

BILAGA II

Mall som avser uppglysningar 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

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.

Produktnamn: Specialplaceringsfonden OP-Servicefastigheter

Identifieringskod för juridiska personer: FI4000281738

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: ____ % ☐ 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 haren hållbar investering som sitt mål, att ha en minimiandel på 20 % 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 och/eller sociala egenskaper främjas av denna finansiella produkt?

Hållbarhets-indikatorer mäter uppnåendet av de miljörelaterade eller sociala egenskaperna som främjas av den finansiella produkten.

Fonden främjar miljörelaterade och sociala egenskaper genom att erbjuda hälsosamma och trygga utrymmen för samhälleligt bruk inom den offentliga och den privata sektorn. Placeringsobjekten erbjuder trivsamma, praktiska och moderna arbetsmiljöer för personal inom bl.a. vård-, undervisnings- och servicebranscherna. Fonden prioriterar koldioxidsnåla alternativ samt energieffektiva lösningar. I valet av placeringsobjekt prioriterar vi hållbarheten av fastigheternas placering och analyseras objektens tillgänglighet samt ombyggnadsflexibilitet. Den andel, som fonden placerar i objekt som uppfyller EU:s hållbarhetstaxonomi, strävar till att begränsa klimatförändringen.

Inget jämförelsevärde har angetts för uppnåendet av de miljö- och samhällsrelaterade egenskaper som fonden 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 som följs är objektens genomsnittliga energiklass, produktion av förnybar energi vid fastighetsobjekten, mängden av byggande i trä, mängdennybyggen, antalet klientplatser i vårdobjekt samt antalet certifierade fastigheter.

- ***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?***

Till den del som fonden gör hållbara investeringar, räknas som hållbara investeringar sådana placeringsobjekt vars miljömål enligt EU:s hållbarhetstaxonomi är att begränsa klimatförändringen. Begränsandet av klimatförändringen främjas genom att placera i objekt som uppfyller kraven i EU:s hållbarhetstaxonomi.

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?

Till den del som fonden gör hållbara investeringar, vars miljömål är att begränsa klimatförändringen, bedöms som en del av EU:s hållbarhetstaxonomi att placeringsobjektet inte medför några betydande negativa konsekvenser för de övriga miljömålen i hållbarhetstaxonomi. Bedömningen om att ingen betydande skada sker i samband med förvärv och ägande av byggnader inkluderar en utvärdering av de fysiska klimatriskerna för taxonomikompatibla placeringsobjekt. Således utvärderas de fysiska klimatriskerna som en del av bedömningen. Utvärderingen sker i etapper och kräver (i) en driftsbedömning för att fastställa vilka fysiska klimatrisker som kan påverka fastigheterna under deras förväntade livslängd; (ii) om verksamheten bedöms vara i riskzonen på grund av en eller flera fysiska klimatrisker, bedömning av klimatriskens väsentlighet baserat på objektets sårbarhet; och (iii) utvärdering av anpassningslösningar som reducerar de identifierade fysiska klimatriskerna.

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

De negativa konsekvenserna för hållbarhetsfaktorer (PAI) bedöms regelbundet genom att beakta PAI-indikatorer som lämpar sig för placeringar i fastighetsegendom och som berör exponering för risker förknippade med fossila bränslen och energineffektivitet samt utsläpp av växthusgaser.

Huvudsakliga negativa konsekvenser är investeringsbesluts mest negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer som rör miljö, sociala frågor och personalfrågor, respekt för mänskliga rättigheter samt rörande bekämpning av korruption och mutor.

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

Fondens placeringsobjekt är till majoriteten bostads- och fastighetsaktiebolag som fonden äger till 100%. Som en del av OP Gruppen stödjer vi FN:s Global Compact -initiativ och följer OECD:s riktlinjer för multinationella företag samt FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter. Till den del som fonden kan ha placeringar i bolag, görs en kvalitativ kontroll av bolagen enligt OECD:s och FN:s principer.

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 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?



Ja Till den del som fonden gör placeringar i fastighetsförmögenhet bedöms de negativa konsekvenserna för hållbarhetsfaktorer (PAI) regelbundet genom att beakta PAI-indikatorer som lämpar sig för placeringar i fastighetsförmögenhet. Indikatorerna gäller exponering för risker förknippade med fossila bränslen och energiineffektivitet samt utsläpp av växthusgaser.

Till den del som fonden kan göra placeringar i andra fonder eller bolag som placerar i fastighetsförmögenhet, analyseras de negativa konsekvenserna för hållbarhetsfaktorer (PAI) regelbundet genom att i tillämplig utsträckning granska PAI-indikatorer som lämpar sig för antingen fastighetsförmögenhet eller placeringar i bolag.

Information om PAI-faktorer lyfts i fortsättningen fram i årsberättelsen i enlighet med artikel 11 punkt 2 i SFDR-förordningen.



Nej



Vilken investeringsstrategi följer denna finansiella produkt?

OP-Servicefastigheter är en specialplaceringsfond som placerar i tjänsteinfrastruktur för undervisnings-, social-, motions- och hälsoväsendet, såsom omsorg, dagvård, undervisning, allaktivitetsarenor samt service- och hotellboende. Fondens funktion är också som byggherre för ovan nämnda tjänsteinfrastruktur. Fonden främjar miljö- och samhällsaspekter genom att använda analysmetoder som gäller miljö, samhälle och praxis för god styrning (ESG) och genom att utesluta vissa placeringsobjekt. Placeringar görs i regel via direkta placeringar i affärsfastigheter och värdepapper som berättigar till dem samt i andelar i kommanditbolag som idkar fastighetsinvestering och i aktier i bostads- och fastighetsaktiebolag. Fonden äger och är hyresvärd för fastigheterna och deltar i regel inte i tillhandahållandet av omsorgstjänster. Både privata och offentliga aktörer fungerar som hyresgäster. Fonden placerar sina tillgångar i objekt på områden som kan förväntas ha långvarig efterfrågan.

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

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



Tillgångsallokering beskriver andelen investeringar i specifika tillgångar.

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.

- **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?**

Fonden har en minimallokering för hållbara placeringar.

Från placeringssubjekten utesluts, och fondens placeringssubjekt hyrs inte ut till verksamhet som:

- bryter, lagrar, transporterar eller tillverkar fossila bränslen
- lagrar, transporterar, tillverkar eller förmedlar kontroversiella vapen eller kärnvapen
- tillverkar hälsoskadliga eller beroendeframkallande produkter (t.ex. tobak eller storskalig tillverkning av rusmedel) eller vuxenunderhållning
- har identifierade mycket allvarliga miljö- eller samhällsoverträdelser eller brott mot FN Global Compact, t.ex. tvångsarbete och korruption.

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

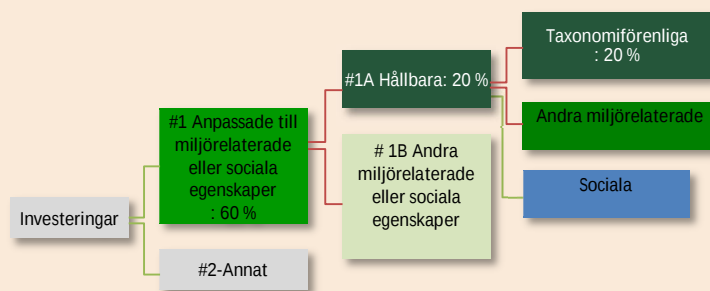
Placeringsstrategin omfattar uteslutningskriterier som används för att begränsa placeringsuniversumet. Fonden har ändå inte något bindande minimibelopp som begränsar omfattningen av placeringarna.

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

Till den del som fonden kan placera i bolag, görs en kvalitativ analys av för att utvärdera hur praxis för god styrning i bolagen uppfylls. Vid bedömning av företagets bolagsstyrning beaktas t.ex. förvaltningsstrukturens ändamålsenlighet, bolagets ageranden i förhållande till personalen samt praxis för ersättning och beskattning. Dessutom bör företagets verksamhet vara transparent..

Vilken tillgångsallokering är planerad för den finansiella produkten?

Enligt fondens stadgar ska tre femtedelar (3/5) av fondens totala förmögenhet alltid placeras i fastigheter i Finland eller i fastighetsvärdepapper som gäller sådana fastigheter. Fondens alla placeringar av den här typen främjar miljö- och samhällsanknutna aspekter på det sätt som beskrivs i den här bilagan, och därför är minimiandelen av dessa placeringar 60 procent. "Annat" kan innefatta till exempel kortfristiga nettotillgångar, inklusive räntederivat som används för räntesäkring av kontanter eller lån. Derivat eller kontanter kan inte definieras som främjande av miljömässiga eller sociala egenskaper. I den mån hållbara investeringar görs i fonden anses hållbara investeringar vara de investeringsmål enligt EU:s hållbarhetsklassificeringssystem, vars miljömål är att begränsa klimatförändringarna. Fonden har en minsta avsättning på 20 % till hållbara investeringar



#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.

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

Kategorin # 1 Anpassade till miljörelaterade eller sociala egenskaper omfattar:

- Underkategorin # 1A Hållbara omfattar hållbara investeringar med miljömål eller sociala mål.
- Underkategorin # 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 placera sina tillgångar i derivatinstrument och OTC-derivat för att skydda sig mot förändringar på marknaden, ersätta direkta placeringar samt i övrigt främja en effektiv portföljförvaltning. För eventuella derivat kan hållbarhetsfaktorerna inte utredas..

För att uppfylla EU-taxonomin omfattar kriterierna för fossilgas begränsningar av utsläpp och övergång till förnybar energi eller koldioxidsnåla bränslen senast i slutet av 2035. När det gäller kärnenergi inkluderar kriterierna omfattande säkerhetsavfallshanteringsregler.

Möjliggörande verksamheter gör det direkt möjligt för andra verksamheter att bidra väsentligt till ett miljömål.

Omställningsverksamhet är verksamheter som det ännu inte finns koldioxidsnåla alternativ till gångliga för och som bland annat har växthusgasutsläpp på nivåer som motsvarar bästa prestanda.



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

Till den del som fonden gör hållbara placeringar, räknas som hållbara placeringar sådana placeringsobjekt vars miljömål enligt EU:s hållbarhetstaxonomi är att begränsa klimatförändringen. Fondens minimallokering i hållbara placeringsobjekt är 20 %.

Förenligheten med EU:s taxonomi när det gäller förvärv och ägande av byggnader kan förutsätta till exempel att energiklassen i enlighet med energicertifikatet för byggnaden är "A" eller att byggnaden hör till Finlands byggnadsbestånds främsta 15 % sett till energieffektivitet. Således är inte alla placeringsobjekt i enlighet med EU:s klassificeringssystem (och således inte hållbara ur fondens perspektiv). En byggnad kan med tiden sluta tillhöra de främsta 15 % beroende på energieffektiviteten i hela Finlands byggnadsbestånd.

Fonden beräknar hur stor andel av placeringsobjekten som uppfyller EU-taxonominns hållbarhetskrav utifrån placeringsobjektens marknadsvärde.

Inspektören eller en annan tredje part har inte kontrollerat att ifrågavarande placeringar uppfyller de krav som stadgas i EU:s hållbarhetstaxonomi (direktivet (EU) 2020/852 artikel 3).

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

☐

Ja:

☐

I fossilgas

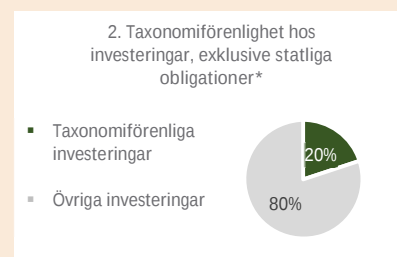
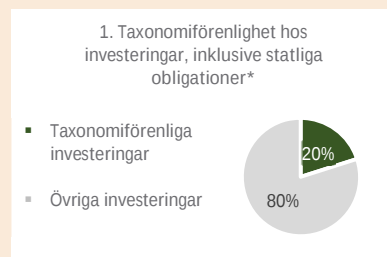
☐

I kärnenergi

☒

Nej

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



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

Vilken är minimiandelen investeringar i omställningsverksamheter och möjliggörande verksamheter?

Fonden förbinder sig inte till en minimiandel.



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

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.



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

Fonden har inte någon minimiandel i hållbara investeringar som inte är taxonomiförenliga.



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

"Annat" kan innefatta till exempel kortfristiga nettotillgångar, inklusive räntederivat som används för räntesäkring av kontanter eller lån. Fonden kan placera sina tillgångar i derivatinstrument och OTC-derivat för att skydda sig mot förändringar på marknaden, ersätta direkta placeringar samt i övrigt främja en effektiv portföljförvaltning. För eventuella derivat finns nödvändigtvis inte hållbarhetsinformation att tillgå, men fondens derivat bedöms uppfylla skyddsåtgärderna på miniminivå..



Var kan jag hitta mer produktspecifik information på nätet?

Mer produktspecifik information finns på webbplatsen:

www.op.fi/privatkunder/sparande-och-placering/fonder/kompletterande-hallbarhetsuppgifter