

## 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 gjennom datterselskapet Investorprosjekt 368 AS, som eier Gt4 Invest AS, som eier Nydalen Kontorbygg AS, som igjen eier GT4.

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

Denne redegjørelse gir en beskrivelse av hvordan Niam Norge arbeider med aktsomhetsvurderinger. Styrene i Niam Norge godkjenner publiseringen av denne redegjørelsen i henhold til åpenhetsloven for regnskapsåret 2023.

### 2 OM NIAM NORGE

#### 2.1 Organisasjonsstruktur

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

Niam CP III eier direkte og indirekte flere norske aksjeselskaper. Organisasjonsstrukturen fremgår av organisasjonskartet inntatt som [bilag 1](#). Til sammen fem av selskapene i Niam Norge (inkl. Niam CP III) 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 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 3 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-erwerb 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 retningslinjer er blitt gjort offentlig tilgjengelige og finnes her: [www.niam.com](http://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. I regnskapsåret 2023 hadde selskapene i Niam Norge en direkte kommersiell relasjon med til sammen ca. 10 leverandører. Øvrige leverandører i leverandørkjeden er enten engasjert direkte av Niam AS, eller av en 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. 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. Leverdører 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. Alle de nevnte selskapene har publisert redegjørelser for 2022. 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.

#### **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. 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.

Niam AS har heller ikke vurdert at de foreligger noen konkret eller aktuell risiko for HMS-brudd i Niam Norges leverandørkjede, ettersom det ble gjennomført risikovurderinger av entreprenørfirmaene som ble engasjert i forbindelse med rehabiliteringen av eiendommen i Bergen, og det ikke ble avdekket negativ omtale eller publisitet knyttet til firmaene som ble valgt.

#### **5 TILTAK OG RESULTATER**

I forbindelse med åpenhetslovens ikrafttredelse, reviderte Niam AB sine etiske retningslinjer for å tilpasse Niam Norges forpliktelser til åpenhetsloven, samt vedtok prosedyren for ivaretagelse av grunnleggende menneske- og arbeidstakerrettigheter. Dette førte til en større bevissthet rundt forpliktelsene i åpenhetsloven, og at det ble gjennomført risikovurderinger av leverandørene i utviklingsprosjektet som ble påbegynt i 2023.

For å få ytterligere kunnskap om de faktiske forholdene hos Niam Norges leverandører og underleverandører, planlegger Niam AS å utvikle en enkel spørreundersøkelse som skal sendes ut til større leverandører i utviklings- og rehabiliteringsprosjekter. Spørreundersøkelsen skal dekke forhold rundt menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold, og formålet er å få innsikt i hvordan leverandørene selv arbeider med aktsomhetsvurderinger og hvilke krav de kommuniserer til sine leverandører. På denne måten vil Niam AS få bedre kjennskap til forholdene hos Niam Norges leverandører.

For å få ytterligere kontroll over Niam Norges leverandører, vil Niam AS også forsøke å innhente samtykke fra eksisterende leverandører om at Niam ABs Code of Conduct er implementert i leverandøravtalen, samt sørge for

at dette dokumentet inngår som en del av alle nye leverandøravtaler som inngås direkte av selskapene i Niam Norge, eller av Niam AS på vegne av Niam Norge.

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, planlegger Niam AS å sende ut en detaljert spørreundersøkelse til disse selskapene og til 4Services. I tillegg 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.

\*\*\*

26. juni 2024

DocuSigned by:

*Torstein Bomann-Larsen*

4727C5F63D14477...

Torstein Bomann-Larsen

Styreleder

DocuSigned by:

*Thomas Fiskerstrand*

A3073C7A7330406...

Thomas Fiskerstrand

Styremedlem

DocuSigned by:

*Jonas Victor Wettergren*

47DAF29F547047C...

Jonas Victor Wettergren

Styremedlem