

Offentliggjøring i henhold til artikkel 10 i forordning (EU) 2019/2088 om bærekraftsrelaterte opplysninger i finanssektoren (SFDR)

Dato for første publisering: 28.11.2022

Dato for siste oppdatering: 12.12.2022

Produktnavn: Swiss Life REF ESG Nordic 2022 Invest II AS («Selskapet»)

LEI: 549300TIZVRDQ9HVAZ31

Forvaltet av Swiss Life Asset Managers Funds AS («Forvalteren»)

A. Sammendrag

Swiss Life REF ESG Nordic 2022 Invest II AS er et alternativt investeringsfond etablert med sikte på å gi investorer anledning til å oppnå finansiell eksponering mot en aktiv forvaltet eiendomsportefølje. Dette gjøres ved at Selskapet investerer all sin tilgjengelige kapital i Swiss Life REF ESG Nordic 2022 AS («Fondsselskapet»), mens Fondsselskapet foretar alle porteføljeinvesteringene.

Selskapet fremmer miljøegenskaper, men har ikke bærekraftig investering som mål. Eiendomsporteføljen vil primært bestå av utvalgte investeringer innenfor næringssektor relatert til logistikk, kontor, lager, lett industri og volumhandel (inkludert kombinasjonsbygg).

Ett av Forvalterens overordnede mål er å øke ESG-resultatene, og Forvalteren har satt konkrete bærekraftsmål på miljø- og styringsaspekter i Selskapets levetid.

Gjennom aktsomhetsvurderingen vil Forvalteren identifisere om en potensiell investering er i tråd med Selskapets miljøegenskaper. Forvalteren har etablert en intern aktsomhetsvurdering som inkluderer ESG-faktorer for alle investeringer. Den interne aktsomhetsvurderingen utføres av Forvalteren og søker å identifisere ESG-relaterte muligheter for eiendommen og den underliggende forretningsplan. Resultatene fra ESG-aktsomhetsvurderingen er implementert i forretningsplaner etter investering, blant annet ved å identifisere områder med forbedringspotensial.

Som fastsatt i Forvalters ESG Policy, vil ikke Selskapet investere i selskaper som er involvert i alvorlige og/eller systematiske brudd på allment aksepterte internasjonale normer for ansvarlig virksomhetsadferd når det gjelder menneskerettigheter, arbeidsforhold, miljø, korrupsjon og økonomisk kriminalitet. I tillegg vil Forvalter ikke investere i selskaper som er direkte knyttet til følgende bransjer: gambling, ulovlige våpen og atomvåpen og voksenunderholdning.

God styringspraksis i porteføljeselskaper, med hensyn til forsvarlige ledelsesstrukturer, forholdet til de ansatte, godtgjørelse til medarbeiderne og overholdelse av skattereglene vurderes i aktsomhetsprosessen før en investering gjennomføres.

Selskapets miljøegenskaper, og bærekraftsindikatorerne som brukes til å måle oppnåelsen av disse, overvåkes gjennom hele Selskapets livssyklus ved å samle inn informasjon og data direkte fra porteføljeselskapene. Forvalteren vil behandle dataene internt og samarbeide med porteføljeselskapene for å identifisere og gjennomføre forbedringstiltak. Forvalteren benytter flere verktøy som sjekklister og muligheter for informasjonsdeling, for ytterligere å støtte investeringskomiteen i deres identifisering og styring av ESG-faktorer innen eiendomsinvesteringer.

Selskapet forventer å kun investere i prosjekter som er i tråd med miljøegenskapene til Selskapet.

B. Ingen bærekraftige investeringsmål

Dette finansielle produktet fremmer miljøegenskaper, men har ikke bærekraftig investering som mål.

C. Det finansielle produktets miljøegenskaper

Selskapet fremmer følgende miljømessige egenskaper:

- Optimalisere energiforbruk ved å implementere energieffektiviseringstiltak
- Redusere vannbruk, avfall ledet til deponi og klimagassutslipp

Selskapet fremmer også følgende styringsrelaterte egenskaper:

- Opprettholde eller øke verdien av eiendomsporteføljen gjennom ESG-relaterte optimaliseringer under oppkjøpet og hele beholdningsfasen av eiendelene
- Sikre høy åpenhet om bærekraftstilnærming gjennom intern dokumentasjon og ekstern rapportering
- Ekskludere kontroversielle leietakere

Følgende bærekraftsindikatorer brukes for å måle oppnåelse av de miljømessige egenskapene som fremmes av Selskapet, basert på GRESB-indikatorer:

- (i) Redusere energibruk (5 %)
- (ii) Redusere vannbruk (5 %)
- (iii) Redusere avfall ledet til deponi (5 %)
- (iv) Redusere klimagassutslipp (5 %)

I tillegg vil Selskapet benytte følgende indikatorer for å måle oppnåelse på Selskapets styringsrelaterte egenskaper:

- (v) Ingen tilfeller av svindel og bedrageri
- (vi) Ingen bestikkelser
- (vii) Ingen korrupsjon

Forvalter vil kontinuerlig vurdere å inkludere ytterligere bærekraftsindikatorer som er hensiktsmessige for å måle oppnåelse av de miljømessige egenskapene til Selskapet.

D. Investeringsstrategi

Selskapet er et investeringsselskap etablert med sikte på å gi investorer anledning til å oppnå finansiell eksponering mot en aktiv forvaltet eiendomsportefølje. Dette gjøres ved at Selskapet investerer all sin tilgjengelige kapital i Fondsselskapet, mens Fondsselskapet foretar alle porteføljeinvesteringene.

Fondsselskapets investeringsstrategi er å bygge en diversifisert portefølje basert på langsiktige investeringer med halvårlige utdelinger som gir attraktiv risikojustert investoravkastning. Fondsselskapet fokuserer på investeringer i eiendomssektoren, herunder logistikk, kontorer, varehus og lagerbygninger, lettindustri og varehandel.

De bindende elementene av investeringsstrategien for Fondsselskapet ved utvelgelse av investeringer som benyttes for å oppnå de miljømessige egenskapene inkluderer følgende:

- (i) Følge fastsatte mål for forbedret prestasjon relatert til energi- og vannbruk og avfallshåndtering/gjenbruk
- (ii) Oppfordre leietakere til å redusere den miljømessige påvirkningen av transport til og fra eiendommer
- (iii) Minimere avfall i alle prosesser
- (iv) Begrense bruk av miljøskadelige stoffer og ikke-fornybare materialer og ressurser

Forvalter søker å oppnå dette ved:

- (i) Kontinuerlig overvåking og identifisering av potensielle forbedringer av Forvalters miljømessige mål, og tiltak implementert for å oppnå disse
- (ii) Aktivt samarbeid med kunder og leietakere med det formål å redusere Forvalters, kunders og leietakeres samlede miljømessige påvirkning
- (iii) Oppfordre leverandører til å imøtekomme Forvalters krav ved innkjøp av varer og tjenester
- (iv) Etterleve gjeldende lover og regler knyttet til miljø, klima og natur

Dette utgjør de bindende elementene av Fondsselskapets investeringsstrategi som skal bidra til at Selskapet oppnår de miljømessige egenskapene omtalt ovenfor.

De bindende elementene av Fondsselskapets investeringsstrategi er implementert i investeringsprosessen til Forvalter. Forvalter har en analysedrevet tilnærming til investeringer, som inkluderer analyse av ESG-faktorer. Forvalter søker å identifisere ESG-relaterte mål og tiltak innenfor Fondsselskapets strategi og måle oppnåelse av disse målene. I investeringsanalysen vurderer Forvalter ESG-faktorer og de potensielle innvirkningene av slike faktorer på verdien og prestasjonen til en potensiell investering.

De viktigste negative påvirkningene på bærekraftsaktorer (PAI) vurderes gjennom hele investeringszyklusen. Selskapet fokuserer på følgende KPI-er:

- Eksponering mot fossilt brensel gjennom eiendomsinvesteringer
- Eksponering mot energi-ineffektive bygg¹
- Energieffektivitet i bygg
- Totalt klimagassutslipp målt i CO₂eq for eiendomsinvesteringer (inndelt i scope 1,2 og 3 klimagassutslipp)

Styringspraksis i potensielle porteføljeselskaper, særlig med hensyn til forsvarlige ledelsesstrukturer, forholdet til de ansatte, godtgjøring til medarbeiderne og overholdelse av skattereglene, vurderes av Forvalter før investeringsbeslutninger tas. Omfanget og innholdet i vurderingen av god styringspraksis vil tilpasses hver enkelt investeringsmulighet. Vurdering av styringspraksis er inkludert i den interne aktsomhetsvurderingen som Forvalter utfører før investeringer gjøres.

Alle Selskapets porteføljeinvesteringer må etterleve Forvalters Code of Conduct, som oppstiller krav relatert til:

- (a) Barnearbeid
- (b) Tvangsarbeid
- (c) Bestikkelser og korrupsjon
- (d) Mangfold og like muligheter
- (e) Rettigheter for aksjonærer og ansatte

Etter Forvalter gjør en investering vil Forvalter sikre representasjon i styret i porteføljeselskaper og eventuelle datterselskaper av porteføljeinvesteringer.

E. Andel av investeringer

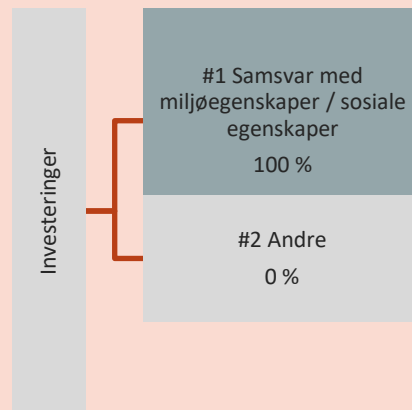
Selskapet forventes kun å foreta investeringer som er tilpasset miljøegenskaper beskrevet i avsnitt C ovenfor. Det er ikke utpekt noen referanseindeks for å oppnå de miljøegenskapene Selskapet søker.

All eksponering forventes å være direkte for Swiss Life REF ESG Nordic 2022 AS. Eksponeringen mot de underliggende porteføljeinvesteringene vil være indirekte for Swiss Life REF ESG Nordic 2022 Invest II AS, gjennom sine investeringer i Swiss Life REF ESG Nordic 2022 AS.

¹ Energiineffektive bygg skal vurderes blant annet basert på om det relevante bygget oppfyller kravene til «nesten-nullenergibygg», som fastsatt i EUs bygningsenergidirektiv (direktiv 2010/31/EU). Bygningsenergidirektivet er ikke gjennomført i norsk rett, og per dato for denne erklæringen foreligger det ikke en rettslig definisjon av nesten-nullenergibygg for bygg i Norge. Frem til bygningsenergidirektivet gjennomføres i norsk rett er Forvalter derfor ikke i stand til å vurdere om bygg i Norge er energiineffektive ved bruk av nesten-nullenergibygg som målestokk. Forvalter har besluttet å anse bygg i Norge som oppfyller krav til energisertifikat A eller B som energieffektive. Når det blir vedtatt en rettslig definisjon av nesten-nullenergibygg for bygg i Norge vil Forvalter benytte denne definisjonen for å vurdere hvilke bygg i Norge som er energiineffektive.

#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.

#2 Andre omfatter de gjenstående investeringene til det finansielle produktet som verken er i samsvar med miljøegenskapene eller de sosiale egenskapene, og heller ikke anses som bærekraftige investeringer



Basert på Selskapets investeringsstrategi er det bindende samsvaret med E/S egenskaper på 100 %.

F. Overvåking av miljøegenskaper

Selskapets miljøegenskaper, og bærekraftsindikatorerne som brukes til å måle oppnåelsen av disse, overvåkes gjennom hele Selskapets livssyklus ved å samle inn informasjon og data direkte fra porteføljeselskapene. Forvalter vil søke hensiktsmessig rapportering om ESG og bærekraftsrelaterte spørsmål fra porteføljeselskapene.

Forvalteren har et overvåkingssystem for å vurdere effekten av tiltak som iverksettes for å forbedre miljøprestasjonene i eierperioden. Overvåkingssystemet, Varig, måler energi, oppvarming, vann og avfall for selskapene det investeres i, i tillegg til å beregne klimagassutslippene. Dette gjør det mulig for Forvalteren å aktivt overvåke, analysere og sammenligne hvert porteføljeselskap. De fleste data rapporteres automatisk daglig, men noen manuelle data vil bli rapportert årlig, fordelt på månedlig basis. Dette gjør det mulig å se trender og avvik, og er således et verktøy for Forvalteren til å innlede dialog med leietaker for å forbedre effektiviteten.

Interne kontrollmekanismer omfatter blant annet Forvalters rammeverk for styring (governance), som fastsetter at investeringskomiteen og Compliance-funksjonen skal føre tilsyn med at Forvalteren etterlever interne retningslinjer og Selskapets mandat. Forvalteren har etablert en intern aktsomhetsvurdering for alle investeringer som inkluderer ESG-faktorer, herunder hvordan overvåking planlegges integrert. Dette dokumentet presenteres for Forvalterens investeringskomité og må godkjennes før det signeres av både fondsforvalter og Compliance Officer.

G. Metoder

Forvalters metodikk for å måle oppnåelsen av Selskapets miljøegenskaper er å samle inn informasjon og data på bærekraftsindikatorerne. Forvalteren vil behandle dataene internt og samarbeide med porteføljeselskapene for å identifisere og gjennomføre forbedringstiltak. Forvalteren benytter flere verktøy som sjekklister og muligheter for informasjonsdeling, for ytterligere å støtte investeringskomiteen i deres identifisering og styring av ESG-faktorer innen eiendomsinvesteringer.

H. Datakilder og databehandling

Datakilder som brukes for å oppnå Selskapets miljøegenskaper er direkte informasjon innhentet fra porteføljeselskapene samt Forvalterens overvåkingssystem. For å sikre datakvaliteten vil Forvalteren vurdere mottatte data, og samarbeide med porteføljeselskapet for å identifisere potensielle feil. Dataene behandles internt av Forvalterens team. Det meste av data, som energi- og oppvarmingsdata, synkroniseres automatisk fra energileverandøren, noe som begrenser feilkilder. Forvalteren må stole på estimater under spesielle omstendigheter der data ikke er lett tilgjengelig.

I. Begrensninger med hensyn til metoder og data

Eventuelle begrensninger i metoder og datakilder forventes hovedsakelig å skyldes mangel på presise data fra porteføljeselskapene. Forvalteren forventer ikke at slike begrensninger vil påvirke oppnåelsen av Selskapets miljøegenskaper. Forvalteren vil kontinuerlig jobbe med porteføljeselskapene for å styrke og forbedre datakilder, og vil søke å implementere automatiske overvåkingssystemer der dette er mulig.

J. Aktsomhetsvurdering

Gjennom aktsomhetsvurderingen vil Forvalteren identifisere om en eventuell investering er i tråd med Selskapets miljøegenskaper.

Som fastsatt i Forvalterens ESG Policy, vil ikke Fondsselskapet investere i selskaper som er involvert i alvorlige og/eller systematiske brudd på allment aksepterte internasjonale normer for ansvarlig virksomhetsadferd når det gjelder menneskerettigheter, arbeidsforhold, miljø, korrupsjon og økonomisk kriminalitet. I tillegg vil Forvalteren ikke investere i selskaper som er direkte knyttet til følgende bransjer: gambling, ulovlige våpen og atomvåpen og voksenunderholdning.

Gjennom aktsomhetsvurderinger søker Forvalteren å identifisere miljømessige, sosiale eller styringsrelaterte bekymringer knyttet til en potensiell investering. Forvalteren har en analysedrevet tilnærming til investeringer, som inkluderer analyse av ESG-faktorer.

Forvalteren har etablert en intern aktsomhetsvurdering for alle investeringer som inkluderer ESG-faktorer. Dette dokumentet presenteres for Forvalterens investeringskomité og må godkjennes før det signeres av både fondsforvalter og Compliance Officer.

Den interne aktsomhetsvurderingen som utføres av Forvalteren, søker å identifisere ESG-relaterte muligheter ved eiendommen og den underliggende forretningsplan. Resultatene fra den interne ESG-aktsomhetsvurderingen blir implementert i prosjektets forretningsplan, blant annet ved å identifisere områder med forbedringspotensial. Forskjellige verktøy, som sjekklister, brukes til å støtte investeringskomiteen i å identifisere ESG-faktorer knyttet til en potensiell investering. Sjekklistene inkluderer både eksklusjonskriterier i tråd med ESG-policyen til SLAM NO, og verdivurderinger av

potensielle investeringer når det gjelder effektivitet (energi, vann og avfall), potensielle fornybare energikilder og «grønne bygg»-sertifiseringer.

I tillegg blir det for alle potensielle investeringer utført en teknisk aktsomhetsvurdering og en miljømessig aktsomhetsvurdering av tredjepartsrådgivere. Aktsomhetsvurderingene inkluderer kvalitative og kvantitative vurderinger, som dekker både det tekniske aspektet av prosjektet, og effektiviteten til bygningen. En KYC- og AML-sjekk vil bli utført på Selger av SLAM NOs Compliance-funksjon.

K. Retningslinjer for engasjement

Etter en investeringsbeslutning vil Forvalteren jobbe aktivt med porteføljeselskapet mot de forhåndsdefinerte bærekraftmålene som er beskrevet i avsnitt C ovenfor. Disse kan inkludere identifisering av avhjelpende tiltak, som implementering av tiltak for energibesparelser, reduksjon i vannforbruk og optimalisering av avfallshåndtering.

L. Utpekt referanseverdi

Ingen referanseverdi utpekt for Selskapet.

Ytterligere dokumentasjon og informasjon: Fondets periodiske rapportering samt prospekt (inkludert SFDR pre-kontraktuelt offentliggjøringsdokument) er tilgjengelig fra Forvalteren. Informasjonen sendes til investor etter skriftlig forespørsel til info@swisslife-am.no. Disse kontaktopplysningene kan også benyttes for å be om ytterligere informasjon hvis nødvendig.

Viktig meddelelse: Dette dokumentet er utarbeidet for å oppfylle kravene i artikkel 10 i EU-forordningen om bærekraftig finans (REGULATION (EU) 2019/2088 - SFDR) og er ikke et markedsføringsdokument. Dette dokumentet er utarbeidet etter beste skjønn, kunnskap og forståelse. Informasjonen i dette dokumentet gjenspeiler den faktiske informasjonen om fondet. Informasjonen her er utelukkende ment for SFDR-offentliggjøringsformål, og skal ikke betraktes som et investeringsråd, investeringsanbefaling eller en oppfordring om å kjøpe eller selge investeringsfond. Før enhver tegning bør investorer innhente og nøye lese den detaljerte informasjonen om fondet i all regulatorisk dokumentasjon for hvert fond (spesielt prospekt/informasjonsdokument, aksjonæravtale eller vedtekter og investeringsmandat, periodiske rapporter og nøkkelinformasjonsdokument), som sammen med dette dokumentet fungerer som det eneste gjeldende rettslige grunnlaget for kjøp av fondsandeler. Mer informasjon er tilgjengelig på www.swisslife-am.com. Kilde: Swiss Life Asset Managers / ©2022. Alle rettigheter forbeholdt. Kundeservice: info@swisslife-am.no