

Redogörelse för investeringsbesluts huvudsakliga negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer

Finansmarknadsaktör: SBF Fonder AB ("SBF", "Bolaget"), org.nr. 556644-0870

Sammanfattning:

SBF Fonder beaktar de huvudsakliga negativa konsekvenserna av Bolagets investeringsbeslut för hållbarhetsfaktorer. Föreliggande redogörelse är den konsoliderade redogörelsen för huvudsakliga negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer för SBF, vilket inkluderar de förvaltade fonderna, SBF Bostad AB (publ) och SBF Institution AB.

Denna redogörelse för de huvudsakliga negativa konsekvenserna för hållbarhetsfaktorer omfattar referensperioden från 1 januari till den 31 december 2025.

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 hållbar utveckling i världen. För SBF är det centralt att beakta dessa faktorer vid varje investeringsbeslut för att undvika onödiga risker för negativ inverkan på investeringen.

SBF har valt att redovisa samtliga obligatoriska PAI-indikatorer för fastighetsinvesteringar.

Beskrivning av de huvudsakliga negativa konsekvenserna för hållbarhetsfaktorer

Utgångspunkten för identifiering och prioritering av huvudsakliga negativa konsekvenser för hållbarhet är Bolagets policy. Styrelsen för SBF Fonder fastställer årligen Policy för integrering av hållbarhetsrisker, due diligence. Senaste fastställande skedde den 26 maj 2026. En summering av policyn finns tillgänglig på <https://www.sbffonder.se/sustainability/sustainability-related-disclosures>. Policyn ägs operativt av Hållbarhetschef och är fullt integrerad i den löpande verksamheten och central för varje investering. Bolagets metoder och processer förbättras och utvecklas kontinuerligt varpå policyn och andra styrande dokument revideras vid behov.

SBF Fonder förvaltar i dagsläget två fastighetsfonder främst bestående av hyresbostadsfastigheter. Fastigheterna är belägna i Sverige och ägs via helägda dotterbolag. De hållbarhetsrisker som därmed har bedömts vara relevanta att integrera i vid investeringsbeslut är hållbarhetsrisker som kan ha en faktisk eller potentiell betydande negativ inverkan på avkastningen i fonderna utifrån underliggande fastigheter.

SBF Fonder bevakar samtliga obligatoriska indikatorer för fastighetsförvaltare. Dessa följs upp på kvartalsbasis var på eventuella åtgärder planeras och dokumenteras. Som förvaltare till fonder med ett direkt delägarskap i fastigheter som sedan förvaltas av egen personal har Bolaget en tydlig överblick av verksamhetens olika delar.

Datakällor

Då fonderna 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 med vad som är gängse i branschen.

Begränsning för metoder och data

Den främsta utmaningen för Bolaget är tillgången till faktiska data relaterar till områden som rör fastigheternas hyresgäster, vilket inte är unik för Bolaget. Tillgången på utsläppsdata för diverse tjänster och produkter utgör även en begränsning i dagsläget.

Bolaget är beroende av information som i huvudsakligen 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 medför att den i viss mån är en effekt av Bolagets subjektiva bedömning. Bolaget strävar efter 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.

| Indikatorer som gäller för investeringar i investeringsobjektet | | | | | | |
|--|---|--|---|---|--|--|
| Indikatorer på negativa konsekvenser för hållbar utveckling | Mått | Konsekvenser 2025 | Konsekvenser 2024 | Förklaring | Vidtagna åtgärder, och planerade åtgärder och mål för nästa referensperiod | |
| Klimatrelaterade indikatorer och andra miljörelaterade indikatorer | | | | | | |
| Utsläpp av växthusgaser | 1. Utsläpp av växthusgaser | Scope 1 | 0 tonCO ₂ ekv 0 gCO ₂ ekv/kvm | = tonCO ₂ ekv 64 gCO ₂ ekv/kvm | Generellt högre emissionsfaktorer för beräkningsår 2025 vs 2024 trots likvärdig förbrukning. | Fokus på kvalitét av data, effektiv uppföljning och långsiktigt värdeskapande. Det har föranlett justering av utfall 2024 för ökad jämförbarhet. |
| | | Scope 2 | 402,0 tonCO ₂ ekv 1 766gCO ₂ ekv/kvm | 366,9 tonCO ₂ ekv 1 439gCO ₂ ekv/kvm | Generellt högre emissionsfaktorer för beräkningsår 2025 vs 2024 trots likvärdig förbrukning. | Fokus på kvalitét av data, effektiv uppföljning och långsiktigt värdeskapande. Det har föranlett justering av utfall 2024 för ökad jämförbarhet. |
| | | Scope 3 | 7 898,4 tonCO ₂ ekv 34 689 gCO ₂ ekv/kvm | 8 765,4 tonCO ₂ ekv 35 829 gCO ₂ ekv/kvm | Generellt högre emissionsfaktorer för beräkningsår 2025 vs 2024 trots likvärdig förbrukning. | Fokus på kvalitét av data, effektiv uppföljning och långsiktigt värdeskapande. Det har föranlett justering av utfall 2024 för ökad jämförbarhet. |
| | | Sammanlagda utsläpp av växthusgaser | 8 300,4 tonCO ₂ ekv 36 455 gCO ₂ ekv/kvm | 9 132,3 tonCO ₂ ekv 35 829 gCO ₂ ekv/kvm | | Fokus på kvalitét av data, effektiv uppföljning och långsiktigt värdeskapande. |
| | 2. Koldioxidavtryck | Koldioxidavtryck | 0,00164039 ton/KSEK | 0,00140684 ton/KSEK | | Fokus på kvalitét av data, effektiv uppföljning och långsiktigt värdeskapande. |
| | 3. Investeringsobjektets växthusgasintensitet | Investeringsobjektets växthusgasintensitet | 0,02615156 ton/KSEK | 0,01868112 ton/KSEK | | Fokus på kvalitét av data, effektiv uppföljning och långsiktigt värdeskapande. |

| Indikatorer som gäller för investeringar i fastigheter | | | | | | |
|---|---|--|--|--|--|--|
| Indikatorer på negativa konsekvenser för hållbar utveckling | | Mått | Konsekvenser 2025 | Konsekvenser 2024 | Förklaring | Vidtagna åtgärder, och planerade åtgärder och mål för nästa referensperiod |
| Fossila bränslen | 17. Exponering mot fossila bränslen genom fastigheter | Andel av investeringar i fastigheter som är involverade 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. | 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 andra former av verksamheter. | Kontroll görs alltid av typ av verksamhet i samband med uthyrning av lokal. Där det är möjligt köper Bolaget fossilfri el samt miljömärkt fjärrvärme. |
| Energi-effektivitet | 18. Exponering mot energieffektiva fastigheter | Andel av investeringar i energieffektiva fastigheter | 130 av 195 byggnader *avser faktiskt och uppskattad energiklass. | 206 av 209 byggnader *avser faktiskt och uppskattad energiklass. | Avser de fastigheter som ägdes per 251231. | Bolaget arbetar strategiskt med att succesivt förbättra och utveckla energiförsörjningen för fastighetsbeståndet. |
| Andra indikatorer för huvudsakliga negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer | | | | | | |
| SBF Fonder har valt att även rapportera PAI 18 – Utsläpp av växthusgaser samt PAI 19 – Energiförbrukningsintensitet som två frivilliga indikatorer i Tabell 2. SBF Fonder förvaltar fastighetsfonder vars enskilt största miljöpåverkan sker via dess energiförbrukning. | | | | | | |
| <p>Beskrivning av strategier för att identifiera och prioritera de huvudsakliga negativa konsekvenserna för hållbarhetsfaktorer</p> <p>SBF genomför en due diligence av varje fastighet inför ett investeringsbeslut varpå analys av hållbarhetsrisker ingår som en del av den processen. SBF genomför analysen internt och baserar den dels på datainsamlingsunderlag, dels på information som erhålls vid platsbesök och dialog med sen säljande parten. SBF använder sig av en metod med tre möjliga val för att sedan fatta ett investeringsbeslut, vilket beskrivs översiktligt nedan. Mer information finns på SBF Fonders hemsida https://www.sbffonder.se/sustainability/sustainability-related-disclosures/</p> <p>Välja in</p> <p>SBF 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. SBF kan därför välja att investera i objekt som inte håller en tillräckligt god hållbarhetsstandard enligt SBF i syfte att förbättra och förädla fastigheten över tid.</p> | | | | | | |

| | | | | | | |
|--|--|---------|---|---|--|---|
| <p>Välja bort SBF väljer bort investeringar i fastigheter om SBF bedömer att det finns negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer som inte kan hanteras på ett ansvarsfullt sätt.</p> <p>Påverka Att aktivt påverka är ett effektivt verktyg för att bidra till en förändring. SBF utövar i vissa fall påverkansarbete genom sina samarbetspartners så som Fastighetsägarna eller underentreprenörer och driver själv utvalda frågor.</p> <p>Vid den löpande förvaltningen av fonderna integreras arbetet med hållbarhetsrisker framför allt genom den årliga utvärderingen av respektive underliggande fastighet i samband med att en affärsplan justeras/upprättas för kommande år för fastigheten. Hänsyn tas till eventuella risker kopplat till hållbarhet. Riskerna analyseras baserat på om de bedöms kunna ha faktisk eller potentiell betydande negativ inverkan på investeringens värde över tid om risken skulle realiseras.</p> | | | | | | |
| <p>Strategier för engagemang SBF Fonder kontrollera samtliga investeringsobjekt direkt via underliggande dotterbolag. Att SBF har egen fastighetsförvaltning medför en kontroll över hela värdekedjan och därmed möjlighet att aktivt fatta beslut om hur fastigheterna ska skötas och utvecklas.</p> | | | | | | |
| <p>Hänvisningar till internationella standarder SBF Fonder arbetar för att främja god styrning och har upprättat en uppförandekod som utgår från de tio vägledande principerna i UN Global Compact (FNs vägledande principer för företagande och mänskliga rättigheter) samt beakta PRI (Principles for Responsible Investments.) När Bolaget utvärderar potentiella investeringar kontrolleras även vilka parter som det potentiella investeringsobjektet kan ha avtal med och dess avtalspartner har åtagit sig att efterleva internationella- och nationella standarder.</p> | | | | | | |
| <p>Historisk jämförelse Från 2022 och framåt finns årlig data publicerad på www.sbffonder.se.</p> | | | | | | |
| <p>Ytterligare klimat- och miljörelaterade indikatorer</p> | | | | | | |
| Negativa konsekvenser för hållbar utveckling | Negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer (kvalitativa eller kvantitativa) | Mått | Konsekvenser 2025 | Konsekvenser 2024 | Förklaring | Vidtagna åtgärder, och planerade åtgärder och mål för nästa referensperiod |
| <p>Indikatorer som gäller för investeringar i fastigheter</p> | | | | | | |
| Utsläpp av växthusgaser | 18. Utsläpp av växthusgaser | Scope 1 | 0 tonCO ₂ ekv 0 gCO ₂ ekv/kvm | = tonCO ₂ ekv 64 gCO ₂ ekv/kvm | Generellt högre emissionsfaktorer för beräkningsår 2025 vs 2024 trots likvärdig förbrukning. | Fokus på kvalité av data, effektiv uppföljning och långsiktigt värdeskapande. Det har föranlett justering av utfall 2024 för ökad jämförbarhet. |
| | | Scope 2 | 402,0 tonCO ₂ ekv 1 766gCO ₂ ekv/kvm | 366,9 tonCO ₂ ekv 1 439gCO ₂ ekv/kvm | | |

| | | | | | | |
|--------------------|----------------------------------|--|---|---|--|--|
| | | | | | 2024 trots likvärdig förbrukning. | föranlett justering av utfall 2024 för ökad jämförbarhet. |
| | | Scope 3 | 7 898,4 tonCO ₂ ekv 34 689 gCO ₂ ekv/kvm | 8 765,4 tonCO ₂ ekv 35 829 gCO ₂ ekv/kvm | Generellt högre emissionsfaktorer för beräkningsår 2025 vs 2024 trots likvärdig förbrukning. | Fokus på kvalitet av data, effektiv uppföljning och långsiktigt värdeskapande. Det har föranlett justering av utfall 2024 för ökad jämförbarhet. |
| | | Totala utsläpp av växthusgaser som genereras av fastigheter | 8 300,4 tonCO ₂ ekv 36 455 gCO ₂ ekv/kvm | 9 132,3 tonCO ₂ ekv 35 829 gCO ₂ ekv/kvm | | |
| Energi-förbrukning | 19. Energiförbrukningsintensitet | Energiförbrukning i GWh av ägda fastigheter per kvadratmeter | 0,0000863 GWh/kvm | 0,0000967 GWh/kvm | Inkluderar fastighetsel, fjärrvärme och naturgas | Bolaget arbetar strategiskt med att succesivt minska energiförbrukningen inom fastighetsbeståndet. |