

## BILAGA II

Upplysningar som ska lämnas innan avtal ingås för de finansiella produkter som avses i artikel 8.1, 8.2 och 8.2a i förordning (EU) 2019/2088 och artikel 6 första stycket i förordning (EU) 2020/852

Produktnamn: SBF Bostad AB (publ) Identifieringskod för juridisk person: 5493005TH00ELG4UVM36

# Miljörelaterade och/eller sociala egenskaper

**Hållbar investering:** en investering i ekonomisk verksamhet som bidrar till ett miljömål eller socialt mål, förutsatt att investeringen inte orsakar betydande skada för något annat miljömål eller socialt mål och att investeringsobjekten följer praxis för god styrning.

**EU-taxonomi** är ett klassificeringssystem som läggs fram i förordning (EU) 2020/852, där det fastställs en förteckning över **miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter**. Förordningen fastställer inte någon förteckning över socialt hållbara ekonomiska verksamheter. Hållbara investeringar med ett miljömål kan vara förenliga med kraven i taxonomi eller inte.

## Har denna finansiella produkt ett mål för hållbar investering?

Ja

Nej

Den kommer att göra ett minimum av hållbara investeringar med ett miljömål: \_\_\_%

i ekonomiska verksamheter som anses vara miljömässigt hållbara enligt EU-taxonomi

i ekonomiska verksamheter som inte anses vara miljömässigt hållbara enligt EU-taxonomi

Den kommer att göra ett minimum av hållbara investeringar med ett socialt mål: \_\_\_%

Den främjar miljörelaterade och sociala egenskaper och kommer, även om den inte har en hållbar investering som sitt mål, att ha en minimiandel på \_\_\_% hållbara investeringar

med ett miljömål i ekonomiska verksamheter som anses vara miljömässigt hållbara enligt EU-taxonomi

med ett miljömål i ekonomiska verksamheter som inte anses vara miljömässigt hållbara enligt EU-taxonomi

med ett socialt mål

Den främjar miljörelaterade och sociala egenskaper, men kommer inte att göra några hållbara investeringar



## Vilka miljörelaterade och/eller sociala egenskaper främjas av denna finansiella produkt?

SBF Bostad AB, nedan "fonden" eller "Bolaget", främjar miljömässiga och sociala egenskaper genom att integrera miljömässiga-, sociala- och bolagsstyrningsfaktorer i varje investeringsbeslut – oavsett om det gäller förvärv, förvaltning eller förädling. Dessa aspekter inkluderar både ESG-risker, att begränsa klimatförändringarna och SDG-möjligheter (FN:s globala hållbarhetsmål). Med utgångspunkt i de globala målen har fem mål identifierats, ur ett väsentlighetsperspektiv, där vi ser att vår verksamhet kan bidra med störst påverkan. De mål som fonden främst anses främja är:

- Mål 5 – Jämställdhet
- Mål 7 – Hållbar energi för alla
- Mål 8 – Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt
- Mål 11 – Hållbara städer och samhällen
- Mål 13 – Bekämpa klimatförändringarna

Fonden främjar miljörelaterade egenskaper och en omställning till en värld med låga koldioxidutsläpp (växthusgaser) genom att investera i begagnade bostäder, optimera dessa för minskad energiförbrukning samt minska beroendet av fossila bränslen. Fonden investerar inte i fastigheter där allvarliga miljö- eller klimatrisker identifierats och inte bedöms kunna åtgärdas på ett ändamålsenligt sätt av Bolaget. Fonden avstår även från investeringar i fastigheter med verksamhet kopplat till fossila bränslen, kol,

uran och genetisk modifierade organismer (GMO) samt i fastigheter där investeringsobjektet bryter mot internationella normer och konventioner relaterade till miljöfrågor.

Fonden främjar sociala egenskaper genom att välja bort investeringar i bolag med verksamhet kopplat till förbjudna vapen, kärnvapen, vapen och krigsmateriel, alkohol, tobak, kommersiell spelverksamhet och pornografi. Fonden väljer även bort investeringar i fastigheter där investeringsobjektet bryter mot internationella normer och konventioner relaterade till mänskliga rättigheter och arbetsrätt.

I linje med kraven för en artikel 8-fond främjar fonden god styrning genom att följa de tio principerna i FN Global Compact (FN:s vägledande principer för företagande och mänskliga rättigheter) samt stödjer PRI (Principles for Responsible Investments). När Bolaget utvärderar potentiella investeringar kontrolleras även vilka parter som det potentiella investeringsobjektet kan ha avtal med och att dess avtalspartner har åtagit sig att efterleva internationella- och nationella standarder.

Hållbarhetsindikatorer mäter uppnåendet av de miljörelaterade eller sociala egenskaperna som den finansiella produkten främjar.

● **Vilka hållbarhetsindikatorer används för att mäta uppnåendet av var och en av de miljörelaterade eller sociala egenskaper som främjas av denna finansiella produkt?**

För att mäta uppnåendet av de egenskaper som fonden främjar enligt ovan använder sig förvaltaren av följande indikatorer för huvudsakliga negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer:

- PAI 1 – Koldioxidutsläpp
- PAI 17 – Exponering till fossila bränslen via tillgångar i fastigheter
- PAI 18 - Energieffektivitet

● **Vilka är målen med de hållbara investeringar som den finansiella produkten tänkt att delvis göra, och hur bidrar den hållbara investeringen till dessa mål?**

Fonden främjar miljörelaterade och sociala egenskaper, men kommer inte göra några hållbara investeringar.

I EU-taxonomi fastställs en princip om att inte orsaka betydande skada, enligt vilken taxonomiförenliga investeringar inte får orsaka betydande skada för EU-taxonomin mål, och åtföljs av särskilda EU-kriterier.

Principen om att inte orsaka betydande skada är endast tillämplig på de av den finansiella produktens underliggande investeringar som beaktar EU-kriterier för miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter. Den återstående delen av denna finansiella produkt har underliggande investeringar som inte beaktar EU-kriterierna för miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter.

Inga andra eventuella hållbara investeringar får heller orsaka betydande skada för några miljömål eller sociala mål.



**Beaktas i denna finansiella produkt huvudsakliga negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer?**

**Ja**, fonden beaktar huvudsakliga negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer vid varje investeringsbeslut. Ett antal hållbarhetsfaktorer är identifierade utifrån miljö-, sociala- och personalrelaterade konsekvenser samt konsekvenser för mänskliga rättigheter och bekämpning av antikorrupktion och mutor. Vi gör bedömningen att risken för att fonden har en påverkan på miljörelaterade faktorer är störst, därmed bedömmer bolaget först vilken potentiell påverkan en investering kan ha på miljön.

Mer information finns i bolagets Policy för integrering av hållbarhetsrisker. Uppföljning av utfall delges via bolagets Årsredovisning enligt artikel 11.2 i förordningen (EU) 2019/2088.



### Vilken investeringsstrategi följer denna finansiella produkt?

Fondens investeringsstrategi utgår från investeringar i helägda dotterbolag vars enda tillgångar är fastigheter i Sverige. De hållbarhetsrisker som därmed har bedömts vara relevanta att integrera i investeringsbeslutsprocessen är hållbarhetsrisker som kan ha en faktisk eller potentiell betydande negativ inverkan på avkastningen i fonderna utifrån de underliggande fastigheterna. Vid förvaltningen av fonden integreras hållbarhetsrisker i investeringsbeslutsprocessen genom att Bolagets förvaltare utvärderar och analyserar investeringsobjekten och de däri underliggande fastigheterna där hänsyn tas till eventuella risker kopplade till hållbarhet. 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 en due diligence av varje respektive fastigheten inför ett investeringsbeslut vari hållbarhetsrisker ingår som en del av den processen. Bolaget genomför analysen internt och baserar den dels på datainsamlingsunderlag, dels på information som erhålls vid platsbesök och dialog med den säljande parten.

Bolaget använder sig av tre metoder för att integrera hållbarhet vid investeringsbeslut:

#### 1) Välja in

Bolaget väljer att investera i de fastigheter som har störst potential att bli en ekonomisk lönsam investering. Att välja de investeringsobjekt som har potential att förbättras ur ett hållbarhetsperspektiv är i regel en bra ekonomisk investering. Bolaget kan därför välja att investera i objekt som inte håller en tillräckligt god hållbarhetsstandard enligt Bolaget i syfte att förbättra och förädla denna.

#### 2) Välja bort

Bolaget väljer bort investeringar i fastigheter om Bolaget bedömer att det finns negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer som inte kan hanteras på ett ansvarsfullt sätt.

#### 3) Påverka

Att aktivt påverka är ett effektivt verktyg för att bidra till en förändring. Bolaget utövar i vissa fall påverkansarbete genom sina samarbetspartners såsom Fastighetsägarna och underentreprenörer.

- Vilka är de bindande delarna i investeringsstrategin som används för att välja de investeringar som uppnår var och en av de miljörelaterade eller sociala egenskaper som främjas av denna finansiella produkt?

För alla investeringar görs en noggrann analys innan beslut, vilket beskrivs ovan. Fonden främjar miljörelaterade och sociala egenskaper och den due diligence process som genomförs på samtliga fastigheter innan investering är central för att välja investeringsobjekt.

Samtliga investeringsbeslut bereds av en investeringskommitté även om VD formellt har rätt att själv besluta om investeringar.

- Hur stor är minimiandelen för att minska omfattningen av de investeringar som beaktades innan investeringsstrategin tillämpades?

Fonden har inte någon fastställd minimiandel som fonden måste minska ner. Analyser av befintligt betånd görs löpande för att identifiera förvaltnings- och föräldringsbehov. Hållbarhetsfaktorer värderas även i samband med beslut om avyttring av fastighet.

Investeringsstrategin styr investeringsbeslut på grundval av faktorer som investeringsmål och risktolerans.

**Praxis för god styrning** omfattar sunda förvaltningsstrukturer, förhållandet mellan anställda, personalersättning och efterlevnad av skatteregler.

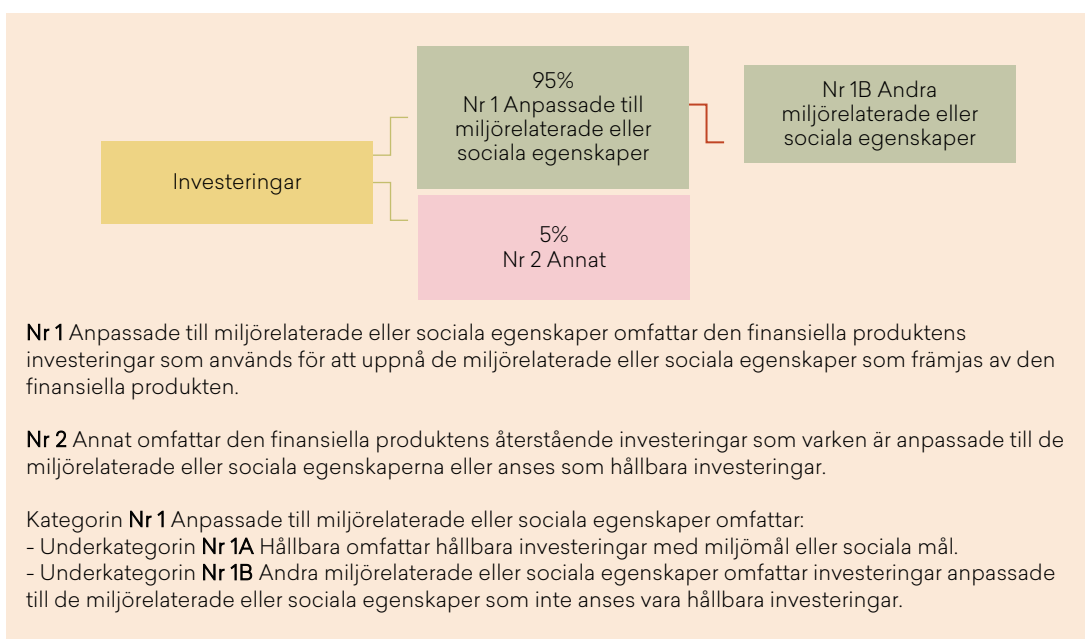
- **Vad är policyn för att bedöma praxis för god styrning i investeringsobjekten?** Då samtliga investeringar i fastigheter är helägda och förvaltas av det egna fastighetsbolaget så aktualiseras inte styrningsfrågor på samma vis som i andra typer av investeringsfonder. Samtliga bolag inom SBF-koncernen omfattas dock av SBF:s Code of Conduct.

Vidare följer bolaget de tio principerna i FN:s väglande principer för företagande och mänskliga rättigheter – FN Global Compact samt stödjer FN:s principer för ansvarsfulla investeringar, UN PRI.



### Vilken tillgångsallokering är planerad för den finansiella produkten?

Fonden främjar miljörelaterade och sociala egenskaper, men kommer inte göra några hållbara investeringar. Det innebär att fondens tillgångar huvudsakligen investeras i linje med de miljörelaterade eller sociala egenskaper som fonden främjar (Nr 1 och 1B nedan), med undantag för en mindre andel kontanter (Nr 2 nedan) som behövs för att hantera likviditetskrav.



**Tillgångsallokering** beskriver andelen investeringar i specifika tillgångar.

**Taxonomiförenliga verksamheter uttrycks som en andel av följande:**

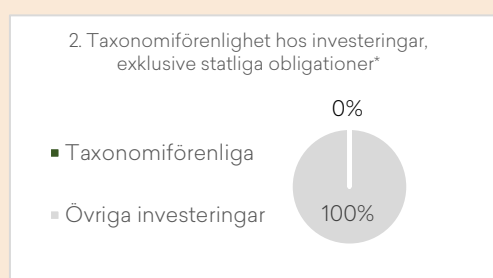
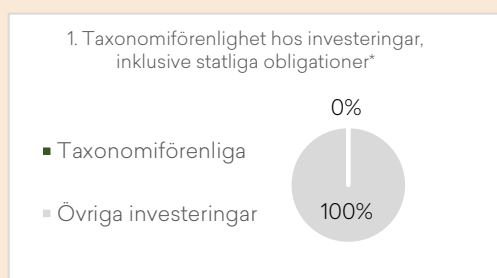
- **omsättning**, vilket återspeglar andelen av intäkterna från investeringsobjektens gröna verksamheter
- **kapitalutgifter**, som visar de gröna investeringar som gjorts av investeringsobjekten, t.ex. för en omställning till en grön ekonomi
- **driftsutgifter**, som återspeglar investeringsobjektens gröna operativa verksamheter



### Till vilken lägsta nivå är de hållbara investeringarna med ett miljömål förenliga med kraven i EU-taxonomin?

Fonden främjar miljörelaterade och sociala egenskaper, men kommer inte göra några hållbara investeringar.

De två diagrammen nedan visar i grönt minimiprocentandelen investeringar som är förenliga med EU-taxonomin. Eftersom det inte finns någon lämplig metodik för att avgöra hur taxonomianpassade statliga obligationer är\*, visar den första grafen taxonomianpassningen med avseende på alla den finansiella produktens investeringar, inklusive statliga obligationer, medan den andra grafen visar taxonomianpassningen endast med avseende på de investeringar för den finansiella produkten som inte är statliga obligationer.



\*I dessa grafer avses med "statliga obligationer" samtliga exponeringar i statspapper



### Vilka investeringar är inkluderade i ”Nr 2 Annat”, vad är deras syfte och finns det några miljörelaterade eller sociala minimiskyddsåtgärder?

Annat avser de likvida medel fonden har placerat på bankkonto utifrån rådande likviditetskrav. Kapitalet är därmed inte direkt exponerat mot någon investering och kan därför inte definieras som en investering anpassad till miljörelaterade eller sociala egenskaper. Kapitalet är som lägst 20 miljoner, men varierar över tid till följd av bland annat nyemissioner samt köp- och försäljning av fastigheter. Dessa likvida medel uppgår över året i genomsnitt till ca 5 procent av fondens totala marknadsvärde.



### Var kan jag hitta mer produktspecifik information på nätet?

Mer produktspecifik information finns på webbplatsen: [www.sfbostad.se/hallbarhet](http://www.sfbostad.se/hallbarhet) samt [www.sbffonder.se/hallbarhet](http://www.sbffonder.se/hallbarhet)