

deas

ASSET MANAGEMENT

RAPPORT ÅPENHETSLOVEN

DEAS Asset Management Holding Norway AS,
DEAS Asset Management Norway AS
DEAS Fund Management AS
DEAS Eiendomsfond Norge I AS
DEAS Norway Balanced Property Fund AS

31.05.2024

DEAS Asset Management
deas-asset.com

Henrik Ibsens gate 100
Postboks 2882 Solli, 0230 Oslo

Tlf.: +47 22 01 27 00
E-post: norway@deas-asset.com

INNHold

1.	SELSKAPENES RAPPORT ETTER ÅPENHETSLOVEN FOR 2023	3
1.1.	Innledning	3
1.2.	Kontaktinformasjon	3
1.3.	Rapporteringsplikt	3
2.	OM SELSKAPETS VIRKSOMHET	4
2.1.	Selskapets organisering og driftsområde	4
2.2.	Interne retningslinjer	4
2.3.	Målsetning og fremdrift	4
2.3.1.	Overordnet om mål og fremdrift	4
2.3.2.	Mål for kommende år	4
3.	AKTSOMHETSVURDERINGEN	5
3.1.	Overordnet om selskapets fokus for aktsomhetsvurderingen – metodikk	5
3.2.	Selskapets leverandører	6
3.3.	Aktsomhetsvurderinger av selskapenes produkter/tjenester	8
3.4.	Resultatet av aktsomhetsvurderingen	9
4.	TILTAK FOR Å STANSE, FOREBYGGE ELLER BEGRENSE NEGATIVE KONSEKVENSER	9
5.	OVERVÅKING AV TILTAK – GJENNOMFØRING OG RESULTAT	9
5.1.	Innledning	9
5.2.	Rutine for overvåking	9
6.	KOMMUNIKASJON MED BERØRTE INTERESSETER OG RETTIGHETSHAVERE	9
7.	GJENOPPRETTING OG ERSTATNING	10

1. SELSKAPENES RAPPORT ETTER ÅPENHETSLOVEN FOR 2024

1.1. Innledning

Denne rapporten omfatter selskapene DEAS Asset Management Holding Norway AS med datterselskaper samt eiendomsfond forvaltet av DEAS Fund Management AS som angitt på forsiden (samlet omtalt som «DEAS» eller «selskapene»). DEAS har valgt å foreta en samlet vurdering etter åpenhetsloven fordi leverandørforhold i gruppen ofte går på tvers av selskapene. Fondene har heller ingen egen administrasjon eller ansatte.

Selskapene skal hvert år utføre aktsomhetsvurderinger i henhold til åpenhetsloven og offentliggjøre en redegjørelse for vurderingene.

Åpenhetsloven har til formål å fremme virksomheters respekt for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold.

Denne rapporten omfatter selskapets plikt til å redegjøre for aktsomhetsvurderingene selskapet har gjennomført i 2024. I rapporten redegjør selskapet også for tiltakene som er vurdert og iverksatt for å redusere risikoen for negative konsekvenser selskapets aktivitet og forretningsforbindelser kan ha for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold.

1.2. Kontaktinformasjon

Henvendelser om denne rapporten kan rettes til:

DEAS Asset Management
Head of Risk and Compliance Torbjørn Sætre
tors@deas-asset.com

1.3. Rapporteringsplikt

Selskapene har hovedkontor i Henrik Ibsens gate 100, Oslo og er hjemhørende i Norge.

Selskapene som rapporten omfatter, har pr 31.12.2023 både salgsinntekter og balansesummer som overstiger lovens grenseverdier, eller de er morselskap i konsern og er derfor rapporteringspliktige.

2. OM SELSKAPETS VIRKSOMHET

2.1. Selskapets organisering og driftsområde

Selskapene utgjør deler av DEAS Asset Managements organisasjon i Norge samt fond forvaltet av DEAS. Organisasjonskart vedlegges denne rapporten.

Selskapene er eller forvalter eiendomsfond som investerer i næringseiendom i Norge.

2.2. Interne retningslinjer

DEAS har egne rutiner for hvordan arbeidet med menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold forankres, se DEAS Guidance on the Transparency Act som er vedlagt denne rapporten. Rutinen omfatter selskapenes arbeid for oppfyllelse av kravene som stilles i åpenhetsloven.

DEAS rutiner er forankret og vedtatt i selskapenes styre. Rutinen er kommunisert til selskapenes ansatte og et sammendrag ligger tilgjengelig på DEAS nettside. Det gjennomføres jevnlig kursing om åpenhetsloven og selskapets rutiner knyttet til loven.

Rutinen beskriver hvordan selskapet gjennomfører sin aktsomhetsvurdering og vurdering av tiltak. Rutinene inneholder også informasjon om selskapets varslingskanaler som skal bidra til å avdekke negative konsekvenser for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold knyttet til selskapets aktivitet, og hvordan slik informasjon følges opp.

2.3. Målsetning og fremdrift

2.3.1. Overordnet om mål og fremdrift

Vi arbeider kontinuerlig med å foreta vurderinger av risiko knyttet til selskapets aktiviteter og bruk av våre forretningsforbindelser. Videre arbeider selskapet kontinuerlig med å gjennomføre tiltak for å nå målene satt av selskapet. Se rapportens punkt 3 og 4 for veiledning i arbeidet som er gjort i rapporteringsåret.

2.3.2. Mål for kommende år

Vi har satt oss flere konkrete mål for fremtiden.

Målsetning	Status
Vi skal videreutvikle aktsomhetsvurderingen på bakgrunn av erfaringene vi gjør	Under arbeid

Vi skal heve kompetansen internt i vårt selskap når det gjelder bærekraft og ansvarlig innkjøpspraksis.	Under arbeid
Vi skal utvikle bedre dialog med våre leverandører for å sikre at vi har felles forståelse av hva vi ønsker å oppnå.	Under arbeid
Vi skal introdusere Supplier Code of Conduct til alle nye leverandører.	Under arbeid
Vi skal gjennomføre direkte møter med et utvalg leverandører der vi anser risikoen for å være spesielt høy.	Under arbeid

3. AKTSOMHETSVURDERINGEN

3.1. Overordnet om selskapets fokus for aktsomhetsvurderingen – metodikk

DEAS foretar løpende vurderinger av risiko for negative konsekvenser for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold knyttet til selskapets aktiviteter og forretningsforhold. Selskapet kartlegger løpende menneskerettighetsbrudd og brudd på anstendige arbeidsforhold knyttet til selskapets aktivitet.

I kartleggingsarbeidet benytter DEAS en digital plattform utviklet av Ignite Procurement AS. Plattformen forenkler gjennomføringen av aktsomhetsvurderinger i tråd med kravene i åpenhetsloven. Gjennom plattformen har DEAS fått en systematisert oversikt over leverandører. Basert på denne oversikten har plattformen foretatt innledende vurderinger av risikoen for negativ påvirkning på grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. Stegene i denne vurderingen redegjøres for i det følgende:

1. Basert på leverandørdata hentet fra leverandørreskontro, opprettes en oversikt over selskapets leverandører. Basert på risikobaserte kriterier for vesentlighet (størrelse og frekvens) lastes et utvalg av leverandørene opp i plattformen. Oversikten i plattformen oppdateres ved behov og minst ved årlig gjennomgang av leverandørreskontro.
2. I plattformen berikes leverandørinformasjon gjennom tredjepartssamarbeid med ENIN. Gjennom plattformen innhentes informasjon og finansielle opplysninger om selskapets leverandører som industrikoder (NACE).
3. Gjennom steg 1 og 2, får selskapet en oversikt over vesentlige leverandører med tilhørende leverandørinformasjon.

4. Risikoevalueringsverktøyet i plattformen har foretatt en risikoklassifisering av selskapets leverandører basert på geografi og bransje, til henholdsvis «høy», «medium» eller «lav» risiko for negativ påvirkning på grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold.
5. Som ledd i risikokartleggingen, har selskapet, gjennom plattformen, sendt ut egendefinerte spørreskjemaer til en avgrenset krets av leverandører for å innhente ytterligere informasjon. Selskapet har også benyttet plattformen for å etterlyse dokumentasjon og sertifiseringer fra leverandører.
6. Basert på funnene i punkt 4 og 5, har selskapet vurdert hvilke tiltak som skal iverksettes for å undersøke mulige negative konsekvenser for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. Selskapet vil iverksette tiltak der alvorlighetsgraden og sannsynligheten for skade er størst og der selskapet har størst påvirkningskraft for en positiv utvikling. Prioriteringen henger sammen med selskapets tilknytning til og ansvar for risikoen, og skal stå i forhold til virksomhetens størrelse, art og kontekst.
7. Selskapet vil involvere interessenter, leverandører og forretningspartnere ved iverksettelse av eventuelle tiltak.

I analyseverktøyet i plattformen (interaktivt dashboard) er det utarbeidet analyser av leverandører basert på leverandørdata, utfallet av risikoklassifiseringen og innhentet informasjon fra leverandørene. I punkt 3.2 og 3.3 under beskrives nærmere utfallet av de undersøkelsene som er gjort.

Relevante forhold for aktsomhetsvurdering knyttet til selskapets aktivitet og forretningsforhold er bl.a.:

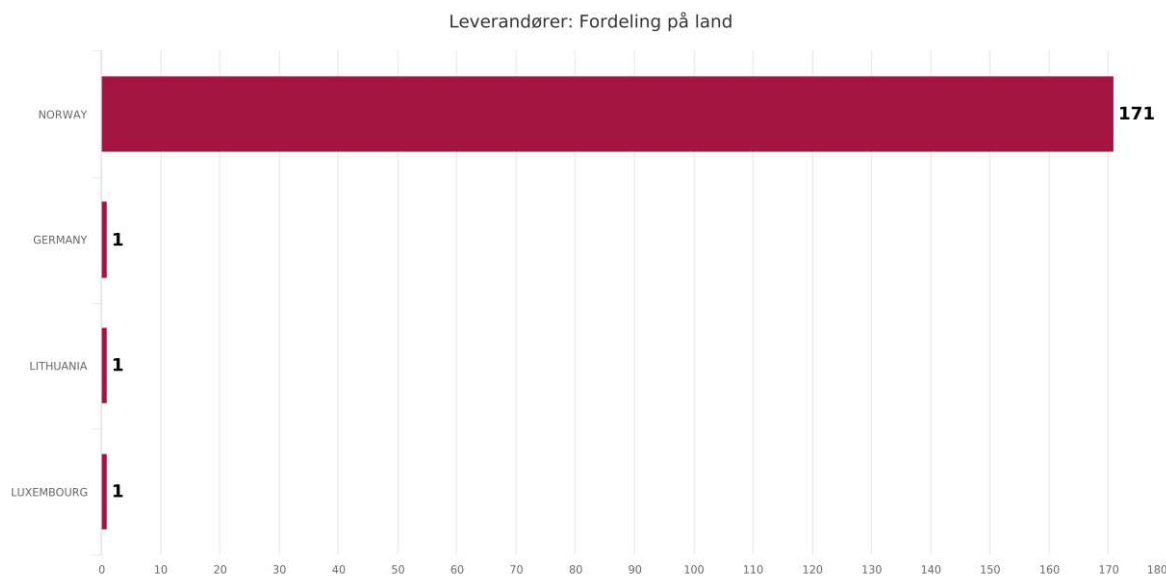
- Selskapets operasjonelle kontekst
- Selskapets forretningsmodell
- Posisjon i leverandørkjeden
- Type produkt og tjenester

3.2. Selskapets leverandører

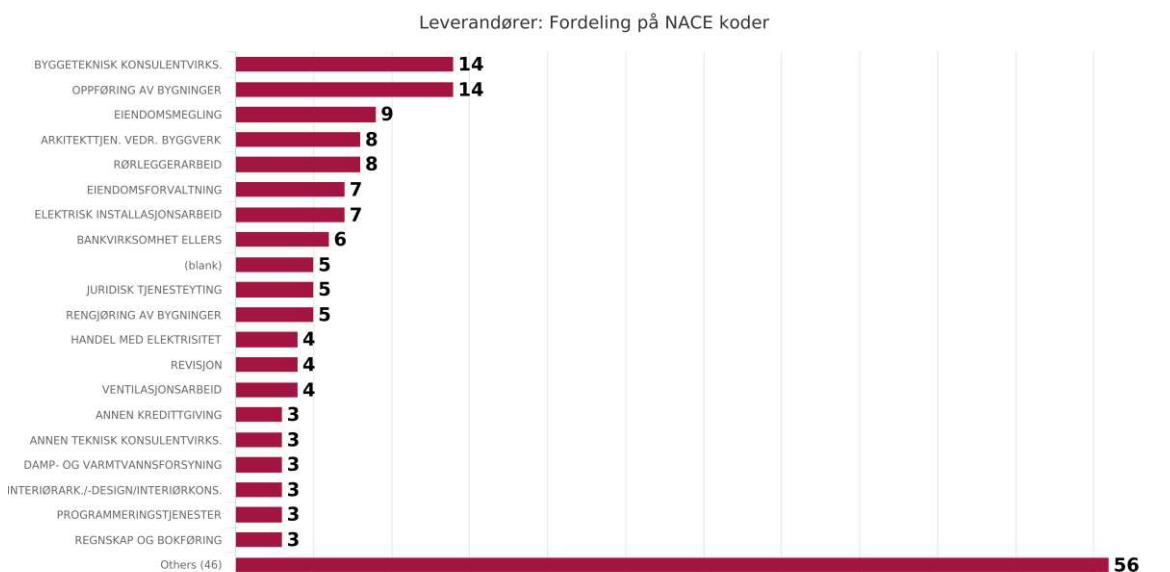
Selskapet har hatt kommersielle relasjoner med et større antall leverandører i rapporteringsåret. Mange har vært sporadiske leverandører med kun en eller svært få transaksjoner med små verdier. I alt 174 leverandører er definert over de risikobaserte grenseverdiene for verdi og frekvens som er ansett å være relevant for dette formålet enten i 2022 eller 2023 (minimum kr 250.000 i årlig kontraktsverdi eller minst tre transaksjoner).

Leverandører som onbores via DEAS leverandør av eiendomsforvaltningstjenester, CBRE, er ikke individuelt vurdert i denne prosessen, men vurderes samlet som ledd i vår vurdering av CBRE.

Selskapets leverandører er lokalisert i følgende land/geografisk område:



Selskapets leverandører opererer i følgende bransjer fordelt på NACE-koder:



3.3. Aktsomhetsvurderinger av selskapenes produkter/tjenester

DEAS Asset Managements virksomhet er knyttet til forvaltning av eiendomsfond etter lov om forvaltning av alternative investeringsfond samt forvaltning av de ulike eiendommene i fondene.

I modellen er det gjort en risikovurdering basert på geografisk risiko og bransjerisiko. De aller fleste av selskapenes leverandører som er omfattet av undersøkelsen, er basert i Norge som er ansett å ha en lav geografisk risiko. De få unntakene fra dette er fra andre land som også har en lav risiko.

DEAS har et større antall leverandører innenfor drift av håndverkertjenester, bygge- og anleggsvirksomhet og drift av eiendommer. I vurderingen av bransjerisiko, er 51 av 174 leverandører i bransjer som har medium risiko, mens 23 av 174 er i bransjer med høy risiko. De resterende er i bransjer med lav risiko. Dette er ikke et uttrykk for selskapsspesifikk risiko, men er en funksjon av bransjen de ulike selskapene tilhører.

De av de 73 selskapene som opererer i en bransje med medium eller høy risiko og som ikke allerede har besvart, er bedt om å besvare et spørreskjema der de redegjør nærmere for hvilke tiltak de har i sin bedrift knyttet til arbeidstakerrettigheter, leverandørkjeden og helse, miljø og sikkerhet. Samlet responsraten var på 55 % (40 av 73 leverandører) etter flere påminnelser.

Et stort flertall av de som har besvart undersøkelsen, gir uttrykk for at de har gode rutiner innenfor alle tre områder. Det største forbedringspotensialet ser fortsatt ut til å ligge i oppfølging av verdikjeden.

Basert på den direkte dialogen vi har hatt med flere av leverandørene i forbindelse med de undersøkelsene vi har sendt ut, synes det som bevisstheten omkring disse spørsmålene er i ferd med å øke i hele bransjen. Forståelsen for problemstillingene er økende, og vi mottar også en del tilsvarende undersøkelser fra våre leietakere.

Parallelt med utsendelsen av spørreskjemaer har vi gjennomført en undersøkelse av de samme 73 leverandørene for å se i hvilken grad de selv hadde redegjørelser og rapporter på sine hjemmesider. Dette anser vi som en god indikasjon på at de har et aktivt forhold til problemstillingen. I alt 56 % (41 av 73) hadde slik dokumentasjon tilgjengelig. Flere av de vi har henvendt oss til med spørreskjema, spesielt større selskaper har vist til denne dokumentasjonen.

Som et ledd i forsøket på å komme i tettere dialog med leverandører, har vi sendt ut vår nylig innførte Supplier Code of Conduct til leverandører med forhøyet risiko som ikke har besvart undersøkelser eller har dokumentasjon på sine egne hjemmesider. Mottakerne har blitt bedt om å bekrefte at de følger disse retningslinjene eller at de har egne tilsvarende. Responsraten

har dessverre, ved utløpet av fristen, vært på bare 7 % (1 av 14). Vi kommer på sikt til å innføre DEAS Supplier Code of Conduct på bred basis til alle våre leverandører

3.4. Resultatet av aktsomhetsvurderingen

Aktsomhetsvurderingen tilsier et fortsatt behov for å bedre dialogen med de leverandørene som har en forhøyet risiko basert på bransjetilhørighet. Dette er nødvendig for å sikre bedre responsrate på de undersøkelsene vi sender ut, og for å ha et godt grunnlag for å følge opp enkeltleverandører dersom behovet skulle være der. Det er imidlertid på tidspunktet for denne rapporten ingen indikasjoner som tilsier et behov for direkte tiltak rettet mot enkeltleverandører.

4. TILTAK FOR Å STANSE, FOREBYGGE ELLER BEGRENSE NEGATIVE KONSEKVENSER

Selskapet har i sine vurderinger og undersøkelser ikke avdekket forhold som gjør det relevant å iverksette tiltak for å stanse, forebygge eller begrense negative konsekvenser og risikoer som er avdekket i punktet over.

5. OVERVÅKING AV TILTAK – GJENNOMFØRING OG RESULTAT

5.1. Innledning

Vi arbeider kontinuerlig med å overvåke gjennomføringen av eventuelle iverksatte tiltak og resultatene disse medfører.

5.2. Rutine for overvåking

Head of Risk and Compliance i DEAS har det overordnede ansvaret for å overvåke gjennomføringen og resultatet av eventuelle iverksatte tiltak. DEAS har følgende rutiner for overvåking av gjennomføringen: Vi overvåker gjennomføringen og effekten av selskapenes interne forpliktelser, aktiviteter og mål for aktsomhetsvurderinger. Vi tar med erfaringer og tilbakemeldinger selskapene har tilegnet seg inn i aktsomhetsvurderingene. Dette for å forbedre prosessen og resultatene i fremtiden

6. KOMMUNIKASJON MED BERØRTE INTERESSETER OG RETTIGHETSHAVERE

Det er ikke avdekket brudd på menneskerettigheter eller anstendige arbeidsforhold i rapporteringsåret. Det er heller ikke avdekket vesentlig risiko for brudd/negative konsekvenser som nevnt.

7. GJENOPPRETTING OG ERSTATNING

Det er ikke avdekket tilfeller som krever gjenoppretting i rapporteringsåret.

Elektroniske signatursider på følgende sider.

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Wolff, Thomas Riddervold

Underskriver

På vegne av: DEAS Asset Management Norway AS / DEAS A...

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-915328

IP: 77.16.xxx.xxx

2024-07-03 08:21:36 UTC



Ellinggard, Dag Konrad

Underskriver

På vegne av: DEAS Norway Balanced Property Fund AS / ...

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-354406

IP: 93.138.xxx.xxx

2024-07-03 08:23:45 UTC



Rønning, Siri Merethe

Underskriver

På vegne av: DEAS Norway Balanced Property Fund AS

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-3886887

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-07-03 08:34:18 UTC



Herland, Inger Beate Svenneby

Underskriver

På vegne av: DEAS Fund Management Norway AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-779966

IP: 217.74.xxx.xxx

2024-07-03 08:41:17 UTC



Mette Seifert

Underskriver

På vegne av: DEAS Asset Management Norway AS / DEAS A...

Serienummer: 7e325649-f4d6-43d3-90f1-aefe8dbbb346

IP: 217.195.xxx.xxx

2024-07-03 09:21:23 UTC



Børseth, Paul

Underskriver

På vegne av: DEAS Eiendomsfond Norge I AS

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-101311

IP: 62.92.xxx.xxx

2024-07-03 10:41:12 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: XJ5BT-X1L0C-TXOHI-N7HBY-QJEM1-87WYM

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>