

Policy för integrering av hållbarhetsrisker/due-diligence policy

1. Bakgrund

- 1.1 Den 10 mars 2021 trädde Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2019/2088 om hållbarhetsrelaterade upplysningar som ska lämnas inom den finansiella sektorn ("**Disclosureförordningen**") i kraft. Disclosureförordningen är en del av Europeiska Kommissionens handlingsplan för finansiering av hållbar tillväxt och syftar bland annat till att säkerställa transparens och öppenhet i hållbarhetsrelaterade frågor.
- 1.2 Av regelverket framgår att finansmarknadsaktörer och finansiella rådgivare ska agera i slutinvesternas bästa intresse, inbegripet men inte begränsat till kravet att genomföra en lämplig due diligence-kontroll innan investeringar görs. Av skäl 12 i Disclosureförordningen framgår att för att uppfylla sina skyldigheter i regelverket bör finansmarknadsaktörer och finansiella rådgivare i sina processer, däribland processerna för due diligence-kontroll, integrera inte endast alla relevanta finansiella risker, utan även alla däri ingående relevanta hållbarhets-risker som skulle kunna ha en relevant betydande negativ inverkan på den finansiella avkastningen av en investering eller rådgivning, och fortlöpande utvärdera dessa risker.
- 1.3 Mot denna bakgrund har Estea AB ("**Bolaget**") upprättat och antagit följande policy för integrering av hållbarhetsrisker/due-diligence policy.

2. Finansiella produkter och finansiella instrument

- 2.1 Bolaget är en auktoriserad AIF-förvaltare och har därvid tillstånd att förvalta alternativa investeringsfonder (nedan benämnt "**Fonderna**"). Bolaget har även tillstånd att lämna investeringsråd enligt lagen (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder liksom tillstånd till diskretionär portföljförvaltning. Inom definitionen av finansiell rådgivare enligt Disclosureförordningen faller AIF-förvaltare med tillstånd att lämna investeringsrådgivning in.
- 2.2 Bolaget är mot den bakgrunden att bedöma som finansmarknadsaktör och finansiell rådgivare i Disclosureförordningens lydelse. I sin roll som finansmarknadsaktör förvaltar Bolaget de alternativa investeringsfonderna Estea Omsorgsfastigheter AB (publ), Estea Delfinen HoldCo AB samt Estea Forskaren HoldCo AB och placerar Fondernas medel i fastigheter. Bolaget förvaltar för närvarande inga diskretionära portföljer. Inom ramen för Bolagets tillstånd till investeringsrådgivning lämnar Bolaget enbart råd om fastigheter och råden omfattar således inte råd om finansiella instrument.

3. Integrering av hållbarhetsrisker

- 3.1 Med hållbarhetsrisk avses en miljörelaterad, social eller styrningsrelaterad händelse eller omständighet som om den skulle inträffa skulle ha en faktisk eller potentiell betydande negativ inverkan på investeringens värde ("**hållbarhetsrisk**").

- 3.2 I begreppet hållbarhetsrisk väger Bolaget således in risker som är identifierade och relaterade till miljö och klimat, mänskliga rättigheter och arbetsvillkor, mångfald och jämställdhet samt transparens. Transparens och öppenhet är en förutsättning för en hållbar process, vilket även inkluderar hur Bolaget beslutat att integrera hållbarhetsrisker vid val av investeringsobjekt och regioner eller sektorer.
- 3.3 När Bolaget tillhandahåller investeringsrådgivning integrerar Bolaget hållbarhetsrisker vid lämnade råd genom att analysera sådana risker som en del i *due diligence-processen*. Med hänsyn till att råden inte omfattar finansiella instrument tillhandahålls dock ingen särskild förköpsinformation till kund om hur hållbarhetsriskerna har integrerats i rådgivningen, eller vilken trolig inverkan det har för avkastningen på investeringen som rådet avser.
- 3.4 Bolaget förvaltar endast fastighetsfonder. Fondernas förvaltningsstrategi är begränsad till att omfatta investeringar i Bolagets helägda dotterbolag vars enda tillgångar är fastigheter i Sverige. Därmed är de hållbarhetsrisker som identifieras endast relevanta att integrera i investerings-beslutsprocessen i den del de kan ha en faktiskt eller potentiell betydande negativ inverkan på avkastningen i den aktuella Fonden utifrån den eller de underliggande fastigheterna. Vid identifiering av hållbarhetsrisker har Bolaget utgått från de hållbarhetsrisker som är identifierade i 2020 och 2021 års globala riskrapport från World Economic Forum.¹ I den globala riskrapporten för 2020 och 2021 identifieras klimatrisker och sociala risker utifrån sannolikhet och konsekvens. En sammanfattning av vad klimatriskerna och de sociala riskerna innebär bifogas denna policy som [bilaga 1](#). Med hänsyn till att Bolaget endast förvaltar fastighetsfonder i Sverige är de risker som bedöms relevanta i huvudsak begränsade till miljö och klimat.
- 3.5 Vid förvaltningen av Bolagets fonder integreras hållbarhetsrisker i investeringsbeslutsprocessen genom att Bolagets förvaltare tillsammans med hållbarhetschef utvärderar och analyserar investeringsobjekten och de däri underliggande fastigheterna där hänsyn tas till eventuella risker kopplade till hållbarhet. Analysen avseende hållbarhetsrisker ingår som en del i den finansiella riskanalys som genomförs inför en investering. Riskerna analyseras baserat på om de bedöms kunna ha faktisk eller potentiell betydande negativ inverkan på investeringens värde över tid, skulle risken realiseras. Bolaget genomför analysen dels internt, dels externt med hjälp av konsulter. Analysen baseras på information som erhålls vid platsbesök, genom datainsamlingsunderlag och vid genomgång av externa rapporter.

¹ http://www3.weforum.org/docs/WEF_The_Global_Risks_Report_2021.pdf, samt http://www3.weforum.org/docs/WEF_Global_Risk_Report_2020.pdf

- 3.6 Baserat på resultatet av den analys som genomförs fattar Bolagets förvaltare beslut om en investering ska genomföras eller inte, och avseende vilken underliggande fastighet som dotterbolaget äger eller avser att förvärva. I beslutet väger Bolaget in risken för att hållbarhetsriskerna skulle realiseras, vilka utgör en parameter i den finansiella riskanalys som genomförs. Hållbarhetsriskerna analyseras utifrån sannolikhet och konsekvens, där även möjligheten till mitigerande åtgärder, som skulle kunna medföra att effekten av en realiserad risk skulle minska, vägs in.
- 3.7 Identifierade hållbarhetsrisker som inte mitigerats vid förvärvstillfället bevakas och följs av hållbarhetschef tillsammans med Fund management i det fortlöpande arbetet. Hållbarhetsriskerna graderas utifrån en tvågradig skala (Hög, Låg) där högrisker prioriteras och följs upp utifrån en framtagna åtgärdsplan.
- 4. Identifiering och beskrivning av negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer**
- 4.1 Med negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer avses faktorer som kan verka negativt för hållbar utveckling. Hållbarhetsfaktorer är definierat i Disclosureförordningen som miljörelaterade, sociala eller personalrelaterade frågor, respekt för mänskliga rättigheter samt bekämpning av korruption och mutor.
- 4.2 Bolaget har beslutat att beakta negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer vid investeringsbeslut som tas i Fonderna. Mot den bakgrunden har Bolaget identifierat potentiella negativa konsekvenser för hållbarhet i enlighet med följande:
- 4.3 Miljörelaterade negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer:
- (i) Höga växthusgasutsläpp
 - (ii) Hög energiförbrukning från ej förnyelsebar energi
 - (iii) Skador för biologisk mångfald
 - (iv) Hög vattenförbrukning
 - (v) Stora avfall
- 4.4 Sociala och personalrelaterade negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer:
- (i) Avsaknad av erkännande av ILO om arbetstagares rättigheter
 - (ii) Könsdiskriminerande löner
 - (iii) Barnarbete
- 4.5 Negativa konsekvenser för mänskliga rättigheter och bekämpning av antikorrupktion och mutor:
- (i) Avsaknad av policy för mänskliga rättigheter
 - (ii) Avsaknad av åtagande att följa FN:s principer om mänskliga rättigheter
 - (iii) Avsaknad av policy för antikorrupktion och mutor

- 4.6 Med hänsyn till att Bolagets investeringsbeslutsprocess endast avser beslut om att förvärva helägda dotterbolag som investerar i fastigheter är de negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer som kan bli aktuella i huvudsak relaterade till miljö. Negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer relaterade till sociala och personalrelaterade frågor, eller mänskliga rättigheter och korruption blir generellt sett endast aktuella att beakta när Bolaget har möjlighet att påverka val av underleverantör eller projektledare för renoveringar av underliggande fastigheter.
- 4.7 Bolagets process för att integrera negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer i investeringsbeslut består i 1) hållbarhetsanalys av underliggande fastigheter, 2) välja bort investeringar i fastigheter som bedöms ha negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer där utsikten för förbättringspotential bedöms liten, och 3) påverka val av leverantör eller projektledare vid beslut om renoveringar, eller vid val av hyresgäster vars verksamhet har negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer.
- 4.8 Som en del av Bolagets metod för att beakta negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer ingår att Bolaget analyserar fastigheterna bland annat baserat på energiförbrukning och förbättringspotential. För det fall exempelvis energiförbrukningen bedöms som hög eller har sitt ursprung i el hänförlig till mindre hållbara alternativ kan beslut fattas om att källan byts ut mot ett mer hållbart alternativ. Hållbarhetsaspekter ingår därmed som en del i den affärsplan som sätts upp för varje fastighet som Fonden äger. Mer om Bolagets åtgärder i relation till negativa konsekvenser beskrivs under avsnitt 6 nedan.

5. Prioritering av negativa konsekvenser

- 5.1 Bolaget har valt att prioritera mellan negativa konsekvenser på följande sätt. Prioriteringen baseras bland annat på vilka negativa konsekvenser som bedöms mest relevanta för Bolagets verksamhet. Med hänsyn tagen till att Bolagets förvaltade Fonder endast investerar i fastigheter inom Sverige bedöms negativa konsekvenser relaterade till mänskliga rättigheter som mycket begränsade.
- 5.2 Bolaget gör därför bedömningen att den mest relevanta negativa konsekvensen för hållbarhetsfaktorer är miljörelaterade negativa konsekvenser, vilka också är de som Bolaget har möjlighet att i huvudsak påverka. Den globala uppvärmningen leder till allvarliga konsekvenser för ekosystemet och effekterna påverkar redan idag världsekonomin i större utsträckning. Bolaget bedömer därför först vilken miljöpåverkan ett investeringsbeslut kan ha där fastigheten analyseras och bedöms även utifrån hållbarhetsanalys.
- 5.3 Därefter bedömer Bolaget vilken negativ konsekvens investeringen kan ha för mänskliga rättigheter och bekämpning av korruption och mutor i den mån sådana negativa konsekvenser kan bli relevanta för investeringsbeslutet. Grundläggande respekt för mänskliga rättigheter bedömer Bolaget vara en förutsättning för långsiktigt värdeskapande och Bolaget ska inte bidra till negativa konsekvenser för mänskliga rättigheter vare sig i den egna verksamheten eller i de investeringsbeslut som tas.

6. Åtgärder

- 6.1 Bolaget vidtar åtgärder för att säkerställa att Bolaget inte medverkar till negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer i sina investeringsbeslut genom att analysera och bedöma de underliggande fastigheternas hållbarhetsnivå, och genom att upprätta en affärsplan för varje investering där bland annat hållbarhetsaspekter och förbättringsområden ingår. Som en del i den affärsplan som upprättas uppställs områden där särskilda åtgärder kan vidtas för att minska negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer, exempelvis att byta ut fastighetens källa till energiförbrukning till mer hållbara alternativ. Hållbarhetschef tillsammans med Fund management ansvarar för att identifierade förbättringsåtgärder verkställs utifrån en framtagna aktivitetsplan. Det medför att investeringsobjektens miljö- och klimatpåverkan minskar.
- 6.2 Bolaget bedömer även fastigheterna i Fonderna utifrån särskild ESG-analys som erhålls i ESG-rapporter från externa leverantörer så som WSP, Sweco och AFRY. Fastigheterna utvärderas i analysen baserat på bland annat energiförbrukning, koldioxidutsläpp, vattenförbrukning, avfall, hälsa och välmående, biologisk mångfald, hållbarhetsaspekter i relation till eventuella hyresgäster och efterlevnad av myndighetsföreskrifter. Resultatet i rapporten ligger sedan till grund för åtgärder som kan vidtas i fastighetsförvaltningen.

7. Uppförandekoder och internationella standarder med mera

- 7.1 Bolaget har valt att följa FN:s vägledande principer för företagande och mänskliga rättigheter.

8. Offentliggörande på hemsida

- 8.1 Av artikel 3 i Disclosureförordningen följer att Bolaget på sin webbplats ska offentliggöra information avseende sina policyer för integreringen av hållbarhetsrisker i sin investeringsbeslutsprocess.
- 8.2 Vidare framgår av artikel 4 i Disclosureförordningen att Bolaget har att upprätta och offentliggöra information på sin hemsida om hur Bolaget beaktar negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer i investeringsbeslutsprocessen, m.m.
- 8.3 Det åligger Portföljförvaltare att till se att information enligt ovan offentliggörs och vid behov uppdateras.

9. Uppdatering och ändring av denna policy

- 9.1 Denna policy ska ses över regelbundet minst en gång per år eller oftare vid behov.
- 9.2 En översyn ska genomföras innan Bolaget investerar i en ny tillgångstyp eller inom en ny region där särskilda negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer kan identifieras.
- 9.3 Ändringar i policyn ska godkännas och antas av Bolagets styrelse.