



Redegjørelse for Åpenhetslovens plikter

Regnskapsår 2022

24.05.2023



Innholdsfortegnelse

1	Innledning	2
2	Om Realinvest	2
3	Aktsomhetsvurderinger i Realinvest	3
3.1	Generelt.....	3
1.1.1	OECDs prosessmodell for aktsomhetsvurderinger	3
3.1.1	Prioriteringsprinsipper.....	4
3.2	Aktsomhetsvurderinger iht. OECDs prosessmodell	4
3.2.1	Forankring av ansvarlighet	4
3.2.2	Kartlegging og vurdering av negativ påvirkning på mennesker	5
3.2.3	Stans, forebygg eller reduser negativ påvirkning/skade	6
3.2.4	Overvåk gjennomføring og tiltakseffekt	6
3.2.5	Kommuniser hvordan påvirkning er håndtert	7
3.2.6	Gjenoppretting/erstatning der dette er påkrevd	7
4	Redegjørelse, regnskapsår 2022	7
5	Ord fra styret & ledelsen	8

1 Innledning

Denne rapporten representerer Realinvests¹ ivaretagelse *Lov om virksomheters åpenhet og arbeid med grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold*, heretter omtalt som *Åpenhetsloven*².

Lovens formål er å fremme virksomheters respekt for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i forbindelse med produksjon av varer og levering av tjenester, og sikre allmennheten tilgang til informasjon om hvordan virksomheter håndterer negative konsekvenser for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold.

Rapporten beskriver Realinvests organiseringsstruktur, driftsområde, retningslinjer og rutiner for håndtering av faktiske og potensielle negative konsekvenser relatert til temaene som lovverket har til formål å fremme. Rapporten gir en oversikt over trinnene i aktsomhetsvurderinger i selskapet, hva disse betyr i Realinvest, og hvordan arbeidet er integrert i våre policyer, systemer og rutiner. I tillegg redegjøres for foreløpig utførte aktsomhetsvurderinger for regnskapsåret 2022.

2 Om Realinvest

Realinvest AS er et familieeid konsern med hovedkontor i Trondheim og ble etablert i 1891.

Konsernets virksomhetsområde omfatter:

- Investering i og utvikling av eiendom
- Eiendomsforvaltning, -drift og -utleie
- Handel
- Kjøpesenterdrift
- Hotelldrift

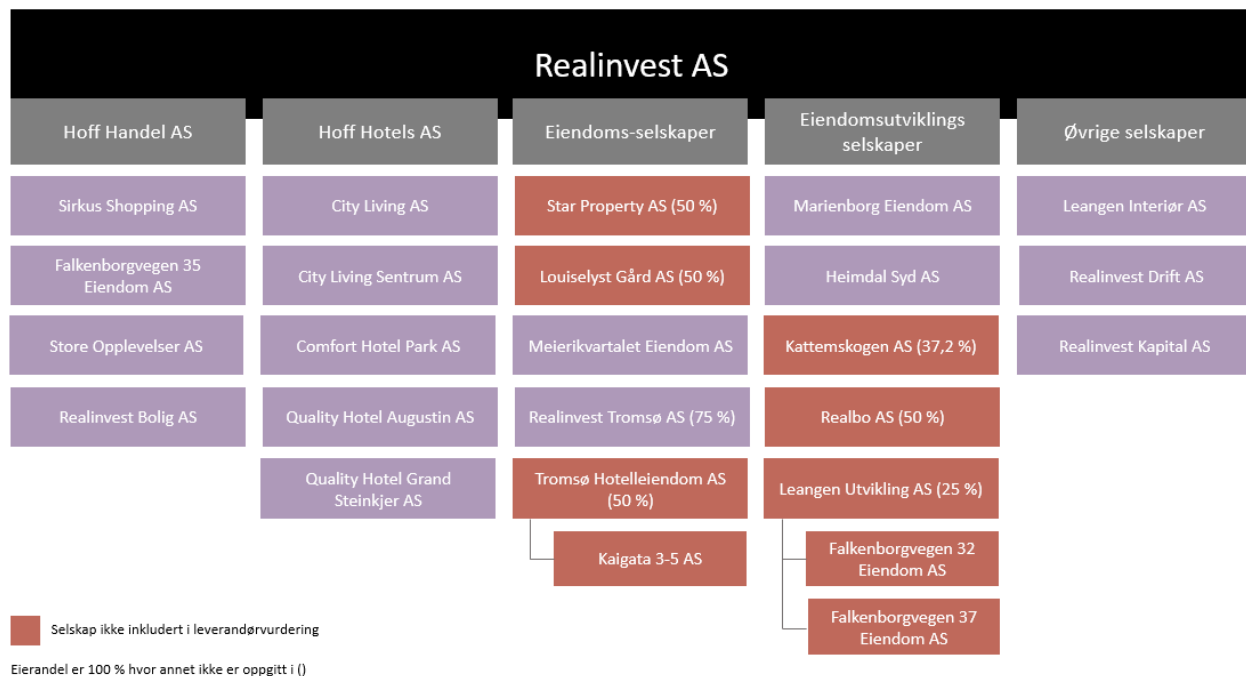
Realinvests eiendomsportefølje består av et eiendomsareal på ca. 144 000 m² fordelt over ca. 35 eiendommer.³

Konsernets selskapsstruktur fremkommer av figuren nedenfor.

¹ Med Realinvest menes Realinvest AS og tilhørende datterselskaper i konsernet.

² <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2021-06-18-99>

³ Eiendomsareal inkluderer ikke planlagt bebygget areal.



Figur 1. Vi har kun vurdert selskap som inngår i konsernet (eierandel > 50,1 %).

Konsernet har totalt 202 ansatte, fordelt som vist i tabellen nedenfor.

Selskap	Antall ansatte (heltid og deltid)
Hoff Hotels AS med datterselskap	148
Hoff Handel AS med datterselskap	35
Realinvest AS med datterselskap (eks. Hoff Hotels og Hoff Handel)	19

3 Aktsomhetsvurderinger i Realinvest

3.1 Generelt

Realinvest jobber for å sikre ansvarlighet i egen virksomhet og våre verdikjeder. Vårt arbeid med aktsomhetsvurderinger skal sikre at vi respekterer menneskerettigheter og legger til rette for anstendige arbeidsforhold, slik som beskrevet i vår *Ansvarlig arbeidsgiver og menneskerettigheters policy*. For å ytterligere sikre at vi opptrer som en ansvarlig bedrift og tar ansvar for vår verdikjede, stiller vi krav til våre leverandører i henhold til våre *Etiske retningslinjer for leverandører (eng; Supplier Code of Conduct)* samt gjennom vår *Innkjøpspolicy*.

1.1.1 OECDs prosessmodell for aktsomhetsvurderinger

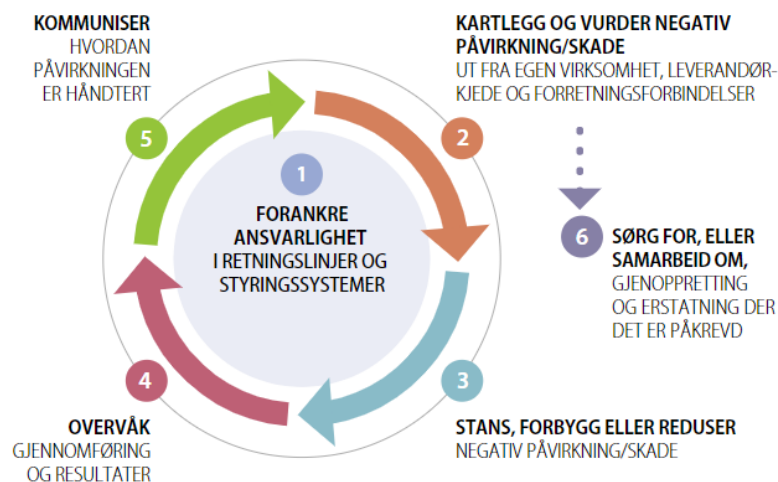
OECDs veileder for aktsomhetsvurderinger for ansvarlig næringsliv⁴ utgjør rammeverket for Realinvests ivaretagelse av Åpenhetsloven. Veilederen ble utarbeidet med mål om å bistå bedrifter i å etterleve OECDs retningslinjer for flernasjonale selskap. Veilederen har også som mål å fremme en

4

https://files.nettsteder.regjeringen.no/wpuploads01/blogs.dir/263/files/2019/09/201904_OECD_DDveileder_nettil.pdf

felles forståelse blant myndigheter og interessenter om aktsomhetsvurderinger for ansvarlig næringsliv. Veilederen bidrar også i arbeidet med å hjelpe bedrifter med å etterleve FNs veiledende prinsipper for næringsliv og menneskerettigheter, samt ILOs tre-partserklæring om grunnleggende prinsipper for flernasjonale selskaper og sosiale forhold.

OECD har utarbeidet en praktisk prosessmodell for gjennomføring av aktsomhetsvurderinger, illustrert i figuren nedenfor.



Figur 2. OECDs prosessmodell for aktsomhetsvurderinger og støttetiltak.

3.1.1 Prioriteringsprinsipper

Realinvest prioriterer gjennomføring av aktsomhetsvurderinger og nærmere risikoanalyser ut fra de følgende tre prinsippene:

- Alvorlighetsgrad – Hvor alvorlig er det?
- Omfang – Hvor mange gjelder det/hva omfatter det?
- Mulighet for reversering – kan påvirkningen/skaden reverseres?

Aktsomhetsvurderinger i Realinvest utføres i tillegg ut fra en vurdering av hvor selskapet har en reel operasjonell og/eller finansiell påvirkningsmulighet på den gitte leverandør og/eller forretningsforbindelse. For regnskapsåret 2022 er det satt en terskelverdi for finansiell påvirkningsmulighet på 1 million norske kroner (MNOK).

Utover ovenstående prioriteres særlig leverandører med virksomhet innenfor renhold, bygg- og anleggsarbeider, salg av mat og drikke, samt møbel- og tekstilsalg.

3.2 Aktsomhetsvurderinger iht. OECDs prosessmodell

I dette kapittel redegjøres for selskapets håndtering av aktsomhetsvurderinger i henhold til OECDs aktsomhetsprosess.

3.2.1 Forankring av ansvarlighet

Realinvest har lenge hatt et fokus på å sikre ivaretagelse av grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. Det er imidlertid først i år (2023) som dette arbeidet er blitt formalisert i form av vedtatte policyer og retningslinjer. Konsernets vedtatte retningslinjer og policyer for sikring av grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold:

- Ansvarlig arbeidsgiver og menneskerettigheter policy
- HMS-policy
- Etske retningslinjer for leverandører
- Antikorrupsjonspolicy
- Varslingsrutine
- Etske retningslinjer
- Ansvarlig innkjøpspolicy

Retningslinjene og policyene er tiltenkt å fungere som et sikringsnett for å påse at Realinvest og dets datterselskapers virksomhet ikke skaper tilrettelegger for forhold som bryter med grunnleggende menneskerettigheter eller anstendige arbeidsforhold – både internt i konsernet og som følge av våre leverandører og/eller forretningspartnere.

Konsernets policyer og retningslinjer kan leses på vår nettside.

3.2.2 Kartlegging og vurdering av negativ påvirkning på mennesker

I dette delkapittel er beskrevet hvordan Realinvest arbeider med kartlegging og vurdering av negativ påvirkning. Beskrivelsen er delt mellom henholdsvis interne og eksterne forhold.

Kartlegging og prioritering av risiko er en kontinuerlig prosess med mål om å iverksette tiltak der risiko for negativ påvirkning er størst. Risiko vurderes derfor ut fra sannsynlighet for at brudd/avvik inntreffer og konsekvens dersom brudd/avvik oppstår.

En vesentlig forskjell i aktsomhetsvurderingen sett i forhold til tradisjonell risikokartlegging er interessentdialog. For å kunne sikre at prioriteringene og tiltakene vil ha effekt må berørte interessenter involveres i samtlige faser fra kartlegging til eventuell gjenoppretting.

På et generelt grunnlag anser Realinvest at vårt største påvirkningspotensiale ligger i konsernets leverandørledd, noe som medfører at aktsomhetsvurderinger av våre leverandører gis høy prioritet. Dette betyr ikke at andre instanser, som eksempelvis øvrige forretningsforbindelser samt interne forhold, ikke er viktige. Det betyr bare at de forhold som har risiko for størst negativ påvirkning prioriteres først.

Interne forhold

Ivaretagelse av grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold internt i konsernet gjøres ved 1) sikring av hensiktsmessige ansettelsesavtaler og 2) oppfølging i ansettelsesforholdet. Praksisen har variert (og vill variere) noe mellom selskapene i konsernet, bl.a. siden selskapene opererer innenfor ulike bransjer. Gjennom vedtak av de nye policyene og retningslinjene (se kapittel 4.1) sikrer Realinvest en mer helhetlig tilnærming til ansvarlighetsarbeidet. Felles for samtlige selskap er at de ansatte har ansettelsesvilkår i henhold til eller bedre enn krav gitt av norsk lovgivning.

Realinvest har etablert en egen varslingsrutine som et helt konkret tiltak for å i større grad underlette for interne interessenter (ansatte, innleide, o.l.) å varsle fra om kritikkverdige forhold.

Eksterne forhold

Realinvest har våren 2023 laget en sammenstilling av samtlige leverandører til selskapene vist i figur 1. Formålet med kartlegging har vært å skaffe en oversikt som skal muliggjøre en aktsomhetsvurdering av leverandørporteføljen slik at vi aktivt kan bidra til å unngå uønskede

negative konsekvenser relatert til ivaretagelse av grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold.

Vår innledende vurdering av risiko relatert til brudd på grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold gjennomføres ved at de utvalgte leverandørene får tilsendt Realinvests Etsiske retningslinjer for leverandører sammen med en Egenerklæring som bes signert. I egenerklæringen bes leverandørene bekrefte at de ivaretar samtlige forhold angitt i våre etiske retningslinjer for leverandører.

Dersom leverandørene ikke returnerer signert egenerklæring innen angitt frist, iverksettes videre oppfølgingstiltak. I tillegg vil det gjennomføres stikkprøver for å verifisere at forholdene som er bekreftet faktisk er gjeldende.

For å bedre kunne fange opp leverandører som ikke ivaretar grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold, er det utarbeidet en innkjøpspolicy som bl.a. beskriver at det ved ethvert innkjøp skal vedlegges Realinvests Etsiske retningslinjer for leverandører samt nevnt egenerklæring, og at egenerklæringen skal returneres signert. Dette vil bidra til sikring av at ansvarlige leverandører prioriteres i kommende anskaffelser.

Realinvest har forventninger om at våre leverandører stiller tilsvarende krav til sine leverandører, slik at effekten av kravene bidrar til forbedring av hele verdikjeden.

Varsling

Varsling er et viktig virkemiddel for å avdekke eventuell intern og ekstern risiko for brudd på blant annet grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. Det vises til Realinvests varslingsrutine for nærmere informasjon knyttet til dette.

3.2.3 Stans, forebygg eller reduser negativ påvirkning/skade

Ved identifisering av forhold som tilsier at det foreligger risiko for negativ påvirkning på mennesker (jfr. kapittel 4.2) skal det utarbeides en handlingsplan som beskriver tiltak som iverksettes for å stanse, forebygge og redusere risikoen. Handlingsplanen skal tydelig angi hvem som er ansvarlig for gjennomføring av tiltakene.

Vurdering av tiltak skal gjøres ut fra et helhetlig risikobilde, herunder forstått som vurdering av konsekvens, sannsynlighet og påvirkningsmulighet.

Realinvest med datterselskap skal jobbe aktivt for å benytte vår innkjøpsposisjon for å bidra til en positiv utvikling av våre leverandører og andre forretningsforbindelser med hensyn til stansing, forebygging og reduisering av negativ påvirkning/skade på mennesker.

I tilfeller hvor påvirkningsmuligheten oppleves lav skal vi arbeide for å styrke denne. Omfang av innsatsen vurderes separat i hvert enkelt tilfelle.

3.2.4 Overvåk gjennomføring og tiltakseffekt

Overvåking av gjennomføring og tiltakseffekt dreier seg om hvorvidt Realinvests initierte handlingsplaner og tiltak skaper ønsket effekt. Formålet med dette er å kunne gjøre nødvendige tilpasninger underveis i arbeidet, samt for å sikre kontinuerlig læring og forbedring av våre rutiner relatert til stansing, forebygging og reduisering av negativ påvirkning/skade.

Overvåkingen gjelder for både våre egne planlagte aktiviteter og de tiltak som utføres i samarbeid med andre aktører.

3.2.5 Kommuniser hvordan påvirkning er håndtert
Realinvest skal være åpne om de vurderinger og tiltak som gjøres i vår virksomhet og våre verdikjeder. Gjennom årlig publisering av redegjørelse for våre aktsomhetsvurderinger sørger vi for generell kommunisering med omverdenen. Utover dette så vil vi kommunisere jevnlig med våre berørte interessenter.

I Realinvest er vi åpne for dialog mot eksterne interessenter om hvordan vi vurderer og prioriterer risiko og hvilke tiltak og resultater som er oppnådd.

Dersom Realinvest har forårsaket eller medvirket til negativ påvirkning kommuniseres relevant informasjon til berørte interne og/eller eksterne interessenter.

3.2.6 Gjenoppretting/erstatning der dette er påkrevd
Dersom det, til tross for tiltak for stansing, forebygging eller redusering av negativ påvirkning/skade, likevel oppstår brudd/avvik, iverksettes tiltak for at den/de som er ansvarlig for bruddet i vår virksomhet eller i våre verdikjeder, retter dette opp. Forholdet mellom Realinvest og den negative påvirkningen er et sentralt tema ved avgjørelse av hvilke tiltak som iverksettes.

I tilfeller hvor Realinvest ikke er direkte ansvarlig eller har aktivt medvirket til den negative påvirkningen, men er direkte forbundet med den negative påvirkningen gjennom leverandør/forretningsforbindelse, skal Selskapet bruke sin innflytelse til å få den ansvarlige virksomheten til å sørge for gjenoppretning og/eller erstatning som følge av den negative påvirkningen. Realinvest skal arbeide for å, i samarbeid med berørte aktører, etablere mekanismer for gjenoppretning/erstatning samt tilgang til klageordninger i våre leverandørkjeder.

Saker der gjenoppretting/erstatning vurderes eller gjennomføres registreres i et egnet system og presenteres i Selskapets årlige aktsomhetsredegjørelse.

4 Redegjørelse, regnskapsår 2022

Konsernet hadde i 2022 totalt 817 unike leverandører. Av disse har 40 leverandører hatt et engasjement som medført en omsetning > 1 MNOK (et av prioriteringskriteriene). De utvalgte leverandørene sto for 65,1 % av konsernets totale leverandøromsetning⁵. Samtlige leverandører, med unntak for to, opererer fra Norge. De to resterende leverandørene har sine operasjoner i hhv. Nederland og Sveits. Samtlige leverandører vil, ved vedtak av relevante retningslinjer og policys, bli bedt om å signere Realinvests egenerklæring som blant annet medfører en bekreftelse på at leverandøren ivaretar grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i sin virksomhet.

Det innledende arbeidet med risikovurdering startes med utsendelse av erklæringene. Derved foreligger det ved ferdigstilling av denne rapport ingen identifiserte risikoer knyttet til Realinvests leverandørledd, med unntak for den risiko som mangel av retningslinjer og policys utgjør. Tiltak for å redusere nevnt risiko samt forebygge fremtidig risiko er iverksatt ved blant annet vedtak av policys og retningslinjer beskrevet i dette dokument. Implementering av disse dokumentene i Realinvest vil bidra ytterligere til å redusere og forebygge fremtidig risiko.

Realinvest har ikke mottatt varsel/informasjon som tilsier brudd/avvik på grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold internt i virksomheten.

⁵ Med konsernet menes de selskap markert som inkludert i figur 1.

5 Ord fra styret & ledelsen

Ivaretagelse av grunnleggende menneskerettigheter og sikring av anstendige arbeidsforhold er viktige og prioriterte temaer i Realinvest. Realinvests styre og daglige ledelse anser inntreden av *Åpenhetsloven* til å være et viktig verktøy for å bidra til en kontinuerlig utvikling av et ansvarlig næringsliv, og vi forplikter oss til å kontinuerlig bidra til å drive virksomheten ut fra en ansvarlig praksis.

På vegne av styret og den daglige ledelsen i Realinvest.



Redegjørelse for virksomhetens aktsomhets-
vurderinger i henhold til Åpenhetsloven