

Bilag II

Model for offentliggørelse af oplysninger om finansielle produkter, der skal gives forud for indgåelse af en aftale, jf. artikel 8, stk. 1, 2 og 2a, i forordning (EU) 2019/2088 og artikel 6, stk. 1, i forordning (EU) 2020/852

Ved "**bæredygtig investering**" forstås en investering i en økonomisk aktivitet, der bidrager til et miljømæssigt eller socialt mål, forudsat at investeringen ikke i væsentlig grad skader miljømæssige eller sociale mål, og at de virksomheder, der investeres i, følger god ledelsespraksis.

EU-klassificerings-systemet er et klassificerings-system, der er fastsat i forordning (EU) 2020/852, og som opstiller en liste over **miljømæssigt bæredygtige økonomiske aktiviteter**. I nævnte forordning er der ikke fastsat en liste over socialt bæredygtige økonomiske aktiviteter. Bæredygtige investeringer med et miljømål kan være i overensstemmelse med klassificerings-systemet eller ej.

Produktnavn: Formuepleje Ejendomme Core A/S

Identifikator for juridiske enheder (LEI-kode): 64883M1NP0I8JVA45913

Miljømæssige og/eller sociale karakteristika

Har dette finansielle produkt et bæredygtigt investeringsmål?

Ja

Nej

Det vil foretage et minimum af bæredygtige investeringer med et miljømål: _____%

i økonomiske aktiviteter, der kvalificerer som miljømæssigt bæredygtige i henhold til EU-klassificeringssystemet

i økonomiske aktiviteter, der ikke kvalificerer som miljømæssigt bæredygtige i henhold til EU-klassificeringssystemet

Det vil foretage et minimum af bæredygtige investeringer med et socialt mål: ____%

Det fremmer miljømæssige/sociale (M/S) karakteristika, og selv om det ikke har en bæredygtig investering som mål, har det en minimumsandel af bæredygtige investeringer på _____%

med et miljømål i økonomiske aktiviteter, der kvalificerer som miljømæssigt bæredygtige i henhold til EU-klassificeringssystemet

med et miljømål i økonomiske aktiviteter, der ikke kvalificerer som miljømæssigt bæredygtige i henhold til EU-klassificeringssystemet

med et socialt mål

Den fremmer M/S-karakteristika, men vil ikke foretage nogen bæredygtige investeringer



Bæredygtighedsindikatorer måler, hvordan de miljømæssige eller sociale karakteristika, der fremmes af dette finansielle produkt, opnås.

Hvilke miljømæssige og/eller sociale karakteristika fremmes af dette finansielle produkt?

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 fx energieffektive boligudlejnings-ejendomme.

Analysen fokuserer primært på ejendommens energieffektivitet og en vurdering af den bæredygtighedsrisiko som følger af temperaturstigninger og de afledte klimapåvirkninger og de nødvendige tiltag til at klimatilpasse, 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 lejer tilfredshed, hvilket sker ved løbende at sætte mål for og måle lejertilfredsheden.

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.

Hvilke bæredygtighedsindikatorer anvendes til at opnå de miljømæssige eller sociale karakteristika, der fremmes af det finansielle produkt?

Ejendommens energiforbrug (og dermed også CO₂-fodaftryk) opgøres årligt og der sættes mål for reduktion af dette.

Der gennemføres minimum en gang årligt en lejertilfredshedsmåling 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.

EU-klassificeringssystemet fastsætter et princip om ikke at gøre væsentlig skade, hvorved investeringer, der er i overensstemmelse med klassificeringssystemet, ikke i væsentlig grad bør skade målene i EU's klassificeringssystem, og der er specifikke EU-kriterier.

Princippet om ikke at gøre væsentlig skade gælder kun for de investeringer, der ligger til grund for det finansielle produkt, og som tager højde for EU-kriterierne for miljømæssigt bæredygtige økonomiske aktiviteter. De investeringer, der ligger til grund for den tilbageværende andel af dette finansielle produkt, tager ikke højde for EU-kriterierne for miljømæssigt bæredygtige økonomiske aktiviteter.

Andre bæredygtige investeringer må heller ikke i væsentlig grad skade miljømæssige eller sociale mål.



De vigtigste negative indvirkninger

er investeringsbeslutningernes betydeligste negative indvirkninger på bæredygtighedsfaktorer i forbindelse med miljømæssige, sociale og personalemæssige spørgsmål, respekt for menneskerettighederne, bekæmpelse af korrupsion og bekæmpelse af bestikkelse.

Tager dette finansielle produkt hensyn til de vigtigste negative indvirkninger på bæredygtighedsfaktorer?

Ja

Nej

Fonden tager hensyn til de vigtigste negative indvirkninger på bæredygtighedsfaktorer via processen beskrevet ovenfor, idet disse identificeres inden de enkelte ejendomme erhverves. Der investeres ikke i ejendomme, der er involveret i udvinding, oplagring, transport eller fremstilling af fossile brændstoffer og da fokus er på nyere boligudlejningsejendomme vil der ikke være ejendomme som er energiineffektive i porteføljen. Samlet set vurderes det med fondens investeringsstrategi, at risikoen for negative indvirkninger på bæredygtighedsfaktorer er lav.



Investeringsstrategien er retningsgivende for investeringsbeslutninger baseret på faktorer som f.eks. investeringsmål og risikotolerance.

Hvilken investeringsstrategi følger dette finansielle produkt?

Fonden er aktivt forvaltet og investerer i moderne boligudlejningsejendomme i Storkøbenhavn og Århus. Den overordnede målsætning er at opnå et konkurrencedygtigt afkast på 7,0% p.a. Det forventes at erhverve ejendomme som er opført indenfor de sidste 2 – 10 år, hvilket betyder at der overvejende vil være tale om ejendomme med energimærke A-C, såfremt det ikke er tilfældet, vil der i forbindelse med køb af ejendommen være redegjort for, hvorledes energimærket kan forbedres.

Beliggenheden af de enkelte ejendomme vil have stor indflydelse på bæredygtighedsrisici som følger af klimaforandringer. Derfor arbejdes der aktivt i købsprocessen af de enkelte ejendomme med en vurdering af disse risici herunder ved udarbejdelse af konkrete handleplaner for imødegåelse af klimatilpasningsrisici.

- **Hvad er de bindende elementer i den investeringsstrategi, der anvendes til at udvælge investeringer med henblik på at opnå de miljømæssige eller sociale karakteristika, der fremmes af dette finansielle produkt?**

Der erhverves kun ejendomme med energimærke A-C eller ejendomme med mulighed for at opnå dette niveau ved initiativer og investeringer indeholdt i forretningsplanen. Der skal udarbejdes handleplaner for imødegåelse af klimatilpasningsrisici ved køb af ejendomme. Disse revideres hvert 3. år.

- **Hvad er den minimumssats, der er givet tilsagn om, med henblik at reducere omfanget af de investeringer, der blev overvejet forud for anvendelsen af inve-**

God ledelsespraksis omfatter solide ledelsesstrukturer, arbejdstagerforhold, aflønning af perso-

steringsstrategien? Der er ikke givet tilsagn om noget minimumssats.

- **Hvad er politikken for vurdering af god ledelsespraksis i de investeringsmodtagende virksomheder?** Fonden investerer direkte i ejendomme, og der er indgået en forvaltaftale som medfører at ledelsen i ejendomsselskaberne udføres direkte af forvalter. Forvalter er en del af Formuepleje koncernen og er underlagt Formueplejes generelle retningslinjer for governance. Herved sikres at ledelsen i ejendomsselskaberne til en hver tid opfylder kravene til god ledelse. Fondens er etableret med en ekstern bestyrelse....



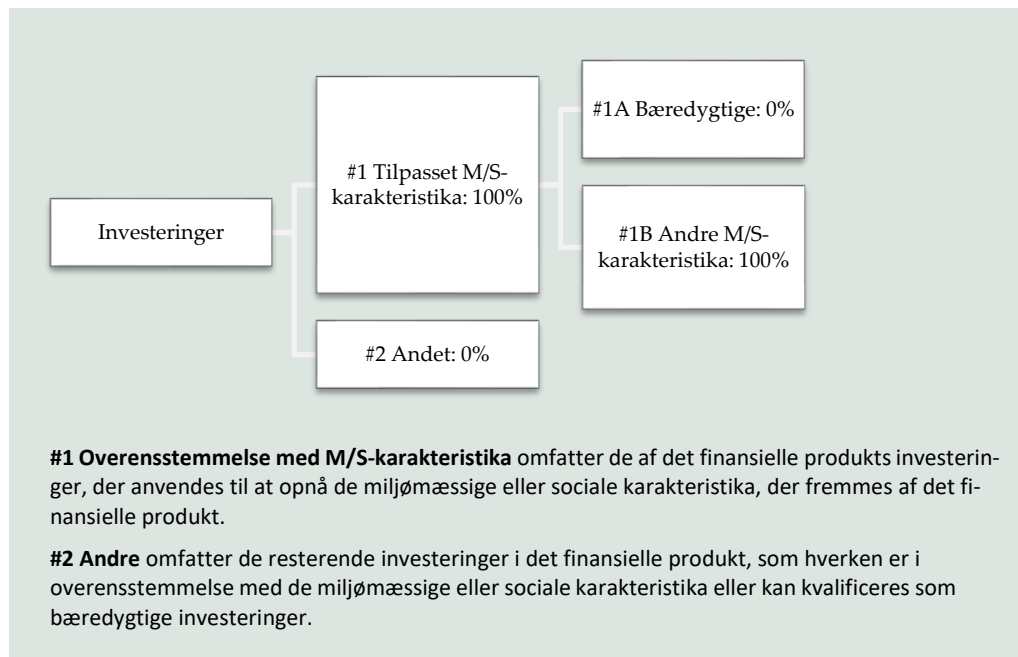
Aktivallokering
beskriver andelen af
investeringer i
specifikke aktiver.

Hvad er den planlagte aktivallokering for dette finansielle produkt?

Fonden investerer i danske boligejendomme som beskrevet tidligere. 100% af investeringerne vil opfylde de miljømæssige og sociale karakteristika, der fremmes af fonden. Der gives ikke tilsagn om en minimumsandel i bæredygtige investeringer.

Aktiviteter, der er i overensstemmelse med klassificeringssystemet, udtrykkes som en andel af:

- **omsætning**, der afspejler andelen af indtægter fra de investeringsmodtagende virksomheders grønne aktiviteter
- **kapitaludgifter** (CapEx), der viser de grønne investeringer foretaget af investeringsmodtagende virksomheder, f.eks. med henblik på en omstilling til en grøn økonomi.
- **driftsudgifter** (OpEx), der afspejler de investeringsmodtagende virksomheders grønne operationelle aktiviteter.



- **Hvordan er anvendelsen af derivater med til at opnå de miljømæssige eller sociale karakteristika, der fremmes af det finansielle produkt?** Fonden investerer ikke i derivater, men anvender fremmedfinansiering/gearing, hvor renteswaps og/eller rentecaps kan anvendes til at sikre at rammerne for afdækning af renterisiko overholdes.



Mulighedsskabende aktiviteter gør det direkte muligt for andre aktiviteter at yde et væsentligt bidrag til et miljømål.

Omstillingsaktiviteter er aktiviteter, for hvilke der endnu ikke findes kulstof-fattige alternativer, og som bl.a. har drivhusgasemissionsniveauer, der svarer til de bedste resultater.

I hvilket minimumsomfang er bæredygtige investeringer med et miljømål i overensstemmelse med EU-klassificeringssystemet? Der vil som udgangspunkt ikke være bæredygtige investeringer med et miljømål i overensstemmelse med EU-klassificeringssystemet. Minimumsandelen er derfor 0%. Den faktiske andel af miljømæssigt bæredygtige økonomiske aktiviteter i fonden, hvis nogen, rapporteres i fondens årsrapport.

- **Medfører det finansielle produkt investeringer i aktiviteter relateret til fossilgas og/eller atomenergi i overensstemmelse med EU-klassificeringssystemet?**

Ja,

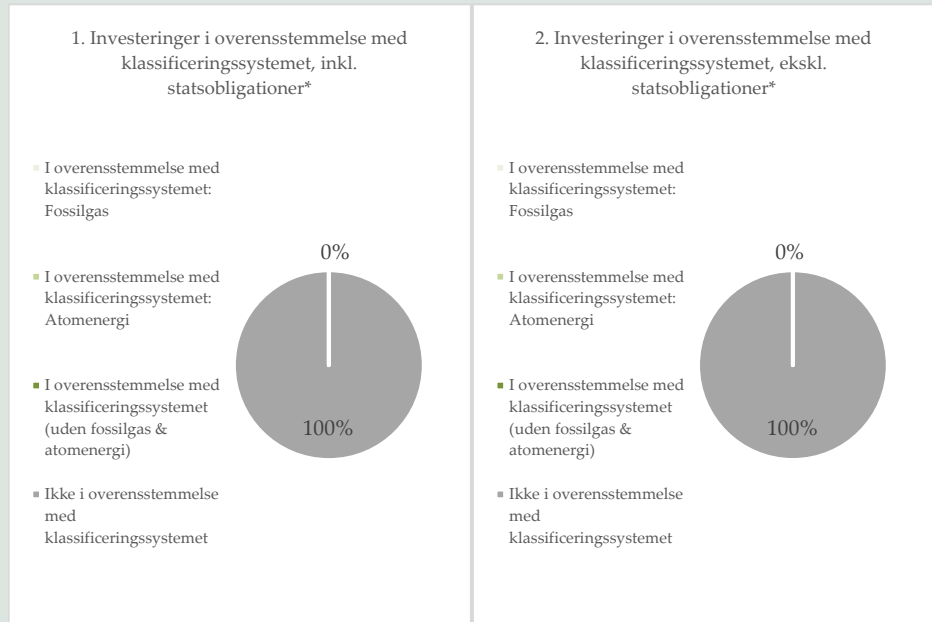
Inden for fossil gas

inden for atomkraft

¹ Fossilgas- og/eller atomrelaterede aktiviteter vil kun være i overensstemmelse med EU-klassificeringssystemet, hvis de bidrager til at begrænse klimaændringer ("modvirkning af klimaændringer") og ikke i væsentlig grad skader noget EU-klassificeringsmål — se forklarende note i venstre margen. Kriterierne i deres helhed for økonomiske aktiviteter inden for fossilgas og atomenergi, der er i overensstemmelse med EU-klassificeringssystemet, er fastsat i Kommissionens delegerede forordning (EU) 2022/1214.

☒ Nej

De to diagrammer nedenfor viser med grønt minimumsprocentdelen af investeringer, der er i overensstemmelse med EU-klassificeringssystemet. Da der ikke findes nogen hensigtsmæssig metode til at bestemme overensstemmelsen med klassificeringssystemet for statsobligationer*, viser det første diagram overensstemmelsen med klassificeringssystemet i forhold til alle det finansielle produkts investeringer, inkl. statsobligationer, mens det andet diagram kun viser overensstemmelsen med klassificeringssystemet i forbindelse med det finansielle produkts investeringer, ekskl. statsobligationer.



*Med henblik på disse diagrammer omfatter "statsobligationer" alle statsengagementer

- **Hvad er minimumsandelen af investeringer i omstillingsaktiviteter og mulighedsskabende aktiviteter?** Idet fonden ikke giver tilsagn om at foretage investeringer i overensstemmelse med EU-klassificeringssystemet, er minimumsandelen af investeringer i omstillingsaktiviteter 0%. Minimumsandelen for investeringer i mulighedsskabende aktiviteter er tilsvarende 0%.



Reference benchmarks er indekser til måling af, om det finansielle produkt opnår de miljømæssige eller sociale karakteristika, som det fremmer.

Er der angivet et specifikt indeks som referencebenchmark for at fastslå, om det finansielle produkt er i overensstemmelse med de miljømæssige og/eller sociale karakteristika, som det fremmer? Fondens anvender ikke specifikt indeks eller reference benchmark for at fastslå, om fonden er i overensstemmelse med de miljømæssige og/eller sociale karakteristika, som fonden fremmer.



Hvor kan jeg finde flere produktspecifikke oplysninger online?

Der findes flere produktspecifikke oplysninger på webstedet:

<https://formuepleje.dk/ejendomme/ejendomsfonde>