

An aerial photograph of a city, likely Oslo, showing a mix of modern and traditional architecture. In the foreground, there are several modern buildings with green roofs and large glass facades. A prominent building has a curved, metallic facade. To the right, there's a building with a checkered pattern. The background shows a dense urban area with many smaller buildings and a river or canal winding through it. The sun is low in the sky, creating a warm, golden light.

Realinvest

STRATEGI & MÅL FOR BÆREKRAFTIG UTVIKLING

2023

INNHold



STRATEGI FOR BÆREKRAFT



«Vår nye bærekraftstrategi skal bane vei inn i det grønne skiftet, og er essensiell for realiseringen av konsernets overordnede målsetninger»

- Martin Lie-Nordsjø, CEO

BAKGRUNN

BÆREKRAFT I REALINVEST

FNs bærekraftsmål

VISJON & MÅL

Visjon

Effektmål

Virksomhetsmål

VÅRE SATSINGSOMRÅDER

1. Bærekraftige bygg
2. Bærekraftige shoppingvalg
3. Bærekraftig hoteldrift
4. Mangfold blant ansatte
5. Globalt & lokalt samfunnsansvar

METODE FOR BÆREKRAFTIG EIENDOMSUTVIKLING & -FORVALTNING

OPPLÆRING

RAPPORTERING

Årlig ESG-rapport

Utvikling- og forvaltningseiendommer

Åpenhetsloven



BAKGRUNN

Realinvests bærekraftstrategi handler om hvordan vi i det daglige tar vare på mennesker, miljø og lønnsomhet.

Vårt hovedmål er langsiktig verdiskapning for kunder, medarbeidere, aksjonærer og lokalsamfunn. Vi mener at vi ikke kan skape lønnsomhet uten å verne om mennesker og miljø, samtidig som vi anerkjenner at vi best kan verne om mennesker og miljø ved lønnsom forretningsdrift.

Realinvests virksomhet omfatter investering i eiendom, eiendomsforvaltning, handel, kjøpesenterdrift, hotelldrift og prosjektutvikling. En bærekraftig forvaltning og utvikling av vår virksomhet betyr at vi vektlegger ivaretagelse av miljømessige, sosiale, styringsmessige, og økonomiske forhold (eng; Environmental, Social and Governance, ESG).

«Bærekraft er konkurransekraft» oppsummerer på mange måter vår holdning til dette store og viktige temaet.

PÅVIRKNING

Eiendomsbransjen utvikler stedene der folk jobber, oppholder seg og bor, den er i tillegg den mest kapitalintensive bransjen i Norge. På bakgrunn av dette sier vår grunnleggende intuisjon oss at bransjen vi operer innenfor kan gi et stort bidrag inn mot oppnåelsen av verdens felles arbeidsplan for bærekraft, FNs bærekraftsmål. Videre står bygg- og eiendomsbransjen, i en global kontekst, for ca. 40 % av alt CO₂-utslipp, 40 % av energiforbruket og 40 % av avfallet. I Norge er tallene generelt noe lavere, hvor bransjen står for ca. 15 % av CO₂-utslippene. Likevel mener vi at Realinvest, som eiendomsaktør, har store muligheter for å direkte og indirekte bidra til en bærekraftig utvikling. Gjennom vårt bidrag vil vi også bidra mot Norges nasjonale målsetning om et grønt skifte med 55 % reduksjon av CO₂-utslipp til 2030 og å transformeres til et lavutslippssamfunn i 2050¹.

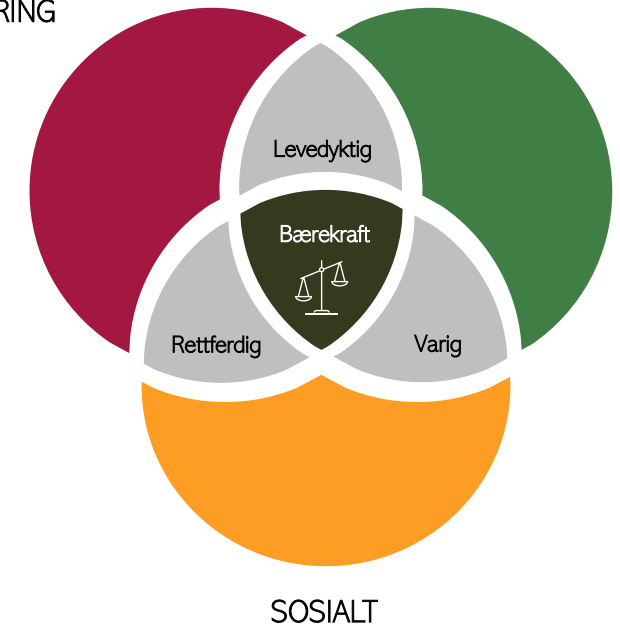
Direkte påvirkning oppnås ved å aktivt stille krav nedad i vår verdikjede, blant annet til våre leverandører, og ved å stille tydelige krav til vår egen forretningsdrift. Indirekte kan vi bidra gjennom å vise vei og fungere som en inspirasjonskilde for andre, og vi kan invitere til og være åpne for samarbeid med andre. Innad i og på tvers av bransjer.

Som eier og drifter av kjøpesenter og hotell har vi mulighet til å påvirke besøkende, kunder, leietakere og gjester gjennom å tilrettelegge for bærekraftige valg.

¹Klimaloven, <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2017-06-16-60>

ØKONOMI & VIRKSOMHETS-STYRING

MILJØ



Figur 1. Bærekraft i Realinvest omfatter de tre ESG-elementene *miljø*, *sosialt*, og *økonomi og virksomhetsstyring*.

Eksempelvis ved å gjennomføre arrangement med målrettede tema, gi støtte til lokale aktører, og opplyse om hvordan velge produkter med lav miljøpåvirkning.

FORANKRING

Bærekraftstrategien for Realinvest er forankret gjennom styrevedtak 24.05.2023.

FNs BÆREKRAFTSMÅL

FNs 17 bærekraftsmål bidrar til å danne basisen for Realinvests bærekraftarbeid. Det er gjennom disse setter retningen for vårt bidrag til et mer bærekraftig samfunn.

FØLGENDE AV FNs BÆREKRAFTSMÅL ANSES SOM MEST RELEVANTE FOR REALINVESTS VIRKSOMHET:

Mål 7. Ren energi til alle

Mål 8. Anstendig arbeid og økonomisk vekst

Mål 9. Industri, innovasjon og infrastruktur

Mål 11. Bærekraftige byer og lokalsamfunn

Mål 12. Ansvarlig forbruk og produksjon

Mål 13. Stoppe klimaendringene

Mål 17. Samarbeid for å nå målene

Disse målene er de vi anser som mest relevante, fordi det er innenfor disse vi mener at vi har størst mulighet for å skape et positivt bidrag. Utvelgelsen er gjennomført ved en gransking av samtlige 169 delmål og generell vurdering av det overordnede formålet til det enkelte av de 17 hovedmålene.

SAMARBEID FOR Å NÅ MÅLENE

Utfordringene vi står ovenfor krever konkrete målsetninger for at virkelig effekt skal oppnås. Samtidig anerkjenner vi viktigheten av å løse utfordringene sammen. Vi prioriterer forretningspartnere og leverandører som deler vårt syn på dette.



HVORDAN VI BIDRAR

En konkretisering av hvordan vi valgt å definere hvordan vi bidrar til de utvalgte bærekraftsmålene.



Vi arbeider målrettet med energi- og effektreduserende tiltak ved bygging av nye bygninger samt optimalisering av bygningsmessige, tekniske og driftsmessige forhold på våre eksisterende eiendommer. Vi jobber for å benytte alternative kilder til energi for å varme opp våre bygninger, slik at høyverdig energi (elektrisitet) kan brukes til formål som bidrar til en bærekraftig omstilling, eksempelvis elektrifisering av samfunnet.



Våre ansatte skal ha konkurransedyktige betingelser og gjennom vår virksomhet bidrar vi til å skape varige og nye arbeidsplasser. For oss er det viktig at våre forretningspartnere og leverandører gis vilkår som bidrar til en økonomisk vekst, samtidig som vi stiller krav til at disse virksomhetene har anstendige arbeidsforhold gjennom hele verdikjeden. Majoriteten av vår kapital går til investering i aktiviteter som bidrar til økonomisk vekst.



Vi er positive til bruk av innovative løsninger som bidrar til en bærekraftig omstilling. Vi prioriterer derfor leverandører og forretningspartnere som utfordrer oss og som vil samarbeide om å ta i bruk teknologi og arbeidsmetoder som gjør oss i stand til å bli mer bære- og konkurransekraftige.



Som eiendomsutvikler er utvikling av bærekraftige byer og områder et viktig tema, og vi fokuserer spesielt på å sikre at våre prosjekt bidrar positivt til miljø, klima og sosiale forhold. Vår målsetning om at alle våre nye bygninger skal BREEAM-sertifiseres er en del av vårt positive bidrag til miljø og klima. Gjennom interessentdialog skaper vi forutsetninger for å en inkluderende byutvikling. Videre bidrar vi til inkluderende og trygge byer gjennom å støtte lokallag og foreninger, samt ved å dele av virksomhetens overskudd til vanskeligstilte.



For oss er et fokus på effektiv ressursbruk en selvfølge. Bruk av mindre ressurser, eller bruk av ressurser på en mer effektiv måte, bidrar til å redusere klimagassutslipp, redusere avfallsmengder, samtidig som det gir oss et konkurransefortrinn ved at fokus på effektiv ressursbruk reduserer det generelle kostnadsbildet ved innkjøp.



Vårt primære bidrag til stopp av klimaendringene relaterer seg til effektiv ressursbruk, frigjøring av høyverdig og fornybar energi, samt utprøving av nye teknologiske løsninger.

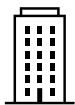
Utover tiltak for å redusere klimagassutslipp jobber vi for at våre bygninger og områdene der de er lokalisert skal være robuste, slik at bygningenes og områdenes funksjon ikke svekkes som følge av fremtidige klimaendringer.



Foruten samarbeid med forretningspartnere, leverandører, offentlige myndigheter, akademiske institusjoner og samfunnet for øvrig så vil samfunnet ikke lykkes med det som er vår generasjons største utfordring – nemlig omstillingen til et bærekraftig lavutslippssamfunn.

Som følge dette mener vi at samarbeid er helt essensielt og vi prioriterer samarbeid med aktører som deler vår holdning.

VÅRE FEM SATSINGSOMRÅDER



BÆREKRAFTIGE BYGG & OMRÅDER



LOKALT & GLOBALT SAMFUNNSANSVAR



BÆREKRAFTIG HOTELLDRIFT



BÆREKRAFTIGE SHOPPINGVALG



MANGFOLD BLANT ANSATTE

Våre satsingsområder er basert på virksomhetenes primære formål; eiendomsutvikling & -forvaltning, shopping og hotelldrift. Hvert av satsingsområdene har egne delmål som fungerer som vi navigerer etter i vårt arbeid for å nå vårt mål om økt verdiskapning.

Satsingene innen:

- Mangfold blant ansatte
- Lokalt samfunnsansvar, og
- Bærekraftige bygg & områder

gjelder i stor grad for hele konsernet.

Vår satsing innen globalt samfunnsansvar gjøres gjennom Realinvest stiftelse.

Bærekraftig hotelldrift og bærekraftige shoppingvalg representerer de særskilte satsingene konsernet har, og følges opp og forvaltes av Realinvests datterselskap, Hoff Hotels og Hoff Handel.

Gjennom et målrettet fokus innenfor hvert område så ønsker vi å sikre en helhetlig bærekrafttankegang i hele konsernet.

KONKRETE MÅLSETNINGER

Å realisere en satsing uten å ha tydelige mål å sikte imot gjør det like oppnåelig som å navigere uten kart og kompass. Våre delmål er nærmere beskrevet under hvert enkelt satsingsområdene, som presenteres i bærekraftstrategiens etterkommende sider.

KJERNEVIRKSOMHETEN – BYGG & OMRÅDER

Realinvests kjernevirksomhet er utvikling, forvaltning og drift av eiendom. Det følger derved naturlig at satsingsområdet «Bærekraftige bygg & områder» er vårt primære satsingsområde, og det er innenfor dette området vi mener at vi har størst mulighet for å skape et positivt bidrag innenfor ESG-elementene.



VISJON & MÅL

Vårt bærekraftarbeid skal sikre langsiktig verdiskapning for kunder, medarbeidere, aksjonærer og de lokalsamfunn hvor vi opererer.

Verdiskapningen skal realiseres gjennom våre fem satsingsområder:

Bærekraftige bygg og områder, Lokalt og globalt samfunnsansvar, Bærekraftig hotelldrift, Bærekraftige shoppingvalg, og Mangfold blant ansatte.

EFFEKTMAÅL

Helhetlig bærekraft skal være en sentralt integrert del av våre investeringsvurderinger.

Vi mener at det er den eneste måten vi, som et ansvarlig foretak, kan agere på for å oppnå våre ønskede effekter.

Bli en enda mer attraktiv arbeidsgiver.

Sørge for at vi er rustet for fremtidens krav og forventninger.

Forenkle og forbedre utvikling, drift og forvaltning av våre eiendommer.

Skape lønnsomhet for oss og våre kunder gjennom reduserte energi-, vann- og avfallskostnader.

Forbedre konsernets økonomi gjennom tilgang til grønne lån.

Styrke vårt **omdømme** gjennom økt kommunikasjon og synlighet.

Bidra til å gjøre **bærekraft** til **konkurranseskraft** gjennom å stille krav nedad i våre verdikjeder.

Dokumentere målbare effekter av vårt bærekraftarbeid.

Fremme innovative løsninger gjennom å være nysgjerrige på nye arbeidsmetoder og produkter.

Redusere våre indirekte konsekvenser på klimaet ved å opplyse våre gjester, kunder og besøkende om bærekraftige og miljøriktige valg.

VIRKSOMHETSMÅL

HVA	RELEVANSE FOR *				NÅR
	E	S	G	T	
Oppdatere vår bærekraftstrategi og publisere på hjemmeside					2023, Q2
Etablere grunnlaget for bærekraftrapportering i henhold til GRI-rammeverket					2023
- Klimagassregnskap iht. GHG-protokoll for scope 1, 2 og 3 - Vesentlighetsanalyse (høst) - Etablering av system for innhenting av andre relevante data (løpende)					
Utarbeide TCFD-rapport					2023, Q4
Utføre aktsomhetsvurdering og –redegjørelse i henhold til Åpenhetsloven					2023, før frist 30/6
Utarbeide etiske retningslinjer for leverandører (Supplier Code of Conduct)					2023, Q2
Utarbeide miljø-/innkjøpspolicy med tydelige forventninger og krav til våre leverandører.					2023, Q2/Q3
Utarbeide og publisere bærekraftrapport med referanse til GRI-rammeverket, første gang for regnskapsåret 2023					Starte arbeid 2023 Publisert rapport Q1/Q2 2024
Vurdere miljøsertifisering av virksomheten					I løpet av Q3/Q4 2023
Kartlegge og systematisere dataunderlag for etablering av KPIer og tilhørende referansepunkt.					Oppstart i 2023

* **E:** Environment (miljø)
S: Social (sosialt)
G: Governance (virksomhetsstyring, økonomi)
T: Transparency (Transparens)

Hovedelement
 Sekundærelement

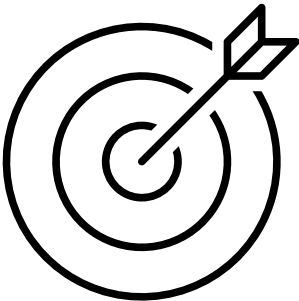
KONSERVERNETS
MÅLSETNINGER

Etablering av konkrete målsetninger er sentralt for realiseringen av vår bærekraftstrategi. Derfor skal Realinvest de nestkommende årene tilrettelegge for at virksomheten er bedre i stand til å vise frem hvordan vi arbeider med bærekraft.

Formålet med virksomhetsmålene er å etablere gode systemer og skaffe gode måldata som gjør at vi effektivt og ansvarlig kan arbeide for å realisere våre vedtatte målsetninger, samt sikre at vi har et datagrunnlag som gjør en kontinuerlig oppfølging realistisk.

Selskapets har også målsetninger innenfor våre fem satsingsområder. Disse målsetningene er presentert i kapitelet som omhandler satsingsområdene.

Implementering av målsetningene inn i konsernet og datterselskap vil utføres fortløpende gjennom aktiv ansattinvolvering.



VÅRE SATSINGS- OMRÅDER

1. Bærekraftige bygg & områder
2. Bærekraftige shoppingvalg
3. Bærekraftig hoteldrift
4. Mangfold blant ansatte
5. Globalt & lokalt samfunnsansvar



SATSINGSOMRÅDE 1: BÆREKRAFTIGE BYGG & OMRÅDER

Realinvest utvikler, eier og forvalter eiendom. Vi vektlegger derfor robuste løsninger som gjør at byggene står seg godt i fremtidige klimascenarier, samtidig som valgene vi tar skal bidra til oppnåelsen av Norges målsetningen om å være et lavutslippssamfunn i 2050.

For å kunne vise til resultatoppnåelse for henholdsvis utvikling og drift av eiendom, skiller vi målingsmetodene mellom de to områdene.



Utviklings- & byggeprosjekter

Drift & forvaltnings-eiendommer

Generelt

RESULTATMÅL

HVA	HVORDAN	NÅR
Alle nybygg og større ombyggingsprosjekt skal BREEAM-NOR sertifiseres, minimumsnivå «Very Good»	Aktiv bruk av vår Innkjøps- & miljøpolicy	Fra 2023
Vi skal ha minimum et BREEAM-NOR Excellent/Outstanding prosjekt i porteføljen	Forankring av Bærekraftstrategien	Innen 2025
Alle nybygg og større ombyggingsprosjekt skal ivareta kravene gitt av EUs taksonomi for bærekraftig økonomisk aktivitet	Aktiv bruk av vår Innkjøps- & miljøpolicy	Fra 2023
Alle nybygg og større ombyggingsprosjekt skal ha en egen bærekraftsrapport som beskriver bærekraftrelaterte forhold, hvordan de er jobbet med og hvorfor de er valgt/ikke valgt. Rapporten etableres ved oppstart utvikling og revideres frem til ferdig bygg.	Interne krav	Fra 2023
Ved utvikling av våre eiendommer og nye områder skal vi aktivt gå i dialog med nærmiljøet og andre relevante interessenter for å identifisere muligheter for å utvikle bærekraftige nærområder.	Bruk av metode for bærekraftig eiendomsutvikling og –forvaltning.	Fra 2023/2024
Utarbeide GAP-analyser for våre eiendommer med fokus på forhold som skaper økt lønnsomhet og samtidig reduserer energiforbruk, avfall, vannforbruk, CO2-utslipp, samt fremmer bruk av alternative transportmidler. GAP-analysen skal danne grunnlaget for nærmere konkretisering av operasjonelle mål. Eksempel på hovedtemaer for operasjonelle målsetninger: • Forbedring av bygningens energimerke • Sikre compliance med EUs taksonomikrav • Driftsoptimaliseringer	Utarbeides, implementeres og følges opp av eiendomssjef, med bistand fra bærekraftsansvarlig. Arbeidet med identifisering og gjennomføring gjøres som en iterativ prosess med fokus på kontinuerlig forbedring.	Oppstart 2023 Første GAP-analyse ferdigstilt Q1 2024
Formålet med GAP-analysen er å 1) identifisere prioriteringsområder og 2) gjennomføre utvalgte tiltak.		
Alle selv-driftede eiendommer skal ha et energi- og miljøoppfølgingsystem	Implementering i forvaltningsplan til Eiendomssjef	Oppstart 2023
Utarbeidelse og oppstart av opplæringsprogram innen bærekraft for nøkkelpersoner innen eiendomsutvikling og –forvaltning	Implementeres og gjennomføres av adm.dir / bærekraftsansvarlig	2023/2024
Utarbeidelse av metode som beskriver hvordan Realinvest arbeider med implementering av bærekraftrelaterte aspekter i de ulike fasene i eiendomsutvikling.	Utarbeides og implementeres av adm.dir / bærekraftsansvarlig	Oppstart 2023, ferdigstilling 2023/2024

SATSINGSOMRÅDE 2: BÆREKRAFTIGE SHOPPINGVALG

Hvordan vi shopper har en direkte innvirkning på miljøet.

Gjennom datterselskapet Hoff Handel og vårt handelssenter Sirkus Shopping har vi som mål at vi skal ta del av et felles ansvar om å gi vår neste generasjon en mer bærekraftig fremtid. Dette ansvaret tar vi gjennom å:

- Informere våre besøkende om hvilke valg den enkelte kan ta for å bidra til å ta vare på planeten og menneske sammen med oss.
- Være aktiv pådriver for at våre butikker viser frem sine bærekraftige shoppingvalg
- Arrangere events som tematiserer og promoterer bærekraft.

Våre resultatmål skal sikre at vi oppnår ønsket effekt.

RESULTATMÅL

HVA	HVORDAN	NÅR
Øke antall artikler som publiseres på nettsiden «Bærekraftige shoppingvalg»	Aktiv bruk i forbindelse med kommunikasjons-/markedskampanjer	Jevnlig
Måle antall «klikk» på bærekraftrelaterte artikler		
Øke antall butikker som aktivt promoterer bærekraftige shoppingvalg.	Tematisere ved inngåelse av nye leieavtaler	Som del av forhandlingsrunde
	Tematisere i samtaler med eksisterende leietakere	Kvartalsvis eller etter behov
Øke antall events som helt eller delvis omhandler bærekraftrelaterte temaer	Inkluderes i kommunikasjons- og markedsplanlegging	Årlig
Bidra til at butikkene aktivt jobber med gjennomføring av bærekraftige shoppingvalg.	Etablere og dele ut pris for «Årets bærekraftstiltak»	Årlig

SATSINGSOMRÅDE 3: BÆREKRAFTIG HOTELLDRIFT

For oss handler grønn hotelldrift om hvordan hotelledelsen og de ansatte legger opp til at våre hotellgjester enklest mulig kan foreta bærekraftige valg.

Våre mål for grønn hotelldrift er i hovedsak relatert til våre heleide driftshotell, hvor vi har en reel mulighet for påvirke den daglige virksomhetsstyringen. Disse er:

- Quality Hotel Augustin, Trondheim
- Quality Hotel Grand, Steinkjer
- Comfort Park Hotel, Trondheim
- City Living Schøller, Trondheim

Utover de ovenstående hotellene er Realinvest deleier i Clarion Hotel & Congress i Trondheim og Comfort Hotel Xpress Tromsø, og vi drifter hotellet City Living Sentrum i Trondheim.

Tre av våre heleide hoteller omfattes av en franchise-avtale med Strawberry Group, og er derigjennom omfattet av Strawberry Groups sitt bærekraftarbeid.

RESULTATMÅL

HVA	HVORDAN	NÅR
Redusere CO2-utslipp per gjestedøgn	Redusere avfallsmengde, energiforbruk, kjemikaliebruk, o.l.	Arbeid allerede pågående. Øke fokus fra 2023.
Øke sorteringsgrad av avfall	Sørge for at avfall kan sorteres (fysiske løsninger), bevisstgjøring ovenfor ansatte.	Arbeid allerede pågående. Øke fokus fra 2023.
Redusere energiforbruk per gjestedøgn	Oppgradering av eiendomsmasse, aktiv forvaltning og drift, bevisstgjøring av ansatte, o.l.	Arbeid allerede pågående. Øke fokus fra 2023.
Redusere mat- og restavfall per gjestedøgn.	Ekstra fokus fra hotelldrift. Rapporteringskrav på KPI.	Arbeid allerede pågående. Øke fokus fra 2023.
Redusere kjemikaliebruk per gjestedøgn.*	Skape gjesteinsentiv som reduserer vasking.	Arbeid allerede pågående. Øke fokus fra 2023.
Redusere vannforbruket per gjestedøgn.	Installere sparedusjer, skape gjesteinsentiv, løpende avklaringer med eiendomsbesitter, o.l.	Arbeid allerede pågående. Øke fokus fra 2023.
Øke andelen av økologiske og kortreiste produkter i hotellenes restauranter.	Hotelldriften foretar beviste innkjøp. Rapporteringskrav fra konsern.	Arbeid allerede pågående. Øke fokus fra 2023.

* Gjelder for rengjøringskjemikalier.



SATSINGSOMRÅDE 4 & 5: SAMFUNNSANSVAR & MANGFOLD

Som et ansvarlig foretak og konsern mener vi at det er en selvfølge av vi bidrar positivt til de lokalsamfunn hvor vi opererer. Dette gjør vi ved å:

- Legge til rette for interessentdialog ved utvikling av eiendom.
- Skape nye arbeidsplasser
- Bidra til lokale events og sponse lokale virksomheter

VI VERDSETTER MANGFOLD

Når vi ansetter nye medarbeidere vektlegger vi den enkeltes personlige egenskaper. Dette mener vi er langt viktigere enn hvor lang erfaring du har, hvor du er i livet, hvilken bakgrunn du har eller hvem du elsker.

GLOBALT SAMFUNNSANSVAR

Realinvests eiere mener også at det er viktig å bidra til en bærekraftig utvikling i vanskeligstilte områder. Gjennom Realinvest Stiftelse gir vi årlige donasjoner til forskning rettet mot helse, bygging av sykehus, barnehjem og utdanningsinstitusjoner, samt andre tiltak som tilrettelegger for bedre levekår for vanskeligstilte kvinner, barn og ungdom. Stiftelsen yter i tillegg bidrag til nødhjelpsarbeid ved naturkatastrofer og krig.

RESULTATMÅL

HVA	HVORDAN	NÅR
Utvikle bærekraftige nærområder	Invitere til interessentdialog i forbindelse med eiendomsutvikling	Ved et hvert utviklingsprosjekt.
Bidra til beholdning og etablering av lokale barn- og ungdomstilbud	Gjennomføre lokale events Sponse lokale lag og foreninger	Årlig
Bidra med lokale arbeidsplasser til de yngre.	Fortsette rekruttere ungdom til vårt kjøpesenter og våre hotell.	Kontinuerlig.
Bidra til at vanskeligstiltes hverdag blir bedre	Identifisere lokale tiltak hvor vår virksomhet kan skape positive bidrag.	Årlig
Bidra til å bedre levekår til mennesker i vanskeligstilte områder.	Aktiv forvaltning av de årlige kapitaltilskuddene til Realinvest Stiftelse	Donasjoner vurderes fortløpende gjennom året
Sikre fravær av enhver form for diskriminering ved ansettelser	Bruk av interne retningslinjer.	Ved enhver ansettelse.

SAMFUNNSANSVAR

LOKALT

GLOBALT

MANGFOLD





METODE

*For bærekraftig
eiendomsutvikling & -
forvaltning*

METODE

Realinvests kjernevirksomhet er investering i, samt utvikling, forvaltning og drift av eiendom.

Vår metode vil utvikles for å sikre at våre strategiske målsetninger innen bærekraftige eiendomsutvikling og –forvaltning realiseres.

Av erfaring vet vi at det er i de enkelte prosjektene vi kan realisere bærekraftige tiltak og derved muliggjøre økt verdiskaping for lokalsamfunn, kunder, og aksjonærer. Videre er lovverk, forskrifter, teknologi og samfunnet generelt i stadig utvikling. Å bruke en metode, fremfor eksempelvis konkrete tiltak, er ment å sikre at vi til enhver tid kan aktivt søke å oppdatere oss, og finne nye, innovative måter å bidra til **miljømessig, økonomisk og sosial bærekraft**.

NYE PROSJEKT OG STØRRE OMBYGGINGER

Innen enhver prosess for eiendomsutvikling, enten det er et nytt område/nytt bygg eller en transformasjon av eksisterende områder/bygninger, så er det i de tidlige fasene en har størst potensiale for å legge føringene som skal muliggjøre høsting av økt verdi i de senere stadiene.

For å sikre en enhetlig, rød tråd fra A til Å i det enkelte prosjekt skal prosjektansvarlig sørge for å utarbeide konkrete målsetninger i starten av hver fase (se figur til høyre), som deretter skal evalueres og korrigeres ved overgangen til neste prosjektfase. Målsetningsprosessen skal være dynamisk, og det skal aktivt holdes oppdatert basert på muligheter og risikoer gitt av endringer i lovverk og forskrifter, nye samfunnstrender, teknologiske utviklinger, o.l.

BÆREKRAFTIG DRIFT & FORVALTNING

Målsetningen om å utarbeide en GAP-analyse for våre eiendommer vil gi oss et helhetlig underlag og et referansepunkt for hvordan vi aktivt kan identifisere, prioritere og iverksette tiltak som gjør våre eiendommer mer bærekraftige. Iverksettelse av tiltak skal alltid vurderes ut fra økonomiske, miljømessige og sosiale-/samfunnsmessige aspekter.

Det er Eiendomssjefen som er eier og forvalter av GAP-analysene, og som skal sørge for initiering og gjennomføring av tiltak som bidrar til å kontinuerlig løfte bærekraft-statusen på selskapets eiendomsportefølje.

KJØP AV EIENDOM

Bærekraftrelaterte aspekter skal alltid være en del av Due Diligence prosessen og investeringsbeslutningen ved anskaffelse av nye eiendommer.

METODEN

Vår metode for bærekraftig eiendomsutvikling og –forvaltning vil baseres på rammeverket for steg og leveranser i et byggverks livsløp, NS 3467:2023, tilpasset konsernets behov. Metoden består av 10 steg fordelt over 6 faser. Det overordnede rammeverket som metoden vil utvikles i henhold til er illustrert til høyre. De ulike fasene, markert med ulike fargenyanser, er:

- Idéfase (steg 1)
- Konseptfase (steg 2)
- Forprosjektfase (steg 3-5)
- Gjennomføringsfase (steg 6-8)
- Bruksfase (steg 9)
- Avviklingsfase (steg 10)

Steg 1 Idé- & behovsidentifisering

Identifisering og avklaring av behov og muligheter på et overordnet nivå.

Steg 3 Programmering & utredning

Etablere plan- og prosjektgrunnlag i form av funksjonsbehov. Konkretisering av miljø- og klimamål.

Steg 5 Forprosjektering

Tverrfaglig sikring av arkitektonisk, funksjonell og teknisk løsning mht. ivaretagelse av prosjektmål.

Steg 7 Produksjon & leveranser

Produsering og bygging i henhold til beskrivelser og målsetninger.

Steg 9 Bruk & drift

Sikring av at planlagt effekt oppnås gjennom bruken og driften av byggverket.

Steg 2 Prosjektinnramming

Identifisering og avklaring av overordnede mål og rammer.

Steg 4 Skisseprosjektering

Bestemme arkitektonisk uttrykk, arbeide videre med funksjonsorganisering. Verifisering av at prosjektet er realiserbart innenfor gitte projektrammer.

Steg 6 Detaljert prosjektering

Utvikling av detaljert og kvalitetssikret arbeidsunderlag til den fysiske gjennomføringsfasen.

Steg 8 Overlevering & ibruktakelse

Sikring av at byggverket er klart til å tas i bruk og overføres til forvaltning, bruk og drift.

Steg 10 Avvikling eller ombruk

Sikre bærekraftig avvikling ved ombruk, demontering eller rivning. Ved salg er formålet å sikre god overføring av eierskap.



OPPLÆRING

Skal vi lykkes med endring, må vi først forstå hvor vi er og hvor vi skal. Ikke minst, må vi forstå hvorfor og hvordan vi skal komme oss dit.

Formålet med vårt interne opplæringsløp er nettopp dette – å gi selskapets nøkkelpersoner relevant opplæring i hvorfor og hvordan. Dette slik at den enkelte kan starte sin endringsreise, og gjennom sin endring bidra til å inspirere andre – eksterne og interne - til å realisere selskapets målsetninger.

INTERNT

Alle interne nøkkelpersoner skal gis innføring og opplæring i vår strategi og metode for bærekraftig eiendomsutvikling og –forvaltning.

Interne nøkkelpersoner er typisk:

- Eiere
- Ledere
- Prosjektansvarlige

Administrerende direktør er, sammen med bærekraftsansvarlig, ansvarlig for at undervisningsopplegget blir gjennomført og for at alle som har behov for kunnskapen i sitt arbeid gis nødvendig opplæring. **Dette er hvordan vi sikrer realisering av våre strategiske målsetninger.**

INTERNT OPPLÆRINGSPROGRAM

- Grunnkurs
- Fordypningskurs
- BREEAM-NOR Innføringskurs (nybygg)
- ENØK (forvaltning)

EKSTERNT

For at vi skal lykkes med vår strategi, må vi lykkes sammen med våre samarbeidspartnere og leverandører.

Den prosjektansvarlige for det enkelte prosjekt skal sørge å sette retning for bærekraftarbeidet. Gjennom tydelighet og involvering bidrar vi til felles forståelse og læring, samt økt sannsynlighet for bærekraftig verdiskaping.

INVOLVERING FOR ØKT VERDISKAPING



Kommunisere effektmål relatert til bærekraft i anskaffelsesprosess, i oppstartsmøter og underveis i prosjektet.



Utfordre rådgivere, arkitekter, entreprenører, samarbeidspartnere og andre leverandører på hvordan de kan bidra til verdiskapende bærekraftstiltak i prosjektet



Sette bærekraft som fast agenda-punkt i prosjektmøter

RAPPORTERING

ÅRLIG ESG-RAPPORT

Konsernet skal fra og med regnskapsåret 2023 levere en årlig ESG-rapport basert på rammeverket Global Reporting Initiative (GRI) og rapporteringspostene skal relateres til FNs bærekraftsmål.

ESG-rapporten skal redegjøre for følgende temaer:

- Miljø (Environment)
- Sosial (Social)
- Virksomhetsstyring
- Byggeprosjekter
- Bærekraftig handel
- Bærekraftig hoteldrift

BYGGEPROSJEKTER

Det skal utarbeides egne bærekraftsrapporter for nybygg og ombyggingsprosjekter. Hovedaspekter i rapportene skal sammenstilles og redegjøres for i selskapets årlige ESG-rapport.

Rapporteringsomfanget vil avhenge av prosjektets størrelse og mulighet for realisering av bærekraftige løsninger.

Realinvest

ÅRSBERETNING

Det skal utarbeides en årsberetning med fokus på bærekraftstiltak i våre datterselskap Hoff Handel og Hoff Hotels. Årsberetningen skal integreres i konsernets årlige bærekraftsrapport.

Årsberetningene skal baseres på et sett standardiserte maler for å sikre en enhetlig fremstilling av selskapenes bærekraftsarbeid.

ÅPENHETSLOVEN

Realinvest er pliktig å utføre og redegjøre for aktsomhetsvurderinger i henhold til Åpenhetsloven. Dette arbeidet skal inkluderes i ESG-rapporten fra regnskapsåret 2023. For regnskapsåret 2022 utarbeides det en separat rapport som omhandler selskapets lovpålagte redegjøringsplikter.



UTVALGTE KEY PERFORMANCE INDICATORS (KPIs)

EIENDOMSDRIFT & -FORVALTNING

- Årlig energibesparelse målt i kWh
- Årlig egenprodusert energi i kWh
- Årlig energiforbruk per m² målt i kWh/BTA
- Årlig redusering av CO₂-utslipp
- Sorteringsgrad avfall
- Antall miljøsertifiserte bygninger
- Eiendomsmasse med miljøsertifisering i prosent av forvaltet m²
- Årlig redusering av avfall i kg per m²

BYGGEPROSJEKTER / EIENDOMSUTVIKLING

- Antall byggeprosjekt under utvikling med mål om miljøsertifisering, differensiert i ulike ambisjonsnivåer

HOFF HANDEL

- Antall artikler om bærekraftige shoppingvalg
- Antall «klikk» på artiklene
- Antall events med bærekraftrelaterte temaer

HOFF HOTELS

- Reduksjon av CO₂-utslipp per gjestedøgn
- Sorteringsgrad av avfall
- Reduksjon av energiforbruk per gjestedøgn
- Reduksjon av mat- og restavfall per gjestedøgn
- Reduksjon av kjemikaliebruk per gjestedøgn (renholdsprodukter)
- Reduksjon av vannforbruk per gjestedøgn
- Andel økologisk og kortreiste produkter i restauranttilbudet





Johan Hessedal

Bærekraftsansvarlig
Realinvest

+47 405 55 725
johan.hessedal@realinvest.no

Martin Lie-Nordsjø

Administrerende direktør
Realinvest

+47 922 81 001
martin@realinvest.no

Trine Foosnæs

Administrerende direktør
Hoff Handel / Sirkus Shopping

+47 990 95 854
trine@hoffhandel.no

Eivind Askeland

Administrerende direktør
Hoff Hotels

+47 975 37 436
eivind.askeland@choice.no

ANSVARLIGE NØKKELPERSONER

Realinvests bærekraftsstrategi er en sentral del av vår forretningsdrift. Gjennom våre nøkkelpersoner ønsker vi å sikre at våre målsetninger og langsiktige planer kommuniseres på en entydig og riktig måte. Intern og ekstern formidling av strategien, samt pressekontakt skal derfor primært ivaretas av disse.



Realinvest

Bærekraftstrategi
2023

