



SUSTAINABILITY-RELATED DISCLOSURES, MANDATUM AM FINLAND PROPERTIES II



MANDATUM
ASSET MANAGEMENT

Transparency of the promotion of environmental or social characteristics and of sustainable investments on websites

This document presents the website product disclosure for financial product Mandatum AM Finland Properties II special investment fund (the “Fund”) that promotes environmental or social characteristics in accordance with Article 10 of the EU 2019/2088 Sustainable Finance Disclosure Regulations (“SFDR”) and Article 24 of the EU 2022/1288 Regulatory Technical Standards (“RTS”).

Pursuant to Article 10 of the SFDR, financial market participants shall publish and maintain on their websites the following information for each financial product referred to in Article 8(1) and Article 9(1), (2) and (3):

- (a) description of the environmental or social characteristics or the sustainable investment objective;
- (b) information on the methodologies used to assess, measure and monitor the environmental or social characteristics or the impact of the sustainable investments selected for the financial product, including its data sources, screening criteria for the underlying assets and the relevant sustainability indicators used to measure the environmental or social characteristics or the overall sustainable impact of the financial product;
- (c) the information referred to in Articles 8 and 9;
- (d) the information referred to in Article 11.

For further information please visit the following disclosures:

Sustainability-related Disclosure: [Mandatum AM AIFM Ltd - Mandatum Asset Management](#)

Responsible Investment Policy: [Responsible Investment Policy](#)

No sustainable investment objective

Mandatum AM AIFM Ltd (the “Management Company”) is a subsidiary of Mandatum Asset Management Ltd and manages Mandatum AM Finland Properties II fund registered in Finland. Mandatum AM Finland Properties II fund is an alternative investment fund as meant in the Finnish Act on Alternative Investment Fund Managers (162/2014) and the European Union Alternative Investment Fund Managers Directive (2011/61/EU), and it promotes, among other characteristics, environmental or social characteristics, or a combination of those characteristics, and the companies in which the investments are made follow good governance practices pursuant to Article 8 of the SFDR, but the Fund does not have as its objective sustainable investment within the meaning of Article 2(17) of the SFDR.

Environmental or social characteristics of the financial product

Management Company invests its customers' funds responsibly, and the responsibility forms a key part of its risk management and value creation process. Additionally, ESG related improvements help to create value during the ownership period. The Fund promotes, among other characteristics, environmental or social characteristics, or a combination of those characteristics and the companies in which the investments are made follow good governance practices pursuant to the Article 8 of SFDR. The Fund promotes environmental and/or social characteristics in the following way:

1. Due Diligence: Environmental and social characteristics are considered as a part of our ESG due diligence, which aims to find out what are the most material risks, issues or opportunities for each investment target.
2. Monitoring overall energy consumption, monitoring the utilisation of renewable energy sources, energy efficiency investments.
3. Sustainable Development Goals: The Fund aims to contribute positively to at least two UN Sustainable Development Goals (SDGs). UN SDG 13 (Climate Action) as an environmental characteristic, and UN SDG 8 (Decent Work and Economic Growth) as a social characteristic are promoted across the portfolio of the Fund.

The SDG #13 (Climate Action) will be promoted on a portfolio level by following GHG emissions of the Fund's investments. The SDG #8 (Decent Work and Economic Growth) will be promoted on a portfolio level by monitoring the tenant satisfaction feedback of the tenants of the Fund.

4. Investment selection: The Fund applies exclusion criteria defined in Mandatum's Responsible Investment Policy (RI Policy) and therefore promotes certain minimal environmental and social standards. The exclusions are made in areas of business determined as most sensitive in our RI Policy (incl. controversial weapons, coal mining, tobacco). The exclusions have varying thresholds depending on the sector and whether the business activity is direct (production/exploration) or indirect (e.g. subcontracting/distribution).

Investment strategy

The Fund invests in domestic real estate in Finland's largest growth centres, mainly outside the capital region. The majority of the properties are commercial properties, i.e. office and retail premises, but the Fund also owns multiuse and warehouse properties. The Fund's portfolio consists of properties that vary in building age and require active and local real estate asset management, expertise, and resources.

The Fund incorporates an ESG assessment into the acquisition process of all new properties as part of the due diligence process. Carrying out a comprehensive ESG assessment in the acquisition phase enables effective responsibility measures in the property during its ownership. From the perspective of energy efficiency, the aim of an ESG assessment is to identify areas of improvement in the property's HVAC systems or other aspects of the buildings' energy efficiency rather than screen out energy inefficient properties, as Mandatum sees that transforming the existing building stock in a more environmentally friendly direction plays a key role in reducing the emissions of the built environment as a whole.

All the Fund's acquisitions and contracts consider the goal of a long-life cycle. In this way, the goal is to achieve both monetary savings and to ensure that the properties are aligned with tightening regulations and tenants' requirements.

The Fund generates value for its tenants by offering pleasant and safe premises that support the tenants' business. The maintenance and active development of shopping centres and other open spaces create value for the entire community. The Fund's properties also employ many property maintenance professionals around Finland.

Proportion of investments

All investments in the Fund that promote, among other characteristics, environmental or social characteristics, or a combination of those characteristics are aligned with E/S characteristics of described above and the investments are investigated comprehensively in terms of possible ESG risks during the due diligence phase.

The pre-contractual disclosure of the Fund presents further information on the asset allocation within the Fund. The Fund's investments are divided into #1 and #2 categories, where #1 presents the investments aligned with E/S characteristics as a percentage of the whole portfolio. In addition, category #2 presents other assets, which include cash and derivatives held by the Fund to ensure the smooth operation when fulfilling its investment strategy. The Management Company employs the minimum safeguards by screening for compliance with the international norms and standards including the UN Global Compact and the OECD Guidelines for Multinational Enterprises. The pre contractual disclosure is available on the website: [Mandatum AM AIFM Ltd - Mandatum Asset Management](#)

Monitoring of environmental or social characteristics

Investments are monitored from a sustainability perspective. Overall energy consumption, the utilisation of renewable energy sources, and energy efficiency investments are monitored annually. The tenant satisfaction is monitored at least annually by using a tenant questionnaire. Moreover, GHG emissions, exposure to fossil fuels through real estate assets, exposure to energy-inefficient real estate assets, energy consumption, and waste production in operations are monitored on an annual basis.

Methodologies

Sustainability indicators are used to measure the attainment of the environmental or social characteristics. The indicators are used consistently across products managed by the Management Company given the data availability and relevance. The sustainability indicators specified for this product by the Management Company are breaches of international norms and standards, active ownership and sustainability in ownership practices, contribution to UN SDGs, and exposure to fossil fuels.

Active ownership and sustainability in ownership practices

Active property management requires a proactive approach to sustainability. Management Company's goal is to significantly reduce its properties' emissions and, at the same time, generate cost savings and increase the value of the properties. A multidimensional approach to sustainability considers not only energy efficiency, but also greenhouse gas emissions, water consumption, waste sorting and recycling and the social dimensions of properties.

Contribution to the UN SDGs

The Fund aims to contribute positively to at least two UN Sustainable Development Goals (SDGs). UN SDG 13 (Climate Action) as an environmental characteristic, and UN SDG 8 (Decent Work and Economic Growth) as a social characteristic are promoted across the portfolio of the Fund. The SDG #8 (Decent Work and Economic Growth) will be promoted on a portfolio level by monitoring the tenant satisfaction feedback of the tenants of the Fund.

Exposure to fossil fuels

Exposure to fossil fuels is monitored annually. The impacts of fossil fuel sector activity, GHG emissions and involvement in controversial weapons and the other restricted/excluded industries are considered in the initial investment stage. In addition, exposure to these matters in investments is monitored annually.

Data sources and processing

The Management Company uses a limited number of ESG data sources in its investment and risk management processes. The tenant satisfaction is monitored by collecting and processing the feedback of the tenants of the Fund.

Limitations to methodologies and data

The current and potential data providers are surveyed and reviewed regularly to gain an even better understanding of the industry's development. In addition to this, the management company also presents its own views and requirements regarding data availability, comparability, and quality.

Due diligence

Environmental and social characteristics are considered as a part of the Fund's ESG due diligence, which aims to find out what are the most material risks, issues, or opportunities for each investment target. Legal, technical and financial & tax due diligence will be performed before making any investment.

Engagement policies

Active ownership and sustainability in ownership practices: Sustainability risks and factors, especially those related to climate change, are considered in all engagement activities and the Management Company aims to ensure that all investee companies have implemented sustainability factors into their corporate strategies.).



Designated reference benchmark

The environmental and/or social characteristics are attained by using the sustainability indicators defined above and no index has been designated as a reference benchmark to attain the environmental and/or social characteristics that are promoted by the Fund.

Tiivistelmä

Ei kestäväää sijoitustavoitetta

Mandatum AM AIFM Oy toimii Mandatum AM Finland Properties II -rahaston ("rahasto") hallinnointiyhtiönä. Rahasto on vaihtoehtorahasto, joka edistää ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia SFDR:n 8 artiklan mukaisesti. Rahaston sijoituskohteina olevat yhtiöt noudattavat hyviä hallintokäytäntöjä, mutta rahaston tavoitteena ei ole tehdä SFDR-asetuksen 2 artiklan 17 kohdassa tarkoitettuja kestäviä sijoituksia.

Ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyvät rahoitustuotteen ominaisuudet

Rahasto edistää ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia osana sijoitus- ja arvionluontiprosessiaan. Keskeisiä edistettäviä ominaisuuksia ovat:

- ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyvien tekijöiden huomioiminen osana due diligence -prosessia
- energiatehokkuuden kehittäminen ja energiankulutuksen seuranta
- uusiutuvan energian käytön edistäminen
- kasvihuonekaasupäästöjen vähentäminen
- YK:n kestävä kehityksen tavoitteiden SDG 13 (Ilmastotekoja) ja SDG 8 (Ihmisarvoista työtä ja talouskasvua) edistäminen
- Mandatumin vastuullisen sijoittamisen politiikan mukaisten poissulkukriteerien soveltaminen

Sijoitusstrategia

Rahasto sijoittaa suomalaisiin kiinteistöihin, pääasiassa kasvukeskuksissa sijaitseviin toimisto-, liiketila-, varasto- ja monikäyttökiinteistöihin. Kaikille uusille sijoituskohteille tehdään ESG-arviointi osana hankintavaiheen due diligence -prosessia. Rahaston tavoitteena on parantaa kiinteistöjen energiatehokkuutta, pienentää ympäristövaikutuksia ja pidentää kiinteistöjen elinkaarta. Aktiivisen kiinteistöjohtamisen avulla pyritään luomaan arvoa sekä sijoittajille että vuokralaisille tarjoamalla turvallisia, toimivia ja vastuullisesti ylläpidettyjä tiloja.

Sijoitusten osuus

Kaikki rahaston sijoitukset ovat yhdenmukaisia rahaston edistämien ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyvien ominaisuuksien kanssa. Sijoitukset arvioidaan ESG-riskien näkökulmasta ennen sijoituspäätöstä. Rahaston muihin varoihin voivat sisältyä käteisvarat ja mahdolliset johdannaiset, joita käytetään sijoitusstrategian toteuttamiseksi. Näihin sovelletaan vähimmäissuojatoimia kansainvälisten normien ja standardien mukaisesti.

Ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyvien ominaisuuksien seuranta

Rahasto seuraa vuosittain muun muassa:

- energiankulutusta
- uusiutuvan energian käyttöä
- energiatehokkuusinvestointeja
- kasvihuonekaasupäästöjä
- altistumista fossiilisiin polttoaineisiin
- jätteiden määrää
- vuokralaisten tyytyväisyyttä

Lisäksi rahasto raportoi SFDR:n edellyttämät määräaikaistiedot.

Menetelmät

Ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyvien ominaisuuksien toteutumista mitataan kestävyysindikaattoreilla. Keskeiset indikaattorit ovat:

- kansainvälisten normien ja standardien noudattaminen
- aktiivinen omistaminen ja vastuullinen kiinteistöjohtaminen
- YK:n kestävä kehityksen tavoitteiden toteutuminen
- altistuminen fossiilisiin polttoaineisiin
- kasvihuonekaasupäästöt
- energiatehokkuus ja energian käyttö

Tietolähteet ja tietojen käsittely

Rahasto hyödyntää kiinteistöjen energiankulutusta, päästöjä ja muita vastuullisuustekijöitä koskevia tietoja osana sijoitus- ja riskienhallintaprosessia. Vuokralaisten tyytyväisyyttä seurataan säännöllisten kyselyiden avulla.

Menetelmiä ja tietoja koskevat rajoitukset

Tietojen saatavuuteen, vertailukelpoisuuteen ja laatuun voi liittyä rajoituksia. Hallinnointiyhtiö arvioi säännöllisesti käytettäviä tietolähteitä ja kehittää tiedon laatua sekä kattavuutta jatkuvasti.

Asianmukainen huolellisuus

Rahaston ESG-painotteinen due diligence -prosessi on keskeinen osa sijoituspäätöksiä. Ennen sijoitusta toteutetaan oikeudellinen, tekninen, taloudellinen ja verotuksellinen arviointi sekä vastuullisuuteen liittyvä analyysi, jonka tavoitteena on tunnistaa olennaisimmat ESG-riskit ja mahdollisuudet.

Vaikuttamispolitiikat

Rahasto huomioi vastuullisuusriskit ja -tekijät aktiivisessa omistajuudessa ja kiinteistöjohtamisessa. Erityistä huomiota kiinnitetään ilmastonmuutokseen liittyviin riskeihin ja mahdollisuuksiin. Tavoitteena on varmistaa vastuullisuuden huomioiminen koko kiinteistöjen elinkaaren ajan.

Nimetty vertailuarvo

Rahastolle ei ole nimetty vertailuarvoa ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyvien ominaisuuksien saavuttamisen tai mittaamisen arvioimiseksi. Ominaisuuksien toteutumista seurataan edellä kuvattujen kestävyysindikaattoreiden avulla.

Sammanfattning

Inga mål för hållbar investering

Mandatum AM AIFM Ab fungerar som förvaltare för Mandatum AM Finland Properties II-fonden. Fonden är en alternativ investeringsfond som främjar miljörelaterade och sociala egenskaper i enlighet med artikel 8 i SFDR. De bolag som fonden investerar i tillämpar god styrningspraxis, men fonden har inte som mål att göra hållbara investeringar enligt definitionen i artikel 2.17 i SFDR.

Den finansiella produktens miljörelaterade eller sociala egenskaper

Ansvarsfull investering utgör en central del av fondens riskhantering och värdeskapande process. Fonden främjar miljörelaterade och sociala egenskaper genom att:

- integrera ESG-faktorer i due diligence-processen för att identifiera väsentliga risker, möjligheter och utvecklingsområden,
- följa upp energiförbrukning, användning av förnybar energi och investeringar i energieffektivitet,
- bidra till FN:s mål för hållbar utveckling SDG 13 (Bekämpa klimatförändringarna) och SDG 8 (Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt),
- tillämpa exkluderingskriterier enligt Mandatums policy för ansvarsfulla investeringar, bland annat avseende kontroversiella vapen, kolbrytning och tobaksrelaterad verksamhet.

Investeringsstrategi

Fonden investerar i fastigheter i Finland, huvudsakligen i de största tillväxtcentrumen utanför huvudstadsregionen. Portföljen består främst av kontors-, affärs- och lagerfastigheter samt fastigheter med blandad användning.

ESG-bedömningar genomförs för alla nya investeringar som en del av due diligence-processen. Fokus ligger på att identifiera möjligheter att förbättra energieffektivitet och minska miljöpåverkan under innehavstiden. Fonden strävar efter att förlänga fastigheternas livscykel, minska kostnader och möta framtida regulatoriska krav och hyresgästernas förväntningar. Genom aktiv fastighetsförvaltning skapas värde för både hyresgäster och det omgivande samhället.

Andel av investeringar

Samtliga investeringar i fonden är förenliga med de miljörelaterade och sociala egenskaper som fonden främjar. Alla investeringsobjekt genomgår en omfattande ESG-granskning som en del av due diligence-processen.

Fonden kan även inneha likvida medel och i begränsad omfattning derivat för att säkerställa en effektiv förvaltning. För dessa tillämpas minimiskyddsåtgärder baserade på internationella normer och standarder, inklusive FN:s Global Compact och OECD:s riktlinjer för multinationella företag.

Övervakning av miljörelaterade eller sociala egenskaper

Fonden följer årligen upp:

- energiförbrukning,
- användning av förnybara energikällor,
- investeringar i energieffektivitet,
- växthusgasutsläpp,
- exponering mot fossila bränslen,
- avfallsproduktion,

- hyresgästernas nöjdhet

Dessutom offentliggörs periodiska rapporter i enlighet med SFDR.

Metoder

Uppnåendet av de miljörelaterade och sociala egenskaperna mäts med hjälp av hållbarhetsindikatorer. De viktigaste indikatorerna omfattar:

- efterlevnad av internationella normer och standarder,
- aktivt ägarskap och hållbar fastighetsförvaltning,
- bidrag till FN:s mål för hållbar utveckling,
- exponering mot fossila bränslen,
- växthusgasutsläpp,
- energianvändning och energieffektivitet.

Datakällor och databehandling

Förvaltningsbolaget använder ett begränsat antal ESG-datakällor i sina investerings- och riskhanteringsprocesser. Uppgifter om energianvändning, utsläpp och andra hållbarhetsfaktorer samlas in och analyseras löpande. Hyresgästernas nöjdhet mäts genom regelbundna enkäter.

Begränsningar för metoder och data

Datatillgänglighet, jämförbarhet och kvalitet kan variera mellan olika källor. Förvaltningsbolaget utvärderar kontinuerligt befintliga och potentiella dataleverantörer för att förbättra datakvaliteten och säkerställa en tillförlitlig uppföljning av hållbarhetsarbetet.

Due diligence

Miljörelaterade och sociala faktorer utgör en integrerad del av fondens due diligence-process. Innan en investering genomförs görs juridiska, tekniska, finansiella och skattemässiga analyser samt en ESG-bedömning för att identifiera väsentliga hållbarhetsrisker och möjligheter.

Policyer för aktieägarengagemang

Hållbarhetsrisker och hållbarhetsfaktorer, särskilt sådana som är relaterade till klimatförändringar, beaktas i all påverkan och fastighetsförvaltning. Förvaltningsbolaget strävar efter att säkerställa att hållbarhetsfaktorer integreras i verksamheten och utvecklingen av samtliga fastigheter i fondens portfölj.

Valt referensvärde

De miljörelaterade och sociala egenskaperna uppnås genom användning av de hållbarhetsindikatorer som beskrivits ovan. Inget index har utsetts som referensvärde för att bedöma om fonden uppnår de miljörelaterade och sociala egenskaper som den främjar.