LokalTapiola Investeringsfastigheter

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

1.1.2026

Produktnamn: Specialplaceringsfond LokalTapiola Investeringsfastigheter

Identifieringskod för juridiska personer: 743700L411APWARPXB76

Miljörelaterade och/eller sociala egenskaper

Hållbar investering: en investering i ekonomisk verksamhet som bidrar till ett miljömål eller socialt mål, förutsatt att investeringen inte orsakar betydande skada för något annat miljömål eller socialt mål och att investeringsobjekten följer praxis för god styrning.

Har denna finansiella produkt ett mål för hållbar investering?

☐ Ja

☐ **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 EUtaxonomin

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

☒ Nej

☐ **Den främjar miljörelaterade och sociala egenskaper och kommer, även om den inte har en hållbar investering som sitt mål, att ha en minimiandel på ___ %:n 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**

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

Vilka miljörelaterade och/eller sociala egenskaper främjas av denna finansiella produkt?

Den här finansiella produkten främjar miljörelaterade egenskaper vilka är fastigheternas energieffektivitet och användning av förnybar energi på fastigheten.

Det finns inget namngivet jämförelseindex för att uppnå de miljörelaterade och sociala egenskaper som den finansiella produkten främjar.

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

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

Fonden mäter uppnåendet av egenskaperna med följande indikatorer som följs årligen:

• Mätaren för fastigheternas energieffektivitet, energiklasser för fastigheter, deras fördelning och utveckling. Mål: energiklassens medelvärde minst C.
• Andel ursprungssäkrad förnybar energi av fastighetselektricitet och fjärrvärme som fonden eller en part som helt är underordnad dess bestämmanderätt (t.ex. bostadsaktiebolag, fastighetsaktiebolag) skaffar. Mätaren för utsläpp från köpt energi. Mål: 0 tCO2. I riskindikatorn beaktas inte energi som hyresgästen skaffar.

Fonden följer dessutom följande indikatorer årligen:

• fastigheternas förverkligade totalförbrukning av energi
• specifik energiförbrukning
• totala koldioxidutsläpp orsakade av energianvändning samt
• förverkligade energisparåtgärder.

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?

Även om fonden främjar miljörelaterade eller sociala egenskaper, är dess mål inte att göra hållbara investeringar eller investeringar i miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter som uppfyller kriterierna i EU:s klassifikationssystem och den har därmed inget mål för hållbara investeringar.

I EU-taxonomin fastställs en princip om att inte orsaka betydande skada, enligt vilken taxonomiförenliga investeringar inte får orsaka betydande skada för EU-taxonomins mål, och åtföljs av särskilda 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?

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.

☒ Ja. I fondens investeringsbeslut beaktas i tillämpliga delar och med beaktande av tillgänglig information de huvudsakliga negativa konsekvenserna för hållbarhetsfaktorerna. Huvudsakliga negativa konsekvenser som identifierats för Fonden är fossila bränslen, energiförbrukning och växthusgasutsläpp. Väsentliga negativa konsekvenser för varje investeringsobjekt beaktas i hållbarhetsanalysen av investeringsobjektet som en del av investeringsförslaget. I hållbarhetsanalysen behandlas åtminstone följande konsekvenser: (i) exponering för risk i anslutning till fossila bränslen, (ii) exponering för risk i anslutning till energiineffektiv fastighetsförmögenhet, (iii) växthusgasutsläpp som investeringsobjektet orsakar och (iv) intensitet vad gäller energiförbrukningen. Utifrån hållbarhetsanalysen kan man göra en investering, avstå från att göra en investering och/eller vidta åtgärder för att kontrollera negativa konsekvenser för hållbar utveckling.

Information om huvudsakliga negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer är tillgänglig i den periodiska översikten som publiceras som bilaga till fondens årsberättelse.

☐ Nej

Vilken investeringsstrategi följer denna finansiella produkt?

Fonden är en specialplaceringsfond som i huvudsak investerar i fastigheter och fastighetsvärdepapper i Finland. Investeringarna kan göras genom att använda mellanbolag, till exempel kommanditbolag, som helt eller delvis ägs av Fonden. Tyngdpunktsområden för de geografiska investeringarna är Helsingfors, Tammerfors och Åbo regionen. Dessutom övriga stora universitets- och stadsområden samt tillväxtcentra med beaktande av fastighetstypens egenskaper. Målfastigheterna är huvudsakligen befintliga fastigheter, vilka uppfyller hållbarhetsegenskaperna ovan, fastigheter som utvecklas till sådana eller nybyggnadsprojekt. Fonden kan dock även ha investeringar som inte uppfyller dessa egenskaper och inte är avsedda att utvecklas till sådana.

Cirka 10-20 % av fondens investeringar kan vara utvecklingsfastigheter.

När nya investeringsobjekt väljs till fonden, granskas utöver hållbarhetsegenskaper även hållbarhetsrisker. Med hållbarhetsrisk avses en händelse eller en omständighet i anslutning till miljön, sociala egenskaper eller styrning som, om den realiseras, kan ha en signifikant negativ inverkan på investeringens värde. Granskningen täcker även klimatrisker som hänför sig till klimatförändringen, vilka indelas i omställningsrisker samt i fysiska risker. Fonden gör inte nya investeringar i fastigheter vars hållbarhetsrisker har bedömts vara för stora och vars eventuella avkastningspåverkningar och/eller riskpåverkningar har bedömts vara okontrollerbara.

I samband med investeringsbeslut och när objekten utvecklas bedöms möjligheterna att förbättra energieffektiviteten, utsläppen från använd energi och möjligheterna att producera eller anskaffa förnybar energi. Vid granskningen av investeringsobjekten fäster man dessutom uppmärksamhet på läget och tillgängligheten.

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?

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

Fonden har åtagit sig att i valet av investeringsobjekt beakta fondens mål, enligt vilket den genomsnittliga energiklassen är minst C. Bindande metoder för att uppnå målet är bedömningen av energieffektiviteten och dess möjligheter att förbättra energieffektiviteten som en del av investeringsbeslutet. Fonden granskar möjligheterna att förbättra energieffektiviteten och att förbättra fastigheternas energieffektivitet även under ägartiden.

Fastighetselektriciteten och fjärrvärmen som fonden skaffar är ursprungssäkrad förnybar energi. Fastigheternas energiförbrukning (el, värmeenergi, kylning och vatten) och utsläppen från energin följs upp kontinuerligt. När investeringsobjekt väljs, bedöms möjligheterna att skaffa eller producera förnybar energi på fastigheten.

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

Fonden förbinder sig inte till ett minimiantal, med vilket investeringar begränsas före tillämpningen av investeringsstrategin. I investeringsstrategin ingår dock förbindande element som begränsar investeringsuniversumet.

Praxis för god styrning omfattar sunda förvaltningsstrukturer, förhållandet mellan anställda, personalersättning och efterlevnad av skatteregler.

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

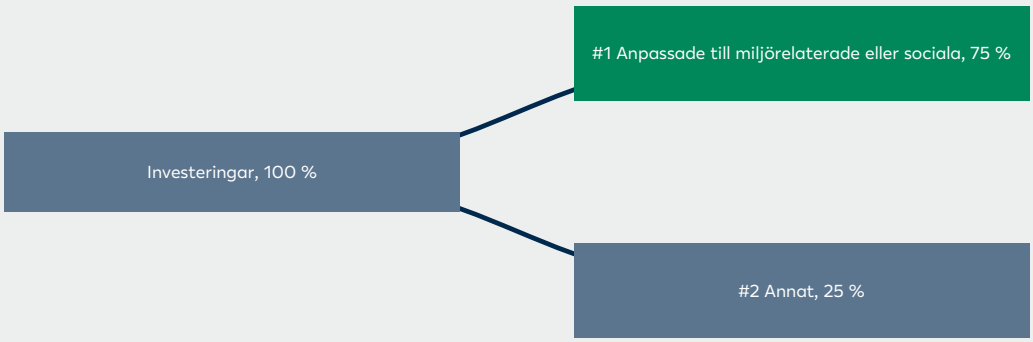
Fonden kan investera direkt i fastigheter och/eller i bolag som äger eller förvaltar fastigheter såsom i bostadsaktiebolag och fastighetsaktiebolag. Fonden investerar inte i bolag som har anställda. Före investeringsbeslutet görs strävar fonden efter att identifiera eventuella brister i kravenligheten med lagar och bestämmelser som tillämpas på god bolagsstyrning för bolagen ('compliance') och att vid behov korrigera bristerna. Kriterier för bedömningen av god styrning kan vara till exempel följande praxis för god styrning: bokföringens tillförlitlighet, kvaliteten på revisionen samt förhindrande av mutor och korruption. Bedömningen kan göras till exempel genom att använda offentliga uppgifter och/eller genom att begära uppgifter av bolaget.

Vilken tillgångsallokering är planerad för den finansiella produkten?

Tillgångsallokering beskriver andelen investeringar i specifika tillgångar.

Kategori Nr 1 Investeringar som främjar miljörelaterade och sociala egenskaper är investeringar enligt investeringsstrategin, vars andel är minst 75 %.

Klass #2 Annan innehåller kontanter på fondens bankkonto, eventuella andra likvida medel, investeringar i sådana fastighetsobjekt som inte främjar miljörelaterade och sociala egenskaper samt derivat som används i ränteskyddssyfte. Andelen andra investeringar är högst 25 %. Syftet med kontanter är att kontrollera likviditeten och penningrörelsen.



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

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

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

Användning av derivat sker inte i syfte att främja uppfyllandet av miljörelaterade eller sociala egenskaper.

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

Taxonomiförenliga verksamheter uttrycks som en andel av följande:
- omsättning, vilket återspeglar andelen av intäkterna från investeringsobjektens gröna verksamheter
- kapitalutgifter, som visar de gröna investeringar som gjorts av investeringsobjekten, t.ex. för en omställning till en grön ekonomi
- driftsutgifter, som återspeglar investeringsobjektens gröna operativa verksamheter.

Fonden förbinder sig inte till att göra investeringar i ekonomiska verksamheter enligt EU:s klassifikationssystem. Fondens mål är inte att göra investeringar i fossilgas och/eller kärnenergi enligt EU:s klassifikationssystem.

Granskare eller tredje part har inte granskat huruvida fondens investeringar uppfyller kraven som ställts för verksamheter enligt EU:s klassifikationssystem.

Investerar den finansiella produkten i fossilgas och/eller kärnenergirelaterad verksamhet som uppfyller EU-taxonomin?[1]?

☐ Ja

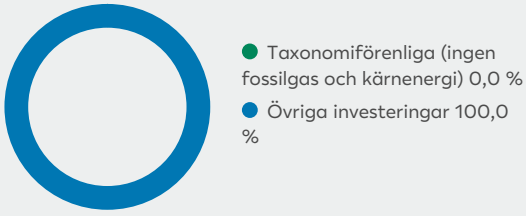
☐ I fossilgas ☐ I kärnenergi

☒ Nej

För att uppfylla EU-taxonomin omfattar kriterierna för **fossilgas** begräsningar av utsläpp och övergång till helt förnybar energi eller koldioxidsnåla bränslen senast i slutet av 2035. När de gäller **kärenergi** inkluderar kriterierna omfattande säkerhets- och avfallshanteringsreg ler. **Möjliggörande verksamheter** gör det direkt möjligt för andra verksamheter att bidra väsentligt till ett miljömål. **Omställningsverksamheter** är ekonomiska verksamheter som det ännu inte finns koldioxidsnåla alternativ tillgängliga för och som bland annat har växthusgasutsläpp på nivåer som motsvarar bästa prestanda.

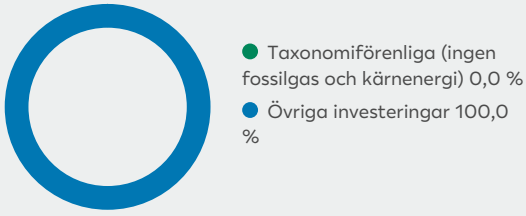
De två diagrammen nedan visar i grönt minimiprocentandelen investeringar som är förenliga med EU-taxonomin. Eftersom det inte finns någon lämplig metodik för att avgöra hur taxonomianpassade statliga obligationer är*, visar den första grafen taxonomianpassningen med avseende på alla den finansiella produktens investeringar, inklusive statliga obligationer, medan den andra grafen visar taxonomianpassningen endast med avseende på de investeringar för den finansiella produkten som inte är statliga obligationer.

1. Taxonomiförenlighet hos investeringar, inklusive statliga obligationer*



Taxonomiförenliga totalt: 0 %

2. Taxonomiförenlighet hos investeringar, exklusive statliga obligationer*



Taxonomiförenliga totalt: 0 %

De investeringar som visas i diagrammet utgör 100 % av de totala investeringarna.

*I dessa grafer avses med "statliga obligationer" samtliga exponeringar i statspapper.

Vilken är minimiandelen investeringar i omställningsverksamheter och möjliggörande verksamheter?

Fonden har inte som mål att göra en viss minimiandel hållbara investeringar i omställningsverksamheter eller möjliggörande verksamheter.

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

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

Fonden har inte som mål att göra en viss minimiandel hållbara investeringar som har ett miljömål och som inte är investeringar enligt klassifikationssystemet.

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

Fondens andra investeringar är fondens kontanta medel på bankkonto, investeringar i finansiella instrument och investeringar i sådana fastighetsobjekt som inte främjar miljörelaterade och sociala egenskaper. Fondens stadgar möjliggör även investeringar i räntederivat i skyddande syfte. Syftet med dem är att hantera likviditeten och att skydda sig mot ränterisk. Skyddsåtgärder på miniminivå tillämpas inte på dessa.

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?

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

Det finns inget namngivet jämförelseindex för att uppnå de miljörelaterade och sociala egenskaper som den finansiella produkten främjar.

Var kan jag hitta mer produktspecifik information på nätet? Mer produktspecifik information finns på webbplatsen:

https://www.lahitapiola.fi/henkilo/saastaminen-ja-sijoittaminen/rahastot-ja-sijoitussalkut/erikoissijoitusrahasto-lahitapiola-sijoituskiinteistot/

---

[1] Fossilgas och/eller kärnenergirelaterad verksamhet kommer endast att uppfylla EU-taxonomin om den bidrar till att begränsa klimatförändringarna ("begränsning av klimatförändringarna") och inte orsakar betydande skada för något av målen i EU-taxonomin - se förklarande anmärkning i vänstra marginalen. De fullständiga kriterierna för ekonomisk verksamhet för fossilgas och kärnenergi som uppfyller EU-taxonomin fastställs i kommissionens delegerade förordning (EU) 2022/1214.