

18 R 91



2023

REALINVEST $\frac{A}{S}$

ÅRSRAPPORT BÆREKRAFT

Ferdigstilt juni 2024 for regnskapsåret 2023

Fra ledelsen 3

01 | OM REALINVEST

Nøkkeltall 7
 Dette er Realinvest 9
 Selskapsstruktur 11
 Vår historie 13
 Realinvest Stiftelse 15

02 | BÆREKRAFT

Bærekraft for oss 19
 Strategiske målsetninger 24
 Vesentlighetsanalyse og interessentdialog 31
 Metode for bærekraftig eiendomsutvikling & -forvaltning 35
 Bærekraftsåret 2023 37

03 | MILJØ

Miljø – et vesentlig tema 47
 Energi 50
 Avfall 52
 Vannforbruk 53

04 | VÅRE ANSATTE

Våre ansatte 57
 Ansattes helse og sikkerhet 60

05 | VIKSOMHETSSTYRING

Virksomhetsstyring og styrets rolle 63
 Policy forpliktelser og forretningsetikk 65
 Åpenhetsloven - Redegjørelse 2023 69

06 | VEDLEGG

GRI-Indeks 75
 Klimagassregnskap (GHG-protokoll) 79

1

2

3

4

5

6





FRA LEDELSEN

I 2023 gjennomførte Realinvest en større gjennomgang av konsernets bærekraftstrategi og alle våre retningslinjer, blant annet knyttet til etikk, innkjøp og antikorrupsjon.

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.

I vår bærekraftstrategi har vi identifisert satsingsområder basert på vår virksomhets 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.

De ulike satsingsområdene er bærekraftige bygg, samfunnsansvar, bærekraftig hotelldrift, bærekraftige shoppingvalg og mangfold blant ansatte. Satsingene innenfor mangfold blant ansatte, lokalt samfunnsansvar og bærekraftige bygg 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 datterselskaper Hoff Hotels og Hoff Handel. Gjennom et målrettet fokus innenfor hvert område så ønsker vi å sikre en helhetlig bærekrafttankegang i hele konsernet.

Satsningsrådene har alle effektmål og resultatmål og følges opp jevnlig i konsernledelse og styre.

Det er gjennomført en betydelig innsats blant de ansatte for å komme i mål med vår nye bærekraftstrategi og jeg er svært takknemlig for den innsats som er lagt ned av alle.

Hans Hoff

Styre- og konsernleder

Martin Lie-Nordsjø

Adm.dir. Realinvest

Trine Foosnæs

Adm. dir. Hoff Handel

Eivind Askeland

Adm.dir. Hoff Hotels

Johan Hessedal

Bærekraftsansvarlig Realinvest

01

OM REALINVEST

Nøkkeltall	7
Dette er Realinvest	9
Selskapsstruktur	11
Vår historie	13
Realinvest Stiftelse	15

NØKKELTALL 2023



EIENDOM

Antall eiendommer	31
Antall hotell	7
Utleiegrad	95 %
Areal i forvaltning*	147 600 m ²
Areal i utvikling**	189 000 m ²
Energimerket bruksareal***	90 808 m ²
Energimerket areal med karakter A	57 205 m ²
Antall hotellrom	1 010
Antall boenheter i utviklingsportefølje	1400

353 392
Gjesteretter

3,4
Millioner
kjøpesenterbesøkere

Tallene gjelder samlet for hele konsernet.
Miljødataene representerer eiendommene som er inkludert i scope 1 og scope 2 dataene presentert i rapportens klimagassregnskap.

* Areal inkluderer deleide og heleide selskap, oppvarmet og uoppvarmet areal.

** Ca. beregnet totalt bruksareal, inkl. uoppvarmet areal.

*** Gjelder kun oppvarmet bruksareal.



ANSATTE

177 ansatte

103 kvinner og 74 menn

22 ledende stillinger

14 kvinner og 8 menn

2 styremedlemmer

1 kvinne og 1 mann

5 konsernledere

1 kvinne og 4 menn



28 nasjonaliteter



48 nyansatte



ØKONOMI

Omsetning **310,3 MNOK**

Årsresultat **41,8 MNOK**

Verdijustert egenkapital **2,3 MRD**



MILJØ

ENERGIFORBRUK

10 457 542 kWh

110,6 kWh/m²

33,7 MWh per mNOK omsetning

UTSLIPP

2 937,1 tCO₂e

31,1 kg CO₂e/m²

9,5 tCO₂e per mNOK omsetning

VANNFORBRUK

33 857 m³

0,35 m³/m²

AVFALL FRA EIENDOMSDRIFT

659 669 kg

7 kg/m²

54,7 % sorteringsgrad



DETTE ER REALINVEST

Realinvest er et veletablert familieeid konsern, etablert i 1891, med hovedkontor i Trondheim. Vi drives av å forme verden rundt oss – av å skape rom for alle – enten vi bygger nye boliger, næringsbygg, hoteller, kjøpesentre eller en helt ny bydel.

Virksomheten omfatter i dag investering i eiendom, eiendomsforvaltning, handel, kjøpesenterdrift, hoteldrift, boligutleie, prosjektutvikling og kapitalforvaltning.

Firmaet ble opprinnelig registrert under navnet A. Vold AS den 9. januar 1891 – dagen da firmaets grunnlegger Peder August Vold ble tildelt handelsbrev. Etter den tid har selskapet gjennomgått en transformerende reise fra handelsvirksomhet det veletablerte eiendomskonsernet Realinvest AS (etbl. 1992) er i dag.

Konsernet operer i dag gjennom tre forretningsområder:

1. Realinvest AS: Eiendomsutvikling og -forvaltning
2. Hoff Handel AS: Kjøpesenterdrift og -ledelse
3. Hoff Hotels AS: Operasjonell hoteldrift

Konsernet ledes av styreleder og eier Hans Hoff.

REALINVEST AS

Konsernets morselskap, Realinvest AS, ledes av Martin Lie-Nordsjø (adm.dir.). Realinvest jobber primært med eiendomsutvikling og -forvaltning. Forvaltnings- og utviklingsporteføljen har sin hovedvekt i Trondheimsområdet, i tillegg består porteføljen av en hotell-/næringseiendom i Steinkjer samt et flertall eiendommer i Tromsø.

HOFF HANDEL AS

Datterselskapet Hoff Handel AS, som ledes av Trine Foosnæs (adm.dir.), har ansvaret for forvaltning og utvikling av konsernets handelsrelaterte aktiviteter. Den desidert største aktiviteten i selskapet går til drift, forvaltning og ledelse av kjøpesenteret Sirkus Shopping i Trondheim.

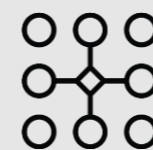
HOFF HOTELS AS

Hoff Hotell ledes av Eivind Askeland (adm.dir.) og har ansvar for den operasjonelle driften av fem hotell, lokalisert i Trondheim og på Steinkjer. Fire av hotellene er heleid av Realinvest konsernet og et leies av E.C Dahls Eiendom.

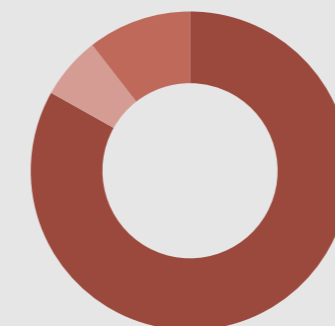


Våre lokasjoner

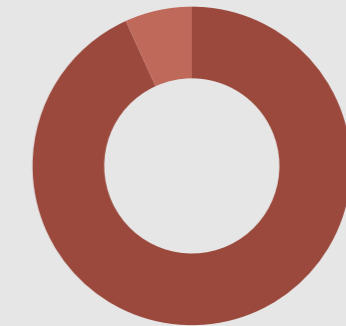
1891



AREAL I FORVALTNING



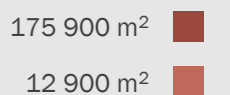
■ Trondheim ■ Steinkjer ■ Tromsø



■ Trondheim ■ Tromsø



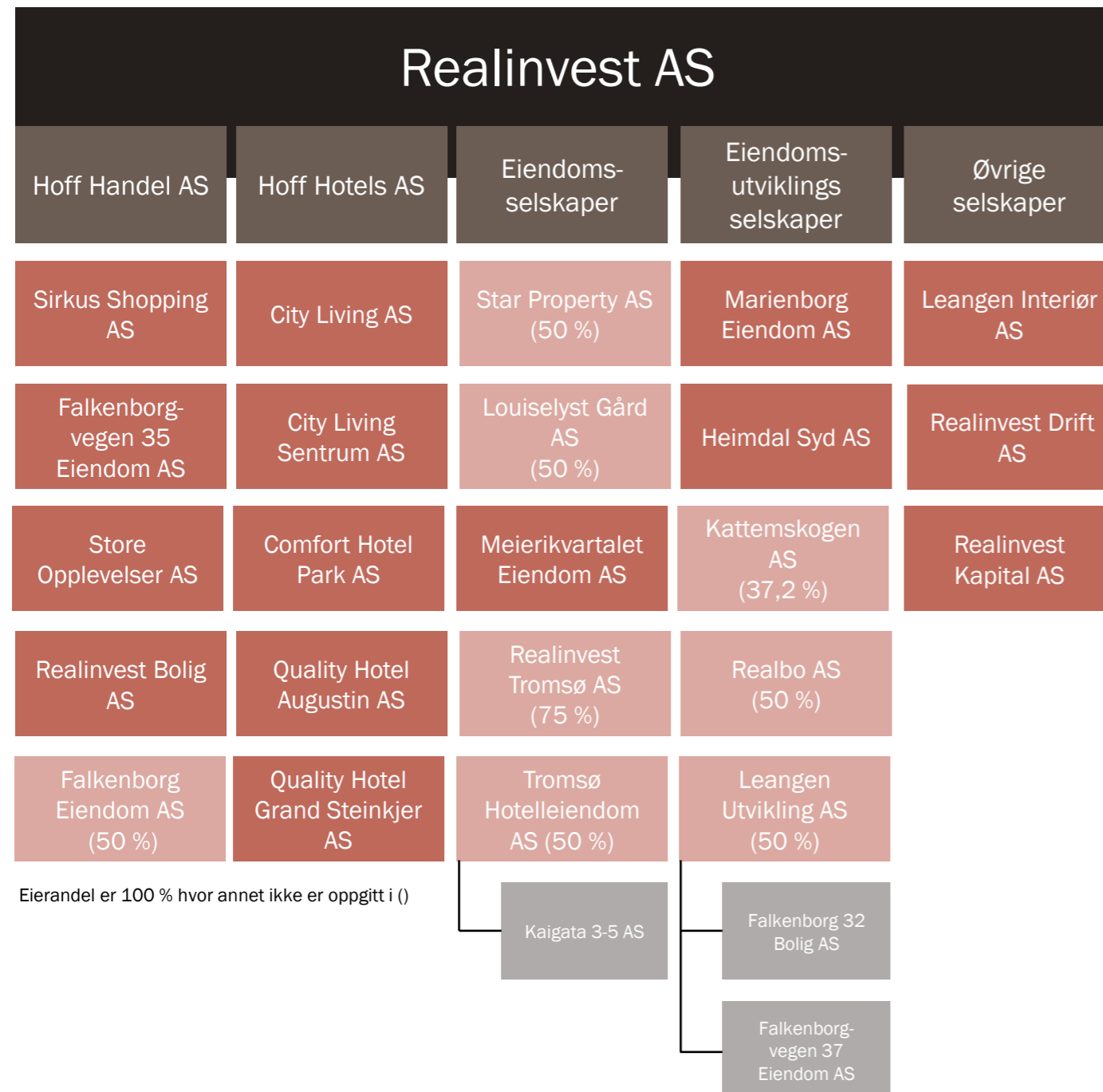
AREAL I UTVIKLING



*Arealer er ikke korrigert for eierandel og er avrundet ca. tall.

SELSKAPSSTRUKTUR

Realinvests hovedkontor er lokalisert i Trondheim og selskapet er bygget opp med en konsernstruktur slik som fremkommer nedenfor. Bærekraftsrapporteringen inkluderer i hovedsak heleide (100 %) datterselskap. Realinvest Kapital er ikke inkludert i årets rapport.



MISJON

Rom for alle

Lat.: «Locus pro omnibus» av locus: «sted/rom», pro: «for», omnibus: «alle»

Med uttrykket «rom for alle» ønsker vi å signalisere at vi, som eiendomsutvikler, tar sikte på å utvikle og forvalte eiendommer for alle, enten det er hotell, kontor, næring eller boliger.

For oss betyr det samtidig at vi, som selskap, skal sørge for at vi har og skaper rom for alle. Vi skal aktivt jobbe for at alle vi er i kontakt med – ansatte, kunder, gjester og andre interessenter - opplever at de behandles likt. Uansett hvem du er eller hvor du kommer fra.

VÅR HISTORIE

Realinvest AS er et familieeid selskap med røtter langt tilbake. Firmaet ble opprinnelig registrert under navnet A. Vold AS den 9. januar 1891.

Siden den gang har selskapet utviklet seg til et veletablert eiendomsselskap med hovedbase i Trondheim.

Etablering av
Handelsvirksomheten A.
Vold,
1891



Aslaug Hoff og Ingrid Walstad overtar selskapet. Virksomheten utvikles videre med flere aksjonærer, deriblant bakermester Wilhelm Hoff.

1933

Overtakelse av C.A Jacobsens forretning. A. Vold AS blir ansett som største firmaet i sin bransje nord for Dovre.

1939

1891

Søskenparet Hans og Mona Hoff overtar selskapet og retter fokus til eiendomsinvesteringer. Selskapet døpes om til Realinvest AS.

1988

Engroslagret til A. Vold AS går tapt i en stor bryggebrann. Peder August Hoff begynner å fokusere på detaljhandel og investeringer i forretningseiendom. Tomten til nåværende Sirkus Shopping erverves fra Trondheim kommune i byttehandel mot bryggeeiendom.

1967

Planlegging av ett av Skandinavias største kongresshotell på Brattøra startes opp. I 2006 vant arkitektfirmaet Space Group den internasjonale arkitektkonkurransen med konseptet «Choice of the Stars».

2004 - 2007

Det nye kongresshotellet Clarion Hotel & Congress Trondheim ferdigstilles. Samtidig ferdigstilles byggingen av Sirkus Shopping som Trondheims største enkeltstående kombinasjonsbygg med sine ca. 65 000 m² parkering, handel og kontor.

2012



Etter utbyggingen av det nye kongresshotellet på Brattøra og kjøpesenteret på Leangen har konsernets ekspansjon fortsatt. I slutten av 2023 hadde Realinvest ca. 140 000 m² eiendomsmasse under forvaltning samt ca. 170 000 m² i utviklingsporteføljen, fordelt på Trondheim, Steinkjer og Tromsø.

Selskapets største satsing ligger i etableringen av en ny bydel på Leangen, med nytt hotell, nye nærings- og kontorlokaler og boliger.

2023 ->



REALINVEST STIFTELSE

Gjennom vår stiftelse bidrar vi til forskning på helse, fordi vi er lidenskapelig opptatt av å forbedre menneskers livskvalitet.

Det forplikter å være født i Norge. Det er ikke alle som har det like godt som oss, og vi mener det er viktig å bidra til en bærekraftig utvikling der behovet er størst.

Gjennom Realinvest Stiftelse gir vi donasjoner til helseforsikring, bygging av sykehus, barnehjem og utdanningsinstitusjoner, og andre tiltak som legger til rette for bedre levekår for vanskeligstilte kvinner, barn og ungdom. Vi har blant annet et samarbeid med Plan International Norge for identifisering og gjennomføring av gode, hensiktsmessige prosjekter.

Fra 2023 har Realinvest vedtatt at det årlig skal avsettes minimum 500 000 kr til investeringer i prosjekt innenfor stiftelsens mandat. Utover dette gjøres investeringsvurderinger fortløpende, primært i dialog med vår samarbeidspartner.

BEDRE LEVEKÅR

Helseomsorg handler om mer enn bare medisinsk behandling. Vi lever i en verden der naturkatastrofer og krig kan føre til ødeleggelse, lidelse og tap av menneskeliv. I slike øyeblikk er vår stiftelse beredt til å reagere. Vi ser på nødhjelpsarbeid som en plikt til å støtte de som rammes.



Vi er klare til å strekke ut en hjelpende hånd til dem som trenger det mest, og tilbyr økonomisk støtte og ressurser for å gjenoppbygge og gi håp til dem som har mistet alt.

DRIVES AV LIDENSKAP OG HANDLEKRAFT

Vårt engasjement er drevet av en dyp empati og medfølelse for mennesker som lider og sliter. Vi ser på vårt bidrag som en ærefull oppgave som inspirer oss til å handle med lidenskap og handlekraft. Vi tror på en verden der helse, utdanning og velferd er universelle rettigheter, og vi vil fortsette å jobbe hardt for å oppfylle denne visjonen.

SAMARBEID FOR EN BEDRE VERDEN

Vi søker å danne sterke allianser og samarbeide for å maksimere vår innvirkning på samfunnet. Våre partnerskap er et uttrykk for vår dedikasjon og tro på fellesskapets kraft til å gjøre en forskjell.

Siden 2021 har vi samarbeid med Plan International Norge om prosjekter som trenger vår støtte. Det har resultert i flere bidrag, både i Liberia, Tanzania og Niger.



STIFTELSENS FORMÅL

Realinvest Stiftelse skal fremme allmenntilgitt og veldedige formål i inn- og utland ved å yte bidrag til helsefremmende og fattigdomsbekjempende arbeid rettet mot kvinner, barn og ungdom, herunder ved bidrag til helserettet forskning, donasjoner til sykehus, barnehjem, utdanning og andre tiltak som bidrar til å bedre levekår for vanskeligstilte kvinner, barn og ungdom, samt å yte bidrag til nødhjelpsarbeid ved naturkatastrofer og krig.



02

BÆREKRAFT

Bærekraft for oss	19
Strategiske målsetninger	24
Vesentlighetsanalyse og interessedialog	31
Metode for bærekraftig eiendomsutvikling & -forvaltning	35
Bærekraftsåret 2023	37

BÆREKRAFT FOR OSS

Realinvests virksomhetsområde spenner bredt, og vi mener at vi – gjennom vårt virke - har en reell mulighet til å påvirke samfunnet rundt oss i en positiv retning. Vårt bærekraftsarbeid står derfor sentralt i realiseringen av konsernets langsiktige verdiskaping for kunder, medarbeidere, aksjonærer og de lokalsamfunn hvor vi operer.



Samfunnet står ovenfor en rekke store endringer relatert til blant annet regulatoriske forhold, teknologisk utvikling, forventninger til kunder, leverandører og andre interessenter, samt markedsmessige faktorer. Disse endringene vil i stor grad forandre landskapet private og offentlige aktører skal bevege seg i. I den globale konteksten refereres bygg- og eiendomsbransjen ofte til som 40 % bransjen, fordi den står for ca. 40 % av alt CO2-utslipp, 40 % av energiforbruket og 40 % av avfallsproduksjonen i verden. I Norge er disse tallene lavere, hvor bransjen står anslagsvis 15 % av CO2-utslippene.

Som eiendomsaktør, som utvikler stedene der folk jobber, oppholder seg og bor, anser vi at en del av vårt formål og vår plikt å bidra positivt til en mer bærekraftig utvikling. Direkte og indirekte. Direkte gjennom de tiltak vi gjør selv, og indirekte ved at de valg vi gjør kan inspirere og motivere andre aktører til å følge bransjens eksempler og dermed bidra til å gjøre veien til et bærekraftig lavutslippssamfunn enklere og raskere.

VÅR PÅVIRKNING

Realinvests bærekraftsarbeid og -strategi handler om hvordan vi i det daglige skal ta vare på mennesker, miljø og lønnsomhet.

Vårt hovedmål er langsiktig verdiskaping 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. Sett til de store globale skiftene, så anerkjenner vi også at slik verdiskaping vanskelig vil kunne skapes alene, noe som gjør at vi stilles os positive til samarbeid med andre – innad i og på tvers av bransjer.

FØRSTE ÅR MED BÆREKRAFTSRAPPORTERING

Bærekraft har lenge vært et tema vi i Realinvest har jobbet med. Med vår nye bærekraftstrategi, vedtatt av styret 24.05.2023, ønsker selskapet å i større grad systematisere og konkretisere hvorfor, hvordan og hva vi skal satse på fremover.

En av de konkrete målsetningene i bærekraftstrategien er at selskapet skal begynne å årlig rapportere på vårt bærekraftsarbeid.

Vi mener at det å rapportere på hva vi gjør, skaper en forpliktelse til å aktivt jobbe for å nå våre målsetninger. Ikke bare ovenfor oss selv, men også for våre kunder, leverandører, samarbeidspartnere og øvrige interessenter

Realinvests bærekraftsrapport settes opp med referering til Global Reporting Initiativ rammeverket (GRI), kombinert med en redegjørelse av årlig gjennomførte bærekraftsaktiviteter i konsernet. Rapporten inkluderer i tillegg konsernets årlige redegjørelse knyttet til «Lov om virksomheters åpenhet og arbeid med grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold», heretter omtalt som Åpenhetsloven.

Rapporteringsperioden er 01.01.2023 til 12.31.2023 og rapporten ble ferdigstilt 30.06.2024. Rapporten oppdateres årlig.

Ansvarlig for bærekraftsrapport og bærekraftstrategi for Realinvest AS:

Johan Hessedal
Bærekraftsansvarlig og prosjektleder
+47 405 55 725
johan.hessedal@realinvest.no

Bidragstyttere til bærekraftsrapporten, bærekraftstrategien og ansvarlige for bærekraft i egne virksomheter:

Hoff Handel AS

Trine Foosnæs
Administrerende direktør Hoff Handel
+47 990 95 854
trine@hoffhandel.no

Hoff Hotels AS

Eivind Askeland
Administrerende direktør Hoff Hotels
+47 975 37 436
eivind.askeland@strawberry.no

Realinvest AS

Martin Lie-Nordsjø
Administrerende direktør Realinvest
+47 922 81 001
martin@realinvest.no

Anne-Lise Skarsvaag
Økonomisjef konsern
+47 982 06 934
anne-lise@realinvest.no

FNs BÆREKRAFTSMÅL

FNs 17 bærekraftsmål har vært med å sette retning for Realinvests bærekraftsarbeid. Det er valgt å vektlegge de overordnede temaene, da vi mener at disse gir oss en felles terminologi i vårt arbeid, internt og med våre eksterne samarbeidspartnere, kunder, leverandører og samfunnet generelt.

Bærekraft står som en sentralt element i Realinvests forretningsmodell. Som eiendomsforvalter og – utvikler samt kjøpesenter og –hotelldriver har vi mulighet til å bidra positivt til en bærekraftig utvikling, direkte og indirekte.

Direkte gjennom de konkrete handlinger vi gjennomfører, og indirekte gjennom den påvirkning vi har på de rundt oss.



Samarbeid er en **viktig nøkkel** for å låse opp **potensialet innen bærekraftig verdiskapning**.

Vi **prioriterer** derfor forretningspartnere og leverandører som deler vår holdning til arbeidet med en bærekraftig utvikling.

BÆREKRAFTSMÅLENE I FOKUS HVORDAN VI BIDRAR



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 viktig, 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 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 som følge av produksjon, 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.



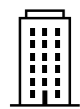
Foruten samarbeid med forretningspartnere, leverandører, offentlige myndigheter, akademiske institusjoner og samfunnet for øvrig så vil samfunnet ikke lykkes med det som er vår generasjons største utfordring – nemlig omstillingen til et bærekraftig lavutslippssamfunn.

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

NY STRATEGI FOR BÆREKRAFT

Realinvest fattet 24. mai 2023 styrevedtak om implementering av en ny bærekraftsstrategi for konsernet. Strategien er ment å fungere som et retningsgivende grunnlag for konsernets videre arbeid med bærekraft, med formål om å bidra til at vi går målrettet inn i fremtiden.

Realinvests nye bærekraftsstrategi tar utgangspunkt i fem satsingsområder:



Bærekraftige bygg & områder



Lokalt & globalt samfunnsansvar



Bærekraftig hoteldrift



Bærekraftige shoppingvalg



Mangfold blant ansatte

Ansvar for satsingsområdene er fordelt mellom konsernets ulike datterselskap. Hovedansvaret for satsingsområdet «bærekraftige bygg og områder» ligger til Realinvest AS. Hoff Handel AS har hovedansvaret for «bærekraftige shoppingvalg» og Hoff Hotels AS har hovedansvaret for «bærekraftig hoteldrift». Realinvest stiftelse forvalter konsernets satsing innen globalt samfunnsansvar.

Fokuset på mangfold blant ansatte og lokalt samfunnsansvar gjelder for hele konsernet.

Hvert satsingsområde har nedfelt egne delmål.

KJERNEVIRKSOMHETEN

Realinvests kjernevirksomhet består av utvikling, forvaltning og drift av eiendom. Satsingsområdet «Bærekraftige bygg og områder» er der vi mener at vi har størst mulighet for å skape et positivt bidrag innenfor de tre anerkjente bærekraftspilarene *miljø, sosiale forhold og økonomi/virksomhetsstyring* (eng; ESG, Environment, Social, Governance).

STRATEGIIMPLEMENTERING

I den nye strategien er det, utover delmål for satsingsområdene, etablert overordnede virksomhetsmål. Virksomhetsmålene, delmålene og tilhørende status på måloppnåelse, er presentert i kapitlet «Strategiske målsetninger».

Summen av de vedtatte målsetningene og det pågående arbeid med målrealisering utgjør grunnlaget for selskapets arbeid med implementering av strategien.

VÅR NYE
BÆREKRAFTS-
STRATEGI SKAL
BANE VEI INN I
DET GRØNNE
SKIFTET

STRATEGISKE MÅLSETNINGER

Å implementere og realisere en strategi uten konkrete målsetninger, er som å prøve å finne en destinasjon uten kart og kompass.

Etablering av konkrete målsetninger mener vi er avgjørende for en vellykket implementering og realisering av selskapets bærekraftsstrategi. Det langsiktige formålet – selve hensikten med strategien – er å oppnå ønskede effekter. Disse effektene, som vist nedenfor, er det vi håper på å oppnå ved å målbevisst jobbe med realisering av våre definerte delmål.

Målsetningene innenfor hvert satsingsområde er utarbeidet i samarbeid med ledelsen for de respektive selskapene. Fastsettelsen av målsetningene relatert til operasjonell hoteldrift ble utført ved en kombinasjon av intern involvering, bl.a. ved en workshop med hotell-ledelsen, og ved ekstern involvering i form av dialog/møter med Strawberry.

STRATEGISKE EFFEKT MÅL

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 **konkurranskraft** 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.

RAPPORTERING & OPPFØLGING AV MÅLENE

Ansvar for oppfølging og rapportering av de strategiske målsetningene ligger til bærekraftsansvarlig og de respektive administrerende direktørene i selskapene Realinvest, Hoff Handel og Hoff Hotels. Rapportering gjennomføres kvartalsvis i styremøtene for respektive selskapene.

Status på virksomhetsmålene samt delmålene for de respektive satsingsområdene fremkommer av de etterfølgende sidene.



VIRKSOMHETSMÅL

HVA	NÅR	STATUS 2023
Oppdatere vår bærekraftsstrategi og publisere på ny hjemmeside	2023, Q2	Gjennomført
Etablere grunnlag for bærekraftsrapportering i henhold til GRI-rammeverket*	2023	Gjennomført kontinuerlig arbeid gjennom 2023.
<i>Klimagassregnskap iht. GHG-protokollen, scope 1, 2 og 3</i>	2023	<i>Ikke gjennomført i 2023. Avventet til ferdigstilling av bærekraftsrapporten for 2023. Scope 3 inkluderes ikke i rapporteringen for 2023.</i>
<i>Gjennomføre vesentlighetsanalyse</i>	2023, høst	<i>Gjennomført høsten 2023</i>
<i>Etablere system for innhenting av annen relevant data</i>		<i>Kontinuerlig forbedringsarbeid.</i>
Utarbeide TCFD-rapport	2023, Q4	Besluttet å utsette og eventuelt inkludere i bærekraftsrapport for 2024.
Utføre aktsomhetsvurdering og –redegjørelse iht. Åpenhetsloven	2023, før frist 30/6	Gjennomført. Redegjørelsen ble publisert på Realinvests hjemmeside.
Utarbeide etiske retningslinjer for leverandører	2023, Q2	Retningslinjer er publisert på Realinvests hjemmeside. Mer informasjon om dette i bl.a. kapittel om virksomheten og forretningsetikk.
Utarbeide miljø-/innkjøpspolicy med tydelige forventninger og krav til våre leverandører	2023, Q2/Q3	Ikke gjennomført.
Utarbeide og publisere bærekraftsrapport iht. GRI-rammeverket, første gang for regnskapsåret 2023	2024, Q1/Q2	Gjennomført (denne rapport)
Vurdere miljøsertifisering av virksomheten	2023, Q3/Q4	Miljøsertifisering av virksomheten ble vurdert å ikke være aktuelt i 2023.
Kartlegge og systematisere dataunderlag for etablering av KPIer og tilhørende referansepunkt	Oppstart 2023	Jobbes med fortløpende. Fortsettelse av arbeidet i 2024.

* I prosessen med implementering av bærekraftstrategien gjennom 2023 ble det besluttet at første rapportering blir med referanse til GRI-rammeverket.

SATSINGSOMRÅDE 1: BÆREKRAFTIGE BYGG & OMRÅDER

HVA	NÅR	STATUS 2023
Alle nybygg og større ombyggingsprosjekt skal BREEAM-NOR sertifiseres, minimumsnivå «Very Good»	Fra 2023	Falkenborgvegen 35 planlagt BREEAM-NOR «Very Good» sertifisering av næringsareal. Falkenborgvegen 37 planlagt BREEAM-NOR «Very Good»-sertifisering av kontor- og næringsareal. Dronningens gate 26-28 planlagt BREEAM In-Use Excellent-sertifisering. Marienborg planlagt BREEAM-NOR Very Good sertifisert av boligdel.
Vi skal ha minimum et BREEAM-NOR Excellent/Outstanding prosjekt i porteføljen	Innen 2025	Se punkt over.
Alle nybygg og større ombyggingsprosjekt skal ivareta kravene gitt av EUs taksonomi for bærekraftig økonomisk aktivitet		Marienborg vurderes inkludert EU taksonomi-kriteriene i BREEAM-NOR manual
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.	Fra 2023	Bærekraftsrapportering på prosjektnivå har hittil blitt inkludert som del av månedsrapporter for prosjekt.
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	Fra 2023	Dialog med interessenter har i 2023 blitt gjennomført i nødvendig grad.
Utarbeide GAP-analyse for våre eiendommer med fokus på forhold som skaper økt lønnsomhet og samtidig reduserer energiforbruk, avfall, vannforbruk og CO2-utslipp, samt fremmer bruk av alternative transportmidler.	Fra 2023	Arbeidet med GAP-analysen er påstartet. Investeringsvurderinger gjøres fortløpende i parallell med vurdering av miljørelaterte aspekter.
Alle selv-driftede eiendommer skal ha et energi- og miljøoppfølgingssystem	Oppstart 2023	Våre selvdriftede eiendommer har egne system for oppfølging av energi, avfall og vannforbruk. Gjennom 2024 og fremover er det planlagt å jobbe aktivt for å i større grad samkjøre disse systemene.
Utarbeide og starte opp et opplæringsprogram innen bærekraft for nøkkelpersoner i bedriften innen eiendomsutvikling og –forvaltning.	2023/2 024	Arbeidet med utvikling av opplæringsprogram ble påstartet i 2023 og vil jobbes videre med i 2024.
Utarbeide en metode som beskriver hvordan Realinvest arbeider med implementering av bærekraftsrelaterte aspekter i de ulike fasene innen eiendomsutvikling	2023/2 024	Første versjon av metoden er blitt utarbeidet. Implementering/innfasing av metoden i virksomheten vil gjøres suksessivt gjennom årene som kommer. Det planlegges aktiviteter for innfasing allerede i 2024.

Utviklings- & byggeprosjekter

Drift & forvaltnings-eiendommer

Generelt



SATSINGSOMRÅDE 2: BÆREKRAFTIGE SHOPPINGVALG

HVA	NÅR	STATUS 2023
Øke antall artikler som publiseres på nettsiden «Bærekraftige shoppingvalg»	Kontinuerlig	Det er publisert et flertall artikler relatert til bærekraftige shoppingvalg. Blant annet har Jernia en artikkel om sine tjenester relatert til reparasjon og vedlikehold og Lindex har informasjon om hvordan levetiden på klær kan forlenges.
Øke antall butikker som aktivt promoterer bærekraftige shoppingvalg	Kontinuerlig arbeid	Leietakerne har vært oppfordret til å aktivt promotere bærekraftige shoppingvalg. Det har ikke vært utført en telling av antall butikker som aktivt promoterer dette. Det er for 2024 planlagt å etablere en digital løsning der leietakerne selv kan legge inn bærekraftige shoppingvalg på hjemmesiden til Sirkus Shopping.
Øke antall events som helt eller delvis omhandler bærekraftrelaterte temaer	Kontinuerlig	I 2023 ble det gjennomført 24 events som omhandlet bærekraftrelaterte temaer
Bidra til at butikkene aktivt jobber med gjennomføring av bærekraftige shoppingvalg.	Kontinuerlig	Kategorien «Årets bærekraftspris» ble lagt inn på Sirkus Shoppings årlige nyttårsfest for å motivere ansatte på kjøpesentret til å tilrettelegge for bærekraftig butikkdrift.

* Nettsiden for bærekraftige shoppingvalg: <https://sirkusshopping.no/baerekraftige-shoppingvalg/>



SATSINGSOMRÅDE 3: BÆREKRAFTIG HOTELLDRIFT

HVA	NÅR	STATUS 2023 (AGGREGERT) *
Redusere CO2-utslipp per gjestedøgn	Kontinuerlig arbeid	8,7 kg CO ₂ e**
Øke sorteringsgrad av avfall		38,7 % Forbedring (økning) med 9,2 % siden 2022 (29,5 %)
Redusere energiforbruk per gjestedøgn		30,79 kWh Øking med 17,4 % siden 2022 (26,2 kWh)
Redusere mat- og restavfall per gjestedøgn		0,43 kg Redusering med 21,1 % siden 2022 (0,539 kg)
Redusere bruk av rengjøringskjemikalier per gjestedøgn		0,013 kg Redusering med 16,9 % siden 2022 (0,016 kg)
Redusere vannforbruket per gjestedøgn		0,133 liter Redusering med 6,2 % siden 2022 (0,142 liter)
Øke andelen av økologiske og kortreist produkter i hotellenes restauranter		Mangler p.t. datagrunnlag for rapportering.

* Mangler i datagrunnlaget: Energi-, vann-, avfalls- og kjemikaliebruk samt gjestedøgn for 2022 for de to City Living hotellene. Avfall og kjemikaliebruk i 2023 for City Living hotellene.

** Scope 1 og Scope 2 etter GHG-protokollen. På grunn av manglende detaljering i datagrunnlaget er det inkludert energibruk til utleide nærings-/forretningsareal i eiendommene, i tillegg til energibruk i hotellene. I rapportering for 2024 vil tallene sammenlignes med 2023 tall..



SATSINGSOMRÅDE 4 & 5: SAMFUNNSANSVAR & MANGFOLD

HVA	NÅR	STATUS
Utvikle bærekraftige nærrområder	Ved et hvert utviklingsprosjekt	Det legges til rette for jevnlig og målrettet dialog med relevante interessenter i de prosjekt vi har pågående.
Bidra til beholdning og etablering av lokale barn- og ungdomstilbud	Årlig	Bidrag til Kirkens bymisjon gjennom Hoff Hotels. Kirkens bymisjon jobber med 20 ulike virksomheter, hvorav flere er rettet direkte mot barn. Vi bidrar indirekte med støtte. Hoff Handel har samarbeidsavtaler med tre store aktører som aktivt tar samfunnsansvar og tilrettelegger for aktiviteter rettet mot barn og ungdom. Sirkus Shopping har samarbeid med videregående skoler i nærområdet, i tillegg til samarbeid med uteseksjonen, barneverntjenesten, konfliktrådet, politiet med flere, for å skape et godt og trygt miljø i nærområdet.
Bidra med lokale arbeidsplasser til de yngre	Kontinuerlig	Hoff Hotels ansetter og lærer opp 16 og 17 åringer innen blant annet rydding og bidrag i anretning. Hoff Handel har blant annet arbeidet aktivt med å tilby ungdom sin første arbeidserfaring ved å tilby deltidsjobb for ungdom under 18 år.
Bidra til at vanskeligstiltes hverdag blir bedre	Årlig	Indirekte bidrag fra Hoff Hotels via støtte til Kirkes bymisjon. Hoff Handel er samarbeidspartner med den Norske kirke og bidrar til at 300 barn og foreldre under fattigdomsgrensen får en gratis middag i året.
Bidra til å bedre levekår til mennesker i vanskeligstilte områder	Fortløpende	Se informasjon i kapittel om Realinvest Stiftelse.
Sikre fravær av enhver form for diskriminering ved ansettelser	Ved enhver ansettelse	Ivaretas gjennom etterlevelse av selskapets interne styringsrutiner.

SAMFUNNSANSVAR

LOKALT

GLOBALT

MANG-
FOLD

VI VERDSETTER MANGFOLD

Vi mener at den enkeltes personlige egenskaper er langt viktigere enn hvor lang erfaring du har, hvor du er i livet hvilken bakgrunn du har eller hvem du elsker

DET VESENTLIGE

For å sikre at selskapet jobber med bærekraftselementene som er mest relevante for oss, startet Realinvest startet arbeidet med vår første vesentlighetsanalyse høsten 2023, med bistand fra rådgivnings- og revisjonsselskapet PwC. EUs Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) vil sette nye forventninger til bærekraftsrapportering. Selv om Realinvest ikke per nå er omfattet av rapporteringskravene til CSRD, ble det brukt tema og prinsipper fra direktivet, som et utgangspunkt for vår analyse.

Arbeidsprosessen for utvelgelse av selskapets vesentlige temaer startet med å skape en helhetlig forståelse for egen drift og verdikjede, for å deretter kartlegge selskapets potensielle påvirkninger, risiko og muligheter, med utgangspunkt i en bruttoliste bestående av potensielle temaer.

Seleksjon av våre vesentlige temaer er utført basert på en såkalt «dobbel» tilnærming til vesentlighet, som skiller mellom henholdsvis *vår egen påvirkningsmulighet på omverden og omverdens finansielle påvirkning på selskapet*. For å identifisere de vesentlige forholdene ble det definert fire hovedaktiviteter for konsernet. Aktivitetene ble definert på bakgrunn av selskapets drift og verdikjede.

Ut fra de definerte hovedaktivitetene til selskapet og bruttolisten ble det utarbeidet en *nettliste* med vesentlige temaer. Utarbeidelse av nettlisten ble utført av innleid konsulent fra PwC sammen med bærekraftsansvarlig for konsernet. Neste side illustrer/beskriver faktorene i en dobbelt vesentlighetsanalyse samt Realinvest-konsernets hovedaktiviteter.

WORKSHOP MED KONSERNLEDELSEN

Nettolisten, i kombinasjon med funn fra gjennomførte interessentintervjuer, dannet basisen for utvelgelse av de vesentlige temaer som ble tatt videre inn til vurdering av konsernledelsen.

Konsernledelsen ble involvert gjennom en halvdags workshop som ble gjennomført og planlagt av konsernets bærekraftsansvarlig og PwC. På workshoppen ble de utvalgte temaene gjennomgått og vurdert ut fra selskapets påvirkninger, risikoer og muligheter (impacts, risks and opportunities (IRO)).

INTERESSENTDIALOG

Dialog med interessenter knyttet til miljømessige, sosiale og økonomiske forhold er en del av Realinvests daglige drift. For oss blir innsikten fra vår interaksjon med interne og eksterne interessenter naturlig å inkludere i forbindelse med videreutvikling av selskapene i konsernet.

Som en del av vesentlighetsanalysen som ble utført høsten 2023 gjennomførte vi intervjuer og møter med ulike nøkkelinteressenter. De eksterne nøkkelinteressentene var én representant fra offentlig forvaltning, tre representanter fra en offentlig leietaker, én representant fra en totalentreprenør, to representanter fra to ulike samarbeidspartnere, to representanter fra bank/finans og tre representanter fra et forsikringsbransjen. Internt ble det gjennomført dialogmøter/workshops med ledere i våre hotellselskap, vår handelsvirksomhet samt andre interne stakeholders.

Funnene i interessentdialogen ble satt opp i en oversikt for nærmere vurdering, hvor *klimaendringer, energi, påvirkning på økosystemers omfang og tilstand, ressursinnkjøp og -bruk, arbeidsforhold for egne ansatte, arbeidsforhold hos leverandører samt god forretningsskikk* ble identifisert som de temaer våre interessenter mente var mest vesentlig for oss som selskap.



DOBBELT VESENTLIGHETSANALYSE - PRINSIPPET

En dobbelt vesentlighetsanalyse vurderes både selskapets påvirkning på omverden (Påvirkningsvesentlighet) og omverdens finansielle påvirkning på virksomheten (Finansiell vesentlighet)

Påvirkningsvesentlighet
Egen påvirkning som er vesentlig

Identifisere vesentlige forhold som er knyttet til at virksomheten har faktisk eller potensiell påvirkning på mennesker eller miljø.

Dette inkluderer både påvirkning direkte forårsaket av virksomheten, og påvirkning som den har eller kan ha i sin helhetlige verdikjede.



Finansiell vesentlighet
Finansielle forhold som er vesentlige

Identifisere vesentlige forhold som **utløser økonomiske effekter** i virksomheten.

Det innebærer effekter som genererer, eller kan generere, risikoer eller muligheter som kan påvirke fremtidige kontantstrømmer, og dermed verdien av virksomheten.

Tilleggsinformasjon: I henhold til prinsippet bak dobbel vesentlighet, kan et team være vesentlig fordi det enten er vesentlig fra det ene eller det andre perspektivet. Det trenger ikke å være vesentlig fra begge perspektiv.

HOVEDAKTIVITETER I REALINVEST

I de forberedende arbeidene til workshoppen for fastsettelse av selskapets vesentlige temaer ble det i funnet av selskapets fungering kunne deles inn i fire hovedkategorier: Eiendomsutvikling/nybygg, eiendomsforvaltning og -drift, kjøpesenterdrift og operasjonell hotelldrift.



EIENDOMSUTVIKLING / NYBYGG



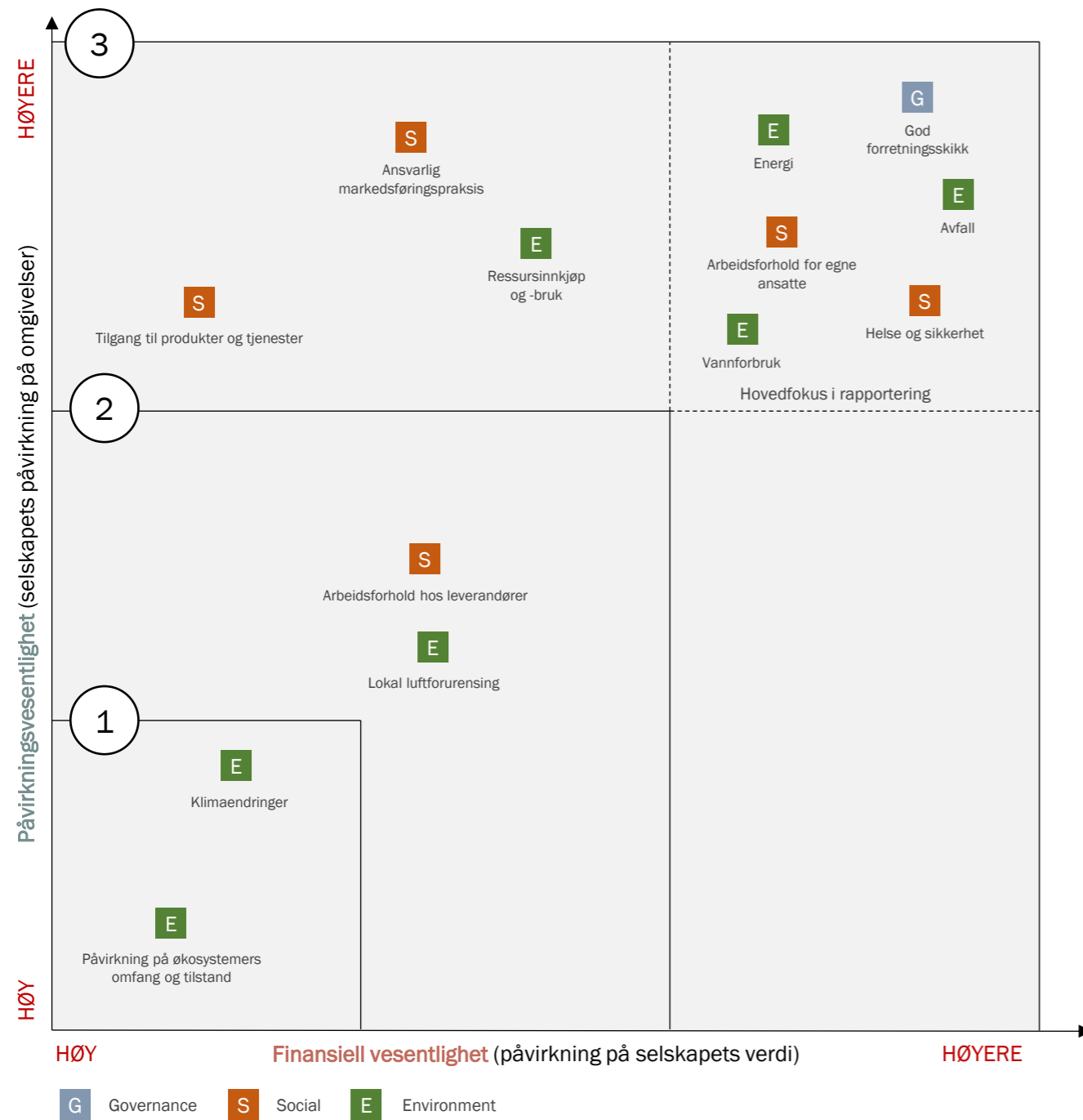
EIENDOMS-FORVALTNING OG -DRIFT



KJØPESENTERDRIFT



OPERASJONELL HOTELLDRIFT



VESENTLIGHETSANALYSE

Figuren over representerer resultatet fra workshopen med konsernledelsen, hvor temaene *god forretningsskikk*, *energi*, *arbeidsforhold for egne ansatte* samt *helse og sikkerhet* pekte seg ut som de mest vesentlige.

I etterkant av workshopen ble det gjennomført ytterligere avklaringsmøter, hvor det ble konkludert med at konsernets primære fokus i rapporteringen for 2023 skulle være miljø, herunder energi, vannforbruk og avfall.

I tillegg til de primære fokusområdene redegjør rapporten for arbeidsforhold for egne ansatte samt god forretningsskikk. God forretningsskikk er her forstått som god forretningsetikk. Ansvarlig markedsføringspraksis er ikke inkludert i årets rapportering, selv om temaet er å regne som vesentlig basert på den gjennomførte analysen.

Redegjørelsen for selskapets vesentlige temaer er presentert i kapitlene: **MILJØ, VÅRE ANSATTE** og **ÅPENHETSLOVEN**.

METODE FOR BÆREKRAFTIG EIENDOMSUTVIKLING & -FORVALTNING

Vi satser på økt verdiskaping gjennom realisering av strategiske målsetninger ved bruk av en fleksibel, systematisk og målrettet metodikk.

OM METODEN

Realinvests metode for bærekraftig eiendomsutvikling og -forvaltning bygger på tre overordnede forhold:

1. Forståelse for fasene i en eiendoms livssyklus, basert på stegene i NS 3467:2023 Steg og leveranser i byggverkets livsløp.
2. Ni generelle prinsipper for bærekraftig eiendomsutvikling og -forvaltning
3. En generisk tilnærming for å identifisere og iverksette bærekraftstiltak i ulike faser

Ved å aktivt benytte metoden i prosjektutvikling og forvaltning så mener vi at vi muliggjør økt verdiskaping og redusert risiko, sammenlignet med alternativet å ikke ha konkretisert hva som er viktig for oss og hvordan vi som selskap jobber med bærekraft.

I metoden, som er planlagt brukt som retningslinje for oss internt og som verktøy for eksterne deltakere i våre utviklingsprosjekt, beskrives også viktigheten av perspektivforståelse og konkrete målsetninger.

Metoden er utviklet med inspirasjon fra en rekke ulike veiledere, standarder, rapporter og generell faglitteratur. For å sørge at metoden fikk en hensiktsmessig struktur og pedagogisk oppbygging, ble den høsten 2023 presentert, gjennomgått og kommentert av to fagpersoner (professor og førsteamanuensis) ved NTNUs institutt for bygg- og miljøteknikk, før ferdigstilling av første versjon.

DE 9 PRINSIPPENE

Prinsippene er blitt utarbeidet for å synliggjøre og øke bevisstheten rundt elementene vi mener er viktige ved eiendomsutvikling og forvaltning. Summen er prinsippene er ment å inspirere til å tenke helhetlig rundt bærekraft i hvert enkelt prosjekt.

1. INVOLVERING OG ANSVARLIG VERDISKAPING

Vi kjører integrerte designprosesser og involverer relevante parter tidlig. Vi skal være ansvarlige og sørge for at etisk praksis og rettferdig arbeid er sentralt i våre prosjekt. Dette mener vi øker muligheten for helhetlig, bærekraftig verdiskaping.

2. BREEAM SOM DET NATURLIGE VALGET

Vi BREEAM-NOR sertifiserer alle våre nybygg og våre eksisterende bygninger når de gjennomgår større rehabiliteringer. Minimumsnivå for sertifisering er Very Good, inkl. poeng som sikrer at prosjektet ivaretar EU taksonomikrav iht. Grønn byggallianses definisjon.

3. HELSEFREMMEDE, ATTRAKTIVE BYGG

Våre bygninger skal ha et godt arbeidsmiljø og innelima. Vi designer byggene slik at de har gode lysforhold, god akustikk og et behagelig termisk innelima. Samtidig jakter vi løsninger som oppfordrer til at leietakere, beboere og gjester kan holde seg aktive og friske.

4. FLEKSIBEL, SIRKULÆR OG ROBUST DESIGN – SELVØLGELIG!

Fremtidens bygninger må designes slik at bygningens komponenter kan brukes igjen og igjen – de må være både robuste og modulære. Vi mener at byggene vi bygger, må kunne brukes til mest mulig formål – både i ordinær drift og ved fremtidig transformasjon. Planlegging for avfallsreduksjon skal generelt stå i midten av design- utførelsesprosessen.

5. BÆREKRAFTIG FORVALTNING – EN NØKKE

Skal våre eiendommer ha verdi i fremtiden, må de tilpasses fremtidens krav. Vi jobber aktivt med å identifisere og gjennomføre tiltak som bidrar til lavere energi- og vannforbruk, mindre avfall og høyere grad av sortering, samt utrede muligheter for nye

forretningsmodeller – eksempelvis nye måter å bruke eiendommene på.

6. TEKNOLOGI SOM MULIGGJØRER

Vi tror at kraften den teknologiske utviklingen vil gjøre oss i stand til å jobbe smartere og mer effektivt. Vi etterstreber å kapre verdien av dette, og vi er stadig på jakt etter løsninger og samarbeidspartnere som åpner opp muligheten for økt verdiskaping gjennom hele levetiden til våre bygninger - fra idé til avvikling.

7. BIDRA TIL ENERGIOMSTILLINGEN

Skal vi bidra vesentlig til den grønne omstillingen, må vi sørge for at elektrisitet benyttes der den monner mest. Vi etterstreber derfor å finne passive og aktive løsninger som reduserer eget energiforbruk, tar i bruk alternative energikilder, og at vi velger løsninger som gjør oss mindre avhengige av eksisterende infrastruktur.

8. MOBILITET OG GRØNNE, TILGJENGELIGE OMRÅDER I FOKUS

Bevaring og forbedring av det naturlige miljøet, biologisk mangfold, og etablering av blå og grønne områder

mener vi går hånd i hånd med tilgjengelige, attraktive og sosialt inkludere destinasjoner. Dette mener vi bidrar til økt biodiversitet, og ikke minst, økt verdi for våre kunder og samfunnet generelt.

9. KONTINUERLIG LÆRING OG FORBEDRING

Skal vi lykkes, må vi være villige til å kontinuerlig utvikle oss. Våre ansatte skal ha den kompetansen som er nødvendig for å etterleve våre prinsipper og ta i bruk de løsninger som til enhver tid er mest hensiktsmessige. Lykkes vi med dette, vil vi gjennom våre prosjekter også bidra til å løfte kompetansenivået til våre samarbeidspartnere og øvrige interessenter. Slik bidrar vi til å skape positive ringvirkninger for bransjen, og samfunnet rundt oss.

Nysgjerrig på mer informasjon om vår metode?

Ta kontakt med bærekraftsansvarlig i Realinvest, Johan Hessedal, på e-post johan.hessedal@realinvest.no eller telefon (+47) 405 55 725



BÆREKRAFTSAKTIVITETER 2023

I 2023 startet Realinvest arbeidet med å, i større grad, formalisere og dokumentere konsernets planer for sitt bærekraftsarbeid. Vi utarbeidet en ny strategi med tilhørende målsetninger, vi lagde for første gang en redegjørelse for vår håndtering av grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i verdikjeden, og vi gjennomførte en rekke bærekraftsaktiviteter innenfor konsernets ulike forretningsområder.

Dette kapitlet er ment å gi en oppsummering av de aktiviteter vi gjennomført. For 2024 planlegges ytterligere aktiviteter, og vi vil gradvis og systematisk arbeide for å konkretisere hvordan vi som selskap skal arbeide for å skape konkurransekraft gjennom initiering og gjennomføring av bærekraftige aktiviteter.

Aktivitetspresentasjonen er gitt for Realinvest AS, Hoff Handel AS og Hoff Hotels AS, med sine respektive datterselskap.



REALINVEST

Realinvest har hatt fokus på, og arbeidet med bærekraft i mange år. I 2023 tok vi et skritt videre på bærekraftsreisen ved å i første halvdel av året oppdatere vår strategi, og sommeren 2023 startet implementeringen.

I forbindelse med arbeidet ble det utnevnt en egen bærekraftsansvarlig for konsernet, som en helt ny rolle i selskapet. Bærekraftsansvarlig skal, sammen med ledelsen, sørge for å samle trådene i arbeidet som skjer i og mellom de ulike selskapsstrukturene, utarbeide og oppdatere rapporter, policyer og retningslinjer, samt aktivt arbeide for at bærekraft blir en integrert del av selskapets ordinære drift.

Vesentlighetsanalyse

Høsten 2023 gjennomførte selskapet en forenklet vesentlighetsanalyse (dobbel) for å ytterligere konkretisere de områder som skal gis høyest fokus i 2024. Se eget kapittel for mer informasjon om vesentlighetsanalysen.

Åpenhetsloven

I 2023 utarbeidet vi for første gang en redegjørelse av vår aktsomhetsvurdering, i henhold til *Lov om virksomheters åpenhet og arbeid med grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold (Åpenhetsloven)*. Lovens ikrafttredelse medførte at selskapet måtte utarbeide nye samt oppdatere retningslinjer og policyer tilknyttet temaer relatert til det nye lovverket. Se eget kapittel om Åpenhetsloven for mer informasjon om vårt arbeid med dette.

Strukturering av data

Et godt datagrunnlag er essensielt for å vite hvor vi står og likeså for å kunne sette konkrete målsetninger. I 2023 startet arbeidet med å identifisere hvilke nøkkelindikatorer (KPIer) som vi anser som viktige, med hensikt om å deretter lokalisere datakildene og begynne med strukturering av hvordan data kan samles inn.

Arbeidet med strukturering og innsamling av data vil fortsette i 2024.

Miljøtiltak, generelt

I 2023 gjennomførtes en rekke tiltak for å redusere konsernets miljøpåvirkning.

Vi oppgraderte ventilasjonsanleggene og installerte varmepumper på våre eiendommer på Prinsens gate 4a, b og c samt Kongens gate 26.

For å få bedre kontroll over vannforbruket på våre eiendommer fikk et flertall av disse installert Smartvatten-målere.

Fuktmålere fra Sensor Innovation ble installert på enkelte eiendommers tak. Hensikten med sensorene er at de skal identifisere potensielle vannlekkasjer tidlig, slik at vi reduserer materialbruk, avfallsgenerering og kostnad knyttet til vedlikehold som skyldes vannlekkasjer gjennom tak.

Vi installerte sensorer fra *Energy Control* i våre kontorlokaler på Sirkus Shopping for teste ut energisparepotensialet ved denne teknologien sammenlignet med å gjøre en større oppgradering av hele ventilasjonsanlegget. Resultater fra uttestingen vil bli vurdert i 2024.

Belysningen på flere av våre eiendommer ble startet skiftet ut fra halogen til LED. Arbeidet vil fortsette i årene som kommer, frem til vi har oppgraderte lysinstallasjonene på samtlige av våre eiendommer.

Enova-støtte

På slutten av året søkte vi støtte fra Enovas program *Støtte til forbedring av energitilstand i yrkesbygg*. Dette resulterte i innvilgning av støttemidler til oppgradering av ventilasjonsanleggene samt utskifting av vinduene på vår hotell- og næringseiendom i Dronningens gate 26-28. Tiltakene er planlagt gjennomført i 2024/2025.

Energimerking

I 2023 fikk flere av våre eiendommer oppdaterte energiattester. Arbeidet med oppdatering av energiattester vil fortsette i 2024, og resultatene er blant annet planlagt å benyttes til prioritering av energieffektiviseringstiltak på våre eiendommer.

HOFF HANDEL

Sirkulærøkonomi

I 2023 gjennomførte vi flere arrangement på vårt kjøpesenter, Sirkus shopping. Blant annet et arrangement hvor senterets kunder kunne bytte til seg klær og sko. Hensikten med arrangementet er å motivere senterets kunder, og butikkene, til å i større grad tenke gjenbruk.

På Sirkus Shopping er det i tillegg gjennomført en rekke kundeevents for barnefamilier, hvor utgangspunktet er å motivere til gjenbruk og sirkularitet. Kjøpesenteret har som målsetning å bidra til at flere kan gjøre beviste valg og derved gjøre handelsaktiviteter mindre belastende for miljøet og klimaet.

I løpet av året har det vært jobbet med arbeidstrening for ungdom. Et av tiltakene har vært å tilby deltidsjobb for ungdom under 18 år.



Foto av Sirkus Shopping.

Vi samarbeider med uteseksjonen, barneverntjenesten, konfliktrådet og politiet med flere for å systematisk og helhetlig kunne utføre forebyggende arbeid mot utsatte grupper blant ungdom.

I 2023 gjennomførte vi 24 show på kjøpesenterets scene med tema som bygger opp om kunnskap om nødetater, klima, miljø, sosial kompetanse og helse. Anslagsvis 5 500 personer har deltatt på disse arrangementene.

Sirkus Shopping har samarbeidsavtaler med tre store, ikke kommersielle aktører, som aktivt arbeider for å ta samfunnsansvar for barn- og ungdomsgrupper.

Sirkus Shopping har hatt et tett og aktivt samarbeid med den nye videregående skolen, Cissi Klein VGS, som er under bygging. Hensikten har vært å skape et godt samarbeidsklima og derved tilrettelegge for god kommunikasjon om hendelser o.l. når skolen og kjøpesenteret blir naboer i 2025.

Kjøpesenteret brukes aktivt som et sosialt møtested for eldre. I 2023 arrangerte vi 12 konserter for den eldre kundegruppen og nærliggende institusjoner, med hensikt om å skape en felles sosial møteplass en gang per måned.

Miljø og klima

I mai 2023 ble Sirkus Shopping en HjemJobbHjem-bedrift. HjemJobbHjem er et samarbeid mellom Miljøpakken og AtB. Hensikten med samarbeidet er å redusere antall arbeidsreiser med privatbil, blant annet ved at de ansatte får rimeligere månedskort på buss, gratis sykkelservice, tilgang til en låneordning for elsykler og rabatterte priser på elsykler. Videre har vi, gjennom samarbeidet med HjemJobbHjem, etablert et eget sykkelhotell med 92 sykkelplasser. Utover at samarbeidet bidrar til redusert miljøbelastning fra reiser til senterets 1100 ansatte, bidrar det også til bedre folkehelse gjennom at de ansatte motiveres til å bruke alternative transportløsninger, samtidig som det skaper bedre grunnlag for å, blant annet, videreutvikle det kollektive transporttilbudet til senteret og nærområdet.

Vi gjennomførte energieffektiviserende tiltak, blant annet ved å oppgradere vi lysanlegget på ca. 30 000 m² av kjøpesenterets totale areal fra halogen- til LED-belysning.

Det ble utført tiltak for å redusere kjøpesenterets



Foto hentet fra www.atb.no. Foto av Ole Frederik Lambertsen

vannforbruk ved installering av digitale målere (Smartvatten) på eiendommens vanninntak i tillegg til en separat måler til senterets dagligvarebutikk, som står for en stor del av dagens vannforbruk.

Planer for 2024

Vi har allerede lagt planer for enkelte bærekraftsaktiviteter som er tiltenkt igangsatt/gjennomført i 2024:

- Etablering av utleieportal for utleie av butikkenes varer, med målsetning om å motivere til en omstilling mot mer sirkulære løsninger.
- Installering av avfallsvekt til restavfallskontainer, slik at hver enkelt leietaker må betale for egengenerert restavfall. Hensikten er å motivere til økt sorteringsgrad og mindre avfall til direkteforbrenning.
- Vi ser på å skifte ut dagens vaskebil i parkeringshuset fra en som går på diesel til en som går på elektrisitet.
- Inngå samarbeid med Norsk kirke med målsetning om å bidra til at 300 barn og foreldre som er under fattigdomsgrensen for en gratis middag i året.
- Tildeling av pris til årets mest bærekraftige butikk

HOFF HOTELS

Aktivitetene beskrevet i dette avsnitt er relatert til operasjonell hoteldrift. Aktiviteter/tiltak knyttet til eiendommene er beskrevet i avsnittet om Realinvest.

Felles aktiviteter for Strawberry-hotellene

Som et bidrag til å bistå de vanskeligstilte familiene i Trondheim arrangerte hotellene arrangementet «Ensomt Juletre», hvor hotellene samarbeidet med ulike organisasjoner i sitt nærområde for å dele ut julegaver.

Hotellene installerte «e-smiley», en digital løsning for registrering og kontroll av matavfall. Løsningen bidrar til å redusere matsvinn, noe som i tillegg til å redusere avfallsmengder, samtidig som hotellene sparer både tid og penger knyttet til matproduksjon.



21. desember 2023

Også i år er vi skikkelig takknemlige for at vi kunne dele ut mer en 200 julegaver! Takket være samarbeid med Quality Hotel Panorama og Comfort Hotel Park våre felles venner, som gjennom aksjonen Ensomt Juletre helhjertet har bidratt til vår kamp mot fattigdom og ensomhet.

Riktig god jul til alle, med håp at vi sammen kan fortsette å spre glede og fellesskap i framtiden.



På våre tre Strawberry hotell ble det også installert «Smartvatten»-sensorer med formål om å få bedre kontroll på vattenforbruket, og bedre muligheten for å identifisere og gjennomføre tiltak som reduserer hotellenes vannforbruk – og dermed også hotellenes energiforbruk knyttet til blant annet oppvarming av vann.

Quality Hotel Augustin

Hotellet fortsatte sitt samarbeid med Kirkens bymisjon. Samarbeidet består i at hotellet kostnadsfritt leverer hotelltjenester til organisasjonen, eksempelvis gratis konferanse- og hotellrom. Formålet er å fremme sosial inkludering i nærmiljøet.

I forbindelse med oppgradering av hotellets konferanselokaler ble de gamle konferansemøblene donert til et lokalt idrettslag, og møblene benyttes nå til alt fra festlige lag til skoletimer.

Vi er med på «To Good To Go», en digital salgsportal for avhending / salg av overskuddsmat. I 2023 reddet vi 3004 måltider og vi reduserte utslipp knyttet til matproduksjon med 7,51 tonn CO₂-ekvivalenter.

I 2024 har hotellet planer om å fortsette samarbeidet med Kirkens Bymisjon samt å fortsette arbeidet med å redusere avfall, redusere vannforbruk og redusere energiforbruk.

Comfort Hotel Park

Vi fikk innvilget kr. 250 000,- fra Strawberry's klimafond til oppgradering av hotellets ventilasjonsanlegg. Hensikten med ventilasjonsoppgraderingen var å bedre innklimaet for hotellets gjester og ansatte, samt å redusere byggets energiforbruk.

I forbindelse med renovering av hotellets lobby- og restaurantområde ble majoriteten av de gamle møblene donert til Frelsesarmeens Rusomsorg Hveita nye lokaler i Sverres gate 5. I tillegg donerte vi systemhimlingsplater til Trondheim Ombrokkssentral.

Comfort Hotel Park har et samarbeid med Gynkreftforeningen i Trøndelag, som drives av frivillige kvinner som er eller har vært rammet av gynekologisk kreft samt idrettsforeningen Nidaros Jets. Gjennom samarbeidene tilbyr hotellet kostnadsfrie lokaler for styre- og årsmøter.

For å ytterligere fremme gjenbruk og bistå vanskeligstilte samarbeider hotellet med Frelsesarmeen og en bruktbuikk gjennom å gi bort gjenglemte klær og andre brukbare gjenstander.

Vi donerte kr 30 000,- til kampanjen «Sweet Dreams». Pengene ble samlet inn ved at vi donerte 10 kr hver gang våre gjester hang opp «Nei takk til romvask-lappen» på hotellromsdøren. Sweet Dreams kampanjen var arrangert av UNICEF og pengene gitt uavkortet til UNICEFs arbeid med barn rammet av menneskehandel.

I 2024 er det planlagt å:

- Fortsette samarbeidet med Gynkreftforeningen i Trøndelag.
- Ha fokus på gjenbruk
- Få på plass en bedre avfallshåndteringsløsning
- Gjennomføre energibesparende tiltak på eiendommen.
- Arrangere Ensomt Juletre

Quality Hotel Grand Steinkjer

Som Quality Hotel Augustin, er også Quality Hotel Grand Steinkjer med på «To Good To Go».

I 2023 brukte hotellet innsamlede midler fra kampanjen «Green Stay» til å isolere vannrør og ventiler i hotellets fyrrrom, med hensikt om å redusere energiforbruk.

Hotellet jobber aktivt for å bidra til et mer inkluderende samfunn, og samarbeidet blant annet med Steinkjer Pride i forbindelse med gjennomføring av arrangementet i 2023.

I 2024 er det planlagt å:

- Fortsette med aktivitetene nevnt over.
- Kontinuerlig jobbe med reduksjon av:
 - Vannforbruk
 - Avfallsmengder
 - Kjemikaliebruk
 - Energi
 - Tekstiler
- Arrangere «Ensomt Juletre» i samarbeid med initiativet «En hjelpende hånd Nord-Trøndelag»

City Living hotellene

Brukt gjenbrukte møbler (lamper, hyller, tavlerammer, stoler) fra andre bedrifter som har stengt ned, samt handlet inn krusker fra en gjenbruksbutikk.

City Living Sentrum har, gjennom initiativ fra Huseier, fått forbedret sorteringsgrad av avfall ved installering av en restavfallskomprimator i slutten av 2023.

Gjennom 2023 har lyskilder systematisk blitt oppgradert fra halogenpærer til LED når de gamle lyskildene har sluttet å fungere. Arbeidet vil fortsette inntil samtlige lyskilder er oppgradert.

I 2024 vil det rettes særlig fokus mot å motivere hotellets gjester til å reise kollektivt. Blant annet ved innføring av nye rutiner for hotellenes resepsjonister. Det vil også jobbes aktivt for å redusere miljøpåvirkning fra den operasjonelle hoteldriften.

VI HAR KOMMET DIT VI ER
PÅ GRUNN AV DET VI
GJORT – OG FREMTIDEN
FOR VÅRT SELSKAP VIL
FORMES AV DET VI
VELGER Å GJØRE.
VÅR MÅLSETNING ER Å
FORME SELSKAPET SLIK
AT VI ER I STAND TIL Å
IMØTEKOMME OG OVERGÅ
FREMTIDENS
FORVENTNINGER

UTVALGTE EIENDOMSPROSJEKT FRA 2023

En overordnet presentasjon av
prosjekt fra vår
utviklingsportefølje.

Realinvest har flere større eiendomsprosjekt i pipeline som er planlagt gjennomført frem mot 2030, både nybygg og rehabilitering. Vår største satsingen er utviklingen av den nye bydelen, Leangen Sentrum. Her presenteres to av de eiendomsutviklingsprosjekt i Realinvests portefølje som ligger nærmest mulig byggestart.

FALKENBORGVEGEN 35

Falkenborgvegen 35 er første byggetrinn i områdeutviklingen på Leangen Sentrum i Trondheim.

Skanska og Realinvest har gjennom en samspillsfase utviklet prosjektet til et konsept vi mener vil bidra til liv og bevegelse i området, med sin kombinasjon av boliger, handel og opplevelsessenter.

Prosjektet ligger like ved Trondheims neste største kollektive knutepunkt, Sirkus Shopping.

Næringsarealet på prosjektet skal BREEAM-NOR sertifiseres, med ambisjonsnivå om å oppnå «Very good».

Det er planlagt byggestart i 2024 med ferdigstillelse foreløpig satt til Q4 2026 / Q1 2027.

CLARION HOTEL & CONGRESS

Clarion Hotel & Congress på Brattøra i Trondheim er et av nord-Norges største konferansehotell. For å bedre kapasiteten og styrke hotellets posisjon er det planlagt å utvide konferansekapasiteten med ny sal på ca. 320 m². Arealet skal kunne deles opp i tre like deler, i tillegg til å kunne benyttes som en større sal.

Hotelleiendommen eies av Realinvest og E.C Dahls Eiendom, med eierandeler på 50 % hver gjennom selskapet Star Property. Realinvest innehar den daglige ledelsen av selskapet.

Byggestart er planlagt til 2024 med ferdigstillelse Q1 2025. Målsetningen er at prosjektet minimum skal oppnå en 20 % reduksjon av klimagassutslipp sammenlignet med et referansebygg. I tillegg skal utvidelsen av hotellet ikke gi negativ innvirkning på hotellets energikarakter, som i dag er A.



Illustrasjon av LINK Arkitektur

KORT FAKTA

Størrelse: ca. 23 300 m²

Bygningskategori: Bolig, næring, parkering

Miljøambisjon: BREEAM Very Good på næringsarealet

Eierskap: Realinvest, 100 %



Illustrasjon av Skibnes arkitektur

KORT FAKTA

Størrelse: Ca. 430 m²

Bygningskategori: Hotell

Miljøambisjon: Minimum 20 % reduksjon av klimagassutslipp. Ikke medføre en redusert energikarakter fra nåværende A.

Eierskap: Realinvest og E.C Dahls Eiendom, 50 / 50 %



03

MILJØ

Miljø – et vesentlig tema	47
Energi	50
Avfall	52
Vannforbruk	53

MILJØ – ET VESENTLIG TEMA

Som eier, forvalter og utvikler av eksisterende og ny eiendom samt driver av hotell- og kjøpesentervirksomhet har vi en påvirkning på miljøet gjennom energibruk, materialbruk, avfallsgenerering og vannbruk. Disse faktorene påvirker miljøet rundt oss i form av økt belastning på naturen og utslipp av klimagasser – og i tillegg påvirker de økonomiske faktorer for oss, våre leietakere, våre leverandører og forretningspartnere. Dette gir oss et ansvar for å stadig arbeide mot at negative påvirkninger reduseres og at positive muligheter kapres.

Som påpekt i innledningen har Realinvest, gjennom sitt virke, påvirkninger på miljøet. Hvordan vi arbeider med å redusere disse påvirkningene fremkommer av selskapets bærekraftstrategi.

For våre eksisterende eiendommer handler dette om å sikre gode driftsrutiner, identifisere og iverksette hensiktsmessige tiltak på eiendommene samt å ha fokus på valg av materialer.

Vår strategi legger også føringer for hvordan vi skal gå frem ved anskaffelse av nye tomter og når vi utvikler nye eiendommer.

Som forvalter og utleier av eiendom er det viktig at vi har jevnlig dialog med våre leietakere og at vi tematiserer bærekraftsinitiativ og aktivt søker å samarbeide om å tilrettelegge for at miljøpositive tiltak prioriteres og gjennomføres.

I vår rolle som operasjonell drifter av hotellvirksomhet etterstreber vi å «nudge» våre hotellgjester til å ta bærekraftige valg. – fra reduksjon av behovet for vasking av håndklær til å minimere matavfall ved å tilrettelegge for økt bevissthet rundt matsvinn.

Påvirkningene vi har på miljøet redegjøres for i vår bærekraftsrapportering. Våre styrende dokumenter, herunder vår innkjøpspolicy, våre etiske retningslinjer for leverandører og ansatte og vår bærekraftstrategi, legger til rette for at det opprettholdes et fokus på de nevnte temaene.

Rapporteringen på miljøtemaene energi, avfall, vannforbruk og utslipp gjelder kun scope 1 og scope 2 etter GHG-protokollen. Dette inkluderer utslipp relatert til 94 576 av selskapets totale 149 370 m². Som følge av manglende granularitet i vårt nåværende dataunderlag vil en del av scope 3 utslipp fra de utvalgte eiendommene tas med i scope 2.

INKLUDERTE EIENDOMMER

Rapporteringen på miljødata (energiforbruk, vannforbruk, avfall og utslipp) gjelder for eiendommene beskrevet nedenfor.

Dronningens gate 26, 28, Trondheim – Hotell og næringsareal

To sammenslåtte eiendommer fra henholdsvis 1878 og 1880 lokalisert sentralt i Trondheim. Den primære funksjonen til bygningene er utleie til hotellvirksomhet (City Living Schøller), hvor vårt egne hotellselskap har den operasjonelle driften. I tillegg har eiendommene utleie av deler av første etasjen til utadrettet næringsvirksomhet. Eiendommen er på ca. 3 600 m². Eiendommene har vært gjenstand for to brander siden byggeår og har vært pusset opp/rehabilitert en rekke ganger opp igjennom årene.

Kongens gate 22, 26, Trondheim – Hotell og restaurant

Adressene består av to eiendommer som primært benyttes til hotellvirksomhet (Quality Hotel Augustin). Første etasjen på Kongens gate 26 leies ut til restaurantvirksomhet. Hotellvirksomheten drives av vårt heleide datterselskap. Eiendommene har et totalt areal på 7 561 m². Byggeår på Kongens gate 22 er 1976, mens Kongens gate 26 er fra 1915. Hotelllets navn er Quality Hotel Augustin, og er en del av Strawberry's hotellsystem.

Prinsens gate 4a-c , Trondheim – Hotell og næringsareal

Prinsens gate 4a, b, c er enda en sammenslått hotelleiendom hvor deler av første etasjen er utleid som næringsareal. Byggeår er henholdsvis 1910 og 1997. Det totale arealet på eiendommene er 5 437 m². Hotellet er en del av Strawberry's hotellsystem og har navnet «Comfort Hotel Park».

Nordre gate 24, Trondheim - Hotell

Nordre gate 24 er en del av kjøpesenteret Byhaven i Trondheim hvor vi leier areal fra E.C Dahls Eiendom til vårt budsjett-hotell City Living Sentrum. Arealet som leies er på 1 825 m².

Falkenborgvegen 9 – Kjøpesenter, parkering, kontor

Falkenborgvegen 9 er selskapets største eiendom. Eiendommene inneholder kjøpesentervirksomhet (Sirkus Shopping), parkeringsfasiliteter over to etasjer samt kontorareal. Totalt areal er på 67 000 m², hvorav parkeringsarealet utgjør ca. 30 000 m². Bygningen ble ferdigstilt i 2012 og påbygd med ekstra kontorareal i 2016.

Kongens gate 37, Steinkjer – Hotell og næringsareal

Eiendommen, som ble oppført i perioden 1948-1978 er på totalt 9 179 m². Majoriteten av arealet leies ut til vårt heleide datterselskap Quality Hotel Grand Steinkjer. Øvrig areal leies ut til eksterne næringsaktører.





Å JOBBE FOR Å REDUSERE
VÅR BELASTNING PÅ
KLIMAET ER FOR OSS EN
SELVFØLGE.
GJENNOM ET SLIKT FOKUS
BIDRAR VI TIL Å SKAPE EN
BÆREKRAFTIG UTVIKLING
FOR SAMFUNNET, VÅRE
SELSKAP OG VÅRE
LEIETAKERE.

ENERGI

Konsernets rapportering på energi er basert på forbruket på følgende eiendommer:

- Dronningens gate 26, 28, Trondheim, hotell og næring
- Kongens gate 22, 26, Trondheim, hotell og restaurant
- Kongens gate 37, Steinkjer, hotell og næring
- Prinsens gate 4a-c, Trondheim, hotell og næring
- Falkenborgvegen 9, Trondheim, kjøpesenter, parkering, kontor
- Nordre gate 24, Trondheim, hotell

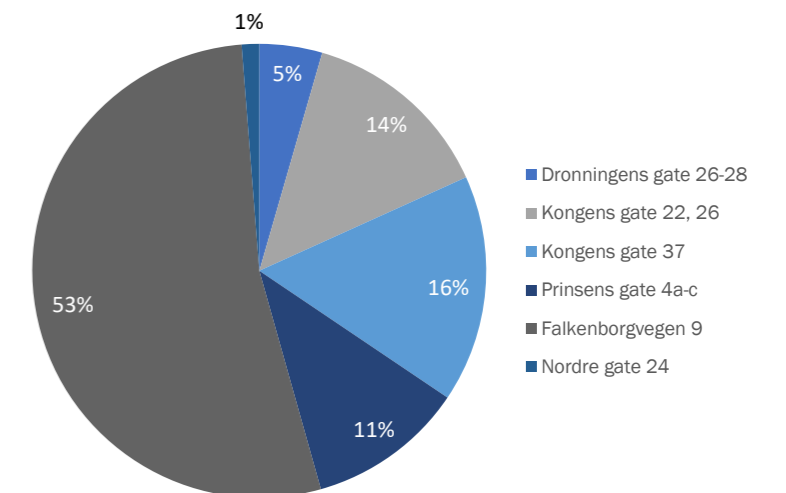
Realinvest eier samtlige eiendommer med unntak for Nordre gate 24, som er et leid lokale hvor konsernet, gjennom Hoff Hotels, har den operasjonelle driften av hotellet.

Fjorårets totale energiforbruk består av direkteinnkjøpt elektrisitet og fjernvarme og ble oppsummert 10 457 542 kWh. Elektrisitet utgjorde 5 656 294 kWh og fjernvarme utgjorde 4 801 248 kWh.

Energiintensiteten for konsernet var i 2023 på 110,6 kWh/m². Dette er et forholdsvis lavt tall sammenlignet med gjennomsnittlig energiforbruk i bygninger i Norge (244 kWh/m²). Årsaken til den lave energintensiteten er ikke undersøkt nærmere til årets rapportering. At det totale arealet inneholder en stor andel kjeller/parkeringsanlegg kan være en sterk bidragsyter til at energintensiteten for eiendommene skiller seg ut sammenlignet med gjennomsnittet.

Tabellen nedenfor samt diagrammet til høyre viser henholdsvis totalt energiforbruk samt prosentuell fordeling mellom de inkluderte eiendommene.

PROSENTUELL FORDELING ENERGIBRUK



Enhet: MWh	Totalt 2023	Totalt 2022	%-vis endring
Elektrisitet	5 656,3	-	
Fjernvarme	4 801,2	-	
Totalt	10 457,5	-	

¹ Enovas byggstatistikk 2017, [Enovas byggstatistikk 2017](#)

ENERGIMERKING

Energimerking er obligatorisk ved salg og utleie av boliger og yrkesbygg og reguleres gjennom Energiloven. Energimerkeordningen har til hensikt å øke bevisstheten om energibruk og løsninger som kan gjøre bygninger mer energieffektive.

Energibruk i bygninger er direkte lenket til selskapets klimafotavtrykk og er derved en viktig faktor ved vurdering av hvor bærekraftig en bygning er. En energieffektiv bygning er, som regel, mer bærekraftig enn en bygning med et høyt energiforbruk.

For å både tilfredsstille lovpålagte krav samt skaffe bedre innsikt i statusen på selskapets eiendomsportefølje, har energimerket for et flertall av våre eiendommer blitt oppdatert de to siste årene.

Totalt 13 av 22 bygninger har oppdaterte energimerker. Bygningene som ikke har oppdaterte energimerker består i hovedsak av utviklingstomter, med eiendommer som skal enten rives, bygges om eller rehabiliteres de nærmeste årene. Bygninger med oppdaterte energiattester har et totalt oppvarmet bruksareal (BRA) på 90 808 m².

Oppvarmet bruksareal er ikke til å forveksle med det totale arealet i eiendomsporteføljen presentert tidligere, da det totale tallet også inkluderer ikke fullt oppvarmet areal, som parkeringskjellere og lignende.

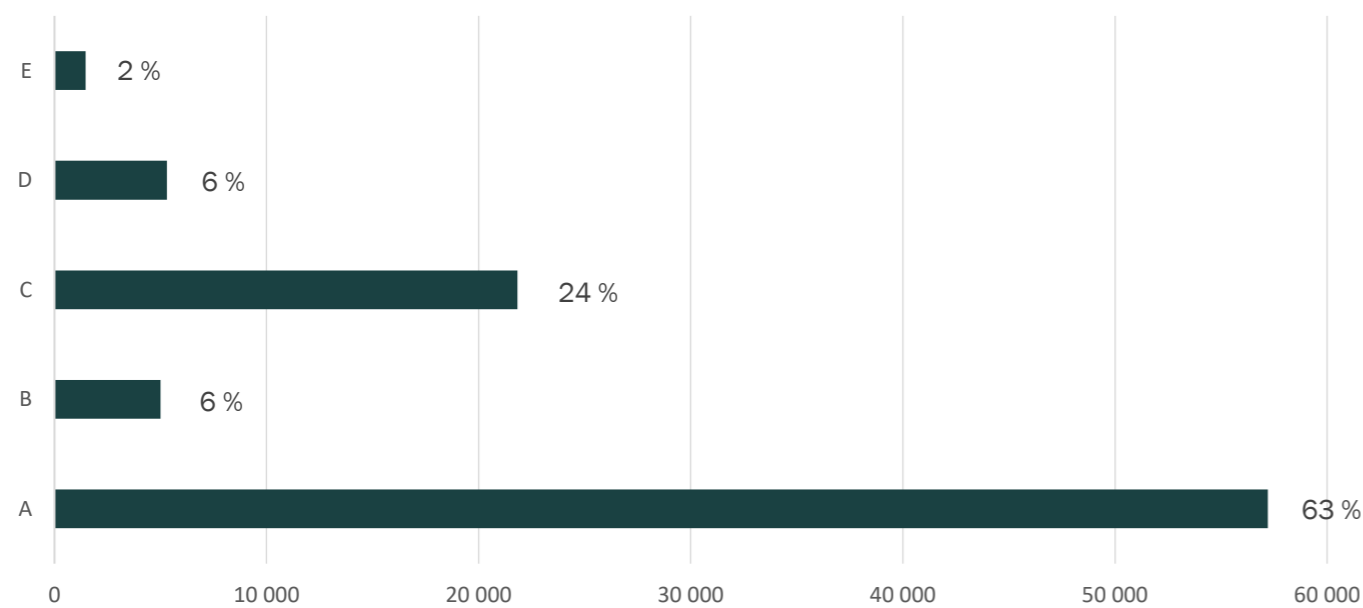
Tabellen nedenfor illustrer arealfordeling relatert til bygningens energikarakter. 63 prosent av det totale arealet har energikarakter A og hele 93 % har energikarakter C eller bedre.

EU Taksonomi screening

For å kunne klassifisere eide eiendommer til å tilfredsstille EUs taksonomikrav skal bygninger bygget før 31. desember 2020 enten ha energikarakter A eller prestere bedre enn de beste 15 prosentene av eiendomsmassen nasjonalt eller regionalt.

57 205 m² av selskapets oppvarmede bruksareal kan derved klassifiseres å tilfredsstille EUs taksonomikrav for eide bygninger

AREALFORDELING FOR ENERGIKARAKTER PÅ EIENDOMMER MED OPPDATERTE ENERGIEMERKER



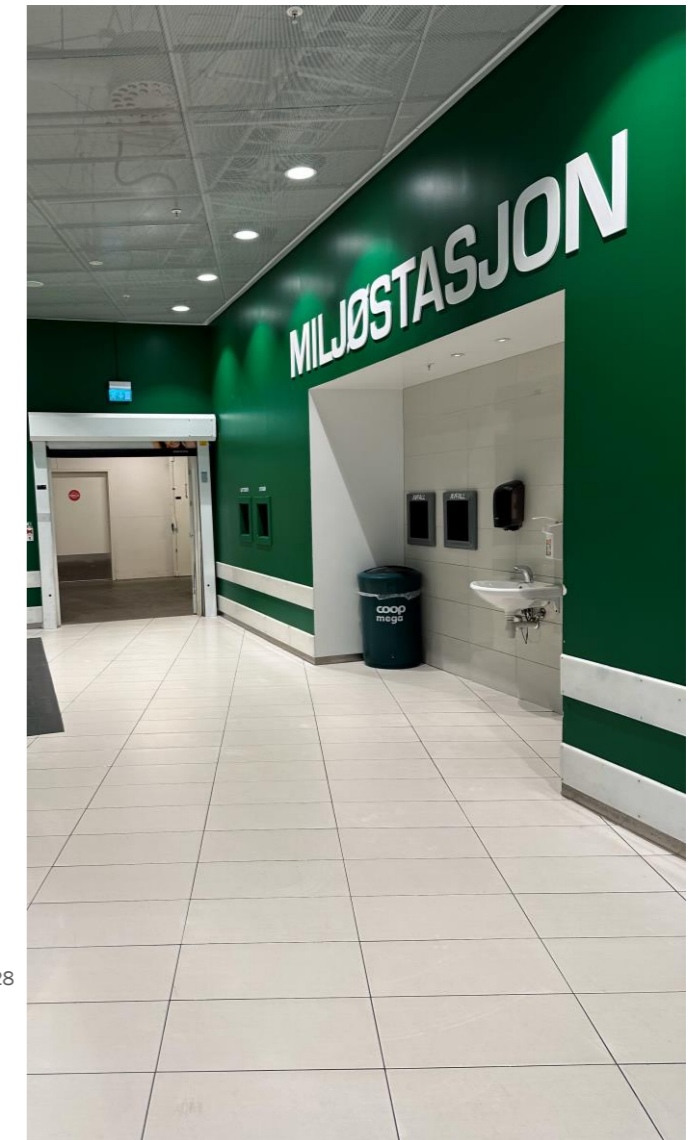
AVFALL

Tallene presentert i denne rapport gjelder avfallsgenerering relatert til egen drift og fra utleieareal fra eiendommene inkludert i årets rapportering.

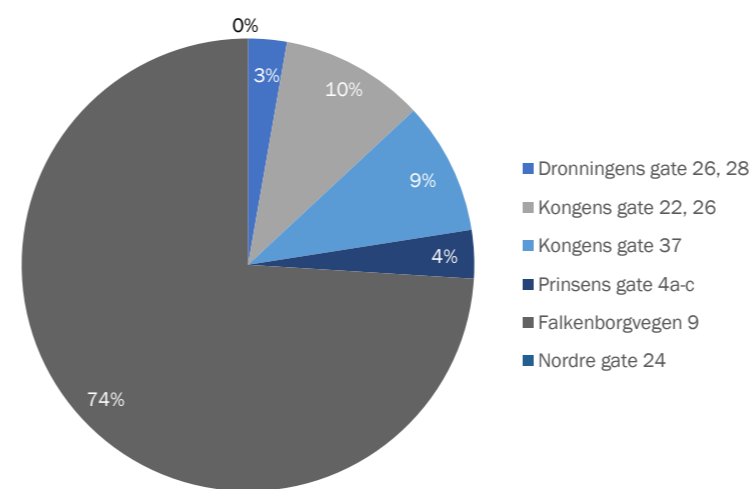
En stor kilde til selskapets avfallsgenerering kommer fra ombygging, rehabilitering og nybygg. Per dags dato har selskapet ikke et system for registrering av avfallsdata fra slike tiltak. Dette er et område som vi vil jobbe med og vi har som målsetning å konkretisere krav til hvordan data fra våre byggeprosjekt skal rapporteres inn og registreres.

Avfallsdata relatert til eiendomsdrift hentes fra webportal til Retura TRV for eiendommer i Trondheim. Avfallsdata for eiendommen i Steinkjer hentes fra renovasjonsselskapet benyttet i området.

Realinvest arbeider aktivt for å redusere avfallsmengdene og øke sorteringsgraden fra egen drift og fra selskapets leietakere. Eksempel på tiltak utført i 2023 kan leses mer om i kapittel 2.



PROSENTUELL FORDELING AVFALLSMENGDER (TOTALT)



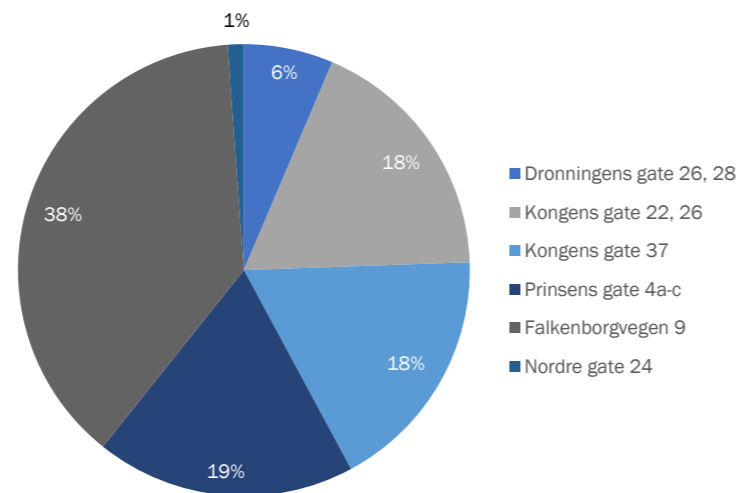
Enhet: kg	Forbrenning	Materialgjenvinning	Deponi	Separering / demontering	Sorteringsgrad	Total kg
Totalt 2023	348 343	303 600	7 678	48	54,7 %	659 669
Totalt 2022	-	-	-	-	-	-
%-vis endring	-	-	-	-	-	-



VANNFORBRUK

PROSENTUELL FORDELING VANNFORBRUK

Det totale vannforbruket for de utvalgte eiendommene til rapporteringen for 2023 fremkommer av tabellen nedenfor. Den prosentuelle fordelingen mellom eiendommene er angitt i diagrammet til høyre.



AUTOMATISK VANNMÅLING

Gjennom 2023 har vi jobbet systematisk med installering av automatiske vannmålingssystem på flere av våre eiendommer. Arbeidet ble startet opp i 2023, hvilket tilsier at datagrunnlaget ikke er komplett for rapporteringsåret. Manglende data fra de automatiske avlesingssystemet – Smart Vatten - er supplert med informasjon fra manuelle avlesninger.



Bilde hentet fra www.smartvatten.com

Enhet: m3	Totalt 2023	Totalt 2022	%-vis endring
Totalt	33 857	-	-





VÅRE ANSATTE

04

Våre ansatte	57
Ansattes helse og sikkerhet	60

VÅRE ANSATTE

At våre ansatte er engasjerte og motiverte er svært viktig for oss. Å ha en meningsfull jobb hvor en blir sett og hørt, og hvor den enkeltes bidrag blir anerkjent mener vi bidrar til både direkte og indirekte positive effekter for den ansatte og for selskapet. Selv om effektene ikke alltid lar seg måle, så vil de over tid vise seg i form av at folk ønsker å bli igjen på arbeidsplassen, ved at våre samarbeidspartnere og leverandører får tillit til oss, og at øvrige interessenter i samfunnet opplever oss som profesjonelle og imøtekomende.

Den påvirkningen selskapet, gjennom de ansatte, har på omverden gjør til at temaet er vesentlig i en selskaps- og bærekraftkontekst. Selskapets styringsdokument *ansvarlig arbeidsgiver og menneskerettigheter policy* samt i dokumentet *etiske retningslinjer* er utarbeidet, til dels, for å bidra til at de ansatte forfekter ønskede verdier og holdninger.

Selskapets rutine for varsling skal bidra til å skape trygghet og øke sannsynlighet for at de ansatte kan varsle om kritikkverdige forhold dersom dette oppstår. Slike varslinger vil, dersom de oppstår, også bli gjenstand for forbedring av selskapets drift eller rutiner.

KONTINUERLIG LÆRING

Hovedprinsippet for sikring av kontinuerlig utvikling og læring blant de ansatte er at de – sammen med nærmeste leder – utarbeider og følger opp egne utviklingsplaner gjennom årlige medarbeidersamtaler.

Utformingen av den enkeltes utviklings- og læringsløp vil variere fra person til person og mellom de ulike datterselskapene i konsernet. Selskapet har ikke en felles opplæringsplattform.

Selskapet har ingen overordnet systematikk for fangst av data relater til hvor mye tid som dedikeres til årlige opplæringsaktiviteter.

Hver enkelt leder har ansvar for å sikre at de ansatte innehar nødvendig kompetanse for å ivareta egen rolle i selskapet, samt for at de ansatte gis anledning og mulighet til å videreutvikle seg innenfor de ulike selskaperens ønskede kompetanseområder.

Innen forretningsområdet Hoff Handel så er det etablert et standardisert opplæringsprogram for markedsassistenter, herunder deltidsansatte i datterselskapet Sirkus Shopping.

I Hoff Hotels gis alle nyansatte opplæring innenfor temaer relevant for den enkeltes rolle, i henhold til definerte sjekklister. For hotellselskapene omfattet av franchise-avtaler med Strawberry-konsernet har de ansatte tilgang på ulike digitale kurs hvor gjennomføring av kursene registreres på en felles plattform. Oppfølging av målsetninger gjennomføres i forbindelse med årlige medarbeidersamtaler og etter behov.

MEDARBEIDERE

Medarbeiderdata er hentet fra to ulike system. Realinvest og Hoff Handel med datterselskap har data samlet på en felles plattform, mens medarbeiderdata for Hoff Hotels hentes fra en annen plattform.

I Realinvest har majoriteten av de ansatte heltidsstillinger. I Hoff Handel og Hoff Hotels har majoriteten av de ansatte deltidsstillinger, noe som i stor grad skyldes variable arbeidsmengder gjennom året og det tilhørende behovet for fleksibilitet og avlastning.

Turnover i 2023 var høyest i Hoff Hotels og lavest i Realinvest. Andel nyansatte innenfor de tre forretningsområdene var i 2023 marginalt høyest i forretningsområdet Hoff Handel.

Tabellene til høyre viser en oversikt over antall ansatte totalt og i de respektive forretningsområdene for 2023. Tallene fra 2022 er ikke innhentet til årets rapportering. Kolonnen for 2022 er lagt inn som forberedelse til neste års rapportering.

Antall ansatte gjelder per 31.12.2023. Antall nyansatte teller ikke personer som startet og sluttet i samme år.

FAGLIG ORGANISERING

Alle ansatte i konsernet har rett til faglig organisering.

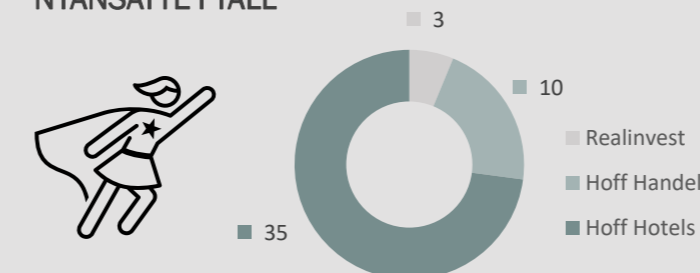
REALINVEST	TOTALT		MENN		KVINNER	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Ansatte	15	-	11	-	4	-
Ledende ansatte	8	-	6	-	2	-
Heltidsansatte	13	-	9	-	4	-
Deltidsansatte	2	-	2	-	0	-

HOFF HANDEL	TOTALT		MENN		KVINNER	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Ansatte	30	-	11	-	19	-
Ledende ansatte	1	-	0	-	1	-
Heltidsansatte	4	-	1	-	3	-
Deltidsansatte	26	-	10	-	16	-

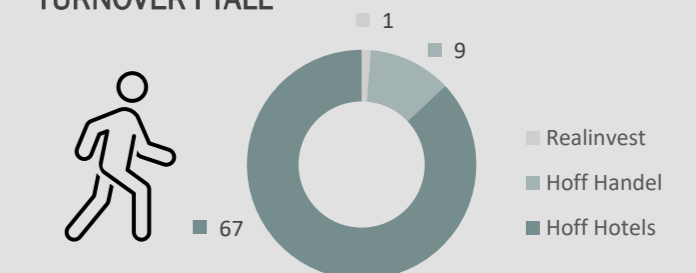
HOFF HOTELS	TOTALT		MENN		KVINNER	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Ansatte	132	-	52	-	80	-
Ledende ansatte	13	-	2	-	11	-
Heltidsansatte	29	-	11	-	18	-
Deltidsansatte	103	-	41	-	62	-

TOTALT	TOTALT		MENN		KVINNER	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Ansatte	177	-	74	-	103	-
Ledende ansatte	22	-	8	-	14	-
Heltidsansatte	46	-	21	-	25	-
Deltidsansatte	131	-	53	-	78	-

NYANSATTE I TALL



TURNOVER I TALL



MANGFOLD

De ansatte i Realinvest representeres av et bredt spekter i samfunnet med ansatte fra totalt 28 ulike land. Majoriteten av ansatte med variert nasjonalitet – og likeså majoriteten av ansatte generelt – arbeider innen forretningsområdet hotell.

Kjønnsfordelingen for konsernet som helhet samt for hvert enkelt forretningsområde vises i grafene til høyre.

I Realinvest skal vi ikke diskriminere og alle ansettelser gjøres derfor utelukkende på bakgrunn av den enkeltes personlige egenskaper og hvordan disse passer inn i rollen som skal fylles. Det er i 2023 ikke registrert noen tilfeller av diskriminering.



MENN KVINNER



TOTALT

42 % 58 %

REALINVEST

73 % 27 %

HOFF HANDEL

37 % 63 %

HOFF HOTELS

39 % 61 %

NASJONALITETER I KONSERNET

- Tyrkia
- Norge
- Kongo
- Sverige
- Polen
- Tyskland
- Etiopia
- Eritrea
- Sør-Sudan
- Nepal
- Somalia
- Frankrike
- Brasil
- Kenya
- England
- Irak
- Litauen
- Filippinene
- Dominikanske republikk
- Iran
- Sudan
- Island
- Belarus
- Colombia
- Thailand
- Ukraina
- Bangladesh
- Georgia

ANSATTES HELSE OG SIKKERHET

At alle ansatte skal ha en trygg og sikker arbeidsplass i Realinvest er en selvfølge. Likeså gjelder for våre forretningspartnere og leverandører. Realinvest ønsker å være en god og attraktiv arbeidsgiver som ivaretar den fysiske og mentale helsen til de som påvirkes av vår virksomhet. Dette gjør vi ved å etterfølge gjeldende lovverk og standarder.

Vår HMS-policy er skapt for å unngå enhver arbeidsrelatert skade samt bidra til å bedre generell driftssikkerhet og lønnsomhet. Gjennom aktiv bruk av føre-var prinsippet og et systematisk HMS-arbeid arbeider vi forebyggende slik at ovenstående forhold sikres. Selskapet har overordnet nullvisjon om at vi hverken skal påføre egne eller tredje part skade som følge av vår virksomhet.

HMS-begrepet kommer fra og er hjemlet i *Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (internkontrollforskriften)*. Den som er ansvarlig for virksomheten (arbeidsgiver) skal sørge for at det innføres og utøves internkontroll i virksomheten og at dette gjøres i samarbeid med arbeidstakerne og deres representanter. Arbeidstakerne skal medvirke ved innføring og utøvelse av internkontroll.

PÅ BYGG- OG ANLEGGSPLASSEN

Realinvests HMS-policy regulerer forhold knyttet til selskapets bygg- og anleggsplasser. *Forskrift om sikkerhet-, helse- og arbeidsmiljø (byggherreforskriften)* beskriver minimumskravene til hvordan byggherre skal sørge for å ivareta arbeidstakernes sikkerhet, helse og arbeidsmiljø gjennom prosjektering og gjennomføring av bygge- og anleggsarbeider.

SYSTEM FOR OPPFØLGING AV ARBEIDSRELATERTE SKADER

Selskapet har ikke et system med registrert aggregert informasjon om ansattes helse og sikkerhet. Den enkelte leder skal sørge for at arbeidsforholdet til nærmeste ansatte overholder standarder og lovkrav relatert til helse og sikkerhet. I forbindelse med fremtidig rapportering kan det tenkes

REGISTRERTE SKADER

I 2023 er det ikke meldt inn skadetilfeller som er rapporteringspliktig etter gjeldende lover og standarder.

SYKEFRAVÆR OG FORELDREPREMISJONER

Oversikt over antall personer eller prosentuell andel sykefravær er valgt å ikke rapportere på i 2023. Det vil i 2024 utføres en ny vurdering på om statistikk relatert til disse områdene vil inkluderes i bærekraftrapporteringen.

ANSATTES MEDVIRKNING, VERNEOMBUD OG TILLITSVALGTE

Medvirkningen til de ansatte sikres i hovedsak av det enkelte selskapets verneombud. I de tilfeller et selskap ikke har et verneombud hviler ansvaret for å sørge for ansattes medvirkning til ledelsen av det gitte selskapet.

Det er spesielt selskapene i forretningsområdet Hoff Hotels som har verneombud.



VIRKNINGSSTYRING

05

Virksomhetsstyring og styrets rolle	61
Policy forpliktelser og forretningsetikk	63
Åpenhetsloven - Redegjørelse 2023	69

VIRKSOMHETSSTYRING OG STYRETS ROLLE

Den øverste beslutningsorganet i Realinvest AS er styret hvor eier, styre- og konsernleder Hans Døsen Hoff og eier, styremedlem og utleiesjef Mona Elisabeth Hoff kontrollerer 100 % av stemmene, med en 50/50 fordeling mellom de to partene. Øvrige aksjonærer er varamedlemmer.

STYRETS ARBEID, SAMMENSETNING OG NOMINERING

Beslutninger knyttet til Realinvests forretningsmodell, verdikjeder og strategier vedtas av styret.

Beslutninger og vedtak gjennomføres i hovedsak i forbindelse med styrets kvartalsvise styremøter.

Konsernledelsen, herunder konsernleder, de daglige lederne i henholdsvis Realinvest, Hoff Handel og Hoff Hotels samt direktør for hotellutvikling er med å setter retningen for de respektive selskapene.

Konsernledelsen og utpekte nøkkelpersoner sørger for at strategier og tiltak blir integrert i og praktiseres av de respektive virksomhetene. Bærekraftsansvarlig fungerer som pådriver for bærekraftsarbeidet i de respektive selskapene.

Styrets medlemmer har ikke andre verv som påvirker deres styreverv i Realinvest. Det er ingen komitéer i styret og styret har ingen eksterne styremedlemmer.

Nye styremedlemmer velges av generalforsamlingen. Ingen utover aksjonærene er delaktig i beslutninger vedrørende styrets sammensetning.

Konsernledelsen har en kvinneandel på 20 %. Styret har en kvinneandel på 50 %.

ROLLEN TIL ØVERSTE STYRINGSORGAN

Styret setter, i samråd med lederne for forretningsområdene, strategiske retninger for de respektive virksomhetene. Ut fra de strategiske vedtakene utarbeides handlingsplaner og årshjul som rapporteres på i styremøtene.

Ansvarsdelegering for iverksettelse av tiltak definert i vedtatte i strategier og handlingsplaner gjøres av øverste leder for hvert forretningsområde.

Selskapet har en egen fullmaktsmatrise som angir hva hver enkelt leder kan pådra selskapet av kostnader utover kostnader vedtatt av det øverste styringsorganet.

Øverste leder for hvert forretningsområde har full rådighet over HR-relaterte aspekter knyttet til drift av egen virksomhet.

KOLLEKTIV KUNNSKAP TIL ØVERSTE STYRINGSORGANET

Styrets medlemmer forventes å, i lys av sitt verv, tilegne seg kompetanse relatert til utviklingstrender som rammer selskapet, herunder blant annet bærekraftig utvikling.

Styret har gjennomgått og vedtatt selskapets nye bærekraftstrategi i 2023.

INTERESSEKONFLIKTER OG KOMMUNIKASJON AV KRITISKE BEKYMRINGER

Håndtering av interessekonflikter samt kommunikasjon av kritiske bekymringer er beskrevet i selskapets etiske retningslinjer og varslingsrutine. I 2023 ble det ikke mottatt noen varslings saker.

GODTGJØRELSESPOLITIKK

Styremedlemmer honoreres ikke økonomisk for sine roller i styret.

De daglige lederne i respektive selskap har i utgangspunktet en markedsbasert fast lønn. Det finnes enkelte unntak for enkelte i konsernledelsen eller enkelte selskapsledere variabel lønn i form av bonus.

Selskapet utbetaler ikke sign-on bonuser eller rekrutteringsinsentivutbetalinger.

Det foreligger ingen sluttvederlagsavtaler. Pensjonsordningene i selskapet er felles for alle ansatte, inkludert ledelsen, i de respektive selskapene.

Lønnsfastsettelse bestemmes av ledere for de respektive forretningsområdene.

Lønnsfastsettelse til forretningsområdeledere (daglige ledere) bestemmes av styret.



STYRET

Hans Døsen Hoff, 64 år
16 år i Realinvest som styreleder

Mona Elisabeth Hoff, 63 år
16 år i Realinvest som styremedlem

KONSERNLEDELSEN

Hans Døsen Hoff
Konsernleder

Martin Lie-Nordsjø
Administrerende direktør i Realinvest

Trine Foosnæs
Administrerende direktør i Hoff Handel

Eivind Askeland
Administrerende direktør i Hoff Hotels

Morten Lillegraven
Direktør hotellutvikling

POLICY FORPLIKTELSER OG FORRETNINGSETIKK

I Realinvest forventes det at ansatte, samarbeidspartnere og leverandører sørger for å ha sunne og forsvarbare etiske holdninger. Det ble derfor, i forbindelse med fornyelse av selskapets bærekraftstrategi i 2023, utarbeidet nye styringsdokumenter. Disse beskriver forhold relatert til antikorrupsjon, etikk, innkjøp, HMS, menneskerettigheter varslinger og antikorrupsjon. Disse skal bidra til at våre forventninger til oss selv og andre interessenter opprettholdes. Dette mener vi vil ha en positiv påvirkning i markedene og lokalsamfunnene selskapet er representert i, både direkte og indirekte.

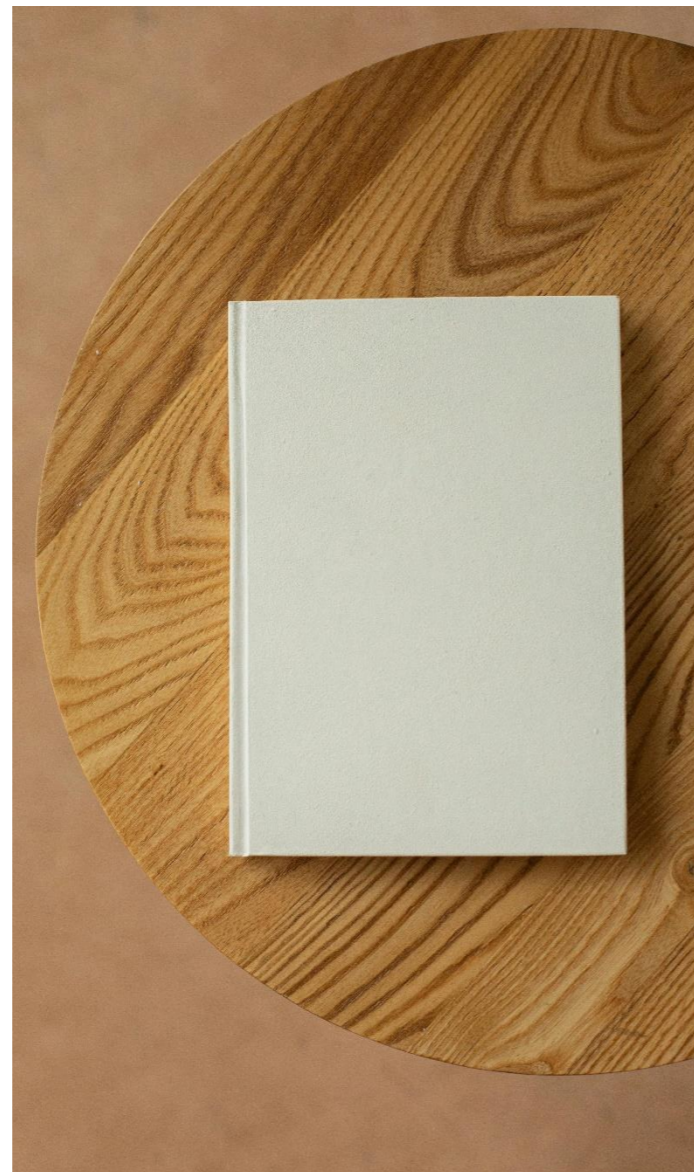
Samtlige styrende dokument utarbeidet i 2023 er vedtatt av selskapets øverste styringsorgan. Dokumentene gjelder for Realinvest med datterselskap og det forventes at eksisterende og fremtidige samarbeidspartnere gjør seg kjent med forhold i styringsdokumentene som relaterer seg til eksterne aktører.

Formidling om styringsdokumentene internt i morselskapet og til de respektive forretningsområdelederne er blitt utført ved både elektronisk og muntlig kommunikasjon. Informasjon til eksterne interessenter skal gjøres ved inngåelse av en hver ny forretningsforbindelse. Det er lederne for de respektive forretningsområdene som har det overordnede ansvaret for å påse at dette blir praktisert.

Selskapets styringsdokument revideres og oppdateres i utgangspunktet annet hvert år, med mindre det er forhold som tilsier at en hyppigere oppdatering er nødvendig. Eksempelvis i form av nye regulatoriske krav, markeds-/samfunnsforventninger og/eller oppdagelse av kritiske «hull» i dokumentene.

ANTIKORRUPSJON

Korrupsjon undergraver lovlig forretningsvirksomhet og redelig konkurranse, noe som har særdeles negativ og ødeleggende effekt på samfunnet. Å befatte seg med korrupsjonsrelaterte aktiviteter setter både selskapet og ansatte i en situasjon med risiko for straffereaksjoner. Slik risiko kan gi økonomisk tap, tap av goodwill og omdømme, og generelt annet tap relatert til selskapet og dets forretningsforbindelser. Realinvest tolerer derfor ingen form for korrupsjon.



I REALINVEST TAR VI FORRETNINGSETIKK PÅ HØYESTE ALVOR. VI OPPTRER ORDENTLIG OG REDELIG, OG GJENNOM DETTE BYGGER VI TILLIT TIL VÅRE ANSATTE, FORRETNINGSFORBINDELSER OG SAMFUNNET RUNDT OSS.

Styret, administrerende direktør og ledelsen for øvrig har ansvar for å bevisstgjøre og å gå foran som gode eksempler på riktige holdninger, kultur og verdier. Disse personene har i tillegg et særlig ansvar for å sikre at ansatte, leverandører, kunder og øvrige forretningsforbindelser er kjent med selskapets antikorrupsjonspolicy.

Det er ikke utført en spesifikk vurdering av korrupsjonsrisiko i 2023.

INNKJØSPRAKSIS

Realinvest har i 2023 utarbeidet en egen policy for ansvarlige innkjøp. Policyen fungerer som en styringsdokument gjeldende for samtlige selskapet innenfor konsernet. Formålet med policyen er å tydeliggjøre hva som forventes fra ansatte som foretar innkjøp, hvilke forventninger Realinvest har til sine leverandører, samt hvordan selskapet ønsker å benytte sin innkjøpsposisjon for å aktivt bidra til bærekraftige anskaffelser.

Selskapets policy for ansvarlige innkjøp beskriver i tillegg konsekvenser av brudd på forhold relatert til korrupsjon og etiske retningslinjer.

ETIKK

Realinvest har utarbeidet etiske retningslinjer som har til formål å sikre at ansatte holder en høy forretningsmoral og etisk integritet.

Realinvest ønsker å oppfattes som en troverdig og tillitsvekkende aktør ovenfor aktører i næringslivet og samfunnet generelt – noe selskapets retningslinjer skal bidra til. Dette gjennom etterlevelse av retningslinjene samt ved å bidra til tiltak som forebygger uetiske og korrupsjonsrelaterte aktiviteter

ÅPENHETSLOVEN

Den 1. juli 2022 trådte Lov om virksomheters åpenhet og arbeid med grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold (Åpenhetsloven) i kraft. Formålet med loven er å fremme virksomheters respekt for grunnleggende menneskerettigheter og sikre anstendige arbeidsforhold i forbindelse med produksjon av varer og levering av tjenester. Samtidig skal loven bidra til å sikre at allmenheten har tilgang til informasjon om hvordan virksomheter håndterer og jobber med negative påvirkninger relatert til virksomhetens drift.

Gjennom Åpenhetsloven er Realinvest med datterselskaper pålagt tre overordnede forpliktelser:

- 1) Plikt til å utføre aktsomhetsvurderinger
- 2) Plikt til å redegjøre for aktsomhetsvurderingene
- 3) Plikt til å svare på spørsmål fra selskapets interessenter

Selskapene som det blir utført aktsomhetsvurderinger i og som derved er inkludert i vår redegjørelse, fremkommer av selskapsstrukturen presentert bærekraftrapportens første kapittel.

AKSOMHETSVURDERINGER I REALINVEST

Realinvest arbeider for å sikre ansvarlighet i egen virksomhet og i våre verdikjeden. Arbeidet med aktsomhetsvurderinger skal sørge for at vi respekterer menneskerettigheter og legger til rette for anstendige arbeidsforhold, slik som beskrevet i konsernets *Ansvarlig arbeidsgiver og menneskerettigheters policy*. For å ytterligere sikre at vi opptrer som et ansvarlig selskap, som tar ansvar for forhold relatert til vår verdikjede, stiller vi krav til våre leverandører i henhold til våre *Etiske retningslinjer for leverandører* samt gjennom vår *innkjøpspolicy*.

PROSSESMODELL FOR AKSOMHETSVURDERINGER

OECDs (The Organisation for Economic Co-operation and Development) sin veileder for ansvarlig næringsliv utgjør rammeverket for Realinvests ivaretagelse av våre forpliktelser ovenfor Åpenhetsloven.

Veilederen ble utarbeidet med målsetning om å kunne bistå selskap i å etterleve OECDs retningslinjer for flernasjonale selskap.

Videre har veilederen en målsetning om å fremme en felles forståelse blant myndigheter og interessenter knyttet til relevansen ved aktsomhetsvurderinger for et ansvarlig næringsliv. I tillegg bidrar OECDs veileder i arbeidet med å hjelpe virksomheter med å etterleve FNs veiledende prinsipper for næringsliv og menneskerettigheter, samt ILOs tre-partserklæring om grunnleggende prinsipper for flernasjonale selskaper og sosiale forhold.

Ved gjennomføring av aktsomhetsvurderinger benytter Realinvest seg av OECDs praktiske prosessmodell, illustrert på neste side.

PRIORITERINGSPRINSIPPER

Realinvest prioriterer gjennomføring av aktsomhetsvurderinger og nærmere risikoanalyser ut fra tre overordnede prinsipper:

- 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 reel operasjonell og/eller finansiell påvirkningsmulighet selskapet har på den enkelte leverandør og/eller forretningsforbindelse. For regnskapsåret 2023 er, til forskjell for redegjørelsen for 2022, valgt å vurdere leverandørens størrelse sammenlignet med størrelsen på våre innkjøp, foran å tallfeste en gitt terskelverdi (1 million norske kroner i 2022).

Utover ovenstående ser vi spesielt på leverandører som opererer innenfor områder angitt i høyrisikolisten til Direktoratet for forvaltning og økonomistyring (DFØ).

BESKRIVELSE AV VÅRT ARBEID ETTER OECDs PROSSESMODELL

1) Forankring av ansvarlighet

Realinvest har lenge hatt fokus på å sikre ivaretagelse av grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. I 2023 ble arbeidet formalisert ved at policy og retningslinjer ble utarbeidet/oppdert og vedtatt av Realinvests styre. Vedtaket fant sted i styremøte 24.05.2023.

Realinvest har følgende policyer og retningslinjer:

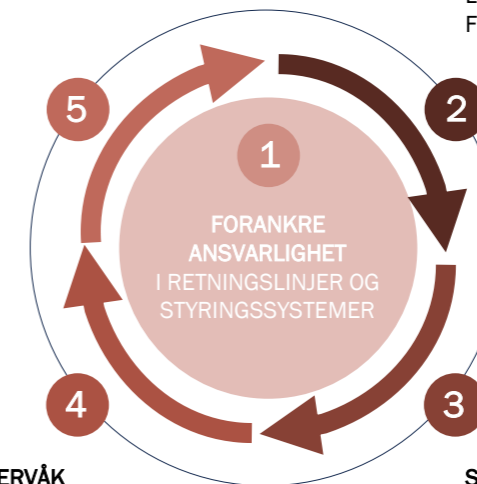
- Ansvarlig arbeidsgiver og menneskerettigheter policy
- HMS-policy
- Etiske retningslinjer for leverandører
- Antikorrupsjonspolicy
- Etiske retningslinjer
- Ansvarlig innkjøpspolicy
- Rutine for varsling

Retningslinjene og policyene skal fungere som et sikringsnett for å påse at Realinvest og dets datterselskapers virksomhet ikke tilrettelegger for forhold som bryter med grunnleggende menneskerettigheter eller anstendige arbeidsforhold.



KOMMUNISER
HVORDAN PÅVIRKNINGEN
ER HÅNDTERT

**KARTLEGG OG VURDER NEGATIV
PÅVIRKNING/SKADE**
UT FRA EGEN VIRKSOMHET,
LEVERANDØR-KJEDE OG
FORRETNINGS-FORBINDELSER



OVERVÅK
GJENNOMFØRING OG
RESULTATER

**STANS, FOREBYGG ELLER
REDUSER**
NEGATIV PÅVIRKNING/SKADE

**6 SØRG FOR, ELLER SAMARBEID
OM,**
GJENOPPRETTING OG
ERSTATNING DER DET ER
PÅKREVD

Dette gjelder både internt i konsernet og som følge av vårt valg av leverandører og/eller forretningspartnere.

Policyer og retningslinjer er tilgjengelige på Realinvests nettside, www.realinvest.no.

2) Kartlegging og vurdering av negativ påvirkning på mennesker

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

En vesentlig forskjell i aktsomhetsvurderingene, sammenlignet med tradisjonell risikokartlegging, er interessentdialog. For å sikre at prioriteringene og tiltakene gir effekt, har vi som målsetning å involvere interessenter fra kartlegging til eventuell gjenoppretting.

På generelt grunnlag anser Realinvest at vårt største påvirkningspotensiale ligger i konsernets leverandørledd, noe som medfører at aktsomhetsvurderinger av våre leverandører gis høy prioritet.

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 vil variere) noe mellom selskapene i konsernet, blant annet som følge av at selskapene opererer innenfor ulike bransjer. Gjennom vedtak av nye policyer og retningslinjer sikrer Realinvest en mer helhetlig tilnærming til ansvarlighetsarbeidet. Felles for samtlige selskap er at de ansatte har ansettelsesvilkår enten 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 utarbeider årlig en sammenstilling av samtlige leverandører som er blitt benyttet av selskapene omfattet av vår rapportering

. Sammenstillingen er basert på et system der leverandører registreres og vurderes fortløpende. Formålet med leverandørregistreringen er å kunne foreta en helhetlig porteføljevurdering av de leverandører vi benytter oss av, blant annet med hensyn til gjennomføring av aktsomhetsvurderinger etter Åpenhetsloven.

Siden redegjørelsen for regnskapsåret 2022 har selskapet strammet inn på rutinen for gjennomføring av aktsomhetsvurderinger. Eksempelvis gjennom at nye leverandører ikke blir registrert dersom den som foretar innkjøpet ikke har utført en dokumentert vurdering av leverandøren med hensyn på leverandørens risikobilde for brudd på grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. Det er administrerende direktør / daglig leder for de respektive selskapene som er ansvarlig for å påse at vurderinger blir utført.

Aktsomhetsvurderinger skal utføres for alle nye leverandører. Som et utgangspunkt skal også alle nye leverandører signere Realinvests egenerklæring som bekrefter at de etterlever våre etiske retningslinjer for leverandører. Se Realinvests innkjøpspolicy og våre etiske retningslinjer for leverandører for mer informasjon.

Varsling

Realinvests varslingsrutine er et viktig virkemiddel for å avdekke eventuell intern og ekstern risiko for brudd på blant annet grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. Se vår varslingsrutine for mer informasjon.

3) Stans, forebygg eller reduser negativ påvirkning/skade

Ved identifisering av forhold som tilsier at det foreligger risiko for negativ påvirkning på mennesker skal det utarbeides en handlingsplan som beskriver tiltak som kan 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 på en måte som bidrar til en positiv utvikling av våre leverandører og forretningsforbindelser med hensyn på stansing, forebygging og reduisering av negativ påvirkning/skade på mennesker.

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

4) Overvåk gjennomføring og tiltakseffekt

Overvåking av gjennomføring og tiltakseffekt dreier seg om hvorvidt Realinvests initierte handlingsplaner og tiltak skaper ønsket effekt. Formålet er å kunne gjøre nødvendige tilpasninger underveis i arbeidet samt å sikre kontinuerlig læring i organisasjonen samt forbedring av våre rutiner for 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.

5) Kommuniser hvordan påvirkningen er håndtert

Realinvest skal være åpne om de vurderinger og tiltak som gjøres i vår virksomhet og våre verdikjeder. Gjennom årlig publisering redegjørelsen for våre aktsomhetsvurderinger sørger vi for generelle kommunisering med omverdenen. Utover dette så jobber vi for å jevnlig kommunisere med berørte interessenter.

I Realinvest er vi åpne for dialog med 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 de berørte partene.

6) Gjenoppretting/erstatning der dette er påkrevd

Dersom det, til tross for tiltak for stansing, forebygging eller reduisering 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 opp i forholdet. Koblingen mellom Realinvest og den negative påvirkningen er et sentralt tema ved avgjørelse av hvilke/hvilket tiltak som iverksettes.

I tilfeller hvor Realinvest ikke er direkte ansvarlig eller aktivt har medvirket til den negative påvirkningen, men er direkte forbundet med den påvirkningen gjennom leverandør-/forretningsforbindelse, skal selskapet bruke sin innflytelse til å få den ansvarlige virksomheten til å rette opp i forholdet. Realinvest skal arbeide for å, i samarbeid med berørte aktører, etablere mekanismer for gjenoppretting/erstatning samt bidra til å etablere klageordninger i våre leverandørkjeder.



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

REDEGJØRELSE, REGNSKAPSÅR 2023

Det er heleide selskap fra konsernet som er inkludert i redegjørelsen for 2023. Driften i Leangen Interiør AS er planlagt avvirket i 2024 og er ikke inkludert i redegjørelsen.

Samarbeid med Strawberry

Realinvests datterselskap Comfort Hotel Park, Quality Hotel Augustin og Quality Hotel Grand Steinkjer er franchise-hotell til hotellkjede-konsernet Strawberry. For å sikre en hensiktsmessig og rasjonell håndtering av leverandørene relatert til hotellvirksomheten i de tre selskapene, har vi gått i dialog med Strawberry's innkjøpsansvarlig med formål om å igangsette et samarbeid for håndtering av blant annet innkjøp og praksis relatert til håndtering av Åpenhetsloven. Gjennom initiativet har selskapene kommet til enighet om at leverandører med sentrale avtaler med Strawberry vurderes med hensyn på ivaretagelse av grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold av Strawberry. Disse leverandørene er derfor ikke omfattet i Realinvests årlige redegjørelse.

De tre selskapene med Strawberry-franchise har i 2023 gjort innkjøp fra 80 leverandører som har sentrale avtaler med Strawberry. Størrelsen på innkjøpene var ca. 20,2 millioner norske kroner.

Realinvest **samarbeider** med Strawberry for å sikre en **rasjonell og hensiktsmessig** håndtering av felles leverandører.

Leverandørscreening

I 2023 har selskapene i konsernet, som er omfattet av redegjørelsen, hatt totalt 496 leverandører. 480 av disse leverandørene er enten norske virksomheter eller virksomheter som har selskap i Norge. Fra de resterende 16 leverandørene er innkjøpene gjennomført via et utenlandsk kontor. De utenlandske innkjøpene er gjort fra lender med overordnet risiko for brudd på menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold er som angitt i tabellen nedenfor.

Land	Risiko*
Nederland	Lav
USA	Middels
Sverige	Lav
Canada	Lav
Tyskland	Lav
Australia	Lav
Spania	Lav
Malta	Middels
Finland	Lav

Næringene de utenlandske leverandørene representerer er vurdert til å ha lav risiko for brudd på grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold.

Total omsetning ved innkjøp fra leverandørene inkludert i redegjørelsen i 2023 er på ca. 153,12 millioner norske kroner. Innkjøp fra utenlandske leverandører utgjør ca. 7,31 millioner norske kroner, tilsvarende 4,6 %.

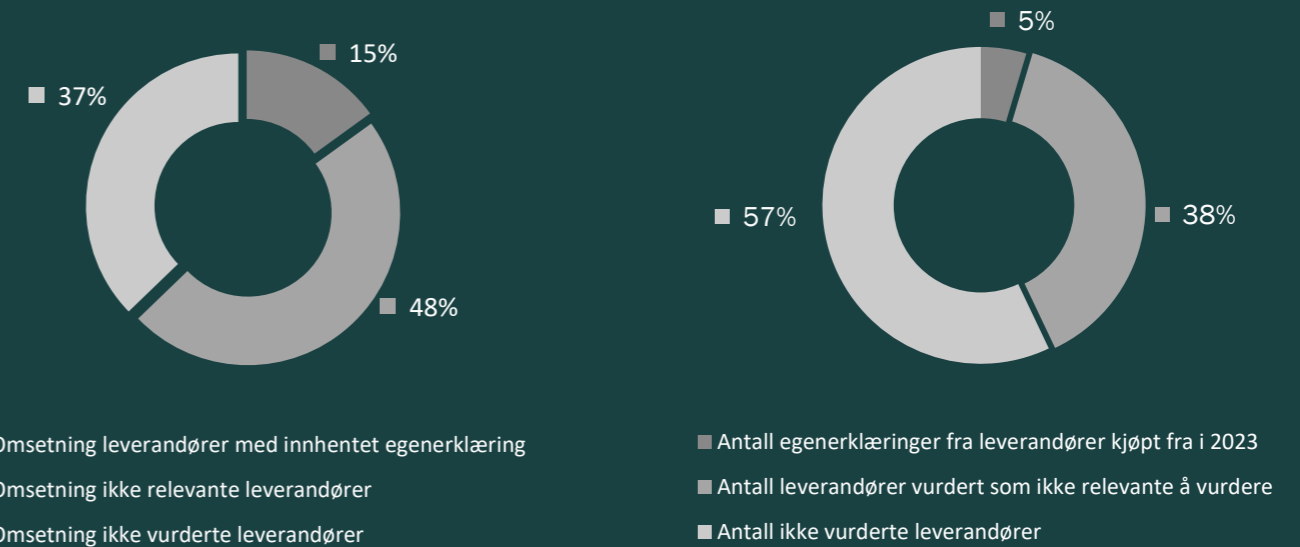
Det er hentet inn egenerklæringer fra 23 av de 496 leverandørene.

190 av leverandørene ble vurdert til å ikke være relevante å gjøre mer detaljerte vurderinger av. Dette er typisk offentlige organisasjoner, inkassoselskap og lignende.

283 av de 496 leverandørene er grunnet enten omsetning, vår påvirkning på leverandørene, og tilsvarende forhold vurdert at ikke skal sees nærmere på i 2023. De 283 leverandørene står for ca. 56,98 millioner norske kroner (37 %).



Omsetning og antall leverandører



Nøkkeltall

~153,1 MNOK

Totalomsetning leverandørinnkjøp

Totalt

496

leverandører

~7,3 MNOK

Omsetning utenlandske leverandørinnkjøp

Totalt

16

utenlandske leverandører

~145,8 MNOK

Omsetning norske leverandørinnkjøp

Totalt

480

norske leverandører

Identifiserte funn

I 2023 ble det ikke identifisert forhold som tilsier at det foregår brudd på grunnleggende menneskerettigheter eller anstendige arbeidsforhold i selskapets leverandørkjede. Det er imidlertid ikke utført konkrete vurderinger på 283 av de 496 leverandører.

I 2024 planlegges det ytterligere systematisering av arbeidet med risikovurderinger av våre leverandører slik at konsernet som helhet og de enkelte inkluderte selskapene i større grad får gjennomført en formålstjenlig og hensiktsmessig vurdering av flere leverandører. De ikke vurderte leverandørene sto i 2023 for 37 % av den totale leverandøromsetningen i selskapene inkludert i redegjørelsen.

06



VEDLEGG

GRI-Indeks	73
Klimagassregnskap (GHG)	77

GRI-INDEKS

GRI-indekseringen baseres på GRI's rammeverk for rapportering med referanse til rapporteringsstandardene.

Brukerklæring	Realinvest har rapportert informasjon sitert i denne GRI-innholdsindeksen for perioden 01.01.2023 – 01.01.2024
GRI 1 benyttet	GRI 1: Foundation 2021

	Side	Utelatelser	Kommentar
GRI 2: Overordnede opplysninger 2021			
ORGNASISJONEN OG DENS RAPPORTERINGS PRAKSISER			
2-1 Organisasjonsdetaljer	9, 11		
2-2 Enheter inkludert i organisasjonens bærekraftsrapportering	11, 77		
2-3 Rapporteringsperiode, frekvens og kontaktpunkt	19		
2-5 Ekstern attestasjon	-		Ikke utført.
AKTIVITETER OG ANSATTE			
2-7 Ansatte	55		
2-8 Arbeidere som ikke er ansatte	55		
VIRKSOMHETSSTYRING			
2-9 Styringsstruktur og sammensetning	11, 61		
2-10 Nominering og utvelgelse av høyeste styringsorgan	61		
2-11 Leder for det øverste styringsorganet	61		
2-12 Rollen til det øverste styringsorganet i å føre tilsyn med håndtering av påvirkninger	61		
2-13 Delegering av ansvar for å håndtere påvirkninger	61		
2-14 Rollen til det øverste styringsorganet i bærekraftsrapporteringen	61		
2-15 Interessekonflikter	61		
2-16 Kommunikasjon av kritiske bekymringer	61		
2-17 Kollektiv kunnskap hos det høyeste styringsorganet	61		
2-19 Godtgjørelsespolitikk	61		

	Side	Utelatelser	Kommentar
GRI 2: Overordnede opplysninger 2021			
2-20 Prosess for å fastsette godtgjørelser	61		
STRATEGI, POLICYS OG PRAKSIS			
2-22 Erklæring om bærekraftig utviklingsstrategi	3		
2-23 Forpliktelser til retningslinjer	63		
2-24 Innbygging av forpliktelser til retningslinjer	63		
2-25 Prosesser for å utbedre negativ innvirkning	61		
2-26 Mekanismer for å søke råd og vekke bekymring	61		
INTERESSENTENGASJEMENT			
2-29 Tilnærming til interessentengasjement	31		
VESENTLIGE TEMAER			
3-1 Prosessen for å bestemme vesentlige temaer	32, 33		
3-2 Liste over vesentlige temaer	33		
Vesentlig tema: MILJØ			
3-3 Ledelsen av vesentlige tema	47		
GRI 302: Energi 2018			
302-1 Energiforbruk i organisasjonen	50		
302-3 Energiintensitet	50		
302-4 Reduksjon av energiforbruk	-		Planlagt inkludert i neste års rapportering.
GRI 306: Avfall 2020			
306-1 Avfallsgenerering og betydelige avfallsrelaterte påvirkninger	51		
306-2 Håndtering av betydelige avfallsrelaterte påvirkninger	51		
306-3 Generert avfall	51		
306-4 Omdirigert avfall	51		
GRI 303: Vann og avløp 2018			
303-5 Vannforbruk	52		
Menneskene			
3-3 Ledelsen av vesentlige temaer	55		
GRI 401 Ansettelse 2016			
401-1 Nyansettelser og utskiftning av personell	55	Flere punkter.	
GRI 403 Bedriftshelse og sikkerhetsstyringssystem 2018			

	Side	Utelatelser	Kommentar
Vesentlige temaer			
Menneskene			
403-5 Ansatt trening og bedriftshelse og sikkerhet	55, 58		
403-7 Forebygging og redusering av negative påvirkninger relatert til bedriftshelse og sikkerhet, direkte relatert til forretningsrelasjoner	58		
GRI 404: Trening og utdanning 2016			
404-2 Programmer for ansattes kompetanseheving og omstilling	55		
GRI 405: Mangfold og like muligheter 2016			
405-1 Mangfold i styringsorganer og blant ansatte	57		
Forretningsetikk			
3-3 Ledelse av vesentlige temaer	63		
GRI 204: Innkjøpspraksis 2016			
204-1 Andel innkjøp fra lokale leverandører	63		
GRI 205: Antikorrupsjon 2016			
205-1 Analyserte risikorealtede faktorer koblet til korrupsjon	63		
205-2 Kommunikasjon og trening om antikorrupsjonspolicies og rutiner	63		
205-3 Bekreftede tilfeller av korrupsjon og iverksatte tiltak	63		
GRI 308: Miljøvurdering leverandører			
308-1 Nye leverandører screenet med miljøkriterier			
308-2 Negative miljøpåvirkninger i verdikjeden og utført tiltak			
GRI 414: Sosiale vurderinger blant leverandører 2016			
414-1 Nye leverandører som er vurdert med sosiale kriterier	65		
414-2 Negativ sosial påvirkning i leverandørkjeden og iverksatte tiltak	65		
Utslipp			
GRI 305: Utslipp 2016			
305-1 Direkte (scope 1) drivhusgassutslipp	77		
305-2 Energi indirekte (scope 2) drivhusgassutslipp	77		
305-4 Klimagassutslippintensitet	77		
305-5 Redusering av klimagassutslipp	-		Inkluderes i neste års rapportering.



KLIMAGASSREGNSKAP

Vårt klimagassregnskap er utarbeidet i henhold til Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokollen). Gjennom å være mest anerkjent og brukt, bidrar bruk av denne standard til økt transparens om våre klimagassutslipp.

GHG-protokollen er brukt for å identifisere utslippskilder og for å kunne rapportere vårt klimafotavtrykk på en måte som gjør at tallene kan sammenlignes med tallene til andre virksomheter. Utover karbondioksid (CO₂) medregnes også utslipp fra gasser som lystgass (N₂O), metan (CH₄) og flourgasser (HFK, PFK, SF₆). Samtlige gasser bidrar til klimaendringer og hver enkelt gass har forskjellig oppvarmingseffekt og varighet i atmosfæren. For å kunne sammenligne utslippsintensiteten til de ulike gassene, regnes de om til CO₂-ekvivalenter. I våre beregninger har vi benyttet aktivitetsbaserte data, i den grad vi har slik informasjon tilgjengelig. I 2023 hadde vi ingen registrering knyttet til utslipp i scope 1. Scope 3 er ikke inkludert i klimagassregnskapet for 2023.

Kvaliteten på tilgjengelige data er variabel. Det vil derved foreligge unøyaktigheter i tallene som presenteres i klimagassregnskapet.

Vi vil kontinuerlig arbeide for å skaffe oss et bedre rapporteringsgrunnlag. Dette for å kunne gi et mest mulig representativt bilde av vårt klimagassutslipp, samt for å kunne sette oss mer konkrete målsetninger knyttet til reduksjon av våre klimagassutslipp.

Klimagassberegningene er utført med bruk av operasjonell kontroll tilnærming. Realinvest har ikke kjøpt opprinnelsesgaranti for innkjøpt energi.

VI VIL KONTINUERLIG
ARBEIDE FOR Å
SKAFFE OSS ET
BEDRE
RAPPORTERINGS-
GRUNNLAG.



	2023	2022	BEREGNINGSMETODE
	tCO ₂ e	tCO ₂ e	
Scope 1 - Direkte utslipp	0	-	
Scope 2 - Utslipp fra energibruk (markedsbasert)	2 937,1	-	
Elektrisitet	2 839,5	-	Aktivitetsbasert
Fjernvarme	97,6	-	Aktivitetsbasert
Scope 2 - Utslipp fra energibruk (lokasjonsbasert)	205,1	-	
Elektrisitet	107,5	-	Aktivitetsbasert
Fjernvarme	97,6	-	Aktivitetsbasert
Scope 3 - Andre direkte utslipp	-	-	
Kategori 1 - Innkjøp av varer og tjenester	-	-	
Kategori 2 - Kapitalvarer	-	-	
Kategori 3 - Utslipp fra drivstoff- og egenproduksjon	-	-	
Kategori 4 - Transport og distribusjon av kjøpte varer og tjenester	-	-	
Kategori 5 - Avfall fra egen drift	-	-	
Kategori 6 - Tjenestereiser	-	-	
Kategori 7 - Ansattreiser/Pendling	-	-	
Kategori 8 - Finansiell leasing av eiendeler	-	-	
Kategori 9 - Transport og distribusjon av solgte varer	-	-	
Kategori 10 - Foredling av solgte produkter	-	-	
Kategori 11 - Bruk av solgte varer	-	-	
Kategori 12 - Sluttbehandling av solgte varer	-	-	
Kategori 13 - Utleide lokaler/eiendeler	-	-	
Kategori 14 - Franchise	-	-	
Kategori 15 - Investeringer	-	-	
Totalt klimagassutslipp - scope 1, scope 2 (markedsbasert)	2 937,1	-	Scope 3 ikke inkludert
Utslippsintensitet kg CO₂e / m²	31,1	-	*

*Intensiteten er 2 beregnet ut fra et totalareal på 91 576 m²

Klimagassregnskapet inneholder tall fra selskapene presentert i kapittel om energiforbruk (s. xx).

FORKLARINGER TIL KLIMAGASSREGNSKAPET

En overordnet innføring i klimagassregnskap basert på Greenhouse Gas Protocol.

SCOPE 1 – DIREKTE UTSLIPP

Omhandler virksomhetens direkte utslipp. Det er utslipp som er knyttet til noe virksomheten selv eier. Dersom virksomheten selv eier biler, maskiner, produksjonsfabrikker e.l. som går på fossilt drivstoff, skal dette inkluderes i scope 1.

SCOPE 2 – INDIREKTE UTSLIPP FRA ENERGI

Omhandler virksomhetens indirekte utslipp fra innkjøp energi (strøm, fjernvarme, fjernkjøling, m.m.). I følge GHG-protokollen skal scope 2 beregnes på to måter: markedsbasert metode og lokasjonsbasert metode.

Markedsbasert – baserer beregningene på hvorvidt virksomheten har kjøpt opprinnelsesgarantier for sitt strømforbruk. Kjøper man ikke opprinnelsesgarantier skal residualmiks-faktor brukes for beregning av klimagassutslippene knyttet til energibruken. Kjøp av opprinnelsesgaranti medfører at utslipp fra fornybar energi kan settes til 0 gCO₂e/kWh.

Lokasjonsbasert – baserer beregningene på i hvilket land strømmen er produsert. I Norge er strømmen som produseres renere enn den er i mange andre land, hvor det brukes mer fossile energikilder, eksempelvis kullkraft.

SCOPE 3 – ANDRE INDIREKTE UTSLIPP

Scope 3 definerer indirekte utslipp som ikke kommer fra utstyr som virksomheten eier, men som virksomheten fremdeles har en påvirkning på. Scope 3 består av 15 ulike kategorier som er delt inn i henholdsvis nedstrøms- og oppstrømsaktiviteter i virksomhetens verdikjede.

Oppstrømsaktiviteter (kat. 1-7) – indirekte klimagassutslipp knyttet til innkjøpte eller anskaffede varer og tjenester.

Nedstrømsaktiviteter (kat. 8-15) – indirekte klimagassutslipp knyttet til solgte varer og tjenester.

De 15 kategoriene er kort forklart nedenfor.

1. Innkjøp av varer og tjenester

Produksjon og transport av varer og tjenester virksomheten har kjøpt i løpet av rapporteringsåret.

2. Kapitalvarer

Innkjøp av innsatsfaktorer i produksjon (maskiner, kjøretøy, o.l.). Utslippene omfatter utvinning, produksjon og transport av varer som er anskaffet av virksomheten i rapporteringsåret.

3. Utslipp fra drivstoff- og energiproduksjon

Gjelder utvinning, produksjon og transport av drivstoff og energi kjøpt av virksomheten i rapporteringsåret, hvor utslippene ikke er medberegnet i scope 1 eller scope 2. Kategorier omfatter oppstrømsutslipp fra innkjøpt drivstoff og elektrisitet, produksjon av elektrisitet med formål om videresalg, samt tap fra overføring og distribusjon av elektrisitet.

4. Transport og distribusjon av kjøpte varer og tjenester

Omfatter transport og distribusjon av virksomhetens innkjøpte produkter og tjenester i rapporteringsåret.

5. Avfall fra egen drift

Håndtering og behandling av avfall tilknyttet virksomheten i rapporteringsåret. Gjelder i anlegg som ikke eies eller kontrolleres av rapporterende virksomhet.

6. Tjenestereiser

Transport av ansatte tilknyttet virksomhetens reisevirksomhet for rapporteringsåret, i transportmidler som ikke eies av virksomheten.

7. Pending/ansattreiser

Omfatter ansattes reising fra privat bolig frem og tilbake til jobb i rapporteringsåret. Gjelder for kjøretøy som ikke eies av virksomheten.

8. Finansiell leasing av eiendeler

Drift av eiendeler leid av virksomheten (leietaker) i rapporteringsåret.

9. Transport og distribusjon av solgte varer

Inkluderer transport og distribusjon av solgte varer fra virksomheten til sluttforbruker i rapporteringsåret.

10. Foredling av solgte produkter

Behandling av solgte mellomprodukter fra nedstrømselskaper i gjeldende rapporteringsår.

11. Bruk av solgte varer og tjenester

Sluttbruk av solgte varer og tjenester fra virksomheten i rapporteringsåret. Eksempelvis eiendommer.

12. Sluttbehandling av solgte varer

Avfallsbehandling og –håndtering av virksomhetens solgte varer for rapporteringsåret ved slutten av produktens levetid. Kategorien inkluderer også avending av emballasje for solgte produkter.

13. Utleide lokaler/eiendeler

Drift av eiendeler eid av virksomheten som er utleid til andre i rapporteringsåret, og som ikke er inkludert i scope 1 og/eller scope 2 rapportering til utleier.

14. Franchise

Drift av franchiser i rapporteringsåret, hvor driften ikke er inkludert i scope 1 og scope 2 rapportering til franchisen.

15. Investeringer

Utslipp fra selskaper som virksomheten har investert i



18 R 91



Rom for alle