

## **HÅLLBARHETSRELATERADE UPPLYSNINGAR RESINOVA BOSTADS AB**

Resinova Bostads AB ("Fonden") klassificeras som en artikel 8-fond enligt SFDR. Som krävs i artikel 10 (1 d) i förordningen lämnar M&P Management AB ("Förvaltaren"), i sin roll som AIF-förvaltare, följande upplysningar i förhållande till Resinova.

### **1 INGET MÅL FÖR HÅLLBARINVESTERING**

Fonden främjar miljömässiga eller sociala egenskaper men har inte hållbara investeringar som mål.

### **2 MILJÖMÄSSIGA OCH SOCIALA EGENSKAPER**

Miljömässiga och sociala egenskaper uppnås genom att integrera vad fonden anser vara ekonomiskt väsentliga miljö-, sociala och styrningsfaktorer (ESG) i sin investeringsanalys och sina investeringsbeslut.

*FN:s mål för hållbar utveckling*

Fonden kommer att främja FN:s mål för hållbar utveckling nr. 11 och 12.

- Gör städer och mänskliga bosättningar inkluderande, säkra, motståndskraftiga och hållbara
- Säkerställa hållbara konsumtions- och produktionsmönster

### **3 INVESTERINGSSTRATEGI**

Fonden har som investeringsstrategi att förvärva specialbyggda bostadsfastigheter främst i Storstockholm, Göteborg och Malmöregionerna samt i utvalda regionstäder. Som en del av due diligence-processen utvärderas investeringens miljöpåverkan och förbättringsmöjligheter identifieras.

Fonden kommer endast att investera i fastigheter som antingen är eller, enligt fondens bedömning, har möjlighet att bli certifierade enligt Sweden Green Building Councils klassificering för silvernivå ("Silver") och kommer följaktligen att lägga fokus på miljömässig och social hållbarhet. Vidare kommer fonden till stor del att fokusera på att främja energieffektivitet.

När det gäller energi har byggnader som uppfyller kraven för Miljöbyggnad Silver-certifiering en lägre energiförbrukning än genomsnittsbyggnaden. Utöver att det krävs mindre energi för värme under årets kallare månader, planeras, designas och byggs även byggnader med Miljöbyggnadscertifiering på ett sätt som begränsar behovet av kyla under sommarens varmaste period. Energi som byggnaden ändå kräver för att fungera kommer så långt det är möjligt att komma från en förnybar källa och närproducerad energi premieras.

När det gäller inomhusmiljön ska byggnader med Miljöbyggnadscertifiering släppa in mycket dagsljus och ha ett kontrollerat och behagligt inomhusklimat både varma sommardagar och kalla vinternätter. Ventilationen i byggnaden måste vara tillräcklig för att generera en god och hälsosam inomhusluftkvalitet. Adekvat solskydd måste installeras alternativt måste byggnadens boende eller användare ha möjlighet att själva installera sådana. Bullernivåerna inomhus ska mätas och ska hålla godtagbara nivåer både vad gäller buller mellan lägenheter och från tekniska installationer och trafik.

När det gäller de material som används för att bygga byggnaderna ska dessa vara korrekt dokumenterade och de mest skadliga kemikalierna ska inte användas vid nybyggnation. Det ska alltid finnas dokumentation på plats som visar att de använda materialerna innehåller få farliga eller hormonstörande ämnen. När en byggnad med Miljöbyggnad-certifiering projekteras görs en livscykelanalys, LCA, på både grund och stomme för att fastställa vilken nivå av koldioxidekvivalenter som kommer att genereras.

#### *Energieffektivitet och hållbarhetsfokus*

Energiförbrukningen i fondens fastigheter är den enskilt viktigaste faktorn för fondens verksamhet i förhållande till klimat- och miljöeffekt. Med hänsyn till ovanstående kommer fonden att integrera analyser avseende (i) val av energikälla, (ii) val av energieffektiva produkter och (iii) effektiv användning av den energi som tillhandahålls till eller av fastigheterna i sin investering forskning och beslut.

#### *Att bidra till ett hållbart samhälle*

I sin verksamhet värdesätter fonden mänskliga rättigheter och jämlikhet för alla människor. Fondens verksamhet ska bedrivas på ett ansvarsfullt sätt som tar hänsyn till hälsa och välbefinnande för dem som berörs.

Fonden har strikta policyer mot diskriminering och tolererar inte diskriminering mellan hyresgäster av olika kön, åldrar, ursprung, religion eller liknande, och behandlar alla kunder lika.

### **4 ANDEL AV INVESTERINGAR**

Fonden har inte som mål att genomföra hållbara investeringar och för närvarande avser M&P inte att kategorisera investeringarna enligt EU:s taxonomin. M&P åtar sig att arbeta aktivt för att förbättra hållbarheten av dess tillgångar genom att uppnå de hållbarhetsmål som ställts upp för fonden och för varje specifik investering inom fonden. M&P kommer på årsbasis att se över och ta aktiva beslut om när och i vilken grad tillgångar ska kategoriseras över tiden.

### **5 ÖVERVAKNING AV MILJÖMÄSSIGA OCH SOCIALA EGENSKAPER**

Förvaltaren ansvarar för att övervaka investeringarna i fonden under varje investeringslivscykel. Chefen ska bedöma och beräkna miljömässig och social påverkan under den inledande due diligence-processen. Identifierade initiativ och åtgärder ska implementeras och följas upp som en del av Förvaltarens aktiva kapitalförvaltning och dess åtagande att sträva efter att kontinuerligt övervaka och förbättra sina investeringar.

Vid stabilisering av portföljen, som beräknas bli 2024, kommer fonden och dess förvaltare också att utvärderas och dess påverkan beräknas utifrån GRESB-utvärderingsmetoden (Global ESG Benchmark for Real Assets). Resultaten från GRESB används för att främja fondens hållbarhetsstrategi och åtgärder och för att övervaka och granska fondens framsteg.

### **6 METODER**

Förvaltaren ska följa sina interna rutiner och system för effektiv mätning av energianvändning.

Externa tredjepartscertifierare som Sweden Green Building Council kommer att genomföra relevanta certifieringar.

M&P Managements risk- och compliance-funktioner kommer att övervaka den interna efterlevnaden av policyerna för styrning och kontroll.

Fonden ska på årsbasis rapportera till GRESB.

## **7 DATAKÄLLOR OCH DATAHANTERING**

Bolaget kommer att använda bland annat data från energileverantörer och fastighetsteknik installerad i byggnaderna. Uppgifterna som samlas in granskas av en extern revisor.

## **8 BEGRÄNSNINGAR AV METODER OCH DATA**

Vissa uppgifter baseras ofta på uppskattningar. Detta är särskilt fallet vid nybyggnation. Dessa uppskattningar följs sedan upp vid färdigställande av nybyggnation för att säkerställa att byggnaden uppfyller kraven för uppnådd certifieringsnivå.

Vidare kommer kapitalförvaltningsteamet vid överlämnandet att fortsätta att övervaka och arbeta med varje enskild byggnad för att optimera dess förbrukningsstatistik.

## **9 DUE DILIGENCE**

Miljö- och andra hållbarhetsfaktorer, inklusive en analys av möjligheten att säkerställa uppfyllandet av energieffektivitets- och certifieringsmål som beskrivs häri, kommer att utgöra en integrerad del av transaktionshanteringsprocessen och utvärderas således under due diligence-fasen för varje investering. Det kommer att utgöra en relevant faktor för investeringskommittén att bedöma innan några beslut om portföljförvaltning fattas.

## **10 INTERNA RIKTLINJER**

Resinova Bostads AB är en AIF-fond och Förvaltaren är en AIF-förvaltare. Som ett resultat av detta ska Förvaltaren följa sina policyer och instruktioner för god förvaltningspraxis. Vidare övervakas detta av Förvaltarens efterlevnadsfunktion, en extern funktion som har i uppdrag att övervaka att Förvaltaren följer dess policyer och instruktioner som inkluderar men inte är begränsade till sunda ledningsstrukturer, anställdas relationer, ersättningar och skatteregler.

Varje investering har en specifik affärsplan som inkluderar miljömässiga och sociala initiativ i tillämpliga fall. Som en del av affärsplanen följs dessa initiativ upp av Förvaltaren.

## **11 ANGIVET REFERENSVÄRDE**

Bolaget använder inget specifikt referensvärde för att uppnå sina mål avseende miljömässiga och sociala egenskaper.