

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 IS**

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**

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.



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

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

- 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
- Sikre en klimanøytral eiendomsportefølje

Resultatet av arbeidet presenteres i årlige rapporter.

● **Hvilket resultat hadde bærekraftsindikatorene?**

Tabellen nedenfor viser resultatet av bærekraftsarbeidet i år 2025, sammenlignet mot basisår for porteføljen (2019).

	Resultat 2025	Endring vs. basisår	Mål 2030
Klimagassutslipp:	2,6 kgCO ₂ e/m ²	↓ 19 %	↓ 30 %
Energiforbruk:	166 kWh/m ²	↓ 4 %	↓ 20 %
Vannforbruk:	0,49 m ³ /m ²	↑ 43 %	↓ 10 %
Sorteringsgrad avfall:	58 %	↑ 16 %	≥ 70 %

Bærekraftsindikatorene viste blandede resultater i rapporteringsperioden. Det spesifikke klimagassutslippet ble redusert til 2,6 kgCO₂e/m², tilsvarende en reduksjon på 19 % sammenlignet med basisåret, blant annet som følge av energieffektiviseringstiltak og økt andel fjernvarme i energimiksen.

Spesifikt energiforbruk ble redusert med 4 % sammenlignet med basisåret til 166 kWh/m². Fondet vurderer at om lag 75 % av reduksjonen skyldes gjennomførte tiltak på eksisterende eiendommer.

Spesifikt vannforbruk økte til 0,49 m³/m², tilsvarende en økning på 43 % mot basisåret. Økningen skyldtes blant annet endringer i

porteføljesammensetningen, herunder tilførsel av hotellbygg og enkelte tekniske forhold i porteføljen.

Sorteringsgraden for avfall var 58 % i 2025, som er høyere enn basisåret, men lavere enn året før (69 %). Nedgangen fra foregående år skyldtes hovedsakelig at enkelte bygg med historisk høy sorteringsgrad ble ekskludert fra beregningen grunnet lav utleiegrad i perioden. Dette har også påvirket spesifikk avfallsmengde, som er redusert med 41 % sammenlignet med fjoråret.

Fondet opprettholdt høy grad av miljøsertifisering i porteføljen, hvor alle relevante eiendommer var BREEAM In-Use-sertifisert eller under resertifisering ved utgangen av rapporteringsperioden.

- ● **... og sammenlignet med tidligere perioder?**

Tabellen nedenfor viser en fullstendig oversikt over resultatene, inkludert utviklingen fra tidligere år. Resultatene viser samlet sett forbedringer sammenlignet med basisåret, men svakere utvikling for enkelte indikatorer sammenlignet med 2024.

	Enhet	Basisår	2023	2024	2025	Endring vs Basisår	Endring vs fjorår
Overordnet informasjon							
Antall bygg	Stk	8	13	13	13		
Antall «aktive bygg» ¹	Stk	8	13	13	10		
Oppvarmet areal	m ²	68 527	102 886	102 886	102 886		
Oppvarmet areal «aktive bygg» ¹	m ²	68 527	102 886	102 886	78 014		
Miljøsertifisering							
BREEAM-NOR	Stk	1	2	2	2		
BREEAM In-Use del 1	Stk	1	11	13	10		
Antall bygg med energikarakter ≥ C	Stk	3	6	6	6		
Klimagassutslipp							
Totalt klimagassutslipp	tCO ₂ e	217	209	243	236	-9 %	-3 %
Utslipp, Scope 1	tCO ₂ e	-	-	-	0	-	-
Utslipp, Scope 2	tCO ₂ e	-	-	-	144	-	-
Utslipp, Scope 2, markedsbasert	tCO ₂ e	-	-	-	73	-	-
Utslipp, Scope 3	tCO ₂ e	-	-	-	92	-	-
Spesifikt utslipp	kgCO ₂ e/m ²	3,2	2,0	2,4	2,6	-19 %	8 %
Energi							
Energiforbruk	MWh	11 804	16 316	16 003	12 930	10 %	-19 %
Spesifikt energiforbruk	kWh/m ²	172	159	156	166	-4 %	7 %
Strømforbruk	MWh	8 259	10 731	10 891	8 641	5 %	-21 %
Fjernvarmeforbruk	MWh	2 622	4 628	4 222	3 475	33 %	-18 %
Nærvarmeforbruk	MWh	931	958	890	815	-13 %	-8 %
Produsert energi, solceller	MWh	91	93	89	95	5 %	7 %
Antall graddager, vektet	h	3 758	3 877	3 592	3 310	-12 %	-8 %
Vann							
Vannforbruk	m ³	23 620	35 168	37 137	38 333	62 %	3 %
Spesifikt vannforbruk	m ³ /m ²	0,34	0,34	0,36	0,49	43 %	36 %
Avfall							
Sorteringsgrad avfall, vektet	%	43 %	66 %	69 %	58 %	16 %	-10 %
Avfallsmengde	kg	280 271	777 986	950 409	422 301	51 %	-56 %
Spesifikk avfallsmengde	kg/m ²	4,09	7,56	9,24	5,41	32 %	-41 %

¹ Aktive bygg - 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 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?**

— — 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
Grønland 67	Kontor	100 %	Norge
Østensjøveien 27	Kontor	100 %	Norge
Dronningensgate 8 B	Kontor	100 %	Norge
Torgårdsveien 16	Logistikk	100 %	Norge
Næringsparkveien 2	Handel	100 %	Norge
Maribo Gate 13	Kontor	100 %	Norge

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

2025

Karl Johans Gate 12 J	Handel & kontor	100 %	Norge
Bøkkerveien 5	Kontor	100 %	Norge
Karl Johans Gate 14	Handel & kontor	100 %	Norge
Gilhusveien 1	Logistikk	100 %	Norge
Fred. Olsens Gate 11	Hotell	100 %	Norge
Kirkegaten 5	Handel & kontor	100 %	Norge



Hvor stor var andelen av bærekraftsrelaterte investeringer?

0 %. Fondet tilsikter ikke å gjøre bærekraftige investeringer.

Hvordan var fordelingen av eiendeler?

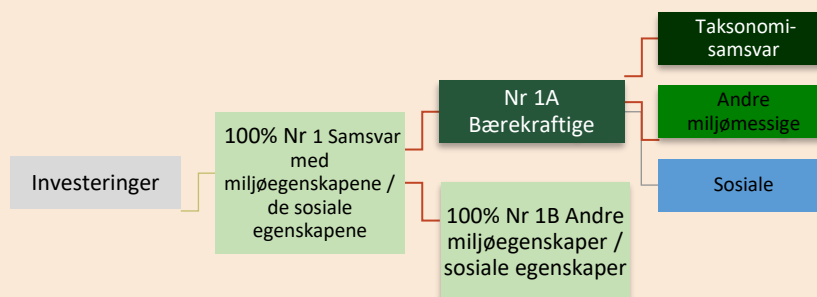
Fondets investeringer var 100 % eiendomsrelaterte. Hele porteføljen ble forvaltet i tråd med fondets ESG-strategi med sikte på å fremme de miljøegenskapene som er beskrevet ovenfor. Fondet forpliktet seg ikke til å foreta bærekraftige investeringer.

[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.



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.

I hvilke økonomiske sektorer ble investeringene foretatt?

Alle investeringer ble foretatt innenfor Eiendom.

[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



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.

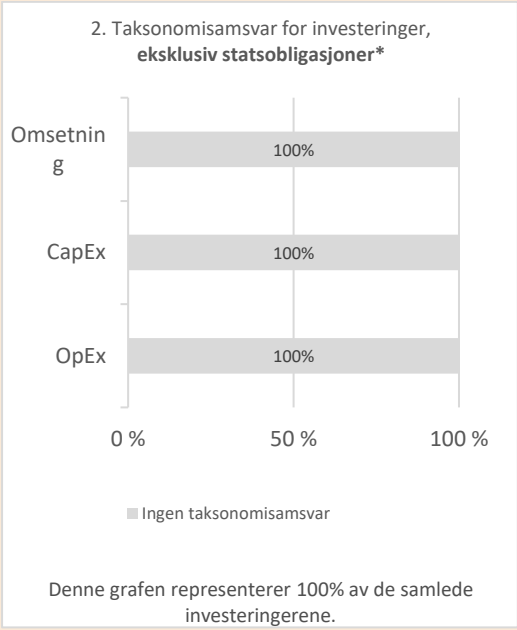
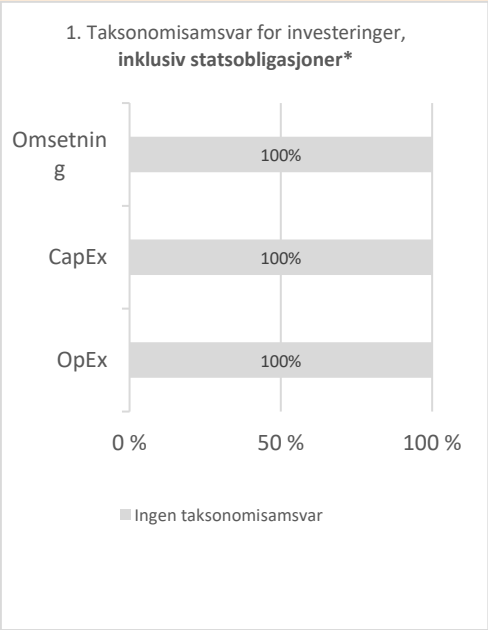
☒ Investerte det finansielle produktet fossilgassaktiviteter og/eller kjerneenergi relaterte aktiviteter som var i samsvar med EUs taksonomi'?

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

☐ I fossilgass ☐ I kjerneenergi

☒ Nei

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.

[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]



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:

- Dette inkluderte løpende energieffektiviseringstiltak i eiendomsporteføljen, oppfølging av energiforbruk gjennom SD-anlegg og behovsstyrte tekniske løsninger, samt tiltak for å redusere klimagassutslipp og ressursforbruk.
- Fondet arbeidet videre med miljøsertifisering av eiendommene, og alle relevante eiendommer i porteføljen var BREEAM In-Use-sertifisert eller under resertifisering ved utgangen av rapporteringsperioden.
- Det ble også gjennomført tiltak knyttet til avfallshåndtering, økt sorteringsgrad, overvåking av vannforbruk og tidlig avdekking av lekkasjer i flere bygg.
- Arbeidet med klimarisikovurderinger (fysisk og overgangsrisiko) for samtlige eiendommer i porteføljen er igangsatt.
- Ved tekniske oppgraderinger og utskiftninger ble det arbeidet med overgang til mer klimavennlige energiløsninger og kuldemedier med lavere klimaeffekt.

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
- 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
- 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.