



Redegjørelse etter åpenhetsloven

1. Innledning

Clarksons Real Estate Investment Management AS ("CREIM") er en forvalter for alternative investeringsfond med tillatelse etter lov om forvaltning av alternative investeringsfond § 2-2.

Tillatelsen omfatter både porteføljeforvaltning og risikostyring.

CREIM er omfattet av lov om virksomheters åpenhet og arbeid med grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold («Åpenhetsloven»).

I henhold til § 4 har CREIM en plikt til å utføre aktsomhetsvurderinger i tråd med OECDs retningslinjer for flernasjonale selskaper.

Følgende områder omfattes av OECDs aktsomhetsvurderinger for ansvarlig næringsliv:

- Menneskerettigheter
- Sysselsetting og forholdet mellom partene i arbeidslivet
- Miljøvern
- Bekjemping av bestikkelser, tilbud om bestikkelser og pengeutpressing
- Forbrukerinteresser
- Offentliggjøring av opplysninger

Med aktsomhetsvurderinger menes å:

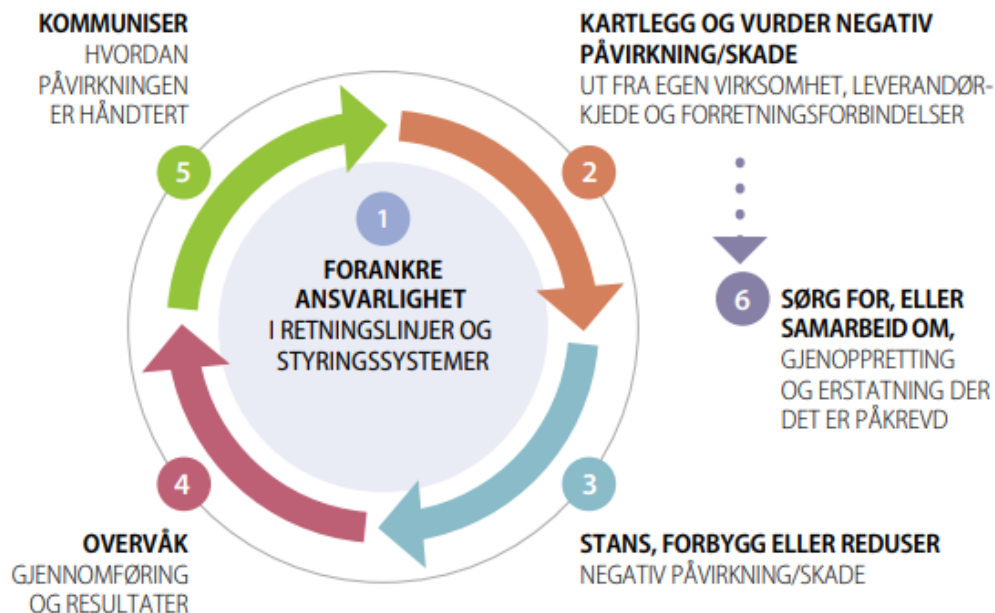
- forankre ansvarlighet i virksomhetens retningslinjer
- kartlegge og vurdere faktiske og potensielle negative konsekvenser for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold som virksomheten enten har forårsaket eller bidratt til, eller som er direkte knyttet til virksomhetens forretningsvirksomhet, produkter eller tjenester gjennom leverandørkjeder eller forretningspartnere
- iverksette egnede tiltak for å stanse, forebygge eller begrense negative konsekvenser basert på virksomhetens prioriteringer og vurderinger etter bokstav b
- følge med på gjennomføring og resultater av tiltak etter bokstav c
- kommunisere med berørte interessenter og rettighetshavere om hvordan negative konsekvenser er håndtert etter bokstav c og d
- sørge for eller samarbeide om gjenoppretting og erstatning der dette er påkrevd



2. Metode for aktsomhetsvurderinger

CREIM gjennomfører aktsomhetsvurderinger etter den risikobaserte modellen i OECDs veileder for aktsomhetsvurderinger for ansvarlig næringsliv. Vurderingene er en løpende prosess som følger de seks trinnene som er illustrert under: forankring av ansvarlighet, kartlegging og vurdering av faktiske og potensielle negative konsekvenser, stansing, forebygging eller begrensning av slike konsekvenser, oppfølging av gjennomføring og resultater, kommunikasjon med berørte interessenter, samt gjenoppretting der dette er påkrevd.

Aktsomhetsvurderingene er risikobaserte. CREIM prioriterer innsatsen der risikoen for alvorlige negative konsekvenser er størst, vurdert ut fra konsekvensens alvorlighetsgrad og sannsynlighet. Vurderingene oppdateres minst årlig og ved vesentlige endringer, for eksempel ved nye leverandørforhold, oppstart av bygge- og rehabiliteringsprosjekter, eller ved erverv og avhending av eiendom i fond under forvaltning.



3. Redegjørelse for aktsomhetsvurderinger

3.1 Forankring av ansvarlighet

Styret har det overordnede ansvaret for implementeringen av selskapets forpliktelser etter Åpenhetsloven. Selskapets har utarbeidet følgende prosedyrer for håndtering av åpenhetsloven.

- Retningslinjer for ivaretagelse av grunnleggende menneskerettigheter
- Etske retningslinjer for leverandører og forretningspartnere

Videre har selskapet implementert retningslinjer og rutiner innenfor følgende områder.

- Anti-korrupsjon og bestikkelser



- Retningslinjer og rutiner, herunder etiske retningslinjer
- Data- og cybersikkerhet
- Forebygging av markedsmanipulasjon
- Forebygging av mobbing og trakassering
- Sanksjoner
- Unngåelse av skatteunndragelse

3.2 Risiko knyttet til egen virksomhet

CREIM yter tjenester etter lov om forvaltning av alternative investeringsfond og er underlagt tilsyn av Finanstilsynet.

CREIM har 4 ansatte. Selskapet er underlagt arbeidsmiljøloven. Selskapets ansatte har helseforsikring og samtlige ansatte tilbys helsesjekk via bedriftshelsetjenesten hos Volvat.

Varsling

Selskapet har innført en varslingspolicy, kjent som Whistleblowing Policy, som gir ansatte, direktører, innleid personell og rådgivere muligheten til å rapportere mistenkt mislighold, ulovlige handlinger eller manglende etterlevelse av interne regler og retningslinjer. Denne policyen gir en mekanisme der bekymringer kan meldes konfidensielt og anonymt. Policyen omfatter brudd i samsvar med Lov om åpenhet. Alle ansatte har et ansvar for å overholde regelverket og må rapportere hvis noen handler i strid med lover, forskrifter og interne og eksterne retningslinjer, inkludert brudd på Lov om åpenhet.

Likestilling og mangfold

I henhold til likestillingsindikatoren er finansbransjen generelt blitt bedre i forhold til likestilling. I dag er hver tredje leder i finansnæringen kvinne. Selskapet har 4 ansatte, som alle er menn.

Selskapet følger videre prinsippet om like lønn for likt arbeid.

Risiko knyttet til forvaltning av alternative investeringsfond

Forvaltning av alternative investeringsfond

CREIM forvalter fem alternative investeringsfond, hvor samtlige har mandat til å investere i eiendom. Eiendomsbransjen er identifisert som en sektor med iboende risiko for brudd på grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold, særlig i tilknytning til leverandørkjeder og tjenesteleverandører.

Som en del av sine aktsomhetsvurderinger har CREIM identifisert at det foreligger særlig risiko knyttet til arbeidstakerrettigheter hos tjenesteleverandører til eiendomsselskaper. Dette gjelder spesielt aktører innen bransjer som ikke krever formell utdanning, og hvor det historisk har vært utfordringer knyttet til sosial dumping og arbeidslivskriminalitet. Eksempler på dette inkluderer bruk av arbeidskraft uten korrekt rapportering av skatt, arbeidsgiveravgift, trygdeavgift og merverdiavgift.

Selskapet arbeider systematisk med å kartlegge og følge opp slike risikoforhold i tråd med kravene i Åpenhetsloven, og stiller krav til sine samarbeidspartnere og leverandører om etterlevelse av grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold.



Selskapet er underlagt hvitvaskingsloven og har etablerte rutiner for risikobasert kundekontroll og løpende oppfølging av forretningsforbindelser, herunder identifisering av reelle rettighetshavere og kontroll mot sanksjons- og PEP-lister. Selv om dette regelverket er adskilt fra åpenhetsloven, gir kundekontrollen kjennskap til selskapets motparter og bidrar dermed til å redusere risikoen for at Selskapet medvirker til kapitalstrømmer fra/til aktører som driver i strid med grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold.

3.3 Risiko knyttet til forretningspartnere og leverandørkjeder

CREIM skal videre klarlegge og vurdere faktiske og potensielle negative konsekvenser for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold gjennom leverandørkjeder og forretningspartnere.

Formålet med aktsomhetsvurderinger etter åpenhetsloven er å unngå å forårsake eller bidra til negativ påvirkning på menneskerettigheter og arbeidsforhold, og forsøke å hindre negativ påvirkning som følge av virksomhetens forretningsvirksomhet, produkter eller tjenester gjennom leverandørkjeder eller forretningspartnere.

Selskapet har en rekke forretningspartnere og leverandører.

Selskapet samarbeider tett med flere selskaper i Clarksons gruppen, hvor risikoen vurderes som lav.

Flere av selskapets forretningspartnere og leverandører er større norske virksomheter som selv er underlagt Åpenhetsloven. Eksempler på dette er selskapets hovedbankforbindelse som er DNB Bank ASA og Telenor for levering av mobilabonnement.

Selskapet benytter Equro Issuer Service AS for føring av andelseierregister/aksjebok for fond under forvaltning.

Equro er pr. i dag ikke underlagt Åpenhetsloven, da de ikke oppfyller kriteriene for større virksomheter. Likevel vurderes risikoen knyttet til disse leverandørene som lav, blant annet på bakgrunn av deres forretningsmodell, tjenestetype og etablerte rutiner for datasikkerhet og compliance. Selskapet har dialog med leverandøren og følger opp relevante forhold som del av egne aktsomhetsvurderinger.

CREIM har kontorlokaler i Munkedamsveien 62C Oslo. Leieforholdet er velregulert med en stor og anerkjent utleier – KLP Eiendom AS.

Samtlige av disse vurderes som lav risiko.

Alle virksomheter som tilbyr renholdstjenester skal være godkjent av Arbeidstilsynet. Det er forbudt å kjøpe renholdstjenester fra virksomheter som ikke er godkjent. Selskapets renholdsleverandør er registrert i Renholdsregisteret til Arbeidstilsynet.

Selskapets kantineleverandør – Evat AS ble i 2022 ISO Sertifisert for ISO 9001 Ledelse, ISO 14001 Miljø og ble i 2024 sertifisert med Svanemerket.



Advokatfirmaer

CREIM benytter regelmessig eksterne advokatfirmaer, blant annet ved juridisk bistand og due diligence i forbindelse med transaksjoner.

Vinteren og våren 2025/2026 gjennomførte Arbeidstilsynet tilsyn med arbeidstidsforholdene til advokatfullmektiger i 12 av landets største advokatfirmaer, som følge av medieomtale av ulovlig lange arbeidsuker og mangelfull registrering av arbeidstid. Flere av CREIMs faste advokatforbindelser – var blant de 12 firmaene som ble kontrollert. Tilsynsrapportene forelå i mai 2026 og avdekket blant annet mangelfull arbeidstidsregistrering og brudd på reglene om overtid, nattarbeid og ukentlig arbeidsfri hos flere av firmaene, herunder pålegg rettet mot samtlige fire av de ovennevnte. Firmaene har frist til 25. september 2026 med å lukke de påpekte forholdene.

CREIM anser forholdet som en relevant risikofaktor knyttet til arbeidsvilkår hos en sentral gruppe rådgivere. CREIM har ikke selv forårsaket eller bidratt til de identifiserte bruddene, men vil følge opp saken overfor de aktuelle advokatforbindelsene. Forholdet vil bli vurdert på nytt i forbindelse med neste års redegjørelse.

Denne redegjørelsen skal oppdateres og offentliggjøres innen 30. juni hvert år og ellers ved vesentlige endringer i virksomhetens risikovurderinger. Den er signert i tråd med reglene i regnskapsloven § 3-5

4. Tiltak og resultater

Selskapet har ikke avdekket faktiske eller potensielle brudd på menneskerettigheter eller anstendige arbeidsvilkår i egen virksomhet eller hos forretningspartnere eller i leverandørkjeden, utover det som nevnt over.

Som varslet i fjorårets redegjørelse har selskapet utviklet ESG-sjekklistene som benyttes ved kjøp av porteføljeselskaper, som del av den tekniske due diligence-gjennomgangen. Sjekklistene omfatter blant annet kartlegging av miljøforhold ved eiendommene. Selskapet vil det kommende året vurdere å utvide sjekklistene slik at de i større grad også fanger opp sosiale forhold på transaksjonstidspunktet.

Oppfølgingen vil rettes der den reelle risikoen ligger – mot tjenesteleverandører til eiendommene (renhold, vakthold, vaktmester m.m.) og entreprenører ved oppgraderings- og utviklingsprosjekter. CREIM stiller krav om grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i forvaltnings- og tjenesteavtaler, og ved bygge- og rehabiliteringsprosjekter krav om etterlevelse av allmenngjøringsloven, begrensning i antall ledd underleverandører og bruk av godkjente underleverandører.

5. Rett til informasjon

Enhver har ved skriftlig forespørsel rett på informasjon fra en virksomhet om hvordan virksomheten håndterer faktiske og potensielle negative konsekvenser etter § 4. Dette omfatter både generell informasjon og informasjon knyttet til en særskilt vare eller tjeneste som virksomheten tilbyr.



Oslo, 30 June 2026

Bjørn Wicklund
Styrets leder

Trond Solli-Sæther
Styremedlem

Snorre Høy
Styremedlem

Hans Martin Haug
Styremedlem

Pål Sandal
Styremedlem

Joachim Bentserud Wingerei
Daglig leder