



Redegjørelse for aktsomhetsvurderinger etter åpenhetsloven §5-1

Rapporteringsperiode: 1.juli 2022 til 31.desember 2022

Åpenhetsloven ble vedtatt 1.7.2022 for å fremme virksomheters respekt for menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold, samt sikre allmenheten tilgang på informasjon. Fram har gjennom dette en informasjon og gjennomføringsplikt. Vår vurdering og arbeidet med åpenhetsloven følger av denne redegjørelsen.

Fram står for aktivt engasjement, redelighet og gjennomføringskraft. Det skal utgjøre en forskjell når Fram står bak. Vi har et langsiktig perspektiv for våre leietakere hvor vi til enhver tid skal ha bærekraftige løsninger, som igjen innebærer bevisste valg i leverandørkjeden.

Informasjon om virksomheten - Åpenhetsloven §5-1 (a)

Organisering

Aktivt eierskap utøves gjennom eierselskapene:

- Fram Realinvest AS, eies av Torstein Tvenge og Marianne Tvenge
- Fram Management AS, eies av Torstein Tvenge og Magnus Tvenge
- Titas Eiendom AS, eies av Torstein Tvenge og Annicken Tvenge
- Tveco AS, eies av Torstein Tvenge, Annicken Tvenge, Marianne Tvenge, Magnus Tvenge med flere

Fram Eiendom AS er forvaltningsselskap for eierselskapene med tilhørende datterselskap. Selskapet eies 25% av hvert eierselskap. Fram Eiendom AS forvalter ved utgangen av mars 2023 over 60 eiendommer for eierselskapene. Disse eiendommene representerer nær 1 milliard kroner i årlige netto husleieinntekter. Det vises til hvert konsernselskaps årsregnskap for informasjon om hvilke datterselskap redegjørelsen også omfatter.

Driftsområde

Fram Realinvest, Fram Management, Titas Eiendom og Tveco med tilhørende datterselskap, samlet videre kalt Fram, er en av landets største private eiendomsbesittere og er en aktiv utvikler og forvalter av næringseiendom. Fram utvikler for å utvikle byen, enten det bidrar til å hjelpe frem en lokalbedrift, et nabolag eller en bydel.

Fondberg med datterselskap er underkonsern av Tveco og er en av landets ledende drikkevaregrossister med hovedfokus på vin og brennevin. Selskapets omsetning utgjør 75 % av inntektene i Tveco-konsernet. I tillegg har Tveco virksomhet innenfor butikk og-serveringsbransjen gjennom datterselskapet Maschmanns, som står for 10 % av omsetningen. Leieinntekter utgjør de resterende 15 % av omsetningen i Tveco.

All Frams virksomhet foregår i Norge, med unntak av det deleide selskapet BT Property Strömstad AB. Selskapet driver med utleie av næringslokaler på Strömstad kjøpesenter, i Sverige. Dette utgjør en uvesentlig andel av konsernet og er derfor ikke vurdert særskilt i redegjørelsen da Sverige ikke er vurdert som et høyrisikoland.

Intern forankring

Fram har gjennomført en vurdering av egne retningslinjer og rutiner for å sikre at vi ivaretar menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold på egen arbeidsplass. Dette arbeidet ble gjennomført i forbindelse Fram Eiendoms Miljøfyrtårnsertifisering høsten 2022.

Fram har videre kartlagt de største leverandørene i virksomheten for å ha kontroll på leverandørkjeden, samt å kartlegge at vi har retningslinjer for valg av bærekraftige løsninger i alle ledd.

I forbindelse med Miljøfyrtårnsertifiseringen utpekte vi en egen HMS- ansvarlig og verneombud i organisasjonen.

Da Fram startet arbeidet med å implementere åpenhetsloven ble Prosjektsjef Kim Zetlitz gitt ansvar for å følge opp lovkravene inn mot leverandørkjeden. Gjennom sin rolle som prosjektsjef skal han aktivt sikre at våre leverandører har anstendige arbeidsforhold og ikke bidrar til brudd på menneskerettighetene. CFO Nina Corneliussen er ansvarlig for rapportering og oppfølging av forespørslers fra eksterne.

Vi har etablert en egen mailadresse som benyttes ved spørsmål som gjelder åpenhetsloven. Denne er publisert på Frams hjemmesider: apenhetsloven@fram.no

Der har vi også publisert retningslinjene våre for krav til leverandører ved innkjøp av varer, tjenester og miljø.

Våre krav til leverandører ved innkjøp av varer og tjenester:

- Alle entreprisekontrakter som inngås skal være iht Norsk standard
- Våre leverandører skal ha høy etisk standard
- Våre leverandører skal som hovedregel maks ha to underleverandører. Ved ytterligere ledd skal dette varsles og godkjennes av oss.
- Våre leverandører skal også ha et oversiktlig og bevisst forhold til sine underleverandører og som bygger opp under Frams etiske retningslinjer
- Alle leverandører skal ivareta ansatte og ha gode arbeidsforhold
- Våre leverandører skal kunne garantere at det ikke foregår bruk av barnearbeid, tvungen arbeidskraft eller diskriminering på arbeidsplassen
- Våre leverandører skal være ajour med offentlige skatter og avgifter, samt ha en dokumentert sunn økonomi
- Vi har nulltoleranse for økonomiske misligheter som hvitvasking, bestikkelser, korrupsjon mm.
- Alle våre leverandører oppfordres til å bidra til å bekjempe økonomisk kriminalitet
- Alle våre leverandører skal sørge for sikre arbeidsplasser og gode rutiner ved besøk eller ferdsel på våre eiendommer og byggeplasser.
- Vi skal uoppfordret kunne gjennomføre stikkprøver på leverandørenes etterlevelse av våre krav

Våre miljøkrav:

Vi skal bidra til å redusere antall dødsfall og sykdomstilfeller forårsaket av kjemikaler ved at våre leverandører kun skal kjøpe bygningsprodukter uten helse- og miljøfiendtlige stoffer. Vi skal etterspørre fossilfri byggeplass, inkludert transport. Vi skal også tilrettelegge for at leietakere velger miljøvennlige fremkomstmidler, ved å etablere sykkelparkering med servicestasjon og garderobefasiliteter, samt tilby ladeplasser for elbil. Vi skal bidra til å øke andelen fornybar energi gjennom å redusere energiforbruket i eiendomsporteføljen med 15 % innen 2025 og 30 % innen 2030. All strøm som kjøpes til fellesanleggene i Fram Eiendoms portefølje skal ha opprinnelsesgaranti fra norsk vannkraft. Vi skal aktivt redusere avfallsmengden gjennom forbud, reduksjon, gjenvinning og ombruk. Dette skal vi gjøre gjennom å bevisstgjøre leverandører og leietakere, forbedre sorteringsgrad, øke avfallsgjenvinning og redusere matsvinn.



Ved nye prosjekter skal vi alltid vurdere mulighetene for å gjenbruke deler av eksisterende bygg istedenfor å rive.

Risikokartlegging og fokusområder - Åpenhetsloven §5-1 (b)

Frams aktsomhetsvurdering

Vi har gjennomført risikovurdering av driftssegmentene opp mot bransjerisiko, landrisiko og produktrisiko. Hver risiko er vurdert som lav, middels eller høy.

Driftsområde	Bransjerisiko	Landrisiko	Produktrisiko
Forvaltning av næringseiendom	<i>Lav</i>	<i>Lav</i>	<i>Middels</i>
Utvikling av bolig og næringseiendom	<i>Middels</i>	<i>Lav</i>	<i>Middels</i>
Andre investeringer (unntatt eiendomsinvesteringer)	<i>Middels</i>	<i>Middels</i>	<i>Middels</i>
Servering og butikk	<i>Høy</i>	<i>Middels</i>	<i>Middels</i>
Drikkevaregrossist	<i>Middels</i>	<i>Fra Middels til Høy</i>	<i>Fra Middels til høy</i>

Forvaltning av næringseiendom

Forvaltning av eiendom i Fram skjer via det heleide selskapet Fram Eiendom AS. Fram har vurdert utleie av næringseiendom som lav bransjerisiko med bakgrunn i stabile leietakere over flere år og at våre leietakere er profesjonelle aktører i næringsmarkedet. Vi eier og leier ut næringseiendom i Norge og har derfor vurdert landrisikoen som lav. Framdrift AS er vår totale driftsleverandør som igjen benytter seg av enkelte underleverandører. Eksempler på tjenester som kjøpes inn av Framdrift er rengjøring og diverse drift- og servicetjenester. Dette har tidligere vært definert som en utsatt bransje for brudd på grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. For noen år tilbake ble det foretatt større opprydninger, og med bakgrunn i dette har vi vurdert produktrisikoen til middels og ikke høy.

Utvikling av bolig og næringseiendom

I 2022 hadde vi ett større nybyggprosjekt i Drammensveien 126, samt enkelte rehabiliteringsprosjekter som i for eks. Karenslyst Alle 6. Bygg- og anleggsbransjen er å anse som en bransje med høy risiko knyttet til arbeidskriminalitet og HMS-krav. Likevel kan vi stille krav til våre leverandører i våre entreprisekontrakter og vi har derfor vurdert risikoen som middels og ikke høy. Landrisikoen er vurdert lav da vi nesten utelukkende har byggeprosjekter og næringseiendom i Norge, som er et svært regulert land. Tilsvarende som vurderingen ved forvaltning av næringseiendom.

Det benyttes mange ulike materialer i byggeprosjekter, som vi definer i kategorien produkter. Ved totalrenoveringer og oppføring av nye bygg har vi bærekraft i fokus. Dette innebærer blant annet å bygge mer energieffektivt, sikre riktige materialvalg etc. Drammensveien 126 ble oppført med sertifisering «BREEAM very good», og vi har bestemt at alle våre fremtidige nybygg skal BREEAM-sertifiseres. Vi skal foreta tilsvarende vurderinger på eksisterende bygg ved totalrehabiliteringer. Gjennom å sette slike krav til egen virksomhet minimerer vi risikoen fra høy til middels da slike sertifiseringer innebærer gitte krav til bruk av produkter, materialvalg med mer.



Andre investeringer

De fire konsernspissene investerer også i annet enn eiendom. Som nevnt investerer Tveco i Fondberg som er dekket i egen redegjørelse. Øvrige investeringer er av mindre skala og vi har vurdert dette til å ikke ha vesentlig betydning for hvert enkelt konsern.

Vi har også foreløpig vurdert det som ikke aktuelt å utarbeide en egen policy på hvilke områder/bransjer vi ikke skal investere i da dette så lang utgjør liten skala. Likevel skal vi alltid foreta en omdømmerisikovurdering før oppkjøp av andre selskap enn den bransjen vi opererer i.

Servering og butikk

Tveco eier Maschmanns som er et matvaremarked og serveringssted på Skøyen. Vi har vurdert dette som middels bransjerisiko da denne bransjen ofte har cashbeholdning, tipshåndtering og historikk ved underslag osv. Dette gir et høyere risikobilde. Likevel er det mindre omløp av cash enn tidligere slik at vi mener at risikoen er middels og ikke høy. Landrisiko har vi vurdert til middels risiko da Maschmanns blant annet importerer varer fra Spania og Italia, og ikke bare kjøper gjennom



grossister i Norge. Maschmanns har mange ulike produktkategorier gjennom egenproduserte varer, salg av alkohol, servering av alkohol, bevertning med mer. Det er særskilte spesialkrav i hver enkelt produktkategori, dog omfatter ikke dette brudd på menneskerettigheter og anstendige forhold i de enkelte produktkategoriene. Risikoen settes derfor til middels og ikke høy.

Maschmanns har ansatte som jobber i flere ulike stillinger innenfor kokk, serveringsvirksomhet med mer. Arbeidstakere vil kunne ha ugunstige arbeidstider på kveldstid og søndager, og derfor er det også vurdert egenrisiko.

Drikkevaregrossist

Fondberg er et heleid datterselskap av Tveco AS og en av Norges største vinimportører. Vi har vurdert bransjerisikoen til middels da selskapet er underlagt strenge krav fra Vinmonopolet. Vinmonopolet gjennomfører også egne kartlegginger og kontroller av produsenter som Fondberg må stå til ansvar for og svare ut ved eventuelle brudd. Fondberg kjøper inn vin og brennevin fra flere produsenter i land over hele verden. Risikoen vil variere fra land til land, slik at hvert land risikokartlegges basert på produkt, produsent og land, i kategorien fra middels til høy basert på definerte kriterier.

Tiltak for å begrense eller stanse negative konsekvenser - Åpenhetsloven §5-1 (c)

Tiltak

I forbindelse med Frams egen Miljøfyrtårnsertifisering høsten 2022 gjennomførte vi en kartlegging av våre vesentligste leverandører. Vi utarbeidet retningslinjer for innkjøp, policy og krav til våre leverandører og deres underleverandører. For eksempel har vi satt krav om maks to ledd i leverandørkjeden for å minimere denne risikoen. Dette skal vurderes ved avtaleinngåelse og løpende ved endringer hos leverandørene.

Våre retningslinjer og krav finner man på: <https://www.fram.no/apenhetsloven/>

Vi har også opprettet en e-mailadresse som er lett tilgjengelig på våre hjemmesider for alle henvendelser. Alle henvendelser skal besvares innen tre uker og følges opp av CFO Nina Corneliussen. Videre skal styret konfereres ved saker som er av betydning for Frams omdømme.

Alle ansatte i Fram informeres om våre retningslinjer for å sikre tilstrekkelig kunnskap om vilkår for bruk av leverandører og oppfølging av dem.

Flere av kategoriene i risikomatrisen er vurdert til middels risiko og vi har derfor iverksatt flere enkelttiltak.

Overordnet er risikoen størst i underkonsernet Fondberg. Bakgrunnen for dette er at mange av innkjøpene gjøres fra land som er mindre regulert enn Norge. Fondberg jobber derfor med konkrete tiltak som man kan lese mer om i Fondbergs redegjørelse på deres nettside: <https://fondberg.no/>. Det kan nevnes at ett av tiltakene de jobber med er en ny prosedyre ved produsentbesøk. Alle som deltar på produsentbesøk skal kartlegge om produsentene ivaretar menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold.

Hos Maschmanns er det etablert et tipshåndteringssystem som sammen med depotsafe minimerer risikoen for mislighold av kontanter. Videre har Maschmanns et velfungerende timeregistreringssystem, slik at ledelsen løpende kan ta ut lister for oppfølging av de ansattes overtid og deres rettigheter til ubekvemstillegg.

Et annet tiltak er gjennomgang av underleverandørene til driftsselskapet Framdrift for å redusere risikoen for bruk av for mange ledd i leverandørkjeden da det øker risikoen for brudd på menneskerettigheter og anstendig arbeid. Vi har også satt krav til Framdrift om

Miljøfyrtårnsertifisering. Dette mener vi vil medføre økt bevissthet på bruk av underleverandører og hvilke konsekvenser dette kan ha for Framdrift og oss som eiere.

Oppsummert

Fram har i sin gjennomgang foreløpig ikke avdekket forhold som kan ha negativ effekt eller skade grunnleggende menneskerettigheter eller arbeidsforhold, men jobber løpende med enkelttiltak der risikoen er vurdert til middels eller høy.

Oslo, 20.juni 2023

Torstein Tvenge
Styrets leder (sign)

Marianne Tvenge
Styremedlem (sign)

Magnus Tvenge
Styremedlem (sign)

Annicken Tvenge
Styremedlem (sign)