

18 R 91



2024

REALINVEST $\frac{A}{s}$

ÅRSRAPPORT BÆREKRAFT

Ferdigstilt juni 2025 for regnskapsåret 2024

REALINVEST

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
Bærekraftsåret 2024	35

03 | MILJØ

Miljø – et vesentlig tema	45
Energi	48
Avfall	50
Vannforbruk	51

04 | VÅRE ANSATTE

Våre ansatte	55
Ansattes helse og sikkerhet	58

05 | VIKSOMHETSSTYRING

Virksomhetsstyring og styrets rolle	61
Policy forpliktelser og forretningsetikk	63
Åpenhetsloven - Redegjørelse 2023	67

06 | VEDLEGG

GRI-Indeks	73
Klimagassregnskap (GHG-protokoll)	77





I vår bærekraftstrategi har vi identifisert satsingsområder basert på vår virksomhets primære formål; eiendomsutvikling & -forvaltning, shopping og hotelldrift. Hvert av satsingsområdene har egne delmål.

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 ulike satsingene konsernet har, og følges opp og forvaltes av Realinvests datterselskaper Hoff Hotels og Hoff Handel.

Hans Hoff
Styre- og konsernleder

Mona Hoff
Styremedlem

Martin Lie-Nordsjø
Adm.dir. Realinvest

Trine Foosnæs
Adm. dir. Hoff Handel

Eivind Askeland
Adm.dir. Hoff Hotels

Johan Hessedal
Bærekraftsansvarlig Realinvest

FRA LEDELSEN

I 2024 påstartet Realinvest realiseringen av vår nye bærekraftsstrategi som ble besluttet i 2023, herunder et større fokus på å få ned energibruken i våre eiendommer, viktige bidrag til Realinvest Stiftelses arbeid i Malawi og våre hotellers aktive arbeid i hverdagen med bærekraft som angis i en bærekraftscore på hotellenes hjemmeside.

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

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





01

OM REALINVEST

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

NØKKELTALL 2024



EIENDOM

Antall eiendommer	34
Antall hotell	7
Utleiegrad	95 %
Areal i forvaltning*	155 073m ²
Areal i utvikling**	208 906m ²
Energimerket bruksareal***	98 984 m ²
Energimerket areal med karakter A	57 205 m ²
Antall hotellrom	1 057
Antall boenheter i utviklingsportefølje	1400

 **378 938**
Gjestenetter

 **3,4**
Millioner kjøpesenterbesøkere

Tallene gjelder samlet for hele konsernet.
Miljødataene representerer eiendommene som er inkludert i scope 1 og scope 2
* Areal inkluderer deleide og heleide selskap, oppvarmet og uoppvarmet areal.
** Ca. beregnet totalt bruksareal, inkl. uoppvarmet areal.
*** Gjelder kun oppvarmet bruksareal på energimerkede eiendommer.



ANSATTE

204 ansatte

126 kvinner og 78 menn

24 ledende stillinger

14 kvinner og 10 menn

2 styremedlemmer

1 kvinne og 1 mann

5 i konsernledelse

1 kvinne og 4 menn



24 nasjonaliteter



22 nyansatte



ØKONOMI

Omsetning **322,3 MNOK**

Årsresultat **44,2 MNOK**

Verdijustert egenkapital **2,6 MRD**



MILJØ

ENERGIFORBRUK

9 203 172 kWh	▼ - 12 %
97,3 kWh/m ²	▼ - 12 %
28,6 MWh per mNOK omsetning	▼ - 15,3 %

UTSLIPP

2 755,8 tCO ₂ e	▼ - 6,2 %
29,1 kg CO ₂ e/m ²	▼ - 6,4 %
8,6 tCO ₂ e per mNOK omsetning	▼ - 10 %

VANNFORBRUK

35 594 m ³	▲ + 5,1 %
0,37 m ³ /m ²	▲ + 5,7 %

AVFALL FRA EIENDOMSDRIFT

716 300 kg	▲ + 8,6 %
7,4 kg/m ²	▲ + 6,0 %
59,2 % 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, kapitalforvaltning, samt etablering av en kjede med spill-senter som kombinerer fysisk aktivitet med problemløsning.

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
- 4. Activate Games Scandinavia AS: Etablering og drift av en kjede med spill-senter i Norge, Sverige, Danmark og Finland.

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.

ACTIVATE GAMES SCANDINAVIA AS

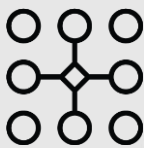
Activate Games er et innovativt underholdnings-konsept som kombinerer fysisk aktivitet med spill og problemløsning. Aktivitetene er designet for å fremme samarbeid, strategisk tenkning og fysisk trening, og er et opplevelsestilbud for alle.

Activate Games Scandinavia har eksklusiv franchise-rettighet for konseptet i Norden, og skal etablere spill-senter i Norge, Sverige, Danmark og Finland i løpet av de kommende årene.

1891

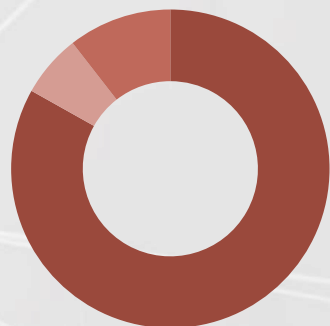


VÅRE LOKASJONER

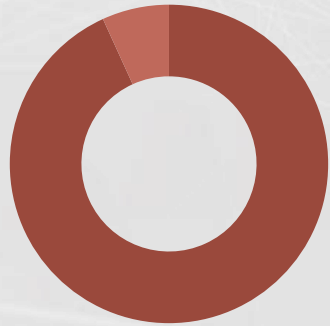


AREAL I FORVALTNING

- 130 700 m²
- 9 200 m²
- 15 200 m²



■ Trondheim ■ Steinkjer ■ Tromsø



■ Trondheim ■ Tromsø



AREAL I UTVIKLING

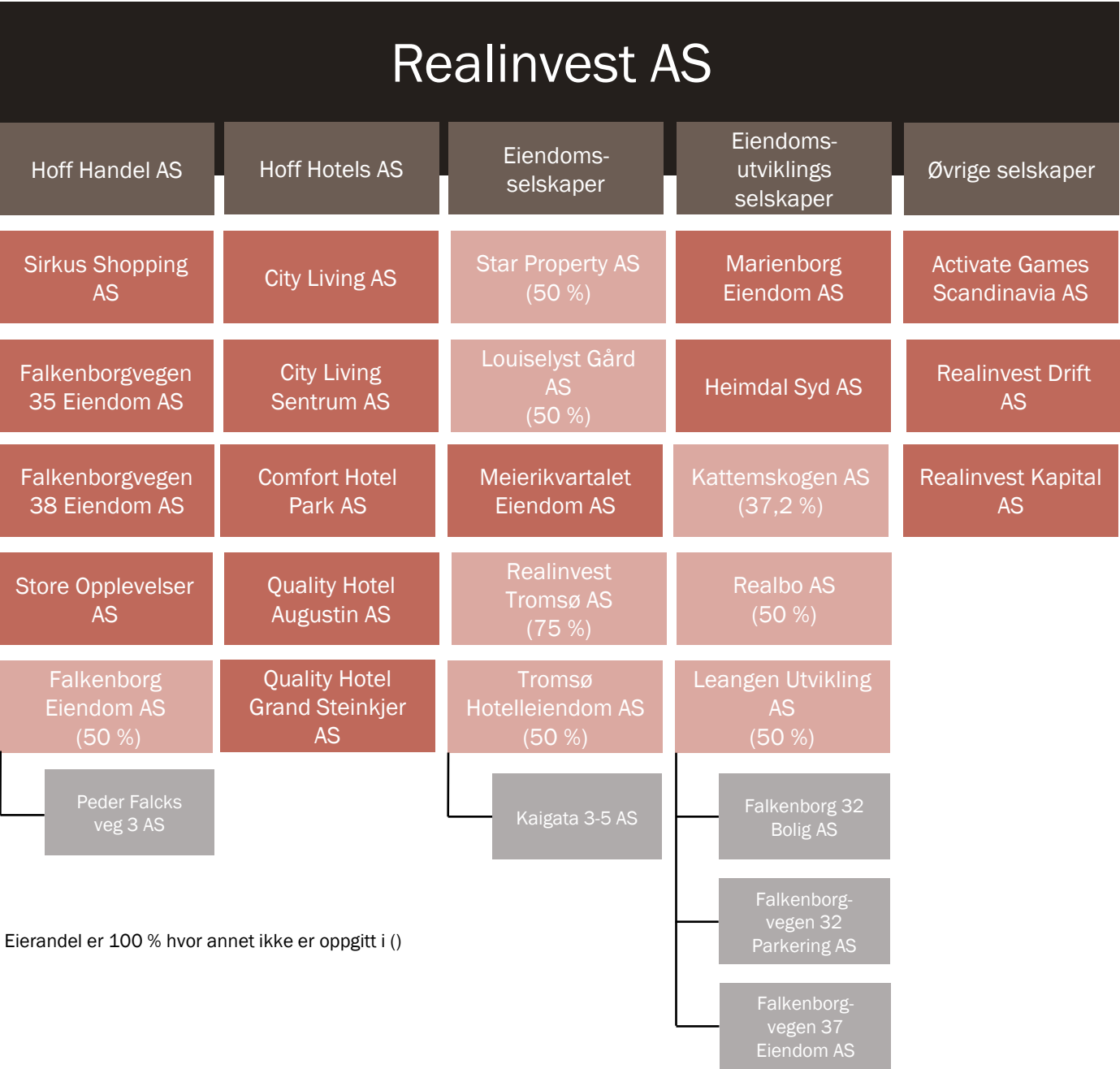
- 196 000 m²
- 12 900 m²

*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 og Activate Games Scandinavia AS 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

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

18 R 91

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

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

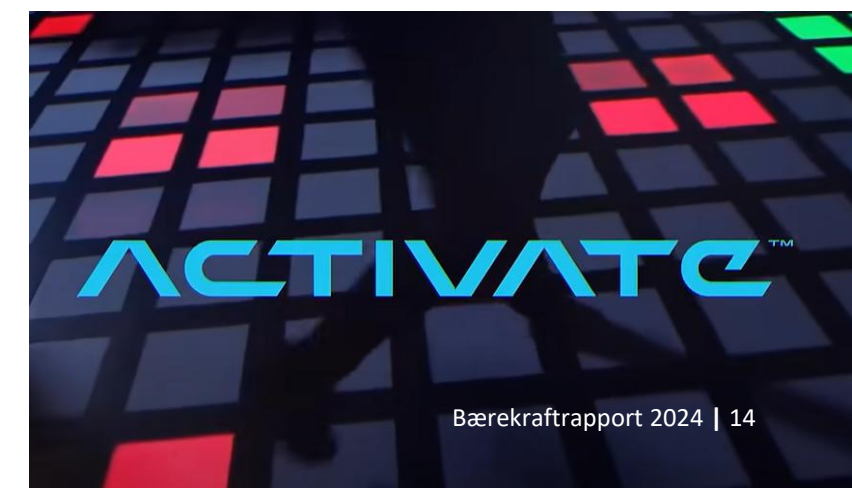


Etter utbyggingen av det nye kongresshotellet på Brattøra og kjøpesenteret på Leangen har konsernets ekspansjon fortsatt. I slutten av 2024 hadde Realinvest ca. 155 000 m2 eiendomsmasse under forvaltning samt ca. 210 000 m2 i utviklingsporteføljen, fordelt på Trondheim, Steinkjer og Tromsø.



Selskapets to største satsinger ligger i etableringen av en ny bydel på Leangen, samt etablering av Activate Games Scandinavia..

2024 ->



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.

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, Malawi, Tanzania og Niger.



STIFTELSENS FORMÅL

Realinvest Stiftelse skal fremme allmenntilgittige 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.



BÆREKRAFT

Bærekraft for oss	19
Strategiske målsetninger	24
Vesentlighetsanalyse og interessentdialog	31
Bærekraftsåret 2024	35

BÆREKRAFT FOR OSS

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

ANDRE ÅR MED BÆREKRAFTSRAPPORTERING

I 2024 åpnet vi opp for at våre interessenter kunne få mer innsikt i selskapers bærekraftsarbeid, ved vår første bærekraftsrapport.

Nå har allerede et år gått, og vi har jobbet videre med å identifisere og gjennomføre bærekraftige tiltak i selskapets respektive forretningsområder. Disse tiltak, og mer om vårt generelle bærekraftsarbeid i 2024, er til å gjenfinne i denne rapport.

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 virksomhetens åpenhet og arbeid med grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold*», heretter omtalt som Åpenhetsloven.

Rapporteringsperioden er 01.01.2024 til 12.31.2024 og rapporten ble ferdigstilt 25.06.2025. Rapporten oppdateres årlig.

Ansvarlig for bærekraftsrapport og bærekraftstrategi for Realinvest AS:

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

Bidragstakere 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.



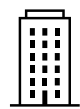
Foruten samarbeid med forretningspartnere, leverandører, offentlige myndigheter, akademiske institusjoner og samfunnet for øvrig så vil samfunnet ikke lykkes med det som er vår generasjons største utfordring – nemlig omstillingen til et bærekraftig lavutslippssamfunn.

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

BÆREKRAFTSTRATEGI

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. Strategien fra 2023 er besluttet videreført inntil videre.

Realinvests nye bærekraftsstrategi tar utgangspunkt i fem satsingsområder:



Bærekraftige bygg & områder



Lokalt & globalt samfunnsansvar



Bærekraftig hotelldrift



Bærekraftige shoppingvalg



Mangfold blant ansatte

Ansaret for satsingsområdene er fordelt mellom konsernets ulike datterselskap. Hovedansaret for satsingsområdet «bærekraftige bygg og områder» ligger til Realinvest AS. Hoff Handel AS har hovedansaret for «bærekraftige shoppingvalg» og Hoff Hotels AS har hovedansaret for «bærekraftig hotelldrift». 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 hotelldrift 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 **konkurransekraft** 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.

Det planlegges en revidering av selskapets målsetninger og satsingsområder i 2025.



VIRKSOMHETSMÅL

HVA	NÅR	STATUS 2024
Oppdatere vår bærekraftsstrategi og publisere på ny hjemmeside	-	Gjennomført. Målsetningen planlagt fjernet til neste års rapport.
Etablere grunnlag for bærekraftrapportering i henhold til GRI-rammeverket*	-	Grunnlag for rapportering er etablert.
Klimagassregnskap iht. GHG-protokollen, scope 1, 2 og 3	-	Klimagassregnskap for scope 1 og 2 er utarbeidet og vil utarbeides fremover. Målsetning planlagt fjernet til neste års rapport.
Gjennomføre vesentlighetsanalyse	-	Det er ikke gjennomført en revidert vesentlighetsanalyse i 2024. Målsetningen er planlagt fjernet til neste års rapport.
Etablere system for innhenting av annen relevant data	-	Kontinuerlig forbedringsarbeid.
Utarbeide TCFD-rapport	-	Ikke gjennomført i 2024. Potensielt aktuelt i 2025.
Utføre aktsomhetsvurdering og –redegjørelse iht. Åpenhetsloven	-	Målsetning planlagt fjernet. Rapportering iht. lovkrav vil gjennomføres.
Utarbeide etiske retningslinjer for leverandører	-	Utført. Målsetning fjernes til neste bærekraftsrapport.
Utarbeide miljø-/innkjøpspolicy med tydelige forventninger og krav til våre leverandører	-	Ingen planer om å utarbeide ytterligere policys i 2024.
Utarbeide og publisere bærekraftrapport iht. GRI-rammeverket, første gang for regnskapsåret 2023	-	Gjennomført i 2024. Målsetning fjernes til neste bærekraftsrapport.
Vurdere miljøsertifisering av virksomheten	-	Miljøsertifisering av organisasjonen er, inntil videre, besluttet. Målsetning fjernes til neste bærekraftsrapport.
Kartlegge og systematisere dataunderlag for etablering av KPIer og tilhørende referansepunkt	Oppstart 2023	Jobbes med fortløpende. Fortsettelse av arbeidet i 2025.

* 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 2024
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	Prosjektet Dronningens gate 26-28 er igangsatt og vil, etter plan, stå ferdig i 2026.
Alle nybygg og større ombyggingsprosjekt skal ivareta kravene gitt av EUs taksonomi for bærekraftig økonomisk aktivitet		Ingen endringer siden fjorårets rapport.
Alle nybygg og større ombyggingsprosjekt skal ha en egen bærekraftrapport som beskriver bærekraftrelaterte forhold, hvordan de er jobbet med og hvorfor de er valgt/ikke valgt.	Fra 2023	Bærekraftrapportering 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	Vi har pågående arbeid med å finne egnet prosess for å ivareta målsetningen.
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 fortsatt pågående. Investeringsvurderinger gjøres fortløpende i parallell med vurdering av miljørelaterte aspekter.
Alle selv-driftede eiendommer skal ha et energi- og miljøoppfølgingsystem	Oppstart 2023	Våre selvdriftede eiendommer har egne system for oppfølging av energi, avfall og vannforbruk. Gjennom 2025 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.	2023/2024	Opplæringsprogrammet er ikke gjennomført. Utvikling og gjennomføring av programmet er utsatt på ubestemt tid.
Utarbeide en metode som beskriver hvordan Realinvest arbeider med implementering av bærekraftsrelaterte aspekter i de ulike fasene innen eiendomsutvikling	2023/2024	Metoden er utarbeidet og distribuert i organisasjonen. Anvendelsen av metoden i organisasjonens prosjekt er foreløpig moderat.

Utviklings- & byggeprosjekter

Drift & forvaltnings-eiendommer

Generelt



SATSINGSOMRÅDE 2: BÆREKRAFTIGE SHOPPINGVALG

HVA	NÅR	STATUS 2024
Øke antall artikler som publiseres på nettsiden «Bærekraftige shoppingvalg»	Kontinuerlig	Det publiseres jevnlig artikler om bærekraftige valg som kan gjøres i senterets butikker. Vi har besluttet å gå bort fra å sette fokus på å telle antall artikler.
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. I 2024 lanserte vi en «utleieportal» hvor kunder gis anledning til å leie produkter istedenfor å kjøpe.
Øke antall events som helt eller delvis omhandler bærekraftrelaterte temaer	Kontinuerlig	I 2024 gjennomførtes en rekke kunnskapsbaserte show på senterets scene, hvor temaene inkluderte klima, miljø, helse, og sosial kompetanse. Totalt 7 150 personer deltok på arrangementene.
Bidra til at butikkene aktivt jobber med gjennomføring av bærekraftige shoppingvalg.	Kontinuerlig	Kategorien «Årets bærekraftspris» ble videreført og annonsert på Sirkus Shoppings årlige nyttårsfest. Årets vinner var Clas Ohlson.

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



SATSINGSOMRÅDE 3: BÆREKRAFTIG HOTELLDRIFT

HVA	NÅR	STATUS 2024 (AGGREGERT) *
Redusere CO2-utslipp per gjestedøgn	Kontinuerlig arbeid	7,5 CO ₂ e** Redusert med 14 % siden 2023 (fra 8,7 kg CO ₂ e).
Øke sorteringsgrad av avfall		48,5 % Forbedring (øking) med 9,8 % siden 2023 (38,7 %)
Redusere energiforbruk per gjestedøgn		26,9 kWh Redusering med 12,6 % siden 2023 (30,8 kWh)
Redusere mat- og restavfall per gjestedøgn		0,89 kg*** Øking med 107,3 % siden 2023 (0,43 kg)
Redusere bruk av rengjøringskjemikalier per gjestedøgn		0,015 kg Øking med 12,4 % siden 2023 (0,013 kg)
Redusere vannforbruket per gjestedøgn		0,139 liter Øking med 4,9 % siden 2023 (0,133 liter)
Øke andelen av økologiske og kortreist produkter i hotellenes restauranter		Mangler p.t. datagrunnlag for rapportering.

* Mangler i datagrunnlaget: Avfall og kjemikaliebruk i 2024 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
*** Inkludert alt avfall i denne rapport. Tallene er ikke direkte sammenlignbare. Inkluderer også potensielt avfall fra øvrig utleid areal på eiendommen.



SATSINGSOMRÅDE 4 & 5: SAMFUNNSANSVAR & MANGFOLD

SAMFUNNSANSVAR

LOKALT

GLOBALT

MANG-
FOLD

HVA	NÅR	STATUS
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 videreført arbeidet med å tilby ungdom sin første arbeidserfaring ved å tilby deltidsjobb for ungdom under 18 år.
Bidra til at vanskeligstiltes hverdag blir bedre	Årlig	Hoff Hotels har bidratt ved arrangering av «Ensomt Juletre», hvor hotellene samarbeider med ulike organisasjoner i sitt nærområde for å samle inn julegaver til de som ikke kan finansiere dette selv. 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 måneden.
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.



DET VESENTLIGE

Fokusområdene som ble nedfelt i 2023 er vurdert å fortsatt være like relevante i 2024. Vi har derfor valgt å holde stø kurs og fortsette å fokusere på de forhold som ble identifisert høsten 2023. Det vil i 2025 foretas en vurdering på om analysen bør revideres med hensyn til konsernets nye satsingsområde, Activate Games Scandinavia.

De identifiserte vesentlige temaene – definert av vår påvirkningsmulighet og temaets finansielle påvirkning på selskapet – er videreført fra analysen utført i 2023.

Vi ser det som hensiktsmessig og fordelaktig at de vesentlige områdene videreføres slik at det kan jobbes videre med initierte satsingene per virksomhetsområde.

NYTT SATSINGSOMRÅDE

Som et naturlig ledd i å etablere et nytt satsingsområde, vil det i 2025 gjennomføres en vurdering på om vesentlighetsanalysen bør oppdateres for å ivareta eventuelle forhold som ikke fanges opp av nåværende vesentlige temaer.

Vurderingene relatert til det nye satsingsområdet vil

redegjøres for i bærekraftsrapporten for regnskapsåret 2025.

VI HOLDER STØ KURS OG
VIDEREFØRER FOKUSET PÅ DE
VESENTLIGE TEMAENE IDENTIFISERT
I ANALYSE- OG
INTERESSENTARBEIDET
GJENNOMFØRT I 2023

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

De fire hovedkategoriene for konsernets virksomhetsområder som ble benyttet i forbindelse med utarbeidelse av konsernets vesentlighetsanalyse i 2023 var: 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 utført i 2023, hvor temaene *god forretningsskikk*, *energi*, *arbeidsforhold for egne ansatte* samt *helse og sikkerhet* pekte seg ut som de mest vesentlige.

Konsernets primære fokus i rapporteringen for 2023 – energi, vannforbruk og avfall – er videreført til rapporteringen i for regnskapsåret 2024.

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**.

BÆREKRAFTSAKTIVITETER 2024

Dette kapitlet gir en oppsummering av de bærekraftsaktiviteter som er gjennomført innenfor våre respektive i 2024. Aktivitetene som presenteres gjelder for Realinvest AS, Hoff Handel AS og Hoff Hotels AS.

I bærekraftsrapporten for 2025 planlegges det å legge til bærekraftsaktiviteter gjennomført i Activate Games Scandinavia AS.

Aktivitetsbeskrivelsene for regnskapsåret 2024 er, i stor grad, utarbeidet etter rammeverket som ble benyttet i bærekraftsrapporten for regnskapsår 2023.



Ny peisestue på Comfort Hotel Park.
Foto av: Lili Zaneta

REALINVEST

I 2024 fortsatte arbeidet med å implementere og integrere prosessene og metodene som ble utarbeidet i 2023 inn i konsernet. En slik implementering krever tid for å modnes, og selskapet blir stadig mer kjent med hvordan bærekraft, enten det er miljømessig, relatert til virksomhetsstyring eller innenfor det sosiale spektret, kan benyttes i arbeidshverdagen

Miljøtiltak, generelt

Arbeidet med å oppgradere ventilasjonsanlegg og installere varmepumper på utvalgte eiendommer fortsatte i 2024.

Planlegging av ytterligere energieffektiviseringstiltak ble oppstartet, hvorav enkelte muligens blir realisert i 2025.

Vi startet arbeidet med å kartlegge / identifisere aktuelle tiltak i forbindelse med oppussing av våre hoteller som kan bidra til ombruk/gjenbruk og andre miljømessige gevinster.

Enova-støtte

Den påbegynte planleggingen av å oppdragere vår hotell- og næringseiendom Dronningens gate 26-28 fortsatte i 2024. Vi jobber fortsatt for å oppnå (og overgå) energieffektiviseringsmålene for å få støtte fra Enova. Prosjektets overårdnede miljømål er BREEAM In Use Excellent.

Realinvest Stiftelse, internater i Malawi

Som en del av prosjektet «Barn, ikke brud» fra TV-aksjonen på NRK i 2021 var Realinvest Stiftelse med på å finansiere bygging og møblering av tre internater for jenter i Nkhata-Bay, Mzimba og Karonga i Malawi.

Elevene har i mange områder i Malawi en svært kupert skolevei med lange avstander til skolene, hvor skoleveien kan være utrygg for jenter.

Ved å tilby jenter trygt opphold på internatene sikrer vi utdanning for jentene – noe som i det lange løp bidrar til å forhindre barneekteskap.

Få skoler i prosjektområdene har tilfredsstillende toalettfasiliteter eller tilgang til rent vann. Mangel på toalettfasiliteter er en av faktorene som gjør at jenter slutter på skolen, spesielt når de får menstruasjon.

Internatene ble overlevert i oktober 2024 og to av våre ansatte var med på overleveringene.

Realinvest Stiftelse, mangfoldhuset i Trondheim

BUA driver en gratis utlånssentral i Midtbyen og er en del av Mangfoldhuset Trøndelag sitt initiativ for å fremme sosial inkludering, likestilling, og ansvarlig ressursbruk. Tjenesten tilbyr gratis utlån av utstyr og aktiviteter, med hovedmål om å redusere fattigdom, fremme folkehelse, og bidra til bedre sosial integrasjon.

I 2024 ga vi støtte til innkjøp av utstyr for gratis utlån til ulike sportsaktiviteter.

Realinvest Stiftelse, barnehjem i Tanzania

I flere år har vi gitt et fast bidrag til et barnehjem i Tanzania, hvor vi gir vår støtte via Friends of Tuleeni Children.



HOFF HANDEL

Sirkulærøkonomi

Sirkus Shopping arrangerte flere byttemarkeder hvor kunder ble gitt muligheten til å bytte klær og skor. Formålet med arrangementene var å inspirere til gjenbruk og derved gjøre kunder og ansatte mer bevisste på egen forbruksatferd.

Utover byttemarkedene har kjøpesenteret gjennomført et flertall arrangementer rettet mot barnefamilier, med fokus på gjenbruk og sirkulasjon av ressurser. Det er i tillegg gjennomført kunnskapsbaserte show med temaer som nødetater, klima, miljø, sosiale kompetanse og helse. Totalt har ca. 7150 personer deltatt på våre arrangement i 2024.

Vi etablerte en utleieportal hvor kunder, istedenfor å kjøpe, kan leie produkter til butikkene på kjøpesenteret.



Foto av Sirkus Shopping.

Sosial bærekraft & samfunnsansvar

Vi videreførte engasjementet innen arbeidstrening for ungdom ved å tilby de under 18 år muligheten til å få sin første arbeidserfaring gjennom deltidsstillinger.

Sirkus Shopping har samarbeidet aktivt med uteseksjonen, barneverntjenesten, konfliktrådet og politiet for å styrke det forebyggende arbeidet blant utsatte ungdomsgrupper. Formålet med samarbeidet er å bidra til at ungdom får relevant støtte og oppfølging.

I 2024 ble det etablert samarbeidsavtaler med tre ideelle organisasjoner som arbeider aktivt med barn og ungdom for å bedre tilbudet til sårbare grupper i samfunnet. Vi har også hatt tett dialog med den lokale videregående skolen for å lage et godt samarbeidsklima til åpningen i 2025.

På Sirkus Shopping har vi også arbeidet for å fremme det sosiale fellesskapet blant eldre, blant annet ved å arrangere 12 gratiskonserter der de kan møtes.

Som et ledd av vårt samfunnsansvar inngikk Sirkus Shopping et samarbeid med Den norske kirke. Samarbeidet sikrer at 300 barn og foreldre som lever under fattigdomsgrensen får en gratis middag en gang i måneden.

Miljø og klima

Sirkus Shopping har samarbeidet med Trondheim kommune ved å lage gode insentiver for at ansatte skal bruke kollektivtransport og/eller gå og sykle til jobb. Insentivene er blant annet:

- Tilgang til sykkelhotell.
- Rabatterte månedskort på buss.
- Gratis sykkelservice.
- Lån av elsykler.
- Rabatterte priser på elsykler.
- Redusert attraktivitet for bilparkering for ansatte.

Etter installering av vannbesparende målere i 2023 har det vært utført løpende målinger for å redusere det faktiske vannforbruket. Målingene har resultert i identifisering og utbedring av lekkasjer, samt bedre forvaltning av vannressursene.

I 2024 ble det installert vektbasert restavfallsmåling. Resultatet har vært bedre avfallsrutiner og økt bevissthet rundt avfallshåndtering blant leietakerne. I slutten av året ble det igangsatt sortering av matavfall, hvor ambisjonen er å oppnå tilsvarende



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

resultat som for restavfallssorteringen.

Vi byttet ut vaskebilen på kjøpesenteret hvor vi gikk fra en dieseldrevet løsning til elektrisk.

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 «Ensomt Juletre». Hotellene samarbeidet med ulike organisasjoner i sitt nærområde for å samle inn julegaver som ble donert til de med vanskeligstilt økonomi.

Våre hotell med servering av mat har gjennom året gjort seg gode erfaringer med bruk av e-Smilely for å registrere mengden matavfall og sette i verk tiltak for å redusere matsvinn. Tiltakene benyttes i kommunikasjon med gjester for å ytterligere motivere til å redusere unødvendig matsvinn.

Quality Hotel Augustin

Quality Hotel Augustin fortsatte sitt samarbeid med Kirkes Bymisjon, og inspirerte Home Hotel Grand Olav til å starte opp et lignende samarbeid. Gjennom samarbeidet har hotellet, i 2024, levert tjenester til en verdi av 70 000 kroner. Pengene har indirekte støttet Kirkens Bymisjons arbeid for at alle mennesker skal erfare respekt, rettferdighet og omsorg.

E-Smilely ble satt i drift ved inngangen til 2024 for å begrense mengden matavfall. Effekten har vært tydelig. Eksempelvis reduserte vi mengden matavfall per gjestedøgn fra 212 gram til 179 gram ved en sammenligning mellom januar 2024 og januar 2025.

Selv om 33 gram per gjest ikke høres mye ut, utgjør det i løpet av et år inntil 1,7 tonn, tilsvarende ca. 4 000 måltider.

Initiativet «To good to go» er nå blitt integrert i vår arbeidsmetodikk. Gjennom 2024 reddet vi 9926 måltider, vi hadde 7036 faste kunder og totalt 1,95 millioner sidevisninger. Med så mange sidevisninger blir dette også et utstillingsvindu for vårt arbeid med å redusere matsvinn. Vi tilbyr også våre ansatte overskuddsmat som lunsj, et tiltak som reduserer matsvinn, samtidig som det bidrar positivt til den enkeltes økonomiske situasjon.

Utsiftingen av ventilasjonsanleggene og forbedringer på utnyttelse av fjernvarme har bidratt til å redusere energiforbruk per gjestedøgn med 4,25 kWt mellom årene 2023 og 2024. Dette tilsvarer en energireduksjon på totalt 223 718 kWh, eller 14,5 %.

Comfort Hotel Park

Comfort Hotel Park lever etter ordtaket «best før og god etter». Dette gjelder alt fra mat og brukte møbler til tekstiler.

Hotellet jobber hardt og aktivt for å redusere matsvinnet. I 2024 lå matsvinnet på 90 gram per gjest, som gjør oss til en «High Performer» i Comfort-kjeden i Skandinavia. Eksempel på tiltak vi gjennomført er å produsere fruktkopper, yoghurt-kopper med musli, trekant-sandwicher, salater og lignende. Disse produktene selges i hotellets lobbyshop, slik at vi får kombinert redusert matsvinn med økt inntekt.

I 2025 er det planlagt å gjeninnføre «To good to go» på hotellet.



Hotellet arbeider også for å redusere egne avfallsmengder. I forbindelse med renoveringen av lobby- og frokostområdet donerte hotellet brukte stoler, bord og sofaer til Frelsesarmeens herberge Hveita, som er et bostedstilbud for bostedsløse i Trondheim kommune. Det ble også donert en rekke møbler fra frokostsalen til gjenbruksbutikken «BrukOm» som dreves av Trondheim renholdsverk.

I Comfort-kjeden er det også en standard på alle hotellrom for å kunne donere klær eller andre ting som våre gjester kan gi videre. Sorteringen utføres av hotellets ansatte og doneringene leveres deretter til Frelsesarmeen for gjenbruk og videresalg.

Tiltak som utskifting av ventilasjonsanlegg og avvikling av en 27 år gammel sauna, i kombinasjon med uttesting av digitale termostater på hotellets badrom, har redusert energiforbruket med 5,58 kWh per gjestedøgn mellom 2023 og 2024. Dette har gitt en energireduksjon på 258 822 kWh per år, tilsvarende 19 % av hotellets energiforbruk.

Quality Hotel Grand (Steinkjer)

Hotellet har, som tidligere år, samarbeidet med organisasjonen «En Hjelpende Hånd Nord-Trøndelag» om aktiviteten «Ensomt juletre», som er en gaveinnsamling til glede for vanskeligstilte i fylket. I 2024 ble aktiviteten utvidet til et eget kveldsarrangement med ulike aktiviteter, servering av julegrøt og gløgg, samt utdeling av julegaver. Arrangementet ble gjennomført i samarbeid med En Hjelpende Hånd Nord-Trøndelag, fyktningstjenesten og Hero Innkvartering.

Quality Hotel Grand bidro til markeringen av Verdens overdosedag i regi av Steinkjer kommunes rustjeneste den 31. august. Hotellet bidro med kaffe til arrangementet.

Samarbeidet med «To good to go» ble videreført og e-Smiley ble implementert for overvåking av matavfall.

Hotellets vannforbruk overvåkes av sensorer fra Smartvatten, noe som har redusert i bedre innsikt i forbruksmønstre som benyttes til å identifisere tiltak for å redusere vannforbruket.

På Quality Hotel Grand ble det i 2024 installert nye ventilasjonsaggregat samt nye varmepumper. Resultatet av disse energibesparende tiltak vil presenteres i rapporten for 2025.

Målsetningene innen reduksjon av vannforbruk, avfall, kjemikalier, energi og tekstiler ble oppnådd

i 2024. Reduksjonene fra 2023 til 2024 ble:

- **Kjemikalier:** Redusert med 9,35 gram per gjestedøgn.
- **Elektrisitet:** Redusert med 2,17 kWh per gjestedøgn.
- **Fjernvarme:** Redusert med 8,67 kWh per gjestedøgn.
- **Tekstiler:** Redusert med 0,04 enheter per gjestedøgn.
- **Vann:** Redusert med 8,3 liter per gjestedøgn.

Hotellet vil aktivt jobbe videre med tiltak som bidrar til ytterligere reduksjoner på KPI'ene.

City Living hotellene (Sentrum og Schøller)

På City Living hotellene jobbes det med gjenbruk. Blant annet så benytter de seg av Finn.no og lokale gjenbruksbutikker for å anskaffe møbler og interiør til gjenbruk.

City Living Sentrum reduserte hotellet restavfallet med 9,2 % som følge av at det ble installert en felles restavfallskomprimator for hotellet og kjøpesenteret Byhaven.

Hotellet arbeider aktivt for å få oppgradert belysningen til LED, og de har et initiativ med plantevegger for å bidra til et bedre inn klima.

Alle ansatte bidrar til bruk av kollektivtransport ved å aktivt oppfordre hotellets gjester til å bruke slike tilbud.

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 2024

En overordnet presentasjon av
prosjekt fra vår
utviklingsporteføljle.

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 porteføljle som vi har jobbet aktivt med i 2024.

DRONNINGENS GATE 26-28

På Dronningens gate 26-28 planlegges en transformasjon hvor det ses på å konvertere to eiendommer fra lavbudsjett hotell og næringsutleie til et high-end boutique-hotell med ca. 50 rom, restaurant og vinbar/café i hjertet av Trondheim sentrum.

Bygging er planlagt i gangsett i 2025, med ferdigstillelse i 2026.

Prosjektet har ambisjon om å oppnå BREEAM In Use Excellent sertifisering. Det gjennomføres vesentlige oppgraderinger for å gjøre bygningsmassen mer energieffektiv, med investeringsstøtte fra Enova.

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.

Byggingen ble igangsatt august 2024 og prosjektet skal være ferdigstilt i 2025.

Målsetningen er at prosjektet minimum skal oppnå en 20 % reduksjon av klimagassutslipp sammenlignet med et referansebygg. I prosjekteringsfasen ble det identifisert tiltak som reduserte klimagassutslippet med over 30 %. I tillegg skal utvidelsen av hotellet ikke gi negativ innvirkning på hotellets energikarakter, som i dag er A.



Illustrasjon av YME Arkitekter.

KORT FAKTA

Størrelse: ca. 3 100 m²

Bygningskategori: Hotell

Miljøambisjon: BREEAM In-use Excellent

Eierskap: Realinvest, 100 %



Foto av Clarion Hotel & Congress.

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	45
Energi	48
Avfall	50
Vannforbruk	51

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 reduisering 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 miljø-temaene 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. Hotellets 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 9 203 172 kWh. Elektrisitet utgjorde 5 335 502 kWh og fjernvarme utgjorde 3 867 670 kWh.

Energiintensiteten for konsernet var i 2024 på 97,3 kWh/m². Dette er et forholdsvis lavt tall sammenlignet med gjennomsnittlig energiforbruk i bygninger i Norge (244 kWh/m2¹). Årsaken til den lave energiintensiteten er ikke undersøkt nærmere til årets rapportering. At det totale arealet inneholder en stor andel kjeller/parkeringsanlegg kan være en sterk bidragsyter til at energiintensiteten for eiendommene skiller seg ut sammenlignet med gjennomsnittet.

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

Eiendom	MWh
Dronningens gate 26, 28, Trondheim	544
Kongens gate 22, 26, Trondheim	1 319
Kongens gate 37, Steinkjer	1 430
Prinsens gate 4a-c, Trondheim	1 006
Falkenborgvegen 9, Trondheim	4 678
Nordre gate 24	226



Enhet: MWh	Totalt 2024	Totalt 2023	%-vis endring
Elektrisitet	5 335,5	5 656,3	- 5,7 %
Fjernvarme	3 868,7	4 801,2	- 19,4 %
Totalt	9 203,2	10 457,5	- 12 %

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

ENERGIMERKING

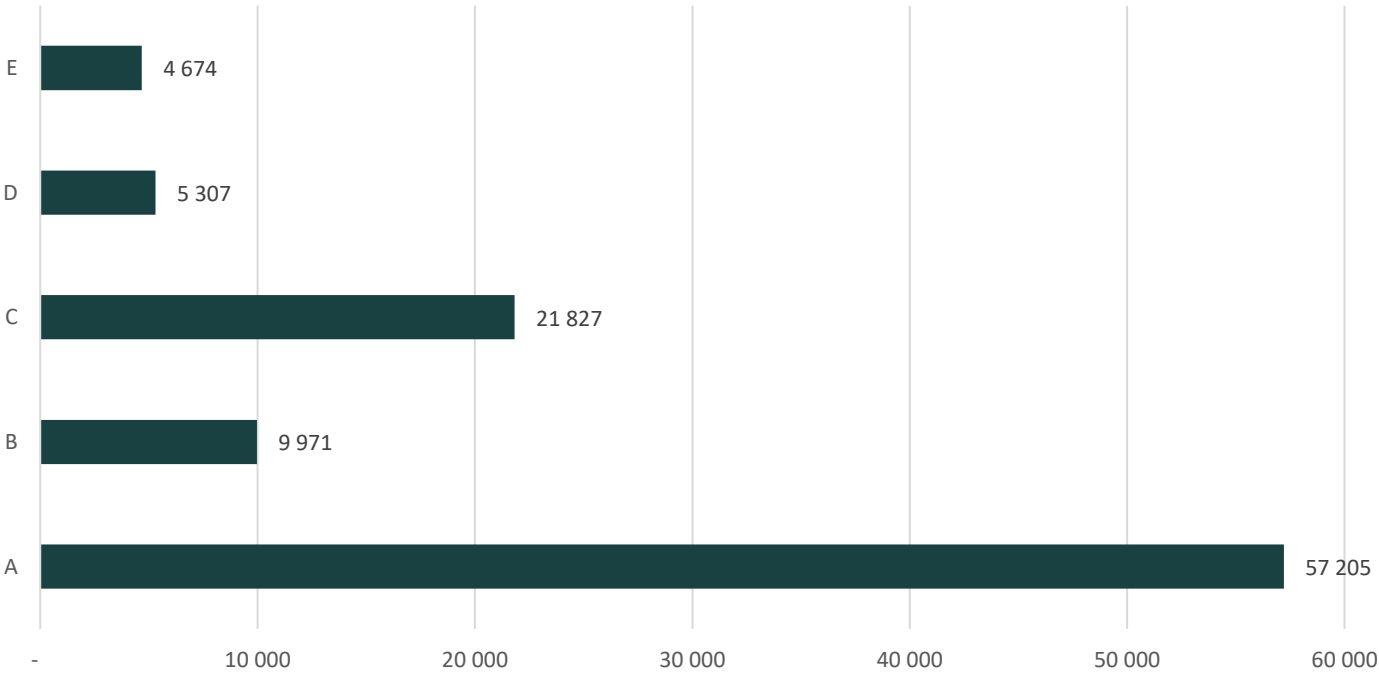
Energimerking er obligatorisk ved salg og utleie av boliger og yrkesbygg og reguleres gjennom Energiloven. Energimerkeordningen har til hensikt å øke bevisstheten om energibruk og løsninger som kan gjøre bygninger mer energieffektive.

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 98 984 m².

AREALFORDELING FOR ENERGIKARAKTER PÅ EIENDOMMER MED OPPDATERTE ENERGIMERKER



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. 58 prosent av det totale arealet har energikarakter A og hele 90 % 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.



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. Vi har i 2024 ikke ferdigstilt/utarbeidet et system for innhenting og lagring av disse dataene. Vi vil fortsette arbeidet med etablering av en systematisk tilnærming for datainnsamling.

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.

Eiendom	Kg totalt avfall
Dronningens gate 26, 28, Trondheim	13 850
Kongens gate 22, 26, Trondheim	78 708
Kongens gate 37, Steinkjer	28 208
Prinsens gate 4a-c, Trondheim	28 166
Falkenborgvegen 9, Trondheim	567 195
Nordre gate 24	173



Enhet: kg	Forbrenning	Materialgjenvinning	Deponi	Separering / demontering	Sorteringsgrad	Total kg
Totalt 2024	323 122	390 742	2 436	0	59,2 %	716 300
Totalt 2023	348 343	303 600	7 678	48	54,7 %	659 669
% -vis endring	- 7 %	+ 28,7 %	- 68 %	- 100 %	+ 8,2 %	+ 8,6 %



VANNFORBRUK

Det totale vannforbruket for de utvalgte eiendommene til rapporteringen for 2024 fremkommer av tabellen nedenfor.

Fordelingen mellom eiendommene er angitt i tabellen til høyre.

Vannforbruket i 2024 er opp 1,9 % sammenlignet med 2023. Årsakssammenhengen knyttet til det økte forbruket er ikke kartlagt.

Eiendom	m ³ vann
Dronningens gate 26, 28, Trondheim	2 830
Kongens gate 22, 26, Trondheim	6 784
Kongens gate 37, Steinkjer	5 985
Prinsens gate 4a-c, Trondheim	7 068
Falkenborgvegen 9, Trondheim	12 259
Nordre gate 24	668



Enhet: m3	Totalt 2024	Totalt 2023	%-vis endring
Totalt	35 594	33 857	+ 1,9 %



Våre ansatte	55
Ansattes helse og sikkerhet	58

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 imøtekommande.

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 selskapenes 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 2024 var høyest i Hoff Hotels og lavest i Hoff Handel. Andel nyansatte innenfor de tre forretningsområdene var i 2024 høyest i forretningsområdet Hoff Hotels.

Tabellene til høyre viser en oversikt over antall ansatte totalt og i de respektive forretningsområdene for 2024 og 2023.

Antall ansatte gjelder per 31.12.2024. Personer som har startet og sluttet i samme år teller ikke inn i statistikken for antall ansatte.

Tallgrunnlaget for 2024 avviker fra 2023 for Hoff Hotels. Avviket er at enkelte ansatte er ansatt i flere av selskapene, og telles som én ansatt i det respektive selskapet. 2023-tallene var korrigert for dette. Tallene for 2024 er derfor høyere enn i 2023.

	TOTALT		MENN		KVINNER	
REALINVEST	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Ansatte	16	15	11	11	5	4
Ledende ansatte	7	8	5	6	2	2
Heltidsansatte	13	13	9	9	4	4
Deltidsansatte	2	2	2	2	1	0

	TOTALT		MENN		KVINNER	
HOFF HANDEL	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Ansatte	29	30	7	11	22	19
Ledende ansatte	2	1	1	0	1	1
Heltidsansatte	5	4	1	1	4	3
Deltidsansatte	22	26	6	10	16	16

	TOTALT		MENN		KVINNER	
HOFF HOTELS	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Ansatte	159	132	60	52	99	80
Ledende ansatte	15	13	4	2	11	11
Heltidsansatte	29	29	9	11	20	18
Deltidsansatte	130	103	8	41	122	62

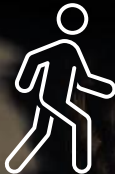
	TOTALT		MENN		KVINNER	
TOTALT	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Ansatte	204	177	78	74	126	103
Ledende ansatte	24	22	10	8	14	14
Heltidsansatte	47	46	19	21	28	25
Deltidsansatte	155	131	16	53	139	78

NYANSATTE I TALL



Realinvest	2
Hoff Handel	0
Hoff Hotels	20

TURNOVER I TALL



Realinvest	2
Hoff Handel	0
Hoff Hotels	49

FAGLIG ORGANISERING

Alle ansatte i konsernet har rett til faglig organisering.

MANGFOLD

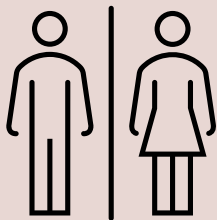
De ansatte i Realinvest representeres av et bredt spekter i samfunnet med ansatte fra totalt 24 ulike land. Majoriteten av ansatte med variert nasjonalitet – og likeså majoriteten av ansatte generelt – arbeider innen forretningsområdet hotell.

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 2024 ikke registrert noen tilfeller av diskriminering.



MENN KVINNER



TOTALT

38 % 62 %

REALINVEST

69 % 31 %

HOFF HANDEL

24 % 76 %

HOFF HOTELS

38 % 62 %

NASJONALITETER I KONSERNET

- Bangladesh
 - Belarus
 - Brasil
 - Colombia
 - Dominikanske Republikken
 - Eritrea
 - Etiopia
 - Filippinene
 - Georgia
 - Iran
 - Irak
 - Kina
 - Nederland
- Nepal/Bhutan
 - Norge
 - Somalia
 - Sør-Sudan
 - Spania
 - Sudan
 - Sverige
 - Thailand
 - Tyrkia
 - Tyskland
 - Ukraina

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 2024 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 2024.

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

Virksomhetsstyring og styrets rolle	61
Policy forpliktelser og forretningsetikk	63
Åpenhetsloven - Redegjørelse 2023	65

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 forretningsområdene 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 gjennomgikk og vedtok ny bærekraftstrategi i 2023. Bærekraftsrapporten for 2024 ble vedtatt i 2025.

INTERESSEKONFLIKTER OG KOMMUNIKASJON AV KRITISKE BEKYMRINGER

Håndtering av interessekonflikter samt kommunikasjon av kritiske bekymringer er beskrevet i selskapets etiske retningslinjer og varslingsrutine. I 2024 ble det ikke mottatt noen varslingssaker.

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.

ANTI KORRUPSJON

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 2024.

INN KJØSPRAKSIS

Realinvest utarbeidet i 2023 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*.

PROSSESSMODELL 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 2024 er det benyttet samme metodikk som for redegjørelsen gjennomført i 2023.

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 PROSSESSMODELL

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



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

STANS, FOREBYGG ELLER
REDUSER
NEGATIV PÅVIRKNING/SKADE

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.

Det er administrerende direktør / daglig leder for de respektive selskapene som er ansvarlig for å påse at relevante 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 gjenoppretning/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 2024

Redegjørelsen omfatter konsernets heleide selskaper.

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 2024 gjort innkjøp fra 264 leverandører som har sentrale avtaler med Strawberry. Størrelsen på innkjøpene var ca. 46,5 millioner norske kroner.

Leverandørscreening

I 2024 har selskapene i konsernet, som er omfattet av redegjørelsen, hatt totalt 685 leverandører. 655 av disse leverandørene er enten norske virksomheter eller virksomheter som har selskap i Norge.

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

Fra de resterende 30 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
Danmark	Lav
Australia	Lav
Spania	Lav
Malta	Middels
Finland	Lav
Italia	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 2024 er på ca. 224,1 millioner norske kroner. Innkjøp fra utenlandske leverandører utgjør ca. 10,7 millioner norske kroner, tilsvarende 4,8 %.

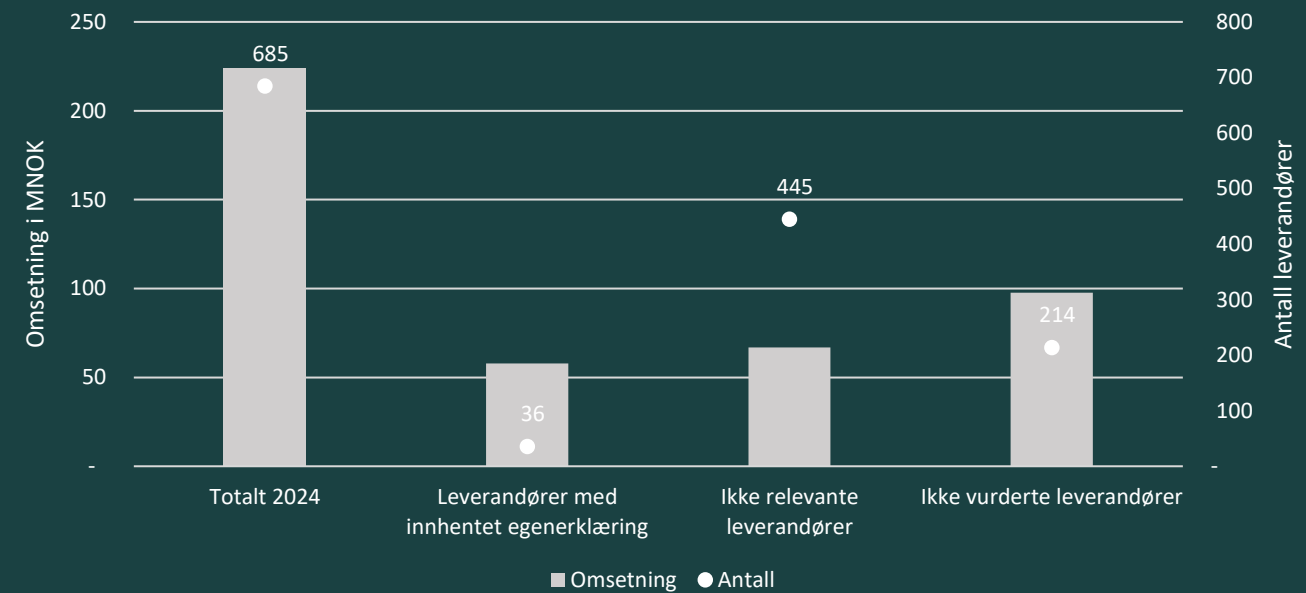
Det er hentet inn signerte egenerklæringer fra 36 av de 685 leverandørene, tilsvarende 5,3 % av antallet og 26 % av total omsetning.

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

214 av de 685 leverandørene er grunnet enten omsetning, vår påvirkning på leverandørene, og tilsvarende forhold vurdert at ikke skal sees nærmere på i 2024. De 214 leverandørene står for ca. 97,7 millioner norske kroner (44 %).



Omsetning og antall leverandører



Nøkkeltall



~224,1 MNOK

Totalomsetning leverandørinnkjøp (2024, 153,1 MNOK)

Totalt

685

leverandører (2024, 496 stk)

~10,7 MNOK

Omsetning utenlandske leverandørinnkjøp (2024, 7,3 MNOK)

Totalt

30

utenlandske leverandører (2024, 16 stk)

~213,3 MNOK

Omsetning norske leverandørinnkjøp (2024, 145,8 MNOK)

Totalt

655

norske leverandører (2024, 480 stk)

Identifiserte funn

I 2024 ble det ikke identifisert forhold som tilsier at det foregår brudd på grunnleggende menneskerettigheter eller anstendige arbeidsforhold i selskapets leverandørkjede. På 445 av de 685 leverandørene er det utført en overordnet vurdering som tilsier at det ikke er nødvendig med en dypere analyse.



VEDLEGG

GRI-Indeks	73
Klimagassregnskap (GHG)	77

GRI-INDEKS

GRI-indekseringen baseres på GRI’s rammeverk for rapportering med referanse til rapporteringsstandarden.

Brukserklæring	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			
ORGN AISASJONEN 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	53		
2-8 Arbeidere som ikke er ansatte	53		
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 styringsorgan	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	45		
GRI 302: Energi 2018			
302-1 Energiforbruk i organisasjonen	48		
302-3 Energiintensitet	48		
302-4 Reduksjon av energiforbruk	48		
GRI 306: Avfall 2020			
306-1 Avfallsgenerering og betydelige avfallsrelaterte påvirkninger	50		
306-2 Håndtering av betydelige avfallsrelaterte påvirkninger	50		
306-3 Generert avfall	50		
306-4 Omdirigert avfall	50		
GRI 303: Vann og avløp 2018			
303-5 Vannforbruk	51		
Menneskene			
3-3 Ledelsen av vesentlige temaer	53		
GRI 401 Ansettelse 2016			
401-1 Nyansettelser og utskiftning av personell	53	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	57		
GRI 405: Mangfold og like muligheter 2016			
405-1 Mangfold i styringsorganer og blant ansatte	57		
Forretningsetikk			
3-3 Ledelse av vesentlige temaer	61		
GRI 204: Innkjøpspraksis 2016			
204-1 Andel innkjøp fra lokale leverandører	63		
GRI 205: Antikorrupsjon 2016			
205-1 Analyserte risikorealterte 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	78		
305-2 Energi indirekte (scope 2) drivhusgassutslipp	78		
305-4 Klimagassutslippintensitet	78		
305-5 Redusering av klimagassutslipp	78		



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 2024 hadde vi ingen registrering knyttet til utslipp i scope 1. Scope 3 er ikke inkludert i klimagassregnskapet for 2024.

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.



	2024	2023	BEREGNINGSMETODE
	tCO ₂ e	tCO ₂ e	
Scope 1 – Direkte utslipp	0	0	
Scope 2 – Utslipp fra energibruk (markedsbasert)	2 755,8	2 937,1	
Elektrisitet	2 678,4	2 839,5	Aktivitetsbasert
Fjernvarme	77,4	97,6	Aktivitetsbasert
Scope 2 – Utslipp fra energibruk (lokasjonsbasert)	178,8	205,1	
Elektrisitet	101,4	107,5	Aktivitetsbasert
Fjernvarme	77,4	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)	2 755,8	2 937,1	Scope 3 ikke inkludert
Utslippsintensitet kg CO ₂ e / m ²	29,1	31,1	*

*Intensiteten er 2 beregnet ut fra et totalareal på 94 576 m²
Klimagassregnskapet inneholder tall fra selskapene presentert i kapittel om energiforbruk, se kapittel 3.

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. Uten opprinnelsesgarantier brukes residualmiks-faktor for beregning av klimagassutslippene knyttet til energibruken. Kjøp av opprinnelsesgaranti medfør 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

Utslipp fra produksjon og transport av varer og tjenester kjøpt i rapporteringsåret.

2. Kapitalvarer

Innkjøp av innsatsfakorer 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. 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 virksomet.

6. Tjenestereiser

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

7. Pendling/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 produktenes 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

Utslipp fra drift av franchiser virksomheten eier, men ikke direkte. Gjelder der scope 1 og 2 ikke rapporteres av franchisen selv.

15. Investeringer

Utslipp fra selskaper som virksomheten har investert i



18 R 91



Rom for alle