

Redegjørelse av arbeidet med aktsomhetsvurderinger av menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold

Storebrand Eiendomsfond Norge KS

Juni 2024

Godkjent av: Styret i Storebrand Eiendomsfond Norge KS

Sist oppdatert: 30.06.2024



Formål og avgrensning

Storebrand Eiendomsfond Norge KS (SEN) er et alternativt investeringsfond (AIF) i henhold til AIF-loven av 20. juni 2014. Fondet forvaltes av Storebrand Asset Management AS (SAM), et selskap i Storebrand-konsernet.

Forvalter er gjennom lov om virksomheters åpenhet og arbeid med grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold (åpenhetsloven) 01.07.2022, pliktig til å utføre aktsomhetsvurderinger i tråd med OECDs retningslinjer for flernasjonale selskaper.

Forvalter er omfattet av åpenhetsloven, da de gjennom sin forvaltningsvirksomhet anses å tilby tjenester. Ofte vil AIF-er ikke være omfattet, da de normalt ikke tilbyr varer eller tjenester. SEN er likevel omfattet av åpenhetsloven, da tre eiendommer eies av SEN selv og hvor SEN står som utleier og mottar leieinntekter fra leietakerne. SEN anes derfor å ha oppfylt vilkåret om å tilby varer eller tjenester.

Lovens formål er å fremme virksomheters respekt for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i forbindelse med produksjon av varer og levering av tjenester, og sikre allmennheten tilgang til informasjon om hvordan virksomheter håndterer negative konsekvenser for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold.

Om Storebrand Eiendomsfond Norge KS

Storebrand Eiendomsfond Norge KS (SEN) ble etablert i slutten av 2010 og er Norges største ubelånte eiendomsfond, med en samlet verdi på NOK 14,2 mrd per 1. kvartal 2024.

SEN har en veldiversifisert portefølje med solide leietakere, svært lav ledighet og lang gjenværende leietid. Porteføljen består av 21 eiendommer fordelt på segmentene kontor, logistikk, handel og hotell lokalisert i de største norske byene/regionene.

SEN investerer primært i ferdigutviklet eiendom med forutsigbare kontantstrømmer. SEN har også anledning til å gjennomføre eiendomsutviklingsprosjekter innenfor eksisterende eiendomsportefølje.

Pensjonskasser, forsikringsselskaper og andre større institusjonelle investorer utgjør den primære investor-målgruppen for SEN.

Juridisk struktur

Ved inngangen til 2024 hadde selskapet 51 deltakere, i hovedsak institusjonelle investorer. Selskapets komplementar eies av Storebrand Livsforsikring AS (SBL). SBL er et heleid datterselskap av finanskonsernet Storebrand ASA og er den største deltakeren i SEN med litt over 29 prosent av investeringskapitalen.

Alle selskapene som inngår i SEN konsern har næringseiendom som hovedvirksomhet. Majoriteten av næringseiendommene i konsernet eies av datterselskaper av SEN Holding AS, som igjen er en datter av SEN.

Storebrand Asset Management AS (SAM) er forvalter av SEN. SAM er et heleid datterselskap av Storebrand ASA.

Eiendomsavdelingen i SAM, «Storebrand Eiendom» (SBE), håndterer eiendomsporteføljene som SAM forvalter. Selskapets virksomhet drives fra Storebrands hovedkontor på Lysaker.

Organisering

Det er identifisert ansvarlige som skal sikre at det jevnlig gjennomføres vurderinger av risiko og foretas aktsomhetsvurderinger av leverandørkjede og forretningspartnere til SEN.

Aktsomhetsvurderinger utføres i det sentrale innkjøpssystemet til Storebrand ASA der det jobbes med å sikre risikoreduserende tiltak ved avtaleinngåelse. Kontraktseierne, altså de nærmest og med høyest forståelse for leverandørenes forretningsrisiko, har det operasjonelle ansvaret for å identifisere risiko forbundet med leverandørforholdet og eventuelle mitigerende tiltak før kontrakt inngås, og å følge opp avtaleforholdet løpende.

Informasjons- og innsynsforespørsler for SEN behandles av kommunikasjonsavdelingen i Storebrand. Avdelingen besvarer henvendelser fra konsumenter og andre interessenter i henhold til lovens krav om svarfrist.

Leverandørforhold

SAM sin eiendomsforvaltning omfatter inngåelse av leiekontrakter, løpende drift av eiendommene i form av blant annet renhold, vaktmestertjenester, vedlikehold og også rehabilitering og påkostning av eiendomsmassen. I den forbindelse inngås det avtaler med leverandører innenfor entreprenør- og byggebransjen, samt renholds-, vaktmestertjenester og lignende.

Retningslinjer

Forvalter av SEN ønsker å være åpne og transparente om arbeidet med menneske- og arbeidsrettigheter. Derfor har SAM høy grad av offentlig tilgjengelige retningslinjer og dokumenter. Nedenfor omtales de mest sentrale dokumentene som beskriver hvordan forvalter jobber med å overholde menneske- og arbeidsrettigheter i Storebrandkonsernet.

Rammeverk for aktsomhetsvurderinger

Storebrand har utarbeidet egne retningslinjer for bærekraft og sosiale forhold som er relevante under åpenhetsloven. Dette er det overordnede dokumentet som setter rammene for konsernets arbeid med åpenhetsloven. Retningslinjene er besluttet av styret i Storebrand ASA og styrene i

konsernforetakene. Dette dokumentet formaliserer hvordan forvalter integrerer risikovurderinger i innkjøpsprosessene og hensyntar risiko i leverandørkjede og hos forretningspartnere. Rutinen beskriver hvordan risiko skal vurderes, hva som skal prioriteres for bredere aktsomhetsvurderinger og til slutt hvordan aktsomhetsvurderingene skal gjennomføres og følges opp.

I første steg vurderes objektiv risiko for brudd på menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold basert på fire faktorer;

1. Leverandørens bransje
2. Geografisk tilhørighet
3. Det konkrete produktet eller tjenesten som leveres
4. Kjennskap til faktiske forhold som øker risikoen for brudd

Leverandørforhold/forretningspartnere med høyest risiko gjennomgår deretter en bredere aktsomhetsvurdering hvor formålet er å identifisere tiltak for å redusere risikoen for brudd på menneske- og arbeidstakerrettigheter.

Alle innkjøp i Storebrandkonsernet gjennomgår konsernfelles innkjøpsprosedyre for å avdekke risikoer knyttet til blant annet personvern, og for å ivareta finansregulatoriske krav (eks. utkontraktering), IT-sikkerhet og mer. Som en del av denne prosessen er det innlemmet konkrete steg knyttet til menneskerettigheter og åpenhetsloven. Dette er integrert i konsernfelles systemer og implementert i konsernets risikoprosedyre.

Kontraktseier vil, basert på land, sektor og hvilket produkt eller tjeneste som kjøpes inn, få innsikt i kalkulert risikonivå, basert på offentlige tilgjengelige indekser og data, før avtaleinngåelse. Dersom risikoscoren er over terskelnivå skal kontraktseier gjennomgå en vurdering av hvilke risikoer som kan være relevante for leverandøren, og deretter hvordan det jobbes med / eventuelt iverksette planer, for reduksjon av disse risikoene fremover. Det er i tillegg etablert prosess for oppfølging av Storebrandkonsernets mest vesentlige leverandører for arbeid på menneske- og arbeidstakers rettigheter gjennom egenevaluering og utsendelse av skjema. Vi sender ut spørreskjema til alle leverandører (~300) med årlig innkjøpsvolum på minimum 1 million kroner (inkludert mva). Hensikten er å vurdere hvilke, om noen, som må følges opp på grunn av forhøyet risiko for brudd f.eks. hos sine underleverandører, og dermed supplere innkjøpsprosessens risikovurderinger.

Risiko- og aktsomhetsvurderinger

Bygg- og eiendomsbransjen har tradisjonelt hatt økt risiko for brudd på menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold slik som arbeidsforhold, HMS, arbeidstid og lønn mv. Det har derfor vært stort fokus på miljø, sosiale forhold og bærekraft i innkjøpskonkurranser. Det stilles bl.a. krav om at leverandører skal ha et sertifisert miljøledelsessystem, følge forvalters etiske regler og imøtekomme FNs ti prinsipper for samfunnsansvar i næringslivet (UN Global Compact) er grunnleggende risikoreduserende tiltak.

Årlig gjøres en kartlegging av leverandørers arbeid innen miljø, sosial bærekraft og menneskerettigheter. Videre undersøker forvalter på stikkprøvebasis, og der forholdene for øvrig

gjør det nødvendig, om serviceleverandører eller entreprenører overholder kontraktsbestemmelser om blant annet lønns- og arbeidsvilkår og påseplikt overfor underleverandører. Antall ledd under hovedentreprenør eller -leverandør er begrenset til to for bedre kontroll med leverandørkjeden. Det er ikke avdekket lovbrudd i 2023, og det er heller ikke avdekket faktiske negative konsekvenser for menneskerettigheter eller anstendige arbeidsforhold i rapporteringsperioden 1. januar til 31. desember 2023. Forvalter vil imidlertid fortsette å gjøre vurderinger av leverandører og forretningspartnere for å sikre at slike forhold ikke oppstår. Forvalter har over tid aktivt redusert antall leverandører. Ved siden av kostnadsreduksjon, mer kontinuitet og økt kvalitet i leveranser, har dette sikret bedre samspill med og kunnskap om leverandørene. Risikoen for brudd med etiske retningslinjer i leverandørkjeden er derved også redusert.

Storebrand Asset Management AS har de siste årene i større grad inngått rammeavtaler med entreprenører og håndverkere, og det foretas i den forbindelse en tydelig kartlegging og vurdering knyttet opp mot Åpenhetsloven. Det er etablert gode prosesser for dette, og arbeidet utføres av våre innkjøpsansvarlige i Sourcing, men ansvarlig for vurderingen er operativ eier av den enkelte avtale.

Oppsummert er risikoen etter vår vurdering fortsatt lav for at det foreligger brudd på grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i våre leverandørkjeder. Vi har ikke avdekket faktiske negative konsekvenser eller vesentlig risiko for negative konsekvenser gjennom våre aktsomhetsvurderinger.

Oppsummering av aktsomhetsvurderinger

Forvaltning av eiendomsfond omfatter beslutninger rundt kjøp, salg og eiendomsutvikling på eksisterende eiendommer, samt løpende eiendomsforvaltning (drift). SAMs eiendomsforvaltning gjennomføres av egne ansatte og ved hjelp av underleverandører. Det gjelder for eksempel entreprenører knyttet til rehabilitering av eiendommer, bruk av håndverkere til løpende vedlikehold, renhold osv.

Gjennom forvaltningen av eiendommene er SEN eksponert mot en rekke risikoer knyttet til brudd på menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. Nedenfor følger en beskrivelse av de vesentligste identifiserte risikoer:

- Arbeidsforhold ved innkjøp av materialer og lignende på eiendommene

Storebrand Eiendom har høyt fokus på miljøvennlige bygg. Det er derfor ønskelig å investere i f.eks. solcellepanel der hvor mulig. Aktsomhetsvurdering knyttet til slikt produktinnkjøp har avdekket høy risiko for tvangsarbeid avhengig av produksjonssted for råvarer (silisiumproduksjon i Xinjang-provinsen i Kina). Gjennom aktiv leverandør-dialog i 2022 – 2023 har vi sikret at SENs produktinnkjøp ikke skal bidra til slike menneskerettighetsbrudd. Vi har også bidratt til at leverandør-markedet i Norge har løftet problemstillingen høyere, og at nødvendig leverandørkjedeinformasjon er lettere tilgjengelig enn tidligere. Dette kommer hele eiendomsbransjen til gode i deres bærekraftsarbeid. Forventningen er at prisforskjellen mellom brudd-relaterte og "akseptable" produkter også går ned. Håndtering av denne risikoen prioriterer

vi høyt. Vår dialog med leverandører i 2023 har resultert i aktivitet som gjør at spesielt en leverandør har utvidet sine undersøkelser for å verifisere at kravene fra Storebrand kan innfris..

- Kontraktsforhold og fysisk risiko på byggeplass

Storebrand Eiendom bruker entreprenører og underleverandører på byggeplassene for å håndtere selve konstruksjonen og tilhørende prosesser. I lys av det, foreligger det en iboende risiko knyttet til tilstrekkelig HMS på arbeidsplass og kontrakt og boforhold hos underleverandøren. Storebrand Eiendom har også inntatt i avtaler med entreprenører at disse maksimalt kan inngå avtaler med underleverandører i to underliggende ledd. I avtalen med entreprenører og andre leverandører medtas det også krav knyttet til dette.

Identifisert område	Risiko	Tiltak
HMS på byggeplass	Utrygge eller usunne fysiske forhold på byggeplass ettersom arbeidet involverer fysiske aktiviteter og konstruksjon av nybygg og rehabilitering av eksisterende bygg har en iboende fysisk risiko for skader	Fokusområde som krever kontinuerlig oppmerksomhet, overvåkning og opplæring Storebrand har forsøkt å redusere denne risikoen gjennom å avgrense antall entreprenører som brukes og innarbeide krav i kontraktene som forebygger denne type hendelser Storebrand tar stikkprøver ved fysisk tilsyn og krever fremleggelse av dokumentasjon
Kontrakt- og boforhold hos arbeidere hos leverandører	Uforholdsmessig bruk av midlertidige kontrakter, konkurranse-udyktige vilkår og dårlige boforhold for utenlandske arbeidere som jobber på byggeplass	Storebrand har forsøkt å redusere denne risikoen gjennom å begrense antall entreprenører som brukes og innarbeide krav i kontrakten som forebygger denne type hendelser Storebrand tar stikkprøver ved fysisk tilsyn og krever fremleggelse av dokumentasjon.

		<p>Ber om bekreftelse for konkurransedyktige lønnsforhold</p> <p>Vurderer lønns- og kontraktsforhold ved avtaleinngåelse.</p>
--	--	---

Videre prosess

Forvalter vil fortsette dagens arbeid med fokus på menneskerettigheter, arbeidsforhold mv i forbindelse med valg og påvirkning av leverandører og kontinuerlig arbeid i forbindelse med investeringer mv.