



**POLITIK FOR INTEGRATION AF BÆREDYGTIGHEDSRISICI I  
INVESTERINGSBESLUTNINGSPROCESSEN**

**Indholdsfortegnelse:**

1. Baggrund .....	3
2. Anvendelsesområde .....	3
3. Ansvar .....	3
4. Disclosureforordningens klassifikation af bæredygtighed .....	3
5. Proces for identifikation af bæredygtighedsrisici .....	4
6. Identifikation af bæredygtighedsrisici .....	5
7. Den dobbelte væsentlighed .....	6
8. Vurdering af bæredygtighedsrisici .....	6
9. Integration af bæredygtighedsrisici i investeringsbeslutningsprocessen .....	7
10. Ajourføring.....	7
11. Godkendelse .....	8

## 1. Baggrund

- 1.1 Nærværende politik skal offentliggøres på Hersilux's hjemmeside i henhold til artikel 3, stk. 1, i EUROPA-PARLAMENTETS OG RÅDETS FORORDNING (EU) 2019/2088 af 27. november 2019 (herefter benævnt Disclosuresforordningen).
- 1.2 Politikken skal oplyse om Hersilux's politikker for integration af bæredygtighedsrisici i investeringsprocessen.
- 1.3 Definitionen af en bæredygtighedsrisiko er fastlagt således:

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.
- 1.4 De finansielle produkter Hersilux markedsfører er omfattet af politikken, idet bæredygtighedsrisici vurderes ud fra sandsynlige bæredygtighedsrisici på afkastet af de finansielle produkter (AIF-er) Hersilux markedsfører.

## 2. Anvendelsesområde

- 2.1 Politikken fastsætter de overordnede rammer og principper, som skal følges i forbindelse med Hersilux's integration af bæredygtighedsrisici i investeringsbeslutningsprocessen.
- 2.2 Politikken er gældende for alle beslutninger, der indgår som en del af investeringsbeslutningsprocessen.
- 2.3 Politikken oplyser investorer om, hvordan Hersilux integrerer bæredygtighedsrisici i investeringsbeslutningsprocessen.

## 3. Ansvar

- 3.1 Politikken vedtages af selskabets bestyrelse.
- 3.2 Selskabets bestyrelse er ansvarlig for fastlæggelse af Politikken overordnede retningslinjer og principper.
- 3.3 Ansvar for at implementere Politikken i Selskabets processer og forretningsgange påhviler direktionen.

## 4. Disclosuresforordningens klassifikation af bæredygtighed

- 4.1 Disclosuresforordningen opdeler et "finansiel produkt" (AIF-er) i tre kategorier relateret til graden af bæredygtighed under betegnelserne:
  - 4.1.1 **Artikel 6-produkter:** AIF-er, som ikke fremmer miljømæssige eller sociale karakteristika.
  - 4.1.2 **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. Disse produkter benævnes delvist bæredygtige.

4.1.3 **Artikel 9-produkter:** AIF-er som har bæredygtig investering som sit mål, og hvor der er angivet et indeks som referencebenchmark. Disse produkter benævnes fuldt bæredygtige.

4.2 Hersilux markedsfører alene produkter i kategorien for artikel 9-produkter,

## 5. Proces for identifikation af bæredygtighedsrisici

5.1 Due diligence i Hersilux er en benævnelse for en struktureret proces, der gennemføres med henblik på at afdække risici ved gennemførelse af et ejendomskøb. Processen vil typisk være koncentreret om ejendommens konstruktion, vedligeholdelsesstand, indretning, beliggenhed, de tinglyste byrder, fremtidig anvendelse, fastlæggelse af ejendommens fremtidige afkast samt ejendommens mulighed for at opfylde de bæredygtighedsmål Hersilux har fastlagt. Ejendommene, villaer og parcelhuse, gennemgås fysisk af både Hersilux og bygningsagkyndige ingeniører med henblik på at sikre ejendommenes fysiske kvaliteter.

5.2 Vurdering af bæredygtighedsrisici er således integreret i due diligenceprocessen og der tages højde for følgende i processen:

5.2.1 For at et produkt kan klassificeres som bæredygtigt, kræver det, at det finansielle produkt lever op til et eller flere af de seks bæredygtighedsmål, fastsat af EU.

5.2.2 Det er endvidere et krav, at opnåelsen af et bæredygtigt mål ikke væsentligt skader et andet bæredygtighedsmål.

5.2.3 De kriterier, der ligger til grund for, om et produkt lever op til retningslinjerne for et bæredygtigt produkt samt de kriterier, der ligger til grund for at kvalificere et produkt til ikke væsentligt at skade andre miljømål benævnes "tekniske screeningskriterier".

5.2.4 De tekniske screeningskriterier er fastlagt i KOMMISSIONENS DELEGEREDE FORORDNING (EU) 2021/2139 af 4. juni 2021. Hersilux følger retningslinjerne i forordningen og sikrer derved dels, at alle produkter kvalificeres til at leve op til EU's bæredygtighedsmål og at Hersilux's produkter ikke væsentligt skader andre miljømål.

5.2.5 De tekniske screeningskriterier indebærer blandt andet, at der gennemføres en 4-trins DNSH-test (do not significantly harm) for ethvert køb og for hver eneste arbejdsproces en opgradering af en ejendom omfatter. Processen indeholder følgende trin:

- A. Det sikres, at produktet bidrager væsentligt til at nå et eller flere af følgende miljømål:
  - a. Modvirkning af klimaændringer.
  - b. Tilpasning af klimaændringer.
  - c. Bæredygtig anvendelse og beskyttelse af vand- og havressourcer.
  - d. Omstilling til en cirkulær økonomi.
  - e. Forebyggelse og bekæmpelse af forurening.
  - f. Beskyttelse og genopretning af biodiversitet og økosystemer.
- B. Det sikres, at produktet ikke væsentligt skader et eller flere af ovenstående miljømål.
  - a. Der gennemføres DNSH-tests for hver arbejdsproces.
- C. De pligtige minimumsgarantier efterleves.
- D. Opfylder screeningskriterier fastlagt af EU.

- 5.2.6 I KOMMISSIONENS DELEGEREDE FORORDNING (EU) 2021/2139 af 4. juni 2021 fastlægges i et "bilag 1" en række relevante indikatorer for negative indvirkninger. Disse indikationer gennemgås, men er for nærværende vurderet som værende ikke relevante for den virksomhed Hersilux udøver.
- 5.3 At blive klassificeret som bæredygtig indebærer også, at en virksomhed, der udøver en økonomisk aktivitet er forpligtet til at sikre overensstemmelse med OECD's retningslinjer for multinationale virksomheder og FN's vejledende principper om erhvervslivet og menneskerettigheder, herunder de principper og rettigheder, som er fastsat i de otte grundlæggende konventioner, der er nævnt i Den Internationale Arbejdsorganisations erklæring om grundlæggende principper og rettigheder på arbejdet, og i de internationale grundlæggende menneskerettighedsinstrumenter («International Bill of Human Rights»).
- 5.4 Minimumsgarantierne omfatter tillige bestemmelser om imødegåelse af antikorruption og bestikkelse.
- 5.5 Det indgår ligeledes i due diligenceprocesserne, at undersøgelser om hvor vidt minimumsgarantierne efterleves i leverandør- og værdikæderne samt om regler om antikorruption og bestikkelse efterleves.
- 5.6 Hersilux efterlever således ovenstående processer, der vil kvalificere eller diskvalificere et givent ejendoms køb som egnet til at blive gjort bæredygtigt.
- 5.7 Der henvises i denne sammenhæng til Hersilux's "Code of Conduct", hvori overholdelse af de nævnte minimumsgarantier og vejledninger indgår.

## 6. Identifikation af bæredygtighedsrisici

- 6.1 En investering i Hersilux's produkter er eksponeret for bæredygtighedsrisici, som, såfremt de indtræffer, kan have en væsentlig negativ indvirkning på værdien af investeringen.
- 6.2 Vedvarende klimaændringer kan forårsage uforudsete skader, afbrydelse af energiforsyning eller beskadigelse af byggeri og komponenter på grund af ekstremt vejr med negative økonomiske konsekvenser for AIF-erne til følge og kan herunder resultere i forøgede vedligeholdelsesomkostninger og medføre behov for udskiftning af forskellige komponenter på et tidligere tidspunkt end budgetteret.
- 6.3 Ændrede skatte- og afgiftsregler rettet mod ikke-klimavenlige energiformer vil kunne resultere i forhøjelse af udgifterne til driften af en ejendom, og kan have en negativ økonomisk konsekvens for investeringen
- 6.4 Ændrede krav til bygningskonstruktioner vil kunne påføre ejendomsejeren en betydelig merudgift og derved påvirke investeringens værdi negativt.
- 6.5 Lejernes krav til bæredygtighed vil kunne influere på de krav, lejerne stiller til investeringsejendommenes energimærkning og eller bæredygtighed og vil kunne medføre en risiko for værdiforringelse af investeringsejendomme.
- 6.6 Ovennævnte bæredygtighedsrisici er generelle og gælder for enhver ejendomsinvestering.
- 6.7 Specifikt relateret til metoden Hersilux udøver virksomhed på er følgende bæredygtighedsrisici identificeret:
- 6.7.1 En overgang fra opvarmning med fossile brændstoffer til fossilfri opvarmning vil i alle tilfælde kræve installation af en varmepumpe og/eller solceller. Ved installation af en varmepumpe reduceres anvendelsen af fossile brændstoffer på selve ejendommen øjeblikkeligt med 100 %.

- 6.7.2 Hvor der installeres en varmepumpe, solceller eller andre komponenter, skal der i opgørelsen af den samlede besparelse af CO<sub>2</sub>-emission – ud over besparelsen på ejendomsniveau - tillige indregnes den CO<sub>2</sub>-emission der udledes bortskaffelse af de eksisterende komponenter samt den CO<sub>2</sub>-emission der udledes ved produktion, transport og bortskaffelse af installationerne efter endt levetid, med henblik på at sikre, at den samlede CO<sub>2</sub>-emission ikke er større end besparelsen på ejendomsniveau.

## 7. Den dobbelte væsentlighed

- 7.1 Virksomheder skal nu gennemføre analyser om dobbelt væsentlighed. En dobbelt væsentlighedsvurdering er en analyse af virksomhedens indvirkning på mennesker og miljøet, samt hvordan bæredygtighedsforhold påvirker virksomheden ud fra et finansielt perspektiv med fokus på virksomhedens fremtidige udvikling, performance og situation.
- 7.2 Hersilux har analyseret hvorledes selskabet indvirker på mennesker og miljø i bæredygtighedsmæssig sammenhæng. Analysens resultat viser, at Hersilux ved efterlevelse af de bestemmelser, der gælder for udbydere af fonde der har et mål om at opfylde artikel 9, stk. 3 i disclosureforordningen ikke har nogen skadelig indvirkning på mennesker og miljø.
- 7.3 Hersilux har også analyseret hvorledes Hersilux ud fra en bæredygtighedsmæssig synsvinkel påvirkes af disse. Analysens resultatet viser, at Hersilux påvirkes negativt af forpligtelsen til at skulle stille krav om at kunne følge udledning, arbejdstager- og menneskerettigheder samt antikorrupsion og bestikkelse gennem hele værdikæden. Det medfører således, at Hersilux vil være afskåret fra at anvende leverandører, der ikke kan eller vil udlevere tilstrækkelig information.

## 8. Vurdering af bæredygtighedsrisici

- 8.1 Hersilux anser følgende bæredygtighedsrisici som de væsentligste:
- Da mange installationer der fremmer bæredygtighed er introduceret indenfor en kortere årrække, kan der være en risiko for, at de levetider producenterne oplyser ikke er korrekte. Såfremt produktet ikke lever op til specifikationerne efter garantiperioden, må investor deltage med sin andel af omkostningen til en ny installation. Denne omkostning skønnes at være lav og det skønnes tillige, at de fleste installationer vil leve op til de angivne levetider. Hersilux vurderer denne risiko som lav.
  - I en stor del (4 ud af 5) af de varmepumper, der sælges i dag, er HFC-kølemidlet R32 anvendt. Kølemidlet har EU valgt at klassificere som miljøskadelig i relation til den globale opvarmning, hvis eller når det slipper ud af anlæggene. EU har derfor valgt at ulovliggøre HFC-kølemidler. Hersilux vil kun indkøbe varmepumper og andre installationer med kølemidler, som EU ikke har valgt at udfase. Det kan dog ikke udelukkes, at ny regulering vil ulovliggøre de nuværende lovlige kølemidler. Også i dette tilfælde vil en mangelsituation på kølemidler til eksisterende varmepumper kunne nødvendiggøre en udskiftning af en varmepumpe. Hersilux vurderer denne risiko som lav.
  - Varmepumper drives af elektricitet. Er der ikke monteret solceller på ejendommen, der kan levere den fornødne strøm til ejendommen og måtte elpriserne stige drastisk vil en varmepumpe ikke være rentabel i drift. Det kan på meget langt sigt begrænse efterspørgslen efter lejemaal af den type Hersilux udbyder. Denne risiko vurderer Hersilux som lav.

- Flere komponenter produceres kun i fjernt beliggende lande, der er berøgtede for omfattende korrupsion og manglende efterlevelse af arbejdstager- og menneskerettigheder. Det er imidlertid Hersilux's opfattelse, at disse lande er under pres for at udrydde korrupsion og i højere grad efterleve arbejdstager- og menneskerettighederne. Grundet sin størrelse har Hersilux ikke mulighed for at udsende en delegation til et fjernliggende land med henblik på efterprøvelse af i hvilket omfang virksomheder efterlever regler Hersilux skal efterleve. Hersilux vurderer imidlertid risikoen for at der i leverandør og producentkæden forekommer korrupsion og manglende efterlevelse af arbejdstager- og menneskerettigheder som lav.

8.2 Samlet vurderer Hersilux bæredygtighedsrisiciene som lav.

## 9. Integration af bæredygtighedsrisici i investeringsbeslutningsprocessen

9.1 Hersilux integrerer bæredygtighedsrisici i enhver investeringsbeslutningsproces.

9.2 Hersilux har som ovenfor beskrevet tilrettelagt sin due diligenceproces med stort fokus på alle risici enhver ejendomsinvestering kan blive påvirket af og herunder indgår bæredygtighedsrisici i investeringsbeslutningsprocessen ved positive til og fravalg.

9.3 Ejendomme, hvor der for den enkelte ejendom ikke umiddelbart foreligger en rentabel mulighed for at reducere CO<sub>2</sub>-emissionen med minimum 50 – 70 %, fravælges som investeringsemne.

9.4 Produkter fra leverandører, som ikke har mulighed for at oplyse Hersilux om de emissioner deres komponenter forårsager ved produktion, ved transport og vil medføre ved produktets levetidsophør fravælges.

9.5 Anvendelse af komplekse produkter, hvori indgår andre produkter (som eksempelvis kølemidler) der har risiko for at blive klassificeret som miljøskadelig fravælges.

9.6 Ved indgåelse af en samarbejdsaftale med leverandører indgås samtidigt en rammeaftale, som indebærer, at leverandøren indestår for at ville efterleve de bæredygtighedskriterier Hersilux har fastlagt.

## 10. Ajourføring

10.1 Bestyrelsen skal løbende, og mindst en gang årligt, evaluere denne politikken og indarbejde nødvendige ændringer til denne.

10.2 Politikken samt de til denne relaterede procedurer og foranstaltninger skal til enhver tid opdateres som følge af ændringer i lovgivningen, vejledninger fra myndigheder eller retningslinjer fra internationale organisationer.

10.3 Opdatering af politikken og de hertil knyttede procedurer og forretningsgange godkendes af bestyrelsen efter indstilling fra selskabets direktion.

10.4 Direktionen er ansvarlig for, at den til enhver tid gældende Politik og de hertil knyttede procedurer og forretningsgange er tilgængelige for selskabets medarbejdere, herunder specielt medarbejdere hvis udførelse af opgaver i forbindelse med deres hverv påvirkes af politikken.

**11. Godkendelse**

Vedtager af bestyrelsen, den 20. december 2023.



Henrik Mouritzen Christensen  
Bestyrelsesformand



Ghita Algreen Holst  
Bestyrelsesmedlem



Morten Henckel  
Bestyrelsesmedlem

Tiltrådt af direktionen, den 20. december 2023.



Janne Lilian Tandberg Dalsgaard  
Administrerende direktør