

ANNEX II

Produkt navn: Fokus Eiendomsfond Norge I IS/AS

LEI-nummer: 98450065AEC8F5710976

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 0 %

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 hovedsakelig følgende miljøegenskaper og/eller sosiale egenskaper, som fondets investeringer i fast eiendom kan være kjennetegnet av:

- Redusert energiforbruka
- Høy energieffektivitet
- Nivå på vannforbruk
- Avfallshåndtering
- Klimarisiko- og sårbarhetsvurderinger og tilpasningsløsninger
- Leietakers tilfredshet

Fondets investeringer i fast eiendom skal ikke være eksponert mot utvinning, lagring, transport eller produksjon av fossilt brensel.

Ingen indeks er utpekt som referanseverdi.

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

Bærekraftsindikatorerne som benyttes for å måle oppnåelsen av miljøegenskapene som fremmes av fondet er:

- Energiforbruk (reduert forbruk kWh/m²),
- Nivåene for energieffektivitet (energiserifikat A eller B),
- Vannforbruk (reduert forbruk i liter/m²),
- Avfallshåndtering dekket av en avfallsgjenvinnings- eller gjenvinningskontrakt,
- Klimarisiko- og sårbarhetsvurdering i henhold til Vedlegg A i de tekniske screeningkriteriene,
- Implementering av tilpasningsløsninger i henhold til klimarisiko- og sårbarhetsvurdering, og
- Påse at bygningen ikke eksponeres for utvinning, lagring, transport eller produksjon av fossilt brensel

Bærekraftsindikatoren som benyttes av fondet for å måle sosiale egenskaper er leietakers tilfredshet (økning i netto score).

Videre brukes grønn byggsertifisering (BREEAM) og bærekraftsrapportering (GRESB) for å måle den kvalitative og kvantitative kvaliteten på fondets investeringer.

I tillegg til ovennevnte skal forvalteren vurdere stedsspesifikke faktorer, som muligheter innen energi- og vannforbruk, avfallshåndtering og flomrisiko, samt regionale og globale faktorer, herunder langsiktige klimapåvirkninger og teknologiske endringer.

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.

- **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 fremmer miljøegenskaper og sosiale egenskaper og forplikter seg ikke til å foreta 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 fremmer miljøegenskaper og sosiale egenskaper, men er ikke forpliktet til å foreta bærekraftige investeringer.

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

Negative påvirkninger på bærekraftsfaktorer er ikke tatt i betraktning.

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:

Forvalteren vil søke å sikre at fondet kun foretar investeringer i selskaper som følger god styringspraksis i henhold til SFDR art. 8 (1). Vurderingen av god styringspraksis er basert på retningslinjer og prosedyrer som er utformet for å sikre tilfredsstillende løpende kontroll av forsvarlige styringsstrukturer, arbeidsforhold, godtgjørelse til ansatte og skatteoverholdelse hos selskapene det er investert i. Fondet investerer utelukkende i fast eiendom gjennom investeringer i selskaper som har som eneste aktivitet å eie underliggende utleieeiendom eller utleieeiendommer. Det gis ingen garanti for at disse investeringene vil være i samsvar med OECDs retningslinjer for multinasjonale foretak og FNs veiledende prinsipp for næringsliv og menneskerettigheter.

EUs 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 EUs 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.



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

Ja, _____

Nei



Hvilken investeringsstrategi følger dette finansielle produktet?

Fondets investeringsstrategi er å bygge og forvalte en diversifisert eiendomsportefølje for å levere en stabil totalavkastning hvor kontantstrømmen er den viktigste avkastningskomponenten, samtidig som mulighetene til å forbedre inntektene og kapitalverdiene utnyttes der de oppstår, som nærmere angitt i fondets regulatoriske informasjonsmemorandum ("RIM"), samt fondets aksjonæravtale.

Forvalteren skal overholde forvalterens bærekraftspolicy ved forvaltningen av fondet. Bærekraftsrisikoer er innarbeidet og vurderes i forvalterens due diligence-prosess, samt ved oppfølging av investeringene i løpet av fondets eierperiode. Samtidig vurderer forvalteren bærekraftsmuligheter som er vesentlige for fondets eiendomsinvesteringer.

For hver investering skal det foreligge en spesifikk bærekrafts-handlingsplan innen 12 måneder etter anskaffelse, med mål om å håndtere vesentlige bærekraftsspørsmål og maksimere bærekraftsmuligheter.

Fondet skal kun investere i eiendom som ikke er eksponert mot utvinning, lagring, transport eller produksjon av fossilt brensel.

Forvalters vurdering av investeringer påvirkes av både eiendomsspesifikke og markedsmessige- faktorer.

- **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?**

Forvalteren og fondet er bundet av investeringsstrategien/-målet som er angitt i RIM, aksjonæravtalen og dette vedlegget.

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

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

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

Man har ikke forpliktet seg til noen minsteandel til å redusere omfanget av de investeringene som ble vurdert før investeringsstrategien ble tatt i bruk.

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

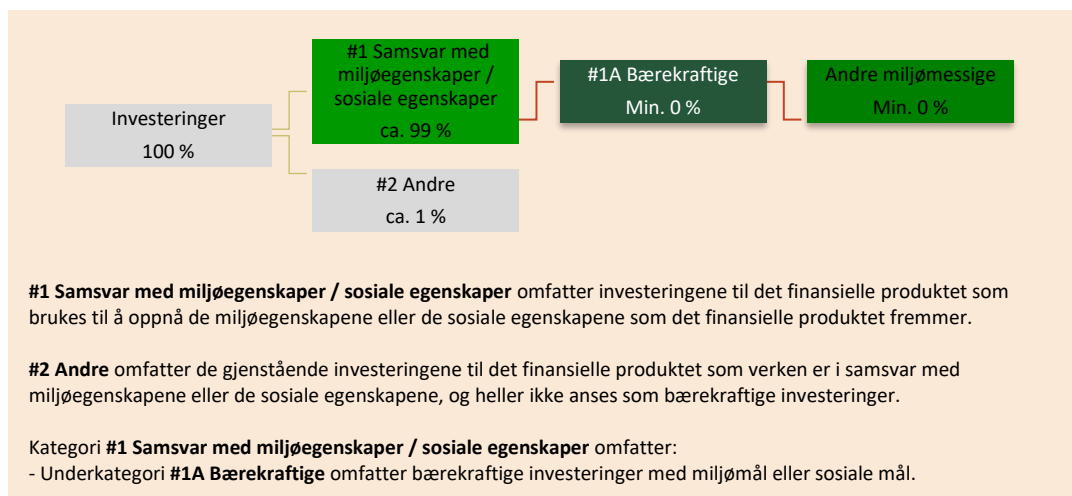
Vurderingen av god styringspraksis er basert på retningslinjer og prosedyrer utformet for å sikre tilfredsstillende løpende kontroll av forsvarlige styringsstrukturer, arbeidsforhold, godtgjørelse til ansatte og skatteoverholdelse hos selskapene det er investert i. Fondet investerer utelukkende i fast eiendom gjennom investeringer i selskaper som har som eneste aktivitet å eie underliggende utleieeiendom eller utleieeiendommer.

Hvilken fordeling av eiendeler er planlagt for dette finansielle produktet?

Forvalteren skal følge investeringsstrategien i RIM, aksjonærvåtalen og dette vedlegget ved forvaltningen av fondet, samt integrere bærekraftsfaktorer- og risikoer i investeringsprosessen og investeringsbeslutningene slik dette er nærmere beskrevet her. Forvalteren skal dermed vurdere miljøegenskaper og/eller sosiale egenskaper for alle sine investeringer. Fondet forplikter seg imidlertid ikke til å foreta bærekraftige investeringer.

Minsteandelen av fondets investeringer som brukes for å oppfylle de bindende miljøegenskapene eller sosiale egenskapene som fremmes av fondet er ca. 99 % beregnet på fullinvestert basis målt ved eksponering mot utvinning, lagring, transport eller produksjon av fossilt brensel. Dette kan imidlertid variere over fondets levetid avhengig av f.eks. likviditetsstyring, salg og oppkjøp, osv. Gjenværende andel vil være i kontanter eller andre likvide instrumenter for likviditetsstyringsformål.

Det foreligger ingen intensjon eller forpliktelse for fondet til å foreta miljømessige bærekraftige økonomiske aktiviteter i samsvar med EUs taksonomi.



- **Hvordan oppnår bruken av derivater de miljøegenskapene eller de sosiale egenskapene som det finansielle produktet fremmer?**

Fondet benytter ikke derivater for å oppnå miljøegenskaper eller sosiale egenskaper.

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

Ikke aktuelt. Fondet forplikter seg ikke til å foreta bærekraftige investeringer, og det foreligger ingen intensjon for fondet til å foreta miljømessige bærekraftige økonomiske aktiviteter i samsvar med EUs taksonomi, selv om det ikke er forhindret fra å gjøre dette.

- **Investerer det finansielle produktet i fossil gass og/eller kjernekraftrelaterte aktiviteter som er i samsvar med EUs taksonomi¹?**

Ja:
 I fossil gass I kjernekraft

¹ Fossil gass og/eller kjernekraftrelaterte aktiviteter er kun i samsvar med EUs taksonomi der de bidrar til å begrense klimaendringer ("begrensning av klimaendringer") og ikke er til betydelig skade for noen av miljømålene i EUs taksonomi - se forklarende merknad i venstre marg. De fullstendige kriteriene for økonomiske aktiviteter innen fossil gass og kjernekraft som er i samsvar med EUs taksonomi er fastsatt i delegert kommisjonsforordning (EU) 2022/1214.



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.

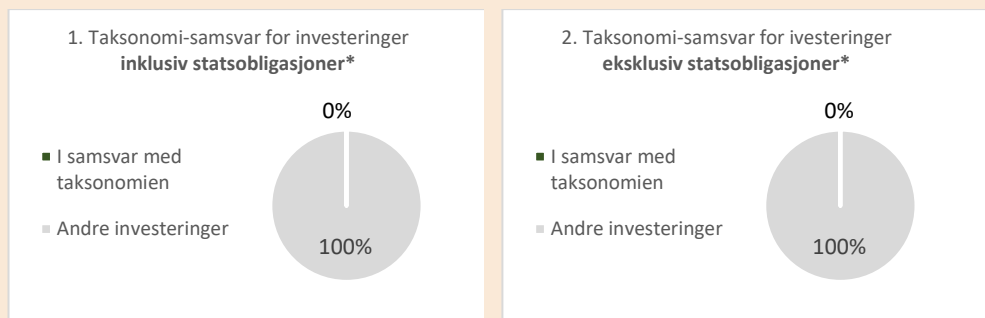
For å være i overensstemmelse med EUs taksonomi omfatter kriteriene for **fossil gass** utslippsbegrensninger og overgang til fornybar energi eller lavkarbon drivstoff innen utgangen av 2035. For **kjernekraft** inneholder kriteriene omfattende sikkerhets- og avfallshåndteringsregler.

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.

 Nei

De to diagrammene nedenfor viser med grønt den laveste prosentdelen av investeringer 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.



* I disse diagrammene omfatter «statsobligasjoner» alle eksponeringer mot stater

Hvilken minsteandel utgjorde investeringer i omstillingsaktiviteter og muliggjørende aktiviteter?

Ikke aktuelt.



Hvilken minsteandel utgjorde bærekraftige investeringer med et miljømål som ikke var i samsvar med EUs taksonomi?

Ikke aktuelt.



Hvilken minsteandel utgjorde sosialt bærekraftige investeringer?

Ikke aktuelt.



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

"#2 Andre" omfatter kontanter eller andre likvide instrumenter for likviditetsstyringsformål.

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?

Det er ikke utpekt noen indeks som referanseverdi.

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

Ikke aktuelt.

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

Ikke aktuelt.

Hvordan avviker den utpakte indeksen fra en relevant bred markedsindeks?

Ikke aktuelt.

Hvor finnes metoden som brukes til å beregne den utpakte indeksen?

Ikke aktuelt.

Hvor finner jeg mer produktspesifikk informasjon på nettet?

Mer produktspesifikk informasjon finner du på dette nettstedet: [Microsoft Word - Final Website disclosures DEAS Eiendomsfond Norge I IS AS \(version 1.0\)](#)



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

