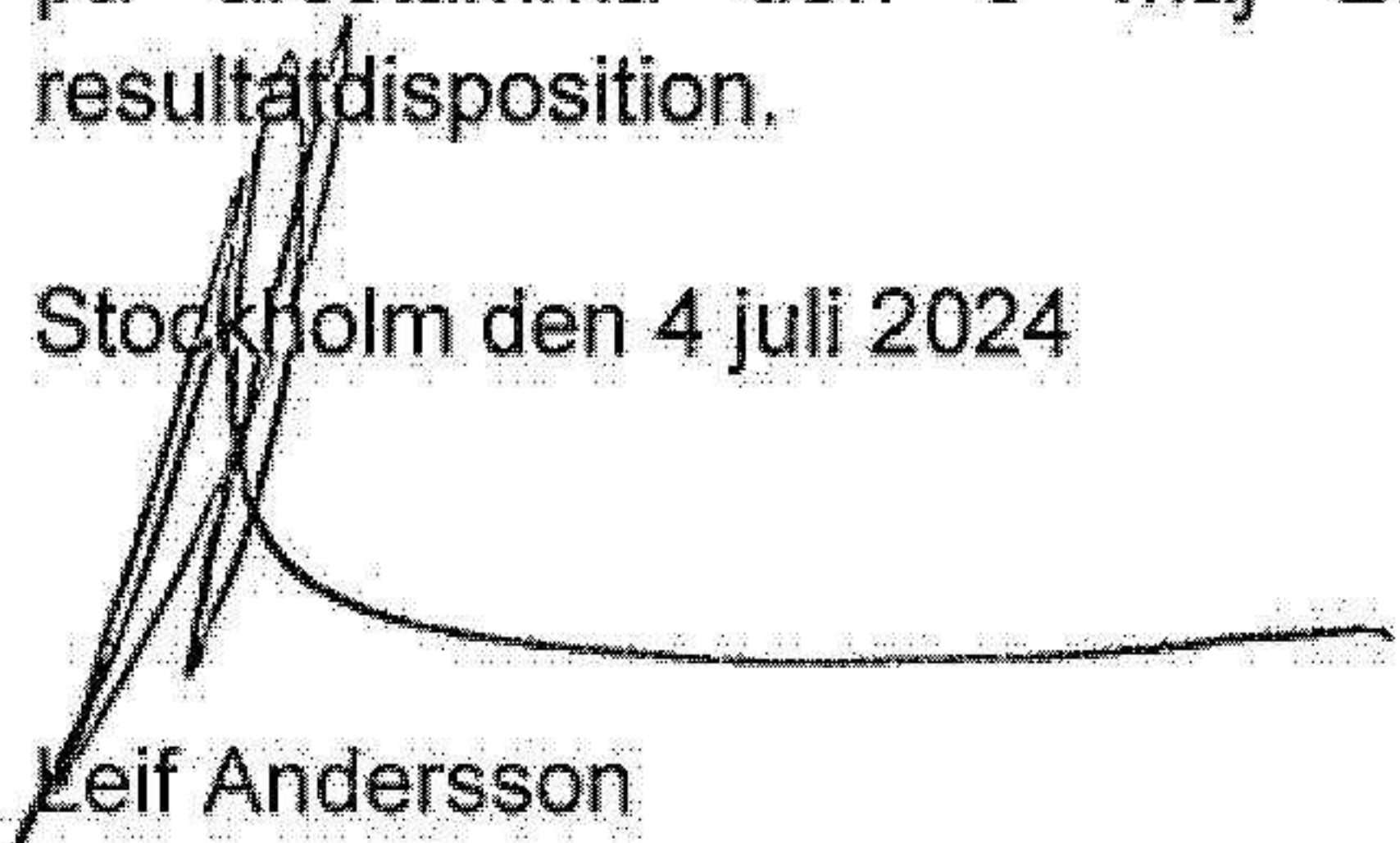


FASTSTÄLLELSEINTYG

**Areim Fastigheter 4 (Eq) AB, org. nummer
559168-0979**

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 3 maj 2024. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 4 juli 2024



Leif Andersson

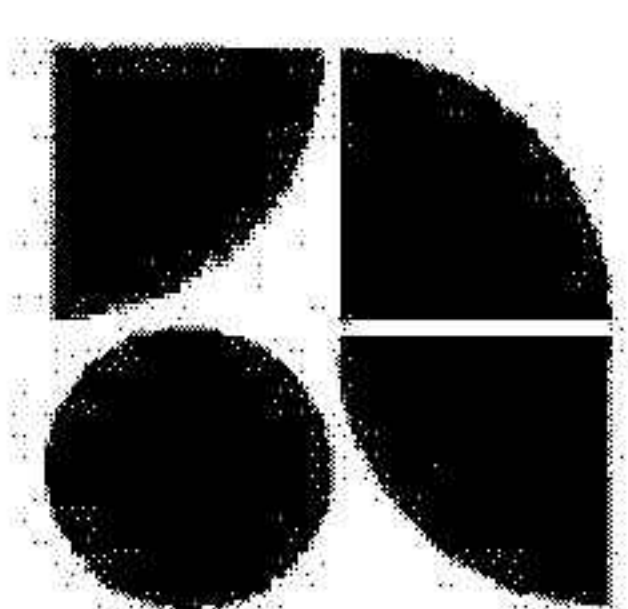
Styrelseordförande

Areim Fastigheter 4 (Eq) AB

Org.nummer: 559168-0979

Årsredovisning

2023



areim

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Rapport över förändringar i eget kapital	7
Rapport över kassaflöden	8
Redovisningsprinciper och noter	9
Årsredovisningens undertecknande	14
Revisionsberättelse	15



Styrelsen upprättar följande årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023.

Förvaltningsberättelse

Ägarförhållanden

Areim Fastigheter 4 (Eq) AB (organisationsnummer 559168-0979, "Bolaget") med säte i Stockholm, är dotterbolag till Areim Management 4 AB (559156-2466) med säte i Stockholm. Andra ägare utgörs av svenska och internationella institutioner. Bolaget ingår inte i någon överordnad koncernredovisning. Aktiekapitalet är fördelat på A- och B-aktier.

Allmänt om verksamheten

Bolaget ska tillsammans med sitt systerföretag, Areim Fastigheter 4 (D) AB, direkt eller indirekt, äga, förvalta och utveckla fastigheter. Investeringarna sker genom ett gemensamt ägt bolag, Areim Holding 4 AB, i vilket Bolaget äger 85 procent.

Bolaget har inga anställda per bokslutsdagen.

Bolaget äger inga egna fastigheter utan verksamhet består av att förvalta aktier i intresseföretag.

Resultat och finansiell ställning

Bolagets resultat uppgår till MSEK -52 (735) och balansomslutningen till MSEK 3 837 (3 762).

Bolagets finansiella ställning påverkas främst av transaktioner kopplade till andelar i intresseföretag.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har erhållit aktieägartillskott från sina ägare om totalt MSEK 417 och lämnat utdelningar om totalt MSEK 212. Utöver det har inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets övergripande mål är att ge en god avkastning på eget kapital och därmed skapa värde för investerarna. Detta görs genom att investera indirekt i fastigheter i Norden. All affärsverksamhet är förenad med ett visst mått av risktagande, risker vilka kan påverka verksamhet, finansiell ställning och resultat. Med god och proaktiv hantering kan risker också föra med sig möjligheter.

Inom bolaget finns riktlinjer, processer och rutiner som syftar till att minimera risker men ändå tillåta en hög affärsmässighet. Risker relaterade till koncernens verksamhet, liksom deras sannolikhet och hantering, identifieras i en strukturerad process. Riskerna informeras och diskuteras kontinuerligt i bolagets styrelse.

Bolaget omfattas indirekt av de risker som föreligger för dotterföretaget och dess investeringar som helhet. Ett inträffat riskscenario i dotterföretaget bedöms i huvudsak påverka värderingen av andelar i koncernföretag.

Hållbarhet

Utgångspunkten i Bolagets hållbarhetsstrategi är att lämna något bättre till framtida generationer genom att skapa långsiktigt hållbara värden för alla våra intressenter. Detta uppnår vi genom att kontinuerligt arbeta enligt ett förhållningssätt inom vilket miljömässiga, sociala och ekonomiska aspekter går hand i hand för att möjliggöra största möjliga positiva inverkan.

Hållbarhetsstrategin har delats in i tre fokusområden:

- Transition to green
- It is all about people
- Delivery on promises

Under 2023 har Bolaget genom sina investeringar fortsatt att utveckla arbetet med, respektive uppföljningen av, hållbarhetsfrågor i verksamheten. Bland annat i form av nedan.

- Tagit fram en omfattande Net Zero-strategi på såväl fond som investeringsnivå med fokus på energieffektivisering samt ökad användning av förnybar energi.
- Etablerat ESG-faktorer, i form av klimatrelaterade respektive sociala risker, som en obligatorisk del av due diligence-processen för potentiella investeringar.
- Integrerat detaljerade ESG-mål på investeringsnivå i affärsplanerna.
- Genomfört en analys av klimatrelaterade risker fördelad mellan fysiska risker samt omställningsrisker, de senare med stöd av CRREM-verktyget.
- Formulerat en uppförandekod för leverantörer.

Disclosureförordningen - Sustainable Financial Disclosure Regulation (SFDR)

SFDR är EU:s förordning om hållbarhetsrelaterade upplysningar (EU 2019/2088) vilken har som syfte att skapa en standard för hur hållbarhetsrisker avseende finansiella produkter ska redovisas. Den första delen av SFDR trädde i kraft den 10 mars 2021. Förordningen syftar till att skapa en mer hållbar finansmarknad genom att öka transparensen kring hållbarhet och hållbarhetsrisker i finansiella produkter samt ett standardiserat rapporteringsformat.

Bolaget klassificeras under Artikel 8 - *Främjar miljörelaterade eller sociala egenskaper* i SFDR.

Inom ramen för SFDR har Bolaget tillämpat taxonomiförordningen för att klassificera dess hållbara investeringar. Bolaget har bedömt att samtliga investeringar omfattas av taxonomiförordningen. Vid bedömningen har Bolaget utgått från de tekniska granskningskriterierna vilka följer av taxonomiförordningen.

Bolaget har för räkenskapsåret 2023 frivilligt valt att lämna upplysning om portföljens taxonomilinjerade andel.

När en fastighet är linjerad med EU:s taxonomi betraktas 100 procent av fastighetens omsättning, CAPEX samt OPEX också som linjerade med taxomin. Den taxonomilinjerade andelen för portföljen som helhet beräknas således, i alla tre kategorier, som det viktade genomsnittet av fastigheternas andel av portföljens totala marknadsvärde och fastigheternas procentuella linjering.

Hållbarhetsrelaterade upplysningar på portföljnivå	2023	2022
% av omsättning som är linjerad med taxonomiförordningen	10%	6%
% av driftutgifter som är linjerade med taxonomiförordningen	10%	6%
% av kapitalutgifter som är linjerade med taxonomiförordningen	10%	6%

Periodisk information för Bolaget i enlighet med SFDR återfinns som bilaga till denna rapport. Mer information om Bolagets hållbarhetsarbete återfinns i hållbarhetsrapporten vilken upprättas av AREIM AB med organisationsnummer 556719-4203.



Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Trots osäkra marknads- och omvärldsförhållanden är bedömningen att utsikterna för 2024 är fortsatt gynnsamma och vi förutsätter fortsatt god tillväxt för bolaget. Bolagets ambition under det kommande året är, via direkt eller indirekt ägande, att förvalta och utveckla befintliga fastigheter.

Flerårsöversikt (tkr)

	2023	2022	2021	2020	2019
Rörelseresultat	-52 168	-49 468	-55 152	-53 832	-37 540
Årets resultat	-51 795	734 854	7 800	-54 321	-37 599
Eget kapital	3 791 801	3 648 343	2 983 474	2 261 497	277 070
Balansomslutning	3 837 446	3 761 890	3 059 068	2 284 134	279 668
Soliditet %	99%	97%	98%	99%	99%

Förslag till disposition beträffande Bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp i kronor:

Kronor

Balanserat resultat	3 843 493 056
Årets resultat	-51 795 194
Summa	3 791 697 862

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Kronor

Utdelas till aktieägare med B-aktier	8 356 169
Utdelas till aktieägare med A-aktier	0
Balanseras i ny räkning	3 783 341 693
Summa	3 791 697 862

Styrelsens yttrande enligt 18 kap 4 § aktiebolagslagen

Styrelsen för Areim Fastigheter 4 (Eq) AB (organisationsnummer 559168-0979, har föreslagit att årsstämman beslutar om utdelning till aktieägarna om sammanlagt 8 356 169 kronor.

Styrelsen konstaterar att det efter den föreslagna utdelningen finns full täckning för bolagets bundna egna kapital i enlighet med 17 kap 3 § första stycket aktiebolagslagen. Utdelningen framstår som försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet. Styrelsen har härvid beaktat det aktuella konjunkturläget, historisk utveckling och framtidsprognoser för såväl bolaget som för marknaden.

Styrelsen har granskat bolagets ekonomiska situation och konstaterar, efter närmare överväganden, att en utdelning är försvarlig med hänsyn till försiktighetsprincipen i 17 kap 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen.

Efter utdelningen har bolaget fortfarande en god soliditet, vilket enligt styrelsens bedömning motsvarar de krav som för närvarande kan uppställas för den bransch inom vilken bolaget är verksamt. Bolaget bedöms efter utdelningen ha en tillfredsställande likviditet och ett konsolideringsbehov som kan anses tillgodosett.

Styrelsens bedömning är att utdelningen inte påverkar bolagets möjligheter att fullgöra sina förpliktelser på kort eller lång sikt. Inte heller antas den föreslagna utdelningen påverka bolagets förmåga att göra eventuellt nödvändiga investeringar.

Vid en samlad bedömning av bolagets ekonomiska förhållanden anser styrelsen inga hinder föreligga för att genomföra utdelning till aktieägaren.



2024071125035

Resultaträkning

tkr	Not	2023	2022
Administrationskostnader		-52 168	-49 468
Rörelseresultat		-52 168	-49 468
Resultat från andelar i koncernföretag	8	-	784 132
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	392	205
Räntekostnader och liknande poster	10	-19	-15
Resultat efter finansiella poster		-51 795	734 854
Skatt	11	-	-
Årets resultat		-51 795	734 854

Övrigt totalresultat

Bolaget har inget övrigt totalresultat att rapportera. Totalresultatet sammanfaller således med årets resultat enligt resultaträkningen.



2024071125036

Balansräkning

tkr	Not	31-dec-23	31-dec-22
Tillgångar			
Andelar i koncernföretag	12,17	-	3 735 827
Andelar i intresseföretag	13,17	3 814 710	-
Summa anläggningstillgångar		3 814 710	3 735 827
Fordringar hos koncernföretag		-	87
Övriga fordringar	17	87	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	13 179	11 584
Kassa och bank	17	9 470	14 392
Summa omsättningstillgångar		22 736	26 063
SUMMA TILLGÅNGAR		3 837 446	3 761 890
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		103	103
Summa bundet eget kapital		103	103
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel		3 843 493	2 913 386
Årets resultat		-51 795	734 854
Summa fritt eget kapital		3 791 698	3 648 240
SUMMA EGET KAPITAL		3 791 801	3 648 343
Skulder			
Skulder till koncernföretag		-	113 166
Skulder till intresseföretag		45 627	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	18	381
Summa kortfristiga skulder		45 645	113 547
SUMMA SKULDER		45 645	113 547
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		3 837 446	3 761 890



Rapport över förändringar i eget kapital

tkr	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		Summa eget kapital
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående eget kapital, 2022-01-01	103	2 975 571	7 800	2 983 474
Överfört till ny räkning	-	7 800	-7 800	0
Erhållna aktieägartillskott	-	739 760	-	739 760
Återbetalda aktieägartillskott	-	-797 558	-	-797 558
Utdelning	-	-12 187	-	-12 187
Årets resultat	-	-	734 854	734 854
Utgående eget kapital, 2022-12-31	103	2 913 386	734 854	3 648 343

tkr	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		Summa eget kapital
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående eget kapital, 2023-01-01	103	2 913 386	734 854	3 648 343
Överfört till ny räkning	-	734 854	-734 854	-
Erhållna aktieägartillskott	-	416 645	-	416 645
Återbetalda aktieägartillskott	-	-211 898	-	-211 898
Utdelning	-	-9 494	-	-9 494
Årets resultat	-	-	-51 795	-51 795
Utgående eget kapital, 2023-12-31	103	3 843 493	-51 795	3 791 801

2024071125037



Rapport över kassaflöden

tkr	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-51 795	734 854
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		-51 795	734 854
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-1 595	2 284
Förändring av rörelseskulder		-67 902	37 953
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-121 292	775 091
Investeringsverksamheten			
Lämnade aktieägartillskott till koncern-/intresseföretag		-78 883	-709 976
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-78 883	-709 976
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning		-9 494	-12 187
Erhållna aktieägartillskott		416 645	739 760
Återbetalning av aktieägartillskott		-211 898	-797 558
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		195 253	-69 985
Årets kassaflöde		-4 922	-4 870
Likvida medel vid årets början		14 392	19 262
Likvida medel vid årets slut		9 470	14 392

2024071125038



Redovisningsprinciper och noter

Not 1 Överensstämmelse med normgivning och lag

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Även Rådet för finansiell rapporterings utgivna uttalanden gällande för noterade företag tillämpas. RFR 2 innebär att Bolaget i årsredovisningen ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen, Tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som ska göras.

Enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) utgör Bolaget moderbolag i en koncern. Bedömningen är dock att Areim Holding 4 AB inte utgör ett dotterbolag enligt IFRS, då Bolaget genom avtalsmässiga villkor saknar bestämmande inflytande i det delägda bolaget. Detta är en ändrad bedömning jämfört med tidigare år. Någon koncernredovisning har därför inte upprättats.

Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas

Inga ändringar av standarder och tolkningar har haft någon väsentlig effekt på Bolagets redovisning.

Ändrade redovisningsprinciper föranledda av nya eller ändrade IFRS

En uppdatering har skett av IAS 1 som innebär att kravet på upplysning om betydande redovisningsprinciper har ersatts med ett krav på upplysning om väsentlig information om redovisningsprinciper. Bolagets tolkning av ändringen har föranlett att information beträffande redovisningsprinciper som direkt går att härleda till IFRS-standarder och där inga frivilliga val är tillämplbara har utelämnats från de finansiella rapporterna. Hänvisning sker istället till de aktuella IFRS-standarderna.

Förutsättningar vid upprättande av Bolagets finansiella rapporter

Väsentlig information om de redovisningsprinciper som används vid upprättandet av bolagets finansiella rapporter sammanfattas nedan.

Not 2 Värderingsgrunder tillämpade vid upprättandet av de finansiella rapporterna

Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärden.

Not 3 Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor ("SEK") som även utgör rapporteringsvalutan för Bolaget. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste tusental (Tkr/tkr).

Not 4 Bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

Bedömningar gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS som har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i det påföljande årets finansiella rapporter beskrivs närmare i not 7.

Not 5 Väsentlig information om redovisningsprinciper

De nedan angivna redovisningsprinciperna har, med de undantag som närmare beskrivs, tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i bolagets finansiella rapporter.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på investerade medel. Ränteintäkter på finansiella instrument redovisas enligt effektivräntemetoden.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan andelar i intresseföretag, övriga fordringar, upplupna intäkter samt likvida medel. På skuldsidan återfinns skulder till intresseföretag samt upplupna kostnader.

Klassificering och värdering

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader.

Finansiella tillgångar

Bolagets finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde och består av andelar i intresseföretag, övriga fordringar, upplupna intäkter samt likvida medel. Den påföljande värderingen för dessa tillgångar sker till upplupet anskaffningsvärde med effektivräntemetoden.

Finansiella skulder

Finansiella skulder klassificeras som värderade till upplupet anskaffningsvärde och består av skulder till intresseföretag samt upplupna kostnader.

Not 5 Väsentlig information om redovisningsprinciper forts.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

För bolagets fordringar utom likvida medel används den förenklade modellen för kreditreserveringar. Det görs löpande bedömning av kreditreserveringar baserat på historik samt nuvarande och framtåblickande faktorer. På grund av fordringarnas korta löptid uppgår reserverna till oväsentliga belopp. Bolaget definierar fallissemang som fordringar som är förfallna med mer än 90 dagar och i de fallen görs en individuell bedömning och reservering.

Utdelningar

Utdelningar redovisas som skuld efter det att årsstämman godkänt utdelningen.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod, vilket innebär att nettoresultatet justerats för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden.

Not 6 Uppgifter om bolaget

Areim Fastigheter 4 (Eq) AB är ett svenskregistrerat privat aktiebolag med säte i Stockholm, Sverige. Adressen till huvudkontoret är Regeringsgatan 30-32 B, 111 53 Stockholm, Sverige.

Not 7 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Företagsledningen har diskuterat utvecklingen, valet och upplysningarna avseende Bolagets viktiga redovisningsprinciper och uppskattningar, samt tillämpningen av dessa principer och uppskattningar. Företagsledningen ser inga signifikanta risker för att de i bokslutet redovisade värden tillgångar och skulder kan komma att behöva justeras i väsentlig grad under det kommande räkenskapsåret.

Värdering av andelar i intresseföretag

Värderingen av de underliggande tillgångarna och skulderna, som tillämpas vid en nedskrivningsprövning, baseras på en uppskattning av framtida in- och utbetalningar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är som sådana osäkra.

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag	2023	2022
Utdelningar	-	784 132
Summa	0	784 132

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023	2022
Ränteintäkter från finansiella tillgångar i enligt med effektivräntemetoden	392	205
Summa	392	205

Bolaget bedömer att det inte finns några väsentliga kreditförluster varpå inga reserveringar för kreditförluster har skett.

Not 10 Räntekostnader och liknande poster	2023	2022
Räntekostnader, övriga	-9	-3
Övriga finansiella kostnader	-10	-12
Summa	-19	15

Not 11 Skatt	2023	2022
Periodens skattekostnad	-	-
Summa aktuell skatt	-	-

Avstämning av effektiv skatt

Nominell skatt 20,6% på resultat före skatt	10 670	-151 380
---	--------	----------

Skatteeffekten av:

- Ej skattepliktiga intäkter / Avdragsgill kostnad, ej redovisad i resultatet	-	161 531
- Förändring av underskottsavdrag utan motsvarande redovisning av uppskjuten skattefordran	-10 670	-10 151
Redovisat skatt	0	0



Not 12 Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag tkr	31-dec-23	31-dec-22
Ingående balans	3 735 827	3 025 851
Aktieägartillskott	78 883	709 976
Omklassificeringar	-3 814 710	-
Utgående balans	0	3 735 827

Not 13 Andelar i intresseföretag

Andelar i intresseföretag tkr	31-dec-23	31-dec-22
Ingående balans	-	-
Omklassificeringar	3 814 710	-
Utgående balans	3 814 710	-

Specifikation av moderföretagets direkta innehav av andelar i intresseföretag per 31 december 2023.

Koncernföretag	Org. nr	Säte	Antal andelar	Ägarandel, kapital i %	Ägarandel, röster i %	Redovisat värde (tkr)
Areim Holding 4 AB	559175-0525	Stockholm	42 550		85	85
Utgående balans						3 814 710

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	31-dec-23	31-dec-22
Förutbetalt förvaltningsarvode	13 179	11 584
Utgående balans	13 179	11 584

Not 15 Eget kapital

Aktieslag	Antal	Andel	Röster/aktie	Röster totalt	Röstandel
A1-aktie	822 686	80%	1	822 686	28,57%
B-aktie	205 673	20%	10	2 056 730	71,43%
Summa	1 028 359	100%		2 879 416	100,00%

Kvotvärde per aktie uppgår till 0,10 kr.

Utdelning

Styrelsen föreslår en utdelning för år 2023 om 8 356 169 SEK.

Fritt eget kapital

Fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna, utgörs av allt eget kapital i bolaget med undantag för aktiekapitalet.

Förslag till disposition beträffande bolagets resultat:

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp i kronor:

Kronor	
Balanserat resultat	3 843 493 056
Årets resultat	-51 795 194
Summa	3 791 697 862

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Kronor	
Utdelas till aktieägare med B-aktier	8 356 169
Utdelas till aktieägare med A-aktier	0
Balanseras i ny räkning	3 783 341 693
Summa	3 791 697 862



Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31-dec-23	31-dec-22
Upplupna övriga kostnader	18	381
Utgående balans	18	381

Not 17 Värdering av finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde samt kategorindelning

		31-dec-23		
		Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa Redovisat värde
		Nivå		
Finansiella tillgångar				
Andelar i intresseföretag	-	3 814 710	3 814 710	
Övriga fordringar	-	87	87	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-	13 179	13 179	
Kassa och bank	-	9 470	9 470	
Summa	-	3 837 446	3 837 446	
Finansiella skulder				
Skulder till intresseföretag	-	45 627	45 627	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	18	18	
Summa	-	45 645	45 645	

		31-dec-22		
		Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa Redovisat värde
		Nivå		
Finansiella tillgångar				
Andelar i koncernföretag	-	3 735 827	3 735 827	
Fordran hos koncernföretag	-	87	87	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-	11 584	11 584	
Kassa och bank	-	14 392	14 392	
Summa	-	3 761 890	3 761 890	
Finansiella skulder				
Skulder till koncernföretag	-	113 166	113 166	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	381	381	
Summa	-	113 547	113 547	

Värdering av tillgång eller skuld till verkligt värde

När verkligt värde för en tillgång eller skuld ska fastställas använder Koncernen observerbara data i så stor utsträckning som möjligt. Verkliga värden kategoriseras i olika nivåer i en verkligt värde-hierarki baserat på vilka indata som används i värderingstekniken enligt följande:

- Nivå 1: Enligt priser noterade på en aktiv marknad för identiska tillgångar eller skulder.
Nivå 2: Utifrån direkt eller indirekt observerbara marknadsdata som inte inkluderas i nivå 1.
Nivå 3: Utifrån indata som inte är observerbara på marknaden.

För finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde bedöms det redovisade värdet vara en god approximation av det verkliga värdet.



Not 18 Kapitalhantering och finansiella risker

Kapitalhantering

Bolaget finansieras huvudsakligen genom eget kapital. Styrelsen är ytterst ansvarig för Bolagets kapitalhantering. Styrelsen har delegerat förvaltningen till Areim AB.

Bolaget påverkas indirekt av systerkoncernen Areim Fastigheter 4 (D) AB:s finansiella målsättning. Bolagets finansiella målsättning är att ha en genomsnittlig extern belåning motsvarande maximalt 60 procent av fastighetsvärdet. Individuella investeringar kan ha en belåning upp till maximalt 75 procent av fastighetsvärdet. Bostadsutvecklingsprojekt kan ha en belåning upp till 100 procent.

Finansiella risker

Bolagets dotterbolag vars intention är att, direkt eller indirekt, bygga upp en fastighetsportfölj. Bolagets finansiella risker består huvudsakligen av indirekt exponering mot de risker som uppkommer i det delägda bolaget såsom kreditrisk, likviditetsrisk och marknadsrisker.

Kreditrisk

Kreditrisk är risken för att en motpart inte kan uppfylla sina avtalsenliga förpliktelser och därigenom förorsakar en förlust för det delägda bolaget.

Kreditrisken avseende Bolagets banktillgodohavanden begränsas genom att endast använda reglerade banker med en rating för kortfristig upplåning på minst A-1 (Standard & Poor's), F1 (Fitch) eller P-1 (Moody's). Bolagets likvida medel står på bankkonto hos bank vars rating för kortfristig upplåning är A-1 (Standard & Poor's).

Likviditetsrisk

Bolaget hanterar sin likviditets- och kapitalanskaffningsrisk genom att löpande göra likviditetsprognoser och tillse att det finns tillgång till tillräckligt med likvida medel i Bolaget för kommande betalningar.

Innehavet i dotterbolaget utgör en illikvid tillgång. Om ett behov att snabbt avyttra tillgången uppstår kan det leda till att ett lägre pris än marknadsvärdet erhålls.

Följande tabell utvisar Bolagets likviditetsanalys för sina finansiella skulder. Tabellen är upprättad baserad på ej diskonterade kassaflöden.

31-dec-23						Redovisat värde fordringar/ skulder
	Mindre än 3 månader	Mellan 3 månader - 1 år	Mellan 1-5 år	Mer än 5 år	Summa avtalsenliga kassaflöden	
Finansiella skulder						
Skulder till intresseföretag	-	45 627	-	-	45 627	45 627
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	-	-	-	18	18
Summa	18	45 627	0	0	45 645	45 645

31-dec-22						Redovisat värde fordringar/ skulder
	Mindre än 3 månader	Mellan 3 månader - 1 år	Mellan 1-5 år	Mer än 5 år	Summa avtalsenliga kassaflöden	
Finansiella skulder						
Skulder till koncernföretag	-	113 166	-	-	113 166	113 166
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	381	-	-	-	381	381
Summa	381	113 166	0	0	113 547	113 547

Marknadsrisk

Risk relaterad till planerade fastighetsinvesteringar

Investeringar i fastigheter är utsatta för olika typer av risk. De huvudsakliga faktorer som påverkar värdet på en fastighet är följande:

- förändringar i den allmänna ekonomiska utvecklingen,
- lokala marknadsförhållanden såsom överutbud eller minskad efterfrågan,
- förändringar i hyresgästernas kreditvärdighet,
- konkurrens från andra fastigheter/fastighetsägare och
- förändringar i lagar och regler, till exempel avseende detaljplaner, miljö och skatter.

Not 19 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Bolaget har inga ställda säkerheter eller eventualförpliktelser.

Not 20 Närstående

Areim Management 4 AB är delägare i Bolaget.

Bolaget är en alternativ investeringsfond som förvaltas av Areim AB. Areim AB ägs av Areim Invest AB som tillsammans med sin huvudägare Leif Andersson har det bestämmande inflytandet över Areim Management 4 AB.

Bolagets styrelse erhåller inga löner, arvoden eller andra ersättningar från Bolaget eller koncernen.

Bolagets dotterföretag samt intresseföretag framgår av not 12 respektive 13.

Bolaget har lämnat ovillkorade aktieägartillskott till intresseföretag om 3 830 809 (3 751 926) tkr. Av dessa har 16 099 (16 099) tkr blivit återbetalda.

Sammanställning över närståendetransaktioner

	31-dec-23			
	Arvodes- intäkter (+) /kostnader (-)	Ränte- intäkter (+) / kostnader (-)	Fordran på närstående	Skuld till närstående
Företag med gemensamt bestämmande inflytande eller betydande inflytande över företaget	-51 331	-	13 179	-113 079

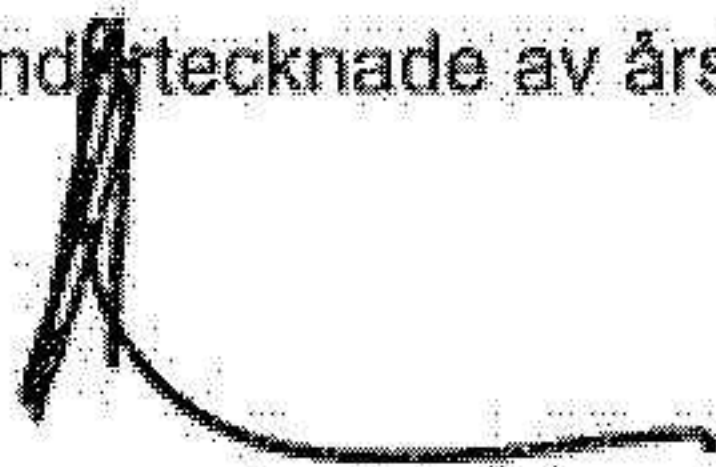
	31-dec-22			
	Arvodes- intäkter (+) /kostnader (-)	Ränte- intäkter (+) / kostnader (-)	Fordran på närstående	Skuld till närstående
Företag med gemensamt bestämmande inflytande eller betydande inflytande över företaget	-40 780	-	13 955	-

Not 21 Händelser efter balansdag

Inga väsentliga händelser har ägt rum efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrift

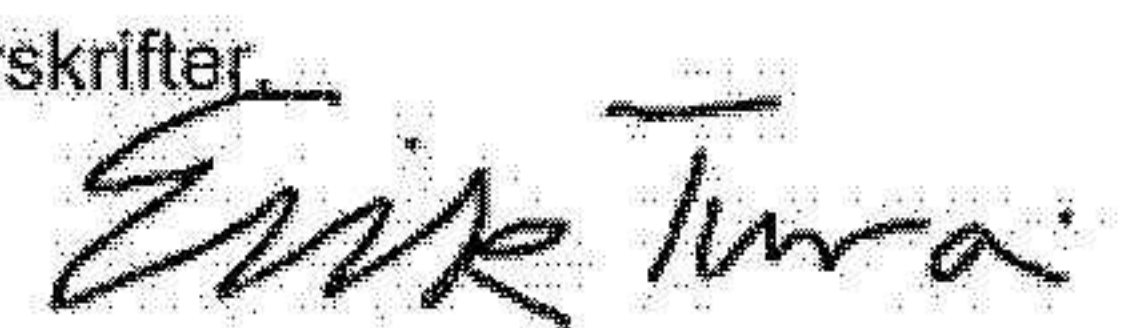
Styrelsens undertecknade av årsredovisningen har skett den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.



Leif Andersson
Ordförande



Therese Rattik
Styrelseledamot



Erik Turai
Styrelseledamot

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



Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Areim Fastigheter 4 (Eq) AB, org. nr 559168-0979

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Areim Fastigheter 4 (Eq) AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Areim Fastigheter 4 (Eq) ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Areim Fastigheter 4 (Eq) AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Areim Fastigheter 4 (Eq) AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Areim Fastigheter 4 (Eq) AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

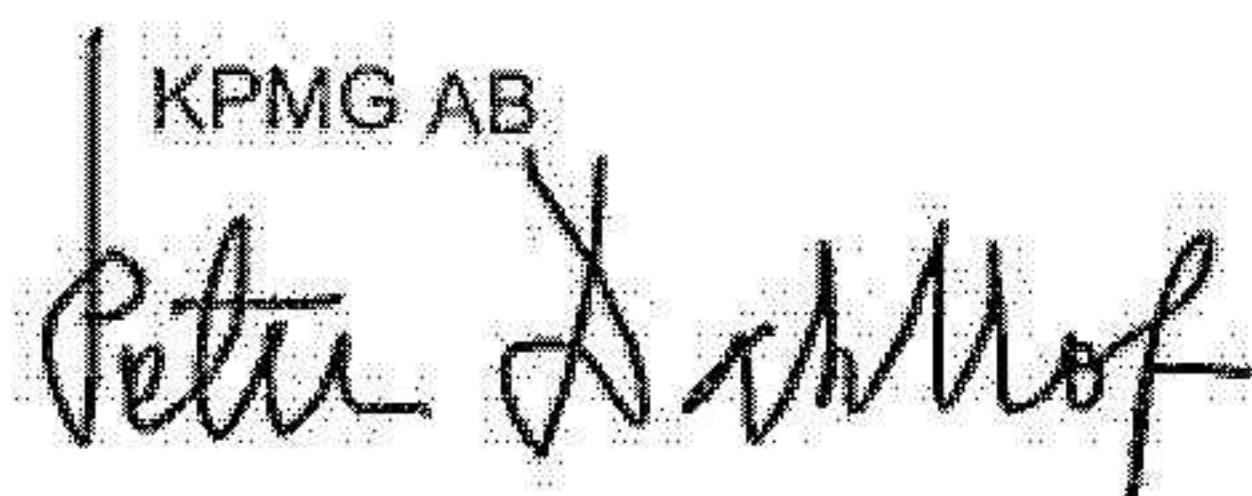
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB


Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor

2024-07-12 5048

Sustainable investment means an investment in an economic activity that contributes to an environmental or social objective, provided that the investment does not significantly harm any environmental or social objective and that the investee companies follow good governance

The **EU Taxonomy** is a classification system laid down in Regulation (EU) 2020/852, establishing a list of **environmentally sustainable economic activities**. That Regulation does not lay down a list of socially sustainable economic activities. Sustainable investments with an environmental objective might be aligned with the

Sustainability indicators measure how the environmental or social characteristics promoted by the financial product are attained.



- Enabling the green transition

ANNEX IV

Template periodic disclosure for the financial products referred to in Article 8, paragraphs 1, 2 and 2a, of Regulation (EU) 2019/2088 and Article 6, first paragraph, of Regulation (EU) 2020/852

Product name: Areim Fastigheter 4 (Eq) AB (the "Fund")
Legal entity identifier: 559168-0979 (Organisation Number)

Environmental and/or social characteristics

Did this financial product have a sustainable investment objective?

☐ Yes It made sustainable investments with an environmental objective: ____% in economic activities that qualify as environmentally sustainable under the EU Taxonomy in economic activities that do not qualify as environmentally sustainable under the EU Taxonomy It made sustainable investments with a social objective: ____%	☒ No It promoted Environmental/Social (E/S) characteristics and while it did not have as its objective a sustainable investment, it had a proportion of ____% of sustainable investments with an environmental objective in economic activities that qualify as environmentally sustainable under the EU Taxonomy with an environmental objective in economic activities that do not qualify as environmentally sustainable under the EU Taxonomy with a social objective ☒ It promoted E/S characteristics, but did not make any sustainable investments
---	---

To what extent were the environmental and/or social characteristics promoted by this financial product met?

The environmental characteristic promoted by the Fund in the meaning of Article 8 in Regulation (EU) 2019/2088 on sustainability-related disclosures in the financial services sector is:



The Fund promoted this environmental characteristic by investing in real estates and real estate projects with value-add opportunities with a focus on transition to green in relation to energy efficiency, renewable energy and improving the environmental performance while minimising the negative environmental impact.

The Fund has set measurable and reportable key sustainability indicators for environmental improvements to ensure progress in performance of the investments in relation to the environmental characteristic promoted. And thus the environmental characteristic was considered to be attained when the sustainability indicators are measured and reported for the investments of the Fund towards enabling the green transition. Targeted goals and objectives, which included sustainability ambitions and targets, are reviewed by the Manager using the Fund's business plan.

No index as a reference benchmark was designated for the purpose of attaining the environmental characteristic promoted for this Fund.

Further information about the Fund's sustainability work and the performance of indicators will be published in Areim AB's sustainability report for 2023.

How did the sustainability indicators perform?

The Fund focuses on converting underdeveloped and outdated properties into modern, sustainable products with reduced carbon emissions. During our holding period, our intention is to improve energy efficiency, to increase the use of renewables (produced on-site or purchased from renewable sources) and to use environmental certifications to verify the performance of our properties.

Retrofitting buildings brings many benefits as it utilizes the embodied energy already invested in the buildings' structures and materials. In contrast, new construction requires a significant number of new materials and energy to build from scratch, contributing to a higher initial environmental footprint. By carefully selecting materials, reducing emissions from construction and promoting green leases, we aim to reduce emissions in our value chain.

To assess the attainment of the Fund's environmental characteristic of enabling green transition, the Fund measured the performance of energy efficiency, capacity of installed renewables, sustainability certification, green leases and the alignment with the Paris alignment as stranding year according to the Carbon Risk Real Estate Monitor Risk ("CRREM") Assessment Tool (the "CRREM Tool").

- Energy efficiency
 - Energy Performance Certificate ("EPC") rating by value for the fiscal year 2023 was 2,1% B, 40,6% C, 44,1% D, 5,3% E, 2,6% F, 0,2% G and 5,1% NR. This was calculated as the ratio of the total Gross Asset Value (GAV).

- EPC rating by square meter for the fiscal year 2023 was 3,9% B, 30,5% C, 47,7% D, 7,7% E, 4,2% F, 1,2% G and 4,8% NR. This was calculated as the ratio of the total lettable area.
- Capacity of installed renewables
 - The capacity of installed renewable electricity from solar panels (KW) was 2 106 KW for the fiscal year 2023.
 - The capacity of installed renewable energy from geothermal (KW) was 2 233 KW for the fiscal year 2023.
- Sustainability Certification
 - The % of the certified area, calculated as the ratio of the certified floor area covered by the total floor area, was 44% for the fiscal year 2023.
 - The % of the certified value, calculated as the ratio of the value covered over the Gross Asset Value (GAV) was 50% for the fiscal year 2023.
 - The % of certified assets, calculated as the ratio of the number of certified assets over the total number of assets, was 29% for the fiscal year 2023.
- Green leases
 - The % of green leases by lettable area, calculated as the ratio of the lettable area covered by green leases over the total lettable area (excluding vacancy), was 53% for the fiscal year 2023.
 - The % of green leases by rental income, calculated as the ratio of the rental income covered by green leases over the total rental income per reporting year (excluding vacancy), was 57% for the fiscal year 2023.
- Stranding year according to the "CRREM Tool"
 - Stranding year by value, calculated as the ratio of the total Gross Asset Value (GAV), was 66% $\geq$ 2040, 6% 2030-2039, 4% $\leq$ 2029 and 24% excluded from the analysis for the fiscal year 2023.
 - Average stranding year, calculated as the ratio of the total Gross Asset Value (GAV), was 2043 for the fiscal year 2023.

...and compared to previous periods?

No comparative measures are available for the above sustainability indicators as the measurement of these indicators was initiated during the year. Comparative measures will be available for the fiscal year 2024 reporting.

What were the objectives of the sustainable investments that the financial product partially made and how did the sustainable investment contribute to such objectives

How did the sustainable investments that the financial product partially made not cause significant harm to any environmental or social sustainable investment objective?

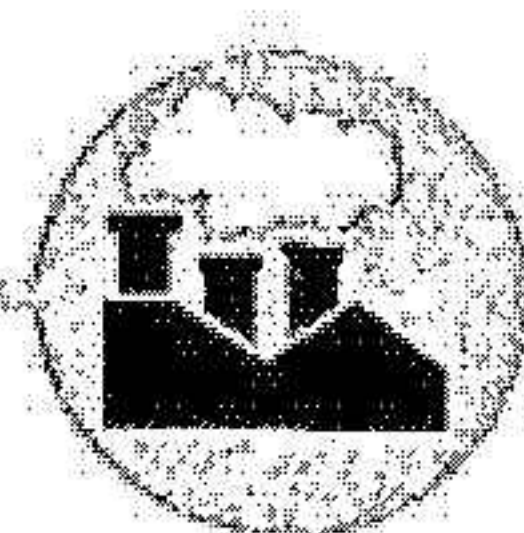
How were the indicators for adverse impacts on sustainability factors taken into account?

Were sustainable investments aligned with the OECD Guidelines for Multinational Enterprises and the UN Guiding Principles on Business and Human Rights? Details:

The EU Taxonomy sets out a “do not significant harm” principle by which Taxonomy-aligned investments should not significantly harm EU Taxonomy objectives and is accompanied by specific Union criteria.

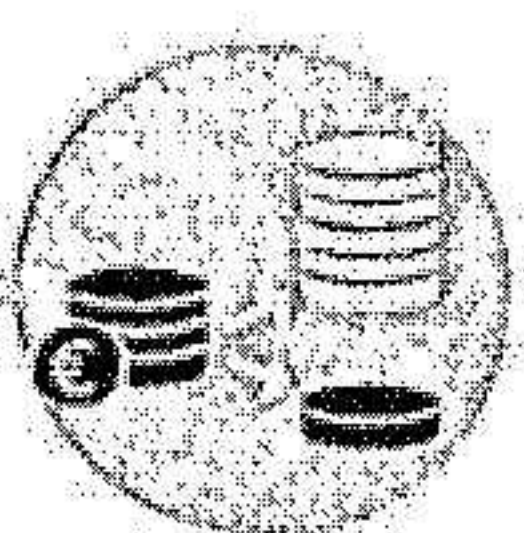
The “do no significant harm” principle applies only to those investments underlying the financial product that take into account the Union criteria for environmentally sustainable economic activities. The investments underlying the remaining portion of this financial product do not take into account the Union criteria for environmentally sustainable economic activities.

Any other sustainable investments must also not significantly harm any environmental or social objectives.



How did this financial product consider principal adverse impacts on sustainability factors?

Not applicable – the Fund did not consider principal adverse impacts on sustainability factors at the Fund level.

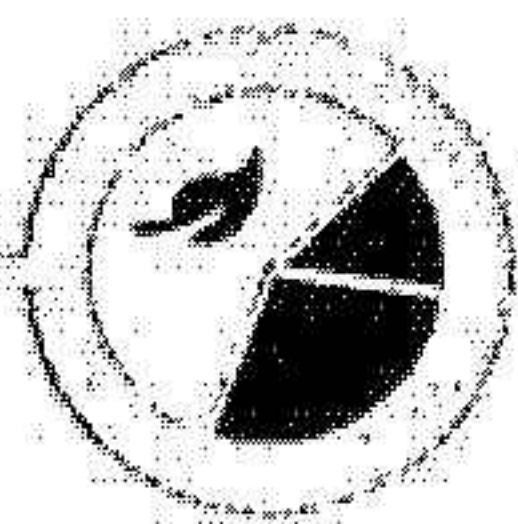


What were the top investments of this financial product?

The list of the top investments of this Fund is shown in the table below. The “% Assets” column pertains to the investment’s share of the Fund’s total assets based on the market value.

The list includes the investments constituting the greatest proportion of investments of the financial product during the reference period which is: Fiscal year 2023

Largest investments	Sector	% Assets	Country
Light Industrial Sweden	Real Estate	32%	Sweden
Trängskåren 7	Real Estate	21%	Sweden
Ångtvätten	Real Estate	15%	Sweden
Opera	Real Estate	15%	Finland
Frederiksberggade	Real Estate	4%	Denmark
Vallila corner	Real Estate	3%	Finland
Ankarhagen	Real Estate	3%	Sweden
Hartford	Real Estate	3%	Finland
Helene	Real Estate	2%	Finland
Light Industrial Finland	Real Estate	1%	Finland
Haiku	Real Estate	1%	Finland
Trädgården	Real Estate	1%	Sweden



What was the proportion of sustainability-related investments?

The explanation on each box and the corresponding asset allocation are included below.

What was the asset allocation?

The majority of the Fund’s investments are intended to have direct exposures in promoting the environmental characteristic by following the investment strategy. The Fund’s asset allocation for the fiscal year 2023 was as follows. 92% of the Fund’s assets promoted the environmental characteristic by following the investment strategy focused on sustainability aspects and measuring the sustainability indicators, and therefore were included in “#1 Aligned with E/S characteristics” category.

The remaining portion, 8%, fell within the category of “#2 Other” as there are certain assets, including cash to pay fees and other expenses, that were not intended to attain the environmental characteristic of the Fund.

Asset allocation describes the share of investments in specific assets.



2023-05-15

To comply with the EU Taxonomy, the criteria for fossil gas include limitations on emissions and switching to fully renewable power or low-carbon fuels by the end of 2035. For nuclear energy, the criteria include comprehensive safety and waste management rules.

Enabling activities directly enable other activities to make a substantial contribution to an environmental objective.

Transitional activities are activities for which low-carbon alternatives are not yet available and among others have greenhouse gas emission levels corresponding to the best performance.

Investments



8%
#2 Other

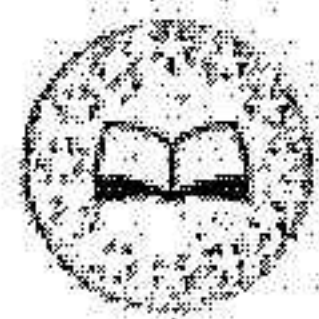
#1 Aligned with E/S characteristics includes the investments of the financial product used to attain the environmental or social characteristics promoted by the financial product.

#2 Other includes the remaining investments of the financial product which are neither aligned with the environmental or social characteristics, nor are qualified as sustainable investments.

In which economic sectors were the investments made?

The assets of the Fund are mainly invested in real estate according to the sector guidelines in The Global Industry Classification Standard.

The Fund did not make any investments in sectors or sub-sectors that derive revenues from exploration, mining, extraction, production, processing, storage, refining or distribution, including transportation, storage and trade of fossil fuels.



To what extent were the sustainable investments with an environmental objective aligned with the EU Taxonomy?

The Fund did not make any sustainable investments with an environmental objective aligned with the EU Taxonomy, however, 10% of the investments were considered to be aligned with the EU Taxonomy for the fiscal year 2023.

Not all the data used to confirm the taxonomy alignment were obtained from the publicly available sources. Areim has used publicly available energy declarations, but also performed additional research and obtained information directly from the relevant investments. The investments that are aligned with the EU Taxonomy will not be subject to audit for compliance with the Taxonomy requirements for sustainable investments.

The Fund has not made any investments in sovereign bonds during the reference period.

When a building is aligned with the EU taxonomy, 100 percent of that building's turnover, CAPEX and OPEX is also considered to be aligned with the taxonomy. The alignment of the fund as a whole is thus calculated, in all three categories, as the sum of the market value of the aligned buildings over the total market value of the fund.



Did the financial product invest in fossil gas and/or nuclear energy related activities complying with the EU Taxonomy¹?

Yes:

In fossil gas

In nuclear energy

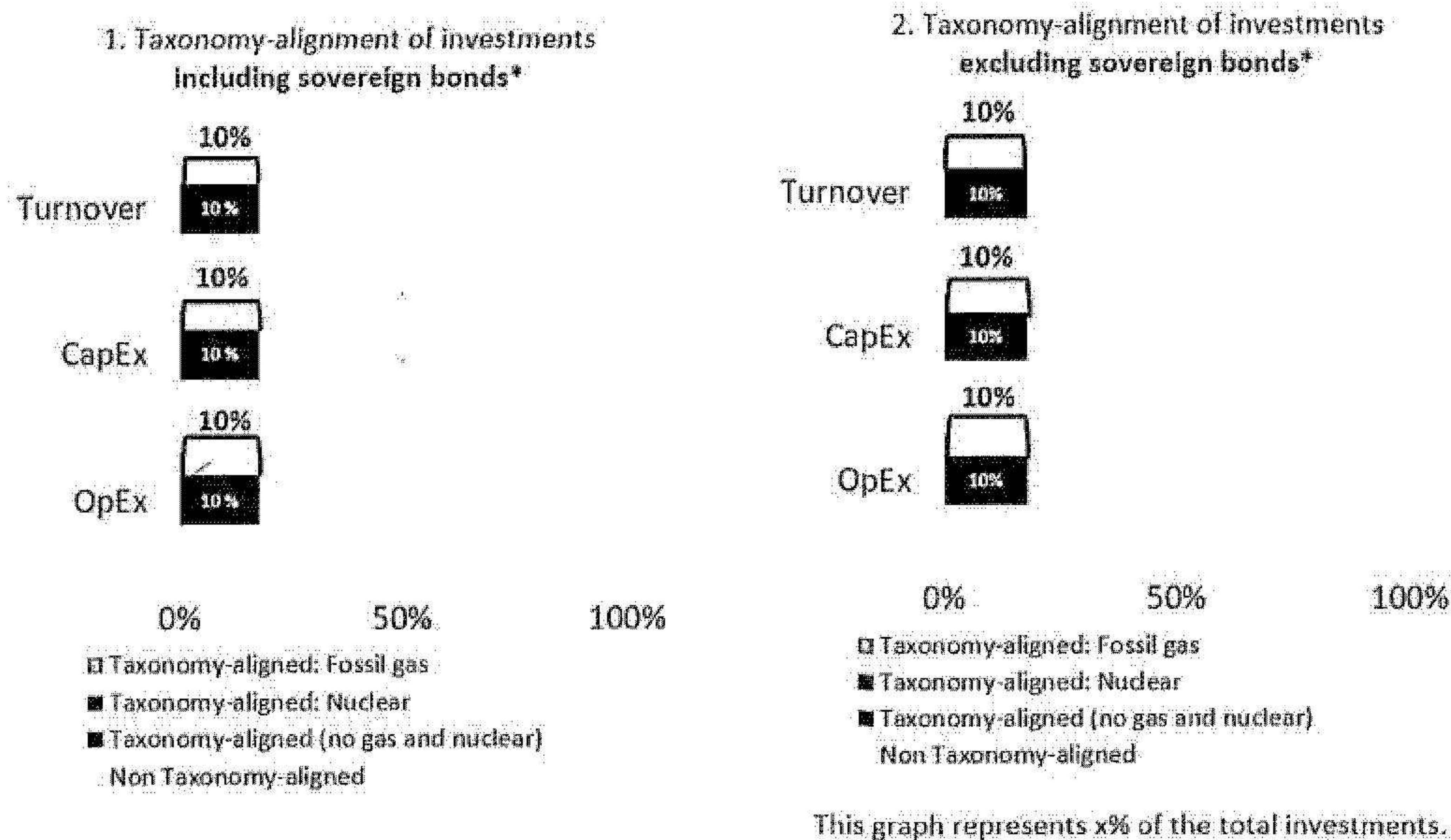
☒ No

The Fund did not invest in activities linked to fossil gas and/or nuclear energy as described in the criteria of the EU Taxonomy.

Taxonomy-aligned activities are expressed as a share of:

- **turnover** reflects the "greenness" of investee companies today.
- **capital expenditure** (CapEx) shows the green investments made by investee companies, relevant for a transition to a green economy.
- **operational expenditure** (OpEx) reflects the green operational activities of investee companies.

The graphs below show in green the percentage of investments that were aligned with the EU Taxonomy. As there is no appropriate methodology to determine the taxonomy-alignment of sovereign bonds*, the first graph shows the Taxonomy alignment in relation to all the investments of the financial product including sovereign bonds, while the second graph shows the Taxonomy alignment only in relation to the investments of the financial product other than sovereign bonds.



* For the purpose of these graphs, 'sovereign bonds' consist of all sovereign exposures.

¹ Fossil gas and/or nuclear related activities will only comply with the EU Taxonomy where they contribute to limiting climate change ("climate change mitigation") and do not significantly harm any EU Taxonomy objective – see explanatory note in the left hand margin. The full criteria for fossil gas and nuclear energy economic activities that comply with the EU Taxonomy are laid down in Commission Delegated Regulation (EU) 2022/1214.

What was the share of investments made in transitional and enabling activities?

The Fund did not make any investments in transitional and enabling activities according to the technical criteria defined in EU Taxonomy.

How did the percentage of investments that were aligned with the EU Taxonomy compare with previous reference periods?

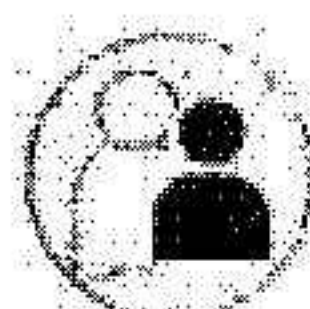
The percentage of investments that were aligned with the EU Taxonomy increased from 6% in the fiscal year 2022 to 10% in the fiscal year 2023.



are sustainable investments with an environmental objective that do not take into account the criteria for environmentally sustainable economic activities under Regulation (EU) 2020/852.

**What was the share of sustainable investments with an environmental objective not aligned with the EU Taxonomy?**

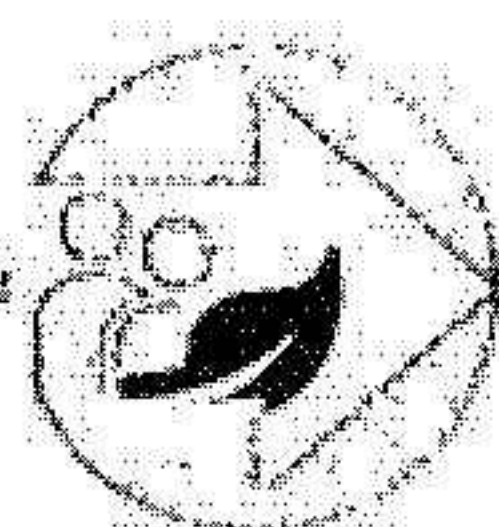
Not applicable – the Fund did not make any sustainable investments with an environmental objective not aligned with the EU Taxonomy.

**What was the share of socially sustainable investments?**

Not applicable – the Fund made no socially sustainable investments.

**What investments were included under “other”, what was their purpose and were there any minimum environmental or social safeguards?**

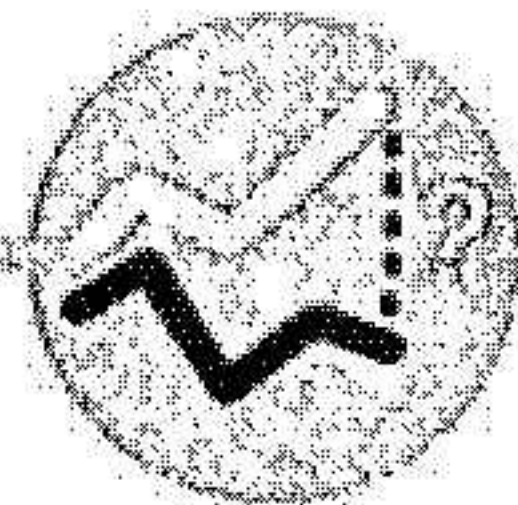
8% of the assets, including cash, was included under “#2 Other”. This portion of assets was held to fund the day-to-day operations and to pay fees and other expenses in relation to the Fund. Therefore, it was not intended to attain the environmental characteristic of the Fund.

**What actions have been taken to meet the environmental and/or social characteristics during the reference period?**

- In 2023 Areim formed a transition to green strategy emphasising energy efficiency, increasing renewables and improving each asset's EPC-level and primary energy demand.
- During the year, the business plan process was updated to streamline key performance indicators (“KPI”) and targeted initiatives with the transition to green strategy.
- During the last two years, a process to digitise the data collection of the sustainability data and to manage those data on a digital platform has been in progress. The aim is to improve data quality and streamline internal processes to ensure that the Fund meets future requirements for reporting and transparency. The platform will provide better conditions for analysis and comparison between properties/investments and will therefore reduce the risk of

inaccuracies, enable better data-tracking, and increase the visibility of selected indicators and KPIs. The platform includes, among others, energy and water consumption data, EPC rating, waste measures, certification levels, data on renovations, and the usage of refrigerants. This digitisation project will improve the data coverage and data quality of ESG-related data.

- The Manager exercised active and responsible ownership in relation to investments in operational real estate companies, to the greatest extent possible given the size of the ownership stake, by supporting their business in the development of strategy, business plans, target formulation and management work as well as through representation on such companies board, election and/or investment committees, to foster the attainment of the environmental characteristic promoted by the Fund.



Reference benchmarks are indexes to measure whether the financial product attains the environmental or social characteristics that they promote.

How did this financial product perform compared to the reference benchmark?

No index was designated as a reference benchmark for the Fund.

How does the reference benchmark differ from a broad market index?

Not applicable – see above.

How did this financial product perform with regard to the sustainability indicators to determine the alignment of the reference benchmark with the environmental or social characteristics promoted?

Not applicable – see above.

How did this financial product perform compared with the reference benchmark?

Not applicable – see above.

How did this financial product perform compared with the broad market index?

Not applicable – see above.





2024071125057

Revisorns yttrande avseende hållbarhetsinformationen enligt disclosureförfordningen

Till bolagstämman i Areim Fastigheter 4 (Eq) AB, orgnr. 559168-0979

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsinformationen som bilagts årsredovisningen och för att den är upprättad i enlighet med EUs disclosureförfordning.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsinformationen har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger mig oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Hållbarhetsinformation har lämnats.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557513121789

Dokument

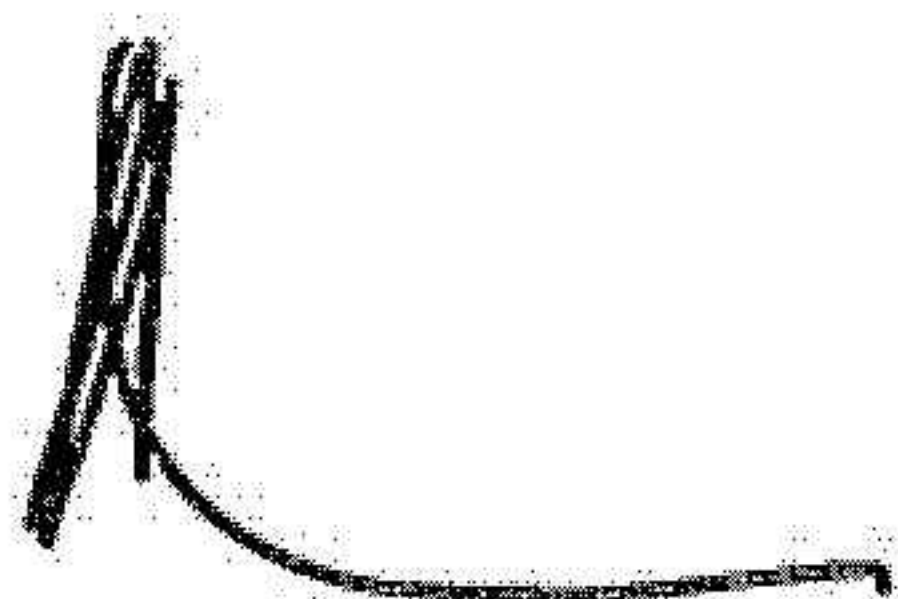
Areim Fastigheter 4 (Eq) AB - Årsredovisning 2023
Huvuddokument
27 sidor
Startades 2024-03-18 14:30:18 CET (+0100) av Viktor
Eriksson (VE)
Färdigställt 2024-03-19 18:11:47 CET (+0100)

Initierare

Viktor Eriksson (VE)
AREIM AB
viktor.eriksson@areim.se
+46720714065

Signerare

Leif Andersson (LA)
Personnummer 650828-0135
leif.andersson@areim.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEIF
ANDERSSON"
Signerade 2024-03-18 15:11:52 CET (+0100)

Therese Rattik (TR)
Personnummer 760502-3964
Therese.Rattik@areim.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"THERESE RATTIK"
Signerade 2024-03-18 18:02:16 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557513121789

Erik Turai (ET)

Personnummer 650908-0070

Erik.Turai@areim.se



Erik Turai

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik Turai"

Signerade 2024-03-18 14:52:05 CET (+0100)

Peter Dahllöf (PD)

Personnummer 720418-5594

peter.dahllof@kpmg.se



Peter Dahllöf

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PETER DAHLLÖF"

Signerade 2024-03-19 18:11:47 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scribe.com/verify>

