



Bærekraftstrategi

2020 – 2025

Eiendomsspar AS

Victoria Eiendom AS



Bærekraftstrategi for Eiendomsspar AS og Victoria Eiendom AS 2020-2025

Sist oppdatert: 2020-09-03

Innhold

1. Innledning.....	3
2. Våre prinsipper for bærekraft	4
3. Ledelsesforankring, ansvar og roller	4
4. FNs bærekraftsmål	5
5. Interessenter	7
6. Vesentlighetsanalyse	7
7. Fokusområder for bærekraft	8
Klima og miljø	8
Ressursbruk.....	9
Trygge bygg og byrom	9
Vedlikehold som skaper verdi.....	9
Styringssystemer for kvalitet, bærekraft og interne retningslinjer	9

1. Innledning

Bærekraftstrategien for Eiendomsspar AS og Victoria Eiendom AS (heretter kalt selskapene) er tuftet på selskapenes nøkkelverdier solid, profesjonell og framtidsrettet. Den henger også nøye sammen med forretningsstrategien hvor bærekraft er identifisert som én av nøkkelfaktorene for suksess innen eie og utvikling av eiendom.

Strategien skal bidra til at vi jobber helhetlig, langsiktig og systematisk med bærekraft. Videre skal den gjøre det synlig og tydelig overfor våre interne og eksterne interessenter hvordan vi som selskap jobber med bærekraft, og hvilke områder vi har fokus på.

Vår visjon skal være å utvikle eiendommene våre slik at de dekker dagens og morgendagens behov for leietakerne våre. Dette innebærer at selskapene skal være blant de ledende, både når det gjelder design, layout og bærekraftige løsninger.

Bærekraftig utvikling

I Eiendomsspar og Victoria Eiendom har vi lenge hatt energi- og miljø på dagsorden. De siste årene har vi gjennomført mange tiltak for å redusere energiforbruket og gjøre eiendommene våre mer miljøvennlige. Begrepet bærekraft rommer imidlertid mer enn energi og miljø, noe som kommer til uttrykk i FNs bærekraftsmål¹ som ser miljø, økonomi/selskapsstyring og sosiale forhold i sammenheng.



Valg av fokusområder for bærekraft

Arbeidet med bærekraft skal lønne seg – både for oss som selskap, miljøet og omgivelsene våre. Det innebærer at vi må konsentrere innsatsen vår om de områdene vi har størst påvirkning på, og som betyr mest for våre omgivelser.

I arbeidet med å utarbeide bærekraftstrategien og velge ut fokusområder, har vi tatt utgangspunkt i de av FNs bærekraftsmål vi mener er mest relevante for vår virksomhet. I tråd med prinsippene og arbeidsmetodikken Euronext (Oslo Børs) anbefaler i sin veileder for ESG-

¹ Les mer om FNs bærekraftsmål på FN-Sambandets nettsider: <https://www.fn.no/om-fn/fns-baerekraftsmaal>

rapportering (se vedlegg)², har vi gjennomført en interessent- og vesentlighetsanalyse. ESG (Environmental, Social, Governance) kan oversettes til norsk som miljø/klima, sosiale forhold og selskapsstyring/økonomi, og er de tre dimensjonene som inngår i bærekraftbegrepet.

Handlingsplan for bærekraft

Mens bærekraftstrategien er et dokument som skal peke ut retningen for en lengre tidsperiode, skal handlingsplanen være konkret og inneholde mål og tiltak for det neste budsjettåret. Det er i handlingsplanen for bærekraft at ambisjonsnivået for de enkelte fokusområdene kommer til syne.

Rapportering på bærekraft

Å rapportere åpent om utvikling og resultater av bærekraftsarbeidet er et viktig prinsipp i Euronexts retningslinjer for ESG-rapportering. I tillegg er rapportering på utvalgte nøkkelindikatorer (KPIer) nødvendig for å kunne måle, dokumentere og forbedre bærekraftsarbeidet underveis.

2. Våre prinsipper for bærekraft

I den daglige driften og utvikling av selskapene legger vi følgende prinsipper til grunn for våre vurderinger og beslutninger:

1. Vi jobber langsiktig og systematisk med å utvikle selskapene i en mer bærekraftig retning.
2. Trygge bygg og byrom er en viktig del av arbeidet med bærekraft.
3. Ved å forvalte, drifte, vedlikeholde, og utvikle eiendommene med minst mulig bruk av ressurser og lavest mulig klimagassutslipp skaper vi verdi både for selskapene, for miljøet og for våre omgivelser.
4. Så langt det er mulig måler og evaluerer vi alle bærekraftstiltak vi gjennomfører.
5. Vi har god dialog med interessentene våre om bærekraft og ny teknologi som kan gjøre selskapene mer bærekraftige.
6. Arbeidet med bærekraft er en viktig del av selskapenes ledelses- og styringssystemer.
7. Vi er åpne om vårt arbeid med bærekraft og rapporterer om alle viktige forhold innen bærekraft på en systematisk og konsistent måte.
8. Våre investeringer i kunst og utsmykning skaper gode opplevelser, og bidrar til bærekraftig by- og stedsutvikling.
9. Vi arbeider systematisk for å etterleve alle lover og forskrifter.
10. Arbeidet med bærekraft omfatter hele virksomheten, og våre medarbeidere er kjent med hva våre prinsipper for bærekraft innebærer.

3. Ledelsesforankring, ansvar og roller

- Administrerende direktør har det overordnede ansvaret for bærekraftstrategien.
- Viseadministrerende direktør har ansvaret for at bærekraftstrategien blir iverksatt i organisasjonen og er en naturlig del av kjernevirksomheten.

² Euronexts retningslinjer erstatter Oslo Børs' veiledning om rapportering av samfunnsansvar fra 2018. Både Oslo Børs' veileder fra 2018 og Euronexts veileder fra 2019 finner du på Oslo Børs' nettsider:

<https://www.oslobors.no/Oslo-Boers/Notering/Aksjer-egenkapitalbevis-og-retter-til-aksjer/Oslo-Boers-og-Oslo-Axess/Retningslinjer-for-ESG-rapportering>.

- Finansdirektøren har det overordnede ansvaret for at selskapene følger gjeldende regelverk og prinsipper for rapportering på bærekraft.
- Miljøsjefen har det faglige og operative ansvaret innen området bærekraft. Miljøsjefen har ansvaret for å utarbeide en handlingsplan hvert budsjettår.
- Leder for hver enkelt enhet er ansvarlig for at aktivitetene i handlingsplanen blir gjennomført innenfor sitt område.
- Miljøsjefen skal sørge for god informasjon om bærekraftstrategien til de ansatte. Ansatte har et selvstendig ansvar for å etterleve selskapenes til enhver tid gjeldende handlingsplaner for bærekraft.

4. FNs bærekraftsmål

Eiendomsspar og Victoria Eiendom er blant Norges ledende eiendomsselskaper og tar del i den globale dugnaden for å nå FNs bærekraftsmål.

Vi har valgt å fokusere på de 6 bærekraftsmålene, av totalt 17, som vi mener er mest relevante for selskapenes virksomhet. Under har vi beskrevet hvordan vi kan bidra til å nå hvert enkelt mål.

Mål 3: God helse



Ved å velge miljøvennlige materialer og sørge for velfungerende tekniske installasjoner skaper vi et godt inneklima i byggene våre. Vi skal følge alle lovpålagte krav til HMS. Alle eiendommer og byggeprosjekter skal være trygge og ivareta god helse.

Mål 8: Anstendig arbeid og økonomisk vekst



Ved å bygge langsiktige relasjoner basert på tillit, bidrar vi til anstendige arbeidsforhold. Selskapenes interne retningslinjer er med på å fremme et trygt og sikkert arbeidsmiljø.

Mål 9: Innovasjon og infrastruktur



Ved å investere i ny teknologi og nye løsninger som kan gjøre eiendommene og områdene rundt mer bærekraftige, oppmuntrer vi til innovasjon.

Mål 11: Bærekraftige byer og samfunn



Vi velger energieffektive og miljøvennlige løsninger for både nybygg og eksisterende eiendommer. Ved å holde eiendommene våre i god stand, tilpasse dem til endringer i klimaet, samt investere i kunst og utsmykning, bidrar vi til bærekraftig byutvikling.

Mål 12: Ansvarlig forbruk og produksjon



Vi holder oversikt over energi- og vannforbruket og gjør det vi kan for å ikke bruke mer enn vi må. Vi legger til rette for kildesortering av avfall slik at det kan bli gjenvunnet til nye materialer eller til energi. Der vi ser det hensiktsmessig oppfordrer vi til ombruk/gjenbruk av materialer. Gjennom systematisk drift, vedlikehold, forvaltning og utvikling av eiendommene skaper vi verdi både for selskapene, for miljøet og for omgivelsene.

Mål 17. Samarbeid for å nå målene



Gjennom bærekraftige partnerskap og samarbeid med blant annet kunder, leverandører og offentlige myndigheter reduserer vi klimagassutslippene og bidrar til vedlikehold som skaper verdi.

Eksempelvis:

- I Rammeavtaler med service- og tjenesteleverandører stiller vi krav til mer miljøvennlig drift og vedlikehold av eiendommene.
- Inngå grønne leiekontrakter med leietakere for finansiering av miljøvennlig tiltak.
- I Rammeavtaler og samarbeid med entreprenører og rådgivere, stiller vi krav om valg av bærekraftige løsninger i leietakertilpasninger og i bygge- og utviklingsprosjekter.

5. Interessenter

Vi legger vekt på å ha god og tett dialog med våre kunder, leverandører og samarbeidspartnere, i tillegg til regulerende myndigheter og andre interessenter som er viktige premissgivere for bærekraftig by- og eiendomsutvikling.

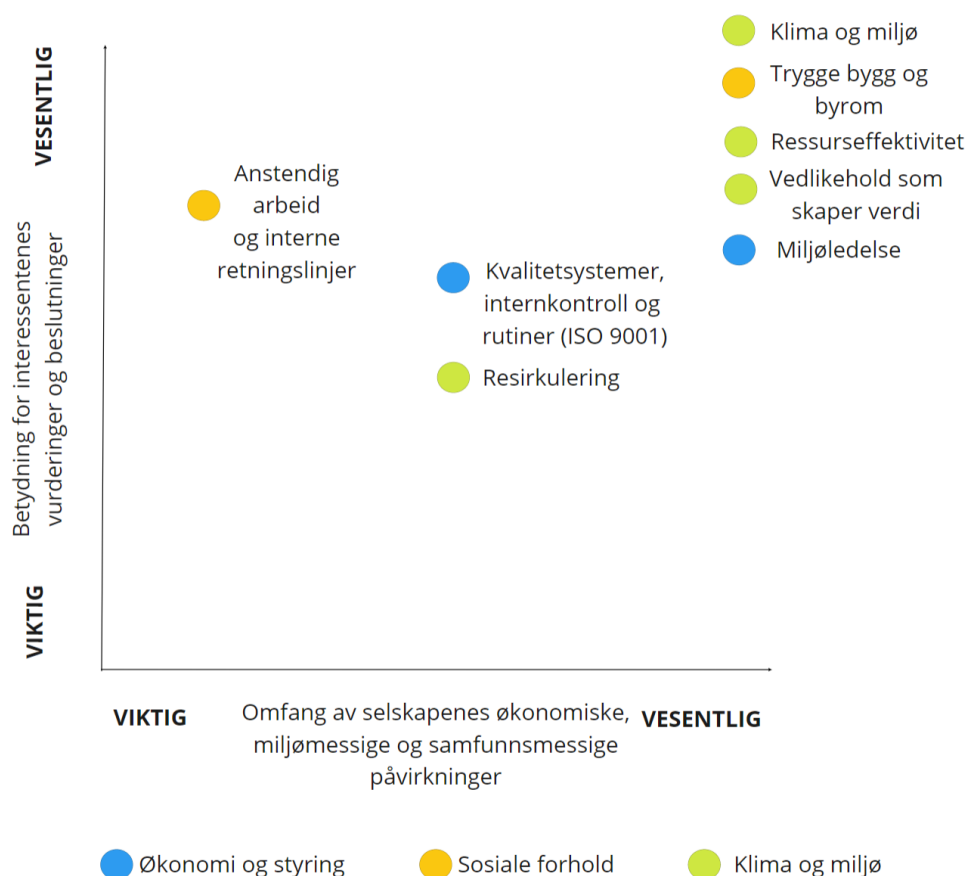
Denne dialogen bidrar til gjennomføring av de tiltakene som har mest effekt og skaper mest verdi – både for selskapene, miljøet og interessentene.

Våre viktigste interessentgrupper er:

- Eiere
- Leietakere
- Medarbeidere
- Leverandører og samarbeidspartnere
- Samfunn og omgivelser
- Bank og finans

6. Vesentlighetsanalyse

Gjennom en vesentlighetsanalyse har vi identifisert hvilke temaer for bærekraftig utvikling som er av størst betydning for vår egen virksomhet, så vel som de viktigste interessentene.



7. Fokusområder for bærekraft

På bakgrunn av vesentlighetsanalysen har vi valgt ut følgende fokusområder for strategiperioden 2020 – 2025 og med tilknytningen til utvalget av FNs bærekraftsmål:

- **Klima og miljø**



- **Ressursbruk**



- **Trygge bygg og byrom**



- **Vedlikehold som skaper verdi**



- **Styringssystemer for kvalitet, bærekraft og interne retningslinjer**



Klima og miljø

Klimaendringer er vår tids største miljøutfordring. Eiendomsbransjen har stor betydning for at Norge skal nå sine klimamål. Klimagassutslippene fra eiendom kommer først og fremst fra energi- og vannforbruk til drift av eiendom, transport og produksjon av byggevarer og bruk av fossile drivstoff i bygg- og anleggsvirksomhet. I et livsløpsperspektiv er klimafotavtrykket til eiendomssektoren vesentlig i samfunnets klimaregnskap.

Gjennom forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling av eiendommene våre skal Eiendomsspar og Victoria Eiendom skape mest mulig verdi med minst mulig klimafotavtrykk.

Ressursbruk

Energi

Vi følger opp energiforbruket og jobber systematisk med å bruke minst mulig energi for å oppnå et best mulig inn klima i byggene våre. Når vi rehabiliterer eller bygger nytt, investerer vi i teknologi og løsninger som gir mulighet for mest mulig energieffektiv drift gjennom byggets levetid.

Vann

Vann er en viktig ressurs. Vi følger opp vannforbruket og gjennomfører tiltak for å redusere vannforbruket. Vi sørger også for godt vedlikehold av vannbårne varmesystemer, rør og sanitæranlegg for å hindre lekkasjer.

Materialer, ombruk, resirkulering/gjenvinning og avfall

For å redusere mengden avfall velger vi materialer og tekniske installasjoner med god kvalitet og legger til rette for ombruk av blant annet møbler og interiør. Vi legger til rette for kildesortering og bidrar dermed til at avfallet kan resirkuleres til nye materialer eller til energi.

Vi unngår i størst mulig grad å bruke produkter og materialer som inneholder helse- og miljøskadelige stoffer. Dette gjør det mulig å bruke materialene om igjen, eller resirkulere dem til nye materialer.

Trygge bygg og byrom

Som eiendomsselskap er det å sikre *trygghet og helse*, en av våre viktigste oppgaver. Ved å ha fokus på HMS internt i organisasjonen og blant våre leverandører, vektlegge godt vedlikehold av bygninger og best mulig drift av tekniske anlegg, forhindrer vi utrygge og helseskadelige situasjoner og avvik.

Vedlikehold som skaper verdi

Eiendommene vi eier har stor verdi både økonomisk, for miljøet og for omgivelsene. En av selskapenes viktigste oppgaver er å ta vare på og foredle disse verdiene gjennom profesjonell og bærekraftig forvaltning, drift og vedlikehold.

Styringssystemer for kvalitet, bærekraft og interne retningslinjer

Gjennom beskrivelse av våre prosesser, rutiner og retningslinjer formaliserer vi hvordan vi jobber og kan dokumentere det som allerede er en sentral del av selskapenes kultur, arbeidsmetodikk og forretningsfilosofi. Samtidig sikrer vi en systematisk tilnærming til kvalitet og bærekraft, noe som bidrar til en robust og framfidsrettet organisasjon.