

VEDLEGG IV

Mal for periodiske opplysninger 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 2024 IS**

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 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.



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

Miljøegenskaper og/eller sosiale egenskaper

Hadde dette finansielle produktet et bærekraftig investeringsmål? *[kryss av og fyll ut dersom det er relevant; prosenttallet representerer minsteforpliktelsen til bærekraftige investeringer]*



Ja



Det foretok **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 foretok **bærekraftige investeringer med et sosialt mål**: _____%



Nei



Det fremmet **miljøegenskaper / sosiale egenskaper**, og selv om det ikke hadde bærekraftig investering som mål, hadde det 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 fremmet miljøegenskaper / sosiale egenskaper, men foretok ingen **bærekraftige investeringer**

I hvilken grad ble de miljøegenskapene og/eller de sosiale egenskapene som dette finansielle produktet fremmer, oppfylt?

Fondets investeringer har i 2025 fremmet miljøegenskapene i tråd med fastsatt miljøstrategi, som omfatter miljømål (E), sosiale mål (S) og selskapsstyring (G). ESG-strategien angir retningslinjer for tre ulike faser som Forvalter skal følge i sin forvaltning av Fondet: (i) før investering, (ii) etter overtakelse av investeringen, og (iii) løpende forvaltning av investeringen. I hver fase skal Forvalter gjennomføre konkrete tiltak som bidrar til å oppnå ambisjonene for Fondet.

ESG-strategien har fokus på følgende miljømessige egenskaper:

- Gjennomføre bærekrafts-due diligence (DD) før inngåelse av kjøpekontrakt for alle potensielle eiendomsinvesteringer

- Redusert utslipp av klimagasser gjennom redusert energibruk og økt andel fornybar energi i eiendomsporteføljen
- Redusere vannforbruk gjennom aktiv overvåkning av lekkasjer og økende bruk av vannbesparende utstyr
- Å tenke ressurseffektivitet og fokusere på materialkretsløp med mål om økt andel sortering av avfall
- Å unngå spredning av miljøgifter gjennom krav til innkjøp og øke bruk av naturlige kuldemedier
- Klimarisikovurderinger (fysisk og overgangsrisiko) for samtlige eiendommer i strategiperioden
- Forbedring av eiendommenes energikarakter og miljøsertifisere (BREEAM) eiendomsmassen

Resultatet av arbeidet presenteres i årlige rapporter.

● **Hvilket resultat hadde bærekraftsindikatorene?**

2025 er første rapporteringsår for Fondet, og porteføljen består av fem eiendommer. Ettersom det ikke foreligger historisk sammenligningsgrunnlag, er referanseåret satt likt rapporteringsåret. Resultatene for 2025 gir derfor et første referansepunkt for videre oppfølging, og endring mot referanseår vises som 0 % for alle indikatorer.

	Resultat 2025	Endring vs referanseår ¹	Årlig mål ²
Klimagassutslipp:	2,3 kgCO ₂ e/m ²	0 %	↓ 2 %
Energiforbruk:	172 kWh/m ²	0 %	↓ 2 %
Vannforbruk:	0,27 m ³ /m ²	0 %	↓ 1 %
Sorteringsgrad avfall:	54 %		≥ 65 %

¹ Ingen endring fra referanseår til 2025 ettersom dette er første rapporteringsår for porteføljen. Referanseåret er derfor satt likt som rapporteringsåret.

² Målene er fastsatt per eiendom og presenteres senere i rapporten. I denne oversikten vises samlet mål og måloppnåelse for porteføljen som en helhet.

Spesifikt klimagassutslipp for porteføljen er 2,3 kgCO₂e/m², godt innenfor SBTi-grenseverdien på 2,7 kgCO₂e/m². Parkveien 61 er den eneste eiendommen med utslipp over dette målet, med 2,8 kgCO₂e/m², grunnet relativt høyt energiforbruk og lav fjernvarmeandel.

Spesifikt energiforbruk for porteføljen er 172 kWh/m². Årlig mål er -2 % per eiendom fra referanseår.

Spesifikt vannforbruk er 0,27 m³/m², og varierer mellom 0,24 og 0,32 m³/m² for de aktive byggene. Årlig mål er -1 % per eiendom fra referanseår.

Gjennomsnittlig sorteringsgrad for porteføljen er 54 %, under målet om minimum 65 % innen 2030. Pilestredet 35 trekker snittet ned med kun 14 % sorteringsgrad. Forbedring av avfallshåndteringen i Pilestredet 35 er et prioritert område fremover.

Akersgata 51 ble sertifisert etter BREEAM-NOR In-Use på nivå Very Good. Sertifisering av de øvrige byggene etter BREEAM-NOR In-Use er planlagt gjennomført i løpet av 2026. Den verdivektede gjennomsnittlige energikarakteren er 3,3, tilsvarende svak C.

Investor har forpliktet seg til Science Based Targets initiative (SBTi). Porteføljens utslippsintensitet på 2,3 kgCO₂e/m² er innenfor grenseverdien på 2,7 kgCO₂e/m². Per 2025 oppfyller 25 % av porteføljen (verdivektet) kriteriene for energimerke B eller bedre. Målet er å nå 48 % innen 2030 og 95 % innen 2040.

Det ble kjøpt tre eiendommer i 2025 – Akersgata 51, Parkveien 61 og Pilestredet 35 – og det ble gjennomført bærekrafts-due diligence i forbindelse med samtlige ervervelser, i tråd med fondets ESG-strategi. Ingen eiendommer ble solgt i 2025.

Det ble ikke gjennomført leietakerundersøkelse i 2025. Ettersom porteføljen er ny, har første fase vært brukt til å bli bedre kjent med eiendommene og leieforholdene. Første måling planlegges gjennomført i 2026, og vil danne grunnlag for oppfølging av målet om over 70 % leietakertilfredshet.

● ... og sammenlignet med tidligere perioder?

Tabellen nedenfor viser resultatene fra 2025. Ettersom dette er første rapporteringsperiode, vises ingen endring fra basisår for noen av indikatorene. Resultatene for 2025 danner grunnlaget for fremtidig måloppfølging, og det vil først være mulig å måle faktisk utvikling fra og med rapporteringsåret 2026.

	Enhet	Basisår	2025	Endring vs Basisår ²
Overordnet informasjon				
Antall bygg	Stk	5	5	
Antall «aktive bygg» ¹	Stk	4	4	
Oppvarmet areal	m ²	61 782	61 782	
Oppvarmet areal «aktive bygg» ¹	m ²	53 564	53 564	
Miljøsertifisering				
BREEAM-NOR	Stk	2	2	
BREEAM In-Use del 1	Stk	1	1	
Bygg med energikarakter ≥ C	Stk	3	3	
Klimagassutslipp				
Totalt klimagassutslipp	tCO ₂ e	126,6	126,6	0 %
Utslipp, Scope 1	tCO ₂ e	0,0	0,0	0 %
Utslipp, Scope 2	tCO ₂ e	3,2	3,2	0 %
Utslipp, Scope 2, markedsbasert	tCO ₂ e	1,5	1,5	0 %
Utslipp, Scope 3	tCO ₂ e	123,4	123,4	0 %
Spesifikt utslipp	kgCO ₂ e/m ²	2,3	2,3	0 %
Energi				
Energiforbruk	MWh	9 208	9 208	0 %
Spesifikt energiforbruk	kWh/m ²	172	172	0 %
Strømforsbruk	MWh	5 987	5 987	0 %
Fjernvarmeforbruk	MWh	3 221	3 221	0 %
Solcelleproduksjon	MWh	19	19	0 %
Antall graddager, vektet	h	3 217	3 217	0 %
Vann				
Vannforbruk	m ³	14 589	14 589	0 %
Spesifikt vannforbruk	m ³ /m ²	0,27	0,27	0 %
Avfall				
Sorteringsgrad avfall, vektet	%	54 %	54 %	0 %
Avfallsmengde	kg	156 370	156 370	0 %
Spesifikk avfallsmengde	kg/m ²	2,92	2,92	0 %

¹ Aktive bygg - bygg med normal drift hele året og som ikke er kjøpt eller solgt inneværende år. Nøkkeltall per m² er beregnet for aktive bygg.

² Det er ingen endring fra basisår til 2025 ettersom dette er første rapporteringsår for porteføljen. Basisåret er derfor satt likt som rapporteringsåret.

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

- **Hvilke var målene for de bærekraftige investeringene som det finansielle produktet delvis foretok, og hvordan bidro den bærekraftige investeringen til slike mål?**

N/A. Fondet har ikke hatt som mål å gjøre bærekraftige investeringer.

- **På hvilken måte forårsaket ikke de bærekraftige investeringene som det finansielle produktet delvis foretok, noen betydelig skade for noen av de miljømessig eller sosialt bærekraftige investeringsmålene?**

N/A. Fondet har ikke hatt som mål å gjøre bærekraftige investeringer.

- **Hvordan ble det tatt hensyn til indikatorene for negative påvirkninger på bærekraftsfaktorer?**

N/A. Fondet har ikke hatt som mål å gjøre bærekraftige investeringer.

- **Var bærekraftige investeringer i samsvar med OECDs retningslinjer for flernasjonale selskaper og FNs veiledende prinsipper for næringsliv og menneskerettigheter? Nærmere opplysninger:**

N/A. Fondet har ikke hatt som mål å gjøre bærekraftige investeringer.

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.



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

Det finansielle produktet tok ikke hensyn til de viktigste negative påvirkningene på bærekraftsfaktorer (PAI) i henhold til SFDR-regelverket.

For øvrig fremmet produktet miljøegenskaper gjennom fondets miljøstrategi, herunder fokus på reduksjon av klimaavtrykk, energieffektivitet, ressursbruk og bærekraftsrettet due diligence ved nyervervelser. Fondet benyttet indikatorer som energiforbruk, vannforbruk, avfallshåndtering og BREEAM-sertifisering som del av oppfølgingen av miljøegenskapene.



Hvilke investeringer var de viktigste for dette finansielle produktet?

Fondets investeringsstrategi er å investere i Eiendom i Norge. Listen nedenfor viser Fondet sine investeringer pr. 31.12.2025.

Største investeringer	Sektor	% av verdi	Land
Grenseveien 78	Kontor	100%	Norge
Grenseveien 82	Kontor	100%	Norge
Akersgata 51	Kontor	100%	Norge
Parkveien 61	Kontor	100%	Norge
Pilestredet 35	Undervisning	100%	Norge

Listen omfatter de investeringene som utgjør den største andelen av investeringene til det finansielle produktet i referanseperioden, og som er følgende

2025

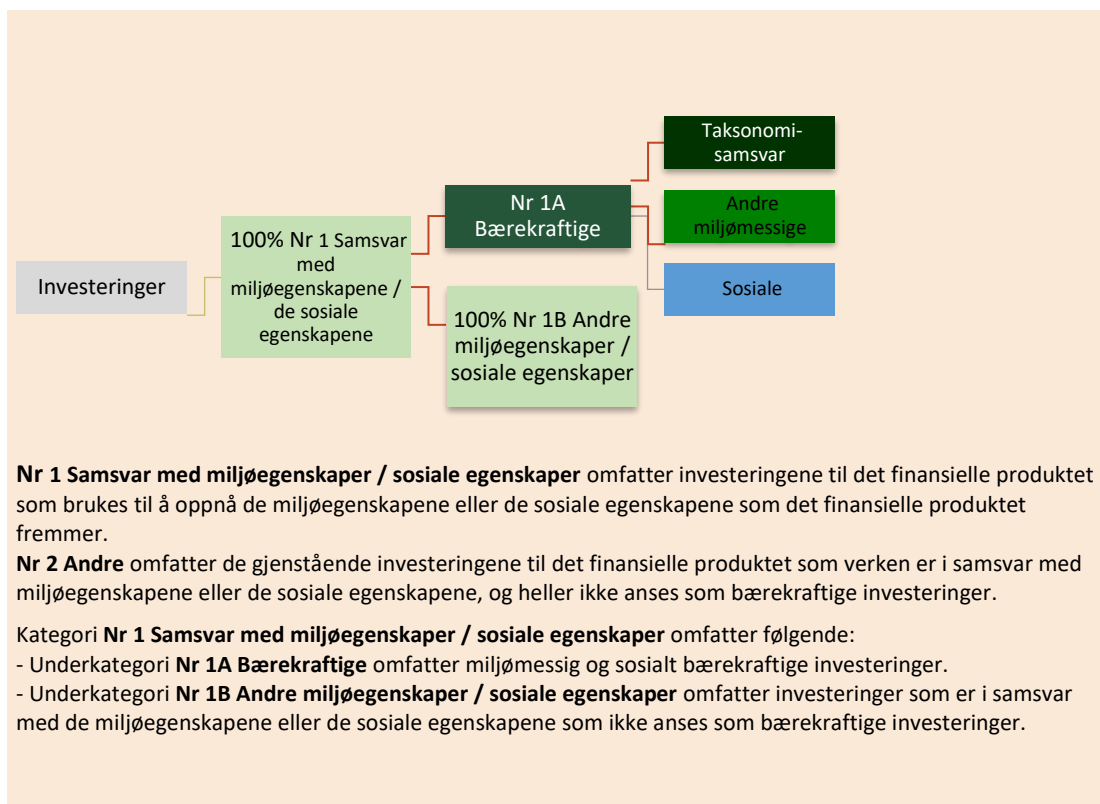


Hvor stor var andelen av bærekraftsrelaterte investeringer?

0 %. Fondet tilsikter ikke å gjøre bærekraftige investeringer.

● **Hvordan var fordelingen av eiendeler?**

Fondets investeringer var 100 % eiendomsrelaterte. Hele porteføljen ble forvaltet i tråd med fondets ESG-strategi med sikte på å fremme de miljøegenskapene som er beskrevet ovenfor. Fondet forpliktet seg ikke til å foreta bærekraftige investeringer.



I hvilke økonomiske sektorer ble investeringene foretatt?

Alle investeringer ble foretatt innenfor Eiendom.



I hvilken grad var bærekraftige investeringer med et miljømål i samsvar med EUs taksonomi?

Fondet har ikke gjennomført noen bærekraftige investeringer i samsvar med EU taksonomien i rapporteringsperioden.

Investerte det finansielle produktet fossilgassaktiviteter og/eller kjerneenergi relaterte aktiviteter som var i samsvar med EUs taksonomi'?

☐

Ja: *[spesifiser nedenfor og angi nærmere opplysninger i grafene i boksen]*

☐

I fossilgass

☐

I kjerneenergi

☒

Nei

[sett inn merknad bare for finansielle produkter nevnt i artikkel 6 første ledd i forordning (EU) 2020/852]

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

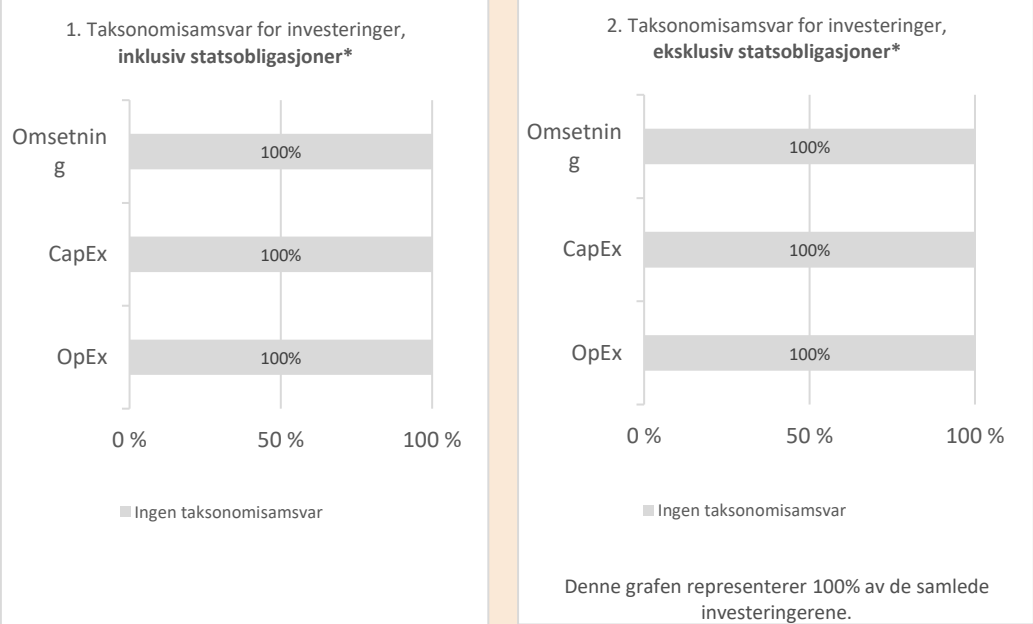
- **investeringsutgifter** (CapEx) som viser grønne investeringer foretatt av foretak som det er investert i, for eksempel i forbindelse med omstillingen til en grønn økonomi

- **driftsutgifter** (OpEx) som gjenspeiler grønn driftsvirksomhet i foretak som det

[sett inn merknad for de finansielle produktene nevnt i artikkel 6 første ledd i forordning (EU) 2020/852 som investerer i miljømessige økonomiske aktiviteter som ikke er miljømessig]

er bærekraftige investeringer med et miljømål som ikke tar hensyn til kriteriene for miljømessig bærekraftige økonomiske aktiviteter i henhold til forordning (EU) 2020/852.

Diagrammene nedenfor viser med grønt prosentdelen av investeringer som var i samsvar med EUs taksonomi. Ettersom det ikke finnes noen hensiktsmessig metode for å fastsette taksonomisamsvaret for statsobligasjoner*, viser det første diagrammet taksonomisamsvaret for alle investeringene til det finansielle produktet inklusiv statsobligasjoner, mens det andre diagrammet viser taksonomisamsvaret bare for investeringene til det finansielle produktet eksklusiv statsobligasjoner.



* I disse diagrammene omfatter «statsobligasjoner» alle eksponeringer mot stater

● **Hvor stor var andelen av investeringer i omstillingsaktiviteter og muliggjørende aktiviteter?**

Andelen investeringer i omstillingsaktiviteter og muliggjørende aktiviteter var 0 %.

● **Hvordan var prosentdelen av investeringer som var i samsvar med EUs taksonomi, sammenlignet med tidligere referanseperioder?**

0 %. Fondet har ikke gjennomført noen bærekraftige investeringer i samsvar med EU taksonomien i rapporteringsperioden.



Hvor stor var andelen av bærekraftige investeringer med et miljømål som ikke var i samsvar med EUs taksonomi?

0 %. Fondet tilsikter ikke å gjøre bærekraftige investeringer.



Hvor stor var andelen av sosialt bærekraftige investeringer

0 %. Fondet tilsikter ikke å gjøre sosialt bærekraftige investeringer.



Hvilke investeringer ble tatt med under "Andre", hva var formålet med dem, og fantes det noen miljømessige eller samfunnsmessige minstegarantier?

0 %. Alle investeringer ble gjort i henhold til fondets ESG-strategi og fremmet etter forvalters syn miljømessige egenskaper etter SFDR artikkel 8.



Hvilke tiltak er truffet for å oppfylle miljøegenskapene og/eller de sosiale egenskapene i referanseperioden?

I referanseperioden ble det gjennomført flere tiltak for å oppfylle fondets miljøegenskaper:

- Det ble gjennomført teknisk kartlegging og energikartlegging av byggene i porteføljen. Som del av kartleggingen ble driftsrutiner og driftstider for tekniske anlegg gjennomgått. Arbeidet gir et dokumentert grunnlag for å identifisere og prioritere fremtidige tiltak med klimamessig og økonomisk effekt.
- Det ble gjennomført bærekrafts-due diligence i forbindelse med kjøp av Akersgata 51, Parkveien 61 og Pilestredet 35, i tråd med fondets ESG-strategi. Vurderingene omfattet samsvar med ESG-mål og EUs taksonomi, energimerke og forbedringspotensial, klimagassutslipp og ressursbruk, samt fysisk og overgangsrelatert klimarisiko.
- Arbeidet med klimarisikovurderinger (fysisk og overgangsrisiko) for samtlige eiendommer i porteføljen er igangsatt.
- Det er gjennomført kartlegging av biologisk mangfold i porteføljen, som danner grunnlag for vurdering av tiltak som ivaretar naturverdier og styrker biologisk mangfold.
- Ved tekniske oppgraderinger og utskiftninger ble det valgt mer energieffektive løsninger iht strategien, eks oppgradering av SD-anlegg og etablering av VAV-spjeld i Pilestredet 35.
- Det ble også igangsatt tiltak knyttet til avfallshåndtering og økt sorteringsgrad i Pilestredet 35.

Sosiale forhold er ikke en del av de egenskapene Fondet fremmer under SFDR artikkel 8, jf. forhåndsdokumentasjonen i Annex II. Som del av Forvalters generelle ESG-arbeid følges likevel følgende sosiale forhold opp:

- Krav til innkjøp i forvaltningsorganisasjonen
- Planlegge for kartlegging av leietakertilfredshet med mål om økning gjennom å:
 - sikre god luftkvalitet og temperaturreguleringer ved bruk av styringssystemer for luft, varme og kjøling.
 - God forvaltning av grøntarealer rundt eiendommene, samt renhold og ryddighet i uteområdene.
- Videreutvikle og opprettholde en sterk bedriftskultur gjennom å utvikle medarbeidere og styrke samhold..
- Etterleve våre etiske retningslinjer internt og for leverandører.
- Skape et inkluderende og motstandsdyktig samfunn gjennom veldedighet og frivillighet.



Hvilket resultat hadde dette finansielle produktet sammenlignet med referanseverdien?

NA. Det er ikke lagt frem noen referanseverdi som kan brukes til sammenligning.

- *Hvordan avviker referanseverdien fra en bred markedsindeks?*
NA

- *Hvilket resultat hadde dette finansielle produktet med hensyn til bærekraftsindikatorerne for å fastslå referanseverdiens samsvar med de miljøegenskapene eller de sosiale egenskapene som ble fremmet?*

NA

- *Hvilket resultat hadde dette finansielle produktet sammenlignet med referanseverdien?*

NA

- *Hvilket resultat hadde dette finansielle produktet sammenlignet med den brede markedsindeksen?*

NA

[sett inn merknad for finansielle produkter dersom en indeks er blitt utpekt som referanseverdi for å oppnå de miljøegenskapene eller de sosiale egenskapene som det finansielle produktet fremmer]

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