

# Årsberättelse 2025

Värdepappersfond

## Catella Fastighetsfond Systematisk

---

### Fondbolag

Fonden förvaltas av FCG Fonder AB, organisationsnummer 556939-1617, ("Bolaget"), som är ett aktiebolag, bildat år 2014, med säte i Stockholm. Bolaget står under tillsyn av Finansinspektionen.

### Förvaltarbolag

Genom förvaltningsavtal mellan Bolaget och Catella Property Fund Investment AB, sköts förvaltningen av Catella Property Fund Investment AB.

### Riskinformation

Historisk avkastning är ingen garanti för framtida avkastning. De pengar som placeras i en fond kan både öka och minska i värde och det är inte säkert att du får tillbaka hela det insatta kapitalet. Det finns således inga garantier för att en investering i en fond inte kan leda till förlust eller ger en god avkastning, trots en positiv utveckling på de finansiella marknaderna.

# Förvaltningsberättelse

## Fondens placeringsinriktning

Fonden är en aktiv förvaltningsaktiefond, som via investeringar i aktier och aktierelaterade instrument tar exponering mot fastighetssektorn i Norden, med fokus på Sverige. Målsättningen är att över tid generera en avkastning som överstiger SIX Real Estate Index (SIXREX). Fondens investeringsprocess baseras på kvalitativ och kvantitativ analys av fastighetsbolagen. Fonden ska till minst 90 procent av fondvärdet utgöras av placeringar inom fastighetssektorn i Norden. Fonden kommer primärt att placera i aktier och aktierelaterade instrument med exponering mot den svenska fastighetssektorn. Fonden kan till en tredjedel av fondvärdet placera i fastighetssektorn i Finland, Norge, Danmark och/eller Island. Valutarisk är en naturlig del av fondens placeringar utanför Sverige. Fondens medel får placeras i överlåtbara värdepapper, fondandelar, derivatinstrument (inkl. OTC-derivat), penningmarknadsinstrument samt på konto hos kreditinstitut. Fonden får placera högst tio procent av dess värde i fondandelar. Fondens avkastning bestäms av hur de tillgångar som fonden placerar i ökar eller minskar under innehavsperioden. Teckning och inlösen av andelar kan normalt ske varje bankdag.

## Fondens utveckling

Fonderna avkastade ca -7% under året.

Under 2025 har svenska börsnoterade fastighetsaktier haft en svag utveckling, trots att den underliggande fastighetsmarknaden visar tydliga tecken på återhämtning. Lägre marknadsräntor, historiskt låga kreditmarginaler och god tillgång till finansiering driver marknaden framåt. Transaktionsaktiviteten på den svenska fastighetsmarknaden uppgick till 191 miljarder kronor under 2025, vilket är den näst högsta helårsvolymen sedan 2006. Kreditmarginalerna är historiskt låga och ränteläget fortsatt gynnsamt, vilket bidrar till yieldkompression i attraktiva segment och geografier. Svensk ekonomi förväntas växa starkt under 2026, understödd av finanspolitiska stimulanser och stora investeringsprogram. Inflationen väntas ligga kvar på låga nivåer och räntorna förväntas stiga måttligt framöver. Trots dessa positiva signaler hade noterade fastighetsaktier ett svagt år under 2025 och handlas till betydande rabatt mot substansvärde. Sektorn stöds av starka makrofundamenta och en marknad där värderingsgapet sannolikt kommer att minska genom stigande aktiekurser snarare än fallande fastighetsvärden. Som ett resultat är fastighetssektorn väl positionerad för att leverera stark avkastning framöver. De delar av fastighetsmarknaden som sannolikt kommer att prestera bäst inkluderar kontor med bra mikrolägen i storstäderna, samhällsfastigheter och bostadsfastigheter i större städer, lager-/lättindustri, livsmedelsbutiker samt välbelägna volymhandelsfastigheter.

De aktier som bidrog mest till fondens avkastning var John Mattson, Emilshus och Annehem. De aktier som bidrog minst till fondens avkastning under 2025 var Fastpartner, Nyfosa och Diös. Fonden är huvudsakligen exponerad mot kontorssegmentet (baserat på det beräknade hyresvärdet för fondens innehavsbolag). Ca 60 procent av fondens samlade beräknade hyresvärde är inom kontorssegmentet. Det näst största segmentet är bostadsfastighetssegmentet, där fondens exponering är ca 14 procent av det beräknade hyresvärdet. På tredje plats kommer handelsfastighetssegmentet, där exponeringen är ca 13 procent. Motsvarande siffror för samtliga 35 fastighetsbolag som Catella följer i

sin analysmodell är ca 48 procent avseende kontorssegmentet, ca 14 procent inom bostadsfastighetssegmentet och ca 16 procent inom handelsfastighetssegmentet.

Väsentliga risker i fonden är marknadsrisk då portföljen består av aktier. En spridning av denna risk görs genom att fonden investerar i ett flertal bolag och att fonden alltid är investerad i enlighet med UCITS-regelverket vilket bland annat innebär att fonden har 20 - 25 aktier. Det förekommer ingen valutarisk då hela fonden är investerad i SEK. Vidare kan det förekomma en likviditetsrisk i portföljen, d.v.s. möjligheten att omsätta portföljens innehav. Förvaltarna bedömer denna risk vara låg då det finns en modell för att hantera mindre likvida bolag som successivt kan anpassas utifrån portföljens storlek. I dagsläget är det totala förvaltade kapitalet i fonden relativt litet och likviditetsrisken bedöms som begränsad. Slutligen kan det även förekomma en kreditrisk i portföljen då fonden kan ha delar av sina tillgångar placerade på bankkonto.

## Jämförelseindex

Fondens jämförelseindex är SIX Real Estate Index.

SIX Real Estate Index består av bolag inom fastighetssektorn som är upptagna till handel på Nasdaq OMX Nordic Exchange Stockholm. Syftet med indexet är att återspegla status och förändringar för bolagen inom denna sektor. Indexet baseras på betalkurser vilket innebär att endast faktiska avslut kan ge upphov till förändringar i indexet. Indexet är ett återinvesterande index, vilket innebär att det tar hänsyn till den avkastning som aktieägarna erhåller i form av utdelning.

## Derivatinstrument

Fonden har möjlighet att använda derivatinstrument, inklusive sådana derivatinstrument som avses i 5 kap. 12 § andra stycket LVF, s.k. OTC-derivat, såsom ett led i fondens placeringsinriktning.

## Transaktioner för värdepappersfinansiering och totalavkastningsswappar

### Utlåning av värdepapper

Fonden har enligt fondbestämmelser möjlighet att låna ut överlåtbara värdepapper till 20% av fondens värde. Förvaltarna avser att begränsa utlåningen till maximalt 5 % av fondens tillgångar. Volymen kan variera från tid till annan. Under 2025 har den genomsnittliga utlåningen varit 2,5 mSEK som utgör cirka 0,8% av fondförmögenheten. Endast SEB, som är etablerad inom EES, har använts som motpart.

Löptidsintervallet för utlåningen var fördelat enligt följande: 0 st. mindre än en dag, 0 st. en dag till en vecka, 0 st. en vecka till en månad, 0 st. en till tre månader, 2 st. tre mån till ett år, 0 st. mer än ett år och 0 st. med obestämd löptid.

### Säkerheter och intäkter/kostnader

Som säkerhet mottogs svenska likvida aktier. Säkerheterna har inte återanvänts. Avveckling och clearing skedde genom SEB, som även förvarat samtliga säkerheter i egenskap av förvaringsinstitut för fonden.

Intäkten för utlåningen var 5,2 tSEK och fördelades med 4,2 tSEK till fonden (ca 80% av total avkastning för utlåning) och 1 tSEK till SEB, som motpart för transaktionerna (ca 20% av total avkastning för utlåning).

## Inlåning av värdepapper

Fonden använder inte inlåning.

## Totalavkastningsswappar

Fonden har möjlighet att använda totalavkastningsswappar men avser inte att handla sådana instrument.

## Väsentliga risker i fonden

Fonden investerar inom den nordiska fastighetssektorn via investeringar i aktier och aktierelaterade instrument. Detta medför att fonden påverkas av marknadsrisk, dvs. risk för nedgång i fondens värde till följd av nedgång i aktiemarknaden. Fondens koncentrerade urval och koncentrationen av aktier till en eller ett fåtal marknader ökar risken för större kurssvängningar. Fonden påverkas även av motpartsrisk, dvs. risken för minskat fondandelsvärde till följd av att fondens motparter, i form av exempelvis transaktions-motparter eller motparter vid placering på konto hos kreditinstitut, inte kan fullfölja sina åtaganden.

Fonden utsätts för likviditetsrisk vilket avser risken att finansiella instrument inte kan avyttras eller köpas till en rimlig kostnad och inom rimlig tid. Fonden kommer att ha positioner både i bolag med likvida aktier och de med begränsad likviditet i aktien. En hög likviditetsrisk kan medföra att fondens villkor för inlösen av fondandelar riskeras att inte kunna följas vid varje tidpunkt. Denna risk kan dock hanteras i fonden genom hantering av kassa i fonden för att kunna möta utflöden samt en lämplig mix av innehav för att kunna möta större andelsflöden. Vidare är likviditeten i placeringar ett av investeringskriterierna inför en investering för fonden.

Eftersom fonden har möjlighet att placera utanför Sverige kommer fonden att naturligt ha en exponering och därmed valutakurs-risk mot andra valutor än svenska kronor.

## Avgifter

I tabellen visas den gällande och högsta fasta förvaltningsavgiften samt den resultatbaserade avgiften för respektive andelsklass. Gällande förvaltningsavgift är den förvaltningsavgift, uttryckt på årsbasis, som faktiskt tas ut.

Ur fonden kan en resultatbaserad avgift utgå om högst 20 procent av den del av avkastningen som överstiger ett tröskelvärde. Tröskelvärdet utgörs av SIX Real Estate Index ("SIXREX Index").

Om värdeutvecklingen för fonden är negativ, men ändå överstiger tröskelvärdet kan resultatbaserad avgift tas ut. Vid beräkningen av den resultatbaserade avgiften tillämpas den s.k. high watermarkprincipen, som innebär att resultatbaserad avgift endast får tas ut en gång på samma överavkastning i förhållande till tröskelvärdet. Om fonden en dag uppnår en värdeutveckling som understiger tröskelvärdet och om fonden under en senare dag uppnår en värdeutveckling som överstiger tröskelvärdet, tas ingen resultatbaserad avgift ut förrän tidigare perioders underavkastning kompenseras.

Andelsklass	Gällande fasta avgift %	Resultatbaserad avgift %
A	1,00	20
B	0,75	20
C	0,5	20

## Fondens aktivitetsgrad

Aktivitetsmättet varierar över tid på grund av allokering mot olika enskilda värdepapper. Jämfört med indexet har fonden haft färre värdepapper samt en annan vikt i enskilda värdepapper relativt den kapitalviktade strukturen i SIX Real Estate Index. Den aktiva risken uppgick till 3,66 %, vilket indikerar måttliga avvikelser på bolagsnivå. Fondens volatilitet har minskat under året och ligger i linje med indexets volatilitet.

## Hållbarhetsinformation

Fonden har för året rapporterats som en artikel 8-fond. Hållbarhetsrisker integreras i förvaltarens investeringsbeslut. Fonden främjar miljörelaterade och sociala egenskaper, men har inte hållbara investeringar som mål. För mer information om fondens hållbarhetsarbete under året, se bilaga IV, som återfinns innan signaturerna i årsberättelsen.

## Fondfakta

Resultaträkning	2025-12-31	2024-12-31
<b>Intäkter och värdeförändring</b>		
Värdeförändring på överlåtbara värdepapper	-26 980 604	-386 907
Ränteintäkter	37 381	197 700
Utdelningar	5 651 173	3 925 455
Övriga finansiella intäkter	4 178	64 950
Övriga intäkter	154	1 473
<b>Summa intäkter och värdeförändring</b>	<b>-21 287 718</b>	<b>3 802 671</b>
<b>Kostnader</b>		
Förvaltningskostnader	-2 155 204	-2 100 421
Övriga finansiella kostnader	0	-62 915
Övriga kostnader	-280 927	-214 377
<b>Summa kostnader</b>	<b>-2 436 131</b>	<b>-2 377 712</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-23 723 849</b>	<b>1 424 959</b>

Balansräkning	2025-12-31	2024-12-31
<b>Tillgångar</b>		
Överlåtbara värdepapper	352 287 195	324 154 198
<b>Summa placeringar med positivt MV</b>	<b>352 287 195</b>	<b>198</b>
Bankmedel och övriga likvida medel	5 516 270	1 915 044
Övriga tillgångar	651 444	81 372
<b>Summa tillgångar</b>	<b>358 454 909</b>	<b>615</b>

<b>Skulder</b>		
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-172 577	-730 951
Övriga skulder	-23	-9 638
<b>Summa skulder</b>	<b>-172 599</b>	<b>-740 590</b>
		<b>325 410</b>
<b>Fondförmögenhet</b>	<b>358 282 309</b>	<b>025</b>

<b>Poster inom linjen</b>	2025-12-31	2024-12-31
Utlånade finansiella instrument	0	4 158 722
Mottagna säkerheter för utlånade finansiella instrument	0	4 197 897

<b>Förändring av fondförmögenhet</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Fondförmögenhet vid årets början</b>	<b>325 410 025</b>	<b>243 764 017</b>
		112 837
Andelsutgivning	67 567 570	647
Catella Fastighetsfond Systematisk A	12 885 570	50 837 647
Catella Fastighetsfond Systematisk C	54 682 000	62 000 000
		-32 616
Andelsinlösen	-10 971 437	598
		-32 616
Catella Fastighetsfond Systematisk A	-10 688 013	598
Catella Fastighetsfond Systematisk C	-283 424	0
Resultat enligt resultaträkning	-23 723 849	1 424 959
		<b>325 410</b>
<b>Fondförmögenhet vid årets slut</b>	<b>358 282 309</b>	<b>025</b>

### Fondens innehav per 31 12 2025

<b>Innehav</b>	<b>Antal</b>	<b>Marknadsvärde SEK</b>	<b>Andel av fonden</b>
<b>Kategori 1</b>			
Castellum AB	266360	28 340 704	7,9%
Fastighets AB Balder	213137	14 535 943	4,1%
Hufvudstaden AB	109550	13 584 200	3,8%
Fabege AB	44	3 632	0,0%
Atrium Ljungberg AB	159265	5 289 987	1,5%
Catena AB	36666	16 529 033	4,6%
Wihlborgs Fastigheter AB	233922	21 345 383	6,0%
Platzer Fastigheter Holding AB	399494	29 762 303	8,3%
Wallenstam AB	376838	15 593 556	4,4%
Dios Fastigheter AB	245690	16 129 549	4,5%
Heba Fastighets AB	461788	14 176 892	4,0%
Corem Property Group AB B	3865682	16 800 254	4,7%
Cibus Nordic	100391	14 752 457	4,1%
FastPartner AB A Stendorren	594521	28 210 021	7,9%
Fastigheter AB	8526	1 722 252	0,5%
Brinova Fastigheter AB	620187	9 860 973	2,8%
Nyfosa Fastigheter AB	404844	30 079 909	8,4%
Fastighets AB Trianon John Mattson	209541	4 178 248	1,2%
Fastighetsforetag AB Annehem Fastigheter AB	212184	14 852 880	4,1%
Stenhus Fastigheter I Norden A	302622	5 314 042	1,5%
Logistea AB B	1355183	15 476 190	4,3%
	1039621	14 908 165	4,2%

Sveafastigheter AB	260138	10 608 428	3,0%
Fortinova Fastigheter AB	364135	10 232 194	2,9%
<b>Fastighet</b>		<b>352 287 195</b>	<b>98,3%</b>
<b>Summa Kategori 1</b>		<b>352 287 195</b>	<b>98,3%</b>
<b>Summa överlåtbara värdepapper</b>		<b>352 287 195</b>	<b>98,3%</b>
<b>Summa värdepapper</b>		<b>352 287 195</b>	<b>98,3%</b>
<b>Bankmedel</b>			
Netto kassa/övriga tillgångar/skulder		5 995 114	1,7%
<b>Summa bankmedel</b>		<b>5 995 114</b>	<b>1,7%</b>
<b>Fondförmögenhet</b>		<b>358 282 309</b>	<b>100,0%</b>

Fondens innehav av värdepapper har fördelats i följande kategorier:

1. Överlåtbara värdepapper som är upptagna till handel på en reglerad marknad eller en motsvarande marknad utanför EES
2. Övriga finansiella instrument som är upptagna till handel på en reglerad marknad eller en motsvarande marknad utanför EES
3. Överlåtbara värdepapper som är föremål för regelbunden handel vid någon annan marknad som är reglerad och öppen för allmänheten
4. Övriga finansiella instrument som är föremål för regelbunden handel vid någon annan marknad som är reglerad och öppen för allmänheten
5. Överlåtbara värdepapper som inom ett år från emissionen avses bli upptagna till handel på en reglerad marknad eller en motsvarande marknad utanför EES
6. Överlåtbara värdepapper som inom ett år från emissionen avses bli föremål för regelbunden handel vid någon annan marknad som är reglerad och öppen för allmänheten
7. Övriga finansiella instrument

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
<b>Fondens utveckling</b>				
Fondförmögenhet, tkr	358 282	325 410	243 764	193 257
Andelsklass A:	31 597	32 016	17 608	48 930
Andelsklass C:	326 685	293 394	226 156	144 327
Antal utelöpande fondandelar, tst	4 568	3 833	2 990	2 602
Andelsklass A:	333	311	177	557
Andelsklass C:	4 234	3 522	2 813	2 045
Andelsvärde, kr				
Andelsklass A:	94,84	102,88	99,59	87,88
Andelsklass C:	77,15	83,30	80,39	70,59
Fondens totalavkastning, %				
Andelsklass A:	-7,81	3,31	13,32	-12,12
Andelsklass C:	-7,38	3,62	13,89	-29,41
Aktiv risk, %	3,66	3,78		
<b>Jämförelseindex</b>				
Jmf avkastning, %	-7,10	-4,05	18,30	-30,78
<b>Risk- och avkastningsmått</b>				
Totalrisk för fonden, %				
Andelsklass A:	19,08			
Andelsklass C:	19,10			
Totalrisk jmf index, %	28,49			
Fondens genomsnittliga årsavkastning 2 år,%				
Andelsklass A:	-2,25			
Andelsklass C:	-1,88			
<b>Kostnader</b>				
Förvaltningsavgift, %				
Andelsklass A:	1,00			
Andelsklass C:	0,50			
Transaktionskostnader, tkr	280,93			
Förvaltningsavgifter och andra administrations eller driftskostnader, %				
Andelsklass A:	1,00			
Andelsklass C:	0,50			
Engångsinsättning 10 000 kr				
Andelsklass A:	107,95			
Andelsklass C:	61,14			
Löpande sparande 100 kr/mån				
Andelsklass A:	7,05			
Andelsklass C:	4,00			
Transaktionskostnader, % av oms.	0,04			
Insättningsavgift				
Andelsklass A:	-			
Andelsklass C:	-			
Uttagsavgift				
Andelsklass A:	-			
Andelsklass C:	-			
Omsättningshastighet	0,95			
<b>Övriga derivatinstrument</b>				
Min exponering	-			
Av. exponering	-			
Max exponering	-			

**Mall som avser regelbundna upplysningar 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:** Catella Fastighetsfond Systematisk **Identifieringskod för juridiska personer:** 254900JJECH7W5BWON09

## 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 fastställs i förordning (EU) 2020/852, där det fastställs en förteckning över **miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter**. Förordningen innehåller inte någon förteckning över socialt hållbara ekonomiska verksamheter. Hållbara investeringar med ett miljömål kan vara förenliga med kraven i taxonomin eller inte.

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

Ja

Nej

Den gjorde **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 gjorde **hållbara investeringar med ett socialt mål:**  
\_\_\_%

Den **främjade miljörelaterade och sociala egenskaper** och även om den inte hade en hållbar investering som sitt mål, hade den en andel 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 främjade miljörelaterade och sociala egenskaper, men **gjorde inte några hållbara investeringar**



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

Fondens förvaltare använder sig av ett ESG-bedömningsunderlag ("score card") för att bedöma hållbarhetsnivån i de cirka 40 fastighetsbolag som finns i fondens investeringsunivers. Data till detta bedömningsunderlag hämtas direkt

från två externa dataleverantörer: Factset och Sedis. Analysen kompletteras även med data från Datia som erhålls av fondbolaget.

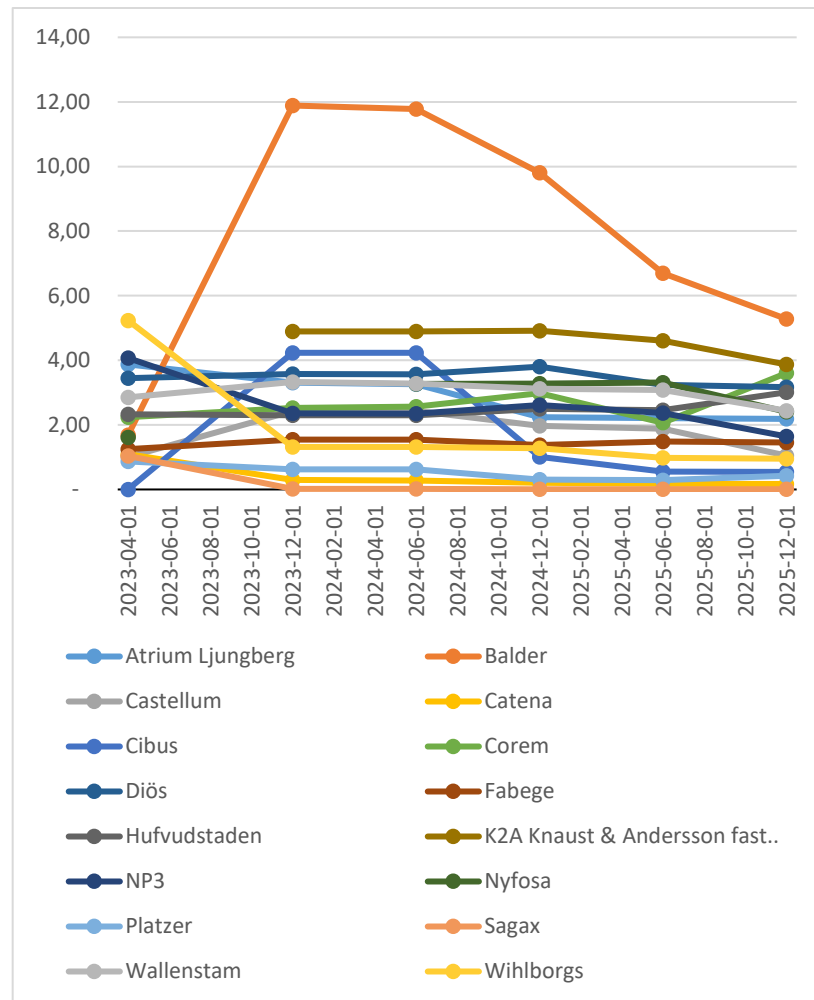
Fokus under året 2025 för fondens främjande av miljömässiga egenskaper har bland annat varit att fortsatt mäta och följa upp portföljbolagens övergripande ESG Corporate rating enligt ISS, samt koldioxidavtryck/växthusgasutsläpp enligt Scope 1, 2 och 3. Nyckeltal avseende koldioxidavtryck har under året ställts i relation till portföljbolagens uthyrningsbara yta för att beräkna utsläpp av växthusgasutsläpp per kvadratmeter. Respektive portföljbolags koldioxidavtryck per kvm uthyrningsbar yta har sedan jämförts med genomsnittet för samtliga portföljbolag i fondens universum för att skapa en helhetsbild över energieffektiviteten.

Fondens förvaltare är dock medvetna om svårigheten att rakt av göra den typen av jämförelser eftersom olika fastigheter används för olika ändamål som påverkar utsläppen. Den typ av fastigheter som respektive bolag äger avgör energiförbrukning och koldioxidutsläpp. Bostäder, kontor, handelsfastigheter och industri/lager skiljer sig exempelvis markant vad gäller energiförbrukning i byggnaderna, samt vilka insatsvaror som krävs för att bygga och underhålla byggnaderna. Överlag anser därmed fondens förvaltare att det är nyckeltal som behöver mätas och följas upp över tid för att verkligen kunna analysera främjandet av dessa egenskaper. Över tid är det positivt om respektive portföljbolag gradvis förbättrar sina nyckeltal och fonden avser att följa upp och mäta detta över 5-10 årsperioder. För 2025 blir det tredje året som detta nyckeltal mäts och följs upp.

I tabellen nedan presenteras 16 av portföljbolagens koldioxidavtryck per kvadratmeter uthyrningsbar yta för 2023, 2024 och 2025. Som syns i tabellen så har koldioxidavtrycket minskat för några av portföljbolagen, vilket tyder på främjande egenskaper vad gäller miljömässiga hållbarhetsfaktorer, medan andra portföljbolag exempelvis har investerat i mindre energieffektiva fastigheter för att renovera och förbättra dessa:

Portföljbolag	Koldioxidavtryck per kvm uthyrningsbar yta år 2023	Koldioxidavtryck per kvm uthyrningsbar yta år 2024	Koldioxidavtryck per kvm uthyrningsbar yta år 2025
Sagax	0,53	0,01	0,01
Catena	0,69	0,25	0,17
Platzer	0,75	0,46	0,42
Cibus	2,12	2,62	0,55
Wihlborgs	3,28	1,30	0,95
Fabege	1,39	1,46	1,45
Castellum	1,72	2,20	1,05
Atrium Ljungberg	3,59	2,75	2,18
Hufvudstaden	2,31	2,4	3,01
NP3	3,21	2,48	1,64
Corem	2,38	2,77	3,60
Wallenstam	3,09	3,20	2,44
Nyfosa	1,62	3,28	2,40
Diös	3,51	3,68	3,17
K2A Knaust & Andersson	4,89	4,90	3,87
Balder	6,78	10,79	5,28

Fondens förvaltare bedömer att nyckeltalen behöver nyanseras då bolagens energieffektiviseringsstrategi (som över tid kommer förändras) påverkar hur nyckeltalen utvecklas över tid. Fondens avsikt att mäta främjandet av miljörelaterade och sociala egenskaper enligt SFDR artikel 8 kan nu jämföras över flera tidsperioder. För 2025 så kan fonden för andra gången presentera i vilken utsträckning hållbarhetsindikatorerna utvecklats över tid, nu med mer historisk data under perioden 2023-2025. För övervägande del av fastighetsbolagen så har koldioxidavtrycket per kvadratmeter uthyrningsbar yta minskat över perioden 2023 till 2025, med undantag för Fabege, Hufvudstaden, Corem och Nyfosa.



Flera av portföljbolagen arbetar aktivt med sitt fastighetsbestånd där de kan köpa in äldre, ineffektiva byggnader som gradvis renoveras och där energiprestanda förbättras. Detta är en typ av effektiviseringsstrategi som ligger väl i linje med fondens målsättning för sitt främjande, eftersom detta bidrar till att förbättra energiprestandan i Sveriges/Nordens totala fastighetsbestånd och därigenom minskar växthusgasutsläppen. Effekten av att portföljbolag använder sig av den här typen av effektiviseringsstrategi kan dock vara att koldioxidavtryck per kvm på kort sikt är högre än genomsnittet (eftersom de köper byggnader med svag energiprestanda) men förväntas på lång sikt bidra till minskade utsläpp. I de fall strategin dessutom innefattar att portföljbolagen som genomför renoveringen och energieffektiviseringen avyttrar fastigheten till en mer långsiktig ägare så kommer det portföljbolagets nyckeltal ej nödvändigtvis förbättras över tid. Detta trots att portföljbolagets effektiviseringsstrategi ligger väl i linje med fondens främjande. Nedan presenteras ett antal exempel på åtgärder som portföljbolagen genomfört för att energieffektivisera fastigheterna och således minska koldioxidavtrycket:

Portföljbolag	Beskrivning av vidtagna förbättringsåtgärder gällande energieffektivisering
Wallenstam	Investeringar i vindkraft
Atrium Ljungberg	Investeringar i nyproduktion i trä
Fabege	Fokus på återbruk i nyproduktion/större renoveringar
Logistea	Investerar i solenergi och batterianläggningar

Portföljbolag som har en ISS ESG Corporate Rating på C eller bättre har enligt fondens förvaltare under året haft ett bra hållbarhetsarbete och kan utan problem ha en högre vikt i fondens portfölj, då de kan anses främja sociala och miljörelaterade egenskaper genom sitt arbete. Avseende bolag som har en lägre rating har löpande bedömningar gjorts under året där respektive bolags nyckeltal avseende koldioxidavtryck analyserats, med beaktande av bolagens fastighetstyper och strategi. Fonden mäter och följer upp de hållbarhetsindikatorer som redovisas nedan och främjar miljörelaterade och sociala egenskaper i bolagen, enligt den data fondens förvaltare har tillgänglig vid investeringstillfället och löpande.

Fondens förvaltare har även under året haft möjligheten att fortsätta påverka bolagen genom dialoger i syfte att öka miljömedvetenheten hos portföljbolagen. Bland annat fortlöpte de dialoger som inletts under 2023-2024 med portföljbolagen för att öka deras rapportering av hållbarhetsrelaterad data för att på sikt resultera i mer transparent rapportering och förbättrad mätning och uppföljning av främjande egenskaper i fonden. Fondens förvaltare har genomfört påverkansdialoger med 11 olika portföljbolag.

Fondens förvaltare arbetar utifrån målsättningen att bolag som inte kan visa på ett tillfredställande hållbarhetsarbete över tid inte heller kan ha hög vikt i fonden.

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

### ● Vilket resultat visade hållbarhetsindikatorerna?

Miljörelaterade egenskaper	Hållbarhetsindikator	Mått	Resultat 2025 <sup>1</sup>
Främja FN:s globala hållbarhetsmål ("Sustainable Development Goals", "SDG")	SDG 7. Hållbar energi för alla	Procentuell exponering mot de specifika målen	SDG 7: 87,98%
	SDG 13. Bekämpa klimatförändringarna		SDG 13: 87,98%
Energiförbrukningsintensitet	Energiförbrukningsintensitet per sektor (fastigheter) med stor klimatpåverkan	Energiförbrukning i GWh per miljon euro i intäkter från investeringsobjekt, per sektor (fastigheter) med stor klimatpåverkan	Fonden beaktar växthusgasutsläpp (Scope 1, 2 och 3), vilket är ett mer relevant begrepp än att endast se till energiförbrukningen i fastigheterna (se nyckeltal i tabell för indikatorer under avsnittet för huvudsakliga negativa konsekvenser)  Koldioxidavtrycket beaktar både energiförbrukning och

<sup>1</sup> Beräkningar av fondens resultat baserades på data hämtad från Datia där ett viktat snitt beräknats fram för fonden under året baserat på fyra mätpunkter (kvartalsvis). Viss data är inhämtad från Factset och Sedis eller direkt från portföljbolagen själva.

energislag som förbrukas (se nyckeltal i tabell för indikatorer under avsnittet för huvudsakliga negativa konsekvenser).

Låg exponering mot fastigheter som är involverade i utvinning, lagring, transport eller tillverkning av fossila bränslen	Exponering mot fossila bränslen genom fastigheter	Andel av investeringar i fastigheter som är involverade i utvinning, lagring, transport eller tillverkning av fossila bränslen  Exkluderingskriterier: Kol, olja, gas	0%
Energieffektivitet	Exponering mot energieffektiva fastigheter	Andel av investeringar i energieffektiva fastigheter	Dialogerna fortsatte under året 2025 med bolagen för att försöka få dem att rapportera förfinade målvariabler för att mäta energieffektivitet. Nedan presenteras resultatet på mätningen.  Dialog initieras för att utröna på vilket sätt bolagens strategi verkar för att främja ett lägre koldioxidavtryck (Scope 1-3). Målsättning om att 80% av portföljbolagen ska ha en strategi som främjar ett lägre koldioxidavtryck inom en 5-års period.  Hänsyn tas till bolag med en strategi att köpa "bruna" fastigheter och konvertera dem till "gröna" fastigheter.
Ökad miljömedvetenhet	Påverkansdialoger	Antalet inledda påverkansdialoger med investerade bolag	Fondens förvaltare utförde under året 11 stycken påverkansdialoger med fondens portföljbolag

Sociala egenskaper	Hållbarhetsindikator	Mått	Resultat 2025 <sup>2</sup>
Främja FN:s globala hållbarhetsmål ("Sustainable Development Goals", "SDG")	SDG 3. God hälsa och välbefinnande	Procentuell exponering mot de specifika målen	SDG 3: 85,56%
	SDG 16. Fredliga och inkluderande samhällen		SDG 16: 87,98%
Främja mänskliga rättigheter, arbetsrätt och bekämpning av korruption och mutor genom att undvika investeringar i bolag som varit inblandade i brott mot FN:s globala överenskommelser och OECD:s riktlinjer för multinationella företag	Exponering mot bolag som varit inblandade i brott mot FN:s globala överenskommelser och OECD:s riktlinjer för multinationella företag	Andel av investeringar i bolag inblandade i brott mot FN:s globala överenskommelser och OECD:s riktlinjer för multinationella företag	0% exponering.  Förvaltarna bedömer att det inte finns någon exponering avseende detta i fonden, fonden investerar endast i fastighetsbolag (se nyckeltal i tabell för indikatorer under avsnittet för huvudsakliga negativa konsekvenser).
Fredliga samhällen	Fastighetsbolag med exponering mot kontroversiella vapen (antipersonella minor, klusterammunition, kemiska och biologiska vapen) och kärnvapen	Andel av investeringar i fastighetsbolag som indirekt har exponering mot bolag som är involverade i tillverkning eller försäljning av kontroversiella vapen	0% exponering.  Förvaltarna bedömer att det inte finns någon exponering avseende detta i fonden. Fonden investerar endast i fastighetsbolag som ej är inblandade i produktion av kontroversiella vapen, (se nyckeltal i tabell för indikatorer under avsnittet för huvudsakliga negativa konsekvenser).
Folkhälsa	Fastighetsbolag med exponering mot tobak, alkohol, spelverksamhet och pornografi	Andel av investeringar i fastighetsbolag som indirekt har exponering mot bolag som är involverade i nämnda verksamheter som kan anses skada folkhälsan	0% exponering.  Förvaltarna bedömer att det inte finns någon exponering avseende detta i fonden, fonden investerar endast i fastighetsbolag (se nyckeltal i tabell för indikatorer under avsnittet för huvudsakliga negativa konsekvenser).

<sup>2</sup> Beräkningar av fondens resultat baserades på data hämtad från Datia där ett viktat snitt beräknats fram för fonden under året baserat på fyra mätpunkter (kvartalsvis).

## ● ...och jämfört med de föregående perioderna?

Fonden har mätt och presenterat resultat på miljömässiga och sociala hållbarhetsindikatorer sedan år 2023. För den föregående perioden 2023 presterade fonden följande resultat vad gäller de hållbarhetsindikatorer som var uppsatta för fonden, samt jämförelsesiffror mellan perioden och år 2024:

Miljörelaterade egenskaper	Hållbarhetsindikator	Mått	Resultat 2023 <sup>3</sup>	Resultat 2024 <sup>4</sup> +/- föregående	Resultat 2025 <sup>5</sup> +/- föregående
Främja FN:s globala hållbarhetsmål ("Sustainable Development Goals", "SDG")	SDG 7. Hållbar energi för alla	Procentuell exponering mot de specifika målen	SDG 7: 15,93%	SDG 7: 18,12% <b>+2,19%</b>	SDG 7: 87,98% <b>+69,86%</b>
	SDG 13. Bekämpa klimatförändringarna		SDG 13: 85,81%	SDG 13: 79,54% <b>-6,27%</b>	SDG 13: 87,98% <b>+8,44%</b>
Utsläpp av växthusgaser	Scope 1 utsläpp av växthusgaser	Direkta utsläpp från sina innehav, uttryckta som ett vägt genomsnitt	5,58 ton	4,32 ton <b>-1,26 ton</b>	3,57 ton <b>-0,75 ton</b>
Koldioxidavtryck	Koldioxidavtryck	Totala vägda genomsnittliga utsläpp av växthusgaser (Scope 1, 2 och 3) dividerat med det totala värdet av alla investeringar	5,08 ton	6,44 ton <b>+1,36 ton</b>	6,65 ton <b>+0,21 ton</b>
Energiförbrukningssintensitet	Energiförbrukningsintensitet per sektor (fastigheter) med stor klimatpåverkan	Energiförbrukning i GWh per miljon euro i intäkter från investeringsobjekt, per sektor (fastigheter) med stor klimatpåverkan	Fastigheter: 0,03 GWh	Fastigheter: 0,02 GWh <b>-0,01 GWh</b>	Fastigheter: <0,01 GWh <b>-0,01 GWh</b>
Låg exponering mot fastigheter som är involverade i utvinning, lagring, transport eller tillverkning av	Exponering mot fossila bränslen genom fastigheter	Andel av investeringar i fastigheter som är involverade i utvinning, lagring,	0%	0% <b>Oförändrat +/- 0</b>	0% <b>Oförändrat +/- 0</b>

<sup>3</sup> Beräkningar av fondens resultat baserades på data hämtad från Datia där ett viktat snitt beräknats fram för fonden under året baserat på fyra mätpunkter (kvartalsvis).

<sup>4</sup> Beräkningar av fondens resultat baserades på data hämtad från Datia där ett viktat snitt beräknats fram för fonden under året baserat på fyra mätpunkter (kvartalsvis).

<sup>5</sup> Beräkningar av fondens resultat baserades på data hämtad från Datia där ett viktat snitt beräknats fram för fonden under året baserat på fyra mätpunkter (kvartalsvis).

fossila bränslen

transport  
eller  
tillverkning av  
fossila  
bränslen

Exkluderingskriterier: Kol,  
olja, gas

Energieffektivitet	Exponering mot energi-effektiva fastigheter	Andel av investeringar i energieffektiva fastigheter	Dialoger initierades under året 2023 med bolagen för att få dem att rapportera förfinade målvariabler för att mäta energieffektivitet.	Målsättning om att 80% av portföljbolagen ska ha en strategi som främjar ett lägre koldioxidavtryck inom en 5-års period.	Målsättning om att 80% av portföljbolagen ska ha en strategi som främjar ett lägre koldioxidavtryck inom en 5-års period.
Ökad miljömedvetenhet	Påverkansdialoger	Antalet inledda påverkansdialoger med investerade bolag	Fondens förvaltare utförde under året 12 stycken påverkansdialoger med fondens portföljbolag	Fondens förvaltare utförde under året 16 stycken påverkansdialoger med fondens portföljbolag  <b>+4 stycken</b>	Fondens förvaltare utförde under året 11 stycken påverkansdialoger med fondens portföljbolag  <b>-5 stycken</b>

Sociala egenskaper	Hållbarhetsindikator	Mått	Resultat 2023 <sup>6</sup>	Resultat 2024 <sup>7</sup> +/- föregående	Resultat 2025 <sup>8</sup> +/- föregående
Främja FN:s globala hållbarhetsmål ("Sustainable Development Goals", "SDG")	SDG 3. God hälsa och välbefinnande	Procentuell exponering mot de specifika målen	SDG 3: 45,22%	SDG 3: 41,27%	SDG 3: 85,56%
	SDG 16. Fredliga och inkluderande samhällen		SDG 16: 19,35%	SDG 16: 17,58%	SDG 16: 87,98%
Främja mänskliga rättigheter, arbetsrätt och bekämpning av korruption och mutor genom att undvika	Exponering mot bolag som varit inblandade i brott mot FN:s globala överenskommelser och OECD:s riktlinjer för multinationella företag	Andel av investeringar i bolag inblandade i brott mot FN:s globala överenskommelser och OECD:s riktlinjer för	0%	0% <b>Oförändrat +/- 0</b>	0% <b>Oförändrat +/- 0</b>

<sup>6</sup> Beräkningar av fondens resultat baserades på data hämtad från Datia där ett viktat snitt beräknats fram för fonden under året baserat på fyra mätpunkter (kvartalsvis).

<sup>7</sup> Beräkningar av fondens resultat baserades på data hämtad från Datia där ett viktat snitt beräknats fram för fonden under året baserat på fyra mätpunkter (kvartalsvis).

<sup>8</sup> Beräkningar av fondens resultat baserades på data hämtad från Datia där ett viktat snitt beräknats fram för fonden under året baserat på fyra mätpunkter (kvartalsvis).

investeringar i bolag som varit inblandade i brott mot FN:s globala överenskommelser och OECD:s riktlinjer för multinationella företag

multinationella företag

Fredliga samhällen	Fastighetsbolag med exponering mot kontroversiella vapen (antipersonella minor, klusterammunition, kemiska och biologiska vapen) och kärnvapen	Andel av investeringar i fastighetsbolag som indirekt har exponering mot bolag som är involverade i tillverkning eller försäljning av kontroversiella vapen	0%	0%	0%
				<b>Oförändrat +/- 0</b>	<b>Oförändrat +/- 0</b>
Folkhälsa	Fastighetsbolag med exponering mot tobak, alkohol, spelverksamhet och pornografi	Andel av investeringar i fastighetsbolag som indirekt har exponering mot bolag som är involverade i nämnda verksamheter som kan anses skada folkhälsan	0%	1,82%	1,07%
				<b>+1,82%</b>	<b>-0,75%</b>

● **Vilka var målen med de hållbara investeringar som den finansiella produkten delvis gjorde, och hur bidrog den hållbara investeringen till dessa mål?**

Ej tillämpligt eftersom fonden ej hade mål att genomföra hållbara investeringar.

● **På vilket sätt orsakade de hållbara investeringar som den finansiella produkten delvis gjorde inte någon betydande skada för något miljömål eller socialt mål med de hållbara investeringarna?**

Ej tillämpligt eftersom fonden ej hade mål att genomföra hållbara investeringar.

— **Hur beaktades indikatorerna för negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer?**

Ej tillämpligt eftersom fonden ej hade mål att genomföra hållbara investeringar.

**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.

- — — **Var de hållbara investeringarna förenliga med OECD:s riktlinjer för multinationella företag och FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter? Beskrivning:**

Ej tillämpligt eftersom fonden ej hade mål att genomföra 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-taxonomins 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 EU-kriterierna 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*



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

Fonden har under året 2025 beaktat huvudsakliga negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer (PAI) genom att bland annat följa sin tänkta exkluderingsstrategi, högre portföljvikt mot bolag som uppvisade positivt resultat i förvaltarnas hållbarhetsbedömning (ESG "scorecard") samt genom att löpande mäta och följa upp indikatorerna för huvudsakliga negativa konsekvenser (PAI). Bolag som förvaltaren bedömde ha negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer valdes bort, medan förvaltarna valde in portföljbolag där de bedömdes ha en positiv effekt på hållbarhetsfaktorer.

Fonden hade under året nolltolerans mot kärnvapen och förbjudna vapen, samt låg tollerans (5%) mot bolag vars intäkter kom ifrån vapen och krigsmateriel, alkohol, tobak, kommersiell spelverksamhet, pornografi och fossila bränslen. Inga investeringar har heller gjorts i bolag som bryter mot kontroverser relaterade till miljö, mänskliga rättigheter, bolagsstyrning, kundrelaterade- och arbetsrelaterade kontroverser. Fondens innehav har screenats regelbundet under året för att upptäcka eventuella flaggningar.

Utöver fondens exkluderingar så har fondens förvaltare valt att vikta upp portföljbolag som bedömts haft förbättrat hållbarhetsarbete. Bedömningen har gjorts genom användning av förvaltningens utformade ESG scorecards för portföljbolagen i fondens placeringsunivers. Data som legat till grund till förvaltarnas hållbarhetsbedömning har inhämtats från de externa dataleverantörerna Factset och Sedis. Utifrån hållbarhetsbedömningen, samt genom användning av ISS ESG Corporate Score så anser fonden att negativa konsekvenser har kommit att minskas.

Fonden har dessutom beaktat negativa konsekvenser av investeringar genom att påverka bolagen genom dialoger i syfte att öka medvetenheten hos portföljbolagen. Bland annat så fortlöpte dialoger med portföljbolagen för att öka deras rapportering av hållbarhetsrelaterad data för att på sikt resultera i mer transparent rapportering och förbättrad mätning och uppföljning av främjande egenskaper i fonden.

Nedan presenteras utfallet på de negativa konsekvenser för PAI-indikatorer som förvaltningen av fonden mätt och följt upp under året 2025:

## Indikatorer som gäller för investeringar i investeringsobjekt (PAI)

PAI-indikator	Mått	Konsekvenser 2025 <sup>9</sup>	Datatäckning <sup>10</sup>
Utsläpp av växthusgaser	Scope 1-växthusgasutsläpp	3,57 ton	95,92%
	Scope 2-växthusgasutsläpp	60,5 ton	95,92%
	Scope 3-växthusgasutsläpp	119,42 ton	93,45%
	Sammanlagda utsläpp av växthusgaser	183,49 ton	95,92%
Koldioxidavtryck	Koldioxidavtryck	6,65 ton	95,92%
Exponering mot företag som är verksamma inom sektorn för fossila bränslen	Andel av investeringar i företag som är verksamma inom sektorn för fossila bränslen	0%	95,92%
Energiförbrukningsintensitet per sektor med stor klimatpåverkan	Energiförbrukning i GWh per miljon euro i intäkter från investeringsobjekt, per sektor med stor klimatpåverkan	<b>Fastigheter:</b> <0,01 GWh	94,92%
Brott mot FN:s globala överenskommelser och OECD:s riktlinjer för multinationella företag	Andel av investeringar i investeringsobjekt som har varit inblandade i brott mot FN:s globala överenskommelser eller OECD:s riktlinjer för multinationella företag	0%	97,51%
Exponering mot kontroversiella vapen (antipersonella vapen, klusterammunition, kemiska vapen och biologiska vapen)	Andel av investeringar i investeringsobjekt som är involverade i tillverkning eller försäljning av kontroversiella vapen	0%	99,13%



## Vilka var den finansiella produktens viktigaste investeringar?

Största investeringarna	Sektor	% tillgångar	Land
Nyfosa Fastigheter AB	Fastighetssektorn	8,21%	Sverige
FastPartner AB A	Fastighetssektorn	7,17%	Sverige
Dios Fastigheter AB	Fastighetssektorn	7,00%	Sverige
Platzer Fastigheter Holding AB	Fastighetssektorn	6,92%	Sverige
Logistea AB B	Fastighetssektorn	6,45%	Sverige
Castellum AB	Fastighetssektorn	5,71%	Sverige
Catena AB	Fastighetssektorn	4,44%	Sverige
Fastighets AB Balder	Fastighetssektorn	4,23%	Sverige
Stenhus Fastigheter I Norden A	Fastighetssektorn	4,20%	Sverige
Cibus Nordic	Fastighetssektorn	4,12%	Sverige
Hufvudstaden AB	Fastighetssektorn	3,80%	Sverige
Atrium Ljungberg AB	Fastighetssektorn	3,64%	Sverige
Wihlborgs Fastigheter AB	Fastighetssektorn	3,62%	Sverige

<sup>9</sup> Beräkningar av fondens resultat baserades på data hämtad från Datia där ett viktat snitt beräknats fram för fonden under året baserat på fyra mätpunkter (kvartalsvis).

<sup>10</sup> Datatäckning innebär procentuell andel av bolagen i portföljen och uppgiften är inhämtad från Datias PAI-rapport per 2025.

Förteckningen innehåller de investeringar som utgör den finansiella produktens **största andel investeringar** under referensperioden, som är följande:

2025 (snitt under året)

Brinova Fastigheter AB	Fastighetssektorn	2,81%	Sverige
Annehem Fastigheter AB	Fastighetssektorn	2,36%	Sverige



## Hur stor var andelen hållbarhetsrelaterade investeringar?

Samtliga investeringar, exklusive kassa, i fonden främjade miljömässiga eller sociala egenskaper, d.v.s. 97,78%.

Fonden hade inga mål att genomföra hållbara investeringar under 2025 och rapporterar 0% hållbara investeringar.

### ● Vad var tillgångsallokeringen?

Tillgångsallokeringen för 2025 såg ut enligt figuren nedan och beräknades på ett snitt av portföljens tillgångsallokering under året med fyra mätpunkter (utgången av varje kvartal):

Nr 1. Samtliga investeringar, exklusive kassa, i fonden främjade fondens miljömässiga eller sociala egenskaper, totalt 97,78%.

Nr 2. Fonden höll en viss andel av förmögenhetsmassan som kassa för att löpande kunna möta flöden från och till fondens andelsägare (andelsägartransaktioner). Denna del användes inte för att uppnå miljörelaterade eller sociala egenskaper, totalt 2,22%.



### ● I vilka ekonomiska sektorer gjordes investeringarna?

Fonden använder sig av Global Industry Classification Standard (GICS) för att dela in fondens investeringar i sektorer. Investeringar under 2025 gjordes endast i fastighetsbolag (Real Estate) verksamma inom den svenska/nordiska fastighetsektorn.

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

För att uppfylla EU-taxonomin omfattar kriterierna för **fossilgas** begränsningar av utsläpp och övergång till helt förnybar energi 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 växthusgasutsläpp på nivåer som motsvarar bästa prestanda.

● **Investerade den finansiella produkten i fossilgas och/eller kärnenergirelaterad verksamhet som uppfyller EU-taxonomin?<sup>11</sup>**

Ja,

I fossilgas

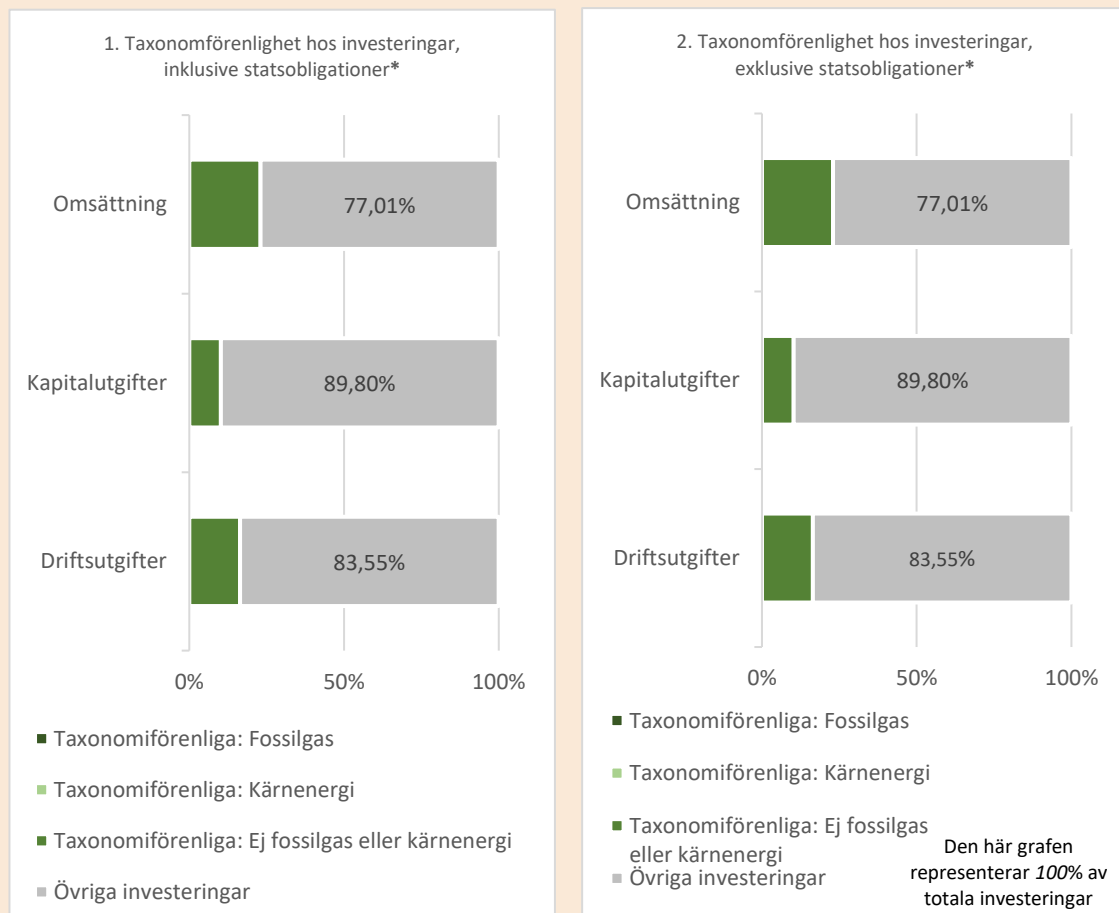
I kärnenergi

Nej

Verksamheter som är förenliga med taxonomin 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.

**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 alla 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" samtliga exponeringar i statspapper**

<sup>4</sup> Fossilgas och/eller kärnenergirelaterad 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 anmärkning i vänstra marginalen. De fullständiga kriterierna för ekonomisk verksamhet för fossilgas och kärnenergi som uppfyller EU-taxonomin fastställs i kommissionens delegerade förordning (EU) 2022/1214.

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

De underliggande bolag som fonden investerade i har i många fall ännu inte börjat rapportera enligt EU:s taxonomi, inklusive eventuell kategorisering av aktiviteter som omställnings- eller möjliggörande verksamheter. Fonden har inte haft något åtagande att i sig genomföra investeringar i omställningsverksamheter och/eller möjliggörande verksamheter under året 2025.

Till följd av detta så har fonden inte haft någon uttalad minimigräns för andelen kapital som avses investeras i omställnings- eller möjliggörande verksamheter. Däremot avser fonden att rapportera nivån som en del av årsberättelsen och beräkningen görs i Datia. Andelen investeringar som är förenat med omställningsverksamheter är 0,11% (omsättning), 0,15% (kapitalutgifter) och 0% (driftsutgifter). Andelen investeringar i möjliggörande verksamheter är 0% (omsättning), 0,03% (kapitalutgifter) och 0% (driftsutgifter) för år 2025. Datan baseras endast på rapporterad information (inte estimat).



## **Vilka investeringar var inkluderade i kategorin "annat", vad var deras syfte och fanns det några miljörelaterade eller sociala minimiskyddsåtgärder?**

Fonden höll en viss andel av förmögenhetsmassan som kassa för att löpande möta flöden från och till fondens andelsägare (andelsägartransaktioner). Dessa tillgångar hölls på bankkonto hos fondens depåbank, vars verksamhet lever upp till de legala krav som ställs på en sådan, varvid fondbolaget gör bedömningen att minimikrav på miljö och sociala minimiskyddsåtgärder efterlevdes.



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

Inför varje affär så screenades investeringen, där hållbarheten i underliggande bolag är input för valet av slutlig investering baserat på fondens exkluderingskriterier och hållbarhetsbedömning. Förvaltarna har under året utfört negativ screening av tillgångar innan investering genomförts för att säkerställa att exkluderingskriterierna efterlevts och att investeringar inte gjorts i bolag som bryter mot mänskliga rättigheter.

Fortsättningsvis så har förvaltarna använt sitt bedömningsunderlag (ESG "scorecard") löpande i förvaltningen, där bolag som har otillfredställande rapporterade nyckeltal får en lägre vikt i fonden allt annat lika. Förvaltarna har å andra sidan främjat miljörelaterade egenskaper genom att vikta upp bolag som bedömts positivt bidragande för ESG-faktorer (enligt egen hållbarhetsbedömning, men också enligt ISS ESG Corporate Score).

Fonden har under 2025 fortsatt sina dialoger med 11 stycken olika fastighetsbolag inom fondens investeringsunivers (om totalt cirka 40 bolag). Dialoger har ägt rum med bolag som förvaltarna anser har brister i sitt hållbarhetsarbete och/eller rapporteringen av hållbarhetsrelaterad data. Syftet med dialogerna är att förvaltarna och bolagen tillsammans kan diskutera hur dessa brister kan åtgärdas under 2026 och åren framöver. Dialogerna har ägt rum via mail, digitala möten och telefonsamtal.

Slutligen har fondens förvaltare mätt och följt upp huvudsakliga negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer (PAI) för att säkerställa att fondens främjande egenskaper samtidigt inte orsakar negativa konsekvenser på miljömässiga och sociala faktorer.

# Om FCG Fonder AB

## BOLAGSFAKTA

FCG Fonder AB (Bolaget), organisationsnummer 556939-1617, är ett aktiebolag med ett aktiekapital på 50 000 SEK. Bolaget bildades år 2014 och har sitt säte i Stockholm. Bolaget står under tillsyn av Finansinspektionen och har sedan den 12 juni 2014 tillstånd att bedriva fondverksamhet enligt lagen (2004:46) om värdepappersfonder och att förvalta alternativa investeringsfonder enligt lagen (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder.

**Hemsida:** [www.fcgfonder.se](http://www.fcgfonder.se)

**Adress:** Östermalmstorg 1, 114 42 Stockholm

**E-mail:** [fondadmin@fcgfonder.se](mailto:fondadmin@fcgfonder.se)

**Telefon:** +46 (0)8 19 18 13

**Klagomålsansvarig:** Johan Schagerström (VD)

## Styrelseledamöter

- Tove Bångstad (Styrelseordförande)
- Jimmi Brink (Ledamot)
- Mari Thjømøe (Ledamot)
- Rikard Elmrin (Ledamot)

## Ledande befattningshavare

- Johan Schagerström, verkställande direktör
- Mikael Olausson, ansvarig för Outsourcing
- Tom Michels, vice verkställande direktör & ansvarig för Förvaltningsfunktionen
- Erica Laestander, ansvarig för Riskhanteringsfunktionen
- Veronica Sommerfeld, ansvarig för Regelefterlevnadsfunktionen

## Revisor

Bolagets revisor är Peter Nilsson, auktoriserad revisor, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, 113 97 Stockholm.

## ERSÄTTNINGSPOLICY

Bolaget lämnar som regel inte rörlig ersättning. Bolaget har dock antagit en Ersättningspolicy som reglerar hur anställda och andra relevanta personer har möjlighet att erhålla rörliga ersättning. Rörlig ersättning utvärderas utifrån en anställds prestation i förhållande både till kvantitativa och kvalitativa mål, och ska justeras för den risk som den anställdes beteende gett upphov till. Ersättningar beslutas i huvudsak av styrelsen men kan för vissa kategorier anställda beslutas av verkställande direktör. En anställds ersättning ska vara baserad på en balanserad avvägning mellan den anställdes fasta ersättning och den rörliga delen. Vid utbetalning ska delar av rörlig ersättning skjutas upp för senare utbetalning och riskjusteras innan utbetalning. Rörlig ersättning kan falla bort bl.a. vid olämpligt beteende eller vid brott mot interna riktlinjer.

Portföljförvaltare erhåller av Bolaget en fast ersättning baserad på storleken av det förvaltade kapitalet, samt i vissa fall rörlig ersättning i form av resultatbaserat arvode. Mot bakgrund av den typ av verksamhet som Bolaget ska bedriva har Bolaget bedömt risken för att Bolagets ersättningsystem skulle kunna påverka risknivån i Bolaget negativt som låg. Ytterligare information om Ersättningspolicyen finns på webbsidan [www.fcgfonder.se](http://www.fcgfonder.se) under "om oss/legal information", och en papperskopia av policyen kan på begäran fås kostnadsfritt av Bolaget.

## INFORMATION OM ERSÄTTNINGAR

FCG Fonder AB har under 20250101-20251231 utbetalat 21 439 686 kronor till företagets styrelseledamöter, 28 tillsvidareanställda och 6 timanställda. Ersättning inkluderar skattepliktiga förmåner till ett belopp om 272 325 kronor.

Kategori	Totalbelopp	Varav rörlig ersättning	Kommentar
Särskilt reglerad Personal, 14st	13 652 451	0	Ingen dubbelräkning
Verkställande Ledning	8 929 910	0	Personer ingår i flera kategorier
Strategiska befattningar*	0	0	Ingen dubbelräkning
Kontroll	1 988 352	0	Ingen dubbelräkning
Risntagare	2 734 198	0	Personer ingår i flera kategorier

FCG Fonders styrelse har antagit en Ersättningspolicy och ansvarar för att den tillämpas och är uppdaterad. Styrelsen har även utsett en särskild ledamot i styrelsen att göra en bedömning av Bolagets ersättningsystem, att besluta vilka eventuella åtgärder som ska vidtas för att följa upp tillämpningen av policyen, samt att bereda styrelsebeslut om ersättningar. Styrelsen ska även tillse att funktionen för regelefterlevnad, minst årligen eller vid behov, granskar att Bolagets ersättningsystem överensstämmer med denna policy. Bolaget har under 2025 inte betalat ut några rörliga ersättningar. Funktionen för regelefterlevnad har genomfört anvisade granskning. Kontrollen visade tillfredsställande resultat och föranledde inte att några rekommendationer lämnades.

## REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Fondens tillgångar värderas till gällande marknadsvärde, varmed avses senaste betalkurs eller, om sådan inte finns, senaste köpkurs. Om enligt Fondbolagets mening sådana kurser inte är representativa eller om sådana kurser saknas, vilket främst är fallet beträffande överlåtbara värdepapper som avses i 5 kap 5 § LVF, fastställs ett marknadsvärde på objektiva grunder efter en särskild värdering. Till grund för den särskilda värderingen läggs exempelvis marknadspriser från en icke reglerad marknad, oberoende mäklare, andra externa oberoende källor, annat noterat finansiellt instrument, index, anskaffningsvärdet eller bolagshändelser med påverkan på marknadsvärdet. Fondandelens värde beräknas av Fondbolaget varje bankdag. OTC-derivat värderas enligt erkända värderingsmodeller såsom Black & Scholes, Black 76 eller liknande värderingsmodeller och med utgångspunkt från underliggande tillgångar. Värdet av en fondandel i en andelsklass i fonden utgörs av andelsklassens värde delat med antalet utestående andelar i den aktuella andelsklassen. Årsberättelsen har upprättats enligt ESMA:s riktlinjer (ESMA 2012/832SV), Lagen (2004:46) om värdepappersfonder ("LVF"), samt följer Fondbolagets Förenings rekommendationer.

## BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

När du öppnar ett fondkonto och köper andelar i fonder hos Bolaget eller ett ombud till Bolaget så kommer dina personuppgifter att behandlas i samband med detta. Behandlingen avser förberedelse och administration av den berörda tjänsten, och därtill kan uppgifterna utgöra underlag för marknads- och kundanalyser, affärsuppföljning samt affärs- och metodutveckling. De kan också användas för att skicka information till dig som andelsinnehavare och i marknadsföringssyfte.

Behandlingen kan även ske hos Bolagets uppdragstagare och andra företag inom Advisense-koncernen där dessa samarbetar kring tjänster. All behandling sker i enlighet med sekretess- och

skyddsbestämmelser i lagar och regler. Om du vill veta mer om Bolagets behandling, och dina rättigheter att bland annat få ändra, radera eller begära ut dina personuppgifter, så hittar du Bolagets Dataskyddspolicy på Bolagets hemsida [www.fcgfonder.se](http://www.fcgfonder.se) under "om oss/legal information".

## PRINCIPER FÖR AKTIEÄGARENGAGEMANG

Principer för aktieägarengagemang finns publicerade på Bolagets hemsida <https://fcgfonder.se/om-oss/legal-information/>. Avsnitt 7.2 i Policyn anger hur Årlig redovisning av rösningar sker.

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

.....  
Tove Bångstad (ordf.)

.....  
Jimmi Brink

.....  
Mari Thjømøe

.....  
Rikard Elmrin

.....  
Johan Schagerström (VD)

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

.....  
Peter Nilsson  
Auktoriserad revisor  
Huvudansvarig

.....  
Victoria Moberg,  
Auktoriserad revisor

