

# TCFD-rapportering

ALM Equity utgår sedan 2022 från Task Force for 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 vår verksamhet och våra bolags utveckling på kort, medel och lång sikt.

## Styrning

ALM Equitys styrelse har det yttersta ansvaret för koncernens strategiska utveckling och hållbarhetsresultat. Det innefattar också ett övergripande ansvar för bolagets riskhantering. ALM Equitys vd och koncernledning ansvarar för att klimatrelaterade risker och möjligheter är integrerade i den övergripande riskhanteringen. Varje enskilt portföljbolag har dock ett eget ansvar att bedöma var verksamheten har störst möjligheter och risker relaterade till klimatförändringen och vidare hantera dessa på bolags- och projektnivå. Mer information om ALM Equitys övergripande riskhantering finns i bolagsstyrningsrapporten i senaste årsredovisningen.

## Strategi

Klimatfrågan är ett av de områden som bedöms ha stor påverkan och är därmed väsentlig för ALM Equitys affärsstrategi. Det kräver ett arbete med att löpande anpassa verksamheten utifrån bedömningar om kommande klimatförändring. De väsentliga klimatriskerna och möjlig-heterna materialiseras främst i portföljbolagen. Att analysera portföljens totala riskexponering utefter TCFD:s rekommendationer ger oss en bra grund för vår dialog med bolagen kring dessa frågor. Samtidigt ger det bättre kunskap om vad vi ska fokusera på för att framtidssäkra bolagen och tillvarata de affärsnyttor som omställningen kan bidra till.

## Riskhantering

Den första analysen genomfördes 2022 och omfattade två av de större koncernbolagen. Under 2023 har det gjorts en sammanvägd bedömning för hela bolagsportföljen och utgått från de främsta verksamheterna i ALM Equitys portföljbolag; fastighetsutveckling, fastighetsförvaltning och entreprenad. Givet att bolagen är verksamma inom olika områden så skiljer sig deras risker och möjligheter åt. I ett portföljperspektiv kan dock några mer genomgående risker och möjligheter urskiljas, vilka presenteras i tabellen på nästa sida.

I ALM Equitys koncernbolag utförs bedömningar kring hållbarhetsrisker i varje specifikt fastighetsprojekt. Årligen genomförs en sammanhängande och strukturerad analys där bolagen tillsammans med koncernledningen och extern expertis går igenom klimatrelaterade risker och möjligheter för deras respektive verksamheter och värdekedjor samt bedömer dess påverkan. I ALM Equitys intresseinnehav har vi inte samma möjlighet till insyn och påverkan, samtidigt är det där vår främsta exponering mot förvaltningen sker. 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, marknads-mässiga och tekniska risker som en övergång till ett samhälle med lägre

koldioxidutsläpp kan innebära. Samtliga portföljbolag är exponerade mot omställningsrisker, och vi bedömer att riskerna ökar 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 konceptualiseringskedet.

## Möjligheter

Omställningen till ett samhälle med låga koldioxidutsläpp kan också innebära möjligheter för ALM Equity och portföljbolagen. Möjligheterna tillvaratas bland annat genom vår ambition att ha ett starkt och förebyggande klimatarbete, vilket kan attrahera nya kunder, investerare och andra intressenter. Bolagens satsningar på att öka graden av klimat-anpassade fastigheter kan öka intäkterna tack vare högre efterfrågan. De betingar även högre marknadsvärde och förbättrar förutsättningarna avseende framtida finansiering. Bolagens satsningar på energieffektivitet, egenproducerad el och återbruksprojekt innebär ofta lägre drift- och materialkostnader. Förändrade kund- och marknadspreferenser kopplade till klimatförändringarna kan också ge möjligheter för bolagen att utveckla sina affärsverksamheter och nå nya marknader.

## Framåt

Under 2024 kommer vi arbeta vidare med att bedöma ALM Equitys och bolagsportföljens mest väsentliga klimatrisker och möjligheter samt prioritera insatser kopplade till dessa. Vi kommer också fortsätta utveckla ALM Equitys rapportering i enlighet med TCFD:s rekommendationer.

## TCFD-RAPPORTERING, FORTSÄTTNING:

OMSTÄLLNINGSRISKER	PÅVERKAR FRÄMST	BESKRIVNING	MITIGERANDE ÅTGÄRDER
<b>Regulatoriska risker</b> <i>Huvudsaklig risk på medellång till lång sikt</i>	Fastighetsutveckling Förvaltning Entreprenad	Höjda skatter eller annan reglering kopplade till klimatutsläpp riskerar att påverka hela värdekedjan, vilket kan medföra försämrat projektresultat och minskat driftnetto.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Klimatrapportering genomförs årligen för att identifiera de största utsläppskällorna i verksamheten, och vidta åtgärder för att minska dem.</li> <li>Satsningar görs på förnybara energikällor och egenproducerad el i fastighetsprojekten, vilket minskar behovet av köp el och därmed exponering mot avgifter för energirelaterade klimatutsläpp.</li> </ul>
	Fastighetsutveckling 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.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Utvecklingen av nya klimatregleringar i de områden som är väsentliga för verksamheten följs noggrant.</li> <li>Dialog förs med kommuner, beslutsfattare och andra branschaktörer för att analysera och tydliggöra konsekvenserna av regelförslag och i god tid kunna besluta om åtgärder.</li> <li>Projektgenomförandet genomsyras av ett öppet och agilt förhållningssätt vilket ökar anpassningsförmågan till nya regelförändringar.</li> </ul>
<b>Teknologiska risker</b> <i>Huvudsaklig risk på kort och medellång sikt</i>	Fastighetsutveckling 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.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Medarbetarna utbildas för att säkerställa rätt miljökompetens.</li> <li>Innovationer för grön teknik utvärderas löpande för att säkerställa att de bästa lösningar och metoder används under byggnation.</li> <li>Insatser görs för energieffektivisering i befintligt fastighetsbestånd.</li> <li>Bolagen arbetar för att öka andelen miljöcertifierade fastigheter och därmed framtidssäkra beståndet.</li> </ul>
<b>Marknadsrisker</b> <i>Risk på samtliga tidshorisonter</i>	Fastighetsutveckling 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.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bevakning sker av de material som riskerar att bli dyrare i och med ökade energipriser.</li> <li>Projektutvecklings- och produktionsprocessen är inte begränsad till specifika typhus eller material.</li> <li>Återbruksprojekt genomförs med cirkulära materialflöden, vilket minskar behovet av nytt material.</li> <li>Satsningar görs på driftoptimering och energieffektivisering för att minska energianvändningen under byggnation och i förvaltning.</li> <li>I möjligaste mån förs kostnadsökningar över på kunder/beställare.</li> </ul>
	Fastighetsutveckling 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.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Marknadsutvecklingen och konkurrenternas agerande utvärderas löpande för att på bästa sätt kunna anpassa erbjudande.</li> <li>Under fastighetsutvecklingen hålls koncept och produkt öppna så länge som möjligt för att vara anpassningsbar till framtida förändringar.</li> <li>Kompetenshöjande insatser görs för att kunna bygga certifierade fastighetsprojekt med god lönsamhet.</li> <li>Befintligt fastighetsbestånd består främst av nyproduktion som är mer klimatanpassade än äldre fastigheter.</li> <li>Digitala lösningar och delningstjänster erbjuds som möjliggör för boende att leva mer klimatsmart.</li> </ul>
<b>Anseenderisker</b> <i>Risk på samtliga tidshorisonter</i>	Fastighetsutveckling Förvaltning Entreprenad	Om bolaget inte upplevs ansvarstagande av omvärlden och intressenterna kan det försämrade anseendet och attraktionsvärdet, som kan medföra en försämrade marknadsposition, lägre intäkter och att färre affärsmöjligheter kan tillvaratas.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bolagen strävar efter att ha en transparent och tydlig redovisning av sitt hållbarhetsarbete.</li> <li>Möjligheten att ansöka om att få koncernens klimatmål godkända av SBTi utreds.</li> <li>Fastigheter och byggnadssystem miljöcertifieras, vilket garanterar hållbara byggnader och ett systematiskt miljöarbete under produktion.</li> <li>Det finns en god beredskap för snabb och tydlig kommunikation vid incidenter.</li> </ul>

## TCFD-RAPPORTERING, FORTSÄTTNING:

FYSISKA RISKER	PÅVERKAS FRÄMST	BESKRIVNING	MITIGERANDE ÅTGÄRDER
<b>Akuta risker</b> <i>Risk på samtliga tidshorisonter</i>	Fastighetsutveckling Förvaltning Entreprenad	Fysiska väderförhållanden kan leda till leveransförseningar och produktionsavbrott som gör att produktionstiden måste förlängas. Det kan i sin tur resultera i viten och andra kostnader relaterade till projektförseningar, liksom intäktsbortfall vid försenad försäljning/inflyttning.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Det finns tydliga rutiner vid upphandling och avtalsskrivning för att minska projektrelaterade motpartsrisker.</li> <li>• Leverantörer och entreprenörer utvärderas noggrant inför upphandling.</li> <li>• Avtal kompletteras vid behov med säkerheter i form av garantier, försäkringar, borgen eller liknande.</li> <li>• Dialog förs löpande med leverantörerna för att minska risken av ev. oförutsedda störningar i värdekedjan.</li> </ul>
	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.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Löpande utvärderas fastigheternas tekniska prestanda under förvaltning.</li> <li>• Vi uppmantrar bolagen med förvaltningsverksamhet att analysera klimatrelaterade risker på fastighetsnivå och ta fram åtgärdsplaner för fastigheter utsatta för betydande fysisk klimatrisk.</li> <li>• Potentiella riskområden övervakas löpande vid byggarbetsplatsen.</li> </ul>
<b>Kroniska risker</b> <i>Huvudsaklig risk på medellång till lång sikt</i>	Fastighetsutveckling 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.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Under utveckling- och projekteringskedet säkerställs att utformning av fastigheten är långsiktigt anpassad till kommande klimatförändringar.</li> <li>• Klimatrisker beaktas vid fastighetsförvärv.</li> <li>• De förvaltande bolagens bestånd består till stor del av nyproducerade fastigheter vilket medför en lägre risk för oförutsedda underhållsarbeten och klimatanpassningar än i äldre fastigheter.</li> <li>• Vi uppmantrar bolagen att göra klimatanalysen i sina fastighetsbestånd och byggrättsportföljer.</li> </ul>
	Fastighetsutveckling	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 .	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bolagen strävar efter att bedriva ett aktivt klimatarbete som bland annat kan leda till konkurrensfördelar vid markanvisningar och förmånligare finansiering, vilket möjliggör fler affärer.</li> <li>• Bolagens affärsmodeller är anpassningsbara och öppna för ökad geografisk spridning av byggrätter vid ett minskat markutbud.</li> </ul>