

Website Product Disclosure

Storebrand Fastigheter Sverige 2 Kommanditbolag (969788-6761), 98450049AE3D4C5F9A47

The Fund will invest all of its assets in SPP Fastigheter AB, co.reg.no 556745-7428, ("**SPP Fastigheter**") and these disclosures should be read accordingly.

Published 2026.01.30

(a) Summary

English

The Storebrand Fastigheter Sverige 2 Kommanditbolag (the "**Fund**") (an article 8 fund according to Regulation EU 2019/2088) promotes environmental or social characteristics. While it does not have as its objective a sustainable investment, it will have a minimum proportion of 40 % sustainable investments within two years after acquisition. This in order to contribute to climate change mitigation or a just and balanced transition.

The Fund is an alternative investment fund in the form of a limited partnership (Sw: Kommanditbolag). The Fund focuses on value-creating real estate investments that are also socially responsible and emphasize sustainability. The Fund aims for an organization and financing structure suited to investors with a long-term perspective and a focus on ongoing returns. To ensure this, the investment strategy of the Fund is to invest in SPP Fastigheter AB, co.reg.no 556745-7428, ("**SPP Fastigheter**"). SPP Fastigheter is an unregulated holding entity with an ongoing property business, with SPP Pension & Försäkring AB (publ), co.reg. no 516401-8599 ("**SPP Pension & Försäkring**"), as the main shareholder. SPP Fastigheter is not considered to be an AIF. By investing in the Fund investors gain indirect exposure to the property market, through the Fund's investments in SPP Fastigheter. SPP Fastigheter has a diversified multi-asset strategy spanning through multiple segments and geographic regions in Sweden. SPP Fastigheter's investments focus is properties in prime locations with attractive layouts, as well as tenant and lease structures assessed to be long, stable and advantageous. The Fund maintains a long-term investment horizon, aiming to build exposure to a balanced property portfolio that delivers risk-adjusted returns through careful selection and diversification. The Fund promotes selected environmental and social characteristics and takes general ESG criteria into account in its investment decisions. The Fund's investment processes, both before and after investment, are directly and indirectly governed by Storebrand's policy for sustainable investments.

Carbon and energy efficiency, tenant satisfaction and environmental certification are core issues. Minimum 80 % of investments are to be aligned with the environmental or social characteristics promoted. The fund will, through the due diligence of acquisition and the post investment period, assess, monitor, manage and report on environmental and social characteristics, sustainable investments and exposure to principal

adverse impacts on asset and portfolio level. By engaging in the assets, and if needed with the limited partners for support, the aim is to produce a positive development in the various ESG indicators. As data are directly connected to the real assets, data metering and collection will be the main strategy, with estimates only as exceptions.

The Storebrand sustainable investment policy frames the investment processes. The Fund will obtain ESG ratings through reporting to GRESB, the "Global ESG Benchmark for Real Assets". No index has been designated as a reference benchmark to meet the environmental or social characteristics promoted by this financial product.

Svenska

Storebrand Fastigheter Sverige 2 Kommanditbolag ("**Fonden**") (en artikel 8-fond enligt EU-förordning 2019/2088) främjar miljömässiga eller sociala egenskaper. Även om fonden inte har hållbar investering som mål, kommer den att ha en minimiandel på 40 % hållbara investeringar inom två år efter förvärv. Detta för att bidra till begränsning av klimatförändringar eller en rättvis och balanserad omställning.

Fonden är en alternativ investeringsfond i form av ett kommanditbolag. Fonden fokuserar på värdeskapande fastighetsinvesteringar som också är socialt ansvarstagande och betonar hållbarhet. Fonden strävar efter en organisation och finansieringsstruktur som passar investerare med ett långsiktigt perspektiv och fokus på löpande avkastning. För att säkerställa detta är fondens investeringsstrategi att investera i SPP Fastigheter AB, org.nr 556745-7428, ("**SPP Fastigheter**"). SPP Fastigheter är ett holdingbolag utan något finansiellt tillstånd, och med en pågående fastighetsverksamhet, med SPP Pension & Försäkring AB (publ), org.nr 516401-8599 ("**SPP Pension & Försäkring**"), som huvudägare. SPP Fastigheter anses inte vara en AIF. Genom att investera i Fonden får investerare indirekt exponering mot fastighetsmarknaden via Fondens investeringar i SPP Fastigheter. SPP Fastigheter har en diversifierad multi-tillgångsstrategi som sträcker sig över flera segment och geografiska regioner i Sverige. SPP Fastigheters investeringsfokus är fastigheter i attraktiva lägen med tilltalande planlösningar samt hyresgäst- och hyresavtalsstrukturer som bedöms vara långsiktiga, stabila och fördelaktiga. Fonden har ett långsiktigt investeringsperspektiv och strävar efter att bygga exponering mot en balanserad fastighetsportfölj som levererar riskjusterad avkastning genom noggrant urval och diversifiering. Fonden främjar utvalda miljömässiga och sociala egenskaper och beaktar generella ESG-kriterier i sina investeringsbeslut. Fondens investeringsprocesser, både före och efter investering, styrs direkt och indirekt av Storebrands policy för hållbara investeringar.

Koldioxid- och energieffektivitet, hyresgästnöjdhet och miljöcertifiering är centrala frågor. Minst 80 % av investeringarna ska vara i linje med de miljömässiga eller sociala egenskaper som främjas. Fonden kommer, genom due diligence vid förvärv och under perioden efter investering, att bedöma, övervaka, hantera och rapportera om miljömässiga och sociala egenskaper, hållbara investeringar och exponering mot huvudsakliga negativa konsekvenser på tillgångs- och portföljnivå. Genom en aktiv förvaltning, är målet att skapa positiv utveckling i olika ESG-indikatorer. Eftersom data är direkt kopplade till de verkliga tillgångarna kommer datamätning och insamling att vara huvudstrategin, med uppskattningar endast som undantag.

Storebrands policy för hållbara investeringar ramar in investeringsprocesserna. Fonden kommer att erhålla ESG-betyg genom rapportering till GRESB, det globala ESG-benchmarkverktyget för verkliga tillgångar. Inget index har utsetts som referens för att uppfylla de miljömässiga eller sociala egenskaper som främjas av denna finansiella produkt.

(b) Inget mål för hållbar investering

Denna finansiella produkt främjar miljömässiga eller sociala (E/S) egenskaper men har inte som mål att göra hållbara investeringar, men kommer att ha en minimiandel om 40 % hållbara investeringar varav minst 20% i linje med EU-taxonomin. Den hållbara investeringen ska bidra till miljömålet att mildra klimatförändringar eller en rättvis och balanserad omställning.

Investeringsprocesserna i fonden styrs av Storebrands policy för hållbara investeringar, vilket bland annat innebär att omfattande ESG-exkluderingskriterier tillämpas för att förhindra negativ påverkan.

För att säkerställa att fondens hållbara investeringar inte orsakar betydande skada på något miljömässigt eller socialt hållbarhetsmål, kommer investeringarna att bedömas mot de flesta av de huvudsakliga negativa påverkningsindikatorerna (PAI) för fastigheter i tabell 1 och 2 i bilaga 1. Detta görs som en del av ESG due diligence-processen.

Alla obligatoriska PAI:er (indikatorer för negativa påverkan enligt tabell 1) tas i beaktande. Särskilt har de två obligatoriska (tabell 1) och tre ytterligare (tabell 2) indikatorerna för fastigheter gällande negativ påverkan på hållbarhetsfaktorer tagits i beaktande för de hållbara investeringarna på följande sätt:

PAI	PAI	PAI
Fossila bränslen	Exponering mot fossila bränslen	Inte involverad i utvinning, lagring, transport eller tillverkning av fossila bränslen
Energi-effektivitet	Exponering mot energieffektiva tillgångar	Inte i energieffektiva fastighetstillgångar
Växthusgasutsläpp	Utsläpp i scope 1–3 genererade	Bland de 30 % bästa av det nationella fastighetsbeståndet när det gäller energiförbrukningsintensitet och motsvarande växthusgasutsläpp i scope 1–2
Energiförbrukning	Energianvändningsintensitet	
Avfall	Avfallsproduktion	Utrustad med anläggningar för källsortering och omfattas av ett avtal för återvinning eller återanvändning av avfall

Fonden följer Storebrands policy för mänskliga rättigheter och ansvarsfullt företagande, som bygger på engagemang för och anpassning till OECD:s riktlinjer för multinationella företag och FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter, inklusive de principer och rättigheter som anges i de åtta grundläggande konventionerna som identifieras i Internationella arbetsorganisationens (ILO) deklaration om grundläggande principer och rättigheter i arbetslivet samt Internationella deklarationen 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 inkluderar förvärv, uthyrning, drift och underhåll, (om)utveckling och avyttring. Även om intressenter inte är "investeringar" är hyresgäster viktiga eftersom hyresintäkterna är avgörande för investeringens resultat. I linje med Storebrands policy för hållbara investeringar granskas hyresgäster bland annat utifrån aspekter kring mänskliga rättigheter. Detta sker både vid förvärv av en fastighet och under uthyrningsaktivitet i förvaltningsskedet. Storebrands exkluderingskriterier tillämpas, liksom en allmän bedömning av hyresgästens verksamhet.

(c) Den finansiella produktens miljörelaterade eller sociala egenskaper

Miljö: koldioxid- och energieffektivitet. Dessa faktorer är avgörande i strävan att motverka klimatförändringar. Fonden söker bland annat sätt att minska utsläppen genom att sänka energianvändningsintensiteten. Bedömningar, optimering av byggnader och energisystem, samt investeringar i energiåtervinning eller solenergi på plats är några av de initiativ som kan komma att genomföras av fonden vid behov.

Socialt: hyresgästens nöjdhet. Undersökningar om hyresgästers nöjdhet och dialog med hyresgäster ger värdefull återkoppling till optimerings- och förbättringsplanerna för fastigheten. Hög hyresgästs-nöjdhet visar bland annat att byggnaderna stödjer hälsa, säkerhet, välbefinnande och produktivitet hos hyresgäster och användare. Där fastigheter har klimatanläggningar kommer fonden att sträva efter att optimera god luftkvalitet genom bra ventilation, lågemitterande interiörer samt god temperaturreglering i hyresgästernas utrymmen. Detta gynnar hälsa och välmående bland hyresgäster eller anställda. Om hyresgästen har den operativa kontrollen över byggnaden eller utrymmet kommer fonden att försöka stödja hyresgästens optimeringsarbete.

Kombinerade miljö- och sociala egenskaper: hållbarhetscertifiering av byggnader. Certifieringssystem som BREEAM In Use V6 eller motsvarande ger möjligheter att bedöma och hantera både ovan nämnda egenskaper, samt fler ESG-aspekter som generellt anses väsentliga för hållbarhet inom fastighetssektorn. Fonden kommer att sträva efter att certifiera investeringarna inom två år efter förvärv. När en certifiering har uppnåtts för en fastighet utgör bedömningen en detaljerad grund för optimering och kontinuerliga förbättringar som potentiellt kan integreras i fastighetens affärs- och hållbarhetsplan. 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.

Indikatorer som används för att mäta fondens främjade egenskaper är:

- Miljöindikatorer: För koldioxideffektivitet – intensitet av driftsrelaterade utsläpp i scope 1 och 2 ($\text{kg CO}_2\text{e/m}^2$), för energieffektivitet – andel investeringar i energieffektiva tillgångar, EPC-klass A och B, samt energiförbrukningsintensitet (driftsrelaterad temperaturkorrigerad kWh/m^2).
- Social indikator: För hyresgästens nöjdhet – Aktiv Bo, Kontorsbarometern eller motsvarande.
- Kombinerad miljö- och social indikator: Hållbarhetscertifiering av byggnad – andel investeringar med tredjepartscertifiering enligt BREEAM In Use V6 eller motsvarande system.

(d) Investeringsstrategi

Fonden är en alternativ investeringsfond i form av ett kommanditbolag. Fonden fokuserar på värdeskapande fastighetsinvesteringar som också är socialt ansvarstagande och betonar hållbarhet. Fonden strävar efter en organisation och finansieringsstruktur som passar investerare med ett långsiktigt perspektiv och fokus på löpande avkastning. För att säkerställa detta är fondens investeringsstrategi att investera i SPP Fastigheter AB, org.nr 556745-7428, ("**SPP Fastigheter**"). SPP Fastigheter är ett holdingbolag utan något finansiellt tillstånd, och med en pågående fastighetsverksamhet, med SPP Pension & Försäkring AB (publ), org.nr 516401-8599 ("**SPP Pension & Försäkring**"), som huvudägare. SPP Fastigheter anses inte vara en AIF. Genom att investera i Fonden får investerare indirekt exponering mot fastighetsmarknaden via Fondens investeringar i SPP Fastigheter. SPP Fastigheter har en diversifierad multi-tillgångsstrategi som sträcker sig över flera segment och geografiska regioner i Sverige. SPP Fastigheters investeringsfokus är fastigheter i attraktiva lägen med tilltalande planlösningar samt hyresgäst- och hyresavtalsstrukturer som bedöms vara långsiktiga, stabila och fördelaktiga. Fonden har ett långsiktigt investeringsperspektiv och strävar efter att bygga exponering mot en balanserad fastighetsportfölj som levererar riskjusterad avkastning genom noggrant urval och diversifiering. Fonden främjar utvalda miljömässiga och sociala egenskaper och beaktar generella ESG-kriterier i sina investeringsbeslut. Fondens investeringsprocesser, både före och efter investering, styrs direkt och indirekt av Storebrands policy för hållbara investeringar. För att säkerställa generella ESG-kriterier kommer ESG-betyget för fonden att bestämmas genom årlig rapportering till GRESB, "Global ESG Benchmark for Real Assets".

(e) Andel investeringar

Fonden åtar sig att 80 % av investeringarna (exklusive kontanter och andra likvida tillgångar) ska uppnå eller vara i linje med de miljömässiga eller sociala egenskaper som främjas ("1"). Den lägsta andelen hållbara investeringar med miljömässigt syfte är 40 % varav 20% uppfyller kraven enligt EU-taxonomin. Fonden genomför inte några socialt hållbara investeringar. Fonden kommer inte att använda derivat (ränte- eller valutaderivat eller annat) för att uppnå de miljömässiga eller sociala egenskaper som främjas.

Upp till 20 % av fondens investeringar (exklusive kontanter och andra likvida tillgångar samt derivat) kan allokeras till "2 Övrigt". En fastighet eller del av en fastighet kan vara icke certifierbar, vilket enligt certifieringssystemet innebär att det inte är möjligt för den att inneha ett energiprestandacertifikat eller miljöcertifikat, till exempel ett garage eller ett ouppvärmrt lagerutrymme. "2 Övrigt" kan också innefatta tillgångar där affärsplanen är att sälja vidare. Storebrands policy för hållbara investeringar kommer ändå att följas och utgöra minimikrav för miljömässiga och sociala skyddsåtgärder.

(f) Övervakning av miljörelaterade eller sociala egenskaper

Vid förvärvstillfället, genom Due Diligence-processen, görs en bedömning av de miljömässiga och sociala egenskaperna samt deras förväntade utveckling under hela innehavsperioden för tillgången. För vissa indikatorer kan övervakningen efter förvärvet kräva flera åtgärder.

Övervakning av energi- och koldioxideffektivitet kan kräva installation av mätare och/eller utrustning för avläsning och insamling av mätdata, samt upprättande av avancerade övervakningssystem. Detta möjliggör frekventa kontroller och justeringar av fastighetsdriften vid behov. Vid hantering, övervakning och rapportering av koldioxid- och energintensitet är målet att använda den rekommenderade "whole building approach". Utsläppsintensiteten för den löpande driften baseras huvudsakligen på energiförbrukningen.

Beroende på graden av fastighetsägarens operativa kontroll över fastigheten och hyresgästyterna, samt befintlig mätutrustning eller lösningar och kostnader för kompletteringar, kommer mätdata att samlas in för både fastighetsägaren och hyresgästernas utrymmen. Alternativt kan vissa delar av data uppskattas vid behov. Energiprestandacertifikat, EPC, är mer statiska och kan uppdateras en eller två gånger under innehavsperioden.

Implementering av miljöcertifiering i drift såsom "BREEAM In-Use V6" eller likvärdigt kan krävas om sådan inte redan finns, liksom genomförande av hyresgästenkäter. De valda egenskaperna kommer att övervakas kontinuerligt med lämpliga intervall som en del av miljöledningssystemet. Den huvudsakliga negativa påverkan och hållbara investeringar kommer också att följas upp, och framstegen kommer att spåras och rapporteras årligen.

(g) Metoder för miljörelaterade eller sociala egenskaper

De övervaknings- och mätmetoder som beskrivits ovan möjliggör observation av indikatorernas utveckling. En positiv utveckling från år till år, eller en stabilisering på en god prestationsnivå, kommer att visa att fonden främjar de valda miljömässiga och/eller sociala egenskaperna på ett effektivt sätt.

(h) Datakällor och behandling

Den ovan beskrivna datainsamlingen visar att uppgifterna produceras direkt som en del av aktiviteter inom fastighetsförvaltningen. Förstahandsinformation samlas in genom godkända mätare med automatiska avläsningar och övervakningssystem, samt genom tredjepartscertifikat för energiprestanda (EPC), miljöcertifieringar och utsläppsredovisningssystem, vilket säkerställer datakvaliteten både före och efter den begränsade bearbetning som krävs för att presentera resultaten. Förutom undantag där hyresgästers elförbrukning inte är tillgänglig, och därmed inte heller motsvarande del av växthusgasutsläppen, förväntas ingen uppskattning av data ske.

(i) Begränsningar för metoder och data

Det anses inte finnas några ytterligare begränsningar i de metoder och datakällor som nämnts ovan.

(j) Due diligence

ESG-granskningar på tillgångsnivå samt andra tematiska due diligence-processer kommer att utföras av externa rådgivare som standardförfarande under förinvesteringsfasen. Den interna investeringskommittén kommer att bedöma de sammanställda resultaten som en del av rekommendationen till styrelsen innan slutligt investeringsbeslut fattas.

(k) Policyer för aktieägarengagemang

Investeringsstrategin innefattar en aktiv ägarpolicy som verkar för att främja de valda miljömässiga och/eller sociala egenskaperna, med målet att skapa en positiv utveckling inom olika ESG-indikatorer, inklusive hållbara investeringar och negativa konsekvenser.

(I) Valt referensvärde

Inget specifikt index har utsetts som referensvärde för att fastställa överensstämmelse med de miljömässiga eller sociala egenskaper som främjas av fonden.