KONCENTON

Politik for integration af bæredygtighedsrisici 30. juni 2022

INDHOLDSFORTEGNELSE

1.	**BAGGRUND**	**3**
2.	**DISCLOSUREFORORDNINGEN**	**3**
3.	**FORMÅL**	**3**
4.	**ANVENDELSESOMRÅDE**	**3**
5.	**ROLLER OG ANSVAR**	**4**
6.	**RELEVANTE DEFINITIONER**	**4**
7.	**IDENTIFIKATION AF BÆREDYGTIGHEDSRISICI**	**4**
8.	**INTEGRATION OG LØBENDE VURDERING AF BÆREDYGTIGHEDSRISICI**	**6**
9.	**INVESTERINGSKOMITÉ**	**7**
10.	**AJOURFØRING OG TILGÆNGELIGHED**	**7**

1. BAGGRUND

1.1 Koncenton A/S' ("**Selskabet**") intention bag vedtagelsen af denne politik for integration af bæredygtighedsrisici ("**Politikken**") er at oplyse slutinvestorer om, 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.

1.2 Politikken 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, som ændret ("**Disclosureforordningen**").

2. DISCLOSUREFORORDNINGEN

2.1 De alternative investeringsfonde ("**AIF'er**"), som Selskabet forvalter, er tillige omfattet af Disclosureforordningen. Disclosureforordningen anvender definitionen "finansielt produkt" for en AIF, hvor disse inddeles i tre kategorier som betegnes hhv.:

1) Artikel 9-produkter: AIF'er som har bæredygtig investering som sit mål, og hvor der er angivet et indeks som referencebenchmark,

2) 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, og

3) Artikel 6-produkter: Øvrige AIF'er, som ikke fremmer miljømæssige eller sociale karakteristika.

2.1.1 Selskabet har ikke for nuværende artikel 9-AIF'er under forvaltning.

2.1.2 Selskabet har følgende artikel 8-AIF'er under forvaltning:

- Koncenton Klimaboliger A/S
- Koncenton Klimaboliger II A/S
- Koncenton Klimaboliger Odder A/S

2.1.3 De resterende AIF'er, som Selskabet har under forvaltning, falder under artikel 6.

3. FORMÅL

3.1 Selskabets formål er at formidle investeringer, hertil opnå et attraktivt afkast, som baseres på en investeringsanalyse, hvor også vurdering af bæredygtighedsfaktorer, der kan påvirke værdien af de af Selskabet forvaltede AIF'ers, og dermed kundernes, investeringer negativt.

3.2 Politikken fastsætter overordnede standarder og principper, som skal følges i forbindelse med Selskabets virke og kommunikation til nuværende og potentielle investorer, eksterne parter mm. i investeringsprocessen.

4. ANVENDELSESOMRÅDE

4.1 Politikken er gældende for alle beslutninger, led og medarbejdere, som er en del af investeringsprocessen.

4.2 Politikken oplyser slutinvestorer om, hvordan Selskabet integrerer bæredygtighedsrisici i sine investeringsprocesser.

5. ROLLER OG ANSVAR

5.1 Selskabets bestyrelse er ansvarlig for Politikkens principper og standarder. Ansvaret for at implementere denne Politik i Selskabet påhviler direktionen.

5.2 Selskabets direktion er ansvarlig for, at Politikken gennemføres og efterleves. Direktionen skal uddybe Politikken i forretningsgange, instrukser m.fl., der understøtter retningslinjerne og mindstekrav oplistet heri.

6. RELEVANTE DEFINITIONER

6.1 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".

6.2 Bæredygtighedsfaktorer er en samlebetegnelse for bæredygtighedsrelaterede forhold, der kan påvirke værdien af en investering.

6.2.1 De finansielle risici ved miljøforringelse og klimaforandringer kategoriseres i fysiske risici og transitionsrisici.

6.2.1.1 Fysiske risici relaterer sig til både pludselige og mere ekstreme vejrhændelser (f.eks. hedebølger, oversvømmelser, ildebrande og storme), vedvarende skift i klimaet (f.eks. ændringer i nedbør, øget vandstand og stigende gennemsnitstemperature), tab af økosystemer (f.eks. ørkendannelse, vandmangel, forringelse af jordkvalitet eller havets økosystemer) eller miljøhændelser (f.eks. olie- eller kemikalieudslip til jord, vand eller luft). Disse forhold kan påvirke markedsværdien af både direkte ejede fysiske aktiver (f.eks. ejendomme) og finansielle aktiver negativt.

6.2.1.2 Transitionsrisici opstår i forsøget på at adressere miljø- og klimarelaterede udfordringer (f.eks. i forbindelse med omstillingen til en CO2-neutral økonomi). Det relaterer sig eksempelvis til udviklingen i politik og regulering, teknologiskift, nye forretningsmodeller og forbrugeradfærd. Disse udviklinger vil negativt kunne påvirke omsætteligheden og markedsværdien af investeringer (f.eks. i CO2-intensive sektorer).

6.2.2 Sociale faktorer relaterer sig til eksponeringer mod aktiviteter, som potentielt påvirkes negativt af problematiske sociale forhold (f.eks. overtrædelse af menneskerettigheder, dårlige arbejdsvilkår, børnearbejde, sundhedsspørgsmål, ulighed og diskrimination).

6.2.3 Ledelsesrelaterede faktorer relaterer sig til eksponeringer mod aktiviteter, som potentielt påvirkes negativt af personale- eller ledelsesmæssige forhold (f.eks. korruption, bestikkelse, interessekonflikter og skatteforhold).

7. IDENTIFIKATION AF BÆREDYGTIGHEDSRISICI

7.1 Selskabet arbejder løbende med at identificere 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 en given investeringscase. Dette sker med relevante og individuelle tilpasninger baseret på omstændighederne i casen og det datagrundlag, som Selskabet har til rådighed.

7.2 Investeringer i AIF'erne er eksponeret overfor visse bæredygtighedsrisici, nærmere fysiske risici jf. pkt. 6.2.1.1, som kan have negativ indvirkning på værdien af investeringen, såsom:

- Vedvarende ændringer af klimaændringer: Skader, afbrydelse af forsyningskæde eller beskadigelse af byggeri og materiel på grund af ekstremt vejr med negative økonomiske konsekvenser for AIF'erne, og resulterer i øget omkostninger iht. vedligehold og udskiftning af materiel for AIF'ens ejendomme.

7.3 Investeringer i AIF'erne er eksponeret overfor visse bæredygtighedsrisici, nærmere transitionsrisici jf. pkt. 6.2.1.2, som kan have negativ indvirkning på værdien af investeringen, såsom:

- Afgiftsforøgelser på ikke-klimavenlige energiformer: Ændringer i skatte- eller afgifts-reglerne på ikke-klimavenlige energiformer vil kunne forhøje udgifterne til driften af en investeringsejendom, og herved, såfremt AIF'er er omfattet af sådanne skatte- og afgiftsordninger, kan have en negativ økonomisk konsekvens for investeringer i AIF'erne.
- Stigende social ulighed: Økonomisk ulighed kan medføre, at færre kan betale en given husleje i bestemte områder. Dette vil reducere efterspørgslen på dyrere beboelsesejendomme.
- Ændringer i lejernes krav til bæredygtighed: Lejernes holdning til bæredygtighed vil influere hvilke krav, lejerne stiller til investeringsejendommenes energimærkning/bæredygtighedsgrad. Dette vil medføre en risiko for værdiforringelse af ikkebæredygtige samt bæredygtige investeringsejendomme.
- Ændringer i det strukturelle arbejdsmarked: Den fysiske placering af arbejdspladser, herunder universiteter og andre statslige arbejdspladser, vil medføre reduceret efterspørgsel på beboelsesejendomme i byer, hvorfra arbejdspladserne flyttes.
- Demografiske karakteristika: Befolkningens gennemsnitsalder og graden af urbanisering påvirker efterspørgslen på forskellige typer af ejendomme i forskellige geografiske områder.

7.4 AIF'erne er potentielt eksponeret for alle redegjorte bæredygtighedsrisici jf. pkt. 7.2 og 7.3. Hvilke risici som AIF'erne anses mest eksponeret for og sandsynligheden for indtræden vurderes som følgende:

7.4.1 Klimaændringer, herved disses eventuel negativ indvirkning på AIF'ernes afkast, er risici, som er uforudsigelige og på nuværende tidspunkt ukendte, hvorfor vurderingen af sandsynligheden for dennes indtræden ikke er mulig. Ejendommene, som indgår i AIF'erne, er indenfor den seneste årrække, og fremtidige byggeri, bygget efter opnåelse af DGNB Guld-certificering. For at en ejendom kan opnå DGNB-certificering evalueres et byggeri ud fra seks hovedområder: Miljømæssig kvalitet, økonomisk kvalitet, social kvalitet, teknisk kvalitet, proceskvalitet og områdekvalitet. Kriterierne opdateres løbende, i takt med, at byggebranchen får ny viden og praksis. Certificeringen anses som et kvalitetsstempel af et byggeri, hvorfor, uanset at klimaændringernes uforudsigelig for nuværende, findes sandsynligheden for negative økonomiske konsekvenser for AIF'ernes investorer som mindre sandsynligt.

7.4.2 Afgiftsforøgelser på ikke-klimavenlige energiformer, og herved forøgelse af skatte- og afgiftsordninger for udlejningsejendomme, er der ikke kendskab til for nuværende. Beskrevet i pkt. 7.4.1 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 eksponereret for det aktuelle risici.

7.4.3 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 tomgradsprocent for udlejningsejendommen i AIF'erne. På trods af budgettering med en fast tomgangsprocent på 2 %, vil perioder med manglende eller reduceret lejeindtægt påvirke selskabets likviditet negativt, samt forhøje driftsomkostningerne for den aktuelle ejendom. Sandsynligheden for indtræden af disse risici kendes ikke for nuværende. Selskabet arbejder dog proaktivet for at sikre sådanne sociale indvirkninger ikke får negative konsekvenser for AIF'erne.

7.5 Selskabet er opmærksom på, og løbende overvåger klimaændringer, politisk og samfundsmæssig regulering og tilgang til bæredygtighed og klima eventuelt kan få indvirkning på AIF'ernes investeringer. Selskabet imødekommer retlige krav, hvorfor den samlet eksponering for risici jf. pkt. 7.2 og 7.3 herfor, anses som mindre sandsynlig for alle forvaltede AIF'er.

8. INTEGRATION OG LØBENDE VURDERING AF BÆREDYGTIGHEDSRISICI

8.1 Selskabet integrerer bæredygtighedsrisici i alle investeringscases og investeringsbeslutninger for AIF'erne. 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 er en tysk bæredygtighedscertificering, som er førende certificering af kvalitetsbyggerier, hvori ambitiøse krav til miljømæssige kvalitet, økonomisk kvalitet, social kvalitet, teknisk kvalitet og proceskvalitet prioriteres.

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

8.3 Konkret sker dette blandt andet ved at Selskabet:

i. Vurderer og integrerer bæredygtighedsrisici i investeringsprocessen fra beslutningen om indkøb, analyse, ejerskab og indtil projektet afvikles.

ii. Ved udvælgelsen af samarbejdspartnere vurderer disses evner til at håndtere forhold inden for ovennævnte risici, således at dette sker på en tilfredsstillende måde.

iii. Afholder sig fra at samarbejde med virksomheder, der vurderes at bryde med internationale principper og konventioner.

8.4 For så vidt angår de artikel-8 AIF'er nævnt i afsnit 2.1.2 sker dette blandt andet ved at Selskabet:

iv. Vurderer og integrerer ESG-forhold i investeringsprocessen fra beslutningen om indkøb, analyse, ejerskab og indtil projektet afvikles.

v. Ved udvælgelsen af samarbejdspartnere vurderer disses evner til at håndtere ESG-forhold, således at dette sker på en tilfredsstillende måde, hertil inddrages tilsvarende oplistningen i pkt. 8.4.

vi. Holder sig ajour og handler overens med regulering om bæredygtighed, herunder ved at foretage løbende rapportering om ESG.

vii. Afholder sig fra at samarbejde med virksomheder, der vurderes at bryde med internationale principper og konventioner.

viii. Følger klimaændringer, således at byggeprojekter indrettes til at stå i mod evt. klimaændringer.

8.5 Hvis en samarbejdspartner (i) systematisk krænker menneskerettigheder, (ii) systematisk overtræder miljøregler, (iii) benytter børne- og/eller tvangsarbejde, (iv) har uforholdsmæssigt mange arbejdsulykker eller (v) systematisk anvender ulovlig udenlandsk arbejdskraft, kan investeringen ikke godkendes. Hvis der er tale om en eksisterende investering, vurderes det, hvorvidt det relevante projekt skal afvikles, eller om der skal indgås en dialog med samarbejdspartneren for at fjerne eller nedbringe bæredygtighedsrisici.

8.6 Hvis et eksisterende projekt i Selskabets investeringsportefølje er eksponeret for et eller flere af ovenfor oplistede forhold, indkaldes Selskabets investeringskomité. Se afsnit 9.2 for præcisering af håndtering af denne situation.

9. INVESTERINGSKOMITÉ

9.1 Investeringskomitéen består af selskabets administrerende direktør (CEO), direktør (CPO), ejendomsdirektør og en referent.

9.2 Såfremt det kommer til Selskabets kendskab, at et eksisterende projekt i Selskabets investeringsportefølje er eksponeret for et eller flere af ovenfor oplistede forhold, indkaldes Selskabets investeringskomité, hvorefter investeringskomiteen planlægger det videre forløb.

9.3 Det konkrete projekt præsenteres af en indkøbsspecialist. Den administrerende direktør er ansvarlig for, at investeringskomiteen forholder sig til oplysningerne om de pågældende bæredygtighedsrisici vedrørende det konkrete projekt. Investeringskomitéen skal på baggrund af den viden, som forelægges dem, vurdere performance inden for bæredygtighedsrisici, hvor relevant samarbejdspartneres evner til at håndtere ESG-forhold, samt de negative indvirkninger på bæredygtighedsfaktorer for projektet.

9.4 Investeringskomiteen er beslutningstager i forhold til, hvorvidt et projekt skal godkendes eller afvises.

9.5 Hvis det kommer til kendskab, at eksterne parter handler i strid med Selskabets investeringsprincipper, tages der direkte kontakt til parten. Selskabet er bevidst om, at flere parter, som indgår i investeringsprocessen, er store selskaber med komplicerede leverandørkæder i hele verden, og at parterne derfor ikke altid kan helgardere sig mod sager og kriser. Dog forventes det, at de eksterne parter er transparente omkring problemstillingen, og at de aktivt igangsætter handlinger, der kan rette op på negative indvirkninger og mangler i deres virke.

10. AJOURFØRING OG TILGÆNGELIGHED

10.1 Denne Politik, samt de til denne relaterede procedurer og foranstaltninger, skal til enhver tid opdateres som følge af ændringer i lovgivningen, vejledninger fra myndigheder eller andre internationale organisationer, eller andre forhold der kræver en opdatering. Endvidere skal Politikken opdateres, såfremt der sker væsentlige ændringer i de forudsætninger/målsætninger, der ligger til grund for udformningen af Politikken.

10.2 Bestyrelsen skal løbende, og mindst en gang årligt, vurdere, om Politikken er betryggende i forhold til virksomhedens forretningsmæssige aktiviteter, organisation, ressourcer, samt de markedsforhold som virksomhedens aktiviteter drives under.

10.3 Selskabets investeringskomité vurderer halvårligt Politikkens effekt, og om Politikken er tilstrækkeligt efterlevet af Selskabets samarbejdspartnere, medarbejdere m.fl.

10.4 Opdatering af Politikken og de relaterede procedurer og foranstaltninger skal ske løbende og skal godkendes af bestyrelsen efter indstilling fra selskabets direktion.

10.5 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.

*****

Vedtaget af bestyrelsen den 30. juni 2022.

Underskriver	Rolle
Esben Vibe	Bestyrelsesformand
Lars Bentsen	Bestyrelsesmedlem
Anders Marcus	Bestyrelsesmedlem

Tiltrådt af direktionen den 30. juni 2022.

Underskriver	Rolle
Peter K. Jørgensen	Administrerende direktør

BILAG 1

Artikel 8-AIF'er under forvaltning

Under henvisning til politikkens punkt 2.1.2, har Selskabet følgende artikel 8-AIF'er under forvaltning pr. 21-12-2022:

- Koncenton Klimaboliger A/S
- Koncenton Klimaboliger II A/S
- Koncenton Klimaboliger Odder A/S
- Koncenton Odense Admiralens Have A/S