



## Informationsbroschyr

### Allmänt

Informationen nedan avser SBF Bostad AB (publ), org. nr. 559056-4000, ("Fonden") som är en alternativ investeringsfond enligt lagen (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder ("LAIF"). Fonden är följaktligen inte en så kallad UCITS-fond.

Enligt 10 kap 1 § LAIF ska det för alternativa investeringsfonder finnas en aktuell informationsbroschyr. Broschyren ska innehålla de ytterligare uppgifter som behövs för att kunna bedöma fonden och den risk som är förenad med att investera i fonden, en tydlig och lättbegriplig förklaring av fondens riskprofil och uppgifter om det arbete eller de funktioner som förvaltaren får uppdra åt någon annan att utföra.

Andelarna i Fonden har inte registrerats i annat land än Sverige och kommer inte att registreras i enlighet med värdepapperslagstiftning i USA, Kanada, Japan, Australien eller Nya Zeeland eller i något annat land och får inte säljas eller erbjudas till försäljning till eller inom USA, Kanada, Japan, Australien eller Nya Zeeland eller i sådana länder där sådant erbjudande eller försäljning skulle strida mot gällande lagar eller regler.

Informationen i denna broschyr ska inte ses som en rekommendation att förvärva aktier i Fonden. Som investerare behöver du göra en samlad bedömning utifrån din situation, specifika riskerna förknippade med en investering i Fonden och generella risker förknippade med marknaden. En investering i Fonden bör betraktas som en långsiktig investering.

Tvist rörande fonden eller information om fonden ska avgöras enligt svensk lag och av svensk domstol exklusivt.

SBF Fonder AB ansvarar för att informationen i detta dokument är korrekt.

Historisk avkastning är ingen garanti för framtida avkastning. De pengar som placeras i Fonden kan både öka och minska i värde och det är inte säkert att du får tillbaka hela eller delar av det insatta kapitalet.

## Innehållsförteckning

Fondens investeringsstrategi, mål och målgrupp.....	3
Information om mottagarfond och underliggande fonder.....	3
Tillgångsslag, riskspridning och finansiell hävstång.....	3
Rättsliga följder av en investering i fonden.....	4
Information om AIF-förvaltare, förvaringsinstitut, revisor och andra tjänsteleverantörer.....	4
Ansvarsförsäkring eller tillgängliga medel för att täcka eventuella skadeståndsanspråk.....	5
Delegering av förvaltnings och förvaringsfunktioner.....	6
Principer och rutiner för värdering av tillgångar i fonden.....	6
Likviditetsrisker och rätt till inlösen samt förfarande och villkor för emission och försäljning av andelar eller aktier.....	6
Avgifter och andra kostnader.....	6
Förvaltarens principer för likabehandling av investerare och rätt till förmånligare villkor för någon investerare i fonden.....	7
Primärmärklare.....	7
Senaste årsberättelse, nettotillgångar (NAV).....	7
Historisk avkastning.....	7
Hållbarhet.....	8
Bilaga 1 – Policy för integrering av hållbarhetsrisker.....	9
Bilaga 2 – Redogörelse för investeringsbesluts huvudsakliga negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer.....	10
Bilaga 3 – Information om fondens miljömässiga och sociala egenskaper.....	13

## Fondens investeringsstrategi, mål och målgrupp

### Investeringsstrategi

Fonden investerar huvudsakligen i hyresfastigheter med bostäder, vilka medger en god riskspridning på grund av ett stort antal hyresgäster i varje fastighet. Fonden får även investera i fastigheter där annan verksamhetsutövare är hyresgäst, exempelvis kommersiella fastigheter eller fastigheter där det bedrivs s.k. kategoriboende, vilket bl.a. innefattar äldre-, vård- och studentboende. I de bostadsfastigheter eller kategoriboenden som fonden äger får det även ingå lokaler, tex. daghem, butik eller kontorslokal. Fonden får även investera i nybyggnation samt projekt-, och markutveckling i ovanstående fastighetskategorier. Placeringarnas geografiska spridning innefattar hela Sverige.

Fonden följer Bolagets policy för hållbara investeringar, vilket innebär att miljömässiga, sociala och bolagsstyrningsfaktorer inkluderas i varje investeringsbeslut. Vi avstår från investeringar där vi inte kan åtgärda och ta ansvar för identifierad hållbarhetsrisk. Läs mer om vårt hållbarhetsarbete på [sbfostad.se/hallbarhet](http://sbfostad.se/hallbarhet).

### Mål

**Målsättning:** Fondens målsättning är att leverera en stabil avkastning över tid med låg samvariation till börsens utveckling i övrigt. Totalavkastningsmålet är 6-9 procent per år över tid. Fondens avkastning bestäms i första hand av värdeutvecklingen och driftnettot från underliggande tillgångar, dvs. fondens fastigheter. Fondens värde, dvs. NAV, fastställs kvartalsvis.

**Utdelning:** Fonden har som målsättning att dela ut det löpande överskottet eller realiserad avkastning från fastighetsförsäljningar. Fonden garanterar dock ingen utdelning och en del av fondens vinstmedel kan komma att återinvesteras.

### Målgrupp

Produkten är avsedd för icke-professionella investerare, som är intresserade av en aktivt förvaltat alternativ investeringsfond som investerar i hyresbostäder i Sverige. Produkten passar för investerare med grundläggande kunskap och/eller erfarenhet av att investera i liknande produkter och har förmågan att förstå produkten och dess risker och möjligheter, antingen självständigt eller genom professionell rådgivning. Denna produkt kan vara lämplig för investerare som planerar att behålla sin investering i minst fem år och som är införstådd med att de pengar som placeras i fonden både kan öka och minska i värde och att det inte är säkert att hela det insatta kapitalet kan återfås.

### De omständigheter under vilka fondens investeringsstrategi och mål eller investeringspolicy kan ändras

SBF och Bolaget äger rätt att besluta om smärre justeringar och tillägg till eller avsteg från Bolagets placeringspolicy. Väsentliga ändringar som medför en påtaglig riskökning i Bolaget ska emellertid underställas bolagsstämman i Bolaget för att vara gällande.

## Information om mottagarfond och underliggande fonder

Fonden är inte en fond-i-fond eller en matarfond till en alternativ investeringsfond.

## Tillgångsslag, riskspridning och finansiell hävstång

### Tillgångsslag

Bolaget ska placera sina tillgångar direkt eller indirekt i fastigheter belägna i Sverige. Det innebär att investeringar kan göras direkt av Bolaget eller genom hel- eller delägda bolag. Huvudsaklig inriktning utgörs av bostadsfastigheter, vilka medger en god riskspridning på grund av ett stort antal hyresgäster i varje fastighet och än mer i varje sådant sammanlagt bestånd.

Bolaget får även investera i fastigheter där annan verksamhetsutövare är hyresgäst, exempelvis kommersiella fastigheter eller fastigheter där det bedrivs s.k. kategoriboende (vilket bl.a. innefattar äldre-, vård- och studentboende). I de bostadsfastigheter eller kategoriboenden som Bolaget äger får det även ingå lokaler, tex. daghem, butik eller kontorslokal.

Bolaget får även investera i nybyggnation samt projekt- och markutveckling i ovanstående fastighetskategorier.

Placeringarnas geografiska spridning innefattar hela Sverige.

Bolaget får också placera likvida medel på exempelvis sparkonton, i räntebärande värdepapper, i fastighetsrelaterade aktier och skuldliknande instrument samt till utlåning mot säkerhet i fastigheter och motsvarande.

Bolaget får även placera i Bolagets A- och B-aktier i syfte att skapa en god likviditet för Bolagets utestående A- och B-aktier.

Utöver eget kapital kommer Bolagets direkta eller indirekta investeringar i fastigheter att vara finansierade med lån i bank eller annat kreditinstitut. Vid behov kan räntesäkringsstrategier komma att implementeras så att ränterisken blir balanserad i förhållande till övriga risker. Förutom vad som anges i avsnitt 7.2 i Registreringsdokumentet föreligger inga begränsningar i användningen av kapital som, direkt

eller indirekt, väsentligt påverkat eller väsentligt skulle kunna påverka Bolagets verksamhet.

### Riskprofil

Fonden är exponerad för ett antal olika riskfaktorer som kan komma att negativt påverka verksamhet, utveckling, resultat, finansiella ställning och framtidsutsikter i övrigt. Fonden är därvid utsatt för ett antal marknads-, verksamhets och branschrelaterade risker som normalt är förknippade med investeringar i fastigheter. Likviditeten i placeringen kan vara låg. En investering i fonden bör därför ses som en långsiktig investering med hänsyn till Fondens riskprofil.

Se vidare i avsnitt 1 i Registreringsdokumentet samt kompletterande information till avsnitt 1 i Tilläggen för Registreringsdokumentet.

## Rättsliga följder av en investering i fonden

Fonden är ett svenskt publikt aktiebolag och regleras av svensk rätt. En investering i Fonden motsvaras av att investerarna tecknar sig för A- och/eller B-aktier som emitteras av Fonden. Dessa värdepapper är upptagna, eller kommer att tas upp till handel på en

## Information om användning av finansiell hävstång

Fastighetsinvesteringarna kommer, förutom med eget kapital, att finansieras med lån i bank eller annat kreditinstitut. I samband med upptagande av extern belåning i bank eller annat kreditinstitut kan fastigheterna eller aktierna i bolagen som äger fastigheterna ställas som säkerhet för lånen.

Belåningsgraden mätt som lån i relation till fastighetsvärde ska inte långsiktigt överstiga 75 procent. Om belåningsgraden överstiger 75 procent ska detta bringas ned i sådan takt som bedöms rimlig med hänsyn till Bolagets bästa.

svensk reglerad marknad. Bo-lagsordningen innehåller särskilda bestämmelser om vinstutdelning samt inlösen- och omvandlingsförbehåll. I övrigt har investerarna de rättigheter som följer av aktiebolagslagen och bolagsordningen.

## Information om AIF-förvaltare, förvaringsinstitut, revisor och andra tjänsteleverantörer

### AIF-förvaltare

Bolaget utgör en alternativ investeringsfond enligt lag (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder och har utsett SBF att vara AIF-förvaltare. SBF innehar nödvändiga tillstånd från Finansinspektionen för att förvalta alternativa investeringsfonder.

SBF bildades den 15 mars 2003 och registrerades den 6 maj 2003. SBFs firma är SBF Fonder AB, sätet för dess styrelse är Stockholm, Sverige och dess org.nr. är 556644-0870. SBF är ett privat aktiebolag, bildat i Sverige i enlighet med svensk rätt. Bolagets huvudkontors adress och telefonnummer är:

#### SBF Fonder AB

Birger Jarlsgatan 41 A  
111 45 Stockholm

Telefon: 08-667 10 50

Email: [info@sbfonder.se](mailto:info@sbfonder.se)

Hemsida: [www.sbfonder.se](http://www.sbfonder.se)

SBF förvaltar sedan tidigare fastighetsfonder under beteckningen "Svenska Bostadsfonden" och "SBF".

SBF har ingått ett managementavtal med Bolaget, enligt vilket SBF ska förvalta Bolaget såsom extern förvaltare enligt lagen (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder och därvid ansvara för portföljförvaltning, riskhantering och utföra de övriga uppgifter som följer av managementavtalet.

SBF ska vidare enligt managementavtalet, för Bolaget identifiera, utvärdera och besluta om förvärv av fastigheter samt handha drift och förvaltning av Bolaget och dess tillgångar. Managementavtalet mellan Bolaget och SBF löper t.o.m. den 31 december 2025.

### Styrelse

#### Johan Bergman

*Styrelseordförande*

Styrelseledamot i Vectura fastigheter AB. Tidigare VD och ordförande i Niam AB, Vice VD i Skanska AB samt tidigare styrelseordförande i JM. Civilingenjör från KTH.

#### Carl Adam Rosenblad

*Ledamot*

VD och koncernchef i Concejo AB (publ). Styrelseledamot i Concejo AB (publ), Optronics Technologies AS, Christian Berner Tech Trade AB (publ) samt Platanen Group Ltd och i flertal underliggande dotterbolag. Civilekonom från Uppsala universitet.

#### Gunilla Högbom

*Ledamot*

VD i Fastighets AB Virtuosen samt styrelseledamot i underliggande bolag. Styrelseledamot i Svenska Nyttobostäder. Tidigare VD för Locum AB samt Fastighetsdirektör i Systembolaget AB. Civilingenjör från KTH.

#### Leif Garp

*Ledamot*

40 års erfarenhet från fastighetsbranschen. Styrelseordförande Annordia AB och Stiftelsen Stockholms Student Bostäder AB. Tidigare VD Sparbössan fastigheter AB samt Vice vd Vasakronan. Civilingenjör från KTH.

## Ledning

### Terje Björnell

VD

20 års erfarenhet från fastighetsbranschen i flera seniora positioner som täcker investeringar, fastighetsutveckling, tillgångsförvaltning och kapitalanskaffning. Styrelseledamot i am Home AB. Tidigare bl.a. fondchef på NIAM AB, Managing Partner på Nordika samt VD på I am Home AB. Civilingenjör från KTH.

### Anette Erneholm

*Ekonomichef*

20 års erfarenhet av fastighet, finans och revision. Nyckelroll vid refinansieringar. Styrelseledamot SBF Bostad. Tidigare CFO på Arwidsro samt ekonomichef på Akelius Residential Property AB. Magister Ekonomi från Uppsala Universitet.

### David Krook

*Chef Investerarrelationer*

15 års erfarenhet från kundrelationer och kapitalanskaffning både nationellt och internationellt. Vice ordförande för finansnätverket CFA Society Sweden. Bakgrund med nyckelroller från ABG Fastena, Arctic, Pareto och Barclays i London. BSc Business Administration från University of Bath.

### Anette Harby

*Kommunikation- och hållbarhetschef*

10 års erfarenhet från finansbranschen. Tidigare Kommunikation- & Marknadschef på SPP Pension & Försäkring. Företagsekonom från Södertörns högskola.

### Bo Wernersson

*Fastighetschef*

10 år hos SBF Fonder. Tidigare produktionsledare och Styrelseledamot för AP Parts. Underhållschef och styrelseledamot för Faurecia. Fastighetschef för Hushållssällskapet KKB. Gymnasieingenjör inom El teleteknik.

### Maria Grunditz

*Bolagsjurist*

Tidigare arbetat i sex år som bank- och bolagsjurist på Forex Bank AB. Sex år på myndighet, med fokus på finansiella frågor. Jur. Kand. från Lunds Universitet.

## Förvaringsinstitut

SBF är skyldig att utse ett förvaringsinstitut åt Bolaget. SBF har utsett Intertrust Depository Services (Sweden)

AB (Intertrust) att vara förvaringsinstitut för Bolaget. Förvaringsinstitutet har att utföra de åligganden som följer av lagen om förvaltare av alternativa investeringsfonder. Bolaget belastas indirekt av förvaringsinstitutets kostnader, som utgörs av en fast avgift, en rörlig avgift som är satt i relation till Bolagets kapital under förvaltning och en avgift i samband med genomförandet av transaktioner.

Intertrust är ett privat aktiebolag som lyder under aktiebolagslagen. Intertrust är registrerat vid Bolagsverket sedan den 1 oktober 2013 med organisationsnummer 556944-1172. Intertrusts adress är Sveavägen 9, 111 57 Stockholm (telefon 08 402 72 00) och hemsida <https://www.intertrustgroup.com>. Intertrust har inget väsentligt intresse eller ägande i Bolaget.

## Revisor

I samband med Bolagets årsstämma den 29 april 2023 utsågs KPMG AB, Box 382, 111 20 Stockholm, till Bolagets revisor med Fredrik Westin (medlem i FAR SRS) som huvudansvarig revisor. KPMG AB utsågs till revisionsbolag då SBF önskar samma revisor som i övriga bolag inom koncernen. Revisorn har inget ägarintresse i Bolaget. KPMG AB är valt till Bolagets revisionsbolag intill slutet av nästa årsstämma som infaller i april 2024. För räkenskapsåren 2019-2022 har det varit KPMG AB som varit utsedd revisor med Mattias Lötbörn som huvudansvarig revisor.

## Andra tjänsteleverantörer

Bolaget har ingått avtal med Mangold Fondkommission AB beträffande likviditetsgarantiavtal i syfte att minska prisskillnaden mellan köp-, och säljkurs, samt att bidra till en rättvisare värdering av Bolagets A- och B-aktier med en lägre riskpremie som följd.

Bolaget har inte, med undantag för sådana avtal som ingår i den löpande affärsverksamheten, ingått något avtal av större betydelse under de senaste tolv (12) månaderna. Bolaget har inte heller, med undantag för de avtal och överenskommelser som träffats inom ramen för den löpande affärsverksamheten, per det datum som denna informationsbroschyr offentliggjorts ingått något avtal som innehåller någon rättighet eller skyldighet som är av väsentlig betydelse för Bolaget.

SBF har uppdragit till Harvest Advokatbyrå att tillhandahålla en funktion för regelefterlevnad samt till Lüscher & Co Revision AB att tillhandahålla en funktion för Internrevision.

## Ansvarsförsäkring eller tillgängliga medel för att täcka eventuella skadeståndsanspråk

Enligt LAIF ska AIF-förvaltaren ersätta skada som AIF-förvaltaren eller en uppdragstagare har tillfogat den alternativa investeringsfonden eller dess investerare genom att överträda lagen eller fondbestämmelserna.

AIF-förvaltaren har en ansvarsförsäkring för att täcka risker för skadeståndsansvar på grund av fel eller försumlighet i den verksamhet som utförs med stöd av sitt tillstånd som AIF-förvaltare.

## Delegering av förvaltnings och förvaringsfunktioner

AIF-förvaltaren har inte delegerat förvaltningsfunktionen och förvaringsinstitutet har inte delegerat förvaringsfunktioner.

## Principer och rutiner för värdering av tillgångar i fonden

Bolaget tillämpar IFRS vid värdering och redovisning av sina tillgångar. SBF är ansvarig för värdering enligt lagen (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder. Detta innebär bland annat att fastigheternas värde beräknas till marknadsvärde baserat på externa värderingsutlåtanden som inhämtas med viss periodicitet.

Bolaget kommer att upprätta hel- och halvårsrapport baserat på värdering enligt nämnda regler. Hel- och halvårsrapport samt NAV kommer att offentliggöras enligt NGM:s regelverk. Detta innebär att bokslutskommuniké samt halvårsrapport ska delges inom två månader efter aktuell rapportperiod. Årsredovisningen ska offentliggöras senast fyra månader efter räkenskapsårets utgång.

## Likviditetsrisker och rätt till inlösen samt förfarande och villkor för emission och försäljning av andelar eller aktier

Andelarna i Fonden representeras av A- och B-aktier. Investeringarna har generellt inte rätt att lösa in eller sälja sina andelar på annat sätt än på sekundärmarknaden. Fondens likviditetsrisker är därför begränsade och

likviditetshanteringen avser primärt säkerställande av att fonden har tillräckliga medel för den löpande förvaltningen.

## Avgifter och andra kostnader

### Arvode till SBF

SBF har rätt till ersättning för de tjänster som tillhandahålls Bolaget enligt de villkor som anges i managementavtalet. Ersättningarna består i huvudsak av följande delar.

### Arrangörsarvode

I samband med nyemission äger SBF rätt att debitera ett arrangörsarvode av engångskaraktär. Arvodet finansierar den centrala affärsutvecklingen och verksamhetsledningen hos SBF samt att den finansierar de merkostnader och kapitaltäckningskrav som krävs av en tillståndspliktig AIF-förvaltare enligt lagen (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder. Arrangörsarvodet uppgår till 1,25 procent av det tilltänkta investeringsbeloppet, dvs insatt kapital samt kreditfinansiering (dvs Emissionslikviden och en belåningsgrad om 70 procent).

### Årlig förvaltningsavgift

SBF skall som ersättning för sina tjänster erhålla ett årligt förvaltningsarvode motsvarande 0,65 procent av det totala fastighetsvärdet avseende tillträdna fastigheter; eller fastighetsbolag; räknat från tillträdesmånad. Förvaltningsarvodet faktureras kvartalsvis i förskott. På beloppen tillkommer mervärdesskatt.

Fastighetsvärdet som ligger till grund för beräkning av förvaltningsarvodet skall bestämmas genom att värdering inhämtas minst en gång per år av ett oberoende värenommerat värderingsinstitut. Övriga kvartalsskiftet kan fastighetsvärdet bestämmas genom en intern värdering av fastigheterna. Det bestämda fastighetsvärdet ligger till grund för

beräkning av förvaltningsarvodet under det kommande kvartalet. Om avyttring respektive förvärv av fastighet äger rum, direkt eller via bolag, under kvartalet skall fastighetsvärdet justeras i motsvarande mån. Innehav under del av månad ska räknas som innehav under hel månad. Däremot kan

beräkningsunderlaget aldrig bli lägre än fastigheternas anskaffningsvärde.

Beräkningsunderlaget av årlig förvaltningsavgift utgår från det totala fastighetsvärdet, däremot kan beräkningsunderlaget aldrig bli lägre än fastigheternas anskaffningsvärde.

### Kostnader för investeraren

Avgifter och ersättningar som kan komma att belasta Bolaget utgörs av arrangörsarvode som uppgår till 1,25 procent av det tilltänkta investeringsbeloppet, dvs insatt kapital samt kreditfinansiering (dvs. Emissionslikviden och en belåningsgrad om 70 procent), och en årlig förvaltningsavgift som uppgår till 0,65 % av det totala fastighetsvärdet. Arrangörsarvodet och förvaltningsavgiften tillfaller SBF Fonder.

Distributörer av Erbjudandet har rätt att ta ut courtage i samband med förmedlingen av aktier. Bolaget ansvarar inte för dessa.

### Bolagets åligganden och kostnader avseende förvärv och innehav av fastigheter

Bolaget kommer att bära kostnader med anledning av transaktioner (förvärv, investeringar och avyttringar). Sådana kostnader kan avse lagfart, pantbrev, skatter och andra lagstadgade pålagor jämte kostnader för

mäklare samt legala, finansiella och tekniska rådgivare.

Bolaget kommer även att anlita externa professionella uppdragstagare (såväl inom som utom Bolagets koncern) att utföra administration, ekonomisk- och teknisk förvaltning, projektledning samt redovisningstjänster. Bolaget ska betala kostnaden för sådana tjänster.

Bolaget kommer vidare att bära de löpande kostnader som är förenade med den löpande förvaltningen. Sådana kostnader kan bestå av kostnader för hyresgästfrågor, uppvärmning, vatten, el, fastighetsskötsel, renhållning, underhåll och om- eller tillbyggnationer.

När en fastighet har förvärvats upprättas en årlig budget utifrån bland annat förväntade investerings- och underhållsbehov samt kostnader för löpande förvaltning.

[Andra tjänsteleverantörer](#)

Bolaget har ingått avtal med Mangold Fondkommission AB beträffande likviditetsgarantiavtal i syfte att minska prisskillnaden mellan köp-, och säljkurs, samt att bidra till en rättvisare värdering av såväl Bolagets A-aktier som B-aktier med en lägre riskpremie som följd. Bolaget anlitar fastighetsförvaltningstjänster på marknadsmässiga villkor från såväl externa aktörer (t.ex. Axcell Fastighetspartner och Riksbyggen) som bolag inom Bolagets koncern som tillhandahåller denna typ av tjänster. Dessa tjänster kan komma att köpas från icke-vinstdrivande koncerngemensamma bolag. Ett sådant bolag är Svenska Bostadsfonden Services AB som har till syfte att tillhandahålla fastighetsförvaltningstjänster till koncernens alternativa investeringsfonder. Svenska Bostadsfonden Services AB är ett privat aktiebolag som lyder under aktiebolagslagen. Det är registrerat vid Bolagsverket sedan den 10 september 2007 med registreringsnummer 556737-3153. Svenska Bostadsfonden Services ABs adress är Birger Jarlsgatan 41 A, 111 45 Stockholm, telefonnummer: 08 – 667 10 50 och hemsida: [sfboservice.se](http://sfboservice.se).

---

## Förvaltarens principer för likabehandling av investerare och rätt till förmånligare villkor för någon investerare i fonden

Inga särskilda villkor tillämpas för någon enskild investerare utan alla investeringar via emission sker på

samma villkor samt enligt aktiebolagslagens bestämmelser om aktieägares rättigheter.

---

## Primärmäklare

Någon primärmäklare används inte.

---

## Regelbunden information om fonden

AIF-förvaltaren lämnar rapportering avseende Fonden på regelbunden basis i enlighet med IFRS och tillämpliga börsregelverk.

I Fondens årsredovisning eller på annat lämpligt sätt lämnas även sådan annan information som AIF-

förvaltaren ska tillhandahålla avseende Fonden enligt LAIF, såsom information om icke likvida tillgångar, ändringar i Fondens likviditetshandling, riskprofil, riskhanteringssystem och användningen av finansiell hävstång.

---

## Senaste årsberättelse, nettotillgångar (NAV)

Fondens årsredovisning finns tillgänglig på AIF-förvaltarens webbplats. Information om marknadsvärdet för Fondens emitterade instrument

och NAV finns tillgängligt på AIF-förvaltarens webbplats [www.sfbostad.se/finansiell-information/](http://www.sfbostad.se/finansiell-information/)

---

## Historisk avkastning

Bolaget presenterar NAV fyra gånger per år efter varje avslutat kvartal. Rapporterna återfinns på [www.sfbostad.se/finansiell-information/](http://www.sfbostad.se/finansiell-information/)

## Hållbarhet

SBF Bostad kategoriseras som en Artikel 8-fond i enlighet med EUs Disclosureförordning – Sustainable Financial Disclosure Regulation (SFDR). Det innebär att investeringarna i fonden främjar hållbarhet, men inte har det som mål med investeringen. Bifogat finns de hållbarhetsrelaterade upplysningar som ska lämnas enligt SFDR. Målet är att beskriva hur SBF som finansiell aktör hanterar hållbarhetsrisker och negativa konsekvenser på hållbarhet.

Bilaga 1 beskriver hållbarhetsrisker. Hållbarhetsrisker definieras enligt EUs förordning (2019/2088) som "en miljörelaterad, social eller bolagsstyrningsrelaterad händelse eller omständighet som, om den skulle inträffa, skulle ha en faktisk eller potentiell betydande negativ inverkan på investeringens värde".

Bilaga 2 beskriver negativ påverkan på hållbarhet. Hållbarhetsfaktorer definieras enligt EUs förordning (2019/2088) som "miljörelaterade, sociala och personalrelaterade frågor, respekt för mänskliga rättigheter samt bekämpning av korruption och mutor". Investeringsbeslut kan få negativa konsekvenser utifrån dessa och leda till negativ påverkan på en hållbarhet utveckling i världen.

Bilaga 3 beskriver information om fondens miljömässiga och sociala egenskaper. Detta i enlighet med vad 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.



## Bilaga 1 – Policy för integrering av hållbarhetsrisker

### Policy för integrering av hållbarhetsrisker

Bolaget har antagit en gemensam policy för integrering av hållbarhetsrisker/Due diligence-policy där Bolaget anger hur hållbarhetsrisker är integrerade i investeringsbeslutsprocessen. Bolaget integrerar hållbarhetsrisker i sin investeringsbeslutsprocess för de fonder Bolaget förvaltar. Som en del i Bolagets investeringsbeslutsprocess identifierar Bolaget sådana hållbarhetsrisker som kan ha en faktisk eller potentiell betydande negativ inverkan på investeringens värde. I begreppet hållbarhetsrisk väger Bolaget in risker som är identifierade och relaterade till miljö och klimat, mänskliga rättigheter och arbetsvillkor, mångfald och jämställdhet samt transparens.

Bolagets förvaltare genomför analys av potentiella investeringar i fonderna, och som en del av analysen identifieras hållbarhetsrisker relaterade till det potentiella investeringsobjektet. Riskerna analyseras baserat på om de bedöms kunna ha faktisk eller potentiell betydande negativ inverkan på investeringens värde över tid, skulle risken realiseras.

### Due diligencepolicy

Bolaget har beslutat att beakta negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer. Bolaget har därför upprättat en Due diligence-policy i enlighet med artikel 4 i Disclosuresförordningen. I Bolagets gemensamma policy för integrering av hållbarhetsrisker/ Due diligence-policy beskriver Bolaget hur Bolaget beaktar negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer i sina investeringsbeslut.

Bolaget har identifierat relevanta områden där negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer kan förekomma och beskriver i sin policy hur Bolaget prioriterar mellan olika negativa konsekvenser.

Bolaget har identifierat följande huvudsakliga negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer:

Miljörelaterade negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer:

- Höga växthusgasutsläpp
- Hög energiförbrukning från ej förnyelsebar energi
- Skador för biologisk mångfald
- Högt vattenförbrukning
- Stora avfall

Sociala och personalrelaterade negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer:

- Avsaknad av erkännande av ILO (Internationella arbetsorganisationen) om arbetstagares rättigheter
- Könsdiskriminerande löner
- Barnarbete

Negativa konsekvenser för mänskliga rättigheter och bekämpning av antikorrupcion och mutor:

- Avsaknad av policy för mänskliga rättigheter
- Avsaknad av åtagande att följa FN:s principer om mänskliga rättigheter
- Avsaknad av policy för antikorrupcion och mutor

Bolaget vidtar åtgärder för att säkerställa att Bolaget inte medverkar till negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer i sina investeringsbeslut. Bolaget utövar även i vissa fall påverkansarbete genom sina samarbetspartners såsom Fastighetsägarna och underentreprenörer.

Som en del i Bolagets beaktande av negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer följer Bolaget internationella uppförandekoder såsom de tio principerna i FN Global Compact och FN:s vägledande principer för företagande och mänskliga rättigheter.

### Ersättningspolicyns förenlighet med policyn för integrering av hållbarhetsrisker

Bolagets ersättningspolicy ska vid var tid vara förenlig med Bolagets policy för integrering av hållbarhetsrisker. Syftet med Bolagets ersättningspolicy är att motverka ett risktagande som inte är förenligt med fondernas riskprofil och fondbestämmelser, eller kundernas bästa intresse. Bolagets ersättningssystem är utformat på så sätt att det ska vara förenligt med och främja en sund och effektiv riskhantering, samt motverka ett överdrivet risktagande vilket även inkluderar hållbarhetsrisker.

## Bilaga 2 – Redogörelse för investeringsbesluts huvudsakliga negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer

### 1. Sammanfattning

SBF Bostad AB ("Bolaget"), LEI5493005TH00ELG4UVM36, beaktar huvudsakliga negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer av sina investeringar i fonden. Denna redogörelse lämnas i enlighet med artikel 4 i förordning (EU) 2019/2088 om hållbarhetsrelaterade upplysningar som ska lämnas inom den finansiella tjänstesektorn (SFDR). Uppföljning av utfall delges via Bolagets Årsredovisning under 2023 för första referensperioden, 1 januari 2022 – 31 december 2022. Översyn av denna redogörelse ska göras årligen eller på vid behov.

Hållbarhetsfaktorer definieras enligt EUs förordning (2019/2088) som "miljörelaterade, sociala och personalrelaterade frågor, respekt för mänskliga rättigheter samt bekämpning av korruption och mutor". Investeringsbeslut kan få negativa konsekvenser utifrån dessa och leda till negativ påverkan på en hållbarhet utveckling i världen.

Bolagets investeringsstrategi utgår från investeringar i helägda dotterbolag vars enda tillgångar är fastigheter i Sverige. Därmed fokuserar bolaget på de faktorer som kan ha en faktisk eller potentiell betydande negativ inverkan på avkastningen i fonderna utifrån de underliggande fastigheterna.

### 2. Inga mål för hållbara investeringar

Denna finansiella produkt främjar miljörelaterade eller sociala egenskaper, men har inte hållbar investering som mål.

### 3. Den finansiella produktens miljörelaterade eller sociala egenskaper

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 sett 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.

### INDIKATORER

Indikatorer	Mått	Vidtagna och planerade åtgärder samt mål för referensperioden
<b>PAI1</b> – Koldioxidutsläpp	Scope 1 Scope 2  Scope 3 (from 2023)	En grundläggande förflyttning för bolaget är att säkerställa kvalitativa data och enkel uppföljning.

<b>PAI 17</b> – Exponering till fossila bränslen via tillgångar i fastigheter	Andel av investeringar i fastighetstillgångar som ingår i utvinningen, lagring, transport eller tillverkning av fossila bränslen	Bolagets fastigheter består främst av hyresbostäder vilket medför en låg exponering mot kommersiell verksamhet. De lokaler som Bolaget äger är främst av mindre karaktär och riktar sig till en verksamhet.
<b>PAI 18</b> - Energieffektivitet	Andel av investeringar i energiineffektiva fastighetstillgångar (Energiklass C eller lägre)	Bolaget arbetar strategiskt med att succesivt förbättra och utveckla energiförsörjningen inom fastighetsbeståndet.

## 4. Investeringsstrategi

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 var 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

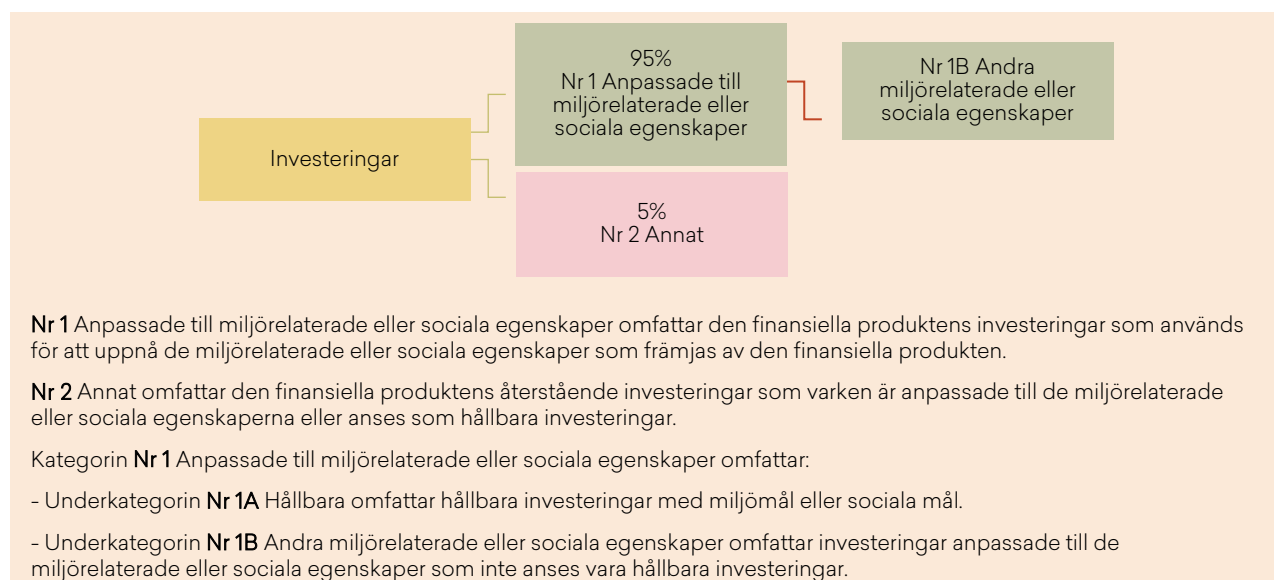
Bolaget väljer bort investeringar i fastigheter om Bolaget bedömer att det finns negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer som inte kan hanteras på ett ansvarsfullt sätt.

### 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.

## 5. Andel av investeringar

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.



## 6. Övervakning av miljörelaterade eller sociala egenskaper

Fondens portföljförvaltare, hållbarhetschef och fastighetschef följer löpande fondens nycklegenskaper utifrån hållbarhetsfaktorer. Då fonden själv äger samtliga tillgångar, svenska fastigheter, via helägda dotterbolag finns en stor del data tillgänglig via det interna styr- och uppföljningssystemet Vitec. I samband med investering analyseras externa data från flertalet datakällor men också fysisk besiktning av Bolagets transaktionsansvariga. Dessa utgör en

Bolagets Hållbarhetschef ansvarar för att fonden utvecklar och förbättrar granskning, analys och uppföljning av hållbarhetsfaktorer. Funktionen för regelefterlevnad följer löpande Bolagets arbete med hållbarhet.

## 7. Metoder

Bolaget hämtar och analyserar kvartalsvisa och årsvisa miljörelaterade data kopplat till fondens investeringar. Dessa följs upp i egna system och målsättningen för Bolaget är att succesivt utveckla och förfina såväl datainsamling som analys och metod.

För alla investeringar görs en noggrann analys innan beslut, vilket beskrivs ovan under Investeringsstrategi. 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.

## 8. Datakällor och databehandling

Då fonden uteslutande investerar i svenska fastigheter, som ägs via helägda dotterbolag, utgörs majoriteten av data av egna datakällor.

Bolaget utgår i sin analys av GHG-protokollet (PAI1) från den vägledning Fastighetsägarna ger. Det innebär att delar av data, som i dagsläget inte är tillgänglig för Bolaget, schabloniseras i linje vad som är gängse i branschen. Utmaningen till faktiska data relaterar främst till de områden som rör fastigheternas hyresgäster och är inte unikt för Bolaget.

## 9. Begränsningar för metoder och data

Bolaget är beroende av information som i huvudsak genereras och levereras av interna resurser och datakällor, vilka i någon mån kan vara ofullständiga. Följaktligen finns det en risk att Bolaget, utan avsikt, kan komma att felaktigt bedöma en negativ konsekvens. Delar av uppföljningen utgörs av schabloniserade data, vilket medföljer att den i viss mån är en effekt av Bolagets subjektiva bedömning. Bolaget strävar efter att kontinuerligt förbättra sin metod tillika källor för data för att över tid minska denna risk. Ingen utfästelse eller garanti lämnas med avseende på rättvishet, riktighet eller fullständighet av sådana negativa konsekvenser.

## 10. Due diligence

Bolagets Due diligence analys är central för varje investering. För att ta del av Bolagets policy, läs mer på [www.sbffonder.se/hallbarhetspolicy/hallbarhet](http://www.sbffonder.se/hallbarhetspolicy/hallbarhet)

## 11. Policies för engagemang

Bolaget främjar 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.

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. Då Bolaget uteslutande investerar i svenska fastigheter, som ägs via helägda dotterbolag, har Bolaget goda möjligheter att själv påverka styrning och beslut rörande investeringsobjekten.

SBF Fonder har även fastställt en uppförandekod (Code of Conduct – CoC) som avser hela SBF-koncernen. SBFs uppförandekod beskriver de etiska riktlinjer som ligger till grund för all verksamhet, vad som förväntas av alla medarbetare och hur SBF förhåller sig till sina intressenter. Koden är ett stöd för ledare och medarbetare i deras dagliga arbete i alla SBFs intressen världen över och implementeras, där tillämpligt, i lednings- och kvalitetssystem. Där tillämpligt skall SBFs uppförandekod även inkludera partners samt bolag där SBF har ägarintressen. SBFs uppförandekod är uppbyggd med FN:s tio principer inom ramen för UN Global Compact som utgångspunkt. För att ta del av Bolagets policy, läs mer på [www.sbffonder.se/hallbarhetspolicy/elementor-6193/](http://www.sbffonder.se/hallbarhetspolicy/elementor-6193/)

## 12. Index för referensvärde

Inget index har valts för fonden som referensvärde för att uppnå de miljörelaterade eller sociala egenskaper som fonden främjar då det inte är aktuellt.

## Bilaga 3 – Information om fondens miljömässiga och sociala egenskaper

### 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-taxonomin** 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 taxonomin 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-taxonomin

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

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-taxonomin

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

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 sett 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 är 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 antikorruption och mutor. Vi gör bedömningen att risken för att fonden har en påverkan på miljörelaterade faktorer är störst, därmed bedömer 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.

- **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.

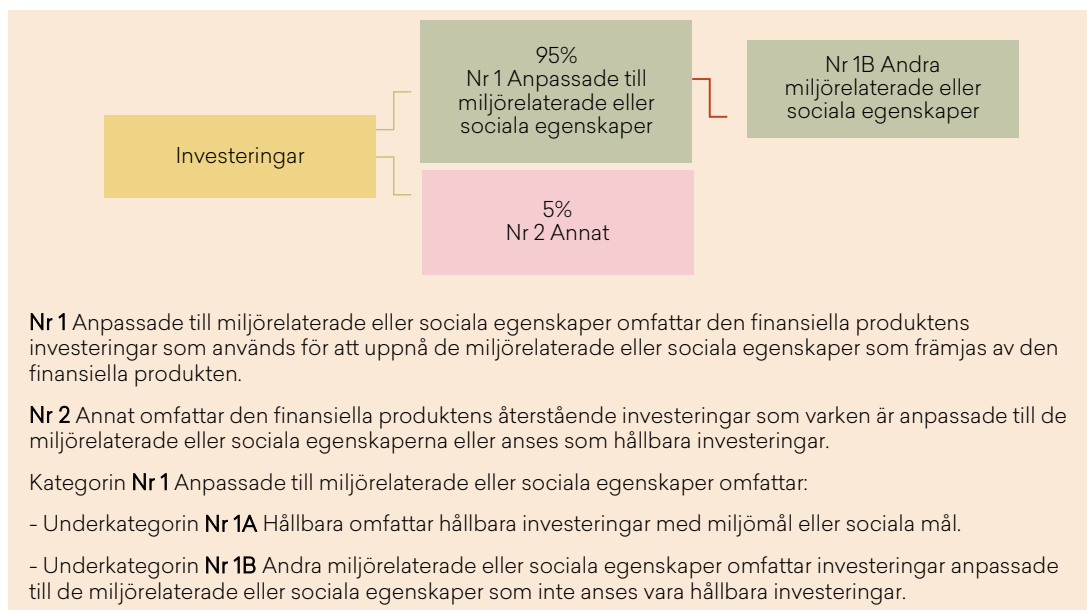
Investeringsstrategin styr investeringsbeslut på grundval av faktorer som investeringsmål och risktolerans.

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



## 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:**

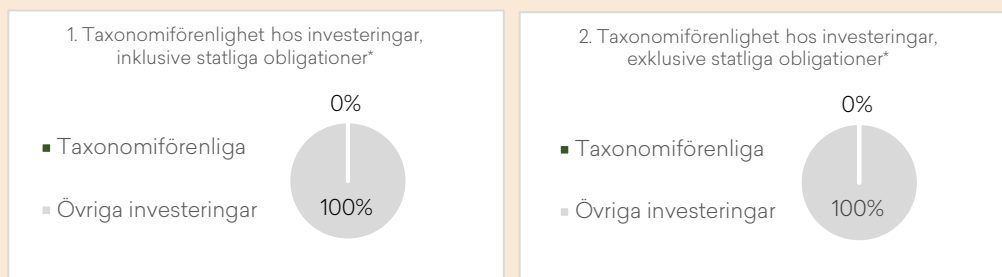
- **omsättning**, vilket återspeglar andelen av intäkterna från investeringsobjektens gröna verksamheter
- **kapitalutgifter**, som visar de gröna investeringar som gjorts av investeringsobjekten, t.ex. för en omställning till en grön ekonomi
- **driftsutgifter**, som återspeglar investeringsobjektens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

