale avgifter (mva. Etc.) på inntektene. Det er sannsynlig at utfordringene vil bli avklart i løpet av de kommende årene, og slike avklaringer er avgjørende for utstrakt gjenbruk i byggebransjen.

Noen materialer ansees som er vanskelig å gjenbruke. Det kan eksempelvis være varmeovner, radiatorer, lysarmaturer som ikke er LED, ventilasjonskanaler, sensorer og annen småelektronikk. Utviklingen innen tekniske løsninger til bygg går svært raskt. Nye og oppdaterte krav til spesifikke bygningsdeler kan også gjøre det vanskelig med gjenbruk. Eksempelvis vinduer med lavere u-verdi (høyere krav til isolasjonsevne). Da blir det spesielt viktig å være innovativ i hvordan materialer kan brukes på nye måter, eller i ytterste konsekvens leveres til fornuftig avfallshåndtering med lavest mulig klimafotavtrykk.

JORDPRO

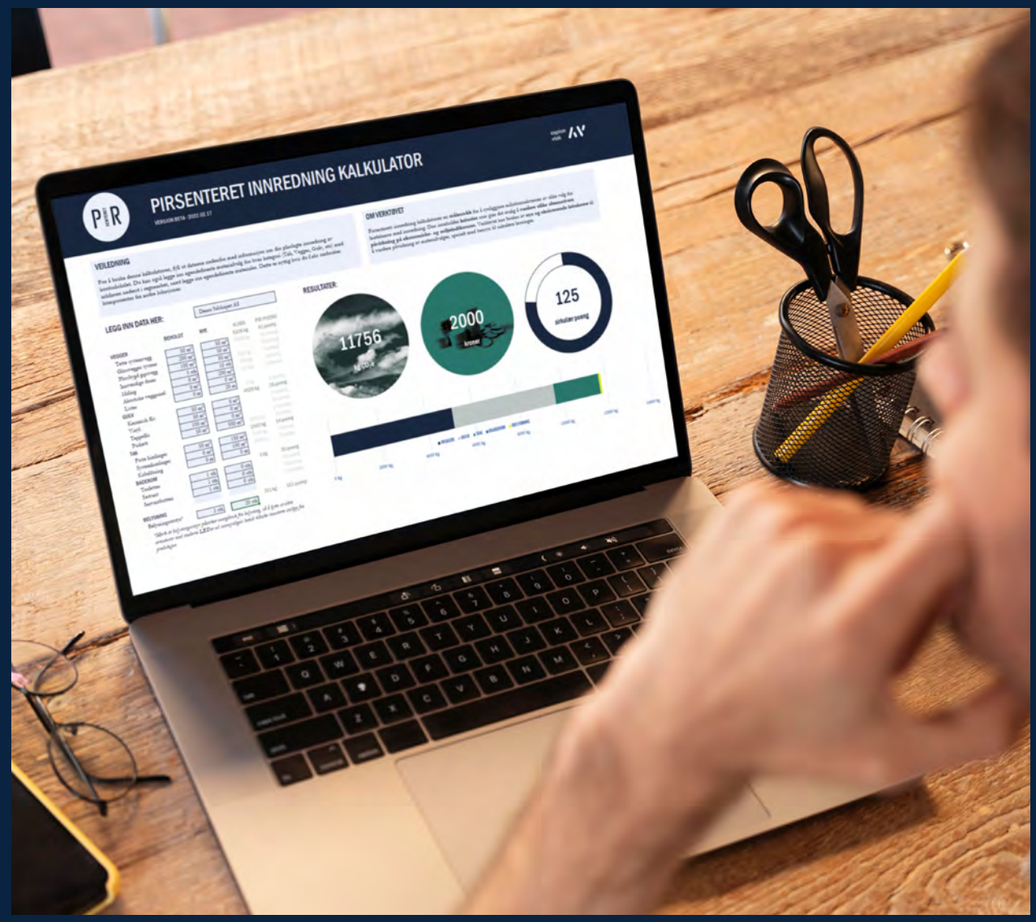
E C Dahls Eiendom og Pirsenteret har jobbet systematisk med å finne samarbeidspartnere som kan ta i bruk ulike deler av avfallet fra byggene. I dette prosjektet har byggeier og leverandøren Jordpro samarbeidet om å utvikle et sirkulærøkonomisk konsept der matavfall blir omgjort til produkter av og for dyrkbar jord. Leverandøren tar imot det organiske avfallet som blir gjenvunnet til gjødsel og jordprodukter. Komposteringsprosessen til Jordpro er svært ressurseffektiv hvor over 90% av næringsstoffene gjenvinnes. Prosessen krever i tillegg svært lite energi og består av en avansert forbehandling i lukkede reaktorer med gjenvinning av næringsstoffer i avgassene. Biokull-produksjon er en del av prosessen, og sluttbehandlingen gjør det mulig å skreddersy produkter for salg til privatkunder. Prosjektet forbedres stadig. Det siste delprosjektet sikter mot å flytte om lag 240 tonn håndtørkepapir fra restavfall til kompostproduksjon gjennom Jordpro årlig. Oppstart i løpet av 2023.

PLASTERIET

En annen samarbeidspartner er Plasteriet. De jobber med materialgjenvinning i lokal skala, med fokus på upcycling av plastavfall til salgbare produkter. Også her er samarbeid mellom byggeier og leverandør avgjørende. Eksempelvis jobbes det med å identifisere produkter som i dag benyttes i byggdriften som kan erstattes med alternative produkter av gjenvunnet plast. Alle produktene blir laget for hånd og råstoffet kommer fra plastemballasje og andre plastartikler fra privatpersoner og lokale bedrifter som smeltes om og gjenbrukes. Arbeidet med plastgjenvinning inkluderer nå også entreprenører og håndverkerbedrifter som har prosjekter på Pirsenteret. Alle håndverkere og andre leverandører blir oppfordret til å levere plastemballasjen til Plasteriet. I 2022 ble Plasteriet leietaker på Pirsenteret.

VOLUM OG VEKT FOR MATERIALER

Total materialmengde med vekt og volum er per i dag ikke registrert. Det jobbes med å forbedre datastrømmen fra prosjekt og forvaltning slik at registrert mengde benyttede materialer og avfall fra byggeplass og drift av bygg blir fullstendig. Avfall fra byggeplasser skal også på sikt inkluderes i enda større grad. Her er selskapet i gang med pilotprosjekter allerede. Det er utfordrende å sikre pålitelig registrering her, spesielt med tanke på behovet for å registrere prosentandel resirkulerte materialer eller mengde sertifiserte materialer. Materialer og data vil prioriteres de kommende årene for å få tilstrekkelig informasjon til å inkludere dette i rapporteringen. Det avhenger av god dialog med selskapets leverandører, samt riktige verktøy.



TABELL 14 PÅGÅENDE REHABILITERINGSPROSJEKTER

EGEN INDIKATOR: Antall pågående og ferdigstilte rehabiliteringsprosjekter i rapporteringsåret	2022	2021
RE	1	1
ECDE	55	49
RELOG	0	0
VFE	4	3
REBUS	1	2
DORA	7	13

GRI: 306-1, 306-2, 306-3, 306-4

AVFALL

Avfall inkludert i klimaregnskapet for 2022 er avfall fra egen drift og fra utleieeiendommer. Avfall fra prosjekter vil ha en stor innvirkning på totale avfallsmengder og skulle etter planen inkluderes fra 2022. Her foreligger kun data fra noen få prosjekter og selskapet har per i dag ikke system for å registrere innkomne data fra byggeplasser. Dette er et prioritert tema i bærekraftsarbeidet, og selskapet jobber med å få dette på plass allerede i løpet av 2023.

Avfallsdata fra eiendomsdrift registreres i Optima og avfallshåndteringen gjennomføres av avfallsselskapene som Reitan Eiendom, datterselskapene eller de respektive leietakerne har avtaler med. Reitan Eiendom jobber gjennom sine selskaper kontinuerlig med å redusere avfallsmengde og øke sorteringsgraden. Eksemplene nevnt under kapitlet Bærekraftsåret 2022 og Materialer viser at relativt små grep kan få stor betydning både for mengde og sortering.

Totalt avfall for Reitan Eiendom var i 2021 5 755,9 tonn (5 755 924,2 kg). 37 % gikk til forbrenning, 62 % gikk til resirkulering og 2 % gikk til deponi. Av total avfallsmengde som stod leietakerne for nesten 96 %. En fullstendig oversikt over avfallsmengder, behandlingsmetode og fraksjoner finnes i Vedlegg 2.

I bygge- og rehabiliteringsprosjekter er fokus på sorteringsgrad ved oppstart av prosjektene samt god planlegging fra anleggslederen avgjørende for gode resultater mulig. Dette er noe selskapet skal strebe etter i sine prosjekter.

Gjennomsnittlig sorteringsgrad for totalmengden avfall er for 2022 52,9 %. Sorteringsgraden har ikke blitt rapportert tidligere, men vil fra 2022 bidra til å måle selskapets progresjon mot resultatmål for sorteringsgrad i bærekraftstrategien.

MATERIALER SOM UNNGÅR Å BLI AVFALL

Per 2022 foreligger det ikke akkumulerte målinger av materialer som man unngår at blir avfall. Det måles avfallsmengder fra byggeplasser, og gjenbruksmaterialer registreres, men det er ikke systematisert registrering av vekt og volum.

DEPONERING OG AVFALLSHÅNDTERING

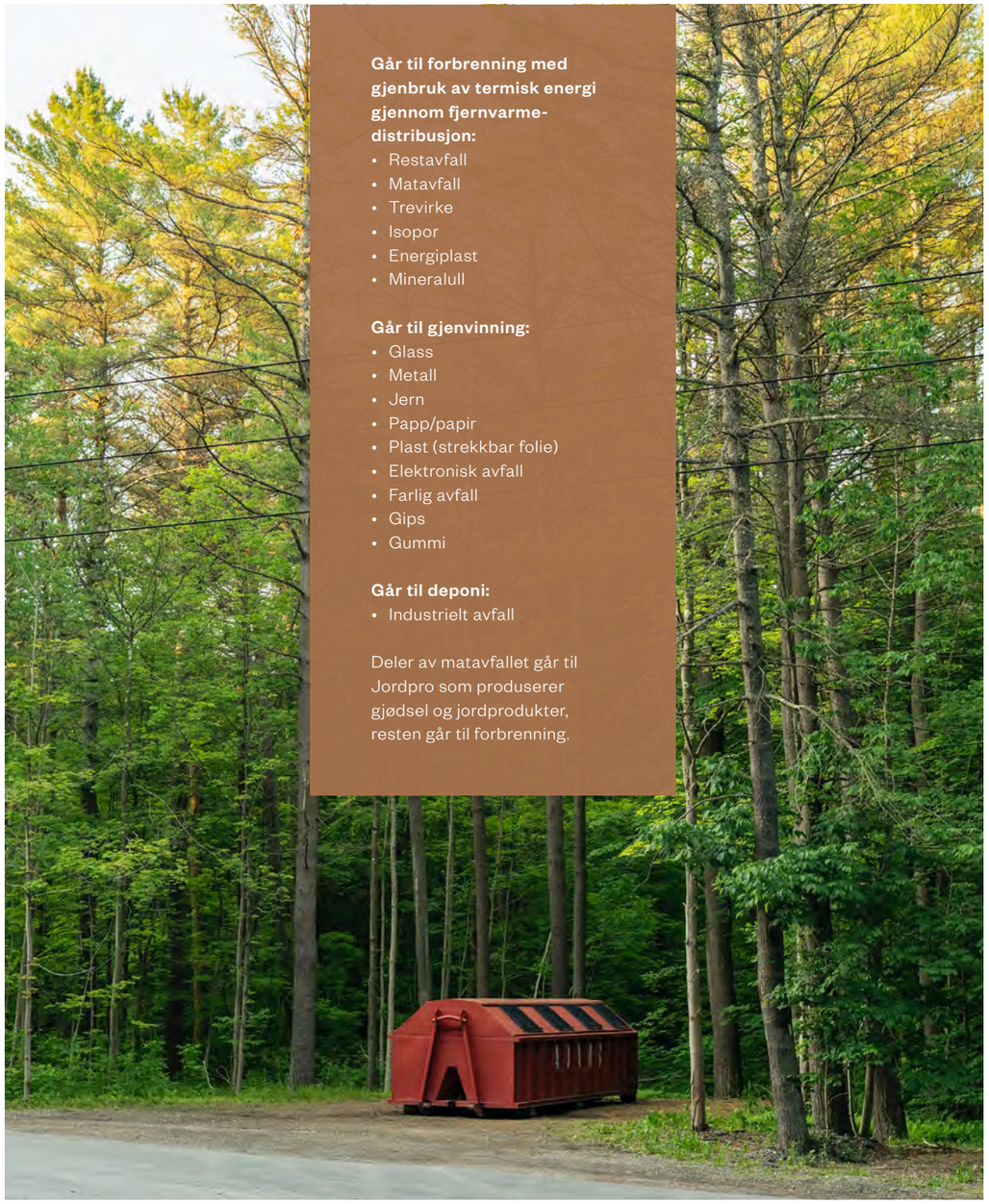
På bakgrunn av generell informasjon innhentet fra leverandørene av avfallshåndtering er følgende oversikt satt opp for hvilke avfallsfraksjoner som går til gjenvinning og hvilke som går til forbrenning. Mer utfyllende info om Reitan Eiendoms spesifikke avfallsmengde på de ulike fraksjonene finnes i vedlegg 2.

TABELL 15 AVFALLSMENGDE OG SORTERINGSGRAD

Enhet: kg	Forbrenning	Resirkulering	Deponi	Sorteringsgrad	Total kg
Dora	10 6127,7	229 818,5	9 240,1	66,0 %	345 186,3
E C Dahls	474 130,0	572 342,2	5 244,0	54,5 %	1 051 716,2
REBUS	839 071,0	1 449 090,0	938,0	63,5 %	2 289 099,0
Reitan Eiendom	14 040,0	1 480,0	0,0	0,0 %*	15 520,0
RELOG	415 670,0	843 571,9	84 698,0	67,5 %	1 343 939,9
Christiania Areal	32 715,0	45 471,8	0,0	58,5 %	78 186,8
Vestenfjeldske	232 367,0	399 909,0	0,0	60,0 %	632 276,0
Total 2022	**2 114 120,7**	**3 541 683,4**	**100 120,1**	**52,9 %**	**5 755 924,2**
Totalt 2021	1 777 407,5	1 359 984	38 616	-	3 176 007,5
%-vis endring	**19 %**	**160 %**	**159 %**	**-**	**81 %**

*Sorteringsgraden for Lade Gaard har ikke blitt oppgitt i årets rapportering grunnet manglende informasjon

SDG: 3.9 **SDG:** 6.3 **SDG:** 6.6 **SDG:** 8.4 **SDG:** 11.6 **SDG:** 12.4 **SDG:** 12.5 **SDG:** 15.1



Går til forbrenning med gjenbruk av termisk energi gjennom fjernvarme-distribusjon:
- Restavfall
- Matavfall
- Trevirke
- Isopor
- Energiplast
- Mineralull

Går til gjenvinning:
- Glass
- Metall
- Jern
- Papp/papir
- Plast (strekkbar folie)
- Elektronisk avfall
- Farlig avfall
- Gips
- Gummi

Går til deponi:
- Industrielt avfall

Deler av matavfallet går til Jordpro som produserer gjødsel og jordprodukter, resten går til forbrenning.

GRI: 413-1

VESENTLIG TEMA: **LOKALSAMFUNN**

Fra bærekraftstrategien, fokusområde 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.»

For Reitan Eiendom er det viktig å være en aktiv bidragsyter til utviklingen av lokalsamfunn. Med lokalsamfunn meners områdene, byene og regionene hvor selskapet har eiendommer. Som stor eiendomsaktør påvirker selskapet sine omgivelser på mange måter, primært gjennom hvordan eiendommene forvaltes og utvikles.

Det finnes mange prosjekter i eiendomsporteføljen som har bidratt aktivt til sine lokalsamfunn. Det kan være gjennom nye arbeidsplasser ved en nyetablering (eks. Rugeri for Norsk Kylling, Støren eller Campus Kristiansund), energiproduksjon for å redusere belastningen på strømnettet (Holtskolgen Næringspark eller Prinsens gt. 39), eller sammenkobling av hverdagsaktivitet, næringsvirksomhet og idrett gjennom etablering av ny bebyggelse (Granåsen Idrettsby, Trondheim).

Prosessene i mange av disse prosjektene har gått langt i å involvere en rekke interessenter i lokalsamfunnet. Eksempler er innbygger- og interessentinvolvering i konseptutvikling av Granåsen Idrettsby og Campus Kristiansund. Dette har vært svært fruktbart for alle tre bærekraftsaspektene og svarer godt på Reitan Eiendoms bærekraftsambisjoner.

–Møre og Romsdal fylkeskommune har satt stor pris på samarbeidet med NHP (nå RELOG) i utviklingen av Campus Kristiansund. Samarbeidet mellom oss som offentlig og NHP som privat aktør har vært preget av en åpen dialog og gjensidig tillit og respekt for hverandre. Alle partene i prosjektet har kommet med innspill og metodikk som jeg for vår del synes har vært svært nyttig. Samarbeidet har etter vår vurdering gitt prosjektet en merverdi både i forhold til miljø og økonomi, men også i forhold til regionsutvikling og omdømmebygging. Møre og Romsdal fylkeskommune definerer dette prosjektet som et forbilde i forhold til den metoden vi ønsker å jobbe videre med for å utvikle fylket som Norges ledende innen bærekraft.

Per Olaf Skuseth Brækkan,
Bygg- og Eigedomssjef, Møre og Romsdal fylkeskommune

Fokus på lokalsamfunn kommer også til uttrykk i hvordan samarbeidspartnere velges og hvordan materialer anskaffes. I bærekraftstrategien er et resultatmål at selskapet skal forsøke å velge lokale leverandører for å bidra til lokal verdiskapning. Man skal også være en aktiv bidragsyter til innovasjon i verdikjedene. Reitan Eiendom sikrer dette gjennom innkjøp i tett samarbeid med tilbydere av nye løsninger og produkter.

Campus, Kristiansund, RELOG og Reitan Eiendom

Ett av tre strategiske satsingsområder i Reitan Eiendom er sentrumseiendom i de største byene. Her utvikles og forvaltes store og mellomstore bygårder og bygg som til sammen utgjør betydelige deler av sentrumsområdene i Bergen, Trondheim og Oslo. Gjennom byggene har selskapet stor påvirkning på bymiljøet og på hvilke funksjoner som skal få innpass i sentrumsbebyggelsen. Dette har stor betydning for lokalsamfunnet gjennom at man bidrar til å styrke sentrum sin posisjon i byene. Effekter av økt sentrumsattraktivitet kan være redusert transportbehov, fortetting, mer attraktivt bymiljø og lavere klimagassutslipp. Siden de fleste bysentrum allerede er tett bebygget, ligger det også til rette for at fokus på bysentrum fordrer fokus på rehabilitering og gjenbruk av bygg. Dette er viktig både klimamessig, økonomisk og kulturhistorisk for byene og for selskapet.

Den metodiske tilnærmingen (kartlegge, synliggjøre, innovere og utføre) mener Reitan Eiendom er viktig for å sikre at prosjekter er faktabasert og åpner for de beste løsningene. Gjennom å bruke innkjøp strategisk kan selskapet stimulere til innovasjon og nye løsninger som selskapene i konsernet har behov for. Dette kan også være løsninger som utvikles og produseres lokalt, genererer arbeidsplasser og støtter lokal forretnings- og samfunnsutvikling.

FORSKNING OG UNDERVISNING

Forskning og utvikling er viktig både for lokalsamfunnet og for bærekraftig utvikling generelt. Derfor er Reitan Eiendom deltakende i en rekke aktiviteter og prosjekter som har læringsverdi for flere enn selskapet selv. I tillegg engasjerer nøkkelpersoner i selskapet seg betydelig i undervisning ved NTNU, både på fakultetet for Arkitektur og Design og på fakultetet for Ingeniørvitenskap m.fl.

United Cities Internship Program
United Cities Internship Program er et 8 måneder langt praksistilbud som har som formål å utvikle unge fagfolk til å bli endringsledere for en bærekraftig fremtid. Programmet er utviklet i samarbeid med Møre og Romsdal Fylkeskommune, Kristiansund kommune og United Cities. Internship-programmet skal bli leietaker i det nye Campus Kristansund, som åpner høsten 2024.

I januar 2023 besøkte de 11 praktikantene og deres veiledere Lade Gaard for å utveksle erfaringer om bærekraftsarbeid. I løpet av besøket fikk praktikantene lære om hvordan Reitan Eiendom har utviklet sin bærekraftstrategi og fikk høre mer om hvordan bærekraftsarbeidet er organisert, strukturert og gjennomført de siste årene. Spesielt med tanke på metodisk tilnærming. Denne læringen har praktikantene tatt med seg inn i flere prosjekter både for det offentlige og for næringslivet i etterkant. Erfaringer fra denne workshopen på Lade Gaard har også blitt benyttet i praktikantenes bidrag til utviklingen av bærekraftstrategien for SKI-VM 2025.

NTNU, undervisning i Urban Trigger Group, fakultetet for Arkitektur og Design
Nøkkelpersoner i Reitan Eiendom og datterselskapene har i en årrekke bidratt i undervisning og forskning på flere fakultet ved NTNU og på flere ulike kurs. Blant annet innen byutvikling, eiendomsutvikling og forvaltning. Det er et viktig samfunnsansvar å bidra til utdanning av fremtidens nøkkelpersoner for bærekraftig utvikling av kloden, samfunnet og økonomien.

Urban Trigger Group (UTG) er en faggruppe for prosjektdrevet by- og samfunnsutvikling ved Senter for Eiendomsutvikling på Fakultet for Arkitektur og Design på NTNU. UTG's filosofi bygger på samvirket mellom bærekraft og endringskompetanse. Urban Trigger-metoden for by- og samfunnsutvikling er å betrakte byen som et intelligent og komplekst system, med (øko)systemet som perspektiv og med prosjektnivået som inngang. Jo bedre samvirket mellom sosial, økonomisk og økologisk bærekraft er, jo mer bærekraftig blir ikke bare det urbane systemet, men også det nye prosjektet. Urban Trigger-metoden ligger til grunn for den metodiske tilnærmingen i Reitan Eiendoms bærekraftsarbeid.

–Jostein Breines har i mer enn 10 år vært fast del av NTNU/UTG sine studiokurs hver høst. Her har han spilt en viktig rolle i undervisningen, i utviklingen av triggermetoden og i vår pågående undervisningsbaserte forskning. I tillegg har han spilt en viktig rolle med å formidle triggermetoden ut til bransjefolk i hele landet."

– Professor Ole Møystad og Jørgen Skatland (PHD)

Samarbeid med forsknings- og utdanninginstitusjoner, NTNU/SINTEF i Trondheim
Gjennom en årrekke har selskaper eid av REITAN hatt samarbeid med både SINTEF og NTNU. For Reitan Eiendom har dette ofte dreid seg om byggeprosjekter med integrerte energisystemer basert på innovasjoner gjennom forskning. Reitan Eiendoms selskaper har i flere tilfeller bygget (testet) piloter med utspring fra forskningssenter der andre REITAN-selskap er partnere. Eksempelvis HighEFF (FME, REMA 1000 er partner).

– Aktive næringspartnere i eksempelvis Forskningssenter for Miljøvennlig Energi (FME) gir forskings- og utdannings-miljøene viktige impulser og arbeidsoppgaver på mange nivå. Forskningsinstitutter har dermed en krevende partner som muliggjør at ideer kan bli realisert og simulerings-modeller på reelle anlegg kan bli validert, hvilket igjen gir muligheter for publisering og deling av kunnskap om resultater på internasjonalt nivå. Neste generasjon sivil-ingeniører får bidra med friske ideer når de får gjennomføre sine prosjekt- og masteroppgaver med bakgrunn i aktuelle og fremtidsrettede oppgaver basert på dialog mellom selskaper og NTNU.

– Armin Hafner, Professor,
Institutt for energi- og prosessteknikk, NTNU

STØTTE OG BIDRAG TIL VIKTIGE LOKALSAMFUNNSINITIATIV

Som en del av arbeidet med å skape en åpen og levende by er E C Dahls Eiendom spesielt opptatt av å støtte tiltak som gir verdi for Midtbyen i Trondheim. Derfor støtter selskapet et bredt mangfold av aktiviteter og tiltak. Både stort og smått. Det kan være alt fra vinterbelysning til vedlikehold av gater til arrangementer og aktiviteter. I de kommende kapitlene vises noen eksempler på slik støtte av lokalsamfunnet i Trondheim. Denne typen tiltak gjøres også i de andre selskapene.

STAVNE TRONDHEIM KF

I rehabiliteringsprosjektet på Nordre Gate 12 har E C Dahls Eiendom et mål om å ombruke over 20.000 teglstein. For å få dette til må steinen renses for gammel mørtel. Som et prøveprosjekt har E C Dahls Eiendom og Veidekke inngått et samarbeid med Stavne Trondheim KF, et kommunalt foretak hvor personer som har eller har hatt rusproblemer får arbeidstrening og en vei tilbake til arbeidslivet. Arbeidskraft fra Stavne Trondheim KF sørger for rensing av teglsteinen og klargjør den for ombruk.

BRYGGERIFESTIVALEN

Bryggerifestivalen arrangeres samtidig med Trøndersk Matfestival, og holder til på Torvet, midt i Trondheim sentrum. Bryggerifestivalen er en kunnskapsfestival som byr på noe for enhver smak. Her opplever man både mangfold, tradisjoner og nye trender, og man kan velge mellom mer enn 350 ulike brygg i menyen. E C Dahls Eiendom støtter Bryggerifestivalen finansielt og ser på arrangementet som viktig bidragsyter til å skape en mer åpen og levende by.

OLAVSFEST

Trondheim Internasjonale Olavsfest er en uke fylt av fest og folkeliv i Midtbyen, og setter dagsaktuelle tema i fokus samtidig som den trekker historiske linjer. Festivalen er nært knyttet til Nidarosdomen som et kirkelig og kulturelt kraftsentrum, og sikter på nå et bredt publikum både nasjonalt og internasjonalt. Olavsfest bidrar til å skape attraksjoner som gir internasjonal oppmerksomhet til byen. E C Dahls Eiendom er hovedsamarbeidspartner til Olavsfest og bidrar med finansiell støtte, arrangerer leietaker-arrangement under festivalen og gir tilgang til sitt nettverk.

JULEMARKEDET

Hvert år før jul arrangerer Midtbyen Management det tradisjonelle Julemarkedet på Torget i Trondheim. Blant dekorerte boder, duftende grantrær og tusenvis av små lys arrangeres byens mest magiske juleeventyr på Torvet. Her står utstillere som byr på egenprodusert gårdsmat og unikt håndverk, oppleve Grytekonserter, barneteater og langåpne kvelder i Lavvoen. E C Dahls Eiendom er samarbeidspartner til Julemarkedet og bidrar med finansiell støtte.

NÆRINGSFORENINGEN I TRONDHEIMSREGIONEN

Næringsforeningen i Trondheim består av et nettverk av over 1800 virksomheter og er en viktig stemme for å fremme næringslivets interesser i Trondheimsregionen. E C Dahls Eiendom er avhengig av et bærekraftig og godt forretningsklima i Trondheim, og det er derfor viktig å være en god samarbeidspartner for næringsforeningen. E C Dahls Eiendom bidrar med finansiell støtte, arrangerer og deltar på konferanser i regi av næringsforeningen og gir tilgang til sitt nettverk.

MOZART FRISØR

Mozart Frisør er leietaker av E C Dahls Eiendom og har i flere år sendt frisører til VM i konkurransefrisering. Mozart Frisør investerer mye i kompetanseheving og trening for sine frisører. Dette bidrar både til å skape frisører som er dyktige faglig, og som alltid gjør det lille ekstra. E C Dahls Eiendom unner og beundrer stå-på-viljen til frisørene og ønsker å heie de frem ved hjelp av finansiell støtte.

KIRKENS BYMISJON

Kirkens Bymisjon er en åpen og inkluderende ideell organisasjon som arbeider i byer over hele Norge, blant mennesker som strever med hverdagen på ulike måter. Gjennom tiltak for alle aldersgrupper og på mange livsområder jobber de for at alle mennesker i byen skal erfare respekt, rettferdighet og omsorg. Mangfoldet i Trondheim sentrum er viktig for E C Dahls Eiendom og Kirkens Bymisjon er til stede for mennesker som trenger det. E C Dahls Eiendom bidrar med finansiell støtte, deltar på dugnader og gir tilgang til sitt nettverk.

MIDTBYEN MANAGEMENT

Midtbyen Management er markedsfører av Midtbyens tilbud, bidrar til at bygatene er rene og trivelige, og har ansvaret for all booking av byrom for ulike begivenheter. De arrangerer også Julemarkedet i Trondheim, Kulturnatt Trondheim og Martnan i Trondheim hvert år.

Midtbyen Management eies av Trondheim Gårdeierforening som har som formål å fremme gårdeierens interesser i Trondheim sentrum, primært ved kontakt med relevante offentlige og private instanser. Foreningen skal være en aktiv pådriver for å øke den positive aktiviteten i Trondheim sentrum.

Midtbyen Management og Trondheim Gårdeierforening er viktig for E C Dahls Eiendom da de bidrar aktivt til å gjøre sentrum til et attraktivt, tilgjengelig, trygt, rent og vel vedlikeholdt område for næring, handel, kultur og fritid. E C Dahls Eiendom bidrar med finansiell støtte og deltagelse i styret.

SPONSING AV BUSS 2021

For å trekke folk til Midtbyen etter en lang periode med pandemi og stengte butikker, sponset E C Dahls Eiendom gratis buss til Midtbyen en hel lørdag i oktober 2021. E C Dahls Eiendom ønsker å skape en mer åpen og levende by og er opptatt av at tilgjengeligheten til Trondheim sentrum er best mulig.

GRI: 201-1, 205-1, 205-2, 207-1, 207-2, 207-3, 207-4

VESENTLIG TEMA: FORRETNINGSETIKK

Reitan Eiendom sitt verdigrunnlag nr. 2 er at Vi holder høy forretningsmoral. Som stor eiendomsaktør har selskapet et særlig ansvar for å holde høy etisk standard i virksomheten. Derigjennom har man en viktig rolle i næringslivet og i samfunnet ved å sette et godt eksempel. Selskapet har utarbeidet egne styringsdokumenter for antikorrupsjon og etiske retningslinjer (Code of Conduct, CoC). Dette er retningslinjer som gjelder for alle ansatte i Reitan Eiendom og datterselskapene. Det er også en forventning at leverandører og samarbeidspartnere er kjent med retningslinjene.

ANTIKORRUPSJON

Reitan Eiendom har nulltoleranse for alle former for korrupsjon. Dette omfatter et bredt spekter av aktiviteter der formålet er å skaffe seg ulovlige fordeler. Selskapet skal regelmessig vurdere risiko for korrupsjon og identifisere virksomhets-områder og roller som er særlig korrupsjonsutsatte. Ansatte skal gjennom regelmessig opplæring og veiledning være i stand til å gjenkjenne typiske indikatorer på korrupsjon. For et grundigere innblikk i Reitan Eiendoms antikorrupsjonspolicy, herunder risikovurderinger, roller og ansvar, henvises det til selskapets antikorrupsjonspolicy. Det er ikke foretatt en spesifikk risikovurdering av korrupsjonsrisiko i 2022.

Temaet antikorrupsjon omtales i Verdiskolens filosofikurs, samt ble en del av opplæringsprogram for bærekraft/ESG fra og med 2022.

ETIKK OG INTEGRITET

Selskapets etiske retningslinjer skal bidra til at ansatte opptrer med høy etisk integritet og høy forretningsmoral i tråd med selskapets verdier. Gjennom dette bidrar Reitan Eiendom til at parter i næringslivet og samfunnet har tillit til at selskapet opptrer ærlig og på riktig måte til enhver tid, samtidig som man forebygger uetisk adferd. I Reitan Eiendom gjennomgår alle ansatte filosofikurs som del av opplæringen ved ansettelse. Dette er en viktig innføring i selskapets verdigrunnlag og kultur. I tillegg har REITAN sin egne interne lederutviklingsskole, Verdiskolen, som sterkt bidrar til bevisstgjøring og innføring i Vår Filosofi.

Brudd på selskapets antikorrupsjonspolicy eller mistanke om andre kritikkverdige forhold skal rapporteres og varsles til nærmeste leder eller gjennom selskapets varslingskanal.

ØKONOMISK PRESTASJON

Reitan Eiendom fremlegger årlig en egen årsrapport med årsregnskap, årsberetning og annen relevant informasjon. Årsrapporten for 2022 finnes på selskapets nettsider. Økonomisk bærekraft er avgjørende for å nå klimamålene og er en helintegrert del av det tredelte bærekraftsbegrepet. Prosjektene og virksomhetene må derfor levere positive tall på bunnlinja for å kunne anses som reelt bærekraftige. Dette har Reitan Eiendom og datterselskapene vært svært fokuserte på helt siden etablering. Verdigrunnlag nr. 3 er Vi skal være gjeldfri og verdigrunnlag nr. 8 er Vi vil ha det morsomt og lønnsomt. Solid økonomi er derfor godt forankret i selskapets verdigrunnlag.

GJELDFRIHET OG RENTESIKRING

Reitan Eiendom har en handlingsregel om maksimal total belåningsgrad (LTV) på 50 %. Selskapet regnes som gjeldfri i tråd med verdigrunnlag nr. 3 ved LTV på 50 % eller lavere. Selskapet er en stor kunde i finansmarkedet gjennom lånt kapital. Lånt kapital innebærer en eksponering for renterisiko. Denne risikoen reduseres blant annet ved å ha en betydelig andel langsiktig rentebinding. Slik rentesikring foretas i form av fastrenteavtaler og rentebytteavtaler, der sistnevnte innebærer en konvertering av lån med flytende rente til lån med fast rente. Per 31.12.22 hadde Reitan Eiendom en sikringsandel på 34 %.

REGNSKAP 2022, NØKKELTALL

Regnskapsåret 2022 ble preget av økt rentenivå og yieldoppganger. Konsernet hadde i 2022 leieinntekter på MNOK 1 541 og en EBITDA på MNOK 494. I 2021 var tilsvarende tall på henholdsvis MNOK 1 303 og MNOK 3 030, og i 2020 MNOK 1 135 og MNOK 2 585. Resultat før skatt ble på MNOK 490, mot MNOK 2 851 i 2021 og MNOK 2 022 i 2020. Resultat etter skatt endte på MNOK 422, mot MNOK 2 273 i 2021 og MNOK 1 625 i 2020. Den underliggende driften i Reitan Eiendom er god og reflekterer en stabil vekst. Nedgangen fra fjorårets resultat skyldes i stor grad at det er resultatført verdinedgang på investerings-eiendom. Ved verdivurdering av eiendom vil et økt avkastningskrav (yield) isolert sett redusere eiendommens verdi da nåverdien av fremtidige kontantstrømmer blir lavere. I 2022 har benyttet avkastningskrav (vektet snitt) i Reitan Eiendom økt med omtrent 50 basispunkter. Opp-gangen i rentenivået har også ført til økte finanskostnader. For et grundigere innblikk i Reitan Eiendoms økonomiske prestasjoner i 2022 henvises det til årsberetningen og konsernregnskapet i konsernets årsrapport.

Konsernregnskapet er utarbeidet for å vise hele Reitan Eiendom som én enhet. I note 5 i årsrapporten redegjøres det for hvordan inntekter, resultat og balanse fordeler seg på de ulike underenhetene.

SKATT

Ved å skape verdier og jobbe for langsiktig lønnsomhet, skaper Reitan Eiendom trygge arbeidsplasser og genererer viktige skatteinntekter til myndighetene.

Reitan Eiendoms skattestrategi er definert i en egen skattepolicy. I henhold til denne skal selskapet være en ansvarlig skatteyter som overholder skatteregler og praksis i alle land det opereres i. Reitan Eiendom etterstreber åpenhet og skal gi fullstendige og nøyaktige opplysninger i all korrespondanse med skattemyndighetene. Arbeidet med problemstillinger knyttet til skatt er i tråd med selskapets verdigrunnlag om å holde høy forretningsmoral. Reitan Eiendoms skattepolicy er vedtatt av styret 21.03.22 Policyen gjennomgås for eventuelle justeringer og revideringer annet hvert år eller ved behov. Skattepolicyen er tilgjengelig for offentligheten, og kan finnes selskapets nettsider.

For en mer detaljert oversikt over skatteutmåling og -betaling, henvises det til note 15 i Reitan Eiendoms årsrapport. For Reitan Eiendom er det viktig å gjøre gode og korrekte vurderinger når det kommer til skatt og avgift. Selskapet eier store verdier og gjennomfører jevnlig eiendoms- og selskapstransaksjoner av betydelige størrelse. Risiko relatert til skattemessige forhold reduseres gjennom jevnlig dialog og sparring med skattemyndigheter og eksterne fagpersoner. Som det fremkommer av skatte-policyen, har Reitan Eiendom interne ressurser med spesifikk fagkompetanse på skatt og MVA. Ansatte på økonomi- og regnskapsavdelingen deltar årlig på kurs og seminarer for å holde seg oppdaterte på gjeldende lovverk innen skatt og avgift.

Reitan Eiendom har ikke egen land-til-land rapportering. Konsernet bedriver mesteparten av sin virksomhet i Norge, men er også til stede i Danmark, Sverige og Finland. Skat-teregler og praksis overholdes i alle land det opereres i.

SDG: 1.1 SDG: 1.3 SDG: 8.1 SDG: 8.2 SDG: 9.1 SDG: 9.4 SDG: 9.5 SDG: 10.4 SDG: 16.5 SDG: 17.1 SDG: 17.3

GRI CONTENT INDEX

Statement of use	Reitan Eiendom has reported in accordance with the GRI Standards for the period 1.1.22-31.12.22
GRI 1 used	GRI 1: Foundation 2022
Applicable GRI Sector Standard(s)	N/A

GRI standard/ Other source	Disclosure		Location	Omssion		
				Requirement(s) Omitted	Reason	Explanation
General disclousures						
GRI 2: General Disclosures 2021	2-1	Organizational details	14	A gray cell indicates that reasons for omission are not permitted for the disclosure or that a GRI Sector Standard reference number is not available.		
	2-2	Entities included in the organization's sustainability reporting	14, 20-22			
	2-3	Reporting period, frequency and contact point	20			
	2-4	Restatements of information	There have been minor restatements of information. This has been highlighted where relevant continuously throughout the report.			
	2-5	External assurance	As of today, our stakeholder do not require a third-party verification of the report. However, in line with the GRI reporting principles, Reitan Eiendom has ensured that the report is verifiable if requested.			
	2-6	Activities, value chain and other business relationships	150-151			
	2-7	Employees	130-135			
	2-8	Workers who are not employees	78-79			
	2-9	Governance structure and composition	87			
	2-10	Nomination and selection of the highest governance body	88-91			
	2-11	Chair of the highest governance body	88-89			
	2-12	Role of the highest governance body in overseeing the management of impacts	88			
	2-13	Delegation of responsibility for managing impacts	88			
	2-14	Role of the highest governance body in sustainability reporting	88-91, 111			
	2-15	Conflicts of interest	111			
	2-16	Communication of critical concerns	88, 111			
	2-17	Collective knowledge of the highest governance body	88			
	2-18	Evaluation of the performance of the highest governance body	88			

GRI standard/ Other source	Disclosure		Location	Omssion		
				Requirement(s) Omitted	Reason	Explanation
General disclousures continued						
GRI 2: General Disclosures 2021	2-19	Remuneration policies	119			
	2-20	Process to determine remuneration	110			
	2-21	Annual total compensation ratio	110			
	2-22	Statement on sustainable development strategy	10-14			
	2-23	Policy commitments	112			
	2-24	Embedding policy commitments	112			
	2-25	Processes to remediate negative impacts	111			
	2-26	Mechanisms for seeking advice and raising concerns	111			
	2-27	Compliance with laws and regulations	No incidents in reporting year			
	2-28	Membership associations	56			
	2-29	Approach to stakeholder engagement	116-117			
	2-30	Collective bargaining agreements		2-30a, b	Not applicable	Norwegian Working Enviornment Act
Material topics						
GRI 3: Material Topics 2021	3-1	Process to determine material topics	117	A gray cell indicates that reasons for omission are not permitted for the disclosure or that a GRI Sector Standard reference number is not available.		
	3-2	List of material topics	117			
Vesentlig tema 1: Miljø						
GRI 3: Material Topics 2021	3-3	Management of material topics	118-129			
GRI 301: Materials 2016	301-1	Materials used by weight or volume	165-166	301-1 a, b	Information unavailable/ incomplete	Reitan Eiendom is working to establish routines and systems to register the weight of materials utilized in our operations, and whether or not it is renewable. Read more about our progress in the linked pages.
	301-2	Recycled input materials used	165-166	301-2a		
	301-3	Reclaimed products and their packaging materials		301-3a, b	Information unavailable/ incomplete	Established routines in the reporting year will enable reporting from 2023

GRI standard/ Other source	Disclosure		Location	Omssion		
				Requirement(s) Omitted	Reason	Explanation
Vesentlig tema 1: Miljø continued						
Egen indikator		Antall BREEAM-prosjekter	47			
Egen indikator		Antall rehabiliteringsprosjekter	169			
GRI 305: Emissions 2016	305-1	Direct (Scope 1) GHG emissions	120, 226-229			
	305-2	Energy indirect (Scope 2) GHG emissions	120, 226-229			
	305-3	Other indirect (Scope 3) GHG emissions	120, 226-229			
	305-4	GHG emissions intensity	6-9			
	305-5	Reduction of GHG emissions	120-123			
GRI 302: Energy 2016	302-1	Energy consumption within the organization	124-125			
	302-2	Energy consumption outside of the organization	124-125, 226-229			
	302-3	Energy intensity	6-9, 124-125			
	302-4	Reduction of energy consumption	124-125			
Vesentlig tema 2: Mennesker						
GRI 3: Material Topics 2021	3-3	Management of material topics	130			
GRI 403: Occupational Health and Safety 2018	403-1	Occupational health and safety management system	136-137			
	403-2	Hazard identification, risk assessment, and incident investigation	136-137			
	403-3	Occupational health services	136-137			
	403-4	Worker participation, consultation, and communication on occupational health and safety	136-137			
	403-5	Worker training on occupational health and safety	136-137			
	403-6	Promotion of worker health	136-137			
	403-7	Prevention and mitigation of occupational health and safety impacts directly linked by business relationships	136-137			
	403-8	Workers covered by an occupational health and safety management system	79-81			
	403-9	Work-related injuries	136-137			
	403-10	Work-related ill health	136-137			

GRI standard/ Other source	Disclosure		Location	Omssion		
				Requirement(s) Omitted	Reason	Explanation
Vesentlig tema 2: Mennesker continued						
GRI 404: Training and Education 2016	404-1	Average hours of training per year per employee	140-147			
	404-3	Percentage of employees receiving regular performance and career development reviews	140-147			
GRI 405: Diversity and Equal Opportunity 2016	405-1	Diversity of governance bodies and employees	138-139			
GRI 406: Non-discrimination 2016	406-1	Incidents of discrimination and corrective actions taken	138-139			
Vesentlig tema 3: Verdikjede						
GRI 3: Material Topics 2021	3-3	Management of material topics	148-149			
GRI 204: Procurement Practices 2016	204-1	Proportion of spending on local suppliers	152	204-1a	Information unavailable/ incomplete	Reitan Eiendom is working to segregate and report on the percentage of procurement budget spent on local suplliers
GRI 308: Supplier Environmental Assessment 2016	308-1	New suppliers that were screened using environmental criteria	153-161			
	308-2	Negative environmental impacts in the supply chain and actions taken	153-161			
GRI 414: Supplier Social Assessment 2016	414-1	New suppliers that were screened using social criteria	153-161			
	414-2	Negative social impacts in the supply chain and actions taken				
Vesentlig tema 4: Sirkulærøkonomi						
GRI 3: Material Topics 2021	3-3	Management of material topics	162-163			
GRI 306: Waste 2020	306-1	Waste generation and significant waste-related impacts	170-171			
	306-2	Management of significant waste-related impacts	170-171			
	306-3	Waste generated	170-171			
	306-4	Waste diverted from disposal	170-171			
	306-5	Waste directed to disposal	170-171			
Vesentlig tema 5: Lokalsamfunn						
GRI 3: Material Topics 2021	3-3	Management of material topics	172-173			

REITAN EIENDOM

GRI standard/ Other source	Disclosure		Location	Omssion		
				Requirement(s) Omitted	Reason	Explanation
Vesentlig tema 5: Lokalsamfunn continued						
GRI 413: Local Communities 2016	413-1	Operations with local community engagement, impact assessments, and development programson local communities	172-175			
	413-2	Operations with significant actual and potential negative impacts on local communities	153-161			
Vesentlig tema 6: Forretningsetikk						
GRI 3: Material Topics 2021	3-3	Management of material topics	176			
GRI 201: Economic Performance 2016	201-1	Direct economic value generated and distributed	176-177			
	201-4	Financial assistance received from government	No financial assistance received from the government in the reporting year			
GRI 205: Anti-corruption 2016	205-1	Operations assessed for risks related to corruption	176-177			
	205-2	Communication and training about anti-corruption policies and procedures	176-177			
	205-3	Confirmed incidents of corruption and actions taken	No incidents in the reporting year			
GRI 207: Tax 2019	207-1	Approach to tax	176-177			
	207-2	Tax governance, control, and risk management	176-177			
	207-3	Stakeholder engagement and management of concerns related to tax	176-177			
	207-4	Country-by-country reporting	176-177			

Illustrasjon, Posten Moderne, Trondheim

REITAN EIENDOM TCFD RAPPORT 186
TCFD-ANBEFALINGENE 186
SELSKAPSSTYRING 187
STRATEGI 189
RISIKOER 190
OVERGANGSRISIKOER 191
FYSISKE RISIKOER 196
MULIGHETER 200
RISIKOSTYRING 203
BEREGNING OG MÅLSETTING 208

TCFD-ANBEFALINGENE

Det er spesielt i finanssektoren en økende etterspørsel etter standardisert, klimarelatert rapportering som er konsekvent, sammenlignbar og tydelig. Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) har utviklet anbefalinger for å øke transparens og bidra til forutsigbarhet og stabilitet i markedet. TCFD oppmuntrer til standardisert rapportering av finansielle klimarelaterte risikoer og muligheter for å gi investorer, långivere og forsikringsselskaper sammenlignbarhet når selskaper vurderes og prises.

TCFD-anbefalingene er gruppert i fire områder som representerer hovedelementene for hvordan et selskap opererer: Selskapsstyring, strategi, risikostyring og beregning og målsetting. Videre deles rammeverket inn i tre hovedkategorier: Risikoer relatert til overgangen til et lavkarbonsamfunn (overgangsrisiko), risikoer relatert til fysiske innvirkninger av klimaendringer (fysisk risiko) og klimarelaterte muligheter. TCFD har også inkorporert potensielle finansielle innvirkninger som en del av de overordnede anbefalingene.

Selskapsstyring
Bedriftens selskapsstyring for klimarelaterte risikoer og muligheter

Strategi
Den faktiske og potensielle innvirkningen av klimarelaterte risikoer og muligheter i bedriftens virksomhet, strategi og økonomisk planlegging.

Risikostyring
Prosessen bedriften bruker for å identifisere, vurdere og håndtere klimarelatert risiko.

Beregning og målsetting
Beregningene og målene bedriften bruker til å vurdere og håndtere relevante klimarelaterte risikoer og muligheter.

SELSKAPSSTYRING

Beskriv virksomhetens styring av klimarelaterte risikoer og muligheter.

STYRET

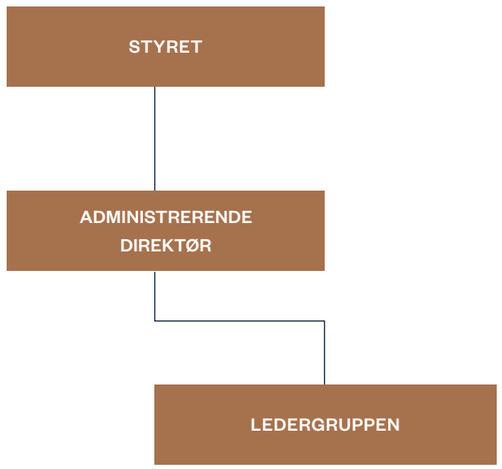
Bærekraft og klimaendringer er en integrert del av Reitan Eiendoms virksomhetsstyring da selskapet skal posisjonere seg som ledende i Norge innen bærekraftig eiendomsutvikling og –forvaltning (visjon for bærekraftsarbeidet). Styret vurderer klimarelaterte spørsmål ved utvikling og gjennomgang av strategi, policyer og retningslinjer, årlige budsjetter, forretningsplaner og rapportering.

Styret behandler årlig selskapets bærekraftstrategi, samtidig med behandling og godkjenning av Reitan Eiendoms bærekraftsrapport og årsrapport. Bærekraftrapporten utarbeides av selskapets administrasjon i tråd med selskapets bærekraftstrategi og i samsvar med gjeldende krav. Bærekraftsarbeidet er et fast agendapunkt på hvert styremøte, kvartalsvis eller ved behov. Her diskuteres nøkkelpunkter fra orienteringen til administrerende direktør eller direktør bærekraft. Det kan være viktige aktiviteter, risikoer og muligheter eller andre relevante tema tilknyttet bærekraftsarbeidet. Styret evaluerer sitt eget og administrasjonens bærekraftsarbeid årlig i forbindelse med behandling av bærekraftsrapporten. I denne forbindelse evalueres også selskapets klimarelaterte risikoer og muligheter. Hyppigere risikoevaluering og -vurdering gjennomføres ved behov.

Gjennom selskapets bærekraftstrategi har styret vedtatt de fire fokusområdene for bærekraftsarbeidet. Det er med utgangspunkt i disse foretatt et utvalg av relevante vesentlige tema i tråd med GRI-rammeverkets anbefalinger til prosess. Utvalget foretatt av bærekraftsteamet i etterkant av interessentanalyse, interessentdialog og benchmarking av sammenlignbare selskap. Reitan Eiendom har i prosessen fått bistand fra ekstern ekspertkompetanse og benyttet en rekke datagrunnlag. Det er ikke gjennomført et spesifikt opplæringsprogram for styrets medlemmer, men nødvendig tilleggsinformasjon om spesifikke bærekraftstema sikres i bakgrunnsinformasjon fra administrasjonen i de respektive sakene som behandles.

Et årlig sammendrag av klimaarbeidet, inkludert klimarelaterte risikoer og muligheter, blir sammenstilt i selskapets bærekraftsrapport som blir godkjent av styret. Fra 2022 inkluderer rappporteringen TCFD-rapport med kvalitativ scenarioanalyse.

I Reitan Eiendom er bærekraft et eget ansvarsområde i ledergruppen og et ledd i selskapets arbeid for å utøve samfunnsansvar. Ansvarsområde bærekraft inkluderer hele ESG-segmentet, inkludert risikoer og muligheter tilknyttet klimaendringer.



LEDELSEN

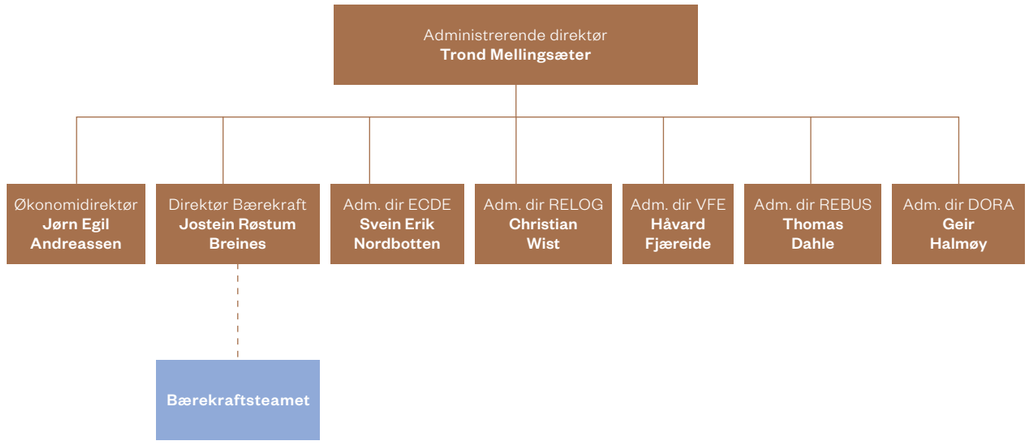
Administrerende direktør overser selskapets daglige aktivitet og er den øverste ansvarlige for å implementere selskapets strategi etter styret. Administrerende direktør rapporterer direkte til styret, hvor nøkkelpunkter innen bærekraftsarbeidet er inkludert. Klimarelaterte risikoer, muligheter og tilhørende finansielle innvirkninger inngår i den årlige evalueringen av bærekraftstrategien, samt års- og bærekraftsrapporten. Hyppigere rapportering gjennomføres ved behov. Administrerende direktør mottar rapportering fra direktør bærekraft på nøkkelpunkter.

Direktør bærekraft er ansvarlig for implementering og daglig oppfølging av bærekraftsstrategien og er følgelig ansvarlig for at klimarelaterte risikoer og muligheter blir integrert i Reitan Eiendoms langsiktige bærekraftsarbeid. Direktør bærekraft rapporterer om selskapets progresjon i bærekraftsarbeidet, inkludert selskapets naturrelaterte spørsmål. Direktør

bærekraft rapporterer til administrerende direktør. Nøkkelpunktene er definert i selskapets bærekraftstrategi og fordelt på fire fokusområder; miljø, åpenhet, verdikjede og samfunn. Klimarelaterte risikoer, muligheter og finansielle innvirkninger inngår i fokusområdet miljø. Et av ansvarsområdene for direktør bærekraft er å sikre at selskapets policyer (miljøpolicy, menneskerettighetspolicy, etiske retningslinjer, etc.) er oppdaterte og i henhold til beste praksis. Videre leder direktør bærekraft arbeidet med utslippsberegninger, reduksjonsplaner og klimamål. Direktør bærekraft leder også øvrig bærekraftsarbeid i konsernet, leder bærekraftsteamet og påser at selskapet har tilstrekkelig fremdrift mot vedtatte mål.

Bærekraftsteamet står for den praktiske oppfølgingen, vurderingen og koordineringen av klimarelatert arbeid i selskapet. Bærekraftsteamet koordinerer Reitan Eiendoms bærekraftsaktiviteter og -arbeideid i datterselskapene samt i verdikjedene. Bærekraftsteamet består av representanter fra alle datterselskapene. Direktør bærekraft og bærekraftsteamet vurderer naturrelaterte avhengigheter, påvirkninger, risikoer og muligheter. De nevnte punktene inngår i direktør bærekrafts rapportering til administrerende direktør, forankret i bærekraftstrategiens fire fokusområder.

I REITAN EIENDOM ER BÆREKRAFT ET EGET ANSVARSOMRÅDE I LEDERGRUPPEN OG ET LEDD I SELSKAPETS ARBEID FOR Å UTØVE SAMFUNNSANSVAR



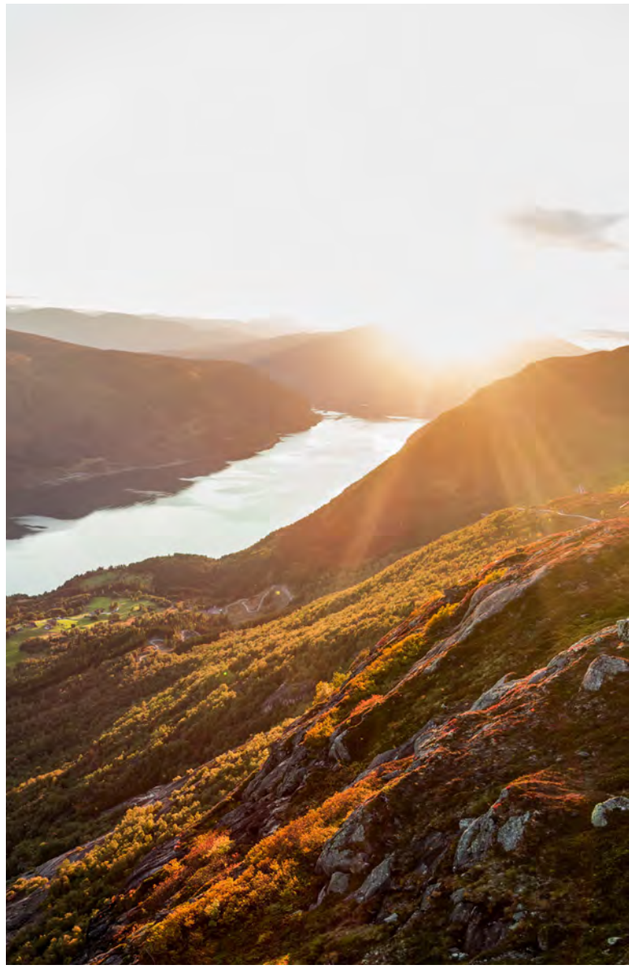
STRATEGI

Beskriv de faktiske og potensielle innvirkningene av klimarelaterte risikoer og muligheter på virksomhetens forretning, strategi og finansielle planlegging der slik informasjon er vesentlig.

Som en del av prosessen med å vurdere klimarelaterte risikoer og muligheter har Reitan Eiendom gjennomført en vurdering av sannsynligheten for at risikoene inntreffer og innvirkningen det vil ha dersom de gjør det. Videre har Reitan Eiendom definert kort tidshorisont som 1-5 år, medium tidshorisont som 5-10 år og lang tidshorisont som 10+ år for overgangsrisikoer. For fysiske risikoer definerer selskapet kort tidshorisont som årene mot 2030 og lang tidshorisont som 2050. Sannsynlighetsvurderingene, samt definisjon av økonomisk påvirkning og tidshorisont er foreløpige, og kan endres i årene som kommer grunnet videre utvikling og mer nøyaktige beregninger basert på scenarioanalysene.

Klimarelaterte utfordringer representerer en vesentlig risikofaktor for selskapet og selskapets drift, og er derfor forankret i Reitan Eiendom gjennom bærekraftstrategien. Strategien definerer en metode som Reitan Eiendom skal jobbe etter, for å motvirke klimarelaterte risikoer og tilhørende finansielle konsekvenser. Metode for bærekraftig eiendomsutvikling og -forvaltning skal være et verktøy for utvikling av bærekraftige og innovative prosjekter. Ved å bruke metoden veiledes medarbeiderne i å beskrive hvorfor prosjektet bør være et ønsket prosjekt for alle; en begrunnelse for hvordan et prosjekt kan bli mer bærekraftig – økologisk, økonomisk og sosialt. Reitan Eiendom har en tydelig visjon for bærekraftsarbeidet om å være ledende i Norge på bærekraftig eiendomsutvikling og forvaltning. For å oppnå dette har selskapet satt konkrete reduksjonsmål for å begrense den globale oppvarmingen til godt under 2°C, i tråd med Parisavtalen.

I starten av 2023 gjennomførte selskapet sin første kartlegging av klimarelaterte risikoer og muligheter på eiendomsnivå. Et betydelig løft i kartleggingsarbeidet for å sikre at selskapets risikovurderinger og sannsynlighetsbetraktninger blir mer nøyaktige. Det betyr at selskapet fra og med denne rapporten fremlegger bærekraftsstatus til enkeltprosjekter og enkelteiendommer, i første omgang eiendommene i Norge. Det gjør også selskapet i stand til å igangsette konkretisering av forbedringstiltak for eiendomsporteføljen. Den utvidede rapporteringen bidrar til mer innsikt og forståelse for hva som vil kreves for å løfte eiendommene ytterligere, herunder allokering av kapital til gjennomføring av fremtidige tiltak. Dette sammenfaller med selskapets arbeid med å forberede porteføljen på kravene i EUs taksonomi (taxonomy alignment).



RISIKOER

Reitan Eiendom har i henhold til TCFD-rammeverket definert klimarelaterte risikoer og muligheter. I fjorårets rapport presenterte selskapet to overgangsrisikoer, én fysisk risiko og tre muligheter. De presenterte risikoene og mulighetene ble valgt ut på bakgrunn av daværende sannsynlighetsvurderinger.

Gjennom den årlige vurderingen av klimarelaterte risikoer og muligheter, samt gjennom utarbeidelsen av selskapets kvalitative scenarioanalyse, er ytterligere to overgangsrisikoer og én fysisk risiko lagt til. I tillegg er en av overgangsrisikoene fra fjorårets rapport noe omdefinert.

Reitan Eiendom har gjennomført sannsynlighetsvurdering tilknyttet alle de valgte risikoene og mulighetene. Selskapet vurderer fortsatt overgangsrisikoen tilknyttet økte energipriser og politisk ustabilitet som vesentlig. Fjorårets definerte risiko om innføring av krav til prosjektklimagassregnskap er omdefinert i årets rapport, da dette nå er et vedtatt forskriftskrav i TEK17. Denne risikoen er derfor endret til "Strengere krav til klimagassreduksjon", siden justeringen av TEK17 viser myndighetenes vilje til lov- og forskriftsendringer relatert til klima. Selskapet vurderer økt sannsynlighet for denne risikoen fra i fjor og at dette kan utgjøre en finansiell risiko for selskapet. Reitan Eiendom har også oppdatert sannsynlighetsvurderingene tilknyttet ytterligere to risikoer; "Utilstrekkelig kunnskap om gjenbruk av materialer og tilgang på lavutslippsmaterialer" og "Politisk ustabilitet". Dette er inkludert i årets rapport.

Dersom de mest alvorlige klimaendringene inntreffer, vil eiendommer være utsatt for betydelig fysisk risiko. Akutte fysiske risikoer kan føre til store økonomiske tap dersom eiendommene ikke er forberedt på å håndtere for eksempel mer og kraftigere ekstremvær. Fysisk risiko som følge av klimaendringene er derfor videreført i årets rapportering. Selskapet har valgt å inkludere havstigning som kronisk risiko da de fleste av eiendommene er lokalisert i kystbyer eller i tilknytting til kysten.

Reitan Eiendoms mest vesentlige risikoer

Risiko 1: Økte energipriser (overgangsrisiko)
Risiko 2: Utilstrekkelig kunnskap om gjenbruk av materialer og tilgang på lavutslippsmaterialer (overgangsrisiko)
Risiko 3: Politisk ustabilitet (overgangsrisiko)
Risiko 4: Strengere krav til klimagassreduksjon (overgangsrisiko)
Risiko 5: Ekstremvær (fysisk risiko)
Risiko 6: Havnivåstigning (fysisk risiko)

Reitan Eiendoms mest vesentlige muligheter

Fjorårets rapport presenterte tre muligheter. Disse anses fortsatt som vesentlige for selskapet, men er oppdatert og presisert i tråd med utarbeidelsen av scenarioanalysen. Selskapet har valgt å omdefinere "Ressurseffektivitet" til "Økt grad av gjenbruk ved ombygging og renovering" i tråd med selskapets nye definerte risiko innen samme tema. Videre har selskapet skrevet ut to definerte muligheter innen kategorien "Produkter og tjenester" i tråd med selskapets bærekraftstrategi og satsningsområde (Mulighet 2 og 3). Oppdateringen har ført til at selskapets mulighet innen "Motstandsdyktighet" er tatt ut. Reitan Eiendom mener motstandsdyktighet er forankret i selskapets verdigrunnlag, og vurderer det derfor mer hensiktsmessig å beskrive muligheter tilknyttet selskapets satsningsområde i årets TCFD-rapport.

Mulighet 1: Økt grad av gjenbruk ved ombygging og renovering
Mulighet 2: God eiendomsforvaltning
Mulighet 3: Økt etterspørsel etter industrieiendom og nye leietakergrupper i byene

OVERGANGSRISIKOER

Overgangsrisikoer omhandler risikoer tilknyttet omstillingen det globale samfunnet må gjennomgå for å begrense den globale oppvarmingen til godt under 2°C. Risikoene deles inn i fire underkategorier: Juridisk, teknologisk, markeds- og omdømmerisiko. I prosessen med å definere selskapets klimarelaterte overgangsrisikoer, har Reitan Eiendom vurdert og definert risikoer for hver underkategori. Risikoer som anses å ha en vesentlig påvirkning på selskapet i henhold til sannsynlighetsvurderingene, er løftet frem og omtalt i selskapets scenarioanalyse. Reitan Eiendom har gjennomført en kvalitativ scenarioanalyse for fire av selskapets overgangsrisikoer.

Scenario 1: Well-below 2°C (RCP2.6/SSP1-2.6 & NZE)
Scenariene antar en relativt rask tilpasning av samfunnet til å redusere global oppvarming til well-below 2°C. Det antas rask økning i ambisjonsnivå for klimapolicyer og antas innføring av betydelige og koordinerte globale klimatiltak med oppstart umiddelbart. Overgangsrisikoer og muligheter dominerer well-below 2°C scenariet, da en betydelig begrensning av klimaendringer følgelig også vil begrense de fysiske konsekvensene.

KUNDER OG INVESTORER ANTAS STADIG MER KLIMABEVISSTE OG KREVER MER BÆREKRAFTIGE OG KLIMAVENNLIGE PRODUKTER

Scenariet antar en topp for global oppvarming rundt 2020, at CO_2-utslipp reduseres raskt mot 2030 og reduksjonen fortsetter mot et nullutslippssamfunn i 2050. Karbonprising antas introdusert i de fleste land og økonomier, og det globale energiforbruket antas fornybart i 2050. Kunder og investorer antas stadig mer klimabevisste og krever mer bærekraftige og klimavennlige produkter fra Reitan Eiendom.

I dette scenariet antas det også at nye og strengere reguleringer raskt vil komme på plass for å sikre måloppnåelse i tråd med Parisavtalen (redusere global oppvarming til well-below 2°C). Det er sannsynlig at slike nye reguleringer vil påvirke Reitan Eiendom direkte.

JURIDISK

RISIKO 1:
ØKTE ENERGIPRISER

Beskrivelse av risiko
Eiendom står for 40 % av den totale energibruken i Norge,[1] og potensialet for energieffektivisering i bygg er stort. Med energieffektivisering menes tiltak som etablering av energioppfølgingssystem, etterisolering, bytting av vindu, samt tekniske tiltak knyttet til ventilasjon og belysning. NVE har beregnet potensialet for energibesparelser i norske næringsbygg til 9 TWh årlig.[2] Det tilsvarer 6.5 % av Norges totale energiforbruk i 2021.[3] Strømprisene både i Norge og i resten av Europa har steget i 2022. Dette skyldes i hovedsak økt etterspørsel og redusert tilbud av gass i det globale markedet.[4] Prisstigningen har akselerert grunnet Russlands krig mot Ukraina og kutt i Russisk gassforsyning til resten av Europa. Strømprisene økte i snitt 200 % for næringsvirksomheter i Norge (ekskludert kraftkrevende industri) fra tredje kvartal 2021 til samme kvartal året etter.[5]

Scenario – Potensielle konsekvenser for Reitan Eiendom
Økte strømpriser og større prissvingninger vil i stor grad kunne påvirke selskapets økonomiske resultat. Dette gjelder spesielt for eiendommer med stor fellesarealandel, som selskapet forvalter direkte. Eksempelvis sentrumseiendom med flere leietakere, som ikke leies ut gjennom bare-house-avtaler. Dette har flere årsaker. Det ene dreier seg om at energiforbruk til drift av fellesareal tilfaller selskapets scope 2-utslipp og belastes leietakerne over felleskostnadene. Det betyr at felleskostnadene vil øke proporsjonalt med strømforbruk og –pris for fellesareal. Det kan ha negativ innvirkning på kundeforhold og i ytterste konsekvens medføre bortfall av leieinntekter. En annen årsak til at sentrumseiendom er spesielt utsatt, er byggenes gjennomsnittsalder. Porteføljen består i stor grad av eldre (ofte verneverdig) bebyggelse med dårlig isolasjonsgrad og lav fleksibilitet. Det gjør energieffektivisering utfordrende og kostbart, og gjør bygget utsatt for høye strømkostnader både for selskapet og for leietakerne (kundene).

For nærings- og logistikkeiendom er mange av byggene relativt nye og leies ut gjennom såkalte bare-house-avtaler. Det betyr at det er leietakeren som tegner egen

[1] https://api.reitan.no/app/uploads/2022/04/REIT0001_Baerekraftstrategi_digital_HR-1.pdf
[2] https://www.nve.no/energi/energisystem/energibruk/energieffektivisering
[3] https://www.ssb.no/energi-og-industri/energi/statistikk/elektrisitet/artikler/rekordhoyt-stromforbruk-i-fjor
[4] https://www.nytimes.com/2022/08/25/business/europe-electricity-prices.html
[5] https://www.ssb.no/energi-og-industri/energi/statistikk/elektrisitetspriser

REITAN EIENDOM

strømavtale og betaler for sitt eget forbruk. Denne typen bygg har ofte stor grunnflate og følgelig store tak. De er altså godt egnet for utbygging av solenergi. I tillegg er disse byggene ofte plassert i næringsparker sammen med andre lignende bygg. Her er det store muligheter for å plassere leietakere med komplimentære energibehov i nærheten av hverandre for å kunne utnytte lokal overskuddsvarme og/eller -kjøling.

For stort sett alle eiendommer innen alle de tre eiendomssegmentene til Reitan Eiendom er det krav om tilkobling til fjernvarmenett. Som følge av prismodellen for fjernvarme, økte prisene helt proporsjonalt (men dog noe forsinket) i takt med strømprisene ved siste prishopp.[6] Prisøkningen for fjernvarme økte faktisk så mye at forslag til ny prismodell ble sendt på høring, hvor det foreslås å fjerne samvariasjonen mellom pris på fjernvarme og strøm.[7] En ønsket ekstra effekt av en ny prismodell for fjernvarme er å gjøre det mer økonomisk gunstig å koble bygg til fjernvarmenettet. Dette gjelder særlig for nye næringsbygg, hvor tilkobling i dag er obligatorisk og gjerne ikke er lønnsomt for byggeier.

Vanlige husholdninger har mulighet til å påvirke og tilpasse strømforbruket sitt til en viss grad. Eksempelvis ved å sette på vaskemaskinen når strømprisen er lav, lade el-bilen om natten og heller benytte vedfyring som oppvarmingskilde. Slike muligheter for energisparing finnes i mindre grad for nærings- og logistikkeiendommer. Leietakernes ansatte er på jobb til de samme tidspunktene som de var før strømprisene økte, har behov for samme temperaturregulering og bruker de samme maskinene. I de tilfeller Reitan Eiendom har inngått kontrakter med sine leietakere der leietakerne selv betaler strøm, vil økte strømpriser på kort sikt medføre relativt lav risiko for selskapet. Unormalt høye priser over tid kan by på utfordringer for næringsvirksomheter med lave marginer og/eller som ikke er tilknyttet større morselskap (kjeder eller lignende). En slik situasjon kan føre til hyppigere utskiftninger av leietakere, noe som øker risikoen for tomme lokaler i en overgangsperiode, samt økte administrasjonskostnader.

Hvordan jobber Reitan Eiendom for å redusere risikoen?
Screening av enkelteiendommer ble gjennomført våren 2023 og gir kunnskap om hvilke bygg i selskapets portefølje som har eller planlegger å implementere alternative energikilder. Dette er et viktig tiltak for å redusere risiko for negativ finansiell påvirkning på selskapet ved økte strømpriser, samtidig som det bidrar til å redusere presset på det norske strømnettet. Resultatet av eiendomscreeningen gir kunnskap om eiendommenes energimerking, samt tetthets- og varmegjennomgangsmåling. Dette gjør selskapet i stand til å sette tydelige mål for å redusere energiforbruket i byggene. Selskapet har allerede startet med ombygging og forbedring av flere eiendommer i porteføljen.

TEKNOLOGI

RISIKO 2:
UTILSTREKKELIG KUNNSKAP OM GJENBRUK AV MATERIALER OG TILGANG PÅ LAVUTSLIPPSMATERIALER

Beskrivelse av risiko
Produksjon og forbruk av byggematerialer står for en stor andel av klimagassutslippene, både i Norge og i verden for øvrig. Bygg og eiendom bruker omtrent 40 % av materialressursene i samfunnet, og har tidligere vært preget av en bruk-og-kast-mentalitet som har bidratt til overforbruk. Slikt overforbruk kan i sin tur være ødeleggende for naturressurser og sårbare økosystem på jorda, begge avgjørende for en bærekraftig fremtid. Selskapet forventer at det vil komme reguleringer for materialforbruk og gjenbruk av eksisterende materialer. Økt utnyttelse av tilgjengelige ressurser anses derfor som et nødvendig tiltak i overgangen til en sirkulær økonomi og et lav- og nullutslippssamfunn. For bygg-, anleggs- og eiendomsnæringen innebærer dette gjenbruk av eksiterende bygningsmaterialer, samt bruk av lavutslippsmaterialer.

Scenario – Potensielle konsekvenser for Reitan Eiendom
Det har p.t. ikke blitt utarbeidet noen standard for demontering av bygg. Det er også mangel på systematisk innsamling av informasjon om hva eksisterende bygg består av, og hvilke komponenter som kan gjenbrukes.[8] En risiko knyttet til dette er begrenset tilgang på gjenbrukbare bygningskomponenter, herunder godkjenning og sertifisering av bygningsdeler og materialer. Mangel på erfaring om hvilke materialer som er gode nok for gjenbruk, hvor materialene skal lagres og hvilken aktør som skal stå for kostnaden har trolig sendt store mengder gjenbrukbare bygningskomponenter til deponi. I Reitan Eiendoms bærekraftstrategi, har selskapet definert en målsetting om 90 % sorteringsgrad av alt avfall innen 2030. Et så høyt ambisjonsnivå fordrer innovasjon i egne prosjekter. Dette samsvarer med selskapets Strategi og Metode for bærekraftig eiendomsutvikling og -forvaltning. Selskapet bør utforske gjenbruksmulighetene som ligger i det sorterte avfallet i prosjektene. Gjennom mer systematisk kartlegging av hvilke materialer som kan gjenbrukes og hvordan det skal gjøres, kan Reitan Eiendom også bidra til utviklingen av nasjonale retningslinjer for gjenbruk. Samtidig vil det trolig være kostnadsbesparende for selskapet på sikt, dersom økt bruk av eksisterende komponenter bidrar til at innkjøpskostnadene for materialer reduseres.

Per i dag har Reitan Eiendom ikke full oversikt over hvor stor andel av totale kostnader som går til innkjøp av materialer. Likevel viser flere prosjektregnskap at prosjekter med ekstra fokus på gjenbruk per dags dato ikke er mer lønnsomme enn prosjekter uten gjenbruksfokus. Dette er ventet å snu når antall prosjekter øker, og flere leverandører tilbyr denne typen tjenester. På nåværende tidspunkt er det utfordrende å anslå hvilken økonomisk effekt og konkret påvirkning økt gjenbruksgrad kan ha for selskapet.

Videre kan manglende etterspørsel etter lavkarbonalternativer føre til begrenset tilgang på lavutslippsmaterialer i et «well-below 2°C scenario», i tillegg til høy pris for denne typen alternativer. Eksempelvis er det få anlegg som produserer lavkarbonbetong, og det er store regionale forskjeller i tilgang på denne type produkter.[9] I et «well-below 2°C scenario» vil det trolig bli krav til utslippsreduksjon fra materialer i bygg, samt strengere krav til ombruksandel i byggeprosjekter. For å redusere risikoen for varemangel i dette scenarioet bør Reitan Eiendom utarbeide policyer om å etterspørre lavkarbonmaterialer i prosjekter, og om kjøp av resirkulerte/ombrukte materialer til nybygg.

EIENDOM STÅR FOR 40 % AV DEN TOTALE ENERGIBRUKEN I NORGE. POTENSIALET FOR ENERGIEFFEKTIVISERING I BYGG ER STORT.

Hvordan jobber Reitan Eiendom for å redusere risikoen?
For å redusere risikoen tilknyttet redusert tilgang på råvarer og materialer, jobber selskapet for å etablere rutiner og praksis for økt grad av gjenbruk i rehabiliteringsprosjekter. Eiendomscreeningen gir selskapet god oversikt over hvilke eiendommer som er tilrettelagt for gjenbruk gjennom større grad av fleksibilitet. I tillegg gir det oversikt over hvilke eiendommer det planlegges tiltak for. Dette danner et viktig kunnskapsgrunnlag for å imøtekomme leietakernes ønske om fleksibilitet i bruken av byggene. Selskapet jobber også for å etablere og implementere gode styringssystemer for gjenbruk av materialer. Eksempelvis har et av selskapets datterselskaper tatt i bruk i Loopfront, et digitalt verktøy med hensikt å forenkle gjenbruk av materialer i eiendomsprosjekter. Selskapet jobber i tillegg for å etablere systemer for å kartlegge materialmengden som benyttes, samt tilhørende kostnader og utslipp.

JURIDISK

RISIKO 3:
POLITISK USTABILITET

Beskrivelse av risiko
Politisk ustabilitet kan defineres på minst tre forskjellige måter. Basert på regimets eller regjeringens tilbøyelighet til endring. Basert på forekomsten av vold eller politisk opprør i et samfunn. Eller basert på ustabilitet i politisk retning utover ustabiliteten i regimene. Eksempelvis i hvilken grad grunnleggende politikk, for eksempel eiendomsrett, er gjenstand for hyppige endringer.

Politisk ustabilitet fører ofte med seg større omveltninger i politiske systemer, som regimeskifte, krig eller drastiske lovendringer. Politisk ustabilitet relatert til klima og miljø kan oppstå ved framvekst av nye politiske retninger som enten betydelig styrker eller svekker fokuset på bekjempelse av klimaendringer.

Scenario – Potensielle konsekvenser for Reitan Eiendom
USA fattet i 2017 beslutning om å tre ut av Paris-avtalen, som det første landet i verden.[10] Som en konsekvens har flere land fått svekket tillit til USA og deres dedikasjon til bærekraftsmålene og tilhørende arbeid. Flere policyer og reguleringer som tidligere har blitt implementert i landet for å bekjempe klimaendringer, ble trukket tilbake i kjølvannet av uttredelsen. Noen år senere signerte president Joe Biden et nytt lovforslag for å insentivere bedrifter til å redusere sine utslipp.[11] USA er et eksempel på et land hvor det har vært mye politisk ustabilitet knyttet til synet på klimaendringer. Dette får konsekvenser for bedrifter som ikke har satt i gang tiltak for å tilpasse seg de endrede forutsetningene, som nye

[6] https://www.nordpoolgroup.com/en/Market-data1/Dayahead/Area-Prices/NO/Monthly/?view=table
[7] https://www.nve.no/nytt-fra-nve/nyheter-energi/nve-vil-utrede-prising-av-fjernvarme/
[8] https://www.enova.no/bedrift/bygg-og-eiendom/tema/klimavennlige-byggematerialer/
[9] https://www.enova.no/bedrift/bygg-og-eiendom/tema/klimavennlige-byggematerialer/
[10] https://www.bbc.com/news/science-environment-54797743
[11] https://www.bbc.com/news/world-us-canada-62568772

krav til utslippsreduksjon. Behov for å tilpasse seg de endrede forutsetningene påvirker det globale markedet ved at produkter endrer seg eller skiftes ut oftere, som igjen skaper usikkerhet for importerende bedrifter i andre land.

Større byggeprosjekter, både rehabiliteringer og oppføring av nybygg, har ofte flere års varighet. Lange tidsspenn gjør bygg-, anleggs- og eiendomsnæringen ekstra sårbar for politisk ustabilitet, både i Norge og i utlandet, i tiden det tar å fullføre prosjekter.

I Norge og EU har det over lengre tid vært en bred enighet om viljen til bekjempelse av klimaendringer. Likevel er det knyttet usikkerhet til hvor raskt nye krav og reguleringer vil innføres, samt ambisjonsnivået landene vil legge seg på.

Hvordan jobber Reitan Eiendom for å redusere risikoen?
Reitan Eiendom jobber aktivt med å redusere risikoen forbundet med politisk ustabilitet. Dette gjøres gjennom å legge lista for bærekraftsarbeidet høyt. Selskapet har i mange år jobbet med innovative og bærekraftsfokuserte prosjekter. Dermed blir overgangen mindre når nye krav etter hvert innføres. Det gjør også selskapet mindre sårbart for endringer i politiske bærekraftsambisjoner. Med mindre det skulle bli problematisk å være ekstra bærekraftsfokusert, noe selskapet anser for veldig usannsynlig, har det mange fordeler for selskapet å ha høye bærekraftsambisjoner. Positive omdømmeeffekter, attraktivitet blant kunder og godt rennommé hos myndighetene, for å nevne noen.
Det kan medføre noen ekstra kostnader i en overgangsperiode, men selskapet vurderer det sannsynlig at nye krav gjør det stadig vanskeligere å drive som før. Bærekraftsfokuset kommer også til uttrykk i rapporteringsrutinene og styringssystemene. Også her har Reitan Eiendom høye ambisjoner og en visjon for bærekraftsarbeidet om å være ledende i Norge. Dette vil med stor sannsynlighet forenkle overgangen ved ikrafttredelse av de kommende direktivene i EU og forventede lovendringer i Norge.

JURIDISK

RISIKO 4:
STRENGERE KRAV TIL REDUKSJON AV KLIMAGASSUTSLIPP

Beskrivelse av risiko
For å nå klimamålene må klimagassutslippene reduseres betydelig og fremgang må vurderes gjennom nøyaktige målinger underveis. I lys av Norges forpliktelser til utslippskutt, vurderes ulike politiske virkemidler for å stimulere til mer måling og raskere reduksjon av klimagassutslippene. Eksempelvis er det innarbeidet krav om klimagassregnskap for bolig og forretningsbygg i ny teknisk forskrift (TEK17, § 17-1) som trådte i kraft 1. juli 2022.

Bygg- og eiendomssektoren står for en betydelig andel av årlige utslipp i Norge, spesielt indirekte gjennom sine innkjøp. Reitan Eiendom anser kravet om klimagassregnskap i TEK17 som overkommelig. Dersom kravene utvides til også å omfatte reduksjon av klimagassutslipp, spesielt fra materialbruk, vil det kunne medføre større konsekvenser for lønnsomheten i prosjektene. Dette på grunn av utfordringer knyttet til dokumentasjon og pris for lavkarbonalternativer til byggematerialer.

Scenario – Potensielle konsekvenser for Reitan Eiendom
Stortinget vedtok 12.01.23 en rekke punkter for å stimulere til økt sirkularitet, spesielt i bygge- og anleggsbransjen. Vedtaket er fattet på bakgrunn av en innstilling fra energi- og miljøkomiteen om mer sirkulær økonomi, Innst. 124 S (2022-2023), og ber regjeringen om flere konkrete tiltak. Stortinget ber regjeringen kartlegge hvordan virkemiddelapparatet kan innrettes slik at man i sterkere grad støtter opp under verdikjeder som bidrar til mer sirkulærøkonomi. Videre bes regjeringen om å tilrettelegge for etablering av materialbanker for ombruk av byggevarer, i samarbeid med aktører i bransjen og øvrige nordiske land. I tillegg ønskes effektivisering og digitalisering av innrapportering av avfallsmengdene fra bygge- og anleggsbransjen.

I innstillingen fra komiteen foreslås også å fase inn krav til minimum andel gjenvunnet eller fornybare materialer ved nybygg og ombygging fra 2025. I stortingsvedtaket ble ikke dette forslaget tatt med i denne omgang. Det er likevel sannsynlig at det vil komme etter hvert. Med dette som bakgrunn foreligger det en risiko knyttet til ikke å starte arbeidet med å fase inn klimavennlige materialer og ombruk/gjenbruk for å redusere selskapets klimagassutslipp i tide.

For å kunne fase inn slike materialer (både ombrukte/gjenbrukte og lavkarbonalternativer) er selskapene avhengige av at materialene finnes i markedet. Asplan Viak har på oppdrag fra Enova (2020) utarbeidet en rapport som peker på manglende tilbud av klimavennlige produkter, og at dagens produkter i markedet er tilpasset relativt få kommende krav og retningslinjer[12]. Rapporten antar at

[12] https://www.asplanviak.no/prosjekter/klimavennlige-byggematerialer-potensial-for-utslippskutt-og-barrierer-mot-bruk/

markedssituasjonen på sikt vil bli bedre og at det kan bli mer lønnsomt å bruke klimavennlige materialer og ombrukte bygningskomponenter. Rapporten konkluderer med potensial for 60 % reduksjon i klimagassutslipp dersom man kombinerer rehabilitering av eksisterende bygg med klimavennlige materialer, i stedet for å bygge nytt.

Innstillingen fra energi- og miljøkomiteen inneholder også forslag om å sette krav til 70 % sorteringsgrad for ikke-farlig avfall. Dette kravet er harmonert med EUs taksonomi og vil sannsynligvis påvirke selskap gjennom kommende rapporteringsrammeverk og –krav uavhengig av norsk lovverk. Komiteen ønsker at regjeringen sikrer at norsk regelverk og forskrifter innen miljø og bærekraft viser til relevante felleseuropeiske og internasjonale standarder. Selv om disse konkrete punktene ikke ble tatt med i stortingsvedtaket i denne omgang, er det likevel et tydelig signal om at bygg- og anleggs- og eiendomsnæringen kan vente strengere klima- og miljøkrav i årene som kommer. Reitan Eiendom kjenner i dag ikke omfanget av klimagassutslippene tilknyttet selskapets rehabilitering og nybyggprosjekter, ei heller hvor karbonintensive materialene benyttet i virksomheten er. Dette utgjør en risiko for selskapet, siden krav til reduksjon av klimagassutslipp fordrer at selskapet har et komplett klimaregnskap å måle ut fra. For at et komplett klimagassregnskap skal være mulig, må Reitan Eiendom ha tilgang til utslippsdata fra innkjøpte materialer. Det krever tett samarbeid med leverandørene de kommende årene.

Hvordan jobber Reitan Eiendom for å redusere risikoen?
Reitan Eiendom har gjennom solid innkjøpskompetanse gode forutsetninger for å velge de riktige leverandørene og materialene. Dette fokuset må styrkes ytterligere for å imøtekomme krav til prosjektklimagassregnskap og behov for utslippsdata. Selskapet jobber aktivt med sine leverandører for å bidra til den krevende omleggingen gjennom tette samarbeid, særlig med entreprenører. De kommende årene må Reitan Eiendoms leverandører kunne levere komplette produktdeklarasjoner (EPD), inkludert CO_2-fotavtrykk. Dette kan føre til høyere innkjøpskostnader for Reitan Eiendom på kort sikt, særlig i leverandørenes overgangsfase. Riktige datasystemer og høy grad av automatisering anses som nøkkelen for å redusere denne risikoen. Eksempelvis kan mye gjøres gjennom at klimafotavtrykk beregnes og påføres faktura og registreres gjennom økonomisystemene.

FYSISKE RISIKOER

Akutte og kroniske risikoer omhandler de fysiske effektene av klimaendringene, eksempelvis ekstremvær eller havstigning. Slike hendelser kan påvirke selskapets eiendommer negativt og få store finansielle følger dersom de mest alvorlige konsekvensene av klimaendringene inntreffer. I prosessen med å definere selskapets klimarelaterte fysiske risikoer, har Reitan Eiendom definert og vurdert både akutte og kroniske risikoer. Reitan Eiendom har gjennomført en kvalitativ scenarioanalyse for to av selskapets fysiske risikoer.

Scenario 2: 4°C (RCP8.5, SSP5-8.5 & BAU)
4°C business-as-usual-scenariet medfører større fysisk risiko grunnet dårlig koordinerte klimapolicytiltak mot klimaendringer. I dette scenarioet er økonomisk vekst foretrukket over klimatiltak, verdens befolkning vokser raskere enn i 2°C-scenarioet og overforbruk av Jordas ressurser fortsetter. Verden er fortsatt avhengig av fossile energikilder og energiforbruket forblir høyt. Den stadig økende mengden drivhusgasser i atmosfæren fører til fortsatt global oppvarming og langvarige klimaendringer. Dette øker i sin tur sannsynligheten for alvorlige og irreversible endringer av Jordas økosystem. Videre antas det i dette scenariet at kunder ikke prioriterer klima i sine beslutninger. Vann blir en nøkkelressurs med begrenset tilgjengelighet og klima-relaterte konflikter øker som et resultat av dårlig jordbruk, mattilgang og levevilkår. Titalls millioner mennesker vil være definert som klimaflyktninger og flytte nordover i håp om å et sikrere liv. Scenariet forutsetter at ambisjonene om økonomisk vekst ikke blir møtt og verdens BNP synker. Dette som konsekvens av økte kostnader og dårligere ressurs-grunnlag når gjennomsnittstemperaturen på Jorda øker.

Scenariet antar økt påvirkning fra ekstremvær som følge av fortsatt global oppvarming. Videre antas flere flomøde-leggelser som følge av mer ekstremnedbør i byer og regioner over hele verden. Inkludert Europa og Norge. Flere og lenger tørkeperioder med tilhørende vannrestriksjoner er også noe som antas vil forekomme oftere i årene som kommer.

AKUTT

RISIKO 5:
EKSTREMVÆR

Beskrivelse av risiko
Mer ekstremvær og ekstremnedbør vil kunne påvirke Reitan Eiendom både direkte og indirekte. Man vil kunne få skjerpede krav til overvannshåndtering på og rundt eiendommene til selskapet. Reguleringsmessig er utvidede sikkerhetssoner og hensynssoner for flom og havstigning sannsynlig. Det vil også kunne bli økte kostnader knyttet til rehabilitering av gamle bygg for å tilfredsstille nye, skjerpede krav knyttet til ekstremvær. For nye bygg, kan mer ekstrem-vær føre til at dimensjoner og kvalitet på materialene økes, som igjen øker kostnadene knyttet til utvikling av nye bygg. Mer ekstremnedbør kan også føre til at grunnforholdene endres flere steder i landet. Dersom grunnen må utbedres for flere av Reitan Eiendoms eiendommer, kan dette medføre direkte finansiell påvirkning, men også indirekte dersom leietakere må flytte ut mens utbedringsarbeidet pågår.

Scenario – Potensielle konsekvenser for Reitan Eiendom
Ekstremnedbør kan medføre store og kostbare vannskader. Spesielt i urbane strøk med sprengt overvannskapasitet, tett bebyggelse og mange harde flater uten vanngjennom-trengning. I denne typen områder er det ofte mye asfalt og mindre naturlig vegetasjon. I tillegg er avløps- og overvanns-systemene ofte gamle og ikke dimensjonerte for vannmengdene som følger med hyppigere ekstremvær. Det vil kunne føre til at vannet trenger inn i bygninger og forårsaker skader.

I august 2016 ble Asker og Bærum rammet av styrtregn som førte til skader for nesten en halv milliard kroner[13]. Til tross for at forsikring ofte dekker naturskader, vil det som regel medføre kostbare egenandeler som forsikringstaker må betale. Reitan Eiendom eier i hovedsak eiendommer i urbane områder. Det er derfor rimelig å anta at selskapet vil bli direkte påvirket av overnevnte risiko. I tillegg forventes det hyppigere og kraftigere nedbørsepisoder og flere flomepisoder, særlig ved kystnære elver. Reitan Eiendom har mange eiendommer i områder med risiko oversvømmelser av overvann grunnet lite naturlig vegetasjon mange harde flater. For å hensynta økt flomrisiko er det i ny teknisk forskrift (TEK17) inntatt krav om sikring av bygg mot flom og stormflo. Reitan Eiendom vil trolig måtte innføre forebyggende tiltak mot flom og ekstremvær på mange eiendommer.

Til høyre følger en kort beskrivelse av potensielle konsekvenser for aktuelle regioner for selskapets eiendomsportefølje.

[13] https://www.finansnorge.no/statistikk/skadeforsikring/natur--og-vaer-skader/v2-vannskader---bygninginnbo/

TABELL 7.1 POTENSIELLE KONSEKVENSER FOR REGIONER HVOR SELSKAPET HAR AKTIVITET

Region	Potensielle konsekvenser
Trondheim	Forventes økt nedbørsmengde på anslagsvis 20 % mot slutten av århundret. Størst økning i sommer-halvåret[14]. Området vil preges av kraftigere og hyppigere nedbørsepisoder som kan resultere i regnflom. Økt risiko for flomskred. Særlig nord-vest i Trondheim langs kysten; Ilsvika, Fagervika, Høvringen, Munkaunet og Trolla. Forventet økning i flomstørrelsen i kystnære elver. Mest utsatte områder for stormflohendelser fra flom, havstigning og kraftig vind er Ila, Brattøra, Nyhavna, elvebreddene langs Nidelva, Grilstad og Ranheim. Midtbyen i Trondheim, omslynget av Nidelvas løp, samt Brattøra og Nyhavna er vesentlige områder for selskapets eiendommer og er utsatt for ekstremvær og påfølgende naturskader.
Bergen	Forventes økt nedbørsmengde på anslagsvis 15 % mot slutten av århundret. Vil preges av kraftigere og hyppigere nedbørsepioder som kan resultere i regnflom. Økning på minst 40 % for dimensjonerende styrtregn (3 timers varighet[15] eller mindre). Sannsynlig med strengere krav til gårdeiere om hvordan flom og overvann håndteres. Øke vedlikeholds- og reparasjonskostnader må påregnes. Forventes høyere temperaturer i Bergen i et 4°C scenario. Økte temperaturer vil kunne føre til tidligere snøsmelting. Kan gi lengre perioder med lav vannføring i elver om sommeren og lengre perioder med lav grunnvannstand og mindre markvann. Mer tørke og vannmangel sommerstid kan bety økt risiko for skogbrann mot slutten av inneværende århundre[16].
Oslo	Forventes økt nedbørsmengde på anslagsvis 15 % mot slutten av århundret. Antas hyppigere forekomst av styrtregn[17]. Bebyggelsen ligger også tett på elver i flere byområder. Mer vann som skal ledes bort kombinert med større vannføring i elver medfører økt risiko for erosjon og rashendelser. Schweigaardsgate 33 og Grønlandskvartalene er blant eiendommene som ligger i flomsoner i Oslo.
Danmark	Forventes økt nedbørsmengde på 7 % imot midten av århundret, og 14 % innen utgangen av århundret. 0,9-1,2 % av Danmarks hus er utsatt for flomrisiko i dag, og prosenten anslås doblet innen 2071[18] gjennom utvidede flomsoner. Hus som ligger i definerte områder med flomrisiko risikerer lavere eiendomsverdi, og selges i gjennomsnitt 6 % billigere enn markedet for øvrig. Dersom flomhender har funnet sted i et område, er prisreduksjonen større[19]. Reitan Eiendom kan risikere redusert eiendomsverdi for bygg som rammes av flom eller ligger i flomutsatte områder i Danmark. Andre konsekvenser kan være økte utgifter til vedlikehold og reparasjon som følge av vannskader, samt kortere levetid for bygget.
Finland	Forventes økt nedbørsmengde på 8-20 % mot slutten av århundret[20]. Det ventes flere stormflo-hendelser i alle finske provinser[21]. Dette kan ha betydelige konsekvenser for eksisterende infrastruktur og bebyggelse i landet. Økningen i styrtregnsepisoder, flom og annet ekstremvær vil påvirke vann- og strømnettet, spesielt i byene[22]. Som gårdseier av lager-, logistikk- og industrieiendom - samt handels-eiendom i Skandinavia vil det derfor være viktig med forebyggende tiltak og backup-løsninger. Dette for å sikre leietakernes interesser dersom vann- og strømnettet rammes.

[14] https://klimaservicesenter.no/kss/klimaprofiler/sor-trondelag
[15] https://www.met.no/kss/_/attachment/download/b2dadfba-242d-42d1-983f-27b19dd328ca:89e9388bf2e8e26131c9377aedb3b35751519757/KP_hordaland.pdf
[16] https://www.met.no/kss/_/attachment/download/b2dadfba-242d-42d1-983f-27b19dd328ca:89e9388bf2e8e26131c9377aedb3b35751519757/KP_hordaland.pdf
[17] https://klimaservicesenter.no/climateprojections?index=precipitation_amount&period=Annual&scenario=RCP85&area=NO
[18] www.nationalbanken.dk/en/publications/Documents/2021/10/Economic%20Memo%20nr.%207-2021.pdf
[19] www.nationalbanken.dk/en/publications/Documents/2021/10/Economic%20Memo%20nr.%207-2021.pdf
[20] https://www.ilmastopaneeli.fi/wp-content/uploads/2021/09/SUOMI-raportti_final.pdf
[21] https://www.ilmastopaneeli.fi/wp-content/uploads/2021/09/SUOMI-raportti_final.pdf
[22] https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/161015/43-2018-Saa%20ja%20ilmastoriskit%20Suomessa.pdf

Hvordan Reitan Eiendom for å redusere risikoen?
For å redusere denne risikoen vil Reitan Eiendom utvikle innovative kombinasjonskonsepter som omgjør utfordringer til ressurser ved for eksempel å nyttiggjøre overvann fra tak til å redusere vannforbruk i bygget. I forbindelse med kjøp av eksisterende bygg er det viktig å undersøke og gjennomgå vurderinger og tiltak som er gjort for å forhindre skader som følge av flom, overvann og erosjon. Eiendomscreeningen gir selskapet god informasjon om hvilke tiltak som kreves for å imøtekomme klimaendringene, og hvilke potensielle risikoer for naturkatastrofer de ulike eiendommene står overfor. Selskapet vil bruke denne informasjonen til å utrede potensielle konsekvenser ytterligere og iverksette tiltak for å redusere risiko for potensielle finansielle konsekvenser.

KRONISK

RISIKO 6:
HAVNIVÅSTIGNING

Beskrivelse av risiko
En sannsynlig og mye omtalt konsekvens av global oppvarming og klimaendringer er havnivåstigning. Havet utvider seg når det blir varmere, samtidig som is smelter og renner ut i havet[23]. Ifølge NASA smelter 150 milliarder tonn is fra Antarktis og 280 milliarder tonn fra Grønland hvert år. Land-is som smelter og renner ut i havet, bidrar betydelig til havstigningen[24]. I Norge forventes en ca. 10 cm større havstigning enn det globale gjennomsnittet, i hovedsak grunnet vannets varmeutvidelse med temperaturøkning. Men også her vil det være store lokale variasjoner, og fremtidsbildet har stort variasjonsintervall ut fra hvilket temperaturscenario man velger.

Scenario – Potensielle konsekvenser for Reitan Eiendom
Bygg og områder som i dag ligger på land kan bli oversvømt permanent eller med jevne mellomrom som følge av stormflo. Vannskader på bygg kan redusere byggets verdi, føre med seg store kostnader for Reitan Eiendom, samt forringe fundament og konstruksjon og dermed redusere byggets levetid.

Til høyre følger en kort beskrivelse av potensielle konsekvenser for aktuelle regioner for selskapets eiendomsportefølje.

[23] https://www.kartverket.no/til-sjos/se-havniva/havniva/framtidig-havniva-langs-norskekysten
[24] https://climate.nasa.gov/vital-signs/ice-sheets

TABELL 7.2 POTENSIELLE KONSEKVENSER FOR REGIONER HVOR SELSKAPET HAR AKTIVITET

Region	Potensielle konsekvenser
Trondheim	Vannføringen i vassdragene antas å øke i høstmånedene, da den økte nedbørsmengden ikke fordamper i samme grad som i de varmere sommermånedene. Nedbør som tidligere har falt som snø, faller som regn[25]. Økt vannføring både i vassdrag og i havområdene langs kysten medfører større risiko for oversvømmelser. Ifølge NVEs aktsomhetsvurderinger vil eksempelvis Brattøra og Nyhavna-området være delvis under vann i et 4°C scenario[26].
Bergen	Vannføringen i vassdragene antas å øke i høstmånedene i Bergen[27]. I kystnære elver antas vannføringen å øke med 20-40 %, tilsvarende 56-72 cm. På grunn av flere ekstremværhendelser med mye nedbør og vind, antas det at bølger vil rekke lenger innover land enn tidligere. Bølger og sjøvann kan påføre byggene både mekanisk og kjemisk slitasje og skader ved at vann og vind slår bygningsdeler i stykker og at salt og vann forårsaker korrosjon og råte. NVE's aktsomhetsvurderinger anslår at havnivået i Bergen vil øke og dermed påvirke en rekke av byggene som ligger på bryggene og langs sjøkanten[28].
Oslo	En rekke elver i Oslo er vurdert til å ha høy risiko for flom. Akerselva skal ifølge NVE ha vannstandsøkning på maksimalt 7-8 meter ved alvorlige flomhendelser. Enkelte områder langs sjøkanten i Oslo er også vurdert å ha høy risiko for oversvømmelser som følge av havnivåstigning. Deler Bjørvika med Barcode, Operaen, samt deler av Tjuvholmen og Aker Brygge vil sannsynligvis bli betydelig påvirket[29].
Danmark	Gjennomsnittlig havnivå forventes å øke med 0.2-1.4 meter mot slutten av århundret[30]. De fleste områdene langs kysten har en økt risiko for oversvømmelse, mens innlandet i Danmark er vurdert å ha en begrenset økning i risiko. Havnivået er forventet å stige minst rundt Nord-Jylland og mest i sydvestlige Jylland. Det er også antatt kraftigere og hyppigere stormflohendelser med høy sannsynlighet for ødeleggende konsekvenser[31]. Det danske Meteorologiske Institutt anslår at dagens 20-års stormflohendelser vil kunne forekomme hvert 1-2 år i et RCP 8.5 scenario[32]. Med et begrenset landareal, relativt lang kystlinje og få topografivariasjoner, er store deler av Danmark utsatt for flom som følge av havnivåstigning. For eiendommer i kystnære områder medfører dette en betydelig økt risiko.
Finland	Innen år 2100 er det estimert en økning i havnivået på ca. 30 cm langs Finskebukta, med høyeste estimat på 90 cm[33]. NASA har estimert gjennomsnittlig havnivåstigning i Helsinki på om lag 10 cm innen 2050[34]. Det finske klimapanelet (Finnish Climate Change Panel) melder om at risikoen er størst langs kysten mot Finskebukta i regionene Kymenlaakso, South Karelia og Uusimaa, samt i innlandet i sørlige Finland, i regionen South Savo.

Hvordan jobber Reitan Eiendom for å redusere risikoen?
Reitan Eiendom har gjennom eiendomsscreeningen startet arbeidet med å få et fullstendig risikobilde for eiendommene i porteføljen, herunder risiko for havnivåstigning. Selskapet vil de kommende årene vurdere behovet for tiltaksplan og rutiner som kan iverksettes ved varslede stormflohendelser, for å begrense skader. Selskapet vil også vurdere faste rutiner for ESG due dilligence i forbindelse med kjøp av nye eiendommer. Dette for å minimere risiko for å kjøpe eiendommer forbundet med risiko for havnivåstigning uten å hensynta dette i prising og tiltaksplanlegging.

[25] https://klimaservicesenter.no/kss/klimaprofiler/sor-trondelag
[26] https://temakart.nve.no/tema/flomaktsomhet
[27] https://www.met.no/kss/_/attachment/download/b2dadfba-242d-42d1-983f-27b19dd328ca:89e9388bf2e8e26131c9377aedb3b35751519757/KP_hordaland.pdf
[28] https://temakart.nve.no/tema/flomaktsomhet
[29] https://temakart.nve.no/tema/flomaktsomhet
[30] https://www.klimatilpasning.dk/borger/vaerktoejer/
[31] https://www.dmi.dk/fileadmin/klimaatlas/rapporter/DMI_Klimaatlas_Danmark_rapport_v2021a.pdf
[32] https://www.dmi.dk/fileadmin/klimaatlas/rapporter/DMI_Klimaatlas_Danmark_rapport_v2021a.pdf
[33] https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/161015/43-2018-Saa%20ja%20ilmastoriskit%20Suomessa.pdf
[34] https://sealevel.nasa.gov/ipcc-ar6-sea-level-projection-tool?psmsl_id=14

MULIGHETER

Klimarelaterte muligheter er en viktig del av selskapets bærekraftsarbeid. De kan bidra til å sette mål for utslippsreduksjon og til allokering av finansielle investeringer til bærekraftige løsninger. De definerte mulighetene bør svare på risikoene og bidra til selskapets motstandsdyktighet. I Reitan Eiendoms kvalitative scenarioanalyse er mulighetene vurdert opp mot begge scenarier for å beskrive hvordan mulighetene kan utvikle seg i de ulike scenariene.

MULIGHET 1:
ØKT GRAD AV GJENBRUK VED OMBYGGING OG RENOVERING

Beskrivelse av mulighet
En viktig suksessfaktor for å oppnå målene i Reitan Eiendoms bærekraftstrategi er gjenbruk ved ombygging og rehabilitering. Dette reduserer mengden avfall per prosjekt som igjen reduserer kostander. Gjenbruk av materialer fører også til kutt i kostander ved at selskapet ikke behøver å kjøpe inn like mye nye materialer. Tilleggsverdien til økt grad av gjenbruk er også at det sparer miljøet for utslipp, både bundet i eksisterende materialer og i konstruksjoner som bevares, samt gjennom unngått CO_2 til produksjon og transport av nye materialer. For å kunne øke graden av gjenbruk i selskapet kreves kartlegging av materialer og systematisering av innsamlet informasjon i en database. Det vil kreve god intern kommunikasjon mellom datterselskapene slik at selskapet som helhet har oversikt over hvilke materialer som er tilgjengelige for gjenbruk.

Well-below 2°C scenario
I dette scenariet er det stor sannsynlighet for at det innen få år må innføres strengere regelverk for å sikre utslippsreduksjon. Det kan skje gjennom for eksempel karbonbudsjetter og krav til effektiv materialbruk[35]. Nye regelverk vil presse fram innovative løsninger for gjenbruk, og dermed senke kostnader for å ta i bruk brukte byggevarer. Det er også sannsynlig at markedsplasser og databaser for brukte materialer blir flere og større, som synliggjør og forenkler bruk av gjenbrukbare materialer. I dette scenariet er det å forvente at både regulatoriske myndigheter og kunder vil etterspørre mer ombruk/gjenbruk både av materialer og bygg i årene fremover.

4°C scenario
I dette «business-as-usual»-scenariet er det sannsynlig at verdens bedrifter velger å fortsette med den godt utprøvde "bruk-og-kast"-strategien, da denne fortsatt vil være billigst og enklest. Et fritt spillerom til å velge råvarene kun etter kortsiktig lønnsomhet uten reguleringer vil bidra til å opprettholde lave priser på nye og billige byggevarer. Dermed er det grunn til å tro at dette scenariet ikke bidrar til mer gjenbruk og ombruk i byggebransjen.

Hvordan jobber Reitan Eiendom for å muliggjøre muligheten?
For å øke graden av gjenbruk må Reitan Eiendom kartlegge tilgjengelige materialer tidlig nok i prosjektene. Her er det en fordel dersom selskapet har oversikt over tilgjengelige materialer også i byggene som ikke er under rehabilitering. Dette gir mulighet til god planlegging frem i tid, hvor man kan anta når et produkt er planlagt utskiftet og dermed blir tilgjengeliggjort som ombruksprodukt i et annet prosjekt. For å sikre at produktene faktisk blir gjenbrukbare er det avgjørende å ha tilfredsstillende dokumentasjon for alle produktene. Reitan Eiendom vil derfor opprettholde gode FDV-systemer og –databaser. I nybyggprosjekter er det også viktig å være forutseende nok til å planlegge for fremtidig gjenbruk. Det kan eksempelvis bety å velge kjøkkeninnredninger som skrus på vegg i stedet for å limes. Det gjør innredningen mulig å demontere i fremtiden. For å øke ressurseffektiviteten i selskapet, jobber Reitan Eiendom aktivt for å optimalisere levetiden til byggene i porteføljen.

MULIGHET 2:
GOD EIENDOMSFORVALTNING

Beskrivelse av mulighet
Eiendomsnæringen leverte allerede i 2010 en rapport til daværende kommunalminister Navarsete hvor en handlingsplan for energieffektivisering i byggsektoren ble foreslått[36]. I rapporten fremkom et potensial for halvering av energibehovet i den eksisterende bygningsmassen i Norge. Innføring av energieffektiviserende tiltak representerer en vesentlig mulighet for Reitan Eiendom, gjerne dersom det kombineres med energiproduksjon på egne bygg og eiendommer. Slik energisparing og egenproduksjon er også et risikoreduserende tiltak. Det vannkraftavhengige energisystemet i Norge er sårbart i tørre perioder, som ble tydelig i Sør-Norge sommeren 2022. Her ble enkelte kommuner tvunget til å sette inn vannrasjoneringstiltak for å beholde vannet i kraftverksmagasinene. God eiendomsforvaltning for Reitan Eiendom inkluderer energieffektiviserende tiltak og risikoreduserende tiltak for å imøtekomme konsekvenser av potensielle klimaendringer.

Well-below 2°C scenario
I et well-below 2°C scenario forventes det krav om at alle nybygg og rehabiliteringer skal være nullutslipp innen 2030[37]. NVE anslår i sin siste kraftanalyse at kraftproduksjonen i Norge vil være mindre frem til 2030 sammenlignet med forbruket[38]. For å sikre energibehovet til Reitan Eiendoms leietakere, kan egenprodusert energi gjennom solcellepaneler være et gunstig tiltak. Videre vil Reitan Eiendom kunne redusere elavgift- og nettleiekostnader mot 2030 ved å ta i bruk batteri for maksimal utnyttelse av produksjonen. Muligheten i dette scenariet ligger i en større utnyttelsesgrad av egenprodusert energi, lavere kostnader som følge av reduserte el-kostnader fra strømnettet, og mer selvforsynt eiendomsportefølje. Dette vil kunne sikre attraktiviteten til selskapets eiendommer langt inn i fremtiden. Særlig kombinert med reduksjon i byggenes energibehov.

4°C scenario
I Norge vil man oppleve flere og kraftigere ekstremværhendelser i et 4°C scenario, som blant annet medfører risiko for hyppigere strømbrudd. Samtidig er det forventet et økt press på strømnettet, som kan føre til ustabil strømforsyning. Ett av hovedprinsippene for god eiendomsforvaltning er å kunne «gi brukerne gode og effektive bygninger til lavest mulig pris»[39]. For å være en konkurransedyktig utleier vil det også være avgjørende at leietakerne har forutsigbare kostnader, både der Reitan Eiendom er aktiv forvalter og der hvor leietakerne drifter byggene selv. Ved å implementere egenprodusert elektrisitet vil Reitan Eiendom i større grad sikre porteføljen mot strømbrudd, og dermed redusere risikoen for ulønnsomme og kortvarige leieforhold.

Hvordan jobber Reitan Eiendom for å muliggjøre muligheten?
Godt vedlikehold medfører økt levetid for byggene som igjen fører til redusert behov for ombygging og oppgraderinger. Dette reduserer selskapets direkte kostnader. Videre vil selskapet kunne tilby konkurransedyktige priser til sine kunder, som vil bidra til å sikre selskapets attraktivitet. Reitan Eiendom jobber kontinuerlig med energieffektiviseringstiltak og har allerede en betydelig produksjon av solstrøm på egne bygg. Selskapet ønsker å fortsette å vise leietakerne at god eiendomsforvaltning er et tydelig fokus. Dette vil kunne bidra til fortsatt fornøyde kunder som forlenger leiekontrakter.

MULIGHET 2:
ØKT ETTERSPØRSEL ETTER INDUSTRIEIENDOM OG NYE LEIETAKERGRUPPER I BYENE

Beskrivelse av mulighet
Det har i de siste årene vært store leveranseproblemer for mange varer. Spesielt varer som er produsert i andre deler av verden. Årsakssammenhengene er sammensatte, men resultatet har blitt at mange virksomheter ser etter lokalt produserte materialer for å redusere leveranserisiko i prosjekter. Leveranseutfordringene førte blant annet til en prisøkning på byggevarer på over 30 % fra februar 2021 til februar året etter[40]. Det er særlig mer ekstremvær som kan påvirke leveransene og medføre høyere materialpriser[40].

Med usikkerheten rundt leveranser og råvarepriser kommer det muligheter for Reitan Eiendom. Dersom flere bedrifter flytter hele eller deler av produksjonen til Norge, vil det kunne øke etterspørselen for eiendom innen lager, logistikk og industri. Man kan argumentere for at en slik endring i de globale verdikjedene også vil medføre en risiko for leiebortfall i logistikksegmentet, men her er innenlandsmarkedet og det nordiske logistikkmarkedet fortsatt stort.

I tillegg åpnes muligheter for å redusere lokal transport i byggeprosjekter ved å etablere bynære og byintegrerte material-HUBer og fremskutte varelager. Dette vil kunne bidra til å redusere klimagassutslipp både i egne prosjekter og i andre prosjekter i byene gjennom å tilby arealer til et nytt kundesegment. Det kan være et potensielt nytt bruksområde for arealer som ellers er utfordrende å leie ut. Som for eksempel kjellere med flere kjelleretasjer.

Well-below 2°C scenario
I et well-below 2°C scenario, vil det trolig være en markant økning i ombrukte materialer i byggeprosjekter. Hulldekker er et eksempel på type materialer som har vist seg å kunne bidra til betydelige utslippsreduksjoner samtidig som kvaliteten på hulldekker i eksisterende bygg (som skal rives) er mer enn god nok[42]. Likevel er mellomlagring av eksisterende materialer en av utfordringene med ombruk[43].

[35] https://www.ipcc.ch/sr15/
[36] www.regjeringen.no/globalassets/upload/krd/vedlegg/boby/rapporter/energieffektivisering_av_bygg_rapport_2010.pdf
[37] https://www.iea.org/reports/buildings
[38] https://publikasjoner.nve.no/rapport/2021/rapport2021_29.pdf
[39] https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nou-2004-22/id387767/?ch=3#:~:text=God%20eiendomsforvaltning.
[40] https://velstyrt.no/prisnedgang-pa-byggevarer/
[41] https://www.weforum.org/agenda/2022/09/5-challenges-global-supply-chains-trade
[42] https://www.youtube.com/watch?v=24KjkXWlUdg
[43] https://www.youtube.com/watch?v=24KjkXWlUdg

Etablering av HUBer som fremskutte varelager for entreprenører og engrosbedrifter vil kunne være en mulighet for Reitan Eiendom til å sikre tilgang på varer i sentrum av byene med mindre tidsbruk og mindre småkjøring i prosjekt. Dette kan samtidig redusere klimagassutslipp i prosjekter gjennom redusert transportbehov eksempelvis for håndtverkerbiler, som i dag kjører mye mellom oppdragssted og lagerarealer utenfor byene. I tillegg vil slike HUBer kunne fungere som lagerareal for egne og andre selskapers gjenbruksmaterialer og dermed være en viktig tilrettelegger for økt ombruk.

4°C scenario
I et 4°C-scenario er det forventet hyppigere og kraftigere ekstremvær, havnivåstigning, samt flere hendelser av flom, skred og tørke. Mer ekstremvær betyr større uforutsigbarhet i leveranser og priser på byggevarer. Denne muligheten er litt ulik de foregående, da den kanskje blir enda mer reell dersom klimaendringene blir enda mer uforutsigbare og fremtredende. Dette vil kunne påvirke flere virksomheter til å samle råvareproduksjon og foredling av produkter nærmere sine hjemmemarked, og kan påvirke flere av deres kunder til å velge lokalproduserte materialer. Det vil i sin tur kunne øke etterspørselen for arealer og bygg som Reitan Eiendom allerede har en betydelig portefølje av. Dette vil igjen kunne bidra til økte leiepriser og kontantstrøm, samt økte eiendomsverdier.

Hvordan jobber Reitan Eiendom for å muliggjøre muligheten?
Etablering av HUBer krever i første omgang partnerskap eller samarbeid med entreprenører som ønsker å bruke slike fremskutte lager i byene. Det er i liten grad behov for å tilpasse arealene ut over mulig behov for rampe og heis. Slike fremskutte lager kan etableres i kjelleretasjer i bygårder og sentrumseiendommer. Det er per dags dato ingen uttalt strategi for selskapet å etablere slike HUBer i sentrumseiendommer, men det er ett av flere tiltak som vurderes for å bidra til lavere klimafotavtrykk og god byutvikling.

For å lykkes med å svare på en mulig økt etterspørsel etter eiendommer og bygg innen lager, logistikk og industri er man avhengig av å ha en stor eiendomsportefølje klar når behovet melder seg. Der har Reitan Eiendom en stor fordel gjennom at RELOG har en tomtebank på om lag 5 millioner m^2 utviklingseiendom. Reitan Eiendom jobber kontinuerlig for å synliggjøre og bygge god markedskjennskap til selskapets tomtebank og eiendomsportefølje for øvrig.

RISIKOSTYRING

Beskriv hvordan virksomheten identifiserer, vurderer og håndterer klimarelaterte risikoer.

Reitan Eiendom vurderer klimarelaterte risikoer og muligheter på kort sikt (1-5 år), medium sikt (5-10 år) og lang sikt (10+ år) for selskapets overgangsrisikoer, og kort tidshorisont som årene mot 2030 og lang tidshorisont som 2050 for fysiske risikoer.

Klimarelaterte risikoer er innlemmet i Reitan Eiendoms overordnede risikostyringsprosess, og klimarisiko vurderes mer enn én gang i året. I den prosessen blir risikoer identifisert, vurdert og analysert i henhold til TCFD-rammeverket, før tiltak blir iverksatt og resultatet av tiltakene blir vurdert. Det benyttes et sett med forhåndsdefinerte kriterier for hvordan risikoer skal vurderes; en risikoregistreringsskala. Sannsynligheten og konsekvensen av risikoer vurderes som «Lav», «Medium» eller «Høy» og visualiseres i en matrise. Prosessen gjennomføres med i tråd med ISO 31000 Risikostyring. Når en risiko er vurdert og analysert som høy nok, iverksettes tiltak som selskapet anser som nødvendig for å redusere risikoen tilfredsstillende. Vurderingen tar hensyn til anerkjente klimarelaterte risikoer for bransjen og geografisk plassering av eiendommer og prosjekter.

RISIKOMATRISER

TABELL 7.3 OVERGANGSRISIKOER

Risiko	Konsekvens	Tiltak
A. Økte avgifter og mer utbredt bruk av CO_2-avgifter	Økte innkjøpskostnader Avgiftsmessige kostnader knyttet til utslipp fra byggeplasser	Fokus på innkjøp av materialer og produkter med lavest mulig CO_2-avtrykk. Kunnskapskrevende.
B. Strengere krav til klimagassreduksjon, risiko 4 (rapportering, materialer og gjenbruk)	Solid innkjøpskompetanse internt for å kunne velge de riktige leverandørene (kan redusere behovet for innled kompetanse). Betydelig omlegging og strukturering hos leverandører for å kunne deklarere produkter med CO_2 fotavtrykk	Riktige datasystem og høy grad av automatisering. Spesielt knyttet til fakturahåndtering og regnskap for uttrekk av relevant informasjon.
C. Politisk ustabilitet lokalt, Infrastruktur i byer, risiko 3 del 1	Redusert attraktivitet til eiendommer i bilfrie soner, soner med redusert biltrafikk eller soner der kollektivtrafikken omlegges.	Politisk påvirkning og godt begrunnede argumenter for våre prosjekter. Metodisk tilnærming.
D. Tekniske krav i bygg	Leieprisene kan bli høyere	Konseptkompetanse. Sammenkobling av komponenter som gir tripple effekter (1+1=3)
E. Bygg og eiendommer som ikke blir klassifisert som grønne i henhold til EU taksonomien	Oppnår ikke ønsket effekt av bærekraftstrategien.Kan slå inn på risiko 2. Kan få konsekvenser for nyansettelser Kostnader knyttet til finansiering.	God oversikt over porteføljen og tett oppfølging av "lavthengende frukter" for tiltak som løfter standarden på de dårligste byggene raskt.

Impact over 5 år		< 20 %	20 %-50 %	50 %-80 %	> 80 %
	Høy				
	Med-høy		E		
	Med-lav			C	B
	Lav			D	A
		Sannsynlighet innen en 5-årsperiode			

TABELL 7.4 OVERGANGSRISIKOER

Risiko	Konsekvens	Tiltak
A. Økte energipriser, risiko 1.	Økte felleskostnader i bygg kan føre til at enkelte eiendommer blir mindre attraktive. RE må selv stå for strømkostnadene eller bygge mer energieffektive bygg.	Ombygging av eksisterende bygg til økt standard kan måtte skje tidligere enn antatt.
B. Endrede krav hva gjelder karbonintensitet og bruk av spesifikke materialer i bygg, risiko 2.	Økt grad av ombygging for å sikre lavt karbonavtrykk for bygg.	Videreutvikling av rehabiliteringskompetanse internt. Beholde dyktige ansatte. Gode verktøy for riktige materialvalg i prosessene.
C. Endrede/strengere krav fra finansiell sektor som erstatter nåværende BREEAM-standard.	Overgangskostnader knyttet til omstilling til en eventuell ny standard (eksterne aktører som har kunnskap om ny standard leies inn).	Politisk påvirkning for å beholde system som fungerer etter intensjonen, eller eventuelt bytte system som ikke er gode nok.

Impact over 5 år					
	Høy				
	Med-høy			A	
	Med-lav			B	
	Lav	C			
		< 20 %	20 %-50 %	50 %-80 %	> 80 %
		Sannsynlighet innen en 5-årsperiode			

TABELL 7.5 FYSISKE RISIKOER

Risiko	Konsekvens	Tiltak
A. Mer ekstremvær og ekstremnedbør, risiko 5.	Økte krav til overvannshåndtering. Økte kostnader ved renovasjon av gamle bygg for å tilfredsstille krav knyttet til ekstremvær. Økt krav til dimensjoner og kvalitet på materialer i nybygg. Endringer i grunnforhold.	Kombinerte konsepter som gjør utfordringer til ressurser. Eks. Nyttegjøre overvann i bygget. Metodisk tilnærming.
B. Politisk ustabilitet internasjonalt, forsinkelser i verdikjeden, risiko 3 del 2.	Materialer kommer ikke fram tidsnok.	Økt grad av lokale innkjøp. Stimulere lokalt næringsliv slik at prosjektene øker "selv-forsyningsgraden" i relativ geografisk nærhet.
C. Redusert tilgang på råvarer og materialer.	Økte innkjøpskostnader.	Prosjekterings- og innkjøpskompetanse. Velge tilgjengelige råvarer som kan kombineres på nye måter. Innovasjon. Metodisk tilnærming.
D. Økt havnivå, risiko 6.	Oversvømmelser og vannskader på eiendommer som ligger i nærheten av vassdrag eller ved havet. Økte sikkerhetssoner. Økte krav til bygg.	Økt grad av klimarelatert risikovurdering ved akkvisisjon av eiendommer.

Impact over 5 år					
	Høy			A D	
	Med-høy			B	
	Med-lav			C	
	Lav				
		< 20 %	20 %-50 %	50 %-80 %	> 80 %
		Sannsynlighet innen en 5-årsperiode			

MULIGHETSMATRISER

For å identifisere muligheter diskuteres potensielle alternativer i bærekraftsteamet som deretter spiller inn utvalgte tema til de respektive selskapenes ledelse. For de mulighetene som det er mest sannsynlig at selskapet kan utnytte, og som gir høyest potensiell finansiell gevinst, blir det iverksatt nødvendige tiltak for å kunne realisere muligheten. Dette håndteres etter behov i de respektive selskapene.

TABELL 7.6 FYSISKE RISIKOER

Mulighet	Fordel	Forutsetning for realisering
A. Økt grad av gjenbruk ved ombygging og renovering, mulighet 1.	Reduserer mengden avfall. Kutt i innkjøpskostnader. Lavere klimafotavtrykk.	Kartlegging og database for materialer. Intern kommunikasjon for å selge inn materialer som RE har.
B. God eiendomsforvaltning, mulighet 2.	Optimalisere levetiden til bygget. Mindre grad av ombygging som reduserer kostander og sikrer konkurransedyktige priser. Redusere turnover.	God kompetanse på rehabilitering av bygg og på marked. God dialog og kontakt med leietakere. Kommunikasjon.
C. Økt etterspørsel etter industrieiendom og nye leietakergrupper i byene, mulighet 3 del 1.	Flere leietakere ønsker eiendommer både for lager, logistikk, industri, samt sentrums-eiendom. Økt etterspørsel etter eiendommer i segmenter og geografier som selskapet er etablert i. Kan også gi billigere og mer kort-reiste materialer til egne byggeprosjekter, dersom hjemvendte leverandører er aktive i byggebransjen.	Flere selskaper velger å flytte hjem produksjon og drift. Forutsetter at ramme-betingelsene for drift er bedre i Norge/ Norden enn ellers i verden, kanskje pga. klimaendringer og/eller politisk ustabilitet.

Impact over en 5-årsperiode					
	Høy				
	Med-høy		C	B	
	Med-lav				A
	Lav				
		< 20 %	20 %-50 %	50 %-80 %	> 80 %
		Sannsynlighet for realisering innen en 5-årsperiode			

TABELL 7.7 FYSISKE RISIKOER

Mulighet	Fordel	Forutsetning for realisering
A. Etablere HUBs som fungerer som frem-skutt varelager i sentrumseiendommer, mulighet 3 del 2.	Økt effektivitet gjennom redusert transport-behov og tidsbruk. Kostnadsbesparende. Redusert klimafotavtrykk.	Kommunikasjon med leverandører og myndigheter omkring rammebetingelser. Tilgjengelige areal med riktig leiepris og attraktivitet for formålet.
B. Fungere som rådgivere for leietakere.	Ta en posisjon der selskapet er top-of-mind hos kundene.	Være oppdaterte til enhver tid. Intern opplæring. Kommunikasjon internt og eksternt. Kompetanse.
C. Kommunikasjon om bærekraftige bygg via BREEAM-sertifisering.	RDifferensiere seg fra andre konkurrenter i en overgangsperiode.	Tydelig både internt og eksternt på at serti-fisering er viktig. Gjennomføre sertifisering i tråd med bærekraftstrategien.

Impact over en 5-årsperiode					
	Høy				
	Med-høy		B		
	Med-lav				A
	Lav		C		
		< 20 %	20 %-50 %	50 %-80 %	> 80 %
		Sannsynlighet for realisering innen en 5-årsperiode			

Mercurgården, Trondheim. Foto: INTERIØRFOTO

ANSVARSFORDELING

Det overordnede ansvaret for risikostyring ligger hos administrerende direktør i Reitan Eiendom. Likevel har medlemmene i ledergruppen et særskilt ansvar for å identifisere og vurdere klimarelaterte risikoer innenfor sine ansvarsområder. Styret vurderer selskapets klimarelaterte risikoer minst en gang i året, og disse vurderes på lik linje som selskapets øvrige risikoer og muligheter. Tabellen under gir oversikt og beskrivelse over hvilke klimarelaterte risikoer selskapet anser som relevant og hvorvidt disse er inkludert i selskapets risikovurderinger.

Eiendom er fremdeles i startfasen med å kartlegge, vurdere og håndtere klimarelaterte risikoer, og en fullstendig risiko-håndteringsmodell skal utarbeides for selskapet i løpet av de nærmeste årene.

KLIMARELATERTE RISIKOTYPER INKLUDERT I SELSKAPETS RISIKOPROSESS

Tabellen under viser hvordan Reitan Eiendom vurderer relevansen til de ulike klimarelaterte risikoene, samt hyppigheten for vurderingene i selskapets risikoprosess. Tabellen beskriver selskapets vurdering av de ulike risikotypene, samt hvordan den aktuelle risikotypen er relevant for selskapet.

TABELL 7.8 RELEVANSVURDERING AV RISIKOKATEGORIER

Risikokategori	Relevans i selskapets risikovurdering	Beskrivelse
Overgangsrisiko		
Nåværende reguleringer	Relevant, alltid inkludert	Nåværende reguleringer anses å være en svært vesentlig del av selskapets risikovurdering, da nåværende reguleringer krever umiddelbar omstilling og samsvar med lovverket for å motvirke finansielle konsekvenser. På nåværende tidspunkt anses ikke gjeldende reguleringer å ha en vesentlig finansiell påvirkning på selskapet. Reitan Eiendom er godt rustet til endringene lov om bærekraftig finans medfører og har på nyåret 2023 gjennomført en screening av enkelteiendommer (i Norge) i henhold til nåværende kriterier. Selskapet vil det kommende året jobbe videre med å etablere rutiner, systemer og datagrunnlag som er nødvendige for å være i tråd med EUs taksonomi.
Fremtidige reguleringer	Relevant, alltid inkludert	Fremtidige reguleringer er alltid inkludert i selskapets risikovurdering grunnet potensiell påvirkning på selskapets drift og mulige konkurransefortrinn som kan følge av å være i forkant. EUs taksonomi kan eksempelvis ha vesentlig betydning for Reitan Eiendoms tilgang til kapital, dersom selskapets aktiviteter ikke kan kategoriseres som grønne. Reitan Eiendom jobber derfor for å imøtekomme de skisserte kriteriene og har allerede startet kartlegging av eiendommens status i henhold til gjeldende kriterier for taksonomikvalifiserte aktiviteter.

Risikokategori	Relevans i selskapets risikovurdering	Beskrivelse
Overgangsrisiko (forts.)		
Teknologi	Relevant, alltid inkludert	Bygg inneholder stadig flere teknologiske komponenter, og er viktig blant annet i selskapets overvåking av energiforbruk. Risikoer tilknyttet teknologi er alltid inkludert i selskapets risiko-vurdering, og anses som kritisk for selskapets reduksjonsmål. Reitan Eiendom definerer stor teknologisk risiko tilknyttet mangel på løsninger for gjenbruk av materialer og reduksjon av avfall. Selskapet vurderer gode databaseløsninger, programvare, sensorer og systemer for resertifisering av materialer som avgjørende for å øke sirkulariteten i bransjen. Videre er teknologiske løsninger nødvendig for sporing av materialenes opprinnelse (ref. åpenhetsloven) og registrering av materialenes klimagassutslipp. Dette er avgjørende for å kunne beregne selskapets scope 3-utslipp.
Lovgivning	Relevant, alltid inkludert	Denne kategorien inngår delvis i kategoriene nåværende og fremtidige reguleringer, men omtaler vedtatt lovgivning spesifikt. Byggebransjen er i dag strengt regulert gjennom lovverk. Endringer i lovverk eller varslede lovverk er alltid inkludert i selskapets klimarelaterte risikovurdering. 01.07.22 trådde oppdaterte krav i teknisk forskrift i kraft (TEK17). Mest vesentlige endring er kravene om klimaregnskap for bolig og forretningsbygg. Som aktiv eier må Reitan Eiendom rapportere i henhold til gjeldende krav, og anser gjeldende krav om å utarbeide klimaregnskap i tråd med TEK17 som overkommelig.
Marked	Relevant, alltid inkludert	Reitan Eiendom anerkjenner at klimaendringene fører til endrede og nye behov, ønsker og kundegrupper for selskapet. Det kan åpne nye markeder for selskapets aktivitet, også innenfor de eksisterende satsingsområdene. For å kunne være en god eiendomsforvalter i fremtiden, anses markedsrisikoer som vesentlig å inkludere i selskapets risikovurdering. Økte energipriser er en vesentlig risiko for Reitan Eiendom, da dette har direkte og indirekte finansielle konsekvenser for selskapet. Energieffektiviserende tiltak og utredning for alternative energikilder er vesentlig for å sikre selskapets lønnsomhet i fremtiden.
Fysiske risikoer		
Omdømme	Relevant, tidvis inkludert	Potensielle påvirkninger på selskapets omdømme er alltid evaluert i selskapets risiko-vurdering og inkludert som sentralt element i selskapets bærekraftstrategi. Selskapet vurderer omdømmerisiko som mindre vesentlig i tilknytting til klimaendringer, da selskapet allerede har etablert og integrert bærekraftsarbeidet i selskapets styring, strategi og drift.
Akutte	Relevant, alltid inkludert	Reitan Eiendom har en stor eiendomsportefølje som utgjør hoveddelen av selskapets verdier. Konsekvenser av akutte ekstremværhendelser utgjør en finansiell risiko for selskapet, men også potensielt for menneskene i byggene og lokalsamfunnet for øvrig. Jord-, flom- og kvikkleireskred, oversvømmelse eller flom som følge av kraftig nedbør er hendelser som anses å kunne medføre alvorlige konsekvenser for Reitan Eiendom dersom de inntreffer. Selskapets eiendomscreening gir informasjon til videre risikoreduserende og forebyggende arbeid på enkelteiendommer.
Kroniske	Relevant, alltid inkludert	Eiendomsporteføljen til Reitan Eiendom ligger i stor grad ved eller i nærheten av kystområder i Norge og Norden. Dette gjør at enkelte kroniske risikoer som følge av klimaendringer utgjør en vesentlig risiko for selskapet og er derfor alltid inkludert i risikovurderingen.

BEREGNING OG MÅLSETTING

Beskriv tall og mål som blir brukt for å vurdere og håndtere relevante klimarelaterte risikoer og muligheter der slik informasjon er vesentlig.

Reitan Eiendom prioriterer innovasjoner og aktiviteter som kan redusere utslipp og avfall, og forbedre vann- og energieffektiviteten. Selskapet har i bærekraftstrategien satt som mål å redusere utslipp til 100 % klimanøytral for scope 1 og 2 i 2030, og for scope 3 i 2050. Med dette menes utslippsreduksjon i tråd med 1,5-gradersmålet innen 2030 og mål om å være netto null innen 2050. Behovet for validering av målene gjennom Science Based Targets vurderes fortløpende gjennom 2023.

I tiden som kommer vil Reitan Eiendom identifisere flere relevante måltall for håndtering av klimarelaterte risikoer og muligheter, samtidig som klimaregnskapet utvides mot 2023. Reitan Eiendom vil følge opp de konkrete KPI-ene tilknyttet energieffktivitet, vannforbruk, samt materialforbruk og gjenbruk av materialer. Selskapet vil også vurdere å sette konkrete mål for sin verdikjede, samt vurdere å etablere en overgangsplan mot et lavkarbonsamfunn.

TABELL 7.9 KLIMAGASSUTSLIPP

		2021	2022	%-vis endring*
Scope 1	tCO_2e	85,7	12,6	- 85,3 %
Scope 2 (lokasjonsbasert)	tCO_2e	124,3	159,1	28,0 %
Scope 3	tCO_2e	1 777,8	2 987,6	68,1 %
Scope 2 (markedsbasert)	tCO_2e	3 599,4	4 799,0	33,3 %
Scope 1+2+3 (markedsbaserte utslipp)	tCO_2e	5 462,8	7 799,2	42,8 %

*Fargene indikerer den positive eller negative utviklingen fra forrige rapportering. Den store økningen skyldes i stor grad mangler i datagrunnlaget i sammenligningsåret 2021, og betydelig mer komplett datagrunnlag for 2022.

Scope 1 inkluderer direkte utslipp fra forbrenning av fossil energi fra selskapets firmabiler.

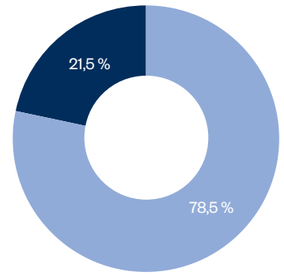
Scope 2 inkluderer indirekte utslipp fra innkjøpt elektrisitet og fjernvarme. Dette inkluderer energiforbruk i eiendommer hvor Reitan Eiendom har kontorlokaler, energiforbruk i fellesarealer for eiendommer som leies ut samt energiforbruk for lokaler som ikke er leid ut i løpet av rapporteringsåret.

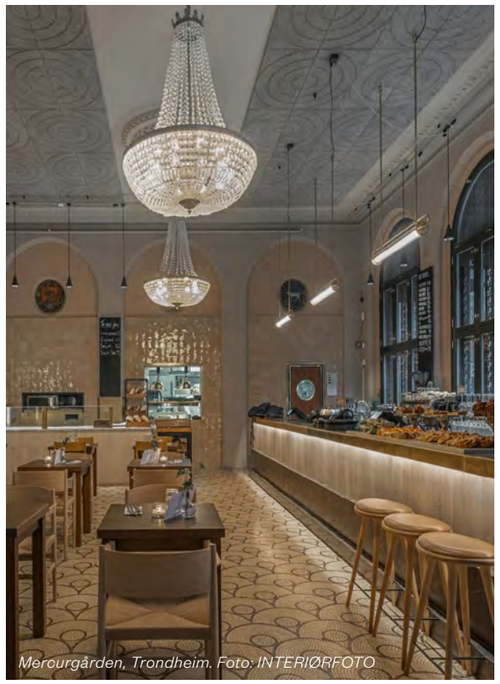
Scope 3 består av indirekte utslipp fra Reitan Eiendoms verdikjede. I 2022inkluderte dette avfall fra egen kontorvirksomhet og avfall fra utleieeiendommer, vannforbruk i egen kontorvirksomhet og i utleieeiendommer, energiforbruk i utleieeiendommer og forretningsreiser for Reitan Eiendoms ansatte. Scope 3 rapporteringen for 2022 er selskapets utgangspunkt og skal inkludere data for alle relevante kategorier i Scope 3.

TABELL 7.10 ENERGIFORBRUK

Energiforbruk 2022	MWh fra fornybare kilder	MWh fra ikke-fornybare kilder	MWh totalt (fornybar og ikke-fornybar)
Forbruk av fossile brensler	0,0	62,0	62,0
Forbruk av kjøpt eller ervervet elektrisitet	92 666,6	5 119,1	97 785,7
Forbruk av kjøpt eller ervervet varme	1698,4	21 753,1	23 451,5
Forbruk av kjøpt eller ervervet kjøling	16,9	0,0	16,9
Forbruk av egenprodusert elektrisitet	3 701,4	0,0	3 701,4
Totalt energiforbruk	**98 083,4**	**26 934,2**	**125 017,6**
Andel av total energiforbruk	**78,5 %**	**21,5 %**	

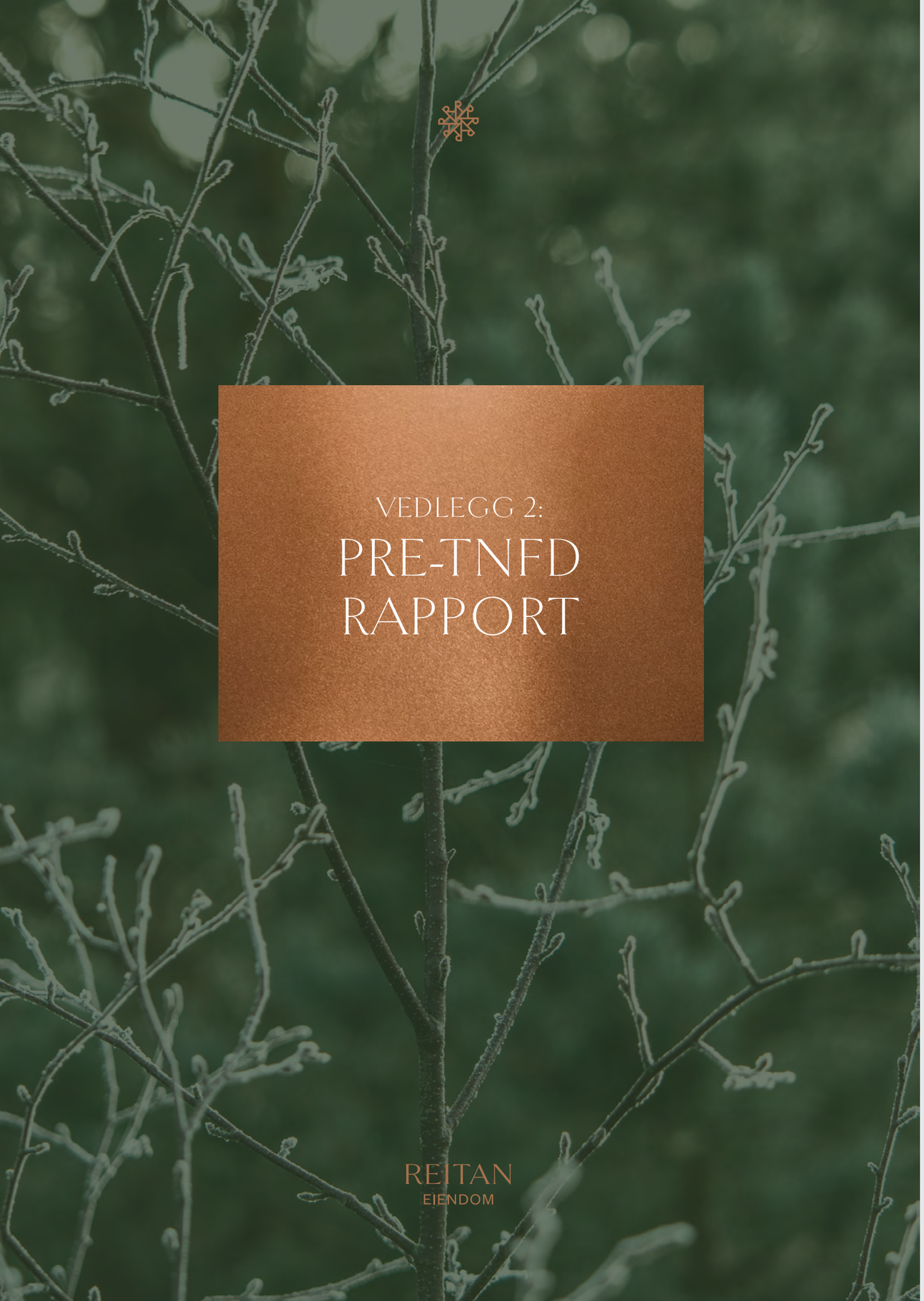
FIGUR 7.1 ENERGIFORBRUK FORDELT PÅ FORNYBARE OG IKKE-FORNYBARE KILDER




Mercurgården, Trondheim. Foto: INTERIØRFOTO

TABELL 7.11 ENERGIFORBRUK OG -PRODUKSJON PR. SELSKAP

	Drivstoff	Elektrisitet	Fjernvarme	Egenproduksjon, solceller	Forbruk utleieeiendommer	Total
Enhet	MWh	MWh	MWh	MWh	MWh	**MWh**
Dora	0,0	2 203,2	438,5	0,0	18 165,3	**20 807,0**
EC Dahls	0,0	6 243,0	1 696,9	89,2	30 292,6	**38 321,7**
Rebus	0,0	398,8	48,1	0,0	15 553,4	**16 000,3**
Reitan Eiendom	15,1	506,7	0,0	0,0	0,0	**521,8**
RELOG	16,6	914,7	93,3	3 580,0	3 580,0	**25 353,3**
Christiania Areal	0,0	815,8	466,3	32,2	32,2	**13 570,5**
VestenFjeldske	30,3	815,8	11,6	0,0	0,0	**10 442,8**
Total 2022	**62,0**	**11 658,0**	**2 754,8**	**3 701,4**	**3 701,4**	**125 017,6**
Total 2021	**168,7**	**8 864,9**	**2 303,8**	**2 858,1**	**2 858,1**	**114 572,7**
%-vis endring	**-63,2**	**31,5 %**	**19,6 %**	**29,5 %**	**29,5 %**	**9,1 %**



REITAN EIENDOM PRE-TNFD RAPPORT 211

INTRODUKSJON 212

OVERORDNET INFORMASJON 213

SELSKAPSSTYRING 214

STRATEGI 216

REITAN EIENDOMS AVHENGIGHET AV NATUR 216

REITAN EIENDOMS PÅVIRKNING PÅ NATUR 220

VIDERE PROSESS FOR Å IDENTIFISERE RISIKOER OG MULIGHETER 222

INTRODUKSJON

TNFD, Task-Force on Nature-related Financial Disclosures, er et rapporterings-rammeverk under utvikling med fokus på naturrelaterte risikoer og muligheter. I likhet med TCFD-rammeverket, søker TNFD-rammeverket å kartlegge finansielle risikoer og muligheter tilknyttet natur basert på å kartlegge selskapets påvirkninger og avhengigheter.

TNFD-ekspertgruppen (taskforcen) består av 40 toppledere fra finansinstitusjoner, bedrifter og tjenesteleverandører. Organisasjonene som medlemmene representerer har en samlet markedsverdi på over 23 000 milliarder kroner, forvalter over 206 000 milliarder kroner i eiendeler og har aktivitet i mer enn 180 land.

Rammeverket gir anbefalinger og veiledning for et bredt spekter av markedsaktører, inkludert investorer og kredittleverandører, analytikere, bedriftsledere og styrer, regulatorer, børser og regnskapsfirmaer. Det skal være markedsanvendelig, vitenskapsbasert, formålsdrevet, integrert, tilpasningsdyktig og globalt inkluderende. Det omfatter et bredt utvalg av naturrelaterte risikoer og anbefaler at disse integreres i risikostyring og rapportering.

Reitan Eiendom publiserer en light-versjon av TNFD sammen med årets bærekraftsrapport, i påvente av at TNFD-rammeverket vedtas i sin endelige form. Selskapet tar sikte på å levere sin første helhetlige TNFD-rapport sammen bærekraftsrapporten for 2023.

KJERNEKOMPONENTENE I TNFD-RAMMEVERKET

OVERORDNET INFORMASJON

LOKASJONSBASERT VURDERING

Reitan Eiendom har gjennom denne TNFD-rapporten gjennomført en lokasjonsbasert analyse av selskapets naturavhengighet og -påvirkning. Analysen har avdekket risikoer og muligheter og knytter disse til de spesifikke lokasjonene hvor selskapet har eiendommer og aktivitet.

I denne vurderingen er det primært selskapets egne geografiske steder som er vurdert, og ikke opp- og nedstrøms verdikjeder. Dette er tillegg som vil bli inkludert i TNFD-vurderingene når endelige retningslinjer for dette foreligger i rammeverket.

TIDSHORISONT FOR VURDERINGENE

I tråd med anbefalingene i rammeverket, vurderes natur-relaterte risikoer og muligheter for Reitan Eiendom ut fra følgende tidshorisont:

- Kort sikt: Mindre enn 2 år
- Mellomlang sikt: 2-5 år
- Lang sikt: Mer enn 5 år

METODE FOR VURDERING AV RELEVANT INFORMASJON

Rapporten baseres ISSBs (International Sustainability Standards Board) fire generelle krav for fremleggelse av informasjon:

1. Identifisering av vesentlige naturrelaterte risikoer og muligheter gjøres ut fra en vurdering av selskapets naturavhengighet og -påvirkning

2. Selskapets avhengighet og påvirkning på naturen vurderes for de spesifikke stedene selskapet hovedsakelig har aktivitet. Med spesifikke steder menes her geografiske områder og regioner, som byer og byregioner

3. Selskapets fremgangsmåte for å sikre kompetanse, nødvendig kunnskap og ferdigheter for å hensynta naturinteresser beskrives der det vurderes relevant. Generelt er Reitan Eiendom opptatt av å ha kompetente medarbeidere som er i stand til å vurdere og håndtere naturrelaterte risikoer og muligheter

4. For fremlagte rapporteringspunkter, fremlegges en beskriv-else av omfanget av rapporteringen, samt hvilke eventuelle forbedringer og utvidelser som er planlagt i fremtiden.

SELSKAPSSTYRING (GOVERNANCE)

Bærekraft og natur er en integrert del av Reitan Eiendoms virksomhets-styring da selskapet skal posisjonere seg som ledende i Norge på bærekraftig eiendomsutvikling og –forvaltning (visjon for bærekraftsarbeidet). Styret vurderer naturrelaterte spørsmål ved utvikling og gjennomgang av strategi, policyer og retningslinjer, årlige budsjetter, forretningsplaner og rapportering. Bærekraftsarbeidet er integrert i selskapets forretningsmodeller.

Beskriv virksomhetens selskapsstyring knyttet til avhengighet og påvirkning på natur, samt naturrelaterte risikoer og muligheter.

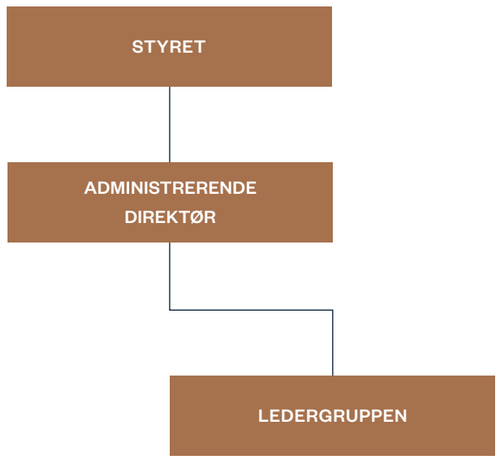
STYRET

Styret behandler årlig selskapets bærekraftstrategi sammen med godkjenning av Reitan Eiendoms bærekrafts-rapport. Bærekraftrapporten utarbeides av selskapets administrasjon i tråd med selskapets bærekraftstrategi og i samsvar med gjeldende krav. Bærekraftsarbeidet til Reitan Eiendom er et fast agendapunkt på hvert styremøte, kvartalsvis eller ved behov. Her diskuteres nøkkelpunkter fra orienteringen til administrerende direktør eller direktør bærekraft. Styret evaluerer sitt eget og administrasjonens bærekraftsarbeid årlig i forbindelse med behandling av bærekraftsrapport. I denne forbindelse evalueres også selskapets naturrelaterte risikoer og muligheter. Hyppigere evalueringer gjennomføres ved behov.

Gjennom selskapets bærekraftstrategi har styret vedtatt fokusområdene for bærekraftsarbeidet. Det er med utgangs-punkt i disse foretatt et utvalg av relevante vesentlige tema (ref. GRI-rapportering). Utvalget er i praksis foretatt av bærekraftsteamet med bistand fra ekstern ekspert-kompetanse og datagrunnlag. Det er ikke gjennomført et spesifikt opplæringsprogram for styrets medlemmer, men nødvendig tilleggsinformasjon om spesifikke bærekraftstema sikres i bakgrunnsinformasjon fra administrasjonen i de respektive sakene som behandles.

Et årlig sammendrag av bærekraftsarbeidet blir fra rapporteringsåret 2021 sammenstilt i selskapets bærekraftsrapport som blir godkjent av styret. Fra og med 2022 inkluderes naturrelaterte risikoer og muligheter i rapporteringen. I Reitan Eiendom er bærekraft et eget ansvarsområde i ledergruppen og et ledd i selskapets arbeid for å utøve samfunnsansvar. Ansvarsområde bære-kraft inkluderer hele ESG-segmentet, inkludert risikoer og muligheter tilknyttet natur og biologisk mangfold.

STYRET



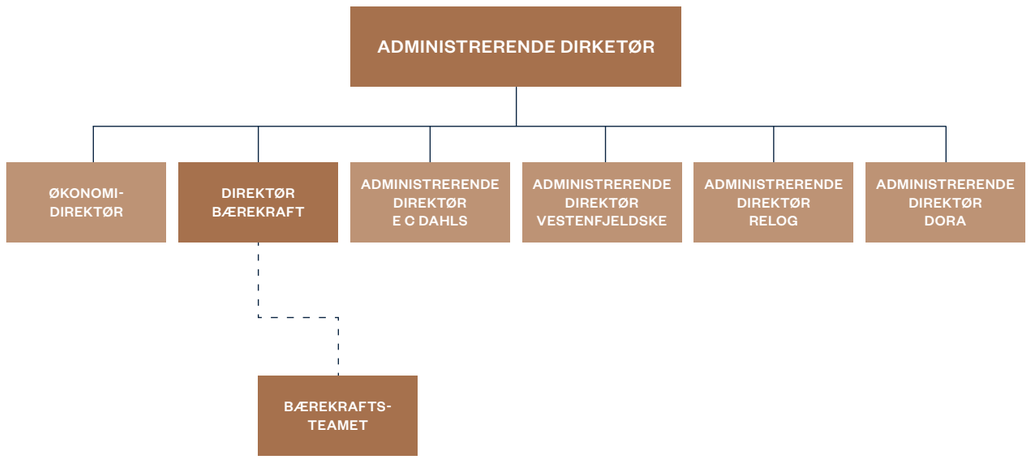
LEDELSEN

Administrerende direktør overser selskapets daglige aktivitet og er den øverste ansvarlige for å implementere selskapets strategi etter styret. Administrerende direktør rapporterer direkte til styret, hvor nøkkelpunkter innen bærekraftsarbeidet er inkludert. Naturrelaterte avhengigheter, påvirkninger, risikoer og muligheter inngår i den årlige evalueringen av bærekraftstrategien, samt års- og bærekraftsrapporten. Hyppigere rapportering gjennomføres ved behov. Administrerende direktør mottar rapportering fra direktør bærekraft på nøkkelpunkter.

Direktør bærekraft er ansvarlig for implementering og daglig oppfølging av bærekraftstrategien og følgelig ansvarlig for at naturrelaterte avhengigheter, påvirkninger, risikoer og muligheter blir integrert i Reitan Eiendoms lang-siktige bærekraftsarbeid. Direktør bærekraft rapporterer til administrerende direktør om selskapets progresjon i bærekraftsarbeidet, inkludert naturrelaterte spørsmål. Nøkkelpunktene er definert i selskapets bærekraftstrategi og fordelt på fire fokusområder; miljø, åpenhet, verdikjede og samfunn. Naturrelaterte avhengigheter, påvirkninger, risikoer og muligheter er inngår i fokusområdet miljø. Et av ansvarsområdene for direktør bærekraft er å sikre at selskapets policyer (miljøpolicy, menneskerettighetspolicy, etiske retningslinjer, etc.) er oppdaterte og i henhold til beste praksis. Direktør bærekraft leder arbeidet med utslippsberegninger og med å sette klimamål. Direktør bærekraft leder også øvrig bærekraftsarbeid i konsernet, leder bærekraftsteamet og påser at selskapet har tilstrekkelig fremdrift mot vedtatte mål.

Bærekraftsteamet står for den praktiske oppfølgingen, vurderingen og koordineringen av naturrelatert arbeid i selskapet. Bærekraftsteamet koordinerer Reitan Eiendoms bærekraftsaktiviteter og bærekraftsarbeideidet i datter-selskapene, samt i verdikjedene. Bærekraftsteamet består av representanter fra alle datterselskapene. Direktør bærekraft og bærekraftsteamet vurderer naturrelaterte avhengigheter, påvirkninger, risikoer og muligheter. De nevnte punktene inngår i direktør bærekrafts rapportering til administrerende direktør, forankret i bærekraftstrategiens fire fokusområder.

LEDELSEN



STRATEGI

Reitan Eiendom skal ha fokus på bærekraft i alle sine prosjekter. Økologisk, sosial og økonomisk bærekraft skal trekkes inn i utviklingen av alle prosjekter med mål om å bidra til god økonomi, et grønnere fotavtrykk og et godt samfunn.

Beskriv de faktiske og potensielle innvirkningene av naturrelaterte risikoer og muligheter på virksomhetens forretning, strategi og finansielle planlegging der slik informasjon er vesentlig.

Det betyr at Reitan Eiendom skal jobbe for en bærekraftig drift og verdikjede som beskytter naturressurser og biologisk mangfold. Som en del av prosessen for å identifisere naturrelaterte risikoer og muligheter, har Reitan Eiendom gjennomført en innledende vurdering av selskapets avhengighet og påvirkning basert på geografisk lokalisering av eiendommene. Videre har Reitan Eiendom definert kort tidshorisont som 1-5 år, medium tidshorisont som 5-10 år og lang tidshorisont som 10+ år. Tidshorisonene er i tråd med selskapets klimarelaterte målsettinger og øvrige risikovurderinger.

REITAN EIENDOMS AVHENGIGHET AV NATUR

WWF definerer i sitt verktøy Risk Filter måler ulike sektorers avhengigheter og påvirkninger på natur- og vannressureser. Reitan Eiendom har i arbeidet med TNFD benyttet dette verktøyet og gjennomført analyse av alle selskapets eiendommer. I tråd med analysen vurderes to sektorer som relevante for selskapet å inkludere i vurderingen av selskapets avhengigheter og påvirkninger på naturen. Disse sektorene er «Construction materials» og «Land development & Construction». Som eiendomsutvikler og -forvalter er selskapet avhengig av nødvendige bygge-materialer for å gjennomføre rehabilitering og nybygg av eiendommer. Naturrelaterte avhengigheter og påvirkninger tilknyttet selskapets materialer kan derfor ha en vesentlig finansiell betydning og/eller konsekvens. Selskapet eier og forvalter også en stor tomtereserve av landområder i tillegg til byggene.

WWF oppgir kun avhengigheter og påvirkninger med direkte tilknytning til selskapets drift. Avhengigheter og påvirkninger i verdikjeden er dermed ikke hensyntatt i denne omgang. Det kan for eksempel gjelde økosystemer som muliggjør god materialtilgang til bygg. Dette vil Reitan Eiendom definere og inkludere når TNFD-rammeverket ferdigstilles. Sannsynligvis i forbindelse med rapporteringen for 2023.

Reitan Eiendoms avhengighet av naturressurser er i hoved-sak knyttet til økosystemer som muliggjør god drift av eiendommene. Eksempler på dette kan være rent vann til eiendommene, sikker grunn for eiendommen og ren luft. Dersom slike økosystem skulle forringes, kan det utgjøre betydelig risiko for selskapets verdier, og dermed finansiell risiko for selskapet. Eksempelvis kan reduksjon av jord-helsen øke risikoen for jorderosjon.

Tabellene til til høyre viser Reitan Eiendoms avhengighet av naturressurser, først på selskapsnivå og så som et utdrag fra analysen av eiendommer. I dette tilfellet er det som eksempel valgt noen av RELOGs eiendommer. Dette utvalget er valgt på grunn av spredning i geografisk lokalisering. Den komplette oversikten over alle selskapets eiendommer ligger til grunn for vurderingen av den totale avhengigheten av naturressurser.

TABELL 8.1 SELSKAPETS AVHENGIGHET AV NATURRESSURSER

			Industri	
			Konstruksjonsmaterialer	Tomteutvikling og konstruksjon
Regulerings- og støttefunksjoner, muliggjøring				
2.1	Jordhelse	Avhengighet	N/A	1
2.2	Vannkvalitet	Avhengighet	2	2
2.3	Luftkvalitet	Avhengighet	2	3
2.4	Økosystem	Avhengighet	N/A	N/A
2.5	Pollinering	Avhengighet	N/A	N/A

Tabellen viser WWF Biodiveristy Risk Filtrer, definisjon av selskapets avhengigheter basert på definerte sektorer. 1 indikerer svært lav avhengighet eller påvirkning, mens 5 indikterer svært høy avhengighet eller påvirkning på naturressursene.

1 2 3 4 5

Lav Høy

TABELL 8.2 BIODIVERSITETSRISIKO FOR ET UTVALG EIENDOMMER

Resultater, biodiversitetsrisiko		2.0 Regulerings- og støtte-funksjoner, muliggjøring	2.1 Tilstand, jordhelse	2.2 Vannkvalitet	2.3 Luftkvalitet	2.4 Tilstand, økosystem	2.5 Pollinering
Selskap	**Eiendom**	**SRC2.0**	**S2.1**	**S2.2**	**S2.3**	**S2.4**	**S2.5**
RELOG	Bredmyra 9	2	1	2,5	2	Ingen avhengighet eller påvirkning	Ingen avhengighet eller påvirkning
RELOG	Haakon 7 gt. 108	1,5	1	1,5	2	Ingen avhengighet eller påvirkning	Ingen avhengighet eller påvirkning
RELOG	Liamyrane 2	1,99	N/A	2,65	N/A	Ingen avhengighet eller påvirkning	Ingen avhengighet eller påvirkning
RELOG	Mjølby	2,5	2	2,5	2,5	Ingen avhengighet eller påvirkning	Ingen avhengighet eller påvirkning
RELOG	Myråsdalen 15	2	1	3	2	Ingen avhengighet eller påvirkning	Ingen avhengighet eller påvirkning
RELOG	Norheimsmarka 9	1,5	1	1,5	2	Ingen avhengighet eller påvirkning	Ingen avhengighet eller påvirkning
RELOG	REMA Logistik-ejendomme	2,5	1,5	3,5	2,5	Ingen avhengighet eller påvirkning	Ingen avhengighet eller påvirkning
RELOG	Ringdalskogen 30	2	1	2	2	Ingen avhengighet eller påvirkning	Ingen avhengighet eller påvirkning
RELOG	Stavangerveien 36	1,5	1	1,5	2	Ingen avhengighet eller påvirkning	Ingen avhengighet eller påvirkning
RELOG	Strømsveien 310	2	1	3	2	Ingen avhengighet eller påvirkning	Ingen avhengighet eller påvirkning

Tabellen viser WWF Biodiveristy Risk Filtrer for et utvalg av eiendommene til RELOG AS som et eksempel. 1 indikerer svært lav avhengighet eller påvirkning, mens 5 indikterer svært høy avhengighet eller påvirkning på naturressursene.

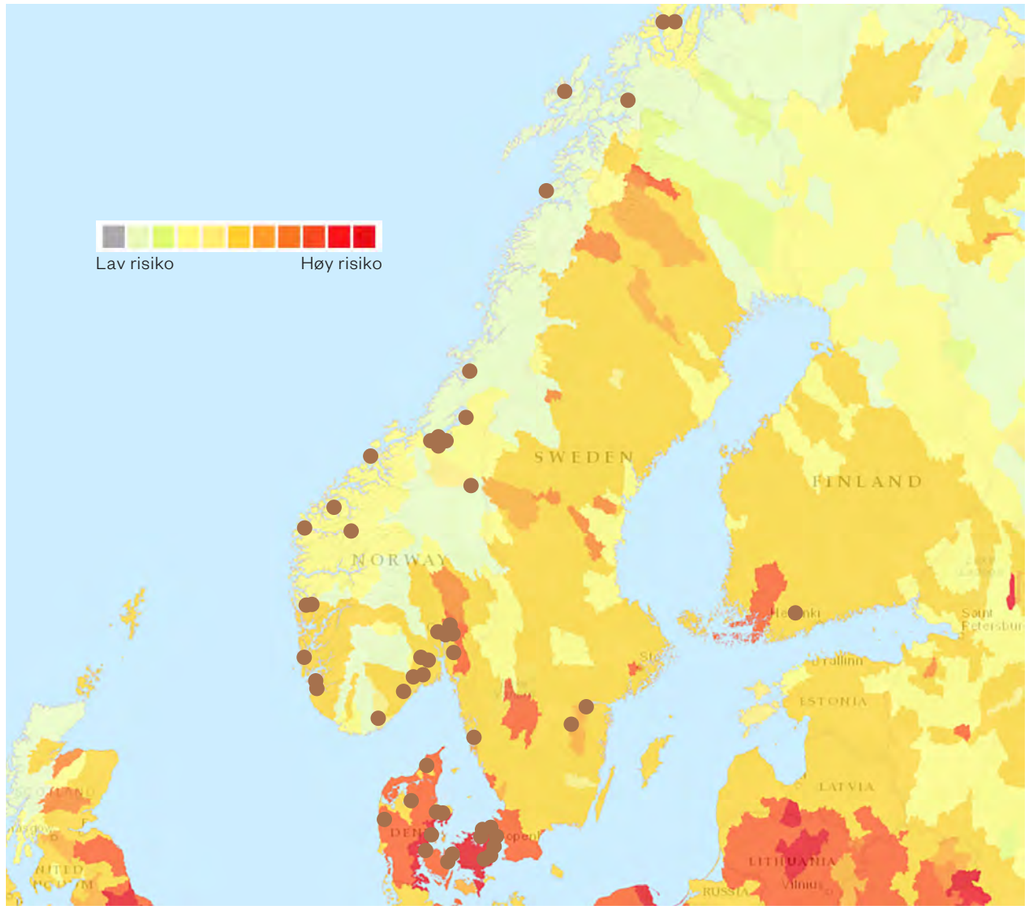
NATURRISIKO PÅ SELSKAPETS LOKASJONER

Kartet nedenfor gir en oversikt over risikoene til de geografiske lokasjonene til Reitan Eiendom. Risikoene rangeres på en skala fra 1-12 og tar for seg tilstanden til naturressursene jord, vann, luft, økosystemet, samt pollinering. Basert på de definerte sektorene, anses selskapet å ha størst risiko tilknyttet de tre naturressursene; jord, vann og luft.

Trondheim

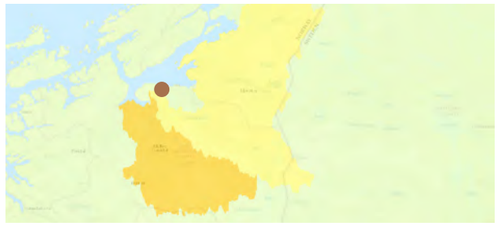
Majoriteten av selskapets eiendommer er lokalisert i Trondheimsregionen. I dette området vurderes det å være lav risiko for økosystemet på overordnet nivå. Tilstanden for jorden og luften i Trondheimsregionen anses å ha svært lav risiko. Risikoen for vannkvaliteten varierer derimot noe. Trondheim sentrum og området tilknyttet Meråker og Steinkjer anses å ha lav risiko for forringelse av vannkvaliteten. Risikoen for tap av vannkvalitet anses derimot som medium i området rundt Midtre Gauldal.

FIGUR 8.1 NATURRISIKO FOR DE GEOGRAFISKE LOKASJONENE TIL REITAN EIENDOM



Kilde: https://riskfilter.org/biodiversity/explore/map

FIGUR 8.2 VANNKVALITET, MIDT-NORGE



Bergen

Overordnet er det medium risiko for økosystemet i Bergensregionen. Ved nærmere undersøkelse er risikoen for forringelse av jord, vann og luft å anse som lav. Regionen defineres til medium risiko av WWF som følge av høyere risiko tilknyttet økosystemets og pollinererens tilstand. Pollinering er avgjørende for god økosystemfunksjon over tid. Økt risiko for tap av eller forringelse av økosystem kan på sikt utgjøre en risiko for de tre øvrige naturressursene.

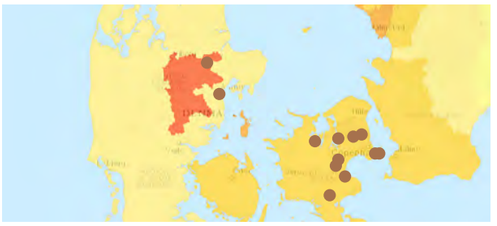
Oslo

I likhet med Bergen, tilknyttes det medium risiko til økosystemet i Oslo-regionen, og området nedover Vestfold. I likhet med de to overnevnte regionene, er risikobildet for jord og luft å anse som lav. Det tilknyttes derimot høy risiko til regionens vanntilstand. Forurensning av vann kan medføre økte kostnader for Reitan Eiendom i form av lokale renseanlegg i bygg eller lignende for å sikre god nok vannkvalitet. Tap av vannkvalitet kan utgjøre en risiko for menneskers liv og helse, og vil i så måte også påvirke eiendommenes attraktivitet. I tillegg har Oslo et tilsvarende risikobilde tilknyttet økosystemets og pollinererens tilstand som Bergen, noe som øker risikoen.

Danmark

Reitan Eiendom har en spredt eiendomsportefølje i Danmark på Skjelland og Jylland. Risikobildet for de to regionene anses som høy og medium-høyt respektivt. Risiko for forringelse av jordtilstanden på tvers av Danmark anses å være lav, mens vannkvaliteten er utsatt for høy risiko. Risikobildet for luftkvaliteten på Skjelland anses som medium, mens den på Jylland anses som lav. Dårlig luftkvalitet kan medføre økt risiko for menneskers helse og for økosystemet.

FIGUR 8.3 ØKOSYSTEMRISIKO, DANMARK



Eiendommene til REBUS DK markert.

Finland

Selskapet har på nåværende tidspunkt kun én eiendom i Finland, hvor risikobildet for økosystemet er definert til medium risiko. Mens det for luft er definert lav risiko, er risikoen definert som høy for vann og jord. Forringelse av jordhelsen kan føre til at den ikke kan utføre grunnleggende funksjoner for både mennesker og for økosystemet. Dårlig jordhelse kan føre til lavere strukturell stabilitet, og påvirker jordens porøsitet og vannfiltreringskapasitet. Dette kan medføre større risiko for jorderosjon og oftere forekomst av flom eller overvann ved kraftig nedbør.

TABELL 8.3 RISIKO FOR FORRINGELSE AV NATUR

Lokasjon	Jordhelse	Vannkvalitet	Luftkvalitet	Økosystemets evne til regulerings- og støttefunksjoner
Trondheim	Lav	Lav	Lav	Lav
Bergen	Lav	Lav	Lav	Medium
Oslo	Lav	Høy	Lav	Medium
Danmark - Skjelland	Lav	Høy	Medium	Høy
Danmark - Jylland	Lav	Høy	Lav-medium	Høy
Finland	Medium	Høy	Lav-medium	Medium

Lav – Høy

REITAN EIENDOMS PÅVIRKNING PÅ NATUR

I henhold til WWFs definisjoner, har selskapets drift direkte påvirkning på biologisk mangfold. Dette gjelder særlig bruksendring av landareal, avskoging og forurensning. Arealendringer en av hovedårsakene til avskoging i verden. Arealendringer i Norge forekommer som følge av utvidelse av byområder, intensivt jord- og skogbruk, etablering av veier, boliger og hytter. For litt over 100 år siden var halvparten av det norske fastlandet villmark. Andelen er nå redusert til 11,5 %[1].

Trondheim
Overordnet defineres risikoen for press på det biologiske mangfoldet i Trondheimsregionen som medium. Risikoen for endringer av landareal, invaderende arter og forurensing defineres til lav i regionen. Reitan Eiendom anerkjenner selskapets påvirkning på endringer av landareal og hvordan dette setter et ytterligere press på økosystemenes biologiske mangfold. Tap av skog er sammen med arealendringer en vesentlig driver for tap av biologisk mangfold. Det tilknyttes høyere risiko til tap av skog i Trondheimsregionen på grunn av press på tilgang til nye arealer for nærings- og boligutbygging.

Bergen
Risikoen tilknyttet press på det biologiske mangfoldet i Bergensregionen defineres som medium. Bakgrunnen for dette er regionens risiko for tap av skog som defineres som medium i Bergensområdet og sørover. Også her skyldes dette et område med stor utbygging med tilhørende press på uberørt natur.

Oslo
I likhet med de øvrige regionene i Norge, er den mest fremtredende risikoen i Osloregionen tap av skog, som følge av stort utbyggingspress i en raskt voksende region. Regionens risikobilde for press på biologisk mangfold defineres ellers til lav.

Danmark
Risikoen for press på biologisk mangfold defineres til medium i Danmark. Et mer nyansert bilde indikerer høyere risiko på Skjelland sammenlignet med Jylland. Dette trekkes hovedsakelig opp av risikoen tilknyttet forurensning. Videre analyse viser at det er tilknyttet høyere risiko for arealendring i sentral-danmarksregionen fra Viborg og sør-østover. Tilsvarende anses det som medium risiko for tap av skog på skjelland og sentral Danmark.

Finland
Risikobildet i Finland gir tilsvarende bilde som øvrige regioner, hvor risikoen for tap av skog er det mest fremtredende. Dette gir regionen hvor selskapets eiendom er lokalisert, et medium risikobilde for press på biologisk mangfold.

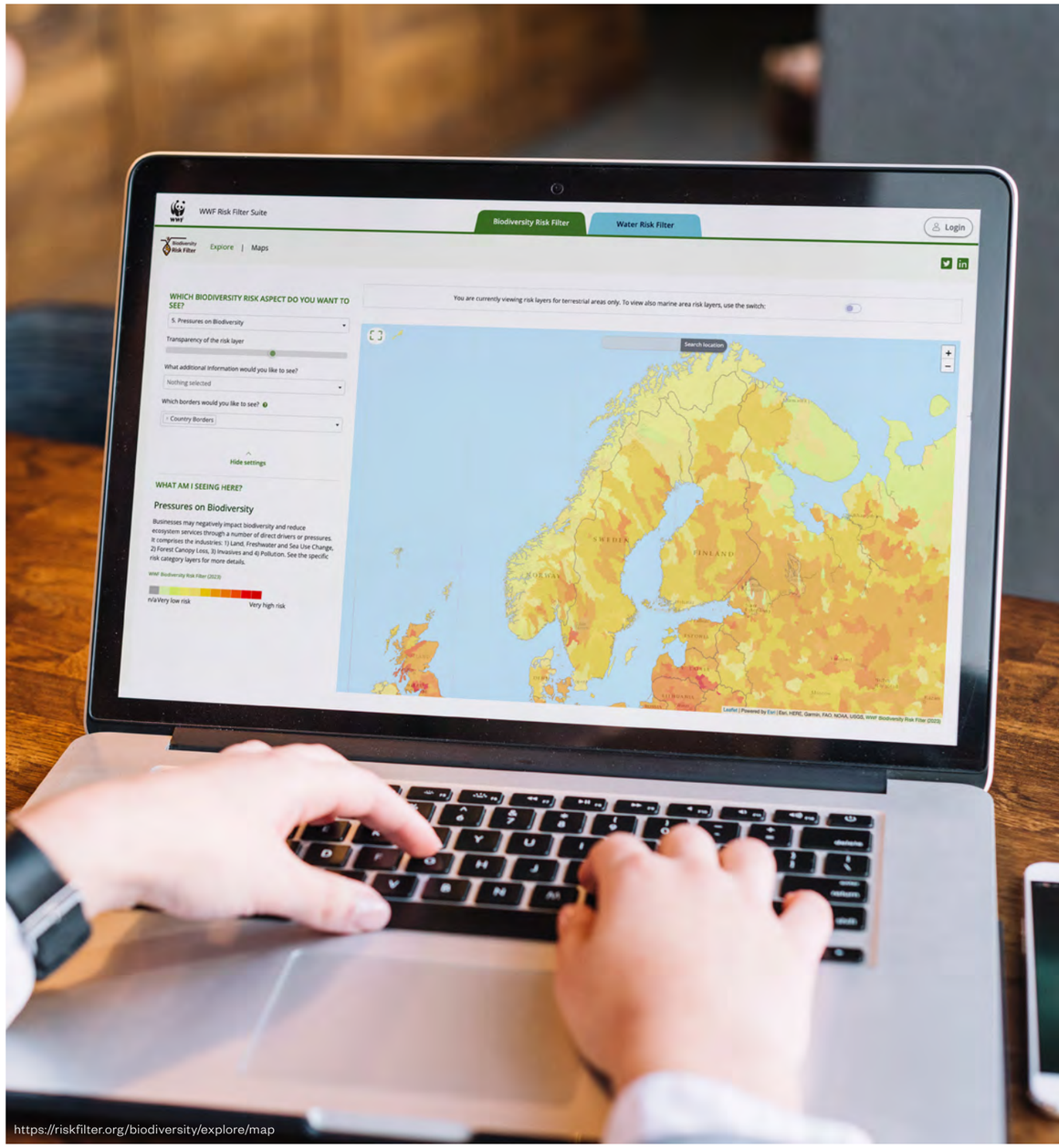
TABELL 8.4 SELSKAPETS NATURPÅVIRKNING

			Industri	
Indikatorer	**BRF-indikatorer**	**Påvirkning/avhengighet**	**Konstruksjons-materialer**	**Tomteutvikling og konstruksjon**
Press på biologisk mangfold				
5.1	Areal-, vann- og havendringer	Påvirkning	1	5
5.2	Tap av skog	Påvirkning	5	5
5.3	Invaderende arter	Påvirkning	2	2
5.4	Forurensning	Påvirkning	5	5

Reitan Eiendoms påvirkning på ulike kategorier natur, vektet mellom 1-5 ut fra risikograd.

1 2 3 4 5
Lav Høy

1. https://miljostatus.miljodirektoratet.no/tema/naturomrader-pa-land/



https://riskfilter.org/biodiversity/explore/map

VIDERE PROSESS FOR Å IDENTIFISERE RISIKOER OG MULIGHETER

Reitan Eiendom vil det kommende året definere konkrete naturrelaterte risikoer og muligheter som en naturlig forlengelse av nåværende preleminære TNFD rapport. Dette vil bidra til å styrke selskapets risikostyring, samt definere konkrete målsettinger for videre oppfølging.

STYRING AV RISIKO OG PÅVIRKNING

Beskriv hvordan virksomheten identifiserer, vurderer og håndterer naturrelaterte risikoer, påvirkninger og muligheter

TNFD-rammeverket og øvrige rapporteringsrammeverk som trer i kraft de kommende årene løfter bygg-, anleggs- og eiendomsnmæringens ansvar for å bidra til redusert naturrisiko. Reitan Eiendom vil i løpet av 2023 inkorporere naturrisikoer i selskapets risikostyring. Naturrisiko vil bli vurdert etter selskapets risikoregistreringsskala, hvor sannsynligheten og finansielle konsekvenser er inkludert. Prosessen gjennomføres i tråd med ISO 31000 Risikostyring. Når en risiko er vurdert og analysert som høy nok, iverksettes tiltak som selskapet anser som nødvendig for å redusere den potensielle risikoen tilfredsstillende. Selskapet vil løpende vurdere hvorvidt eksisterende styringsdokumenter og policyer bør oppdateres, eller om egne bør etableres.

På nåværende tidspunkt vurderer Reitan Eiendom redusert materialbruk og økt grad av gjenbruk viktige tiltak for å redusere bruk av naturressurser, og dermed redusere naturrisiko. Selskapet vil fortsette å videreutvikle og utvide rapporteringen om naturrisiko i tråd med retningslinjene som etter hvert vedtas av TNFD. Reitan Eiendom skal bidra til at selskapet, leverandører, leietakere og eiendommene reduserer naturrisiko og klimafotavtrykk.

Naturrisiko er vurdert ut geografisk lokalisering, og tiltak vil fortløpende vurderes i det videre arbeidet med naturrisiko og påvirkning.

BEREGNING OG MÅLSETTING

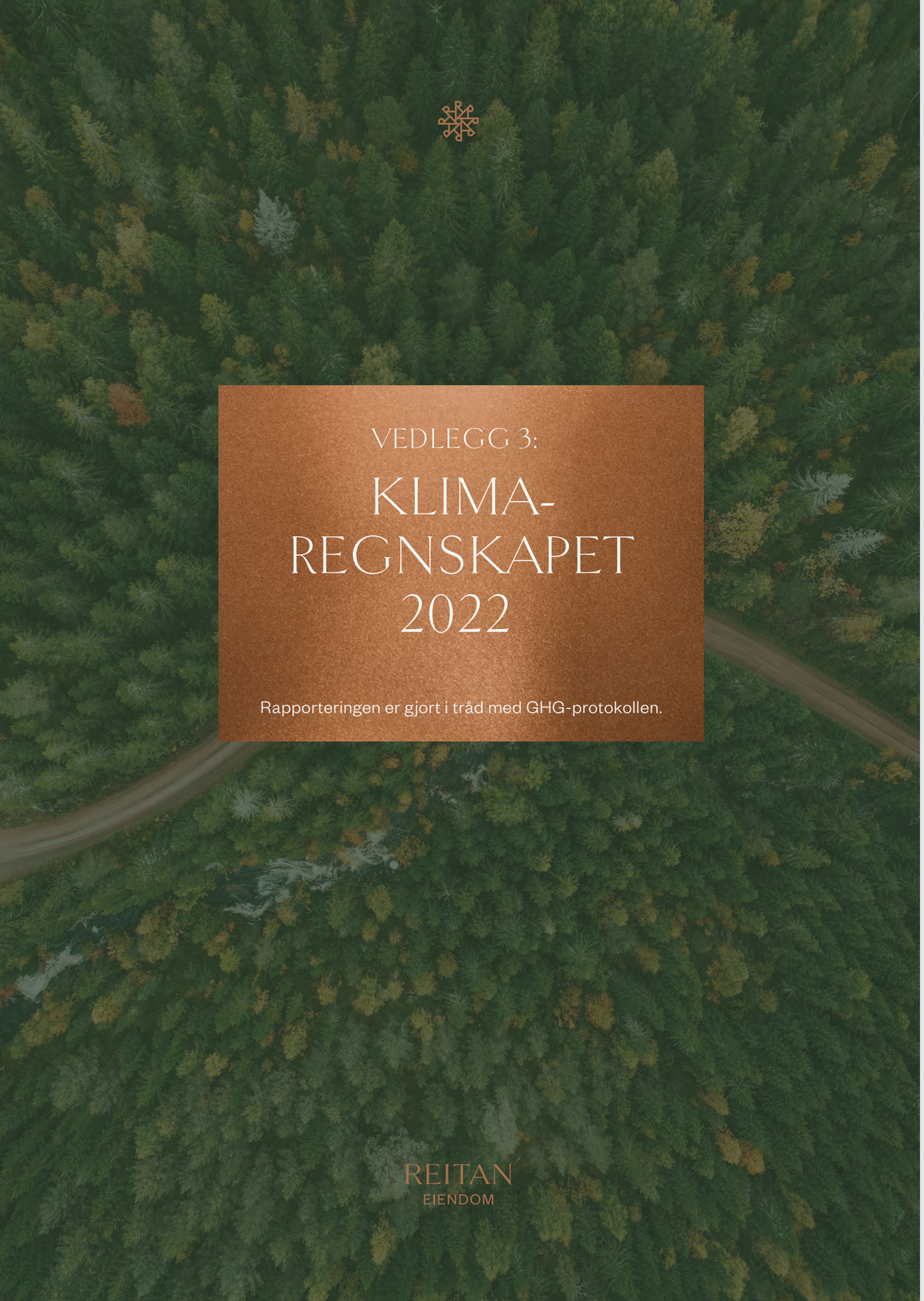
Beskriv tall og mål som blir brukt for å vurdere og håndtere relevante naturrelaterte avhengigheter, påvirkninger, risikoer og muligheter der slik informasjon er vesentlig

De forventede kravene og rapporteringsrammeverkene til naturmangfold vil påvirke selskapets drift og verdikjeder, og vil kreve metodisk tilnærming til valgene som fattes i hvert enkelt prosjekt og eiendom. Dette for å sikre tilstrekkelig datagrunnlag og at risiko for tap av naturmangfold minimeres. Selskapets eiendomscreening har gitt god innsikt i hvordan eiendommene håndterer og jobber med naturrelaterte problemstillinger. Dette gir et godt grunnlag for å jobbe målrettet for å redusere lokasjonsspesifikk naturrisiko, samt sette konkrete målsettinger for selskapets arbeid.

De siste årene er det satt i gang en rekke gode prosjekter for å løfte gjenbruk og ombruk høyere på agendaen, og selskapets fokus på rehabilitering av eldre bygg er i seg selv positivt for reduksjon av materialbruk. Bedrede forutsetninger for sirkulærøkonomi er positivt for å redusere naturrisiko og -påvirkning.

Reitan Eiendom vil det kommende året vurdere å forplikte seg til Science Based Targets for Nature (SBTN).

DE SISTE ÅRENE ER DET SATT I GANG EN REKKE GODE PROSJEKTER FOR Å LØFTE GJENBRUK OG OMBRUK HØYERE PÅ AGENDAEN



VEDLEGG 3:

KLIMA-REGNSKAPET 2022

Rapporteringen er gjort i tråd med GHG-protokollen.

REITAN EIENDOM

KEY FIGURES GHG EMISSIONS 226

ANNUAL MARKET-BASED GHG EMISSIONS 228

KEY FIGURES ENERGY 228

KEY FIGURES ENERGY CONSUMPTION 229

GRI: 305-1, 305-2, 305-3

KEY FIGURES GHG EMISSIONS

	Category	Unit	Christiania Areal	Dora	EC Dahls	REBUS	Reitan Eiendom	RELOG	Vesten-fjeldske	Total
Scope 1										
	Transportation									
	Petrol (E5)	tCO_2e	-	-	-	-	1,2	-	-	1,2
	Diesel (NO)	tCO_2e	-	-	-	-	2	3,3	6,1	11,4
	Transportation Total	**tCO_2e**	**-**	**-**	**-**	**-**	**3,2**	**3,3**	**6,1**	**12,6**
	Scope 1 Total	**tCO_2e**	**-**	**-**	**-**	**-**	**3,2**	**3,3**	**6,1**	**12,6**
Scope 2										
	District heating location									
	District heating NO/Bergen	tCO_2e	-	-	-	-	-	-	-	0
	District heating NO/Trondheim	tCO_2e	-	14,7	53,6	1,6	-	3,1	-	73,1
	District heating NO/Oslo	tCO_2e	4,4	-	-	-	-	-	-	4,4
	District heating location Total	**tCO_2e**	**4,4**	**14,7**	**53,6**	**1,6**	**-**	**3,1**	**-**	**77,5**
	District heating general									
	District heating, renewable	tCO_2e	-	-	-	-	-	-	-	0
	District cooling, renewable	tCO_2e	-	-	-	-	-	-	-	0
	Local heating, renewable	tCO_2e	-	-	-	-	-	-	-	0
	District heating general Total	**tCO_2e**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**0**
	Electricity Green									
	Electricity Renewable, on-site	tCO_2e	-	-	-	-	-	-	-	0
	Electricity Green Total	**tCO_2e**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**0**
	Electricity location-based									
	Electricity Norway	tCO_2e	5,7	15,4	43,7	2,8	3,5	6,4	4	81,6
	Electricity location-based Total	**tCO_2e**	**5,7**	**15,4**	**43,7**	**2,8**	**3,5**	**6,4**	**4**	**81,6**
	Scope 2 Total	**tCO_2e**	**10,1**	**30,1**	**97,3**	**4,4**	**3,5**	**9,5**	**4**	**159,1**
Scope 3										
	Waste									
	Organic waste, treated	tCO_2e	-	0,7	1,2	0,1	-	0,2	-	2,2
	Paper waste, recycled	tCO_2e	-	3,9	1	0,7	-	0,4	0,3	6,3
	Glass waste, recycled	tCO_2e	-	-	0,4	-	-	-	-	0,5
	Plastic waste, recycled	tCO_2e	-	-	0,1	-	-	-	-	0,2
	Hazardous waste, treated	tCO_2e	-	-	-	-	-	-	-	0
	Residual waste, incinerated	tCO_2e	-	35,2	54,6	7,9	7	8,8	6,2	119,8
	Metal waste, recycled	tCO_2e	-	-	-	-	-	-	-	0
	EE waste, recycled	tCO_2e	-	-	0,1	-	-	-	-	0,1
	Contaminated inert waste, landfill	tCO_2e	-	0,1	-	-	-	-	-	0,1
	Rubber waste, recycled	tCO_2e	-	-	-	-	-	-	-	0
	Soil non-contaminated, landfill	tCO_2e	-	-	-	-	-	-	-	0
	Cardboard waste, recycled	tCO_2e	-	-	-	-	-	-	-	0
	Hazardous waste, incinerated	tCO_2e	-	11,8	-	-	-	-	-	11,8
	Waste Total	**tCO_2e**	**-**	**51,8**	**57,4**	**8,8**	**7,1**	**9,5**	**6,5**	**141,1**

KEY FIGURES GHG EMISSIONS CONTINUED

	Category	Unit	Christiania Areal	Dora	EC Dahls	REBUS	Reitan Eiendom	RELOG	Vesten-fjeldske	Total
Scope 3										
	Vannforbruk									
	Water supply, municipal	tCO_2e	-	-	-	0,2	-	-	-	0,2
	Vannforbruk Total	**tCO_2e**	**-**	**-**	**-**	**0,2**	**-**	**-**	**-**	**0,2**
	Downstream leased assets									
	Electricity Norway		44,1	109	165,3	70,2	-	117,4	63,6	569,7
	District heating NO/Bergen	tCO_2e	-	-	-	-	-	-	1	1
	Residual waste, incinerated	tCO_2e	16,4	15,6	183,4	413	-	199,9	110,4	938,7
	Paper waste, recycled	tCO_2e	0,4	0,1	4	2,7	-	7,7	0,3	15,1
	Glass waste, recycled	tCO_2e	0,3	0,1	3,3	23,5	-	5	7,6	39,9
	Plastic waste, recycled	tCO_2e	0,2	-	1,4	0,4	-	0,4	-	2,4
	EE waste, recycled	tCO_2e	-	-	0,4	3,4	-	0,9	0,2	4,9
	Hazardous waste, treated	tCO_2e	-	-	0,2	0,1	-	1	-	1,3
	Metal waste, recycled	tCO_2e	-	-	-	-	-	0,7	-	0,8
	Electricity Denmark 125	tCO_2e	-	-	-	-	-	1,5	-	1,5
	Batteries waste (H), treated	tCO_2e	-	-	-	673,5	-	-	-	673,5
	Hazardous waste, incinerated	tCO_2e	-	-	-	-	-	-	-	0
	District heating NO/Trondheim	tCO_2e	-	-	-	1,4	-	-	-	1,4
	Soil non-contaminated, landfill	tCO_2e	-	87,1	217,2	26,1	-	133,1	-	463,5
	Water supply, municipal	tCO_2e	-	-	-	-	-	-	-	0
	Contaminated inert waste, landfill	tCO_2e	-	3,6	12,6	0,8	-	2	2,9	21,8
	District heating Renewable	tCO_2e	-	0,1	0,1	-	-	1,5	-	1,6
	District cooling Renewable	tCO_2e	-	-	-	-	-	-	-	0
	Rubber waste, recycled	tCO_2e	-	-	-	-	-	-	-	0
	District heating NO/Oslo	tCO_2e	-	-	-	-	-	-	-	0
	R-401C	tCO_2e	56,6	-	-	-	-	-	-	56,6
	Cardboard waste, recycled	tCO_2e	-	-	-	-	-	0,6	-	0,6
	Downstream leased assets Total	**tCO_2e**	**119,1**	**215,5**	**588,1**	**1 215,1**	**-**	**471,7**	**186,3**	**2 795,7**
	Business travel									
	Air travel, continental, incl. RF	tCO_2e	-	-	10,8	0,2	0,3	0,5	-	11,9
	Air travel, domestic, incl. RF	tCO_2e	-	-	-	0,3	7,7	18,8	2,1	29
	Mileage all. car (NO)	tCO_2e	-	-	0,1	0,2	0,2	3,3	1,4	5,1
	Mileage all. el car Nordic	tCO_2e	-	-	-	-	-	-	-	0
	Business travel Total	**tCO_2e**	**-**	**-**	**10,9**	**0,7**	**8,3**	**22,6**	**3,4**	**45,9**
	Purchased goods and services									
	Water supply, municipal	tCO_2e	-	0,7	3,7	-	-	0,1	0,1	4,7
	Purchased goods and services Total	**tCO_2e**	**-**	**0,7**	**3,7**	**-**	**-**	**0,1**	**0,1**	**4,7**
	Scope 3 Total	**tCO_2e**	**119,1**	**268**	**660,1**	**1 224,6**	**15,6**	**503,9**	**196,4**	**2 987,6**
	Total (Scope 1 + 2)	**tCO_2e**	**10,1**	**30,1**	**97,3**	**4,4**	**6,8**	**12,9**	**10,1**	**171,7**
	Total Emissions (Scope 1 + 2 + 3)	**tCO_2e**	**129,2**	**298,1**	**757,4**	**1 229,0**	**22,4**	**516,8**	**206,5**	**3 159,3**
	Percentage change		4,1 %	9,4 %	24,0 %	38,9 %	0,7 %	16,4 %	6,5 %	100 %

ANNUAL MARKET-BASED GHG EMISSIONS

Category	Unit	Christiania Areal	Dora	EC Dahls	REBUS	Reitan Eiendom	RELOG	Vesten-fjeldske	Total
Electricity Total (Scope 2) with Market-based calculations	tCO_2e	330,4	892,3	2 528,4	161,5	205,2	370,4	233,1	4 721,5
Scope 2 Total with Market-based electricity calculations	tCO_2e	334,8	907	2 582,1	163,1	205,2	373,6	233,2	4 799
Scope 1+2+3 Total with Market-based electricity calculations	tCO_2e	453,9	1 174,9	3 242,2	1 387,7	224	880,8	435,6	7 799,2
Percentage change	tCO_2e	-	-	-	-	-	-	-	

KEY FIGURES ENERGY

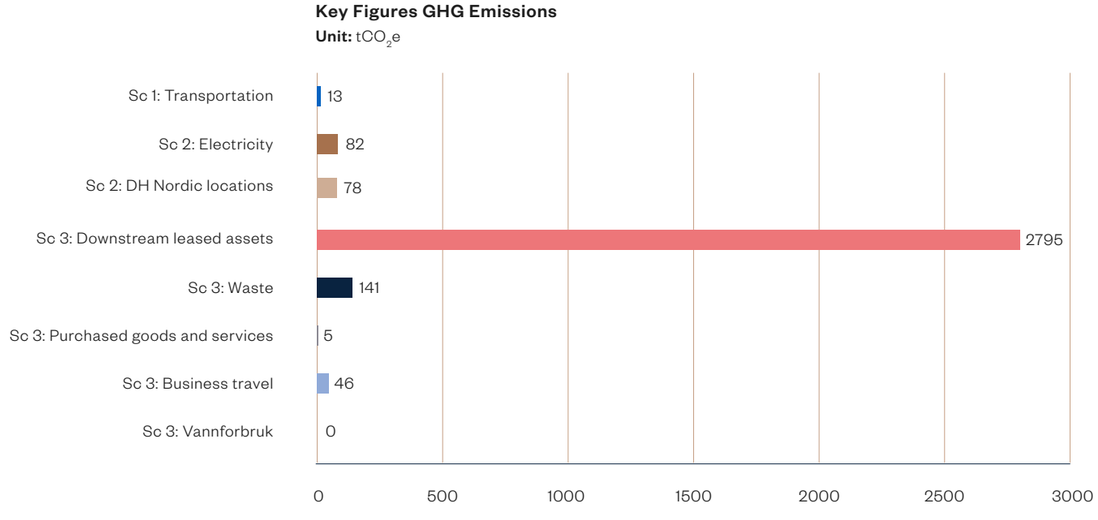
	Category	Unit	Christiania Areal	Dora	EC Dahls	REBUS	Reitan Eiendom	RELOG	Vesten-fjeldske	Total
Scope 1	**Transportation**									
	Petrol (E5)	MWh	-	-	-	-	5,3	-	-	5,3
	Diesel (NO)	MWh	-	-	-	-	9,8	16,6	30,3	56,7
	Sc 1: Transportation	**MWh**	**-**	**-**	**-**	**-**	**15,1**	**16,6**	**30,3**	**62**
	Scope 1 Total	**MWh**	**-**	**-**	**-**	**-**	**15,1**	**16,6**	**30,3**	**62,0**
Scope 2	**Electricity**									
	Electricity Norway	MWh	563,3	6 636,1	50,8	514	101,2	-	999,5	8 864,9
	Sc 2: Electricity	**MWh**	**563,3**	**6 636,1**	**50,8**	**514**	**101,2**	**-**	**999,5**	**8 864,9**
	District heating location									
	District heating NO/Bergen	MWh	**-**	-	-	-	-	-	11,6	11,6
	District heating NO/Trondheim	MWh	-	438,5	1 601,3	48,1	-	93,3	-	2 181,3
	District heating NO/Oslo	MWh	466,3	-	-	-	-	-	-	466,3
	Sc 2: District heating location	**MWh**	**466,3**	**438,5**	**1 601,3**	**48,1**	**-**	**93,3**	**11,6**	**2 659,2**
	District heating general									
	District heating, renewable	MWh	-	-	52,2	-	-	-	-	52,2
	District cooling, renewable	MWh	-	-	3,9	-	-	-	-	3,9
	Local heating, renewable	MWh	-	-	39,5	-	-	-	-	39,5
	Sc 2: District heating general	**MWh**	**-**	**-**	**95,6**	**-**	**-**	**-**	**-**	**95,6**
	Electricity Green									
	Electricity Renewable, on-site	MWh	-	-	89,2	-	-	3 580	-	3 669,2
	Sc 2: Electricity Green	**MWh**	-	**-**	**89,2**	**-**	**-**	**3 580**	**-**	**3 669,2**
	Scope 2 Total	**MWh**	**1 282,2**	**2 641,7**	**8 029,1**	**447**	**506,7**	**4 588**	**587,2**	**18 081,9**
	Total Emissions (Scope 1 + 2 + 3)	**MWh**	**1 282,2**	**2 641,7**	**8 029,1**	**447**	**521,8**	**4 604,6**	**617,5**	**18 143,9**
		GJ	**4 615,8**	**9 510,2**	**28 904,8**	**1 609,1**	**1 878,6**	**16 576,6**	**2 223,1**	**65 318,2**
	Scope 1 renewable energy	MWh	-	-	-	-	2,7	4,1	7,4	14,2
	Scope 1 renewable energy share	%	-	-	-	-	17.6 %	24.5 %	24.5 %	22.8 %
	Scope 2 renewable energy	MWh	847,7	2 126	6 219,9	383,9	486	4 460	552,9	15 076,3
	Scope 2 renewable energy share	%	66.1 %	80.5 %	77.5 %	85.9 %	95.9 %	97.2 %	94.1 %	83.4 %
	Total renewable energy	**MWh**	**847,7**	**2 126**	**6 219,9**	**383,9**	**488,6**	**4464**	**560,3**	**15 090,5**
	Total renewable energy share	**%**	**66.1 %**	**80.5 %**	**77.5 %**	**85.9 %**	**93.6 %**	**96.9 %**	**90.7 %**	**83.2 %**

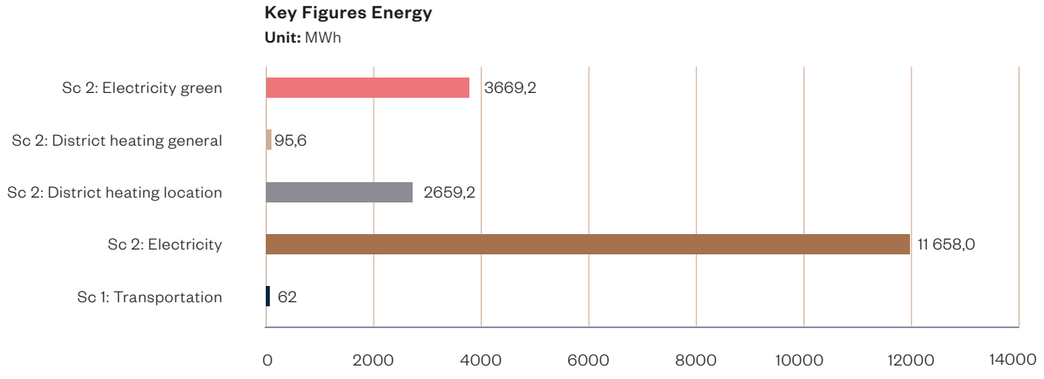
KEY FIGURES ENERGY CONSUMPTION

	Category	Unit	Christiania Areal	Dora	EC Dahls	REBUS	Reitan Eiendom	RELOG	Vesten-fjeldske	Total
Scope 1	**Transportation**									
	Petrol (E5)	liters	-	-	-	-	560	-	-	560
	Diesel (NO)	liters	-	-	-	-	941	1 598	2 915,9	5 455
Scope 2	**Electricity**									
	Electricity Norway	kWh	815 826,9	2 203 181,9	6 243 038,9	398 835	506 733	914 681,3	575 661,4	11 657 958,3
	District heating location									
	District heating NO/Bergen	kWh	-	-	-	-	-	-	11 562,6	11 562,6
	District heating NO/Trondheim	kWh	-	438 543	1 601 257,2	48 123,4	-	93 331,3	-	2 181 254,9
	District heating NO/Oslo	kWh	466 346,8	-	-	-	-	-	-	466 346,8
	District heating general									
	District heating, renewable	kWh	-	-	52 213,2	-	-	-	-	52 213,2
	District cooling, renewable	kWh	-	-	3 893	-	-	-	-	3 893
	Local heating, renewable	kWh	-	-	39 526,2	-	-	-	-	39 526,2
	Electricity Green									
	Electricity Renewable, on-site	kWh	-	-	89 180	-	-	3 580 000	-	3 669 180
Scope 3	**Waste**									
	Organic waste, treated	kg	-	34 574,8	56 073,8	3 966,7	-	9 879,6	263,7	104 758,6
	Paper waste, recycled	kg	-	182 104,4	46 294,2	33 859,3	1 480	17 172,8	140 93,6	295 004,3
	Glass waste, recycled	kg	-	407,7	19 932,7	8,3	-	1 134	2,3	21 485
	Plastic waste, recycled	kg	-	228,3	5 936,1	225,7	-	2 220,3	140,1	8 750,5
	Hazardous waste, treated	kg	-	0,4	546,5	-	-	1 563,4	1,1	2 111,4
	Residual waste, incinerated	kg	-	70 142,9	108 701,5	15 824,5	14 040	17 547,8	12 395,9	238 652,6
	Metal waste, recycled	kg	-	72,8	122,8	-	-	645,4	4,3	845,3
	EE waste, recycled	kg	-	1 026,3	2 781,9	28,8	-	1 026,4	28,6	4 891,9
	Contaminated inert waste, landfill	kg	-	4 096,9	1 382,1	-	-	687,2	-	6 166,2
	Rubber waste, recycled	kg	-	-	19,6	-	-	-	-	19,6
	Soil non-contaminated, landfill	kg	-	-	-	241,4	-	-	-	241,4
	Cardboard waste, recycled	kg	-	-	-	-	-	-	93,2	93,2
	Hazardous waste, incinerated	kg	-	4 897,7	-	-	-	-	-	4 897,7
	Purchased goods and services									
	Water supply, municipal	m^3	-	4 407	25 025,1	-	-	827,9	970,4	31 230,3
	Vannforbruk									
	Water supply, municipal	m^3	-	-	-	-	1 414	-	-	1 414

KEY FIGURES ENERGY CONSUMPTION CONTINUED

	Category	Unit	Christiania Areal	Dora	EC Dahls	REBUS	Reitan Eiendom	RELOG	Vesten-fjeldske	Total
Scope 3										
	Downstream leased assets									
	Electricity Norway	kWh	6 299 071	15 566 298,2	23 619 768,1	10 030 420	-	16 776 663	9 092 303,6	81 384 523,9
	District heating NO/Bergen	kWh	-	-	-	-	-	-	732 892,4	732 892,4
	Residual waste, incinerated	kg	32 715	31 087,1	365 428,5	822 651,5	-	398 122,2	219 971,1	1 869 975,4
	Organic waste, treated	kg	18 041,1	3 125,2	187 127,2	124 553,3	-	363 178,4	14 802,3	710 827,5
	Paper waste, recycled	kg	15 315,5	5 845,7	155 198,8	1 104 514,7	-	234 743,2	359 112,4	1 874 730,3
	Glass waste, recycled	kg	9 297,1	252,3	66 976,3	17 826,7	-	19 176	805,7	114 334,1
	Plastic waste, recycled	kg	1 545,1	281,7	19 872,9	159 564,3	-	41 616,7	8 464,9	231 345,6
	EE waste, recycled	kg	250	1 253,8	9 153,2	2 609,2	-	47 678,6	1 113,4	62 058,1
	Hazardous waste, treated	kg	33	37,9	1 829,5	-	-	34 460,5	350,9	36 711,8
	Metal waste, recycled	kg	990	607,2	411,2	1 550	-	69 076,6	95,7	72 730,7
	Electricity Denmark 125	kWh	-	-	-	4 743 207	-	-	-	4 743 207
	Batteries waste (H), treated	kg	-	-	-	383	-	-	-	383
	Hazardous waste, incinerated	kg	-	-	-	595	-	-	-	595
	District heating NO/Trondheim	kWh	-	2 599 039,1	6 484 973,9	779 761,7	-	3 972 065	-	13 835 839,6
	Soil non-contaminated, landfill	kg	-	-	-	696,6	-	-	-	696,6
	Water supply, municipal	m3	-	23 833	84 479	5 196,7	-	13 115	19 771,7	146 395,3
	Contaminated inert waste, landfill	kg	-	5 143,2	3 861,9	-	-	84 010,8	-	93 015,9
	District heating Renewable	kWh	-	-	174 800,8	-	-	-	-	174 800,8
	District cooling Renewable	kWh	-	-	13 033	-	-	-	-	13 033
	Rubber waste, recycled	kg	-	-	65,5	-	-	-	-	65,5
	District heating NO/Oslo	kWh	5 957 096	-	-	-	-	-	-	5 957 096
	R-401C	kg	-	-	-	-	-	32	-	32
	Cardboard waste, recycled	kg	-	-	-	-	-	-	536,8	536,8
	Business travel									
	Air travel, continental, incl. RF	pkm	-	-	70 550	1 288	2 189	3 216	-	77 243
	Air travel, domestic, incl. RF	pkm	-	-	-	1 356	31 499	76 579	8 445	117 879
	Mileage all. car (NO)	km	-	-	795,6	2 348	3 195,6	43 455,4	18 040,8	67 835,4
	Mileage all. el car Nordic	km	-	-	76,2	-	289,8	-	48,9	414,9





REITAN
EIENDOM

Lade Gaard
Pb. 1840 Lade, 7440 TRONDHEIM