

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 & Co Eiendomsfond AS**

LEI-nummer:

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 100%



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?

Fondet fremmer miljø- og sosiale egenskaper ved å følge en fastsatt ESG-strategi, 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:

- Redusert utslipp av klimagasser gjennom redusert energibruk og økt andel fornybar energi i eiendomsporteføljen



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.

- 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
- Miljøsertifisere eiendomsmassen

Resultatet av arbeidet presenteres i årlige rapporter.

● **Hvilket resultat hadde bærekraftsindikatorene?**

Tabellen nedenfor viser resultatet av bærekraftsarbeidet i år 2024.

Måloppnåelse for 2024

KPI	Oppnåelse* 2024	Mål 2024
Reduksjon av CO ₂ -avtrykk	- 17 %	- 12 %
Reduksjon energi	- 10 %	- 12 %
Reduksjon vann	+ 5 %	- 5 %
Økt sorteringsgrad for avfall	+ 56 %	+ 20 %
BREEAM In-Use sertifisering	100 % (del 1) 92 % (del 2)	100 %

* Oppnåelse beregnes ved å sammenlikne resultatet for 2024 mot porteføljens utgangspunkt

Kort oppsummert:

- CO₂-avtrykk: Porteføljen innfridde målet om 12% reduksjon av klimagassutslipp, med god margin, for hele porteføljen. Hovedårsaken til dette er primært kjøp av mer energi-effektive bygg med høyere fornybarandel, samt reduksjon i energibruk gjennom driftsoptimalisering og enkelte investeringer i energiltak.
- Energi: Porteføljen oppnådde ikke målet om 12% reduksjon, men fikk allikevel et solid resultat med 10% reduksjon. Dette ble i hovedsak oppnådd gjennom kjøp av energieffektive bygg etter at porteføljens utgangspunkt var satt, samt driftsoptimalisering og investeringer i energiltak på enkelte eiendommer
- Vann: Porteføljen oppnådde ikke målet på 5% reduksjon av vannforbruk. Hovedårsaken er kjøp av eiendommer som er vannintensive, etter at porteføljens utgangspunkt ble satt i 2021.
- Avfall: Porteføljen oppnådde målet om økt kildesortering av avfall på 20%, fra 43% til 66%. Måloppnåelsen skyldes i hovedsak kjøp av eiendommer med god kildesortering etter at porteføljens utgangspunkt ble satt i 2021.

- ... og sammenlignet med tidligere perioder?

Tabellen nedenfor viser en fullstendig oversikt over resultatene inkludert tidligere år.

Bærekraftsrapport 2024

Malling & Co Eiendomsfond

Samlet data for porteføljen

	Enhet	Porteføljens utgangspunkt ¹	2022	2023	2024	Endring vs. PU ¹	Endring vs. fjorår
Overordnet informasjon							
Antall bygg	Stk	8	13	13	13	63 %	0
Antall «aktive bygg» ²	Stk	8	10	13	13	63 %	0
Oppvarmet areal	m ²	68 700	102 125	103 059	103 059	50 %	0
Oppvarmet areal «aktive bygg» ²	m ²	68 700	77 776	103 059	103 059	50 %	0
Miljøsertifisering «aktive bygg» ²							
BREEAM-NOR	Stk	1	2	2	2	100 %	0 %
BREEAM In-Use del 1 ³	Stk	1	10	11	13	1200 %	18 %
BREEAM In-Use del 2 ³	Stk	1	8	8	12	1100 %	50 %
Antall bygg med energikarakter ≥ C	Stk	3	6	6	6	100 %	0 %
Klimagassutslipp							
Totalt klimagassutslipp, NO	tCO ₂ e/år	224	251	262	279	24 %	6 %
Spesifikt utslipp, NO	kgCO ₂ e/m ² /år	3,27	2,74	2,54	2,70	-17 %	6 %
Totalt klimagassutslipp, EU28+NO	tCO ₂ e/år	1 308	1 571	1 661	1 713	31 %	3 %
Spesifikt utslipp, EU28+NO	kgCO ₂ e/m ² /år	19,04	16,68	16,11	16,62	-13 %	3 %
Energi «aktive bygg» ²							
Energiforbruk	MWh/år	11 916	12 424	16 430	16 104	35 %	-2 %
Spesifikt energiforbruk	kWh/m ² /år	173	160	159	156	-10 %	-2 %
Strømforbruk	MWh/år	8 281	7 999	10 845	10 991	33 %	1 %
Fjernvarmeforbruk	MWh/år	3 786	4 426	5 585	5 113	35 %	-8 %
Produsert energi, solceller	MWh/år	88	93	91	87	-2 %	-7 %
Antall graddager, vektet	h	3 758	3 537	3 876	3 592	-4 %	-5 %
Vann «aktive bygg» ²							
Vannforbruk	m ³ /år	23 620	20 747	35 168	37 137	5 %	6 %
Spesifikt vannforbruk	m ³ /m ² /år	0,34	0,27	0,34	0,36	5 %	6 %
Avfall «aktive bygg» ²							
Sorteringsgrad avfall, vektet	%	43 %	52 %	66 %	66 %	56 %	1 %
Avfallsmengde	kg/år	280 271	330 659	777 986	880 742	214 %	13 %
Spesifikk avfallsmengde	kg/m ² /år	4,1	4,3	7,5	8,5	109 %	13 %

¹ Porteføljens utgangspunkt (PU), nullpunktsberegning for eiendommene som var inkludert i porteføljen ved inngang av år 2020 (8 bygg)

² Bygg med normal drift hele året og som ikke er kjøpt eller solgt innneværende år.

³ Bygg som var sertifisert i 2024 inkluderer også sertifikater som utløp i innværende rapporteringsperiode. Alle bygg som utløper blir resertifisert.

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

Fondet jobber systematisk med å nå målsettingen om en klimanøytral eiendomsportefølje. Reduksjon av klimagassutslipp gjennom redusert energibruk og øke andel fornybar energi er den viktigste driveren for å dokumentere en klimavennlig utvikling av porteføljen. Det overordnede målet er å bidra til at Norge oppnår sine mål om netto nullutslipp eller klimanøytralitet innen 2050.

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

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?

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

N/A. Fondet har ikke gjennomført noen bærekraftige investeringer i henhold til EU taksonomien i rapporteringsperioden.

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 gjennomført noen bærekraftige investeringer i henhold til EU taksonomien i rapporteringsperioden.

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?

Fondet har tatt hensyn til vesentlige negative virkninger på bærekraftsfaktorer ved å utarbeide sin egen ESG-strategi, som fastsetter spesifikke bærekraftsmål, inkludert fondets egne vurderinger av negative virkninger på bærekraftsfaktorer.

Ved kjøp av ny eiendom skal det gjennomføres en Bærekrafts-DD som vurderer og avdekker innvirkning, risiko og muligheter. En bærekraft-DD kartlegger hvilken innvirkning eiendommen vil ha sammenlignet med resterende portefølje, hvilke risikoer som foreligger og muligheter for videre utvikling. Ved kjøp av eiendommer som med energikarakter $\leq C$ skal det utarbeides en strategi for å heve energikarakteren til A og/eller B ved en rehabilitering.



Hvilke investeringer var de viktigste for dette finansielle produktet?

Fondets investeringsstrategi er å investere i Eiendom. Listen nedenfor viser Fondet sine investeringer pr. 31.12.2024.

Største investeringer	Sektor	% Eiendeler	Land
<i>Grønland 67</i>	<i>Kontor</i>	<i>100 %</i>	<i>Norge</i>
<i>Østensjøveien 27</i>	<i>Kontor</i>	<i>100 %</i>	<i>Norge</i>
<i>Dronningensgate 8 B</i>	<i>Kontor</i>	<i>100 %</i>	<i>Norge</i>
<i>Torgårdsveien 16</i>	<i>Logistikk</i>	<i>100 %</i>	<i>Norge</i>
<i>Næringsparkveien 2</i>	<i>Handel</i>	<i>100 %</i>	<i>Norge</i>
<i>Mariboos Gate 13</i>	<i>Kontor</i>	<i>100 %</i>	<i>Norge</i>
<i>Storgata 5-7</i>	<i>Handel & kontor</i>	<i>100 %</i>	<i>Norge</i>
<i>Karl Johans Gate 12 J</i>	<i>Handel & kontor</i>	<i>100 %</i>	<i>Norge</i>
<i>Bøkkerveien 5</i>	<i>Kontor</i>	<i>100 %</i>	<i>Norge</i>
<i>Karl Johans Gate 14</i>	<i>Handel & kontor</i>	<i>100 %</i>	<i>Norge</i>
<i>Gilhusveien 1</i>	<i>Logistikk</i>	<i>100 %</i>	<i>Norge</i>
<i>Fred. Olsens Gate 11</i>	<i>Hotell</i>	<i>100 %</i>	<i>Norge</i>
<i>Kirkegaten 5</i>	<i>Handel & kontor</i>	<i>100 %</i>	<i>Norge</i>

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

2024



Hvor stor var andelen av bærekraftsrelaterte investeringer?

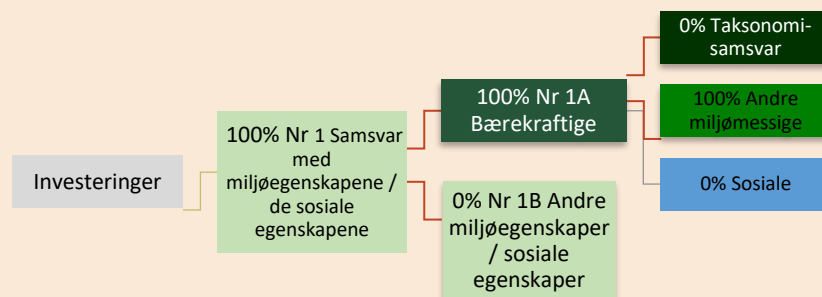
100 %. Alle investeringer er i henhold til ESG-strategien for Fondet. For år 2024 bestod investeringene av følgende:

- Fjernvarmeanlegg i Østensjøveien 27
- Mindre leietakertilpasninger

● Hvordan var fordelingen av eiendeler?

Fondets investeringer er 100 % eiendomsrelatert. Alle eiendeler i Fondet er i samsvar med ESG-strategien, siden fondets mål gjelder for hele porteføljen. Per 31. desember 2024 er 0 % av Fondets investeringer i henhold til EU-taksonomien.

Fordeling av eiendeler beskriver andelen av investeringer i bestemte eiendeler.



Nr 1 Samsvar med miljøegenskaper / sosiale egenskaper omfatter investeringene til det finansielle produktet som brukes til å oppnå de miljøegenskapene eller de sosiale egenskapene som det finansielle produktet fremmer.

Nr 2 Andre omfatter de gjenstående investeringene til det finansielle produktet som verken er i samsvar med miljøegenskapene eller de sosiale egenskapene, og heller ikke anses som bærekraftige investeringer.

Kategori **Nr 1 Samsvar med miljøegenskaper / sosiale egenskaper** omfatter følgende:

- Underkategori **Nr 1A Bærekraftige** omfatter miljømessig og sosialt bærekraftige investeringer.
- Underkategori **Nr 1B Andre miljøegenskaper / sosiale egenskaper** omfatter investeringer som er i samsvar med de miljøegenskapene eller de sosiale egenskapene som ikke anses som bærekraftige investeringer.

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

For å være i samsvar med EUs taksonomi omfatter kriteriene for **fossilgass** utslippsbegrensning er og overgang til full fornybar energi eller lavkarbondrivstoff innen utgangen av 2035. For **kjerneenergi** inkluderer kriteriene omfattende sikkerhets- og avfallshåndteringsregler.

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

Omstillingsaktiviteter er aktiviteter der lavutslippsalternativer ikke ennå er tilgjengelige, og der blant annet klimagassutslippene er på nivå med de beste i klassen.

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 kjerneenergirelaterte aktiviteter som var i samsvar med EUs taksonomi²?

☐

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]

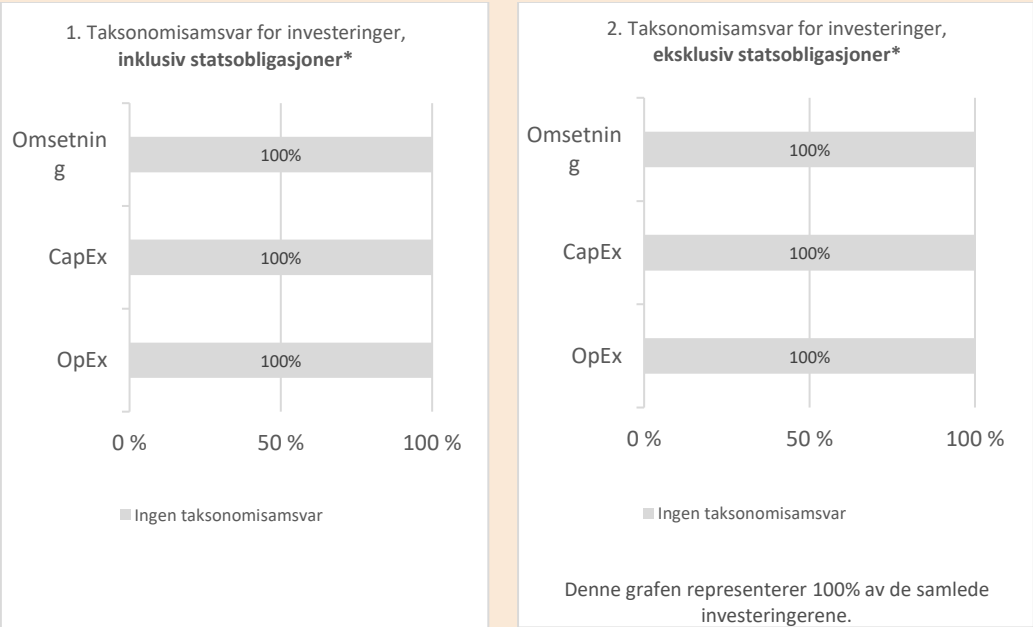
Aktiviteter i samsvar med taksonomien uttrykkes som en andel av

- **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

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?**

Disse er ikke relevante for fondets eiendomsinvesteringer, da lavkarbonalternativer er lett tilgjengelige for (overgangs)aktiviteter, og det er ingen relevante muliggjørende aktiviteter.

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

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?

100 %. Alle investeringer er i henhold til ESG-strategien for Fondet.



Hvor stor var andelen av sosialt bærekraftige investeringer

Fondet har ulike sosiale mål, inkludert å sikre anstendige arbeidsforhold for ansatte og sikre fornøyde leietakere. Forvalter jobber for å fremme helse, trivsel og attraktive bymiljøer. Det gjennomføres årlige leietakerundersøkelser for å måle tilfredshet, og fondet har mål om å oppnå 70 % leietakertilfredshet. Forvaltningen fokuserer på et godt arbeidsmiljø, med en lavt sykefravær og høy medarbeidertilfredshet. Likestilling er en prioritet, og selskapet har nulltoleranse for diskriminering. Det jobbes aktivt med å redusere kjønnsforskjeller og øke andelen kvinner i ledende stillinger, med mål om en kvinneandel på minimum 40 %. Selskapet er også opptatt av menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold, både internt og hos leverandører, og følger etiske retningslinjer for å sikre samfunnsansvar. Fondet har som målsetting å unngå registrerte skader (som medfører sykefravær) på prosjekter ifm rehabilitering av eksisterende eiendommer.

Pr. 31.12.2024 var kvinneandelen hos Forvalter på 46 %. Resultatene fra medarbeiderundersøkelsen gjennomført i september 2024 hos Forvalter var (tallene i parentes er endringen fra forrige måling i år 2022): Arbeidsglede 79 (-3) og Lojalitet 90 (+8). Svarprosent 100 %. Det er vært 0 tilfeller av registrerte skader ifm prosjekter på eiendommene.



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

0 %. Alle investeringer vil gjøres i henhold til ESG-strategien for Fondet, og vil dermed etter Forvalters syn fremme miljømessige egenskaper etter SFDR artikkel 8.



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

Se utklipp av miljøtiltak nedenfor.

Gjennomførte bærekraftstiltak rapporteringsår

- Hele Malling & Co Eiendomsfondet har handlet opprinnelsesgarantier for å sikre innkjøp av fornybar strøm, samt kompensert all CO₂-utslipp forbundet med fjernvarmeforbruk for år 2024 gjennom kjøp av CO₂-kvoter.
- Ved Østensjøveien 27 har det blitt installert fjernvarme som skal dekke mellom- og spisslast når nærvarmeanlegget ikke kan levere nok spillvarme. Inntil nylig leverte nærvarmeanlegget hele effektbehovet til bygget, med spillvarme som grunnlast og elkjel som spisslast. I sum bidrar dette til styrket leveransesikkerhet og økt utnyttelse av fornybare energikilder.
- Bygg som er sertifisert etter BREEAM In-Use del 1: 13/13 = 100 %
- Bygg som er sertifisert etter BREEAM In-Use del 2: 12/13 = 92 %



Østensjøveien 27 oppnådde «Very Good» iht BREEAM In Use ved resertifisering i 2024

Sosiale mål blir fulgt opp blant annet gjennom:

- Krav til innkjøp i forvaltningsorganisasjonen
- Øke leietakertilfredshet blant annet 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; “Malling Academy”, vårt konsept for læring og utvikling, “Malling Move”, vårt konsept for helse og balanse samt “Malling Social”, som er vårt konsept for sosiale aktiviteter og samfunnsansvar.
- Etterleve våre etiske retningslinjer internt og for leverandører.
- Skape et inkluderende og motstandsdyktig samfunn gjennom veldedighet og frivillighet. Vi sponser enkelt individer av idrettsutøvere, vi har partnerskap med Matsentralen og Flyktninghjelpen, vi deltar i fora hvor vår bransjekunnskap deles og vi jobber aktivt med innovasjon og ny teknologi.



Hvilket resultat hadde dette finansielle produktet sammenlignet med referanseverdien?

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

[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.

- *Hvordan avviker referanseverdien fra en bred markedsindeks?*
NA
- *Hvilket resultat hadde dette finansielle produktet med hensyn til bærekraftsindikatorene 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