

BÆREKRAFTSRELATERTE OPPLYSNINGER OM MALLING & CO EIENDOMSFOND AS

Malling & Co Investment Management AS ("**Forvalter**") er forvalter for det alternative investeringsfondet Malling & Co Eiendomsfond AS ("**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 vil følge en miljøstrategi og fremme følgende miljømessige egenskaper fastsatt i denne: (i) Fondet skal jobbe i retning av å få en klimanøytral eiendomsportefølje ut fra en helhetlig tilnærming, (ii) Fondet skal tenke ressurseffektivitet og fokusere på lukkede materialkretsløp, (iii) og Fondet skal unngå bruk og spredning av miljøgifter. Som bindende ledd i sin investeringsstrategi vil Forvalter (i) prioritere nyervervelser som reduserer porteføljens samlede klimaavtrykk og (ii) kartlegge alle potensielle nyervervelser fra et miljøperspektiv gjennom en bærekraftsrettet due diligence før investeringsbeslutningen tas.

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 KPIer knyttet til energiforbruk, vannforbruk og avfallhåndtering. Malling & Co Energi og Miljø AS ("**MCEM**") bistår Forvalter med å kartlegge eiendommenes prestasjon på KPIene, både ved fastsettelse av nullpunkt og løpende måling av prestasjonen. MCEM bistår også blant annet med utføre bærekraftsrettet due diligence og arbeid med å sertifisere Fondets porteføljeeiendommer i henhold til BREEAM In-Use eller BREEAM NOR. Også annen tredjepart enn MCEM med relevant kompetanse kan bistå i dette arbeidet.

Eiendommens miljøprestasjon vil kunne estimeres dersom historisk data ikke er tilgjengelig, og tilgjengelig historisk data kan være mangelfull. Målinger utført av tredjepart kan være påvirket av feilkilder eller på andre måter være upresise.

Forvalters løpende forvaltning av eiendommene vil baseres på blant annet handlingsplaner utarbeidet av MCEM 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 en fastsatt miljøstrategi ("**Miljøstrategien**") og innehar derfor følgende miljøegenskaper som er fastsatt i denne:

- (i) Fondet skal jobbe i retning av å få en klimanøytral eiendomsportefølje ut fra en helhetlig tilnærming.
- (ii) Fondet skal tenke ressurseffektivitet og fokusere på lukkede materialkretsløp.
- (iii) Fondet skal unngå bruk og spredning av miljøgifter.

Investeringsstrategi

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

Fondets investeringsstrategi inneholder bindende elementer som benyttes for å velge ut investeringene som skal bidra til å oppnå de miljøegenskapene Fondet fremmer. Disse elementene er (i) å prioritere nyervervelser som reduserer porteføljens samlede klimaavtrykk og (ii) å kartlegge alle potensielle nyervervelser fra et miljøperspektiv gjennom en bærekraftsrettet due diligence (i tillegg til teknisk due diligence) før investeringsbeslutningen tas.

Malling & Co Energi og Miljø AS ("**MCEM**") engasjeres for å gjennomføre bærekraftsrettet due diligence i forbindelse med potensielle investeringer.

Retningslinjene for å vurdere god styringspraksis i porteføljeselskapene

Fondet vil investere i norske eiendommer gjennom norske eiendomsselskaper. Alle disse selskapene må følge god styringspraksis. Fondet vil hovedsakelig investere i selskaper uten ansatte, men vil like fullt vurdere selskapenes styringspraksis. Forvalter vil engasjere eksterne rådgivere som gjennomfører finansiell og juridisk due diligence, med det formål å sikre at selskapene etterlever lover og regler, herunder skatteforpliktelser. 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 fremover.

Fordeling av investeringer

Fondet vil investere i næringseiendom. 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

Oppnåelsen av de miljømessige egenskapene Fondet fremmer, som er beskrevet ovenfor, måles ved bruk av utvalgte KPIer, som måles mot et nullpunkt fastsatt for hver eiendom i porteføljen ved å kartlegge samtlige eiendommer med fokus på energiforbruk, vann og avfall. Forvalter fastsetter målverdier for følgende KPIer:

- Reduksjon av klimagassutslipp
- Reduksjon av vannforbruk

- Avfallssortering

For potensielle nyervervelser av Fondet måles oppnåelse av de miljømessige egenskapene med hvorvidt det er gjennomført bærekraftsrettet due diligence i forkant av den potensielt etterfølgende investeringen.

Overvåking av oppnåelsen av Fondets miljømessige egenskaper, skjer gjennom at MCEM 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 bistår MCEM med årlig rapportering på vegne av Fondet.

Oppnåelsen av Fondets miljømessige egenskaper overvåkes også ved at styret årlig får oversendt Fondets årsrapport for bærekraft.

Metodikk for miljømessige eller sosiale egenskaper

Data relatert til bærekraftsindikatorene Fondet anvender samles inn og behandles av MCEM eller annen tredjepart med relevant kompetanse. MCEM eller slik annen part vil bistå i arbeid med å sertifisere eiendommene i porteføljen i henhold til relevante standarder slik som BREEAM In-Use eller BREEAM NOR.

Datakilder og behandling

Data anvendt i målingen i henhold til bærekraftsindikatorene, herunder dataen analysert i den bærekraftsrettede due diligence-prosessen, 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 til og sertifisere eiendommene.

Om historisk data om eiendommen ikke er tilgjengelig, vil eiendommens miljøprestasjon estimeres på grunnlag av annen relevant tilgjengelig data.

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

MCEM utfører en bærekraftsrettet due diligence av eiendommer Fondet potensielt vil investere i.

MCEM vil gjennomføre en befaring og ha dybdeintervju med driftspersonell eller annet teknisk personell med kjennskap til eiendommen samt foreta en tilstandsvurdering. 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 ut fra byggets livsløp, Eiendomshuset Malling & Cos egen versjon av Kyoto-pyramiden (som på et overordnet nivå viser hvordan eksisterende eiendommer kan styrke sin bærekraft), og kost/nytte-analyser av aktuelle tiltak. Etterlevelsen av handlingsplanene skal sikre målene i Miljøstrategien. Handlingsplanene utarbeides i forbindelse med den årlige budsjettprosessen.

Dato	Endring
2023-06-30	Publiseringsdato