



EJENDOMSINVESTERING

A - S

## Bæredygtighedspolitik - integration af bæredygtighedsrisici





## Indhold

1. Præambel.....	3
2. Disclosureforordningen .....	3
3. Formål/vision .....	3
4. Anvendelsesområde .....	4
5. Bæredygtighedsrisici.....	4
6. Vurdering og integration af bæredygtighedsrisici .....	5
7. Aktivt ejerskab og aflønning .....	6
8. Rapportering og ajourføring .....	7



## 1. Præambel

Nærværende bæredygtighedspolitik er udarbejdet i henhold til artikel 3, stk. 1, i Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) 2019/2088 af 27. november 2019 om bæredygtighedsrelaterede oplysninger i sektoren for finansielle tjenesteydelser ("Disclosureforordningen").

Ejendomsinvestering A/S ("Selskabet") ønsker at integrere denne politik for bæredygtighedsrisici ("Politikken"). Det ønskes at synliggøre for investorerne, hvordan selskabet integrerer bæredygtighedsrisici i sine investeringsbeslutningsprocesser samt hvordan selskabet løbende vurderer alle bæredygtighedsrisici, der kunne have en negativ indvirkning på værdien af en investering. Politikken vedrører Ejendomsinvestering A/S, CVR nr. 40 11 52 26 ("Selskabet").

## 2. Disclosureforordningen

De alternative investeringsfonde ("AIF'er"), som selskabet forvalter, er desuden omfattet af disclosureforordningen.

Disclosureforordningen anvender definitionen "finansielt produkt" for en AIF, hvor disse inddeles i tre kategorier som betegnes således:

- Artikel 6-produkter: Øvrige AIF'er, som ikke fremmer miljømæssige eller sociale karakteristika.
- Artikel 8-produkter: AIF'er som blandt andre karakteristika fremmer miljømæssige eller sociale karakteristika eller en kombination af disse karakteristika, men som ikke har bæredygtig investering som sit mål.
- Artikel 9-produkter: AIF'er som har bæredygtig investering som sit mål, og hvor der er angivet et indeks som referencepunkt.

Selskabet har på nuværende tidspunkt kun AIF'er under forvaltning, som falder under artikel 6.

## 3. Formål/vision

Politikken er udarbejdet ud fra ønsket om at sikre, at selskabet integrerer bæredygtighedsrisici der kunne have en negativ indvirkning på værdien af en investering i selskabets fonde, i sine investeringsbeslutninger. Dertil at sådanne bæredygtighedsrisici løbende vurderes.

Selskabets hensyntagen til de vigtigste negative indvirkninger på bæredygtighedsfaktorer bygger på relevante internationale konventioner, forpligtelser og normer. Dette er blandt andet FN's verdensmål for bæredygtig udvikling samt Principles for Responsible Investments.



## 4. Anvendelsesområde

Politikken er gældende for alle beslutninger, led og medarbejdere, som er en del af investeringsprocessen. Dette sikrer, at selskabets investorer oplyses om hvordan selskabet integrerer bæredygtighedsrisici i sine investeringsprocesser og at disse følges.

## 5. Bæredygtighedsrisici

Bæredygtighedsrisici defineres i artikel 2, nr. 22, i disclosureforordningen. Der er således tale om "en miljømæssig, social eller ledelsesmæssig begivenhed eller omstændighed, som, hvis den opstår, kunne have faktisk eller potentiel væsentlig negativ indvirkning på værdien af en investering".

Selskabet arbejder løbende med at determinere bæredygtighedsrisici, der kunne have en væsentlig negativ indvirkning på det finansielle afkast for en AIF. Selskabet arbejder således løbende med at identificere og prioritere potentielle bæredygtighedsrisici på et givet investeringsprojekt. Dette gøres ved at fokusere på de i punkt 1-5 nedenfor nævnte bæredygtighedsrisici. Her anvendes det datagrundlag selskabet har til rådighed for at imødegå de angivende risici. Tiltag beskrives nedenfor hvert punkt.

Investeringer i AIF'erne er eksponeret overfor visse bæredygtighedsrisici:

### 1) Vedvarende klimaændringer:

Dette anses som skader, afbrydelse af forsyningskæde eller beskadigelse af byggeri og materiel på grund af ekstremt vejr. Dette medfører negative økonomiske konsekvenser for AIF'erne, og resulterer i øget omkostninger til vedligehold og udskiftning af materiel på AIF'ens ejendomme. Klimaændringernes eventuel negative indvirkning på AIF'ernes afkast, er risici, som er uforudsigelige og på nuværende tidspunkt ukendte. Derfor er vurderingen af sandsynligheden for dennes indtræden ikke er mulig.

Ejendommene der fra 2024 og frem placeres i AIF'erne er bygget efter bestræbelse på DGNB Sølv eller Guld-certificering. DGNB bygger på FN's definition af bæredygtighed og består derfor af 6 hovedområder som en ejendom evalueres efter: Miljømæssig kvalitet, økonomisk kvalitet, social kvalitet, teknisk kvalitet, proceskvalitet og områdekvalitet. Disse kriterier opdateres løbende, da byggebranchen får ny viden og praksis. Certificeringen anses som et kvalitetsstempel af et byggeri. Som følge heraf, uanset klimaændringernes uforudsigelighed for nuværende, forekommer sandsynligheden for negative økonomiske konsekvenser for AIF'ernes investorer mindre sandsynligt.

### 2) Afgiftsforøgelser på ikke-klimavenlige energiformer:

Ændringer i skatte- eller afgiftsreglerne på ikkeklimavenlige energiformer vil kunne forhøje udgifterne til driften af en investeringsejendom, såfremt AIF'er er omfattet af sådanne skatte- og afgiftsordninger. Dette kan have en negativ økonomisk konsekvens for investeringer i AIF'erne.





Afgiftsforøgelser på ikke-klimavenlige energiformer, og herved forøgelse af skatte- og afgiftsordninger for udlejningsejendomme, er der ikke kendskab til for nuværende. Beskrevet i pkt. 1 ovenfor bygges AIF'ernes ejendomme efter principperne for at opnå DGNB-certificering, hvorfor ejendommene, som opnår enten bronze, sølv eller guld certificering, vurderes mindre sandsynligt at være eksponeret for det aktuelle risici.

3) Stigende social ulighed:

Økonomisk ulighed kan medføre, at færre kan betale en given husleje i bestemte områder. Dette vil reducere efterspørgslen på dyrere beboelsesejendomme.

Stigende social ulighed, ændringer i lejernes krav til bæredygtighed og ændringer i det strukturelle arbejdsmarked vil potentielt have en negativ indvirkning på AIF'ernes afkast, da ovenstående eventuelt kunne resultere i en højere tomgangsprocent for udlejningsejendommen i AIF'erne. Perioder med manglende eller reduceret lejeindtægt vil påvirke selskabets likviditet negativt, samt forhøje driftsomkostningerne for den aktuelle ejendom. Sandsynligheden for indtræden af disse risici kendes ikke for nuværende. Selskabet arbejder dog proaktivt for at sikre sådanne sociale indvirkninger ikke får negative konsekvenser for AIF'erne.

4) Ændringer i lejernes krav til bæredygtighed:

Lejernes holdning til bæredygtighed vil påvirke hvilke krav, lejerne stiller til investeringsejendommenes energimærkning/bæredygtighedsgrad. Dette vil medføre en risiko for værdiforringelse af ikkebæredygtige investeringsejendomme. Da ejendommene placeret i AIF'erne er nyopførte og med det bedste energimærke, vurderes det mindre sandsynligt at være eksponeret for det aktuelle risici.

5) Demografiske karakteristika:

Befolkningens gennemsnitsalder og graden af urbanisering påvirker efterspørgslen på forskellige typer af ejendomme i forskellige geografiske områder. Lejesegmentet for ejendommene placeret i AIF'erne er + 55 årige, hvor denne befolkningsgruppe er i stor vækst. Derfor vurderes det mindre sandsynligt at være eksponeret for det aktuelle risici.

De oplyste punkter ovenfor er angivet i prioriteret rækkefølge i forhold til hvilke risici som AIF'erne anses mest eksponeret for samt sandsynligheden for indtræden.

## 6. Vurdering og integration af bæredygtighedsrisici

Selskabet integrerer bæredygtighedsrisici i alle investeringsprojekter og investeringsbeslutninger for AIF'erne ved blandt andet kun at investere i nybyggeri. Selskabet har fokus på, hvor det er muligt, at nedbringe sådanne bæredygtighedsrisici for at beskytte AIF'ernes afkast. Nedbringelse af bæredygtighedsrisici sker bl.a. ved, at allerede forinden et nyt byggeri påbegyndes, inddrages hovedområderne for opnåelse af DGNB-certificering. DGNB-certificering understøtter, at der



udføres kvalitetsbyggerier, hvori ambitiøse krav til miljømæssige kvalitet, økonomisk kvalitet, social kvalitet, teknisk kvalitet og proceskvalitet prioriteres.

Selskabet vurderer løbende alle mulige bæredygtighedsrisici, der kunne have en relevant væsentlig negativ indvirkning på det finansielle afkast, og ligeledes have betydning for opnåelse af DGNB-certificering. Derfor arbejder selskabet løbende med at identificere og prioritere eksisterende samt potentielle bæredygtighedsrisici for den enkelte AIF. Dette sker med relevante og individuelle tilpasninger baseret på omstændighederne i investeringsprojektet og det datagrundlag, som selskabet har til rådighed.

Konkret foregår dette blandt andet ved at selskabet:

- Vurderer og integrerer bæredygtighedsrisici i investeringsprocessen fra beslutningen om indkøb, analyse, ejerskab og indtil projektet afvikles.
- Ved udvælgelsen af samarbejdspartnere vurderes disses evner til at håndtere forhold inden for ovennævnte risici, således at dette sker på en tilfredsstillende måde.
- Afholder sig fra at samarbejde med virksomheder, der vurderes at bryde med internationale principper og konventioner.

Hvis en samarbejdspartner systematisk overtræder miljøregler, benytter børne- og/eller tvangsarbejde eller systematisk krænker menneskerettigheder kan investeringen ikke godkendes. Hvis der er tale om en eksisterende investering, vurderes det, om projektet skal afvikles eller om der skal indgås en dialog med samarbejdspartneren for at fjerne eller nedbringe bæredygtighedsrisici.

Hvis et eksisterende projekt i selskabets portefølje er eksponeret for et eller flere af ovenfor oplyste forhold vil bestyrelsen i selskabet indkaldes, hvorefter bestyrelsen planlægger det videre forløb.

## 7. Aktivt ejerskab og aflønning

Aktivt ejerskab princippet er en del af Principles for Responsible Investments. Selskabets aktive ejerskab indebærer, at der skal tages ansvar for investeringer, samarbejde mv. ved at stille krav til de eksterne parter, som selskabet benytter i investeringsprocessen.

En del af selskabets aktive ejerskab er en regelmæssig og systematisk opmærksomhed/overvågning af de eksterne parter, som indgår i investeringsprocessen.

Dette bruges som led i sorteringen af samarbejdspartnere, leverandører mv. i forhold til tilvalg eller fravalg, og ligeledes til at prioritere, hvilke eksterne parter man vil forsøge at påvirke gennem aktivt ejerskab, og hvilke man vil fravælge i det videre samarbejde.



Screening opdeles ved negativ screening og positiv screening.

Negativ screening omfatter et fravalg af bestemte eksterne parter. Her udelukkes bestemte typer af virksomheder, hvor der f.eks. er en systematisk overtrædelse af miljøregler.

Ved positiv screening vælges eksterne parter bevidst til ud fra ansvarlig forretningsførelse.

Det er væsentligt for selskabet, at medarbejdere, der arbejder inden for forretningsområder, som selskabets politikker om bæredygtighedsrisici vedrører, overholder de pågældende politikker.

I henhold til selskabets aflønningspolitik udbetales der ikke resultatafhængige variable lønde til medarbejdere, der arbejder inden for forretningsområder, som selskabets politikker om bæredygtighedsrisici vedrører.

## 8. Rapportering og ajourføring

Det er bestyrelsen i selskabet, som bærer det endelige ansvar for at sikre, at selskabet er tilrettelagt på forsvarlig vis og drives i overensstemmelse med gældende lovgivning. Det påhviler i den forbindelse bestyrelsen at føre et løbende tilsyn med alle væsentlige funktioner i selskabet, herunder bæredygtighedspolitikken.

Med henblik på at kunne varetage denne tilsynsforpligtelse effektivt er det magtpåliggende for bestyrelsen at sikre, at den årligt modtager rapporter vedrørende selskabets kategorisering af nye og gamle fonde. Dette sker på første bestyrelsesmøde i kalenderåret.

Opdatering af politikken og de relaterede procedurer og foranstaltninger skal ske løbende og skal godkendes af bestyrelsen efter indstilling fra selskabets direktion. Politikken vurderes og evt. opdateres årligt.

Direktionen er ansvarlig for, at den til enhver tid gældende politik og relaterede foranstaltninger er tilgængelige for selskabets medarbejdere. Ligeledes er direktionen ansvarlig for, at selskabets medarbejdere hvis udførelse af opgaver i forbindelse med deres hverv påvirkes af politikken, modtager meddelelse, såfremt der sker ændringer til denne politik.





EJENDOMSINVESTERING

A - S

Vedtaget af bestyrelsen den 21. december 2023.

Steffen Pasgaard	Bestyrelsesformand
Allan Birkmose Bjørn	Bestyrelsesmedlem
Christopher Stensbjerg	Bestyrelsesmedlem
Søren Ulrik Toft-Jensen	Bestyrelsesmedlem
Lars Søgaard	Bestyrelsesmedlem
Jonas Dørken	Bestyrelsesmedlem

Tiltrådt af direktionen den 21. december 2023.

Jonas Dørken	Administrerende direktør
--------------	--------------------------

