

REDEGJØRELSE ETTER ÅPENHETSLOVEN

1 BAKGRUNN

Åpenhetsloven pålegger større virksomheter som er hjemmehørende i Norge og som tilbyr varer og tjenester i eller utenfor Norge, å utføre aktsomhetsvurderinger i tråd med OECDs retningslinjer for flernasjonale selskaper, samt å publisere en årlig redegjørelse for aktsomhetsvurderingene.

Niam Core Plus III Holding AS ("**Niam CP III**") omfattes av åpenhetsloven som følge av direkte og indirekte eierskap til selskaper som samlet sett oppfyller lovens terskelverdier som beskrevet under, jf. § 3 a).

Niam CP III eier indirekte aksjene i Nye Gullhaug Torg 4 Eiendom AS ("**GT4**"), som oppfyller lovens terskelverdier alene, og som dermed er direkte omfattet åpenhetsloven. GT4 eies indirekte av Niam CP III gjennom datterselskapet Niam Core-Plus III Nydalen AS ("**Niam CP III Nydalen**"), som dermed også er direkte omfattet av åpenhetsloven, jf. § 3 a).

Niam CP III og alle dets datterselskaper, inkludert de ovennevnte selskapene, omtales i fellesskap som "**Niam Norge**".

Denne redegjørelse gir en beskrivelse av hvordan Niam Norge arbeider med aktsomhetsvurderinger. Styrene i Niam CP III, GT4 og Niam CP III Nydalen godkjenner publiseringen av denne redegjørelsen i henhold til åpenhetsloven for regnskapsåret 2024.

2 OM NIAM NORGE

2.1 Organisasjonsstruktur

Niam CP III er et norsk selskap, og er heleid av det luxembourgske fondet Niam Core Plus III S A R L.

Niam CP III eier direkte og indirekte flere norske aksjeselskaper. Per 31.12.24 bestod strukturen i Niam Norge av syv selskaper, hvorav fire er mellomliggende holdingselskaper. Organisasjonsstrukturen fremgår av organisasjonskartet inntatt som [bilag 1](#). Til sammen tre av selskapene i Niam Norge er omfattet av åpenhetsloven gjennom enten selv å ha en omsetning og balanse som overstiger åpenhetslovens terskelverdier, eller gjennom å direkte eller indirekte eie aksjer i et slikt selskap. Alle selskapene i Niam Norge er imidlertid underlagt de samme rutinene uavhengig av om selskapet er omfattet av åpenhetsloven eller ikke.

Selskapene i Niam Norge har ingen ansatte og forvaltes av Niam AS, som er et datterselskap av det svenske selskapet Niam AB.

Styret i Niam CP III har det overordnede ansvaret for at selskapene i Niam Norge driver sin virksomhet ansvarlig og i henhold til åpenhetslovens krav. Den daglige oppfølgingen og implementeringen av åpenhetsloven ligger hos den lokale eiendomsforvalteren i Niam AS eller hos en ekstern eiendomsforvalter.

2.2 Virksomhet

Niam Norges virksomhet består hovedsakelig av å eie og leie ut eiendommer og lokaler i Norge. Eiendomsporteføljen består av eiendommer som eies av single purpose-selskaper, og som leies ut til aktører som driver ulik form for næringsvirksomhet, herunder kontorvirksomhet, verksted, grossisthandel,

utdanningsvirksomhet etc. I tillegg til å eie og leie ut eiendommer, driver Niam Norge også med utvikling og rehabilitering, ny-erhverv og salg av eiendommer. Niam Norges virksomhet kan derfor deles i tre segmenter; kjøp og salg av eiendommer, eiendomsforvaltning og eiendomsutvikling (inkl. rehabilitering).

2.3 Forankring av arbeidet med menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold

Niam AB har utarbeidet retningslinjer og andre styringsmekanismer som skal ivareta grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. De interne retningslinjene og prosedyrene inkluderer retningslinjer om bærekraft (Sustainability Policy), etiske retningslinjer (Code of Conduct), en likestillingsplan (Equal Opportunity Plan) og en prosedyre for ivaretagelse av grunnleggende menneske- og arbeidstakerrettigheter (Procedure for Safeguarding Human and Labour Rights). Dokumentene oppstiller målsettinger og forpliktelser om at selskapene som forvaltes av Niam AB eller et av dets datterselskaper, herunder Niam Norge, skal sikre respekt for grunnleggende menneske- og arbeidstakerrettigheter i egen virksomhet og leverandørkjede. Dokumentene er vedtatt av styrene i Niam Norge, og gjelder derfor for alle selskapene, uavhengig av om de er direkte omfattet av åpenhetsloven eller ikke.

De etiske retningslinjene er blitt gjort offentlig tilgjengelige og finnes her: www.niam.com.

3 NIAM NORGES LEVERANDØRKJEDE

Niam Norge er helt avhengig av leverandører for å kunne drive sin virksomhet, ettersom ingen av selskapene har ansatte. Leverandørene i Niam Norges leverandørkjede kan deles i fem kategorier, hvorav tre av kategoriene knytter seg til eiendomsforvaltningsvirksomheten og to av kategoriene knytter seg til eiendomsutviklingsvirksomheten:

- 1) Tjenesteleverandører til forvaltningen av Niam Norge, samt kjøp og salg av eiendommer, herunder revisorer, samt juridiske, finansielle og tekniske rådgivere.
- 2) Tjenesteleverandører til forvaltningsvirksomheten, herunder renholdspersonell, elektrikere, vakthold etc.
- 3) Vareleverandører til forvaltningsvirksomheten, herunder leverandører av møbler, kontorrekvisita, IT-utstyr etc.
- 4) Tjenesteleverandører til utviklingsvirksomheten, herunder entreprenører, arkitekter og andre rådgivere.
- 5) Vareleverandører til utviklingsvirksomheten, herunder leverandører av byggematerialer.

Niam Norge har få direkte leverandører. De fleste leverandørene i leverandørkjeden engasjeres av Niam AS eller av en annen stor leverandør til Niam Norge.

Niam AS har det overordnede ansvaret for forvaltningen av selskapene i Niam Norge, samt utviklingen av eiendommene i porteføljen og oppfølging av bygge- og rehabiliteringsprosjekter. Som en del av dette ansvaret gjennomfører Niam AS systematisk kartlegging og risikovurdering av leverandører gjennom følgende prosess:

- **Registrering:** Leverandører med kontrakter over EUR 50.000 registreres i arkivsystemet "Position Green"
- **Kartlegging av risiko:** Det sendes ut strukturerte spørreundersøkelser som kartlegger risiko både i leverandørens egen virksomhet og i deres leverandørkjede
- **Vurdering av risiko:** Svarene fra spørreundersøkelsene danner grunnlaget for Niam AS' overordnede risikovurdering av Niam Norges virksomhet og leverandørkjede

Proessen sikrer at Niam AS opprettholder god kontroll og oversikt over Niam Norges leverandørkjede.

Avantor AS ("**Avantor**"), Newsec Property Asset Management AS ("**Newsec**") og Skagen Eiendomsforvaltning AS ("**Skagen Eiendom**") er engasjert av Niam AS som forvaltere av eiendommene i porteføljen. Leverandører referert til i punkt 2) og 3) ovenfor, engasjeres derfor normalt av et av disse tre selskapene eller av leietakerne på eiendommene. Selskaper i 4Service Gruppen ("**4Service**") er eksempelvis engasjert av Skagen Eiendom for å levere kantine- og renholdstjenester til leietakerne på eiendommen i Stavanger.

Avantor, Newsec, Skagen Eiendom og 4Service er alle store og seriøse aktører. Alle unntatt Skagen Eiendom er direkte omfattet av åpenhetsloven. Morselskapet til Skagen Eiendom, IKM Invest AS, er imidlertid underlagt åpenhetsloven. Avantor, Newsec og 4Service har publisert redegjørelser for 2024, og IKM Invest AS har publisert redegjørelse for 2023. Som ledd i gjennomføringen av Niam Norges aktsomhetsvurderinger, har Niam AS gjennomgått redegjørelsene. Redegjørelsene viser at alle selskapene tar arbeidet med åpenhetsloven på alvor, og at det gjennomføres aktsomhetsvurderinger og risikovurderinger av alle leverandørkjedene. Styrene i Niam Norge legger til grunn at forvalternes risikovurderinger av leverandørene som er engasjert i forbindelse med forvaltningen av Niam Norges eiendommer er dekkende for forholdet mellom Niam Norge og leverandørene.

4 FAKTISKE NEGATIVE KONSEKVENSER OG VESENTLIG RISIKO FOR NEGATIVE KONSEKVENSER

Det er ikke avdekket noen faktiske negative konsekvenser for grunnleggende menneskerettigheter eller anstendige arbeidsforhold ved gjennomgangen av leverandørkjeden i 2024. Det er heller ikke avdekket vesentlig risiko for negative konsekvenser hos noen av leverandørene i Niam Norges leverandørkjede.

Ingen av Niam Norges underleverandører anses som høyrisikoleverandører, men enkelte av underleverandørene opererer innenfor bransjer som har en iboende risiko for brudd på grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. Dette gjelder særlig leverandører av renholdstjenester, samt entreprenører som benyttes i bygge- eller rehabiliteringsprosjekter. Renholdsbransjen er utsatt som følge av at renholdsarbeidere generelt sjelden har høyere utdanning, og at det normalt benyttes en stor andel utenlandsk arbeidskraft som kan innebære at språklige barrierer forhindrer deres forståelse av deres arbeidstakerrettigheter. Bygge- og anleggsbransjen er generelt utsatt for brudd på HMS-regelverket, ettersom arbeidet som utføres ofte er fysisk anstrengende og involverer maskiner og redskaper som krever opplæring.

For å redusere den iboende risikoen som knytter seg til renholdstjenester, har Niam AS valgt å engasjere store og seriøse forvaltningsselskaper til å stå for forvaltningen og driften av eiendommene. Forvaltningsselskapene er forpliktet til å gjennomføre risikovurderinger av leverandørene de engasjerer, og risikoen for negative konsekvenser for grunnleggende menneskerettigheter eller anstendige arbeidsforhold hos leverandører knyttet til forvaltningsvirksomheten anses derfor som svært begrenset.

5 TILTAK OG RESULTATER

Niam AB har vedtatt prosedyren for ivaretagelse av grunnleggende menneske- og arbeidstakerrettigheter for å systematisere arbeidet med aktsomhetsvurderinger og sikre at åpenhetslovens krav etterleves. Dette har ført til en større bevissthet rundt forpliktelsene i åpenhetsloven, samt hvordan Niam AS kan sørge for at forpliktelsene overholdes.

For å kartlegge de faktiske forholdene hos Niam Norges leverandører og underleverandører, har Niam AS sendt ut en spørreundersøkelse til 15 leverandører. Undersøkelsen fokuserer på å identifisere risiko for faktiske og potensielle brudd på grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold, både i egen virksomhet og i leverandørkjeden. Leverandørene har blitt valgt ut ved bruk av en modell for risikovurdering basert på kategoriene land, bransje, størrelse på omsetning, relasjon, sårbarhet, volum/kostnad, tidligere hendelser og transparens. Formålet med spørreundersøkelsen er å få innsikt i blant annet hvordan leverandørene selv arbeider med aktsomhetsvurderinger og hvilke krav de kommuniserer til sine leverandører, samt å identifisere eventuelle faktiske negative konsekvenser for grunnleggende menneskerettigheter eller anstendige arbeidsforhold, eller vesentlig risiko for dette. Ingen av leverandørene som har besvart spørreundersøkelsen har rapportert om faktiske negative konsekvenser for grunnleggende menneskerettigheter eller anstendige arbeidsforhold i egen virksomhet eller leverandørkjede, eller om noen vesentlig risiko for dette. Niam AS planlegger å fortsette å gjennomføre tilsvarende spørreundersøkelser blant utvalgte eksisterende leverandører minst én gang i året.

Risikovurderinger av leverandører til forvaltningsvirksomheten forutsettes håndtert av forvalterne Avantor, Newsec og Skagen Eiendom. For å få bedre kontroll over selskapenes arbeid med aktsomhetsvurderinger, og derigjennom bedre kjennskap til aktørene lenger ned i leverandørkjeden, er det en målsetning å få til årlige oppfølgingsmøter med de ansvarlige i hvert av forvaltningsselskapene for å diskutere arbeidet, eventuelle avvik og håndtering av disse.

30. juni 2025

For Niam Core Plus III Holding AS, Nye Gullhaug
Torg 4 Eiendom AS og Niam Core Plus III Nydalen
AS:

DocuSigned by:

Torstein Bomann-Larsen

4727C5F63D14477...

Torstein Bomann-Larsen

Styreleder

For Niam Core Plus III Holding AS, Nye Gullhaug
Torg 4 Eiendom AS og Niam Core Plus III Nydalen
AS:

DocuSigned by:

Thomas Fiskerstrand

A3073C7A7330406...

Thomas Fiskerstrand

Styremedlem

For Niam Core Plus III Holding AS:

DocuSigned by:

Jonas Victor Wettergren

47DAF29F547047C...

Jonas Victor Wettergren

Styremedlem

For Nye Gullhaug Torg 4 Eiendom AS og Niam Core
Plus III Nydalen AS:

DocuSigned by:

Morten Roland

557B13073297409...

Morten Roland

Styremedlem