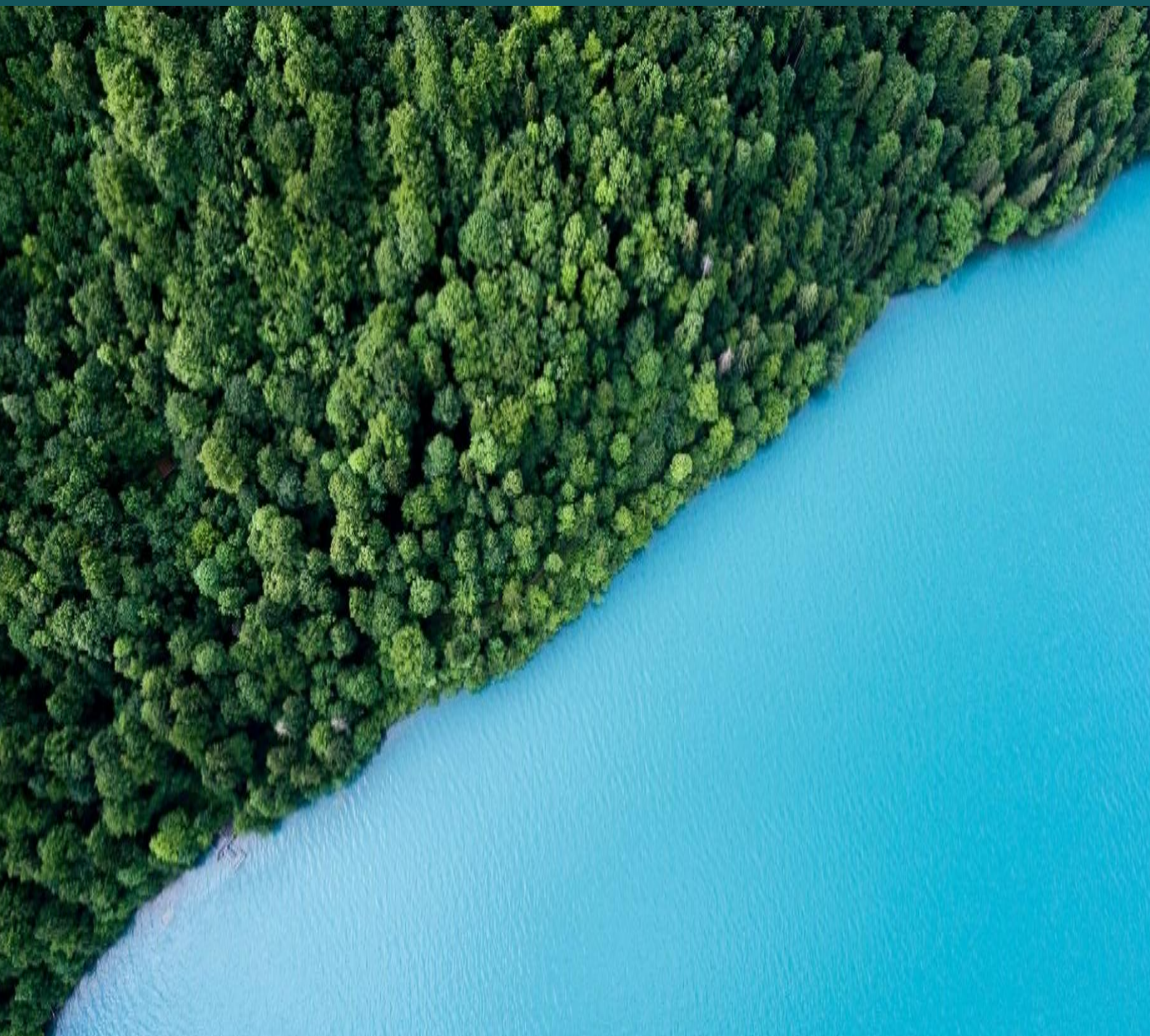




2023 Artikkel 10
bærekraftprofil DNB
Eiendomsfond Core Plus



2023 Artikkel 10 bærekraftprofil DNB Eiendomsfond Core Plus

Informasjon om bærekraftshensyn i forvaltningen av fondet

a) Sammendrag

DNB Eiendomsfond Core Plus AS («Hovedfondet») og DNB ECP Invest AS («Feeder») omtales heretter som «Fondet» i dette dokumentet. Feeder har som eneste virksomhet å investere i Hovedfondet. Nedenfor presenteres informasjon om hvordan bærekraft hensyntas i forvaltningen av Fondet. Dokumentet er utarbeidet med utgangspunkt i SFDR artikkel 10.

Fondet fremmer miljømessige egenskaper og må derfor oppfylle kravene i SFDR artikkel 8, men har ikke bærekraftige investeringer som mål.

Fondet har mandat til å investere i følgende eiendeler (heretter «Instrumenter»):

- Eiendomsfond
- Eiendomssyndikater
- 100 % eiet eiendom (SPV)

Fondet er i en oppstartsfase, og har per dags dato investeringer i eiendomsfond, men har så langt ikke investert i direkte eid eiendom eller eiendomssyndikater.

Fondet skal fremme miljømessige egenskaper. Dette vil fondet gjøre ved å vektlegge følgende egenskaper ved instrumenter det investeres i og under forvaltning av Fondet:

- Andel energieffektive næringsbygg
- Miljøstandard- /merking fra tredjepart
- Reduksjon i klimagassutslipp
- Reduksjon i energiforbruk

Fondet inngår for øvrig i DNB Næringseiendom AS (Forvalter) sin bærekraftsstrategi for perioden 2024-2030, som setter mål og tiltak innenfor ytre miljø, sosiale forhold og styringspraksis.

Følgende bærekraftsindikatorer (KPI-er) benyttes for å måle oppnåelsen av de egenskapene som Fondet fremmer:

- CO2 utslipp pr kvm
- Energiforbruk pr kvm
- Energiklassifisering pr kvm for næringsbygg (basert på byggenes energikarakter) og andel (kvm) næringsbygg med energikarakter
- Andel (kvm) av næringseiendommer med tredjepartssertifisering av miljøstandard (BREEAM eller tilsvarende)
- Andel av forvaltere med tilgjengelig og relevant ESG-data for å vurdere oppnåelse av egenskapene fondet vil fremme

Det er etablert en metode for måling av KPI'ene (data), innhenting av data og databehandling. Det kan være mangler både ved innhenting og overføring av dataene som følge av manglende tilgang eller eksistens av data. Sosiale forhold inngår ikke i Fondets KPI'er per i dag.

Fondet har en investeringsstrategi med fokus på bærekraft, god styringspraksis, gode arbeidsvilkår for eventuelle ansatte, samt etterlevelse av skatteforpliktelser knyttet til investeringene. 65% av investeringene skal samsvare med Fondets miljøegenskaper, mens 35% av kapitalen til fondet kan ligge under «Andre».

Det er også etablert en Due Diligence-prosess før investeringene foretas for å sikre en god investeringsprosess. I eierperioden vil forvalter utøve aktivt eierskap i tråd med nærmere retningslinjer.

Ingen referanseindeks blitt utpekt for å måle Fondets bærekraftsoppgåelse.

b) Intet bærekraftig investeringsmål

Dette finansielle produktet fremmer miljømessige eller sosiale egenskaper, men har ikke bærekraftig investering som sitt formål.

c) Det finansielle produktets miljømessige eller sosiale egenskaper

De miljømessige egenskapene fondet skal fremme i underliggende investeringsobjekter er:

- Andel energieffektive næringsbygg
- Miljøstandard- /merking fra tredjepart
- Reduksjon i klimagassutslipp
- Reduksjon i energiforbruk

For investeringer i eiendomsfond og eiendomssyndikat (indirekte eiendomsinvesteringer) vektlegges miljømessige egenskaper både i investeringsfasen og i eierperioden.

Fondet inngår i DNB Næringseiendom AS (Forvalter) sin bærekraftsstrategi for perioden 2024-2030, og skal i tråd med denne bærekraftsstrategien fremme miljømessige egenskaper gjennom å:

Ha fokus på miljømessige egenskaper i investeringsprosessen

Eiendomsporteføljens miljøstandard og utviklingsmuligheter avklares og inngår i beslutningsgrunnlaget ved investeringer. Forvalters eller selskapets bærekraftsprofil avklares og inngår i beslutningsgrunnlaget ved investeringer, herunder eksempelvis om forvalter er miljøsertifisert.

Stille tydelige forventninger

Det stilles tydelige forventninger til bærekraftsarbeidet i eierperioden, gjennom dialog med styret og ledelsen i Forvalter (aktivt eierskap) og gjennom bruk av evt stemmerett på generalforsamlinger/selskapsmøter. Forvalter har årlige møter med forvalter av investeringer der bærekraftsarbeidet vil være et tema. Dette kan gjelde både for ytre miljø, klimarisiko og arbeid med governance.

Overvåke og følge opp investeringene i eierperioden.

investeringene vil overvåkes i eierperioden. Blant forhold som skal overvåkes er energiforbruk, energiklasse, sertifisering av eiendomsportefølje samt forvalters ivaretagelse av arbeidsvilkår og menneskerettigheter. I noen tilfeller velger vi å selge oss ut av selskapene. Det sendes årlig ut en forespørsel til forvalter av investeringer for innhenting av data.

d) Investeringsstrategi

Fondet har mandat til å investere i følgende instrumenter (heretter «Instrumenter»):

- Eiendomsfond
- Eiendomssyndikater
- 100 % eiet eiendom (SPV)

Fondet vil fremme bærekraft gjennom valg av instrumenter, oppfølging av underliggende investeringer i eierperioden, samt gjennom utvikling, drift og forvaltning av direkte eiet eiendom. Fondet er i en oppstartsfase, og har per dags dato investeringer i eiendomsfond, men har så langt ikke investert i direkte eid eiendom eller eiendomssyndikater.

Forvaltningen av fondet følger en miljøstrategi med følgende hovedprinsipper:

- Iverksette velprøvd ny teknologi som bidrar til reduserte CO2-utslipp
- Øke kompetansen både eksternt og internt, om faktorene som påvirker CO2-utslipp i bygg
- Følge FNs bærekraftsmål nr. 7, 11 og 12
- BREEAM i bruk som et miljøsertifiseringsverktøy

For investeringer i Eiendomsfond og eiendomssyndikat (indirekte eiendomsinvesteringer) vektlegges miljømessige egenskaper både i investeringsfasen og i eierperioden. For disse instrumentene vil Fondet påvirke forvaltere i retning av det grønne skiftet ved å stille tydelige forventninger til bærekraftsarbeidet i eierperioden, herunder forventninger til:

- Å øke andel energieffektive og reduserte andel energiineffektive næringsbygg
- Å øke andel næringsbygg med energikarakter og tredjeparts bygningssertifisering
- Aktiv måling og håndtering klimarisiko
- Overvåking og oppfølging av investeringene i eierperioden
- Reduksjon i klimagassutslipp i eksisterende portefølje
- Reduksjon i energiforbruket i eksisterende portefølje

Fondet vil ha større påvirkningskraft i eierposisjoner i eiendomssyndikater, og vil derfor legge mest ressurser i påvirkning i disse.

For investeringer i 100% eiet eiendom vektlegges fondets bærekraftsindikatorer for å oppnå en portefølje som i størst mulig grad fremmer de miljømessige egenskapene som fondet har fokus på. Fondet vil benytte følgende strategi for utvikling av underliggende eiendom i instrumenter som fondet har investert i:

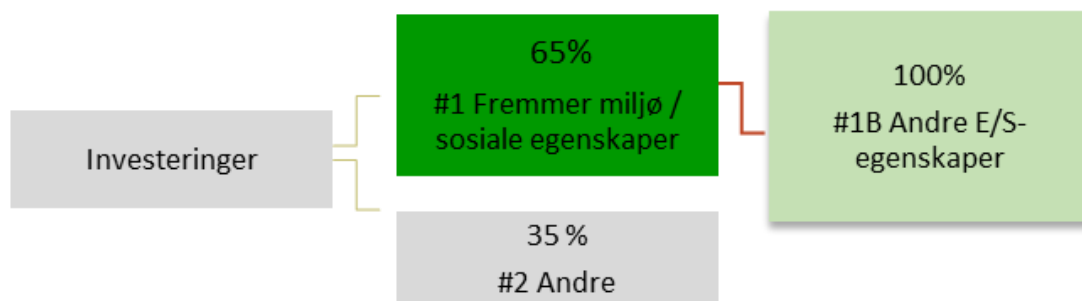
- Overholde alle lovbestemte regulatoriske krav knyttet til miljøet
- Redusere påvirkningen på miljø og klima ved kontinuerlig å fremme nye

- atferdsmønstre, produkter, tjenester og tekniske løsninger som kan redusere CO₂-utslipp
- Redusere eiendommers CO₂-utslipp (Scope 1 og 2), samt redusere energiforbruk
- Integrere miljø- og klimategenskaper i den daglige driften og ved utvikling av eiendommene
- Gi leietakerne en merverdi gjennom økt lønnsomhet og redusert miljøpåvirkning, og hjelpe leietakere og andre samarbeidspartnere med å redusere sin miljø- og klimapåvirkning
- Måle og håndtere klimarisiko aktivt
- Forbedre miljøstandarden i porteføljen gjennom drift og forvaltning av eiendommene, i tråd med ny teknologi og i samsvar med alle gjeldende krav
- Det tas sikte på at alle direkte eide eiendommer skal BREEAM in Use sertifiseres over tid.

e) Fordeling av investeringer

65 prosent av investeringene skal plasseres i investeringsobjekter som samsvarer med Fondets miljøegenskaper. Dette gjelder både direkte eide eiendom og indirekte investeringer gjennom Eiendomsfond og Eiendomssyndikater. Den resterende 35 prosent av kapitalen til fondet kan plasseres i andre investeringer («Andre»).

Investeringene under «Andre» vil bestå av investeringer som ikke hensyntar de miljømessige egenskapene som fondet søker å fremme, herunder fondets kontantbeholdning og andre likvide midler. Investeringene har til formål å sikre fondets fleksibilitet for investeringsobjekter, hensyntatt at manglende data for miljømessige egenskaper er en utfordring i dagens marked. Disse investeringene vil likevel følge DNB-konsernets interne instruks for ansvarlige investeringer.



#1 Fremmer 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.

Underkategorien #1B Andre E/S-egenskaper dekker investeringer i samsvar med de miljømessige eller sosiale egenskapene og som ikke kvalifiserer som bærekraftige investeringer.

f) Overvåkning av miljømessige eller sosiale egenskaper

Fondets bærekraftindikatorer som brukes til å måle oppnåelsen av egenskapene som Fondet fremmer er:

- CO2 utslipp pr kvm
- Energiforbruk pr kvm
- Energiklassifisering pr kvm for næringsbygg (basert på byggenes energiattest) og andel (kvm) næringsbygg med energiattest
- Andel (kvm) av næringseiendommer med tredjepartssertifisering av miljøstandard (BREEAM eller tilsvarende)
- Andel av forvaltere med tilgjengelig og relevant ESG-data for å vurdere oppnåelse av egenskapene fondet vil fremme

Bærekraftsindikatorene gjelder både for investeringer i direkte eid eiendom og ved investeringer i eiendomsfond- og syndikat.

Ved hjelp av jevnlig innhentet informasjon om KPI'ene, som beskrevet nedenfor, vil fondets utvikling vurderes av forvalter og relevante tiltak iverksettes. Videre vil informasjonen rapporteres til investorer løpende, som del av periodisk rapportering (SFDR art. 11). Informasjonen inngår også i intern rapportering.

g) Metodikk for måling

For investeringer i eiendomsfond- og syndikater sender Fondet årlig en forespørsel til forvalter, der en ber om opplysninger i samsvar med fondets bærekraftsindikatorer samt informasjon om hvilken metode for innsamling av data som benyttes og hvilke data det aktuelle investeringsobjektet innhenter.

Se nærmere om dette under punkt 8. Datakilde og databehandling.

Fondet er i en oppstartsfase, og har per dags dato investeringer i eiendomsfond, men har så langt ikke investert i direkte eid eiendom eller eiendomssyndikater.

Direkte eid eiendom vil overvåkes løpende ved innhenting av data om de respektive eiendommene. For direkte eid eiendom forvaltet av DNB Næringseiendom vil det implementeres et miljøstyringssystem (EMS) kalt Optima til å forbedre organisasjonens miljøprestasjon. Individuelle miljømål for hver eiendom blir planlagt, målt og evaluert. Optima er et system som samler målinger på for eksempel energiforbruk, vann-, avfall og utslipp. Systemet strukturerer målingene slik at disse kan benyttes strategisk for bygget.

Måledata på energi importeres direkte fra målere og styringsanlegg installert på hver eiendom. Optima gir kontroll for både drift, personell og bygningseiere.

h) Datakilde og databehandling

For investeringer i eiendomsfond- og syndikater sender Fondet årlig en forespørsel til forvaltere av

instrumentene, der en ber om informasjon om hvilke data det aktuelle investeringsobjektet innhenter. Disse opplysningene behandles av Fondet eller annen part engasjert til å bistå i prosessen med å måle prestasjonene over tid.

Om historisk data ikke er tilgjengelig vil Instrumentets miljøprestasjon estimeres på grunnlag av flere faktorer, hvor blant annet eiendommens alder, konstruksjon, energikarakter og beliggenhet blir vektlagt.

Fondet er i en oppstartsfase, og har per dags dato investeringer i eiendomsfond, men har så langt ikke investert i direkte eid eiendom eller eiendomssyndikater.

For direkte eid eiendom vil ekstern rådgiver engasjeres for å sikre datakvalitet ved å data bearbeide og analysere både input data og utdataresultatene. Ettersom dataene overvåkes av EMS Optima og følges opp løpende både av rådgiveren og DNB Næringseiendom gjennom den operative forvaltning av eiendommene, vil eventuelle større eller plutselige avvik oppdages raskt. Informasjon innsamles ved følgende Optima-moduler:

- Optima energi- og vannmodul er energiovervåkingssystemet (EnMS). Denne modulen er det viktigste verktøyet for å kontrollere energiforbruket. Denne modulen overvåker også vannforbruk. Måledata importeres direkte fra målere installert på hver eiendom.
- Optima Energy gir kontroll for både driftspersonell og byggeiere. Dataene er graddagskorrigert.
- Optima Environment beregner automatisk klimagassutslipp basert på dataene lagt inn i energi-, avfalls- og transportmodulene.
- Optima Økonomi samler informasjon om målere, tekniske installasjoner og bygningsareal med alle data om energiabonnement, netttariffer, kraftpriser, fakturert energiforbruk og kostnader.
- Optima Teknisk er en modul hvor organisasjonen registrerer alle tiltak som skal gjøres på hver eiendom.

Alle relevante data er etterspurt fra de underliggende investeringsobjektene, men en struktur for å samle og analysere innhentet data er under arbeid. Fondet har derfor ikke data om underliggende investeringer i tråd med bærekraftsindikatorene per dags dato. Det er heller ikke benyttet estimater per dags dato.

i) Begrensninger i metodikk og data

Når instrumenter blir inntatt i Fondets portefølje kan det kan forekomme mangler knyttet til data som innhentes om eiendommene, eller at data ikke kan innhentes eller er registrert. For eiendom som forvaltes av DNB Næringseiendom vil slike mangler søkes utbedret slik at behovet for estimering blir minimalt. For investeringer i eiendomsfond og -syndikater vil forvalter etterspørre data og stiller forventninger om at datagrunnlag blir etablert over tid.

Manglende data utgjør begrensning i hvordan fondet kan fremme miljømessige egenskaper. Forvalter anser likevel at fondets vesentligste bidrag til å fremme miljømessige egenskaper, er den påvirkning som skjer i eierperioden ved at bærekraftsindikatorene måles og søkes forbedret over tid.

j) Due Dilligence og kartlegging

Det er etablert prosesser for å sikre at bærekraftsrisiko og krav som gjelder for Fondet hensyntas gjennom due diligence før beslutning om investering tas.

Due Diligence-prosessen (DD-prosess) vektlegger blant annet miljømessige egenskaper, og resultatet av DD-prosessen inngår som en del av beslutningsgrunnlaget.

k) Retningslinje for samhandling

Det vil stilles tydelige forventninger til bærekraftsarbeidet i eierperioden for alle investeringer, både for direkte eid eiendom og for andre investeringer. For nærmere detaljer om dette se punkt 3 og 4 ovenfor.

Fondet vil gjennom dialog med styret og ledelsen i Forvalter (aktivt eierskap) og gjennom bruk av eventuell stemmerett på generalforsamlinger/selskapsmøter fremme bærekraftsarbeidet. Fondet har årlige møteplasser med forvalter av investeringer der bærekraftsarbeidet vil være et tema. Dette kan gjelde både for samtlige av fondets bærekraftsindikatorer, eller arbeid med styringspraksis.

l) Referanseindeks

Ingen referanseindeks er valgt.

Hvor finner jeg mer produktspesifikk informasjon på nettet?

[DNB Eiendomsfond Core Plus](#) | [Fond og fondshandel](#) | [Investering og plassering](#) | [Bedrift fra A til Å - DNB](#)

Endringslogg

Dato	Versjons nummer	Kommentar
	Versjon 1.0	
05.02.2024	Versjon 1.1	Revidert innhold og struktur

Disclaimer

DNB Næringseiendom gir ingen garanti for at informasjonen og materialet i dette dokumentet er presist, korrekt eller fullstendig. Noe av informasjonen i dokumentet kan inneholde prognoser eller uttalelser om makroøkonomiske forhold og om eiendomsmarkedet. Investor må gjøre sine egne vurderinger av hvor relevante, nøyaktige og tilstrekkelige opplysningene i dette dokumentet er, og utføre de uavhengige undersøkelser en måtte finne nødvendig eller hensiktsmessig. DNB Næringseiendom påtar seg intet ansvar for verken direkte eller indirekte tap som skyldes forståelsen av og/eller bruken av dette dokument.