



Redegjørelse for aktsomhetsvurderinger etter åpenhetsloven §5-1

Rapporteringsperiode: 1. januar 2024 til 31. desember 2024

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 mai 2025 over 60 eiendommer for eierselskapene. Disse eiendommene representerer i overkant av 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. Underkonsernets omsetning utgjør 71 % 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 19 % 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 og videreutvikles gjennom ny sertifisering høsten 2025.

Fram har videre kartlagt de største leverandørene i virksomheten for å ha kontroll på leverandørkjeden, og har utviklet 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 forespørsler fra eksterne.

Vi har etablert en egen e-postadresse 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 med tilsvarende etiske retningslinjer som Fram Eiendom
- Alle leverandører skal ivareta ansatte og ha gode arbeidsforhold
- Våre leverandører skal kunne garantere at det ikke foregår bruk av barnarbeid, 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 utgangen av



2025 og 30 % innen utgangen av 2030. Redusert energiforbruk måles over hhv 5 og 10 årsperiode, med utgangspunkt i inngangen av 2020. 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 produkt risiko. Hver risiko er vurdert som lav, middels eller høy.

Driftsområde	Bransjerisiko	Landrisiko	Produkt risiko
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 produkt risikoen til middels og ikke høy.

Utvikling av bolig og næringseiendom

I 2024 er det pågått et større rehabiliteringsprosjekt i Karenslyst Allé 5, Karenslyst Allé 10 og Hovfaret 17. Både Hovfaret 17 (Møllhausen Torg) og Karenslyst Allé 10 ble ferdigstilt i fjerde kvartal, mens Karenslyst Allé 5 ble ferdigstilt andre kvartal 2025. Det er samtidig gjennomført mindre rehabiliteringsprosjekter på flere eiendommer, eksempelvis i Karenslyst Allé 8A, Karenslyst Allé 9-11 og i Smalvollveien 30-34.

Bygg- og anleggsbransjen er å anse som en bransje med høy risiko knyttet til arbeidskriminalitet og HMS-krav. Derfor stiller vi høye krav til våre leverandører i våre entreprisekontrakter og vi har følgelig 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 definerer i kategorien produkter. Ved totalreoveringer og oppføring av nybygg har vi et stort fokus på bærekraftige løsninger. Dette innebærer blant annet valg av energieffektive løsninger og materialer.

Etter fullført rehabiliteringsprosjekt i både Karenslyst Allé 5 og Karenslyst Allé 10, er begge eiendommene sertifisert som et Breeam In-Use Excellent-bygg med energikarakter A og B. Vår policy er at alle fremtidige nybygg skal Breeam-sertifiseres. Vi skal også foreta tilsvarende vurderinger på eksisterende bygg ved totalrehabiliteringer. Gjennom å stille slike krav til egen virksomhet reduserer vi risikoen fra høy til middels da slike sertifiseringer innebærer gitte og eksplisitte krav til bruk av produkter, materialvalg med mer.



Andre investeringer

De fire konsernspissene investerer også i annet enn eiendom. Som nevnt investerer Tveco AS i Fondberg Beverage Group AS 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 langt 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 AS eier Maschmanns matmarked som er et matvaremarked og serveringssted på Skøyen. Vi har vurdert dette som middels bransjerisiko da denne bransjen ofte har kontantbeholdning, tipshåndtering og historikk for underslag osv. Dette gir et høyere risikobilde. Likevel er det mindre omløp av kontanter enn tidligere slik at vi mener at risikoen er middels og ikke høy. Landrisiko vurderer vi til middels risiko da Maschmanns blant annet importerer varer fra Spania og Italia, og ikke bare kjøper gjennom grossister i Norge. Det stilles strenge krav til leverandører så vel knyttet til varenes kvalitet som til miljø- og dyrevelferd. Blant annet selekteres leverandører grundig etter spesifikke kriterier, og det stilles tilsvarende høye krav til samarbeidspartnere innen emballasje og renholdsartikler.



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 kokkeyrket, serveringsvirksomhet med mer. Arbeidstakere vil kunne ha ugunstige arbeidstider på kveldstid, søndager og helliger, og derfor er det også vurdert egenrisiko.

Drikkevaregrossist

Fondberg Beverage Group AS 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 påstander om lovbrudd. Fondberg omsetter 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. Siden da gjennomfører vi årlig kartlegging av leverandører og gjør nødvendige undersøkelser av utvalgte leverandører. Vi har 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-postadresse 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.

Redegjørelsen for aktsomhetsvurderinger er kontinuerlig gjenstand for revisjon og styrebehandles årlig.

Oslo, 11. juni 2025

Torstein Tvenge
Torstein Tvenge
Styrets leder
(elektronisk signert)

Marianne Tvenge
Marianne Tvenge
Styremedlem
(elektronisk signert)

Magnus Tvenge
Magnus Tvenge
Styremedlem
(elektronisk signert)

Annicken Tvenge
Annicken Tvenge
Styremedlem
(elektronisk signert)