



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. Fonden är under avveckling och stängs senast 2028.

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.....	6
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
Primärmäklare.....	7
Senaste årsberättelse, nettotillgångar (NAV)	7
Historisk avkastning	7
Hållbarhet.....	8

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. Den är under avveckling och kommer stängas senast 2028. 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 beaktas i varje investeringsbeslut.

Läs mer om vårt hållbarhetsarbete på <https://www.sbffonder.se/sustainability>.

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 utgör 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, t.ex. 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 skuldlänkande 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.

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.

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

svensk reglerad marknad. Bolagsordningen 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

Kungsgatan 17
111 43 Stockholm

Telefon: 08-667 10 50

Email: info@sbffonder.se

Hemsida: www.sbffonder.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 2029.

Styrelse

Johan Bergman

Styrelseordförande

Styrelseordförande i Alecta fastigheter AB och Vectura fastigheter AB. Tidigare VD och ordförande på Niam AB, vice VD på Skanska AB och styrelseledamot i JM.

Carl Adam Rosenblad

Ledamot

VD på Concejo AB och styrelseledamot Concejo. Tidigare styrelseledamot Christian Berner Tech Trade (publ) och Consilium AB (publ) Kandidatexamen i ekonomi – Uppsala universitet.

Charlotte Hybinette

Ledamot

Projekt- och teknikchef på Specialfastigheter Sverige AB. Styrelseledamot i Vendus AB och Bellman Group. Tidigare styrelseledamot Norion Bank, styrelseordförande på Platzer Fastigheter. Jur.kand. (LL.M.) – Stockholms universitet.

Ledning

Terje Björsell

VD

25 år erfarenhet från fastighetsbranschen i flertalet ledande befattningar inom investeringar, fastighetsutveckling, kapitalförvaltning och kapitalanskaffning.

Tidigare fondförvaltare på NIAM AB och VD för I am Home AB.

Masterexamen – Kungliga Tekniska Högskolan KTH och University of Western Sydney.

Sebastian Brindelig

Finanschef

11 års erfarenhet av fastighetsfinansiering.

Tidigare chef för operativ ledning/tillgångsförvaltning på Unibal Radamco Westfield.

Tidigare chef för fusioner och förvärv på Arwidsro.

Master i finans – Umeå högskola.

David Krook

Chef Investerarrelationer

15 års erfarenhet av investerarrelationer och kapitalanskaffning från inhemska och internationella investerare.

President CFA-sällskapet Sverige.

Tidigare direktör på ABG Fastena, Arctic Securities, Pareto Securities och vice vd på Barclays i London.

Kandidatexamen i företagsekonomi – University of Bath.

Anette Harby

Kommunikation- och hållbarhetschef

10 års erfarenhet från finansbranschen.

Tidigare kommunikations- och marknadschef på SPP Pension & Försäkring.

Företagsekonomi – Södertörns högskola.

Bo Wernersson

Fastighetschef

10 år på SBF Fonder.

Tidigare produktionschef och styrelseledamot för AP Parts, underhållschef och styrelseledamot för Faurecia och fastighetsförvaltare för Hushållsföreningen KKB.

Gymnasieingenjör EI- och telekommunikationsteknik.

Johan Rosén

CIO

15 års erfarenhet av fastighetsinvesteringar.

Tidigare biträdande chef för Capital Markets Sverige på CBRE, (ansvar för social infrastruktur och bostäder), tillväxtchef på Laeringsverkstedet Sverige, investeringschef på Stenvalvet, del av investeringsteamet på Hemfosa.

Masterexamen – Kungliga Tekniska Högskolan i Singapore och National University of Singapore.

Förvaringsinstitut

SBF är skyldig att utse ett förvaringsinstitut åt Bolaget. SBF har utsett Permian AIF Depositary Filial 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.

Permian AIF Depositary Filial är ett privat aktiebolag som lyder under aktiebolagslagen. Permian AIF Depositary Filial AB är registrerat vid Bolagsverket sedan den 15 augusti 2018 med organisationsnummer 516411-4836. Permian AIF Depositary Filial AB:s adress är c/o Permian Administration AB, Jakobsbergsgatan 17, 111 44 Stockholm. Telefon 010-200 76 73) och hemsida:

<https://www.permian.no>. Permian AIF Depositary Filial har inget väsentligt intresse eller ägande i Bolaget.

Revisor

I samband med Bolagets årsstämma den 27 maj 2026 utsågs EY AB (Ernst & Young) Box 7850, 103 99 Stockholm, till Bolagets revisor med Gabriel Novella (medlem i FAR SRS) som huvudansvarig revisor. Revisorn har inget ägarintresse i Bolaget. EY AB är valt till Bolagets revisionsbolag intill slutet av nästa årsstämma som infaller i maj 2027. För räkenskapsåret 2025 var Ernst & Young AB utsedd revisor med huvudansvarig revisor Gabriel Novella. För räkenskapsåren 2019-2024 har det varit KPMG AB som varit utsedd revisor med Mattias Lötbörn 2019-2022 som huvudansvarig revisor och Fredrik Westin 2022-2024.

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 Moneo 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. Investerarna 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 tillträdde 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 värderingsinstitut. Övriga kvartalsskiften 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 förvärf 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 procent 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 Kungsgatan 17, 111 43 Stockholm, telefonnummer: 08 – 667 10 50 och hemsida: www.sbffonder.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 likviditetshantering, riskprofil, riskhanteringssystem och användningen av finansiell hävstång.

Senaste årsberättelse, nettotillgångar (NAV)

Fondens årsredovisning samt information om marknadsvärde och NAV finns tillgänglig på webbplatsen:

<https://www.sbffonder.se/sbf-bostad-publ/finansiell-information/>

Historisk avkastning

Bolaget presenterar NAV fyra gånger per år efter varje avslutat kvartal. Rapporterna återfinns på <https://www.sbffonder.se/sbf-bostad-publ/finansiell-information/finansiella-rapporter/>

Hållbarhet

SBF Bostad rapporterar i linje med 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.

I denna informationsbroschyr finns information om de upplysningar som ska lämnas utifrån detta i form av information om de miljömässiga- och sociala egenskaper fonden främjar. 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.

Ytterligare hållbarhetsrelaterade upplysningar finns på förvaltarens hemsida <https://sbfbostad.se/hallbarhet/>. Där finns mer information om SBFs policy för hållbarhet, styrning för att hantera hållbarhetsrisker, där uppföljningen redovisas och delges via bolagets Årsredovisning enligt artikel 11.2 i förordningen (EU) 2019/2088 samt information om negativ påverkan på hållbarhet, där den årliga uppföljningen och utfallet publiceras på förvaltarens hemsida. Där finns även mer information om SBFs ersättningspolicy och om hur SBF arbetar med mål och styrning för att främja en sund riskhantering där hållbarhetsaspekter beaktas.

Resultatet avser räkenskapsåret 2025 - BILAGA IV

Uppföljning av de regelbundna 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

I vilken utsträckning främjas de miljörelaterade och/eller sociala egenskaperna av denna finansiella produkt?

Fonden främjar miljömässiga och sociala egenskaper genom att integrera miljömässiga-, sociala- och bolagsstyrningsfaktorer i hela verksamheten oavsett om det gäller förvärv, förvaltning eller utveckling. Dessa aspekter inkluderar ESG-risker, att begränsa klimatförändringarna samt SDG-möjligheter (FN:s globala hållbarhetsmål).

Fonden främjar miljörelaterade egenskaper och en omställning till en värld med låga koldioxidutsläpp (växthusgaser) genom att investera i äldre 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. 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.

Genom att bevara och utveckla äldre hyresfastigheter, i stället för att riva och bygga nytt, bidrar fonden till att hålla nere utsläppet av växthusgaser. För samtliga fastigheter finns en plan som bland annat inkluderar energioptimeringsåtgärder för att minska utsläpp relaterade till fastigheten. Fonden bidrar till en omställning mot mer hållbar energianvändning genom att utveckla fastigheterna för mer modern, hållbar, energiförsörjning. Det bidrar både till ett minskat energibehov och adderar ett värde till fastigheten och för de boende. Att fonden vid enskilda tidpunkter kommer äga fastigheter som ännu inte nått sin fulla potential och därmed har en sämre energiklass eller högre energiförbrukning är därmed en naturlig del av den omställning som fonden är med och driver. Fondens förvaltare SBF Fonder, driver även frågor relaterat till att förbättra förutsättningarna för att utveckla en mer hållbar energiförsörjning för äldre fastighetsbestånd, bland annat genom egna mikronät drivna av solceller.

SBF Fonders uppförandekod omfattar samtliga anställda inom koncernen, leverantörer och samarbetspartner. Den reglerar de minimikrav som ställs på alla parter och är en av flera viktiga styrdokument som syftar till att främja en sund verksamhet.

Fondens fastigheter förvaltas av personal från SBF Fonder. Det möjliggör en nära och transparent dialog från kapitalintag till uthyrning av fastigheter.



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

Fonden investerar främst i bostadsfastigheter och främjar sociala egenskaper genom att erbjuda trygga boenden med en rimlig hyra. Att bevara och utveckla äldre hyresfastigheter bidrar väsentligt till att det finns bostäder med lägre hyra relativt nyproducerade lägenheter. Det gör att människor inte bara kan bo, utan också leva, i sina hem. Ur ett trygghetsperspektiv verkar SBF Fonder för en inre- och yttre miljö som borgar för både trygghet, trivsel och hållbart leverne. Rätten till ett tryggt hem är också väsentligt för en jämställd utveckling i samhället. Därför arbetar SBF Fonder dessutom med både kvinnojourer, kommuner och andra hjälporganisationer för att ge fler en trygg bas i livet. Fondens fastighetsförvaltning arbetar proaktivt och för en nära dialog med de hyresgäster som under livet får utmaningar att betala och samverkar med myndigheter och kommun vid behov av stöd.

Inslag av lokaler förekommer i fastigheterna, men till låg andel. Fonden väljer bort att hyra ut till kommersiell verksamhet med koppling till förbjudna vapen, kärnvapen, vapen, krigsmateriel, pornografi och kommersiell spelverksamhet. 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 fonden utvärderar potentiella investeringar kontrolleras även vilka parter som det potentiella investeringsobjektet kan ha avtal med.

● Vilket resultat visade hållbarhetsindikatorerna?

Indikatorer	Mått	Utfall 2025	Utfall 2024	Viktiga åtgärder och mål för referensperioden
PAI 1* Koldioxidutsläpp	Scope 1	00 tonCO ₂ ekv 00 gCO ₂ ekv/kvm	0 tonCO ₂ ekv 0 gCO ₂ ekv/kvm	Fokus på kvalitét av data och effektiv uppföljning.
	Scope 2*	184,3 ton CO ₂ ekv 1 270 gCO ₂ ekv/kvm	209,3 ton CO ₂ ekv 1 247 gCO ₂ ekv/kvm	
	Scope 3**	4 780,5 ton CO ₂ ekv 32 946gCO ₂ ekv/kvm	5 964,5 ton CO ₂ ekv 36 763 gCO ₂ ekv/kvm	
PAI 14 Exponering till fossila bränslen via tillgångar i fastigheten	Andel av investeringarna som ingår i utvinning, lagring, transport eller tillverkning av fossila bränslen	0 procent Inga lokaler hyrdes ut under 2025 till aktörer som utvinner, lagrar, transporterar eller tillverkar fossila bränslen.	0 procent Inga lokaler hyrdes ut under 2024 till aktörer som utvinner, lagrar, transporterar eller tillverkar fossila bränslen.	Fondens fastigheter består främst av hyresbostäder vilket medför en låg exponering mot kommersiell verksamhet. De lokaler som fonden äger är främst av mindre karaktär och riktar sig till andra former av verksamheter. Där det är möjligt köper fonden fossilfri el samt miljömärkt fjärrvärme.
PAI 18 Energieffektivitet	Andel av investeringar i energiineffektiva fastighetstillgångar (Energiklass C eller lägre).	22 av 80 byggnader <i>Avser de fastigheter som fonden ägde per 251231.</i> <i>58 procent av fondens fastigheter har en bedömd förbättrad energiklass.</i>	136 av 138 byggnader <i>Avser de fastigheter som fonden ägde per 241231.</i> <i>56 procent av fondens fastigheter har en bedömd förbättrad energiklass.</i>	Strategiskt fokus på att successivt förbättra och utveckla energi-försörjningen inom fastighetsbeståndet. Under året har en intern klassificering gjorts av samtliga fastigheter. Syftet är att synliggöra effekten av arbetet innan den syns i en energideklaration.
PAI 19 Energiförbrukningsintensitet	Energiförbrukning i GWh av ägda fastigheter per kvm	0,00009090000909 GWh/kvm	0,0000947 GWh/kvm	Strategiskt och operativt fokus på att successivt minska energiförbrukningen i beståndet.

*Under 2025 har en generell förbättring skett gällande mätning och datakvalitet. Till följd av detta har även utfallet för 2024 rättats för ökad jämförbarhet.

**Scope 3 inkluderar 3.1 Inköpta varor och tjänster, 3.3 Bränsle och energirelaterade utsläpp, 3.13 Uthyrd tillgångar (nedströms) exkl. boendes bilkörning. Fonden har gjort en väsentlighetsbedömning med stöd av IVL:s vägledning "Scope 3 för bostadsföretag: Vägledning för beräkning och rapportering av klimatpåverkan enligt Greenhouse Gas Protocol" samt Fastighetsägarnas "Vägledning: Rapportering av utsläpp i Scope 3 för fastighetsägare", vilket ligger till grund för vilka parametrar som rapporteras.



Huvudsakliga negativa konsekvenser är investeringsbesluts mest negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer som rör miljö, sociala frågor och personalfrågor, respekt för mänskliga rättigheter samt frågor rörande bekämpning av korruption och mutor.



I EU-taxonomin 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 unionskriterier.

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

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

Hur beaktades i denna finansiella produkt huvudsakliga negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer?

Den enskilt största negativa konsekvensen investeringar i fastigheter har ur ett hållbarhetsperspektiv är påverkan på klimatet. Detta sker främst genom det utsläpp av koldioxid som fastighetsförvaltning och drift bidrar till. Under 2025 har fokus varit att förbättra den mätning och rapportering som sker för fonden gällande Scope 1, 2 och 3. Under 2025 har fokus varit att förbättra den mätning och rapportering som sker för fonden gällande Scope 1, 2 och 3. Genom god kvalitet på data och förbättrad kunskap kring vad som genererar koldioxidsutsläpp kan fonden bättre navigera långsiktigt för att minska utsläppen.

För Fonden har fyra PAI-indikatorer identifierats för att löpande följa utvecklingen. Resultatet (se tabell ovan) ska ses som ett nuläge för verksamheten. Fonden investerar främst i äldre hyresfastigheter för att sedan utveckla och förbättra dessa. Det innebär att utfallet i faktiska tal för hela beståndet kan variera kraftigt över tid. Det är därmed relevant att komplettera dessa rapporterade utsläpp för hela beståndet med underliggande data så som förbrukning av medier då detta är något som i större utsträckning kan påverkas, medan exempelvis val av fjärrvärmeverk oftast är lämnat till det enda alternativ som finns på orten. Utsläppen mellan olika fjärrvärmeverk kan skilja sig stort utifrån faktorer så som när ett fjärrvärmeverk är byggt, vilken teknik som används och sammansättningen av det material som förbränns. SBF har därför valt att även redovisa den underliggande förbrukningen för Fondens intressenter.

I de fastigheter där energioptimerade åtgärder genomförts, så som installation av styrsystemet Egain, byte av fönster och installation av nya värmepumpar med mera, har i regel en lägre energiförbrukning uppnåtts jämfört med innan åtgärderna vidtogs. Det stärker uppfattningen att det är via den formen av investeringar som fonden kan göra reell nytta och skapa både miljömässiga och ekonomiska värden. Fonden har även en hög andel fastigheter med energiklass C eller lägre. Det är en del av fondens investeringsstrategi att successivt över tid förbättra och utveckla fastigheterna ur detta perspektiv. Givet att energideklarationer i regel upprättas vart tionde år har en intern bedömning utifrån gällande kriterier gjorts för samtliga fastigheter. Fonden kan konstatera att hela 58 procent av beståndet motsvarar en bättre energiklass än vad som framgår av upprättade energideklarationer.

Vilka var den finansiella produktens viktigaste investeringar?

Tabellen visar de största fastighetsinnehaven sett till fastighetsvärde per 31 december 2025

Största investeringar	Sektor	% tillgångar	Land
Rustmästaren 2	60 Real Estate	5,9	Sverige
Skogslund 3	60 Real Estate	5,9	Sverige
Solberga 1:104	60 Real Estate	5,7	Sverige
Ehrenpreus 11	60 Real Estate	5,4	Sverige
Blosset 4	60 Real Estate	5,0	Sverige
Championjonen 7	60 Real Estate	4,6	Sverige
Spolen 2	60 Real Estate	4,2	Sverige
David 35	60 Real Estate	4,0	Sverige
David 36	60 Real Estate	3,6	Sverige
Roslagen 3	60 Real Estate	3,2	Sverige
Tjäderhönan 1	60 Real Estate	3,2	Sverige
Bifrost 4	60 Real Estate	3,1	Sverige
Hackspetten 19	60 Real Estate	2,9	Sverige
Duvan 15	60 Real Estate	2,8	Sverige
Duvan 16	60 Real Estate	2,6	Sverige

Tabellen visar de viktigaste investeringarna per den 31 december 2025. Fonden investerar uteslutande i svenska hyresfastigheter som ägs via helägda dotterbolag. Strukturen för hur många fastigheter som finns i respektive bolag kan variera, varvid investeringarna redovisas utifrån fastighetsvärde.

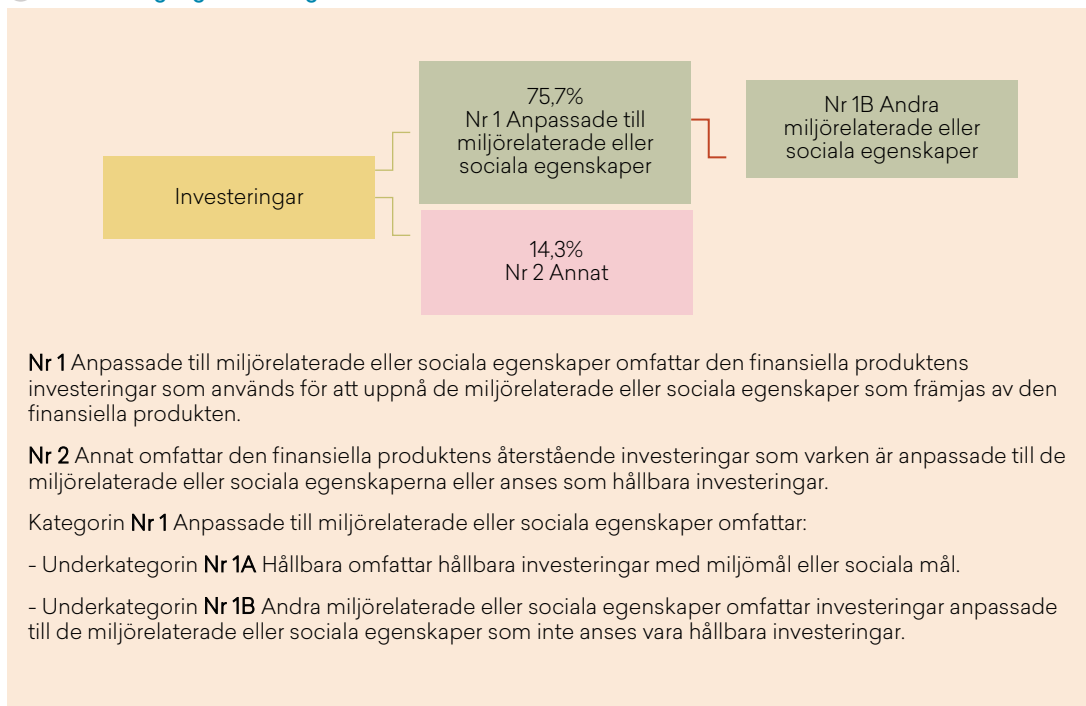
Förteckningen innehåller de investeringar som utgör den finansiella produktens största andel i investeringar under referensperioden som är:



Hur stor var andelen hållbarhetsrelaterade investeringar?

Fonden främjar miljörelaterade och sociala egenskaper, men har inte gjort 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.

Vad var tillgångsallokeringen?



I vilka ekonomiska sektorer gjordes investeringarna?

De huvudsakliga investeringarna gjordes i svenska fastigheter (Nr 1 och Nr 1B). Resterande tillgångar utgörs av kontanta medel (nr 2) som behövs för att hantera likviditetskrav.

I hur stor utsträckning var de hållbara investeringarna med ett miljömål förenliga med EU-taxonomin?

Fonden främjar miljörelaterade och sociala egenskaper, men har inte gjort några hållbara investeringar.

Investerar den finansiella produkten i fossilgas och/eller kärnenergi relaterad verksamhet som uppfyller EU-taxekonomin*?



Ja:



I fossilgas



I kärnenergi



Nej

*Fossilgas och/eller kärnenergi relaterad verksamhet kommer endast att uppfylla EU-taxonomin om den bidrar till att begränsa klimatförändringarna ("begränsning av klimatförändringarna") och inte orsakar betydande skada för något av målen i EU-taxonomin – se förklarande anmärkningar i vänstra marginalen. De fullständiga kriterierna för ekonomisk verksamhet för fossilgas och kärnenergi som uppfyller EU-taxonomin fastställs i kommissionens delegerande förordning (EU) 2022/1214.

Tillgångsallokering beskriver andelen investeringar i specifika tillgångar.



För att uppfylla EU-taxonomin omfattar kriterierna för **fossilgas** begränsningar av utsläpp och övergång till eller koldioxidsnåla bränslen senast i slutet av 2035. När det gäller **kärnenergi** inkluderar kriterierna omfattande säkerhets- och avfallshanteringsregler

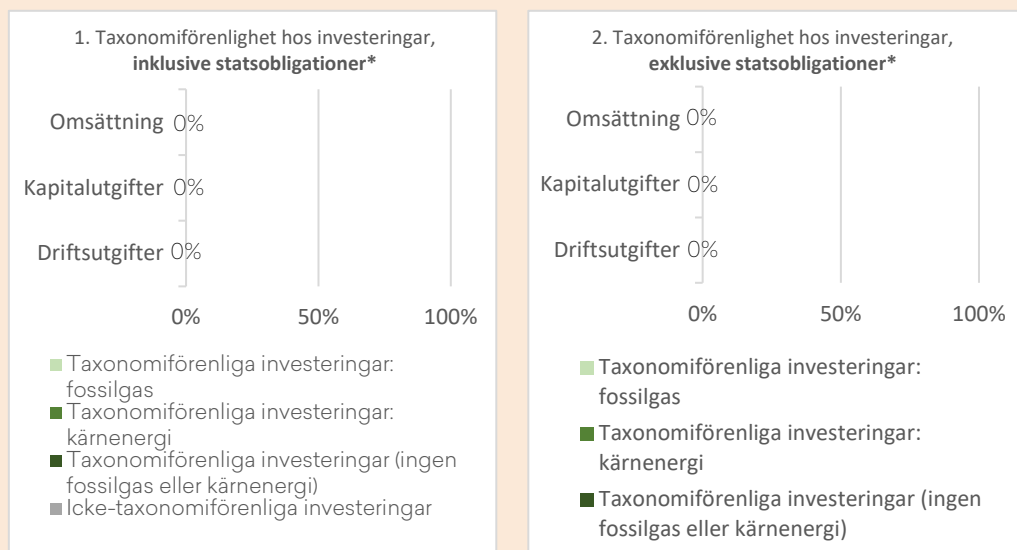
Möjliggörande verksamheter gör det direkt möjligt för andra verksamheter att bidra väsentligt till ett miljömål.

Omställningsverksamheter är verksamheter som det ännu inte finns koldioxidsnåla alternativ tillgängliga för och som bland annat har växtgasutsläpp på nivåer som motsvarar bästa prestanda.

Verksamheter som är förenliga med taxonomin uttrycks som en andel av följande:

- **Omsättning** återspeglar hur "gröna" investeringsobjekten är idag.
- **Kapitalutgifter** visar de gröna investeringar som gjorts av investeringsobjekten, t.ex. de som är relevanta för omställningen till en grön ekonomi.
- **Driftsutgifter** återspeglar investeringsobjektens gröna operativa verksamheter.

Diagrammen nedan visar i grönt procentandelen investeringar som var förenliga med EU-taxonomin. Eftersom det inte finns någon lämplig metodik för att avgöra hur taxonomiförenliga statsobligationer är*, visar det första diagrammet taxonomiförenligheten med avseende på den finansiella produktens investeringar, inklusive statsobligationer, medan det andra diagrammet visar taxonomiförenligheten endast med avseende på de investeringar för den finansiella produkten som inte är statsobligationer.



- I dessa diagram avses med "statsobligationer" samliga exponeringar i statspapper

● Vilken var andelen investeringar som gjordes i omställningsverksamheter och möjliggörande verksamheter?

Fonden främjar miljörelaterade och sociala egenskaper, men har inte gjort några investeringar i omställningsverksamheter eller miljörelaterade verksamheter.



Vika investeringar var inkluderade i kategorin "annat", vad var deras syfte och fanns 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. Kravet på kapital är relaterat till värdet på fonden och särskilda villkor överenskomna med finansörer, därtill kan det variera över tid till följd av bland annat nyemissioner samt köp- och försäljning av fastigheter. Dessa likvida medel uppgår över året i genomsnitt till ca 14,3 procent av fondens totala marknadsvärde.



Vilka åtgärder har vidtagits för att uppfylla de miljörelaterade eller sociala egenskaperna under referensperioden?

Givet att fonden investerar i fastigheter via helägda dotterbolag är traditionellt aktieägarengagemangarbete inte relevant för fonden. Nedan redovisas ett axplock av aktiviteter som genomförts under året i syfte att främja fondens miljömässiga och sociala egenskaper:

Information, rapportering och regelefterlevnad

Utveckling av fondens rapportering av hållbarhetsdata med fokus på kvalitet och jämförbarhet. Inledande sondering och planering för utökad hållbarhetsanalys och rapportering framåt.

Trygghetsprogram

Sedan flera år tillbaka har ett trygghetsskapandeprogram formats och består bland annat av taggsystem, säkerhetsdörrar och närvarostyrd belysning i allmänna utrymmen. Allmänna ytor i anslutning till fastigheten underhålls med fokus på ökad trivsel och trygghet.

Hyresgästengagemang

Under året har två hyresgästundersökningar genomförts i syfte att lyssna in hyresgästernas åsikter och skapa möjlighet för delaktighet och engagemang. Aktiviteter har genomförts under året för att öka trivseln och tryggheten hyresgästerna.