

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 _____%



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 samtlige investeringer fremmet de miljømessige egenskapene og følger en fastsatt miljøstrategi. De miljømessige egenskapene er fremmet gjennom:

- Å ha en klimanøytral eiendomsportefølje
- Å tenke ressurseffektivitet og fokusere på materialkretsløp
- Å unngå spredning av miljøgifter



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.

- **Hvilket resultat hadde bærekraftsindikatorene?**
- **... og sammenlignet med tidligere perioder?**

Måloppnåelse for 2023

KPI	Oppnåelse* 2023	Delmål 2023	Mål 2024
Reduksjon av CO ₂ -avtrykk	- 22 %	- 9 %	- 12 %
Reduksjon energi	- 8 %	- 9 %	- 12 %
Reduksjon vann	0 %	- 4 %	- 5 %
Økt sorteringsgrad for avfall	+ 55 %	+ 15 %	+ 20 %

* Oppnåelse beregnes ved å sammenlikne resultatet for 2023 mot porteføljens utgangspunkt

Bærekraftsrapport 2023

Malling & Co Eiendomsfond

Samlet data for porteføljen

	Enhet	Porteføljens utgangspunkt ¹	2021	2022	2023	Endring vs. PU ¹	Endring vs. fjorår
Overordnet informasjon							
Antall bygg	Stk	8	11	13	13	63 %	0 %
Antall «aktive bygg» ²	Stk	8	8	10	13	63 %	30 %
Oppvarmet areal	m ²	68 700	92 762	102 125	103 059	50 %	1 %
Oppvarmet areal «aktive bygg» ²	m ²	68 700	57 347	77 776	103 059	50 %	33 %
Miljøsertifisering «aktive bygg»²							
BREEAM-NOR	Stk	1	2	2	2	100 %	0 %
BREEAM In-Use del 1	Stk	1	10	10	11	1000 %	10 %
BREEAM In-Use del 2	Stk	1	2	8	8	700 %	0 %
Antall bygg med energikarakter ≥ C	Stk	3	2	6	6	100 %	0 %
Klimagassutslipp							
Totalt klimagassutslipp, NO	tCO ₂ e/år	224	187	251	262	17 %	4 %
Spesifikt utslipp, NO	kgCO ₂ e/m ² /år	3,27	2,51	2,74	2,54	-22 %	-7 %
Totalt klimagassutslipp, EU28+NO	tCO ₂ e/år	1 308	1 267	1 571	1 661	27 %	6 %
Spesifikt utslipp, EU28+NO	kgCO ₂ e/m ² /år	19,04	16,44	16,68	16,11	-15 %	-3 %
Energi «aktive bygg»²							
Energiforbruk	MWh/år	11 916	9 320	12 424	16 430	38 %	32 %
Spesifikt energiforbruk	kWh/m ² /år	173	163	160	159	-8 %	0 %
Strømforbruk	MWh/år	8 281	5 715	7 999	10 845	31 %	36 %
Fjernvarmeforbruk	MWh/år	3 786	3 605	4 426	5 585	48 %	26 %
Produsert energi, solceller	MWh/år	88	92	93	91	3 %	-3 %
Antall graddager, vektet	h	3 758	3 821	3 537	3 876	3 %	10 %
Vann «aktive bygg»²							
Vannforbruk	m ³ /år	23 620	16 832	20 747	35 168	49 %	70 %
Spesifikt vannforbruk	m ³ /m ² /år	0,34	0,29	0,27	0,34	0 %	28 %
Avfall «aktive bygg»²							
Sorteringsgrad avfall, vektet	%	43 %	48 %	52 %	66 %	55 %	26 %
Avfallsmengde	kg/år	280 271	224 526	330 659	777 986	178 %	135 %
Spesifikk avfallsmengde	kg/m ² /år	4,1	3,9	4,3	7,5	85 %	78 %

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 inneværende år

- **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 til hensikt 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 til hensikt å gjøre bærekraftige investeringer.

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

N/A. Fondet har ikke til hensikt 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 til hensikt 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?

Forvalter tar ikke hensyn til de negative konsekvensene av sine investeringsbeslutninger for bærekraftsfaktorer. Ved denne beslutning har Forvalter vektlagt omfanget og arten

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



av sin virksomhet og konkludert med at det på nåværende tidspunkt ikke er naturlig for Forvalter å påta seg den forpliktelsen det innebærer, med tilhørende krav til innhenting av data og rapportering. Forvalter vil vurdere denne tilnærmingen løpende.



Hvilke investeringer var de viktigste for dette finansielle produktet?

Fondets investeringsstrategi er å investere i Eiendom.

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>Mariboers 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

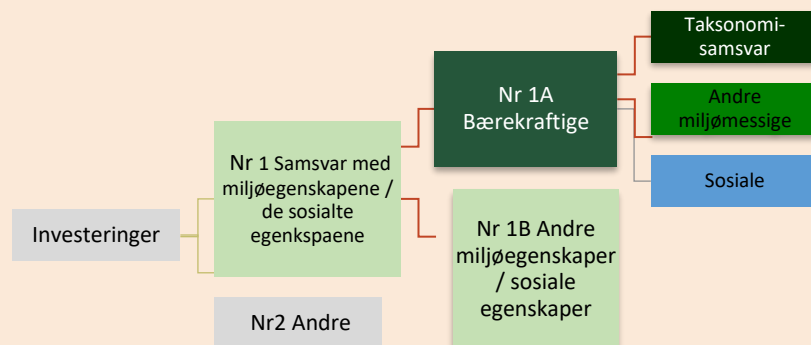


Hvor stor var andelen av bærekraftsrelaterte investeringer?

0 %. Fondet tilsikter ikke å gjøre bærekraftige investeringer.

Fordeling av eiendeler beskriver andelen av investeringer i bestemte eiendeler.

● *Hvordan var fordelingen av 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 lavutslippsalternativ er ennå ikke er tilgjengelige, og der blant annet klimagassutslippene er på nivå med de

I hvilke økonomiske sektorer ble investeringene foretatt? NA



I hvilken grad var bærekraftige investeringer med et miljømål i samsvar med EUs taksonomi? Fondet tilsikter ikke å gjøre bærekraftige investeringer som definert i SFDR art. 2 (17).

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

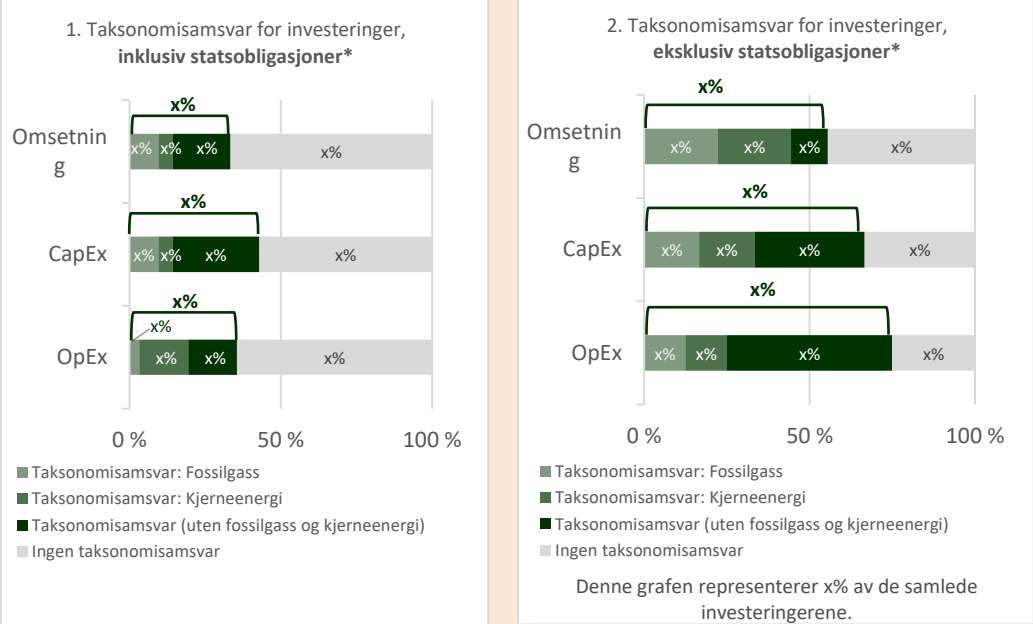
- **investeringsutgifter** (CapEx) som viser grønne investeringer foretatt av foretak som det er investert i, for eksempel i forbindelse med omstillingen til en grønn økonomi

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

[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?**

0 %

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

0 %. Fondet tilsikter ikke å gjøre bærekraftige investeringer etter SFDR artikkel 2 (17).



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

N/A. Fondet har ikke til hensikt å gjøre bærekraftige investeringer.



Hvor stor var andelen av sosialt bærekraftige investeringer

0 %. Fondet tilsikter ikke å gjøre bærekraftige investeringer etter SFDR artikkel 2 (17).



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 Miljøstrategien for Fondet, og 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?

Gjennomførte bærekraftstiltak rapporteringsår

- Hele Malling & Co Eiendomsfondet har handlet opprinnelsesgarantier for å sikre innkjøp av fornybar strøm, samt clearet all CO₂-utslipp forbundet med fjernvarmeforbruk for år 2023.
- I Dronningens gate 8 B har man rehabilitert varmeanlegget og installert nytt SD-anlegg. Ved å bygge om til et mengderegulert system og etablert et nytt SD-anlegg vil man bedre kunne analysere og regulere varmeanlegget etter behov. Dette vil bidra til å redusere energiforbruk i større grad enn tidligere.
- Ved Østensjøveien 27 har man installert omluftspjeld i de største ventilasjonsaggregatene. Dette bidrar til en mer effektiv utnyttelse av oppvarmingen utenfor byggets normale driftstider. Det har også blitt installert et nytt romstyringssystem som gir bedre muligheter til å overvåke og analysere innklimaet hos leietakerne.
- Bygg som er sertifisert etter BREEAM In-Use del 1: 11/13 = 85 %
- Bygg som er sertifisert etter BREEAM In-Use del 2: 8/13 = 62 %

Planlagte bærekraftstiltak for år 2024

- Prosjekt ved Karl Johans gate 12 J, herunder ombygging av tak og oppgradering av kjøling, ventilasjon, elektro og automatikk.
- Resertifisering av BREEAM In-Use del 1 og del 2 ved eiendommer hvor sertifikatet utløper i år 2023.
- Prosjekt ved Kirkegata 5, ombygging av tak.
- Det er avsatt midler til å gjennomføre bærekraftstiltak etter løpende behov i porteføljen (f.eks. leietakertilpasninger og vedlikehold).
- Prosjekt ved Østensjøveien 27, etablering av fjernvarme.

[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.



Hvilket resultat hadde dette finansielle produktet sammenlignet med referanseverdien? NA

● **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*