

KOMPLETTERANDE HÅLLBARHETSINFORMATION:

TCFD-rapportering

ALM Equity utgår sedan 2022 från Task Force on Climate related Financial Disclosures (TCFD:s) principer för att identifiera och utvärdera klimatrelaterade risker och möjligheter. Syftet är att öka förståelsen för hur klimatförändringar finansiellt påverkar verksamhetens utveckling på kort, medel och lång sikt.

Styrning

ALM Equitys styrelse har det yttersta ansvaret för koncernens strategiska utveckling, hållbarhetsarbete och riskhantering. Vd och koncernledningen ansvarar för att klimatrelaterade risker och möjligheter integreras i den övergripande riskhanteringsprocessen. Verksamhetsområdenas ansvariga bedömer var i den egna verksamheten de största klimatrelaterade riskerna och möjligheterna finns, samt ansvarar för hur dessa hanteras. Mer information om ALM Equitys riskhantering finns i bolagsstyrningsrapporten i årsredovisningen för 2024.

Strategi

Klimatfrågan bedöms ha betydande påverkan på verksamheten och är därmed väsentlig för ALM Equitys affärsstrategi. För att möta kommande klimatförändringar krävs ett kontinuerligt arbete med att anpassa verksamheten utifrån bedömda risker och möjligheter. De mest väsentliga klimatriskerna och möjligheterna materialiseras inom verksamhetsområdena Utveckling, Entreprenad och Förvaltning. Genom att analysera deras riskexponering utefter TCFD:s rekommendationer stärks förståelsen för var insatser bör prioriteras för att framtidssäkra verksamheten och tillvarata de affärsmöjligheter som klimatomställningen kan medföra.

Riskhantering

Under 2024 har en sammanvägd bedömning av klimatrisker och möjligheter genomförts för hela koncernen, med utgångspunkt i

verksamhetsområdena Utveckling, Förvaltning och Entreprenad. Givet att de är verksamma inom olika områden så skiljer sig deras risker och möjligheter åt. Ur ett koncernperspektiv har dock ett antal övergripande risker och möjligheter kunnat identifieras. En översikt av riskerna presenteras på nästa sida.

Hållbarhetsrelaterade risker beaktas i varje enskilt specifikt fastighetsprojekt. Årligen genomförs även en sammanhängande och strukturerad analys där representanter från verksamhetsområdena, koncernledningen och extern expertis granskar klimatrelaterade risker och möjligheter utifrån respektive verksamhetsområde och värdekedja, samt bedömer dess påverkan. Under 2024 genomfördes denna genomgång i samband med den dubbla väsentlighetsbedömningen.

I ALM Equitys finansiella tillgångar har finns inte samma möjlighet till insyn och påverkan. Den huvudsakliga tillsynen av klimatrelaterade risker och möjligheter i dessa bolag sker vid styrelsemötena där ALM Equitys styrelserepresentanter är delaktiga.

Metod

Identifierade klimatrisker och möjligheter har utvärderats efter följande parametrar: finansiella påverkan på verksamheten och dess värdekedja, sannolikheten att risken realiserar samt tidshorisonten för när en risk kan materialiseras. Tidshorisonten som använts är: Kort sikt: fram till 2025, medellång sikt: 2026 – 2030 och långsikt: 2031 – 2040.

Enligt TCFD:s rekommendationer har de klimatrelaterade finansiella risker delats in i två huvudkategorier; omställningsrisker och fysiska risker. Med omställningsrisker menas de regulatoriska, marknadsmässiga och tekniska risker som en övergång till ett samhälle med lägre koldioxidutsläpp kan innebära. Samtliga verksamhetsområden är exponerade mot omställningsrisker, vilka bedöms öka i takt med att klimatförändringarna intensifieras. Med fysiska risker avses de risker som uppstår som en

konsekvens av att klimatet förändras, vilka kan vara akuta risker i form av extremväder eller kroniska risker som exempelvis ökad medeltemperatur och höjda havsnivåer. Dessa risker kan framför allt innebära skada på fastigheterna i förvaltning och driftstörningar under produktion. Det är även viktigt att hänsyn tas till dessa risker under projekterings- och konceptualiseringsskedet.

Möjligheter

Omställningen till ett samhälle med låga koldioxidutsläpp kan också innebära möjligheter för ALM Equity. Dessa möjligheter tillvaratas bland annat genom ett proaktivt klimatarbete, vilket kan stärka attraktiviteten gentemot kunder, investerare och andra intressenter. Satsningar på klimatanpassade fastigheter bedöms bidra till ökad efterfrågan, högre marknadsvärde och förbättrade förutsättningar för framtida finansiering. Åtgärder inom energieffektivisering och återbruk leder ofta även till minskade drift- och materialkostnader. Därtill kan förändrade kund- och marknadspreferenser kopplade till klimatförändringar skapa möjligheter att vidareutveckla affären och etablera sig på nya marknader.

Framåt

Under 2025 fortsätter arbetet med att bedöma ALM Equitys mest väsentliga klimatrisker och möjligheter samt att prioritera insatser kopplade till dessa. Parallellt fortsätter även arbetet med att integrera TCFD-perspektiven i den övergripande CSRD-rapporteringen.

TCFD-RAPPORTERING, FORTSÄTTNING:

OMSTÄLLNINGSRISKER	PÅVERKAR FRÄMST	BESKRIVNING	MITIGERANDE ÅTGÄRDER
Regulatoriska risker <i>Huvudsaklig risk på medellång till lång sikt</i>	Utveckling Förvaltning Entreprenad	Höjda skatter eller annan reglering kopplad till klimatutsläpp riskerar att påverka hela värdekedjan, vilket kan medföra försämrat projektresultat och minskat driftnetto.	- Klimatrapportering genomförs årligen för att identifiera de största utsläppskällorna i verksamheten, och vidta åtgärder för att minska dem. - Satsningar görs på energioptimering i fastighetsprojekten, vilket minskar behovet av köpt el och därmed exponering mot avgifter för energirelaterade klimatutsläpp.
	Utveckling Förvaltning Entreprenad	Hårdare klimatreglering och långsammare tillståndprocesser kan leda till att färre projekt- och affärsmöjligheter kan tillvaratas, med minskade intäkter och lägre tillväxt som följd. Det innebär också en risk för böter och straffavgifter vid bristande efterlevnad av regleringar och lagar.	- Utvecklingen av nya klimatregleringar i de områden som är väsentliga för verksamheten följs noggrant. - Dialog förs med kommuner, beslutsfattare och andra branschaktörer för att analysera och tydliggöra konsekvenserna av regelförslag och i god tid kunna besluta om åtgärder. - Projektgenomförandet genomsyras av ett öppet och agilt förhållningssätt vilket ökar anpassningsförmågan till nya regelförändringar.
Teknologiska risker <i>Huvudsaklig risk på kort och medellång sikt</i>	Utveckling Förvaltning Entreprenad	Stora investeringsbehov för att anpassa verksamhet, produktionssätt och produkt till klimatomställningen kan medföra ökade och oförutsedda utvecklingskostnader och därmed även ett ökat kapitalbehov. Det innebär också en risk för olönsamma satsningar.	- Medarbetarna utbildas för att säkerställa rätt miljökompetens. - Innovationer för grön teknik utvärderas för att säkerställa att de bästa lösningar och metoderna används under byggnation. - Arbete pågår för att öka andelen miljöcertifierade fastigheter och därmed framtidssäkra beståndet.
Marknadsrisker <i>Risk på samtliga tidshorisonter</i>	Utveckling Förvaltning Entreprenad	Minskad tillgång samt ökade/volatila priser på energi och material kan leda till ökade genomförandekostnader för projekten samt lägre driftnetto för förvaltningsverksamheterna. Brist på material kan också medföra längre produktionstider.	- Bevakning sker av de material som riskerar att bli dyrare i och med ökade energipriser. - Utvecklings- och produktionsprocessen är inte begränsad till specifika typhus eller material. - Återbruksprojekt genomförs, vilket minskar behovet av nytt material. - Satsningar görs på driftoptimering och energieffektivisering för att minska energianvändningen under byggnation och i förvaltning. - Vid större prisförändringar förs dialoger med kunder/beställare för att om möjligt fördela de ökade kostnaderna.
	Utveckling Förvaltning Entreprenad	Ett bristande klimatarbete och förmåga att utvecklas i takt med kundernas förändrade preferenser kan leda till minskade intäkter, lägre fastighetsvärden och försämrade finansieringsmöjligheter.	- Marknadsutvecklingen och konkurrenternas agerande utvärderas löpande för att på bästa sätt kunna anpassa erbjudandet. - Under utvecklingsskedet hålls koncept och produkt öppna så länge som möjligt för att vara anpassningsbar till framtida förändringar. - Kompetenshöjande insatser görs för att kunna bygga certifierade fastighetsprojekt med god lönsamhet. - Befintligt fastighetsbestånd består främst av nyproduktion som är mer klimatanpassat än äldre fastigheter. - Digitala lösningar och delningstjänster erbjuds som möjliggör för boende att leva mer klimatsmart.
Anseenderisker <i>Risk på samtliga tidshorisonter</i>	Utveckling Förvaltning Entreprenad	Om bolaget inte upplevs ansvarstagande av omvärlden och intressenterna kan det försämma anseendet och attraktionsvärdet, som kan medföra en försämrad marknadsposition, lägre intäkter och att färre affärsmöjligheter kan tillvaratas.	- Ansöka om att få klimatmålen tredjepartsvaliderade i linje med vetenskapliga kriterier. - Fastigheter och byggledningsystem miljöcertifieras, vilket garanterar hållbara byggnader och ett systematiskt miljöarbete under produktion. - Det finns en god beredskap för snabb och tydlig kommunikation vid incidenter. - Transparent och tydligt redovisa hållbarhetsarbetet.

TCFD-RAPPORTERING, FORTSÄTTNING:

FYSISKA RISKER	PÅVERKAS FRÄMST	BESKRIVNING	MITIGERANDE ÅTGÄRDER
Akuta risker <i>Risk på samtliga tidshorisonter</i>	Utveckling Förvaltning Entreprenad	Fysiska väderförhållanden kan leda till leveransförseningar och produktionsavbrott som gör att produktionstiden måste förlängas. Det kan i sin resultera i viten och andra kostnader relaterade till projektförseningar, liksom intäktsbortfall vid försenad försäljning/inflyttning.	• Det finns tydliga rutiner vid upphandling och avtalsskrivning för att minska projektrelaterade motpartsrisker. • Leverantörer och entreprenörer utvärderas noggrant inför upphandling. • Avtal kompletteras vid behov med säkerheter i form av garantier, försäkringar, borgen eller liknande. • Dialog förs med leverantörerna för att minska risken av ev. oförutsedda störningar i värdekedjan.
	Förvaltning Entreprenad	Skador på och omkring fastigheterna som orsakats av extrema väderförhållanden kan medföra ökade och oförutsedda reparationskostnader. Det kan också leda till intäktsbortfall om fastigheten blir obrukbar samt ökad försäkringspremie och minskad värdering.	• Löpande utvärderas fastigheternas tekniska prestanda under förvaltning. • I förvaltningsbeståndet har klimatrelaterade risker analyserats på fastighetsnivå och åtgärdsplan ska tas fram för fastigheter utsatta för betydande fysisk klimatrisk. • Potentiella riskområden övervakas löpande vid byggarbetsplatsen.
Kroniska risker <i>Huvudsaklig risk på medellång till lång sikt</i>	Utveckling Förvaltning	Ökat behov av klimatanpassningar i och omkring fastigheterna kan leda till både fler investeringar under utvecklingsskedet samt ökade drift- och underhållskostnader i förvaltning. Fastigheter och byggrätter med hög riskexponering kan också leda till lägre marknadsvärdering till följd av minskad efterfrågan.	• Under utveckling- och projekteringsskedet säkerställs att utformning av fastigheten är anpassad till kommande klimatförändringar. • Klimatrisker beaktas vid fastighetsförvärv. • Förvaltningsbeståndet består till stor del av nyproducerade fastigheter vilket medför en lägre risk för oförutsedda underhållsarbeten och klimatanpassningar än i äldre fastigheter. • Fortsätta arbetet med klimatanalyser i fastighetsbeståndet och byggrättsportföljen.
	Utveckling	En ökad grad av bestående fysiska klimatförändringar kan leda till ett minskat markutbud, vilket i sin tur kan medföra en försämrad marknadsposition och lägre tillväxt då färre projektmöjligheter kan tillvaratas .	• Ett aktivt klimatarbete bedrivs som bland annat kan leda till konkurrensfördelar vid markanvisningar och förmånligare finansiering, vilket möjliggör fler affärer. • Affärsmodellen är anpassningsbar och öppen för ökad geografisk spridning av byggrätter vid ett minskat markutbud.