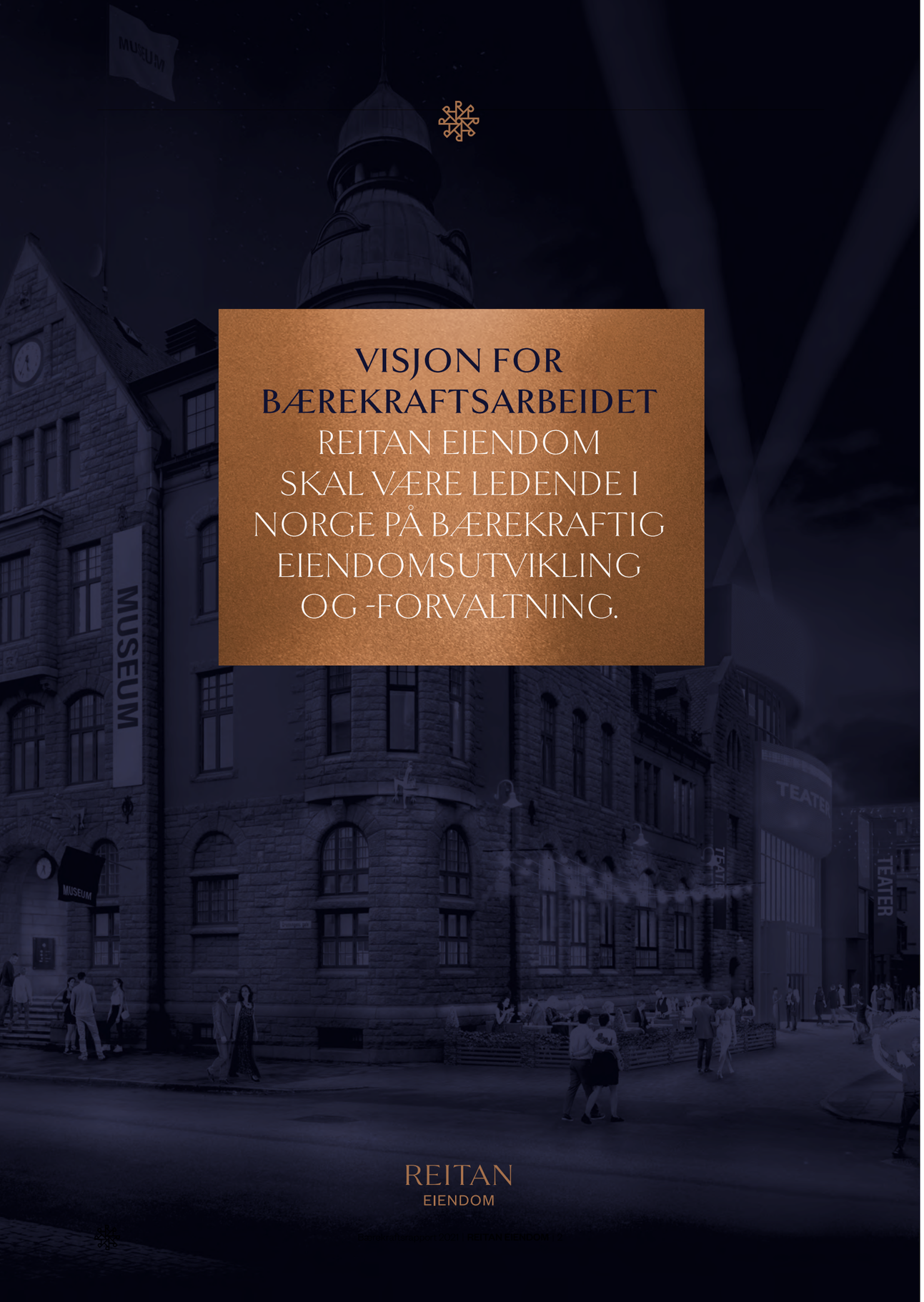
BÆREKRAFTS-RAPPORT 2021

REITAN
EIENDOM



VISJON FOR BÆREKRAFTSARBEIDET

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

1. REITAN EIENDOM

Nøkkeltall 5
Forord fra CEO 6
Fra Direktør Bærekraft 9
Dette er Reitan Eiendom 10
Våre selskap 12
Kart 13

2. BÆREKRAFT I REITAN EIENDOM

Bærekraft i Reitan Eiendom 16
Selskapene inkludert i bærekraftsrapporteringen 18
Bærekraftstrategi 19
Metode for bærekraftig eiendomsutvikling og -forvaltning 20
Bærekraftsåret 2021 22
Nøkkelprosjekter fra 2021 24
Nøkkelmålsettinger og milepæler oppnådd i 2021 28

3. FØRSTE ÅR MED RAPPORT, MANGE ÅR MED BÆREKRAFTSFOKUS

Mange år med bærekraft i fokus 32
Historisk tilbakeblikk med bærekraftsfokus 34
Viktige tilslutninger 42
Parisavtalen 43
UN Geneva Centre of Excellence, Trondheim — Bærekraftssenteret 44
EU Horizon 2020 Agenda, +CityxChange 45
UN SDG, FNs Bærekraftsmål 46
EUs Taksonomi 48
Bærekraftig finans 49
Grønn finansiering 50

4. SELSKAPSSTYRING

Selskapsstruktur 55
Styret 56
Ledergruppen 58
Datterselskap og tilknyttede selskap 60
Bærekraftsteamet 62
Lønn og godtgjørelse for styret og ledelsen 64
Reitan Eiendoms forpliktelser 64
Varsling og varslingssystem 65

5. VESENTLIGE TEMAER OG INTERESSE

Reitan Eiendoms tilnærming til interessentdialog 68
Vesentlige temaer for bærekraftsrapporteringen 69
Reitan Eiendoms tilknyttede verdikjeder 70
Vesentlig tema: Miljø 72
Vesentlig tema: Mennesker 78
Opplæring og utvikling 85
Vesentlig tema: Verdikjede 86
Vesentlig tema: Sirkulærøkonomi 90
Vesentlig tema: Lokalsamfunn 94
Vesentlig tema: Forretningsetikk 96
GRI-INDEX 98

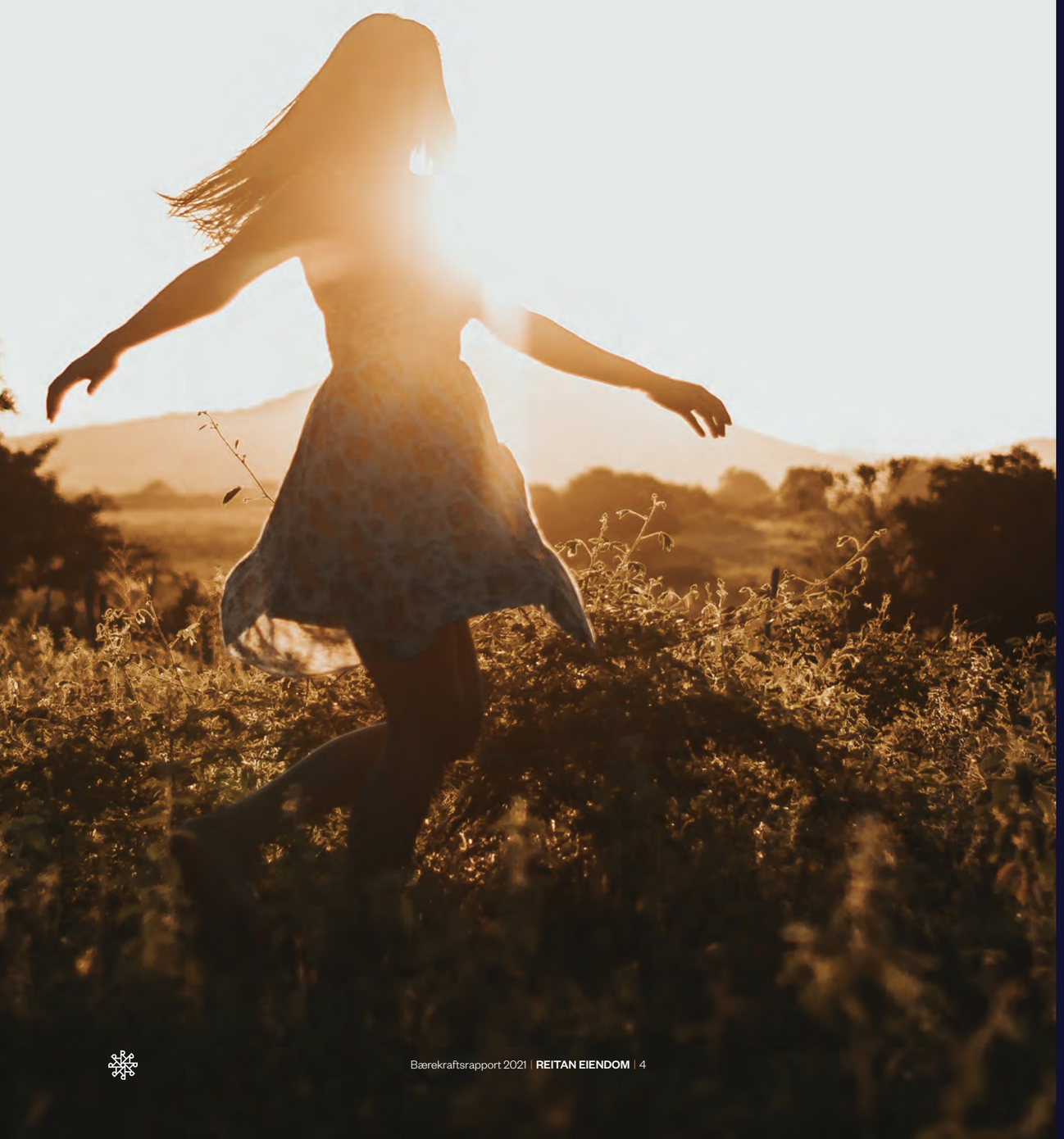
6. VEDLEGG 1: TCFD-RAPPORT

Reitan Eiendom TCFD rapport 106

7. VEDLEGG 2: KLIMAREGNSKAPET 2021

Key figures GHG emissions 114
Annual market-based GHG emissions 116
Key figures energy 116
Key figures energy consumption 117

NØKKELTALL
2021



Bygg under forvaltning
19,7%
arealøkning fra 2020

Økning eiendomsverdi fra 2020
17,5%
inkl. tilgang nye eiendommer

95%
utleiegrad

Totalt CO^2-fotavtrykk
1 989 tCO_2e

Antall eiendommer
250+

Eiendomsverdier
30 319 mill

1 327 MILL
Omsetning 2021

Energiforbruk pr. m^{2*}
75,2 kWh/m^2

Energiproduksjon på egne eiendommer
2 858,2 MWh / **2 858 145** kWh

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

Areal bygg under forvaltning:	**2021**	Nettotall justert
ECDE	**316 000 m²**	316 000 m²
RELOG	**799 000 m²**	667 000 m²
VFE	**68 000 m²**	68 000 m²
DORA	**123 000 m²**	93 400 m²
Oslo-selskapene	**34 000 m²**	24 400 m²
Totalt	**1 522 000 m²** (1)	817 000 m²
% endring fra 2020		19,7%

(1) Tallet inkluderer direkteeide eiendommer

Areal bygg i produksjon/under utvikling:	**2021**	Nettotall justert
ECDE	**60 000 m²**	60 000 m²
RELOG	**36 300 m²**	36 300 m²
VFE	**13 700 m²**	13 700 m²
DORA	**17 000 m²**	13 500 m²
Totalt	**127 000 m²**	123 500 m²

Areal tomt utviklingseiendom:	**2021**	Nettotall justert
RELOG	**5 000 000 m²**	5 000 000 m²
DORA	**27 700 m²**	15 600 m²
DORA, bolig	**91 000 m²**	45 500 m²
Totalt	**5 118 700 m²**	5 061 100 m²

FORORD

Reitan Eiendom har i en årrekke lagt vekt på bærekraft i prosjektutvikling og eiendomsforvaltning. Med denne bærekraftsrapporten markeres en milepæl for selskapet ved at resultatene av bærekraftsarbeidet samles, måles og vises frem i større grad enn før.

Som stort eiendomsselskap med aktivitet i fire land og med verdier for mer enn 30 milliarder har vi et betydelig samfunnsansvar. Dette ansvaret er vi bevisst, og vi har derfor strukturert ansvarsdimensjonen i selskapet i en bærekraftstrategi som ble vedtatt av styret før jul i 2021. Vedtaket markerer avslutningen av en lang strategiprosess og starten på et mer systematisk arbeid for å nå våre mål.

Ledergruppen i selskapet ble i april utvidet med opprettelsen av stillingen direktør bærekraft. Slik har vi organisert arbeidet i tråd med strategien som et tydelig ansvarsområde.

Det viktigste bærekraftsarbeidet skjer i hvert enkelt prosjekt og i driften av hver enkelt eiendom. De gode resultatene i prosjektene, de innovative ideene, de fornøyde leietakerne og utslippsreduksjonene kommer ikke av seg selv. De kommer som følge av at vi har de mest engasjerte, uredde og målrettede menneskene. En stor takk til alle for det gode og ansvarsfulle arbeidet - én god beslutning av gangen, hver eneste dag.

Vi ser med glede frem til de kommende årene med en lang rekke gode og bærekraftige prosjekter underveis. Samarbeid med banker og finansinstitusjoner viser at bærekraftsarbeidet vil lønne seg økonomisk på flere måter. Det tror vi er avgjørende for rask nok fremdrift mot et nullutslippssamfunn. Reitan Eiendom har ambisjon om å være ledende på bærekraftig eiendomsutvikling og -forvaltning. De kommende årene vil vi måle fremdriften og være åpne om resultatene. Vi kommer også til å bli mer synlig og fortelle historiene.

Første bærekraftsrapport er viktig, men er bare starten på et betydelig arbeid de kommende årene. Vi har et ansvar for å bidra til positiv utvikling for miljøet, mennesker, lokalsamfunn og selskapets verdier. Det er vi bevisst, vi er godt i gang og vi ser frem til å vise positiv utvikling fremover.

Ingolv Høyland
Adm. dir.

Hotell Britannia, Trondheim

Hotell Britannia, Trondheim

GRI: 2-22

FRA DIREKTØR BÆREKRAFT

Det er mange ting som skal på plass for at vi skal kunne levere en bærekraftsrapport. Måling, registrering, IT-systemer, konsulentbistand, analyser, kartlegginger og data. Mengder av data. Kunnskapsbehovet i organisasjonen er også betydelig. Om rammeverk, forskning, undersøkelser, KPI-er, kommende lovverk og forskrifter samt god kjennskap til forventninger som rettes mot oss. I tillegg kommer det aller viktigste. Nemlig alle eiendommene og prosjektene som rapporten skal omhandle. Det er der kjernevirksomheten i selskapet utøves. Hvor forbedring og utvikling skjer.

I Reitan Eiendom har gode prosjekter vært gjennomført i mange år. Mye av det øvrige ovennevnte har landet i løpet av det siste året, gjennom et godt og målrettet bærekraftsarbeid, som ikke er utført av et fåtall personer, men av et stort lag med svært kompetente mennesker i alle våre selskap. I fellesskap har store mengder informasjon blitt sammenstilt til rapporten samtidig som store fremskritt er blitt gjort i en lang rekke innovative og bærekraftsfokuserte prosjekter i de respektive selskapene. Rett og slett et solid samarbeid mellom alle Reitan Eiendoms selskaper, i forvaltningen, i prosjektene og i administrasjonene.

En viktig milepæl for selskapet var at bærekraftstrategien ble vedtatt av styret i desember, etter flere år med utvikling. Mange av prosjektene har allerede tatt i bruk den metodiske tilnærmingen i utviklingen, noe som er spesielt gledelig. Dette vil gi målbare resultater de kommende årene.

Det er en takknemlig jobb å koordinere bærekraftsarbeidet i et selskap med et så tydelig bærekraftsfokus. Det viser den lange rekken gode prosjekter fra årene som har gått. En stor takk må rettes til bærekraftsteamet. En gruppe solide representanter for selskapene hvor forvaltningen og utviklingen foregår. En spesiell takk skal også rettes til nøkkelpersonene i selskapene som har bidratt tungt i utarbeidelsen av denne rapporten: Liv, Lisa, Sara, Anette, Nils Magne, Roar og Bjørnar.

Nå fortsetter det viktige arbeidet mot netto nullutslipp. Denne rapporten definerer et nytt startpunkt.

Jostein Røstum Breines
Direktør Bærekraft

REITAN
EIENDOM

DETTE ER REITAN EIENDOM

GRI: 2-1

OM REITAN EIENDOM (GRI 2-1, 2-2A)

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	NHP Eiendom	
Christiania Areal	Login Parinvest	
	RELOG Invest	

Vaskerelven 39, Bergen

Reitan Eiendom ledes fra Trondheim med Ingolv Høyland som administrerende direktør. Selskapet er i all hovedsak eid av Reitanfamilien gjennom REITAN AS og Odd Reitans private holdingselskap. Reitan Eiendom eier en rekke andre eiendomsselskap, noen heleid og noen deleid. Datterselskapene er helintegrert 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 og REBUS Handelseiendom AS, samt det deleide DORA Eiendom AS og Oslo-selskapene SWG 33 Eiendom AS og Grønlands-kvartalene AS som tas med i bærekraftsrapporteringen.

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

REITAN EIENDOM

VÅRE SELSKAP

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

REITAN EIENDOM AS (17 ANSATTE):
- Hovedkontor: Lade Gaard, Trondheim, Norge
- Regnskapsavdeling: Kongens gate 18, 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 (investeringen i handelseiendom og aksjeposter i andre selskaper)

DORA EIENDOM AS (11 ANSATTE):
- Hovedkontor: Maskinistgata 1, Trondheim, Norge
- Organisasjonsnummer 998 724 171
- Eiere (via Dora Holding AS): Reitan Eiendom AS (32%), NOP Holding AS (32%), Dahl Eiendom Holding AS (32%), Slibraken Holding AS (4%).

Aktivitet i følgende land:
- Norge

VESTENFJELDSKE EIENDOM AS (8 ANSATTE):
- 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 (0 ANSATTE):
- Hovedkontor: Lade Gaard, Trondheim, Norge
- Forvaltning og drift: Kongens gt. 16, 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)

RELOG AS (25 ANSATTE):
- Hovedkontor: Kongens gt. 16, Trondheim, Norge
- Oslo: Haakon VIIs gate 1, Oslo, Norge
- Sandnes: Langgata 30, Sandnes, Norge
- Organisasjonsnummer 927 210 975
- Eiere: 3Log ANS (76,3 %), øvrige 23,7%).
- 3log ANS: Reitan Eiendom 65%, Ursus Invest (25%), BAI AS (10%)
- Tidligere NHP Eiendom AS, organisasjonsnummer 989 784 803
- Tidligere Login Eiendom AS, organisasjonsnummer 996 208 621

Aktivitet i følgende land:
- Norge
- Sverige
- Danmark
- Finland

E C DAHLS EIENDOM AS (47 ANSATTE):
- Hovedkontor: Kongens gt. 16, Trondheim, Norge
- Avdelingskontor: Pirsenteret, Havnegata 9, Trondheim, Norge
- Organisasjonsnummer 967 543 551
- Eiere: Reitan Eiendom AS (100%).

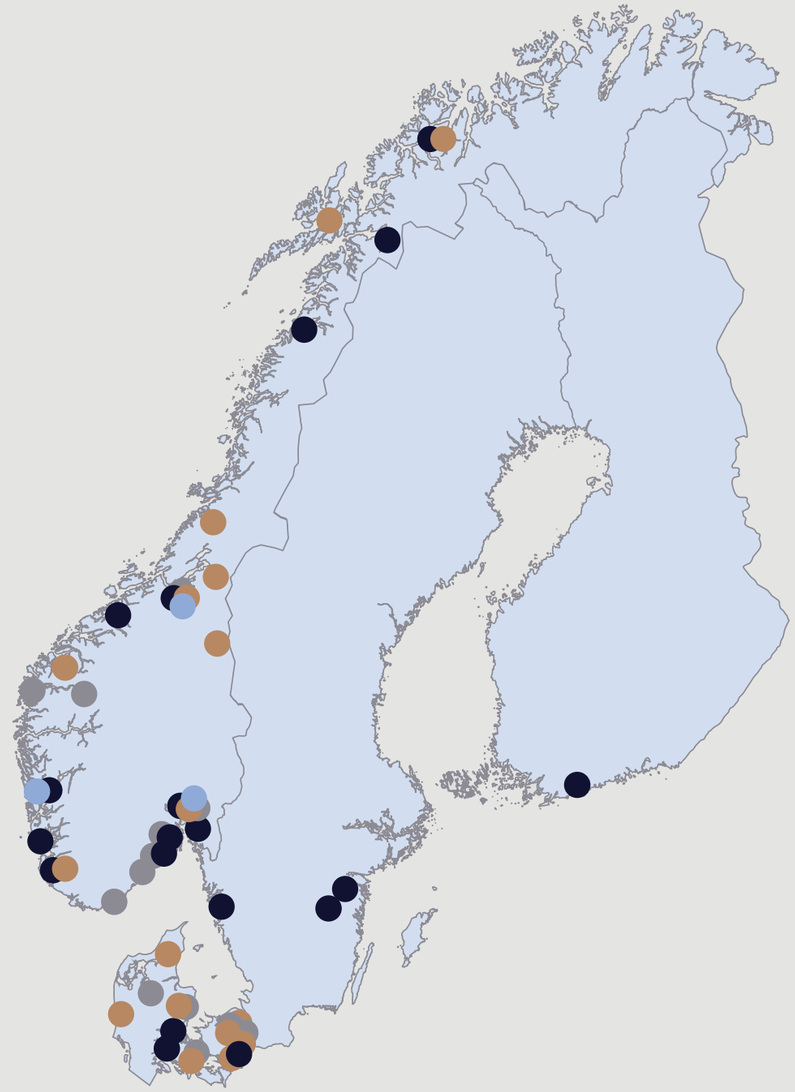
Aktivitet i følgende land:
- Norge

SWG33 EIENDOM AS (0 ANSATTE):
- Hovedkontor: Dronning Eufemias gate 30, Oslo
- Organisasjonsnummer 921 365 918
- Eiere (Via SWG 33 Invest AS): Reitan Eiendom AS (57,51%), Øvrige (42,49%).

Aktivitet i følgende land:
- Norge

GRØNLANDSKVARTALENE AS (0 ANSATTE):
- Hovedkontor: Lade Gaard, Trondheim, Norge
- Organisasjonsnummer 921 824 602
- Eiere: Reitan Eiendom AS (100 %)

Aktivitet i følgende land:
- Norge



REITAN EIENDOM

BÆREKRAFT I REITAN EIENDOM

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

REITAN
EIENDOM

BÆREKRAFT I REITAN EIENDOM 16
SELSKAPENE INKLUDERT I BÆREKRAFTSRAPPORTERINGEN 18
BÆREKRAFTSTRATEGI 19
METODE FOR BÆREKRAFTIG EIENDOMSUTVIKLING OG -FORVALTNING 20
BÆREKRAFTSÅRET 2021 22
NØKKELPROSJEKTER FRA 2021 24
NØKKELMÅLSETTINGER OG MILEPÆLER OPPNÅDD I 2021 28

BÆREKRAFT I REITAN EIENDOM

GRI: 2-2

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 er blitt et sentralt tema i alle deler av samfunnslivet, og spesielt de senere årene har området fått økt oppmerksomhet både politisk og i det offentlige ordskiftet. I 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 er bærekraftsarbeidet styrket ytterligere gjennom opprettelse av ny stilling i ledergruppen med hovedansvar for bærekraft. Første bærekraftsrapport leveres 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.).

Bærekraftsrapporteringen bygges i to hovedelement. Én selskapsrapport som følger GRI-rammeverket m.fl. og prosjektvis rapportering gjennom årlig status for alle pågående prosjekter og eiendommer i porteføljen. I årets rapport inkluderes et lite utvalg prosjektstatusrapporter. Disse prosjektrapportene for bærekraft lages for å sikre bevisstgjøring om temaet i utviklingen av alle prosjekt, samt som et verktøy for å bidra til å oppdage uforløst potensial i forvaltningen og utviklingen av eiendomsporteføljen. I løpet av 2022 skal samtlige eiendommer/prosjekt dokumentere bærekraftstatus på denne måten, med årlig oppdatering. I løpet av de kommende årene vil flere og flere av selskapets prosjekter også få prosjektvise klimagassregnskap.

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

GRI: 2-3

Bærekraftsrapporten for 2021 er publisert: 28. april 2022

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

Bærekraftsansvarlige i Reitan Eiendoms selskaper:

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

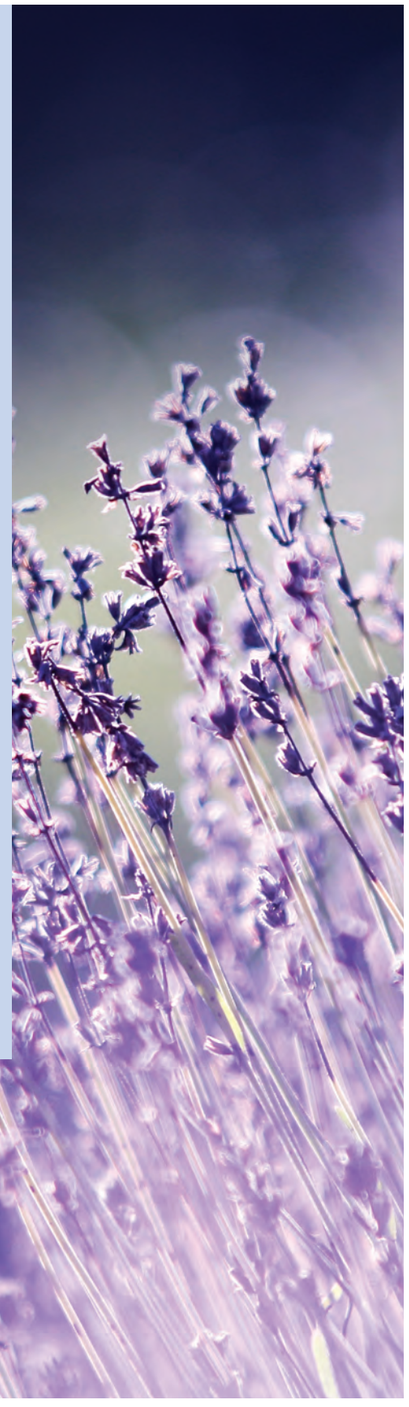
RELOG:
Øystein Bogfjellmo
Investeringsdirektør, Chief Investment Officer
(oystein.bogfjellmo@relog.no)

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

REBUS Handelseiendom:
Tore Svendsen
Eiendomssjef
(tore.svendsen@relog.no)

Dora:
Geir Halmøy
Administrerende direktør
(geir.halmoy@dora.no)

Rådgiver for rapporteringsarbeidet:
CEMAsys Nordic AS



SELSKAPENE INKLUDERT I BÆREKRAFTSRAPPORTERINGEN

GRI: 2-2

I 2021 ble det gjort en viktig jobb med samkjøring av morselskapets og datterselskapenes bærekraftsarbeid og -rapportering. Dette inkluderer også Dora Eiendom. I første kvartal 2021 etablerte Reitan Eiendom ny rolle i ledergruppen med ansvar for bærekraft (ESG) i selskapet.

Direktør Bærekraft har siden tiltredelse 1. april 2021 koordinert bærekraftsarbeidet og arbeidet med å tilrettelegge for bærekraftsrapportering for selskapene i konsernet. Herunder å etablere et bærekraftsteam med representanter fra de respektive selskapene, samt koordinere og anskaffe nødvendige datasystemer og styringsverktøy. Bærekraftsteamet har bredt sammensatt kompetanse. Nøkkelpersonene fra datterselskapene 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 denne bærekraftsrapporten.

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) er det notert forbedringspunkter, etablert automatisering og andre effektiviseringstiltak for selve rapporteringen. Både for å øke effektivitet og datakvalitet ved bærekrafts-rapporteringen i årene som kommer.

Autogården, Bergen

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

Resultatene i bærekraftsrapporten legges frem for hele konsernstrukturen (Reitan Eiendom), og der det er hensikts-messig, separat for de overnevnte datterselskapene og tilknyttede selskapene. Arbeidet i bærekraftsteamet har vært åpent for alle de tilknyttede selskapene, uavhengig av størrelse og eierandel fra Reitan Eiendom. Således har vår fremgangsmåte og vår måte å drive bærekraftsarbeidet på blitt tilpasset våre selskap sine ulike behov. Denne til-nærmingen mener vi øker graden av utveksling, reduserer kostnader samt løfter effektivitet og læring mellom selskapene.

I løpet av 2021 ble datterselskapene NHP Eiendom AS og Login Eiendom AS lagt inn under felles konsernstruktur i selskapet RELOG AS. Dette er hensyntatt i bærekrafts-rapporteringen. Data for NHP og Login er summert under RELOG i alle poster, selv om sammenslåingen ikke ble gjennomført før ved utgangen av Q2.

Rapporteringen i denne rapporten gjøres selskapsvis etter de samme enhetene som nevnt på side 12. Det gjøres ofte kjøp (og noen salg) av eiendommer i Reitan Eiendom. Det er i 2021 ikke gjennomført betydelige kjøp av selskap/enheter som tas direkte inn som separate enheter i bærekraftsrapporteringen.

BÆREKRAFTSTRATEGI

Reitan Eiendom har de siste årene gjennomført en strategiprosess for bærekraftsarbeidet. Det har resultert i en styrevedtatt bærekraftstrategi som nå er under implementering i konsernet.

Strategien inneholder en rekke mål for bærekraftsarbeidet samt en metodebeskrivelse for hvordan prosjektene skal utvikles i fremtiden. En metode er langt mer overførbar enn enkelttiltak og kan derfor også få betydning for hvordan andre aktører i bransjen og samfunnet jobber med bærekraft. Dette mener Reitan Eiendom styrker ansvarsdimensjonen i selskapets arbeid. 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.

FIRE STRATEGISKE FOKUSOMRÅDER I 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 våre naturressurser og biologisk mangfold.

ÅPENHET

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

VERDIKJEDE

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

SAMFUNN

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

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

Fokus på "det grønne" er kanskje den vanligste assosiasjonen når bærekraft diskuteres. Det betyr ofte prosjektets energiforbruk pr. kvadratmeter, materialbruk, sorteringsgrad av avfall og energikonsept. Disse tingene er viktige og ofte regulert gjennom oppdaterte tekniske krav i forskrift(er), eller det kan være krav fra leietakere eller finansinstitusjoner. I tillegg kommer prosjektets påvirkning på sekundære aktørers valg. Eksempelvis hvor materialene hentes fra (kort eller lang transportvei), leietakers egne verdikjeder (hvilken energikilde leietakerne bruker, eller hvor leietakernes råvarer hentes fra). Prosjektet kan ha stor påvirkningsmulighet på "det grønne", både gjennom interne valg og ekstern påvirkning - økologisk bærekraft.

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

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 enkelteiendom (årlig). Denne skal danne grunnlag for videre utviklingsinitiativ på eiendommen/bygget.

3. INNOVERE I KONSEPTUTVIKLINGEN

- Prosjektidé defineres; nyttiggjør seg de ovennevnte synliggjorte potensial for innovasjon eller forbedring i verdikjeder eller status på grunnlag av 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 ombyggingsprosjekter eller et skisseprosjekt som plangrunnlag i reguleringsplanarbeid.
- Effektene som beskrives i fase 3 og 4 etter nærværende metode måles etter prosjektets ferdigstillelse og erfaringsgrunnlag dokumenteres i rapport etter gjeldende mal.

REGULERINGSPLAN (DERSOM RELEVANT)

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

UTBYGGING OG GJENNOMFØRING

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

BÆREKRAFTSÅRET 2021

I starten av Q2 2021 ble det satt sammen et tverrfaglig team med representanter fra datterselskapene og de sentrale tilknyttede selskapene, ledet og koordinert av direktør bærekraft i Reitan Eiendom. Bærekraftstrategien ble vedtatt i styret 16.12.2021 med mål og retningslinjer for metodisk tilnærming til prosjektutvikling og forvaltning i årene som kommer. Første bærekraftsrapport leveres for 2021. Det er stor aktivitet i Reitan Eiendoms selskaper og mange prosjekter med utpreget fokus på bærekraft. I dette kapitlet oppsummeres bærekraftsåret kort for hvert av selskapene, før noen nøkkelprosjekter fra 2021 trekkes frem.

KORT OM BÆREKRAFTSÅRET 2021

E C Dahls Eiendom:
E C Dahls Eiendom har konvertert Mercurgården på 12 000 m^2 fra kjøpesenter til et kombinasjonsbygg med forretning i 1. etasje og kontor i de øvrige etasjer. Gården ble sertifisert til BREEAM-NOR Excellent. Det digitale verktøyet Loopfront ble tatt i bruk for å håndtere flere og større ombruksprosjekt. Oppfølgingsrevisjon av ISO 14001 ble gjennomført uten avvik og arbeidet med energi-besparelse og avfallshåndtering ble videreført.

VestenFjeldske:
I 2021 ble det besluttet å rehabilitere to store prosjekter i Bergen sentrum. Prosjekteringen ble startet og målsetningen er at byggene skal BREAAM-sertifiseres. Prosjektene har fokus på ESG og ambisjonen er at byggene skal skinne i Bergen sentrum. VestenFjeldske Eiendom har i samarbeid med REMA 1000 gjort oppgraderinger av flere bygg hvor REMA 1000 er leietaker. Det gjelder REMA 1000 Fjøsanger, REMA 1000 Eidsvåg og REMA 1000 Lynghaugparken. Blant tiltakene som ble gjennomført er automatisk lysstyring, bytte av lysarmatur til LED, bytte av ventilasjonsanlegg og andre energitiltak.

Oslo-selskapene:
Schweigaardsgate 33 er et topp moderne kontorbygg som i mars 2021 ble BREEAM-sertifisert til nivå Excellent. Eiendommen driftes i henhold til denne standarden. Det har blitt jobbet kontinuerlig med å justere de tekniske anleggene og på denne måten sørge for at det ikke brukes mer energi enn nødvendig.

RELOG:
RELOG har utarbeidet et eget grønt rammeverk for finansiering med hensikt om å tilpasse seg de nye kravene fra EU-taksonomien. Fordelen med et slikt etablert rammeverk, i tillegg til å gi et bilde av bærekraftstrategien til RELOG, er en sterkere ESG-profil som igjen styrker lønnsomheten og verdiutviklingen for RELOG gjennom et lavere avkastningskrav («yield»). RELOG har også med støtte fra Enova gjennomført en energikartlegging av 24 eiendommer i samarbeid med Entro med påfølgende tiltaksplan for gjennomføring i 2022.

REBUS:
REBUS Handelseiendom AS har i samarbeid med Rema 1000 Sola renovert og etterisolert fasader på bygget.

DORA:
Dora Eiendom har hatt fokus på bærekraft over lengre tid. Ofte tiltak som enkelt kan måles, for eksempel energi-forbruk. I løpet av 2021 har selskapet gjennom deltagelse i bærekraftarbeidet i Reitan Eiendom tatt store steg innen ESG og dermed fått et mye bredere syn på bærekraft. Det er gjennomført interessentkartlegging internt/eksternt i samarbeid med BDO. Dette har vært med på å øke bevisstheten blant egne ansatte samt skaffet selskapet kunnskap om behov og forventninger oppover og nedover i verdikjeden. Det er også iverksatt program for registrering av tilstand i de ulike byggene slik at fremgang etter tiltak kan måles og rapporteres.

NØKKELPROSJEKTER FRA 2021

Alle selskapene har i en årrekke vært opptatt av bærekraft i prosjektene.
I de kommende kapitlene trekkes noen nøkkelprosjekter frem.
Først fra 2021 så fra tidligere år.

Vaskerelven 39, Bergen, VestenFjeldske Eiendom

RELOG

NORSK KYLLING, ORKANGER – RELOG

RELOG og REMA Industrier har i fellesskap prosjektert og utviklet et nytt slakteri og foredlingsanlegg på Orkanger for Norsk Kylling. Det nye anlegget har kuttet klimagass-utslippene fra Norsk Kyllings industrielle prosess med tilnærmet 100 %. Dette er muliggjort gjennom et energikonsept med en fornybar energimiks bestående av restvarme fra nærliggende industri, solcelleanlegg, energilagring og sjøvannskjøling i kombinasjon med smartstyring av energibruk og energianskaffelse.

E C DAHLS EIENDOM

MERCURGÅRDEN, TRONDHEIM – E C DAHLS EIENDOM

Mercurgården ble ferdigstilt i 2021 og sertifisert til BREEAM-NOR Excellent og Energiklasse A for kontor på mesanin i 4. etasje. Forretningsareal i kjeller og 1. etasje fikk Energiklasse B. Bygården ble ombygd fra kjøpesenter til kontor og forretning. Bygget har fått en rekke oppgraderinger både på den verneverdige fasaden, på tekniske anlegg samt innvendig. Det ble etablert 84 solcellepaneler på taket. Panelene er 330 Wp-paneler som gir total installert effekt på 28 kWp. Takarealet som benyttes er på 141 m2. Anlegget er beregnet å produsere 18 850 kWh pr år. De verneverdige vinduene og øvrige vinduer og glass i bygget ble oppgradert for å bedre isolasjonsevne og tetthet. Takene ble også byttet, etterisolert og tekket på nytt. Det er installert behovsstyrt ventilasjon etter tilstedeværelse og krav til luftkvalitet, gjennomført ombygging til mengderegulert kjølesystem, skiftet til LED-belysning med behovsstyring samt byttet fra elektrisk oppvarming til vannbåret varme-system. Energimål for prosjektet var en besparelse på ca. 180 000 kWh pr. år i forhold til før utbygging. Reduksjon i CO2 utslipp de kommende 60 årene fra drift av tekniske anlegg ble estimert til 1550 tonn. Reduksjon i CO2 utslipp fra materialer ble beregnet til 1140 tonn.

RELOG

SOLCELLEUTBYGGING, REMA 1000 DISTRIBUNALER I TRONDHEIM OG BERGEN – RELOG

I 2021 installerte RELOG store solcelleanlegg på distribunalene i Trondheim og Bergen. Anleggene er basert på byggenes forbruksdata. Det er lagt opp til at energien i størst mulig grad skal benyttes i byggene. Estimert årsproduksjon for hvert av anleggene er ca. 500.000 kWh. 22% av takarealet dekkes av solceller, og anleggene kan utvides på sikt. Andre energibesparende tiltak har også blitt iverksatt, og flere er på vei. De siste årene er det blant annet blitt arbeidet med å redusere energilekkasje på begge distribunalene. Overgang til LED-lys og aktiv lysstyring er også et eksempel på gjennomførte energibesparende tiltak. I Trondheim er det investert i nye kjølemaskiner som bruker mindre energi, hurtigporter for å redusere varmetap, og varmeveksler for gjenbruk av varme. Her er energiforbruket redusert med 30% siden 2013 som følge av tiltakene.

RELOG

CAMPUS KRISTIANSUND – RELOG

Campus Kristiansund (CKSU) er et felles kunnskapsmiljø for utdanning, forskning og innovasjon som er under etablering i Kristiansund sentrum. Innflytting i de nye byggene skjer etter planen i 2024, og bærekraftskonseptet er langt på vei ferdig. Reguleringsplanen ble vedtatt høsten 2021. Byggestart mars 2022. Campusbyggene utvikles og eies av selskapet Devoldholmen Utvikling AS. Selskapet eies av det privateide selskapet RENH Holding AS (Reitan Eiendom og NHP Eiendom) og det statlige utviklingsselskapet Bane Nor Eiendom AS. Et langsiktig og solid samarbeid mellom Devoldholmen Utvikling, Møre og Romsdal fylkeskommune og Kristiansund kommune har vært avgjørende. Campus Kristiansund integrerer næringsliv, utdanning og forskning på ett sted. Ambisjonen er å skape synergieffekter mellom kompetanseutvikling for det grønne skiftet og næringslivets behov for infrastruktur og kunnskap. Lokaliseringen midt i sentrum av Kristiansund vil også bidra til redusert transportbehov.

"Ambisjonen vår er at Campus Kristiansund skal bidra til en mer bærekraftig byutvikling, blant annet gjennom å motivere til ny mobilitetsadferd og nye løsninger. I tillegg planlegges det også utdanningstilbud og nettverk for smart bærekraftig utvikling på campus. Det skjer gjennom et samarbeid mellom mange parter, der det også er helt avgjørende å ha med seg fremoverlente utbyggere"

– Roland Mauseth, Campusprosjektleder hos Møre og Romsdal fylkeskommune.

Prosjektet skal bidra til å skape et levende lokalsamfunn, gode arbeidsplasser og teknologisk innovasjon. Prosjektutviklingen har involvert mange aktører i lokalsamfunnet gjennom en rekke workshoper og en metodisk tilnærming til problemstillingene. Samtlige politiske vedtak på kommunalt og fylkeskommunalt nivå som angår prosjektet har vært enstemmig positive.

DORA

SOLCELLEUTBYGGING, NYHAVNA, TRONDHEIM – DORA EIENDOM

På eiendommen Maskinistgata1/Kobbes gate 2 (samlet betegnet som Dora 1, takflate 18 000 m^2) beliggende i sentrum av Trondheim ble byggingen av første trinn i en større solcellepark påstartet i 2021. Eiendommen består blant annet av den tidligere ubåt-bunkeren Dora 1. Sjøvannet under bygningen sørger for at temperaturen bak de tykke betongveggene pendler mellom 12 og 17 grader uten bruk av energi. Solcelleparken skal være med på å gjøre bygningen fullstendig klimanøytral og til en unik bygning for offentlige og private leietakere innen magasin og arkiv. Første del av anlegget har installert effekt på 108 kWp og beregnet årlig produksjon på 81 000 kWh. De kommende to årene planlegges trinn 2, 3 og 4 i denne utbyggingen, gjennomført med henholdsvis ytterligere installert effekt på 93, 540 og 540 kWp, og total beregnet årlig produksjon på ytterligere 870 000 kWh. Konseptet inkluderer også bruk av overskuddsvarme fra datahaller inne i bygningen til oppvarming av kontorarealer på eiendommen.

DORA

SOSIAL BÆREKRAFTSKARTLEGGING, NYHAVNA, TRONDHEIM – DORA EIENDOM

Dora deltar med 50% eierandel i pågående reguleringsarbeider for om lag 1500 boliger sentralt i Trondheim. I den forbindelse har det i 2021 blitt gjennomført en sosiokulturell analyse for å lære mer om hvordan en ny bydel (Reina) kan fungere i tett naboskap til en eksisterende bydel (Svartlamon) som er et byøkologisk forsøksområde med en særegen blanding av bolig-, kultur og næringsaktører. Arbeidet med dette har i 2021 blant annet gitt selskapet økt kunnskap om sosial bærekraft og om muligheter og utfordringer i arbeidet med å skape en by der man lever og bor ganske tett.

E C DAHLS EIENDOM

VERKTØY FOR MER INFORMERTE MATERIALVALG, PIRSENTERET, TRONDHEIM – E C DAHLS EIENDOM

I 2021 ble det igangsatt flere prosesser for å få oversikt over hvilke materialer og produkter som ofte benyttes i forbindelse med leietakertilpasninger av utleieareal på Pirsenteret. Eksempelvis systemvegger, teppeflis, himlingsplater, maling og andre materialer. Prosjektet hadde fokus på å redusere avfallsmengden som følge av ombygginger og å avdekke potensielle forbedringer i prosessene. Prosjektet resulterte i to digitale verktøy - ett som ble kjøpt inn (Loopfront) og ett som ble utviklet (Klimafotavtrykkskalkulator). Disse verktøyene vil kunne bidra til mer kunnskapsbaserte valg og målbare bærekraftseffekter i prosjektene.

E C DAHLS EIENDOM

KLIMAFOTAVTRYKKSKALKULATOR, PIRSENTERET, TRONDHEIM – E C DAHLS EIENDOM

Pirsenteret har sammen med Asplan Viak utviklet et verktøy for å kalkulere klimafotavtrykk og sirkularitet i rehabiliteringsprosjekter. Verktøyet synliggjør miljøkonsekvenser av ulike materialvalg basert på faktagrunnlag. Det inneholder kriterier som gjør det mulig å vurdere ulike alternative materialers påvirkning økonomisk og miljømessig. Verktøyet skal også bidra til innsalg av mer sirkulære løsninger til leietakere slik at de kan velge materialer med lavere klimafotavtrykk.

NØKKELMÅLSETTINGER OG MILEPÆLER OPPNÅDD I 2021

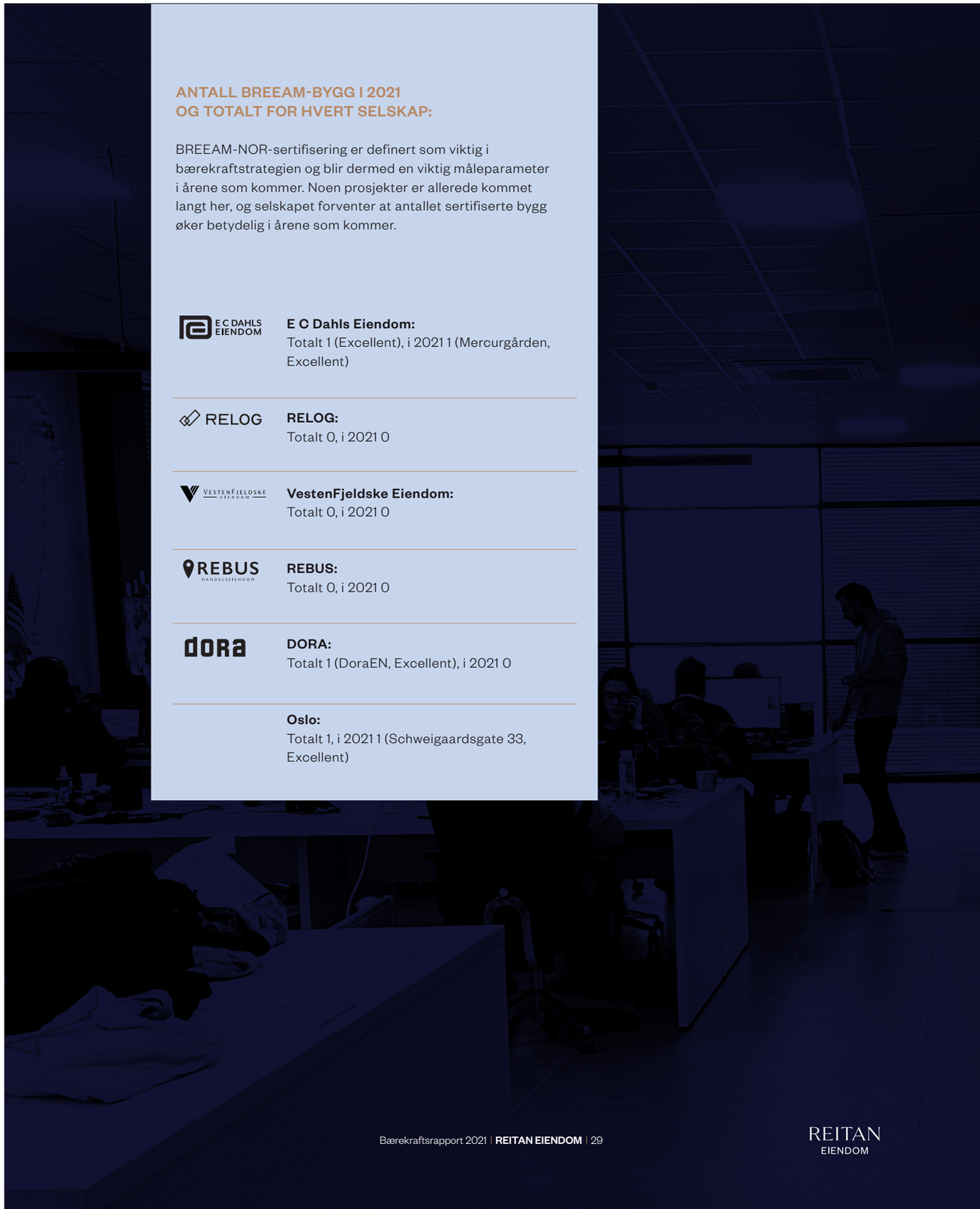
OPPNÅDDE MÅL FRA BÆREKRAFTSTRATEGIEN:

- Reitan Eiendom har levert sin første bærekraftsrapport. Rapporten følger GRI-rammeverket. (Åpenhet, mål 1)
- Reitan Eiendom har etablert åpent tilgjengelige styringsdokument for virksomheten. (Åpenhet, mål 2)
- Reitan Eiendom har igangsatt opplæringsprogram for ESG. Dette er et kontinuerlig arbeid i årene som kommer. (Åpenhet, mål 3)
- Reitan Eiendom har etablert Etiske retningslinjer for leverandører med tydelige krav til bærekraft (Verdikjede, mål 2) og i den forbindelse iverksatt screening av leverandører.
- Reitan Eiendom har startet rapportering på scope 3. Dette er et arbeid som vil pågå i de kommende årene for å være komplett (Verdikjede, mål 3).

VIKTIGE PASSERTE MILEPÆLER I 2021:

- Bærekraftstrategien ble vedtatt i styret 16.12.2021.
- Alle selskapene har etablert energi- og miljøstyrings-system hvor alle eiendommer inngår. Her måles energi-, effekt- og vannforbruk, samt avfallsmengder og fraksjon.
- Alle bygg er energiklassifisert og kartlagt i forbindelse med etablering av energi- og miljøstyringssystem.
- Det er etablert bærekraftsansvarlige i alle selskapene, som inngår i bærekraftsteamet i Reitan Eiendom.

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 2021 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.

E C Dahls Eiendom:
Totalt 1 (Excellent), i 2021 1 (Mercurgården, Excellent)

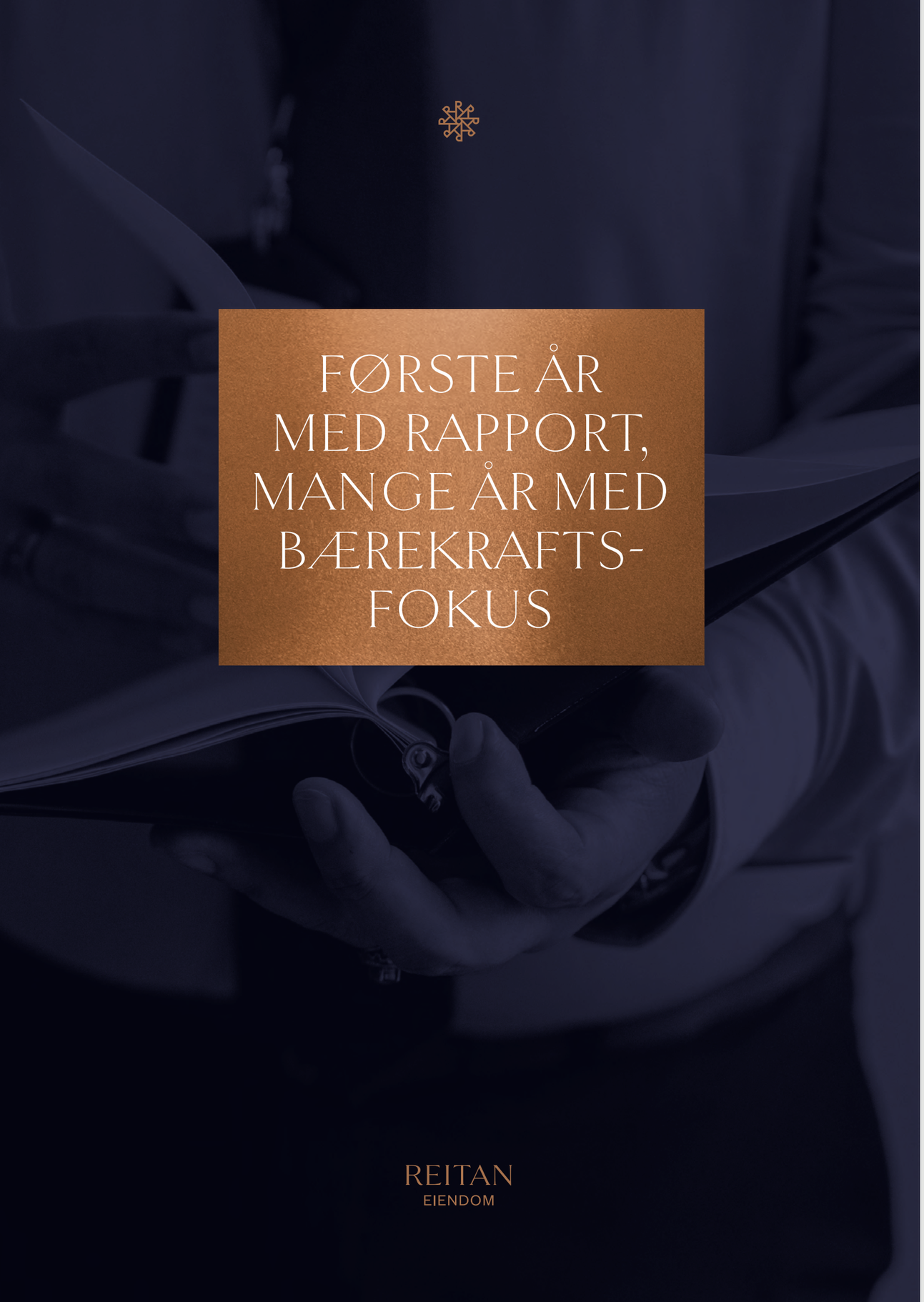
RELOG:
Totalt 0, i 2021 0

VestenFjeldske Eiendom:
Totalt 0, i 2021 0

REBUS:
Totalt 0, i 2021 0

DORA:
Totalt 1 (DoraEN, Excellent), i 2021 0

Oslo:
Totalt 1, i 2021 1 (Schweigaardsgate 33, Excellent)



FØRSTE ÅR MED RAPPORT, MANGE ÅR MED BÆREKRAFTS-FOKUS

REITAN
EIENDOM

MANGE ÅR MED BÆREKRAFT I FOKUS 32

HISTORISK TILBAKEBLIKK MED BÆREKRAFTSFOKUS 34

VIKTIGE TILSLUTNINGER 42

PARISAVTALEN 43

UN GENEVA CENTRE OF EXCELLENCE, TRONDHEIM – BÆREKRAFTSSENTERET 44

EU HORIZON 2020 AGENDA, +CITYXCHANGE 45

FNs BÆREKRAFTSMÅL, UN SDG 46

EUS TAKSONOMI 48

BÆREKRAFTIG FINANS 49

GRØNN FINANSIERING 50

TEMA

MANGE ÅR MED BÆREKRAFT I FOKUS

ENOVAPROSJEKT FOR ENERGISPARING
E C Dahls Eiendom

PRINSENS GT. 49
E C Dahls Eiendom

REMA DISTRIBUNAL VAGLE
RELOG

CAMPUS KALVSKINNET TRONDHEIM
E C Dahls Eiendom

ENERGIØKONOMISERING, PIRSENTERET
E C Dahls Eiendom

VASKERELVEN 39 BERGEN
VestenFjeldske Eiendom

MATAVFALLSPROSJEKT PIRSENTERET TRONDHEIM
E C Dahls Eiendom

2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021

REMA 1000 KROPPANMARKA

HANDELSHØGSKOLEN I TRONDHEIM

BRITANNIA HOTEL
E C Dahls Eiendom

NYHAVNA EN
DORA Eiendom

REMA DISTRIBUNAL VINTERBRO
RELOG

SCHWEIGAARDSGATE 33, OSLO
SWG33

AVFALLSPROSJEKT PÅ PIRSENTERET TRONDHEIM
E C Dahls Eiendom

PRINSENS GT. 39 TRONDHEIM
E C Dahls Eiendom

REITAN EIENDOM

HISTORISK TILBAKEBLIKK MED BÆREKRAFTSFOKUS

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 dette kapitlet trekkes noen sentrale prosjekt fra tidligere år frem, i og med at 2021 er første rapporteringsår for bærekraft i selskapet.

2012

ENOVAPROSJEKT FOR ENERGISPARING – E C DAHLS EIENDOM

I perioden 2012 til 2016 gjennomførte E C Dahls Eiendom et prosjekt støttet av Enova for å redusere energiforbruket i byggene sine. Som følge av prosjektet ble det totale energi-forbruket for hele bygningsmassen redusert med 20 %. Resultatene ble oppnådd gjennom tydelig fokus på SD-anlegg, teknisk tilstand og drift av de tekniske anleggene samt fokus på opplæring og generell kunnskapsheving blant nøkkelpersonell. Driftslederne på byggene har vært avgjørende for å gjennomføre forbedringsprosjektet og justeringene.

2013

REMA 1000 KROPPANMARKA

REMA 1000 og Reitan Eiendom ferdigstilte i 2013 byggingen av REMA 1000 Kroppanmarka gjennom selskapet REMA Eiendom Nord. Prosjektet ble en av forløperne til dagens REMA 1000 Miljøbutikk, hvor selskapene samarbeidet med SINTEF for å teste nye innovative løsninger for energisparing. Snøhetta var arkitekt og HENT var entreprenør. Prosjektet vant Trondheim kommunes energipris i 2014. Juryen var enstemmig og trakk spesielt frem det innovative samarbeidet mellom den teknologiske ekspertisen til SINTEF og eiendoms-kompetansen til Rema Eiendom Nord. I 2013 hadde butikken et energiforbruk som var 30% lavere enn tilsvarende REMA butikker på den tiden.

Av energiløsningene som ble etablert var for eksempel fire energibrønner som henter kulde til kjøling om sommeren varme om vinteren. Vinduer ble byttet med Aerogel-paneler i fasaden, som slipper naturlig lys inn i butikken. Dette reduserer strømbehovet til belysning, i tillegg til at lysarmaturene ble byttet til LED. REMA 1000 Kroppanmarka var også pilot for et nytt og mer effektivt kjøle- og ventilasjonssystem. Butikken var i flere år Norges mest energigjerrige butikk, og hadde det laveste energiforbruket pr. kvadratmeter av alle butikker i Norge. Prosjektet ble et springbrett for en rekke forbedringsprosjekter på nye og eksisterende butikker i REMA 1000 sin portefølje. I sum har tiltakene bidratt til å redusere energiforbruket til REMA 1000 med hele 59% siden 2013.

2013

HANDELSHØGSKOLEN I TRONDHEIM

I desember 2013 ferdigstilte REMA 1000 og Reitan Eiendom (gjennom REMA Eiendom Nord) et moderne og effektivt undervisningsbygg på totalt ca. 17.700 m^2 i Elgeseter gt. i Trondheim. Hovedbruker av bygget er NTNU Handelshøyskolen i tillegg til Rema 1000 Norge AS. Bygget ble solgt til KLP Eiendom AS. Energikarakter B.

2015

PRINSENS GT. 49 – E C DAHLS EIENDOM

REMA 1000 og E C Dahls Eiendom gjennomførte i 2015 et Enovastøttet prosjekt i samarbeid med NTNU for å eliminere alle klimagassutslipp både fra REMA 1000-butikken og bygget for øvrig i Prinsensgate 49 i Trondheim sentrum. REMA 1000 sto for ombyggingen av butikken som blant annet innebar bytting av kjøleanlegg med HFK1-baserte kuldemedier. Bygget til E C Dahls Eiendom hadde en isvannsmaskin som del av kjøleanlegget basert på HFK som hadde lav energieffektivitet. Spillvarmen fra isvannsmaskinen (bygget) og kjøleanlegget (butikken) ble sluppet ut over tak, mens energibehovet til snøsmelting av fortau og oppvarming av bygget ble levert fra fjernvarme. NTNU og SINTEF Energi foreslo å samkjøre ombyggingen. Slik kunne man for første gang i Norge dokumentere integrasjon av energiutveksling fra kjøleanlegg med CO_2 som kjølemedium. Konseptet medførte betydelig reduksjon i årlig energiforbruk sammenliknet med flere separate kjøleanlegg. Det sentrale CO_2-kjøleanlegget dekker alle kjølebehovene og flere av oppvarmingsbehovene i bygget. Spillvarmen brukes hovedsakelig til å varme opp butikklokalene, og øvrig varmeoverskudd brukes til snøsmelting av gatene utenfor bygningen ved behov. Reduksjon i strømforbruk er ca. 100 000 kWh per år.

2017

REMA DISTRIBUNAL VAGLE – RELOG

RELOG, tidligere Login Eiendom AS, har sammen med REMA 1000 utviklet og oppført to automatlager på henholdsvis Vagle i Sandnes kommune og på Vinterbro i Ås kommune. Distribunalen på Vagle er et automatlager med et totalareal på 26 500 m^2 fordelt på fryselager, kjølelager og tørrlager. Bygget ble satt i drift i september 2017 med et unikt energikonsept, utviklet sammen med leietaker REMA 1000. Energikonseptet bygger på tre hovedtrinn. Først løsnings- og materialvalg for å redusere energiforbruk og energitap. Tanken har vært at den beste måten å spare energi på er å ikke bruke den. I dette prosjektet ble det benyttet energieffektive tekniske systemer, hurtigporter på alle nedkjølte soner og tilpasset isolasjonsevne i bygningsmaterialene for de ulike temperatursonene.

Trinn to har vært effektiv energiutnyttelse. Overskuddsenergi fra kjøle- og fryseanleggene benyttes til oppvarming av andre deler av bygget. Varmedistribusjonen ble bygget som et lavtemperaturanlegg for å hindre utilsiktet tap i distribusjonsnettet. Sprinkeltanken ble konstruert som et termisk lager slik at termisk energi kan lagres på tidspunkt der produksjon og forbruk ikke er sammenfallende. Det siste trinnet har vært å vurdere lokal energiproduksjon. Distribunalen ble utstyrt med et solcelleanlegg tilpasset byggets forbruksprofil og gjeldende lovgivning. Størrelsen på anlegget er 6 338 m^2 fordelt på 3 841 paneler med 1 020 kWp og en årlig gjennomsnittlig produksjon på 830 000 kWh. Det ble også installert en batteribank på 460 kWh for å lagre overskuddsenergi fra solcelleanlegget i perioder der produksjonen overgår forbruket. For at alle disse systemene skulle fungere sammen ble det installert et styringssystem som ved hjelp av kunstig intelligens og maskinlæring kunne optimalisere systemene for å holde totalt energiforbruk så lavt som mulig. Systemet benytter historisk data fra en lang rekke kilder for å kunne predikere både forbruket og produksjonen fram i tid. Slik kan systemet avgjøre når batterier og det termiske lageret skal lades og utlades for å oppnå den største effekten. Energikonseptet har fått nasjonal oppmerksomhet og vært nominert til flere priser. Det har også vært internasjonal oppmerksomhet rundt konseptet og Verdensbanken har vist interesse med tanke på å benytte lignende konsepter i områder med dårlig utbygd infrastruktur.

2017

CAMPUS KALVSKINNET, TRONDHEIM – E C DAHLS EIENDOM

Lysholmbygget på Kalvskinnet i Trondheim ble utviklet av E C Dahls Eiendom til nytt campus for ingeniørutdanningen på HiST og ble etter fusjonen mellom HiST og NTNU tatt i bruk av lærerutdanningen. Prosjektet ble tildelt Trondheims kommunes byggeskikkpris for 2018. Gjennom prosjektperioden var det tett samarbeid med Byantikvaren og Fylkesantikvaren. De har bistått i restaureringsarbeidet og valg tatt i forbindelse med oppføring av nybygget. De historiske bygningene har i hovedsak blitt bevart utvendig mens innsiden har blitt modernisert. I tillegg ble det gamle Mellombygget og Kjelhuset revet og erstattet med et nytt bygg. Bakgården ble tatt i bruk som et fleksibelt uterom over to plan. I tillegg ble det etablert en trapp ned til underetasjen som har blitt et sentralt vrimleareal i uterommet. Det ble tilrettelagt med amfi og infrastruktur for konserter og andre arrangement. Hvelvkjellerne ble også bevart og tatt i bruk til bibliotek og datarom. De mest arealkrevende rommene samt spesialrom med høyere krav til ventilasjon og lignende ble plassert i de nye delene av kvartalet. Dette for å maksimere graden av gjenbruk der dette var mulig. Med lokalisering i sentrum fikk studenter og ansatte kort vei til det meste, redusert transportbehov og tilhørende klimafotavtrykk. Det ble tilrettelagt for sykkelparkering og sikret at bakgården ble et byrom åpent for alle. Bygget tilfredsstiller energiklasse B.

2017

ENERGIØKONOMISERING, PIRSENTERET – E C DAHLS EIENDOM

I 2017 startet E C Dahls Eiendom et femårig prosjekt for energiøkonomisering i Trondheims største kontorbygg, Pirsenteret, på kaikanten i Trondheim sentrum. Her ble det jobbet med kunnskapsheving i både prosjekt- og driftsorganisasjon. I prosjektet hadde man en helhetlig tanke om teknikk og styringsprinsipper. Behovsstyring ble satt i fokus. Dermed ble styring av ventilasjonssystem og oppvarming, samt smart lysstyring iverksatt. Det ble også gjennomført dialogmøter med leietakere for å bevisstgjøre på strømtyver. Bygningsteknisk ble det gjennomført etterisolering og bytting av vinduer med mer. Prosjektet har gjort at Pirsenteret med sine 65.000 m² har fått redusert sitt energiforbruk med 2 186 397 kWh (26,20%) årlig.

2018

BRITANNIA HOTEL – E C DAHLS EIENDOM

Britannia Hotel i Trondheim ble i perioden 2015-2018 totalrehabilitert og har blitt et svært viktig bygg for Trondheim sentrum etter gjenåpningen tidlig i 2019. Enova innvilget et tilskudd fra Energifondet på 7,5 mill. kr med mål om et samlet årlig energiresultat på 2 506 528 kWh. Hotellet har et totalt areal på ca. 22 000 m^2. Oppgraderingen løftet byggets nybyggdel til passivhusstandard og den rehabiliterte eksisterende delen til lavenerginivå. Prosjektet er banebrytende da de nye tekniske løsningene i stor grad måtte tilpasses og innpasses i bevaringsverdig bygningsmasse. SINTEF var engasjert som rådgiver for å optimalisere løsningene i prosjektet.

2018
NYHAVNAEN – DORA EIENDOM

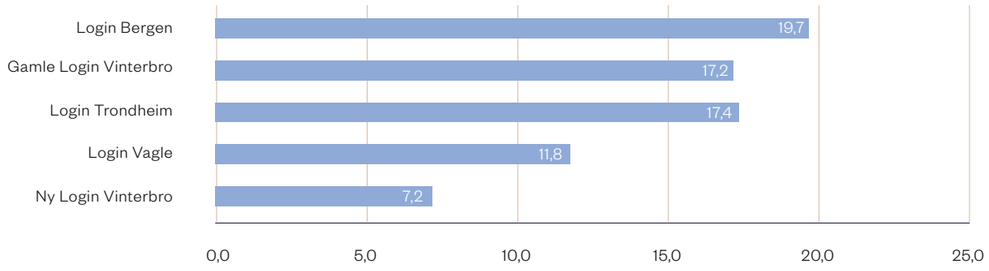
DORA ferdigstilte i 2018 et kontorbygg på Nyhavna. Bygget ble BREEAM-sertifisert til Excellent. Byggetrinn 2 er under bygging. Totalareal for byggetrinn 1 og 2 er 17 300 m^2. Eiendommen har vært eid av selskapet siden 1968 og har kontinuerlig vært foredlet. Det aktuelle arealet der NyhavnaEN bygges ble regulert til næringsformål/kontor i år 2000. Dette prosjektet er ett av flere viktige bygg som tar i bruk en ny og bærekraftig bydel i Trondheim sentrum - Nyhavna.

2019
REMA DISTRIBUNAL VINTERBRO – RELOG

Distribunalen på Vinterbro sto ferdig i mars 2019 og er på 69 000 m^2. Energisystemet på denne distribunalen ble en videreutvikling av energisystemet på Vagle. Den største forskjellen var valget av 1500V-paneler for solcelleanlegget. Paneler som i hovedsak brukes for større bakkemonterte solcellekraftverk. Som den første aktøren i Nord Europa plasserte selskapet slike paneler på taket av et bygg, noe som ga en besparelse på mellom 10% og 15% i forhold til konvensjonelle 1000V paneler. Solcelleanlegget på Vinterbro har 6 586 paneler som har 2 535 kWp inert effekt og en årlig produksjon på 1 910 000 kWh. Den samme teknologien ble i 2021 benyttet ved etableringen av solcelleanlegg på REMA 1000 sine distribunaler i Bergen og Trondheim.

Grafen under viser at energikonseptene gitt en betydelig effekt, hvor de nyeste byggene har vesentlig lavere netto energiforbruk enn de gamle. På tross av at Vagle og Vinterbro er automatiserte distribunaler er total spesifikk energibruk redusert med henholdsvis 35% og 65% i forhold til konvensjonelle distribunaler.

Total spesifikk energibruk 2021 (kWh/m^3)



2019
SCHWEIGAARDSGATE 33, OSLO – SWG33

Schweigaardsgate 33 er et nytt kontorbygg i Oslo, ferdigstilt i 2019. Bygget ble kjøpt av Reitan Eiendom i 2019. Energiberegninger utført av Norconsult fra 2019 viser at bygget tilfredsstiller energikravene til passivhus iht. NS 3701. Bygget fikk energikarakter A og oppvarmingskarakter mørkegrønn. Det fikk 8 poeng i kapittel ENE1 og 2 poeng i kapittel ENE23 iht. BREEAM-NOR v. 1.1. Spesifikt energibehov til oppvarming ble beregnet på bakgrunn av reelle inndata til 38.5 kWh/m^2. Til rom- og ventilasjonskjøling; totalt 19,7 kWh/m^2.

2019
AVFALLSPROSJEKT PÅ PIRSENTERET, TRONDHEIM – E C DAHLS EIENDOM

Pirsenteret startet arbeidet med avfall i begynnelsen av 2019. Målet var å oppnå en funksjonell, bærekraftig og balansert avfallshåndtering med høyest mulig sorteringsgrad. Fokuset har vært å gjøre avfallsrommene mer brukervennlige og dermed gjøre det mer fristende for leietaker å være med på prosjektet. Det har vært fokus på at sorteringsregimet enkelt skal kunne følges i alle ledd, fra leietaker via renholder, driftere og inn i avfallsrommet. De målbare resultatene etter at prosjektet ble iverksatt har vært positive år for år, både gjennom reduksjon i avfallsmengde og økning i sorteringsgrad.

2019
PRINSENS GT. 39, TRONDHEIM – E C DAHLS EIENDOM

E C Dahls Eiendom AS vant Trondheim Kommunes Energipris i 2019 for rehabiliteringen av Prinsensgt. 39. Bygget, som er fra 1987, ble rehabilitert til et lavenergibygg med energiklasse A. Noen av tiltakene som ble implementert var forbedret tetthet fra 2,3 luftvekslinger pr. time til 1,1. Taket ble byttet og tekket på nytt, og vegger, tak og betongkonstruksjoner ble etterisolert. Vinduene ble byttet til nye elektrokromatiske vinduer med U-verdi 0,82 og automatisk solblending. Dags- og behovsstyrt LED-belysning ble også montert. Prinsens gt. 39 ble det første bygget i Midtbyen i Trondheim som fikk solceller montert på taket. Det ble montert 160 m^2 solceller på taket med en årlig produksjon på 21 000 kWh. Byggets kjølemaskin benyttes som varmepumpe i fyringssesongen. Energiforbruket ble redusert med 750 000 kWh i året. Det beregnede klimafotavtrykket ble redusert med 97,4 tonn CO_2 årlig.

2020

VASKERELVEN 39, BERGEN – VESTENFJELDSKE EIENDOM

Vaskerelven 39 vant Bergen kommunes Arkitektur- og byformingspris i 2020. Juryen beskrev prosjektet som et eksempel på et svært vellykket byfornyingsprosjekt i en historisk del av Bergen sentrum. V39 ble betegnet som et såkalt infill-prosjekt, hvor man bygget tak over og tok i bruk det som før var et uterom mellom to eldre bygg. I sammenkoblingen ble det satt av areal til fellesarealer og samhandling. Prosjektet restaurerte og tilbakeførte kvaliteter i eksisterende bygningsmasse, samtidig som det ble etablerert et nytt, åpent inngangsrom mellom de to eksisterende byggene. V39 ble beskrevet som "et godt eksempel på god ressursforvaltning, der man bidrar til en endringsdyktig by gjennom sambruk og optimalisering av arealer". Bygget ble tilrettelagt for «coworking», noe som representerer en ny innstilling til ressursbruk, der man deler lokaler, ser verdier og er interessert i synergi-effekter som oppstår ved å arbeide side om side med andre. Prosjektet ble utarbeidet med en helhetlig arkitektonisk løsning hvor en kulturelt verdifull bygningsmasse i stor grad ble gjenbrukt og tilbakeført. Bygget blir av mange ansett for å tilføre nye kvaliteter gjennom en helhetlig løsning av funksjon, form, romlige sammenhenger og materialbruk. Viktige faktorer for økt bærekraft, både i enkeltprosjektet og i byen omkring det.

2020

MATAVFALLSPROSJEKT, PIRSENTERET, TRONDHEIM – E C DAHLS EIENDOM

I 2020 ble det igangsatt et eget prosjekt med fokus på matavfall på Pirsenteret i Trondheim. Kjernen i prosjektet var å finne en fornuftig gjenbruk av denne type avfall. Pirsenteret etablerte et samarbeid med Jordpro og Norsk Gjenvinning hvor målet var å foredle avfallet heller enn å sende det til forbrenning. Det ble innført gjenvinning av organisk avfall til gjødsel og jordprodukter hos Jordpro. Avtalen ble etter hvert utvidet til å omfatte hele E C Dahls Eiendom. Det er eksempelvis flere restauranter i Trondheim sentrum som nå leverer matavfall til samme løsning med stadig ekspandering i tråd med kapasitet hos Jordpro.

Campus Kalvskinnet (2017), E C Dahls Eiendom

VIKTIGE TILSLUTNINGER

DET ER EN INTERNASJONAL AVTALE SOM SKAL SØRGE FOR AT ALLE LAND REDUSERER UTSLIPP OG BEGRENSER KLIMAENDRINGENE.

PARISAVTALEN

Reitan Eiendom stiller seg bak Parisavtalen og klimamålene. Med rapportering og tiltak har selskapet som mål å bidra til å oppfylle disse omforente og internasjonalt anerkjente målsettingene.

Parisavtalen ble vedtatt 12.12.2015, trådte i kraft 04.11.2016 og ble ratifisert av Norge 22.04.2016. Det er en internasjonal avtale som skal sørge for at alle land reduserer utslipp og begrenser klimaendringene. Med sine 29 artikler er det hovedsakelig fem hovedpunkt i avtalen.

1. FORPLIKTELSEN GJELDER ALLE LAND

Det forventes likevel at de rike landene gjør mest. Det skal lages nasjonale planer for hvordan landene skal kutte utslipp. Planene skal inneholde mål for hvor store kuttene skal være. Målene for utslippskutt skal fornyes hvert femte år fra og med 2020. For hver oppdatering av mål og planer må ambisjonsnivået for utslippskutt økes. Det skal rapporteres om hvordan det går med utslippskuttene hvert femte år fra og med 2023.

2. MAKS 2 GRADER VARMERE, HELST IKKE MER ENN 1,5

Gjennomsnittstemperaturen på Jorden må ikke stige mer enn 2 grader innen utgangen århundret. Målet er at alle land skal gjøre alt de kan for at den maks stiger med 1,5 grad.

3. DET LEGGES NASJONALE PLANER

Utslippstoppen skal nås så fort som mulig, og deretter skal utslippene synke jevnlig. I siste halvdel av århundret skal man oppnå global klimanøytralitet.

4. RIKE LAND MÅ BETALE, MINDRE RIKE KAN VELGE

De rike landene må hjelpe fattige land økonomisk for å sikre midler til utslippskutt og klimatilpasninger. Ikke fullt så rike land kan også velge å bidra, men er ikke forpliktet. I starten er bidraget 100 milliarder dollar i året, og vil økes etter hvert.

5. KLIMATILPASNINGER I ALLE LAND

Det skal i økt grad samarbeides mellom landene, og deles kunnskap og erfaringer om klimatilpasning. De mest ressurssterke forventes å hjelpe de med dårligere forutsetninger. Alle land skal etablere klimatilpasningsplaner og skal ha beredskap til å håndtere tap og skade som oppstår som følge av klimaendringer. Eksempelvis etter naturkatastrofer, flom og tørke.

UN GENEVA CENTRE OF EXCELLENCE, TRONDHEIM - BÆREKRAFTSSENTERET

Reitan Eiendom ble i 2021 partner i Trondheim kommunes FN-støttede bærekraftspartnerskap.

I 2019 utpekte FN Trondheim som foregangskommune for bærekraftig utvikling. Kommunen fikk status som "Geneva UN Charter Centre of Excellence" som følge av et årelangt utviklingsarbeid sammen med kunnskapsmiljøer i regionen. Kommunedirektøren etablerte i juni 2020 et sekretariat, Bærekraftssenteret, som videreutvikler samarbeidet i regionen med vekt på mulighetene som FN-statusen gir.

Utgangspunktet for partnerskapet er å finne og utnytte muligheter for bærekraftig verdiskaping i regionen, og derigjennom bidra til bærekraftig omstilling internasjonalt. I samarbeid med FN kartlegges om lag 30 kommuners bærekraft. Funnene brukes til å koble lokale behov og muligheter til tilgjengelige løsninger og ressurser. FNs 2030-agenda, bærekraftsmålene og FNs charter for bærekraftige bosteder står sentralt for arbeidet i Bærekraftssenteret.

Bærekraftssenteret er en norsk gren av FNs program for smart og bærekraftig utvikling (U4SSC IP). FN bruker erfaringene fra Norge til å utarbeide veiledere og bygge kompetanse i andre FN-land slik at flere kan nå bærekraftsmålene.

For å styrke arbeidet i Bærekraftssenteret er også næringslivspartnere invitert inn. Gjennom næringssamarbeidet sikres godt offentlig-privat samarbeid og utveksling av kompetanse, opplæring, prosjektutvikling, sertifisering og evaluering. Dette med mål om økt bærekraft og ambisjon om å eksportere de gode ideene og metodene internasjonalt. Bærekraftssenterets partnere bidrar til å legge de overordnede føringene for arbeidet gjennom Strategisk Råd. Rådet møtes hvert halvår.

Reitan Eiendom inngår som partner i Bærekraftssenteret med plass i Strategisk Råd. Selskapets primære bidrag her er innenfor strategi og forretningsutvikling, både for senteret og for prosesser og prosjekter som springer ut fra senteret. I Reitan Eiendoms arbeid i Bærekraftssenteret er det spesielt fokus på temaene virksomhetsstyring, mobilitet, energi og kunst og kultur.

Øvrige partnere i Bærekraftssenteret: UNECE, United Cities, U4SSC, OiER, SDG Societal Transitions Network of Excellence, NTNU, SINTEF, Trondheim kommune, Trøndelag fylkeskommune, TRD 3.0, IKEA, Skanska, Gjensidige, KPMG, Sparebank 1 SMN, Bertel O. Steen, 6AM, Cowi, Nordic Circular Hotspot, IOTA, Reframing Studio, Xplora, Urban Trigger Agency, Folkeinvest, Næringsliv, Ducky, FN-Studentene i Trondheim, Loopfront, SoCentral, Den Norske Kirke, Møller Mobility Group og Strise.

Illums Bolighus, Mercur, E C Dahls Eiendom

EU HORIZON 2020 AGENDA, +CITYXCHANGE

+CityxChange (Positive City ExChange, https://cityxchange.eu/) er et smartbyprosjekt (2018-2023) som har fått midler fra EUs Horizon 2020 forsknings- og innovasjonsprogram i utlysningen "Smarte byer og samfunn". NTNU er vert og leder konsortiet sammen med fyrtårnbyene Trondheim kommune og Limerick City and County Council, med en rekke partnere med på laget. Totalt 33 partnere i 10 land. Deriblant RELOG (tidl. NHP Eiendom) som en av de offisielle partnerne (beneficiaries) sammen med f.eks. University of Limerick, ABB, Arup, TrønderEnergi, Avis Budget Group, Volue (tidl. Powel), GKinetic Energy, IOTA, MPower, Officinæ Verdi Group, R. Kjeldsberg og Statkraft Varme.

DET UTVIKLES LØSNINGER FOR ENERGIPOSITIVE KVARTALER OG BYDELER

Pirsenteret, E C Dals Eiendom

+CityxChange-prosjektet utfordrer og utvikler regelverk og markedsdesign for å tilrettelegge for større utveksling av energi i byene. Mens endringer i energimarkedet tidligere først og fremst dreide seg om produksjon og nett, endres nå distribusjons- og forbruksnivået fundamentalt av ny teknologi. Energisystemene går fra enveislevering av elektrisitet over strømnettet, til lokal distribuert produksjon og desentraliserte system for elektrisitetshandel. +CityxChange bidrar i prosessen med denne overgangen og har som mål å tilby nye evidensbaserte og replikerbare løsninger for byene.

Det utvikles løsninger for energipositive kvartaler og bydeler gjennom å benytte beslutningsstøtteverktøy som gjør det mulig å ta informerte beslutninger for alle interessenter i samfunnet. Det etableres lokal energireduksjon og energieffektiviseringstiltak, lokal lagring, fleksibilitet og peer-to-peer energihandel.

Prosjektet er strukturert for å utvikle verdiøkende løsninger som oppfordrer til replikering i andre EU-byer samt utnyttelse i kommersielle markeder langt utover prosjektets varighet. RELOG/Reitan Eiendom har bidratt i en rekke av prosessene, delprosjektene og utvalgene med ekspertkompetanse på konseptutvikling, forretningsmodeller og bærekraftig finans.

"Reitan Eiendom har vært og er en sentral og viktig sparrings- og diskusjonspartner i arbeidet med utvikling av det kommersielle grunnlaget for grønne energiløsninger i næringsbygg. Redusert paybacktid og økt ROI er sentrale nøkkelindikatorer for CxC, der også Reitan Eiendom med sin kompetanse og erfaring har vært og er viktig for at vi evner å utvikle både forretningscase og -modeller som bedrer forutsetningene for at byggeiere og eiendomsutviklere lykkes med et grønt energiskifte. Her er rent bedrifts-økonomiske faktorer så vel som bærekraftsparametre og governance viktige deler av prosesser, diskusjoner, og beslutninger. Eiere av næringsbygg og eiendomsutviklere er sentrale aktører for å lykkes med en omfattende, grønn energiomstilling i Norge."

Bjørn Ove Berthelsen.
Project Leader Lighthouse City Trondheim, +CityxChange.

FNs BÆREKRAFTSMÅL, UN SDG

FNs bærekraftsmål er verdens felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klima-endringene innen 2030, i tråd med Parisavtalen. Planen består av 17 mål og 169 delmål og skal fungere som en felles global retning for land, næringsliv og sivilsamfunn. Målene ble etablert etter en bred demokratisk prosess med innspill fra land over hele verden og nesten ti millioner besvarelser på en spørreundersøkelse.

Et av hovedprinsippene for bærekraftsmålene er at ingen skal utelates (Leaving no one behind). De mest sårbare menneskene må derfor prioriteres. Eksempel på ekskluderte grupper er mennesker med nedsatt funksjonsevne, flyktninger, etniske og religiøse minoriteter, jenter og urfolk. (FN)
FNs 17 bærekraftsmål legges til grunn når Reitan Eiendom skal måle hvordan prosjekter og drift påvirker selskapets omgivelser.

Reitan Eiendom anser mål nr. 3, 7, 8, 9, 11, 12, 13 og 17 som viktigst i selskapets arbeid for økt bærekraft. Her anses 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.

GOD HELSE OG LIVSKVALITET

For Reitan Eiendom er det viktig å bidra til god helse. I selskapets prosjekteringspros-esser stilles tydelige krav til leverandørene. Lavemitterende materialer velges, fysisk aktivitet for leietakere og ansatte fremmes gjennom å tilrettelegge for sykkelparkering, og garderober og trenings-rom 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. 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. Reitan Eiendom er transparent i selskapsdriften og holder høy forretningsmoral. I tillegg fremmes økt grad av gjennom-siktighet hos samarbeidspartnere. Selskapet har i 2021 iverksatt prosessen med å kartlegge alle leverandører. Dette arbeidet vil ferdigstilles i 2022, slik at man kan 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. Eksempelvis er sentrums-eiendomsselskapene 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 skal være målbare og kunne fremvises.

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 skal gjennom kartlegging, synliggjøring og innovasjon bidra til 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. Dette retter fokus mot lokalsamfunnene selskapet er en del av, der bygg og prosjekter bygges og forvaltes. Det første steget er være tydelig på leverandørkrav og åpenhet, slik at aktører som holder høy forretningsmoral vil foretrekkes.

ANSVARLIG FORBRUK OG PRODUKSJON

Reitan Eiendom skal ha 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. Det etterstrebes samarbeid med leverandører som deler selskapets syn på ansvar; økonomisk, miljømessig og sosialt. Gjennom forvaltning og videreutvikling av eksisterende bygg, har Reitan Eiendom tydelig fokus på gjenbruk og ombruk av både konstruksjon og materialer. I bærekraftstrategien beskrives fokus på BREEAM-sertifisering av bygg og prosjekter. CO_2-regnskap for prosjektene er også like om hjørnet gjennom oppdaterte tekniske forskrifter. Selskapet ønsker å bidra til effektive arbeids-prosesser 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.

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 skal også sikre selskapets verdier gjennom å redusere klima-relatert risiko knyttet til eiendommene. Eiendommenes klimapåvirkning kartlegges slik at målrettede og effektive tiltak kan iverksettes; redusere 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.

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 det opprettet et bærekraftsteam med representanter fra alle hovedselskap i konsernet, samt fra Reitan Retail og REITAN. 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. Gode samarbeid er avgjørende for alt bærekraftsarbeid, da ingen enkeltaktører kan løse utfordringene alene.

EU TAKSONOMIEN

I 2021 vedtok EU et nytt klassifiseringssystem som har vært under utvikling de siste årene. Systemet, EU taksonomien, definerer hvorvidt en aktivitet er bærekraftig eller ikke. EU-taksonomien er et viktig verktøy for å vri investeringer mot mer bærekraftige aktiviteter. Reitan Eiendom har fulgt utviklingen av EU-taksonomien tett, og i løpet av året er det gjort en evaluering av hvilke av selskapets aktiviteter som blir dekket av EU-taksonomien.

Basert på de nåværende tekniske screening-kriteriene, ligger selskapets aktiviteter innenfor to kategorier i EU taksonomien; konstruksjon av nye bygninger og renovering av eksisterende bygninger. De tekniske screeningkriteriene for EU-taksonomien er under utvikling. Selskapet vil derfor gjøre kontinuerlige evalueringer for å sikre at rapportering skjer i henhold til dette rammeverket. Tabellen under viser fordeling av verdier og kostnader fordelt på de to taksonomi-kategoriene nevnt over. I kategorien Konstruksjon av nye bygninger er følgende inkludert: Bygninger som ble ferdigstilt i rapporteringsåret og bygninger som ble kjøpt i rapporteringsåret og som er maks to år gamle. Aktiviteter knyttet til resterende bygg i selskapets portefølje inngår i kategorien "Renovering av eksisterende bygg". For 2021 er det kun to eiendommer som faller inn under kategorien "Konstruksjon av nye bygg". Dora er ikke et helintegrert datterselskap og dermed er disse byggene ikke med i denne oversikten.

Andelen av inntekter, investeringskostnader (Capex) og driftskostnader (Opex) som er dekket av EU taksonomien (per 31.12.21) er presentert i tabellen under:

Av konsernets totale driftskostnader på MNOK 190 er det vurdert at 65 % dekkes av kategoriene i tabellen. Dette er kostnader knyttet til vedlikehold, leie, eiendomsskatt og forsikring. Andelen av driftskostnader som ikke faller inn under disse kategoriene knytter seg i all hovedsak til IT, markedsføring og honorarer.

Fra 2023 skal selskapet rapportere på hvorvidt aktivitetene som er dekket av EU taksonomien oppfyller taksonomiens følgende hovedkrav for å bli ansett som bærekraftig:

- Bidra vesentlig til oppfyllelsen av minst ett av EUs seks miljømål:
  - begrensning av klimaendringer
  - klimatilpasning
  - bærekraftig bruk og beskyttelse av vann- og marine ressurser
  - omstilling til sirkulærøkonomi
  - forebygging og kontroll av forurensning
  - 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).

Økonomisk aktivitet	NACE kode	Absolutt omsetning (MNOK)	Andel av omsetning	Absolutte investeringsutgifter – CAPEX (MNOK)	Andel av investerings-utgifter	Absolutte driftsutgifter – OPEX (MNOK)	Andel av driftsutgifter
Konstruksjon av nye bygg	F41	1 327	0,1 %	3 375	1,1 %	190	0 %
Renovering av eksisterende bygg	F41	1327	98,1 %	3 375	98,9 %	190	65 %
Andel av aktiviteter dekket av EU taksonomien			**98,2%**		**100 %**		**65 %**

BÆREKRAFTIG FINANS

For å nå målene i Parisavtalen og for at EU skal bli klima-nøytral 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. For selskaper gjelder dette for eksempel rapporteringskrav på omsetning, investeringer og driftskostnader.

Hvorfor lønner det seg for Reitan Eiendom å tilpasse seg disse nye kravene?

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 gjennom et lavere avkastningskrav («yield») 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 (pensjons-fond 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**
  - beredelse 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

GRØNN FINANSIERING

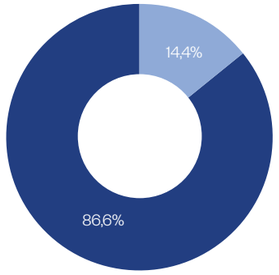
Grønn finansiering er lån og obligasjoner som skal finansiere miljøvennlige og bærekraftige formål, og som skal gi gunstigere betingelser for låntaker enn ordinære banklån. En uavhengig tredjepart må kunne verifisere at prosjektet/eiendommen som finansieres kvalifiserer til grønn finansiering, for eksempel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

Våren 2021 fikk Reitan Eiendom og RELOG utbetalt sine første grønne lån, på til sammen DKK 556 mill. Dette var en del av finansieringen av 18 butikkeiendommer og en lagerbygning/distribunal i Danmark. I anledning en større refinansiering i Login Parinvest AS høsten 2021, ble NOK 1 321 mill. klassifisert som grønn finansering.

		MNOK pr. 31.12.21.
REBUS Handelsejendomme AS	DKK 280	376,1
REMA Logistikejendomme AS	DKK 276	370,8
Login Parinvest AS		1 321,8
Total		**2 068,7**

Figuren viser hvor stor andel grønne lån utgjorde av Reitan Eiendoms totale banklånportefølje pr 31.12.21. 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 2021.



Total låneportefølje
Andel grønn finansiering av total låneportefølje

SELSKAPS-STYRING

REITAN
EIENDOM

SELSKAPSSTRUKTUR 55

STYRET 56
Styrets arbeid med bærekraft 56

LEDERGRUPPEN 58
Ledergruppens arbeid med bærekraft 58

DATTERSELSKAP OG TILKNYTTEDE SELSKAP 60

BÆREKRAFTSTEAMET 62

LØNN OG GODTGJØRELSE FOR STYRET OG LEDELSEN 64

REITAN EIENDOMS FORPLIKTELSER 64

VARSLING OG VARSLINGSSYSTEM 65

Lade Gaard, Trondheim

SELSKAPSSTRUKTUR

GRI 2-9, 2-14

EST. REITAN 1948

SELSKAPER

REITAN RETAIL				REITAN EIENDOM			REITAN KAPITAL	NYE HJORTEN TEOTEA / BRITANNIA
FORRETNINGSOMRÅDER				SATSINGSOMRÅDER				
REMA 1000 NO	REMA 1000 DK	Reitan Convenience	UNO-X Mobility	Sentrums-eiendom	Logistikk og industrieiendom	Handels-eiendom		POSTEN MODERNE
REMA 1000								
Kolonihagen	GRAM SLOT	7-ELEVEN	Uno-X	EC DAHLS EIENDOM	RELOG	REBUS		
GRANS	SHOP REMA 1000 DK	CAFFEINE	YX	DORA				
Stange		SP		VESTENFJELDSKE				
Norsk Kylling		NARVESEN						
Kjeldsberg		Pressbyrån						
SOLVINGE		Rkioski						
SPEKELOFTET HEMSEDAL		NORTHLAND						
KOLY		DOX						

STYRET

GRI 2-10, 2-11

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 AS velges av selskapets generalforsamling og er utpekt av selskapets eier. I 2021 har styret bestått av tre medlemmer med REITANs administrerende direktør og hovedeier som leder. De to øvrige styrevervene var besatt av kvinner med annen tilknytning til REITAN. Det er ingen komitéer i styret.

Reitan Eiendom er datterselskap av et familieeid holding-selskap; REITAN AS. Styret settes sammen ut fra eiernes og selskapets behov for kompetanse og effektiv drift. Det legges vekt på en fornuftig balanse mellom kjønnene. Styreleder innehar ingen sentrale lederposisjoner i bedriften, men er styremedlem i ett av selskapets heleide datter-selskaper. 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 gjennom-gås viktige aktiviteter innenfor området. Selskapets årsrap port 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 bærekraftsrapport.

Styret vedtar selskapets styringsdokumenter.

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.

ODD REITAN, STYRETS LEDER

REITAN AS eies i dag av Odd Reitan og sønnene Ole Robert Reitan og Magnus Reitan. Odd Reitan er administrerende direktør for holdingsselskapet REITAN AS; han er Colonialmajor. Odd Reitan er utdannet fra Norsk Kjøpmannsinstitutt (nå BI Varehandelsledelse) og åpnet sin første butikk, AS Sjokkpris i 1972. Han har vært kjøpmann hele sitt voksne liv og jobber i dag med å rendyrke eierrollen; å sette effektive strukturer, finansielle standarder og bygge kultur.

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 eiendom; Reitan Eiendom med E C Dahls Eiendom, VestenFjeldske Eiendom, RELOG, REBUS Handelseiendom, med flere. I tillegg Reitan Kapital og et femstjerners Britannia Hotel i Trondheim.

Odd Reitans Eierskap: Tilnærmet 100% av Reitan Eiendom AS gjennom selskapene REITAN AS (33,3% eierskap og 100% av A-aksjene.) og Odd Reitan Private Holding 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 Finansdirektør i REITAN og har en rekke interne styreverv gjennom mange år.

Tiltrådte styreverv i Reitan Eiendom AS i 2010.

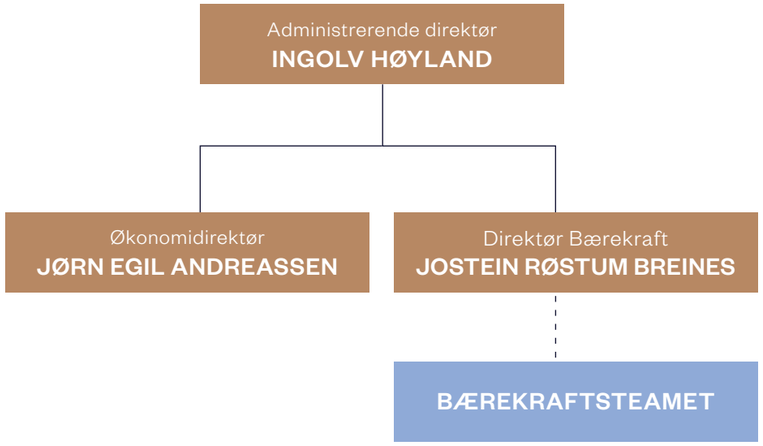
MARIT REITAN, STYREMEDLEM

Mange års erfaring fra regnskapsførsel i REMA 1000 Norge frem til 1994. Utdannet innen økonomi samt utdannet sosionom (1997).

Tiltrådte styreverv i Reitan Eiendom AS i 1996.
Eierskap: 0,686% av VestenFjeldske Eiendom AS gjennom direkte eierskap.

LEDERGRUPPEN

Reitan Eiendom ledes av selskapets administrerende direktør. Selskapets økonomidirektør har ansvaret for økonomi- og finansfunksjonene, og selskapets direktør for bærekraft har et overordnet ansvar for implementering av selskapets bærekraftstrategi, herunder bærekraftrapportering, for hele eiendomskonsernet.



LEDERGRUPPENS ARBEID MED BÆREKRAFT

Styrtet vedtar årlig selskapets bærekraftstrategi. Nedfelt i denne er at selskapet har definert et eget ansvarsområde for arbeidet med bærekraft ledet av direktør for bærekraft (opprettet fra og med 1. april 2021). Stillingen rapporterer til administrerende direktør. Til dette ansvaret ligger å sørge for vedlikehold av selskapets bærekraftstrategi, bærekraftrapportering samt å legge til rette for at temaet bærekraft integreres i våre forretningsmodeller og vårt tenkesett for alle selskaper I eiendomskonsernet. Direktør bærekraft er ansvarlig for å utarbeide forslag til nødvendige styringsdokumenter som fremlegges styret for vedtak.

INGOLV HØYLAND ADMINISTRERENDE DIREKTØR

Utdannet sivilingeniør fra NTH og siviløkonom fra NHH. Har siden 1995 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 nåværende stilling november 1995.
Eierskap: 7,6% av RELOG AS og 1,9% av VestenFjeldske Eiendom gjennom selskapet BAI AS.

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 NTNU 2012. Ledet Region Nord i datterselskapet NHP Eiendom fra 2017 med en rekke større eiendomsprosjekter i porteføljen. 10 års erfaring fra forskning og undervisning innen byutvikling og bærekraft ved NTNU. Bakgrunn fra prosjektering og by- og regions planlegging i rådgiverbransjen.

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

TEMAET BÆREKRAFT INTEGRERES I VÅRE FORRETNINGSMODELLER OG VÅRT TENKESETT FOR ALLE SELSKAPER I EIENDOMSKONSERNET

DATTERSELSKAP OG TILKNYTTEDE SELSKAP

Administrerende direktør i Reitan Eiendom er styreleder i alle datterselskaper 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.

E C DAHLS EIENDOM
SVEIN ERIK NORDBOTTEN
ADMINISTRERENDE DIREKTØR

Har bakgrunn fra Luftkrigsskolen og BI. Har tidligere hatt stilling som Administrerende direktør i Basale 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

RELOG
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 adm. dir i NHP Eiendom AS den 1.6.2015. RELOG AS er videreføringen av NHP Eiendom og Login Eiendom fra 2021.

Tiltrådte nåværende stilling 1. juli 2021.
Eierskap: 0,64% av RELOG AS gjennom selskapet Forstaden AS

VESTENFJELDSKE EIENDOM
PETTER HJORTLAND
ADMINISTRERENDE DIREKTØR

Har økonomiutdannelse fra BI og har tidligere hatt stillinger innenfor eiendomsmegling.

Tiltrådte nåværende stilling 25. april 2000.
Eierskap: 0,952% av VestenFjeldske Eiendom AS gjennom selskapet Petter Hjortland AS

DORA EIENDOM
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. juli 2010.
Eierskap: 4% av Dora Holding AS (B-aksjer) gjennom selskapet Slibraken Holding AS

REITAN
EIENDOM

BÆREKRAFTSTEAMET

Bærekraftsteamet i konsernet ledes av Direktør Bærekraft i Reitan Eiendom og har deltakere fra datterselskapene og de største tilknyttede selskapene. Teamet har hatt faste ukentlige møter for å koordinere de mange prosessene forbundet med å sette opp bærekraftsrapporteringen og implementere bærekraftstrategien i alle selskapene.

E C DAHLS EIENDOM
JOAKIM GRØTTE
MARKEDSANSVARLIG OG BÆREKRAFTSANSVARLIG

Utdannet innen markedsføringsledelse fra NTNU Handelshøyskolen.
Over 15 års erfaring fra eiendomsbransjen innen forvaltning, utleie og markedsføring.

Tiltrådte nåværende stilling 1. februar 2018.
Eierskap: Mindre aksjepost i REBUS Handelseiendom AS

E C DAHLS EIENDOM
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

RELOG
ØYSTEIN BOGFJELLMO
INVESTERINGSDIREKTØR OG BÆREKRAFTSANSVARLIG

Cass Business School, London (MSc Investment Management). Over 12 års erfaring fra forvaltning, analyse og finansiering av børsnoterte selskaper. Tidligere erfaring som ansvarlig porteføljeforvalter hos ODIN Forvaltning av nordiske eiendomsaksjer 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 1. april 2021.

RELOG
TORE SVENDSEN
EIENDOMSSJEF (OGSÅ REPR. FOR REBUS)

Ansatt i ulike Reitan-selskaper siden november 1998. Før dette i Sparebank 1 SMN med ansvar for kontoretablering og innkjøp.

Tiltrådte nåværende stilling 1. mai .2015.

VESTENFJELDSKE EIENDOM
HILDE SKAAR
MARKEDSSJEF OG BÆREKRAFTSANSVARLIG

Utdannet innen administrasjon og ledelse fra NHH og BI. Arbeidserfaring fra eiendoms-selskaper som eiendomsforvalter og SOME ansvarlig i Frydenbø Eiendom og områdeansvarlig for IWG. Annen arbeidserfaring er kontraktsansvarlig for næringskunder nasjonalt hos Scandic Hotels.

Tiltrådte nåværende stilling 1. januar 2021

REMA 1000
ØYSTEIN FJØRTOFT
DAGLIG LEDER REMA ETABLERING MIDT-NORGE

B.Sc NTNU 2005. Lang erfaring med forretningsutvikling og markedsarbeid. 10 års erfaring med utvikling av detaljhandelspunkt og byutviklingsprosjekt. Har jobbet i eller med flere av REITAN sine forretningskonsepter de siste 15 årene.

Tiltrådte nåværende stilling 1. mars 2016.

REMA 1000
EMILIE VÅGE
LEDER SAMFUNNSANSVAR OG BÆREKRAFT

Siviløkonom utdannet ved Oslo Met i 2020, med en masteroppgave innenfor bærekraft. Har 6 års butikkerfaring, og har over 7 års erfaring fra REMA 1000.

Tiltrådte nåværende stilling i 1. november 2020.

REITAN
INE EILERTSEN
KOMMUNIKASJONSKOORDINATOR

Udannet innen PR og Markedskommunikasjon fra Handelshøyskolen BI.

Tiltrådte nåværende stilling i 1. august 2020.

LØNN OG GODTGJØRELSE FOR STYRET OG LEDELSEN

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

Det betales normalt intet honorar til styrets medlemmer. Administrerende direktør og ledergruppen for øvrig har fast lønn. Enkelte år er det i tillegg blitt gitt bonus til ledergruppen, eksklusive administrerende direktør, samt de øvrige ansatte i selskapet.

Det er ikke spesifikk bonusordning knyttet til bærekrafts-prestasjoner verken for styremedlemmer, ledergruppen eller andre ansatte.

Normalt justeres lønn for ledere (og øvrige ansatte) i Reitan Eiendom én gang pr. år (i januar). Det tas utgangspunkt i lønnsveksten i samfunnet foregående år. Samtidig legges vekt på at lønnen er markedsmessig i forhold til sammen-lignbare 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.

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

I 2021 var forholdstallet mellom høyeste lønn i Reitan Eiendom og medianlønnen i konsernet på 9,82. Forholdet mellom prosentvis lønnsøkning hos Reitan Eiendoms høyest betalte og medianen av prosentvis lønnsøkning i konsernet var på 10,74. Det siste forholdstallet fremkommer ved å beregne den prosentvise lønnsøkningen for hver enkelt ansatt i Reitan Eiendom – ekskludert den høyest lønnede – og finne medianen av dette. Det er da tatt utgangspunkt i arbeidstakere som var ansatt i Reitan Eiendom i både 2020 og 2021.

REITAN EIENDOMS FORPLIKTELSER

GRI 2-23, 2-24

Reitan Eiendom har som ledd i bærekraftsarbeidet utarbeidet en rekke styringsdokument som beskriver hvordan selskapet jobber med sentrale tema i selskapsstyringen. Styrings-dokumentene legges offentlig tilgjengelig på selskapets nettsider. Ett av fire fokusområder i bærekraftsarbeidet er åpenhet. Transparens og tilgjengelige styringsdokument er et resultatmål i bærekraftstrategien. Alle styrings-dokumentene 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 vår selskapsstyring for eksterne.

De etablerte dokumentene er Etiske retningslinjer, Ansvarlig arbeidsgiver- og menneskerettighetspolicy, HMS-policy, Miljøpolicy, Policy ansvarlig innkjøp, Anti-korrupsjonspolicy, Etiske retningslinjer for leverandører, Varslingsrutine og Skattepolicy.

Oppsummert inneholder dokumentene i sum informasjon om:

- Selskapets forpliktelser for å ivareta menneske-rettigheter 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 bærekrafts-arbeidet.
- 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.

VARSLING OG VARSLINGSSYSTEM

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

Reitan Eiendom har etablert 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 allmennheten). Den beskriver også hvordan varslingssaker skal følges opp og hvordan kritikkverdige forhold skal søkes utbedret. Det er etablert et samarbeid med PWC som håndterer den tekniske løsningen for anonyme varslinger, samt mottak og videredistribusjon av innkomne varsel. Varslingsløsningen gjennom PWC er en løsning som benyttes av mange store selskap og er utformet slik at den skal kunne benyttes av flest mulig.

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 gjen-gjeldelse 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 datter-selskap inkludert. Det skilles ikke på selskap av hensyn til anonymitet.

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

VESENTLIGE TEMAER OG INTERESSENT-DIALOG

REITAN
EIENDOM

REITAN EIENDOMS TILNÆRMING TIL INTERESSENTDIALOG 68

VESENTLIGE TEMAER FOR BÆREKRAFTSRAPPORTERINGEN 69

REITAN EIENDOMS TILKNYTTEDE VERDIKJEDER 70

VESENTLIG TEMA: MILJØ 72

VESENTLIG TEMA: MENNESKER 78

VESENTLIG TEMA: VERDIKJEDE 86

VESENTLIG TEMA: SIRKULÆRØKONOMI 90

VESENTLIG TEMA: LOKALSAMFUNN 94

VESENTLIG TEMA: FORRETNINGSETIKK 96

GRI-INDEX 98

REITAN EIENDOMS TILNÆRMING TIL INTERESSENTDIALOG

GRI: 2-29

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 miljømessige faktorer. Interessentdialogen inkluderer aktører som både blir påvirket positivt og negativt av selskapets drift.

For bærekraftsrapporten 2021 har selskapet plukket ut noen nøkkelinteressenter. Disse har gjennom høsten 2021 blitt 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 er også kryssjekket (benchmarket) mot sammenlignbare selskap i eiendomsbransjen.

Nøkkelinteressentene har i 2021 vært en representant fra en offentlig leietaker (kunde), to representanter fra to rådgiverselskap (konsulenter), en representant fra et advokatkontor (konsulent), en representant fra en entreprenør (utførende), en representant fra en offentlig partner i eiendomsprosjekt (partner), en representant fra en finansinstitusjon, og en representant fra søsterselskapet Reitan Retail (partner og kunde).

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

VESENTLIGE TEMAER FOR BÆREKRAFTSRAPPORTERINGEN

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

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

Høsten 2021 gjennomførte Reitan Eiendom sin første vesentlighetsanalyse. Prosessen startet med en kartlegging av alle selskapets aktiviteter, forretnings-forhold og interessenter for å kunne identifisere mulige innvirkninger Reitan Eiendom har på miljøet, mennesker og økonomi. Gjennom benchmarking av selskaper i samme sektor, intern kartlegging, tredjepartseksperter og intervjuer med utvalgte nøkkelinteressenter 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 interes-senter 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 bærekrafts-mål der veilederen "Linking the SDGs and the GRI Standards" utviklet av GRI ligger til grunn. De vesentlige temaene er har blitt godkjent av ledelsen i Reitan Eiendom og de utgjør en viktig del av selskapets bærekraftsarbeid gjennom fire utvalgte fokusområder i bærekraftstrategien.

REITAN EIENDOMS TILKNYTTEDE VERDIKJEDER

GRI: 2-6

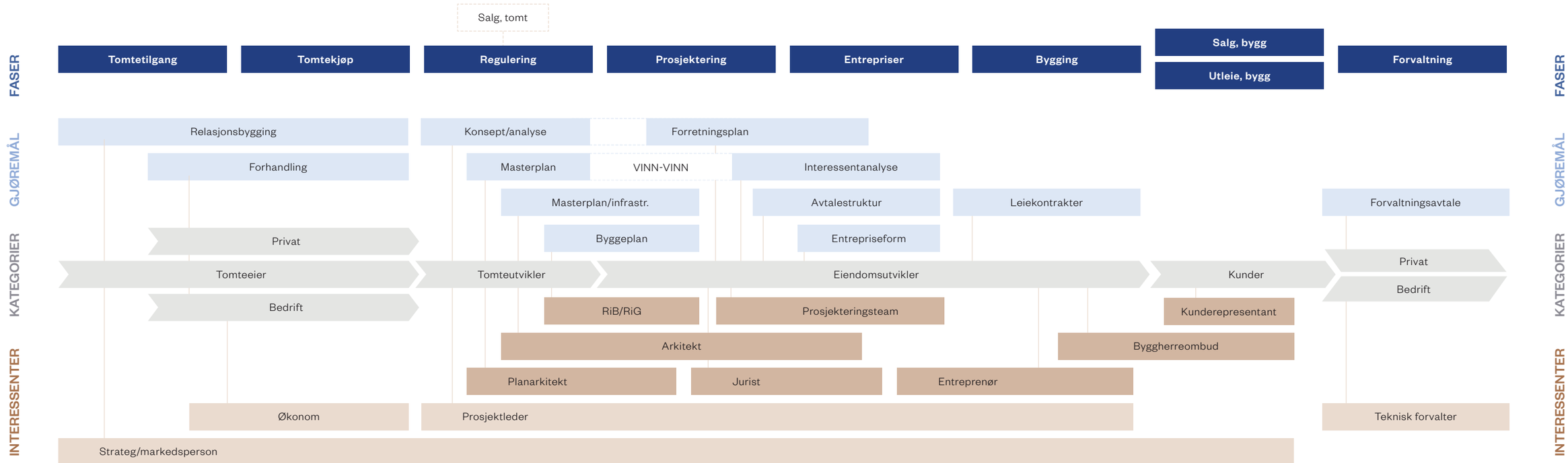
Reitan Eiendom har en betydelig påvirkning på miljømessig, sosial og økonomisk bærekraft gjennom selskapets tilknyttede verdikjeder. For å beskrive verdikjedene har selskapet utarbeidet en illustrasjon av prosessene og interessentene som forekommer i de fleste eiendomsprosjekter. I illustrasjonen inngår 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.



VESENTLIG TEMA: **MILJØ**

GRI: 3-3

Reitan Eiendom har et dedikert bærekraftsteam som jobber med implementering av bærekraftstrategien. Strategien er grunnlaget for selskapets bærekraftsarbeid og legger føringer for en solid bærekraftsrapportering i alle selskapene. Teamet består av deltakere fra 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 menge avfall og optimalisere vannforbruket for å redusere utslipp knyttet til drift og utvikling av selskapets eiendommer.

For Reitan Eiendom omfatter 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 transportruter. Dette blir stadfestet i bærekraftstrategien og i styrings-dokumentene 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 satsingsområdene 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 miljøytelsen. 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 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 avfallshåndtering for næringsbygg.

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

GRI: 302-2, 305-1, 305-2, 305-3

UTSLIPP

For rapporteringsåret 2021 har Reitan Eiendom utarbeidet klimaregnskap for første gang. Selskapet skal rapportere utslipp på årlig basis 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 biler. 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).

Totale utslipp i 2021 er 1 989,6 tCO_2e for Reitan Eiendom. 86,2% av totale utslipp stammer fra selskapets utleieeiendommer, og 13,8% stammer fra Reitan Eiendoms egen drift og fellesarealer i utleieeiendommene.

Rapporteringsåret 2021 er første år med klimaregnskap for Reitan Eiendom, og det er derfor noen mangler i datagrunnlaget. Data for Grønlandskvartalet i Oslo mangler for 2021, og skal inkluderes fra 2022. Scope 1 data for eksempelvis utslipp knyttet til drivstofforbruk er basert på estimater på grunn av at datagrunnlaget er oppgitt i kroner og ikke i liter eller diesel/bensin. Dermed må en viss feilmargin påregnes. Det mangler også avfallsdata for kontorlokalet til Vestenfjeldske, og for de ansattes forretningsreiser er det ikke skilt mellom kilometergodtgjørelse med fossil og elektrisk bil. For flere av utleieeiendommene mangler det data for avfall og vann, og dette vil bli inkludert fra 2022.

Reitan Eiendom prioriterer innovasjoner og aktiviteter som kan redusere utslipp og avfall, og forbedre vann- og energieffektiviteten. Selskapet har satt som mål å redusere utslipp i tråd med 1,5 graders målet innen 2030, og å være netto null innen 2050.

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. Reitan Eiendom skal også beregne utslipp per prosjekt gjennom BREEAM-NOR. Dette vil bli et større arbeid, men ambisjonen er at det skal gjennomføres prosjektregnskap for minimum ett prosjekt i løpet av 2022.

	Enhet	Dora	EC Dahls	REBUS	Reitan Eiendom	RELOG	SWG 33	Vesten-Fjeldske	Total
Transport	tCO2e	0,6	1	-	-	29,2	-	3,5	**34,2**
Kjølemedier	tCO2e	46,1	5,3	-	-	-	-	-	**51,4**
Scope 1	**tCO2e**	**46,7**	**56,3**	**-**	**-**	**29,2**	**-**	**3,5**	**85,7**
Elektrisitet	tCO2e	5,6	66,4	0,5	5,1	1	-	10	**88,6**
Varme	tCO2e	2,7	30,9	-	-	-	-	2,1	**35,7**
Scope 2	**tCO2e**	**8,3**	**97,2**	**0,5**	**5,1**	**1**	**-**	**12,1**	**124,3**
Avfall	tCO2e	3,1	40	-	7,1	-	-	-	**50,2**
Vannforbruk	tCO2e	-	-	-	0,2	-	-	-	**0,2**
Forretningsreiser	tCO2e	-1	0,1	4,8	3,1	3,1	-	2,8	**14**
Utleieeiendommer	tCO2e	112,2	595,1	28,7	-	559,6	145,7	273,8	**1 715,2**
Scope 3	**tCO2e**	**115,3**	**635,3**	**33,53**	**10,4**	**562,8**	**145,7**	**276,6**	**1 779,6**
Totale utslipp	**tCO2e**	**170,3**	**738,8**	**34**	**15,5**	**593**	**145,7**	**292,2**	**1 989,6**

GRI: 302-1, 302-3

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

ENERGI

De største utslippene knyttet til eiendommer i driftsfasen stammer fra energiforbruk. I 2021 var energiforbruket (elektrisitet og fjernvarme fra egen drift og utleieeiendommer) fra selskapets eiendommer 114 572,7 MWh. Totalt energiforbruk (ekskludert drivstoff) 75.2 kWh/m2 i 2021*.
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 graders målet innen 2030.

Reitan Eiendom har Optima som energi- og miljøstyringssystem hvor energiforbruk for alle bygg registreres, og dette skal utvides med registrering av vannforbruk og avfallsmengder. Alle datterselskap samt Dora (eksl. SWG33 og Grønlandskvartalet) bruker samme system. På en rekke av selskapets bygg er det bygget ut solcelleanlegg. Denne utbyggingen forventes å øke i årene som kommer. Tabellen under viser energiforbruk og energiproduksjon i 2021.

Energiforbruket i tabellen under inkluderer forbruket av egenprodusert solstrøm. Produksjonen fra solceller anses som null-utslipp i klimaregnskapet. Tabellen viser et så godt som komplett datagrunnlag for selskapene E C Dahls Eiendom, VestenFjeldske Eiendom, SWG33 og Dora.
For RELOG og REBUS er datagrunnlaget ikke komplett, men inkluderer forbruk fra en vesentlig andel av bygningsmassen.
I 2022 vil arbeidet med å legge inn rapportering fra manglende bygg fortsette i alle Reitan Eiendoms selskaper. Dermed må det påregnes at oppgitt energiforbruk pr. kvadratmeter vil justeres ved komplettering av energidata.

* Nøkkeltallet inkluderer ikke alle eiendommer på grunn av enkelte mangleri datagrunnlaget.

	Enhet	Dora	EC Dahls	REBUS	Reitan Eiendom	RELOG	SWG 33	Vesten-Fjeldske	Total
Drivstoff	MWh	2,8	4,4	-	-	145,7	-	15,7	**168,7**
Elektrisitet	MWh	563,5	6 636,1	50,8	514	101,2	-	999,5	**8 864,9**
Fjernvarme	MWh	161,4	1 919,6	-	-	-	-	222,9	**2 303,8**
Egenproduksjon, solceller	MWh	-	81	-	-	2 713,4	63,8	-	**2 858,1**
Forbruk utleieeiendommer	MWh	7 714,4	31 936,8	2 845,4	-	32 965,9	14 471,7	10 442,9	**100 377,1**
Total	**MWh**	**8 441,9**	**40 577,9**	**2 896,2**	**514**	**35 926,2**	**14 353,4**	**11 681,0**	**114 572,7**

REITAN EIENDOM

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

GRI: 301-1, 301-2, egen indikator (sert. Mat.) egen indikator (BREEAM)

MATERIALER

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

OLAV TRYGGVASONS GT. 19 OG LOOPFRONT – PILOTPROSJEKT, MATERIALBRUK

I forbindelse med rehabiliteringen av Olav Tryggvasons gt. 19 (påbegynt i 2021, forventet ferdigstilt i 2023) bestemte E C Dahls Eiendom seg for å gjennomføre et pilotprosjekt for ombruk og gjenbruk. Prosjektet startet med kartlegging av hvilke prosjekter i porteføljen for øvrig som skulle rives i samme tidsrom. Kartleggingen avdekket et stort potensial i et annet prosjekt, KA13, med store mengder potensielle gjenbruksmaterialer. Det ble også tidlig klart at man hadde behov for et datasystem for å holde oversikt over materialer og effekter av gjenbruk. Valget falt etter hvert på leverandøren Loopfront. Gjennom denne digitale plattformen kunne tilgjengelige materialer registreres med bilder, lokasjon, mål og annen relevant data. Dette gjorde det enkelt for arkitektene å tegne inn de tilgjengelige gjenbruksmaterialene i det pågående ombyggingsprosjektet. Prosjekteringsprosessen ble snudd på hodet. Fra å tegne først og bygge etterpå, til å kartlegge tilgjengelige materialer først og tegne etterpå. Tilgjengelige materialer var alt fra systemvegger, dører, kjøkken, teppeflis, toaletter, vasker, ventilasjonskanaler, vinduer med mer. Tekniske fag kunne vurdere om belysning, el-kanaler og stikkontakter kunne ombrukes. Prosjektet er fortsatt under gjennomføring. Planen for prosjektet videre er å teste det som ble gjort i KA13; å knuse glass fra gamle systemvegger som ikke kan gjenbrukes, for så å blande glasset i betongen til gulvet i næringsetasjen (butikken). Pilotprosjektet vil gi nyttige erfaringer om hvilke materialer som det er fornuftig å ombruke eller gjenbruke, og hva som bør gå til gjenvinning. Det vil også gi viktig informasjon om hvordan prosjektet kan gjøres mest mulig effektivt og lønnsomt.

Etter innkjøp av Loopfront i 2021 har E C Dahls allerede 15 prosjekter som har tatt i bruk systemet. Det er på kort tid registrert om lag 10.000 materialer som er ombrukbare. Per i dag må CO2-fotavtrykk og kostnader for materialene registreres manuelt, men i løpet av 2022 vil løsningen få automatisk beregning og rapportering av økonomiske og miljømessige effekter ved gjenbruk av materialene. Dette vil gi gode rapporter for spart CO2 og kostnadsbesparelser fra og med rapporteringsåret 2022. (Se eget kapittel om Loopfront under Vesentlig tema 4: Sirkulærøkonomi)

Det er også utviklet et verktøy for å gjøre gode og kunnskapsbaserte miljøriktige valg av nye materialer. Her har E C Dahls Eiendom (Pirsenteret) utviklet et nytt verktøy for å beregne klimafotavtrykk fra de vanligste materialalternativene i ombyggingsprosjekter. Dette vil kunne bidra til gode miljømessige og økonomiske argumenter når prosjekter foreslås til leietakere.

VOLUM OG VEKT FOR MATERIALER

Total materialmengde med vekt og volum er per i dag ikke registrert. Heller ikke prosentandel resirkulerte materialer eller mengde sertifiserte materialer. Dette punktet vil prioriteres de kommende årene for å få tilstrekkelig informasjon for å inkludere dette i rapporteringen. Det avhenger av god dialog med selskapets leverandører, samt riktige verktøy.

KLIMARELATERTE RISIKOER, TCFD

Som et ledd i å kartlegge og bedre 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. De viktigste klimarelaterte risikoer og muligheter er vist i tabellen under, og rapporten ligger i Vedlegg 1.

Klimarelaterte risikoer	Klimarelaterte muligheter
Krav til klimaregnskap på prosjekter	God eiendomsforvaltning og økt grad av gjenbruk ved ombygging og renovering reduserer kostnader for prosjekt.
Økte energipriser	Etablere fremskutte varelager i bysentrum som HUBer for håndtverkerbedrifter.
Mer ekstremvær og ekstremnedbør	Økonomisk soliditet gir fleksibilitet.

I løpet av 2022 skal arbeidet med klimarelaterte risikoer og muligheter videreutvikles ved å gjennomføre en kvalitativ scenarioanalyse som skal teste motstandsdyktigheten til noen av de identifiserte risikoer og muligheter i to ulike scenarioer. Dette er viktig siden klimaendringene er utfordrende å forutse og kan gå raskere eller saktere enn man i dag legger til grunn.

VESENTLIG TEMA: MENNESKER

GRI: 3-3

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 styrings-dokumentene 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.

Det gjennomføres også årlige medarbeiderundersøkelser i noen av selskapene (RE og ECDE foreløpig) hvor arbeids-miljø- og bærekraftspørsmål stilles til de ansatte. Her får man informasjon om den opplevde situasjonen bland medarbeiderne. Informasjonen kan brukes til å kvalitets-sikre systemene i selskapet. Eksempelvis gjennom at hvorvidt medarbeidere har opplevd uønskede hendelser eller kritikkverdige forhold blir forespurt gjennom medarbeiderundersøkelsen, og også kan meldes gjennom varslingsrutine og HMS-rutiner. Dersom det er betydelig avvik mellom innmeldte saker og medarbeidernes svar, vil det vise behov for revisjon av systemene.

HMS-systemet har også blitt gjennomgått i forbindelse med utarbeidelse av HMS-policy. Det kan komme forbedrings-prosjekter 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 er etablert 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

GRI: 2-7, 2-8

Data om medarbeidere innhentes fra de ulike selskapenes lønnssystemer. På innsamlingstidspunktet (Q1-22) var systemene som følger: Huldt & Lillevik Lønn (Reitan Eiendom, VestenFjeldske Eiendom og E C Dahls Eiendom), Visma Payroll (RELOG) og Visma Lønn (Dora). Tallene rapporteres i selskapenes årsberetninger og gjennom IFRS (International Financial Reporting).

Dataene fremkommer både i antall ansatte, men også som årsverk. Tall for endringer i rapporteringsperioden vil fremkomme fra og med neste års rapport når sammen-ligningsgrunnlaget foreligger.

Alle selskapene er organisert slik at hoveddelen av de ansatte er faste fulltidsansatte. Deltidsansatte og timelønte er i hovedsak ekstra bemanning i forbindelse med ferie-avvikling. Innleie av personell kan også omhandle enkelte vaktmestertjenester og kapasitetsavhjelping for prosjekt-ledelse 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.

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.

	TOTALT	KVINNER	MENN
REITAN EIENDOM KONSERN			
Ansatte	107	36 (33,6%)	71 (66,4%)
Antall faste ansatte	98	31	67
Antall midlertidig ansatte	4	2	2
Antall timebaserte ansatte	5	3	2
Antall ansatte fulltid	**96 (89,7%)**	**31**	**65**
Antall ansatte deltid	**11 (10,2%)**	**5**	**6**
REITAN EIENDOM AS			
Ansatte	17	10 (58,8%)	7 (41,2%)
Antall faste ansatte	17	10	7
Antall midlertidig ansatte	0	0	0
Antall timebaserte ansatte	0	0	0
Antall ansatte fulltid	**16 (94,1%)**	**10**	**6**
Antall ansatte deltid	**1 (5,9%)**	**0**	**1**
E C DAHLS EIENDOM AS			
Ansatte	47	15 (31,9%)	32 (68,1%)
Antall faste ansatte	41	11	30
Antall midlertidig ansatte	1	1	0
Antall timebaserte ansatte	5	3	2
Antall ansatte fulltid	**40 (85,1%)**	**11**	**29**
Antall ansatte deltid	**7 (14,9%)**	**4**	**3**
VESTENFJELDSKE EIENDOM AS			
Ansatte	8	3 (37,5%)	5 (62,5%)
Antall faste ansatte	8	3	5
Antall midlertidig ansatte	0	0	0
Antall timebaserte ansatte	0	0	0
Antall ansatte fulltid	**8**	**3**	**0**
Antall ansatte deltid	**0**	**0**	**0**
RELOG AS			
Ansatte	25	6 (24%)	19 (76%)
Antall faste ansatte	25	6	19
Antall midlertidig ansatte	0	0	0
Antall timebaserte ansatte	0	0	0
Antall ansatte fulltid	**25**	**6**	**19**
Antall ansatte deltid	**0**	**0**	**0**
DORA AS			
Ansatte	11	3 (27,3%)	8 (72,7%)
Antall faste ansatte	8	2	6
Antall midlertidig ansatte	3	1	2
Antall timebaserte ansatte	3	1	2
Antall ansatte fulltid	**8**	**2**	**6**
Antall ansatte deltid	**0**	**0**	**0**

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

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 sårbahets-analyse). 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 (Byggherre-forskriften). 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, Hvitvaskings-loven, Diskrimineringsloven, Arbeidsmiljøloven og Åpenhetsloven.

Selskapet har et styringsdokument for HMS, HMS-policy. Det refereres til denne i flere av de øvrige styrings-dokumentene. 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 prosjekt-spesifikke 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 bedriftshelse-tjenesten. 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.

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

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 bedriftshelse-tjenesten. 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.

DETALJOPPFØLGING AV HMS I PROSJEKTER

Som en del av HMS-oppfølgingen i prosjekter registreres skader, rapporter om uønskede hendelser, timeverk mv. Et eksempel på en slik månedsrapport vises i tabellen under for en enkeltmåned i rehabiliteringsprosjektet av Mercur, Trondheim – E C Dahls Eiendom:

Mercur	I perioden	Akkumulert	Merknad
Antall skader med fravær – ansatte og underentreprenører	0	0	
Antall kalenderdager uten skadefravær	30	130	
Produserte timeverk	4 865	20 541	Totalt i prosjektet
Antall innmeldte RUH	8	53	Totalt i prosjektet
Antall Sikker Jobb Analyser (SJA)	7	24	
Sorteringsgrad	94%	94%	
Vernerunder	2	12	

HMS-OPPLÆRING

For å ivareta sikkerhet er kontinuerlig opplæring og oppfriskning av kunnskap avgjørende. Reitan Eiendom arrangerer HMS/SHA-dag med de største leverandørene. Målet med et slikt opplegg er å forankre arbeid med Helse, Miljø og Sikkerhet hos ledelsen i de respektive selskapene, også i egen virksomhet. Styretsleder i Reitan Eiendom er normalt medvirkende deltaker. På denne dagen har man tidligere hatt med Arbeidstilsynet, A-krim (Skatteetaten), Uro-patruljen og Bedriftshelsetjenesten. Under pandemien har dette ikke blitt gjennomført, men gjennomføres ellers årlig.

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 over (Varslingssystem) 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 2021 ikke registrert skader gjennom selskapets systemer. Antall årsverk for selskapene finnes i tabeller i kapittel Medarbeidere.

REGISTRERTE HELSESKADER ELLER SYKDOM

Det er for 2021 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.

REITAN EIENDOM KONSERN	Totalt
Antall sykedager*	611
I prosent av tot. ant. årsverk*	2,97 %

VESTENFJELDSKE EIENDOM AS	Totalt
Antall sykedager	80
I prosent av tot. ant. årsverk	5,20 %

REITAN EIENDOM AS	Totalt
Antall sykedager	79
I prosent av tot. ant. årsverk	2,30 %

RELOG AS	Totalt
Antall sykedager	117
I prosent av tot. ant. årsverk	1,00 %

E C DAHLS EIENDOM AS	Totalt
Antall sykedager	335
I prosent av tot. ant. årsverk	3,90 %

DORA AS	Totalt
Antall sykedager	0
I prosent av tot. ant. årsverk	0,00 %

* Ekskl. Dora AS

GRI: 405-1, 406-1

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

MANGFOLD

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

	ALDER STYREMEDLEMMER		
	<30	30-50	>50
REITAN EIENDOM AS			
Kvinner, andel	0 %	0 %	67 %
Menn, andel	0 %	0 %	33 %
E C DAHLS EIENDOM AS			
Kvinner, andel	0 %	25 %	0 %
Menn, andel	0 %	0 %	75 %
VESTENFJELDSKE EIENDOM AS			
Kvinner, andel	0 %	0 %	0 %
Menn, andel	0 %	0 %	100 %
RELOG AS			
Kvinner, andel	0 %	0 %	0 %
Menn, andel	0 %	0 %	100 %
DORA AS			
Kvinner, andel	0 %	0 %	17 %
Menn, andel	0 %	33 %	50 %

	ALDER ANSATTE		
	<30	30-50	>50
REITAN EIENDOM KONSERN, SNITT			
Kvinner, andel	6 %	19 %	9 %
Menn, andel	8 %	26 %	32 %
REITAN EIENDOM AS			
Kvinner, andel	12 %	29 %	18 %
Menn, andel	12 %	12 %	18 %
E C DAHLS EIENDOM AS			
Kvinner, andel	6 %	23 %	2 %
Menn, andel	6 %	28 %	34 %
VESTENFJELDSKE EIENDOM AS			
Kvinner, andel	0 %	29 %	0 %
Menn, andel	29 %	29 %	14 %
RELOG AS			
Kvinner, andel	0 %	8 %	16 %
Menn, andel	0 %	36 %	40 %
DORA AS			
Kvinner, andel	9 %	0 %	18 %
Menn, andel	18 %	18 %	36 %

DISKRIMINERING

Det er for 2021 ingen innrapporterte saker om diskriminering. Det jobbes forebyggende 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 kapittel om selskaps-styring på side 52 og i Varslingsrutine (styringsdokument).

UTVIKLING AV SELSKAPETS RESSURSER

GRI: 404-1, 404-3

I Reitan Eiendom gjennomgår alle ansatte filosofikurs som del av opplæringen ved ansettelse. Her får man innføring i REITANs verdigrunnlag 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.

OPPLÆRING OG UTVIKLING

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.

> Å skape arbeidsplasser og utvikle mennesker rundt seg er for mange av oss den viktigste drivkraften.
>
> *– Odd Reitan, Colonialmajor*

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.

"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

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.

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 trenings-arenaer. 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.

STATISTIKK FOR OPPLÆRINGSTID

For 2021 er ikke opplæringstid registrert i tilstrekkelig grad for å få et komplett bilde av hvor mye tid selskapets medarbeidere bruker på opplæring. Dette punktet er notert til fremtidige rapporteringsår slik at timer brukt på opplæring i større grad registreres i lønns-, regnskaps- eller annet egnet system. Kjønnsfordeling av opplæringstid er følgelig ikke registrert for 2021.

Opplæring i 2021 preges i stor grad av begrensninger for fysiske møter knyttet til Covid 19. Dette gjelder både intern opplæring (Verdiskolen) og eksterne kurs. Internt har noe vært gjennomført via digitale plattformer. Det gjelder kulturtrening og lederutvikling i vår ledelsesfilosofi Verdibasert ledelse. 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.

OPPLÆRINGSPROGRAM FOR ESG

Å tilby ansatte et eget opplæringsprogram for ESG og bærekraft er forankret som ett av målene i selskapets bærekraftstrategi. Dette opplæringsprogrammet består av tre moduler; Grunnkurs ESG, ESG-konferanse og Dypdykk ESG. De første kursene settes i gang i starten av 2022, med modul 2 og 3 planlagt høsten 2022. Opplærings-programmet inneholder grunnleggende begrepsopplæring knyttet til bærekraftsarbeidet samt sammenkobling til REITANs verdigrunnlag og begrep i kulturtreningen. Dette er viktig for å bevisstgjøre medarbeiderne om at bærekraft allerede har vært forankret i selskapets virksomhet i mange år gjennom verdigrunnlagene. I tillegg skal programmet gi medarbeiderne forståelse og verktøy til å utvikle og gjennomføre bærekraftige eiendomsprosjekter i årene som kommer. Det er avgjørende for å nå de oppsatte målene i bærekraftstrategien.

DIGITAL LÆRINGSARENA, STUDIO

I 2021 etablerte REITAN og Reitan Eiendom et TV-studio på Lade Gaard. Dette tas i bruk som navet i en digital læringsarena, blant annet for modul 1 i ESG-opplæringen. 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 CO2-fotavtrykket for virksomhetene betydelig.

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. Verdikjedefokus 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 trer 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 har iverksatt 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 enkeltprosjekter. 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.

INNKJØPSPRAKSIS

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

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 bærekraftspotensial 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 sine 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.

SCREENING AV LEVERANDØRER

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

Reitan Eiendom gjennomførte sin første screening av leverandører for rapporteringsåret 2021. Screeningen ble gjennomført i mars 2022. 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. Leverandører som har fakturert mindre enn 100.000 kr, har i denne omgang blitt holdt utenfor screeningen. Dette for å begrense antall leverandører i første screeningprosess og på bakgrunn av en vurdering av mulig reell påvirkning/innvirkning ved relativt begrensede samarbeid. Blant aktørene som har fakturert mer enn 100.000 kr ble det også gjort en vurdering av hvilke selskap som var mest relevante, som hadde størst påvirkning på RE-selskapene og omgivelsene, samt som etter Reitan Eiendoms vurdering hadde forutsetninger for å besvare denne typen henvendelser. Av denne grunn ble en del leverandører i kategorien over 100.000 også utelatt fra screeningen. Utvalget ble 195 av totalt 455, 43% av antall leverandører over 100.000.

SDG: 5.2 **SDG:** 8.3 **SDG:** 8.8 **SDG:** 16.1

De 195 utvalgte leverandørene sto for totalt 57,5% av fakturerte kostnader til Reitan Eiendoms selskap i 2021. Av leverandører som fakturerte selskapene mer enn 100.000 kr i 2021, sto de 195 utvalgte for 78,9% av fakturerte kostnader i 2021.

Mange av leverandørene i utvalget var overlappende for alle selskapene, inkludert Dora. Leverandørene ble delt i 2 kategorier. Store aktører mottok en fullversjon av undersøkelsen med 75 spørsmål, mens mindre aktører mottok en lightversjon med 27 spørsmål. 87 leverandører fikk fullversjonen, 108 fikk lightversjonen. CEMAsys sin Surveymodul ble benyttet til å gjennomføre undersøkelsen og svarene ble behandlet og analysert der.

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».

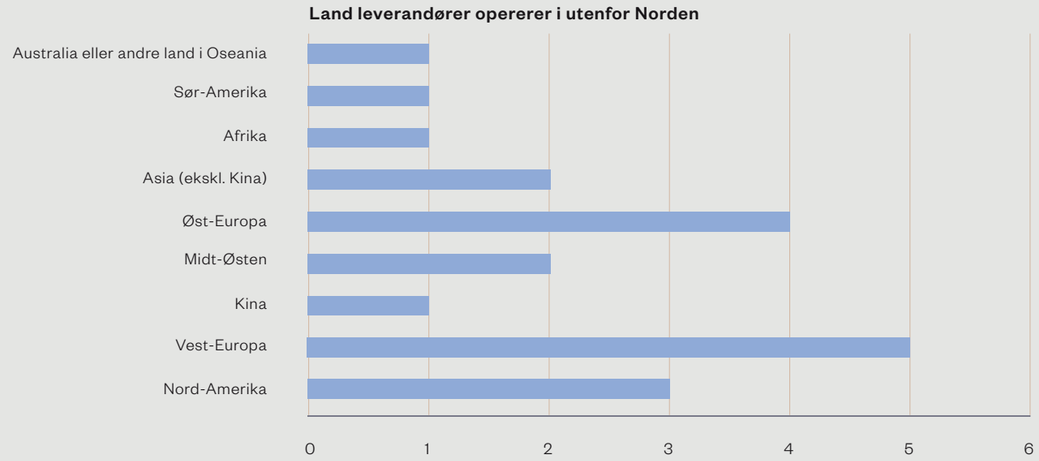
Screeningprosessen ble gjennomført som ledd i å gjennomføre aktsomhetsvurdering av leverandører i tråd med Åpenhetsloven. Resultatene fra undersøkelsen danner grunnlag for dialog og interaksjon om bærekraft mellom Reitan Eiendom og leverandørene. Screeningen skal ikke være en undersøkelse for å utelukke enkeltleverandører fra samarbeid basert på resultatet i årets undersøkelse.

SVARPROSENT

Leverandørscreeningen oppnådde en svarprosent på 31% for fullversjonen, og 46% for lightversjonen. Ytterligere 20% og 10% av leverandørene for hver av versjonene har startet undersøkelsen, men ikke fullført. Deres svar er inkludert i sammendraget av funn under. Antall leverandørbesvarelser vil derfor variere noe fra tema til tema. Se tabell nederst.

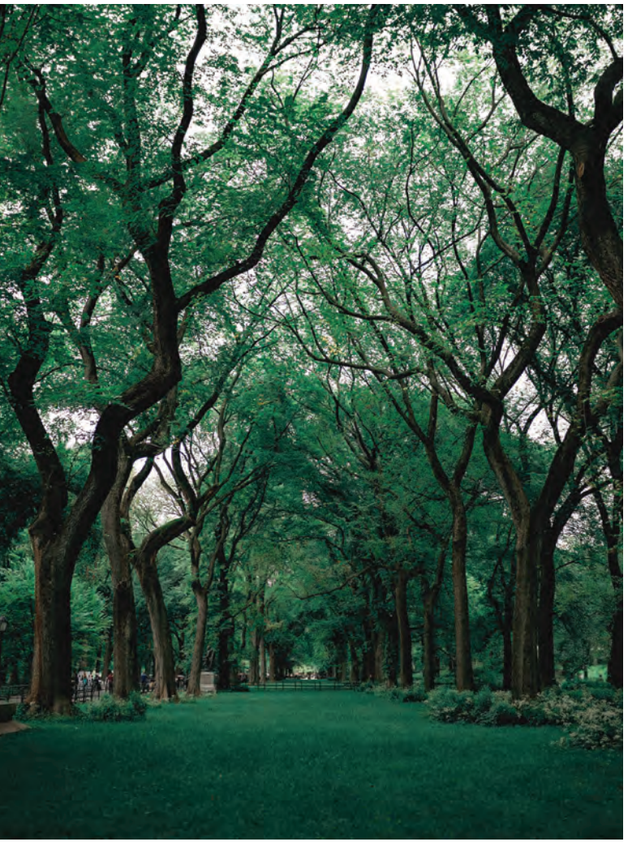
HOVEDFUNN FRA UNDERSØKELSEN

Av 89 leverandørbesvarelser rapporterer 71 selskaper (79,8%) at de kun operer i Norden, og 73 av 98 besvarelser (74,5%) spesifiserer at selskapene opererer i Norge. Av leverandører som rapporterer egen aktivitet utenfor Norden (20 leverandører), fordeler dette seg i følgende regioner verden:



Klimarelaterte risikoer	Fullversjon	Lightversjon
Svarprosent	31%	46%
Startet, men ikke fullført	20%	10%

REITAN EIENDOM



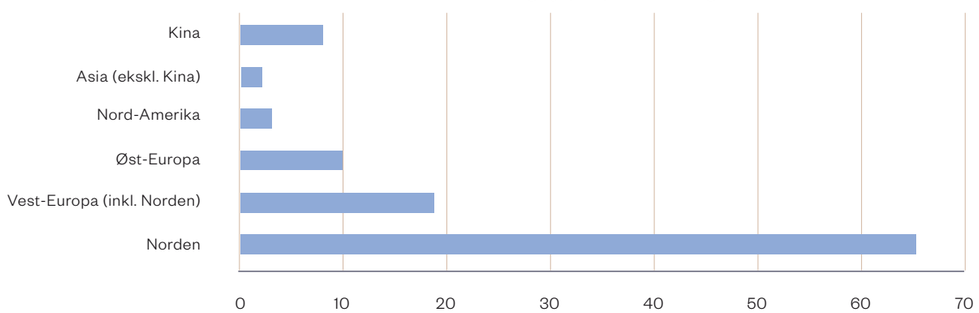
Reitan Eiendoms leverandørscreening har hatt som mål å kartlegge grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i selskapets verdikjede. I tråd med dette er leverandørenes HMS-arbeid svært viktig. 89 av 90 leverandørbesvarelser (98,9%) rapporterer at de har eget HMS-arbeid skriftlig dokumentert, herunder;

- Selskapets mål for helse, miljø og sikkerhet; 87/88 (98,9%)
- Rutiner for avviksrapportering; 83/86 (96,5%)
- Risikokartlegging, -styring og -håndtering; 80/86 (93,0%)
- Kvalitetssikring av HMS-rutinene; 81/85 (95,2%)
- Leverandørens retningslinjer for arbeidsrettigheter; 80/86 (93,0%)

I tråd med Reitan Eiendoms bærekraftsstrategi er det viktig for selskapet at leverandørene er ambisiøse i sitt bærekraftsarbeid. Leverandørscreeningen viser at 54 av 80 leverandørbesvarelser (67,5%) rapporterer at de har satt mål for å redusere sitt klimagassutslipp.

I tråd med kommende krav i Åpenhetsloven er det viktig for Reitan Eiendom og kartlegge faktiske og potensielle negative konsekvenser i sin verdikjede for å kunne motvirke og håndtere disse. Derfor tar leverandørscreeningen for seg hvorvidt Reitan Eiendoms leverandører har full sporbarhet på sine produkter og hvilke risikoer leverandørene potensielt kan knyttes til i sin verdikjede. I fullversjon av undersøkelsen rapporterer 16 av 34 selskaper (47,1%) at de har full sporbarhet på sine produkter. Produktene og råmaterialene kommer hovedsakelig fra Norden, og fordeler seg videre utover ulike regioner på følgende måte:

Land leverandørene hovedsakelig kjøper produkter og materialer fra



Reitan Eiendom har i fullversjonen av screeningen etterspurt informasjon fra leverandørene om hvorvidt de opererer i land forbundet med miljømessig, sosial og økonomisk risiko.

	Miljø	Sosiale	Økonomiske
Opererer i land forbundet med risiko for	1	3	5
Kjøper produkter fra land forbundet med risiko for	3	6	5

Videre rapporterer 24 av 29 leverandører (82,8%) at de har implementert retningslinjer for samfunnsansvar eller tilsvarende i egen organisasjon, som inkluderer retningslinjer for menneske-rettigheter og arbeidslivsrettigheter, helse og sikkerhet, etikk og antikorrupsjon og miljø, biodiversitet og naturressurser.

32 av 72 leverandører (44,4%) rapporterer sitt arbeid innen samfunnsansvar og/eller bærekraft eksternt, gjennom årlig ansvars- eller bærekraftsrapporter, årlig klimaregnskap eller andre relevante rapporteringer.

AKTSOMHETSVURDERING

Åpenhetsloven ble vedtatt i Stortinget i juni 2021 og trer i kraft 1. juli 2022. Loven vil pålegge store og mellomstore bedrifter en informasjonsplikt og en plikt til å gjøre aktsomhetsvurderinger og anses som den internasjonale gullstandarden for godt samfunnsansvar. Loven bygger på FNs veiledende prinsipper for næringsliv og menneske-rettigheter (UNGP) og OECDs retningslinjer for ansvarlig næringsliv. Reitan Eiendom vil ved hjelp av de seks definerte stegene fra OECD sine retningslinjer utføre aktsomhetsvurderinger for å gjøre selskapet bedre i stand til å kunne stanse, forebygge eller begrense negative konsekvenser på grunnleggende menneskerettigheter, anstendige arbeidsforhold og miljømessige faktorer som virksomhetene kan knyttes til direkte eller indirekte. Ved hjelp av god forankring i Reitan Eiendoms styrings-dokument har selskapet gjennomført en kartlegging og vurdering av negativ påvirkning og skade i selskapets verdikjede gjennom leverandørscreeningen.

Basert på et sett med kriterier definert i screeningen er leverandørene kategorisert som en leverandør med høy, medium eller lav risiko. Av de som gjennomførte undersøkelsen kategoriseres 9 leverandører som høy risiko, 29 som medium risiko og 39 som lav risiko. Av 195 leverandører har 77 leverandører fullført screeningen, Reitan Eiendom har derfor ikke grunnlag for å kategorisere de resterende 118 leverandørene som høy, medium eller lav risiko. Dette er en kartlegging selskapet vil jobbe ytterligere med i 2022.

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 118 leverandørene som ikke har fullført screeningen være en prioritet for å kartlegge Reitan Eiendoms verdikjede ytterligere. Påfølgende vil Reitan Eiendom følge opp iverksatte tiltak på en effektiv måte og gjennomføre løpende overvåkning av utviklingen i risikobildet i henhold til aktsomhetshjulet steg 4-6.

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 bli flinkere til å gjenbruke og ombruke. I særdeleshet bærekonstruksjoner, men også mindre bygningsdeler og komponenter.

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. I dette kapitlet beskrives hvordan selskapet jobber med sirkulærøkonomi og hvorfor dette er et prioritert tema i bærekraftsarbeidet.

I selskapets bærekraftstrategi er sirkulærøkonomi overordnet 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 forretnings-moral) 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

Reitan Eiendom har stort fokus på rehabilitering. Særlig gjennom selskapene som forvalter og utvikler sentrums-eiendom er det 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.

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, gjort dem tilgjengelig for leverandører som skal benytte dem i byggeprosesser, og får rapporter om reduksjon i CO2, kostnader og avfall. Dette verktøyet egner seg godt til de av selskapene som har stor grad av kontorutleie.

I forbindelse med å ta i bruk Loopfront har E C Dahls Eiendom innført en rekke rutiner ved leietakertilpasninger i eksisterende eiendommer for å øke gjenbruksgraden i prosjektene:

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

- Kartlegging av eksisterende situasjon: Befaring av arealene og vurdering av materialer som kan gjenbrukes i prosjektet eller tas vare på med tanke på gjenbruk i andre leietakertilpasninger. Resultatet av befaring/vurderingene registreres i Loopfront, med bilder og andre relevante data. I Loopfront er det muligheter for prosjektleder/andre, å reservere materialer for gjenbruk i andre prosjekter.
- Intern informasjon: Når materialene er registrert i Loopfront vil de som jobber med leietakertilpasninger og andre prosjekter sjekke hva som er registrert/ledig, for å få dette innarbeidet i prosjektene så tidlig som mulig. Dette er en viktig suksessfaktor ved at de som jobber med tidligfase/utredning bruker Loopfront aktivt for å finne muligheter for gjenbruk.

Noen utfordringer ved å jobbe på denne måten er også identifisert. Hvordan man jobber med systematisering av gjenbruk er i en tidlig fase. Det pågår 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 tilbys til eksterne kunder uten at man risikerer å komme i erstatningsansvar som byggeier. Det er sannsynlig at disse utfordringene vil bli avklart i løpet av de kommende årene, og det 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).

EGEN INDIKATOR:

Antall pågående og ferdigstilte rehabiliteringsprosjekter i rapporteringsåret	2021
RE	1
ECDE	49
RELOG	0
VFE	3
REBUS	2
DORA	13

GRI: 306-1, 306-2, 306-3, 306-4
SDG: 3.9, 6.3, 6.6, 8.4, 11.6, 12.4, 12.5, 15.1

AVFALL

Avfall inkludert i klimaregnskapet for 2021 er avfall fra egen drift og fra utleieeiendommer. Avfall fra prosjekter vil ha en stor innvirkning på totale avfallsmengder og skal inkluderes fra 2022. Avfallsdata registreres i Optima og avfalls-håndteringen gjennomføres av avfallsselskapene som Reitan Eiendom, datterselskapene eller de respektive leietakerne har avtaler med.

Reitan Eiendom jobber gjennom sine selskaper kontinuerlig med å redusere sitt avfall og øke sorteringsgraden. Som eksempel på tiltak innført i 2021 har man på Pirsenteret (E C Dahls Eiendom) byttet ut én stor container for restavfall med mindre beholdere. Dette for tydeligere å synliggjøre små mengder restavfall og hvordan dette avhendes. Ut fra målt reduksjon i mengde restavfall (Pirsenteret) tolkes dette slik at tiltaket har hatt effekt. Pirsenteret har også satt inn glass-knuser for å redusere volum på avfallsfraksjon glass, som har resultert i færre antall transportturer for avfallsselskapet.

VEKT OG VOLUM FOR AVFALL

Totalt avfall for Reitan Eiendom var i 2021 3 176 tonn (3 176 007,5 kg). 56% gikk til forbrenning, 43% gikk til resirkulering og 1% gikk til deponi. Av total avfallsmengde som stod leietakerne for nesten 96%. En fullstendig oversikt over avfallsmengder, behandlingsmetode og fraksjoner finnes i Vedlegg 2.

Som et ledd i å kartlegge utslipp per prosjekt, vil også avfallshåndtering være en viktig del. Etter E C Dahls Eiendoms rehabilitering av Mercurgården i Trondheim sentrum ble det i 2021 laget en sluttrapport for avfall i prosjektet. Resultatet i rapporten viste en total sorteringsgrad på 92%. I rehabiliteringen av Olav Tryggvasons gate 19 og Thomas Angells gate 10b ble riving utført parallelt med samspillsfase 1 med entreprenør. Det førte til god oversikt i rivingsprosessene og til at 150 tonn avfall fra Thomas Angells gate 10 endte med en sorteringsgrad på 93,7%. Olav Tryggvasons gate 19 endte med en sorteringsgrad på 100%. Fokus på sorteringsgrad ved oppstart av prosjektene samt god planlegging fra anleggslederen gjør slike gode resultater mulig, og er noe selskapet skal strebe etter i alle sine prosjekter.

Sorteringsgrad for totalmengden avfall er for 2021 ikke registrert. Dette skal inkluderes i dataene fra og med 2022 for å måle progresjon mot resultatmål for sorteringsgrad i bærekraftstrategien.

MATERIALER SOM UNNGÅR Å BLI AVFALL

Per 2021 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

GRI: 306-5

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.

Går til forbrenning med gjenbruk av termisk energi gjennom fjernvarmedistribusjon:

- 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.

	Enhet	Dora	EC Dahls	REBUS	Reitan Eiendom	RELOG	SWG 33	Vesten-Fjeldske	Total
Forbrenning	kg	56 760	543 825,5	-	14 040	809 509	23 240	330 033	**1 777 407,5**
Resirkulering	kg	21 464	271 964	-	1 480	342 256	5 860	716 960	**1 359 984**
Deponi	kg	80	1 016	-	-	37 520	-	-	**38 616**
Total	**kg**	**78 304**	**816 805,5**	**2896,2**	**15 520**	**1 189 285**	**29 100**	**1 046 993**	**3 176 007,5**

Pirsenteret, Trondheim - E C Dahls Eiendom

VESENTLIG TEMA: LOKALSAMFUNN

GRI: 413-1

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. Norsk Kylling, Orkanger eller Campus Kristiansund), energiproduksjon for å redusere belastningen på strømnettet (REMA Distribunal Vagle og Vinterbro 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 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.

Campus, Kristiansund, RELOG

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.

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.

I alle selskapets prosjekter og ved utvikling av alle selskapets eiendommer må tiltakene gjennom plan- og/eller byggesaksbehandling. I lovverket er medvirkning regulert og det stilles tydelige krav til å involvere ulike interessentgrupper i prosessene. Det kan være naboer, barn og unge, ulike offentlige etater (politi, brann, nettoperatør mv.), skoler, barnehager, og ulike myndigheter som Statsforvalteren, fylkeskommunen med flere. På den måten er selskapets primære aktivitet allerede åpen for innsyn (utvikling og forvaltning av eiendom).

Reitan Eiendom sin egen drift tilrettelegger for åpenhet og innsyn gjennom offentlig tilgjengelige styringsdokument (nettsidene) og vår års- og bærekraftsrapportering i tråd med GRI.

FORSKNING OG UNDERVISNING

Forskning og utvikling er viktig både for lokalsamfunnet og for bærekraftig utvikling generelt. Derfor er Reitan Eiendom partner i Bærekraftssenteret (Trondheim kommune, FN m.fl.) og gjennom RELOG partner i +CityxChange (NTNU, Trondheim kommune m.fl.). I tillegg engasjerer nøkkelpersoner i selskapet seg betydelig i undervisning ved NTNU, både på fakultetet for Arkitektur og Design og på fakultetet for Ingeniørvitenskap.

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. Urban Trigger Agency AS (UTA) er en utførende, markedsrettet utløper fra UTG. 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 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."

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 utdanningsmiljøene viktige impulser og arbeidsoppgaver på mange nivå. Forskningsinstitutter har dermed en krevende partner som muliggjør at ideer kan bli realisert og simuleringsmodeller på reelle anlegg, kan bli validert, hvilket igjen gir muligheter for publisering og deling av kunnskap om resulterer på internasjonalt nivå. Neste generasjon sivilingeniører 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.

VESENTLIG TEMA: **FORRETNINGSETIKK**

GRI: 205-1, 205-2 **SDG:** 16.5

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.».

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 virksomhetsområder 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 2021.

Det er ikke gjennomført spesifikk opplæring som omhandler antikorrupsjon i 2021. Temaet berøres likevel i Verdiskolens filosofikurs. Antikorrupsjon tas inn som tema i 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

GRI: 201-1 **SDG:** 8.1, 8.2, 9.1, 9.4, 9.5

Reitan Eiendom fremlegger årlig en egen årsrapport med årsregnskap, årsberetninger og annen relevant informasjon. Årsrapporten for 2021 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 31.12.21 hadde Reitan Eiendom en sikringsandel på 31 %.

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

REGNSKAP 2021, NØKKELTALL

2021 ble regnskapsmessig et solid år for Reitan Eiendom. Konsernet hadde i 2021 leieinntekter på MNOK 1 303 og en EBITDA på MNOK 3 030. I 2020 var tilsvarende tall på henholdsvis MNOK 1 135 og MNOK 2 585. Resultat før skatt ble på MNOK 2 851, mot MNOK 2 022 i 2020. Resultat etter skatt endte på MNOK 2 273, mot MNOK 1 625 i 2020. Forbedringen fra fjorårets resultat kommer i stor grad fra økte verdier på investeringseiendommer, samt en solid verdioppgang på konsernets rentebytteavtaler som følge av et stigende rentenivå i løpet av året. For et grundigere innblikk i Reitan Eiendoms økonomiske prestasjoner i 2021 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

GRI: 207-1, 207-2, 207-3, 207-4 **SDG:** 1.1, 1.3, 10.4, 17.1, 17.3

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 21.03.2022. Det er ikke fastsatt intervall for revisjon av dokumentet, men det revideres 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 16 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 skattepolicyen, 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. Skatteregler og praksis overholdes i alle land det opereres i.

GRI CONTENT INDEX

Statement of use	Reitan Eiendom has reported in accordance with the GRI Standards for the period 1.1.21-31.12.21
GRI 1 used	GRI 1: Foundation 2021
Applicable GRI Sector Standard(s)	N/A

GRI standard/ Other source	Disclosure		Location	Omssion		
				Requirement(s) Omitted	Reason	Explanation
General disclosures						
GRI 2: General Disclosures 2021	2-1	Organizational details	10	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	16-18			
	2-3	Reporting period, frequency and contact point	17			
	2-4	Restatements of information	2021 marks the first sustainability report for Reitan Eiendom. No restatements from previous reporting periods.			
	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	70-71			
	2-7	Employees	78-79			
	2-8	Workers who are not employees	78-79			
	2-9	Governance structure and composition	55			
	2-10	Nomination and selection of the highest governance body	56			
	2-11	Chair of the highest governance body	56			
	2-12	Role of the highest governance body in overseeing the management of impacts	56			
	2-13	Delegation of responsibility for managing impacts	56			
	2-14	Role of the highest governance body in sustainability reporting	55-56, 65			
	2-15	Conflicts of interest	65			
	2-16	Communication of critical concerns	56			
	2-17	Collective knowledge of the highest governance body	56			
	2-18	Evaluation of the performance of the highest governance body	56			
General disclosures continued						
GRI 2: General Disclosures 2021	2-19	Remuneration policies	64			
	2-20	Process to determine remuneration	64			
	2-21	Annual total compensation ratio	64			
	2-22	Statement on sustainable development strategy	6-9			
	2-23	Policy commitments	64			
	2-24	Embedding policy commitments	64			
	2-25	Processes to remediate negative impacts	65			
	2-26	Mechanisms for seeking advice and raising concerns	65			
	2-27	Compliance with laws and regulations	No incidents in reporting year			
	2-28	Membership associations	42-51			
	2-29	Approach to stakeholder engagement	68-69			
	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	69	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	69			
Vesentlig tema 1: Miljø						
GRI 3: Material Topics 2021	3-3	Management of material topics	72-77			
GRI 301: Materials 2016	301-1	Materials used by weight or volume	76			
	301-2	Recycled input materials used	76			
	301-3	Reclaimed products and their packaging materials		301-3a, b	Information unavailable/ incomplete	Established routines in the reporting year will enable reporting from 2022

GRI standard/ Other source	Disclosure		Location	Omssion		
				Requirement(s) Omitted	Reason	Explanation
Vesentlig tema 1: Miljø continued						
Egen indikator		Antall BREEAM-prosjekter	76			
Egen indikator		Antall rehabiliteringsprosjekter	76			
GRI 305: Emissions 2016	305-1	Direct (Scope 1) GHG emissions	74, 114-115			
	305-2	Energy indirect (Scope 2) GHG emissions	74, 114-115			
	305-3	Other indirect (Scope 3) GHG emissions	74, 114-115			
	305-5	Reduction of GHG emissions		305-5a, b, c, d, e	Not applicable	First carbon accounting conducted in 2021
GRI 302: Energy 2016	302-1	Energy consumption within the organization	75			
	302-2	302-2 Energy intensity	75			
	302-4	Reduction of energy consumption		302-4a, b, c, d	Not applicable	First carbon accounting conducted in 2021.
Vesentlig tema 2: Mennesker						
GRI 3: Material Topics 2021	3-3	Management of material topics	78-85			
GRI 403: Occupational Health and Safety 2018	403-1	Occupational health and safety management system	81			
	403-2	Hazard identification, risk assessment, and incident investigation	81			
	403-3	Occupational health services	81			
	403-4	Worker participation, consultation, and communication on occupational health and safety	81			
	403-5	Worker training on occupational health and safety	81			
	403-6	Promotion of worker health	81			
	403-7	Prevention and mitigation of occupational health and safety impacts directly linked by business relationships	81			
	403-8	Workers covered by an occupational health and safety management system	79-81			
	403-9	Work-related injuries	80-81			
	403-10	Work-related ill health	80-81			

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	84-85			
	404-3	Percentage of employees receiving regular performance and career development reviews	84-85			
GRI 405: Diversity and Equal Opportunity 2016	405-1	Diversity of governance bodies and employees	83			
GRI 406: Non-discrimination 2016	406-1	Incidents of discrimination and corrective actions taken	83			
Vesentlig tema 3: Verdikjede						
GRI 3: Material Topics 2021	3-3	Management of material topics	86-89			
GRI 204: Procurement Practices 2016	204-1	Proportion of spending on local suppliers	86			
GRI 308: Supplier Environmental Assessment 2016	308-1	New suppliers that were screened using environmental criteria	86-87			
	308-2	Negative environmental impacts in the supply chain and actions taken	86-87			
GRI 414: Supplier Social Assessment 2016	414-1	New suppliers that were screened using social criteria	86-87			
	414-2	Negative social impacts in the supply chain and actions taken		414-2a, b, c, d, e	Information unavailable/ incomplete	Reitan Eiendom has conducted their first supplier screening, and will in 2022 work to identify and initiate action on significant actual and potential negative social impacts in the supply chain.
Vesentlig tema 4: Sirkulærøkonomi						
GRI 3: Material Topics 2021	3-3	Management of material topics	90-93			
GRI 306: Waste 2020	306-1	Waste generation and significant waste-related impacts	91-92			
	306-2	Management of significant waste-related impacts	91-92			
	306-3	Waste generated	91-92			
	306-4	Waste diverted from disposal	91-92			
	306-5	Waste directed to disposal	92			
Vesentlig tema 5: Lokalsamfunn						
GRI 3: Material Topics 2021	3-3	Management of material topics	94-95			

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	94-95			
	413-2	Operations with significant actual and potential negative impacts on local communities		413-2a	Information unavailable/ incomplete	Reitan Eiendom has conducted their first supplier screening, and will in 2022 work to identify and initiate action on significant actual and potential negative social impacts on local communitites
Vesentlig tema 6: Forretningsetikk						
GRI 3: Material Topics 2021	3-3	Management of material topics	96-97			
GRI 201: Economic Performance 2016	201-1	Direct economic value generated and distributed	96			
	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	96-97			
	205-2	Communication and training about anti-corruption policies and procedures	96-97			
	205-3	Confirmed incidents of corruption and actions taken	No incidents in the reporting year			
GRI 207: Tax 2019	207-1	Approach to tax	97			
	207-2	Tax governance, control, and risk management	97			
	207-3	Stakeholder engagement and management of concerns related to tax	97			
	207-4	Country-by-country reporting	97			

Illustrasjon, Posten Moderne, Trondheim

VEDLEGG 1:

TCFD-RAPPORT

REITAN
EIENDOM

REITAN EIENDOM TCFD RAPPORT **106**
TCFD-anbefalingene 106
Selskapsstyring 106
Strategi 108
Risikoer 108
Muligheter 110
Risikostyring 111
Beregning og målsetting 111

REITAN EIENDOM TCFD RAPPORT

TCFD-ANBEFALINGENE

Det er 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 transparensen 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: virksomhetsstyring, strategi, risikostyring og beregning og målsetting. Videre deles rammeverket inn i tre hovedkategorier: Risikoer relatert til overgangen til et lavkarbonsamfunn, risikoer relatert til fysiske innvirkninger av klimaendringer 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

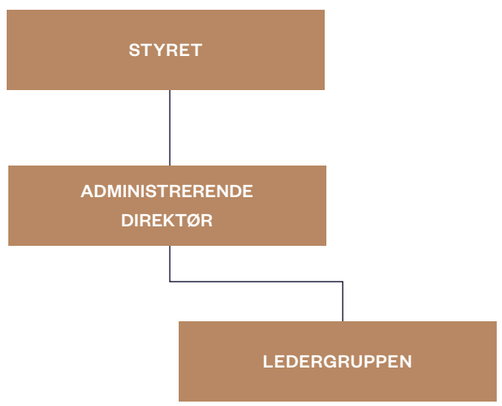
Strategi
Den faktiske og potensielle innvirkningen av klimarelaterte risikoer og muligheter i bedriftens virksomhet, strategi og økonomisk planlegging.

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 viktig del av Reitan Eiendoms virksomhetsstyring da selskapet skal posisjonere seg som ledende i Norge på 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. Bærekraftsarbeidet er integrert i selskapets forretningsmodeller, og direktør bærekraft i ledergruppen rapporterer til administrerende direktør om hvilke bærekraftsspørsmål som bør adresseres og hvilke tiltak som bør implementeres.

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 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 bærekraftsrapport.

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.

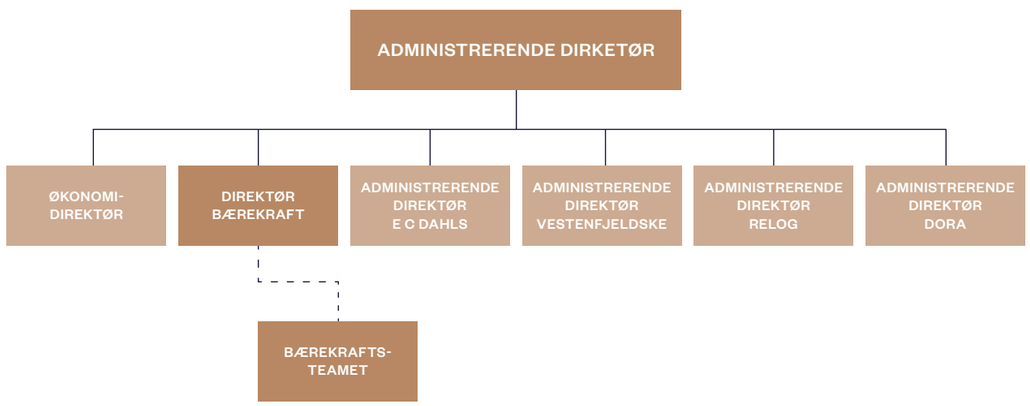
Et årlig sammendrag av klimaarbeidet, inkludert klimarelaterte risikoer og muligheter, blir fra rapporteringsåret 2021 sammenstilt i selskapets bærekraftsrapport som blir godkjent av styret.

Ledelsen
På ledernivå, er det direktør bærekraft som er ansvarlig for implementering av bærekraftsstrategien, og som er ansvarlig for at klimarelaterte risikoer og muligheter blir integrert i Reitan Eiendoms langsiktige bærekraftsarbeid.

Administrerende direktør rapporterer direkte til styret på selskapets progresjon i bærekraftsarbeidet og klimarelaterte spørsmål.

Den praktiske oppfølgingen, vurderingen og koordineringen av klimarelatert arbeid i selskapet, gjøres av bærekraftsteamet. Bærekraftsteamet koordinerer Reitan Eiendoms bærekraftsaktiviteter og bærekraftsarbeideidet i datterselskapene samt i verdikjedene. Bærekraftsteamet består av representanter fra alle datterselskapene. Direktør bærekraft leder arbeidet i bærekraftsteamet og påser at selskapet har tilstrekkelig fremdrift mot vedtatte mål.
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 og bærekraftsteamet vurderer klimarelaterte risikoer og muligheter.

VISJON FOR BÆREKRAFTSARBEIDET:
LEDENDE I NORGE PÅ BÆREKRAFTIG EIENDOMSUTVIKLING OG –FORVALTNING



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 for å vurdere klimarelaterte risikoer og muligheter har Reitan Eiendom gjennomført en vurdering av sannsynligheten for at risikoene inntreffer og innvirkningen det vil ha dersom risikoene inntreffer. Videre har Reitan Eiendom definert kort tidshorisont som 1-5 år, medium tidshorisont som 5-10 år og lang tidshorisont som 10+ år. 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 scenarioanalyse.
Under er en oversikt over Reitan Eiendoms viktigste klimarelaterte risikoer og muligheter, hvordan de spiller inn på selskapet og hvordan risikoene kan reduseres og mulighetene kan realiseres.

RISIKOER

Risiko 1: Krav til klimaregnskap på prosjekter
For at verden skal kunne nå 1,5-graders-ambisjonen satt i Parisavtalen, vil alle selskaper og land måtte måle og redusere sine utslipp. Bygg- og eiendomssektoren står for store utslipp årlig i Norge, spesielt indirekte gjennom sine innkjøp, og det forventes derfor at det kommer krav til klimaregnskap på alle prosjekter som Reitan Eiendom skal gjennomføre. Det forventes at dette trer i kraft i løpet av de kommende par årene. Det vil bety at Reitan Eiendom må sikre solid intern innkjøpskompetanse for å kunne velge de riktige leverandørene, noe som kan øke selskapets direkte kostnader. Videre vil det kreve en betydelig omlegging og strukturering hos leverandører for å kunne deklarere produkter og materialer med CO_2-fotavtrykk. Dette kan føre til høyere innkjøpskostnader for Reitan Eiendom, særlig i leverandørenes overgangsfase. For å redusere denne risikoen skal Reitan Eiendom sikre at selskapet har riktige datasystemer og høy grad av automatisering.

Risiko 2: Økte energipriser
EU har økt sine ambisjoner for utslippskutt. Dette har allerede ført til markant prisøkning for klimakvoter (m^2-pris). Det er en av faktorene som har hatt betydelig effekt på energiprisene i Norge det siste året, ettersom andre land og selskaper etterspør mer fornybar energi som Norge selger. En annen viktig faktor som har bidratt til høye energipriser har vært lav tilgang på gass i Europa. Det er spådd at energiprisene vil bli mer varierende, og det er forventet mer enn en dobling av den gjennomsnittlige energiprisen mot 2040. Reitan Eiendoms utslipp stammer hovedsakelig fra elektrisitetsforbruk. Med mer enn en dobling i gjennomsnittlige energipriser i kommende år, er det sannsynlig at selskapets indirekte kostnader vil øke. Felleskostnader i utleieeiendommer økes, noe som kan føre til at enkelte eiendommer blir mindre attraktive. Det kan føre til at selskapet selv i større grad må ta elektrisitetskostnadene. Videre vil det føre til at Reitan Eiendom må energieffektivisere sine eiendommer ytterligere og må bygge enda mer energieffektive bygg. For å redusere risikoen ved økte energipriser, jobber Reitan Eiendom kontinuerlig for å redusere energiforbruket i selskapet. I tillegg har selskapet allerede startet med ombygging av flere eiendommer i porteføljen til økt standard.

Risiko 3: Fysisk (Akutt)
Mer ekstremvær og ekstremnedbør vil kunne påvirke Reitan Eiendom direkte og indirekte. Med mer ekstremvær og ekstremnedbør vil det kunne komme skjerpede krav til overvannshåndtering på og rundt eiendommene til selskapet. Reguleringsmessig er utvidede sikkerhetssoner og hensynssoner 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 ekstremvær 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. 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.

Transportrutene for materialer til Reitan Eiendoms prosjekter vil sannsynligvis også kunne bli påvirket av ekstremvær. Mer ekstremregn kan føre til økt forekomst av ras, som potensielt kan blokkere transportruter på vei eller bane. For lav eller for høy vannstand i elver kan også påvirke transportruter til sjøs. Dette kan føre til forsinkelser i verdikjeden, som påvirker selskapets operasjonelle kostander. For å redusere risikoen for forsinkelser i verdikjeden skal selskapet legge til rette for å øke graden av lokale innkjøp. Dette vil gjøre verdikjeden kortere, samtidig som det stimulerer lokalmiljøet.

MULIGHETER

Mulighet 1: Ressurseffektivitet
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 a gjenbruk er også at det sparer miljøet for utslipp, både bundet i eksisterende materialer og i konstruksjoner som bevares, og 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 info 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.

For å øke ressurseffektiviteten i selskapet, jobber Reitan Eiendom aktivt for å optimalisere levetiden til byggene i porteføljen. Godt vedlikehold medfører økt levetid som igjen fører til redusert behov for ombygging og oppgradering av bygg. Dette reduserer selskapets direkte kostnader. Videre vil selskapet kunne tilby konkurransedyktige priser til sine kunder, som vil bidra til å sikre selskapets attraktivitet.
Å vise kundene at god eiendomsforvaltning er viktig for Reitan Eiendom, vil kunne bidra til at kunder i større grad forlenger leiekontrakter. Dette vil kreve at Reitan Eiendom har solid kompetanse på rehabilitering av bygg og at dette kommuniseres til leietakerne.

Mulighet 2: Produkter og Tjenester
I de kommende årene vil verdikjedene i bygg- og eiendomssektoren sannsynligvis endre seg betydelig. Reitan Eiendom har mulighet til å tilby løsninger tilpasset disse kommende endringene. Det kan eksempelvis være å etablere HUBer med fremskutte varelager for leverandører til byggeprosjekter og serviceoppdrag. Dette vil kunne øke effektiviteten i prosjekt gjennom redusert transportbehov og tidsbruk. Dette vil både være kostnadsbesparende, redusere utslipp fra transport og redusere risikoen for forstyrrelser i verdikjeden som følge av klimaendringer. For å realisere denne muligheten vil Reitan Eiendom kommunisere tett med leverandører og myndigheter omkring rammebetingelser for slike innovasjoner. I tillegg vil det kreve at selskapet har tilgjengelig areal med riktig leiepris og attraktivitet for formålet.

Mulighet 3: Motstandsdyktighet
Reitan Eiendom er et verdidrevet selskap, og verdigrunnlagene fungerer som fundament for selskapets virksomhet. Det betyr eksempelvis at selskapet ikke skal bruke ressurser det ikke behøver, at beslutningstakingen er desentralisert og at åpenhet ligger i selskapets natur. Verdigrunnlagene gjør at selskapet er mer tilpasningsdyktig til spådde endringer, og de ansatte skaper selskapets motstandsdyktighet gjennom solid kultur og lagmentalitet.

Et viktig konsept i Reitan Eiendom er at selskapet ikke skal ha høyere belåningsgrad (LTV) enn 50 %. Selskapet har således høy soliditet og gode muligheter til å investere i nye prosjekter som identifiseres og anses relevante.

EN VIKTIG SUKSESSFAKTOR FOR Å OPPNÅ MÅLENE I REITAN EIENDOMS BÆREKRAFTSTRATEGI ER GJENBRUK VED OMBYGGING OG REHABILITERING

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).

Klimarelaterte risikoer er integrert i Reitan Eiendoms overordnede risikostyringsprosess, og klimarisiko vurderes mer enn én gang i året. I den prosessen blir risikoer identifisert, vurdert og analysert, 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. Når en risiko er vurdert og analysert som høy nok, iverksettes tiltak for å redusere risikoen. 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.

Det overordnede ansvaret for risikostyring ligger hos administrerende direktør for 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.

Reitan Eiendom er fremdeles i startfasen med å kartlegge, vurdere og håndtere klimarelaterte risikoer, og en fullstendig risikohåndteringsmodell skal utarbeides for selskapet.

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.

I 2021 startet Reitan Eiendom å rapportere sine utslipp i henhold til The Greenhouse Gas Protocol (GHG protokollen) der tilnærmingen med operasjonell kontroll benyttes. I den kommende tiden vil Reitan Eiendom identifisere flere relevante måltall for håndtering av klimarelaterte risikoer og muligheter, og klimaregnskapet til selskapet skal også videreutvikles.

	2021
Scope 1	85,7 tCO_2e
Scope 2 (lokasjonsbasert)	124,3 tCO_2e
Scope 2 (markedsbasert)	5 464,7 tCO_2e
Scope 3	1 779,6 tCO_2e

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 2021 inkluderte 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 2021 er selskapets utgangspunkt og skal inkludere data for alle relevante kategorier i Scope 3.

Reitan Eiendom har ikke satt seg et konkret klimamål ennå, men selskapet skal redusere sine utslipp i tråd med 1,5 gradersmålet mot 2030 og være netto null i 2050.

REITAN EIENDOM

VEDLEGG 2:

KLIMA-REGNSKAPET 2021

Reitan Eiendoms første klimaregnskap.
Rapporteringen er gjort i tråd med GHG-protokollen.

REITAN
EIENDOM

KEY FIGURES GHG EMISSIONS 114

ANNUAL MARKET-BASED GHG EMISSIONS 116

KEY FIGURES ENERGY 116

KEY FIGURES ENERGY CONSUMPTION 117

KEY FIGURES GHG EMISSIONS

	Category	Unit	Dora	EC Dahls	REBUS	Reitan Eiendom	RELOG	SWG 33	Vesten-Fjeldske	Total
Scope 1										
	Transportation									
	Petrol	tCO_2e	0,1	0,5	-	-	-	-	1,8	2,4
	Diesel (NO)	tCO_2e	0,5	0,5	-	-	29,2	-	1,7	31,8
	Transportation Total	**tCO_2e**	**0,6**	**1**	**-**	**-**	**29,2**	**-**	**3,5**	**34,2**
	Refrigerants									
	R-407 C	tCO_2e	46,1	5,3	-	-	-	-	-	51,4
	Refrigerants Total	**tCO_2e**	**46,1**	**5,3**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**51,4**
	Scope 1 Total	**tCO_2e**	**46,7**	**6,3**	**-**	**-**	**29,2**	**-**	**3,5**	**85,7**
Scope 2										
	Electricity									
	Electricity Norway	tCO_2e	5,6	66,4	0,5	5,1	1	-	10	88,6
	Electricity Total	**tCO_2e**	**5,6**	**66,4**	**0,5**	**5,1**	**1**	**-**	**10**	**88,6**
	District heating location									
	District heating NO/Trondheim	tCO_2e	2,7	30,9	-	-	-	-	-	33,6
	District heating NO/Bergen	tCO_2e	-	-	-	-	-	-	-	0
	District heating location Total	**tCO_2e**	**2,7**	**30,9**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**33,6**
	District heating general									
	Local heating, renewable	tCO_2e	-	-	-	-	-	-	-	0
	Electric heat/cooling pump Nordic	tCO_2e	-	-	-	-	-	-	2,1	2,1
	District heating general Total	**tCO_2e**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**2,1**	**2,1**
	Electricity Green									
	Electricity Renewable, on-site		-	-	-	-	-	-	-	0
	Electricity Green Total	**tCO_2e**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**0**
	Scope 2 Total	**tCO_2e**	**8,3**	**97,2**	**0,5**	**5,1**	**1**	**-**	**12,1**	**124,3**
Scope 3										
	Waste									
	Residual waste, incinerated	tCO_2e	3,1	29,3	-	7	-	-	-	39,4
	Organic waste, incineration/energy recovery	tCO_2e	-	0,4	-	-	-	-	-	0,4
	Wood waste, recycled	tCO_2e	-	-	-	-	-	-	-	0
	Cardboard waste, recycled	tCO_2e		0,2	-	-	-	-	-	0,2
	Paper waste, recycled	tCO_2e	-	-	-	-	-	-	-	0
	Glass waste, recycled	tCO_2e	-	0,3	-	-	-	-	-	0,3
	EE waste, recycled	tCO_2e	-	-	-	-	-	-	-	0
	Plastic waste, recycled	tCO_2e	-	-	-	-	-	-	-	0
	Plastic waste, incinerated	tCO_2e	-	9,7	-	-	-	-	-	9,7
	Metal waste, recycled	tCO_2e	-	-	-	-	-	-	-	0
	Mineral wool waste, recycled (CL)	tCO_2e	-	-	-	-	-	-	-	0
	Industrial waste, landfill	tCO_2e	-	-	-	-	-	-	-	0
	Mineral oil waste, incinerated	tCO_2e	-	-	-	-	-	-	-	0
	Hazardous waste, recycled	tCO_2e	-	-	-	-	-	-	-	0
	Waste Total	**tCO_2e**	**3,1**	**40**	**-**	**7,1**	**-**	**-**	**-**	**50,2**

KEY FIGURES GHG EMISSIONS CONTINUED

	Category	Unit	Dora	EC Dahls	REBUS	Reitan Eiendom	RELOG	SWG 33	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		58,6	242,6	28,5	-	325,1	68,4	86,5	809,7
	Water supply, municipal	tCO_2e	2,4	17,5	0,2	-	2,1	3	4,5	29,7
	Residual waste, incinerated	tCO_2e	19,4	165,4	-	-	190,8	4,5	158,5	538,6
	Paper waste, recycled	tCO_2e	0,3	0,7	-	-	2,8	-	4	7,8
	District heating NO/Trondheim	tCO_2e	31,1	124,4	-	-	7,6	-	-	163,1
	Organic waste, incineration/energy recovery	tCO_2e	0,3	1,6	-	-	-	0,3	0,3	2,4
	Wood waste, recycled	tCO_2e	-	0,3	-	-	-	-	-	0,3
	Cardboard waste, recycled	tCO_2e	0,1	2,9	-	-	-	0,1	6,6	9,6
	Glass waste, recycled	tCO_2e	-	0,6	-	-	-	-	-	0,7
	Metal waste, recycled	tCO_2e	-	0,1	-	-	0,7	-	-	0,8
	EE waste, recycled	tCO_2e	-	0,4	-	-	0,2	-	-	0,7
	Industrial waste, landfill	tCO_2e	-	0,5	-	-	17,5	-	-	18
	Plastic waste, recycled	tCO_2e	-	0,2	-	-	2,9	-	0,2	3,3
	Plastic waste, incinerated	tCO_2e	-	36,8	-	-	-	-	3,4	40,2
	Hazardous waste, recycled	tCO_2e	-	-	-	-	0,3	-	-	0,4
	District heating Renewable	tCO_2e	-	-	-	-	-	-	-	0
	Organic sludge, energy recovery	tCO_2e	-	0,9	-	-	9,1	-	-	10
	Electricity renewable	tCO_2e	-	-	-	-	-	-	-	0
	Mineral oil waste, incinerated	tCO_2e	-	0,2	-	-	-	-	-	0,2
	Industrial waste, recycled	tCO_2e	-	-	-	-	-	-	-	0
	Plasterboard waste, recycled	tCO_2e	-	-	-	-	-	-	-	0
	Hazardous waste, incinerated	tCO_2e	-	-	-	-	-	-	-	0
	District heating NO/Bergen	tCO_2e	-	-	-	-	-	-	2,1	2,1
	Concrete waste, recycled	tCO_2e	-	-	-	-	-	-	0,2	0,2
	Electric heat/cooling pump Nordic	tCO_2e	-	-	-	-	-	-	7,5	7,5
	District heating NO/Oslo	tCO_2e	-	-	-	-	-	69,5	-	69,5
	Glass, recycled (OL)	tCO_2e	-	-	-	-	0,3	-	-	0,3
	Industrial inert waste, landfill	tCO_2e	-	-	-	-	-	-	-	0
	Rubber waste, recycled/energy	tCO_2e	-	-	-	-	-	-	-	0
	Downstream leased assets Total	**tCO_2e**	**112,2**	**595,1**	**28,7**	**-**	**559,6**	**145,7**	**273,8**	**1 715,2**
	Business travel									
	Mileage all. car (NO)	tCO_2e	-	0,1	-	0,1	-	-	1,2	1,5
	Domestic, RF	tCO_2e	-	-	4,8	2,9	3,1	-	1,6	12,4
	Continental/Nordic, incl. RF	tCO_2e	-	-	-	0,1	0,1	-	-	0,2
	Business travel Total	**tCO_2e**	**-**	**0,1**	**4,8**	**3,1**	**3,1**	**-**	**2,8**	**14**
	Scope 3 Total	**tCO_2e**	**115,3**	**635,3**	**33,5**	**10,4**	**562,8**	**145,7**	**276,6**	**1 779,6**
	Total	**tCO_2e**	**170,3**	**738,8**	**34**	**15,5**	**593**	**145,7**	**292,2**	**1 989,6**

REITAN EIENDOM

ANNUAL MARKET-BASED GHG EMISSIONS

Category	Unit	Dora	EC Dahls	REBUS	Reitan Eiendom	RELOG	SWG 33	Vesten-Fjeldske	Total
Electricity market-based	**tCO_2e**	**226,4**	**2 667,7**	**20,4**	**206,6**	**40,7**	**-**	**401,8**	**3 563,7**
Scope 2 market-based	**tCO_2e**	**229,1**	**2 698,6**	**20,4**	**206,6**	**40,7**	**-**	**403,9**	**3 599,4**
Total market-based	**tCO_2e**	**391,1**	**3 340,2**	**54**	**217**	**632,7**	**145,7**	**684**	**5 464,7**
Percentage change	**tCO_2e**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**34,2**

KEY FIGURES ENERGY

	Category	Unit	Dora	EC Dahls	REBUS	Reitan Eiendom	RELOG	SWG 33	Vesten-Fjeldske	Total
Scope 1										
	Transportation									
	Petrol	MWh	0,4	2,1	-	-	-	-	7,3	9,8
	Diesel (NO)	MWh	2,4	2,4	-	-	145,7	-	8,4	158,9
	Transportation Total	**MWh**	**2,8**	**4,4**	**-**	**-**	**145,7**	**-**	**15,7**	**168,7**
	Refrigerants									
	R-407 C	MWh	-	-	-	-	-	-	-	0
	Refrigerants Total	**MWh**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**0**
	Scope 1 Total	**MWh**	**2,8**	**4,4**	**-**	**-**	**145,7**	**-**	**15,7**	**168,7**
Scope 2										
	Electricity									
	Electricity Norway	MWh	563,3	6 636,1	50,8	514	101,2	-	999,5	8 864,9
	Electricity Total	**MWh**	**563,3**	**6 636,1**	**50,8**	**514**	**101,2**	**-**	**999,5**	**8 864,9**
	District heating location									
	District heating NO/Trondheim	MWh	**161,4**	1 838	-	-	-	-	-	1 999,4
	District heating NO/Bergen	MWh	-	-	-	-	-	-	23	23
	District heating location Total	**MWh**	**161,4**	**1 838**	**-**	**-**	**-**	**-**	**23**	**2 022,3**
	District heating general									
	Local heating, renewable	MWh	-	81,6	-	-	-	-	-	81,6
	Electric heat/cooling pump Nordic	MWh	-	-	-	-	-	-	199,9	199,9
	District heating general Total	**MWh**		**81,6**	**-**	**-**	**-**	**-**	**199,9**	**281,5**
	Electricity Green									
	Electricity Renewable, on-site	MWh	-	23,7	-	-	-	-	-	23,7
	Electricity Green Total	**MWh**	-	**23,7**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**23,7**
	Scope 2 Total	**MWh**	**724,7**	**8 579,4**	**50,8**	**514**	**101,2**	**-**	**1 222,4**	**11 192,4**
	Total	**MWh**	**727,5**	**8 583,8**	**50,8**	**514**	**246,9**	**-**	**1 238,1**	**11 361,1**
		GJ	**2 619**	**30 901,6**	**183**	**1 850,5**	**888,8**	**-**	**4 457,1**	**40 900**
	Scope 1 renewable energy	**MWh**	0,6	0,6	-	-	35,7	-	2,1	38,9
	Scope 1 renewable energy share	**%**	20.6%	13.1%	-	-	24.5%	-	13.1%	23.1%
	Scope 2 renewable energy	**MWh**	538,3	6 444,8	48,1	486,8	95,8	-	946,7	8 560,6
	Scope 2 renewable energy share	**%**	74.3%	75.1%	94.7%	94.7%	94.7%	-	77.5%	76.5%
	Total renewable energy	**MWh**	**538,8**	**6 445,4**	**48,1**	**486,8**	**131,5**	**-**	**948,8**	**8 599,5**
	Total renewable energy share	**%**	**74.1%**	**75.1%**	**94.7%**	**94.7%**	**53.3%**	**-**	**76.6%**	**75.7%**

KEY FIGURES ENERGY CONSUMPTION

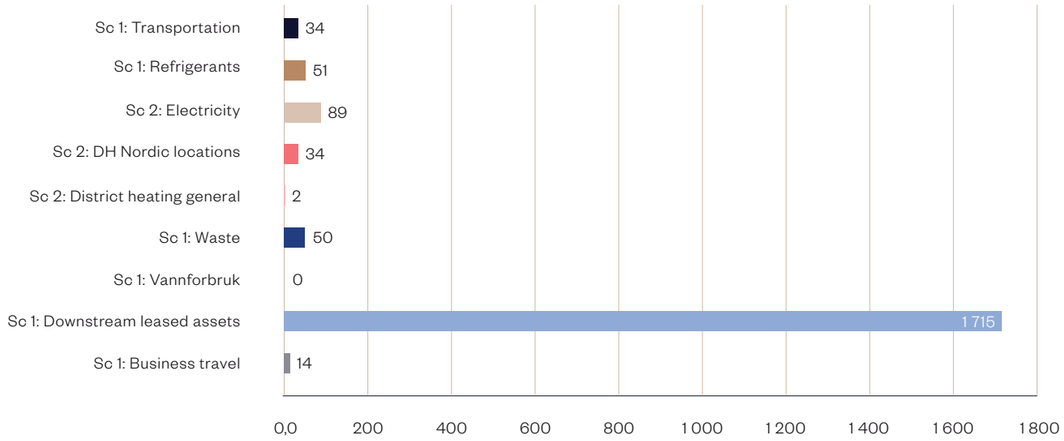
	Category	Unit	Dora	EC Dahls	REBUS	Reitan Eiendom	RELOG	SWG 33	Vesten-Fjeldske	Total
Scope 1										
	Transportation									
	Petrol	liters	46	212	-	-	-	-	756	1 014
	Diesel (NO)	liters	228	226	-	-	14 000	-	806	15 260
	Refrigerants									
	R-407 C	kg	26	3	-	-	-	-	-	29
Scope 2										
	Electricity									
	Electricity Norway	kWh	563 278,3	6 636 114,7	50 841,5	514 037	101 156	-	999 474,3	8 864 901,7
	District heating location									
	District heating NO/Trondheim	kWh	161 399,4	1 837 969,3	-	-	-	-	-	1 999 368,7
	District heating NO/Bergen	kWh	-	-	-	-	-	-	22 965,9	22 965,9
	District heating general									
	Local heating, renewable	kWh	-	81 613	-	-	-	-	-	81 613
	Electric heat/cooling pump Nordic	kWh	-	-	-	-	-	-	199 914,8	199 914,8
	Electricity Green									
	Electricity Renewable, on-site	kWh	-	23 671,4	-	-	-	-	-	23 671,4
Scope 3										
	Waste									
	Residual waste, incinerated	kg	6 080	58 460,2	-	14 040	-	-	-	78 580,2
	Organic waste, incineration/energy recovery	kg	-	18 978	-	-	-	-	-	18 978
	Wood waste, recycled	kg	-	1 318,7	-	-	-	-	-	1 318,7
	Cardboard waste, recycled	kg		9 326,5	-	-	-	-	-	9 326,5
	Paper waste, recycled	kg	-	569,9	-	1 480	-	-	-	2 049,9
	Glass waste, recycled	kg	-	15 519,5	-	-	-	-	-	15 519,5
	EE waste, recycled	kg	-	570,6	-	-	-	-	-	570,6
	Plastic waste, recycled	kg	-	65,4	-	-	-	-	-	65,4
	Plastic waste, incinerated	kg	-	4 089,3	-	-	-	-	-	4 089,3
	Metal waste, recycled	kg	-	2	-	-	-	-	-	2
	Mineral wool waste, recycled (CL)	kg	-	0,5	-	-	-	-	-	0,5
	Industrial waste, landfill	kg	-	0,7	-	-	-	-	-	0,7
	Mineral oil waste, incinerated	kg	-	0,3	-	-	-	-	-	0,3
	Hazardous waste, recycled	kg	-	5,5	-	-	-	-	-	5,5
	Vannforbruk									
	Water supply, municipal	m^3	-	161,4	-	1 410	-	-	-	1 571,4

KEY FIGURES ENERGY CONSUMPTION CONTINUED

Category	Unit	Dora	EC Dahls	REBUS	Reitan Eiendom	RELOG	SWG 33	Vesten-Fjeldske	Total
Scope 3									
Downstream leased assets									
Electricity Norway	kWh	5 863 423,9	242 622 96,1	2 845 416,5	-	32 514 350	6 835 603	8 650 717,3	80 971 806,8
Water supply, municipal	m^3	15 907	117 665,7	1 549	-	14 007	19 995	30 016	199 139,7
Residual waste, incinerated	kg	38 690	329 392,8	-	-	380 128	8 900	315 825	1 072 935,8
Paper waste, recycled	kg	13 701	33 169,1	-	-	131 925	310	185 896,3	36 5001,4
District heating NO/Trondheim	kWh	1 850 984,6	7 404 697,8	-	-	451 551	-	-	9 707 233,4
Organic waste, incineration/energy recovery	kg	11 970	74 895	-	-	-	14 340	12 769	113 974
Wood waste, recycled	kg	-	11 977,3	-	-	-	820	820	13 617,3
Cardboard waste, recycled	kg	3 340	137 032,6	-	-	-	3 060	309 120	452 552,6
Glass waste, recycled	kg	40	29 951,5	-	-	210	380	537,6	31 119,1
Metal waste, recycled	kg	1 150	3 073	-	-	33 410	270	140	38 043
EE waste, recycled	kg	1 453	18 616,4	-	-	10 635	580	1 800	33 084,4
Industrial waste, landfill	kg	-	1 015,3	-	-	37 520	-	-	38 535,3
Plastic waste, recycled	kg	1 780	8 661,6	-	-	135 869	440	8 880	155 630,6
Plastic waste, incinerated	kg	-	15 552,7	-	-	-	-	1 439,1	16 991,8
Hazardous waste, recycled	kg	-	1 553,5	-	-	16 267	-	-	17 820,5
District heating Renewable	kWh	-	269 825,4	-	-	-	-	-	269 825,4
Organic sludge, energy recovery	kg	-	42 379,5	-	-	429 379	-	-	471 758,5
Electricity renewable	kWh	-	57 313,6	-	-	2 713 400	63 760	-	2 834 473,6
Mineral oil waste, incinerated	kg	-	57,7	-	-	-	-	-	57,7
Industrial waste, recycled	kg	-	450	-	-	-	-	-	450
Plasterboard waste, recycled	kg	-	100	-	-	-	-	-	100
Hazardous waste, incinerated	kg	-	20	-	-	-	-	-	20
District heating NO/Bergen	kWh	-	-	-	-	-	-	1 067 185,1	1 067 185,1
Concrete waste, recycled	kg	-	-	-	-	-	-	209 766	209 766
Electric heat/cooling pump Nordic	kWh	-	-	-	-	-	-	725 002,2	725 002,2
District heating NO/Oslo	kWh	-	-	-	-	-	7 636 075	-	7 636 075
Glass, recycled (OL)	kg	-	-	-	-	13 940	-	-	13 940
Industrial inert waste, landfill	kg	80	-	-	-	-	-	-	80
Rubber waste, recycled/energy	kg	20	-	-	-	-	-	-	20
Business travel									
Mileage all. car (NO)	km	-	967	-	1 133	-	-	12 742	14 842
Domestic, RF	pkm	-	-	19 631	11 884	12 503	-	6 383	50 401
Continental/Nordic, incl. RF	pkm	-	-	-	546	480	-	-	1 026

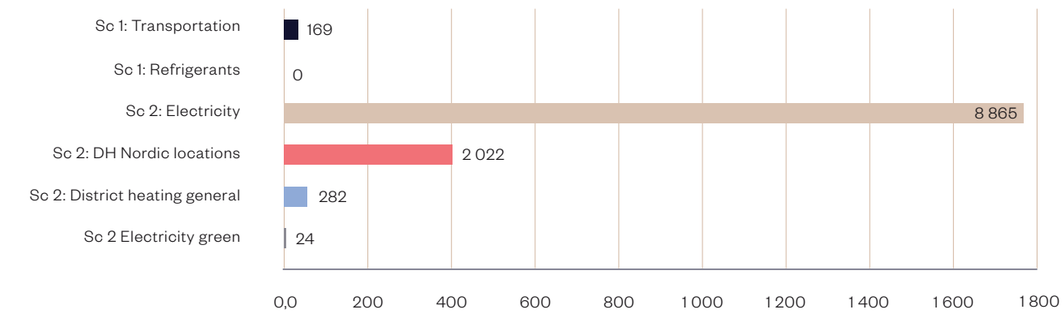
Key Figures GHG Emissions

Unit: tCO_2e



Key Figures Energy

Unit: MWh



REITAN
EIENDOM

Lade Gaard, Trondheim
Pb. 1840 Lade, 7440 TRONDHEIM