

Oplysningsdokument (§62 dokument)

Dette dokument indeholder de oplysninger, som Formuepleje A/S (FT-ID 17104) ("Forvalteren") skal stille til rådighed for investorerne i Formuepleje Ejendomme Core A/S ("Fonden") efter § 62 i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v. ("FAIF-loven").

Dette dokument er ikke et tilbud om køb eller salg eller en opfordring til at gøre tilbud. Oplysningerne i dokumentet kan ikke betragtes som rådgivning om investerings- eller skattemæssige forhold, og investorer opfordres til at søge individuel rådgivning hos egne rådgivere.

Ethvert forhold omtalt i dette dokument, herunder investeringsstrategi og risikorammer, kan inden for lovgivningens og vedtægternes rammer ændres af Forvalteren. Forvalteren vil i forbindelse med eventuelle væsentlige ændringer af de oplysninger, som fremgår af dette oplysningsdokument, snarest muligt opdatere oplysningsdokumentet og stille det opdaterede oplysningsdokument til rådighed for investorerne i Fonden.

Nr.	Oplysningskrav	Information
1.	Fondens investeringsstrategi og investeringsmålsætninger	Fondens formål er at investere i, eje og drive ejendomme i Danmark, enten direkte eller via datterselskaber, med henblik på at opnå et markedskonformt afkast.
2.	Hvor en eventuel masterfond er etableret.	Fonden har ikke en masterfond.
3.	Hvis Fonden har en fund of funds-struktur, skal det oplyses, hvor de underliggende fonde er etableret.	Fonden har ikke en fund of funds-struktur.
4.	De typer af aktiver, som Fonden kan investere i.	Fonden kan, direkte eller indirekte via ejerskab af kapitalandele i datterselskaber, investere i fast ejendom beliggende i Danmark.
5.	Den eller de fremgangsmåder Fonden kan benytte, når den investerer, og de risici, der er forbundet hermed.	Fonden investerer i Ejendomme primært i Storkøbenhavn og sekundært i Århus enten direkte eller indirekte via Holding-/Ejendomsselskaber. Ejendomsporteføljen kan både omfatte Ejendomme i drift, der genererer et stabilt cash flow og Ejendomme, som opføres enten erhvervet som 'forward' handel eller som et egentlig udviklings- og byggeprojekt. I henhold til Fondens investeringskriterier kan 'forward' handler maksimalt udgøre 15% af de samlede ejendomsværdier, og udviklings- og byggeprojekter kan maksimalt udgøre 15% af ejendomsværdierne. En investering i Fonden er forbundet med en række risici. Nedenstående opregning af risici er ikke udtømmende, men beskriver en række væsentlige risici, der er forbundet med investering i Fonden. Forskellige begivenheder og hændelser beskrevet under risici kan indtræffe samtidig og være udløst af samme faktorer som f.eks. udvikling i samfundsøkonomien. Markedsrisici, herunder: - Illikviditet ved salg (fx enhedsstørrelse, transaktionstid, adgang til finansiering). - Risiko ved estimering af markedsleje forventninger (fremskrivning af markedslejevækst). - Risiko ved estimering af forrentningskrav (fremskrivning af ændringer i forrentningskrav).

		- Risiko ved beliggenhed, økonomisk, fysisk og funktionel værdiforringelse pga. strukturelle ændringer. - Risiko i forbindelse med lovændringer (fx planlægning/medviden om kontrakter, ændringer til finanspolitikken). - Risiko knyttet til finansieringsforhold f.eks. ændring i kurser, rente, bidragssatser Specifikke risici, herunder: - Manglende lejebetaling (aftalerisiko). - Manglende mulighed for genudlejning (tomgang). - En modparts manglende overholdelse af sine forpligtelser. - Ejerudgifter, administration og vedligeholdelse. - Forskellige lejestrukturer (lejeniveauer, lejeafbrydelser). - Værdien af Fondens porteføljeejendomme, som kan variere betydeligt over tid og udsving kan være større end markedet samlet set. Udsving kan skyldes lokale forhold, men kan også være udtryk for globale makroøkonomiske tendenser.
6.	Alle gældende investeringsbegrænsninger.	Fonden må alene investere indenfor sit formål, og i overensstemmelse med Fondens Investeringsstrategi, jf. kapitel 4 i Fondens 'Offering Memorandum' ("OM").
7.	De omstændigheder, hvorunder Fonden kan anvende gearing, herunder hvilke former for gearing og hvilke kilder til gearing Fonden kan benytte, eventuelle begrænsninger for brug af gearing samt alle risici forbundet med Fondens brug af gearing.	Fonden kan benytte gearing (fremmedkapital) som en del af Fondens investeringsstrategi så investeringer foretages med en kombination af egenkapital og lånefinansiering. Endvidere kan Fonden optage lån eller etablere kreditfaciliteter som en del af Fondens likviditetsstyring. Lån forventes optaget primært som danske realkreditlån eller realkreditlignende banklån, men der kan afviges fra dette i særlige tilfælde, eksempelvis når der laves projektudvikling, hvor der vil optages eksempelvis byggelån. Fonden vil endvidere have mulighed for at etablere driftskreditter, i det omfang det vurderes hensigtsmæssigt.
8.	Det maksimale niveau for gearing.	De underliggende ejendomsselskaber skal skaffe mest mulig fremmedkapital i DKK. Den rentebærende gæld skal være dansk realkredit, dog maksimeret til 2,33 gange egenkapitalen svarende til 70% 'loan to value'. Niveauet måles på porteføljeniveau på tidspunkt for lånehjemtagelse og kan følgelig variere fra ejendom til ejendom og over tid.
9.	Mulighederne for at genanvende Fondens aktiver og sikkerhed stillet af Fonden.	Fonden genanvender ikke aktiver i FAIF-lovens forstand. Fonden kan dog i investeringsperioden anvende provenu fra investeringer til at foretage yderligere investeringer. Fonden kan stille kapitaltilsagn og retten til at foretage kapitalkald fra investorerne som sikkerhed for lån eller kreditfaciliteter. Fonden kan stille dets aktiver som sikkerhed for lån eller kreditfaciliteter.
10.	De procedurer, hvorefter Fonden kan ændre sin investeringsstrategi eller investeringspolitik eller begge.	Investeringer skal foretages i overensstemmelse med Fondens formål og Fondens Investeringsstrategi. En ændring af investeringsstrategien for så vidt angår sektor og geografi (som er anført i tabellen under afsnit 4.1 i Offering Memoandum), skal vedtages på Fondens generalforsamling og godkendes af Forvalteren

11.	De vigtigste retlige konsekvenser af at indgå en aftale om at investere i Fonden. Herunder jurisdiktion og lovvalg og juridiske sikringsakter, der skal iagttages for at sikre fuldbyrdelse og anerkendelse i Danmark.	Investor tegner ikke kapitalandele i Fonden og bliver ikke kapitalejer i Fonden på tidspunktet for afgivelse af investeringstilsagn. Investor skal på anfordring fra Forvalteren med en frist på mindst 14 dage ved skriftlig meddelelse til investor (en "Kapitalkaldsmeddelelse") indbetale det i Kapitalkaldsmeddelelsen specificerede beløb op til investors ikke-kaldte Tilsagnsbeløb, hvorefter investor tegner kapitalandele i Fonden til den på tegningstidspunktet indre værdi pr. kapitalandel. Betaling af kapitalandele og registrering sker i VP Securities. Umiddelbart efter registrering af den indbetalte kapital bliver investor noteret i Fondens ejerbog som ejer af kapitalandelene. Kapitalandelene vil blive VP-registeret, og ejerbogen føres af VP Investor service. En investering i Fonden indebærer, at man bliver ejer af den forholdsmæssige andel af Fonden, som investeringen modsvarer. Fonden er et aktieselskab (A/S) og er derfor underlagt reglerne i selskabsloven. Fonden kvalificerer desuden som en alternativ investeringsfond i medfør af FAIF-loven. Investorerne hæftelse over for Fondens kreditorer er begrænset til den enkelte investors respektive indskud og den til enhver tid værende resthæftelse. Ønsker en investor at sælge sin(e) kapitalandel(e) i Fonden, kræver dette en godkendelse af bestyrelsen i Fonden. Investorerne deltager ikke i forvaltningen af Fondens aktiver og passiver. Investorerne kan ikke pålægge Fonden at foretage bestemte investeringsbeslutninger eller i øvrigt pålægge Fonden at træffe eller undlade at træffe beslutninger. Ingen investor i Fonden har ret til at kræve sine kapitalandele indløst. Investeringstilsagnet kan ved manglende indbetaling af Tilsagnsbeløbet tjene som grundlag for tvangsfuldbyrdelse for så vidt angår den til enhver tid ikke indbetalte del heraf, jf. retsplejelovens § 478, stk. 1, nr. 5. Som investor i Fonden er man underlagt vilkår i OM, Investeringstilsagn og Fondens vedtægter. Aftalerne er underlagt dansk ret (med undtagelse af de internationale privatretlige regler, hvis anvendelse måtte føre til et andet resultat).
12.	Fondens forvalter, depositar, revisor og alle andre leverandører af tjenesteydelser inklusive en beskrivelse af deres forpligtelser og investorens rettigheder i forhold til disse.	Fondens forvalter er Formuepleje A/S. Forvalteren er iht. FAIF-loven forpligtet til at udføre følgende opgaver på vegne af Fonden: - Porteføljepleje - Risikostyring - Likviditetsstyring - Værdiansættelse - Rapportering til Finanstilsynet og øvrige myndigheder andre obligatoriske opgaver i medfør af FAIF-loven

		Fondens depositar er Nordic Compliance Services A/S. Depositaren har til opgave at overvåge Fondens juridiske adkomst til aktiverne, overvåge investeringsgrænser og gearingslofter, herunder kontrollere Fondens betalingsstrømme og sikre, at disse bogføres korrekt på Fondens konti. Depositaren skal endvidere sikre, (i) at salg, udstedelse og tilbagekøb, sker i overensstemmelse med lovgivningen og Fondens vedtægter, (ii) at beregning af indre værdi og procedurerne herfor sker i overensstemmelse med gældende lovgivning og Fondens vedtægter, (iii) at modydelsen i forbindelse med transaktioner, som Fonden indgår, leveres til Fonden inden for sædvanlige tidsfrister, og (iv) at Fondens indtægter anvendes i overensstemmelse med gældende lovgivning og Fondens vedtægter. Fondens revisor er PwC. Revisorens opgave er at revidere Fondens årsregnskaber m.v. i henhold til gældende lovgivning.
13.	Hvordan forvalteren opfylder kravene i FAIF-lovens § 16, stk. 5.	Forvalteren har tegnet en erhvervsansvarsforsikring mod erstatningsansvar som følge af pligtforsømmelse, som er passende i forhold til de risici, den skal dække.
14.	Enhver forvaltningsopgave, som forvalteren har delegeret, jf. bilag 1, nr. 1 og 2 til FAIF-loven og enhver opgave, som depositaren har delegeret. Beskrivelserne skal angive, hvem der har fået overdraget en opgave, og en beskrivelse af eventuelle interessekonflikter, der kan opstå i forbindelse med delegationerne.	Forvalteren har ikke uddelegeret bilag 1, nr. 1 eller 2-opgaver. Depositaren har ikke uddelegeret nogle af dens opgaver
15.	De metoder og procedurer Fonden har fastlagt efter FAIF-lovens § 29, stk. 1, for værdi- og prisansættelse af Fondens aktiver og forpligtelser, herunder de metoder, der benyttes for værdiansættelse af aktiver og forpligtelser, der er svære at værdiansætte.	Opgørelse og værdiansættelse af Fondens aktiver sker i overensstemmelse med kapitel 6 i FAIF-loven samt afdeling 7 i forordning nr. 231/2013/EU og som nærmere fastsat i OM pkt. 10.2. For måling af finansielle aktiver og forpligtelser har Fonden valgt at tilvælge årsregnskabslovens § 37, stk. 5, som tillader benyttelse af IFRS 9 for alle finansielle instrumenter i virksomheden uden at skulle overgå til fuld IFRS regnskabsaflæggelse for øvrige dele af årsrapporten. Principperne er valgt for at opnå et mere retvisende billede af Fondens finansielle forpligtelser og dermed egenkapital og for at opnå en indre værdi af Fonden, der så vidt muligt afspejler Fondens dagsværdi samt for at opnå overensstemmelse med de øvrige finansielle rapporteringer til Fondens investorer og til Fondens interne styring og rapportering. Måling af investeringsejendomme Fondens investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens erhvervelsespris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, eventuelle ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme" og i balancen under materielle anlægsaktiver.

		Måling og opgørelse af dagsværdien af koncernens investeringsejendomme foretages for hver enkelt investeringsejendom. Dagsværdi fastlægges af ledelsen ved anvendelse af en anerkendt <i>Discounted cash flow</i> (DCF) værdiansættelsesmodel baseret på investeringsejendommens forventede fremtidige pengestrømme samt ved indhentelse af en ejendomsvurdering fra en ekstern RICS akkrediteret erhvervsmægler. Sammen med tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse sammen med DCF-beregningen og den eksterne ejendomsvurdering som grundlag for opgørelse dagsværdien af Fondens ejendommene. <u>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</u> Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles efter den indre værdis metode. Virksomheden har valgt at anse indre værdis metode som en konsolideringsmetode. Virksomheden har valgt at indregne transaktionsomkostninger i resultatopgørelsen. Ved første indregning måles kapitalandele i tilknyttede virksomheder til kostpris. Kostprisen allokere i overensstemmelse med overtagelsesmetoden. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse. Nettoopskrivning af kapitalandele overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. <u>Tilgodehavender</u> Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. <u>Selskabsskat</u> Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte aconto skatter. Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat måles på grundlag af gældende skatteregler og skattesatser, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. I forbindelse med virksomhedstransaktioner og ved betaling for dele af en virksomheds udskudte skatteforpligtelse vil et goodwilllement opgøres på overtagelsestidspunktet. På koncernregnskabsniveau indregnes posten som et immateriel anlægsaktiv eller alternativt under kapitalandele i dattervirksomhed. Goodwill måles ved første indregning til kostpris og værdiforringelsestest vil efterfølgende blive foretaget. <u>Gæld til kreditinstitutter</u>
--	--	---

		Fondens gæld til realkreditinstitutter og øvrige kreditinstitutter vedrørende investeringsejendomme indregnes ved lånoptagelsen, som normalt svarer til transaktionsprisen, og efterfølgende til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under ”Dagsværdiregulering af gældsforpligtelser”. Modtagne forudbetalinger fra lejere og andre gældsforpligtelser Modtagne forudbetalinger (deposita og forudbetalt husleje fra lejere) samt andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, som sædvanligvis svarer til nominel værdi. Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder Ved anvendelse af fondens regnskabspraksis er det nødvendigt, at ledelsen foretager en række skøn og vurderinger, samt opstiller forudsætninger vedrørende den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser, som ikke umiddelbart kan udledes fra andre kilder.
16.	Fondens styring af likviditetsrisici, herunder en beskrivelse af investorens ret til at blive indløst både under normale og under ekstraordinære omstændigheder, samt de aftaler der er indgået med investorer om indløsning.	Fonden er en open-end investeringsfond, hvor investorerne ikke har ret til at kræve sig indløst eller ret til at overdrage sine kapitalandele til Fonden i de første 10 år af Fondens levetid. Fondens likviditetsmekanisme i år 10 og hvert 3. år derefter kræver, at investorerne giver et varsel 30. april for dernæst at opnå indløsning 13 måneder efter. Dette giver Fonden mulighed for enten at rejse ny kapital eller frasælge ejendomme. De likviditetsstyringsværktøjer, som anvendes, er: 1. Udsættelse af tegning, tilbagekøb og indløsning. Fondens bestyrelse har en diskretionær ret til at suspendere Fondens likviditetsmekanisme midlertidigt. Dette kan eksempelvis være i situationer, der gør det uhensigtsmæssigt at sælge ejendomme pga. markedsusikkerhed. 2. Indløsningsgebyr, som tager højde for omkostningerne ved at likvidere, og som betales til fonden af andelshavere eller kapitalejere, og som sikrer, at andelshavere eller kapitalejere, der forbliver i fonden, ikke uretmæssigt stilles dårligere. Ovenstående mekanismer begrænser i sig selv Fondens likviditetsrisici som i høj grad derfor spejler likviditetsrisikoen i en closed-end fond. Likviditetsrisiko defineres derfor i denne kontekst som risikoen for, at Fonden ikke kan frasælge sine aktiver uden væsentligt tab tidsnok til, at der kan fremskaffes den fornødne likviditet til, at Fonden kan opfylde sine betalingsforpligtelser, efterhånden som de forfalder, og følgelig risikerer at blive taget under konkursbehandling.
17.	Alle gebyrer og omkostninger med angivelse af de maksimale beløb, som direkte eller	Der er ikke direkte gebyrer eller omkostninger, der skal afholdes af investorerne i Fonden, bortset fra i tilfælde af mistligholdelse. Fonden afholder alle omkostninger til Fondens løbende drift og investeringer ud af Fondens formue (og disse omkostninger afholdes

	indirekte afholdes af investorerne.	dermed indirekte af Fondens investorer), herunder etableringsomkostninger, ejendomsomkostninger og administrationsomkostninger (inkl. vederlag til depositar og Forvalteren). Forvalteren modtager et vederlag for sine ydelser til Fonden. Vederlaget består af: - Tegningshonorar (engangsbetaling) på 0% af tilsagnsbeløbet over 25 mio. kr., 0,5% af tilsagnsbeløb mellem 5,0 og 25 mio. kr. og 1,0 % af tilsagnsbeløbet under 5,0 mio. kr. (dog ingen tegningshonorarer i Seed perioden) - Forvaltnings- og Asset Management Honorar på 0,55% p.a. af summen af ejendomsværdierne i balancen pr. seneste kvartalsrapport - Udlejningshonorar på 75% af første måneds husleje - Resultathonorar på 15% over 5% IRR 'hard hurdle' målt år 5, år 10 og derefter hvert 3. år - Administrationshonorar på 0,15% p.a. af summen af ejendomsværdierne i balancen pr. seneste kvartalsrapport, såfremt Forvalter måtte vælge at 'in-source' ejendomsadministrationsydelserne
18.	Hvordan Forvalteren sikrer, at alle investorer behandles retfærdigt.	Retfærdig behandling af investorerne er en af grundstenene i Forvalterens virksomhedskultur. De investeringsprodukter, herunder Fonden, som Forvalteren udbyder, er skræddersyet til at imødekomme behovene hos det pågældende investorsegment. Investeringsprocessen er transparent på alle stadier, og investorerne modtager løbende relevant information vedrørende deres investering. Forvalterens investeringsprodukter har de karakteristika og lever op til de standarder, som er blevet stillet investorerne i udsigt, ligesom Forvalterens kunde- og supportservice er til rådighed inden for normale arbejdstider. Investorerne er ikke underlagt urimelige hindringer i forhold til videresalg eller realisering af deres investering. Såfremt en investor mod forventning måtte finde, at produktet eller Forvalterens service ikke lever op til den pågældendes forventninger, har Forvalteren etableret en lettilgængelig klagefunktion, som behandler alle indkomne klager e.l. med den fornødne hurtighed og omhu. OM indeholder herunder særskilt regulering med henblik på at sikre en retfærdig behandling af investorer, jf. pkt. 19 nedenfor.
19.	Hvis en eller flere investorer opnår fortrinsbehandling eller retten til fortrinsbehandling, skal fortrinsbehandlingen, typen af investorer, der kan opnå en sådan behandling, og, hvis det er relevant, den eller disses juridiske eller økonomiske tilknytning til Fonden beskrives.	Ingen investor i Fonden kan gives fortrinsbehandling i forhold til andre investorer, medmindre det klart fremgår af Fondens vedtægter eller fondsbestemmelser, at den pågældende investor har ret til en sådan fortrinsbehandling.
20.	Den seneste årsrapport.	Fondens seneste årsrapport gøres særskilt tilgængelig for investorerne forud for den seneste ordinære generalforsamling og efterfølgende

		offentliggjort via Erhvervsstyrelsens it-system. Tilsvarende vil gælde for Fondens øvrige fremtidige årsrapporter.
21.	Proceduren og betingelserne for udstedelse og salg af kapitalandele.	Fonden kan foretage kapitalforhøjelser, kapitalnedsættelser og køb af egne kapitalandele efter reglerne i selskabsloven.
22.	Fondens seneste indre værdi eller markedspris pr. andel.	Fonden er nystiftet.
23.	Fondens historiske resultater.	Fonden er nystiftet.
24.	Hvis Fonden benytter en prime broker, skal identiteten af prime brokern oplyses, og alle væsentlige aftaler med prime brokern skal beskrives inklusive en beskrivelse af, hvordan eventuelle interessekonflikter håndteres, og i givet fald den bestemmelse i aftalen med Fondens depositar, som vedrører mulighed for overførsel og genanvendelse af Fondens aktiver, samt en beskrivelse af enhver overførsel af ansvar til prime brokern.	Fonden benytter ikke en prime broker.
25.	Hvordan og hvornår oplysningerne omfattet af §§ 64 og 65 offentliggøres.	I henhold til FAIF-lovens §§ 64-65 skal Forvalteren regelmæssigt oplyse Fondens investorer om følgende: - Andelen i procent af aktiverne i Fonden, som på grund af deres illikvide natur er omfattet af særlige foranstaltninger. - Alle nye ordninger til styring af Fondens likviditet. - Fondens aktuelle risikoprofil og de risikostyringssystemer, som forvalteren benytter til at styre Fondens risici. - Enhver ændring af det maksimale gearingsniveau, som forvalteren kan benytte på vegne af Fonden, og enhver ret til at genanvende stillet sikkerhed eller anden garanti stillet i henhold til den aftale, der muliggør gearingen. - Det totale beløb, som Fonden er gearet med. De nævnte oplysninger vil årligt blive kommunikeret til investorerne i skriftlig form enten via årsrapporten eller i et særskilt dokument, der gøres tilgængelig senest samtidig med Fondens årsrapport.
26.	Eventuelle foranstaltninger, som depositaren har truffet med henblik på at frigøre sig helt eller delvist for ansvar.	Depositaren er i overensstemmelse med FAIF-lovens § 55 ansvarlig overfor Fonden eller dennes investorer for ethvert tab, som disse måtte lide som følge af depositarens uagtsomme eller forsætlige misligholdelse af sine forpligtelser efter FAIF-loven.

		Depositarens ansvar er i hvert enkelt tilfælde begrænset til DKK 10.000.000. Ansvarsbegrænsningen finder dog ikke anvendelse, hvis depositaren har handlet groft uforsvarligt eller forsætligt. Depositarens ansvar kan bortfalde helt eller delvist som følge af egen skyld hos Fonden eller Forvalteren. Depositaren er - uanset hvad - uden ansvar, såfremt der foreligger grov uagtsomhed, forsæt eller svig fra Fondens eller Forvalterens side. Såfremt tredjemand rejser krav mod depositaren for påståede tab, der påstås relateret til depositarens opgaver, er depositaren berettiget til at inddrage Fonden og/eller Forvalteren under sagen, herunder bl.a. med henblik på nedlæggelse af friholdelsespåstande m.v.
27.	Disclosureforordningen (SFDR) – opfyldelse af krav til aktiv stillingtagen til ESG-faktorer samt ensartede informationskrav med henblik på at styrke investorernes mulighed for at sammenligne forskellige finansielle produkter og styrke finansielle virksomheders tilgang til bæredygtighed.	Integration af bæredygtighedsrisici, jf. artikel 6 i SFDR-forordningen. Bæredygtighedsrisici – forhold relateret ESG-faktorer (miljø, sociale forhold og god ledelsespraksis) – kan påvirke investeringernes afkast er derfor en integreret del af i investeringsprocessen for AIF'en sammen med øvrige relevante risici i investeringsprocessen. Forvalter inddrager bæredygtighedsrisici i investeringsbeslutningerne, hvilket konkret betyder, at Forvalter i forbindelse med investering i en given ejendom forholder sig til, om der er nogen ESG-forhold, som vil kunne få negativ væsentlig indvirkning på værdien af investeringen i ejendommen. Konkret betyder det, at der vil være en analyse af, om der er bæredygtighedsfaktorer, som vil kunne påvirke værdien af ejendommen negativt. Det kan fx være i forhold til miljøforhold, hvor ejendomme ligger – herunder om der er forurenede jordforhold (olie eller kemikalieforhold). Det kan også være i forhold til risikoen for oversvømmelser ved fx skybrud eller hav/floder mm. Forvalter vil ved køb af ejendomme eller byggegrunde kun samarbejde med selskaber, som lever op til danske relevante og høje standarder og vilkår i ejendomsbranchen, og hvor samarbejdspartneren har procedurer for at undgå korruption og bestikkelse. Det vurderes derfor også, at sociale forhold og ledelsesrelaterede forhold umiddelbart ikke vil have størst betydning for integrationen af bæredygtighedsrisici i investeringsbeslutningerne. Fonden fremmer miljømæssige og/eller sociale karakteristika og omfattes af SFDR artikel 8. De specifikke miljømæssige og sociale egenskaber, der fremmes af strategien, sker ved at integrere ESG i investeringsprocessen. ESG-profilen for hver ejendom analyseres nøje i en ejendomsspecifik ESG due diligence som gennemføres i samarbejde med anerkendte rådgivningsfirmaer, og denne analyse skal både afdække mulige risikoelementer samt afdække ejendomme, der har gode muligheder for at positionere sig fordelagtigt i forhold til overgangen til et mere bæredygtigt samfund. Analysen fokuserer primært på ejendommenes energieffektivitet og en vurdering af klimatilpasningsrisici, men redegør også for eventuelle negative indvirkninger på bæredygtighedsfaktorer.

		Processen er overordnet set baseret på, at de enkelte ejendomme, som erhverves til fonden, har fastlagte initiativer til forbedring af energieffektivitet og klimatilpasning. Dette minimerer risikoen for at ejendommene ender i kategorien 'stranded assets'. Der arbejdes løbende på at sikre en social bæredygtig drift af ejendommene. Dette sker blandt andet ved at arbejde aktivt for en høj kundetilfredshed, hvilket sker ved løbende at sætte mål for og måle kundetilfredsheden. I forbindelse med den løbende drift af ejendommene revideres den ejendomsspecifikke forretningsplan årligt – her fastlægges nye initiativer og investeringer samt mål for de bæredygtighedsindikatorer som er angivet nedenfor. - Ejendommenes energiforbrug (og dermed også CO2-fodaftryk) opgøres årligt og der sættes mål for reduktion af dette. - Der gennemføres minimum en gang årligt en lejetilfredshedsmåling på ejendommene og antallet af tvister med lejere registreres. Der fastsættes mål for disse for at sikre en løbende forbedring af lejeroplevelsen i ejendommene. - Handleplaner for imødegåelse af klimarisici etableres ved køb af ejendomme og revideres hvert 3. år.
--	--	--