

**BILAGA II**

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, som ska uppges före avtal ingås

Hållbar investering: en investering i ekonomisk verksamhet som bidrar till ett miljömål eller ett 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
<input type="checkbox"/> Hållbara investeringar med ett miljömål minst ___ %	<input checked="" type="checkbox"/> Finansieringsprodukten 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
<input type="checkbox"/> i ekonomiska verksamheter som anses vara miljömässigt hållbara enligt EU-taxonomin	<input checked="" type="checkbox"/> med ett miljömål i ekonomiska verksamheter som anses vara miljömässigt hållbara enligt EU-taxonomin
<input type="checkbox"/> i ekonomiska verksamheter som inte anses vara miljömässigt hållbara enligt EU-taxonomin	<input type="checkbox"/> med ett miljömål i ekonomiska verksamheter som inte anses vara miljömässigt hållbara enligt EU-taxonomin
<input type="checkbox"/> Hållbara investeringar med ett socialt mål minst ___ %	<input type="checkbox"/> med ett socialt mål
	<input type="checkbox"/> Den finansiella produkten främjar miljörelaterade och sociala egenskaper, men kommer inte att göra några hållbara investeringar

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



Fonden främjar miljörelaterade och sociala egenskaper genom att erbjuda hälsosamma och trygga utrymmen för samhälleligt bruk inom den offentliga och den privata sektorn. Fonden investerar tillgångar i social serviceinfrastruktur för undervisning, idrott och hälsovård, vilket omfattar vård-, barndagvårds- och undervisningsfastigheter, allaktivitetsarenor samt service- och hotellboende. Fonden prioriterar koldioxidsnåla alternativ samt energieffektiva lösningar. Fonden försöker om möjligt att bygga inom befintlig stadsstruktur. Möjligheterna att bevara och bygga om en gammal byggnad undersöks omsorgsfullt. Till den del som fonden gör investeringar som är förenliga med EU:s taxonomi är dess målsättning att främja begränsning av klimatförändringar.

Inget jämförelsevärde har angetts för uppnåendet av de miljörelaterade och sociala egenskaper som fonden främjar.

Hållbarhetsindikatorer mäter uppnåendet av de miljörelaterade eller sociala egenskaperna 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 som följs är objektens genomsnittliga energiklass, andelen förnybar energi av objektens energibehov, produktionen av förnybar energi vid fastighetsobjekten, antalet träbyggen och konversionsobjekt samt antalet klientplatser inom småbarnspedagogiken och i vårdobjekt.

- *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 investeringsobjekt 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 något av de miljörelaterade eller sociala målen för hållbar investering?*

Till den del som fonden gör hållbara investeringar vars miljömål är att begränsa klimatförändringen, ingår i bedömningen av förenligheten med EU:s hållbarhetstaxonomi att investeringsobjektet 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 bedömning av de fysiska klimatriskerna för taxonomikompatibla investeringsobjekt. Således utvärderas de fysiska klimatriskerna som en del av bedömningen. Bedömningen sker i etapper och kräver (i) en driftsbedömning för att fastställa vilka fysiska klimatrisker som kan påverka fastigheterna under deras förväntade livslängd; (ii) en bedömning av klimatriskens väsentlighet baserat på objektets sårbarhet, om verksamheten bedöms vara i riskzonen på grund av en eller flera fysiska klimatrisker; och (iii) en bedömning 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 de PAI-indikatorer som lämpar sig för investeringar i fastighetstillgångar och som berör exponering för risker förknippade med fossila bränslen och energiineffektivitet samt utsläpp av växthusgaser.

- — *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 investeringsobjekt är till majoriteten bostads- och fastighetsaktiebolag som fonden äger till 100%. Som en del av OP Gruppen stödjer vi FN:s initiativ Global Compact 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 investeringar i bolag, görs en kvalitativ kontroll av bolagen enligt OECD:s och FN:s principer.

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 omfattas av EU-kriterierna för miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter. Den återstående delen av denna finansiella produkt har underliggande investeringar som inte omfattas av EU-kriterierna för miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter.

Inga andra hållbara investeringar får heller orsaka betydande skada för några miljömål eller sociala mål.

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



## Beaktas de huvudsakliga negativa konsekvenserna för hållbarhetsfaktorer i denna finansiella produkt?



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

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

Information om PAI-indikatorerna lyfts i fortsättningen fram i årsberättelsen i enlighet med artikel 11.2 i förordningen om hållbarhetsrelaterade upplysning (SFDR).



**Nej**



## Vilken investeringsstrategi följer denna finansiella produkt?

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

OP-Servicefastigheter är en specialplaceringsfond som investerar tillgångar i social serviceinfrastruktur för undervisning, idrott och hälsovård, vilket omfattar vård-, barndagvårds- och undervisningsfastigheter, allaktivitetsarenor samt service- och hotellboende. Fonden fungerar också som byggherre för ovannämnda tjänsteinfrastruktur. Fonden främjar miljö- och samhällsaspekter genom att använda ett index som utgår från en analysmetod för miljö, samhälle och god förvaltningssed (ESG) och genom att utesluta vissa investeringsobjekt. Investeringar görs i regel via direkta investeringar i affärsfastigheter och i värdepapper som berättigar till dessa samt i andelar i kommanditbolag som idkar fastighetsinvestering eller i aktier i bostads- och fastighetsaktiebolag. Fonden äger och är hyresvärd för fastigheterna och deltar i regel inte i tillhandahållandet av omsorgstjänster. Hyresgäster är både privata och offentliga aktörer. Fonden placerar sina tillgångar i objekt i områden som förväntas ha långvarig efterfrågan.

- *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 investeringsobjekt.

Från investeringsobjekten utesluts och fondens investeringsobjekt 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 (till exempel tobak eller storskalig tillverkning av rusmedel) eller vuxenunderhållning
- har identifierade mycket allvarliga miljö- eller samhällsoverträdelser eller brott mot FN Global Compact, till exempel tvångsarbete och korruption.

- *Hur stor är den bindande minimiandelen med vilken minskas omfattningen av de investeringar för vilka investeringsbeslut fattades innan investeringsstrategin tillämpades?*

Investeringsstrategin omfattar uteslutningskriterier som används för att begränsa investeringsuniversumet. Fonden har ändå inte något bindande minimibelopp som begränsar omfattningen av investeringarna.

- *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 bolagen för att utvärdera hur praxis för god styrning i bolagen uppfylls. Vid bedömning av bolagsstyrningen beaktas till exempel ändamålsenligheten av bolagets förvaltningsstrukturer, bolagets bemötande av personalen samt företagets praxis för ersättningar och beskattning. Dessutom bör bolagets verksamhet vara transparent.

Praxis för god styrning omfattar sunda förvaltningsstrukturer, bemötandet av de anställda, personalsättningar och efterlevnad av skatteregler.



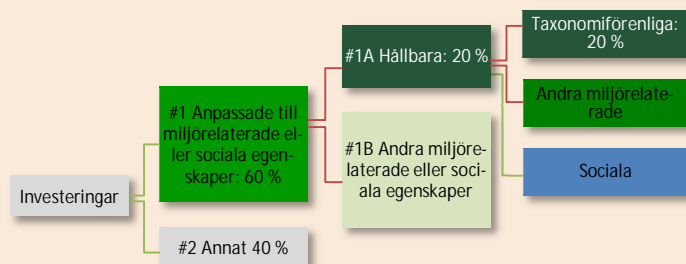
### Vilken tillgångsallokering är planerad för den finansiella produkten?

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

Tillgångsallokering beskriver andelen investeringar i specifika tillgångar.

Taxonomiförenliga verksamheter uttrycks som en andel av följande:

- omsättning, som anger andelen av intäkterna från investeringsobjektens gröna verksamheter
- kapitalutgifter (CapEx), som anger de gröna investeringar som gjorts av investeringsobjekten, t.ex. för en omställning till en grön ekonomi
- driftsutgifter (OpEx), som avspeglar investeringsobjektens gröna operativa verksamheter.



#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 består av följande:

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

### *Hur bidrar användning av derivat till realisering av de miljörelaterade och 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 investeringar samt i övrigt främja en effektiv portföljförvaltning. Beträffande derivat beaktas hållbarhetsfaktorerna inte separat.



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

I den mån hållbara investeringar görs i fonden anses hållbara investeringar vara de investeringsmål enligt EU:s hållbarhetstaxonomi, vars miljömål är att begränsa klimatförändringarna. Fondens minimallokering i hållbara investeringsobjekt 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 bäst presterande 15 % i Finlands byggnadsbestånd sett till energiprestanda. Således är inte alla investeringsobjekt förenliga med EU:s hållbarhetstaxonomi (och således inte hållbara ur fondens perspektiv). En byggnad kan med tiden sluta tillhöra bäst presterande 15 % beroende på energiprestandan i Finlands hela byggnadsbestånd.

Fonden beräknar hur stor andel av investeringsobjekten som uppfyller EU-taxonominns hållbarhetskrav utifrån investeringsobjektens marknadsvärde.

En inspektör eller en annan tredje part har inte kontrollerat att ifrågakvarande investeringar uppfyller de krav som fastställs i EU:s hållbarhetstaxonomi (artikel 3 i taxonomiförordningen (EU) 2020/852).

För att uppfylla EU-taxonomin omfattar kriterierna för fossilgas begränsningar av utsläpp och omställning till förnybar energi eller koldioxidsnåla bränslen före utgången av 2035.

När det gäller kärnenergi inkluderar kriterierna omfattande regler för säkerhet och hantering av radioaktivt avfall.

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

Omställningsverksamheter är verksamheter för vilka det ännu inte finns koldioxidsnåla alternativ och som bland annat medför växtusgasutsläpp på nivåer som motsvarar bästa prestanda.

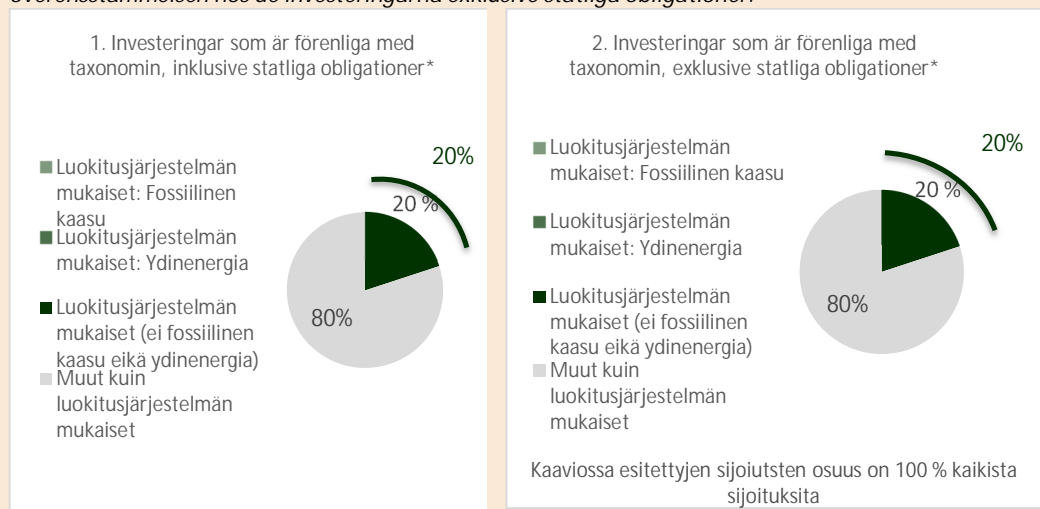
- Investerar den finansiella produkten i fossilgas och/eller kärnenergi-relaterad verksamhet som uppfyller EU-taxonomin ? <sup>1</sup>?

Ja:

I fossil gas  I kärnenergi

Nej

De två diagrammen nedan visar i grönt den minsta procentandelen investeringar som är 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 den finansiella produktens alla investeringar, inklusive statliga obligationer, medan den andra grafen visar överensstämmelsen hos de investeringarna exklusive statliga obligationer.



\* I graferna 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 sådana 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 någon minimiandel av hållbara investeringar som inte är taxonomiförenliga.

<sup>1</sup> Fossilgas och/eller kärnenergi-relaterad verksamhet kommer endast att uppfylla EU-taxonomin om den bidrar till att begränsa 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.



Vilka investeringar är inkluderade i " #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 investeringar samt i övrigt främja en effektiv portföljförvaltning. För eventuella derivat finns nödvändigtvis inte hållbarhetsinformation att tillgå.



Var kan jag hitta mer produktspecifik information på nätet?

*Mer produktspecifik information finns på:*

[www.op.fi/privatkunder/sparande-och-placering/fonder/kompletterande-hallbarhetsuppgifter](http://www.op.fi/privatkunder/sparande-och-placering/fonder/kompletterande-hallbarhetsuppgifter)