

Mal for opplysninger som gis før avtaler inngås, for de finansielle produktene nevnt i artikkel 8 nr. 1, 2 og 2a i forordning (EU) 2019/2088 og i artikkel 6 første ledd i forordning (EU) 2020/852

Produktnavn: Malling Core Plus 2023

LEI-nummer: N/A

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 en 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.

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 _____%

☐ 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 vil følge retningslinjene fastsatt i miljøstrategien for Fondet ("**Miljøstrategien**"), og innehar derfor følgende miljøegenskaper som er fastsatt i denne:



- (i) Før investering skal Forvalter, i forbindelse med sin due diligence-prosess av en potensiell investering, og før inngåelse av kjøpekontrakt, engasjere rådgiver til å gjennomføre en bærekraftsrettet due diligence. Formålet med en slik bærekrafts-DD er å kartlegge investeringsobjektet fra et miljøperspektiv.
- (ii) Etter overtakelse av en investering skal rådgiver engasjeres for å grundigere kartlegge eiendommens bærekraftsdimensjoner.
- (iii) Som del av den løpende forvaltningen av investeringene skal Forvalter engasjere rådgiver til å følge opp miljørelaterte bærekraftskriterier (KPIer) fastsatt for investeringen, samt oppnåelse av målverdier for og rapportering på disse KPIene.

Bærekraftsindikatorer måler hvordan de miljøegenskapene eller de sosiale egenskapene som det finansielle produktet fremmer, oppnås.

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

Fondet innhar de miljøegenskapene som er fastsatt i Miljøstrategien. For å måle oppnåelsen av disse egenskapene, vil Forvalter måle andelen av investeringsanalyser og investeringer som gjøres i tråd med retningslinjene fastsatt i Miljøstrategien. Forvalter er forpliktet til å følge Miljøstrategien, og andelen skal derfor være 100%.

På grunnlag av kartleggingen av en investerings bærekraftsdimensjoner etter investering, utvikles konkrete målsetninger for eiendommens fremtidige prestasjon på de bærekrafts-KPlene fastsatt for eiendommen. Ettersom oppfølgingen av KPlene er en miljømessig egenskap Fondet fremmer gjennom etterlevelsen av Miljøstrategien, vil også prestasjonen på KPlene inngå i grunnlaget for å måle oppnåelsen av Fondets miljøegenskaper. De konkrete måltallene vil typisk kunne knytte seg til energieffektivitet vannforbruk og avfall, men vil avhenge av hvilke type KPler som fastsettes for den enkelte eiendommen.

- **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?**
N/A

- **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?** N/A.

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

— — — 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:

The 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.

De viktigste negative påvirkningene er de mest betydelige negative påvirkningene som investeringsbeslutninger har på bærekraftsfaktorer på området miljøspørsmål, sosiale spørsmål og personalspørsmål samt spørsmål knyttet til respekt for menneskerettigheter og bekjempelse av korrupsjon og bestikkelser.



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

☐ Ja _____

☒ Nei



Hvilken investeringsstrategi følger dette finansielle produktet?

Fondets investeringsstrategi er å investere hovedsakelig i kontoreiendommer med innslag av annen type næringseiendom som handel-, hotell, lager- og logistikkeiendom sentralt beliggende i tilknytning til Norges tre største byer (Oslo, Bergen og Trondheim). Fondet vil investere i tidsmessige bygg og eiendom av høy kvalitet med muligheter for verdiskapende tiltak som kan realiseres i løpet av eierperioden. Avkastningsmål for Fondet er å levere netto avkastning til investor på mellom 6-8% IRR etter skatt. Fondets investeringer vil gjøres i tråd med Miljøstrategien fastsatt for Fondet. Fondet investerer i direkte i fast eiendom eller i aksjer i selskaper som eier fast eiendom. Forvalter sikter på å gjøre investeringer hovedsakelig i størrelsesorden MNOK 200–500.

- **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?**

Miljøstrategien er et bindende element i investeringsstrategien for Fondet. Miljøstrategien pålegger Forvalter å i forbindelse med sin due diligence-prosess av en potensiell investering, og før inngåelse av kjøpekontrakt, engasjere rådgiver til å gjennomføre en bærekraftsrettet due diligence.

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

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

Fondet vil investere i eiendom gjennom eiendomsselskaper. Alle disse selskapene må følge god styringspraksis. Fondet vil hovedsakelig investere i selskapet uten ansatte, men vil vurdere selskapenes styringspraksis på områder som styringsstruktur og etterlevelse av skatteforpliktelser. Etterlevelse av skatteforpliktelser er blant flere kriterier som vurderes ved finansiell og juridisk due diligence gjennomført av rådgivere. Forvalter engasjerer før eventuell investeringsbeslutning tas.



Hvilken fordeling av eiendeler er planlagt for dette finansielle produktet?

Fondet vil investere i eiendom. 100 % av porteføljen vil benyttes for å oppnå de miljøegenskapene som det ovenfor er redegjort for at Fondet fremmer. Fondet forplikter seg ikke til å gjøre bærekraftige investeringer.

Investeringsstrategien
styrer investerings-
beslutninger basert på
faktorer som for
eksempel
investeringsmål og
risikotoleranse.

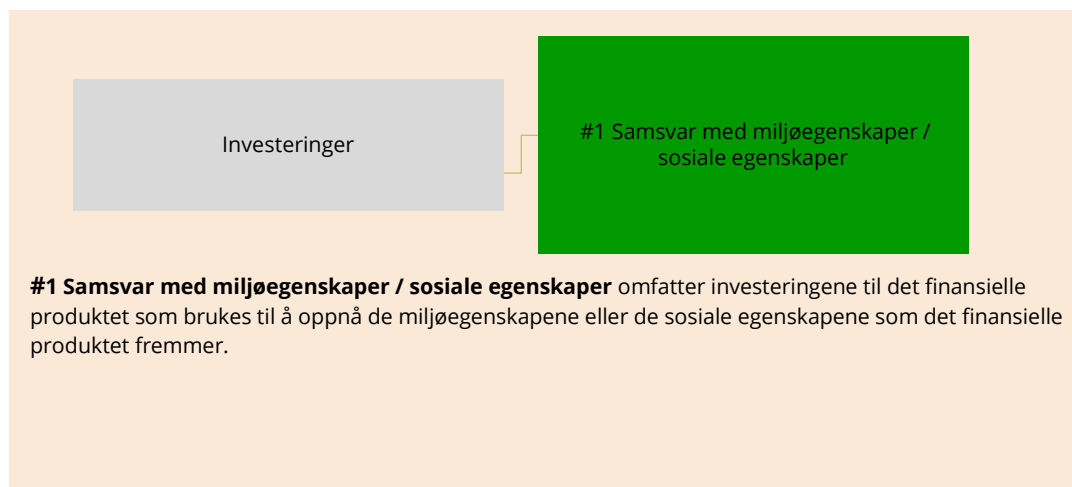
God styringspraksis
omfatter forsvarlige
forvaltningsstruktur
er, forholdet til de
ansatte, godtgjøring
til medarbeidere og
overholdelse av
skattereglene.

Fordeling av eiendeler
beskriver andelen av
investeringer i bestemte
eiendeler.

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

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.

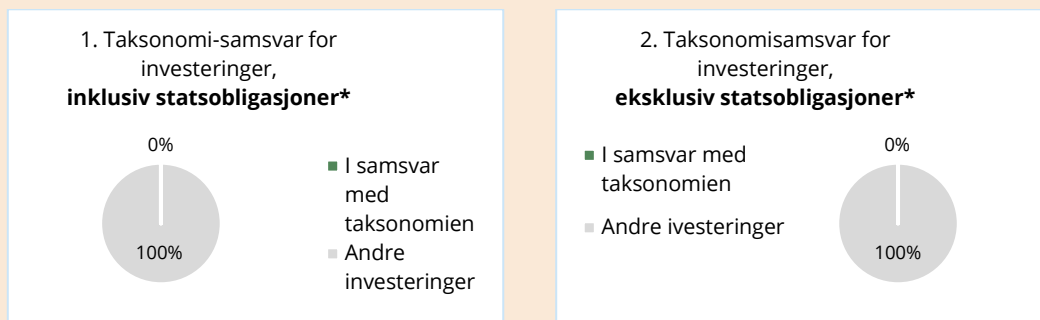


- **I hvilket minste omfang er bærekraftige investeringer med et miljømål i samsvar med EUs taksonomi?** 0 %. Fondet tilsikter ikke å gjøre bærekraftige investeringer som definert i SFDR art. 2 (17).

Muliggjørende aktiviteter gjør det direkte mulig for andre aktiviteter å bidra vesentlig til et miljømål.

Omstillingsaktiviteter er aktiviteter der lavutslippsalternativer nå ikke er tilgjengelige, og som blant annet har utslippsnivåer for klimagasser som tilsvarer de beste prestasjonene.

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 utgjør investeringer i omstillingsaktiviteter og muliggjørende aktiviteter?** 0 %.



- **Hvilken minsteandel utgjør bærekraftige investeringer med et miljømål som ikke er i samsvar med EUs taksonomi?** 0 %. Fondet tilsikter ikke å gjøre bærekraftige investeringer etter SFDR artikkel 2 (17).

bærekraftige investeringer med et miljømål som ikke tar hensyn til kriteriene for økonomiske aktiviteter som er miljømessig bærekraftige i samsvar med EUs taksonomi.



Hvilken minsteandel utgjør sosialt bærekraftige investeringer? 0 %. Fondet tilsikter ikke å gjøre bærekraftige investeringer etter SFDR artikkel 2 (17).



Hvilke investeringer er tatt med under "#2 Andre", hva er formålet med dem, og finnes det noen miljømessige eller samfunnsmessige minstegarantier? 0 %. Alle investeringer vil gjøres i henhold til Miljøstrategien beskrevet ovenfor, og dermed etter Forvalters syn fremme miljømessige egenskaper etter SFDR artikkel 8.



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

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? Nei.

- **Hvordan blir det sikret at referanseverdien løpende er i samsvar med hver av de miljøegenskapene eller de sosiale egenskapene som det finansielle produktet fremmer?** N/A.
- **Hvordan blir det sikret at investeringsstrategien løpende er i samsvar med indeksens metode?** N/A.
- **Hvordan avviker den utpekte indeksen fra en relevant bred markedsindeks?** N/A.
- **Hvor finnes metoden som brukes til å beregne den utpekte indeksen?** N/A.



Hvor finner jeg mer produktspesifikk informasjon på nettet?

Mer produktspesifikk informasjon finner du på dette nettstedet:

<https://mallings.no/tjenester/investering/Kapitalforvaltning>