

Bæredygtighedsrelaterede oplysninger for Heimdal Credit Fund K/S

May 2025

Disse bæredygtighedsrelaterede oplysninger gives i henhold til artikel 10 i Europa-Parlamentets og Rådets forordning 2019/2088 af 27. november 2019. Oplysningerne er baseret på gældende lovgivning, vejledninger, fakta og viden, der forefindes på udgivelsestidspunktet. Oplysningerne kan blive ændret, såfremt lovgivning, viden, anbefalinger eller andet nødvendiggør det. I tilfælde af ændringer vil der blive redegjort fyldestgørende for årsagen.

Sammenfatning

Heimdal credit fund ("Fonden") har ikke bæredygtig investering som sit mål, men fonden integrerer aktivt bæredygtighedsrisici i investeringsbeslutningerne for Fonden. Fondens investeringsstrategi er at yde lån til opførelse af nye eller finansiering af eksisterende kontor-, bolig- og logistikejendomme i Danmark. Fonden fremmer totalt tre miljømæssige og et socialt karakteristika. Fondens målsætning er, at 70% af fondens investeringer i eksisterende ejendomme skal leve op til kravet om energieffektivitet samt at 71% af Fondens investeringer til opførelse af nye ejendomme skal opfylde kravet om bæredygtigt design og konstruktion.

Lån til opførelse af nye ejendomme henholdsvis finansiering af eksisterende ejendomme repræsenterer forskellige muligheder for at fremme bæredygtig udvikling. Ved opførelse af nye ejendomme fokuserer Fonden på, at der inddrages relevante bæredygtighedsrisici i projekteringen af byggeriet, hvilket sker ved at stille krav om en ejendoms-certificering eller efterlevelse af EU Taksonomien (kat. 7.1), samtidigt med at ejendommene skal være forberedt på potentielle klimaforandringer. For eksisterende ejendomme er fokus på ejendommens energieffektivitet, bl.a. ved at der i henhold til ejendommens nuværende energimærke er identificeret økonomisk rentable muligheder for at forbedre energimærket til mindst D, eller alternativt en plan for at løfte energimærket mindst to niveauer over det nuværende. Hvis ejendommens opvarmingskilde er olie, skal der være en udfasningsplan.

For alle lån stiller fonden krav (eksklusionskriterie) om at arbejdsvilkårene som minimum er på overenskomstlignende vilkår og låntagerne ikke foretager aggressiv skatteplanlægning.

Fonden anvender interne og eksterne datakilder og dataleverandører, for at sikre at de underliggende aktiver fremmer de miljømæssige og sociale karakteristika, samt de anvendte underliggende bæredygtighedsindikatorer.

Summary

Heimdal Credit Fund ("The Fund") does not have sustainable investments as its objective. The Fund actively integrates sustainability risks into its investment decisions. The investment strategy of the Fund is to provide loans for the construction of new or financing of existing office, residential, and logistics properties in Denmark. The Fund promotes a total of three environmental and one social characteristic. The Fund targets are that 70% of all investments in existing properties must adhere to the energy efficiency and 71% of all investments for construction of new properties must adhere to sustainable design and construction.

Loans for the construction of new properties and financing of existing properties represent different opportunities to promote sustainable development. In the construction of new properties, the Fund

focuses on incorporating relevant sustainability risks into the project design by requiring property certification or compliance with EU Taxonomy (cat. 7.1), while ensuring that the properties are prepared for potential climate changes. For existing properties, the focus is on the energy efficiency of the properties, which must have economically feasible opportunities to improve the Energy Performance certificate to at least D, or an action plan to improve the Energy Performance certificate by at least two levels. If the properties have oil as the heating source, there must be a phase-out plan.

For all loans, the Fund imposes requirements (exclusion criteria) that working conditions must be at least on par with collective agreement terms, and borrowers must not engage in aggressive tax planning.

The Fund uses internal and external data sources and data providers to ensure that the underlying assets promote environmental and social characteristics, as well as the sustainability indicators used.

To ensure that the underlying assets promote the environmental and social characteristics, as well as the chosen sustainability indicators, the Fund uses internal and external data sources and data providers.

Intet bæredygtigt investeringsmål

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

Det finansielle produkts miljømæssige og/eller sociale karakteristika

Fonden fremmer miljømæssige og sociale karakteristika, og fastsætter kvantificerbare mål for at støtte Fondens ambition og arbejde med den grønne omstilling. Fonden tager ikke hensyn til de vigtigste negative indvirkninger på bæredygtighedsfaktorer. Fonden yder både lån til eksisterende ejendomme og opførelse af nye ejendomme. De to aktivtyper giver forskellige muligheder for at fremme den bæredygtige udvikling, hvorfor der ikke er identiske karakteristika for de to ejendomstyper.

	Aktivtype	Karakteristika	KPI	Datakilder	Måleenheder	Målsætning % af AUM i alt (% af allokeret Aum)
Sociale	Alle aktiver	Skattepolitik og retfærdighed	Overenskomsttignende vilkår, eller bedre	Låntager indestår jf. låneaftalen	%	100%
			Ingen aggressiv skatteplanlægning	Låntager indestår jf. låneaftalen	%	100%
Miljømæssige	Alle aktiver	Modstandsdygtighed overfor klimaforandringer	Klimarisikovurdering	DinGeo, eksterne rådgivere og evt. andet relevant	%	100%
	Opførelse af nye ejendomme	Bæredygtigt design og konstruktion	Certificering eller EU Taksonomi aligned (7.1)	DGNB, BREEAM, LEED eller anden anerkendt bygningscertificering eller en ekstern verifikation af EU Taksonomi-efterlevelse	%	19% (75%)
			Livscyklusvurdering udført og resultat dokumenteret	LCA	%	19% (75%)
			Livscyklus omkostninger undersøgt og dokumenteret	DGNB, BREEAM, LEED og andre anerkendte certificeringer	%	15% (60%)
			Undgå giftige materialer	DGNB, BREEAM, LEED og anden anerkendt bygningscertificering eller ekstern verifikation af EU Taksonomi-efterlevelse.	%	19% (75%)
	Eksisterende ejendomme	Energieffektivitet	Energimærke/forbedring af energimærke	Energimærke	%	53% (70%)
			Udledning af drivhusgasser	Energimærke	%	53% (70%)
			Faktisk energiforbrug	Låntager rapporterer baseret på forbrugsregnskaber.	%	53% (70%)
Energiforbrug			Låntager rapporterer eller energimærke	%	53% (70%)	

Ved lån til opførelse af nye ejendomme, fremmer Fonden følgende miljømæssige og sociale karakteristika.

- Modstandsdygtighed over for klimaforandringer
- Bæredygtigt design og konstruktion
- Skattepolitik og retfærdighed

Ved lån til opførelse af nye ejendomme vil Fonden inddrage alle relevante bæredygtighedskriterier og sikre at ejendommen er forberedt på relevante klimaforandringer. Det sikres bl.a. ved krav om certificering af ejendommen eller efterlevelse af EU Taksonomien (kat. 7.1) og fokus på anvendelsen af materialer, herunder at relevante grænseværdier for indendørs luftforurening overholdes.

Ved finansiering af eksisterende ejendomme, fremmer Fonden følgende miljømæssige og sociale karakteristika.

- Modstandsdygtighed over for klimaforandringer
- Energieffektivitet
- Skattepolitik og retfærdighed

Fondens målsætninger er at 100% af fondens investeringer skal gennemgå en bæredygtighedsanalyse for at dokumenterer modstandsdygtighed overfor klimforandringer.

Fonden har en målsætning om at 70% af fondens investeringer i eksisterende ejendomme skal leve op til kravet om energieffektivitet inkl. de underliggende KPI'er. Dette indebærer at energieffektiviteten i eksisterende ejendomme skal forbedres, dels ved at alle ejendomme i henhold til det nuværende energimærke skal have økonomisk rentable muligheder for at forbedre energimærket til mindst D, eller alternativt en plan for at løfte energimærket mindst to niveauer over det nuværende. Ejendomme der opvarmes med olie skal have en udfasningsplan, for at Fonden kan finansiere ejendommene.

Fonden har en målsætning om at 71% af Fondens investeringer til opførelse af nye ejendomme skal opfylde kravet om bæredygtigt design og konstruktion inkl. de underliggende KPI'er. Dette sikres gennem et krav om, at ejendommen certificeres eller efterlever EU Taksonomien (kat. 7.1), hvor igennem relevante bæredygtighedsforhold afdækkes. Fondens målsætning er at 100% af Fondens investeringer, både långivning til eksisterende ejendomme og opførelse af nye ejendomme, lever op til at arbejdstagerne tilbydes tilfredsstillende vilkår. Derfor skal låntagerne indestå for, at arbejdet som minimum udføres på overenskomstmæssige vilkår. Låntagerne, forventes at bidrage til samfundet ved at opfylde deres skatteforpligtelser i overensstemmelse med gældende skattelovgivning og ånden i samme. Fonden udsteder udelukkende lån til låntagere der ikke foretager aggressiv skatteplanlægning. Låntagerne skal sikre, at Låntagerne er skattepligtige i Danmark og at Låntagerne eller Låntagernes (indirekte) kapitalejere betaler selskabsskat i Danmark. Hvis det vurderes at en potentiel låntager benytter sig af aggressiv skatteplanlægning ydes der ikke lån til denne.

Fonden vil rapportere den individuelle målopfyldelse på alle underliggende KPI'er. Fondens mål er, i videst muligt omfang at påvirke låntagerne i retning af en mere bæredygtig ageren, bl.a. gennem de målepunkter (KPI'er) som Fonden har valgt. Nogle af KPI'erne vil være vanskelige at opfylde, f.eks. rapportering af *faktisk* GHG-udledning, men ved at tage dialogen med låntagerne er det hensigten, at påvirke dem til at øge deres opmærksomhed på vigtigheden af bæredygtige tiltag, så kravene kan øges over tid. Idet det forventes at blive vanskeligt at få tal for den faktiske GHG-udledning, vil der også blive opgjort en estimeret udledning, baseret på ejendommens energimærke. Det estimerede tal kan supplere viden i det omfang der ikke er data for den faktiske udledning.

Fonden vil indsamle data for de underliggende KPI'er en gang i kvartalet og denne rapportering vil blive oplyst som led i den periodiske rapportering for Fonden, i henhold til SFDR art. 11, stk. 2.

Investeringsstrategi

Fonden investerer i senior og junior lån til kontor, detail, bolig og logistik-ejendomme i Danmark, samt opførelse af samme. Maksimalt 25 % af AuM kan investeres i opførelse af nye ejendomme og/eller junior lån. Der er ikke nogen investeringsbegrænsning for senior lån til eksisterende ejendomme. Ejendomstyperne logistik (35 %) og detail (15 %) er begrænset til de angivne procenter. Maksimalt 50 % af AuM må investeres udenfor hovedstadsregionen. Fonden skaber merværdi ved en konstant tilstedeværelse i markedet og evnen til at agere hurtigt på de muligheder der opstår. Fonden tilgår markedet med en fleksibilitet og agilitet som værdsættes af låntagerne, da meget få långivere kan agere på samme måde.

Fonden er opmærksom på det lovgivningsarbejde der er foregået og løbende foregår i både EU og i Danmark, med fokus på forbedring af energieffektiviteten i ejendomme. Det er Fondens opfattelse at lovgivningsarbejdet er en vigtig del af transformationen til et mere bæredygtigt samfund, såvel som en betydelig forretningsmæssig mulighed. Derfor vil fonden løbende vurdere om ændret lovgivning giver mulighed og behov for at understøtte specifikke bæredygtighedsmålsætninger.

Forvalteren skal, ved foretagelse af investeringer på vegne af Fonden, kunne påvise, måle, styre og overvåge risici som Fonden kan udsættes for med udgangspunkt i investeringsstrategien. Som en del af den samlede Due Dilligence jf. Politik for Investeringsprocessen, der udføres inden investeringer (långivning), indgår en ESG Due Dilligence som består af en bæredygtigheds due diligence, en vurdering af bæredygtighedsrisiciene samt en screening af de potentielle låntagere. Det vurderes herunder om investeringen er i overensstemmelse med de af fonden valgte karakteristika og KPI'er. Såfremt investeringen samlet set ikke vurderes i tilstrækkelig grad at fremme bæredygtighedskarakteristikaene, foretages investeringen ikke. Der afviges ikke fra kravet om, at lønmodtagerne som minimum skal aflønnes på overenskomstlignende vilkår samt at der ikke må anvendes aggressiv skatteplanlægning, dvs. der ydes ikke lån hvis ikke låntageren efterlever disse krav.

God ledelsesskik er defineret i Fondens bæredygtighedspolitik. Potentielle låntageres ledelsesskik vurderes med særligt fokus på forretningsetik, som en integreret del af den Due Dilligence der gennemføres inden Fonden foretager en investering.

Overvågning af miljømæssige og sociale karakteristika

Fonden vil indsamle data for de underliggende KPI'er løbende over året, i udgangspunktet kvartalsvist og i de tilfælde, hvor det ikke kan lade sig gøre, på årlig basis. Denne rapportering vil blive oplyst som led i den periodiske rapportering for Fonden i henhold til SFDR art. 11, stk. 2. De indsamlede data danner grundlag for at fonden løbende kan rapportere og overvåge overholdelse af fondens målsætninger.

Metoder

Ved valget af KPI'er er der taget udgangspunkt i Global Real Estate Sustainability Benchmarks ("GRESB") og Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) anerkendte rapporteringsstrukturer. KPI'erne er, om nødvendigt, tilpasset fondens struktur og forretningsmodel, så KPI'erne og rapporteringen af deres efterlevelse er meningsfuld. Sociale karakteristika er ikke en del af GRESB eller DGNBs rapporteringsstruktur, hvorfor fonden selv har defineret disse. I takt med at fonden styrker sit erfaringsgrundlag og får en dybere forståelse for hvordan bæredygtighedsmålene kan fremmes, kan der ske en tilpasning af de valgte karakteristika og KPI'er.

En række af KPI'erne der anvendes ved opførelse af nye ejendomme, skal først være opfyldt ved byggeriets færdiggørelse. Det overvåges løbende at byggeriet kommer til at opfylde betingelserne, f.eks. ved at fondens projekt monitor løbende kontrollerer opfyldelsen af kravene for certificering af ejendommen.

Datakilder og databehandling

a) Datakilder der anvendes til at opfylde de miljømæssige og sociale karakteristika som det finansielle produkt fremmer

Fonden gør brug af en række datakilder, herunder oplysninger fra låntagerne, eksterne dataleverandører, f.eks. DinGeo, livscyklus vurderinger og ejendommens energimærke, til at rapportere på de underliggende bæredygtighedsindikatorer, der anvendes til at fremme valgte karakteristika.

b) Foranstaltninger der sikrer datakvaliteten

Indhentning og aggregering af data til brug for rapporteringen af ESG er uddelegeret til Heimdal Nordic. Heimdal Nordic leverer det indhentede og aggregerede data til Fundmanager, der i samarbejde med den ESG ansvarlige i FFM kontrollerer materialet.

c) Databehandling

Fondens rapportering er baseret på data der modtages fra låntagerne, eksterne dataleverandører eller indhentes fra offentligt tilgængelige systemer. Det vurderes altid om de data der ligger til grund for rapporteringen forekommer retvisende. Når der modtages data fra låntagerne, skal de indestå for rigtigheden af de afgivne data.

d) Andel af estimeret data

Fondens datagrundlag er på nuværende tidspunkt overvejende baseret på estimerede datakilder, herunder energimærker, fremskrivninger mm. livscyklus vurderinger og de forventede certificeringer samt efterlevelse af EU Taksonmien (kat. 7.1) i forbindelse med opførelse af nye ejendomme er de først endelige, når byggeriet er færdigt. De estimerede data kan være behæftet med en vis fejlmargen, og det er en risiko Fonden tager i betragtning. Det er Fondens ambition fremadrettet at benytte de mest pålidelige, tilgængelige datakilder, der blandt andet omfatter faktuelle forbrugsdata, for at sikre den fornødne datakvalitet til investor. Fonden må dog acceptere, at ikke alle låntagere kan levere de ønskede data, da de vil være afhængige af oplysninger fra lejerne eller af andre grunde ikke kan levere data. Fonden vil arbejde aktivt for at øge andelen af faktiske data.

Begrænsninger mht. Metoder og data

a) Gælder der begrænsninger for de anvendte metoder og datakilder?

Når en del af de data, som Fonden arbejder med, er baseret på estimater fra energimærker og fremskrivninger, så kan dette anses som en begrænsning for de anvendte datakilder. Estimerede data afspejler ikke nødvendigvis de faktiske ESG-resultater eller risici som de underliggende aktiver er underlagt.

b) Hvorfor påvirker begrænsningerne ikke, hvordan de miljømæssige eller sociale karakteristika, som det finansielle produkt fremmer, opfyldes?

Fondens forvalter vurderer løbende kvaliteten af både interne og eksterne datakilder, samtidig med at Forvalteren løbende vurderer, om andre dataleverandører kan forbedre Fondens datagrundlag, med henblik på at fremme anvendelsen af faktiske data og mindske anvendelsen af estimerede data.

Due diligence

Forvalteren vil overholde retningslinjerne i Prudent Person Principperne, herunder at man, ved investeringer på vegne af Fonden, kan påvise, måle, styre og overvåge risici som Fonden kan udsættes for med udgangspunkt i investeringsstrategien og målsætningen, også bæredygtighedsrisici.

Som en del af den due diligence der foretages inden investeringer, indgår en vurdering af bæredygtighedsrisici for Fonden, og de identificerede bæredygtighedsrisici indgår også i den investeringsanbefaling der udarbejdes som grundlag for den endelige investering. Due dilligencen kan baseres på de data der kan indhentes fra eksterne dataleverandører, den potentielle låntager, eksterne rapporter og andre kilder der måtte være relevante. Både individuelle bæredygtighedsfaktorer og investeringens samlede profil vurderes.

På lige fod med andre risici kontrolleres grundlag og konklusioner vedrørende bæredygtighedsrisici i kreditafdelingen, inden investeringsanbefalingen overdrages til Fundmanager og investeringskomite for endelig bevilling.

Bæredygtighedsrisici

Der er bæredygtighedsrisici forbundet med långivning til finansiering af ejendomme. Bæredygtighedsrisici kan medføre en værdiforringelse af ejendommen, eller reducere refinansieringsmulighederne. Inden der ydes et lån til en given ejendom, er det derfor vigtigt at identificere og mitigere de bæredygtighedsrisici, der er forbundet med investering i ejendommen. Mitigeringen kan ske ved at undlade at yde lån til en given ejendom eller betinge lånet af tiltag, der kan imødegå, eller eliminere, de identificerede bæredygtighedsrisici.

De primære bæredygtighedsrisici, der er identificeret i forbindelse med långivning til de specifikke ejendomme er:

Klimaforandringer

Der kan komme øget nedbør og/eller øget vandstand, der kan påvirke ejendomme i udsatte områder.

Miljøforurening

Ejendomme kan blive påvirket af forurening fra tidligere brug af ejendommen ejendommens egne aktiviteter eller aktiviteter i ejendommens nærhed, f.eks. produktion eller trafik. Forurening kan være i form af jord-, luft- eller støjforurening. Der kan også være forurening som følge af de materialer der er anvendt i ejendommen.

Selvom effekten ikke direkte kan mærkes på ejendommen, er udledningen af GHG gasser ved opførsel og drift af ejendomme en forurening, med store direkte konsekvenser for miljøet som helhed.

Sociale risici

Brud på arbejdstager rettigheder kan medføre strejke, blokade eller lignende.

Den bæredygtigheds DD, der gennemføres inden investering (långivning), vil afdække ovenstående bæredygtighedsrisici. Såfremt der identificeres betydende bæredygtighedsrisici, skal der være mitigerende tiltag til imødegåelse af de identificerede risici, alternativt vil investeringen (långivningen) ikke blive gennemført. Bæredygtighedsrisici forventes håndteret inden investering, hvorfor bæredygtighedsrisici vurderes som værende lave.

Aktivt ejerskab

Fonden ejer ikke de underliggende ejendomsaktiver og kan ikke direkte udøve aktivt ejerskab. Det er imidlertid Fondens hensigt at påvirke låntagerne indirekte. Det sker dels ved dialog med låntagerne og dels med betingelser i lånedokumenterne. Vores dialog med kunderne har til formål ikke alene at øge kundernes forståelse for ESG relaterede spørgsmål, men også at bibringe Fondens og dennes medarbejdere mere viden om ESG.