

Bæredygtighedsrelaterede oplysninger

BI Erhvervsejendomme A/S

Sammenfatning

Produktet fremmer miljømæssige og sociale karakteristika. Dette sker ved at opføre og eje bygninger, hvor der arbejdes på at øge energi-effektiviteten, brugen af vedvarende og mindre CO₂-belastende energikilder, affaldssortering og med indførelsen af energioptimerende/CO₂-besparende byggeprocesser. Dette sker bl.a. i forbindelse med fondens arbejde med certificeringen efter den anerkendte DGNB-standard, som ser på bygningernes sociale, økonomiske, og miljømæssige bæredygtighed.

Produktet planlægger, at 100 procent af investeringerne er i overensstemmelse med miljømæssige og sociale karakteristika.

Der investeres i en portefølje af danske erhvervsejendomme, som lejes ud til både offentlige og private virksomheder. Erhvervsejendommene er primært beliggende i Storkøbenhavn, Storårrhus, Trekantområdet og Odense og repræsenterer ejendomme med relativ lav risiko. Der er kun i begrænset omfang optaget lån i ejendommene. Afkastet består af driftsindtægter fra lejebetalinger og værdireguleringer. Investeringen er særligt egnet for investorer med mellemlang til lang tidshorisont.

Investeringerne bliver foretaget med udgangspunkt i Rådgivers ”Politik for ansvarlige investeringer og aktivt ejerskab”, som skal sikre, at vi fremmer overholdelse af internationale standarder indenfor blandt andet menneskerettigheder, arbejdstagerrettigheder, miljø og antikorruption.

Derudover fokuseres der på at fremme den grønne omstilling via vores investeringer. Dette sikres blandt andet ved:

- At alt nybyggeri i danske erhvervsejendomme er enten DGNB (eller tilsvarende) guld-certificeret eller i overensstemmelse med EU’s miljøtaksonomi.

Rådgiver bruger en række data til at understøtte vores investeringsbeslutninger. Vi bruger blandt andet indikatorer for at prioritere indsatsen omkring de sociale og miljømæssige karakteristika, som produktet skal fremme. Det gør vi ved indhente data for:

- Andel af aktiver som er energi-efficiente bygninger: Energi-efficiente bygninger er bygninger med energimærke A. Energimærkningen synliggør bygningernes energiforbrug og viser bygningers placering på energimærkeskalaen fra A til G, hvor A er den bedste placering.
- Andel af aktiver med DGNB guld- og diamantcertificering (eller tilsvarende udenlandske standard). DGNB er et omfattende værktøj til at skabe ro, retningslinjer og overblik i en ofte kompleks byggeproces. DGNB bygger på FN’s definition af bæredygtighed. I DGNB-systemet evalueres et byggeri eller byområde ud fra seks hovedområder: Miljømæssig kvalitet, økonomisk kvalitet, social kvalitet, teknisk kvalitet, proceskvalitet og områdekvalitet. Kriterierne opdateres løbende, i takt med, at branchen får ny viden og praksis.
- Aktivernes CO₂-udledning.

Samtidig tager produktet hensyn til de vigtigste negative indvirkninger på bæredygtighedsfaktorer for ejendomsinvesteringer indgår i due diligence processen forud for køb af en investering og bliver monitoreret årligt. Derudover bliver der foretaget konkrete indsatser for at øge energieffektivitet og nedbringe CO₂-udledningen.

Intet bæredygtigt investeringsmål

Dette finansielle produkt fremmer miljømæssige eller sociale karakteristika, men det har ikke bæredygtig investering som sit mål.

Det finansielle produkts miljømæssige eller sociale karakteristika

Produktet fremmer miljømæssige og sociale karakteristika. Dette sker ved at opføre og eje bygninger, hvor der arbejdes på at øge energi-effektiviteten, brugen af vedvarende og mindre CO₂-belastende energikilder, affaldssortering og med indførelsen af energioptimerende/CO₂-besparende byggeprocesser. Dette sker bl.a. i forbindelse med fondens arbejde med certificeringen efter den anerkendte DGNB-standard, som ser på bygningernes sociale, økonomiske, og miljømæssige bæredygtighed.

Investeringsstrategi

Der investeres i en portefølje af danske erhvervsejendomme, som lejes ud til både offentlige og private virksomheder. Erhvervsejendommene er primært beliggende i Storkøbenhavn, Storårrhus, Trekantområdet og Odense og repræsenterer ejendomme med relativ lav risiko. Der er kun i begrænset omfang optaget lån i ejendommene. Afkastet består af driftsindtægter fra lejebetalinger og værdireguleringer. Investeringen er særligt egnet for investorer med mellemlang til lang tidshorisont.

Investeringerne bliver foretaget med udgangspunkt i Rådgivers ”Politik for ansvarlige investeringer og aktivt ejerskab”, som skal sikre, at vi fremmer overholdelse af internationale standarder indenfor blandt andet menneskerettigheder, arbejdstagerrettigheder, miljø og antikorrupition.

Derudover fokuseres der på at fremme den grønne omstilling via vores investeringer. Dette sikres blandt andet ved:

- At alt nybyggeri i danske erhvervsejendomme er enten DGNB (eller tilsvarende) guld-certificeret eller i overensstemmelse med EU’s miljøtaksonomi.

Andel af investeringerne

Produktet består af 100 procent af indirekte investeringer, men Rådgiver har fuld indflydelse på de enkelte investeringer og dermed også bedst muligheder for at udøve aktivt ejerskab og/eller træffe beslutninger om køb og salg.

Overvågning af miljømæssige eller sociale karakteristika

En række processer er til stede for at monitorere fremmelsen af produktets miljømæssige og sociale karakteristika. Rådgiver har adgang til ESG-data og research gennem diverse platforme, som de kan bruge til at vurdere nye investeringer og monitorere resultater på eksisterende investeringer for relevante bæredygtighedsindikatorer. Derudover afholder Rådgivers Responsible Investment Board jævnlige møder for at investeringsprocessen foregår ansvarligt, at Rådgiver efterlever de retningslinjer, processer og principper, som Rådgiver har tilsluttet sig.

Metoder

Vi laver en aggregeret beregning for produktets samlede udvikling for de forskellige bæredygtighedsindikatorer, baseret på data for de underliggende aktiver. Indikatorerne er følgende:

- Andel af ejendomsporteføljen som er energi-efficiente bygninger. Energi-effektivitet bliver målt baseret på energimærke, som synliggør bygningers energiforbrug og viser bygningers placering på energimærkeskalaen fra A til G, hvor A er den bedste placering.
- Andel af ejendomsporteføljen med DGNB guld- og diamantcertificering (eller tilsvarende udenlandske standard). DGNB er et omfattende værktøj til at skabe ro, retningslinjer og overblik i en ofte kompleks byggeproces. DGNB bygger på FN’s definition af bæredygtighed. I DGNB-systemet evalueres et byggeri eller byområde ud fra seks hovedområder: Miljømæssig kvalitet, økonomisk kvalitet, social kvalitet, teknisk kvalitet, proceskvalitet og områdekvalitet. Kriterierne opdateres løbende, i takt med, at branchen får ny viden og praksis.

- Ejendomsporteføljens CO2-udledning: Tallene er baseret på en kombination af målt og estimeret data, blandt andet fra Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) værktøjet.

Datakilder og databehandling

Afhængigt af aktivklassen, investeringsstrategien og den givne bæredygtighedsindikator, benyttes der en række datakilder for at vurdere opfyldelsen af de miljømæssige og sociale karakteristika, der fremmes af det finansielle produkt.

For ejendomsinvesteringer benyttes selvrapporteret data fra aktiverne, spørgeskemaer og estimeringsmodeller. Estimeringsmodeller stammer fra vores udvalgte dataleverandører og anerkendte offentlige værktøjer såsom CRREM. Da unoterede aktivklasser i høj grad er forbundet med lavere datatilgængelighed, vil der være en højere estimeringsandel.

Vi forventer både at estimeringsbehovet bliver mindre, i takt med at aktiver rapporterer mere bæredygtighedsinformation.

Begrænsninger mht. metoder og data

Bæredygtighedsdata vil være underlagt stor usikkerhed, blandt andet fordi markedet for sådanne data stadig er under udvikling. Dette medfører begrænsninger af metodernes og dataets kvalitet, som Rådgiver adresserer gennem dialog med selskaber, dataleverandører og andre interessenter. Vi evaluerer løbende, om der er nye metoder til at opgøre fremmelsen af de udvalgte miljømæssige og sociale karakteristika, for eksempel ved at deltage i forskellige arbejdsgrupper omkring bæredygtighedsdata.

Due diligence

Inden investeringen er foretaget

Rådgiver foretager en række fravalg af aktiver, som Rådgiver ikke investerer i. Disse aktiver vurderes at være forbundet med for store bæredygtighedsrisici eller at have for store negative indvirkninger på bæredygtighedsfaktorer. Fravalgskriterierne er baseret på kvantitative metrikker, som er valgt af Rådgiver, men understøttet af uafhængige informationsleverandører. Kvaliteten af leverandørernes data er derfor af betydning for effektiviteten. Herefter vil det næste skridt være due diligence-processen. ESG-integrationen i due diligence-processerne for Rådgivers investeringer baseres på tilgængelige data, ESG-analyser, viden om særlige forhold i de enkelte sektorer samt i de enkelte virksomheder, projekter eller lande.

Den konkrete due diligence-proces afhænger derudover af den givne aktivklasse og investeringstilgang. For Rådgivers unoterede investeringer (Alternative Investeringer og Ejendomme), der er karakteriseret ved lavere datatilgængelighed, illikviditet i forhold til salg samt lange tidshorisonter, er ESG-due diligence-processen eksempelvis længerevarende og i højere grad tilpasset den enkelte investering sammenlignet med investeringer i børsnoterede aktier og virksomhedsobligationer. Nærmere beskrivelse af konkrete due diligence-processer kan findes i Rådgivers Retningslinjer for integration af bæredygtighedsrisici, der er tilgængelig på pfa.dk.

Efter investeringen er foretaget

Ud over due diligence-processen forud for investeringsbeslutningen, overvåger og styrer Rådgiver løbende investeringsporteføljernes eksponering mod bæredygtighedsrisici, efter investeringerne er foretaget. Den løbende måling og håndtering af klimarelaterede bæredygtighedsrisici for Rådgivers unoterede ejendomsinvesteringer beror på analyser af hver enkelt investering ved brug af et risikoværktøj med prædefinerede klimarisikoindikatorer, hvor fysiske og transitionsrisici indgår på linje med traditionelle finansielle risici. For en detaljeret beskrivelse af de konkrete processer samt nøgletal og værktøj til styring af bæredygtighedsrisici henvises til Rådgivers Retningslinjer for integration af bæredygtighedsrisici, der kan findes på pfa.dk.

Kontroller

Rådgiver har opsat kontrolsystemer, der hjælper med at sikre efterlevelsen af Rådgivers politik for ansvarlige investeringer og aktivt ejerskab. Rådgivers Responsible Investment Board (RI Board) overvåger efterlevelsen af politikken på tværs af Rådgivers forvaltning.

Politikker for aktivt ejerskab

Rådgivers ejerskabsandel giver anledning til direkte indflydelse på forvaltningsprocedurerne for aktivt ejerskab i produktets underliggende ejendomseksponering. Indflydelsen er afspejlet i at Rådgiver er repræsenteret på bestyrelses- og direktionsniveau i produktets underliggende ejendomsselskaber.

Generelt sætter Rådgivers Politik for ansvarlige investeringer og aktivt ejerskab rammen om Rådgivers arbejde som aktiv ejer. For en mere detaljeret beskrivelse af Rådgivers tilgange til aktivt ejerskab henvises til Rådgivers Retningslinjer for aktivt ejerskab. Begge dokumenter er tilgængelige på pfa.dk.

DGNB porteføljecertificering

For vores danske erhvervsejendomme har vi valgt at porteføljecertificere ejendommene med en DGNB basis certificering. Formålet er metodisk at prioritere indsatser relateret til bæredygtighed i den løbende ejendomsforvaltning, der hvor indsatserne er mest effektive blandt andet i forhold til at reducere CO2 aftrykket. Ud over drift af eksisterende ejendomme er Rådgiver involveret i renovering og nybyggeri, hvor vi har valgt at engagere os i Danish Green Building Council (DK-GBC), som forvalter den mest udbredte bæredygtighedscertificering af ejendomme i Danmark kaldet DGNB-standard. Konkret har Rådgiver valgt at DGNB-Guld- certificere alt nybyggeri i Danmark, bortset fra få undtagelser, hvor vi vælger at arbejde med bæredygtighed på en anden måde en DGNB-standard kan rammesætte.

Via medlemskab af DK-GBC har Rådgiver i 2022 desuden taget hul på at integrere EU's rammer for bæredygtighed (EU's disclosureforordning og klima og miljøtaksonomi) i vores ejendomsinvesteringer. Det skal ske i takt med, at disse rammer bliver udmøntet.

Ændringslog

03. september 2026 (v.1.2)

I afsnittet Andel af investeringerne er der slettet tekst vedrørende specifikt årstal.