

Mall som avser upplysningar som lämnas innan avtal ingås för de finansiella produkter som avses i artikel 8.1, 8.2 och 8.2a i förordning (EU) 2019/2088 och artikel 6 första stycket i förordning (EU) 2020/852

Produktnamn: Amaron Commercial Properties AB (publ) **Identifieringskod för juridiska personer:** 559502-6336

Miljörelaterade och/eller sociala egenskaper

Har denna finansiella produkt ett mål för hållbar investering?

Ja

Nej

Den kommer att göra ett minimum av **hållbara investeringar med ett miljömål: ___%**

i ekonomiska verksamheter som anses vara miljömässigt hållbara enligt EU-taxonomin

i ekonomiska verksamheter som inte anses vara miljömässigt hållbara enligt EU-taxonomin

Den kommer att göra ett minimum av **hållbara investeringar med ett socialt mål: ___%**

Den **främjar miljörelaterade och sociala egenskaper** och kommer, även om den inte har en hållbar investering som sitt mål, att ha en minimiandel på ___% hållbara investeringar

med ett miljömål i ekonomiska verksamheter som anses vara miljömässigt hållbara enligt EU-taxonomin

med ett miljömål i ekonomiska verksamheter som inte anses vara miljömässigt hållbara enligt EU-taxonomin

med ett socialt mål

Den **främjar miljörelaterade och sociala egenskaper, men kommer inte att göra några hållbara investeringar**

Vilka miljörelaterade och/eller sociala egenskaper främjas av denna finansiella produkt?

Amaron Commercial Properties AB (publ), ("**Fonden**"), är en feederfond till Amaron Commercial Real Estate Fund (E) AB, ("**Mottagarfonden**"), vilken främjar miljömässiga och sociala egenskaper genom förvärv inom den kommersiella fastighetssektorn, såsom kontorslokaler, industrifastigheter, logistikfastigheter och samhällsfastigheter.

Mottagarfondens avsikt är generellt att ta kontrollerande positioner, men Mottagarfonden kan med hänsyn till strategiska möjligheter överväga att förvärva minoritetsintressen i fastigheter. Detta sker genom förvärv av fastigheter som har tilldelats miljöcertifikat ("Grönt certifikat"). Mottagarfonden kan även förvärva fastigheter som har de rätta förutsättningarna för att erhålla ett Grönt certifikat genom att specifika tilläggsinvesteringar görs under investeringarnas innehavsperiod.

Genom att via investering i Mottagarfonden investera i fastigheter som har-, eller sannolikt kommer att få ett Grönt certifikat, främjar Fonden följande miljöegenskaper i linje med FN:s mål för hållbar utveckling:



Hållbar investering:

en investering i ekonomisk verksamhet som bidrar till ett miljömål eller socialt mål, förutsatt att investeringen inte orsakar betydande skada för något annat miljömål eller socialt mål och att investeringsobjekten följer praxis för god styrning.

EU-taxonomin är ett klassificeringssystem som fastställs i förordning (EU) 2020/852, där det fastställs en förteckning över **miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter**.

Förordningen innehåller inte någon förteckning över socialt hållbara ekonomiska verksamheter.

Hållbara investeringar med ett miljömål kan vara förenliga med kraven i taxonomin eller inte.

Mål nr 7 – Hållbar energi för alla

- Öka andelen förnybar energi i världen
- Fördubbla ökningen av energieffektiviteten



Mål nr 8 – Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt

- Skydda arbetstagarnas rättigheter och främja en säker och sund arbetsmiljö



Mål nr 11 – Hållbara städer och samhällen

- Dämpa de negativa effekterna av naturkatastrofer
- Minska stadsmiljöpåverkan



Mål nr 13 – Bekämpa klimatförändringarna

- Stärka motståndskraften mot och anpassningsförmågan till klimatrelaterade katastrofer
- Fonden främjar också följande sociala egenskaper:



Mål nr 16 – Fredliga och inkluderande samhällen

- Bekämpa korruption och mutor
- Säkerställa ett lyhört, inklusive och representativt beslutsfattande



Inget referensriktmärke har definierats i syfte att uppnå de miljömässiga eller sociala egenskaper som främjas av denna finansiella produkt.

● **Vilka hållbarhetsindikatorer används för att mäta uppnåendet av var och en av de miljörelaterade eller sociala egenskaper som främjas av denna finansiella produkt?**

- (1) andelen investeringar i fastigheter som är involverade i utvinning, lagring, transport eller produktion av fossila bränslen, och
- (2) andelen investeringar i fastigheter som är energiineffektiva, enligt den beräkning som anges i den delegerade förordningen.

Fastigheternas energideklarationer utgör den primära indikator som används för att mäta uppfyllandet av de miljöegenskaper som främjas av fonden.

Avseende investeringar som inte redan har Gröna certifikat kommer Amaron att använda liknande indikatorer under förvaltningsperioden för att erhålla sådana gröna certifikat.

De indikatorer som används för att mäta uppnåendet av de sociala egenskaper som främjas av Fonden inkluderar, men är inte begränsade till:

- (1) % av kontrakterade fastighetsförvaltare med hälso- och säkerhetspolicier
- (2) % av hyresavtalen med ESG-klausuler
- (3) antal och omfattning av dataläckor
- (4) antal misstänkta eller bekräftade regelöverträdelser

Hållbarhetsindikatorer mäter uppnåendet av de miljörelaterade eller sociala egenskaperna som främjas av den finansiella produkten.

I EU-taxonomin fastställs en princip om att inte orsaka betydande skada, enligt vilken taxonomiförenliga investeringar inte får orsaka betydande skada för EU-taxonomin mål, och åtföljs av särskilda EU-kriterier.

Principen om att inte orsaka betydande skada är endast tillämplig på de av den finansiella produktens underliggande investeringar som beaktar EU-kriterierna för miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter. Den återstående delen av denna finansiella produkt har underliggande investeringar som inte beaktar EU-kriterierna för miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter.

Inga andra eventuella hållbara investeringar får heller orsaka betydande skada för några miljömål eller sociala mål.



Beaktas i denna finansiella produkt huvudsakliga negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer?

Huvudsakliga negativa konsekvenser är investeringsbesluts mest negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer som rör miljö, sociala frågor och personalfrågor, respekt för mänskliga rättigheter samt frågor rörande bekämpning av korruption och mutor.

X

Ja, Fonden överväger negativa effekter på hållbarhetsfaktorer inklusive indikatorer för huvudsakliga negativa effekter som är tillämpliga för investeringar i fastighetstillgångar relaterade till:

(1) fossila bränslen och

(2) energieffektivitet.

Som en del av förvärvsprocessen genomför Amaron en due diligence-process som del av en investeringsanalys, vilken inkluderar en utvärdering av potentiella hållbarhetsrisker och möjligheter, samt potentiella negativa effekter på hållbarhetsfaktorer.

Under due diligence-förfarandet för varje potentiellt förvärv agerar Amaron genom att välja, välja bort, eller identifiera specifika åtgärder som ska genomföras för att säkerställa att hänsyn tas till relevanta risker, möjligheter eller negativa effekter på hållbarhetsfaktorer som orsakas av Fondens underliggande tillgångar.

Baserat på resultaten av due diligence-processen skapar Amaron en hållbarhetsaktivitetsplan för varje fastighet med specifika åtgärder som ska genomföras under investerings- och förvaltningsperioden. Hållbarhetsaktivitetsplanen är godkänd av Fondens portföljförvaltare och Amarons styrelse.

Vilka indikatorer som ska uppfyllas i hållbarhetsaktivitetsplanen varierar för varje enskild fastighet, men kan till exempel handla om installation av tilläggsisolering, solenergipaneler, snabbstängande dörrar eller luftsluss eller installation av laddstationer för hyresgästernas elbilar, för att förbättra fondens miljömässiga och sociala måluppfyllelse.

Under förvaltningsperioden ansvarar portföljförvaltaren för att följa upp alla fastighetsinvesteringar inklusive dess hållbarhetseffekter såsom energieffektivitet och elförbrukning. Portföljförvaltaren granskar och följer upp alla investeringar årligen för att säkerställa att varje investering uppfyller sina förväntade finansiella och hållbarhetsrelaterade mål.

Det långsiktiga målet med hållbarhetsaktivitetsplanen är att erhålla ett grönt certifikat, om det inte redan finns på plats, att minska negativa effekter på hållbarhetsfaktorerna, eller att ytterligare främja Fondens miljömässiga och sociala mål.

Information om Fondens hållbarhetsarbete framgår av Fondens årsredovisning och på Amaron's hemsida, www.amaron.se.

Nej



Vilken investeringsstrategi följer denna finansiella produkt?

Fondens mål är att ge investerare attraktiv riskjusterad avkastning genom diversifiering i kommersiella fastighetstillgångar i Norden. Strategin omfattar förvärv, innehav, förvaltning och försäljning av fastigheter för att uppnå långsiktig kapitaltillväxt och ett betryggande cash flow. Värdeskapandet förväntas skapas genom en aktiv fastighetsförvaltning, effektiv uthyrning och fastighetstransaktioner.

Geografiskt kommer Mottagarfonden främst att förvärva tillgångar inom den svenska delen av "the Greater Copenhagen region". Fonden kommer inte att göra investeringar utanför Norden.

Mottagarfonden kommer inte att förvärva utvecklingsprojekt eller mark för utvecklingsändamål, såvida den inte ingår i en fastighetsportfölj som förvärvas. I sådana fall kommer marken och/eller fastighetsprojektet att avyttras på ett ordnat sätt. Vidare avser Mottagarfonden inte att förvärva fastigheter utan ett majoritetsägande.

Den genomsnittliga innehavstiden på fastighetsnivå beräknas till fem (5) till sju (7) år som kan justeras utifrån marknadscykler. Fondens löptid tillåter en maximal innehavsperiod på tio (10) år efter Sista Slutdatum, plus en möjlig förlängning på ett (1) + ett (1) år, om Amaron anser att förlängningen är fördelaktig för Partners i för att möjliggöra ett ordnat genomförande av fastighetsinvesteringarna.

Enskilda fastighetsinvesteringar kommer vanligtvis att variera mellan 40 miljoner kronor och 200 miljoner kronor, med en bruttosoliditet på upp till sextio (60) procent på portföljnivå. Investeringar kommer att göras direkt eller indirekt, genom aktier kopplade till portföljens utveckling.

Amaron's mål är att alla Mottagarfondens fastigheter ska ha erhållit Gröna certifikat när fonden stängs och fastighetsbeståndet ska avyttras. Mottagarfonden kommer att prioritera investeringar i fastigheter som redan har-, eller har de rätta grunderna för att erhålla ett grönt certifikat utfärdat av:

- (1) BREEM-SE utfärdat av Sweden Green Building Counsel.
- (2) Alla likvärdiga gröna certifieringar

Fastigheter med gröna certifikat säkerställer att Fonden främjar miljöegenskaperna då fastigheterna analyseras och granskas av tredjepartsexperter på basis av underliggande indikatorer.

Vilka är de bindande delarna i investeringsstrategin som används för att välja de investeringar som uppnår var och en av de miljörelaterade eller sociala egenskaper som främjas av denna finansiella produkt?

Amaron's due diligence process är en obligatorisk process som alla potentiella investeringar i

Investeringsstrategin styr investeringsbeslut på grundval av faktorer som investeringsmål och risktolerans.

Mottagarfonden genomgår. I denna process är det obligatoriskt att genomföra en analys av hållbarhetsrisker, möjligheter och negativa effekter på hållbarhetsfaktorer.

Eftersom varje underliggande tillgång, det vill säga fastighet, kan vara exponerad för olika risker och möjligheter, och kan orsaka olika grader av negativa effekter på hållbarhetsfaktorer, utgörs de bindande delarna av Fondens investeringsstrategi av hållbarhetsaktivitetsplanerna för varje enskild underliggande tillgång.

Av denna anledning ska Amaron övervaka och säkerställa att aktivitetsplanen följs av fastighetsskötarna för att främja Fondens miljömässiga och sociala egenskaper.

● **Hur stor är minimiandelen för att minska omfattningen av de investeringar som beaktades innan investeringsstrategin tillämpades?**

Fonden har inte åtagit sig att minska omfattningen av Mottagarfondens investeringar. Amaron strävar inte efter att uppnå specifika hållbarhetsresultat. Amaron strävar i stället efter att maximera långsiktig riskjusterad avkastning för investerare, genom att använda hållbarhet som ett verktyg för att uppnå detta mål.

● **Vad är policyn för att bedöma praxis för god styrning i investeringsobjekten?**

Mottagarfonden kommer normalt sett inte att förvärva fastigheter utan bestämmande inflytande. Därför använder Amaron sitt inflytande, när det är möjligt, under förvaltningsperioden för att främja god förvaltningspraxis såsom mångfald, anti-korruption och respekt för mänskliga rättigheter.

Amaron ska delta i bolagsstämmor i de fastighetsbolag som Mottagarfonden är ägare eller delägare i. Beslut om att delta vid bolagsstämmor i portföljbolag fattas av Amarons portföljförvaltare. Amaron har normalt fullt mandat att genomföra hållbarhetsrelaterade förbättringsåtgärder i alla fastigheter under Amarons ledning. Amaron har åtagit sig att följa sin ESG-policy genom att använda sin rösträtt för detta ändamål.

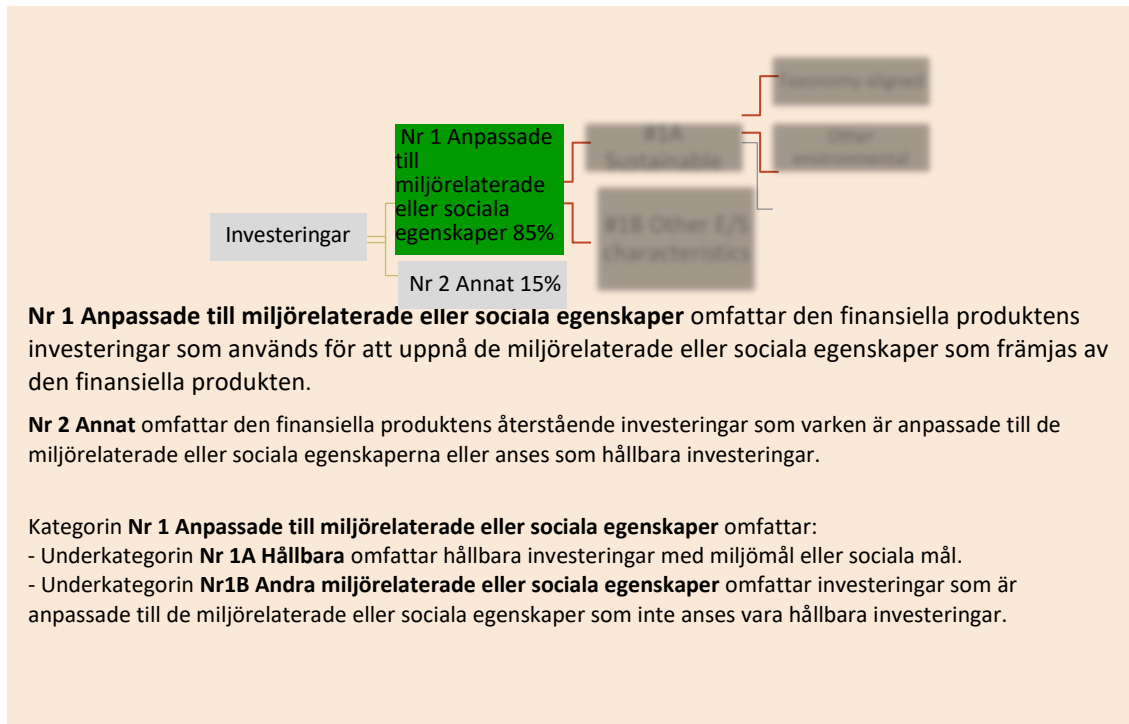
Vilken tillgångsallokering är planerad för den finansiella produkten?

Alla investeringar i fastigheter som har eller sannolikt kommer att erhålla gröna certifikat betraktas som investeringar som är anpassade till de miljömässiga och sociala egenskaper som Fonden främjar. Den planerade tillgångsallokeringen för Fonden är således att 85 % av de totala tillgångarna är i linje med miljömässiga och sociala egenskaper, även om den individuella utvecklingen av underliggande tillgångar kommer att skilja sig åt under förvaltningsperioden. Det kommer dock inte att finnas några begränsningar avseende hur stor andel av den totala portföljen som måste ha Gröna Certifikat under investerings- eller förvaltningsperioden.

Praxis för god styrning omfattar sunda förvaltningsstrukturer, förhållandet mellan anställda, personalsättning och efterlevnad av skatteregler.



Tillgångsallokering beskriver andelen investeringar i specifika tillgångar.



Taxonomiförenliga verksamheter uttrycks som en andel av följande:

- **omsättning**, vilket återspeglar andelen av intäkterna från investeringsobjektens gröna verksamheter
- **kapitalutgifter**, som visar de gröna investeringar som gjorts av investeringsobjekten, t.ex. för en omställning till en grön ekonomi
- **driftsutgifter**, som återspeglar investeringsobjektens gröna operativa



Till vilken lägsta nivå är de hållbara investeringarna med ett miljömål förenliga med kraven i EU-taxonomin?

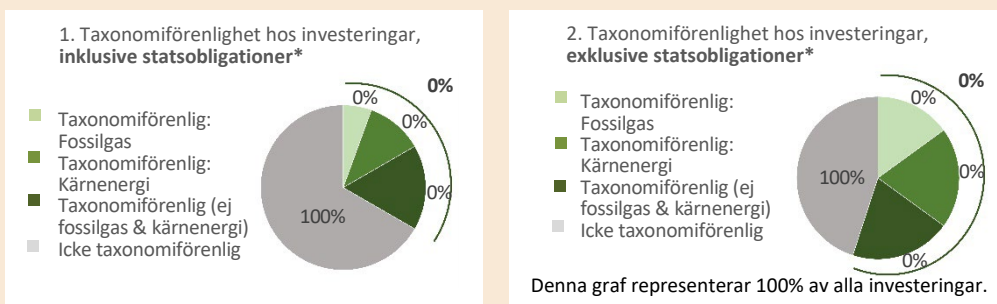
Som beskrivits ovan är målet att Mottagarfondens samtliga tillgångar ska ha tilldelats gröna certifikat när Fonden likvideras. Det finns dock inga begränsningar för hur stor andel av den totala portföljen som måste ha Gröna Certifikat under investerings- eller förvaltningsperioden. Av denna anledning kommer Fonden inte att tillämpa en tröskel för en minimiandel av hållbara investeringar med ett miljömål, oavsett om sådana hållbara investeringar är anpassade till EU:s taxonomin eller inte.

● **Investerar den finansiella produkten i fossilgas och/eller kärnenergirelaterad verksamhet som uppfyller EU-taxonomin¹?**

- Ja
- I fossilgas I kärnenergi
- Nej

¹ Fossilgas och/eller kärnenergirelaterad verksamhet kommer endast att uppfylla EU-taxonomin om den bidrar till att begränsa klimatförändringarna ("begränsning av klimatförändringarna") och inte orsakar betydande skada för något av målen i EU-taxonomin – se förklarande anmärkning i vänstra marginalen. De fullständiga kriterierna för ekonomisk verksamhet för fossilgas och kärnenergi som uppfyller EU-taxonomin fastställs i kommissionens delegerade förordning (EU) 2022/1214.

De två diagrammen nedan visar i grönt minimiprocentandelen investeringar som är förenliga med EU-taxonomin. Eftersom det inte finns någon lämplig metodik för att avgöra hur taxonomiförenliga statsobligationer är*, visar det första diagrammet taxonomiförenligheten med avseende på den finansiella produktens alla investeringar, inklusive statsobligationer, medan det andra diagrammet visar taxonomiförenligheten endast med avseende på de investeringar för den finansiella produkten som inte är statsobligationer.



* I dessa diagram avses med "statsobligationer" samtliga exponeringar i statspapper.

● Vilken är minimiandelen investeringar i omställningsverksamheter och möjliggörande verksamheter?

Fonden har inget mål avseende minimiandel av investeringar i omställningsverksamheter eller möjliggörande verksamheter.

är hållbara investeringar med ett miljömål som **inte beaktar kriterierna** för miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter enligt EU-taxonomin.



Vilken är minimiandelen hållbara investeringar med ett miljömål som inte är förenliga med EU-taxonomin?

Fonden har inget mål att avseende minimiandel av hållbara investeringar med ett miljömål som inte är anpassade till EU-taxonomin, av de skäl som förklaras under avsnittet "I vilken minsta utsträckning är hållbara investeringar med ett miljömål anpassade till EU-taxonomin" ovan.



Vilken är minimiandelen socialt hållbara investeringar?

Fonden har inget mål att avseende minimiandel av socialt hållbara investeringar, av de skäl som förklaras under avsnittet "I vilken minsta utsträckning är hållbara investeringar med ett miljömål anpassade till EU-taxonomin" ovan.



Vilka investeringar är inkluderade i "Nr 2 Annat", vad är deras syfte och finns det några miljörelaterade eller sociala minimiskyddsåtgärder?

Fonden kan från tid till annan ha upp till 15 % i kontanta medel eller andra likvida tillgångar.

Under extraordinära omständigheter, även om det är osannolikt, kan Mottagarfonden investera i fastigheter som är utsatta för oönskade hållbarhetsrisker eller orsakar negativa effekter på hållbarhetsfaktorer till den grad att de inte är anpassade till Fondens miljömässiga eller sociala egenskaper. I sådana fall kan Fonden ha en större andel av investeringarna inkluderade under #2 Annat.



Var kan jag hitta mer produktspecifik information på nätet?

Mer produktspecifik information finns på webbplatsen:

<https://www.amaron.se/sustainability/>