

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

1.1.2025

Produktnamn: Specialplaceringsfond LokalTapiola
Investeringsfastigheter

Identifieringskod för juridiska personer: 743700L411APWARPXB76

Miljörelaterade och/eller sociala egenskaper

Har denna finansiella produkt ett mål för hållbar investering?

Ja

Nej

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

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

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

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

med ett miljömål 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: ___ %

med ett socialt mål

Den främjar miljörelaterade och sociala egenskaper, men kommer inte att göra några hållbara investeringar

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

EU-taxonomin är ett klassificeringssystem som läggs fram i förordning (EU) 2020/852, där det fastställs en förteckning över miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter. Förordningen fastställer 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?

Fonden främjar miljörelaterade egenskaper såsom energieffektivitet och tillgänglighet.

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 egenskaperna som den finansiella produkten främjar.

Fonden har förbundit sig till att förbättra energieffektiviteten i fastigheterna som fonden förvaltar minst enligt sparmålen som energieffektivitetsavtalen inom fastighetsbranschen förutsätter. För konstaterande av objektens miljö hållbarhet används bland annat internationella miljöcertifieringar. Fastighetsselektiviteten som fonden skaffar är ursprungssäkrad förnybar el, till exempel elenergi från vindkraftaggregat. Fastigheternas energiförbrukning (el, värmeenergi, kylning och vatten) följs upp kontinuerligt, i förbrukningsanalysen används analys som grundar sig på artificiell intelligens. Nivån på underhållet, tekniskt skick och ekonomisk prestationsförmåga i objekten som fonden förvaltar följs upp kontinuerligt. I fastigheternas underhållsstrategi beaktas kostnads- och energieffektivitet och de utvecklas systematiskt med hjälp av långsiktiga korrigeringsplaner.

Fondens hållbarhet bedöms årligen med hjälp av den internationella hållbarhetsjämförelsen GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark).

Den internationella hållbarhetsjämförelsen med andra investerare inom branschen ger en opartisk bedömning av resultatet av hållbarhetsarbetet och styr den kontinuerliga utvecklingen av hållbarhetsarbetet.

Fonden rapporterar årligen följande: fastighetsobjektens energiklasser, verklig energiförbrukning, koldioxidutsläpp till följd av energianvändning, vidtagna åtgärder för att spara energi, verklig mängd avfall och miljöcertifieringar.

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 egenskaper, är dess mål inte att göra hållbara investeringar eller investeringar i miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter som uppfyller kriterierna i EU:s taxonomiförordning (2020/852) och den har därmed inget mål för hållbara investeringar. Fondens kan dock på basis av andra investeringsmässiga kriterier investera i hållbara investeringar enligt taxonomiförordningen eller som uppfyller LokalTapiola Kapitalförvaltnings kriterier för hållbara investeringar.

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 investering?

Fonden har inte som mål att göra hållbara investeringar som bestäms i regleringen.

Hur har indikatorerna för negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer beaktats?

Fonden har inte som mål att göra hållbara investeringar som bestäms i regleringen.

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

Fonden har inte som mål att göra hållbara investeringar som bestäms i regleringen.

I EU-taxonomin fastställs en princip om att inte orsaka betydande skada, enligt vilken taxonomiförenliga investeringar inte får orsaka betydande skada för EU-taxonomin 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 bland annat klimatuppvärmning, ökade mängder avfall och utsläpp, konsumtion av resurser och minskad biologisk mångfald. Väsentliga negativa konsekvenser för varje investeringsobjekt beaktas i hållbarhetsanalysen av investeringsobjektet som en del av investeringsförslaget. Utifrån hållbarhetsanalysen kan man göra en investering, avstå en investering och/eller vidta åtgärder för att kontrollera negativa konsekvenser för hållbar utveckling.

Av följande PAI-indikatorer beaktas de vilka har identifierats som väsentliga för investeringsobjektet i fråga:

- exponering för risk förknippad med fossila bränslen via fastighetsförmögenhet,
- exponering för risk förknippad med energiineffektiv fastighetsförmögenhet,
- växthusgasutsläpp,
- energiförbrukningens intensitet och
- avfall som uppstår i verksamheten.

Information om huvudsakliga negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer finns tillgänglig i 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. Fonden investerar främst i fastighetsobjekt som direkt eller efter omändringar åtminstone delvis lämpar sig för följande användningsändamål: bostäder, lokaler, annan lämplig verksamhet.

Fonden kan även begränsat investera i värdepapper hos sammanslutningar som bedriver fastighetsverksamhet i länder som hör till Europeiska ekonomiska samarbetsområdet. Fonden kan dessutom begränsat investera även i andra investeringsobjekt som anges i Fondens stadgar. Fonden bedriver aktiv förvaltning av Fondens investeringstillgångar, fastighetsaffärsverksamhet och strävar genom aktiv verksamhet efter att utveckla investeringsobjekten i Fonden för att förbättra värdeutvecklingen. Fondbolaget gör Fondens investeringar enligt Fondens stadgar, dock enligt sin egen självständiga syn.

Fondbolagets moderbolag LokalTapiola Kapitalförvaltning Ab har undertecknat Förenta Nationernas (FN) principer för ansvarsfulla investeringar. Det betyder att Fonden i sin fastighetsinvesteringsverksamhet beaktar aspekter som gäller miljön, socialt ansvar och god bolagsstyrning.

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.

När nya investeringsobjekt väljs till fonden granskar vi noggrant olika hållbarhetsrisker. Med hållbarhetsrisk avses en händelse eller omständighet i anknytning till miljön, socialt ansvar eller förvaltningssed som, om den realiserar, kan ha en signifikant negativ inverkan på investeringens värde. Granskningen täcker även klimatrisker som hänför sig till klimatförändringar, vilka indelas i omställningsrisker samt i fysiska och sociala risker.

Fonden investerar inte i fastigheter vars hållbarhetsrisker bedömts vara för stora och vars eventuella avkastningspåverkningar och/eller riskpåverkningar bedömts vara okontrollerbara.

När fonden skaffar nya objekt, bedömer den objektens anpassningsbarhet och utvecklingsmöjligheter. I samband med investeringsbesluten bedöms möjligheterna att förbättra energieffektiviteten och öka användningen av förnybar energi. Vid bedömningen av investeringsobjekten fäster man dessutom uppmärksamhet vid läget och tillgängligheten.

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. Begränsningens belopp påverkas också av andra faktorer såsom till exempel fluktuationer i marknadsvärden.

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

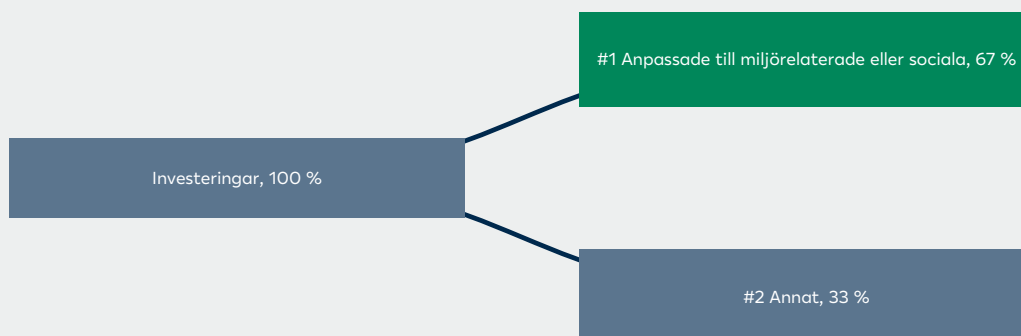


Vad är policyn för att bedöma praxis för god styrning i investeringsobjekten?

Fonden investerar främst i fastighetsvärdepapper såsom bostadsaktiebolag, fastighetsaktiebolag och kommanditbolag.

Vilken tillgångsallokering är planerad för den finansiella produkten?

Tillgångsallokering beskriver andelen investeringar i specifika tillgångar.



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.

Kategorin Nr 1 Anpassade till miljörelaterade eller sociala egenskaper omfattar:

- Underkategorin **Nr 1A Hållbara** omfattar hållbara investeringar med miljömål eller sociala mål.
- Underkategorin **Nr 1B Andra miljörelaterade eller sociala egenskaper** omfattar investeringar anpassade till de miljörelaterade eller sociala egenskaper som inte anses vara hållbara investeringar.

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

Fonden kan investera i standardiserade räntederivat för att främja effektiv portföljförvaltning eller skydda fonden mot ogynnsamma marknadsförändringar. Användning av derivat påverkar inte 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 ett visst minimiantal investeringar i ekonomiska verksamheter enligt klassifikationssystemet som uppfyller kriterierna i EU:s taxonomiförordning (2020/852). Fonden kan ändå, på basis av andra investeringsmässiga kriterier, investera i ekonomiska verksamheter enligt taxonomiförordningen.

Granskare eller tredje part har inte granskat huruvida fondens investeringar uppfyller kraven som ställts för verksamheter enligt EU:s klassifikationssystem. Fondens mål är inte att göra investeringar i fossilgas och/eller kärnenergi enligt klassifikationssystemet som uppfyller kriterierna i EU:s taxonomiförordning (2020/852).

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

Ja

I fossilgas

I kärnenergi

Nej

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

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 %

- Taxonomiförenliga (ingen fossilgas och kärnenergi) 0,0 %
- Övriga investeringar 100,0 %

2. Taxonomiförenlighet hos investeringar, exklusive statliga obligationer*




Taxonomiförenliga totalt: 0 %

De investeringar som visas i diagrammet utgör 0 % 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.

 är hållbara investeringar med ett miljömål som inte beaktar kriterierna för miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter enligt EU-taxonomin.



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

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



Vilken är minimiandelen socialt hållbara investeringar?

Fonden har inte som mål att göra en viss minimiandel socialt hållbara investeringar.



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

Fondens övriga investeringar är kontanter på fondens bankkonto, räntefutures och valutaderivat, vars syfte är att kontrollera likviditeten och penningrörelsen. Skyddsåtgärder på miniminivå tillämpas inte.



Referensvärden är index för att mäta om den finansiella produkten uppnår de 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?

Fonden har inget jämförelseindex som hänför sig till uppfyllandet av miljörelaterade eller sociala egenskaper.

Hur anpassas referensvärdet löpande till var och en av de miljörelaterade eller sociala egenskaper som främjas av den finansiella produkten?

-

Hur säkerställs kontinuerlig anpassning av investeringsstrategin till indexets beräkningsmetod?

-

Hur skiljer sig det valda referensvärdet från ett relevant brett marknadsindex?

-

Var kan man hitta den metod som används för beräkningen av det valda indexet?

-



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

<https://www.lahitapiola.fi/henkilo/saastaminen-ja-sijoittaminen/erikoissijoitusrahasto-lahitapiola-sijoituskiinteistot/#tietoa-kestavydesta>

¹ Fossilgas och/eller kärnenergi relaterad 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.