

Årsredovisning

Niam Nordic VIII AB

Org. nr. 559342-2735

för räkenskapsåret 1 januari 2024 - 31 december 2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Niam Nordic VIII AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2025-05-23. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 2025-06-26



Henrik Gerdin
Styrelseordförande

2025072300452

Årsredovisning

Niam Nordic VIII AB

Org. nr. 559342-2735

för räkenskapsåret 1 januari 2024 - 31 december 2024

<u>Innehåll</u>	<u>Sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning koncernen	4
Rapport över totalresultatet koncernen	4
Balansräkning koncernen	5
Förändring av eget kapital koncernen	6
Kassaflödesanalys koncernen	7
Resultaträkning moderbolaget	8
Rapport över totalresultatet moderbolaget	8
Balansräkning moderbolaget	9
Förändring av eget kapital moderbolaget	10
Kassaflödesanalys moderbolaget	11
Redovisnings-, värderingsprinciper och noter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Niam Nordic VIII AB, 559342-2735, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Ägarförhållanden

Detta är bolagets tredje verksamhetsår. Bolaget ägs till 98,2 % av Niam AB (556339-0789). Övriga aktieägare är Skruvtallen I AB, org.nr 559349-7190 (1,5%) samt Skruvtallen II AB, org.nr 559349-7281 (0,3%).

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet består i att äga och förvalta fastigheter i Norden genom dotterbolag samt att anskaffa och tillskjuta kapital till sina dotterbolag. Bolaget registrerades oktober 2021 och har sitt säte i Stockholm.

Disclosureförelagningen - Sustainable Financial Disclosure Regulation (SFDR)

SFDR är EU:s förordning om hållbarhetsrelaterade upplysningar (EU 2019/2088) vilken har som syfte att skapa en standard för hur hållbarhetsrisker avseende finansiella produkter ska redovisas. Den första delen av SFDR trädde i kraft den 10 mars 2021. Förordningen syftar till att skapa en mer hållbar finansmarknad genom att öka transparensen kring hållbarhet och hållbarhetsrisker i finansiella produkter samt etablera ett standardiserat rapporteringsformat.

Bolaget klassificeras under Artikel 8 - Främjar miljörelaterade eller sociala egenskaper i SFDR.

Väsentliga händelser under året

Nordic Capital Portfolio

Den 22 februari förvärvades en kontorsfastighet i Stockholm, Kungsholmen Office Property.

Den 26 februari förvärvades Tennispalatset, en välkänd byggnad i Helsingfors innehållande en stor bio och Helsinki Art Museum.

Finland Terraced Portfolio

Den 8 maj förvärvades Finland Terraced Portfolio tillsammans med en lokal operativ partner. Målet är att anskaffa och utveckla radhus i Helsingfors, Tampere och Turku.

Nordic Logistic Portfolio

Den 12 juni förvärvades en logistikfastighet i Jönköping.

I juli ingicks ett Joint Venture-avtal om att utveckla en Logistikfastighet i Örebro. Förväntat tillträde är i Q1 2025.

I april skrevs ett avtal om att förvärva en logistikfastighet i Norge, vilken finansieras via framåtriktad finansiering och framåtriktat åtagande. Förväntat tillträde är vid byggnadens färdigställande i Q3 2025.

Den 12 november förvärvades en logistikfastighet i Norrköping.

Den 3 december förvärvades en strategiskt placerad logistikfastighet i Vestby utanför Oslo.

Finland Healthcare Portfolio

Den 4 juli förvärvades tre fastigheter i Finland, uthyrda till framstående vårdoperatörer.

Stockholm Residential Portfolio

I juni ingicks ett framåtriktat åtagande-avtal avseende byggnation av 155 hyreslägenheter strax utanför Stockholm. Tillträde förväntas ske vid byggnationens färdigställande i Q3 2025.

Den 12 december förvärvades 203 nybyggda bostäder i Barkarby utanför Stockholm.

Den 20 december förvärvades mark i Ursvik utanför Stockholm tillsammans med en Joint Venture-partner. På marken ska 227 hyreslägenheter byggas.

Torggata Bad Property

Den 20 december förvärvades Torggata Bad, en välkänd byggnad i Oslo innehållande bland annat Oslo Street Food och Oslo Bad & Bowling.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

Koncernens resultat och ställning

Översikt, Teur	2024	2023	2021/2022
Hysesintäkter	20 928	2 611	–
Totalresultat	6 071	4 720	-20
Balansomslutning	938 336	227 082	3 328
Förvaltningsfastigheter	849 651	189 203	–

Förslag till disposition av moderbolagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, euro 8 726 705, disponeras enligt följande:

	Belopp i euro
Balanserat resultat	2 767 033
Årets resultat	5 959 673
	8 726 706
Utdelning till aktieägare av klass A	6 108 735
Balanseras i ny räkning	2 617 971
Summa	8 726 706

Styrelsen konstaterar att det efter den föreslagna vinstutdelningen finns full täckning för bolagets bundna egna kapital i enlighet med 17 kap 3 § första stycket aktiebolagslagen. Vinstutdelningen framstår som försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet. Styrelsen har härvid beaktat det aktuella konjunkturläget, historisk utveckling och framtidsprognoser för såväl bolaget som för marknaden.

Styrelsen har granskat bolagets ekonomiska situation och konstaterar, efter närmare överväganden, att en vinstutdelning är försvarlig med hänsyn till försiktighetsprincipen i 17 kap 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen.

Efter vinstutdelningen har bolaget fortfarande en god soliditet, vilket enligt styrelsens bedömning motsvarar de krav som för närvarande kan uppställas för den bransch inom vilken bolaget är verksamt. Bolaget bedöms efter vinstutdelningen ha en tillfredsställande likviditet och ett konsolideringsbehov som kan anses tillgodosett.

Styrelsens bedömning är att vinstutdelningen inte påverkar bolagets möjligheter att fullgöra sina förpliktelser på kort eller lång sikt. Inte heller antas den föreslagna vinstutdelningen påverka bolagets förmåga att göra eventuellt nödvändiga investeringar.

Vid en samlad bedömning av bolagets ekonomiska förhållanden anser styrelsen inga hinder föreligga för att genomföra vinstutdelning till aktieägaren.

Vad beträffar koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalyser samt rapport över förändring av eget kapital med tillhörande noter.

Resultaträkning koncernen

för räkenskapsåret som slutar den 31 december

<i>Teur</i>	<i>Not</i>	<i>2024</i>	<i>2023</i>
Hysesintäkter	2	20 928	2 611
Vidaredebitering till hyresgäster	2	2 211	17
Fastighetskostnader	3	-9 870	-3 254
Driftöverskott		13 269	-626
Övriga kostnader	4	-14 704	-11 493
Orealiserade värdeförändringar av fastigheter	10	36 737	10 946
Rörelseresultat		35 302	-1 174
Finansiella intäkter	5	5 940	487
Finansiella kostnader	5	-27 445	-2 510
Finansnetto		-21 506	-2 023
Bokslutsdispositioner			
Erhållet/lämnat koncernbidrag	29	6 109	4 605
		6 109	4 605
Resultat före skatt		19 905	1 408
Skatt på årets resultat	6	-10 038	1 180
Årets resultat		9 867	2 587
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		9 788	2 563
Innehav utan bestämmande inflytande		79	24
Total		9 867	2 587

Rapport över totalresultat

	<i>2024</i>	<i>2023</i>
Periodens resultat	9 867	2 587
Poster som kommer att omföras till årets resultat		
Omräkningsdifferens	-3 796	2 133
Övrigt totalresultat	-3 796	2 133
Periodens totalresultat	6 071	4 720
Hänförligt till:		
Moderbolagets aktieägare	5 992	4 696
Innehav utan bestämmande inflytande	79	24
Total	6 071	4 720

2025072300455

Balansräkning koncernen

per 31 december

<i>Teur</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	7	4 532	4 535
Inventarier	9	457	238
Förvaltningsfastigheter	10	849 651	189 203
Finansiella tillgångar	22	61	5
Uppskjutna skattefordringar	13	4 934	1 934
Summa anläggningstillgångar		859 635	195 914
Omsättningstillgångar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	3 606	1 712
Derivat	22	209	–
Terminskontrakt	22	5 213	–
Hysesfordringar och övriga kortfristiga fordringar	15	29 225	10 241
Kassa och bank	16	40 450	19 214
Summa omsättningstillgångar		78 702	31 168
SUMMA TILLGÅNGAR		938 336	227 082
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital		3	3
Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat		8 711	5 734
Innehav utan bestämmande inflytande		10 482	9 409
Summa eget kapital		19 196	15 147
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	17, 20	400 984	89 585
Leasingskulder	18	22 882	206
Kapitalandelslån	21	239 155	102 643
Övriga långfristiga skulder		140	137
Uppskjuten skatteskuld	13	14 484	1 438
Övriga avsättningar		705	–
Summa långfristiga skulder		678 351	194 008
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	17, 20	214 869	–
Derivat	22	1 339	1 097
Leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder	19	19 785	14 338
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	4 796	2 492
Summa kortfristiga skulder		240 789	17 927
Summa skulder		919 139	211 935
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		938 336	227 082

2025072300456

Förändring av eget kapital, koncernen

<i>Teur</i>	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Valuta- omräknings- reserv	Balanserad vinst	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Eget kapital 2022-12-31	3	-	-	-20	-	-17
Årets resultat				2 563	24	2 587
Övrigt totalresultat			2 133			2 133
Årets totalresultat	-	-	2 133	2 563	24	4 720
<i>Transaktioner med ägare</i>						
Tillskjutet från aktieägare		1 058				1 058
Tillskjutet från innehav utan bestämmande inflytande					9 384	9 384
Eget kapital 2023-12-31	3	1 058	2 133	2 543	9 409	15 145
Eget kapital 2023-12-31	3	1 058	2 133	2 543	9 409	15 145
Årets resultat				9 788	79	9 867
Övrigt totalresultat			-3 796			-3 796
Årets totalresultat	-	-	-3 796	9 788	79	6 071
<i>Transaktioner med ägare</i>						
Tillskjutet från aktieägare		1 424				1 424
Distribuerat till aktieägare				-4 439		-4 439
Tillskjutet från innehav utan bestämmande inflytande					994	994
Eget kapital 2024-12-31	3	2 482	-1 663	7 893	10 482	19 196

2025072300457

Kassaflödesanalys koncernen

för räkenskapsåret som slutar den 31 december

<i>Teur</i>	<i>Not</i>	<i>2024</i>	<i>2023</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		19 905	1 408
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivning inventarier	9	98	52
Avskrivning låneuppläggningsavgifter	5	1 136	27
Resultat från omvärdering av fastigheter	10	-36 737	-10 946
Avsättningar för räntefinansieringsintäkt	5	-185	-1
Avsättningar för räntefinansieringskostnad	5	19 522	1 398
Resultat från omvärdering kapitalandelslån	5	5 671	-
Resultat från omvärdering av derivat	5	-5 139	1 080
Kursvinster/förluster	5	-510	-71
Övriga ej kassaflödesgenererande poster		1 026	-8 386
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		4 787	-15 440
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		-24 622	-8 613
Förändring av kortfristiga skulder		5 069	9 533
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital		-14 766	-14 520
Betalda räntor		-9 651	-556
Erhållna räntor		185	-74
Betald skatt		-135	-4
Kassaflödet från den löpande verksamheten		-24 366	-15 153
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag med avdrag för likvida medel	8	-	-21 520
Förvärv inventarier	9	-374	-309
Förvärv fastigheter och investeringar	10	-615 536	-147 016
Förvärv finansiella tillgångar	22	-56	31
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-615 966	-168 813
Finansieringsverksamheten			
Kapitaltillskott		1 424	1 058
Erhållet aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande		994	9 384
Upptagna lån		675 172	193 096
Amortering lån		-15 727	-
Förändring långfristiga skulder		4	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		661 867	203 539
Årets kassaflöde		21 534	19 572
Likvida medel vid årets början	16	19 214	10
Kursdifferens likvida medel		-299	-368
Likvida medel vid årets slut	16	40 449	19 214

2025072300458

Resultaträkning moderbolaget

för räkenskapsåret som slutar den 31 december

<i>Teur</i>	<i>Not</i>	<i>2024</i>	<i>2023</i>
Övriga kostnader	4	-11 787	-10 772
Rörelseresultat		-11 787	-10 772
Finansiella intäkter	5	20 413	10 762
Finansiella kostnader	5	-14 233	-1
Resultat från andelar i koncernföretag	5	5 407	-
Finansnetto		11 587	10 761
Bokslutsdispositioner			
Erhållet/lämnat koncernbidrag	29	6 160	4 737
Resultat före skatt		5 960	4 726
Skatt på årets resultat		-	-
Årets resultat		5 960	4 726

Rapport över totalresultat

Periodens resultat	5 960	4 726
Övrigt totalresultat	-	-
Totalt övrigt totalresultat	-	-
Periodens totalresultat	5 960	4 726

2025072300459

Balansräkning moderbolaget

per 31 december

<i>Teur</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i koncernföretag	11	437 706	107 533
Summa anläggningstillgångar		437 706	107 533
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	12, 24	8 251	136
Övriga fordringar	15	6 109	4 617
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	3 478	1 616
Kassa och bank	16	9 947	1 759
Summa omsättningstillgångar		27 785	8 128
SUMMA TILLGÅNGAR		465 491	115 661
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		3	3
Balanserat resultat		2 767	1 056
Årets resultat		5 960	4 726
Summa eget kapital		8 730	5 785
Skulder			
Långfristiga skulder			
Kapitalandelslån	21	239 155	102 643
Summa långfristiga skulder		239 155	102 643
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	19	2 236	1 870
Skulder till koncernföretag	24	8 933	128
Kortfristiga räntebärande skulder	17	204 635	–
Övriga kortfristiga skulder	19	–	3 449
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 803	1 787
Summa kortfristiga skulder		217 606	7 234
Summa skulder		456 761	109 877
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		465 491	115 661

2025072300460

Förändring av eget kapital, moderbolaget

<i>Teur</i>	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2023-01-01	3	–	-1	2
Årets resultat			4 726	4 726
Övrigt totalresultat	–	–	–	–
Årets totalresultat	3	–	4 725	4 728
Aktieägartillskott	–	1 057	–	1 057
Eget kapital 2023-12-31	3	1 057	4 725	5 785

<i>Teur</i>	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2024-01-01	3	1 057	4 725	5 785
Årets resultat			5 960	5 960
Övrigt totalresultat	–	–	–	–
Årets totalresultat	3	1 057	10 684	11 744
Aktieägartillskott		1 424		1 424
Utdelning till aktieägare	–	–	-4 439	-4 439
Eget kapital 2024-12-31	3	2 481	6 245	8 730

2025072300461

Kassaflödesanalys moderbolaget

för räkenskapsåret som slutar den 31 december

<i>Teur</i>	<i>Not</i>	<i>2024</i>	<i>2023</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		5 960	4 726
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avsättningar för räntefinansieringskostnader	5	7 564	1
Avsättningar för räntefinansieringsintäkter	5	-280	-
Kursvinster/förluster	5	-660	-93
Verkligt värdeförändring av aktier i koncernföretag	11	-19 472	-10 303
Verkligt värdeförändring av kapitalandelslån	21	5 671	-3 619
Erhållen ränta		280	25
Erlagd ränta		-6 151	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-7 088	-9 264
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		-15 911	-3 086
Förändring av kortfristiga skulder		5 016	4 005
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital		-17 983	-8 345
Investeringsverksamheten			
Lämnade aktieägartillskott	11	-310 701	-97 217
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-310 701	-97 217
Finansieringsverksamheten			
Tillskjutet kapital från aktieägare		1 424	1 059
Ökning av kapitalandelslån	21	130 841	106 262
Upptagna lån	17	204 635	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		336 900	107 321
Årets kassaflöde		8 216	1 759
Likvida medel vid årets början	16	1 759	3
Kursdifferens likvida medel		-28	-3
Likvida medel vid årets slut	16	9 947	1 759

2025072300462

Redovisningsprinciper och noter

Alla belopp i Teur om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmän information

Detta är bolagets tredje verksamhetsår. Bolaget ägs till 98,2 % av Niam AB (556339-0789).

Övriga aktieägare är Skruvtallen I AB, org.nr 559349-7190 (1,5%) samt Skruvtallen II AB, org.nr 559349-7281 (0,3%).

Syftet med bolagets verksamhet är att (i) förvärva, förvalta samt avyttra fastigheter i Norden och (ii) uppfylla ägarens avkastningskrav och aktivt bidra i verksamheten med ägandeskap, hyresfrågor, utveckling, finansiering och försäljning av fastighetsportföljerna.

Koncernens finansiella rapporter för räkenskapsåret som slutade 31 december 2024 inkluderar moderbolaget Niam Nordic VIII AB och alla dess dotterbolag - tillsammans Koncernen.

Grunder för redovisningen

Räkenskaper har upprättats enligt de av EU antagna IFRS redovisningsstandarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC). Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation. RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Räkenskaperna är upprättade baserat på verkligt värde för förvaltningsfastigheter, mark, byggnader och finansiella derivat, nominellt värde för uppskjuten skatt samt anskaffningsvärde för restera poster.

De finansiella rapporterna är redovisade i euro för både koncernen och moderbolaget och alla värden är avrundade till närmaste tusental om inget annat anges.

Förutsättningar vid upprättande av de finansiella rapporterna

Koncernredovisningen har upprättats med utgångspunkt av anskaffningsvärde med undantag för förvaltningsfastigheter, mark och byggnader och derivatinstrument som tas upp till verkligt värde. De redovisningsprinciper som använts har tillämpats konsekvent på resultatet, andra vinster och förluster, tillgångar, skulder och kassaflöde inom de enheter som ingår i koncernredovisningen.

Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder innehåller poster som förväntas att realiseras, eller som förfaller mer än tolv månader från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder innehåller poster som förväntas att realiseras, eller regleras mindre än tolv månader från balansdagen.

Fortlevnadsprincip

Räkenskaperna är upprättade baserat på antagande om koncernens fortlevnad. Ledningen känner inte till några väsentliga osäkerheter rörande händelser eller förutsättningar som skulle utgöra ett hot mot koncernens fortlevnad. Redovisningsprinciperna har konsekvent använts i de bolag som ingår i koncernens finansiella rapporter.

Transaktionsvolymerna i Norden under 2024 har ökat mer än på den europeiska marknaden, med en uppgång på 25%. Uppgången var dock ojämn mellan länderna, med ökningarna om 66% och 45% i Norge respektive Sverige, medan Danmark och Finland visade mindre tillbakagångar på under 10%. Ökningarna berodde framför allt på bättre makroekonomiska förutsättningar samt klimatet på de finansiella marknaderna.

Nettoinflödet av utländskt kapital till Norden är fortsatt positivt - en trend sedan ca 10 år tillbaka. Det finns dock regionala skillnader där Sverige och Danmark erfarit svagt negativt inflöde för första gången sedan 2016.

Inflationen i Norden ligger i snitt runt 2% och förväntas ligga kvar på samma nivåer under 2025 och 2026. BNP förväntas öka i samtliga nordiska länder, med i snitt 2,2% under 2025 och 2,4% under 2026.

Niam har regelbundna diskussioner med fondens långgivare om de tillgångar som utgör säkerhet för lånen. Ledningen anser att fonden har tillräcklig likviditet och även möjlighet att kalla på ytterligare investerarkapital för att möta sina åtaganden mot långgivarna i minst 12 månader framåt. Upprättandet av dessa räkenskaper baserat på antagande om koncernens fortlevnad är därför korrekt, eftersom fonden förväntas fortsatt kunna fullgöra sina åtaganden i tid.

Väsentliga bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver bedömningar och uppskattningar samt antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Det slutliga utfallet kan avvika från resultatet av dessa uppskattningar och bedömningar.

Förvaltningsfastigheter

Koncernen värderar förvaltningsfastigheter till verkligt värde, vilket utgörs av värdet till vilket en tillgång kan överlåtas mellan kunniga pa som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs i enlighet med internationella värderingsstandarder. Värderingsmetoden utgörs av diskonterade kassaflöden (DCF) alternativt Equivalent yield method, vilken överensstämmer med IFRS 13 Värdering till verkligt värde. Värdering av fastigheterna till verkligt värde baseras på det mest fördelaktiga nyttjandet av fastigheten. Värdet till fastigheterna är hänförligt till nivå 3 enligt IFRS värderingshierarki.

Enligt diskonteringsmetoden ("DCF-metoden") uppskattas en fastighets marknadsvärde baserat på diskonterade kassaflöden som en fastighet väntas generera. I tillägg till detta ingår även det uppskattade marknadsvärdet på obebyggd mark och byggrätter. De väsentliga bedömningarna och uppskattningarna gällande detta ligger i framtagnanden av diskonteringräntan samt uppskattande av framtida kassaflöden. Se not 10 för mer information angående de uppskattningar och antaganden som har använts.

Operationella leasingåtaganden - Koncernen som leasegivare

Koncernen har ingått hyresavtal gällande sina förvaltningsfastigheter. Koncernen har bedömt, baserat på utvärdering av villkoren för avt såsom att leasingperioden inte utgör en väsentlig del av fastigheternas ekonomiska livslängd, att koncernen behåller alla betydande risk och fördelar med att äga dessa fastigheter och redovisar därför kontrakten som operationell leasing. Se not 10 för mer information.

Skatt

Osäkerhet föreligger avseende tolkning av komplexa skatteregler, förändringar i skattelagar och värdet och tidsfaktorn i framtida beskattningsbar inkomst. Avsättningar baseras på realistiska bedömningar av potentiella skattekonsekvenser i respektive land där koncernen bedriver verksamhet. Avvikelse i tolkningarna kan uppstå av många anledningar beroende på förutsättningarna i respektive koncernföretags hemvist.

Beträffande beräkning av uppskjuten skatt föreligger även osäkerhet kring framtida applicerbar skattesats på de temporära skillnaderna och även kring möjligheten att identifiera uppskjutna skattefordringar. Enligt redovisningsprinciperna ska uppskjuten skatt beräknas utifrån nominellt värde utan diskontering, dvs den nominella skattesatsen. Aktuell skatt är oftast avsevärt lägre på grund av möjligheten sälja fastigheterna på ett skatteeffektivt sätt och delvis på grund av tidsfaktorn. Se not 6 för skattenot 2024.

Nya och ändrade IFRS-standarder som har tillämpats från och med 2024

Följande IFRS-standarder, som träder i kraft den 1 januari 2024, har noterats och beaktats

a) ha inverkan på fondens finansiella rapporter som beskrivs i not 1 i denna rapport:

Ändringar i IAS 1 - Långfristiga skulder med kovenanter

Ändringar i IAS 1 - Klassificering av skulder som kortfristiga eller långfristiga

b) ha ingen väsentlig inverkan på fondens finansiella rapporter:

Ändringar i IFRS 16 - Leasingskuld vid försäljning och leaseback

Ändringar i IAS 7 och IFRS 7 - Leverantörsfinansiering

IFRS-standarder som träder i kraft 2025 och senare

Följande IFRS-standarder, som träder i kraft den 1 januari 2025 och senare, har noterats och beaktats

a) ha väsentlig påverkan på fondens finansiella rapporter:

IFRS18 Presentation and Disclosure in Financial Statements ska tillämpas för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2027 eller sena EU har ännu inte antagit denna IFRS, men beräknas göra det innan den träder i kraft.

b) vara utan väsentlig påverkan på fondens redovisning och finansiella ställning:

Ändringar i IAS 21 - Effekter av ändrade valutakurser

Utformning av finansiella rapporter och upplysningar om redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper och annan information som presenteras i årsredovisningen, har bedömts vara relevanta och materiella för anv
Följande har tagits i beaktande vid bedömningen om informationen är relevant och materiell:

- Användarna av årsredovisningen är bekanta med och har en förståelse för IFRS
- Ändrade redovisningsprinciper
- IFRS-principer som tillåter mer än ett alternativ
- Områden som saknar standardiserade redovisningsprinciper
- Områden som kräver komplex redovisning
- IFRS-principer som kräver väsentliga bedömningar och antaganden

Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder som härror från en enda transaktion

När en transaktion, vid första redovisningstillfället, ger upphov till lika stor uppskjuten skattefordran som uppskjuten skatteskuld, redovis
uppskjuten skatt på de temporära skillnaderna både på tillgång- och skuldsidan, även om nettoeffekten är noll.

Klassificering av skulder som kort- eller långfristiga samt långfristiga skulder med kovenanter

En skuld är klassificerad som långfristig om det föreligger en rättighet att skjuta upp betalning av skulden i 12 månader eller mer från bc
Om det finns en kovenant i låneavtalet, som inte är uppfylld på bokslutsdatum, kommer skulden klassas som kortfristig.
Om det finns en risk att en kovenant ej kommer att uppfyllas efter bokslutsdatum, med återbetalningskrav inom 12 månader från bokslu
som följd, kommer detta upplysas om i noterna.

Övriga nya standarder, ändringar eller tolkningar

Övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvar
inte påverka Niam Nordic VIII AB:s resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar räkenskaperna för moderbolaget och dess dotterbolag per den 31 december 2024. Kontroll uppnås när
koncernen är exponerad för eller har rättigheter till rörlig avkastning ifrån investeringsobjektet och har förmågan att påverka avkastninge
genom sitt inflytande.

Dotterbolag

Dotterbolag är de bolag (inklusive special purpose entities) som kontrolleras av moderbolaget. Kontroll föreligger när moderbolaget
har direkt eller indirekt bestämmande inflytande, vilket innebär rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att
erhålla ekonomiska fördelar. Vid bedömning av huruvida kontroll föreligger medräknas potentiella röstberättigade aktier. Dotterbolagens
finansiella rapporter upprättas avseende samma period som moderföretaget enligt konsekventa redovisningsprinciper och ingår i
koncernens finansiella rapporter från och med när kontroll uppstår till och med när kontroll upphör.

Innehav utan bestämmande inflytande

Innehav utan bestämmande inflytande motsvaras av den del av nettoresultatet och nettotillgångarna i ett dotterbolag som inte ägs av
koncernen. Innehav utan bestämmande inflytande redovisas separat i resultaträkningen och inom koncernens eget kapital i
balansräkningen men särredovisat från moderbolagets eget kapital.

Transaktioner som elimineras vid konsolidering

Koncerninterna mellanhavanden och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner elimineras vi
upprättandet av koncernredovisningen.

Klassificering av förvärv

Koncernen förvärvar dotterföretag som äger fastigheter. I samband med förvärvet görs bedömning om förvärvet avser en rörelse. Ett
rörelseförvärv föreligger när en verksamhet med personal i tillägg till fastigheten förvärvas. Bedömningen baseras på till vilken del väser
processer förvärvats och särskilt till förekomst av tillhörande tjänster (t ex underhåll, renhållning, säkerhet, redovisning etc.)
inkluderande förekomsten av personal. Väsentligheten av dessa tillhörande tjänster bedöms utifrån klagöranden i
IAS 40 *Förvaltningsfastigheter*. Om förvärvet av dotterbolaget inte utgör ett rörelseförvärv sker konsolideringen som ett förvärv av en gr
tillgångar och skulder (förvärv av tillgångar). Förvärvskostnaderna vid förvärv av tillgångar fördelas på förvärvade tillgångar och skulder
baserat på deras relativa maknadsvärde. Ingen goodwill eller uppskjuten skatt redovisas.

Utländsk valuta**Transaktioner i utländsk valuta**

Den funktionella valutan är euro som även utgör presentationsvaluta.

Transaktioner i annan valuta omräknas till euro enligt dagskurs. Monetära tillgångar och skulder i annan valuta än euro omräknas till balansdagens kurs. Omräkningsdifferenser redovisas i resultaträkningen. Icke-monetära tillgångar och skulder omräknas till historisk kurs vid transaktionstillfället. Icke-monetära tillgångar och skulder i annan valuta än euro som redovisas till verkligt värde omräknas till kursen vid fastställandet av verkligt värde.

Omräkning av utländska dotterbolag

Tillgångar och skulder i utländska dotterföretag omräknas till balansdagskurs. Resultaträkningen från utländska verksamheter omräknas årets genomsnittskurs. Omräkningsdifferenser redovisas som en egen del i eget kapital och ingår i övrigt totalresultat.

Närstående

Niam klassar, i enlighet med Årsredovisningslagen (1995:1554), närstående parter som alla dotterbolag i koncernen, inklusive dess ledningspersoner och dess familjemedlemmar samt varje part som har möjlighet att påverka bolaget, har äganderätten, kontrollen eller gemensam kontroll över bolaget.

Verkligt värde-värdering

Verkligt värde är det pris som skulle erhållas vid en försäljning av en tillgång eller den ersättning som skulle erläggas för att överföra en skuld i en "normal" transaktion mellan marknadsaktörer vid tillfället då värdering görs. Värdering till verkligt värde är baserat på antagan att den marknad som avses är den primära marknad som tillgången eller skulden handlas på. Om en sådan marknad inte finns ska i stället den mest förmånliga marknaden användas.

En annan förutsättning är att verkligt värde är marknadsbaserat och inte företagsbaserat, det vill säga de antaganden som används vid värdering ska vara de antaganden marknadsaktörerna skulle göra och inte det enskilda företagets bedömning.

För exempelvis icke-finansiella tillgångar innebär detta att det enskilda företagets syfte med innehavet inte beaktas utan att det är de antaganden bland marknadsaktörer som maximerar högst värde för det tilltänkta användningsområdet (highest and best use) som ska användas.

Koncernen använder värderingstekniker som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna och där tillräckliga uppgifter finns tillgängliga för att mäta verkligt värde, maximera användningen av relevanta observerbara data och minimera användningen av icke observerbara indata.

Nivå 1

Noterade, ojusterade, priser på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder som koncernen har tillgång till vid värderingstidpunkten.

Nivå 2

Andra indata än de noterade priser som ingår i nivå 1, vilka är direkt eller indirekt observerbara för tillgångar och skulder.

Nivå 3

Icke observerbara indata för tillgångar och skulder.

2025072300467

Finansiella instrument**Derivatinstrument**

Koncernen använder derivatinstrument för att säkra sin exponering mot valuta- och ränterisker som härrör från operationella och finansiella aktiviteter samt investeringsverksamheten. I enlighet med koncernens finanspolicy innehas eller utfärdas ej derivatinstrument för handelsändamål. Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning.

Derivatinstrument redovisas till verkligt värde. Den vinst eller förlust som uppkommer vid omvärdering till verkligt värde redovisas direkt resultaträkningen.

Verkligt värde på finansiella derivat är det uppskattade beloppet koncernen skulle erhålla eller betala för att avsluta det finansiella instrumentet på balansdagen, med hänsyn taget till aktuella räntor och kreditvärdigheten hos dess motparter. Det verkliga värdet är det noterade marknadspriset på balansdagen, dvs. nuvärdet av det noterade terminspriset.

Finansiella tillgångar klassificeras i olika kategorier, varav vissa värderas till upplupet anskaffningsvärde och andra till verkligt värde. För att bedöma hur finansiella instrument ska redovisas måste ett bolag se till de kontraktuella kassaflödena samt affärsmodellen under vilket instrumentet hålls. För finansiella skulder som redovisade till verkligt värde så redovisas den del av verkligtvärdeförändringen som är hänförlig till den egna kreditrisken i övrigt totalresultat.

Första redovisningstillfället och efterföljande värdering av finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde på den dag då kontraktet ingås och därefter omvärderas det till verkligt värde. Derivat redovisas som tillgångar när det verkliga värdet är positivt och som skulder när det verkliga värdet är negativt.

Bortbokning av finansiella instrument

Ett finansiellt instrument tas bort från balansräkningen när koncernen inte längre kontrollerar rättigheterna i de finansiella instrumenten, vilket vanligen sker vid avyttring eller när allt kassaflöde hänförligt till det finansiella instrumentet överförs till en utomstående tredje part.

Finansiella tillgångar

Övriga finansiella tillgångar redovisas som finansiell tillgång till verkligt värde. Övriga finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när koncernen inte längre kontrollerar rättigheterna vilket normalt sker när tillgången avyttras.

Hyresfordringar och övriga fordringar

Kortfristiga fordringar redovisas som hyresfordringar och övriga fordringar. Hyresfordringar och övriga fordringar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för osäkra fordringar. Avsättning görs när det finns objektiva bevis för att koncernen inte kommer att kunna återkräva fordringar i sin helhet. Fordringar skrivs av när sannolikheten för återvinning bedöms vara osannolik.

Räntebärande skulder

Skulder till kreditinstitut redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Räntebärande lån redovisas som kortfristigt om lånet förfaller till betalning eller till den del det amorteras inom ett år.

Lånekostnader

Lånekostnader aktiveras och skrivs av över lånets livslängd.

Kapitalandelslån

Koncernens kapitalandelslån är lån till moderbolaget från fondens investerare och klassificeras och redovisas som finansiella skulder. Kapitalandelslånet värderas till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas över resultaträkningen. Lånet ger inte investerarna rätt Avkastning/återbetalning av kapitalandelslånet beror på fondens ekonomiska resultat.

Leverantörsskulder och övriga skulder

Leverantörsskulder och övriga skulder redovisas till anskaffningskostnad. Upplupna kostnader, förutbetalda intäkter och kortfristiga skulder redovisas på samma sätt som leverantörsskulder och övriga skulder.

Förutbetalda intäkter

Förutbetalda intäkter är intäkter som avser framtida perioder där betalning erhållits i förskott och där intäkten ännu ej uppfyller kriterierna för att redovisas som intäkt i resultaträkningen.

2025072300468

Förvaltningsfastigheter

Med förvaltningsfastigheter avses fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Förvaltningsfastigheterna redovisas vid förvärvet till anskaffningskostnad inklusive förvärvskostnader. Efterföljande redovisning av förvaltningsfastigheter sker till verkligt värde. Värdering sker minst en gång om året av ett externt, oberoende värderingsföretag som har relevanta och erkända professionella kvalifikationer och erfarenhet av den geografiska belägenheten och typ av fastighet som värdering avser. Verkligt värde baseras på marknadsvärde, vilket utgörs av det värde som en fastighet kan avyttras till på värderingsdagen mellan villiga och kunniga köpare och säljare på armlängds avstånd utan tvång och under försiktig bedömning.

Värderingarna genomförs med beaktande av nettot av de årliga hyresintäkterna med avdrag för direkta fastighetskostnader och underhållskostnader. Vid DCF-metoden sker diskontering av nettoflödet utifrån en diskonteringsränta som beaktar risk.

När marknadsvärdet fastställs genom kapitaliseringsmetoden divideras driftöverskottet med avkastningskravet i procent för att erhålla marknadsvärde. Skillnaden mellan bruttohyresintäkterna och nettohyresintäkterna inkluderar de kostnader som används vid diskonteringsmetoden med undantaget att vissa kostnader inte mäts över tid, utan är inkluderade såsom viktade över viss tid; exempelvis genomsnittliga uthyrningskostnader. Vid kapitaliseringsmetoden görs separat kapitalisering av under- och överuthyrning (diskonterad).

Värderingar beaktar, när så är tillämpligt, befintliga hyresgäster eller hyresgäster med skyldigheter enligt hyresavtal, eller som förväntas lokal i besittning vid uthyrning av vakans, och marknadens generella uppfattning av deras kreditvärdighet; fördelningen av underhåll och försäkringsansvar mellan fastighetsägaren och hyresgäst, och fastighetens kvarvarande ekonomiska livslängd. Antagandet har gjorts att, närhelst hyresomförhandling eller förnyelse av kontrakt pågår med förväntad hyreshöjning, samtliga uppsägningar har lämnats och inom rätt tid.

Resultatpåverkan från värdeförändringar redovisas i resultaträkningen.

Alla fastigheter är värderade enligt nivå 3 för verkligt värde-värdering.

En förvaltningsfastighet redovisas inte längre i balansräkningen när den avyttras eller när några framtida ekonomiska fördelar inte väntas uppstå från det framtida nyttjandet av tillgången. Vinster eller förluster till följd av utrangering eller försäljning (beräknat som skillnaden mellan vad som erhålls vid försäljningen och det redovisade värdet på tillgången) redovisas i resultaträkningen i den period när tillgången utrangeras eller avyttras. Förvaltningsfastigheter skrivs ej av.

Inventarier

Inventarier redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade av- och nedskrivningar. Avskrivningar belastar resultaträkningen linjärt över den förväntade nyttjandeperioden. Den beräknade nyttjandeperioden är:

- inventarier 5 år

En inventarie redovisas inte längre i balansräkningen vid avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas uppstå vid fortsatt användning av tillgången. Den vinst eller förlust som uppkommer vid borttagande av tillgången (beräknad som skillnaden mellan avyttringsintäkten och det redovisade värdet av posten) ingår i resultaträkningen det år objektet tas bort från balansräkningen.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. Omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut är kortfristiga investeringar med hög likviditet som är snabbt omsättningsbara till likvida medel och som är utsatta för en obetydlig risk för värdeförändring.

Spärrade medel

Likvida medel som är ej omedelbart tillgängliga tillgodohavanden.

2025072300469

Nedskrivningstest icke finansiella tillgångar

Koncernen bedömer per varje balansdag om det finns en indikation på att en tillgång behöver skrivas ned. Om någon sådan indikation finns, eller när årliga nedskrivningsprövningar för en tillgång krävs, gör koncernen en uppskattning av tillgångens återvinningsvärde. En tillgångs återvinningsvärde är det högre av en tillgångs eller kassagenererande enhets verkliga värde minus försäljningskostnader och nyttjandevärde och fastställs för en enskild tillgång, såvida tillgången inte genererar kassaflöden som i all väsentlighet är oberoende av andra tillgångar eller grupp av tillgångar. När det redovisade värdet på en tillgång överstiger återvinningsvärdet skrivs tillgången ned till återvinningsvärde. Vid bedömning av nyttjandevärde är uppskattade framtida kassaflöden diskonterade till nuvärde med hjälp av en diskonteringsränta före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av likvida medels värde över tid och de risker som är specifika för tillgången. Nedskrivningar av kvarvarande verksamheter redovisas i resultaträkningen.

En prövning sker vid varje rapporteringstillfälle om det finns indikationer på att tidigare genomförda nedskrivningar inte längre föreligger eller har minskat. Om indikationer på värdenedgång föreligger uppskattas återvinningsvärdet. En tidigare nedskrivning återförs endast om de grunder på vilken nedskrivningen tidigare gjordes, ej längre föreligger. Om så är fallet ökas det bokförda värdet på tillgången till dess återvinningsvärde. Det redovisade värdet efter ökningen kan dock inte överstiga det värde som skulle redovisats efter avskrivning ingen nedskrivning skett. Återföring redovisas i resultaträkningen, utom om tillgången redovisas enligt omvärderingsmetoden då återföringen hanteras som en omvärderingsökning. Efter en sådan återföring justeras framtida avskrivningar så att det bokförda värdet i avdrag för restvärde systematiskt skrivs av över tillgångens återstående livslängd.

Nedskrivningstest finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar är tillgångar som innehåvs i syfte att erhålla det kontraktsevenliga kassaflödet. Denna kategori inkluderar kundfordringar och andra fordringar. Fordringarna är generellt värderade till verkligt värde, vilket motsvarar priset vid anskaffningsvärdet minskat med eventuella reserveringar för tillgången. En finansiell tillgång eller en del av denna tas bort från fondens konsoliderade balansräkning när rättigheterna att erhålla kassaflöden från tillgången har löpt ut.

Koncernen följer IFRS 9 i sin hantering av finansiella tillgångar. Standardern innehåller förenklingsregler för kundfordringar och kontraktstillgångar samt leasingfordringar, vilket Niam tillämpar. Förenklingsregeln innebär att istället för att göra en bedömning om kreditrisken har ökat sedan det första redovisningstillfället kan bolaget direkt redovisa en reserv som motsvarar förväntade kreditförluster under hela löptiden.

Avsättningar

En avsättning redovisas om koncernen har en förpliktelse till följd av en tidigare affärshändelse, det är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av förpliktelsen kan göras.

Avsättningar görs utifrån den bästa uppskattning av de utgifter som krävs för att reglera förpliktelsen. Om materiellt redovisas avsättning till diskonterat nuvärde av förväntade betalningar.

2025072300470

Intäkter

Intäkter redovisas i den mån det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillfalla koncernen och intäkterna kan mätas på ett tillförlitligt sätt, oavsett när betalningen görs. Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas, med hänsyn tagen till avtalsenliga betalningsvillkor och exklusive skatter och avgifter.

IFRS 15 *Intäkter från avtal med kunder* har ersatt samtliga tidigare utgivna standarder och tolkningar som hanterar intäkter med en sammanhållen modell för intäktredovisning. Modellen bygger på principen att intäkter ska redovisas när en vara eller tjänst har överförts till kund, dvs kunden erhållit kontroll över varan eller tjänsten, vilket kan ske över tid eller vid en tidpunkt. Intäkten ska utgöras av det belopp som bolaget förväntar sig bli ersatt i utbyte för de levererade varorna eller tjänsterna. IFRS 15 började träda i kraft den 1 januari 2018. Standarden tillämpas av koncernen och moderbolaget från och med den 1 januari 2018. Huvudregeln i IFRS 15 innebär att bolaget redovisar intäkte för att återspegla när intäkten uppfyller åtagandet att leverera varor och tjänster till kunden.

Koncernens intäkter består till huvudsakligen av:

1. Hyresintäkter
2. Driftkostnader som faktureras till hyresgästen
3. Försäljning av fastigheter.

För Niam är bedömningen att IFRS 15 huvudsakligen är tillämplig för serviceavgifter som faktureras till hyresgästen (Principal vs Agent) för försäljning av fastigheter. För dessa intäkter tillämpas femstegsmodellen i enlighet med IFRS 15.

Niams intäkter omfattas till övervägande del av IFRS 16 Hyresavtal, som inbegriper utdebiterad hyra inklusive prisindex och tilläggsdebit för investeringar. Annan tilläggsdebitering avseende värme, kyla, sophantering, vatten m.m. omfattas av IFRS 15.

Införandet av IFRS 15 innebär att koncernens intäkter delas upp i hyresintäkter och intäkter relaterade till driften. Enligt IFRS 15 är driftavräkningskostnader till hyresgäster att ses som icke hyresrelaterade intäkter och därför skall dessa redovisas under IFRS 15.

Koncernen tillämpar följande bedömningar som väsentligt påverkar fastställande av belopp och tidpunkt för intäkterna avseende kundav

1) Fastställande av prestationsåtaganden: Koncernens slutsats är att de tjänster som tillhandahålls hyresgästerna representerar en serie dagliga tjänster som utförs över tid, eftersom hyresgäster samtidigt erhåller och förbrukar de fördelar som tillhandahålls av koncernen. Intäkter från serviceavgifter redovisas därför när tjänsterna tillhandahålls.

2) Fördela transaktionspriset på olika prestationsåtaganden. Transaktionspriset för hyra av lokaler och serviceavgifter definieras separata i hyresavtalen. Serviceavgifterna ses som en helhet och därför behövs ingen fördelning mellan olika prestationsförpliktelser.

3) Principal versus agent-överväganden: Koncernen ansvarar främst för att uppfylla sitt åtagande om att utföra specifika tjänster och bära också risken för dessa transaktioner eftersom koncernen är skyldigt att betala leverantörer även om kunderna inte kan betala.

Slutsatsen är att koncernen är huvudman i detta avseende och därmed rapporterar intäkterna brutto, dvs det belopp som faktureras till hyresgästen redovisas som ersättning från hyresgäster.

Vid försäljning av fastigheter förväntas försäljningen vara den enda prestationsskyldigheten som kommer att uppfyllas vid tidpunkten då kontrollen överförs till kunden, vilket förväntas vara vid tiden vid tillträde av fastigheten. IFRS 15 är tillämplig vid försäljning av fastigheter.

Hyresintäkter

Hyresintäkter från operationella leasingavtal redovisas i resultaträkningen linjärt över hyresavtalets längd. Beviljade hyresrabatter redovisas som en integrerad del av den totala hyresintäkten.

Kostnader**Servicekostnader och fastighetskostnader**

Servicekostnader för ingående servicekontrakt och fastighetens driftkostnader redovisas när de uppstår.

Driftsavräkningskostnader

De serviceavgifter som debiteras hyresgästerna redovisas i samma period som kostnaden uppstår.

2025072300471

Leasingavtal

IFRS 16 *Leasingavtal* anger att leasetagaren ska redovisa de flesta leasade tillgångar som tillgång och skuld i balansräkningen och del Nyttjanderättstillgången (leasingtillgången) och skulden värderas till nuvärdet av framtida leasingbetalningar. Nyttjanderättstillgången inl även direkta kostnader hänförliga till tecknandet av leasingavtalet. I resultaträkningen redovisas avskrivningar och eventuella nedskrivni på nyttjanderättstillgången samt räntekostnader.

Koncernen som leasetagare

Ett leasingavtal klassificeras som en finansiell lease. Ett hyresavtal som överför alla förmåner och risker hänförligt till ägandet av tillgång leasetagaren är en finansiell lease. Koncernen redovisar en leasingskuld motsvarande leasingavgifterna och en tillgång som representerar rätten att nyttja de underliggande tillgången.

IFRS 16 påverkar främst rapporteringen av tomträtter, där Niam agerar som leasetagare. Tomträtter redovisats baserat på nuvärdet av framtida tomträttsavgifter.

Nyttjanderättstillgången uppfyller definitionen av förvaltningsfastigheter enligt IAS 40, redovisade till verkligt värde. För ytterligare inform se redovisningsprincip för förvaltningsfastigheter ovan.

Koncernen har valt att använda undantaget gällande redovisning av leasingavtal för vilka den underliggande tillgången är av lågt värde (low-value-assets). Koncernen har leasingavtal för viss kontorsutrustning (dvs persondatorer, skrivare och kopiatorer) som anses vara a lågt värde.

Koncernen som leasegivare

Ett hyresavtal som överför alla förmåner och risker hänförligt till ägandet av tillgången till leasetagaren är en finansiell lease. Hyresavtal som inte kan klassificeras som finansiell lease klassificeras i stället som operationell lease. Koncernens alla hyresavtal klassificeras so operationella leasingavtal.

Finansiell leasing

Finansiell leasing aktiveras vid leasingavtalets början till verkligt värde på den leasade tillgången eller om lägre, till nuvärdet av minimileasingavgifterna. Leasingavgifterna fördelas mellan finansiella avgifter och avskrivning för att uppnå en konstant räntesats på återstående skuldsaldo. Finansiella avgifter redovisas bland de finansiella kostnaderna i resultaträkningen.

En leasad tillgång skrivs av över tillgångens nyttjandeperiod. Är det osäkert att fonden kommer att ta över ägandet vid slutet av leasingperioden, skrivs tillgången av över den kortare av tillgångens beräknade livslängd och hyresperioden.

Operationell leasing

Leasingavtal som inte kan klassificeras som finansiell leasing klassificeras i stället som operationell leasing. Kostnaderna redovisas sor rörelsekostnad i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader avser ränta på lån och beräknas utifrån effektivräntemetod (med avdrag för kapitaliserad ränta), ränteintäkter, utdelningar, omräkningsdifferenser och resultat från hedgeinstrument som redovisas i resultaträkningen.

Ränteintäkter redovisas i den period de avser med beaktande av effektivräntan på tillgången.

Skatter**Aktuell skatt**

Aktuella skattefordringar och skatteskulder för innevarande och tidigare perioder redovisas till det belopp varmed de förväntas regleras i skattemyndigheter. De skattesatser och skatteregler som använts vid beräkningarna utgörs av det som är beslutat på balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt beräknas utifrån balansräkningsmetoden. Temporära skillnader beräknas baserat på tillgångars och skulders skattemässiga och bokförda värden på balansdagen.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattemässiga temporära skillnader, utom för:

- de fall där den uppskjutna skatteskulden uppstått i samband med goodwill eller om en tillgång eller skuld i en transaktion som inte är ett rörelseförvärv och där transaktionen varken påverkar det redovisade resultatet eller det skattemässiga resultatet.
- skattemässiga temporära skillnader hänförliga till dotterbolagsförvärv, intressebolagsförvärv eller investeringar i joint ventures, där den tidsmässiga återföringen av de temporära differenserna kan kontrolleras och det är sannolikt att de temporära skillnaderna ej kommer att återföras inom överskådlig framtid.

Uppskjuten skattefordran redovisas för alla avdragsgilla temporära differenser och underskottsavdrag där det är sannolikt att en skattemässig framtida vinst är kvittningsbar mot det aktiverade underskottsavdraget, utom för:

- de fall där den uppskjutna skattefordran uppstått i samband med en tillgång eller skuld i en transaktion som inte är ett rörelseförvärv och där transaktionen varken påverkar det redovisade resultatet eller det skattemässiga resultatet; och
- skattemässiga temporära skillnader hänförliga till dotterbolagsförvärv, intressebolagsförvärv eller investeringar i joint ventures, där den tidsmässiga återföringen av de temporära differenserna kan kontrolleras och det är sannolikt att de temporära skillnaderna ej kommer att återföras inom överskådlig framtid.

Det redovisade värdet på uppskjuten skattefordran prövas vid varje balansdag och justeras om det inte längre är sannolikt att framtida vinster kommer att redovisas som är tillräckliga för att utnyttja det aktiverade underskottsavdraget. Ej redovisad uppskjuten skattefordra omprövas vid varje balansdag och aktiveras om det är sannolikt att framtida skattemässiga vinster kommer att finnas för att nyttja det aktiverade underskottsavdraget.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder beräknas baserat på den per balansdagen beslutade framtida skattesats (eller där sannolikheten för beslut är hög) som förväntas gälla det år när tillgången avyttras eller skulden regleras.

Inkomstskatt tillhörande poster som redovisas direkt i eget kapital eller övrigt totalresultat redovisas i eget kapital eller övrigt totalresultat och ej i resultaträkningen.

Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder kvittas, förutsatt att en legal rätt föreligger att kvitta aktuella skattefordringar mot aktuella skatteskulder och uppskjutna skatter samt att de är relaterade till samma skattesubjekt och samma beskattningsland.

Redovisning av osäkerhet i inkomstskatter

Företagsledningen har analyserat koncernens skatteposition och har kommit till slutsatsen att det inte behöver göras någon ytterligare avsättning för skatt för de beskattningsår som ännu kan bli föremål för taxeringsrevision. Koncernen är inte medveten om någon skatteexponering som kan förändra den redovisade skatten.

Mervärdesskatt

Intäkter, kostnader och tillgångar redovisas netto efter avdrag för mervärdesskatt, utom:

- då mervärdesskatten har uppkommit vid ett köp av varor eller tjänster som inte kan återvinnas från skattemyndigheten, varvid mervärdesskatt redovisas som en del av kostnaden för förvärvet av tillgången eller som en del av kostnadsposten som är tillämpligt; och
- fordringar och skulder som redovisas med beloppet av mervärdesskatt inkluderat.

Nettobeloppet av fordringar och skulder avseende mervärdesskatt ingår bland övriga kortfristiga fordringar eller övriga skulder i balansräkningen.

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

En eventalförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från händelser som har ägt rum och när deras förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning eftersom det inte är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas.

2025072300473

Fastighetsinteckningar

Om en fastighet eller del av en fastighet har ställts som säkerhet, till exempel till ett kreditinstitut som säkerhet för ett lån, ska summan i inteckningen redovisas som ställd säkerhet.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod och omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar. Kassaflöde avseende investeringar i fastigheter och försäljning av fastigheter redovisas som investeringsverksamhet.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolagets årsredovisning är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och med tillämpning av Rådet för hållbarhets- och finansiella rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. RFR 2 anger att en juridisk person skall tillämpa samma IFRS som tillämpas i koncernredovisningen, med undantag och tillägg beroende på lagbestämmelser i främst Årsredovisningslagen samt med hänsyn tagen till sambandet mellan redovisning och beskattning. Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

Uppställningsform

Resultat- och balansräkning för moderbolaget är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman.

Tillgångar och skulder redovisas som omsättningstillgångar respektive kortfristiga skulder. Redovisnings- och presentationsvaluta för moderbolaget är euro.

Aktier i dotterbolag

Aktier i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt IFRS 9 till verkligt värde via värdeförändring aktier i dotterbolag i resultaträkningen.

Aktieägartillskott och koncernbidrag för juridiska personer

Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Not 2 Hyresintäkter

Koncernen, Teur	2024	2023
Bruttohyresintäkter	20 928	2 611
Vidaredebitering till hyresgäster ¹	2 211	17
	23 139	2 627

¹⁾ 510 Teur (2023: 17 Teur) avser Sverige, 337 Teur (2023: 0 Teur) avser Norge, 1 364 Teur (2023: 0 Teur) avser Finland.

Koncernen ingår operationella hyreskontrakt med sina hyresgäster. Hyreskontrakten har, bortsett från bostadskontrakten som är kortare, vanligtvis en löptid på tre år eller längre.

Operationella leaseåtaganden - koncernen som leasegivare

Koncernen har ingått hyresavtal avseende fastighetsportföljerna bestående av kontors- och industrifastigheter samt bostäder.

Dessa hyresavtal är ej uppsägningsbara och har återstående löptider upp till sex år. Vanligtvis inkluderar hyresavtalen klausuler som stipulerar årliga omräkningar av hyran kopplat till konsumentprisindex inom vissa ramar.

Framtida lägsta hyresfordringar under ej uppsägningsbara operationella hyresavtal uppgår per 31 december till:

	2024	2023
Inom ett år	32 230	6 628
1-5 år	104 907	15 353
Mer än 5 år	96 641	1 430
	233 778	23 411

Not 3 Fastighetskostnader

Koncernen, Teur	2024	2023
Fastighetsskötsel	-452	-56
Försäkringspremier	-264	-20
Fastighetsskatt och fastighetsavgifter	-975	-60
Driftskostnader	-1 123	-99
Fastighetsförvaltning	-837	-143
Serviceavgifter	-35	0
Reparation och underhåll	-499	-473
Säkerhet	-80	-16
Marknadsföring	-55	-
Övriga fastighetsomkostnader	-5 550	-2 386
	-9 870	-3 254

Not 4 Övriga kostnader

Koncernen, Teur	2024	2023
Revisions- och konsultkostnader	-597	-189
Förvaringsinstitutskostnader	-118	-147
Förvaltningsuppdrag	-301	-85
Uthyrningsarvode	-7	-
Avskrivningar av inventarier	-98	-52
Avskrivningar nyttjanderättstillgångar	-437	-37
Fund Services cost	-557	-441
Project Development cost	-1	-
Fund Management fee	-10 179	-9 030
Övriga kostnader	-2 410	-1 513
	-14 704	-11 493

Uppllysning om revisionsarvode*Arvode och kostnadsersättning**Ernst & Young AB*

Revisionsuppdrag	-597	-189
Revisionsnära tjänster	-2	-1
Skatterådgivning	-9	-7
Totalt arvode	-607	-197

Med revisionsuppdraget avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen och koncernredovisningen och bokföringen samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget. Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget avser andra kvalitetssäkringstjänster som ska utföras enligt författning, bolagsordning, stadgar eller avtal. Övriga tjänster avser sådana kostnader som inte klassas som revisionsuppdrag, revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget eller skatterådgivning.

Moderbolaget, Teur	2024	2023
Revisions- och konsultkostnader	-92	-67
Niam Fund Services	-697	-388
Förvaringsinstitutskostnader	-118	-147
Fund Management fee	-10 177	-9 030
Övriga kostnader	-702	-1 141
	-11 787	-10 772

Uppllysning om revisionsarvode*Arvode och kostnadsersättning**Ernst & Young AB*

Revisionsuppdrag	-90	-19
Revisionsnära tjänster	-21	-47
Skatterådgivning	-2	-1
Totalt arvode	-114	-67

Not 5 Finansnetto

<i>Koncernen, Teur</i>	2024	2023
Ränteintäkter	185	74
Värdoförändring valutatermin	5 213	–
Valutakursvinst	510	71
Verkligt värdeförändring kapitalandelslån	–	341
Övriga finansiella intäkter	32	1
Finansiella intäkter	5 940	487
Räntekostnader	-19 522	-1 390
Värdoförändring finansiella derivat	-74	-1 080
Räntekostnader leasing	-685	-5
Bankkostnader	-23	-8
Avskrivning aktiverade lånekostnader	-1 136	-27
Verkligt värdeförändring kapitalandelslån	-5 671	–
Övriga finansiella kostnader	-334	–
Finansiella kostnader	-27 445	-2 510
Finansnetto	-21 506	-2 023

Räntekostnader kommer främst från kreditinstitut.

Bankkostnader, värdoförändringen på finansiella derivat och räntekostnader är hänförligt från finansiering av fastigheterna.

<i>Moderbolaget, Teur</i>	2024	2023
Utdelning koncernbolag	5 407	–
Resultat från andelar i koncernföretag	5 407	–
Ränteintäkter	56	25
Ränteintäkter koncernbolag	224	–
Valutakursvinster	660	93
Verkligt värdeförändring aktier i dotterbolag	19 473	10 303
Verkligt värdeförändring kapitalandelslån	–	341
Finansiella intäkter	20 413	10 762
Räntekostnader	-7 563	–
Bankkostnader	-2	-1
Verkligt värdeförändring kapitalandelslån	-5 671	–
Övriga finansiella kostnader	-998	–
Finansiella kostnader	-14 233	-1
Finansnetto	6 180	10 761

Not 6 Skatt

Koncernen, Teur	2024	2023
<i>Aktuell skatt</i>		
Aktuell skatt innevarande år	-53	-10
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	0	-
	-53	-10
<i>Uppskjuten skatt</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-9 986	1 190
Totalt redovisad skatt i resultaträkningen	-10 038	1 180

<i>Avstämning av effektiv skatt</i>	2024		2023	
	%		%	
Resultat före skatt		19 905		1 408
Inkomstskatt beaktande svensk skattesats	-20,6%	-4 100	-20,6%	-291
Effekt av skattesats i andra länder	-0,1%	-21	3,5%	50
Ej avdragsgilla kostnader	-30,7%	-6 120	-2,7%	-37
Ej skattepliktiga intäkter	5,0%	996	22,3%	314
Förändring av skattemässiga underskottsavdrag	1,6%	318	-0,6%	-9
Temporära skillnader som ej beaktats	-5,6%	-1 111	82,0%	1 154
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	0,0%	0	0,0%	-
	-50,4%	-10 038	83,8%	1 180

Verkligt värde-värdering

Skattesatsen i Sverige uppgick till 20,6% för räkenskapsåret 2023 och 2024.

Skattesatsen i Finland uppgick till 20,0% för räkenskapsåret 2023 och 2024.

Skattesatsen i Norge uppgick till 22,0% för räkenskapsåret 2023 och 2024.

Skattesatsen i Danmark uppgick till 22,0% för räkenskapsåret 2023 och 2024.

Skattesatsen i Luxemburg uppgick till 17,0% för räkenskapsåret 2023 och 2024.

Not 7 Goodwill

<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	4 535	–
Rörelseförvärv	–	4 538
Valutakursdifferenser	-3	-3
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 532	4 535
Utgående redovisat värde	4 532	4 535

Nedskrivningsprövning

Goodwill nedskrivningsprövas minst årligen på de lägsta nivåerna där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter), som för koncernen utgörs av verksamheten K/S Kronhusene. Redovisat värde för goodwill fördelar sig på en grupp av kassagenererande enheter enligt nedan:

Goodwill	2024-12-31	2023-12-31
K/S Kronhusene	4 532	4 535

Nedskrivningstestet för koncernens goodwill består av att bedöma om enhetens återvinningsvärde är högre än dess redovisade värde för respektive kassagenererande enhet som goodwill tillhör. Återvinningsvärdet har beräknats på basis av enhetens nyttjandevärde, vilket utgör nuvärdet av enhetens förväntade framtida kassaflöden utan hänsyn till eventuell framtida verksamhetsexpansion och omstrukturering. Beräkningen av de kassagenererande enheternas nyttjandevärde har baserats på nedanstående antaganden, vilka återspeglar företagsledningens tidigare erfarenheter.

2023-12-31	K/S Kronhusene
Diskonteringsränta före skatt (%)	15%
Prognos av kassaflöde under	5 years
Extrapolering av kassaflöden därefter med en tillväxt på (%)	2%
Avkastning på investerat kapital	5,90%
Avkastningskrav vid slutförande	5,25%
Antal enheter byggda per år	500
Finansiering av byggnation med 8% ränta	60%

Övriga KGE där nedskrivningsbehov ej föreligger

Beräkningarna påvisar inget nedskrivningsbehov och de indikerar inte att några rimligt möjliga förändringar i viktiga antaganden skulle leda till ett nedskrivningsbehov. Om en rimlig möjlig förändring skulle resultera i en nedskrivning krävs ytterligare upplysningar i enlighet med IAS 36.132 f)-(i-iii).

Not 8 Rörelseförvärv

Den 1 juni 2023 förvärvade koncernen 75% av aktierna och rösterna i N8M Holding AB som i sin tur, på samma dag, förvärvade 100% av andelarna och rösterna i K/S Kronhusene, vilket är ett fastighetsbolag som utvecklar, bygger och driver attraktiva bostäder med stabila kassaflöden och låg vakansrisk. Investeringen kommer att möjliggöra en implementeringsplattform för Fond VIII på den danska bostadsmarknaden, där Niam har omfattande kunskap.

<i>Förvärvade nettotillgångar vid förvärvstidpunkten</i>	Verkligt värde	
	2024-12-31	2023-12-31
Intangible assets		
Förvaltningsfastigheter	–	26 111
Nyttjanderättstillgångar	–	234
Kundfordringar och övriga fordringar	–	10
Likvida medel	–	8 424
Leasingskulder	–	-234
Uppskjuten skatteskuld	–	-1 095
Leverantörsskulder och övriga skulder	–	-392
Identifierade nettotillgångar	–	33 057
Innehav utan bestämmande inflytande	–	8 424
Goodwill	–	4 538
Total köpeskillning	–	12 962
Köpeskillningen består av:		
Kontanter	–	29 172
Total köpeskillning	–	29 172
<i>Rörelseförvärvets påverkan på koncernens kassaflöde:</i>		
Del av köpeskillningen som reglerats med kontanter	–	-29 172
Förvärvade likvida medel	–	8 424
Summa	–	-20 748
Förvärvsrelaterade kostnader	–	-772
Nettoutflöde av likvida medel	–	-21 520

I samband med förvärvet av N8M Holding uppstod en goodwill om 4 538 Teur i form av en skillnad mellan den överförda ersättningen och det verkliga värdet av de förvärvade nettotillgångarna. Goodwill avser i huvudsak kunskap och synergifördelar i projekten som förvärvades genom K/S Kronhusene. Goodwill förväntas inte vara skattemässigt avdragsgill. Ett minoritetsintresse på 8 424 Teur redovisades som en del av transaktionen. Koncernen har valt att värdera minoritetsintresset till proportionell andel.

Not 9 Inventarier

Koncernen, Teur	2024	2023
<i>Anskaffningsvärde</i>		
<i>Per den 1 januari</i>	309	–
Övertaget anskaffningsvärde vid förvärv	–	309
Investeringar	374	–
Omräkningsdifferenser	–5	–
Per 31 december	678	309
<i>Avskrivningar</i>		
<i>Per den 1 januari</i>	-71	–
Avskrivningar för perioden	-98	-52
Omräkningsdifferenser	-52	-20
Per 31 december	-220	-71
<i>Redovisat värde</i>		
Per 31 december	457	238

2025072300480

Not 10 Förvaltningsfastigheter

<i>Koncernen, Teur</i>	2024-12-31	2023-12-31
Per 1 januari	189 203	–
Förvärv	548 934	88 519
Investeringar	66 603	80 016
Orealiserade värdeförändringar	36 737	10 946
Nyttjanderättstillgångar	21 993	197
Valutakursomräkning	-13 818	9 524
Per 31 december	849 651	189 203

Majoriteten av koncernens nyttjanderättstillgångar består av tomträtter i Finland. Leasingperioderna varierar mellan två till femtiosju år.

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde. Alla fastigheter ägs av koncernen och är klassificerade som förvaltningsfastigheter. Ingen fastighet används för koncernens egen rörelse. Alla fastigheter är värderade enligt nivå 3 för verkligt värde värdering. Verkligt värde baseras på extern värdering.

Extern värdering

Verkligt värde är baserat på externa värderingar som utförts av Cushman&Wakefield, JLL, Colliers, Savills, Nordicals Aarhus och CBRE per 31 december 2024. Alternativt, om fastigheterna är förvärvsvärderade under senaste kvartalet är det den värderingen som ligger till grund för värdet. Värderarna är ackrediterade och med erkända och relevanta professionella kvalifikationer och med aktuell erfarenhet av fastigheternas kategori och geografiska belägenhet.

Värderingsmetod

Verkligt värde utgörs av det värdet till vilket en tillgång kan överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs i enlighet med internationella värderingsstandarder.

Värderingsmetoden följer "The Practice Statements" och "Guidance Notes" i "the Appraisal and Valuation Manual" utgiven av "the Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS)". Värderingsmetoden utgörs av diskonterade kassaflöden (DCF).

Värdering av fastigheterna till verkligt värde baseras på det mest fördelaktiga nyttjandet av fastigheten.

Enligt accepterade värderingsteorier bestäms värdet på fastigheter av det diskonterade framtida kassaflöde som fastigheten förväntas generera. I tillägg till detta ingår även det uppskattade marknadsvärdet på obebyggd mark och byggrätter.

Värdet på fastigheterna är hänförligt till nivå 3 enligt IFRS värderingshierarki. Underliggande faktorer för nivå 3 är ej obeserverbara faktorer för tillgångar eller skulder.

Enligt diskonteringsmetoden ("DCF-metoden") uppskattas en fastighets marknadsvärde genom att använda explicita antaganden om för- och nackdelar i samband med ägandet över tillgångens förväntade livslängd med beaktande av rest- eller slutvärde. Såsom accepterad metod inom avkastningsvärdering bygger DCF-metoden på en prognos av framtida kassaflöden för respektive fastighet. Till denna serie av prognosticerade kassaflöden appliceras en marknadsmässig diskonteringsränta för att fastställa nuvärdet av kassaflödet i respektive fastighet. Durationen av kassaflödet och tidpunkt för inflöden och utflöden bestäms genom beaktande av hyresjusteringar, förnyelse av hyresavtal och uthyrningstid relaterad till detta, nyuthyrning, ombyggnation eller renoveringar. Duration drivs vanligtvis av marknadens beteende som skiljer sig för respektive fastighetstyp. För förvaltningsfastigheter är periodiserade kassaflöden vanligtvis estimerade utifrån bruttointäkter minus vakanser, ej debiterbara kostnader, hyresförluster, hyresrabatter, underhållskostnader, mäklar- och provisionskostnader och övriga förvaltningskostnader. Denna serie av nettokassaflöden samt det bedömda restvärdet vid slutet av ägandeperioden diskonteras därefter.

2025072300482

Väsentliga antaganden i samband med värderingarna återfinns i nedanstående tabell:

Segment	Faktisk hyra €/m ²	Uppskattat hyresvärde per m ²	Initial direkt- avkastning	Direkt avkastnings- krav vid exit	Inflation	Långtids vakansgrad	Diskonterings-ränta
Kontor	217	340	4,0%	5,2%	2,4%	3,1%	6,8%
Bostäder	182	187	5,0%	5,0%	2,0%	0,9%	7,0%
Logistik	60	62	5,9%	5,7%	1,8%	3,9%	7,6%
Hälso- och sjukvårdsfastigheter	386	362	6,9%	5,9%	2,0%	7,8%	7,9%
Mixed-use	286	262	7,9%	5,8%	2,0%	7,0%	7,8%

Den värderingsmetod som använts är discounted cash flow-metoden. Värderarna är kvalificerade antingen som MRICS (Member of Royal Institution of Chartered Surveyors) eller AKA (auktoriserad fastighetsvärderare).

Fastigheter som förvärvats sista kvartalet under räkenskapsåret har inte stresstestats.

Värderingsprocessen

Värderingarna av fastigheterna sker minst årligen utifrån värderingsrapporter framtagna av oberoende och kvalificerade värderare.

Rapporterna är baserade på både:

- information som tillhandahålls av företaget såsom aktuella hyror, villkor i hyresavtal, serviceavgifter, investeringar, etc. Denna information kommer från bolagets finansiella system och förvaltningssystem.

- antaganden och värderingsmodeller som används av värderarna, till exempel avkastning och diskonteringsränta.

Dessa är baserade på deras professionella omdöme och marknadsobservationer.

Den information som ges till värderarna och de antaganden och värderingsmodeller som används av värderarna granskas av fastighetförvaltningsavdelningen.

Osäkerhet och känslighetsanalys

Verkligt värde är en bedömning av det troliga marknadspriset vid tidpunkten för värderingen. De väsentliga ej observerbara faktorerna som används vid verkligt värde värdering enligt Nivå 3 enligt verkligt-värde hierarkin är i huvudsak; bedömd kvadratmeterhyra, årlig hyresökning, långsiktig vakansgrad, diskonteringsränta och avkastningskrav.

En fastighets marknadsvärde kan endast fastställas vid en försäljning. Fastighetsvärderingar är beräkningar baserade på erkända principer och baserat på vissa antaganden. En värdeförändring på +/- 5-10% används ofta i fastighetsvärdering och ska ses som en indikation på den osäkerhet som föreligger vid sådana uppskattningar och bedömningar. I en mindre likvid marknad kan spannet vara större. För koncernen innebär ett osäkerhetsintervall på +/- 5% ett värderingsintervall på +/- 41,4 miljoner euro innebärande ett fastighetsvärde i intervallet 785,7 - 868,4 miljoner euro.

2024	Parameter och förändring i € miljoner	+/-0,5% förändring i direktavkastning	+/- 5% förändring i marknadshyra
Kontor ¹		-6,7/+7,1	+5,3/-5,3
Bostäder		-8,2/+9	+5,4/-6,1
Logistik		-6,4/+7,3	+1,7/-2
Hälso- och sjukvårdsfastigheter		-3,8/+4,5	+4,7/-4,7
Mixed-use		-4/+4,7	+7,2/-7,2
2023	Parameter och förändring i € miljoner	+/-0,5% förändring i direktavkastning	+/- 5% förändring i marknadshyra
Kontor		-7,5/+9	+5/-5
Bostäder		-9,1/+11,1	+5,9/-5,9

Betydande ökning (minskning) i beräknat hyresvärde och hyrestillväxt isolerat skulle resultera i en betydligt högre (lägre) värdering till verkligt värde. Betydande ökning (minskning) i långsiktig vakansgrad och diskonteringsränta isolerat skulle resultera i en betydligt lägre (högre) värdering till verkligt värde.

¹Kungsholmen Office Property har inte stresstestats.

Fastigheter som förvärvats sista kvartalet under räkenskapsåret har inte stresstestats.

Framtida förpliktelser

Bolag i koncernen har ingått ett antal avtal avseende framåtriktade åtaganden och framåtriktad finansiering. Dessa är bindande förutsatt att säljarna uppfyller vissa krav.

Projekt	Åtagande, Teur	Förväntat tillträde
Nordic Logistic Portfolio	28 708	Q3 2025
Stockholm Residential Portfolio	17 892	Q3 2025
Nordic Logistic Portfolio	24 545	Q3 2025
Totalt åtagande	71 146	

2025072300484

Not 11 Aktier och andelar i koncernföretag

Moderbolaget, Teur		2024-12-31	2023-12-31			
Ingående anskaffningsvärden		97 230	10			
Nyanskaffningar		–	2			
Årets aktieägartillskott		310 701	97 217			
<i>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</i>		407 931	97 230			
Ingående värdeförändring		10 303	–			
Årets värdeförändring aktier i dotterbolag		19 472	10 303			
<i>Utgående ackumulerade värdeförändring</i>		29 775	10 303			
<i>Bokfört värde</i>		437 706	107 533			
		2024-12-31	2023-12-31			
Dotterbolag	Org. nr.	Säte	Andelar	Andelar	Bokfört värde	
Niam VIII EUR Holding AB	559382-5952	Stockholm	3 000	100,0%	266 791	69 643
Niam VIII SEK Holding AB	559384-0951	Stockholm	25 000	100,0%	141 140	27 587
					407 931	97 230

Not 12 Fordringar hos koncernföretag

Moderbolaget, Teur		2024-12-31	2023-12-31
Niam VIII SEK Holding AB		183	136
Niam VIII EUR Holding AB		3 927	–
Niam VIII Logistik Borås AB		2 574	–
Niam VIII Logistik Halmstad AB		846	–
Niam VIII Logistik Ljungby AB		720	–
		8 251	136

Not 13 Uppskjuten skatt**Koncernen, Teur**

Uppskjuten skatt den 31 december avser följande:

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Uppskjuten skatteskuld</i>		
Omvärdering av förvaltningsfastigheter till verkligt värde	12 587	–
Temporära skillnader på fastigheter	–	1 160
Obeskattade reserver	823	278
Omvärdering av valutatermin till verkligt värde	1 074	–
	14 484	1 438
<i>Uppskjutna skattefordringar</i>		
Leasing	138	–
Omvärdering av räntetak till verkligt värde	–	–
Omvärdering av ränteswap till verkligt värde	232	241
Omvärdering av valutatermin till verkligt värde	–	–
Temporära skillnader på fastigheter	3 227	132
Underskottsavdrag	1 336	1 560
	4 934	1 934

Det totala underskottsavdraget för koncernen uppgår till 29 768 Teur (4 265 Teur) och finns tillgängliga enligt tabellen nedan för avräkning mot framtida beskattningsbara vinster.

Förfallodatum - Underskottsavdrag (brutto)	Aktiverade i balansräkningen, 2024	Ej aktiverade i balansräkningen, 2024
Mer än 5 år, men ej obestämd tid	13 887	15 881
TOTAL	13 887	15 881

2025072300485

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen, Teur	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda fastighetskostnader	8	5
Förutbetalda försäkringskostnader	206	92
Upplupna intäkter	358	–
Fund Management fee	2 236	1 616
Övriga förutbetalda kostnader	798	–
	<u>3 606</u>	<u>1 712</u>

Moderbolaget, Teur	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald management fee	2 236	1 616
Upplupna intäkter	–	–
Övriga förutbetalda kostnader	1 242	–
	<u>3 478</u>	<u>1 616</u>

Not 15 Hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar

Koncernen, Teur	2024-12-31	2023-12-31
Hyresfordringar	68	–
Kundfordringar	1 476	33
Mervärdesskattefordringar	363	110
Skattefordringar	798	202
Hyresrabatter	231	–
Koncernbidrag Niam AB	6 109	4 737
Handpenning Projekt Berry	–	4 056
Forward funding Projekt Steel	17 569	–
Övriga kortfristiga fordringar	2 612	1 104
	<u>29 225</u>	<u>10 241</u>

Hyresfordringar, netto

Antal dagar sedan fakturan utfärdades:	2024-12-31	2023-12-31
- - 30 dagar	61	–
- 91 - dagar	6	–
	<u>67</u>	<u>–</u>
Varav förfallet:	–	–

Koncernen skriver ner fordringar när information från interna eller externa källor indikerar att det är osannolikt att betalning kommer att erhållas, det gäller även koncerninterna fordringar. Avsättningarna motsvarar förväntade förluster. Historiskt sett så är koncernens kreditförluster inte materiella.

Moderbolaget, Teur	2024-12-31	2023-12-31
Fordran Niam AB	6 109	4 617
	<u>6 109</u>	<u>5 989</u>

Not 16 Kassa och bank

Koncernen, Teur	2024-12-31	2023-12-31
Kassa och bank	39 084	17 849
Spärrade medel	1 366	1 366
	<u>40 450</u>	<u>19 214</u>

Moderbolaget, Teur	2024-12-31	2023-12-31
Kassa och bank	9 947	1 759
	<u>9 947</u>	<u>1 759</u>

Ränta erhålls på bankmedel utifrån en rörlig avistaräntesats. Verkligt värde på bankmedel uppgår till 40 450 Teur (19 214 Teur) i koncernen och till 9 947 Teur (1 759 Teur) i moderbolaget. Spärrade medel uppgår till 1 366 Teur (1 366 Teur) och är spärrade på grund av kovenanter för lånet i Niam VIII Panorama AS.

Not 17 Räntebärande skulder

Koncernen, Teur	Effektiv räntesats %	Förfalldag	2024-12-31	Effektiv räntesats %	Förfalldag	2023-12-31
<i>Långfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut</i>						
Banklån med säkerhet	7,0%	2026	25 435	7,0%	2026	26 689
Banklån med säkerhet	6,9%	2028	51 313	6,9%	2028	52 992
Banklån med säkerhet	3,7%	2033	5 665	3,7%	2033	5 669
Banklån med säkerhet	4,0%	2033	2 185	-	-	-
Banklån med säkerhet	4,6%	2034	2 012	-	-	-
Banklån med säkerhet	4,0%	2033	2 545	-	-	-
Banklån med säkerhet	3,3%	2033	9 011	-	-	-
Banklån med säkerhet	3,5%	2033	2 533	-	-	-
Banklån med säkerhet	4,1%	2033	376	-	-	-
Banklån med säkerhet	3,4%	2033	5 524	-	-	-
Banklån med säkerhet	4,0%	2033	1 589	-	-	-
Banklån med säkerhet	4,4%	2048	303	-	-	-
Banklån med säkerhet	5,6%	2028	36 325	-	-	-
Banklån med säkerhet	4,7%	2028	11 938	-	-	-
Banklån med säkerhet	7,0%	2026	855	-	-	-
Banklån med säkerhet	4,9%	2027	51 052	-	-	-
Banklån med säkerhet	5,2%	2028	40 129	-	-	-
Banklån med säkerhet	4,4%	2027	19 193	-	-	-
Banklån med säkerhet	4,0%	2027	35 809	-	-	-
Banklån med säkerhet	6,6%	2027	34 760	-	-	-
Banklån med säkerhet	6,3%	2027	30 376	-	-	-
Banklån med säkerhet	8,1%	2028	5 236	-	-	-
Banklån med säkerhet	8,6%	2026	4 824	-	-	-
Säljarrevers	-	-	-	5,0%	2025	5 018
Säljarrevers	4,0%	2027	24 000	-	-	-
Säljarrevers	6,0%	2027	2 548	-	-	-
Kapitaliserade upplåningskostnader			-4 552			-784
			400 984			89 585
<i>Kortfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut</i>						
Banklån med säkerhet	4,6%	2025	211	-	-	-
Banklån med säkerhet	4,0%	2025	99	-	-	-
Banklån med säkerhet	4,1%	2025	15	-	-	-
Banklån med säkerhet	4,0%	2025	62	-	-	-
Banklån med säkerhet	4,4%	2025	9	-	-	-
Banklån med säkerhet	4,7%	2025	375	-	-	-
Banklån med säkerhet	4,9%	2025	1 047	-	-	-
Banklån med säkerhet	5,2%	2025	611	-	-	-
Banklån med säkerhet	4,4%	2025	442	-	-	-
Banklån med säkerhet	4,0%	2025	407	-	-	-
Banklån med säkerhet	7,5%	2025	935	-	-	-
Banklån med säkerhet	7,5%	2025	394	-	-	-
Banklån med säkerhet	5,0%	2025	204 635	-	-	-
Säljarrevers	5,0%	2025	5 020	-	-	-
Kapitaliserade upplåningskostnader			607			-
			214 869			-
Totala räntebärande lån och skulder efter avdrag för kapitaliserade upplåningskostnader			615 853	89 585		
Kapitaliserade upplåningskostnader			3 945	784		
Totala räntebärande lån och skulder, brutto			619 798	90 368		

2025072300486

2025072300487

Generella lånevillkor	Procent %	Genomsnittlig räntesats per balansdagen (inkl.marginal)	Lånebelopp 2024-12-31
Rörligt	8,3%	2,9%	51 478
Fast till 2025	33,8%	5,0%	209 655
Fast till 2027	22,5%	2,2%	139 551
Fast till 2028	32,6%	2,5%	202 047
Fast till 2029	2,8%	3,4%	17 068
Total¹	100,0%	5,3%	619 798

¹ Inkluderar inte övriga lån.

Förfallotidpunkt	Räntetak			Ränteswap		
	Nominellt belopp	Lösen ränta	Marknadsvärde	Nominellt belopp	Lösen ränta	Marknadsvärde
2027	-	-	-	25 435	4,2%	-227
2027	-	-	-	15 272	2,3%	9
2027	-	-	-	32 594	2,1%	205
2027	-	-	-	30 376	4,1%	-44
2028	-	-	-	12 313	2,9%	-276
2028	-	-	-	41 888	2,7%	-354
2028	-	-	-	30 555	2,5%	-386
Total	-	-	-	188 433		-1 073

Avstämning av skulder från finansiella aktiviteter	2023	Kassaflöden	Ej kassaflödespåverkande				2024
			Omklassificering	Avyttring	Valutakursförändringar	Avskrivningar	
Koncernen, Teur							
Långfristig skuld	90 368	323 123	-5 018		-2 937		405 536
Kortfristig skuld	-	209 241	5 018		2		214 262
Aktiverade upplåningskostnader	-783	-4 000			-249	1 087	-3 945
Totala skulder från finansiella aktiviteter	89 585	528 365	0	-	-3 184	1 087	615 853

Lånekovenanter

Det förekommer lånekovenanter gällande belåningsgrad (LTV), amorterings- och räntetäckningsgrad (DSCR) och räntetäckningsgrad (ICR). Per årsskiftet uppfyllde koncernen alla lånekovenanter och även övriga villkor under låneavtalen.

Moderbolaget, Teur	Effektiv räntesats %	Förfalldag	2024-12-31
Kortfristiga räntebärande skulder till kreditinstitut			
Nyttjad Equity brygga	5,0%	2025	204 635
			204 635

Not 18 Leasingskulder

Koncernen, Teur	2024-12-31	2023-12-31
<i>Skulder</i>		
Leasingskulder	22 882	206
Summa skulder	22 882	206
Per 1 januari	206	–
Förvärvade avtal	22 880	206
Amortering av leasingskuld	-921	–
Akkumulerad ränta	725	–
Valutakursomräkning	-8	–
Per 31 december	22 882	206
Varav kortfristig del	871	206
Varav långfristig del	22 011	–
Summa leasing	22 882	206

Not 19 Leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder

Koncernen, Teur	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	9 815	7 174
Inkomstskatteskulder	623	310
Fastighetsskatteskulder	-655	151
Mervärdesskatteskulder	918	115
Upplupna räntekostnader	5 062	627
Upplupna konsultavgifter	–	60
Skulder till Niam AB	306	4 795
Övriga kortfristiga skulder	3 715	1 106
	19 785	14 338
Moderbolaget, Teur	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	2 236	1 870
Skulder till koncernföretag	8 933	128
Skuld till Niam AB	–	2 574
Övriga kortfristiga skulder	–	874
Upplupen kostnad för mgm fee	–	1 698
Övriga upplupna kostnader	1 803	89
	12 972	7 234

Förfallotidpunkten framgår av likviditetstabellen i not 20.

2025072300488

Not 20 Risk och exponering

Koncernen är utsatt för finansiella och operativa risker. För att kontrollera och undvika dessa risker följs riktlinjerna i Niams finanspolicy och Niams riskhanteringspolicy. De huvudsakliga risker som identifieras av Niam beskrivs nedan.

Capital Management

Koncernen förvaltar kapital för att säkerställa att verksamheten kommer att kunna fortsätta enligt fortlevnadsprincipen och samtidigt maximera avkastningen till ägarna. Ledningen följer i tillämpliga fall att koncernens belåningsgrad (LTV) ej överstiga 50-75%, räntetäckningsgrad (ICR) ej understiga 1,1-1,8 samt amorterings- och räntetäckningsgrad (DSCR) ej understiga 1,2 löpande, vilken beräknas på antingen bolagsnivå eller portföljnivå för att se till att dessa bankkrav efterlevs. Per den räkenskapsårets utgång bröt inte koncernen mot något av sina lånevillkor. Koncernen har inte heller brutit i någon annan av sina skyldigheter enligt sina låneavtal. Koncernen följer regelbundet efterlevnaden av lagar och förordningar beträffande kapitalskydd. Under det år som omfattas av denna koncernredovisning har koncernen uppfyllt samtliga externa kapitalkrav.

Koncernens primära finansiella instrument, förutom derivat, består av banklån och kortfristig kredit, kassa och kortfristiga placeringar. Huvudsyftet med dessa finansiella instrument är att optimera koncernens finansiering. Koncernen har även diverse andra finansiella tillgångar och skulder såsom hyresfordringar och leverantörsskulder som uppkommer direkt i verksamheten.

Koncernen ingår även derivattransaktioner, däribland främst ränteswappar. Syftet är att hantera ränterisken från koncernens externa finansiering. Det är, och har varit under hela verksamhetsåret, koncernens policy att derivatinstrument endast används i riskminimerande syfte. Koncernen följer noggrant och fortlöpande upp risker.

Valutaexponering

Valutaexponering definieras som risken av effekter av ändrade valutakurser vilka kan orsaka negativa resultat för koncernen. I enlighet med Niams policy sker säkring av nettotillgångar i investeringar i lokal valuta mot euron under tiden mellan ingått avtal och tillträde i förvärvs- och avyttringsprocesserna. DKK anses inte vara valutaexponerat mot euron, eftersom dessa valutor är bundna mot varandra i ett snävt intervall.

Kredit och motpartsrisk

Kredit- och motpartsrisk definieras som risken för att motparten, exempelvis hyresgäster och finansiella institutioner, hamnar i finansiella svårigheter eller på annat sätt inte har möjlighet att leva upp till sina skyldigheter enligt avtalet med koncernen. Koncernen handlar med etablerade kreditvärdiga parter och fordringar följs upp löpande, vilket resulterar i att koncernens exponering för osäkra fordringar inte är materiell.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk definieras som risken för extra kostnader eller andra negativa effekter på grund av otillräcklig kortsiktig likviditet. Målet för koncernen är att dela ut allt kapital som inte behövs av de enskilda tillgångarna, avvikelser får dock göras med hänsyn till särskilda omständigheter. En anledning kan vara att det behövs en likviditetsreserv för framtida investeringar eller extra amorteringar.

Likviditetstabell, Teur	Vid begäran	<3 månader	3-12 månader	1-5 år	5 år	Totalt
<i>Per 31 december 2024</i>						
Räntebärande skulder	–	50 041	164 220	375 459	30 077	619 798
Ränteskulder	–	6 023	21 202	48 510	16 351	92 086
Övriga långfristiga skulder	–	–	–	–	141	141
Skatteskulder	–	135	43	–	–	178
Erhållna hyresdepositioner	–	–	10	180	73	263
Leverantörs- och övriga skulder	811	17 956	-285	76	–	18 558

Likviditetstabell, Teur	Vid begäran	<3 månader	3-12 månader	1-5 år	5 år	Totalt
<i>Per 31 december 2023</i>						
Räntebärande skulder	–	–	–	84 699	5 669	90 368
Ränteskulder	–	528	5 084	19 184	1 048	25 844
Övriga långfristiga skulder	–	–	–	–	137	137
Skatteskulder	–	0	4	304	–	309
Erhållna hyresdepositioner	–	–	–	–	–	–
Leverantörs- och övriga skulder	–	11 904	2 533	220	274	14 931

Refinansieringsrisk

Refinansieringsrisk definieras som risken i samband med refinansiering av utestående lån. Målet för koncernen är att upprätthålla en stark och konkurrenskraftig bas av finansiella institutioner gällande finansiering. För att få de bästa marknadsvillkoren och för att undvika beroendet av en motpart, bör all refinansiering inledas i ett tidigt skede och, om möjligt, med flera potentiella långivare. All refinansiering bör också anpassas för att passa den specifika tillgången och den förväntade återstående tiden av innehavet, kostnad för förtida låneåterbetalning etc.

Ränterisk

I tabellen nedan anges det redovisade värdet, efter löptid, av koncernens finansiella instrument som är exponerade för ränterisk:

Per 31 december 2024

Fast ränta	<i>Inom 1 år</i>	<i>1-2 år</i>	<i>2-3 år</i>	<i>3-4 år</i>	<i>4-5 år</i>	<i>Över 5 år</i>	Totalt
Banklån	213 145	3 773	137 340	189 144	7 850	17 068	568 320
Övriga lån	–	–	–	–	–	–	–

Rörlig ränta

Banklån	1 117	6 675	8 397	29 690	440	5 159	51 478
---------	-------	-------	-------	--------	-----	-------	--------

Per 31 december 2023

Fast ränta	<i>Inom 1 år</i>	<i>1-2 år</i>	<i>2-3 år</i>	<i>3-4 år</i>	<i>4-5 år</i>	<i>Över 5 år</i>	Totalt
Banklån	–	5 018	–	–	79 681	5 669	90 368
Övriga lån	–	–	–	–	–	–	–

Rörlig ränta

Banklån	–	–	–	–	–	–	–
---------	---	---	---	---	---	---	---

Ränteexponering

Per räkenskapsårets utgång skulle en ökning av kortfristiga räntesatser/inflation med 1% orsaka ett negativt resultat om cirka 0,515 Meur på årsbasis.

Operativ risk

Operativa risker definieras som risken att fondförvaltaren förlorar nyckelpersoner samt alla risker i samband med fondförvaltarens verksamheten. Koncernen ingår i fonden Niam Nordic VIII AB som har utsett Niam AB till AIF-förvaltare. I Niam AB finns lämpliga system för att behålla medarbetare inom företaget. Ett ledningssystem (certifierat enligt ISO 9001:2008 och 14001:2004) är implementerat för att dokumentera affärsprocesser och för att bibehålla företagets kunskap och för att minska effekterna av personalavgångar. Risker relaterade till verksamheten granskas löpande och utvärderas minst årligen av ledningen. Riskerna minimeras proaktivt genom lämplig utbildning av personal kring relevanta interna processer och riskhantering samt genom tillämpning av KPI:er som redovisas för fondens förvaltningsansvarige samt Niam ABs ledningsgrupp och styrelse.

Marknadsrisk

Koncernen är verksam inom fastighetsmarknaden och därmed utsatt för dess branschspecifika risker. Avkastningen från fastigheter är i huvudsak beroende på intäkternas storlek och den värdeförändring som fastigheterna genererar tillsammans med de kostnader som uppstår. Om fastigheternas intäkter inte överstiger operationella kostnader och kapitalkostnader kan koncernens resultat påverkas negativt. Resultatet kan påverkas negativt av det allmänna ekonomiska klimatet, lokala villkor såsom överutbud av fastigheter eller en minskad efterfrågan på fastigheter i de marknader där koncernen är verksam, fastigheternas attraktivitet för hyresgäster, kvaliteten i förvaltningen, konkurrens från andra tillgängliga fastigheter och ökande rörelsekostnader (inklusive fastighetsskatt). I tillägg till detta kan fastigheternas lönsamhet påverkas negativt ifall ett större antal hyresgäster får betalningssvårigheter eller att fastigheterna inte kan hyras ut på fördelaktiga villkor. Vissa betydande kostnader förenade med varje investering i fastigheter (t ex kostnader för extern finansiering, fastighetsskatt och underhållskostnader) påverkas normalt sett inte när hyresintäkterna minskar. Fastighetsmarknadsrisken hanteras genom strategisk allokering av tillgångar och effektiv portfölj- och fastighetsförvaltning.

Den nordiska marknaden

Den nordiska fastighetsmarknaden, omfattande Sverige, Norge, Danmark, Finland och Island, kännetecknas av motståndskraft och tillväxtpotential, drivet av starka ekonomiska fundament, urbanisering och hållbarhetstrender. Regionen är känd för sina stabila ekonomier, höga levnadsstandard och transparenta regelverk, vilket gör den attraktiv för både inhemska och internationella investerare. Den snabba urbaniseringen fortsätter driva på efterfrågan på bostäder och kommersiella fastigheter i storstäderna, samtidigt som ett starkt fokus på hållbarhet har lett till en ökning av miljöcertifierade byggnader och energieffektiva projekt. Lägre räntor och gynnsamma finansieringsvillkor bidrar till investeringsaktiviteten och marknadstillväxten under 2025. Med den inhemska efterfrågan som den främsta drivkraften förväntas tillväxttakten öka i alla nordiska ekonomier utom i Danmark, där den växer långsammare men ligger kvar på över 2%.

Sverige

Den svenska fastighetsmarknaden återhämtade sig under 2024 och de totala investeringarna uppgick till 138,5 miljarder kronor, en ökning med 66% jämfört med föregående år. Inhemska investerare stod för 90% av den totala volymen. Börsnoterade fastighetsbolag och all-equity investerare investerade mer kapital i fastigheter, där ökade möjligheter på obligations- och finansieringsmarknaden hjälpte till. Det finns dock risker på marknaden, förknippade med ekonomisk osäkerhet, hushållens höga skuldsättning och potentiell press på fastighetsvärdet på grund av långvarigt höga räntor. Bostadssektorn förväntas uppleva en växande investeringsvilja i takt med att konjunkturcykeln fortskrider. De kortsiktiga utsikterna för påbörjade nybyggnationer har förbättrats marginellt, även om prognoserna fortfarande är betydligt lägre än under det senaste decenniet. Hyresökningarna är relativt starka, medförbättrad transparens i förhandlingarna. Logistiksektorn gynnas av en positiv yieldspread och förbättrade finansieringsvillkor, där prime investment yields sjönk till 5,10% under andra halvåret. Kontorsmarknaden står inför utmaningar med stigande vakanser, men det finns en fortsatt efterfrågan på förstklassiga kontorslokaler i centrala lägen. Den ekonomiska tillväxten väntas gradvis förbättras under 2025, vilket kommer att stödja en återhämtning i efterfrågan på kontor. Fortsatta räntesänkningar och ekonomiska stimulanser ökar konsumtionen och investeringsaktiviteten inom detaljhandeln, där lagerlokaler och livsmedelsbutiker förblir stabila, medan köpcentrumen har det svårare.

Danmark

Den kommersiella fastighetsmarknaden i Danmark såg en transaktionsvolym på 52,1 miljarder danska kronor under 2024, en ökning med 16% jämfört med 2023. Trycket från höga räntor har lättat, vilket lett till ett återuppväckt intresse hos investerarna, med en anmärkningsvärd ökning av investeringar inom fastighetssektorn. Det finns dock utmaningar vad gäller äldre tillgångar av lägre kvalitet, räntetryck och långsammare ekonomisk tillväxt jämfört med andra nordiska länder. Bostadsmarknaden förväntas vara fortsatt stark 2025, driven av urbanisering och hållbarhetstrender. Hög efterfrågan på hyresbostäder i stadsområden säkerställer en jämn uthyrningsgrad. Marknaden för logistik- och lagerfastigheter fortsätter växa under 2025 och utvecklare anpassar projekten för att bättre möta marknadens efterfrågan på mindre hyresytor. Marknaderna för kontor och detaljhandel förväntas hålla en stadig tillväxttakt, driven av urbaniserings- och hållbarhetstrender, där de bästa lägena fortsätter att attrahera hyresgäster och investerare.

Finland

Transaktionsvolymen i Finland uppgick till 1,8 miljarder euro under 2024, en minskning från 2,3 miljarder euro under 2023. Den finska marknaden för fastighetsinvesteringar nådde sin botten under 2024, med totala investeringar på 2,46 miljarder euro, en ökning med 8% jämfört med föregående år. Bostäder, industri och logistik toppar investerarnas preferenser. Det finns dock risker förknippade med den stillastående bostadsmarknaden, hushållens höga skuldsättning och den ekonomiska sårbarheten. Efterfrågan på bostäder upprätthålls genom en växande befolkning i tillväxtområden och en avmattning av utbudet, vilket tillsammans med stabiliserande inflation och finansieringskostnader verkar positivt på bostadsmarknaden. Logistiksektorn fortsätter att vara attraktiv för investerare, med fortsatt gynnsamma marknadsförhållanden och en stabil efterfrågan från hyresgäster som ger positiva långsiktiga förutsättningar för hyrestillväxt. Kontorsmarknaden är fortsatt utmanande med låga transaktionsvolymen, men förbättrade ekonomiska förhållanden förväntas stödja efterfrågan framåt. Utsikterna för detaljhandelssektorn 2025 ser försiktigt optimistiska ut för hyresgästerna, med ett förbättrat marknadssentiment som gynnar de starkaste aktörerna.

Norge

Transaktionsvolymen i Norge uppgick till 80 miljarder NOK 2024, en ökning med cirka 40% från 2023. Inhemska investerare stod för 80% av den totala volymen, där all equity-investerare aktivt investerade mer kapital i fastigheter. Finansieringsmarknaden börjar visa tecken på återhämtning, men det finns dock risker förknippade med räntefluktuationer, ekonomisk inbromsning och marknadsvolatilitet. Ökad urbanisering och lägre räntor driver på en växande efterfrågan på bostäder i centrala områden. Höga byggkostnader och räntor har lett till en utdragen period av låg initierings- och försäljningsaktivitet på marknaden för nybyggnation. Logistiksektorn förväntas se minskad ekonomisk osäkerhet, lägre nyutveckling och en fortsatt god efterfrågan, vilket indikerar ett tryck uppåt på hyresnivåerna i de mest attraktiva områdena. Kontorsmarknaden förbättras gradvis, uthyrningsaktiviteten väntas ta fart och hyrespriserna fortsätter att stiga måttligt mot slutet av 2025. Lägre räntor och stigande reallöner stimulerar privatkonsumtionen och uthyrningsaktiviteten inom detaljhandeln, där efterfrågan på de bästa lokalerna i centrala lägen förblir stark.

Not 21 Kapitalandelslån

<i>Koncernen och moderbolaget, Teur</i>	Kapitaltillskott från investerare	Distribution till investerare	Värdeförändring	Totalt
UB 2023-12-31	106 262	–	-3 619	102 643
Årets transaktioner	130 841	–	5 671	136 512
UB 2024-12-31	237 103	–	2 052	239 155

Koncernens kapitalandelslån är lån till moderbolaget från fondens investerare. Kapitalandelslånet värderas till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas över resultaträkningen.

Not 22 Finansiella instrument**Verkligt värde**

- Nivå 1 Noterade, ojusterade, priser på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder som koncernen har tillgång till vid värderingstidpunkten.
- Nivå 2 Andra indata än de noterade priser som ingår i nivå 1, vilka är direkt eller indirekt observerbara för tillgångar och skulder.
- Nivå 3 Icke observerbara indata för tillgångar och skulder.

Nedan finns en jämförelse baserad på kategori av bokfört värde och verkligt värde för koncernens finansiella instrument vilka återfinns i den finansiella rapporteringen.

<i>Koncernen, Teur</i>	Bokfört värde		Verkligt värde	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Finansiella tillgångar				
<i>Fordringar och likvida medel</i>				
Finansiella tillgångar	61	5	61	5
Likvida medel	40 450	19 214	40 450	19 214
Hyresfordringar och övriga kortfristiga fordringar	29 225	10 241	29 225	10 241
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 606	1 712	3 606	1 712
<i>Verkligt värde i resultaträkningen</i>				
Säkrat via ränteswap	209	–	209	–
Valutatermin	5 213	–	5 213	–
Finansiella skulder				
<i>Lån och kortfristiga skulder</i>				
Externa lån, rörlig ränta	-51 478	–	-51 478	–
Externa lån, fast ränta	-568 320	-90 368	-574 185	-90 368
Övriga skulder	-24 721	-16 657	-24 721	-16 657
<i>Verkligt värde i resultaträkningen</i>				
Ränteswap	-1 339	-1 097	-1 339	-1 097
<i>Derivat</i>				
Effekten av derivatinstrument som redovisas i resultaträkningen:				
Typ av derivat	Nominella belopp			Redovisad vinst/förlust för derivat
Ränteswap	188 433	Finansiella kostnader		–
Valutatermin	37 247	Finansiella intäkter		5 139
Total	225 680			5 139

Räntebärande skulder i balansräkningen inkluderar kapitaliserade lånekostnader på 3 945 Teur (784 Teur). Övriga finansiella tillgångar och skulder redovisas till anskaffningsvärde.

I upplysningssyfte visas verkligt värde för fasta räntebärande skulder enligt nivå 2 i hierarkin för verkligt värde i tabellen ovan.

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen, Teur	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna hyresintäkter	75	355
Revisions- och konsultkostnader	137	60
Niam Fund Services	71	25
Management fee	–	1 698
Depositary services	25	32
Fastighetskostnader	1 360	–
Övriga kostnader	3 128	321
	<u>4 796</u>	<u>2 492</u>

Not 24 Transaktioner med närstående

Koncernens finansiella rapporter omfattar Niam Nordic VIII AB och dotterbolag enligt nedanstående tabell.

Tabellen innehåller endast dotterbolag till Niam Nordic VIII AB och inte dotterdotterbolag.

Namn	Land	Ägarandel % 2024
Niam Nordic VIII AB	Sverige	
Niam VII SEK Holding AB	Sverige	100,0
Niam VII EUR Holding AB	Sverige	100,0

Transaktioner med närstående

Niam Fund Services AB, Newsec Property Asset Management AB och Newsec Property Asset Management AS är närstående bolag till Niam AB och under 2024 har de tillhandahållit tjänster för 1 618 Teur (559 Teur). Under 2024 har Fund Management Fee belastat fonden som en kostnad om totalt 10 179 Teur (9 030 Teur).

Koncernen, Teur	Niam AB Group	Övriga närstående
Skulder per 31 december 2024	69	–
Management fee under 2024	10 179	–
Kostnader under 2024	1 618	–

Koncernen, Teur	Niam AB Group	Övriga närstående
Skulder per 31 december 2023	1 977	–
Management fee under 2023	9 030	–
Kostnader under 2023	279	279

Moderbolaget, Teur	2024-12-31	2023-12-31
Fordran på koncernföretag	8 251	136
Skulder till koncernföretag	8 933	1 977

Not 25 Ställda säkerheter

Koncernen, Teur	2024-12-31	2023-12-31
<i>För egna skulder till kreditinstitut</i>		
Fastighetsinteckningar	566 367	92 023
Aktier i dotterbolag är pantsatta	296 635	9 528
	<u>863 002</u>	<u>101 551</u>

Not 26 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Koncernen	Inga	Inga
Moderbolaget	Inga	Inga

Not 27 Ersättningar - fonden som AIF-förvaltare

Den 6 oktober 2014 auktoriserades Niam AB som Alternativ Investeringsfunds-förvaltare av Finansinspektionen i enlighet med Alternative Investment Fund Manager Directive ("AIFMD").

Ersättningar till AIF-förvaltarens (Niam AB) anställda uppgick under 2024 till € 8,2 miljoner (€ 8,5 miljoner), varav € 6,3 miljoner (€ 6,7 miljoner) var fasta ersättningar och € 1,9 miljoner (€ 1,9 miljoner) var rörliga ersättningar. Antalet anställda som erhöll ersättningar under 2024 uppgick till 57 (49). Totala ersättningar till AIF-förvaltarens verkställande ledning och risktagare uppgick till € 3,7 miljoner (€ 4,0 miljoner).

Not 28 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser efter balansdagen.

Not 29 Bokslutsdispositioner

Koncernen, Teur	2024-12-31	2023-12-31
Mottagna koncernbidrag	6 109	4 605
	6 109	4 605
Moderbolaget, Teur	2024-12-31	2023-12-31
Mottagna koncernbidrag	14 227	4 737
Lämnade koncernbidrag	-8 068	-
	6 160	4 737

2025072300495

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

DocuSigned by:
Henrik Gerdin
11F52CA1C00D458...
Henrik Gerdin
Styrelseordförande

DocuSigned by:
Mathias Pedersen
416C72D482C949B...
Mathias Pedersen
Styrelseledamot

DocuSigned by:
Rikard Henriksson
0G47C46C35D9429...
Rikard Henriksson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

DocuSigned by:
Fredric Hävrén
A7F36D79583843D...
Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

2025072300496

Certificate Of Completion

Envelope Id: 0B0A6350-F0CE-4CF8-B48C-617C974053D2
Subject: Complete with Docusign: ÅR 2024 Niam Nordic VIII AB
Source Envelope:
Document Pages: 53
Certificate Pages: 6
AutoNav: Enabled
Envelopeld Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Status: Completed

Envelope Originator:
Pernilla Nöjd
Stureplan 3, Box 7693
Stockholm, Stockholm 103 95
pernilla.nojd@niam.com
IP Address: 37.122.145.121

Record Tracking

Status: Original
3/26/2025 2:12:46 PM

Holder: Pernilla Nöjd
pernilla.nojd@niam.com

Location: DocuSign

Signer Events

Elsa Henrysson
Elsa.Henrysson@se.ey.com
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature Completed

Using IP Address: 213.115.65.133

Timestamp

Sent: 3/26/2025 2:14:59 PM
Viewed: 3/26/2025 2:17:13 PM
Signed: 3/27/2025 12:55:16 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 3/26/2025 2:17:13 PM
ID: bc68ee21-f635-4efc-86ae-4d7d5d41be46

Henrik Gerdin
henrik.gerdin@niam.com
Fund Manager
Niam AB
Security Level: Email, Account Authentication (None)

DocuSigned by:
Henrik Gerdin
13FF2CA1C00D458...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 146.75.181.84
Signed using mobile

Sent: 3/27/2025 12:55:18 PM
Viewed: 3/27/2025 5:03:12 PM
Signed: 3/27/2025 5:04:40 PM

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: b38909fa-b2f3-40af-8046-e000737ba89a
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 6d6d503c-9a3a-5cf1-b292-059a6e2a69e1
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 3/27/2025 5:02:54 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via Docusign

Mathias Pedersen
mathias.pedersen@niam.com
CEO
Niam AB
Security Level: Email, Account Authentication (None)

DocuSigned by:
Mathias Pedersen
416C72D482C949B...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 37.122.145.121
Signed using mobile

Sent: 3/27/2025 12:55:18 PM
Viewed: 3/27/2025 5:20:26 PM
Signed: 3/27/2025 5:20:36 PM

Authentication Details

2025072300497

Signer Events

Signature

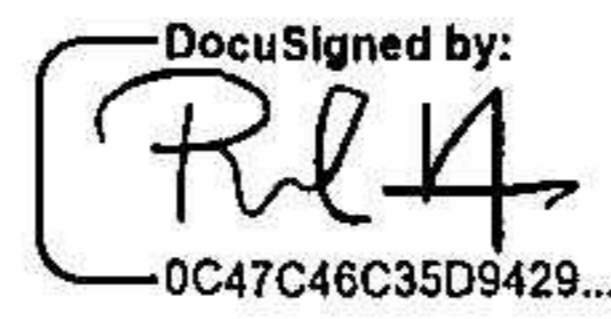
Timestamp

Identity Verification Details:

Workflow ID: b38909fa-b2f3-40af-8046-e000737ba89a
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 3ba01d9d-6a87-5acc-9b52-0d10ad874727
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 3/27/2025 5:20:08 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

Rikard Henriksson
rikard.henriksson@niam.com
Managing Partner
Niam AB
Security Level: Email, Account Authentication (None)



Signature Adoption: Uploaded Signature Image
Using IP Address: 37.122.145.121

Sent: 3/27/2025 12:55:19 PM
Viewed: 3/27/2025 1:48:54 PM
Signed: 3/27/2025 1:49:36 PM

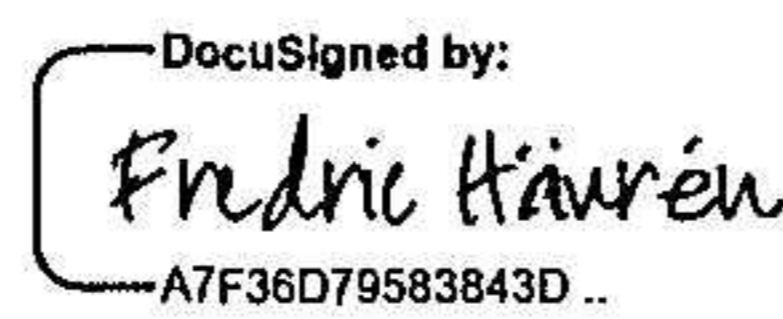
Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: b38909fa-b2f3-40af-8046-e000737ba89a
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: fbbb97a8-5da2-5a60-b003-ea5b3677c059
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 3/27/2025 1:48:39 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

Fredric Hävrén
fredric.havren@se.ey.com
Security Level: Email, Account Authentication (None)



Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 213.115.65.108

Sent: 3/27/2025 5:20:39 PM
Viewed: 3/27/2025 5:49:04 PM
Signed: 3/27/2025 5:49:17 PM

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: b38909fa-b2f3-40af-8046-e000737ba89a
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 0528f435-62a4-5864-a6b7-2b7ad4502a54
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 3/27/2025 5:48:48 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 3/16/2023 4:10:54 PM
ID: f93a6fc4-2099-490c-b4b1-fe7b5277094e

In Person Signer Events

Signature

Timestamp

Editor Delivery Events

Status

Timestamp

Agent Delivery Events

Status

Timestamp

Intermediary Delivery Events

Status

Timestamp

2025072300498

Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	Signature	Timestamp
Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	3/26/2025 2:14:59 PM
Certified Delivered	Security Checked	3/27/2025 5:49:04 PM
Signing Complete	Security Checked	3/27/2025 5:49:17 PM
Completed	Security Checked	3/27/2025 5:49:17 PM
Payment Events	Status	Timestamps
Electronic Record and Signature Disclosure		

2025072300499

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Niam AB (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact Niam AB:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: madeleine.saverus.haggqvist@niam.com

To advise Niam AB of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at madeleine.saverus.haggqvist@niam.com and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from Niam AB

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to madeleine.saverus.haggqvist@niam.com and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with Niam AB

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to madeleine.saverus.haggqvist@niam.com and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Niam AB as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Niam AB during the course of your relationship with Niam AB.

Subject
Complete with Docusign: ÅR 2024 Niam Nordic VIII AB

Document
ÅR 2024 Niam Nordic VIII AB final.pdf, RB Niam Nordic VIII AB IFRS (draft).pdf, Article 8 Periodic report 2024 Niam Nordic Fund VIII 250325 Final.pdf, RB Niam Nordic VIII AB - SFDR - Yttrande (draft).pdf

Document Id
0b0a6350-f0ce-4cf8-b48c-617c974053d2

Recipients
Elsa Henrysson, Henrik Gerdin, Mathias Pedersen, Rikard Henriksson, Fredric Hävrén

Date Sent
2025-03-26 | 14:14

Date Created
2025-03-26 | 14:12

Status Date
2025-03-27 | 17:49

Location
Online

Holder
Pernilla Nöjd

Time Zone

2025072300502

Time	User	Action	Activity	Status
2025-03-26 14:12	Pernilla Nöjd	Registered	The envelope was created by Pernilla Nöjd	Created
2025-03-26 14:14	Pernilla Nöjd	Sent Invitations	Pernilla Nöjd sent an invitation to Elsa Henrysson [Elsa.Henrysson@se.ey.com]	Sent
2025-03-26 14:15	Pernilla Nöjd	Archive Delivered	Pernilla Nöjd received a copy of the envelope archive	Sent
2025-03-26 14:17	Elsa Henrysson	Opened	Elsa Henrysson opened the envelope [documents:(ÅR 2024 Niam Nordic VIII AB final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB IFRS (draft).pdf; Article 8 Periodic report 2024 Niam Nordic Fund VIII 250325 Final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB - SFDR - Yttrande (draft).pdf)]	Sent
2025-03-26 14:17	Elsa Henrysson	Opened	Elsa Henrysson opened the envelope [documents:(ÅR 2024 Niam Nordic VIII AB final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB IFRS (draft).pdf; Article 8 Periodic report 2024 Niam Nordic Fund VIII 250325 Final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB - SFDR - Yttrande (draft).pdf)]	Sent
2025-03-26 14:17	Elsa Henrysson	Viewed	Elsa Henrysson viewed the envelope [documents:(ÅR 2024 Niam Nordic VIII AB final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB IFRS (draft).pdf; Article 8 Periodic report 2024 Niam Nordic Fund VIII 250325 Final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB - SFDR - Yttrande (draft).pdf)]	Sent
2025-03-27 12:54	Elsa Henrysson	Opened	Elsa Henrysson opened the envelope [documents:(ÅR 2024 Niam Nordic VIII AB final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB IFRS (draft).pdf; Article 8 Periodic report 2024 Niam Nordic Fund VIII 250325 Final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB - SFDR - Yttrande (draft).pdf)]	Sent
2025-03-27 12:54	Elsa Henrysson	Viewed	Elsa Henrysson viewed the envelope [documents:(ÅR 2024 Niam Nordic VIII AB final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB IFRS (draft).pdf; Article 8 Periodic report 2024 Niam Nordic Fund VIII 250325 Final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB - SFDR - Yttrande (draft).pdf)]	Sent
2025-03-27 12:54	Elsa Henrysson	Opened	Elsa Henrysson opened the envelope [documents:(ÅR 2024 Niam Nordic VIII AB final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB IFRS (draft).pdf; Article 8 Periodic report 2024 Niam Nordic Fund VIII 250325 Final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB - SFDR - Yttrande (draft).pdf)]	Sent
2025-03-27 12:55	Elsa Henrysson	Approved	Elsa Henrysson approved:Approve 78afa74c-eba7-46df-9d84-bc96ba3edafd	Sent

Language	IP	Source
Svenska	37.122.145.121	api
Svenska	37.122.145.121	api
English	192.103.123.73	web
English (us)	213.115.65.133	web
English (us)	48.209.223.0	web
En	213.115.65.133	web
English (us)	213.115.65.133	web
En	213.115.65.133	web
English (us)	40.94.105.91	web
En	213.115.65.133	web

2025072300503

Time	User	Action	Activity	Status
2025-03-27 12:55	Elsa Henrysson	Signed	Elsa Henrysson signed the envelope	Sent
2025-03-27 12:55	Pernilla Nöjd	Sent Invitations	Pernilla Nöjd sent an invitation to Henrik Gerdin [henrik.gerdin@niam.com]	Sent
2025-03-27 12:55	Pernilla Nöjd	Sent Invitations	Pernilla Nöjd sent an invitation to Mathias Pedersen [mathias.pedersen@niam.com]	Sent
2025-03-27 12:55	Pernilla Nöjd	Sent Invitations	Pernilla Nöjd sent an invitation to Rikard Henriksson [rikard.henriksson@niam.com]	Sent
2025-03-27 13:16	Elsa Henrysson	Opened	Elsa Henrysson opened the envelope [documents:(ÅR 2024 Niam Nordic VIII AB final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB IFRS (draft).pdf; Article 8 Periodic report 2024 Niam Nordic Fund VIII 250325 Final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB - SFDR - Yttrande (draft).pdf)]	Sent
2025-03-27 13:16	Elsa Henrysson	Viewed	Elsa Henrysson viewed the envelope [documents:(ÅR 2024 Niam Nordic VIII AB final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB IFRS (draft).pdf; Article 8 Periodic report 2024 Niam Nordic Fund VIII 250325 Final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB - SFDR - Yttrande (draft).pdf)]	Sent
2025-03-27 13:17	Email URL	Resent Expired Link	New link requested for email sent to Elsa.Henrysson@se.ey.com	Sent
2025-03-27 13:17	Elsa Henrysson	Opened	Elsa Henrysson opened the envelope [documents:(ÅR 2024 Niam Nordic VIII AB final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB IFRS (draft).pdf; Article 8 Periodic report 2024 Niam Nordic Fund VIII 250325 Final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB - SFDR - Yttrande (draft).pdf)]	Sent
2025-03-27 13:17	Elsa Henrysson	Viewed	Elsa Henrysson viewed the envelope [documents:(ÅR 2024 Niam Nordic VIII AB final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB IFRS (draft).pdf; Article 8 Periodic report 2024 Niam Nordic Fund VIII 250325 Final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB - SFDR - Yttrande (draft).pdf)]	Sent
2025-03-27 13:17	Elsa Henrysson	Opened	Elsa Henrysson opened the envelope [documents:(ÅR 2024 Niam Nordic VIII AB final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB IFRS (draft).pdf; Article 8 Periodic report 2024 Niam Nordic Fund VIII 250325 Final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB - SFDR - Yttrande (draft).pdf)]	Sent

2025072300504

2025072300505

Language	IP	Source
En	213.115.65.133	web
En	213.115.65.133	web
En	213.115.65.133	web
En	213.115.65.133	web
English (us)	213.115.65.133	web
En	213.115.65.133	web
English (us)	52.164.204.46	web
English (us)	213.115.65.133	web
En	213.115.65.133	web
English (us)	72.145.76.1	web

Time	User	Action	Activity	Status
2025-03-27 13:18	Elsa Henrysson	Viewed	Elsa Henrysson viewed the envelope [documents:(ÅR 2024 Niam Nordic VIII AB final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB IFRS (draft).pdf; Article 8 Periodic report 2024 Niam Nordic Fund VIII 250325 Final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB - SFDR - Yttrande (draft).pdf)]	Sent
2025-03-27 13:23	Elsa Henrysson	Opened	Elsa Henrysson opened the envelope [documents:(ÅR 2024 Niam Nordic VIII AB final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB IFRS (draft).pdf; Article 8 Periodic report 2024 Niam Nordic Fund VIII 250325 Final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB - SFDR - Yttrande (draft).pdf)]	Sent
2025-03-27 13:23	Elsa Henrysson	Viewed	Elsa Henrysson viewed the envelope [documents:(ÅR 2024 Niam Nordic VIII AB final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB IFRS (draft).pdf; Article 8 Periodic report 2024 Niam Nordic Fund VIII 250325 Final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB - SFDR - Yttrande (draft).pdf)]	Sent
2025-03-27 13:38	Elsa Henrysson	Opened	Elsa Henrysson opened the envelope [documents:(ÅR 2024 Niam Nordic VIII AB final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB IFRS (draft).pdf; Article 8 Periodic report 2024 Niam Nordic Fund VIII 250325 Final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB - SFDR - Yttrande (draft).pdf)]	Sent
2025-03-27 13:38	Elsa Henrysson	Viewed	Elsa Henrysson viewed the envelope [documents:(ÅR 2024 Niam Nordic VIII AB final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB IFRS (draft).pdf; Article 8 Periodic report 2024 Niam Nordic Fund VIII 250325 Final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB - SFDR - Yttrande (draft).pdf)]	Sent
2025-03-27 13:48	Rikard Henriksson	Opened	Rikard Henriksson opened the envelope [documents:(ÅR 2024 Niam Nordic VIII AB final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB IFRS (draft).pdf; Article 8 Periodic report 2024 Niam Nordic Fund VIII 250325 Final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB - SFDR - Yttrande (draft).pdf)]	Sent
2025-03-27 13:48	Rikard Henriksson	Opened	Rikard Henriksson opened the envelope [documents:(ÅR 2024 Niam Nordic VIII AB final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB IFRS (draft).pdf; Article 8 Periodic report 2024 Niam Nordic Fund VIII 250325 Final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB - SFDR - Yttrande (draft).pdf)]	Sent
2025-03-27 13:48	Rikard Henriksson	IDCheck Passed	Passed ID Check for Rikard Henriksson	Sent
2025-03-27 13:48	Rikard Henriksson	Viewed	Rikard Henriksson viewed the envelope [documents:(ÅR 2024 Niam Nordic VIII AB final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB IFRS (draft).pdf; Article 8 Periodic report 2024 Niam Nordic Fund VIII 250325 Final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB - SFDR - Yttrande (draft).pdf)]	Sent
2025-03-27 13:49	Rikard Henriksson	Signed	Rikard Henriksson signed the envelope	Sent

2025072300506

Language	IP	Source
En	72.145.76.1	web
English (us)	213.115.65.133	web
En	213.115.65.133	web
English (us)	213.115.65.133	web
En	213.115.65.133	web
English (us)	37.122.145.121	web
English (us)	52.174.29.70	web
English	10.112.48.7	api
En	37.122.145.121	web
En	37.122.145.121	web

2025072300507

2025072300508

Time	User	Action	Activity	Status
2025-03-27 14:09	Elsa Henrysson	Opened	Elsa Henrysson opened the envelope [documents:(ÅR 2024 Niam Nordic VIII AB final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB IFRS (draft).pdf; Article 8 Periodic report 2024 Niam Nordic Fund VIII 250325 Final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB - SFDR - Yttrande (draft).pdf)]	Sent
2025-03-27 14:09	Elsa Henrysson	Viewed	Elsa Henrysson viewed the envelope [documents:(ÅR 2024 Niam Nordic VIII AB final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB IFRS (draft).pdf; Article 8 Periodic report 2024 Niam Nordic Fund VIII 250325 Final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB - SFDR - Yttrande (draft).pdf)]	Sent
2025-03-27 14:10	Email URL	Resent Expired Link	New link requested for email sent to Elsa.Henrysson@se.ey.com	Sent
2025-03-27 14:10	Elsa Henrysson	Opened	Elsa Henrysson opened the envelope [documents:(ÅR 2024 Niam Nordic VIII AB final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB IFRS (draft).pdf; Article 8 Periodic report 2024 Niam Nordic Fund VIII 250325 Final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB - SFDR - Yttrande (draft).pdf)]	Sent
2025-03-27 14:10	Elsa Henrysson	Viewed	Elsa Henrysson viewed the envelope [documents:(ÅR 2024 Niam Nordic VIII AB final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB IFRS (draft).pdf; Article 8 Periodic report 2024 Niam Nordic Fund VIII 250325 Final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB - SFDR - Yttrande (draft).pdf)]	Sent
2025-03-27 14:11	Elsa Henrysson	Opened	Elsa Henrysson opened the envelope [documents:(ÅR 2024 Niam Nordic VIII AB final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB IFRS (draft).pdf; Article 8 Periodic report 2024 Niam Nordic Fund VIII 250325 Final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB - SFDR - Yttrande (draft).pdf)]	Sent
2025-03-27 14:20	Elsa Henrysson	Opened	Elsa Henrysson opened the envelope [documents:(ÅR 2024 Niam Nordic VIII AB final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB IFRS (draft).pdf; Article 8 Periodic report 2024 Niam Nordic Fund VIII 250325 Final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB - SFDR - Yttrande (draft).pdf)]	Sent
2025-03-27 14:20	Elsa Henrysson	Viewed	Elsa Henrysson viewed the envelope [documents:(ÅR 2024 Niam Nordic VIII AB final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB IFRS (draft).pdf; Article 8 Periodic report 2024 Niam Nordic Fund VIII 250325 Final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB - SFDR - Yttrande (draft).pdf)]	Sent
2025-03-27 14:37	Elsa Henrysson	Opened	Elsa Henrysson opened the envelope [documents:(ÅR 2024 Niam Nordic VIII AB final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB IFRS (draft).pdf; Article 8 Periodic report 2024 Niam Nordic Fund VIII 250325 Final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB - SFDR - Yttrande (draft).pdf)]	Sent
2025-03-27 14:37	Elsa Henrysson	Viewed	Elsa Henrysson viewed the envelope [documents:(ÅR 2024 Niam Nordic VIII AB final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB IFRS (draft).pdf; Article 8 Periodic report 2024 Niam Nordic Fund VIII 250325 Final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB - SFDR - Yttrande (draft).pdf)]	Sent

2025072300509

Language	IP	Source
English (us)	213.115.65.133	web
En	213.115.65.133	web
English (us)	52.166.160.130	web
English (us)	213.115.65.133	web
En	213.115.65.133	web
English (us)	40.94.104.50	web
English (us)	213.115.65.133	web
En	213.115.65.133	web
English (us)	213.115.65.133	web
En	213.115.65.133	web

2025072300510

Time	User	Action	Activity	Status
2025-03-27 14:37	Elsa Henrysson	Opened	Elsa Henrysson opened the envelope [documents:(ÅR 2024 Niam Nordic VIII AB final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB IFRS (draft).pdf; Article 8 Periodic report 2024 Niam Nordic Fund VIII 250325 Final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB - SFDR - Yttrande (draft).pdf)]	Sent
2025-03-27 14:58	Email URL	Resent Expired Link	New link requested for email sent to Elsa.Henrysson@se.ey.com	Sent
2025-03-27 15:10	Elsa Henrysson	Opened	Elsa Henrysson opened the envelope [documents:(ÅR 2024 Niam Nordic VIII AB final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB IFRS (draft).pdf; Article 8 Periodic report 2024 Niam Nordic Fund VIII 250325 Final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB - SFDR - Yttrande (draft).pdf)]	Sent
2025-03-27 15:10	Elsa Henrysson	Viewed	Elsa Henrysson viewed the envelope [documents:(ÅR 2024 Niam Nordic VIII AB final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB IFRS (draft).pdf; Article 8 Periodic report 2024 Niam Nordic Fund VIII 250325 Final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB - SFDR - Yttrande (draft).pdf)]	Sent
2025-03-27 15:10	Elsa Henrysson	Opened	Elsa Henrysson opened the envelope [documents:(ÅR 2024 Niam Nordic VIII AB final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB IFRS (draft).pdf; Article 8 Periodic report 2024 Niam Nordic Fund VIII 250325 Final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB - SFDR - Yttrande (draft).pdf)]	Sent
2025-03-27 15:21	Elsa Henrysson	Opened	Elsa Henrysson opened the envelope [documents:(ÅR 2024 Niam Nordic VIII AB final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB IFRS (draft).pdf; Article 8 Periodic report 2024 Niam Nordic Fund VIII 250325 Final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB - SFDR - Yttrande (draft).pdf)]	Sent
2025-03-27 15:21	Elsa Henrysson	Viewed	Elsa Henrysson viewed the envelope [documents:(ÅR 2024 Niam Nordic VIII AB final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB IFRS (draft).pdf; Article 8 Periodic report 2024 Niam Nordic Fund VIII 250325 Final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB - SFDR - Yttrande (draft).pdf)]	Sent
2025-03-27 15:47	Elsa Henrysson	Opened	Elsa Henrysson opened the envelope [documents:(ÅR 2024 Niam Nordic VIII AB final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB IFRS (draft).pdf; Article 8 Periodic report 2024 Niam Nordic Fund VIII 250325 Final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB - SFDR - Yttrande (draft).pdf)]	Sent
2025-03-27 15:47	Elsa Henrysson	Viewed	Elsa Henrysson viewed the envelope [documents:(ÅR 2024 Niam Nordic VIII AB final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB IFRS (draft).pdf; Article 8 Periodic report 2024 Niam Nordic Fund VIII 250325 Final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB - SFDR - Yttrande (draft).pdf)]	Sent
2025-03-27 15:47	Elsa Henrysson	Opened	Elsa Henrysson opened the envelope [documents:(ÅR 2024 Niam Nordic VIII AB final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB IFRS (draft).pdf; Article 8 Periodic report 2024 Niam Nordic Fund VIII 250325 Final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB - SFDR - Yttrande (draft).pdf)]	Sent

2025072300511

Language	IP	Source
English (us)	108.143.58.35	web
English (us)	213.115.65.133	web
English (us)	213.115.65.133	web
En	213.115.65.133	web
English (us)	40.68.201.43	web
English (us)	213.115.65.133	web
En	213.115.65.133	web
English (us)	213.115.65.133	web
En	213.115.65.133	web
English (us)	40.69.88.191	web

Time	User	Action	Activity	Status
2025-03-27 15:48	Elsa Henrysson	Viewed	Elsa Henrysson viewed the envelope [documents:(ÅR 2024 Niam Nordic VIII AB final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB IFRS (draft).pdf; Article 8 Periodic report 2024 Niam Nordic Fund VIII 250325 Final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB - SFDR - Yttrande (draft).pdf)]	Sent
2025-03-27 16:11	Email URL	Resent Expired Link	New link requested for email sent to Elsa.Henrysson@se.ey.com	Sent
2025-03-27 16:11	Elsa Henrysson	Opened	Elsa Henrysson opened the envelope [documents:(ÅR 2024 Niam Nordic VIII AB final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB IFRS (draft).pdf; Article 8 Periodic report 2024 Niam Nordic Fund VIII 250325 Final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB - SFDR - Yttrande (draft).pdf)]	Sent
2025-03-27 16:11	Elsa Henrysson	Viewed	Elsa Henrysson viewed the envelope [documents:(ÅR 2024 Niam Nordic VIII AB final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB IFRS (draft).pdf; Article 8 Periodic report 2024 Niam Nordic Fund VIII 250325 Final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB - SFDR - Yttrande (draft).pdf)]	Sent
2025-03-27 16:12	Elsa Henrysson	Opened	Elsa Henrysson opened the envelope [documents:(ÅR 2024 Niam Nordic VIII AB final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB IFRS (draft).pdf; Article 8 Periodic report 2024 Niam Nordic Fund VIII 250325 Final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB - SFDR - Yttrande (draft).pdf)]	Sent
2025-03-27 17:01	Henrik Gerdin	Opened	Henrik Gerdin opened the envelope [documents:(ÅR 2024 Niam Nordic VIII AB final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB IFRS (draft).pdf; Article 8 Periodic report 2024 Niam Nordic Fund VIII 250325 Final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB - SFDR - Yttrande (draft).pdf)]	Sent
2025-03-27 17:02	Henrik Gerdin	Opened	Henrik Gerdin opened the envelope [documents:(ÅR 2024 Niam Nordic VIII AB final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB IFRS (draft).pdf; Article 8 Periodic report 2024 Niam Nordic Fund VIII 250325 Final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB - SFDR - Yttrande (draft).pdf)]	Sent
2025-03-27 17:02	Henrik Gerdin	Opened	Henrik Gerdin opened the envelope [documents:(ÅR 2024 Niam Nordic VIII AB final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB IFRS (draft).pdf; Article 8 Periodic report 2024 Niam Nordic Fund VIII 250325 Final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB - SFDR - Yttrande (draft).pdf)]	Sent
2025-03-27 17:02	Henrik Gerdin	IDCheck Passed	Passed ID Check for Henrik Gerdin	Sent
2025-03-27 17:03	Henrik Gerdin	Viewed	Henrik Gerdin viewed the envelope [documents:(ÅR 2024 Niam Nordic VIII AB final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB IFRS (draft).pdf; Article 8 Periodic report 2024 Niam Nordic Fund VIII 250325 Final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB - SFDR - Yttrande (draft).pdf)]	Sent

2025072300512

Language	IP	Source
En	40.69.88.191	web
English (us)	213.115.65.133	web
English (us)	213.115.65.133	web
En	213.115.65.133	web
English (us)	52.169.123.16	web
English (us)	146.75.181.84	web
English (us)	104.28.31.64	web
English (us)	40.94.105.13	web
English	10.112.48.7	api
En	146.75.181.84	web

2025072300513

Time	User	Action	Activity	Status
2025-03-27 17:04	Henrik Gerdin	Signed	Henrik Gerdin signed the envelope on mobile	Sent
2025-03-27 17:19	Mathias Pedersen	Opened	Mathias Pedersen opened the envelope [documents:(ÅR 2024 Niam Nordic VIII AB final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB IFRS (draft).pdf; Article 8 Periodic report 2024 Niam Nordic Fund VIII 250325 Final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB - SFDR - Yttrande (draft).pdf)]	Sent
2025-03-27 17:20	Mathias Pedersen	IDCheck Passed	Passed ID Check for Mathias Pedersen	Sent
2025-03-27 17:20	Mathias Pedersen	Viewed	Mathias Pedersen viewed the envelope [documents:(ÅR 2024 Niam Nordic VIII AB final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB IFRS (draft).pdf; Article 8 Periodic report 2024 Niam Nordic Fund VIII 250325 Final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB - SFDR - Yttrande (draft).pdf)]	Sent
2025-03-27 17:20	Mathias Pedersen	Signed	Mathias Pedersen signed the envelope on mobile	Sent
2025-03-27 17:20	Mathias Pedersen	Opened	Mathias Pedersen opened the envelope [documents:(ÅR 2024 Niam Nordic VIII AB final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB IFRS (draft).pdf; Article 8 Periodic report 2024 Niam Nordic Fund VIII 250325 Final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB - SFDR - Yttrande (draft).pdf)]	Sent
2025-03-27 17:20	Pernilla Nöjd	Sent Invitations	Pernilla Nöjd sent an invitation to Fredric Hävrén [fredric.havren@se.ey.com]	Sent
2025-03-27 17:48	Fredric Hävrén	Opened	Fredric Hävrén opened the envelope [documents:(ÅR 2024 Niam Nordic VIII AB final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB IFRS (draft).pdf; Article 8 Periodic report 2024 Niam Nordic Fund VIII 250325 Final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB - SFDR - Yttrande (draft).pdf)]	Sent
2025-03-27 17:48	Fredric Hävrén	Opened	Fredric Hävrén opened the envelope [documents:(ÅR 2024 Niam Nordic VIII AB final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB IFRS (draft).pdf; Article 8 Periodic report 2024 Niam Nordic Fund VIII 250325 Final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB - SFDR - Yttrande (draft).pdf)]	Sent
2025-03-27 17:48	Fredric Hävrén	IDCheck Passed	Passed ID Check for Fredric Hävrén	Sent

2025072300514

Language	IP	Source
En	146.75.181.84	web
English (us)	37.122.145.121	web
English	10.112.48.7	api
En	37.122.145.121	web
En	37.122.145.121	web
English (us)	52.236.180.47	web
En	37.122.145.121	web
English (us)	213.115.65.108	web
English (us)	65.52.132.75	web
English	10.112.48.7	api

2025072300515

Time	User	Action	Activity	Status
2025-03-27 17:49	Fredric Hävrén	Viewed	Fredric Hävrén viewed the envelope [documents:(ÅR 2024 Niam Nordic VIII AB final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB IFRS (draft).pdf; Article 8 Periodic report 2024 Niam Nordic Fund VIII 250325 Final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB - SFDR - Yttrande (draft).pdf)]	Delivered
2025-03-27 17:49	Fredric Hävrén	Signed	Fredric Hävrén signed the envelope	Completed
2025-03-27 17:49	Pernilla Nöjd	Archive Delivered	Pernilla Nöjd received a copy of the envelope archive	Completed
2025-03-27 17:54	Elsa Henrysson	Opened	Elsa Henrysson opened the envelope [documents:(ÅR 2024 Niam Nordic VIII AB final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB IFRS (draft).pdf; Article 8 Periodic report 2024 Niam Nordic Fund VIII 250325 Final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB - SFDR - Yttrande (draft).pdf)]	Completed
2025-03-27 17:54	Elsa Henrysson	Viewed	Elsa Henrysson viewed the envelope [documents:(ÅR 2024 Niam Nordic VIII AB final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB IFRS (draft).pdf; Article 8 Periodic report 2024 Niam Nordic Fund VIII 250325 Final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB - SFDR - Yttrande (draft).pdf)]	Completed
2025-03-27 17:54	Elsa Henrysson	Opened	Elsa Henrysson opened the envelope [documents:(ÅR 2024 Niam Nordic VIII AB final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB IFRS (draft).pdf; Article 8 Periodic report 2024 Niam Nordic Fund VIII 250325 Final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB - SFDR - Yttrande (draft).pdf)]	Completed
2025-03-27 17:54	Elsa Henrysson	Viewed	Elsa Henrysson viewed the envelope [documents:(ÅR 2024 Niam Nordic VIII AB final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB IFRS (draft).pdf; Article 8 Periodic report 2024 Niam Nordic Fund VIII 250325 Final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB - SFDR - Yttrande (draft).pdf)]	Completed
2025-03-27 17:55	Elsa Henrysson	Printable Copy Delivered	Elsa Henrysson received a printable copy of the envelope	Completed
2025-03-27 17:59	Fredric Hävrén	Opened	Fredric Hävrén opened the envelope [documents:(ÅR 2024 Niam Nordic VIII AB final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB IFRS (draft).pdf; Article 8 Periodic report 2024 Niam Nordic Fund VIII 250325 Final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB - SFDR - Yttrande (draft).pdf)]	Completed
2025-03-27 17:59	Fredric Hävrén	Opened	Fredric Hävrén opened the envelope [documents:(ÅR 2024 Niam Nordic VIII AB final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB IFRS (draft).pdf; Article 8 Periodic report 2024 Niam Nordic Fund VIII 250325 Final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB - SFDR - Yttrande (draft).pdf)]	Completed

2025072300516

Language	IP	Source
En	213.115.65.108	web
En	213.115.65.108	web
English	192.103.123.9	web
English (us)	188.149.212.27	web
En	188.149.212.27	web
English (us)	52.164.204.46	web
En	52.164.204.46	web
En	188.149.212.27	web
English (us)	213.115.65.108	web
English (us)	13.79.159.217	web

2025072300517

Time	User	Action	Activity	Status
2025-03-28 09:16	Pernilla Nöjd	Opened	Pernilla Nöjd opened the envelope [documents:(ÅR 2024 Niam Nordic VIII AB final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB IFRS (draft).pdf; Article 8 Periodic report 2024 Niam Nordic Fund VIII 250325 Final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB - SFDR - Yttrande (draft).pdf)]	Completed
2025-03-28 09:16	Pernilla Nöjd	Viewed	Pernilla Nöjd viewed the envelope [documents:(ÅR 2024 Niam Nordic VIII AB final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB IFRS (draft).pdf; Article 8 Periodic report 2024 Niam Nordic Fund VIII 250325 Final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB - SFDR - Yttrande (draft).pdf)]	Completed
2025-03-28 09:17	Pernilla Nöjd	Archive Delivered	Pernilla Nöjd received a copy of the envelope archive	Completed
2025-05-12 15:31	Fredric Hävrén	Opened	Fredric Hävrén opened the envelope [documents:(ÅR 2024 Niam Nordic VIII AB final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB IFRS (draft).pdf; Article 8 Periodic report 2024 Niam Nordic Fund VIII 250325 Final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB - SFDR - Yttrande (draft).pdf)]	Completed
2025-05-12 15:31	Fredric Hävrén	Opened	Fredric Hävrén opened the envelope [documents:(ÅR 2024 Niam Nordic VIII AB final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB IFRS (draft).pdf; Article 8 Periodic report 2024 Niam Nordic Fund VIII 250325 Final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB - SFDR - Yttrande (draft).pdf)]	Completed
2025-05-12 15:32	Fredric Hävrén	IDCheck Passed	Passed ID Check for Fredric Hävrén	Completed
2025-05-12 15:32	Fredric Hävrén	Viewed	Fredric Hävrén viewed the envelope [documents:(ÅR 2024 Niam Nordic VIII AB final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB IFRS (draft).pdf; Article 8 Periodic report 2024 Niam Nordic Fund VIII 250325 Final.pdf; RB Niam Nordic VIII AB - SFDR - Yttrande (draft).pdf)]	Completed

2025072300518

Language	IP	Source
Svenska	31.208.211.79	web
En	31.208.211.79	web
En	31.208.211.79	web
English (us)	213.115.65.128	web
English (us)	40.69.88.191	web
English	10.111.81.9	api
En	213.115.65.128	web

2025072300519



Building a better
working world

2025072300520

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Niam Nordic VIII AB, org.nr 559342-2735

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Niam Nordic VIII AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder såsom de antagits av EU. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför gransknings-

åtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Niam Nordic VIII AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

2025072300521



**Building a better
working world**

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

DocuSigned by:

Fredric Hävrén

Fredric Hävrén

Auktoriserad revisor



Building a better
working world

2025072300522

Revisorns yttrande avseende hållbarhetsinformationen enligt disclosureförordningen

Till bolagstämman i Niam Nordic VIII AB, orgnr. 559342-2735

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsinformationen som bilagts i årsredovisningen och för att den är upprättad i enlighet med EUs disclosureförordning.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsinformationen har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Hållbarhetsinformation har lämnats.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

DocuSigned by:

Fredric Hävrén

Fredric Hävrén

Auktoriserad revisor

Niam Nordic Fund VIII - SFDR Periodic report 2024

ANNEX IV

Periodic disclosure for the financial products referred to in Article 8, paragraphs 1, 2 and 2a, of Regulation (EU) 2019/2088 and Article 6, first paragraph, of Regulation (EU) 2020/852

Product name: Niam Nordic Fund VIII (the "Partnership")

Legal entity identifier: N/A

Environmental and/or social characteristics

Did this financial product have a sustainable investment objective? *[tick and fill in as relevant, the percentage figure represents sustainable investments]*

<input checked="" type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> Yes	<input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> No
<input type="checkbox"/> It made sustainable investments with an environmental objective: ___% <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> in economic activities that qualify as environmentally sustainable under the EU Taxonomy <input type="checkbox"/> in economic activities that do not qualify as environmentally sustainable under the EU Taxonomy 	<input checked="" type="checkbox"/> It promoted Environmental/Social (E/S) characteristics and while it did not have as its objective a sustainable investment, it had a proportion of 43.8 % of sustainable investments <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> with an environmental objective in economic activities that qualify as environmentally sustainable under the EU Taxonomy <input type="checkbox"/> with an environmental objective in economic activities that do not qualify as environmentally sustainable under the EU Taxonomy <input type="checkbox"/> with a social objective
<input type="checkbox"/> It made sustainable investments with a social objective: ___%	<input type="checkbox"/> It promoted E/S characteristics, but did not make any sustainable investments

2025072300523

Sustainable investment means an investment in an economic activity that contributes to an environmental or social objective, provided that the investment does not significantly harm any environmental or social objective and that the investee companies follow good governance practices.

The **EU Taxonomy** is a classification system laid down in Regulation (EU) 2020/852, establishing a list of **environmentally sustainable economic activities**. That Regulation does not include a list of socially sustainable economic activities. Sustainable investments with an environmental objective might be aligned with the Taxonomy or not.



To what extent were the environmental and/or social characteristics promoted by this financial product met?

The Partnership promotes the following environmental characteristics

- Energy efficiency in standing assets
- Reduction of greenhouse gases generated from standing assets

100 % of the funds Real Estate assets promotes the environmental characteristics.

Sustainability indicators measure how the environmental or social characteristics promoted by the financial product are attained.

Niam Nordic Fund VIII - SFDR Periodic report 2024

○ **How did the sustainability indicators perform?**

The sustainability indicators used to measure the attainment of the environmental characteristics promoted by the Partnership performs as follows:

- Energy efficiency in standing assets
 - Electricity consumption of the properties 2024 (excluding tenants' electricity consumption): 50.9 kWh/sqm
 - Heating and cooling consumption 2024: 76.6 and 33.0 kWh/sqm
- Reduction of greenhouse gases generated from standing assets (Location based)
 - Greenhouse gas emissions 2024: 6.2 kg CO2 equivalents/sqm (property electricity, heating and cooling)

(Properties still under construction or was taken over by the fund at a late stage of 2024 are not included.)

○ **...and compared to previous periods?**

The sustainability indicators used to measure the attainment of the environmental characteristics promoted by the Partnership performs as follows:

- Energy efficiency in standing assets
 - Electricity consumption of the properties 2023 (excluding tenants' electricity consumption): 13.9 kWh/sqm
 - Heating and cooling consumption 2023: 32.1 and 0 kWh/sqm
- Reduction of greenhouse gases generated from standing assets (Location based)
 - Greenhouse gas emissions 2023: 0.3 kg CO2 equivalents/sqm (property electricity, heating and cooling)

(Only indicator performance from one property was available for 2023. The other properties are still under construction or was taken over by the fund at a late stage of 2023.)

○ **What were the objectives of the sustainable investments that the financial product partially made and how did the sustainable investment contribute to such objectives?**

Not Applicable.

○ **How did the sustainable investments that the financial product partially made not cause significant harm to any environmental or social sustainable investment objective?**

Not Applicable.

○ **How were the indicators for adverse impacts on sustainability factors taken into account?**

Not Applicable.

2025072300524

Principal adverse impacts are the most significant negative impacts of investment decisions on sustainability factors relating to environmental, social and employee matters, respect for human rights, anti-corruption and anti-bribery matters.

Niam Nordic Fund VIII - SFDR Periodic report 2024

Were sustainable investments aligned with the OECD Guidelines for Multinational Enterprises and the UN Guiding Principles on Business and Human Rights? Details:

Not Applicable.

The EU Taxonomy sets out a “do not significant harm” principle by which Taxonomy-aligned investments should not significantly harm EU Taxonomy objectives and is accompanied by specific Union criteria.

The “do no significant harm” principle applies only to those investments underlying the financial product that take into account the EU criteria for environmentally sustainable economic activities. The investments underlying the remaining portion of this financial product do not take into account the EU criteria for environmentally sustainable economic activities.

Any other sustainable investments must also not significantly harm any environmental or social objectives.

 **How did this financial product consider principal adverse impacts on sustainability factors?**

The Partnership take into account the mandatory Principle Adverse Impacts (PAIs) for real estate investments. These are included in the due diligence process prior to the purchase of an investment and are monitored annually. In addition, concrete efforts are made to increase energy efficiency and reduce CO2 emissions.

 **What were the top investments of this financial product?**

The list includes the investments constituting the greatest proportion of investments of the financial product during the reference period which is: 01/01/2024-31/12/2024

Largest investments	Sector	Assets %	Country
Niam VIII Panorama AS	Office	8	Norway
Niam VIII Logistik Ljungby AB	Logistic	3	Sweden
Niam VIII Stockholm Smultronet AB	Office	13	Sweden
Niam VIII Logistik Borås AB	Logistic	8	Sweden
Novus Residential HoldCo I Oy	Residential	4	Finland
Niam VIII Logistik Halmstad AB	Logistic	2	Sweden
Steen Bulevardi Mezzanine Holding Oy	Healthcare	3	Finland
Niam VIII Tennispalatsi Holding Oy	Mixed-use	5	Finland
Niam VIII Barnarps-Kråkebo AB	Logistic	17	Sweden
Niam VIII Hövändaren AB	Logistic	5	Sweden

2025072300525

Niam Nordic Fund VIII - SFDR Periodic report 2024

Steen Porin Itsenäisyydenkatu Lower	Healthcare	2	Finland
Steen Saukonpaadenranta Lower	Healthcare	7	Finland
K/S Kronhusene	Residential	23	Denmark

2025072300526



What was the proportion of sustainability-related investments?

Not Applicable.

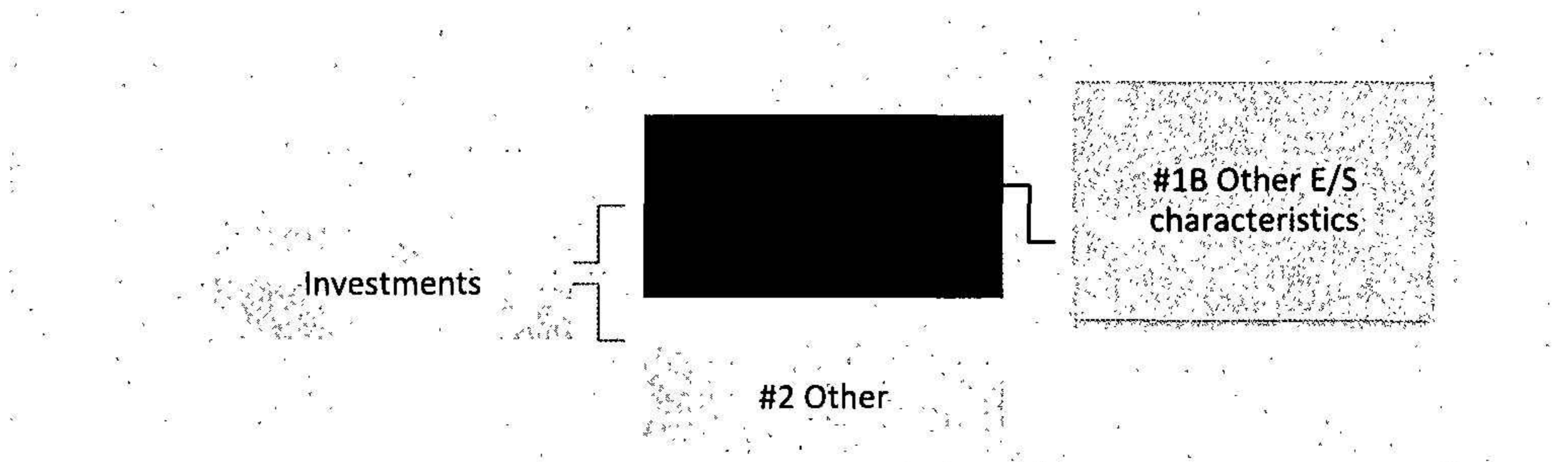
What was the asset allocation?

Asset allocation describes the share of investments in specific assets.

To comply with the EU Taxonomy, the criteria for **fossil gas** include limitations on emissions and switching to fully renewable power or low-carbon fuels by the end of 2035. For **nuclear energy**, the criteria include comprehensive safety and waste management rules.

Enabling activities directly enable other activities to make a substantial contribution to an environmental objective.

Transitional activities are activities for which low-carbon alternatives are not yet available and among others have greenhouse gas emission levels corresponding to the best performance.



#1 Aligned with E/S characteristics includes the investments of the financial product used to attain the environmental or social characteristics promoted by the financial product.

#2 Other includes the remaining investments of the financial product which are neither aligned with the environmental or social characteristics, nor are qualified as sustainable investments.

In which economic sectors were the investments made?

All investments have been made in the Real Estate sector.



To what extent were the sustainable investments with an environmental objective aligned with the EU Taxonomy?

While the fund did not have any sustainable investment it still made investments aligned with the Taxonomy with 43.8 %.

Did the financial product invest in fossil gas and/or nuclear energy related activities complying with the EU Taxonomy¹?

¹ Fossil gas and/or nuclear related activities will only comply with the EU Taxonomy where they contribute to limiting climate change ("climate change mitigation") and do not significantly harm any EU Taxonomy objective - see explanatory note in the left hand margin. The full criteria for fossil gas and nuclear energy economic activities that comply with the EU Taxonomy are laid down in Commission Delegated Regulation (EU) 2022/1214.

Niam Nordic Fund VIII - SFDR Periodic report 2024

Yes:

In fossil gas

In nuclear energy

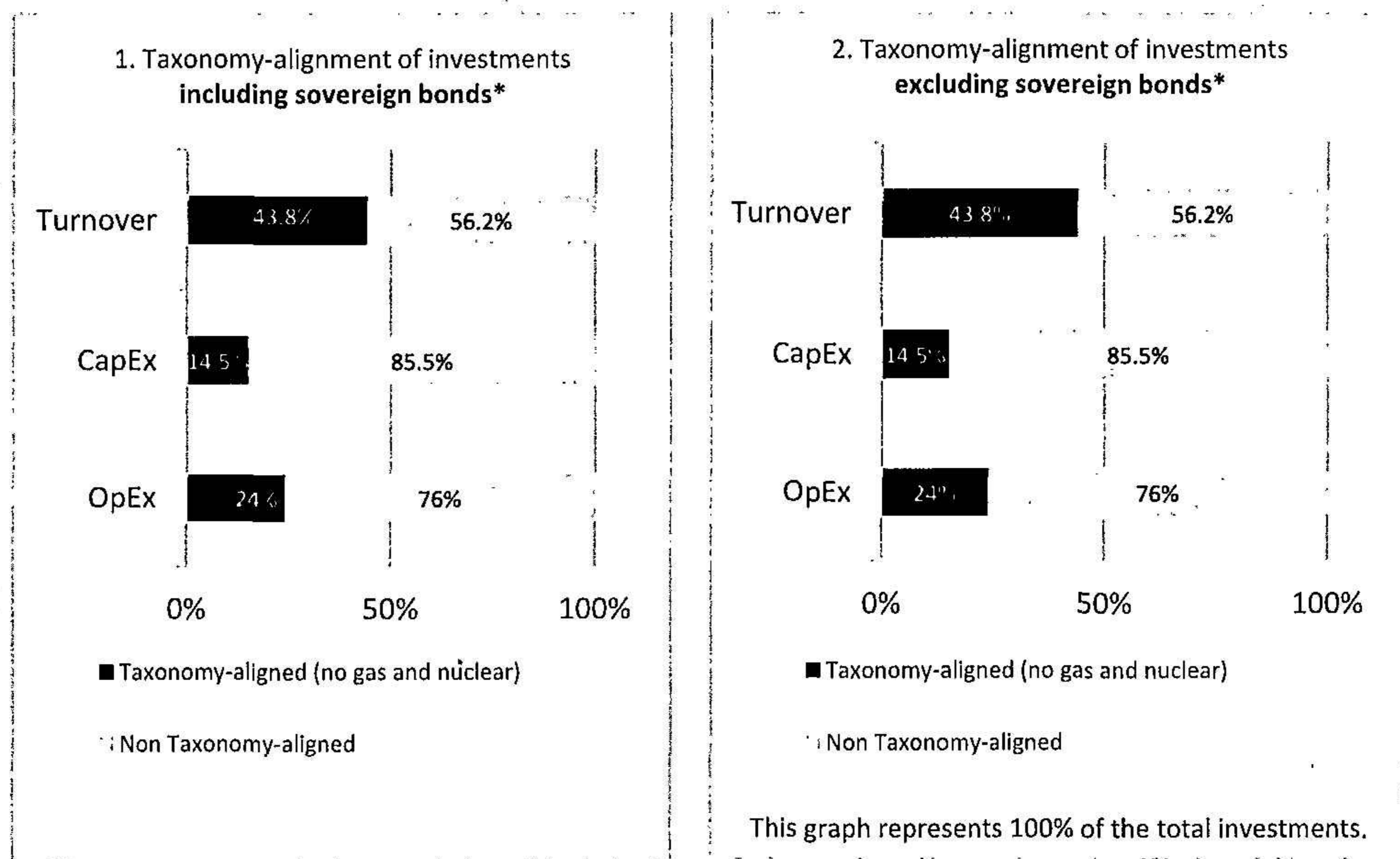
No

2025072300527

Taxonomy-aligned activities are expressed as a share of:

- **turnover** reflecting the share of revenue from green activities of investee companies.
- **capital expenditure (CapEx)** showing the green investments made by investee companies, e.g. for a transition to a green economy.
- **operational expenditure (OpEx)** reflecting green operational activities of investee companies.

The graphs below show in green the percentage of investments that were aligned with the EU Taxonomy. As there is no appropriate methodology to determine the taxonomy-alignment of sovereign bonds*, the first graph shows the Taxonomy alignment in relation to all the investments of the financial product including sovereign bonds, while the second graph shows the Taxonomy alignment only in relation to the investments of the financial product other than sovereign bonds.



* For the purpose of these graphs, 'sovereign bonds' consist of all sovereign exposures.

What was the share of investments made in transitional and enabling activities?

None.

How did the percentage of investments that were aligned with the EU Taxonomy compare with previous reference periods?

No reference period available.



are sustainable investments with an environmental objective that do not take into account the criteria for environmentally sustainable economic activities under Regulation (EU) 2020/852.



What was the share of sustainable investments with an environmental objective not aligned with the EU Taxonomy?

Not Applicable, as the Partnership does not make sustainable investments.



What was the share of socially sustainable investments?

Not Applicable, as the Partnership does not make sustainable investments.

Niam Nordic Fund VIII - SFDR Periodic report 2024

2025072300528



What investments were included under “other”, what was their purpose and were there any minimum environmental or social safeguards?

No “other” investments were made.



What actions have been taken to meet the environmental and/or social characteristics during the reference period?

Some of the Partnership properties have recently been acquired. For each property, an analysis have been initiated to identify concrete measures that can be taken to promote the Environmental characteristics.

Example of actions done during 2024: Switch to renewable facility electricity and more renewable heating. Perform energy analysis to determine energy efficiency actions to be done to lower energy consumption.



How did this financial product perform compared to the reference benchmark?

Not Applicable. No reference benchmark has been used to compare the Partnership’s performance due to lack of appropriate information.

How does the reference benchmark differ from a broad market index?

Not Applicable.

How did this financial product perform with regard to the sustainability indicators to determine the alignment of the reference benchmark with the environmental or social characteristics promoted?

Not Applicable.

How did this financial product perform compared with the reference benchmark?

Not Applicable.

How did this financial product perform compared with the broad market index?

Not Applicable.

Reference benchmarks are indexes to measure whether the financial product attains the environmental or social characteristics that they promote.