

LokalTapiola

Investeringsfastigheter



Mall som avser regelbundna upplysningar 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

31.12.2025

Produktnamn: Specialplaceringsfond LokalTapiola
Investeringsfastigheter

Identifieringskod för juridiska personer: 743700L411APWARPXB76

Miljörelaterade och/eller sociala egenskaper

Hade denna finansiella produkt ett mål för hållbar investering?

Ja

Nej

Den gjorde hållbara investeringar med ett miljömål: ___ %

Den främjade miljörelaterade och sociala egenskaper och även om den inte hade en hållbar investering som sitt mål, hade den andel på ___ % 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 gjorde hållbara investeringar med ett socialt mål: ___ %

med ett socialt mål

Den främjade miljörelaterade och sociala egenskaper, men gjorde inte 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 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.



I vilken utsträckning främjades de miljörelaterade och/eller sociala egenskaperna av denna finansiella produkt?

Fonden har, vid sidan av övriga egenskaper, främjat fastigheternas energieffektivitet och användningen av förnybar energi som en miljörelaterad och social egenskap. Av fondens investeringar anses 91 % vara investeringar som främjar egenskaperna. Fonden har inte köpt nya objekt under rapportperioden. I fonden har inte använts derivat för att förverkliga de miljörelaterade och sociala egenskaperna.

Elen som köps till fondens objekt har till 100 % producerats med förnybara energikällor och fjärrvärmes är förnybar energi som har säkerställts med ursprungsgaranti. Tre objekt har bergvärme och två objekt har luftvärmepumpar. Utsläppen från objektens energiförbrukning orsakas av utsläppen från den energi som hyresgästerna köper samt av utsläpp från läckage av köldmedium.

Vilket resultat visade hållbarhetsindikatorerna?

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

Hållbarhetsindikatorerna, som beskriver egenskaperna som främjas av fonden, har presterat på förväntad nivå under referensperioden. De förverkligade hållbarhetsindikatorerna ligger inom målen och tröskelvärdena.

Hållbarhetsindikatorernas prestation beskriver att fondens investeringsstrategi har förverkligats enligt de miljörelaterade och sociala egenskaperna som främjas, de bindande delfaktorerna och LokalTapiolas Kapitalförvaltningskoncernens principer för hållbara investeringar.

Fördelningen av energiklasserna har beräknats på basis av fastigheternas yta. De totala koldioxidutsläppen består av utsläpp från bränslen som används i fastigheternas reservkraftaggregat, utsläpp från läckage av köldmedium samt utsläpp från köpt energi. Utsläppen från köpt värme, el och fjärrkyla är 0 tCO₂, med undantag för nettouthyrningsobjekt. De rapporterade fastigheterna inkluderar inte separata bostadsaktier, som utgör 3 % av fastighetstillgångarna (GAV). Inga energibesparingsåtgärder genomfördes i fondens objekt under rapporteringsåret. Den förverkligade energiförbrukningen inkluderar förbrukningen av köpt el, fjärrvärme och fjärrkyla för fastigheten. De rapporterade fastigheterna inkluderar även nettouthyrningsobjekt men inte separata bostadsaktier, vilka utgör 3 % av fastighetstillgångarna (GAV).

	2025	2024	2023	2022
Andelen förnybar och ursprungssäkrad energi av fastighetselektricitet och fjärrvärme som fonden eller en part som helt är underordnad dess bestämmanderätt i fonden (t.ex. Bostadsaktiebolag, fastighetsaktiebolag) skaffar. Mätaren för utsläpp från köpt energi. Mål: 0 tCO ₂ . I riskindikatorn beaktas inte energi som hyresgästen skaffar.	0			
Förverkligad totalförbrukning av energi (MWh)	24454	14770	26878	22617
Totala koldioxidutsläpp till följd av energianvändning (tCO ₂)	1610	1146	1661	1395
Förverkligade energisparåtgärder, total besparing (MWh/a)	0	0	340	310
Specifik energiförbrukning kWh/m ²	192			
Mätaren för fastigheternas energieffektivitet: fastigheternas energiklasser, deras fördelning och utveckling. Mål: energiklassernas medelvärde minst C.				
A	4	4	3	5
B	33	33	21	19
C	38	38	42	38
D	1	1	0	0
E	8	8	18	16
F	17	17	0	3
G	0	0	0	0
Inte definierad	0	0	15	19
Miljöcertifieringar (st.)				
LEED	3	3	3	2

...och jämfört med de föregående perioderna?

Resultaten av hållbarhetsindikatorerna under föregående referensperioder finns ovan. För de nya hållbarhetsindikatorer som infördes under år 2025 finns det ännu inga jämförelsedata tillgängliga.

Indikatorerna har presterat på den nivå som förväntades i förhållande till den föregående referensperioden. Fördelningen av fastigheternas energieffektivitet och antalet miljöcertifieringar har förblivit oförändrade jämfört med den föregående referensperioden. Ökningen i den förverkligade energiförbrukningen och de totala koldioxidutsläppen från energianvändningen beror på förändringar i de objekt som ingår i beräkningen. År 2024 hade objekt som uthyrts kalla uteslutits från beräkningen.

I EU-taxonomi 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.



Hur beaktades i denna finansiella produkt huvudsakliga negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer?

Indikatorerna som gäller huvudsakliga negativa konsekvenser har beaktats i hållbarhetsanalysen av investeringsobjektet, i vilken man identifierar och beaktar väsentliga negativa konsekvenser för vart och ett investeringsobjekt.

Huvudsakliga negativa konsekvenser, som identifierats för fonden, är 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. Följande PAI-indikatorer för hållbara investeringar 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.

I tabellen nedan beskrivs resultaten för fondens indikatorer för huvudsakliga negativa konsekvenser. Utgående från resultaten för indikatorerna, enligt portföljförvaltningens bedömning, har hållbara investeringar inte orsakat betydande skada.

INDIKATORER SOM GÄLLER FÖR INVESTERINGAR I FASTIGHETER

Indikator på negativa konsekvenser för hållbar utveckling / mått	Konsekvenser	Täckning	Rapporterad vs. uppskattad
Fossila bränslen			
17. Exponering mot fossila bränslen genom fastigheter			
Andel av investeringar i fastigheter som är involverade i utvinning, lagring, transport eller tillverkning av fossila bränslen	2,0 %	100,0 %	100,0 %
Energieffektivitet			
18. Exponering mot energieffektiva fastigheter			
Andel av investeringar i energieffektiva fastigheter	84,0 %	100,0 %	100,0 %
Indikatorer som tillämpas på investeringar som gjorts i fastighetsförmögenhet			
18. Växthusgasutsläpp			
Av fastighetsförmögenheten producerade scope 1 växthusgasutsläpp	11,0 tCO ₂ e	100,0 %	100,0 %
Av fastighetsförmögenheten producerade scope 2 växthusgasutsläpp	1599,0 tCO ₂ e	100,0 %	100,0 %
Av fastighetsförmögenheten producerade scope 3 växthusgasutsläpp	0,0 tCO ₂ e		
Av fastighetsförmögenheten producerade växthusgasutsläpp totalt	1610,0 tCO ₂ e	100,0 %	100,0 %
19. Energikonsumtionens intensitet			
Energikonsumtion av den ägda fastighetsförmögenheten i gigawattimmar per kvadratmeter	0,0 GWh/EURm	96,0 %	100,0 %
20. Avfallsproduktion i verksamheten			
Andelen sådan fastighetsförmögenhet som inte har utrymmen för avfallssortering och som inte omfattas ett avtal om återanvändning eller återvinning av avfall	0,0 %	100,0 %	100,0 %



Vilka var den finansiella produktens viktigaste investeringar?

Förteckningen innehåller de investeringar som utgör **den finansiella produktens största andel investeringar** under referensperioden, som är: 2025.

Största investeringarna	Sektor	% tillgångar	Land
Ki Oy Tynnyrintekijänkatu 1	Kontor	13,8 %	Finland
Ki Oy Uusi Paino	Produktion	12,9 %	Finland
Ki Oy Espoon Keskusesteri	Brandstation	11,6 %	Finland
Ki Oy Maalitori	Kontor	11,3 %	Finland
As Oy Helsingin Aurinkohalssi	Bostäder	5,5 %	Finland
As Oy Espoon Aurinkokivi	Bostäder	5,3 %	Finland
Ki Oy F-Medi Gamma	Kontor	5,3 %	Finland
As Oy Jyväskylän Kauppakatu 24-25	Bostäder	5,1 %	Finland
Ki Oy Seinäjoen Puskantie 13	Affärslokaler	2,4 %	Finland
Ki Oy Vääkyn Kartanotie 2	Affärslokaler	2,2 %	Finland
Ki Oy Eteläkatu 1	Affärslokaler	2,2 %	Finland
Ki Oy Raahen Muurain	Affärslokaler	2,0 %	Finland
Ki Oy Vuosaaren Rahtarinpuisto	Kontor	1,7 %	Finland
Ki Oy Leppävirran Tyrni	Affärslokaler	1,7 %	Finland
Ki Oy Leppävaaran Letkumestari	Brandstation	1,7 %	Finland



Hur stor var andelen hållbarhetsrelaterade investeringar?

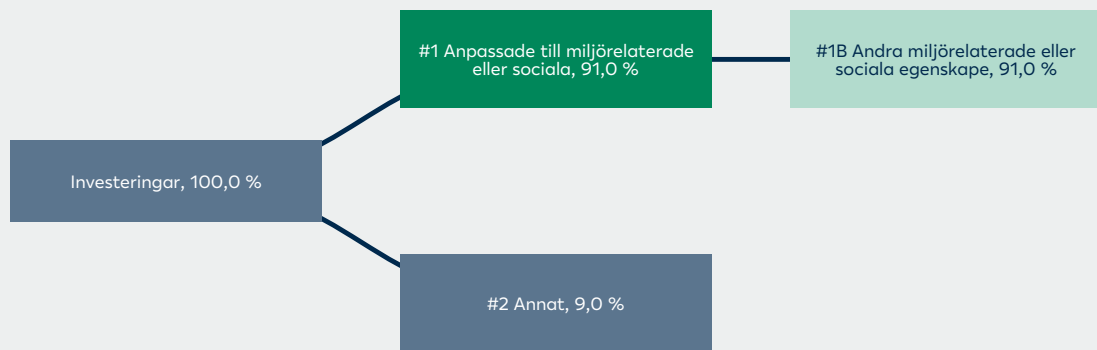
Vad var tillgångsallokeringen?

Av fondens investeringar har 91 % varit investeringar av klass #1, som främjar miljörelaterade eller sociala egenskaper i fastighetsobjekt som främjar hållbarhetsegenskaper enligt investeringsstrategin. Dessa investeringar har alla varit investeringar av klass #1B som främjar övriga miljörelaterade eller sociala egenskaper.

Fondens #2 övriga investeringar 9 % har varit kontanter på fondens bankkonto samt investeringar i övriga fonder än fonder, som främjar hållbarhetsegenskaper eller i fonder som gör hållbara fastighetsinvesteringar. Skyddsåtgärder på miniminivån har inte tillämpats på dem.

Beräkningarna grundar sig på läget 31.12.2025. Värdena i bilden överensstämmer inte nödvändigtvis med heltalen på grund av avrundningsreglerna.

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.

I vilka ekonomiska sektorer gjordes investeringarna?

Av investeringarna får 2 % inkomster från verksamhet i anknytning till fossila bränslen. Kontanter har inte beaktats i den presenterade branschfördelningen.

Bransch	Andel
Samhälle och omsorg	25,7 %
Affärslokal	22,0 %
Kontor	19,1 %
Bostad	18,5 %
Industri och logistik	14,6 %
Övriga	0,1 %

I hur stor utstäckning var de hållbara investeringarna med ett miljömål förenliga med EU-taxonomin?

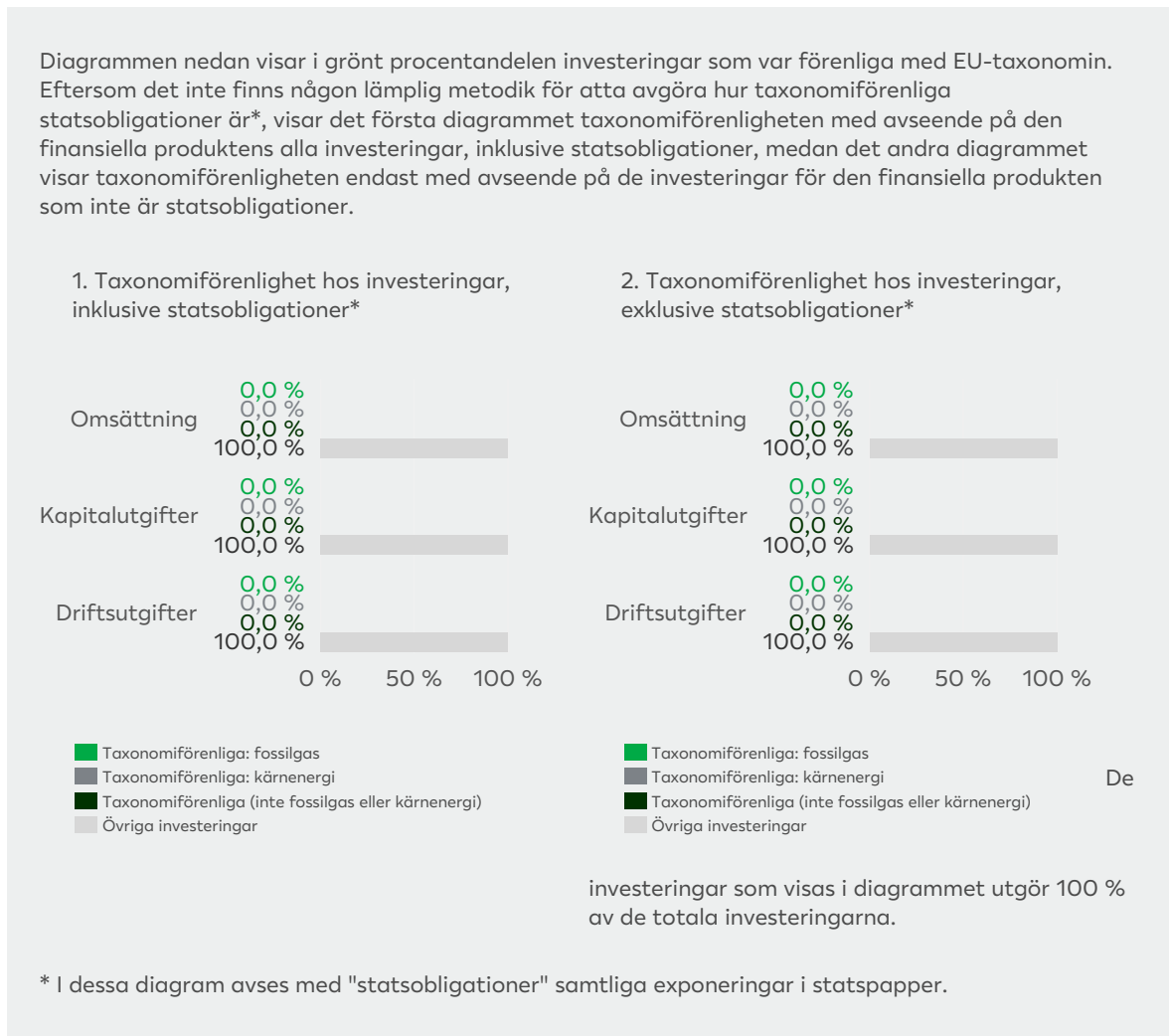
Fonden investerar främst i fastigheter och i fastighetsvärdepapper i Finland. Fonden har inte haft investeringar i ekonomiska verksamheter enligt EU:s klassifikationssystem.

Investerar den finansiella produkten i fossilgas och/eller kärnenergirelaterad verksamhet som uppfyller EU-taxonomin¹?

- Ja
 I fossilgas I kärnenergi
 Nej

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.

För att uppfylla EU-taxonomin omfattar kriterierna för **fossilgas** begränsningar av utsläpp och övergång till helt förnybar energi eller koldioxidnåla 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 ekonomiska verksamheter som det ännu inte finns koldioxidnåla alternativ tillgängliga för och som bland annat har växthusgasutsläpp på nivåer som motsvarar bästa prestanda. Inom ramen för 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.



Vilken var andelen investeringar som gjordes i omställningsverksamheter och möjliggörande verksamheter?

Fonden har haft 0 % investeringar i omställningsverksamheter och 0 % investeringar i möjliggörande verksamheter.

Hur stor var procentandelen investeringar som var förenliga med EU-taxonomin jämfört med tidigare referensperioder?

Referensperiod 2025: 0 % av omsättningen

Referensperiod 2024: 0 % av omsättningen

Referensperiod 2023: 0 % av omsättningen

Referensperiod 2022: 0 % av omsättningen

Vilka investeringar var inkluderade i kategorin "annat", vad var deras syfte och fanns det några miljörelaterade eller sociala minimiskyddsåtgärder?

Fondens #2 övriga investeringar har varit kontanter på fondens bankkonto samt investeringar i övriga fastighetsobjekt än i fastighetsobjekt som främjar hållbarhetsegenskaper eller gör hållbara investeringar. Syftet med kontanter har varit att kontrollera likviditeten och penningrörelsen. Skyddsåtgärder på miniminivå har inte tillämpats på kontanter.



Vilka åtgärder har vidtagits för att uppfylla de miljörelaterade eller sociala egenskaperna under referensperioden?

Förutom de åtgärder som nämns i avsnittet ”Hur har hållbarhetsindikatorerna presterat?” genomfördes en gårdsförnyelse i Troolikvarteret i Fiskehamnen i Helsingfors år 2025. Gården är byggd som en däckkonstruktion ovanpå parkeringshallen, och före förnyelsen bestod utsikten huvudsakligen av hårda ytor från byggnader och gångvägar. Förnyelsen av innergården har medfört betydande förbättringar av trivselsnivån i kvarteret och ökat mängden växtlighet.

Elen som köps till fondens objekt har till 100 % producerats med förnybara energikällor och fjärrvärmens är förnybar energi som har säkerställts med ursprungsgaranti. Tre objekt har bergvärme och två objekt har luftvärmepumpar. Utsläppen från objektens energiförbrukning orsakas av utsläppen från den energi som hyresgästerna köper samt av utsläpp från köldmedieläckage.

Dessutom genomfördes under rapportperioden preliminära lätta kartläggningar av biodiversiteten gällande grönområdesegenskaperna hos fondens objekt.



Vilket resultat hade denna finansiella produkt jämfört med referensvärdet?

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

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