



RAPPORT ÅPENHETSLOVEN

Fokus Nordic Norway Holding AS
Fokus Nordic Asset Management Norway AS
Fokus Fund Management Norway AS
Fokus Eiendomsfond Norge I AS
Fokus Norway Balanced Property Fund AS

03.06.2025

INNHOOLD

1.	SELSKAPENES RAPPORT ETTER ÅPENHETSLOVEN FOR 2025	3
1.1.	Innledning	3
1.2.	Kontaktinformasjon	3
1.3.	Rapporteringsplikt	3
2.	OM SELSKAPENES VIRKSOMHET	4
2.1.	Selskapenes 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.	AKTSOMHETSVALDERINGEN	5
3.1.	Overordnet om selskapenes fokus for aktsomhetsvalderingen – metodikk	5
3.2.	Selskapenes leverandører	6
3.3.	Aktsomhetsvalderinger av selskapenes produkter/tjenester	8
3.4.	Resultatet av aktsomhetsvalderingen	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 INTERESSENER OG RETTIGHETSHAVERE	9
7.	GJENOPPRETTING OG ERSTATNING	9

1. SELSKAPENES RAPPORT ETTER ÅPENHETSLOVEN FOR 2025

1.1. Innledning

Denne rapporten omfatter selskapene Fokus Nordic Norway Holding AS med datterselskaper samt eiendomsfond forvaltet av Fokus Fund Management Norway AS som angitt på forsiden (samlet omtalt som «Fokus Nordic» eller «selskapene»). Fokus Nordic 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 selskapenes plikt til å redegjøre for aktsomhetsvurderingene selskapene har gjennomført i 2025. I rapporten redegjør selskapene også for tiltakene som er vurdert og iverksatt for å redusere risikoen for negative konsekvenser selskapenes aktivitet og forretningsforbindelser kan ha for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold.

1.2. Kontaktinformasjon

Henvendelser om denne rapporten kan rettes til:

Fokus Nordic
Head of Risk and Compliance Norway Torbjørn Sætre
torbjorn.saetre@fokusnordic.com

1.3. Rapporteringsplikt

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

Selskapene som rapporten omfatter, har pr 31.12.2024 både salgsinntekter og balansesummer som overstiger lovens grenseverdier, eller de er morselskap i konsern og er derfor rapporteringspliktige.

2. OM SELSKAPENES VIRKSOMHET

2.1. Selskapenes organisering og driftsområde

Selskapene utgjør deler av Fokus Nordics organisasjon i Norge samt fond forvaltet av Fokus Nordic. Organisasjonskart vedlegges denne rapporten.

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

2.2. Interne retningslinjer

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

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

Rutinen beskriver hvordan selskapene gjennomfører sin aktsomhetsvurdering og vurdering av tiltak. Rutinene inneholder også informasjon om selskapenes varslingskanaler som skal bidra til å avdekke negative konsekvenser for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold knyttet til selskapenes 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 selskapenes aktiviteter og bruk av våre forretningsforbindelser. Videre arbeider selskapene kontinuerlig med å gjennomføre tiltak for å nå målene satt av selskapene. 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 selskapenes fokus for aktsomhetsvurderingen – metodikk

Fokus Nordic foretar løpende vurderinger av risiko for negative konsekvenser for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold knyttet til selskapenes aktiviteter og forretningsforhold. Selskapene kartlegger løpende menneskerettighetsbrudd og brudd på anstendige arbeidsforhold knyttet til selskapenes aktivitet.

I kartleggingsarbeidet benytter Fokus Nordic en digital plattform utviklet av Ignite Procurement AS. Plattformen forenkler gjennomføringen av aktsomhetsvurderinger i tråd med kravene i åpenhetsloven. Gjennom plattformen har Fokus Nordic 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 selskapenes 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 selskapenes leverandører som industrikoder (NACE).
3. Gjennom steg 1 og 2, får selskapene en oversikt over vesentlige leverandører med tilhørende leverandørinformasjon.

4. Risikoevalueringsverktøyet i plattformen har foretatt en risikoklassifisering av selskapenes 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 selskapene, gjennom plattformen, sendt ut egendefinerte spørreskjemaer til en avgrenset krets av leverandører for å innhente ytterligere informasjon. Selskapene har også benyttet plattformen for å etterlyse dokumentasjon og sertifiseringer fra leverandører.
6. Basert på funnene i punkt 4 og 5, har selskapene vurdert hvilke tiltak som skal iverksettes for å undersøke mulige negative konsekvenser for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. Selskapene vil iverksette tiltak der alvorlighetsgraden og sannsynligheten for skade er størst og der selskapene har størst påvirkningskraft for en positiv utvikling. Prioriteringen henger sammen med selskapenes tilknytning til og ansvar for risikoen, og skal stå i forhold til virksomhetens størrelse, art og kontekst.
7. Selskapene 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 selskapenes aktivitet og forretningsforhold er bl.a.:

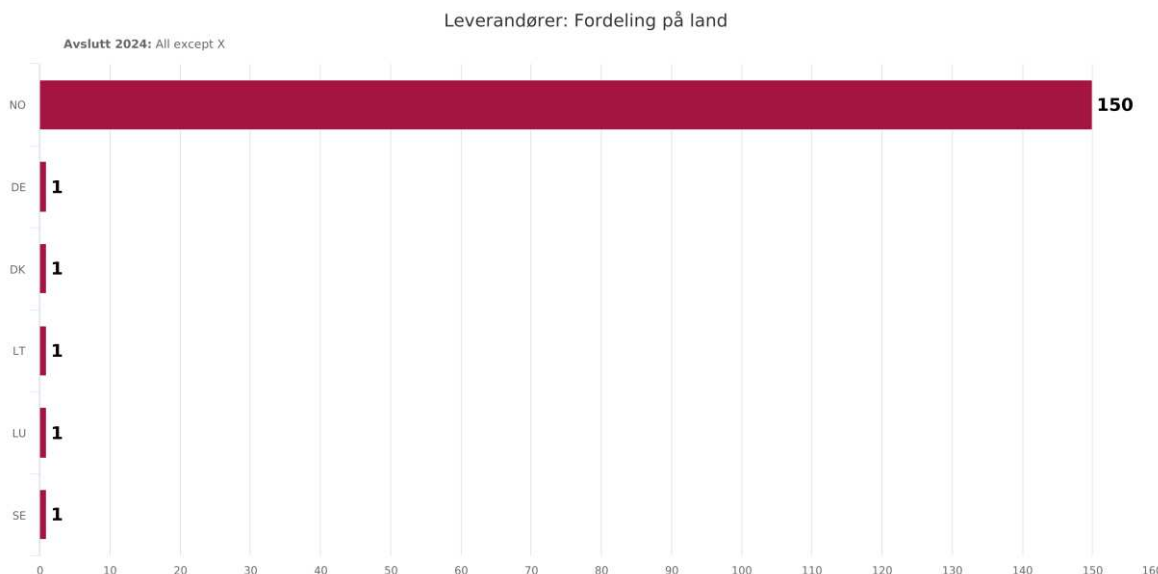
- Selskapenes operasjonelle kontekst
- Selskapenes forretningsmodell
- Posisjon i leverandørkjeden
- Type produkt og tjenester

3.2. Selskapenes leverandører

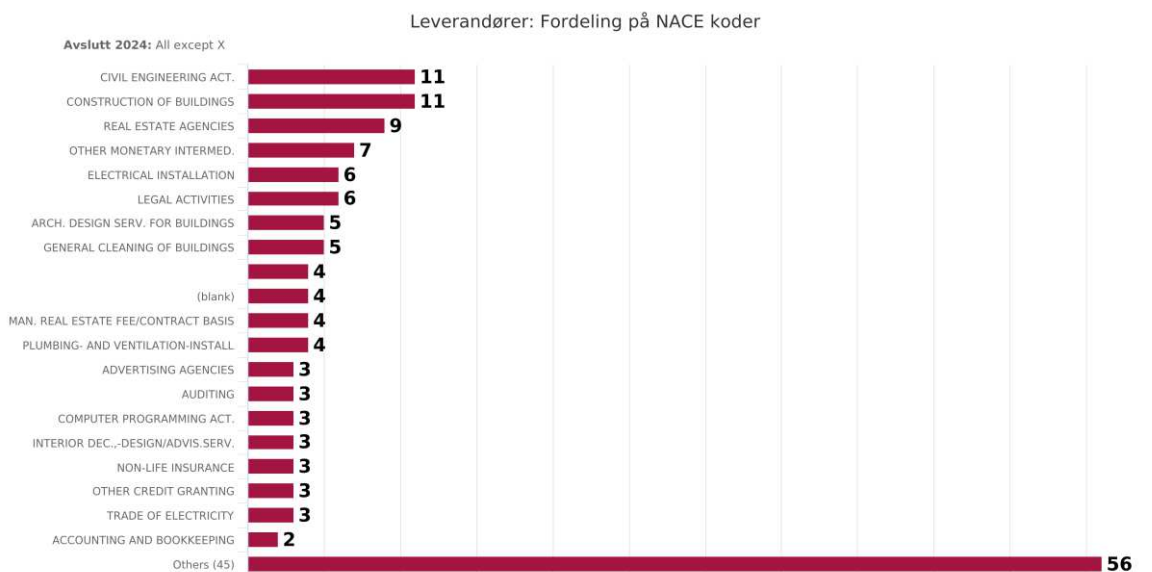
Selskapene har hatt kommersielle relasjoner med et større antall leverandører i rapporteringsåret. Mange har vært sporadiske leverandører med kun en eller svært få transaksjoner med små verdier. I alt 155 leverandører er definert over de risikobaserte grenseverdiene for verdi og frekvens som er ansett å være relevant for dette formålet enten i 2023 eller 2024 (minimum kr 250.000 i årlig kontraktsverdi eller minst tre transaksjoner).

Leverandører som onboardes via Fokus Nordics leverandør av eiendomsforvaltningstjenester i Norge, CBRE, er ikke individuelt vurdert i denne prosessen, men vurderes samlet som ledd i vår vurdering av CBRE.

Selskapenes leverandører er lokalisert i følgende land/geografisk område:



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



3.3. Aktsomhetsvurderinger av selskapenes produkter/tjenester

Fokus Nordics 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.

Fokus Nordic har et større antall leverandører innenfor drift av håndverktjenester, bygge- og anleggsvirksomhet og drift av eiendommer. I vurderingen av bransjerisiko, er 42 av 155 leverandører i bransjer som har medium risiko, mens 22 av 155 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 64 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 50 % (32 av 64 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 også en del tilsvarende undersøkelser fra våre leietakere.

Parallelt med utsendelsen av spørreskjemaer har vi gjennomført en undersøkelse av de samme 64 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 53 % (34 av 64) 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, vurderer vi innføring av en Supplier Code of Conduct som vil kunne benyttes på hele eller deler av leverandørmassen.

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

Selskapene 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 Norway i Fokus Nordic har det overordnede ansvaret for å overvåke gjennomføringen og resultatet av eventuelle iverksatte tiltak. Fokus Nordic 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."

Rønning, Siri Merethe

Underskriver

På vegne av: Fokus Norway Balanced Property Fund AS
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-3886887
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-06-24 08:06:18 UTC



Ellinggard, Dag Konrad

Underskriver

På vegne av: Fokus Norway Balanced Property Fund AS ...
Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-354406
IP: 217.74.xxx.xxx
2025-06-24 08:06:42 UTC



Wolff, Thomas Riddervold

Underskriver

På vegne av: Fokus Nordic Norway Holding AS / Fokus ...
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-915328
IP: 217.74.xxx.xxx
2025-06-24 08:18:31 UTC



Tonny Nielsen

Underskriver

På vegne av: Fokus Nordic Norway Holding AS / Fokus ...
Serienummer: 58a77dab-d3da-4a5e-b6e8-0e2d6b6b1cc2
IP: 212.237.xxx.xxx
2025-06-24 09:16:06 UTC



Herland, Inger Beate Svenneby

Underskriver

På vegne av: Fokus Fund Management Norway AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-779966
IP: 77.16.xxx.xxx
2025-06-24 09:36:15 UTC



Børseth, Paul

Underskriver

På vegne av: Fokus Eiendomsfond Norge I AS
Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-101311
IP: 62.92.xxx.xxx
2025-06-24 12:44:20 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.