

Eiendomshuset Malling & Co

ESG strategi (v1.0)

Innhold

1. Innledning	3
2. Verdigrunnlag og visjon	4
2.1. Verdigrunnlag	4
2.2. Visjon	4
3. Om Malling & Co	5
3.1 Historie og nøkkeltall.....	5
3.2 Virksomhetsområder og verdikjeder.....	5
3.3 Beskrivelse av forankring og organisering.....	5
4. Interessenter.....	6
4.1. Vesentlige interessenter	6
4.2. Interessentdialog	7
5. Vurdering av risiko og muligheter.....	7
6. ESG – Vesentlige temaer.....	8
1. E – Miljø («Environment»)	10
1.1. Klima og Energi.....	11
1.2. Materialinnkjøp, sirkulærøkonomi og ombruk	12
2. S – Sosial bærekraft («Social»)	13
2.1. Kompetanseutvikling.....	14
2.2. Likestilling og mangfold.....	15
2.3. Helse, velvære og sikkerhet	16
2.4. Ansvarlige leverandørkjeder	17
3. G – Selskapsstyring («Governance»)	17
3.1. Forebygging av hvitvasking/korrupsjon	18
3.2. Datasikkerhet	19
3.3. ESG/Miljøledelse	20

1. Innledning

Innen 2050 skal EU være klimanøytralt. Det målet er vedtatt, og det er det vi strekker oss mot i årene som kommer. Det er ingen tvil om at det grønne skiftet får store implikasjoner for vår bransje, men det gir også enorme muligheter. Derfor ønsker vi å videreutvikle vår ledende rolle innenfor bærekraft. Ved å tydelig definere enkeltområder hvor vi kan utgjøre en forskjell innenfor både “Environmental”, “Social” og “Governance” (ESG), posisjonerer vi oss for fremtiden. Eiendomshuset Malling & Co er Norges ledende rådgiver innenfor næringseiendom. Vi har alltid vært et selskap preget av innovasjonslyst og evne til å videreutvikle oss. De 280 medarbeiderne som til sammen utgjør Malling & Co tilbyr tjenester og rådgivning knyttet til transaksjon, utleie, verddivurdering, analyse, leiesøk, syndikering, kapitalforvaltning, prosjektledelse, energi og miljø og forvaltning. Gjennom alle disse tjenestene påvirker vi samfunnet, og er tydelig tilstede gjennom hele livsløpet til en næringseiendom. **Totalt setter vår markedsposisjon, vår størrelse og vårt brede tjenestespekter oss i en særskilt posisjon til å kunne bevege hele bransjen i en mer bærekraftig retning.** Derfor er det både naturlig, og i tråd med våre overordnede verdier, at vi med dette søker å utvikle en ambisiøs ESG-strategi. Malling & Co skal være en ansvarlig aktør som bidrar positivt overfor våre interessenter og samfunnet for øvrig. Vi er overbevist om at en sterk posisjon innen alle parameterne som til sammen utgjør ESG gir bedre leveranser til våre kunder, økt konkurransekraft og gjør Malling & Co til en mer attraktiv arbeidsplass. Å ta bærekraft på det største alvor gjør oss til et bedre selskap, rustet oss for morgendagen og at vi gir vårt bidrag til at vi når målene om et klimanøytralt EU innen 2050.



Peter Malling Styreleder Eiendomshuset Malling & Co

«Vi vil takke våre gode samarbeidspartnere i Malling & Co Energi og Miljø som har lagt grunnlaget for bærekraftsoppfølgingen og utarbeidet denne omfattende rapporten for oss. De hjelper oss også med utviklingen og den kontinuerlige forbedringen som gjøres på eiendommene. Skal man lykkes med dette viktige arbeidet må man knytte til seg den beste ekspertisen og ressursene som er tilgjengelig. Det føler vi at vi har hos Malling & Co».



Nils Arne Gundersen Head of Real Estate Nordea Liv

2. Verdigrunnlag og visjon

2.1. Verdigrunnlag

I Malling & Co er vi opptatt av å holde absolutt høyeste etiske standard. Det er et krav som handler like mye om hvordan vi behandler hverandre internt, som det påvirker alle deler av vår eksterne forretningsdrift. Dette gjør seg blant annet gjeldende i vårt verdigrunnlag, som lar seg uttrykke gjennom «de 3 P-er».

Positiv; Vi har et grunnleggende positivt menneskesyn både internt og eksternt. Vi viser våre ansatte, kunder og andre forretningsforbindelser respekten de fortjener. I alle våre relasjoner er vi oppmuntrende, imøtekommende og vennlige.

Pålitelig; I Malling & Co stoler vi på hverandre, og våre kunder kan stole på oss. Vi gjør det vi sier og holder det vi lover.

Profesjonell; Vi setter vår ære i å levere kvalitet i alle våre tjenester og leveranser.

2.2. Visjon

«Vi skal være landets dyktigste og mest anerkjente eiendomshus». Det er vår visjon og vår ledestjerne.

Visjonen handler ikke nødvendigvis om å bli størst, men om å være dyktigst og mest anerkjent. For å få til det er det helt avgjørende at vi etterlever vårt verdigrunnlag. Det er våre handlinger i

det daglige arbeidet som sikrer at vi navigerer mot ledestjernen. Denne ESG-strategien skal bidra til å nå vår visjon på kort sikt gjennom å være et styringsverktøy med noen tydelige, kvantifiserbare mål, og langsiktig ved å legge føring hvordan vi jobber helhetlig med bærekraft i Malling & Co.

3. Om Malling & Co

3.1 Historie og nøkkeltall

Selskapet ble etablert i 1964 av Peter T. Malling sr. I nesten 60 år har Malling & Co vært det mest innovative og komplette eiendomshuset i Norge. Selskapet er i dag landets eldste og største rådgiver innen alt som er knyttet til næringseiendom. Den posisjonen fordrer imidlertid at vi aldri hviler på fordums storhet, men alltid søker å forbedre, utvikle og innovere. I dag eies selskapet av Malling-familien og 37 ledende ansatte.

Nøkkeltall:

Antall medarbeidere ved inngangen til år 2023: 282

Driftsinntekter 2022: MNOK 552

Kontorer i Oslo, Stavanger, Bergen, Drammen og Tønsberg

Forvaltningsportefølje: 2,7 mill. kvm.

3.2 Virksomhetsområder og verdikjeder

Malling & Co tilbyr tjenester som totalt sett har stor samfunnspåvirkning. Vi følger en eiendom gjennom hele livsløpet, fra innledende faser til avhending eller omfattende oppgraderinger.

Vi er en fullskalaleverandør av tjenester knyttet til næringseiendom, og opererer innen følgende tjenesteområder:

- Eiendomsforvaltning
- Teknisk drift av eiendom
- Eiendomsutvikling
- Bærekraft og ESG
- Teknologi
- Leie av eiendom
- Utleie av eiendom
- Salg av eiendom
- Investering i eiendom
- Analyse
- Verdivurdering

3.3 Beskrivelse av forankring og organisering

Administrerende direktør har øverste ansvar for ESG-strategien. Strategiske mål forankres i styret, og operasjonaliseres gjennom de ulike virksomhetene. I arbeidet med strategien er det dannet arbeidsgrupper med ulike fagkompetanser for å beskrive dagens situasjon, foreslå KPI-er og drøfte relevante målsettinger. Dette arbeidet avsluttes ikke med denne strategien, men er tvert imot et kontinuerlig arbeid som skal følges opp, rapporteres og implementeres som en naturlig del av vår daglige drift. Malling & Co har i tillegg sluttet seg til [Eiendomssektorens veikart mot 2050](#), inklusive de 20 strakstiltakene (versjon 1.0 og 2.0).

4. Interessenter

4.1. Vesentlige interessenter

Gjennom intervjuer med hver forretningsenhet innunder Malling & Co har vi identifisert de mest relevante interessentene. Med relevans menes enten at de påvirkes av eller har påvirkning på selskapets verdikjede. Vi anslår at ansatte, gårdeiere, leietakere, leverandører og eiere er våre viktigste interessenter. I tillegg er myndigheter og lokalsamfunn også trukket frem som sentrale interessenter for selskapet vårt.

Analysen viser at følgende emner har størst vesentlighet ift temaet Miljø;

1. Inneklima
2. Energiforbruk
3. Avfallshåndtering og ressurseffektivitet
4. Materialvalg
5. Ombruk

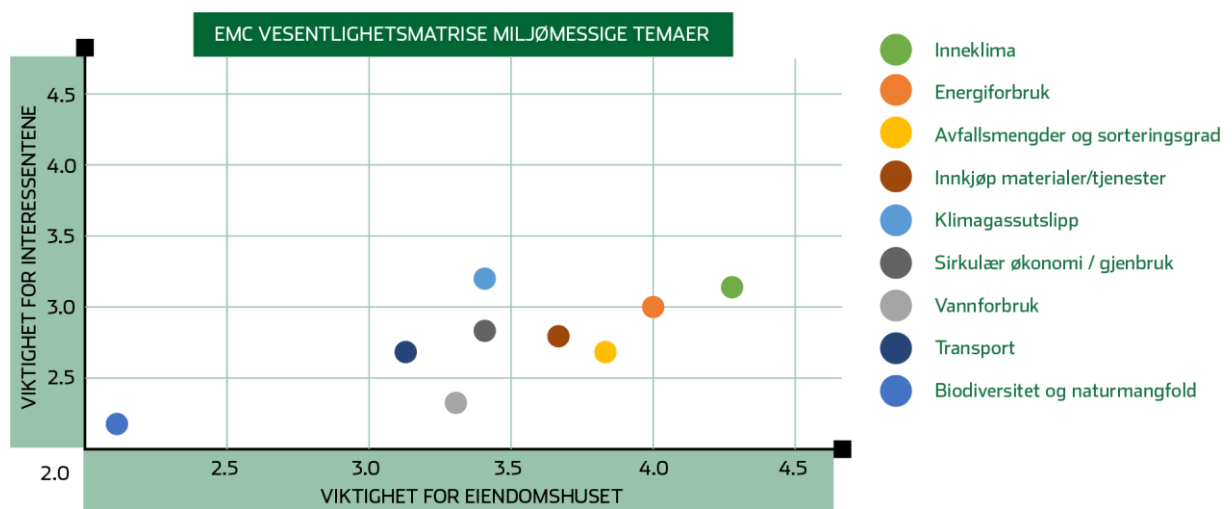
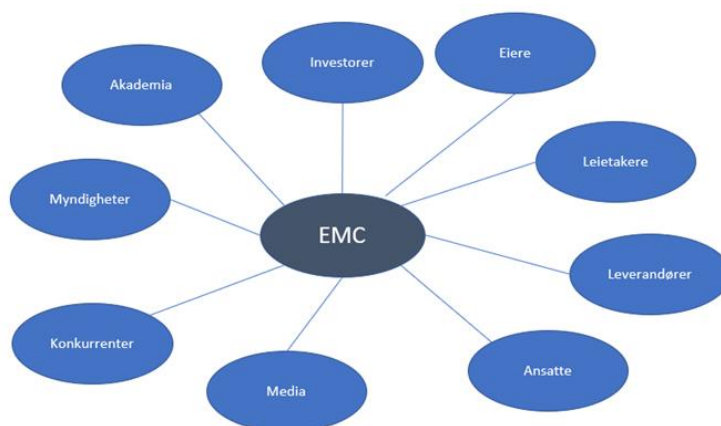


Fig. 1. Stakeholder modell



4.2. Interessentdialog

I tråd med våre verdier skal krav og forventninger fra interessenter som berøres eller påvirkes av Malling & Co sin virksomhet møtes på en konstruktiv måte. Vi skal etablere og opprettholde løpende dialoger i ulike fora, slik at vi hele tiden er oppdatert og kan identifisere og prioritere vesentlige temaer i arbeidet vårt.

4.3. Referanse

Rehabiliteringen av Olav Kyrres gate 22 i Bergen for Nordea Liv Eiendom. Fra energikarakter E til C og BREEAM-NOR «Very good».



5. Vurdering av risiko og muligheter

Malling & Co anser at de forretningsmessige mulighetene som betydelige knyttet til å tilpasse og integrere relevante og vesentlige ESG-temaer i all vår rådgivning i hele verdikjeden. ESG og bærekraft, sammen med digitalisering, er i vår strategi identifisert som den viktigste faktoren som påvirke oss de nærmeste årene. Det å ta en ledende rolle innenfor rådgivning knyttet til bærekraft og ESG blir en viktig konkurranseparameter og representerer først og fremst en mulighet, men også en risiko dersom vi ikke lykkes å levere tilstrekkelig god rådgivning.

Malling & Co er en ren rådgiver og eier ikke eiendom. Klimarelatert risiko for Malling & Co er hovedsakelig relatert til kompetanse og kunnskap. For at selskapet skal opprettholde posisjonen som en foretrukket rådgiver og eiendomsforvalter, er det avgjørende å kontinuerlig være oppdatert og levere god rådgivning knyttet til: (i) nye rammeverk som følger av reguleringer fra

EU innenfor bærekraft samt (ii) fysisk risiko og overgangsrisiko som følger av klimaendringer og overgang til lavkarbonsamfunn som treffer våre oppdragsgivere.

Utover dette er de viktigste risikoene for Malling & Co risiko manglende evne til å:

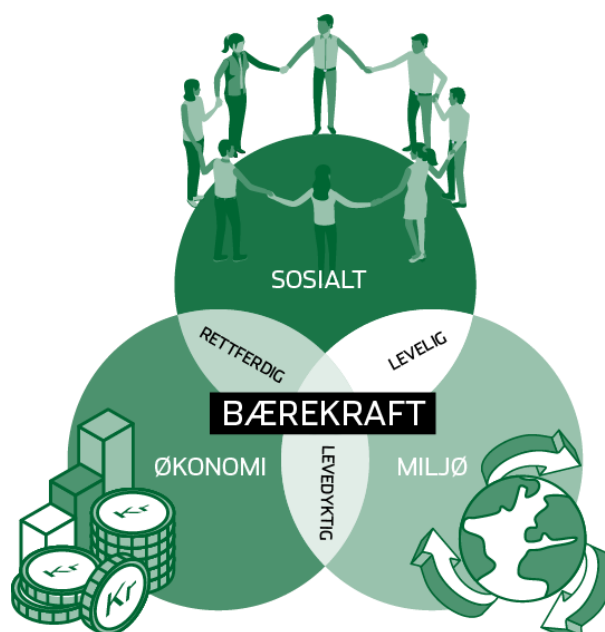
- Attrahere og beholde høykompetente medarbeidere
- Drive kompetanseutvikling
- Opprettholde en sterk og positiv bedriftskultur med tilhørende høy arbeidsglede og lojalitet
- Fortløpende tilpasse rådgivningen til endringer i politikk, teknologi og rammevilkår

6. ESG – Vesentlige temaer

Malling & Co var tidlig ute med å etablere et spesialistmiljø for bærekraft. Siden 2015 har det vært en viktig del av vår drift, og i dag gjennomsyrrer det alt vi gjør og alle våre tjenesteområder. Hver eneste dag drøftes ulike former for bærekraft i alle deler av vårt selskap, og det er både en gledelig, ønsket og villet utvikling. Vi er alltid ute etter å forbedre oss, og som et ledd i denne ESG-strategien har vi gjennomført en vesentlighetsanalyse i samsvar med metodikken i GRESB. Ved å intervju ledende ansatte i Malling & Co har vi kartlagt hvilke emner knyttet til ESG som er mest relevante for et selskap som vårt. Disse emnene underbygges også av resultatene fra medarbeiderundersøkelsen som ble gjennomført i 2022. Medarbeiderundersøkelsen viser at innenfor ESG, så trekker ansatte frem energiforbruk, inneklima og avfallshåndtering som sentrale spørsmål på miljøfronten. Ser vi på sosial bærekraft påpeker medarbeiderne i Malling at arbeidsmiljø, kompetanseutvikling og helse og sikkerhet er vesentlige temaer, og innenfor selskapsstyring er blant annet forretningsetikk og leverandøransvar viktige parametre for våre medarbeidere. Totalt sett viser bildet at det er godt samsvar i hele Malling & Co knyttet til hva vi identifiserer som vesentlige temaer innenfor ESG.

Bærekraft gjennomsyrrer alt vi gjør, og alle våre tjenesteområder

Ved å over tid kartlegge og systematisere har vi laget konkrete beskrivelser av hva ESG betyr for Malling & Co. For å lykkes strategisk med bærekraftsarbeid både på kort sikt og over tid, er det viktig at vi har kunnskapen som viser hvor det er overlappende enighet om hva de ulike begrepene har av faktisk betydning for et selskap som vårt. Det gjør oss også i stand til å lage relevante KPI-er som vi kan følge over tid, og som søker å utgjøre en forskjell.



Innenfor "E - Miljø" (Environment), er det for eksempel slik at selv om eiendomssektoren står for 40% av de totale klimagassutslippene er det ingen tvil om at vi, som et rådgivermiljø, først og fremst må vurdere hvordan vi kan påvirke våre kunder innenfor alle tjenesteområdene. Det handler om å gjøre våre kunder oppmerksomme på, og i stand til, å ta avgjørelser som harmonerer med miljøet og minimerer utslipp av klimagasser. Vi skal selvsagt gjøre vårt for å kutte egne utslipp. Imidlertid er det mer presserende at vi erkjenner at det er i eksterne kundeforhold vi kan bidra til de største forskjellene.

"S - Sosial bærekraft" (Social). Som nevnt er vi et rådgivermiljø, og det betyr at Malling & Co alltid er summen av våre ansatte. Det er vi stolte av, og vi er stolte av å ha en bedriftskultur hvor vi spiller hverandre gode. Medarbeiderundersøkelsen viser at våre ansatte trives, og for å skape og opprettholde et bærekraftig selskap er det avgjørende at vi kontinuerlig jobber med blant annet kompetanseutvikling, likestilling og mangfold. Dette bygger kontinuitet og en sunn bedriftskultur. I tillegg skal vi ha gode og oppdaterte rutiner for både helse og sikkerhet, samt at vi sikrer at vi har ansvarlige leverandørkjeder.

"G - Selskapsstyring" (Governance). Skal vi nå alle våre underordnede KPI-er er det vitalt med god selskapsstyring. Det er de høye standardene vi setter til oss selv som gjør arbeidet med ESG til en større helhet. Slik sikrer vi at Malling & Co er en tillitsvekkende aktør innenfor miljøledelse i møte med både kunder, myndigheter, lokalsamfunn og andre interessenter, og sørger for at vi har reell påvirkningskraft i samfunnet.

ESG-strategien er på samtidig både disse ulike komponentene hver for seg, og sett i sammenheng. Uten konkrete KPIer vil vi ikke kunne måle om vi er på riktig vei, justere kurs eller endre tilnærming. Samtidig er det helt sentralt å ha en helhetlig tilnærming til bærekraft for å etterleve kravet vi stiller til oss selv om å være landets dyktigste og mest anerkjente eiendomshus.



Anders Berggren Adm. Direktør Eiendomshuset Malling & Co

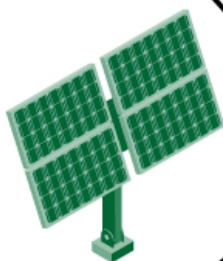
HELSE &
INNEMILJØ



LEDELSE



TRANSPORT



ENERGI



AREALBRUK
& ØKOLOGI



MATERIALER

AVFALL



VANN

FORURENSING



1. E – Miljø («Environment»)

På verdensbasis står eiendomssektoren bak 40% av de av de totale klimagassutslippene. Også her til lands er næringen en av sektorene som står bak høyest utslipp. EU har som mål å redusere alle klimagassutslipp til netto null senest i 2050, og da levner det liten tvil om at eiendomssektoren er av helt avgjørende betydning for å nå dette målet. Allerede nå ser vi at **eiendomsmarkedet blir stadig mer påvirket av reguleringer på EU-nivå**, og at dette får store konsekvenser for eiendomsbesittere - også i Norge.

Malling & Co er i hovedsak et rådgivermiljø. Det betyr at vår påvirkning på miljøet primært sett ikke handler om egen kontorvirksomhet, men gjennom rådene vi gir våre kunder og kraften vi har til å påvirke at bærekraft prioriteres i alle ledd. Denne strategien er derfor i hovedsak rettet mot hvordan vi kan motivere og gi råd til kundene våre, fremfor utelukkende å rette søkelyset mot reduksjon av eget utslipp. Imidlertid skal vi ha to tanker i hodet samtidig. Samtidig som vi skal strukturere arbeidet med å gi råd til våre kunder i miljøspørsmål, arbeider Malling & Co i tillegg kontinuerlig med å redusere egne klimagassutslipp. Blant annet er vi sertifisert miljøfyrtårn, og har som mål å bli klimanøytrale.

Vi ser at stadig flere leietakere setter klimamål for sine virksomheter. Samtidig ser vi at gårdeiere får sterkere incentiver til å jobbe med bærekraft på eiendommene for å imøtekomme krav fra tredjeparter som for eksempel banker, forsikringselskap eller finansielle investorer. Bransjen er i stadig endring, og det er viktig å ha god oversikt over utviklingen, også for å opprettholde de finansielle verdiene som ligger i de ulike eiendomsmassene.

Malling & Co tok tidlig en ledende posisjon ved å etablere et eget spesialistmiljø for bærekraft. Parallelt med posisjonen vi har utviklet siden 2015, har blant annet miljøsertifisering av bygg (BREEAM-systemene), grønn finansiering, EUs Taksonomi og innstramning i regelverk som Energimerkeordningen bidratt til at hele bransjen har løftet seg når det kommer til miljøaspektene knyttet til bærekraft.

Fra stort sett å handle om “energi” har miljø nå utviklet seg til å bestå av ni ulike bærekraftsdimensjoner. Dette inkluderer helse- og innemiljø, ledelse, transport, energi, arealbruk og økologi, materialer, avfall, vann og og forurensing. Vi jobber aktivt med blant annet miljøsertifiseringsordninger som BREEAM-NOR for design- og byggefasen og BREEAM In-Use for driftsfasen til et bygg.



Stein Randby Daglig leder Malling & Co Energi og miljø

1.1. Klima og Energi

Malling & Co påvirker klimagassutslipp både direkte og indirekte i vår rolle som rådgiver og forvalter av næringsseiendom. Eksternt er vår målsetting å aktivt påvirke våre kunder til å redusere klimagassutslippene på sine eiendommer. Dette gjør vi både gjennom å bistå kundene med utarbeidelse av ESG-strategier og miljøhandlingsplaner, og ved å hjelpe kundene med å oppnå de målene de har satt seg. Eksempelvis kan det handle om å etablere strukturer for å benytte seg av lokalt produsert fornybar energi, redusere energibehov, tilrettelegge for bedre avfallshåndtering, etablere CO₂-regnskap som beslutningsgrunnlag i prosjekter og generelt øke kunnskapsnivået internt hos kunden. Alt dette gjør vi for å bidra slik at våre kunder kan ta kunnskapsbaserte valg som dreier markedet i en mer bærekraftig retning.

Vi skal også bistå gårdeierne med å svare ut de stadig økende kravene knyttet til rapportering og bærekraft. Dette gjør vi blant annet ved hjelp av teknologiutvikling for en mest mulig effektiv innhenting, prosessering og rapportering av data.

Mål/hensikt:

Redusere klimautslipp i porteføljen

Nr.	Tiltak	KPIer	Nullpunkt/ status	Mål 2025
1	Fremme fornybare energikilder	Antall nye bygg med fornybar energi	N/A	4
2	Påvirke oppdragsgivere til å etablere energioppfølging og aktivt rapportere på energi (kWh/kvm,år), vann (kubikkmeter/kvm,år) og avfall (sorteringsgrad) eller det som til enhver tid etableres av disse KPI-ene.	Antall bygg	46	69 (50% økning)
3	Påvirke oppdragsgiver til å iverksette tiltak for energieffektivisering gjennom rapportering på energi (kWh/kvm,år), vann (kubikkmeter/kvm,år) og avfall (sorteringsgrad) eller det som til enhver tid er etablert av disse KPI-ene.	kWh/kvm,år m ³ /m ² , år %, år	<ul style="list-style-type: none"> • 154 kWh/kvm,år • 0,227 m³/m², år • 55%, år 	<ul style="list-style-type: none"> • 145 kWh/kvm,år (6% reduksjon) • 0,204 m³/m², år (10% reduksjon) • 61% (10% økning)
4	Innføre (forenklet) grønn leieavtale ved inngåelse av kontrakter. Gårdseier og leietaker har en intensjon om å vurdere grønne tiltak i leieperioden.	Antall grønne leieavtaler inngått i løpet av året	0	1

1.2. Materialinnkjøp, sirkulærøkonomi og ombruk

Bundet CO₂ i materialer er en av de største bidragsyterne til utslipp innenfor eiendomssektoren. Med Mallings & Co sin mangefasettede rolle som energi- og miljørådgiver, prosjektleder, utleiemegler, leietakerrådgiver og forvalter, kan vi påvirke materialhåndteringen hos både gårdeiere og leietakere. Vi er involvert i hele kretsløpet til eiendom, fra utvikling, oppføring, rehabilitering, gjennom driftsfasen og til slutt avhending. Dette gir oss en unik mulighet til å ivareta og forsterke en sirkulær økonomi gjennom å effektivisere ressursbruken, sørge for lange levetider og ombruke materialer som ellers ville blitt til avfall.

Det er fortsatt slik at markedet for ombruk til dels er umodent, men også her skjer det store endringer, og dette er et område som kommer bli viktig å følge fremover. Ved metodisk å jobbe med å heve kunnskapen i vår organisasjon, bruke vårt store nettverk til å dele erfaringer og ikke minst lære av gode eksempler, kan vi også bidra til å gi de beste rådene til våre kunder for å påvirke dem i en mer bærekraftig retning.

I tillegg skal vi bruke kunnskapen til å stille relevante krav i forbindelse med innkjøp av varer og tjenester. Vi kan påvirke kunders kravspesifikasjoner, etterspørre ombrukte produkter og

gjennomføre ombrukskartlegginger, rapportere og sette mål for avfallsmengder og sorteringsgrad, samt ha fokus på ombruk av materialer og inventar.

Mål/hensikt:

Sikre effektiv materialbruk

Nr.	Tiltak	KPIer	Nullpunkt/ status	Mål 2025
1	Anbefale alle kunder å gjennomføre ombrukskartlegginger	Antall større prosjekter (over 50 mill NOK) med ombrukskartlegging pr år	3	5
2	Rapportere på avfallsmengder og sorteringsgrad i byggeprosjekter (over 50 mill NOK)	Avfallsmengder [kg/m ²] og sorteringsgrad [%]	N/A	40 kg/m ² 85%
3	Revidere standard kravspesifikasjon for leietakertilpasninger (leietakerrådgivning) slik at denne vektlegger ombruksmaterialer, ombrukte inventar og robuste materialer med lang levetid	Utført ja/nei	Nei	Ja

2. S – Sosial bærekraft («Social»)

*Malling & Co er summen av alle våre medarbeidere. De er i skrivende stund de 280 ansatte i Malling & Co som er grunnlaget for om vi lykkes, og slik vil det alltid være. Derfor er det også et insentiv for å hele tiden strekke seg enda litt lenger. Vi er en tjenesteleverandør. I praksis betyr det at grunnpremisset for **vår suksessfaktor alltid vil være våre medarbeidere** og deres kontinuerlige kompetanseutvikling. Kort sagt er filosofien like enkel som den er viktig; Er medarbeiderne fornøyd blir kundene fornøyd, og med fornøyde kunder følger vekst og økt lønnsomhet.*

Medarbeiderundersøkelsen fra 2022 viser at våre medarbeidere har et høyt engasjement. På arbeidsglede scorer vi 82 (2020: 82), og på lojalitet scorer vi 87 (2020: 89).

For Malling & Co har det å rekruttere dyktige medarbeidere alltid vært utgangspunktet. Fremfor å etablere nye forretningsområder og deretter rekruttere medarbeidere, rekrutterer vi dyktige medarbeidere som selv utvikler forretningsområder. Slik skaper vi en bedriftskultur hvor utvikling og nysgjerrighet er selve grunnpilaren for vår kjernevirksomhet. Det samme gjelder hele vår leverandørkjede, hvor vi stiller høye krav til bærekraft og ansvarlighet, i tråd med den nye åbenhetsloven.

Malling & Co har en effektiv og lite hierarkisk styringsmodell. Vi opererer med en desentralisert selskapsstruktur med stor lokal beslutningsmyndighet. Dette gir lite byråkrati, ansvarliggjøring og raske beslutningsveier, og vi mener at denne strukturen har stor betydning for vår sterke bedriftskultur.

Bedriftskulturen og våre ansatte er vårt største konkurransefortrinn. Vi er et sammensatt eiendomshus, og leverer tjenester i hele verdikjeden. Vi vet at vi har kompetanse til å løse ethvert kundebehov innen alt som er knyttet til næringseiendom. Bredden i tjenester, kompetansen og våre ansatte er det som differensierer oss mest fra konkurrentene. Dette er et konkurransefortrinn vi har bygget opp over tid, drevet av Malling-familien som en positiv, aktiv og langsiktig eier, og er sterkt

forankret i våre tre P-er; profesjonell, positiv og pålitelig. På påstanden i medarbeiderundersøkelsen "Jeg er stolt av å kunne fortelle andre hvor jeg jobber" scorer vi 91 (2020: 93), og det å ivareta og videreutvikle vårt sterke omdømme internt, handler om å ta sosial bærekraft på alvor. Selskaper med sterk bedriftskultur, omsorg for sine medarbeidere og med endrings- og innovasjonsevne, er både de som lykkes i dag, og de som er morgendagens vinnere.

Medarbeidertilfredshet, kompetanseutvikling og arbeidsmiljø er derfor helt sentrale områder for Malling & Co. Det er også grunnen til at vi har definert nettopp kompetanseutvikling, likestilling og mangfold, helse, velvære og sikkerhet som vesentlige temaer under emnet sosial bærekraft.



Marte Wold Hansen Head of People & Culture Eiendomshuset Malling & Co

2.1. Kompetanseutvikling

For å opprettholde og videreutvikle Malling & Co sin ledende posisjon som tjenesteleverandør innen næringsseiendom, må våre medarbeidere til enhver tid besitte bransjens høyeste kompetansenivå. Dette gjelder kompetanse knyttet til de ulike fagområdene i selskapets verdikjede, i tillegg til kompetanse på ESG-relaterte forhold i den enkelte tjenesteleveransen.

At vi både har en desentralisert styringsmodell, og en desentralisert selskapsstruktur med stor lokal beslutningsmyndighet, sikrer at beslutninger tas der kompetansen er best om den aktuelle problemstillingen. Denne praksisen har vi fordi vi mener det bidrar til ansvarliggjøring, økt motivasjon og raske beslutningsveier. At påstanden «*jeg har mulighet til å ta de beslutningene som er nødvendig for jobben min*» besvares i medarbeiderundersøkelsen med 86 (2020: 85) underbygger det.

Vi mener også at lederkompetanse og nærmeste leders evne til å motivere medarbeiderne er en viktig driver for kompetanseutvikling og generell tilfredshet hos våre medarbeidere. At nærmeste leder scorer 83 i medarbeiderundersøkelsen (2020: 80), tyder på at vi har medarbeidere og ledere som evner å spille hverandre gode.

Malling & Co er i kraftig vekst. De siste tre årene har vi rekruttert rundt 60 nyansatte i året. Den sterke veksten har gjort det helt nødvendig med et fast og gjennomarbeidet opplegg for "onboarding"-prosessen ved arbeidsforholdets oppstart. I tillegg til den generelle onboardingen

etableres det løp for kompetanseutvikling og opplæring innenfor virksomhetsområdet den enkelte blir ansatt.

Fremover skal vi styrke systematiseringen av kompetanseutvikling, og definere mål og planer slik at disse utgjør en integrert og kontinuerlig prosess for hver enkelt medarbeider. Dette gjør vi for ytterligere å tiltrekke oss, og beholde, kompetent personell. Når det gjelder ESG skal ledende nøkkelpersonell få nødvendig opplæring i hvordan vi tenker ESG-styring i Malling & Co, spesielt knyttet til kunnskap om myndighetskrav og endrede rammevilkår for bransjen.

Mål/hensikt:

Kontinuerlig øke medarbeidernes kompetanse, både når det gjelder fag- og ESG kompetanse.

Nr.	Tiltak	KPIer	Nullpunkt/ status	Mål 2025
1	Etablere Mallingskolen i ulike deler av organisasjonen for å sette kompetanse- og karriereutvikling i system.	Utført - ja/nei	Nei	Ja,
2	Gjennomføre kompetansekartlegging av relevante deler av organisasjonen i relasjon til ESG med tilhørende plan for opplæring og strakstiltak	Utført - ja/nei	Nei	Ja
3	Etablere faggrupper for spesifikke emner på tvers av selskapet for utvikling av spesialkompetanse	Utført - ja/nei	Nei	Ja

2.2. Likestilling og mangfold

Malling & Co påvirker likestilling og mangfold gjennom både ansettelse, kompetanseutvikling og karriereutvikling. Vårt mål er å sørge for en balansert kjønnsfordeling i alle ledd av virksomhetene, og spesielt økt andelen kvinner i ledende stillinger og i de mer tradisjonelt mannsdominerte miljøene. I tillegg skal vi bidra til å redusere lønnsforskjeller som ikke kan begrunnes av markedsmessige årsaker gjennom å synliggjøre og rapportere strukturer.

Mål/hensikt:

Selskapet skal praktisere og styrke likestilling og inkludering.

Nr.	Tiltak	KPIer	Nullpunkt/ status	Mål 2025
1	Øke andelen kvinnelige medarbeidere. Fokuserer på avdelinger med overvekt av ett kjønn og ha økt bevissthet i rekrutteringsprosessen, større bruk av søk og fokus ved vurdering av innkommende søknader	Andel kvinnelige medarbeidere	30,4 %	32,0 %

2	Øke andel kvinner i ledende stillinger. Identifisere kandidater som aspirerer til en lederrolle. Legge en konkret karriereplan for vedkommende (dog uten lovnader) i årets medarbeidersamtale. Sette felles mål som støtter opp under denne karriereutviklingen.	Andel kvinnelige ledere	30,0 %	35,0 %
3	Øke andel kvinner i ledende stillinger. Identifisere kandidater som aspirerer til partnerskap. Legge en konkret utviklingsplan. Sette felles mål som støtter opp under denne karriereutviklingen	Andel kvinnelige partnere	12,8 %	17,5 %
4	Likelønn kvinner og menn i samme stillingskategori	Gj. snitt lønn kvinner/menn	Beregne tall pr. 31.12.22	
5	Øke mangfold. Jobbe bevisst med å forbedre rekrutteringsprosessen slik at våre medarbeidere speiler befolkningen i samfunnet Mallingskolen: avholde kurs for ledere i employer branding og rekruttering	Andel ledere gjennomgått opplæring	Nei	Ja, årlig

2.3. Helse, velvære og sikkerhet

Malling & Co har som mål å etablere gode rutiner for å avdekke, melde, rette opp og forebygge avvik og uønskede hendelser. Rutiner omfatter også oppfølging av lovpålagte HMS-tiltak og kontrollhandlinger knyttet til eksempelvis brannsikring, forurensing og arbeidsmiljø.

Vi har ansvar for at ansatte i egen organisasjon har kjennskap til rutiner og strukturer knyttet til helse, velvære og sikkerhet. Videre har vi også muligheten til å påvirke leietakere, og deres opplevelse av helse, velvære og sikkerhet, gjennom kompetansen våre ansatte tar med seg inn i forvaltning av eiendommene.

Vi kan gjennom kompetanse, karriere- og organisasjonsutvikling, samt sosiale tiltak, sikre et godt arbeidsmiljø og økt medarbeidertilfredshet i egen organisasjon.

Mål/hensikt:

Selskapet skal være en attraktiv og sikker arbeidsplass.

Nr.	Tiltak	KPIer	Nullpunkt/status	Mål 2025
1	Rapportere på langtidssykefravær	Langtidssykefravær (definisjon: sykefravær dokumentert ved legeerklæring)	TBD	Redusere langtidssykefravær
2	Rapportere på turnover	Turnover	TBC	Redusere turnover i spesifikke deler av organisasjonen
3	Gjennomføre medarbeiderundersøkelser med rapportering på arbeidsglede	Arbeidsglede (MU**)	82,0 %	82%

4	Gjennomføre medarbeiderundersøkelser med rapportering på lojalitet	Lojalitet (MU**)	89,0 %	89%
5	Etablere system for innrapportering og håndtering av uønskede hendelser i forvaltning	Utført ja/nei	Nei	Ja
6	Redusere yrkesskader til ansatte gjennom rapportering	1. Fraværsskade-frekvens H1 2. Personskadefrekvens H2 3. Fraværsfrekvens F F		
7	Redusere yrkesskader i prosjekt gjennom rapportering	1. Fraværsskade-frekvens H1 2. Fraværsfrekvens F F		H: < 5 F: < 105

** MU = Medarbeiderundersøkelse

2.4. Ansvarlige leverandørkjeder

I juli 2022 trådte åpenhetsloven i kraft. Formålet med loven er å sikre at virksomheter respekterer grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold, samt å sikre at allmennheten får tilgang til informasjon om hvordan virksomheter håndterer forhold som kan ha negativ påvirkning på menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold.

Malling & Co har vesentlig påvirkning på leverandørkjeder, spesielt gjennom innkjøp i verdikjedene til teknisk forvaltning og eiendomsutvikling, og er i så måte sterkt forpliktet til åpenhetsloven. Å jobbe for menneskerettigheter er allerede forankret i vårt styre. Vi har dedikerte kontaktpersoner som svarer ut henvendelser knyttet til slike spørsmål, og vi har laget en overordnet oversikt over hvilke områder av virksomheten det kan være knyttet risiko til. I tråd med åpenhetsloven skal vi fortsette å bruke ressurser for å sikre at alle våre kunder jobber for anstendige arbeidsforhold og for å respektere grunnleggende menneskerettigheter. Slike krav kan vi blant annet sette gjennom tydelige rammeavtaler. Ved inngåelse av nye avtaler med leverandører og forretningsforbindelser følger det av Eiendomshuset Malling Co sin policy at det oversendes til aktøren våre etiske retningslinjer for leverandører og forretningsforbindelser, alminnelige vilkår for innkjøp samt egenerklæring. Dette er dokumenter som må aksepteres, fylles ut og signeres for at avtale kan inngås.

Mål/hensikt:

Alle innkjøp skal være ansvarlige

Nr.	Tiltak	KPIer	Nullpunkt/ status	Mål 2025
1	Øke andel av innkjøp som skjer via rammeavtaler	Andel av innkjøp via rammeavtaler	Må fastsettes	

3. G – Selskapsstyring («Governance»)

God selskapsstyring er avgjørende for ethvert selskap av Malling & Co sin størrelse. Gode og oppdaterte systemer for rutiner, retningslinjer og prosesser, er en forutsetning for å redusere risiko, nå forretningsmessige mål og realisere miljømessige og sosiale gevinster. I tillegg handler god selskapsstyring også om kravene vi setter til bærekraft overfor våre leverandører, og hvordan vi som rådgivere påvirker våre oppdragsgivere i positiv retning. Når vi integrerer ESG-strategien inn i forretningsstrategien og gjennomfører handlingsplaner og tiltak, krever det det også at vi har styringsstrukturer rund ESG og miljøledelse, som gjør oppfølgingen mindre personavhengig, og gjennomgående i hele selskapet.

For å lykkes med dette er vi avhengig av tillit fra alle våre interessenter, det være seg ansatte, kunder og forretningsforbindelser, myndigheter eller samfunnet for øvrig. Håndtering av potensielle interessekonflikter, høy etisk standard og gjennomgående praksis på alle områder er avgjørende for å sikre tillit.

Forebygging av hvitvasking og korrupsjon er sentralt for vår styringsstruktur. Det samme gjelder datasikkerhet. Vi håndterer store mengder data på vegne av våre kunder, noe som gjør datasikkerhet til et vesentlig tema.

Alt dette utgjør rammene for god selskapsstyring. Å ha rutiner og strukturer for detaljspørsmål på en rekke områder innbyr til tillit, og sikrer Malling & Co sin posisjon som et ansvarlig og bærekraftig selskap.



Therese G. Skare Compliance ansvarlig Eiendomshuset Malling & Co

3.1. Forebygging av hvitvasking/korrupsjon

Malling & Co sine aktiviteter, både i transaksjonsmarkedet og i innkjøpskjeder, er eksponert for risiko for økonomisk kriminalitet. Derfor har vi etablert gode rutiner for håndtering av risiko for hvitvasking og følger opp dette gjennom intern organisering og opplæring. Vi har systemer for håndtering av korrupsjonsrisiko gjennom oppfølging av rammeavtaler og rutiner for anskaffelser.

Mål/hensikt:

Nulltoleranse for hvitvasking og korrupsjon

Nr.	Tiltak	KPIer	Nullpunkt/ status	Mål 2025
1	Sikre enhetlig og konsistent praksis ved hjelp av stikkontroller av kundetiltak ifbm. hvitvasking.	Antall gjennomførte stikkontroller	3-5 stikkontroller av kundetiltak pr selskap	5-10 stikkontroller av kundetiltak pr selskap
2	Gjennomføre opplæring av hvitvasking- og anti-korrupsjon prosedyrer.	% av relevant personell som har gjennomført opplæring.	Samtlige ansatte i selskapene som er omfattet av hvitvaskingsloven har gjennomført kurs februar 2023.	100% av relevant personell har gjennomgått kravet til opplæring. Det skal i tillegg gjennomføres årlige opplæring + løpende opplæring av nyansatte
3	Ha etablerte rutiner som sikrer selskapet mot korrupsjonshendelser.	Null hendelser som utløser behov for tiltak.	Ikke hatt noen tilfeller av korrupsjonshendelser.	Nulltoleranse mot tilfeller av korrupsjon. Internt og eksternt knyttet til leverandører og forretningsforbindelser.
4	Ha etablerte rutiner som sikrer selskapet mot hvitvasking.	Null hendelser som utløser behov for tiltak.	Ikke hatt noen tilfeller av hvitvaskingshendelser.	Vi skal ha 0% hvitvaskingshendelser. Det baserer seg på at vi gjennomfører opplæring, alle ansatte følger nøye med på enhver transaksjon og ser på dette med et kritisk blick.

3.2. Datasikkerhet

Malling & Co håndterer store mengder data på vegne av kunder. Økt digitalisering av bygg øker også kravene til sikkerhet. Forhold som omhandler datasikkerhet, cybersikkerhet og informasjonssikkerhet skal håndteres av kompetente organer på tvers av virksomhetsområdene, slik at konfidensialiteten til kunder, medarbeidere og andre interesser ivaretas. Tilgang på informasjon og ev. virksomhetskritisk IT-infrastruktur på eiendommer skal jevnlig gjennomgås.

Mål/hensikt:

Sikre IT-system slik at man unngår tap av sensitiv informasjon og data, samt unngå datainnbrudd.

Nr.	Tiltak	KPIer	Nullpunkt/ status	Mål 2025
1	Få oversikt og systematisert eventuelle tap av data.	Antall begrunnede klager tap av data	I prosess med å etablere praksis for	Etablert og inkorporert

			håndtering av tap av data	praksis i konsernet.
2	Gjennomføre et tilpasset antall PEN-tester internt for å ivareta datasikkerheten	Antall gjennomførte PEN-tester	1	2

3.3. ESG/Miljøledelse

Målet er at denne bærekraftstrategien skal integreres i selskapets overordnede strategi, og danne grunnlaget for handlingsplaner med konkrete mål og tiltak. KPI-ene skal brukes for å måle og styre fremdriften innenfor hvert enkelt område. Det skal defineres ansvarsområder med rapportering internt og eksternt, inkludert revisjon.

Malling & Co forbereder som en del av denne strategien en mer utfyllende ESG-rapportering for 2023 som vil gå nærmere inn på nullpunkt, målsettinger og utviklingen for ulike KPI-er på vesentlige emner for selskapet.

Mål/hensikt:

Overholde lovkrav og være ledende i bransjen.

Nr.	Tiltak	KPIer	Nullpunkt/status	Mål 2025
1	Revisor godkjent bærekraftsrapport for 2023	Utført ja/nei	Nei	Ja
2	Integrere bærekraftsmålene i selskapets styringssystemer med metodikk for rapportering	Utført ja/nei	Nei	Ja