

REDEGJØRELSE FOR AKTSOMHETSVURDERING I HENHOLD TIL ÅPENHETSLOVEN

Formålet med denne redegjørelsen er å oppfylle virksomhetens plikt til å redegjøre for sine aktsomhetsvurderinger. Dokumentet vil oppdateres og offentliggjøres årlig innen 30 juni, samt ved vesentlige endringer i virksomhetens risikovurderinger på www.hoegheiendom.no/apenhetsloven.

1. GENERELL BESKRIVELSE AV VIRKSOMHETEN

Denne redegjørelsen avgis på vegne av selskapene Höegh Eiendom Holding AS, Höegh Eiendom AS, og Höegh Eiendomsselskap AS, heretter i fellesskap omtalt som «**Höegh Eiendom**», for perioden 01.01.2023 – 31.12.23.

Organisering og driftsområder

Höegh Eiendom er et familieeiet eiendomskonsern som eier, utvikler og forvalter eiendommer i Oslo og det sentrale Østlandsområdet.

Höegh Eiendom Holding AS eide per 31. desember 2023 ca. 97 % av Höegh Eiendom AS, som igjen eier, helt eller delvis, rundt 70 datterselskaper / eiendomsselskaper. Höegh Eiendom AS eier også driftsselskapet Höegh Eiendomsselskap AS, som per 31. desember 2023 hadde 54 ansatte som står for forvaltning og utvikling av konsernets eiendommer, og det autoriserte regnskapsførerforetaket Höegh Capital Partners AS, som per 31. desember 2023 hadde 8 ansatte som fører regnskap og utfører selskapsadministrasjon for Höegh Eiendom konsernet og andre selskaper eid av Höegh familien, samt enkelte andre selskaper. Virksomheten er delt inn i tre virksomhetsområder; eiendomsutvikling, forvaltning og utleie. Under eiendomsutvikling faller både næring-, bolig- og stedsutvikling.

Konsernet har en ledergruppe som per 31. desember 2023 består av administrerende direktør, finansdirektør, prosjektdirektør, forvaltningsdirektør, tre områdedirektører og juridisk direktør. Områdedirektørene er ansvarlige for hver sin portefølje eiendommer, beliggende i hhv Oslo, Ski og Moss. Prosjektdirektøren er ansvarlig for alle prosjekter i porteføljen. Forvaltningsdirektør er ansvarlig for forvaltning av samtlige eiendommer eid av Höegh Eiendom konsernet og enkelte andre eiendommer det er inngått forvaltningsavtale med.

Generalforsamlingen er selskapenes øverste organ, og velger styret. De tre selskapene som omfattes av denne redegjørelsen har identisk styre, og ledes av et styre som per 31. desember 2023 består av 6 medlemmer. Styret har opprettet en revisjonskomite bestående av 3 av styremedlemmene, som forbereder saker knyttet til blant annet finanspolicy, regnskap, bærekraft og åpenhetsloven.

Retningslinjer og rutiner

Höegh Eiendom følger OECD's retningslinjer for ansvarlig næringsliv i vårt arbeid for å oppfylle forpliktelsene til å respektere grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. Prinsippene er integrert i selskapets styringssystemer og rutiner, blant annet gjennom:

- Höegh Eiendoms bærekraftstrategi, som har blitt en integrert del av virksomhetens strategi og mål på konsernnivå.
- Interne etiske retningslinjer som signeres av alle ansatte.
- Etiske retningslinjer for eksterne, såkalte «Code of Conduct», hvor vi er tydelige i våre krav til leverandører og samarbeidspartnere.
- Det er satt opp interne og eksterne varslingskanaler for å kunne få frem kritikkverdige forhold.
- Det gjennomføres årlige medarbeiderundersøkelser, med påfølgende oppfølging av funn.
- Det er etablert gode rutiner for valg, godkjenning, samarbeid og oppfølging av leverandører.
- HMS policy med HMS rutiner for våre prosjekter

2. RISIKOKARTLEGGING / AKTSOMHETSVURDERING

Første overordnede risikokartlegging og aktsomhetsvurdering ble gjort av ledergruppen i Höegh Eiendom konsernet i 2022 / 23, og styret ble involvert i forkant av den første redegjørelsen som ble offentliggjort den 30.06.2023. Det er gjort en ny vurdering / oppdatering av risikobildet våren 2024.

Oppsummering av vurderingene per virksomhetsområde:

- For selskapets virksomhetsområde **eiendomsutvikling**, består hovedbeskjeftigelsen i utvikling og bygging av fast eiendom. Våre entreprisekontrakter er inngått med anerkjente nordiske entreprenører. Så vidt våre undersøkelser har vist, er direkte underentreprenører til våre totalentreprenører primært norske selskaper. Så langt som mulig inngås totalentreprenisekontrakter, hvor selskapet kun står i et avtalemessig forhold med én aktør.

For store prosjekter gjennomføres normalt en prekvalifisering, hvor vurderinger ift åpenhetsloven inngår. Alle større entreprisekontrakter er normalt inngått med selskaper som sorterer under åpenhetsloven, på tilsvarende måte som Höegh Eiendom. Dette gir ingen garanti for etterlevelse i alle ledd, men gir allikevel en større sikkerhet sammenliknet med partnere som ikke er bundet av det samme regelverket som oss.

I utførelsen av større byggeprosjekter benytter vi oss av en ekstern innleid KU (Koordinator Utførende) funksjon, som gjennomfører kontroll av de utførende på byggeplass.

Vår vurdering er dermed at den største risikoen i selskapets bygg-/utviklingsprosjekter, ikke ligger i «første ledd» altså de aktører vi står i et direkte avtaleforhold med, ei heller utførende på byggeplass. Risikoen oppstår som følge av at leverandørkjeden og opprinnelse og tilvirkning av materialer og komponenter som benyttes i byggeprosjekter ofte både er lang og kompleks.

Vi har innført etiske retningslinjer for eksterne / Code of Conduct, som stiller krav om at våre leverandører skal følge opp sine – og dermed våre – leverandørkjeder ifht grunnleggende krav og prinsipper knyttet blant annet arbeidsmiljø, miljø og bærekraft. Dette blir også delvis ivaretatt gjennom BREEAM NOR for Nybygg og gjennom krav til «Ansvarlig innkjøp» MAT 03 for eksisterende bygg.

Å forebygge brudd på åpenhetsloven krever, i tillegg til krav i kontrakt, og kontinuerlig oppfølging, også en bevisstgjøring blant de ansatte og solide rutiner for kritisk kontroll i forkant av større innkjøp. For selskapet har dette vært, og vil fortsette å være et viktig fokus ved utøvelse av vår virksomhet. Med en bevisst holdning og klare krav, kan vi bidra til å redusere risikoen for avvik.

- For selskapets virksomhetsområde **forvaltning** av eiendom, er situasjonen noe annerledes. Avtalene innenfor forvaltningsområdet er betydelig mindre i omfang, og det har tradisjonelt ikke vært gjennomført rutinemessig kontroll på samme måte som i de større entrepriser. Dette representerer en risiko. Samtidig er det viktig å understreke at slike kontrakter normalt er basert på samarbeid som har pågått over lang tid, og leverandøren er blitt en type «husleverandør».

Våre etiske retningslinjer for eksterne gjelder også for dette virksomhetsområdet. Retningslinjene ble sendt til alle våre leverandører da de ble innført, og sendes rutinemessig til alle nye leverandører, evt henvises det til link på vår hjemmeside hvor disse er offentliggjort.

Det er lite innslag av ufaglært og/eller utenlandsk arbeidskraft innenfor forretningsområdet «drift og forvaltning», da vi stort sett benytter faglært arbeidskraft som elektriker, rørleggere, heis

teknikere, og andre som har behov for spesialkompetanse innen drift av større bygg. Våre avtaler på dette området er inngått med norske selskaper som primært benytter faglært arbeidskraft. Området får sjeldent tilsyn av arbeidstilsynet.

Unntak knytter seg bl.a. til det som har vært definert som risikoutsatte virksomhetsområder, f.eks. renhold, som i stor grad benytter ufaglært, utenlandsk arbeidskraft, som normalt heller ikke er del av typiske fagorganisasjoner, som kollektivt ivaretar og arbeider for interessene til medlemmene. Innenfor renholds sektoren kjøper Höegh Eiendom kun tjenester fra selskaper som er registrert og godkjent i Renholdsregisteret. Disse selskapene er «forhåndskontrollert» av myndighetene, noe som bidrar til å sikre større grad av etterlevelse av regelverket ift. lønns- og arbeidsvilkår. For å styrke kontrollen ytterligere har vi i tillegg inngått en avtale med Securitas om å ta stikkprøver av de som utfører renhold på og i våre eiendommer. På denne bakgrunn vurderes ikke risikoen knyttet til renhold som betydelig.

Generelt har det også, etter at A krim systemet ble etablert (et tverretattlig samarbeidet mellom Arbeidstilsynet, NAV, politiet og Skatteetaten for å forebygge og bekjempe arbeidslivskriminalitet,) blitt betydelig mindre risiko knyttet til virksomhetsområder som f.eks. maling og renhold m.v. Arbeidstilsynet og Skatteetaten har vært på besøk flere ganger og vi har aldri opplevd utfordringer i forbindelse med slike tilsyn. Tilbakemeldingen har vært at selskapet har god kontroll og gode rutiner.

Vurdert i et risikoperspektiv bør Höegh Eiendom være spesielt bevisst på risikoen for avvik ved de arbeidsoppgaver som ikke krever fagkompetanse - male en vegg, flytte, sjau, m.v. Vi bør også være oppmerksomme på kantineansatte, som utfører vaske og ryddejobber. Omfanget av disse oppgaver, sett opp mot selskapets totale virksomhet, er imidlertid liten. Alt som knytter seg til arbeid med faglært personell, hvor oppdragene er av større størrelse, er betydelig mer kontrollert både på leverandørsiden, men også fra de utførende selv ift. generelt krav til ordnede forhold.

- For forretningsområdet utleie er det Höegh Eiendom som er leverandør.

Som **utleier** benytter selskapet seg av standard leieavtale, på samme måte som de fleste andre i bransjen. De nyeste standardene har to alternative tekster til krav om etterlevelse av Åpenhetsloven, som begge forplikter partene til å drive sin virksomhet slik at brudd på grunnleggende menneskerettigheter ikke oppstår og slik at anstendige lønns- og arbeidsvilkår sikres. I tillegg stiller våre «Code of Conduct/Etiske retningslinjer for eksterne» krav til samtlige av våre samarbeidspartnere om overholdelse av relevante lover og regler som alle ansvarlige bedrifter bør følge.

- Hva gjelder forholdet til **egne ansatte** anser administrasjonen risiko for brudd på åpenhetsloven som svært lav. Våre kontrakter følger norsk lov, vi har rutiner for varsling, verneombud og AMU, og det gjennomføres regelmessige medarbeiderundersøkelser og møter for oppfølging av og input fra de ansatte.

Det arbeides aktivt, målrettet og planmessig for å fremme likestilling og hindre diskriminering på grunn av kjønn, graviditet, legning, rase, etnisitet, livssyn eller annet. Arbeidet involvere temaer som rekruttering, lønns- og arbeidsvilkår, forfremmelse, utviklingsmuligheter, tilrettelegging, mulighet for å kombinere arbeid og familieliv og forebygging av trakassering. Det gjennomføres årlig vurdering av likestilling- og ikke diskriminering for å ivareta ovennevnte målsetning.

Det er gode systemer på oppfølging av krav til HMS og arbeidsmiljøloven etterleves fullt ut.

3. RISIKOMATRISE - FUNN

Nedenfor følger risikomatrise, som viser ledergruppens vurdering av de ulike risikoer ift etterlevelse av menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold opp mot de relevante virksomhetsområder i selskapet. Som det fremkommer har vi ikke kategorisert noen risikoer som røde da slik prioritering forutsetter både en viss alvorlighetsgrad og påvirkningsmulighet. Det er p.t. verken fattet mistanke om eller avdekket vesentlige avvik. De områdene som står på «gult» er vurdert som områder hvor vi mener selskapet skal ha ekstra fokus.

RISIKO /OMRÅDER	Våre Entreprenører	Leverandører (direkte og indirekte)	Type bransje	Materialer / Komponenter/ Råvarer	Hms	Bærekraft
Utvikling /utbygging av fast eiendom						
Forvaltning/drift						
Gårdeier/Utleier						
Våre ansatte						

Grønt – vi har kontroll
Gult - vi har ekstra fokus
Rødt – vi har mange utfordringer

Basert på ledelsens aktsomhetsvurdering ligger selskapets største risiko for avvik i byggeprosjekter med store leveranser, som kan bestå av mange komponenter, som kommer fra ulike deler av verden og hvor det kan være vanskelig å kontrollere opphav/tilvirkning gjennom datablader og merking.

Det har i perioden denne redegjørelsen omfatter vært noe mindre prosjekterelatert aktivitet enn normalt, da flere store prosjekter ble avsluttet tidlig i perioden.

Det er ikke avdekket faktiske negative konsekvenser i perioden, hverken hendelser på byggeplass som medførte fravær (rapporteres jevnlig), andre avvik knyttet til prosjektene eller avvik knyttet til andre forhold i virksomheten.

4. TILTAK OG KONTROLL

Iverksatte tiltak i perioden – status og vurdering

Basert på fjorårets aktsomhetsvurdering ble fire tiltak besluttet iverksatt. Status for og vurdering av disse er som følger:

1) Oppdatering av overordnede retningslinjer

Oppdatering av interne etiske retningslinjer til å omfatte åpenhetsloven er utført. Dette har bidratt til å sikre at selskapets overordnede prinsipper for virksomhetsstyring er i tråd med overordnede krav.

2) Bevisstgjøring og ansvarliggjøring av ansatte

Det er avholdt internt kurs for alle ansatte om compliance generelt, med fokus på åpenhetsloven spesielt. Dette har bidratt til bevisstgjøring internt.

3) Etablering av tydelige krav til leverandører og samarbeidspartnere

Det er utarbeidet etiske retningslinjer for eksterne, såkalte «**Code of Conduct**», og disse er formidlet til våre leverandører og andre samarbeidspartnere. Formålet er å bidra til å øke bevisstheten og sikre etterlevelse i hele verdikjeden. De fleste større aktører har tilsvarende regler og retningslinjer, og antas

å være bevisste og selv følge reglene. De små og mellomstore aktørene ser ut til å ligge litt etter utviklingen på dette området, i forhold til disse antas våre krav i første omgang å bidra til økt bevissthet. Det er pt for tidlig å vurdere om de også bidrar til økt regel etterlevelse.

Det er vurdert, men ikke besluttet innført krav om registrering i Startbank (leverandørregisteret for Byggenæringens Landsforening) ved større innkjøp.

4) Stikkprøver, kontroll og dokumentasjon

Höegh Eiendom har sett på hvorvidt «egenkontrollen» gjort av KU funksjonen faktisk dekker alle nødvendige områder, og fant behov for oppdatering av sjekklisten i lys av åpenhetsloven. Denne oppdateringen har bidratt til å sikre større kontroll.

Det er implementert et digitalt system, Factlines, for å gjennomføre og dokumentere **stikkprøvekontroller** hos våre leverandører og samarbeidspartnere. Factlines er et norskeid, uavhengig selskap som spesialiserer seg på oppfølging av etiske, sosiale og miljømessige krav i leverandørkjeder. Plattformen bistår med innhenting av nødvendig informasjon basert på leverandørenes konkrete svar og dokumentasjon i form av en spørreundersøkelse. Tjenesten gir en automatisk risikovurdering basert på svarene og en anbefaling om hvilke leverandører vi bør følge opp videre, herunder konkrete forslag til temaer som bør følges opp.

Den første stikkprøvekontrollen bekreftet vårt inntrykk av at våre leverandører og andre samarbeidspartnere er seriøse og følger lover og regler knyttet til åpenhetsloven, men viste også at markedet er noe «umodent» ift. å følge opp spørsmål ifht åpenhetsloven.

Planlagte tiltak / videreføring av tidligere tiltak:

I. Ha fokus på prekvalifisering av leverandører

Det er viktig å sikre valg av leverandør som følger kravene i åpenhetsloven, arbeidet med prekvalifisering skal derfor forsterkes på følgende måter:

- Oppsummere gjeldende rutiner og praksis for prekvalifisering i en samlet rutine, som gjøres lett tilgjengelig for relevante ansatte
- Utvide rutine til å gjelde flere prosjekter, dette må gjøres på en hensiktsmessig måte
- Utvide bruken av «selvangivelsen» (bransjestandard), et dokument med spørsmål til våre leverandører om ulike temaer knyttet til bærekraft mm

II. Oppfølging av små leverandører

Leverandører som ikke selv er omfattet av åpenhetsloven vil kunne trenge ekstra oppfølging. Det må vurderes hvordan dette kan gjøres på en hensiktsmessig måte, for eksempel ved en forenklet prekvalifisering.

III. Etablere rutine for loggføring og rapportering av faktiske / meldte tilfeller av brudd

I tillegg til rapportering i denne redegjørelsen må det etableres intern rutine for loggføring og rapportering av faktiske hendelser og / eller meldte tilfeller av brudd på menneskerettigheter og uanstendige arbeidsforhold (for andre forhold enn HMS). Tiltaket videreføres til neste periode.

Kontrollfunksjoner i virksomheten:

De av virksomhetens kontrollfunksjoner som er relevante ifht åpenhetsloven er som følger:

A. Prekvalifisering av leverandører.

Det gjennomføres grundige prekvalifiseringer i forkant av valg av entreprenør til større prosjekter for å sikre at de møter alle våre krav til det aktuelle prosjektet, herunder krav knyttet til åpenhetsloven.

B. KU funksjon

Den eksterne **KU funksjonen** som benyttes som tredjepartskontroll på større byggeprosjekter bidrar til «egenkontroll» av flere sentrale krav knyttet til HMS / SHA.

C. Stikkprøve kontroll av leverandører:

I forbindelse med selskapets løpende aktsomhetsvurderinger utføres det en årlig stikkprøvekontroll av eksisterende leverandører.

* * *

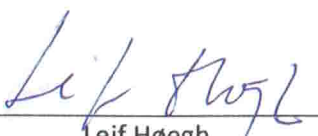
Videre arbeid med våre aktsomhetsvurderinger

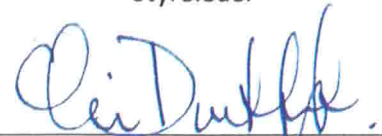
Selskapet jobber aktivt for å fremme en kultur hvor etterlevelse av menneskerettigheter og akseptable arbeidsforhold er en integrert del av selskapets etikk og virksomhetsstyring. Selskapet er klar over de utfordringer eiendomsbransjen har, og jobber kontinuerlig for å redusere de identifiserte risikoene.

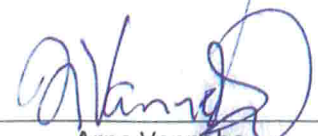
Eventuelle henvendelser kan rettes til aapenhetsloven@hoegheendom.no, ref også informasjon på vår nettside.

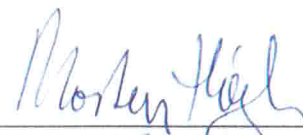
Oslo, 13. juni 2024

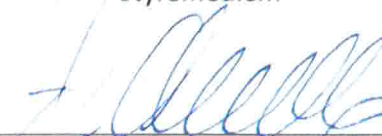
Styret i Höegh Eiendom Holding AS, Höegh Eiendom AS og Höegh Eiendomsselskap AS

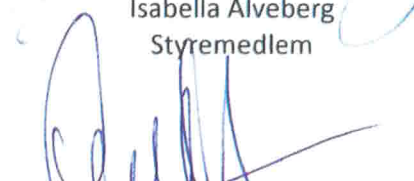

Leif Høegh
Styreleder


Lise Duetoft
Styremedlem


Arne Vannebo
Styremedlem


Morten Høegh
Styremedlem


Isabella Alveberg
Styremedlem


Gunnar Oveland
Styremedlem


Eirik Thrygg
Daglig leder