

Mall som avser upplysningar som lämnas innan avtal ingås för de finansiella produkter som avses i artikel 8.1, 8.2 och 8.2a i förordning (EU) 2019/2088 och artikel 6 första stycket i förordning (EU)

2020/852 Produktens namn: Storebrand Fastigheter Sverige 2 Kommanditbolag ("Fonden"). Fonden investerar alla sina tillgångar i SPP Fastigheter AB och dessa upplysningar ska läsas i enlighet därmed.

Identifieringskod för juridiska personer: 98450049AE3D4C5F9A47

Miljömässiga och/eller sociala egenskaper

Hållbar

Investering en investering i ekonomisk verksamhet som bidrar till ett miljömål eller socialt mål och att investeringsobjekten följer praxis för god styrning.

EU Taxonomin är ett klassificeringssystem som läggs fram i förordningen (EU) 2020/852, där det fastställs en förteckning över **miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter**. Förordningen fastställer inte någon förteckning över social hållbara ekonomiska verksamheter. Hållbara investeringar med ett miljömål kan vara förenliga med kraven i taxonomin eller inte.



Har denna finansiella produkt ett mål för hållbar investering?

Ja

Nej

Den kommer att göra ett minimum av **hållbara investeringar med ett miljömål** ___%

i ekonomiska verksamheter som anses vara miljömässigt hållbara enligt EU-taxonomin

i ekonomiska verksamheter som inte anses vara miljömässigt hållbara enligt EU-taxonomin

Den kommer att göra ett minimum av **hållbara investeringar med ett socialt mål**: ___%

Den **främjar miljörelaterade och sociala egenskaper** och kommer, även om den inte har en hållbar investering som sitt mål, att ha en minimiandel på **_40%** 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 främjar miljörelaterade och sociala egenskaper, men **kommer inte att göra några hållbara investeringar**.

Vilka miljörelaterade eller sociala egenskaper främjas av denna finansiella produkt?

Fonden främjar utvalda miljömässiga och sociala egenskaper och tar hänsyn till allmänna ESG-kriterier i sina investeringsbeslut. Fondens investeringsprocesser, både före och efter investering, styrs direkt och indirekt av Storebrands policy för hållbara investeringar.

- De miljömässiga och sociala egenskaper som särskilt främjas genom Fonden är: (E) Miljö: koldioxid- och energieffektivitet. Dessa faktorer är avgörande i strävan att motverka klimatförändringar. Fonden söker bland annat sätt att minska utsläppen genom att energianvändningen reduceras. Bedömningar, optimering av byggnader och energisystem, investeringar i energiåtervinning eller solenergi på plats är exempel på initiativ som kan genomföras vid behov.

(S) Hög hyresgästnöjdhet indikerar bland annat att byggnaderna främjar hälsa, säkerhet, välbefinnande och produktivitet hos hyresgäster och användare. Där fastigheter inkluderar klimatsystem kommer det strävas efter att optimera god luftkvalitet genom bra ventilation och lågemitterande interiörer samt god temperaturreglering i hyresgästens utrymmen. Detta stödjer hälsa och välmående hos hyresgäster eller anställda. Om hyresgästen har det operativa ansvaret för byggnaden eller hyresutrymmet kommer hyresgästens optimering att stödjas. **Miljömässiga och sociala egenskaper kombinerade: certifiering av byggnaders hållbarhet.** Certifieringssystem som BREEAM In Use V6 eller motsvarande ger möjlighet att bedöma och hantera både ovan nämnda egenskaper samt fler ESG-aspekter som generellt anses vara väsentliga för hållbarhet inom fastigheter. Fonden kommer att sträva efter att få fastigheterna certifierade inom två år efter förvärv. Vissa fastigheter eller delar av fastigheter kan dock inte certifieras, eller så kan certifiering vara omöjlig att uppnå på grund av hyresavtal och fördelning av operativ kontroll. Ingen referensbenchmark har utsetts för att uppnå de miljömässiga eller sociala egenskaper som främjas av Fonden.

Utöver ovanstående åtar sig Fonden att bedöma den allmänna ESG-prestandan för Fonden genom SPP Fastigheters rapportering till GRESB

- ***Vilka hållbarhetsindikatorer används för att mäta uppnåendet av var och en av de miljörelaterade eller sociala egenskaper som främjas av denna finansiella produkt?***

De indikatorer som används för att mäta Fondens främjade egenskaper är:
Miljöindikatorer för

- **Koldioxideffektivitet:** utsläppsintensitet vid drift, scope 1 och 2 (kg CO₂e/m²)
- **Energieffektivitet:**
 - Andel investeringar i energieffektiva tillgångar, EPC-klass A och B
 - Energiförbrukningsintensitet (klimatkorrigerad, kWh/m²)

Social indikator för

- Hyresgästnöjdhet: Nöjd kund index motsvarande Aktiv Bo, Kontorsbarometern eller likvärdigt.

Kombinerad miljö- och social indikator

- Miljöcertifieringar: andel av total investering som har tredjepartscertifieringar enligt BREEAM In Use V6 eller motsvarande.

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

Indikatorer övervakas med lämpliga intervaller och kommer att följas upp och redovisas i periodiska rapporter.

Utöver indikatorerna för de främjade miljö- och sociala egenskaperna kommer GRESB-betyget att övervakas och rapporteras, vilket återspeglar Fondens övergripande ESG-prestanda.

● **Vilka är målen med de hållbara investeringar som den finansiella produkten är tänkt att delvis göra och hur bidrar den hållbara investeringen till dessa mål?**

Fonden avser delvis att göra hållbara investeringar för att bidra till det miljömässiga målet om begränsning av klimatförändringar och/eller en rättvis och balanserad omställning. Genom att allokera investeringar till mer energieffektiva och därmed koldioxideffektiva fastigheter skapas incitament på marknaden att öka andelen av det nationella fastighetsbeståndet som är mer energieffektivt. Det är lika viktigt att bibehålla andra miljömässiga och sociala kvaliteter hos fastigheterna och inte främja energieffektivitet på bekostnad av dessa. Definitionen av hållbar investering är investeringar som antingen ligger i linje med EU-Taxonomins ekonomiska aktivitet 7.7 alternativt innehar en miljöcertifiering på minst BREEAM In Use Very Good (version v6) eller motsvarande i liknande certifieringssystem inom två år efter förvärv alternativt innehar en energiprestanda med EPC A eller B.

● **På vilket sätt orsakar inte de hållbara investeringar som den finansiella produkten är tänkt att delvis göra, någon betydande skada för några miljörelaterade eller sociala mål för hållbar utveckling?**

Fondens investeringsprocesser styrs direkt och indirekt av Storebrands policy för hållbara investeringar, vilket bland annat innebär att omfattande ESG-exkluderingskriterier tillämpas för att undvika skada.

För att säkerställa att Fondens hållbara investeringar inte orsakar betydande skada på något miljömässigt eller socialt hållbart investeringsmål som är relevant för fastigheter, kommer investeringarna att bedömas mot de flesta av de huvudsakliga negativa påverkningsindikatorerna (PAI) för fastigheter enligt tabell nedan. Detta görs som en del av ESG-due diligence-processen.

Fonden kommer kontinuerligt att arbeta med att reducera eventuella avvikelser från påverkansindikatorerna (PAI).

— — **Hur har indikatorerna för negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer beaktats?**

Samtliga obligatoriska PAI:er (17 & 18) beaktas särskilt i kombination med de tre frivilliga PAI:erna (19, 20 & 21)



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

PAI	Indikator		Kriterier
17	Fossila bränslen	Exponering mot fossila bränslen	Inte involverad i utvinning, lagring, transport eller tillverkning av fossila bränslen
18	Energieffektivitet	Exponering mot energieffektivitet	Inte investerade i energiineffektiva fastighetstillgångar
19	Växthusgasutsläpp	Scope 1-3 genererade utsläpp	Bland de 30 % bästa jämfört med det nationella fastighetsbeståndet när det gäller energiintensitet och motsvarande växthusgasutsläpp i scope 1-2
20	Energianvändning	Total energiförbrukning i inklusive verksamhetsel	Bland de 30 % bästa av det nationella fastighetsbeståndet när det gäller energiintensitet och motsvarande växthusgasutsläpp i scope 1-2
21	Avfall	Avfallsproduktion	Utrustad med anläggningar för avfallssortering och omfattas av ett avtal för återvinning eller återanvändning av avfall

— — — *Hur är de hållbara investeringarna anpassade till OECD:s riktlinjer för multinationella företag och FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter:*

Fonden följer direkt och indirekt Storebrands policy för mänskliga rättigheter och ansvarsfullt företagande, vilken bygger på åtagande och anpassning till OECD:s riktlinjer för multinationella företag samt FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter, inklusive de principer och rättigheter som fastställs i de åtta grundläggande konventionerna som identifieras i Internationella arbetsorganisationens deklaration om grundläggande principer och rättigheter i arbetslivet samt den internationella stadgan om mänskliga rättigheter.

Fondens förvärv omfattar endast fastigheter, inte företag med anställda. Aspekterna kring mänskliga rättigheter och ansvarsfullt företagande är främst relevanta för affärspartners, intressenter och processer i Fondens värdekedja som omfattar förvärv, uthyrning, drift och underhåll, utveckling och avyttring. Även om intressenter inte är "investeringar" är hyresgäster relevanta eftersom hyresintäkterna är avgörande för investeringsresultatet. I linje med Storebrands policy för hållbara investeringar granskas hyresgäster bland annat utifrån aspekter kopplade till mänskliga rättigheter. Detta görs både vid förvärv av en fastighet och vid uthyrningsaktiviteter under förvaltningsfasen.

Storebrands exkluderingskriterier tillämpas, liksom en allmän bedömning av hyresgästens verksamhet.

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 återföljs av särskilda EU-kriterier.

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 några miljömål eller sociala mål.



Beaktas i denna finansiella produkt huvudsakliga negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer?

Ja

Fonden beaktar väsentliga negativa konsekvenser (PAI) för hållbarhetsfaktorer. Bedömningen av dessa konsekvenser är integrerad som en del av screening och ESG-due diligence som genomförs vid alla förvärv, samt i strategin för kontinuerlig förbättring under efterinvesteringsfasen.

I screeningfasen kommer investeringar att uteslutas som inte, eller inte inom rimliga medel, undviker eller avsevärt förbättrar de flesta negativa konsekvenser som anges av Fondens PAI-indikatorer.

I due diligence-fasen bedöms negativa konsekvenser och åtgärder för att mildra dessa ytterligare vid behov och inkluderas i affärsplanen för tillgången där det anses lämpligt.

Fonden kommer att redovisa kvantifierad information om sina väsentliga negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer i den periodiska rapporten. Detta kommer att omfatta de två obligatoriska och tre övriga (Tabell 1) PAI:er för fastigheter: exponering mot fossila bränslen, energieffektivitetsbrister och tillgångar med avfallssorteringsanläggningar, samt växthusgasutsläpp och energiförbrukning.

No

Vilken investeringsstrategi följer denna finansiella produkt?

Investeringsstrategin
styr
investeringsbeslut på
grundval av faktorer
som investeringsmål
och risktolerans.

Fonden kommer att följa en Core-strategi med följande egenskaper; (i) investeringar i Sverige (ii) primärt fokus på boende, kontor, hotell, handel, logistik och samhällsfastigheter, (iii) fokus på tillgångar som genererar inkomster med stabilt kassaflöde, (iv) ingen externfinansiering (men med interna aktieägarlån), och (v) säkerställande av allmänna ESG-kriterier samt främjande av utvalda miljömässiga och sociala egenskaper (E/S), samt en minsta andel hållbara investeringar (enligt artikel 8 i Sustainable Finance Disclosure Regulation, SFDR).

För att säkerställa allmänna ESG-kriterier kommer Fondens ESG-rating att göras genom årlig rapportering till GRESB, "Global ESG Benchmark for Real Assets".

- ***Vilka är de bindande delarna i investeringsstrategin som används för att välja de investeringar som uppnår var och en av de miljörelaterade eller sociala egenskaper som främjas av denna finansiella produkt?***

Bedömningen av de främjade miljömässiga och sociala egenskaperna är integrerad i investeringsbeslutsprocessen på bindande basis, både före och efter investering.

Före investering integreras en hållbarhetsbedömning i processen: Steg ett i urvalsprocessen för fastighetsinvesteringar (identifiering och utvärdering) är en negativ screening av investeringar som inte uppfyller investeringsrådgivarens policy för hållbara investeringar, eller som har en ESG-standard som inte kan förbättras tillräckligt för att möta Fondens främjade egenskaper inom rimliga medel eller ansträngning. I steg två genomförs en miljö- och ESG-bedömning på tillgångsnivå som en standarddel av den övergripande due diligence-processen, tillsammans med tekniska, juridiska, finansiella och skattemässiga bedömningar. Fonden ska i största möjliga utsträckning bestå av fastigheter med hög miljöstandard och som har en tredjepartscertifiering för miljö. Detta, eller kostnaden för att förbättra dessa egenskaper, beaktas uttryckligen i förvävsprocessen. Bedömningen före investering identifierar de huvudsakliga utmaningarna för fastigheten som behöver hanteras genom ytterligare bedömning och inkluderas i affärsplanerna för fasen efter investering, för att uppnå de främjade miljömässiga och sociala egenskaperna.

Efter investering är hållbarhet en integrerad del i förvaltningen och utvecklingen av befintliga portföljen för att bäst uppnå de miljömässiga och sociala egenskaperna (E/S): Efterinvesteringsfasen omfattar portfölj- och fastighetsförvaltning, uppföljning, kommunikation, utveckling och kontinuerliga förbättringsprocesser, inklusive vid behov:

- Övervakning på fastighetsnivå av E/S-egenskaper och huvudsakliga negativa konsekvenser för att fastställa baslinje och följa upp utvecklingen, och därmed så långt som möjligt säkerställa främjandet av E/S-egenskaper samt undvika negativa konsekvenser och risker på fastighets- och portföljnivå.
- Utifrån miljö- och sociala bedömningar utveckla och implementera

förbättringsstrategier för fastigheternas miljömässiga och sociala prestanda enligt valda E/S-egenskaper, miljöcertifieringar etc. Detta inkluderar att sätta mål, genomföra åtgärder och följa upp utvecklingen, både i den löpande fastighetsförvaltningen och vid renoveringar, uppgraderingar och utvecklingsprojekt.

- Årlig rapportering till GRESB (Global sustainability benchmark for real assets) samt andra relevanta ESG-standarder.
- Regelbunden kommunikation till investerare och offentliggörande av ESG-prestanda.

- **Hur stor är minimiandelen för att minska omfattningen av de investeringar som beaktades innan investeringsstrategin tillämpades?**

Ingen minimiandel.

- **Vad är policyn för att bedöma praxis för god styrning i investeringsobjekten?**

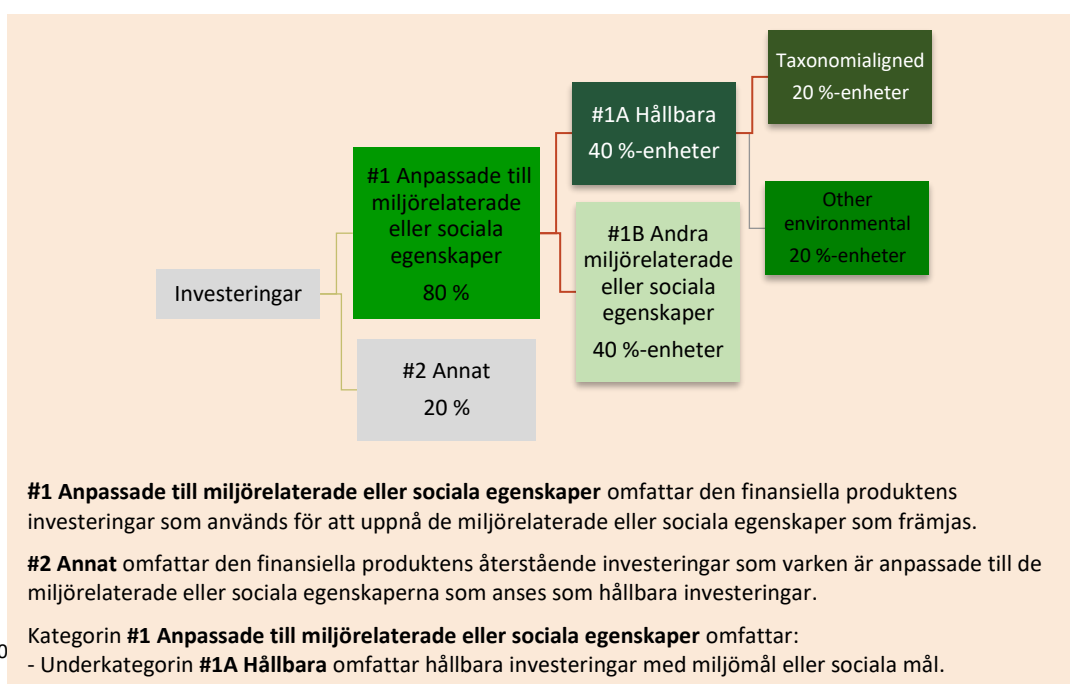
Fonden kommer att investera i direktägda fastigheter via bolag utan administration och utan arbetsstyrka. AIFM är den huvudsakliga part som ska tillhandahålla välfungerande styrningsstrukturer. Investeringarna, och de som förvaltar investeringarna, ska följa Storebrands hållbarhetspolicy, vilket bland annat innebär att vissa hyresgäster, leverantörer eller affärspartners kan uteslutas på den grunden. Som exempel måste huvudleverantörer av fastighetsförvaltning uppfylla allmänna upphandlingskriterier, bland annat genom att besvara ESG-frågeformulär.

Vilken tillgångsallokering är planerad för den finansiella produkten?

Den underliggande investeringsstrategi som beskrivs ovan innebär en aktiv ägarstrategi där en miljömässigt eller socialt suboptimal fastighet kan förvärvas med avsikt att genomföra initiala och/eller kontinuerliga förbättringar i enlighet med de miljömässiga och sociala egenskaper som främjas.

Fonden åtar sig att 80 % av investeringarna (exklusive kontanter och andra likvida tillgångar samt derivat) ska vara i linje med de miljömässiga eller sociala egenskaper som främjas

- **Hur uppnår användningen av derivat de miljörelaterade eller sociala egenskaper som den finansiella produkten främjar?**



Fonden kommer inte att använda derivat (ränteswap, valutaderivat eller andra liknande produkter) för att uppnå de E/S-karaktäristika som främjas.



Till vilken lägsta nivå är de hållbara investeringarna med ett miljömål förenliga med kraven i EU-taxonomin?

Den minsta andelen miljömässigt hållbara investeringar som är i linje med taxonomin är 20 % för Fonden.

● Investerar den finansiella produkten i fossilgas och/eller kärnenergi-relaterade aktiviteter som uppfyller EU:s taxonomi? 12?



Ja:



I fossil gas I

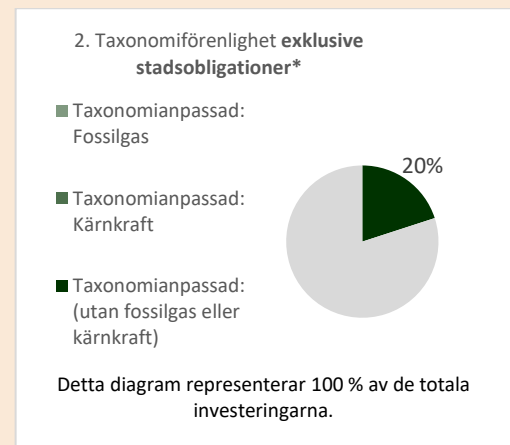


kärnkraft



Nej

De två diagrammen nedan visar i grönt den minsta andelen investeringar som är i linje med EU-taxonomin. Eftersom det saknas en lämplig metod för att fastställa taxonomianpassningen för statliga obligationer*, visar det första diagrammet taxonomianpassningen i förhållande till alla investeringar i den finansiella produkten inklusive statliga obligationer, medan det andra diagrammet visar taxonomianpassningen endast i förhållande till investeringarna i den finansiella produkten exklusive statliga obligationer.



*För syftet med dessa diagram består 'statsobligationer' av alla statliga exponeringar.

● Vilken är minimiandelen investeringar i omställningsverksamheter och möjliggörande verksamheter

N/A

¹² Aktiviteter relaterade till fossilgas och/eller kärnkraft uppfyller endast EU:s taxonomi om de bidrar till att begränsa klimatförändringar ("klimatförändringsbegränsning") och inte orsakar någon betydande skada på något. Fossilgas- och/eller kärnkraftsrelaterade aktiviteter kommer endast att uppfylla EU:s taxonomi när de bidrar till att begränsa klimatförändringar ("klimatförändringsbegränsning") och inte orsakar betydande skada på något av EU-taxonomin mål – se förklarande notering i vänstermarginalen. De fullständiga kriterierna för ekonomiska aktiviteter inom fossilgas och kärnkraft som uppfyller EU:s taxonomi fastställs i kommissionens delegerade förordning (EU) 2022/1214



är hållbara

investeringar med ett miljömål som inte beaktar kriterierna för miljömässig hållbara ekonomiska verksamheter enligt förordningen (EU) 2020/852.



Vilken är minimiandelen hållbara investeringar med ett miljömål som inte är förenliga med EU-taxonomin?

Den minsta andelen är 20%.



Vad är den minsta andelen socialt hållbara investeringar?

Fonden planerar inte att göra några socialt hållbara investeringar.



Vilka investeringar är inkluderade i #2 Annat, vad är deras syfte och finns det några miljörelaterade eller sociala minimiskyddsåtgärder?

Upp till 20 % av Fondens investeringar (exklusive kontanter och andra likvida tillgångar samt derivat) kan tilldelas kategori #2 Övrigt. En fastighet eller del av en fastighet kan vara icke-certifierbar, vilket innebär att det enligt systemet inte är möjligt för den att ha ett energiprestandacertifikat eller ett miljöcertifikat, till exempel garage eller uppvärmt förråd. #2 Övrigt kan även omfatta tillgångar där affärsplanen är att sälja dem. Storebrands policy för hållbara investeringar kommer fortfarande att följas och utgöra minimikrav för miljömässiga och sociala skyddsåtgärder.



Referensvärden är index för att mäta om den finansiella produkten uppnår miljörelaterade eller sociala egenskaper som den främjar.

Har ett specifikt index valts som referensvärde för att bestämma om denna finansiella produkt överensstämmer med de miljörelaterade och/eller sociala egenskaperna som den främjar?

Inget specifikt index har valts som referensvärde för att bedöma överensstämmelse.



Var kan jag hitta mer produktspecifik information på nätet?

Mer produktspecifik information finns på webbplatsen:

<https://www.storebrand.com/sam/no/asset-management/offerings/real-estate>