

Politik for bekæmpelse af hvidvask

1. FORMÅL

Birch Ejendomme Holding ApS, CVR-nr. 40975292, og alle direkte og indirekte ejede datterselskaber ("**Birch Ejendomme**") ønsker at bekæmpe hvidvask af penge og finansiering af terrorisme.

Birch Ejendomme har derfor udarbejdet og implementeret denne politik for bekæmpelse af hvidvask og finansiering af terrorisme ("**Hvidvaskpolitik**") for at sikre, at Birch Ejendomme mindsker risikoen for at blive misbrugt til hvidvaskformål eller finansiering af terrorisme i samtlige forretningsaktiviteter, som Birch Ejendomme beskæftiger sig med.

Hvidvaskpolitikken fastsætter de overordnede strategiske målsætninger for Birch Ejendommens arbejde med bekæmpelse af hvidvask og finansiering af terrorisme. Når der i denne Hvidvaskpolitik henvises til hvidvask, inkluderer dette også finansiering af terrorisme, medmindre omstændighederne tilsiger, at der alene henvises til hvidvask.

Birch Ejendomme accepterer ingen form for hvidvask og afholder sig fra at deltage i nogen aktivitet eller transaktion, som eksponerer Birch Ejendomme for at blive misbrugt til hvidvaskformål. Birch Ejendomme forventer desuden, at alle samarbejdspartnere har samme holdning til hvidvask.

2. LOVGIVNING

Hvidvasklovens § 1 indeholder en liste over de aktiviteter, som loven finder anvendelse på. § 1 omfatter ikke de ejendomstransaktioner eller udlejningsaktiviteter, som Birch Ejendomme beskæftiger sig med. Birch Ejendomme er derfor ikke omfattet af hvidvaskloven, hvilket betyder, at Birch Ejendomme ikke er forpligtet til at efterleve de forebyggende foranstaltninger mod hvidvask, der er anført i hvidvaskloven, bortset fra forbuddet mod (i) at modtage kontantbetalinger på 15.000 kr. eller derover og (ii) at anvende 500-eurosedler.

3. AKTIVITETER OG FOREBYGGENDE FORANSTALTNINGER

Birch Ejendomme anerkender, at virksomhedens branche og visse af de aktiviteter, som Birch Ejendomme beskæftiger sig med, i nogen grad er eksponeret for en hvidvaskrisiko, og Birch Ejendomme træffer derfor forebyggende foranstaltninger med henblik på at mindske risikoen for hvidvask.

Dette indebærer, at alle Birch Ejendommens medarbejdere skal være opmærksom på risikoen for at blive misbrugt til hvidvaskformål. Medarbejderne skal straks kontakte Birch Ejendommens Chief Legal Officer ved hjælp af enhver mulig kommunikationsform, hvis de har en rimelig grund til at tro, at aktiviteter eller transaktioner er forbundet med hvidvask. Birch Ejendommens Chief Legal Officer skal vurdere risikoen og foretage de handlinger, der er hensigtsmæssige, for at sikre, at Birch Ejendomme ikke misbruges til hvidvask.

Ud over den generelle forpligtelse til at være på vagt over for mulig hvidvask har Birch Ejendomme implementeret følgende forebyggende foranstaltninger for aktiviteterne baseret på den risikovurdering, som Birch Ejendomme har gennemført deraf.

3.1. Ejendomstransaktioner

I ejendomsbranchen retter risikoen for hvidvask sig primært mod, at ulovligt opnåede midler investeres i fast

ejendom. Risikoen for hvidvask vedrører primært køber, da den primære risiko består i, at ulovligt opnåede midler indføres i den lovlige økonomi via ejendomsinvesteringer. Evnen til at identificere de(n) reelle køber(e) og fastslå, om ejerens identitet skjules ved inddragelse af tredjeparter eller en juridisk person (uden en gyldig forretningsmæssig begrundelse), er afgørende for at identificere risikoen. Derimod anses risikoen generelt for at være lav for så vidt angår sælger(ne) af ejendommen som følge af de egenskaber, der kendetegner en typisk sælger.

Risikoen for finansiering af terrorisme adskiller sig fra hvidvask, idet midlerne kan stamme fra lovlige kilder, men anvendes til ulovlige formål. Birch Ejendomme er derfor også opmærksom på transaktioner, hvor der er mistanke om, at denne anvendes til at understøtte terrorrelaterede aktiviteter. Risikoen for finansiering af terrorisme vurderes generelt at være lav i forbindelse med Birch Ejendommens ejendomstransaktioner, idet transaktionerne blandt andet typisk involverer professionelle og etablerede erhvervsdrivende parter.

Selv om Birch Ejendomme ikke er forpligtet i henhold til hvidvaskloven, har Birch Ejendomme indført en kend-din-kunde-proces (KYC) for at verificere den enkelte købers identitet ved at indhente følgende KYC-oplysninger fra køber/køberne af en ejendom:

1. Et opdateret organisationsdiagram, der viser virksomheden og alle kapitalejere, som direkte eller indirekte besidder 10 % eller mere af selskabskapitalen, op til den ultimative reelle ejer (med tydelig angivelse af ejerandele i alle virksomheder og mellemlid).
2. De fulde juridiske navne på direktions- og bestyrelsesmedlemmer.
3. Bekræftelse af, at ingen af direktions- eller bestyrelsesmedlemmerne eller de ultimative reelle ejere er en politisk eksponeret person (PEP) eller en slægtning og nærtstående (RCA) eller oplysning om, hvilken specifik person der er en PEP eller RCA.

På baggrund af ovennævnte dokumentation gennemfører Birch Ejendomme en due diligence-undersøgelse af mulige købere for at vurdere risikoen for at blive misbrugt til hvidvask. Efter anmodning fra Birch Ejendomme skal den forespurgte dokumentation bekræftes af en registreret advokat, registreret eller statsautoriseret revisor, notar eller embedsmand. Alle bekræftende personer skal bekræfte at indholdet er korrekt og fuldstændigt, underskrive og datere dokumentet samt angive sine kontaktoplysninger.

Birch Ejendomme skal derudover indhente en erklæring fra køber om, at de midler, som er anvendt eller skal anvendes af køber(ne) i forbindelse med forretningstransaktionen med Birch Ejendomme, ikke stammer fra bedrageri, korruption, handel med narkotika eller hvidvask, at midlerne er lovligt erhvervet gennem legitime midler, og at midlerne ikke har nogen tilknytning til ulovlige aktiviteter.

Enhver køber skal desuden bekræfte og indestå for, at hverken køber, dennes dattervirksomheder eller nogen fysisk eller juridisk person, der direkte eller indirekte besidder 10 % eller mere af stemmerettighederne eller selskabskapitalen i køber, eller som på anden måde udøver bestemmende indflydelse over køber, figurerer på en "Sanktionsliste" eller i øvrigt er underlagt "Sanktioner".

Ved "Sanktioner" forstås enhver økonomisk, handelsmæssig eller finansiell sanktion, embargo eller restriktiv foranstaltning, der er vedtaget, administreret eller håndhævet af FN, USA, EU og/eller dens medlemsstater, eller enhver anden relevant jurisdiktion.

Ved "Sanktionsliste" forstås enhver liste over sanktionerede personer, organisationer eller enheder, der er

vedtaget, føres eller håndhæves i henhold til gældende sanktionslovgivning. Dette omfatter, men er ikke begrænset til, EU's konsoliderede liste over personer, grupper og enheder, der er omfattet af EU's finansielle sanktioner, USA's liste over særligt angivne statsborgere og blokerede personer (*List of Specially Designated Nationals and Blocked Persons*) samt enhver liste over parter angivet i henhold til FN's Sikkerhedsråds resolutter.

Birch Ejendomme fører protokol over disse undersøgelser med henblik på revision og efterlevelse af lovgivning og regler.

3.2. Virtuelle kontorer

En virksomhed skal i henhold til hvidvaskloven efterleve de forebyggende foranstaltninger, hvis virksomheden udbyder tjenesteydelser til virksomheder ved at stille en hjemstedsadresse eller en anden kontaktadresse og dertil knyttede tjenester til rådighed. Et virtuelt kontor kan ses som en potentiel højrisikofaktor som følge af den anonymitet og begrænsede fysiske tilstedeværelse, som det giver mulighed for.

Birch Ejendomme tilbyder ikke virtuelle kontorer. Birch Ejendomme er dog opmærksom på situationer, hvor virksomheder kan benytte sig af ejendommen på samme måde som et virtuelt kontor, og der vil blive truffet passende foranstaltninger fra sag til sag.

3.3. Kontantforbud og forbud mod anvendelse af 500-eurosedler

Virksomheder, som ikke er omfattet af hvidvasklovens primære krav, er omfattet af et forbud mod kontanttransaktioner. Det indebærer, at Birch Ejendomme ikke må modtage kontantbetalinger på 15.000 kr. eller derover, hvad enten betalingen sker på én gang eller som flere betalinger, der ser ud til at være indbyrdes forbundet. Derudover er alle fysiske og juridiske personer i Danmark, inklusive Birch Ejendomme, omfattet af et forbud mod at anvende 500-eurosedler.

For at mindske sådanne risici modtager Birch Ejendomme ingen kontantbetalinger.

3.4. Whistleblowerordning

Birch Ejendomme har indført en whistleblowerordning, hvor nuværende og tidligere medarbejdere i Birch Ejendomme, samarbejdspartnere og andre eksterne personer med tilknytning til Birch Ejendomme kan indberette lovovertrædelser eller mistanke herom, herunder mistanke om overtrædelse af hvidvaskreglerne.

4. **GODKENDELSE, REVISION OG KONTAKTOPLYSNINGER**

Denne politik er godkendt af bestyrelsen i Birch Ejendomme den 3. december 2025.

Birch Ejendommens CLO er ansvarlig for løbende at gennemgå og eventuelt revidere politikken.

Eventuelle spørgsmål om politikken kan sendes til Birch Ejendommens juridiske afdeling på compliance@birchgm.dk.