

ALTI FORVALTNING

BÆREKRAFTSSTRATEGI

2025 – 2030





Nedre Skei, Surnadal
Alti Surnadal

Bærekraftsstrategi for Alti Forvaltning AS
Organisasjonsnummer: 919 779 535
Versjon: 1.0
Godkjent av selskapets styre: 11.12.2025

Bærekraftsstrategi for Alti Forvaltning

0 Innhold

01 Om dokumentet

Dette dokumentet beskriver Alti Forvaltnings bærekraftsstrategi. Den beskriver blant annet omfang, mål og retning for bærekraftsarbeidet i Alti Forvaltning. Innholdet i bærekraftsstrategien baserer seg på prinsippene og forpliktelsene i Alti Forvaltning sin bærekraftspolicy.

Dokumentet beskriver konkret bærekraftsmålene for selskapet fram mot år 2030, og hvordan selskapet skal nå disse målene. I tillegg beskriver det prinsipper som skal anvendes i selskapets eiendomsforvaltning.

Anvisningen er særlig relevant for ledelsen, ansatte og eksterne interessenter. Dette gjelder blant annet forvaltningskunder, leietakere og finansinstitusjoner.

02 Revisjonshistorikk

#	Dato	Endringer
1.0	01.01.2026	

03 Ansvarsmatrise

Ansvarsmatrisen gir en oversikt over hvem som har ansvar for dokumentet, samt hvem som skal konsulteres og informeres ved fremtidige revisjoner.

Ansvarlig	Styret
Utførende	Bærekraftsleder
Konsultert	Daglig leder, eiendomsdirektør, økonomidirektør, kjøpesenterdirektør, prosjektdirektør, utviklingsdirektør, HR-sjef, driftssjef, ITB.
Informert	Alle ansatte

INNHold

1	GENERELT	3
11	BAKGRUNN	3
12	FORMÅL	3
13	OMFANG	3
2	ORGANISASJONSGRENSER	4
21	VIRKSOMHETEN ALTI FORVALTNING	4
22	EIENDOMSSELSKAP	4
3	HOVEDPILARER OG VESENTLIGE TEMA	5
31	KLIMA OG MILJØ	6
311	REDUSERE OG FOREBYGGE KLIMAGASSUTSLIPP	6
312	TILPASNING TIL KLIMAENDRINGENE	7
313	RESSURSBRUK OG SIRKULÆR ØKONOMI	8
32	SOSIALT ANSVAR	9
321	EGEN ARBEIDSSTYRKE	9
322	ARBEIDERE I VERDIKJEDEN	10
323	BERØRTE LOKALSAMFUNN	10
33	VIRKSOMHETSSTYRING	11
331	FORRETNINGSSKIKK	11
332	ANSVARFULL VIRKSOMHETSSTYRING	12
333	ÅPENHET	12
4	REFERANSE	13
41	UTARBEIDELSE	13
42	RELEVANTE DOKUMENTER	13
43	LOVER OG FORSKRIFTER	13
44	DEFINISJONER	13

1 Generelt

11 Bakgrunn

Alti Forvaltning ønsker å formalisere og tydeliggjøre sin forpliktelse til å ta inn bærekraft som en integrert del av sin forretningsvirksomhet. De grunnleggende prinsippene arbeidet skal bygge på er forankret i selskapet sin bærekraftspolicy, og må videre materialisere seg i en strategi som peker ut en kurs for bærekraftsarbeidet, med konkrete fokusområder, målbare målsetninger, og konkrete tiltak og tidsrammer.

12 Formål

Et målrettet bærekraftsarbeid har som formål å sikre en ansvarsfull forretningsdrift, som tar hensyn til selskapets påvirkning på miljøet og samfunnet, og som samtidig reduserer selskapets klimarisiko. Denne bærekraftsstrategien bygger videre på prinsippene og forpliktelsene nedfelt i Alti Forvaltning sin bærekraftspolicy, og fastsetter selskapets fokusområder, mål og tiltak innenfor bærekraft. Dokumentet skal gi et tydelig bilde av selskapets mål for bærekraftsarbeidet frem mot år 2030, og hvilke tiltak selskapet planlegger å gjennomføre for å nå disse målene.

13 Omfang

Bærekraftsstrategien omfatter alle deler av virksomheten til Alti Forvaltning AS, inkludert driften av eiendommene til våre oppdragsgivere, og våre forventninger til leverandører, kunder og øvrige forretningspartnere. Strategien omhandler alle tre hoveddeler av bærekraftbegrepet (ESG), det vil si klima og miljø (E), sosialt ansvar (S) og virksomhetsstyring (G). Alle eiendommer som forvaltes av Alti Forvaltning skal driftes etter prinsippene i dette dokumentet. Konkrete målsetninger for eiendommene må vedtas i det enkelte eiendomsselskap eller -konsern. Les mer om omfang under **2**

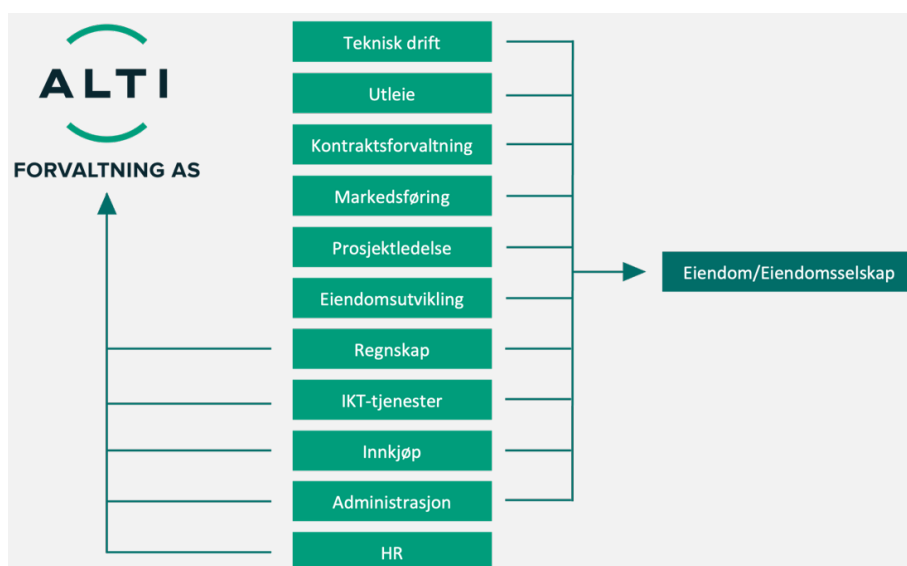
Organisasjonsgrenser.

2 Organisasjonsgrenser

Bærekraftsstrategien til Alti Forvaltning gjelder for forvaltningsselskapet Alti Forvaltning AS. Strategien beskriver både hvordan vi skal hensynte bærekraft i driften av vårt eget selskap, og hvordan vi skal hensynte bærekraft i utøvelsen av våre forvaltningsoppdrag. Det betyr at eiendommene til våre oppdragsgivere vil bli forvaltet etter prinsippene i vår bærekraftsstrategi. I tillegg vil vi som forvalter oppfordre våre oppdragsgivere til å sette bærekraftsmål for sine eiendommer innenfor alle vesentlige tema, i tråd med prinsippene i vår bærekraftsstrategi, og med et ambisjonsnivå som vil bidra til å nå nasjonale klimamål.

21 Virksomheten Alti Forvaltning

Alti Forvaltning sin hovedvirksomhet er drift og forvaltning av eiendom i Norge, primært kjøpesenter, på vegne av eiendomsselskaper. Forvaltningen inkluderer tjenester innenfor teknisk drift av bygget, IKT-tjenester, innkjøp, utleie, fakturering og kontraktsforvaltning, regnskap, prosjektledelse, eiendomsutvikling og markedsføring. Alle elementene i Alti Forvaltning sin bærekraftsstrategi er gjeldende for alle avdelinger, men arbeidet i de ulike avdelingene vil ha ulik påvirkning på målene. Samtidig skal alle avdelinger handle i tråd med de gjeldende prinsippene for bærekraftsarbeidet. De ulike avdelingene besørger også den daglige driften av forvaltningsselskapet Alti Forvaltning AS, og prinsippene og målene for bærekraftsarbeidet gjelder også for egen virksomhet.



Figur 1: Alti Forvaltning sine ulike avdelinger/tjenester som besørger driften av selskapet og eiendommene.

22 Eiendomsselskap

Alti Forvaltning AS eier ingen eiendom. Samtidig ligger det største påvirkningspotensiale på klima og miljø hos eiendommene vi forvalter. Alti Forvaltning dedikerer seg derfor til å drifte disse eiendommene etter prinsipper som skal bygge opp under bærekraftig eiendomsdrift. Konkrete målsetninger innenfor bærekraft vedtas av det enkelte eiendomsselskapet eller -konsernet.

3 Hovedpilarer og vesentlige tema

Alti Forvaltning sin bærekraftsstrategi omfatter alle tre elementene av bærekraftsbegrepet: **klima og miljø** (E), **sosialt ansvar** (S) og **virksomhetsstyring** (G). Til sammen utgjør disse tre hovedpilarene for Alti Forvaltning sitt bærekraftsarbeid, forankret i selskapets bærekraftspolicy. Bærekraftsstrategien definerer hvilke vesentlige tema under hver hovedpilar Alti Forvaltning skal fokusere på i sitt arbeid. Utvalgte vesentlige tema er et resultat av selskapets doble vesentlighetsanalyse, som bygger på kategoriene i ESRS og EU-taksonomien. Videre er det satt mål og tiltak under hvert vesentlige tema. En oppsummering av Alti Forvaltning sine hovedpilarer og vesentlige tema er gitt i **Figur 2** under.



Figur 2: En overordnet oppsummering av Alti Forvaltning sine vesentlige tema innenfor bærekraftsarbeidet.

31 Klima og miljø

Innenfor klima og miljø er målet å redusere klimagassutslipp for å redusere videre temperaturøkning på jorda, ta vare på naturressurser gjennom ansvarlig forvaltning, utvinning og bruk, og å tilpasse seg de endringene som kommer som en konsekvens av klimaendringene. Med det bakteppet har Alti Forvaltning tre vesentlige tema under klima og miljø vi arbeider med:

1 Redusere og forebygge klimagassutslipp

2 Tilpasning til klimaendringene

3 Ressursbruk og sirkulær økonomi

Disse tre vesentlige temaene er basert på vårt forretningsområde, vår virksomhet, og FNs bærekraftsmål. Våre mål og planlagte tiltak under klima og miljø er ment å bidra til å nå følgende av FNs bærekraftsmål:



311 Redusere og forebygge klimagassutslipp

Overordnet mål

Vi skal redusere klimagassutslippene fra vårt selskap og eiendommene vi forvalter.

Delmålområde	Prinsipper og tiltak	Mål 2030
Fossile oppvarmingskilder	- Kartlegge muligheten for utfasing av fossile oppvarmingskilder. - Sette av midler til utfasing av fossile oppvarmingskilder i investeringsbudsjett.	Reduksjonsmål for direkte utslipp settes av eiendomsselskapene.
Kuldemedier	- Karlegging av kuldemedier og omstillingspotensiale. - Konsekvensutredning for utskiftning av kuldemedier mht. GWP, energieffektivitet, toksisitet og sikkerhet.	Reduksjonsmål for direkte utslipp settes av eiendomsselskapene.
Energieffektivisering av eiendomsmassen	- Systematisk tilnærming til energiledelse. - Innføre post for energieffektiviserende utstyr og rehabilitering i investeringsbudsjett. - Bevisst energiforbruk ved egne kontorer.	Mål for energiintensitet for felles drift på kjøpesenter settes av eiendomsselskapene.

Delmålområde	Tiltak	Mål 2030
Økt egenproduksjon av energi fra fornybare kilder	Etablering av solcelleanlegg på kjøpesentertak.	Mål for installert solkraft settes av eiendomsselskapene.
Transport	- Sette av midler til overgang til utslippsfrie driftskjøretøy i budsjett. - Etablere el-billadere ved p-plass. - Etablere sykkelparkering. - Øke bevisstgjøringen rundt klimapåvirkningen av egen reisevirksomhet.	Reduksjonsmål for direkte utslipp settes av eiendomsselskapene. Dekningsgrad el-billader settes av eiendomsselskapene. Dekningsgrad sykkelparkering settes av eiendomsselskapene. 20 % reduksjon i utslipp per ansatt fra reisevirksomhet.
Innkjøp	- Leverandørkartlegging med hensyn på miljøsertifiseringer og klimaintensitet. - Komplett rapportering i scope 3 for kategori 1, 2 og 4. - Oppdatert innkjøpspolicy og prosjektprosedyre.	Komplette utslippsdata for kategori 1, 2 og 4 i scope 3.

312 Tilpasning til klimaendringene

Overordnet mål	Vi skal inkludere klimarisiko i vår virksomhetsstyring.	
Delmålområde	Tiltak	Mål 2030
Fysisk klimarisiko	Gjennomføre kartlegging og analyse av fysisk klimarisiko iht. EU-taksonomien.	Alle eiendommer kartlagt for fysisk klimarisiko.
Overgangsrisiko	- Gjennomføre kartlegging og analyse av virksomhetens overgangsrisiko. - Sette verdibaserte terskelverdier for mest vesentlige overgangsrisikoer.	Kartlegging av alle eiendommer og driftsselskapet.
Tilpasningsløsninger	- Innføre tilpasning til klimarisiko som fast budsjetteringspost. - Gjennomføre tiltak for å forbedre eiendommenes energikarakter. - BREEAM In-Use-sertifisere eiendommene.	Handlingsplan for å minimere mest vesentlige risikoer. Mål for energikarakter settes av eiendomsselskapene. Mål for BREEAM In-Use-sertifisering settes av eiendomsselskapene.

Klimarisiko



Klimarisiko handler om hvordan de fysiske konsekvensene av klimaendringer vil påvirke natur og samfunn, og hvilke konsekvenser overgangen til et samfunn med netto null utslipp vil ha for ulike samfunnsaktører og virksomheter.

Fysisk klimarisiko gjelder direkte konsekvenser av klimaendringer som fører til skade eller tap i fysisk forstand, for eksempel på bygninger og tilhørende utstyr. Fysisk klimarisiko innebære både akutt risiko, for eksempel storm, styrtregn, flom, skred og tørke, og kronisk risiko, for eksempel vedvarende temperaturendringer og stigende havnivå.

Overgangsrisiko er knyttet til endringene som følger av tiltak for å begrense klimaendringene, for eksempel nye krav og reguleringer, teknologisk utvikling eller endring i forbruksmønster.

For **Alti Forvaltning** innebærer fysisk klimarisiko faren for skade på eiendommene vi forvalter. Fysisk skade kan føre til fare for liv og helse, store uforutsett kostnader, verditap og tapte inntekter. Overgangsrisiko omhandler forventninger til virksomhetens klimagassutslipp og eiendommenes miljøegenskaper (energikarakter, miljøsertifisering), og endringer i forbruksmønstre og inntektsgrunnlag.

313 Ressursbruk og sirkulær økonomi

Overordnet mål		
Vi skal fremme sirkulærøkonomi i alle relevante deler av vår virksomhet.		
Delmålområde	Tiltak	Mål 2030
Ombyggingsprosjekter	Innføre krav om å vurdere muligheten for ombruk og bestemte materialvalg i utviklingsprosjekter, prosjektprosedyre og leiekontrakt.	Standardisert metode for gjenbrukskartlegging, materialvalg og rapportering.
Avfallshåndtering	- Etablere standardiserte rutiner for oppfølging av avfallshåndtering ved kjøpesenter. - Eablering og ombygging av avfallsrom. - Standardisering av avfallsfraksjoner.	Mål for sorteringsgrad settes av eiendomsselskapene. Mål for materialgjenvinning settes av eiendomsselskapene. Sorteringsgrad > 90 % ved større byggeprosjekter.
Gjenbruk i handel	Arrangere og legge til rette for gjenbruksmarkeder på kjøpesentrene.	Gjenbruksmarked arrangeres årlig ved flest mulig av alle kjøpesenter.

32 Sosialt ansvar

Innenfor sosialt ansvar er målet å være en arbeidsgiver som skaper et trygt, rettferdig, inkluderende, og givende arbeidsmiljø. I tillegg skal vi være en ansvarsfull forretningsvirksomhet som arbeider aktivt og målrettet for at vår virksomhetsutøvelse ikke har negativ påvirkning på mennesker, hverken i egen virksomhet eller i egen verdikjede. I tillegg skal vi også være en positiv bidragsyter til lokalsamfunnet vi er en del av. Med det bakteppet har Alti Forvaltning tre vesentlige tema under sosialt ansvar vi arbeider med:

1 Egen arbeidsstyrke

2 Arbeidere i leverandørkjeden

3 Berørte lokalsamfunn

Disse tre vesentlige temaene er basert på vårt forretningsområde, vår virksomhet, og FNs bærekraftsmål. Våre mål og planlagte tiltak under sosialt ansvar er ment å bidra til å nå følgende av FNs bærekraftsmål:



321 Egen arbeidsstyrke

Overordnet mål		
Vi skal være en inkluderende virksomhet med et godt arbeidsmiljø, fri for diskriminering og trakassering, som tilbyr lik lønn for likt arbeid, og like muligheter til utvikling for alle.		
Delmålområde	Tiltak	Mål 2030
Likestilling	- Årlig lønnskartlegging av definerte stillingsgrupper. - Årlig kartlegging av kjønnsfordeling i stillingsgrupper, midlertidighet og deltid, foreldrepermisjon, intern rekruttering og opplæring.	Opprettholde et lønnsgap mellom kvinner og menn på < 3 % for alle ansatte.
Inkludering og mangfold	- Sikre en rettferdig og inkluderende rekrutteringsprosess. - Systematisk måle medarbeidertilfredshet knyttet til likestilling, mangfold og inkludering (LMI)	Opprettholde en medarbeidertilfredshet for mangfold, likeverd og inkludering over indeks.

Delmålområde	Tiltak	Mål 2030
Arbeidsmiljø	- Systematisk måle medarbeidertilfredshet. - Opplæring av ledere gjennom eksterne lederkurs.	Opprettholde en medarbeidertilfredshet over indeks. 95 % av alle ledere med personalansvar har vært gjennom eksternt lederkurs.

322 Arbeidere i verdikjeden

Overordnet mål	Vi skal minimere vår faktiske og potensielle negative påvirkning på menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i vår verdikjede.
-----------------------	--

Delmålområde	Tiltak	Mål 2030
Etiske retningslinjer for leverandører	- Kreve at leverandører forplikter seg til å følge gitte etiske retningslinjer. - Kreve innsyn i relevant dokumentasjon fra leverandører.	75 % av alle leverandører har signert etiske retningslinjer for leverandører.
Aktsomhetsvurderinger	- Kartlegge alle leverandører i selskapets Know Your Supplier (KYS)-system. - Utarbeide liste over prioriterte leverandører til individuell oppfølging.	Individuell oppfølging av 250 prioriterte leverandører.

323 Berørte lokalsamfunn

Overordnet mål	Vi skal være en aktiv bidragsyter, og en positiv innflytelse på våre berørte lokalsamfunn.
-----------------------	--

Delmålområde	Tiltak	Mål 2030
Inkluderende og trygge møteplasser	- Kartlegge eiendommenes grad av inkluderende og universell utforming. - Øke andelen demensvennlige kjøpesenter.	Innføring av standard for inkluderende og universell utforming av kjøpesenter. 50 % av kjøpesenter sertifisert som demensvennlig.
Lokale støtteordninger	Tydelig intern kommunikasjon av selskapets retningslinjer for sponsor- og samarbeidsavtaler.	Flest mulig av alle kjøpesenter bidrar med midler i tråd med retningslinjene.

33 Virksomhetsstyring

Innenfor virksomhetsstyring er målet å være en forretningsaktør som opptrer ansvarsfullt, og i tråd med våre verdier: Vi skal være **ærlige, engasjerende** og **nyskapende**. Alle ansatte skal ha kjennskap til selskapets holdninger og verdier, og utøve sin rolle basert på disse holdningene og verdiene. Med det bakteppet har Alti Forvaltning tre vesentlige tema under virksomhetsstyring vi arbeider med:

- 1 Forretningsskikk
- 2 Ansvarsfull virksomhetsstyring
- 3 Åpenhet

Disse tre vesentlige temaene er basert på vårt forretningsområde, vår virksomhet, og FNs bærekraftsmål. Våre mål og planlagte tiltak under virksomhetsstyring er ment å bidra til å nå følgende av FNs bærekraftsmål:



331 Forretningsskikk

Overordnet mål

Vi skal opptre ansvarsfullt ovenfor andre mennesker og selskaper i tråd med våre verdier og etiske retningslinjer.

Delmålområde	Tiltak	Mål 2030
Opplæring	Etablere nettbasert kurs for innføring i selskapets verdier og retningslinjer.	Alle ansatte har fullført kurs om selskapets verdier og retningslinjer.
Varsling	Revidere rutiner og system for intern og ekstern varsling.	Kontinuerlig oppfølging av alle varslingssaker.
Hvitvasking	Etablere rutiner for å avdekke hvitvasking og korrupsjon i verdikjeden.	Etablert standard rutine for antihvitvasking og -korrupsjon ved kontraktsinngåelse i ned- og oppstrøms verdikjede.

332 Ansvarsfull virksomhetsstyring

Overordnet mål		
Virksomheten skal styres i tråd med prinsippene og forpliktelsene nedfelt i selskapets policyer og retningslinjer.		
Delmålområde	Tiltak	Mål 2030
Styring	- Bærekraftsarbeidet som fast punkt på alle stabsledermøter, og årlige styremøter. - Hensynta bærekraft som faktor i vurderingen ved eiendomstransaksjoner og forvaltningsoppdrag.	Definerte hensyn til bærekraft implementert i prosesser for eiendomskjøp og nye forvaltningsoppdrag.
Sertifisering	Kartlegge og vurdere aktuelle miljøsertifiseringer for selskapet.	

333 Åpenhet

Overordnet mål		
Vi skal være åpne og transparente, og gi innsyn i våre arbeidsprosesser og resultater.		
Delmålområde	Tiltak	Mål 2030
Rapportering	- Rapportere årlig iht. til GHG-protokollen og gjeldende standard for bærekraftsrapportering. - Rapportere årlig iht. relevante lovkrav innenfor rapportering.	Komplett integrert bærekrafts- og årsrapport iht. ESRS-standard (alternativt VSME-standard).
Compliance	Årlig kartlegging av alle relevante lovkrav innenfor bærekraft, og GAP-analyse for compliance.	Etterlevelse av alle relevante lovkrav, og etablert rutine for å fange opp nye lovkrav.

4 Referanse

41 Utarbeidelse

Dette strategidokumentet er utarbeidet av bærekraftsleder i Alti Forvaltning, Simen Engdal, med faglige innspill fra selskapets tekniske avdeling, ITB-avdeling og HR-avdeling. Prosedyren er kvalitetssikret av ledergruppen. Strategien er forankret og godkjent av styret i Alti Forvaltning.

42 Relevante dokumenter

Bærekraftspolicy for Alti Forvaltning

43 Lover og forskrifter

Aktivitets- og redegjørelsesplikten
Coorporate Sustainability Reporting Directive
Forskrift om standarder for bærekraftsrapportering
Lov om bærekraftige produkter og verdikjeder
Åpenhetsloven

44 Definisjoner

BREEAM In-Use	Internasjonal ordning for miljøsertifisering av eksisterende bygg.
Eiendomsselskapene	Eiendomsselskapene Alti Forvaltning har inngått en forvaltningsavtale med, som innebærer teknisk forvaltning av næringseiendom.
Energiintensitet for felles drift	Energiforbruket fra felles oppvarmings- og kjølesystemer, fellesarealer, utendørsarealer, og annet energiforbruk som leietaker ikke besørger selv, dividert med oppvarmet areal.
GHG-protokollen	Rådende standard for måling, rapportering og styring av klimagassutslipp.
Indeks (lfm. medarbeidertilfredshet)	Referanseverdi for gjennomsnittlig måloppnåelse ved kartlegging av medarbeidertilfredshet.
Kategori 1, scope 3	Indirekte klimagassutslipp fra varer og tjenester, iht. GHG-protokollen.
Kategori 2, scope 3	Indirekte klimagassutslipp fra kapital varer, iht. GHG-protokollen.
Kategori 4, scope 3	Indirekte klimagassutslipp fra oppstrøms transport og distribusjon, iht. GHG-protokollen.
Større byggeprosjekter	Nybygg, påbygg over 1000 m ² , og ombyggings-/renovasjonsprosjekter som omfatter mer enn 25 % av byggets areal eller overflate.



KONTAKTINFORMASJON



Alti Forvaltning AS | post@alti.no | Øravegen 4, 6650 Surnadal, Norge | alti.no

