



2026 Handlingsplan for integration af ESG i investeringer i ejendomme

INDLEDNING

Formålet med handlingsplanen er at understøtte Sampension-fællesskabets arbejde med integration af ESG i direkte ejede ejendomme.

Ejendomme forbindes ofte med negative indvirkninger på bæredygtighed – f.eks. antages en betydelig del af den globale udledning af klimagasser at være knyttet til ejendomme – og samtidig er der et generelt behov for at kunne anvende ejendomme i forbindelse med sædvanlige samfundsmæssige behov og aktiviteter, som f.eks. boliger, produktion og services, udvikling og vedligehold af nødvendige samfundsmæssige institutioner og infrastruktur mv.

Som en global investor, der investerer bredt i realøkonomien, bliver Sampension-fællesskabet mødt af de udfordringer der er til stede i samfundet generelt, i forhold til bæredygtighed, og dermed også dem der findes på ejendomsområdet.

På den baggrund, er der behov for at formulere en handlingsplan med fokus på, hvordan Sampension-fællesskabet, med afsæt i sine investeringsaktiviteter, kan:

- 1) Understøtte den udvikling, der er behov for på ejendomsområdet, ved systematisk at integrere bæredygtighedshensyn i investeringsprocesserne med henblik på løbende at nedbringe investeringernes negative indvirkning på bæredygtighed, og på sigt opnå egentlig bæredygtighed på området, og
- 2) Understøtte, at den nødvendige ejendomsmasse, som skal understøtte den demografiske og øvrige samfundsmæssige udvikling, er til stede.

Handlingsplanen omfatter ejendomme, forstået som investeringer i boligejendomme, kommercielle ejendomme som f.eks. kontor og detail, logistikejendomme, hoteller og ejendomme knyttet til direkte ejede infrastruktur, hvor Sampension-fællesskabet har kontrol med investeringen eller en høj grad af indflydelse på denne.

Handlingsplanen gælder både nyopførelse af ejendomme og større renoveringer/konverteringer, inkl. investeringer i den eksisterende boligmasse.

GRUNDLÆGGENDE HENSYN

Handlingsplanen tager afsæt i en overordnet ambition om at Sampension-fællesskabets investeringer både skal give et langsigtet konkurrencedygtigt afkast og understøtte generelle samfundsmæssige behov, herunder omstillingen til en socialt retfærdig og bæredygtig samfundsøkonomi.

Ambitionen er forankret i de overordnede forventninger til udviklingen i samfundet, der er udtrykt i ansvarlighedspolitikens politiske afsæt på tværs af E, S og G, dvs. de grundlæggende internationale konventioner og retningslinjer, der er fundamentet for ansvarlighedspolitikken og dermed arbejdet med ansvarlige investeringer¹.

Absolut bæredygtighed, forstået som fraværet af negativ indvirkning på bæredygtighed i bred forstand, kan ikke gennemføres i dag, i den brede realøkonomi, uden at det vil få væsentlige negative samfundsmæssige konsekvenser, og som en investor, der investerer bredt i realøkonomien, er det derfor heller ikke i dag muligt at opbygge en investeringsportefølje, der kan siges at være "bæredygtig" i ordets fulde betydning.

For at understøtte en udvikling frem mod en socialt retfærdig og bæredygtig samfundsøkonomi, er der derfor behov for at identificere, hvilke muligheder Sampension-fællesskabet har for at integrere disse hensyn i ejendomsinvesteringerne og dermed bidrage til denne udvikling.

Udgangspunktet for dette arbejde er forankret i to grundlæggende værdier:

- "Kvalitet": Kvalitet i porteføljen, forstået som ejendomsinvesteringer, der på baggrund af bæredygtighedsprofil, arkitektonisk kvalitet, fleksibilitet, beliggenhed og rentabilitet, samlet set vurderes at have en 'høj kvalitet', forventes at være risikomitigerende og understøtter dermed et langsigtet konkurrencedygtigt afkast.
- "Bæredygtig udvikling": Understøtter en generel udvikling indenfor byggeri, der er bæredygtig i bred forstand, dvs. både sikrer grundlæggende sociale behov/rettigheder og respekterer de planetære grænser². Dette skal forankres ved at inddrage hensynet i investeringsprocesser, valg af samarbejdspartnere og rådgivere mv., og ved at være tydelige om ambitioner og begrænsninger i den generelle kommunikation om investeringer i ejendomme.

Ovenstående tager afsæt i et omstillingsperspektiv og skal sikre, at Sampension-fællesskabet, med sine investeringsaktiviteter, understøtter og motiverer en positiv udvikling på ejendomsområdet, både konkret ift. investeringer i porteføljen, og derigennem også en mere bæredygtig samfundsudvikling.

¹ Fundamentet for Pensionsvirksomhedens politik for ansvarlige investeringer er FN's "Global Compact", FN's "Paris-aftale" og "Kunming-Montreal aftalen". De suppleres af OECD's retningslinjer om ansvarlig virksomhedsadfærd for både multinationale virksomheder og institutionelle investorer og de FN-støttede retningslinjer for ansvarlige investeringer (UN PRI) samt FN's verdensmål for bæredygtig udvikling.

² Det dobbelte hensyn til både sociale behov/rettigheder og de planetære grænser refereres ofte til som "doughnut economics", eller "the safe and just space for humanity" (oprindeligt italesat af økonomen Kate Raworth, University of Oxford, i 2012 i diskussionsoplægget "[A Safe and Just Space for Humanity: Can we live within the doughnut?](https://oxfam.org/en/publications/a-safe-and-just-space-for-humanity-can-we-live-within-the-doughnut)" (oxfam.org)) og udgivelsen af "Doughnut Economics" fra 2017), hvor sociale behov/rettigheder tager afsæt i grundlæggende sociale hensyn som f.eks. udtrykt i FN's Verdensmål og planetære grænser tager afsæt i arbejdet ledet af Stockholm Resilience Centre (Stockholm Universitet), der fokuserer på biofysiske grænser, indenfor hvilke menneskelig aktivitet kan udvikle sig.

HANDLINGER

Muligheden for at inddrage de identificerede grundlæggende hensyn opstår enten på tidspunktet for investering i et nyt ejendomsprojekt, eller, hvor der er tale om eksisterende ejendomme, i forbindelse med beslutning om større renoveringer eller konverteringer.

Muligheden for at påvirke disse projekter afhænger af, hvor fremskredne de er, når Sampension-fællesskabet involveres i projektet. F.eks. kan der være afhængigheder til lokalplaner eller byggetekniske/økonomiske begrænsninger³, der har indvirkning på, hvordan de identificerede grundlæggende hensyn kan inddrages.

Handlingsplanens primære formål er at sikre, at de identificerede grundlæggende hensyn altid søges inddraget i forbindelse med nyopførelser af ejendomme og større renoveringer/konverteringer, og at der etableres klare processer for hvordan det sker.

Med henblik på at omsætte ovenstående til konkrete handlinger i investeringsprocesserne er der besluttet en række tiltag, der beskrives nærmere nedenfor:

AFSØGNING AF MULIGHEDER OG LØSNINGER – OG ARKITEKT DUE DILIGENCE SOM SUPPLEMENT TIL EKSISTERENDE TEKNISK OG LEGAL DUE DILIGENCE:

Afsøgning af muligheder og løsninger, der understøtter de identificerede grundlæggende hensyn, indgår som en fast del af investeringsprocesserne.

Det sker ved:

- Aktiv opsøgning af udviklere, rådgivere mv., med et højt kompetenceniveau på integration af bæredygtighedshensyn, hvor der er særligt fokus på klima og biodiversitet
- Gennemførelse af Arkitekt Due Diligence (ADD), med særligt fokus på integration af bæredygtighedshensyn, som supplement til eksisterende teknisk- og legal due diligence, på alle større projekter.

For at understøtte ovenstående er der:

- Udarbejdet et positionspapir, der beskriver de grundlæggende hensyn og værdier, der ønskes understøttet ved investeringer i forskellige typer af ejendomme og ejendomsprojekter.

Positionspapiret er retningsgivende for de samarbejder og investeringer, som Sampension-fællesskabet ønsker at indgå i og anvendes i dialogen med udviklere, rådgivere og andre samarbejdspartnere.

- Udarbejdet opdrag til ADD, der anvendes i forbindelse med alle bygge- og udviklingsprojekter.

Formålet med ADD er at få gennemgået det arkitektoniske oplæg og dermed opnå et mere overordnet holistisk syn på mulige ejendomsprojekter, på tværs af afkast, bæredygtighedshensyn mv. og dermed understøtte handlingsplanens grundlæggende værdier "kvalitet" og "bæredygtig udvikling".

ADD omfatter blandt andet:

³ F.eks. kan renovering være udelukket eller prohibitivt dyrt pga. lav byggekvalitet eller andre egenskaber knyttet til ejendommen.

- Den arkitektoniske kvalitet.
- Muligheden for genanvendelse af eksisterende materialer og bygningsdele.
- Fokus på bæredygtige løsninger, herunder ift. klima og biodiversitet
- "Redflags" ved det fremsendte materiale (fokus på bæredygtighedshensyn).
- Forslag til eventuelle ændringer i f.eks. materialevalg eller udførelse, som kan implementeres ud fra det stude projektet befinder sig i, og dermed understøtte afsøgningen af hvad der er muligt indenfor den givne lokalplan, byggetilladelse osv.
- Forslag til eventuelle ændringer som understøtter et bedre og mere bæredygtigt materialevalg. Ændringsforslagene skal suppleres af overslag på prisdifferencer til de eksisterende valg, og dermed understøtte dialogen mellem udviklere og entreprenører. Dette vurderes særligt at kunne være en støtte på mere modne projekter, hvor ændringer ofte er forbundet med betydelige omkostninger.

EJENDOMSINVESTERINGER VIA EKSTERNT FORVALTEDE FONDE

De udfordringer der omtales indledningsvist i handlingsplanen, gælder ikke kun for direkte ejede ejendomme, men også for investeringer i ejendomme via eksternt forvaltede fonde.

Der er derfor behov for at identificere, hvilke muligheder Sampension-fællesskabet har for at integrere de grundlæggende hensyn og værdier, der behandles i handlingsplanen ovenfor, i denne type investeringer.

For at understøtte det, fastsættes følgende handlinger:

- Handling nr. 1: Handlingsplanens grundlæggende hensyn og værdier inddrages i løbende dialoger med eksterne forvaltere, med det formål at sætte fokus på området og motivere til vidensopbygning og inddragelse i investeringsbeslutninger.
- Handling nr. 2: Positionspapir for integration af ESG i direkte ejede ejendomme opdateres, så det afspejler de muligheder Sampension-fællesskabet har for at integrere handlingsplanens grundlæggende hensyn og værdier i investeringer via eksternt forvaltede fonde.

Ovenstående indarbejdes i investeringsprocesserne i løbet af 2026.

Governance og Transparens

Handlingsplanen revurderes efter behov og mindst en gang årligt. Dette skal sikre, at handlingsplanen fortsat er aktuel og understøtter målsætningerne i ansvarlighedspolitikken.

Fremdrift og status afrapporteres årligt til bestyrelserne. Handlingsplanens hovedelementer offentliggøres på pensionsvirksomhedernes hjemmesider.