

## 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 at datterselskapene samlet sett oppfyller lovens terskelverdier, jf. § 3 a). Datterselskapet Nye Gullhaug Torg 4 Eiendom AS oppfyller lovens terskelverdier alene, og er dermed også omfattet av åpenhetsloven. Nye Gullhaug Torg 4 Eiendom AS' morselskap, Nydalen Kontorbygg AS, dets morselskap, Gt4 Invest AS, og dets morselskap Investorprosjekt 368 AS, omfattes dermed også av åpenhetsloven. De nevnte datterselskapene har gjennomgående styrever.

Redegjørelsen gjelder for Niam CP III og de ovennevnte datterselskapene ("**Niam Norge**"). Styrene i Niam Norge godkjenner publiseringen av denne redegjørelsen i henhold til åpenhetsloven for regnskapsåret 2022.

### 2 OM NIAM NORGE

#### 2.1 Organisasjonsstruktur og virksomhet

Niam CP III er et norsk selskap, men er heleid av det luxembourgske fondet Niam Core Plus III S A R. Niam CP III har flere norske datterselskaper, og fire av dem er direkte omfattet av åpenhetsloven. Niam CP III har ingen ansatte og forvaltes av Niam AS, som er et datterselskap av det svenske selskapet Niam AB. Alle selskaper som forvaltes av Niam AB eller et av dets datterselskaper, omtales i det følgende som "**Niam-konsernet**".

Styret i Niam AB har det overordnede ansvaret for at vi i Niam Norge driver vår 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.

Niam Norges virksomhet består av å eie og leie ut eiendommer og lokaler i Norge. Eiendomsporteføljen vår består av eiendommer som leies ut til ulike bruk av næringsvirksomhet, herunder til kontorvirksomhet, verksted, grossisthandel, utdanningsvirksomhet etc. Leverandørkjeden vår består primært av aktører som yter ulike former for tjenesteyting, herunder renholdspersonell, håndverkere, IT-leverandører etc.

#### 2.2 Retningslinjer

Niam AB har utviklet 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 målsetninger og forpliktelser om at selskapene i Niam-konsernet, herunder Niam Norge, skal sikre respekt for grunnleggende menneske- og arbeidstakerrettigheter i egen virksomhet og leverandørkjede. Dokumentene gjelder for alle norske selskaper i Niam-konsernet, uavhengig av om de er direkte omfattet av åpenhetsloven eller ikke.

# NIAM

Niam Norge er forpliktet til å drive virksomhet med høy etisk standard og i samsvar med gjeldende lover, regler og forskrifter. Av denne grunn oppfordrer vi alle leverandører, partnere og kunder til alltid å varsle om identifisert eller mistenkt uredelig eller uetisk oppførsel.

## 2.3 Risikovurderinger av leverandørkjede

Vi stiller høye krav til etisk forretningsvirksomhet til alle våre leverandører og forretningspartnere. Kravene kommuniseres gjennom våre etiske retningslinjer. Alle leverandører og forretningspartnere er pålagt å underskrive de etiske retningslinjene ved avtaleinngåelse.

Leverandørenes og forretningspartnernes overholdelse av kravene i de etiske retningslinjene sikres ved at nødvendige kontrollmekanismer inntas i alle avtaler. Dette inkluderer blant annet en rett for oss til å gjennomføre stikkprøver og revisjoner, samt en rett til å avslutte kontraktsforholdet dersom brudd på de etiske retningslinjene ikke avhjelper.

Våre etiske retningslinjer er blitt gjort offentlig tilgjengelige og finnes her: [www.niam.com](http://www.niam.com).

Den lokale eiendomsforvalteren i Niam AS har det overordnede ansvaret for å gjennomføre risikovurderinger av leverandørkjeden vår. Det gjennomføres alltid grundige risikovurderinger av leverandørene i målselskapene som en del av due diligence-gjennomgangen ved eiendomskjøp. Risikovurderingene omfatter en gjennomgang av selskapet, styremedlemmene og morselskapet. Leverandørene plasseres i ulike risikokategorier (lav, middels og høy), basert på eventuelle funn i gjennomgangen. Risikokategoriene som leverandørene plasseres i er bestemmende for hvilke tiltak som iverksettes overfor den enkelte leverandøren.

## 3 AVDEKKET RISIKO

Niam AS har gjennomført en risikokartlegging og -vurdering av leverandørkjeden til alle norske selskaper i Niam-konsernet. Det har ikke blitt avdekket noen faktiske negative konsekvenser for menneskerettigheter eller anstendige arbeidsforhold ved gjennomgangen av virksomheten eller leverandørkjeden vår. Ingen av våre nåværende leverandører har blitt kategorisert som "høyrisikoleverandører". Leverandørene som har blitt kategorisert som "middels risiko", overvåkes imidlertid nøye.

Som en aktør innen eiendomsbransjen, har vi identifisert en iboende bransjerisiko knyttet til beskyttelse av arbeidstakerrettigheter blant tjenesteleverandører. Risikoen knytter seg spesielt til tjenesteleverandører som opererer innenfor bransjesektorer som ikke krever noen spesifikk utdanning, og omfatter blant annet risiko for sosial dumping og arbeidslivskriminalitet, herunder at det benyttes arbeidskraft uten at det betales skatt og arbeidsgiver-, trygde og merverdiavgift.

## 4 TILTAK OG RESULTATER

Niam Norge har iverksatt tiltak basert på identifisert risiko og forholdsmessighet. Vi ønsker å bruke vår påvirkningskraft for å sikre respekt for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. Basert på gjennomført risikovurdering av leverandørkjeden, har vi iverksatt tiltak overfor leverandører der vi anslår at risikoen for brudd på menneske- eller arbeidstakerrettigheter er størst, og der vi anslår at vi kan ha en positiv påvirkning.

# NIAM

Etter at vi ble oppmerksomme på de potensielle negative konsekvensene ved bruk av mindre leverandører og leverandører som opererer innenfor bransjesektorer med en iboende risiko for brudd på arbeidstakerrettigheter, har vi iverksatt tiltak for å avhjelpe denne risikoen. Tiltakene vi har iverksatt inkluderer blant annet endringer i de etiske retningslinjene som gjør dem direkte gjeldende for leverandører, samt etablering av en rutine for kartlegging av risiko og vurdering av mindre leverandører før inngåelse av avtaler. Dette inkluderer forslag til konkrete oppfølgingstiltak for de enkelte risikokategoriene. Rutinen for risikokartlegging og -vurdering av mindre leverandører vil bidra til å avdekke kritikkverdige forhold hos potensielle leverandører og forretningspartnere, og medføre at vi avstår fra å inngå avtaler med slike aktører.