

BÆREKRAFTSRELATERTE OPPLYSNINGER OM MALLING CORE PLUS 2024 IS

Versjon 1.0 – 06.08.2024

Malling & Co Investment Management AS ("**Forvalter**") er forvalter for det alternative investeringsfondet Malling Core Plus 2024 IS ("**Fondet**"). Forvalter vurderer det slik at Fondet er omfattet av artikkel 8 i forordning (EU) 2019/2088 om offentliggjøring av bærekraftsrelaterte opplysninger i sektoren for finansielle tjenester ("**SFDR**").

Forvalter plikter derfor etter SFDR artikkel 10 å publisere en seksjon på sin nettside med bærekraftsrelaterte opplysninger om Fondet. Kravet til innholdet i opplysningene er nærmere spesifisert i kommisjonsforordning (EU) 2022/1288 ("**SFDR RTSen**"). SFDR RTSen er ennå ikke inntatt i norsk rett, men Forvalter velger å følge norske tilsynsmyndigheters generelle oppfordring om å etterleve pliktene i dette regelverket allerede nå. Seksjonene nedenfor inneholder de opplysningene påkrevd etter SFDR artikkel 10 og tilhørende regler i SFDR RTSen.

Oppsummering

Fondet fremmer miljømessige egenskaper, men har ikke bærekraftig investering som sitt formål.

Fondet har som mål å ha en miljøeffektiv forvaltning av eiendom. Fondet skal derfor ha et bevisst og aktivt forhold til miljø og bærekraft ved investeringsbeslutninger og under forvaltning. Dette innebærer at Fondet skal ha klart definerte strategier og målsetninger relatert til miljø og bærekraft. Forvalter har derfor utarbeidet en miljøstrategi ("**Miljøstrategien**") for Fondet, som skal legge føringer for Fondets investeringsprosess og løpende forvaltning av Fondets investeringer. Miljøstrategien angir retningslinjer for tre ulike faser: (i) før investering, (ii) etter overtakelse av investeringen, og (iii) løpende forvaltning av investeringen. Disse fasene er nærmere beskrevet nedenfor.

Fondet vil investere i eiendom gjennom eiendomsselskaper, og alle disse selskapene må følge god styringspraksis. 100 % av porteføljen vil benyttes for å oppnå de miljøegenskapene Fondet fremmer.

Oppnåelsen av Fondets miljømessige egenskaper måles ved bruk av utvalgte bærekraftskriterier ("**KPIer**") knyttet til energiforbruk, vannforbruk og avfallhåndtering. Malling & Co Energi og Miljø AS ("**MCEM**") eller annen relevant tredjepart engasjert av Forvalter, bistår Forvalter med å kartlegge eiendommenes prestasjon på KPIene, både ved fastsettelse av nullpunkt og løpende måling av prestasjonen. For rene utviklingsprosjekter der eiendommen skal totalrehabiliteres vil en kartlegging av eiendommens bærekraftsdimensjoner ikke gjennomføres. Data brukt for å måle hver enkelt eiendoms prestasjon på bærekrafts-KPIene samles inn og behandles av MCEM eller annen tredjepart med relevant kompetanse. Dataen hentes inn fra historisk data om eiendommen og nye målinger av eiendommen. Det kan være mangler ved historisk data om eiendommen som måles, og det er ikke alltid slik data eksisterer. Målinger utført av tredjepart kan være påvirket av feilkilder eller på andre måter være upresise.

MCEM eller annen engasjert tredjepart vil i kartleggingsprosessen gjennomføre befarings- og dybdeintervju med driftspersonell eller annet teknisk personell med kjennskap til eiendommen, samt tilstandsvurdering der eiendomstypen gjør det aktuelt.

Forvalters løpende forvaltning av eiendommene vil baseres på blant annet handlingsplaner utarbeidet av MCEM eller annen engasjert tredjepart ut fra byggets livsløp, Eiendomshuset Malling & Cos egen versjon av Kyoto-pyramiden, og kost/nytte-analyser av aktuelle tiltak.

Intet bærekraftig investeringsmål

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

Miljømessige eller sosiale egenskaper ved det finansielle produktet

Fondet følger Miljøstrategien og innehar derfor følgende miljømessige egenskaper som er fastsatt i denne:

(i) Før investering – bærekraftsrettet due diligence og teknisk due diligence

Forvalter skal i forbindelse med sin due diligence-prosess av en potensiell investering, og før inngåelse av kjøpekontrakt og som grunnlag for investeringsbeslutning, gjennomføre en bærekraftsrettet due diligence og en teknisk due diligence. Formålet med en bærekrafts-DD er å kartlegge i hvilken grad eiendommen er utsatt for bærekraftsrisiko. Med bærekraftsrisiko menes en miljømessig, sosial eller styringsmessig hendelse eller omstendighet som dersom den oppstår, kan få en mulig eller faktisk negativ vesentlig innvirkning på investeringens verdi. I den tekniske due diligence-rapporten vil teknisk stand på eiendommen og dens tekniske anlegg kartlegges. Som en del av gjennomgang av teknisk DD vil det vurderes status på energiklasse og hvilke potensielle som foreligger for å forbedre energiklasse, som igjen vil ligge til grunn i målsetningen som legges for eiendommen etter overtakelse. Forvalter vil benytte seg av uavhengige tredjeparter til å utføre slike due diligence-rapporter.

(ii) Etter overtakelse – kartlegging og målsetting

Etter overtakelse av investeringen skal en uavhengig ekstern tredjepart engasjeres for grundigere kartlegging av eiendommens bærekraftdimensjoner, med fokus på klimaskall, eiendommens tekniske anlegg og energiforbruk, vannforbruk og avfallshåndtering.

På grunnlag av kartleggingen etableres et nullpunkt for eiendommen, og det etableres konkrete målsettinger for eiendommens fremtidige prestasjon basert på utvalgte bærekraftskriterier ("KPIer"). Det vil etableres et energioppfølgingssystem for å måle årlig forbruk og kunne optimalisere forbruk.

Malling vil i hovedsak benytte seg av Malling & Co Forvaltning AS sin ESG avdeling («MCF»), men vil også kunne benytte seg av annen eksternt tredjepart for dette formålet. Avtale med slik tredjepart skal godkjennes av styret i Hovedmannen, men det er formålstjenlig at det er samme aktør som lager bærekraftsstrategien som også følger opp kartlegging og målinger løpende

(iii) Løpende forvaltning – oppfølging og optimalisering

Som del av Forvalters løpende forvaltning av eiendommene, skal Malling engasjere rådgiver til å følge opp de fastsatte KPIer, virkemidlene som tas i bruk for å nå målverdiene for KPIer, samt årlig rapportering om oppnåelse av målverdiene på vegne av Fondet. Rådgiver vil i utgangspunktet være samme rådgiver som har kartlagt eiendommens bærekraftdimensjoner, ref pkt (ii), og årsrapporten gjøres tilgjengelig på Forvalters hjemmeside.

Investeringsstrategi

Investeringsstrategien brukt for å oppnå de miljømessige eller sosiale egenskapene Fondet fremmer

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

Retningslinjene for å vurdere god styringspraksis i porteføljeselskapene

Fondet investerer hovedsakelig i norsk eiendom gjennom norske eiendomsselskaper. Alle disse selskapene må følge god styringspraksis. Fondet vil hovedsakelig investere i selskaper uten ansatte, men vil vurdere selskapenes styringspraksis på områder som styringsstrukturer 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. Om det i due diligence-prosessen avdekkes at selskapet ikke overholder god styringspraksis, vil Forvalter enten avstå fra å investere i selskapet eller sørge for at det implementeres tiltak som medfører at selskapet overholder god styringspraksis fra og med investeringstidspunktet.

Fordeling av investeringer

Fondet vil investere hovedsakelig i kontoreiendom med innslag av annen type næringsseiendom som handel-, hotell-, lager- og logistikeiendom sentralt beliggende primært i Oslo, med mulighet for å investere i Bergen, Trondheim og Stavanger. Forvalter vil fokusere på tidsmessige bygg med ytterligere avkastningspotensiale fra utviklingsmuligheter, reforhandling og oppgradering. 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" som definert i SFDR artikkel 2 (17).

Overvåking av miljømessige eller sosiale egenskaper

De miljømessige egenskapene fremmet av Fondet er de føringene som legges for Fondet i Miljøstrategien. Oppnåelsen av disse egenskapene måles gjennom KPIene som fastsettes.

Fondets miljømessige egenskaper og indikatorene brukt for å måle oppnåelsen av disse egenskapene overvåkes ved at MCEM eller annen tredjepart engasjeres til å følge opp både eiendommenes prestasjon på KPIene gjennom jevnlig målinger og virkemidlene som tas i bruk for å nå målverdiene. I tillegg vil MCEM eller annen tredjepart bistå med årlig bærekraftsrapportering på vegne av Fondet.

Det ligger en intern kontrollmekanisme i at Forvalter årlig går gjennom rapporter mottatt fra MCEM eller annen tredjepart engasjert av Fondet. Forvalter har ikke etablert eksterne kontrollmekanismer for etterlevelsen av Miljøstrategien eller målingen av bærekraftsindikatorene, og planlegger foreløpig ikke å etablere dette.

Metodikk for måling av miljømessige eller sosiale egenskaper

Data brukt for å måle hver enkelt eiendoms prestasjon på bærekrafts-KPIene samles inn og behandles av MCEM eller annen tredjepart med relevant kompetanse.

Datakilder og behandling

Dataen analysert i målingen av hver enkelt eiendoms prestasjon på bærekrafts-KPIene, hentes inn fra historisk data om eiendommen og nye målinger av eiendommen. Disse opplysningene behandles av MCEM eller annen part engasjert til å bistå i prosessen med å måle prestasjonene eiendommene.

Om historisk data om eiendommen ikke er tilgjengelig, vil eiendommens miljøprestasjon estimeres på grunnlag av flere faktorer, blant annet eiendommens alder, konstruksjon og beliggenhet.

Begrensninger i metodikk og data

Det kan være mangler ved historisk data om eiendommen som måles, og det er ikke alltid slik data eksisterer. Målinger utført av tredjepart kan være påvirket av feilkilder eller på andre måter være upresise.

Due diligence og kartlegging

En uavhengig part med relevant erfaring utfører en bærekraftsrettet due diligence av eiendommer Fondet potensielt vil investere i.

MCEM eller annen engasjert tredjepart vil i kartleggingsprosessen gjennomføre befarings og ha dybdeintervju med driftspersonell eller annet teknisk personell med kjennskap til eiendommen samt foreta en tilstandsvurdering der dette vil være aktuelt i lys av typen eiendom. Tilstandsvurderingen består av en teknisk kartlegging av funksjoner som varme, kjøling, ventilasjon, romstyring og sentralt driftsanlegg. I tillegg hentes det inn tilgjengelig historiske data for å beregne eiendommens energibruk. MCEM vil også vurdere graden av fysisk bærekraftsrisiko eiendommen er eksponert for, særlig basert på byggets beliggenhet i forhold til en aktsomhetssone. Aktsomhetssonen er fastsatt av MCEM, og angir området som etter MCEMs vurdering er særlig utsatt for fysisk bærekraftsrisiko.

Innholdet i de bærekraftsrettede undersøkelsene vil kunne justeres og omfanget nedskaleres dersom det anses hensiktsmessig. Dette kan eksempelvis være aktuelt i tilfeller der objektet skal totalrehabiliteres eller rives.

Retningslinjer for samhandling

Forvalter har en aktiv holdning til bærekraftsfokusert løpende forvaltning av eiendommene Fondet er investert i.

Forvalters løpende forvaltning av eiendommene vil baseres på blant annet handlingsplaner utarbeidet av MCEM eller annen rådgiver engasjert av Forvalter, ut fra byggets livsløp hvordan eksisterende eiendommer kan styrke sin bærekraft, og kost/nytte-analyser av aktuelle tiltak. Etterlevelsen av handlingsplanene skal sikre målene i Miljøstrategien. Handlingsplanene skal utarbeides i forbindelse med den årlige budsjettprosessen.

Dato	Versjon	Endring
6. august 2024	1.0	Opprinnelig publisering

