Redogörelse för investeringsbesluts huvudsakliga negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer

1. Sammanfattning

SBF Fonder AB ("Bolaget"), beaktar huvudsakliga negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer av sina investeringar i fonderna SBF Bostad AB och SBF Institution AB. Denna redogörelse lämnas i enlighet med artikel 4 i förordning (EU) 2019/2088 om hållbarhetsrelaterade upplysningar som ska lämnas inom den finansiella tjänstesektorn (SFDR). Redogörelse av utfall delges via Bolagets hemsida i enlighet med tabell 1 Bilaga II till de tekniska standarderna i SFDR. Under 2023 lämnas första uppföljningen för referensperioden, 1 januari 2022 – 31 december 2022, därefter löpande årligen. 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.

Bolaget verkar för en jämställd organisation med ömsesidig respekt samt jämställda utvecklingsmöjligheter och löner. Sedan 2021 har Bolaget haft en jämn könsfördelning i ledningsgruppen. Bolaget gör årliga lönekartläggningar och medarbetarundersökningar för att identifiera osakliga löneskillnader och arbeta tillsammans med organisationen för att utvecklas. Som aktör på den finansiella marknaden verkar SBF för att öka intresset för investeringar hos en bred målgrupp omfattande olika kön, ålder och bakgrund. Rätten till ett tryggt hem är väsentligt för en jämställd utveckling i samhället. Därför arbetar SBF med både kvinnojourer, kommuner och andra hjälporganisationer för att ge fler en trygg bas i livet.

SBF har stor potential att bidra till en smart och effektiv energianvändning och försörjning. SBFs arbetar för omställning av äldre fastigheter till modern, hållbar, energiförsörjning. Det gör att vid enskilda tidpunkter kommer fonden äga fastigheter som ännu inte nått sin fulla potential.

SBF arbetar med egen personal genom hela värdekedja och erbjuder de anställda marknadsmässiga och anständiga villkor. SBF har tagit fram en uppförandekod som omfattar både den egna verksamhet, leverantörer och samarbetspartners.

Att bevara och utveckla äldre hyresfastigheter bidrar väsentligt till att det finns bostäder med rimlig hyra. Det gör att människor inte bara kan bo, utan också leva, i sina hem. Ur ett trygghetsperspektiv verkar SBF för en inne- och yttre miljö som borgar för både trygghet, trivsel

och hållbart leverne. Renoveringar av lägenheter sker främst vid utflyttning med syfte att hushålla med resurser samt bidra till ökad trivsel.

Genom att bevara och utveckla äldre hyresfastigheter, i stället för att riva och bygga nytt, bidrar SBF till att hålla nere utsläppet av växthusgaser. SBF arbetar bland annat med energioptimeringsåtgärder för att minska utsläpp relaterade till verksamheten.

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 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 SBF 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**
PAI 1 – Koldioxidutsläpp	Scope 1 Scope 2 Scope 3 (from 2023)
PAI 14 – Exponering till fossila bränslen via tillgångar i fastigheter	Andel av investeringar i fastighetstillgångar som ingår i utvinningen, lagring, transport eller tillverkning av fossila bränslen
PAI 18 - Energieffektivitet	Andel av investeringar i energiineffektiva fastighetstillgångar (Energiklass C eller lägre)
PAI 19 - Energiförbrukningsintensitet	Energiförbrukning i GWh av ägda fastigheter per kvm

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 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
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.

2) 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.

3) 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. SBF kan även driva egna frågor för att förbättra förutsättningarna för hållbar utveckling.

5. Andel av investeringar

Fonderna 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.

Nr 1 Anpassade till miljörelaterade eller sociala egenskaper omfattar den finansiella produktens investeringar som används för att uppnå de miljörelaterade eller sociala egenskaper som främjas av den finansiella produkten.

Nr 2 Annat omfattar den finansiella produktens återstående investeringar som varken är anpassade till de miljörelaterade eller sociala egenskaperna eller anses som hållbara investeringar.

Kategorin **Nr 1** Anpassade till miljörelaterade eller sociala egenskaper omfattar:
- Underkategorin **Nr 1A** Hållbara omfattar hållbara investeringar med miljömål eller sociala mål.
- Underkategorin **Nr 1B** Andra miljörelaterade eller sociala egenskaper omfattar investeringar anpassade till de miljörelaterade eller sociala egenskaper som inte anses vara hållbara investeringar.

6. Övervakning av miljörelaterade eller sociala egenskaper

Fondens portföljförvaltare, hållbarhetschef och fastighetschef följer löpande fondens nyckelegenskaper utifrån hållbarhetsfaktorer. Då fonderna 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 data källor 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 dilligence process som genomförs på samtliga fastigheter innan investering är central för att välja investeringsobjekt. Samtliga investeringsbeslut bereds av en transaktionskommité 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 https://www.sbffonder.se/hallbarhetspolicy/hallbarhet/

11. Policys 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 Boalget goda möjligheter att själv på verka 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 https://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.