



Bærekraftsrapport 2024

Pareto Eiendomsfelleskap IS/AS

Innhold

Oppsummering	side 3
Introduksjon	side 4
Forvalters ESG strategi og målsetninger	side 5
Fondets bærekraftstandard og delmål	side 7
Veien til delmålene	side 8
Forutsetninger for beregninger	side 17
Nøkkeltall portefølje	side 19
SFDR og Taksonomi	side 22
CO ₂ -faktorer per utslippskilde	side 25
Vedlegg – Annex IV SFDR	side 29

Forvaltningsteamet

Johan Anker-Rasch
Forvalter

M: +47 93 40 44 91
E: johan.anker-rasch@pareto.no

Jonathan Andreas Barfod
Forvalter

M: +47 95 72 73 40
E: jonathan.barfod@pareto.no

Niklas Haug Hansen
Forvalter

M: +47 93 02 78 55
E: niklas.haug.hansen@pareto.no

Henrik Bull Svarva
Forvalter

M: +47 95 52 49 44
E: henrik.bull.svarva@pareto.no

Henrik Skjæveland
Forvalter

M: +47 99 51 06 24
E: henrik.skjaeveland@pareto.no

June Stenersen
Forvalter

M: 47 95 97 81 88
E: june.stenersen@pareto.no

Christian G. Rendall
Teknisk Forvalter Solar

M: +47 45 28 01 77
E: christian.rendall@pareto.no

Trygve Mørch Moen
Teknisk Forvalter

M: +47 93 49 44 64
E: trygve.morch.moen@pareto.no

Tomas Fagerlid
Forretningsfører

M: +47 91 63 31 76
E: tomas.fagerlid@pareto.no

Eivind Lundby
Forretningsfører

M: +47 45 09 52 88
E: tomas.fagerlid@pareto.no

Pareto Alternative Investments AS

Dronning Mauds Gate 3, P.O. Box 1396 Vika, NO-0114 Oslo, Norway, Tlf: 22 87 87 00

Oppsummering for 2024

Netto energiforbruk
kWh per m²*

57

Vannforbruk liter
per m²

106

Scope 1 og 2 CO₂-
utslipp per m²

2,1 kg

Endring i netto kWh
per m² (24/23)

-29,4 %

Endring i vannforbruk
per m² (24/23)

-7,6 %

Endring Scope 1 og 2
CO₂ per m² (24/23)

-10,3 %

Oppvarmet areal m²

399 282

Scope 1 og 2 CO₂
per MNOK AuM

97 kg

BREEAM-sertifiserte
eiendommer

6

*) Netto energiforbruk per m² = (brukt energi – produsert energi) / totalt oppvarmede m².

Introduksjon

Introduksjon til bærekraft og Pareto Eiendomsfellesskap («PEF»)

Pareto Eiendomsfellesskap («PEF») er et alternativt investeringsfond som forvaltes av Pareto Alternative Investments AS («PAI»). PEF ble etablert i 2009 og investerer i næringseiendom innenfor segmentet lager- og logistikkeiendom i Norge. PEF er i henhold til EU's Sustainable Finance Disclosure Regulation («SFDR») et artikkel 8 fond, som innebærer at det fremmer miljøegenskaper og sosiale egenskaper som en del av selskapets investeringsstrategi.

Basert på hvordan våre eiendomsinvesteringer og eiendomsbransjen påvirker omgivelsene rundt oss ønsker Forvalter å ta en aktiv del av ansvaret for en mer bærekraftig fremtid gjennom sin forvaltning av PEF. Gjennom løpende miljøoppfølging spesielt innen energi, vann og avfall søker Forvalter en miljøeffektiv drift av eiendommene. I tillegg gjøres detaljert kartlegging av potensiell risiko tilknyttet ESG i forkant av investeringer i PEF. Forvalter mener dette vil bidra positivt til samfunnet og brukerne av byggene, samt at det vil gi bedre risikojustert avkastning på fondets investeringer.

Formålet med denne bærekraftsrapporten er å gi fondets interessenter en oppdatering på arbeidet som gjøres av fondet og forvalterteamet tilknyttet ESG (miljøfaktorer, sosiale faktorer og selskapsstyring). I tillegg vil det i denne rapporten redegjøres for lovpålagte rapporteringskrav tilknyttet SFDR og informasjon tilknyttet den norske åpenhetsloven. Rapporten utarbeides årlig og offentliggjøres i løpet våren.

Forvalter Pareto Alternative Investments

PAI er ansvarlig forvalter av PEF og har konsesjon fra Finanstilsynet til å forvalte alternative investeringsfond. Som forvalter er PAI underlagt SFDR regelverket og må på vegne av sine fond og mandater rapportere og offentliggjøre nødvendig informasjon. PAI er en ansvarlig forvalter som anerkjenner at bærekraft har en betydelig effekt på investeringer og samfunn, og med bakgrunn i dette har PAI etablert en egen «Responsible Investment Policy» som er gjeldende for PAIs virksomhet, fond/mandater og ansatte. PAI følger UN Global Compact og har forpliktet oss til å følge United Nations Principles for Responsible Investments (UNPRI). PAI er også medlem av Norsk forum for ansvarlige og bærekraftige investeringer (NORSIF). Arbeidet og retningslinjene som ligger til grunn i PAI blir også førende for våre fond og mandater, herunder PEF.

For full oversikt over PAI sine retningslinjer tilknyttet bærekraft, henvises det til selskapets hjemmesider: <https://www.paretoai.no/sustainability>.

Forvalters ESG strategi og målsetninger

PAIs overordnede mål for bærekraft

I 2015 ble 2030-agendaen med de 17 bærekraftsmålene vedtatt av alle FNs medlemsland. Bærekraftsmålene ser miljø, økonomi og sosial utvikling i sammenheng. Som en sentral aktør i det norske eiendomsmarkedet er Forvalter av den oppfatning at vi har en viktig rolle for å bidra til å nå bærekraftsmålene. Blant de 17 målene er det spesielt følgende mål vi anser relevante for vårt virksomhetsområde:



Mål 7: Ren energi for alle

Bærekraftig energi er fremtiden. PAI jobber aktivt med eiendomsporteføljen gjennom å redusere behovet for kjøpt strøm fra nettet, samtidig som man jobber med å utnytte eiendommene til produksjon av fornybar energi. Initiativet tilknyttet investeringer i solceller i PEF vil bidra til dette målet.



Mål 9: Innovasjon og infrastruktur

PAI søker aktivt innovative miljøløsninger for våre eiendommer og byggeprosjekter. PAI fokuserer primært på løsninger knyttet til lavt energiforbruk og bruk av fornybar energi. Forvalter er i gang med å kartlegge mulig installasjon av solcelleanlegg, varmepumper, LED-belysning etc. på eiendommene.



Mål 11: Bærekraftig byer og samfunn

PAI søker aktivt å bidra til bærekraftig utvikling av byer og samfunn. Et viktig premiss er å sørge for at bygg bygges med et langsiktig bærekraftig strategi og at de renoveres og vedlikeholdes for å øke levetiden på eiendommene. Logistikkparker har blitt et viktig bidrag til samfunnet for å sørge for effektiv og miljømessig distribusjon av varer til større byer.



Mål 12: Ansvarlig forbruk og produksjon

PAI skal fokusere på bærekraftig drift og forvaltning av eiendomsporteføljene. Energieffektivitet og høy avfallssortering er spesielt viktig, og skal gjenspeiles i vår forvaltning. Vi har som mål å redusere energibruken og graden av ikke-fornybar energi, samt benytte ressursene så effektivt som mulig.



Mål 13: Stoppe klimaendringene

PAI jobber mot å nå 1,5 graders målet i tråd med Paris-avtalen ved å integrere klimatiltak i vår forvaltning. Vi forplikter oss til å redusere karbonutslippene fra eiendomsporteføljene og har som mål å redusere klimagassutslippene (Scope 1 og 2) med minst 50 % innen 2030 og være «netto null» innen 2050.



FNs prinsipper for ansvarlige investeringer

Vi har også implementert FNs «Principles for Responsible Investment (PRI)» i vår virksomhet.

Sosial bærekraft og selskapsstyring

Fondets og forvalters tilnærming til sosial bærekraft

Sosial bærekraft er grunnleggende for en langsiktig og sunn forretningsvirksomhet og sikre gode leieinntekter og høy utleiegrad. Våre leietakere er selve bærebjelken for å levere gode resultater til våre investorer. Omdømmet må håndteres proaktivt for å ivareta selskapenes langsiktige interesser. I lys av dette har Forvalter en målsetning om å måle leietakertilfredshet gjennom en leietakerundersøkelse. Forvalter har gjennomført en leietakerundersøkelse for 2024 som målte blant annet leietakers syn på byggets kvaliteter, tilfredshet rundt gårdeiers oppfølging og administrasjon av leietakerforholdet, kommunikasjon, arealbehov osv. Undersøkelsen ble gjennomført av BDO og 53 % av leietakerne i PEF svarte på undersøkelsen. Basert på undersøkelsen arbeides det systematisk med tiltak for å bedre utvalgte områder, samt forsøke å øke svarprosenten.

HMS og helsefremmende praksis vektlegges både for leietakere, Forvalters ansatte og for leverandører og entreprenører på eiendommene. Forvalter er opptatt av at samarbeidspartnere overholder lover og regler, har fokus på sosial bærekraft og åpenhet rundt dette. PAI har utarbeidet en egen «Code of Conduct» som forteller hva vi forventer av våre samarbeidspartnere (tilgjengelig [her](#)).

Selskapsstyring

Fondets og Forvalters virksomhet er avhengig av tillit fra investorer, leietakere, myndigheter og samfunnet generelt. For å sikre tillit hos våre interessenter kreves det at Forvalter praktiserer et sett med etiske retningslinjer og har en gjennomgående god risikostyring.

Risiko for hvitvasking og korrupsjon er blant de forretningsrisikoer som gjennomgås i forvaltningen av fondet. For å redusere risikoen for lovbrudd og brudd på etiske retningslinjer har Forvalter etablert rutiner og tiltak for de ulike deler av eiendomsforvaltningen. Forvalter gjennomfører årlig kurs og opplæring knyttet til etikk, anti-korrupsjon, hvitvasking og terrorfinansiering, informasjonssikkerhet og GDPR.

Åpenhetsloven

Åpenhetsloven trådte i kraft 1. juli 2022. Loven fastlegger større virksomheters plikt til å rapportere om sitt arbeid for å sikre grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i egen virksomhet, i leverandørkjeden og hos forretningspartnere, samt sikre allmenheten tilgang til informasjon. Redegjørelse etter åpenhetsloven er, eller vil bli gjort, tilgjengelig på Pareto Alternative Investments AS sin hjemmeside www.paretoai.no.

PAI skal regelmessig utføre aktsomhetsvurderinger av fondets virksomhet, inkludert av fondets leverandører og samarbeidspartnere. PAI må også gjøre aktsomhetsvurderinger knyttet til eksterne parter som benyttes i driften av selskapet.

Fondets bærekraftstandard og delmål

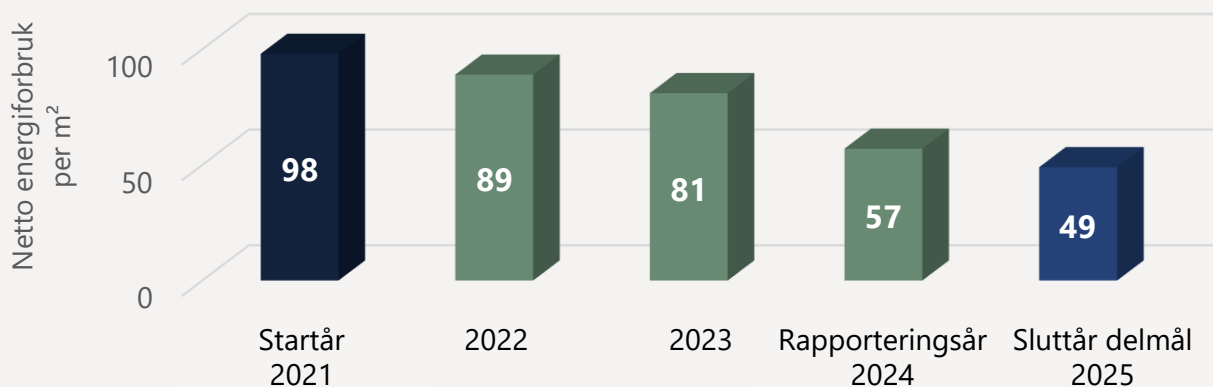
Fondets tilnærming til bærekraft ved investeringer

Fondets strategi innen investering, forvaltning og utvikling av eiendom skal bidra til å minimere miljøfotavtrykk og negativ virkning på omverdenen. Forvalter søker ikke nødvendigvis bare etter eiendom som scorer høyest på bærekraft, men har heller fokus på erverve moderne og fremtidsrettet eiendom det er mulig å forbedre og gjøre mer miljøvennlig. Skal verden nå felles klimamål er det viktig at alle eiendomsbesittere er opptatt av å forbedre sine egne eiendommer og ikke bare bytter ut mindre miljøvennlige bygg med nye. Forvalters filosofi er at denne strategien gir et større positivt bidrag til miljøet, samtidig som det øker mulighetene for verdiskapning til investorene. Tiltakene består blant annet av driftsoptimalisering og energioppfølging, installasjon av solcelleanlegg på tak og fasade, skifte av belysning til LED, oppgradere ventilasjonsanlegg og overgang til bærekraftige energibærere m.m.

Ved kjøp av eiendom utarbeider Forvalter en ESG Due Diligence som kartlegger eiendommen og leietakerne i et ESG-perspektiv. Det legges vekt på eiendommens og leietakernes miljøstandard (Environmental), leietakernes sosiale forhold (Social) og selskapsstyring (Governance). I tillegg kartlegger Forvalter også potensiell klimarisiko (ekstremvær, flom, kvikkleire osv). Videre vurderes eventuelle tiltak og kostnader knyttet til forbedring av disse, slik at Forvalter kan skape bedre bygg både for leietakerne og fondet. Dette er en viktig kartlegging for å identifisere eventuell risiko tilknyttet ESG i porteføljen og sørge for at det investeres i bygg som vil kunne tilfredsstille fremtidens krav og være attraktive i et langt perspektiv.

Fondets delmål innen utgangen av 2025:

- 1 Årlig GRESB-rapportering av porteføljen.
- 2 Installere solcelleanlegg på alle bygg det er teknisk mulig – estimert årlig grønn strømproduksjon på 35 GWh (installert effekt ca. 42 MWp).
- 3 Oppnå en reduksjon i netto energiforbruk* per m² i PEF på 50 %:



- 4 Oppnå en reduksjon i netto energiforbruk per m²* i PEF på 100 % innen utgangen av 2026.

Veien til delmålene

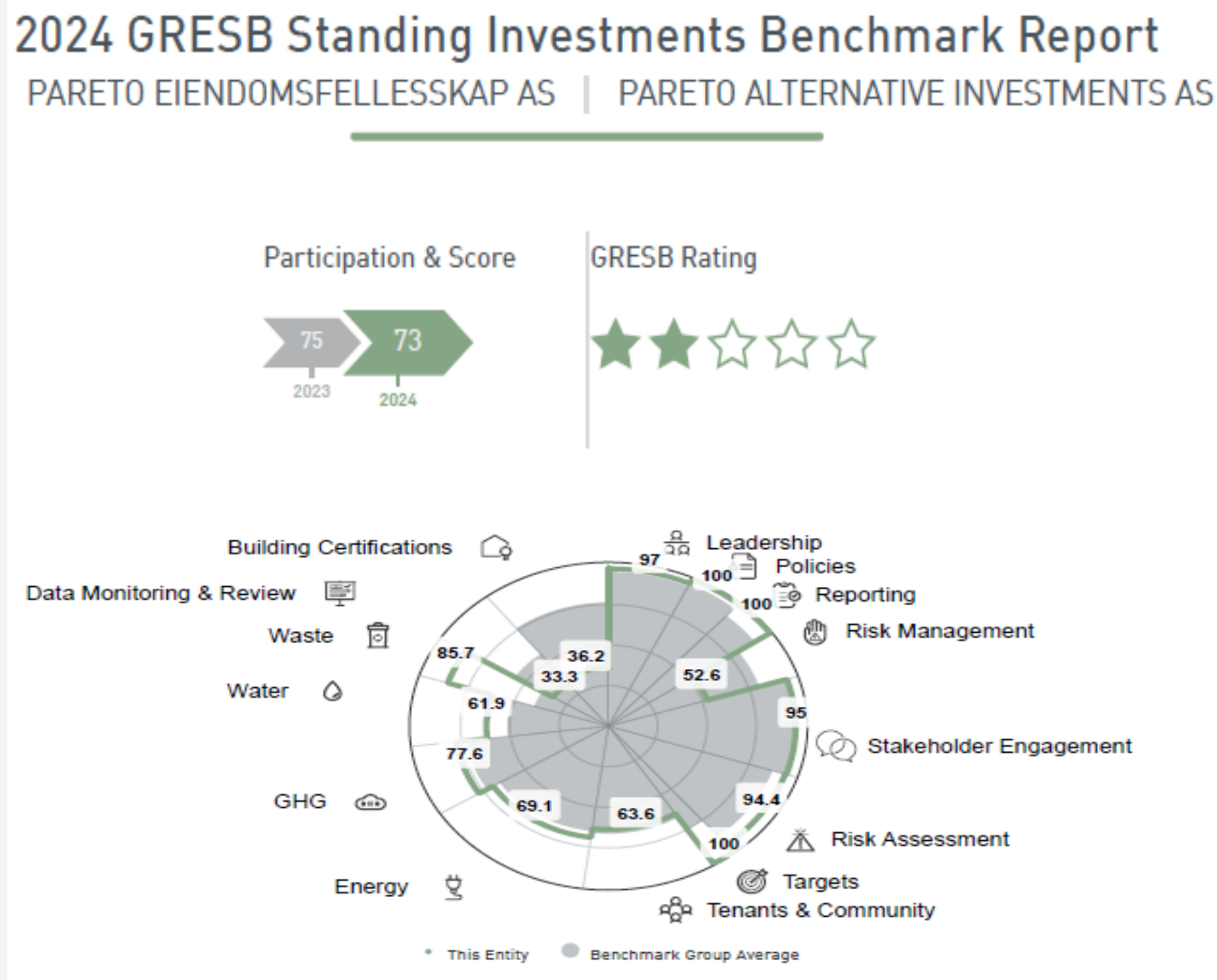
1 Årlig GRESB-rapportering av porteføljen

GRESB er en omfattende og uavhengig rapportering som tar for seg følgende kategorier: overvåking og datainnhenting av energi, vann, avfall, karbonavtrykk, samt sertifiseringer, lederskap, retningslinjer, rapportering, risikostyring- og vurdering, målsetninger og leietakerengasjement.

PEF rapporterer innenfor eiendomssegmentet varelager/logistikkbygg som ikke er kjølelager i Nord-Europa. Forvalter har tidligere rapportert GRESB Real Estate Sustainability Assessment for årene 2022 og 2023, og tilsvarende rapportering vil gjennomføres for året 2024.

GRESB anses som den beste overordnede indikatoren på hvilken grad fondet og eiendomsforvaltningen er bærekraftig og i 2024 scoren (basert på 2023 tall) oppnådde PEF 73 av 100 mulige poeng. Forvalter har ambisjoner om å løfte scoren ytterligere de neste årene. Mer om GRESB finner dere i [linken](#).

PEF 2024 GRESB-score



Veien til delmålene

2 Installasjon av solcelleanlegg

I løpet av 2024 ble det kontrahert og installert solcelleanlegg på 9 eiendommer i PEF. Samtlige anlegg er ferdigstilt og det ble totalt installert 16,5 MWp tilsvarende ca. 14 GWh. Effekten av disse kommer således først og fremst til syne i rapporteringen neste år. PEF har nå installert solcelleanlegg på 27 av 36 eiendommer. Av de resterende 9 eiendommene vil ett av disse ikke få installert solcelleanlegg som følge av at taket ikke har tilstrekkelig bæreevne. Fem av disse vil ha behov for enten takomlegging eller alternativ solcelleløsning, og Forvalter antar installasjon på disse i 2025 eller 2026. 2 av eiendommene ervervet PEF i slutten av 2024 og starten av 2025, og Forvalter utreder nå prosjektene. Gjenværende eiendom er Merkur-bygget som er under utvikling og vil stå ferdig i juni 2025 og installasjon av solcelleanlegget estimert igangsatt Q3 2024. Oppsummert har Forvalter som målsetting å få installert på 35 av dagens 36 eiendommer.

Ved utgangen av 2024 har PEF en installert effekt på 37,6 MWp tilsvarende ca. 32 GWh. Etter Forvalter er ferdig med solcelleprosjektet i PEF, vil fondet potensielt ha en samlet installert effekt på ca. 47 MWp og en årlig produksjon på 40 GWh. Det tilsvarer årsforbruket til over 2.300 norske husstander og gjør PEF til en bidragsyter til det grønne skiftet.

I Anbud 1 og 2 benyttet Forvalter seg av OneCo Elektro AS som leverandør av solcelleanleggene. For Anbud 3 og 4 har Forvalter valgt å benytte seg av Solcellespesialisten AS. Solcellespesialisten er Norges største leverandør av solcelleanlegg og stiller strenge krav til både kvalitet og ikke minst etisk handel. I Forvalters kravspesifikasjon mot Solcellespesialisten ble det, som tidligere, stilt strenge krav til håndtering av etisk handel. Dette innebærer blant annet at kravspesifikasjonen spesifiserte forbud mot barnearbeid i henhold til FNs barnekonvensjon, forbud mot tvangsarbeid/slavearbeid, forbud mot diskriminering, organisasjonsfrihet og retten til kollektive forhandlinger. Det skal blant annet bekreftes at materiell ikke har tilknytning til tvangsarbeid/slavearbeid i Xinjiang i Kina. Forvalter vil ha løpende oppfølging med leverandørene rundt dette. Videre har Solcellespesialisten og Forvalter avtalt at de konkrete produksjonsbatchene av solcellemoduler skal være omfattet av revisjonsrapport fra tredjepart, hvor det er kontraktsfestet at kontrakten for bestilling mellom solcellemodulprodusent og Solcellespesialisten opphører om det fremkommer at underleverandører til solcellemodulprodusent (eksempelvis polysilisium, glass, eller andre deler av modulen) stammer fra Xinjiang-provinsen eller på annet vis kan ha høy risiko for at etiske handelsveier ikke er ivaretatt.

Vedrørende Delmål nr. 2 om installere solcelleanlegg på alle bygg i PEF det er teknisk mulig, er Forvalter nærme målet og har installert solcelleanlegg på 27 av 36 eiendommer. Ettersom porteføljen stadig vokser med nye kjøp og utviklingsprosjekter er delmålet en kontinuerlig jobb.

Veien til delmålene



Installert effekt 2.848 kWp
Årsproduksjon: 2.400 MWh
CO2-besparelse: 913 tonn
Eiendom: Bonntjennsvegen 13



Installert effekt 1.079 kWp
Årsproduksjon: 896 MWh
CO2-besparelse: 332 tonn
Eiendom: Bonntjennsvegen 11



Installert effekt 2.453 kWp
Årsproduksjon: 2.035 MWh
CO2-besparelse: 755 tonn
Eiendom: Fugleåsen 7



Installert effekt 2.825 kWp
Årsproduksjon: 2.344 MWh
CO2-besparelse: 905 tonn
Eiendom: Toveien 51



Installert effekt 187 kWp
Årsproduksjon: 155 MWh
CO2-besparelse: 60 tonn
Eiendom: Fugleåsen 2AB



Installert effekt 229
Årsproduksjon: 190 MWh
CO2-besparelse: 73 tonn
Eiendom: Fugleåsen 2C



Installert effekt 5.002 kWp
Årsproduksjon: 6.027 MWh
CO2-besparelse: 2.329 tonn
Eiendom: Toveien 28



Installert effekt 394 kWp
Årsproduksjon: 409 MWh
CO2-besparelse: 158 tonn
Eiendom: Nesoddveien 22



Installert effekt 1.158 kWp
Årsproduksjon: 960 MWh
CO2-besparelse: 371 tonn
Eiendom: Fugleåsen 5



Installert effekt 498 kWp
Årsproduksjon: 374 MWh
CO2-besparelse: 144 tonn
Eiendom: Stormåsan 13



Installert effekt 76 kWp
Årsproduksjon: 60 MWh
CO2-besparelse: 24 tonn
Eiendom: Bonntjennsvegen 9



Installert effekt 1.353 kWp
Årsproduksjon: 1.123 MWh
CO2-besparelse: 433 tonn
Eiendom: Toveien 50



Installert effekt 4.338 kWp
Årsproduksjon: 3.600 MWh
CO2-besparelse: 1.391 tonn
Eiendom: Toveien 41-43



Installert effekt 3.953 kWp
Årsproduksjon: 3.280 MWh
CO2-besparelse: 1.268 tonn
Eiendom: Toveien 45-47

Veien til delmålene



Installert effekt 1.535 kWp
Årsproduksjon: 1.275 MWh
CO2-besparelse: 492 tonn
Eiendom: Kveldroveien 19



Installert effekt 1.676 kWp
Årsproduksjon: 1.391 MWh
CO2-besparelse: 537 tonn
Eiendom: Fugleåsen 10-14



Installert effekt 269 kWp
Årsproduksjon: 223 MWh
CO2-besparelse: 86 tonn
Eiendom: Stormåsan 11



Installert effekt 333 kWp
Årsproduksjon: 276 MWh
CO2-besparelse: 107 tonn
Eiendom: Håndverksveien 25



Installert effekt 236 kWp
Årsproduksjon: 196 MWh
CO2-besparelse: 76 tonn
Eiendom: Gneisveien 40



Installert effekt 829 kWp
Årsproduksjon: 688 MWh
CO2-besparelse: 265 tonn
Eiendom: Gneisveien 30/32/34

Norges 10 største solcelleanlegg per 2024

Topp 10 solcelleanlegg på bygg - 2024

Nr.	Anlegg	kWp
1	RELOG, Rema 1000 Vinterbro	5 328
2	ASKO Øst	5 312
3	Toveien 28, Pareto*	5 002
4	Toveien 41, Pareto*	4 338
5	Toveien 45, Pareto*	3 953
6	Coop Hovedlager Gardermoen	3 735
7	ASKO Hedmark	3 412
8	ASKO Oslofjord	2 990
9	Bonntjennsvegen 13, Pareto*	2 848
10	Toveien 51, Pareto*	2 843

* Pareto Alternative Investments

Norconsult

Norconsult rapporterte i januar 2024 oversikten over de 10 største solcelleanleggene i Norge per 2023. Av disse 10 har PEF nr. 3, 4 og 5 ved Toveien 28, 41 og 45. I tillegg til nr. 9 og 10 ved Bonntjennsvegen 13 (XXL) og Toveien 51 (Optimera) som var fjorårets nr. 3 og 4. Ved neste års oversikt venters Forvalter at ytterligere solcelleanlegg under forvaltning av PAI vil stå på listen. Blant annet det som p.t. er Norges største planlagte solcelleanlegg på over 7 500 kWp som nå installeres for Ahlsell på Nebbenes.

Veien til delmålene

3 Oppnå en reduksjon i netto energiforbruk per m² i PEF på 50 %

I 2021 satte Forvalter et delmål om å oppnå en reduksjon på 50 % i netto energiforbruk per m² innen utgangen 2025. Delmålet hensyntar økning i antall eiendommer og kvadratmeter («m²») som inngår i PEF. Videre hensyntar målet både nedgang i energiforbruk per eiendom og m², samt eventuell miljøvennlig energiproduksjon fra blant annet solcelleanlegg.

Som følge av inkludering av eiendommer kjøpt og ferdigstilt i 2023 i rapporteringen har antall oppvarmede m² i PEF økt med 13,9 % fra 2023 til 2024. Det totale energiforbruket har økt med 9,1 % i samme periode, fra 32,4 GWh til 35,4 GWh. Ved å sammenligne per m² har PEF hatt en reduksjon i energiforbruk på 4,3 %, fra 93 kWh/m² i 2023 til 89 kWh/m² i 2024. Det skyldes hovedsakelig to faktorer; de nye eiendommene er generelt mer energieffektive enn snittet av porteføljen, noe som bidrar positivt til forbruksreduksjon. For det andre har mange av energiltakene som er gjennomført de siste årene hatt full effekt fra 2024. Herunder blant annet varmepumper, LED-belysning og driftsoptimalisering.

I 2024 hadde PEF en strømproduksjon fra solcelleanlegg på 12.416 MWh mot 3.886 MWh i 2023. Ved å hensynta dette har PEF en nedgang i netto energiforbruk per m² på 29,4 %, fra 81 kWh/m² til 57 kWh/m². Produksjonen fra solcelleanlegg i 2024 endte ca. 15 % lavere enn det som forventes i et gjennomsnittssår som følge av relativt dårlig solinnstråling og noe nedetid på invertere. I 2025 ventes den totale produksjonen å øke betydelig som følge av ferdigstillelse av solcelleanlegg på flere eiendommer. Disse vil dog ikke få full effekt på porteføljens netto energiforbruk før i 2026.

Vedrørende Delmål nr. 3 om oppnå en reduksjon i netto energiforbruk per m² i PEF på 50 % i perioden 2021 til 2025, så er foreløpig reduksjon per 2024 på 41 %. Forvalter er således på god vei mot å nå delmålet.

Vannforbruket i porteføljen ble 42.180 m³ i 2024, og er opp 2.105 m³ fra 2023 tilsvarende 5,2 %. Dette er før justering av økningen i antall eiendommer i porteføljen. Ved å justere for antall m² hadde PEF en reduksjon i vannforbruket på 7,54 %, fra 115 liter/m² til 106 liter/m². Reduksjonen skyldes i stor grad at de nye eiendommene som er med i årets rapportering har lavere vannforbruk enn snittet. Eiendommene med det største vannforbruket er fortsatt Dyrskuevegen 13 og Fugleåsen 7 som totalt sett står for 64 % av vannforbruket i porteføljen. Det høye forbruket på de to eiendommene skyldes at leietakerne benytter store mengder vann i driften på eiendommen.

Avfall per m² ble redusert med 9,3 % i 2024 og sorteringsgraden økte med 0,5 %.

Veien til delmålene

3 Oppnå en reduksjon i netto energiforbruk per m² i PEF på 50 % forts.

Scope 1, direkte utslipp på eiendommen som Forvalter har operasjonell kontroll over, hadde fra 2021 til 2024 en nedgang på 77,3 % fra 0,5 kg CO₂ per kvm til 0,1 kg CO₂ per kvm. Scope 2, som dekker indirekte utslipp fra innkjøpt energi til eiendommene, hadde en nedgang i perioden fra 2,4 kg per kvm til 1,9 kg per kvm, tilsvarende en reduksjon på 19,3 %. Et av fondets viktigste måltall er summen av karbonutslipp i Scope 1 og 2, ettersom det er utslipp Forvalter har muligheten til å være med å påvirke. I 2024 endte dette nøkkeltallet på 2,0 kg per m² tilsvarende nedgang på 30,0 % fra 2021 til 2024.

Scope 3 omhandler andre indirekte utslipp i porteføljen. Dette knytter seg til eksempelvis avfall, varer og tjenester. Denne formen for utslipp hadde en økning på 38,9 % fra 2023 til 2024, fra 7.506 tonn CO₂ til 10.422 tonn CO₂. De høye tallene i 2023 og 2024 skyldes at innkjøpet av solcelleanlegg må rapporteres som et engangsutslipp i kjøpsåret under Scope 3. Nå som solcelleprosjektet i PEF på eksisterende portefølje nærmer seg ferdigstilt, forventes dette utslippstallet å synke betydelig de kommende årene.

Ved fjorårets rapportering beregnet Forvalter CO₂ utslipp som følge av kjøpet av solcelleanleggene i Anbud 2 og 3. I år har Forvalter beregnet utslippene knyttet til Anbud 4. Karbonavtrykket fra solcelleinvesteringene på 16,6 MWp i 2024 ble totalt 8.992 tonn. Dette er betydelig opp fra 2023 da utslippet fra solcelleinvesteringene var 6.057 tonn. Se side 18 for mer informasjon. Ettersom majoriteten av eiendommene nå har fått installert solcelleanlegg vil totale Scope 3 utslipp nå trolig falle og gå mer mot en normaltilstand hvor majoriteten av utslippene knyttes til avfallet som genereres på eiendommene.

PEF har totalt en karbonintensitet per m² på 28,2 kg i 2024. Forvalter har gjennom sin aktive forvaltning muligheten til å påvirke eiendommens energibærere og forbruk, ved å blant annet investere i varmepumper, LED-belysning og solcelleanlegg. Forvalter har imidlertid ikke muligheten til å direkte påvirke vannforbruk og Scope 3-utslipp knyttet til avfall på eiendommene, da dette påvirkes av leietakers drift, og i tillegg blant annet enkeltinvesteringer i bærekraftstiltak. Disse faktorene er derfor vanskeligere å styre og påvirke. Forvalter oppfordrer alle leietakere til å være bevisste rundt både vannforbruk og avfall, og redusere disse fremover.

Veien til delmålene

4 Oppnå en reduksjon i netto energiforbruk per m² PEF på 100 % ved utgangen av 2026

Forvalter innførte i 2022 et nytt og offensivt delmål: porteføljen skal oppnå en reduksjon på 100 % i netto energiforbruk per m² innen utgangen av 2026. Dette målet knytter seg til Delmål 2 og 3. Forvalter innser at med riktige tiltak i porteføljen vil det være mulig å både redusere energiforbruket på eiendommene og produsere tilstrekkelig energi til at netto energiforbruk i PEF kan bli null eller negativt. Dersom Forvalter jobber effektivt og installerer solcelleanlegg på alle egnede eiendommer, vil fondet ha en estimert gjennomsnittlig årlig energiproduksjon på ca. 40 GWh. Det totale energiforbruket til PEF i 2024 var på 35 GWh før man hensyntar nye eiendommer ervervet i 2024 eller 2025, hvilket betyr at fondet vil produsere 5 GWh mer enn forbruket gitt alt annet likt. Det betyr minimum en 100 % reduksjon i netto energiforbruk. Forvalter jobber målrettet for å investere i de riktige tiltakene for å gjøre fondet så energieffektivt som mulig, samt motivere leietakerne til å bli mer bevisste knyttet til energiforbruk.



Solcelleanlegget på fasaden til Fugleåsen 10-12-14.

Case study Toveien 28

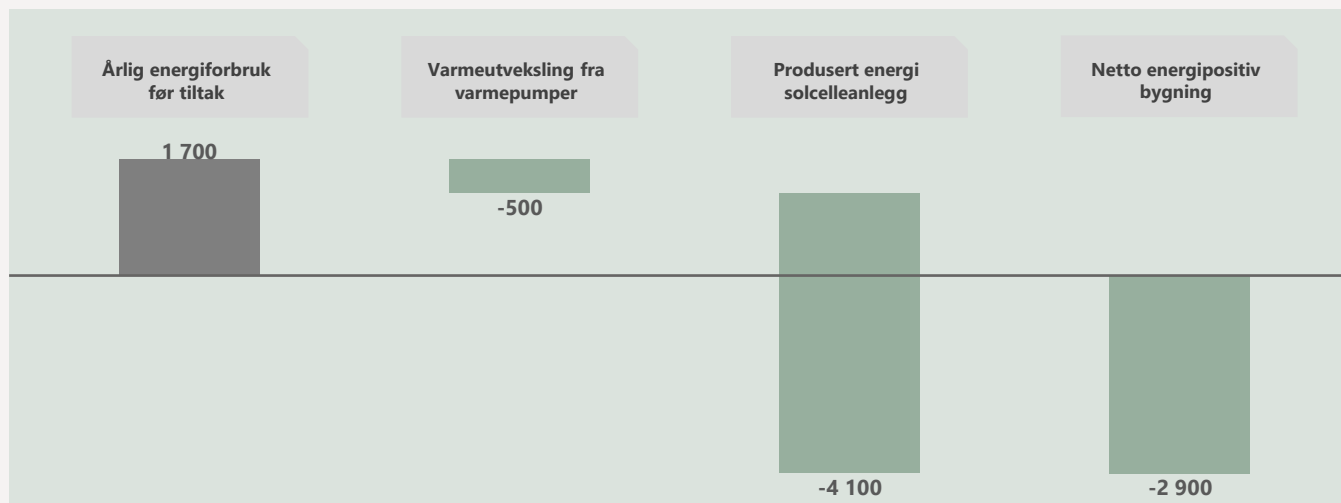
Solcelleanlegg, bergvarmesentral og LED-belysning

I fjorårets bærekraftsrapportering utarbeidet Forvalter et case study på XXL-bygget på Bonntjennsvegen 13 som har gått fra energikarakter E til A. Tilsvarende tiltak har det siste året blitt gjennomført på flere eiendommer og i år vil forvalter trekke frem Toveien 28 i Vestby som et eksempel. Det gjenstår fortsatt å energimerke eiendommen, men Forvalter har gode tall på tidligere års forbruk og forventet effekt av de gjennomførte tiltakene.

Eiendommen hadde i 2022-2024 et gjennomsnittlig energiforbruk på 1,7 GWh. I løpet av 2024 ble det byttet til LED i resterende arealer, installert en bergvarmepumpe med 20 energibrønner og et storskala solcelleanlegg på både tak og fasade. Tiltakene ble satt i drift i Q1 2025, hvilket betyr at vi først får se den fulle praktiske effekten av varmepumpene i 2026 rapporteringen siden perioden med størst oppvarmingsbehov i 2025 er passert. Solcelleanlegget, det p.t. tredje største i Norge, vil dog få tilnærmet full effekt allerede fra 2025.

Forventet besparelse fra varmepumpene er 0,5 GWh, og forventet årsproduksjon fra solcelleanlegget er 4,1 GWh. Eiendommen ventes derfor å ha et årlig netto energiforbruk på -2,9 GWh. Eiendommen ventes dermed med god margin å produsere mye mer energi enn den forbruker når tiltakene har full effekt.

Toveien 28 – Tall i figuren er i MWh:



Solcelleanlegget og varmepumpesentralen på Toveien 28.



Energidata - forutsetninger for beregninger

Klimaregnskap

Hensikten med bærekraftsrapporten er å vise fondets energiforbruk og klimagassutslipp (GHG-utslipp). Klimaregnskapet er et viktig verktøy i arbeidet med å identifisere konkrete tiltak for å redusere energiforbruk og tilhørende GHG-utslipp. Denne årlige rapporten gjør Forvalter i stand til å måle nøkkeltall og dermed evaluere fondet og Forvalters innsats over tid.

Informasjonen som benyttes i et klimaregnskapet stammer både fra eksterne og interne kilder, og blir omregnet til CO₂-ekvivalenter. Analysen er basert på den internasjonale standarden "A Corporate Accounting and Reporting Standard", som er utviklet av "the Greenhouse Gas Protocol Initiative" - GHG protokollen. Dette er den mest anvendte metoden internasjonalt for å måle utslipp av klimagasser.

Rapporten omfatter energiforbruk og utslipp tilknyttet eiendommene i PEF. Nybygg, prosjekter og eiendommer som blir igangsatt og/eller ervervet i løpet av rapporteringsåret blir ikke inkludert i beregningene.

Klimagassutslipp

Klimaregnskapet rapporteres i henhold til GHG Protokollen, med inndeling av utslipp i tre kategorier:

Scope
1 - direkte utslipp der organisasjonen har operasjonell kontroll
2 - indirekte utslipp fra innkjøpt energi (leietakere)
3 - indirekte utslipp knyttet til kjøp av andre varer og tjenester

Se side 27 – 28 for CO₂-faktorer per Scope og utslippskilde.

Lokasjonsbasert metode

For å beregne utslipp knyttet til elektrisitetsforbruk benyttes det et lokasjonsbasert perspektiv som hovedmetode. Denne tar utgangspunkt i faktiske utslipp knyttet til elektrisitetsproduksjonen innenfor et spesifikt geografisk område. Innenfor dette området er det ulike energiprodusenter som benytter en miks av energibærere, der de fossile energibærerne (kull, gass, olje) medfører direkte utslipp av klimagasser. Disse klimagassene reflekteres gjennom utslippsfaktoren og fordeles dermed til hver enkelt forbruker.

Markedsbasert metode

Forvalter legger også ved utslippene knyttet til elektrisitetsforbruket ved markedsbasert perspektiv. Beregningen av utslippsfaktor baseres på om virksomheten velger å kjøpe opprinnelsesgarantier eller ikke. Ved kjøp av opprinnelsesgarantier dokumenterer leverandøren at kjøpt elektrisitet kommer fra kun fornybare kilder.

Energidata - forutsetninger for beregninger

Utslippsberegninger knyttet til egenproduksjon og Scope 2

I henhold til GHG-protokollen skal utslipp i Scope 2 reflektere energi kjøpt fra en ekstern enhet. Derfor vil energiforbruk fra egneide solcelleanlegg ikke rapporteres i Scope 2. For nøyaktig Scope 2-beregning, legger Forvalter til grunn eiendommens totale strømkjøp fra nettet, fjernvarme og fjernkjøling. Eiendommens egenforbruk fra strømproduksjonen fra solcelleanleggene tillegges en verdi på 0 gram CO₂-ekvivalenter. Eiendommens totale energiforbruk i kWh vil derfor inkludere egenprodusert energi til eget forbruk og total kjøpt energi. Beregningen utelukker strømproduksjon som selges tilbake til nettet og fondet får derfor ikke fradrag på strømmen som går ut på nett i Scope 2-beregningen. Solcelleanleggene i fondet vil levere opp mot 50 - 70 % av produksjonen ut på nettet som betyr at kun 30 - 50 % av produksjonen kommer fondet til gode i Scope 2-beregning. Likevel må fondet, som beskrevet nærmere under, rapportere inn hele CO₂-utslippet fra de innkjøpte varene (solcelleanleggene) i Scope 3 i bestilling – og installasjonsåret.

Tabellen under illustrerer forskjellen mellom total energiforbruk og netto energiforbruk:

Sammenligning av brutto og netto energiforbruk			
Totalt energiproduksjon fra lokalt system	Lokalt energiforbruk fra lokalt system	Energi eksportert fra lokalt system til nett	Energi importert fra nett
100 kWh	50 kWh	50 kWh	70 kWh
Totalt energiforbruk = 120 kWh 50 kWh forbruk fra lokalt system + 70 kWh importert fra nett "Netto" forbruk = 20 kWh (70 kWh importert fra nett - 50 kWh eksportert) Benyttet			

Scope 3 skal rapportere på utslipp knyttet til innkjøp, transport og installasjon av solcelleanleggene i henhold til GHG-protokollen. Dette defineres som oppstrømsutslipp som omfatter produksjon, behandling og transport av varer og materiale som Forvalter kjøper fra andre aktører. For å beregne utslipp knyttet til de innkjøpte solcelleanleggene benytter Forvalter leverandørens EPD (Environmental Product Declaration). Det legges til grunn «Upstream A1 - A5»-utslipp som inkluderer hele verdikjeden fra materialbruk, produksjon, transport og installasjon av solcelleanleggene. Karbonavtrykket fra solcelleanleggene fra Anbud 4 blir således 8.992 tonn som skal innrapporteres under Scope 3. Dette fremgår også på side 14. Ved å legge til grunn panelenes ytelse (kWh/kWp) på 830, en årlig degradering på 0,2 % og panelenes garantitid på 25 år er CO₂-utslippet per produserte kWh estimert til 27 gram.

Nøkkeltall

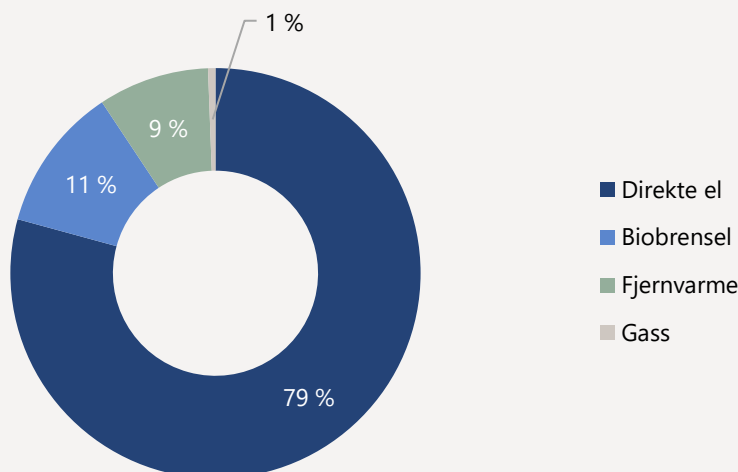
Indikator	Enhet	2024	2023	2022	2021	%-endring*
Areal, oppvarmet BRA	m²	399 282	350 467	312 714	263 783	13,9 %
Direkte el, målt	MWh/år	28 029	25 938	22 217	19 102	8,1 %
Fjernvarme, målt	MWh/år	3 093	2 198	1 962	2 103	40,7 %
Biobrensel, målt	MWh/år	4 043	4 027	4 001	4 348	0,4 %
Olje, målt	MWh/år	0	0	9	182	n.a
Gass, målt	MWh/år	206	271	225	117	-23,7 %
Sum energiforbruk	MWh/år	35 371	32 433	28 415	25 852	9,1 %
Energiforbruk per kvm	kWh/år	89	93	91	98	-4,3 %
Energi produsert	MWh/år	12 416	3 886	691	5	219,5 %
Netto forbruk	MWh/år	22 955	28 546	27 724	25 847	-19,6 %
Netto forbruk per kvm	kWh/år	57	81	89	98	-29,4 %
Vannforbruk	m³	42 180	40 075	28 583	29 051	5,3 %
Vann, inntensitet	liter/m ²	106	114	91	110	-7,6 %
Avfall	tonn	2 962	2 866	2 711	1 862	3,4 %
Avfall, intensitet	kg/m ²	7,4	8,2	8,7	7,1	-9,3 %
Avfall, sorteringsgrad	%	83 %	83 %	83 %	77 %	0,5 %
Klimagassutslipp - lokasjonsbasert	tonn CO₂	11 258	8 325	3 374	1 628	35,2 %
- Scope 1	tonn CO ₂	48	63	115	141	-23,2 %
- Scope 2	tonn CO ₂	788	756	705	626	4,3 %
- Scope 3	tonn CO ₂	10 422	7 506	2 554	862	38,9 %
Karbonintensitet pr. oppv. m ² (Scope 1 & 2)	kg CO ₂ /m ²	2,1	2,3	2,6	2,9	-10,3 %
Karbonintensitet pr. AuM (Scope 1 & 2)	kg CO ₂ /MNOK	97	119	116	109	-18,2 %
Asset under Management (AuM)	MNOK	8 594	6 884	7 085	7 030	24,8 %
BREEAM-sertifisert eiendom	antall	6	4	2	0	50 %
Dekningsgrad miljødata	%	100 %	100 %	100 %	95 %	0,0 %

Klimagassutslipp - Markedsbasert tonn CO ₂	2024	2023	2022	2021	%-endring*
- Scope 1	48	63	115	141	-55,2 %
- Scope 2	9 725	9 732	9 967	7 713	26,2 %
- Scope 3	10 422	7 506	4 655	862	771,1 %

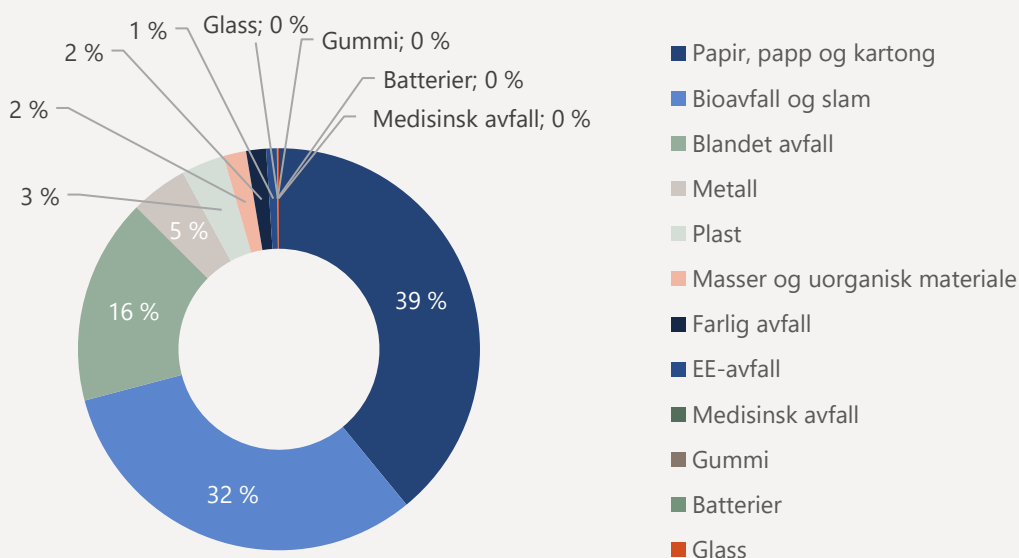
*Prosentvis endring fra 2023 til 2024

Nøkkeltall

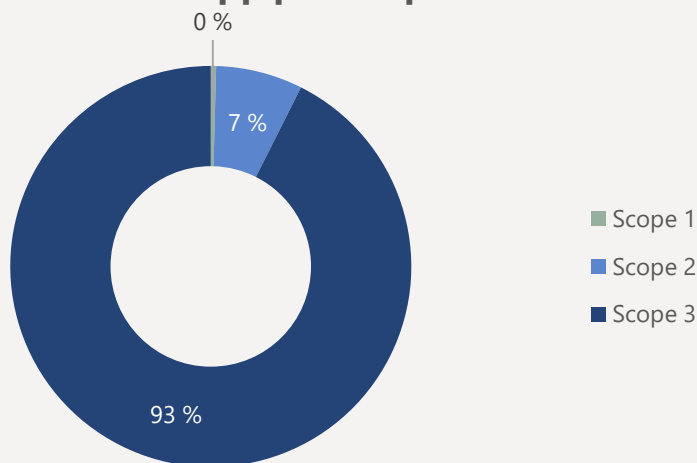
Energibærere



Avfallsfraksjoner



CO2-utslipp per Scope



BREEAM-sertifisering

Implementering av BREEAM

BREEAM-sertifisering skal legge grunnlaget for god og økende miljøkvalitet, med tilhørende økt attraktivitet og redusert risiko i eiendomsmassen. I løpet av 2022 ble både Kveldroveien 19 og Toveien 51 BREEAM-sertifisert og målet at 13 % av eiendomsporteføljen (målt i AuM) ville være BREEAM-sertifisert i 2022 ble således oppfylt. Per årsslutt i 2024 var 29 % av porteføljen (målt i AuM), fordelt på 6 eiendommer som omfattes av årets rapportering, BREEAM sertifisert. I tillegg har forvalter kjøpt en BREEAM sertifisert eiendom som vil bli del av 2025 rapporteringen.

Eiendom	BREEAM-System	Karakter
Håndverksveien 25	In-Use	Very Good
Toveien 51	In-Use	Excellent
Kveldroveien 19	In-Use	Very Good
Dyrskueveien 13	In-Use	Good
Bonntjennsvegen 13	In-Use	Very Good
Toveien 50	In-Use	Under merking

Sustainable Finance Disclosure Regulation

Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR)

Det er i EU etablert et sett med bærekraftsrelaterte opplysningskrav gjeldende for finansmarkedsaktører, herunder PAI i kraft av å være forvalter av alternative investeringsfond. Særlig relevant for PAI og PEF er:

- Forordning (EU) 2019/2088 om bærekraftsrelaterte opplysninger i finanssektoren (Sustainable Finance Disclosures Regulation, "SFDR"), og
- Forordning (EU) 2020/852 om etablering av et rammeverk for å fremme bærekraftige investeringer ("Taksonomiforordningen").

SFDR og Taksonomiforordningen har vært gjeldene i EU siden 2020/2021 og i Norge fra og med 1. januar 2023 gjennom Lov nr. 161 av 22. desember 2021 om offentliggjøring av bærekraftsinformasjon i finanssektoren og et rammeverk for bærekraftige investeringer ("Lov om bærekraftig finans"). I tillegg til det ovenfornevnte, er pliktene til å offentliggjøre bærekraftsinformasjon i SFDR regulert i detalj gjennom Delegert Forordning (EU) 2022/1288 om regulatoriske tekniske standarder (Regulatory Technical Standards ("RTS")). RTS-en trådte i kraft i EU 1. januar 2023.

Som forvalter av individuelle porteføljer etter AIF-loven § 2-2 tredje ledd, må PAI til potensielle investorer gi visse bærekraftsrelaterte opplysninger i henhold til SFDR og Taksonomiforordningen forut for inngåelse av investering i fondet. PAI har bestemt seg for å klassifisere Selskapet som et Artikkel 8-fond i medhold av SFDR. Det innebærer at Selskapet fremmer miljømessige (Environmental) og/eller samfunnsmessige (Social) egenskaper, samt sørger for at selskapene det investeres i følger god styringspraksis (Governance) ("ESG-egenskapene"), i samsvar med SFDR Artikkel 8(1), og at PAI skal offentliggjøre informasjon til sine investorer i tråd med kravene oppstilt i SFDR.

Selv om Selskapet fremmer ESG-egenskapene, planlegger ikke Selskapet per i dag å foreta noen bærekraftige investeringer, slik dette er definert i SFDR Artikkel 2(17). Selskapet har ikke et bærekraftig investeringsformål. Se vedlagt addendum til denne rapporten for fullstendig 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 pre-kontraktuell formidling i henhold til SFDR (Annex 2). Dette vil publiseres på forvalters hjemmeside www.paretoai.no.

Selskapet vurderer ikke prinsipiell negativ påvirkning av investeringsbeslutninger på bærekraftsfaktorer ("Principal Adverse Impact"). PAI tar bærekraft og ESG på alvor, og bruker sine egne prosedyrer, retningslinjer og beregninger for å vurdere de viktigste negative konsekvensene av investeringsbeslutningene i tråd med Artikkel 4 (1) (b) i SFDR.

SFDR og Taksonomi

EU-taksonomi

Taksonomien beskrives som grunnmuren i EUs handlingsplan for bærekraftig finans. Taksonomiforordningen har etablert et klassifiseringssystem som setter kriteriene for hvilke økonomiske aktiviteter som er bærekraftige. En aktivitet klassifiseres som bærekraftig hvis følgende oppfylles:

- 1) Bidra vesentlig til minst ett av følgende seks miljømål:
 - Begrensning av klimaendringer
 - Klimatilpasning
 - Bærekraftig bruk og beskyttelse av vann- og havressurser
 - Omstilling til en sirkulærøkonomi
 - Forebygging og bekjempelse av forurensing
 - Beskyttelse og gjenopprettelse av biologisk mangfold og økosystemer
- 2) Ikke være vesentlig til skade for noen av de andre miljømålene
- 3) Oppfylle minimumsvilkår for sosiale rettigheter.

Det er aktivitetene til selskapet som skal vurderes i henhold til taksonomien, og relatert til eiendom har man følgende aktiviteter; oppføring av nybygg, renovering av eksisterende bygg, kjøp og eierskap til bygg og øvrige miljøtiltak ved bygg. Vedrørende aktiviteten å kjøpe og eie eiendom som vil være hovedaktiviteten til PEF, så er det satt følgende kriterier for at eiendommen skal vesentlig bidra til begrensning av klimaendringer (miljømål 1):

- Bygninger bygget før 31. desember 2020: Bygget må ha et energimerke minimum klasse A (EPC standard). Alternativt være innenfor de 15 % beste byggene innenfor regionen/nasjonen med hensyn til energibehov.
- Bygninger bygget etter 31. desember 2021: Bygget må ha et energibehov som er 10 % lavere enn NZEB-nivået. Både energieffektivitet og fornybar energiproduksjon regnes inn i definisjonen. Energibehovet må verifiseres med et energimerke.

I eiendomsbransjen er det utfordringer tilknyttet benchmarkingen av dette, da det finnes lite offentlig tilgjengelig data som regulerer hva som er kriterier for å tilfredsstille de 15 % beste byggene. I tillegg er den europeiske energimerkeordningen definert annerledes enn den norske, slik at norske energimerker ikke er direkte sammenlignbare (høyere krav i Norge). Henter man imidlertid ut data fra Enova på energikarakterer for bygningstypene lett industri / verksted (se figur*), så ser man at 2,7 % av disse har energikarakter A.

Energikarakter						Total
A	0.3%	0.9%	1.3%	0.2%	0.1%	2.7%
B	1.7%	2.4%	3.9%	1.1%	2.3%	11.4%
C	1.0%	2.5%	2.2%	1.2%	8.7%	15.6%
D	1.2%	2.6%	1.7%	2.2%	15.8%	23.8%
E	1.3%	1.9%	0.8%	1.3%	13.7%	18.9%
F	0.6%	1.4%	0.4%	0.6%	14.3%	17.4%
G	0.7%	0.6%	0.1%	0.5%	8.3%	10.2%
Total	7.1%	12.4%	10.4%	7.0%	63.2%	100.0%

SFDR og Taksonomi (forts.)

EU-taksonomi fortsettelse.

Inkluderer man energikarakter B, så er det 21,2 % av disse type bygg i Norge som har energikarakter B eller bedre. Basert på energikarakter som objektivt kriterium, kan man således argumentere for at alle eiendommer med energikarakter A, og som er bygget før 31.12.2020, tilfredsstiller kriteriene til grønn investering i henhold til taksonomien, samt eiendommer som har en B i øvre sjiktet av skalaen.

I tillegg må byggene ikke være vesentlig til skade for noen av de andre miljømålene, samt oppfylle minimumsvilkår for sosiale rettigheter. Sistnevnte tilfredsstilles gjennom at alle selskapene til PEF følger PAI sine retningslinjer og policies. Som følge av at PEF ikke har satt noe minimumskrav til bærekraftige investeringer under SFDR, har PEF ikke formelt krav om å rapportere andel av investeringer som er bærekraftige i henhold til Taksonomien. Forvalter ønsker å være mest mulig åpen om porteføljen, slik at man har best mulig grunnlag for på egenhånd kunne vurdere og sammenligne PEF sin bærekraft opp mot øvrig bransje.

I forbindelse med årets rapportering har forvalter gjort en vurdering av porteføljen sin andel som tilfredsstiller kriteriene til grønn investering, inkludert en DNSH-vurdering. For PEF er resultatet ved årets rapportering at 31 % av omsetningen tilfredsstiller kriteriene til grønn investering. Det arbeides med merking av flere eiendommer etter gjennomføring av ulike ESG-tiltak. Forvalter venter at andelen som tilfredsstiller kriteriene til grønn investering vil øke fremover i takt med ferdigstilling av ESG-tiltak og oppdateringer av energimerker.

Dersom man bare ser på energimerke A-bygg alene og tilhørende omsetning utgjør dette 35 % av PEF-porteføljen. Avviket på 4 % skyldes at et av A-byggene som er bygget etter 31.12.2020 p.t. ikke er minst 10 % bedre enn NZEB-standard for bygningskategorien. Per rapporteringstidspunkt er normalisert energiforbruk for den aktuelle eiendommen 7 % bedre enn NZEB, men eiendommen har fått installert solcelleanlegg og ventes å være bedre enn kravet etter oppdatering av energimerket. Tallene er vektet på omsetning (brutto leie) i tråd med hovedregelen i SFDR.

Nedenfor fremgår en oversikt over fordeling av energikarakterer i PEF på karakter og farge:

Energikarakter						Total
A	0 %	10 %	22 %	3 %	0 %	35 %
B	6 %	6 %	4 %	4 %	1 %	21 %
C	3 %	12 %	1 %	9 %	3 %	29 %
D	0 %	0 %	0 %	2 %	6 %	8 %
E	1 %	0 %	0 %	0 %	3 %	4 %
F	0 %	0 %	0 %	0 %	1 %	1 %
G	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Total	11 %	28 %	27 %	18 %	14 %	99 %

Porteføljeoversikt

Eiendom	Segment	Bruttoareal	Oppvarmet areal	Energimerke
Bonntjennsvegen 11	Lager	8 064	8 064	A (kontor), C (Lager)
Bonntjennsvegen 13	Lager	32 302	32 302	A (kontor), A (Lager)
Bonntjennsvegen 9	Lager	971	971	C (kontor), D (Lager)
Delitoppen 3	Lager	16 209	16 209	C (kontor), B (Lager)
Deliveien 3	Lager	5 267	5 267	C
Dyrskueveien 13	Lager	14 614	14 614	C (Kontor, C (Lager)
Dyrskueveien 15	Lager	15 738	15 738	C (kontor rød), B (Lager oransje)
Fugleåsen 2 A/B	Lager	2 840	2 840	NA
Fugleåsen 2C	Lager	2 315	2 315	NA
Fugleåsen 5	Lager	10 630	10 630	B (kontor) C (Lager)
Fugleåsen 7	Lager	21 012	21 012	B (kontor) B (Lager)
Fugleåsen 8-14	Lager	12 496	12 496	A
Gneisveien 30-32	Lager	7 262	7 262	C
Gneisveien 34	Lager	7 831	7 831	C
Gneisveien 40	Lager	1 950	1 950	C
Håndverksveien 10-12	Lager	11 521	11 521	A
Håndverksveien 25	Lager	14 072	13 764	A
Industriveien 26	Lager	11 399	11 399	G (kontor) E (Lager)
Karoline Eggenes vei 3	Lager	4 750	4 401	D (kontor) F (Lager)
Kveldroveien 19	Lager	16 337	16 337	C (kontor), B (lager)
Nesoddveien 22	Lager	5 201	5 201	B (kontor), E (lager)
Snipetjernveien 4	Lager	11 761	11 664	D
Stolvstadlia 9	Lager	9 887	9 887	E (kontor), D (Lager)
Stormåsan 11	Lager	2 635	2 635	C (Kontor), B (Lager)
Stormåsan 13	Lager	12 648	12 648	B
Toveien 28	Lager	30 440	30 440	D (kontor), C Lager
Toveien 41-43	Lager	24 589	24 452	A
Toveien 45-49	Lager	24 589	24 363	A
Toveien 50	Lager	23 139	22 665	A
Toveien 51	Lager	23 001	22 200	A
Tretjerdalsveien 62	Lager	5 150	5 150	D
Tuenveien 70	Lager	11 054	11 054	C (Kontor rød), C (Lager oransje)
Total		401 674	399 282	

CO₂-faktor per utslippskilde

Scope 1

Sub Category Name	Faktornavn	Faktor	Enhet	Faktorkilde
Biobrensel	Briketter	15	gr/kWh	Norsk Energi rapport - Klimaregnskap for fjernvarme 2020, Tabell 1
Gass	LPG (propan)	234,3	gr/kWh	Miljødirektoratet sine utslippsfaktorer for klimagassregnskap Norge
Olje	Lett fyringsolje	264.8	gr/kWh	Miljødirektoratet sine utslippsfaktorer for klimagassregnskap Norge

Scope 2

Sub Category Name	Faktornavn	Faktor	Enhet	Faktorkilde
Direkte el (lokasjon)	Nordisk mix elektrisitet	28	gr/kWh	DEFRA CEMASYS
Fjernkjøling	Fjernkjøling	10	gr/kWh	Kilde 13 Internett siden Fjernkontrollen Norsk Fjernvarme
Fjernvarme	Fjernvarme	13,5	gr/kWh	Kilde 13 Internett siden Fjernkontrollen Norsk Fjernvarme
Direkte el (lokasjon)	Nordisk mix elektrisitet	28	gr/kWh	DEFRA CEMASYS

Scope 3

Sub Category Name	Faktornavn	Faktor	Enhet	Faktorkilde
Bioavfall og slam	1111 Kjøkken og matavfall	77	gr/kg	«Klimaregnskap for avfallshåndtering», 2009, Raadal, Modahl og Lyng og beregninger som Asplan Viak (Misa) utført ved å bruke LCA og Ecoinvent databaser
Bioavfall og slam	1126 Slam, organisk	77	gr/kg	
Bioavfall og slam	1127 Animalske biprodukter	77	gr/kg	
Bioavfall og slam	1128 Vegetabilsk avfall	77	gr/kg	
Bioavfall og slam	1131 Park- og hageavfall	52,2	gr/kg	
Bioavfall og slam	1141 Rent trevirke	56	gr/kg	
Bioavfall og slam	1142 Behandlet trevirke	56	gr/kg	
Bioavfall og slam	1149 Blandet bearbeidet trevirke	56	gr/kg	
Papir, papp og kartong	1221 Brunt papir	720	gr/kg	
Papir, papp og kartong	1251 Kontorpapir	850	gr/kg	
Papir, papp og kartong	1280 Sikkerhetsmakulering	850	gr/kg	
Papir, papp og kartong	1299 Blandet papir, papp og kartong	830	gr/kg	

CO₂-faktor per utslippskilde

Scope 3

Sub Category Name	Faktornavn	Faktor	Enhet	Faktorkilde
Glass	1312 Blandet glassemballasje	935	gr/kg	Klimaregnskap for avfallshåndterin g», 2009, Raadal, Modahl og Lyng og beregninger som Asplan Viak (Misa) utført ved å bruke LCA og Ecoinvent databaser
Glass	1321 Klar glassemballasje med metall	651	gr/kg	
Glass	1322 Blandet glassemballasje med metall	651	gr/kg	
Glass	1331 Vinduglass, ikke laminert	935	gr/kg	
Glass	1341 Laminert glass	935	gr/kg	
Metall	1447 Rent magnetisk metall	232	gr/kg	
Metall	1451 Rent umagnetisk metall	1030	gr/kg	
Metall	1452 Blandede metaller	391,6	gr/kg	
Metall	1499 Blandede metaller med andre materialer	23,9	gr/kg	
EE-avfall	1504 Kabler og ledninger	1200	gr/kg	
EE-avfall	1599 Blandet EE-avfall	1200	gr/kg	
Masser og uorganisk materiale	1601 Rene masser	37,6	gr/kg	
Masser og uorganisk materiale	1603 Lett forurensede masser	37,6	gr/kg	
Masser og uorganisk materiale	1604 Forurensede masser	37,6	gr/kg	
Masser og uorganisk materiale	1611 Betong uten armeringsjern	23,9	gr/kg	
Masser og uorganisk materiale	1614 Forurenset betong og tegl	23,9	gr/kg	
Masser og uorganisk materiale	1615 Gips	23,9	gr/kg	
Masser og uorganisk materiale	1617 Mineralull	23,9	gr/kg	
Masser og uorganisk materiale	1618 Keramikk og porselen	23,9	gr/kg	
Masser og uorganisk materiale	1699 Blandet uorganisk materiale	37,6	gr/kg	
Plast	1711 Folieplast, emballasje	1450	gr/kg	
Plast	1712 Folieplast, annen	1450	gr/kg	
Plast	1721 Hardplast, emballasje	1180	gr/kg	
Plast	1722 Hardplast, annen	1180	gr/kg	
Plast	1729 Blandet myk og hard plastemballasje	1280	gr/kg	
Plast	1731 Ekspandert og ekstrudert plast, emballasje	1120	gr/kg	
Plast	1732 Ekspandert og ekstrudert plast, annen	1120	gr/kg	
Plast	1799 Blandet plast, blandede fraksjoner	1280	gr/kg	
Gummi	1814 Andre dekk	210	gr/kg	
Gummi	1899 Blandet gummiavfall	210	gr/kg	
Gummi	1912 Møbler og inventar	150	gr/kg	
Kjemikalier	2211 Organiske kjemikalier	1030	gr/kg	
Kjemikalier	2221 Uorganiske kjemikalier	1030	gr/kg	
Batterier	2311 Batterier	113,4	gr/kg	
Medisinsk avfall	6003 Smittefarlig avfall	145	gr/kg	
Farlig avfall	7011 Spillolje - refusjonsb.	1990	gr/kg	
Farlig avfall	7012 Spillolje ikke refusjonsb.	1990	gr/kg	
Farlig avfall	7021 Olje- og fettavfall	1990	gr/kg	
Farlig avfall	7022 Oljeforurenset masse	113,4	gr/kg	
Farlig avfall	7023 Drivstoff og fyringsolje	1990	gr/kg	
Farlig avfall	7024 Oljefiltre	731	gr/kg	
Farlig avfall	7042 Organiske løsemidler uten halogen	2063,8	gr/kg	
Farlig avfall	7051 Maling, lim og lakk	2620	gr/kg	
Farlig avfall	7055 Spraybokser	1374,3	gr/kg	
Farlig avfall	7086 Lysstoffrør og sparepærer	113,4	gr/kg	
Farlig avfall	7092 Blyakkumulatorer	113,4	gr/kg	
Farlig avfall	7093 Småbatterier usortert	113,4	gr/kg	
Farlig avfall	7094 Litiumbatterier	113,4	gr/kg	
Farlig avfall	7097 Uorganiske løsemidler og bad	113,4	gr/kg	
Farlig avfall	7098 CCA-impregnert trevirke	96,5	gr/kg	
Farlig avfall	7111 Bekjempingsmidler uten kvikksølv	113,4	gr/kg	
Farlig avfall	7121 Polymeriserende stoff, isocyanater	113,4	gr/kg	
Farlig avfall	7122 Sterkt reaktivt stoff	113,4	gr/kg	
Farlig avfall	7123 Herdere, organiske peroksider	113,4	gr/kg	
Farlig avfall	7131 Syrer, uorganisk	113,4	gr/kg	
Farlig avfall	7132 Baser, uorganisk	113,4	gr/kg	
Farlig avfall	7133 Rengjøringsmidler	113,4	gr/kg	
Farlig avfall	7134 Surt organisk avfall	113,4	gr/kg	
Farlig avfall	7135 Basisk organisk avfall	113,4	gr/kg	
Farlig avfall	7151 Organisk avfall med halogen	113,4	gr/kg	
Farlig avfall	7152 Organisk avfall uten halogen	113,4	gr/kg	
Farlig avfall	7155 Avfall med brommerte flammehemmere	113,4	gr/kg	
Farlig avfall	7156 Avfall med ftalater	113,4	gr/kg	
Farlig avfall	7157 Kassert isolasjon med KFK/HFK	113,4	gr/kg	
Farlig avfall	7165 Prosessvann, vaskevann	96,3	gr/kg	

Periodisk informasjonsplikt og ansvarsfraskrivelse

Ansvarsfraskrivelse:

Bærekraftsrapporten er utelukkende ment for informasjonsformål, og må ikke under noen omstendighet betraktes som et tilbud om eller en oppfordring til å handle aksjer i Selskapet. Det gis ingen garantier og det aksepteres intet ansvar for tap, direkte eller indirekte, som oppstår som følge av at leseren agerer på bakgrunn av informasjon, meninger eller estimer som finnes i dette dokumentet.

Informasjonen i dette dokumentet, herunder uttrykte oppfatninger eller prognoser, er innhentet fra eller basert på kilder som vi har vurdert som pålitelige. Vi kan imidlertid ikke garantere for informasjonens nøyaktighet, tilstrekkelighet eller fullstendighet.

Noe av informasjonen i dokumentet kan inneholde prognoser eller fremoverskuende uttalelser vedrørende fremtidige hendelser eller fremtidige resultater i markeder eller selskaper. Faktiske hendelser og resultater kan avvike substansielt fra dette. Pareto Alternative Investments AS aksepterer ikke ansvar for tap som oppstår som følge av bruk av slik informasjon.

Forvalter

Pareto Alternative Investments AS
Dronning Mauds gate 3
0250 Oslo

Verdivurderere

Akershus Eiendom AS
Ruseløkkveien 30
0251 Oslo

Cushman & Wakefield Realkapital
Kronprinsesse Märthas plass 1
0160 Oslo

Styret

Styrets leder – Paul Børseth
Styremedlem – Zaneta Freyer
Styremedlem – Frode Johansen
Styremedlem – Solveig Rekkedal Sollid
Styremedlem – Lars Erik Aarstad

Depotmottaker

DNB Bank ASA
Dronning Eufemias gate 30
0191 Oslo

Revisor

Berge & Lundal Revisjonsselskap AS
Rosenkrantz gate 20
0160 Oslo

Pareto Alternative Investments AS

Dronning Mauds gate 3
P.O. Box 1396 Vika, 0114 Oslo
Norway
Tel: +47 22 87 87 00

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: Pareto Eiendomsfelleskap AS/IS

LEI-nummer: 984500RC5B565812C564

Miljøegenskaper og/eller sosiale egenskaper

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 **miljømessig bærekraftige økonomiske aktiviteter**. Den nevnte forordningen omfatter ikke en liste over sosialt bærekraftige økonomiske aktiviteter. 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.

Hadde dette finansielle produktet et bærekraftig investeringsmål?

☒ ☒ ☐ **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 fremmer miljøegenskaper / sosiale egenskaper, **men vil ikke foreta noen bærekraftige investeringer**

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

Fondet søker å forbedre de miljømessige kvalitetene til porteføljen ved å fremme følgende egenskaper/KPIer:

- Redusere energiforbruk
- Øke lokal, fornybar energiproduksjon
- Redusere vannforbruk
- Forbedre avfallshåndtering og -fraksjoner
- Innhente bygg- og porteføljesertifikater (BREEAM og GRESB)
- Øke leietakertilfredshet

Produkte sin oppnåelse av de nevnte indekatorene finner man beskrevet i bærekraftsrapporten, se spesielt side 19, som oppsummerer utviklingen.

● **Hvilket resultat hadde bærekraftsindikatorene?**

Se side 19 til side 21 i bærekraftsrapporten for resultatene for indikatorene.

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

Se side 19 til side 21 i bærekraftsrapporten for resultatene for indikatorene samt tidligere perioder.

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

Produktet har en målsetning om 50 % reduksjon i netto energiforbruk innen 2025 og en reduksjon på 100 % innen 2026. Se side 7 og 21 i bærekraftsrapporten for å følge utviklingen for å nå de satte målene.

● **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?**

Ikke aktuelt. Fondet klassifiserer ikke investeringene som bærekraftige investeringer.

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

Ikke aktuelt.

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

Ikke aktuelt.

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.



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

Ikke aktuelt.



Hvilke investeringer var de viktigste for dette finansielle produktet?

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

Største investeringer	Sektor	% eiendeler	Land
Toveien 41	Lager-logistikk	9 %	Norge
Bonntjennsvegen 13	Lager-logistikk	6 %	Norge
Toveien 51	Lager-logistikk	5 %	Norge
Toveien 28	Lager-logistikk	5 %	Norge
Dyrskuevegen 13	Lager-logistikk	5 %	Norge
Kveldroveien 19	Lager-logistikk	4 %	Norge
Fugleåsen 5	Lager-logistikk	4 %	Norge
Orhusveien 75-77	Lager-logistikk	4 %	Norge
Toveien 50	Lager-logistikk	4 %	Norge
Håndtverksveien 25	Lager-logistikk	4 %	Norge



Hvor stor var andelen av bærekraftsrelaterte investeringer?

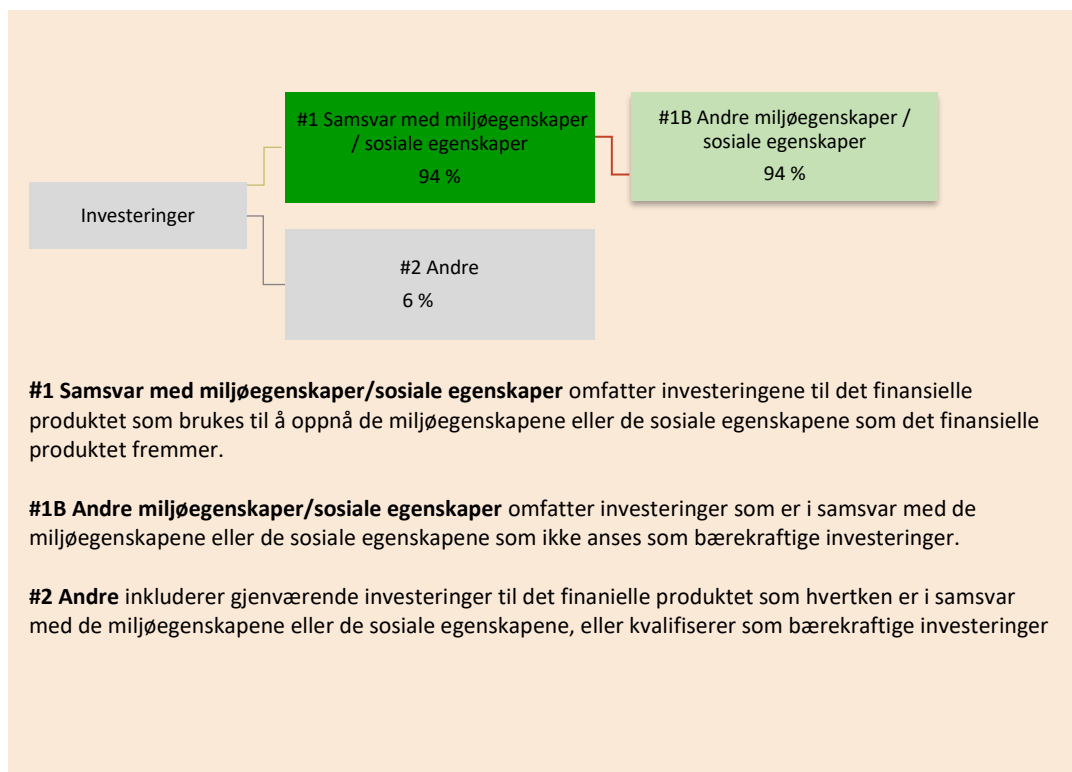
Fondet gjør eiendomsinvesteringer (hovedsakelig logistikkbygg), gjennom kjøp av aksjer i porteføljeselskaper.

Foreløpig planlegger ikke Forvalter å gjøre noen bærekraftige investeringer, og det er dermed ikke satt noen minimumsandel av investeringene til det finansielle produktet som skal være bærekraftige investeringer. Det samme gjelder miljømessige bærekraftige investeringer i økonomiske aktiviteter som oppfyller kriteriene i Artikkel 3 i Forordning (EU) 2022/852 om etableringen av et rammeverk for å oppfordre bærekraftig investering («Taksonomiforordningen»). Forvalter har til hensikt å løpende vurdere hvorvidt Fondet skal gjøre en andel bærekraftige investeringer i tråd med SFDR Artikkel 2 (17) og en andel miljømessige bærekraftige investeringer i økonomiske aktiviteter i tråd med Taksonomiforordningens Artikkel 3.

Forvalter kan til tross for overnevnte likevel avgjøre at Fondet skal gjøre denne type investeringer. Hvis Fondet gjør slike investeringer, vil det være reflektert i dette dokumentet.

● Hvordan var fordelingen av eiendeler?

Fordeling av eiendeler beskriver andelen av investeringer i bestemte eiendeler.



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 er investert i.

● I hvilke økonomiske sektorer ble investeringene foretatt?

Alle investeringer er direkteinvesteringer i eiendom



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

31 %

● Investerte det finansielle produktet i fossilgassaktiviteter og/eller kjerneenergi-relaterte aktiviteter som var i samsvar med EUs taksonomi¹?

☐ Ja:

☐ I fossilgass ☐ I kjerneenergi

☒ Nei

¹ Fossilgassaktiviteter og/eller kjerneenergi-relaterte aktiviteter vil bare være i samsvar med EUs taksonomi dersom de bidrar til å begrense klimaendringene og ikke gjør betydelig skade på noen av EUs taksonomimål – se forklarende merknad i venstre marg. De fullstendige kriteriene for økonomiske fossilgass- og kjerneenergiaktiviteter som er i samsvar med EUs taksonomi, er fastsatt i delegert kommisjonsforordning (EU) 2022/1214.

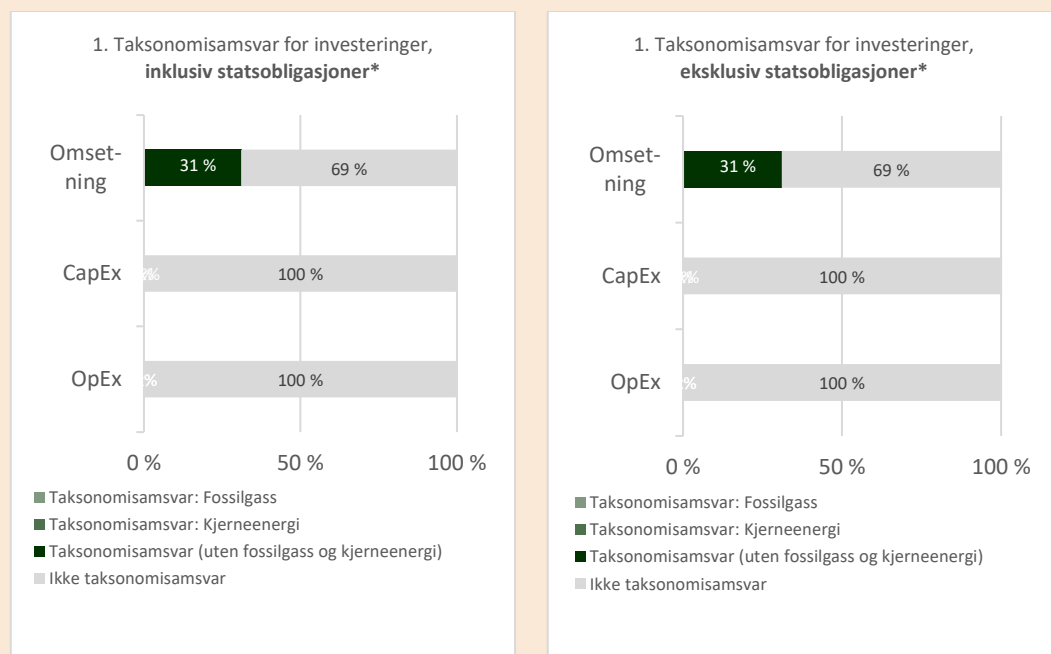
For å være i samsvar med EUs taksonomi omfatter kriteriene for **fossil-gass** utslippsbegrensninger og overgang til full fornybar energi eller lavkarbondrivstoff innen utgangen av 2035. For **kjerneenergi** inkluderer kriteriene omfatten-de sikkerhets- og avfallshåndterings-regler.

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

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

 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?**

Ikke aktuelt.

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

Det er gjennomført klassifisering og DNSH-vurdering. 31 % er vurdert til å være i samsvar med EUs taksonomi, opp fra 0 % ved forrige rapportering.



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

69 % av investeringene er ikke i henhold til EUs Taksonomiforordning.



Hvor stor var andelen av sosialt bærekraftige investeringer?

0 %



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

Investeringene under "#2 Annet" består hovedsakelig av kontanter og ekvivalenter og nettofordringer som er en del av Fondets normale aktiviteter/drift. Kontanter definert som "Annet" vil variere over tid og vi har satt dette til 5 % av den totale porteføljen. Salgsinntekter som skal reinvesteres er ikke inkludert i Annet. Miljømessige eller sosiale minimumsstandarder anses ikke nødvendig gitt investeringenes natur.



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

Det er i perioden gjort investeringer i solcellepaneler på flere av byggene i porteføljen. Dette er med på å redusere netto energiforbruket i fondet. Andre investeringer som bytte til LED-lys, varmepumper og tekniske installasjoner til mer energieffektive er også utført. Fondet har et mål om å oppnå en reduksjon i netto energiforbruk per m² i PEF på 50 % innen 2025 og 100 % innen 2026. Se Bærekraftrapporten for mer informasjon.



Hvilket resultat hadde dette finansielle produktet sammenlignet med referanseverdien?

Ingen indeks er foreløpig valgt som referanseverdi for å avgjøre om Fondet er i samsvar med de miljømessige og sosiale egenskapene som det fremmer.

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