

Mal for opplysninger som gis før avtaler inngås, for de finansielle produktene nevnt i artikkel 8 nr. 1, 2 og 2a i forordning (EU) 2019/2088 og i artikkel 6 første ledd i forordning (EU) 2020/852

Produktnavn: **Storebrand Eiendomsfond Norge KS**

LEI-nummer: **5967007LIEEXZXC8K03**

Miljøegenskaper og/eller sosiale egenskaper

Har dette finansielle produktet et bærekraftig investeringsmål?

Ja

Nei

Det vil foreta et minimum av **bærekraftige investeringer med et miljømål:** _____%

i økonomiske aktiviteter som anses som miljømessig bærekraftige i samsvar med EUs taksonomi

i økonomiske aktiviteter som ikke anses som miljømessig bærekraftige i samsvar med EUs taksonomi

Det vil foreta et minimum av **bærekraftige investeringer med et sosialt mål:** _____%

Det fremmer miljøegenskaper / sosiale egenskaper, og selv om det ikke har bærekraftig investering som mål, vil det ha en minsteandel med bærekraftige investeringer på _____%

med et miljømål i økonomiske aktiviteter som anses som miljømessig bærekraftige i samsvar med EUs taksonomi

med et miljømål i økonomiske aktiviteter som ikke anses som miljømessig bærekraftige i samsvar med EUs taksonomi

med et sosialt mål

Det fremmer miljøegenskaper / sosiale egenskaper, men **vil ikke foreta noen bærekraftige investeringer**

Hvilke miljøegenskaper og/eller sosiale egenskaper fremmes av dette finansielle produktet?

Fondet fremmer utvalgte miljømessige og sosiale egenskaper, og tar hensyn til generelle kriterier for selskapsstyring, miljøstyring og sosiale forhold («ESG») i sine investeringsbeslutninger. Investeringsprosessene, både før og etter erverv av eiendommer, styres av fondets Retningslinje for bærekraft og [Storebrands retningslinjer for bærekraftige investeringer](#).



Miljømessige og sosiale egenskaper som Fondet fremmer er:

- 1,5 graders investeringer (miljø): I tråd med Parisavtalen vil det tilstrebes tilpasse porteføljen til en 1,5 graders utslippsbane og vitenskapsbaserte klimamål, blant annet gjennom å søke å redusere utslipp gjennom reduksjon i forbruket av energi og materialressurser, og fremme av fornybar energi.
- Sunne og inkluderende bygninger og nabolag (sosialt): fremme sunne bygg og nabolag som fremmer helse, sikkerhet, trivsel og produktivitet blant leietakere, brukere, leverandører og naboer. Velvære blant leietakers ansatte støtter leietakers produktivitet og tilfredshet, og dermed leieinntekter og avkastning på investeringene. Å sikre for eksempel god luftkvalitet gjennom god ventilasjon, lavemitterende materialer og god temperaturregulering i leietakerarealene, støtter helse og velvære blant leietakers ansatte.

Med **bærekraftig investering** menes en investering i en økonomisk aktivitet som bidrar til et miljømål eller et sosialt mål, forutsatt at investeringen ikke gjør betydelig skade på et miljømål eller et sosialt mål, og at foretakene som det er investert i, følger god styringspraksis.

EUs taksonomi er et klassifiseringssystem som er fastsatt i forordning (EU) 2020/852, og som fastsetter en liste over **økonomiske aktiviteter som er miljømessig bærekraftige**. Den nevnte forordningen fastsetter ikke en liste over økonomiske aktiviteter som er sosialt bærekraftige. Bærekraftige investeringer med et miljømål kan være i samsvar med taksonomien eller ikke.

Bærekraftsindikatorer måler hvordan de miljøegenskapene eller de sosiale egenskapene som det finansielle produktet fremmer, oppnås.

- **Hvilke bærekraftsindikatorer brukes til å måle oppnåelsen av hver av de miljøegenskapene eller de sosiale egenskapene som dette finansielle produktet fremmer?**

Indikatorerne som brukes til å måle oppnåelsen av de egenskapene som fremmes er:

Miljøindikatorer

- Karboneffektivitet (operasjonell utslippsintensitet, kategori 1 og 2 lokasjonsbasert)
- Energieffektivitet
 - Andel investeringer i energieffektive eiendeler, energimerke eller Energy Performance Certificate (EPC) klasse A og B
 - Energiintensitet (energiforbruk i drift, hele bygningen)

Sosial indikator

- Leietakertilfredshet

Kombinert miljø- og sosial indikator

- Bærekraftssertifisering av bygg – andel sertifiserte investeringer

Indikatorerne overvåkes og følges opp med en frekvens tilpasset nivåene i styringsstrukturen og som en del av miljøledelsessystemet. Det omfatter forbedringsprogram og kontrollmekanismer. Utviklingen rapporteres årlig eksternt.

Kort beskrivelse av indikatorerne:

Klimagassutslipp og energieffektivitet er to egenskaper som henger nøye sammen, da energiforbruk står for en stor del av utslippene fra driften. Disse anses å være blant de viktigste indikatorerne under miljøegenskapen "1,5 graders investeringer". Absolutte og intensitetsindikatorer overvåkes. Reduksjonstiltak vurderes og integreres i eiendommenes forretningsplaner samt i daglig teknisk bygningsdrift og optimalisering. Fra energimålere på eiendomsnivå samles forbruksdata inn av et tredjeparts miljøovervåkingssystem, primært automatisk og på timebasis. Den spesifikke eiendomssituasjonen kan kreve manuelle og f.eks. ukentlige avlesninger. Data revideres årlig av en tredjepart og rapporteres til investorer og GRESB (se dokumentets siste avsnitt for beskrivelse).

Leietakertilfredshet generelt, og på inn klima spesielt, er sosiale indikatorer for helse og trivsel som er av stor betydning for både leietaker og utleier. Årlige undersøkelser om leietakertilfredshet utføres av tredjepart, og gir verdifull tilbakemelding til forbedringsarbeidet i forvaltningsteamet.

Tredjeparts "miljøsertifisering" (BREEAM eller tilsvarende) av alle eiendommer er et mål over tid. Sertifiseringsrammeverket dekker omfattende miljømessige, sosiale og styringsmessige faktorer som er egnet til å sikre en god og balansert bærekraftskvalitet på eiendommen. Når sertifisering er oppnådd for en eiendom, normalt innen to år etter ervervet, utgjør vurderingen et detaljert grunnlag for kontinuerlig forbedring som integreres i eiendommens forretnings- og bærekraftsplan. For noen eiendommer, for eksempel avhengig av leiekontrakter og grad av operasjonell kontroll, kan sertifisering vanskelig oppnås.

I tillegg vil Fondet gjennom GRESB-rapportering få en vurdering av Fondets samlede ESG-resultater i forhold til andre (se siste avsnitt i dokumentet).

- **Hva er målene for de bærekraftige investeringene som det finansielle produktet delvis har til hensikt å foreta, og hvordan bidrar den bærekraftige investeringen til slike mål?**

Fondet planlegger ikke å gjøre noen bærekraftige investeringer.

- **På hvilken måte forårsaker ikke de bærekraftige investeringene, som det finansielle produktet delvis har til hensikt å foreta, noen betydelig skade for noen av de miljømessig eller sosialt bærekraftige investeringsmålene?**

Fondet planlegger ikke å gjøre noen bærekraftige investeringer.

Hvordan er det tatt hensyn til indikatorene for negative påvirkninger på bærekraftsfaktorer?

N/A

På hvilken måte er de bærekraftige investeringene i samsvar med OECDs retningslinjer for flernasjonale selskaper og FNs veiledende prinsipper for næringsliv og menneskerettigheter? Nærmere opplysninger:

N/A



Tar dette finansielle produktet hensyn til de viktigste negative påvirkningene på bærekraftsfaktorer?

Ja _____

Nei

Fondet tar hensyn til de viktigste negative virkningene (PAI) på bærekraftsfaktorer. Fondet anvender [Storebrands retningslinjer for bærekraftige investeringer](#) i den negative screeningen av potensielle investeringer og i det aktive eierskapet for å håndtere potensielle negative konsekvenser av Fondets investeringsvirksomhet. Vurderingen av PAI er integrert som en del av screeningen og ESG Due Diligence som gjennomføres på alle potensielle erverv. PAI vurderes og adresseres kontinuerlig i forvaltningsfasen.

Opplysninger om PAI for bærekraftsfaktorer vil gjøres tilgjengelige i den årlige rapporten som skal gis i henhold til SFDR artikkel 11 nr. 2 og som vil inngå som en del av Fondets årsrapport. Fondet vil der offentliggjøre kvantifisert informasjon om PAI for bærekraftsfaktorer og SEN KSs handlinger for å mitigere slike konsekvenser.

EU's taksonomi fastsetter et prinsipp om ikke å gjøre betydelig skade som innebærer at investeringer som er i samsvar med taksonomien, ikke bør gjøre betydelig skade på EU's taksonomi-mål, og ledsages av spesifikke EU-kriterier.

Prinsippet om ikke å gjøre betydelig skade gjelder bare for de av det finansielle produktets underliggende investeringer som tar hensyn til EU-kriteriene for økonomiske aktiviteter som er miljømessig bærekraftige. Den gjenstående delen av det finansielle produktets underliggende investeringer tar ikke hensyn til EU-kriteriene for miljømessig bærekraftige økonomiske aktiviteter.

Andre bærekraftige investeringer må heller ikke gjøre betydelig skade på miljømål eller sosiale mål.

De viktigste negative påvirkningene er de mest betydelige negative påvirkningene som investeringsbeslutninger har på bærekraftsfaktorer på området miljøspørsmål, sosiale spørsmål og personalspørsmål samt spørsmål knyttet til respekt for menneskerettigheter og bekjempelse av korrupsjon og bestikkelser.

Ytterligere informasjon om hensyntagen til PAI, herunder både identifisering og mitigering, er tilgjengelig på Forvalters nettside: <https://www.storebrand.com/sam/international/asset-management/sustainability/policies-and-governance/sustainable-finance-disclosure-regulation-sfdr/principal-adverse-impact-pai-statement>, punkt 2 og 3.



Hvilken investeringsstrategi følger dette finansielle produktet?

Fondet investerer i eiendom, selskapsandeler og annen ansvarlig kapital i eiendomsselskaper i Norge som ikke har ekstern gjeld utover vanlig driftskreditt. Selskapet fokuserer på verdiskapende eiendomsinvesteringer som samtidig er samfunnsansvarlige og med vekt på bærekraft. Miljø-, samfunns- og selskapsstyringsfaktorer (ESG) skal vektlegges og kontinuerlig søkes forbedret i drift og forvaltning.

Fondet skal i hovedsak investere i eiendom med lange kontraktmessige, indeksregulerte inntektsstrømmer og kun eie og erverve næringseiendom som er fullt utviklet eller har tilnærmet samme risiko som fullt utviklet eiendom. Fondet vil følge en Core / Core Plus-strategi med følgende egenskaper for segmenter og geografi:

- Kontorer (inkludert parkering) i Stor-Oslo og større norske byer
- Næringseiendom på Sørlandet
- Lager med attraktiv logistikklokasjon
- Hoteller i Oslo og større norske byer

For grenser og terskler, se investeringsmandatet i vedlegg 2 i selskapsavtalen.

- **Hvilke bindende elementer i investeringsstrategien benyttes for å velge ut investeringene med henblikk på å oppnå hver av de miljøegenskapene eller de sosiale egenskapene som dette finansielle produktet fremmer?**

De bindende elementene i investeringsstrategien er vektlegging av "miljømessige, sosiale og selskapsstyringsmessige ("ESG") faktorer" som "kontinuerlig søkes forbedret" blant annet ved å fremme utvalgte miljømessige og sosiale egenskaper.

De miljømessige og sosiale egenskapene som Fondet fremmer, rammer inn og styrer investeringsprosessen på mange måter. Siden Fondet investerer direkte i eiendomsaktiva, oppnås resultatene vel så mye i forvaltningsfasen som gjennom utvelgelse og erverv av nye eiendommer.

Før investering er en risikovurdering av bærekraft integrert i prosessen:

Trinn én i utvelgesprosessen av eiendomsinvesteringer er en negativ screening av investeringer som ikke lever opp til Storebrands retningslinjer for bærekraftige investeringer, eller som holder en ESG-standard som ikke innenfor akseptabel innsats eller midler kan forbedres til å tvalgte egenskaper.

I trinn to gjennomføres en miljømessig og/eller sosial risikovurdering som en del av den samlede due diligence-prosessen, sammen med juridiske, økonomiske og tekniske vurderinger. Fondet skal i størst mulig grad bestå av eiendommer med høy miljøstandard, og som er miljøsertifisert. Dette, eller kostnaden ved å forbedre disse funksjonene, sammen med den potensielle innvirkningen på verdien av investeringen, vurderes eksplisitt i utvelges- og budprosessen.

Etter investering er bærekraft integrert i forvaltning og utvikling av stående investeringer for best å oppnå de miljømessige og sosiale egenskapene:

- Forvaltningsfasen omfatter portefølje- og eiendomsforvaltning, overvåking, kommunikasjon, utvikling og kontinuerlige forbedringsprosesser, herunder:

Investeringsstrategien styrer investeringsbeslutninger basert på faktorer som for eksempel investeringsmål og risikotoleranse.



bærekraftige investeringer med et miljømål som ikke tar hensyn til kriteriene for økonomiske aktiviteter som er miljømessig bærekraftige i samsvar med EUs taksonomi.

- Overvåking på aktivnivå av E/S-karakteristika og hovedskadevirkninger for å etablere basis- og oppfølgingsutvikling og dermed i størst mulig grad sikre fremme av E/S-karakteristika og unngå uheldige virkninger på aktiva- og porteføljnivå
- Basert på miljømessige og sosiale risikovurderinger utarbeides det forbedringsstrategier for eiendommenes miljømessige og sosiale resultater i henhold til valgte E/S-egenskaper, miljøsertifiseringer osv. Dette inkluderer å sette mål, gjennomføre tiltak og følge opp utviklingen, både i generell eiendomsforvaltning og i rehabiliterings-, oppgraderings- og utviklingsprosjekter
- Årlig rapportering til og bærekraftsrating på porteføljnivå av GRESB (Global sustainability benchmark for real assets) og andre relevante internasjonale ESG-ledelsesstandarder
- Regelmessig kommunikasjon til investorer og offentliggjøring om ESG-resultater.

- **Med hvor stor minsteandel har man forpliktet seg til å redusere omfanget av de investeringene som ble vurdert før investeringsstrategien ble tatt i bruk?**

Det er ingen minsteandel, alle investeringsmuligheter vurderes.

- **Hvilke retningslinjer gjelder for vurdering av god styringspraksis i de foretakene som det er investert i?**

Fondet investerer direkte i eiendommer gjennom Special Purpose Vehicles (SPVs). Siden SPV-ene ikke har noen administrasjon, er det fondsforvalteren selv som styrer selskapene. Selskapenes gode styringspraksis ligger altså hos fondsforvalteren. Investeringer og forvaltning av investeringer skal følge Storebrands bærekraftspolicy, noe som blant annet betyr at enkelte leietakere, leverandører eller forretningspartnere kan utelukkes fra investeringene. Fondsforvalter skal følge [Storebrands etiske retningslinjer](#), og har 1. linje-kontroll med god styringspraksis i transaksjoner og eiendomsforvaltning. Internkontroll omfatter hendelsesrapportering, med 2. linje compliance officer revisjon og rapportering kvartalsvis, og ved alvorlige hendelser rapporteres de til styrene i både Fondet og fondsforvalter. Risikobaserte eksterne revisjoner bestilles av Storebrand Asset Management Group. Retningslinjene utvikles kontinuerlig, 1. linjepersonell gjennomfører årlige obligatoriske kurs og risikovurderinger som dekker bl.a. anti-hvitvasking, -korrupsjon, GDPR.

Hvilken fordeling av eiendeler er planlagt for dette finansielle produktet?

Aktivaallokeringen er planlagt med 100 % i samsvar med de E/S-egenskapene som Fondet fremmer. Investeringsstrategien beskrevet ovenfor innebærer en strategi med aktivt eierskap. En eiendom som er suboptimal miljømessig eller sosialt kan erverves med sikte på kontinuerlig forbedring i samsvar med de miljømessige og sosiale egenskapene som fremmes.



God styringspraksis omfatter forsvarlige forvaltningsstruktur er, forholdet til de ansatte, godtgjøring til medarbeidere og overholdelse av skattereglene.

Aktiviteter i samsvar med taksonomien uttrykkes som en andel av

- **omsetning** som gjenspeiler andelen av inntektene fra grønn virksomhet i foretak som det er investert i,
- **investeringsutgifter** (CapEx) som viser grønne investeringer foretatt av foretak som det er investert i, for eksempel i forbindelse med omstillingen til en grønn økonomi,
- **driftsutgifter** (OpEx) som gjenspeiler grønn driftsvirksomhet i foretak som det er investert i.

Investeringer

#1 Samsvar med miljømessige/sosiale egenskaper

#1 Samsvar med miljøegenskaper / sosiale egenskaper omfatter investeringene til det finansielle produktet som brukes til å oppnå de miljøegenskapene eller de sosiale egenskapene som det finansielle produktet fremmer.

Fordeling av eiendeler
beskriver andelen av investeringer i bestemte eiendeler.

- **Hvordan oppnår bruken av derivater de miljøegenskapene eller de sosiale egenskapene som det finansielle produktet fremmer?**
Det er ingen bruk av derivativer i Fondet.



I hvilket minste omfang er bærekraftige investeringer med et miljømål i samsvar med EUs taksonomi?

Fondet planlegger ikke å gjøre noen bærekraftige investeringer.

- **Investerer dette finansielle produktet i fossil gass og/eller atomenergi-relaterte aktiviteter som samsvarer med EUs taksonomi?**



Ja:



I fossil gass



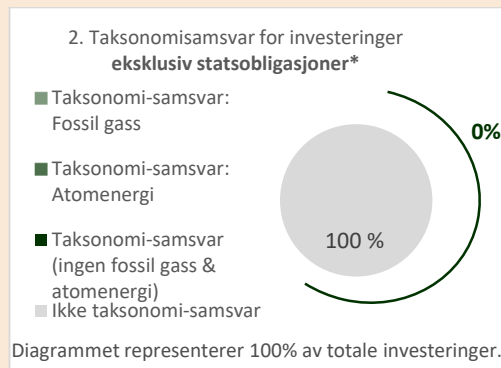
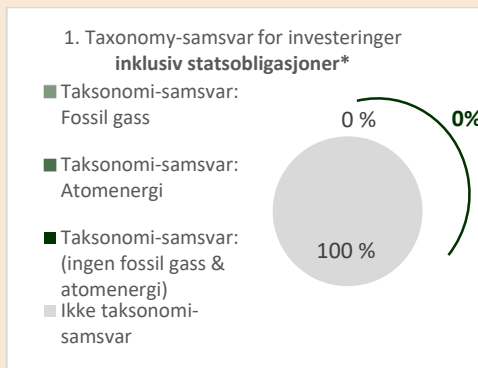
I atomkraft



Nei

De to diagrammene nedenfor viser med grønt den laveste posentdelen av investering som er i samsvar med EUs taksonomi. Ettersom det ikke finnes noen hensiktsmessig metode for å fastsette taksonomi-samsvaret for statsobligasjoner*, viser det første diagrammet taksonomi-samsvaret for alle investeringene til det finansielle produktet inklusiv statsobligasjoner, mens det andre diagrammet viser taksonomi-samsvaret bare for investeringene til det finansielle produktet eksklusiv statsobligasjoner.

[inta kun i diagrammene tallene for Taksonomi-samsvaret for fossil gass og/eller atomenergi samt tilhørende forklaringboks og forklarende tekst i venstre marg dersom det finansielle produktet investerer i fossil gass og/eller atomenergi.



* I forhold til diagrammene består statsobligasjoner av alle statseksposeringer.

- **Hvilken minsteandel utgjør investeringer i omstillingsaktiviteter og muliggjørende aktiviteter?**

Fondet planlegger ikke å gjøre noen bærekraftige investeringer.



Hvilken minsteandel utgjør bærekraftige investeringer med et miljømål som ikke er i samsvar med EUs taksonomi?

Fondet planlegger ikke å gjøre noen bærekraftige investeringer.



Hvilken minsteandel utgjør sosialt bærekraftige investeringer?

Kriteriene for at **fossil gass** skal være i samsvar med EUs taksonomi, inkluderer begrensninger i utslipp og å skifte til fornybar energi eller lavkarbon-drivstoff innen utgangen av 2035. Kriteriene for **atomkraft** inkluderer omfattende regler for sikkerhet og avfallshåndtering.

Muliggjørende aktiviteter gjør det direkte mulig for andre aktiviteter å bidra vesentlig til et miljømål. **Omstillingsaktiviteter** er aktiviteter der lavutslippsalternativer ennå ikke er tilgjengelige, og som blant annet har utslippsnivåer for klimagasser som tilsvarer de beste prestasjonene.

Fondet planlegger ikke å gjøre noen bærekraftige investeringer.



Hvilke investeringer er tatt med under "#2 Andre", hva er formålet med dem, og finnes det noen miljømessige eller samfunnsmessige minstegarantier?

Det er ikke planlagt noen investeringer under "#2 Andre".



Er en bestemt indeks utpekt som referanseverdi for å avgjøre om dette finansielle produktet er i samsvar med de miljøegenskapene og/eller de sosiale egenskapene som det fremmer?

Ingen spesifikk indeks er utpekt som referansereferanse for å bestemme tilpasning, da det ikke finnes noen kjent relevant eiendomsindeks.

Global Real Estate Sustainability Benchmark ("**GRESB**") vil imidlertid bli brukt som en porteføljereferanse for sammenligning av samlet ESG-ytelse med henvisning til beste praksiskriterier i GRESB-rammeverket. GRESB gir en måling av absolutt og relativ kvalitet innenfor ESG-områdene. GRESB vurderer ikke avkastning, som er hovedfokus for typiske aksjeindekser. GRESB har heller ikke definerte krav til hvilke selskaper som kan inngå i referanseindeksen.

GRESB Real Estate assessment er en årlig investordrevet global ESG-benchmark og et rapporterings-rammeverk som dekker E/S-egenskaper i to dimensjoner – både forvaltningens ledelse og praksis, og konkrete resultater på eiendommene. Disse gis som separate score og benchmarks, i tillegg til totalen.

For å nå Fondets langsiktige mål om fem stjerner (dvs. å være blant de 20 % beste globalt) kreves kontinuerlig fokus på bærekraft og å fremme Fondets E/S-egenskaper i investeringsprosessene.

Se også [GRESB sin nettside](#).

- **Hvordan blir det sikret at referanseverdien løpende er i samsvar med hver av de miljøegenskapene eller de sosiale egenskapene som det finansielle produktet fremmer?**

N/A

- **Hvordan blir det sikret at investeringsstrategien løpende er i samsvar med indeksens metode?**

N/A

- **Hvordan avviker den utpekte indeksen fra en relevant bred markedsindeks?**

N/A

- **Hvor finnes metoden som brukes til å beregne den utpekte indeksen?**

N/A



Hvor finner jeg mer produktspesifikk informasjon på nettet?

Mer produktspesifikk informasjon finner du på dette nettstedet:

[Portfolios and Strategies | Storebrand Real Estate - www.storebrand.com](http://www.storebrand.com)

Referanseverdier er indekser som benyttes for å måle om det finansielle produktet oppnår de miljøegenskapene eller de sosiale egenskapene som de fremmer.