

Due Diligence processer i Danica Ejendomme 2025

Behandling af menneskerettigheder samt ledelses- og forretningsmæssige forhold, herunder fair konkurrence, antikorrupition og skatteforhold

Indhold

Indledning.....	1
1. Danica Ejendommens forpligtelse.....	2
2. Potentielle og aktuelle risici.....	2
Mest fremtrædende potentielle og aktuelle indvirkninger.....	2
3. Integrering af identificerede risici.....	3
Compliance og ansvar.....	4
Politikker og andre relevante dokumenter.....	4
4. Måling af effektiviteten for due diligence.....	4
5. Kommunikation eksternt.....	4
6 Klagemekanisme.....	5

Indledning

Opførelse og drift af ejendomme bidrager til en øget belastning af planeten og kan tilmed have negative konsekvenser på mennesker. Dette gælder i ejendommenes værdikæder, lige fra råvareudvinding og opførelse af bygninger til nedrivning og bortskaffelse af affald. Som én af Danmarks største ejendomsinvestorer forpligter Danica Ejendomme (DES) sig til at forvalte sine kunders pensionsopsparing på ansvarlig vis, og derigennem sørge for et sikkert afkast, både for kunder, planet og samfund. Derfor er bæredygtige tiltag og samfundsansvar to vigtige fundamentet i DES' forretningsstrategi.

DES arbejder aktivt med at integrere Environmental, Social og Governance (ESG)-parametre i sine beslutningsprocesser, for at være med til at forankre bæredygtighedsovervejelser i den finansielle sektor. Hvert år skal DES rapportere på ejendomsporteføljens efterlevelse af EU-taksonomien. EU-taksonomien er en ensrettet metodik til at vurdere en økonomisk aktivitets bæredygtighed. For at efterleve taksonomien skal aktiviteten yde et substantielt bidrag til ét af taksonomiens seks miljømål, uden at gøre væsentlig skade på de resterende fem miljømål (E'et). Derudover forpligter DES sig også til at efterleve en række minimumsgarantier for behandling af menneskerettigheder (S'et) samt ledelses- og forretningsmæssige forhold, herunder til forebyggelse af konkurrenceforvridning, korrupition og skattesvig (G'et).

Efterlevelse af minimumsgarantier består af:

1. Forpligtelse til at respektere menneskerettigheder og til afhjælpning
2. Identificering og vurdering af potentielle og aktuelle risici
3. Integrering af identificerede risici
4. Måling af effektiviteten for due diligence
5. Kommunikation eksternt
6. Klagemekanisme

Dette dokument er en orientering om de processer og forhold, der gør sig gældende i DES' virke, med henblik på at skabe gennemsigtighed om vores forretningsgange og have åben kommunikation til kunder, samarbejdspartnere og andre interessenter.

1. Danica Ejendomes forpligtelse

DES forpligter sig til kontinuerligt at identificere, vurdere, forebygge og afhjælpe potentielle og aktuelle risici for negativ indvirkning på mennesker og miljøforhold igennem etablering og integrering af due diligence procedurer i vores forretningsgange. Vores due diligence processer, som vi løbende udvikler, tager afsæt i FN's retningslinjer for menneskerettigheder og erhverv samt OECD's Due Diligence Guidance for Responsible Business Conduct.

DES forpligter sig herunder til at respektere alle internationalt anerkendte menneskerettigheder samt ILOs arbejdstagerrettigheder. Som del af Danske Bank koncernen følger DES de samme politikker og retningslinjer som banken, både når det kommer til menneskerettigheds- og ledelsesmæssig due diligence.

DES forpligter sig ydermere til selvstændigt eller i samarbejde med leverandører at afhjælpe negative konsekvenser, som DES forårsager eller bidrager til igennem vores aktiviteter, produkter eller tjenester.

2. Potentielle og aktuelle risici

I forbindelse med identifikation af potentielle og aktuelle risici, hvor vi aktivt har kortlagt potentielle og aktuelle negative indvirkninger på menneskerettigheder, arbejdstagerrettigheder, samt ledelses- og forretningsmæssige forhold (herunder fair konkurrence, antikorruption og skatteforhold), er der tillige lavet en indledende dobbelt væsentlighedsvurdering¹. Vurderingen har taget udgangspunkt i de branchespecifikke risici, vi har identificeret, som er koblet til DES forretningsmodel og værdikæde. Derudover har vi systematisk vurderet alle potentielle indvirkninger i forhold til omfang, rækkevidde og uoprettelighed samt sandsynlighed, i hele værdikæden, i overensstemmelse med kravene i due diligence og CSRD². Nedenfor refereres vores mest fremtrædende potentielle og aktuelle negative indvirkninger fra denne vurdering.

Mest fremtrædende potentielle og aktuelle indvirkninger

Blandt DES' egne medarbejdere, som primært består af funktionærer, er de mest fremtrædende potentielle negative indvirkninger forbundet til risiko for at medarbejderne bliver ramt af arbejdsrelateret stress, hvorfor der igennem hele Danica er lagt øget vægt på sundhed og medarbejdertrivsel. DES har ligeledes fokus på sin position på arbejdsmarkedet ved at påskønne diversitet, inklusion og ligestilling. Her består en iboende risiko i at ekskludere, underrepræsentere eller decideret diskriminere ift. etnicitet, køn, alder, mv. i ansættelse eller når der træffes ledelsesmæssige beslutninger. Trods relativ lav identificeret

sværhedsgrad (severity) i sammenligning med andre risici, vurderes potentielle påvirkninger på egen arbejdsstyrke som væsentlige, da DES' succes er afhængig af at man kan fastholde og rekruttere den bedste arbejdsstyrke.

Kigger vi på vores opstrøms værdikæde er de fleste potentielle negative indvirkninger forbundet til de materialer, vi bruger til opførelse af bygninger. Udnyttelse af illegal arbejdskraft, slave- og børnearbejde, migrantarbejdere uden beskyttede rettigheder, urimelige løn- og arbejdsvilkår, manglende sundheds- og sikkerhedsforanstaltninger og diskrimination imod minoriteter er blot nogle af de potentielle påvirkninger, som kan findes i værdikæden hos underleverandører. Derfor stiller DES krav til kritiske byggematerialers oprindelse og produktionsforhold i sit bæredygtighedsprogram for nybyggeri og renovering.

Ved selve opførelsen af bygningen er de største potentielle negative indvirkninger relateret til sundhed og sikkerhed for medarbejdere på byggepladsen (herunder også DES' egne medarbejdere der udfører byggepladstilsyn). Lokalsamfund, herunder særligt naboer til byggepladser kan også blive negativt påvirket af især øget trafik til og fra byggepladsen, støj, støv og vibrationer, hvilket kan medføre en negativ påvirkning på deres sundhed og sikkerhed. Ved udvikling af nye byggeprojekter arbejder DES med DGNB certificeringer, hvor der er fokus på, hvordan ejendomme indgår og tilpasses i lokalområder.

I brugsfasen er de mest fremtrædende risici for negativ indvirkning DES har identificeret forbundet med lige adgang til boliger. Samtidigt er der også en indbygget risiko for, at der i forbindelse med opførelsen af bygningen er brugt materialer, som kan udgøre en sundhedsmæssig risiko for beboere eller at bygningen ikke lever op til sundheds- og sikkerhedsmæssige forskrifter og dermed kan udgøre en risiko for beboernes sundhed og/eller sikkerhed.

Når det kommer til de ledelsesmæssige aspekter, er der identificeret indbyggede brancherisici forbundet med ledelses- og forretningsmæssige problemer, særligt risiko for økonomisk kriminalitet. Karteldannelse som begrænser konkurrence, bestikkelse, korruption og svindel hos leverandører og disses underleverandører er herunder nogle af de største trusler.

3. Integrering af identificerede risici

I alle DES' aktiviteter, herunder ifm. køb, udvikling og drift af ejendomme, er der fokus på identifikation af risici for negativ indvirkning på menneske- og arbejdstagerrettigheder, såvel som ledelses- og forretningsmæssige risici, som en del af due diligence processen. Såfremt der identificeres væsentlige risici, foretager DES yderligere undersøgelser for at kortlægge, om det vurderes muligt at forebygge og afhjælpe risiciene, hvis man beslutter at forfølge aktiviteten.

For at sikre ensartede processer der er i overensstemmelse med både lovgivning og Danicas politikker og retningslinjer, har DES udarbejdet en lang række interne forretningsgange. Eksempelvis er der etableret forretningsgange for investering, entreprise, risikostyring, indkøb, kontraktstyring og outsourcing. Der afholdes som minimum halvårslige møder for hver instruks for at sikre, at de er opdaterede og overholdt i organisationen. Alle forretningsgange og instruktioner gennemgås af CFO og godkendes efterfølgende af CEO for DES. Mødereferater og procestrackere udarbejdes og godkendes efter hvert møde.

Ved indgåelse af kontrakter, herunder entreprise-, ramme- og rådgivningsaftaler, sikres at Danske Banks Supplier Code of Conduct (SCoC) er en del af aftalegrundlaget. Når en totalentreprenør benyttes, skal denne sikre, at underleverandører også skriftligt forpligter sig

til at overholde disse etiske regler. Derudover vil man på store projekter gøre brug af en uafhængig partner (3. øje) til at observere mistænkelige forhold vedrørende den tilknyttede arbejdsstyrke, eks. de involverede håndværkeres sikkerhed og sundhed.

Compliance og ansvar

DES' ledelse er ansvarlige for at implementere relevante politikker vedrørende menneskerettigheder og skal sikre at de fornødne ressourcer og kompetencer er til stede i organisationen. DES' ledelse har desuden ansvaret for at sikre, at politikkerne i relevant omfang er udmøntet i forretningsgange, og at medarbejderne bliver trænet i og følger alle forretningsgange. DES' ledelse er ansvarlig for at DES overholder menneske- og arbejdstagerrettigheder og for at forhindre økonomisk kriminalitet. Ledelsen varetager arbejdet med at integrere identificering og håndtering af risici i forretningsgange og forankre og efterleve disse i den daglige ledelse. Alle medarbejdere uddannes endvidere løbende igennem obligatoriske e-learning-forløb i Danske Bank koncernens politikker, eks. "Fighting Financial Crime" og "Everyone is A Risk Manager" og medarbejderne har desuden et ansvar for at rapportere mistænkelig adfærd.

Konstatering af brud på menneske- og arbejdstagerrettigheder og mistanke om økonomisk kriminalitet skal rapporteres til nærmeste leder, hvorefter denne afgør om yderligere tiltag skal iværksættes.

Politikker og andre relevante dokumenter

Relevante politikker og andre dokumenter vedrørende bæredygtighed er offentliggjort på hhv. Danicas og DES' hjemmesider:

- [Vores tilgang og ambitioner \(danica.dk\)](#)
- [Vores arbejde med ansvarlige investeringer \(danica.dk\)](#)
- [Bæredygtighed og samfundsansvar \(danicaejendomme.dk\)](#)

4. Måling af effektiviteten for due diligence

DES' nuværende arbejde består først og fremmest i at sikre, at de aftaler der indgås med leverandører, følger DES' retningslinjer. Ved at føre tilsyn i første led af værdikæden hos DES' leverandører, eks. ved brug af 3. øje på større byggesager, efterses at de for leverandøren stillede krav bliver efterlevet.

DES vil derudover fremadrettet være aktive i at sikre, at de materialer der bliver valgt, ikke er med til negativt at påvirke menneske- og arbejdstagerrettigheder, ved eks. at stille krav til leverandører om, hvor materialer må komme fra, hvilke certifikater materialer skal have osv.

5. Kommunikation eksternt

Udover at varetage ESG hensyn forpligter DES sig endvidere til at være transparente og kommunikere om ESG tiltag udadtil.

DES afrapporterer sine ESG-tiltag og -regnskaber igennem flere kanaler, herunder igennem Danicas årlige bæredygtighedspublikation såvel som Danske Banks CSRD-afrapportering. På [hjemmesiden](#) findes der information om, hvordan Danica håndterer bæredygtighedsrisici og kommunikerer herom i forbindelse med investeringer.

6 Klagemekanisme

Forskellige klagemekanismer på koncern- såvel som virksomhedsniveau er med til at sørge for, at både interne og eksterne kan få afhjulpeth eventuelle udfordringer, og DES dermed kan deeskalere og forebygge større konflikter. Kunder og andre interessenter har mulighed for indberetning igennem klageportaler hos både [Danske Bank](#) og [Danica](#). Ansatte har igennem Danske Banks Whistleblowing-system desuden adgang til at indberette uregelmæssigheder, forseelser og mistanke om noget sådant, hvorefter det håndteres og undersøges af et team af Whistleblowing-specialister og efterforskere.

Michael Nielsen, CEO for Danica Ejendomme, 31.10.2025

¹ En dobbelt væsentlighedsvurdering er en analyse af, hvilken finansiel væsentlighed (financial materiality), påvirkningsmæssig væsentlighed (impact materiality) og hvilke risici og potentialer forskellige bæredygtighedsindvirkninger måtte have. Analysen bruges til at prioritere hvilke parametre der skal indgå i en virksomheds CSRD-rapportering.

² CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) er et EU-direktiv, der stiller krav til virksomheder af en vis størrelse om at rapportere om deres bæredygtighedsarbejde. Rapporteringen skal ske efter en række fastlagte standarder, ESRS (European Sustainability Reporting Standards), hvilke skal sikre en ensartet rapportering på tværs af virksomheder, brancher og lande.