LähiTapiola Sijoituskiinteistöt

Lomake asetuksen (EU) 2019/2088 8 artiklan 1, 2 ja 2 a kohdassa ja asetuksen (EU) 2020/852 6 artiklan ensimmäisessä kohdassa tarkoitettuja rahoitustuotteita koskeville tiedoille, jotka on annettava ennen sopimuksen tekemistä

1.1.2026

Tuotenimi: Erikoissijoitusrahasto LähiTapiola Sijoituskiinteistöt

Oikeushenkilötunnus: 743700L411APWARPXB76

Ympäristöön ja/tai yhteiskuntaan liittyvät ominaisuudet

Kestävällä sijoituksella tarkoitetaan sijoitusta taloudelliseen toimintaan, joka edistää ympäristötavoitetta tai yhteiskunnallista tavoitetta, edellyttäen, että sijoitus ei aiheuta merkittävää haittaa yhdellekään ympäristötavoitteelle tai yhteiskunnalliselle tavoitteelle ja että sijoituskohteina olevat yritykset noudattavat hyviä hallintotapoja.

Onko tällä rahoitustuotteella kestävä sijoitustavoite?

☐ Kyllä

☐ **Kestäviä sijoituksia, joilla on ympäristötavoite, tehdään vähintään: ___ %**

- ☐ EU:n luokitusjärjestelmän mukaisesti ympäristön kannalta kestävinä pidettyihin taloudellisiin toimintoihin
- ☐ taloudellisiin toimintoihin, joita ei pidetä EU:n luokitusjärjestelmän mukaisesti ympäristön kannalta kestävinä

☐ **Kestäviä sijoituksia, joilla on yhteiskunnallinen tavoite, tehdään vähintään: ___ %**

☒ Ei

☐ **Rahoitustuote edistää ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia ja, vaikka sen tavoitteena ei ole kestävien sijoitusten tekeminen, siinä on ___ %:n vähimmäisosuus kestäviä sijoituksia,**

- ☐ joilla on ympäristötavoite taloudellisissa toiminnoissa, joita pidetään EU:n luokitusjärjestelmän mukaisesti ympäristön kannalta kestävinä
- ☐ joilla on ympäristötavoite taloudellisissa toiminnoissa, joita ei pidetä EU:n luokitusjärjestelmän mukaisesti ympäristön kannalta kestävinä
- ☐ joilla on yhteiskunnallinen tavoite

☒ **Rahoitustuote edistää ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia mutta ei tee kestäviä sijoituksia**

EU:n kestävyysluokitusjärjestelmä on asetuksessa (EU) 2020/852 säädetty luokitusjärjestelmä, jossa vahvistetaan luettelo **ympäristön kannalta kestävistä taloudellisista toiminnoista.** Kyseinen asetus ei sisällä luetteloa yhteiskunnan kannalta kestävistä taloudellisista toiminnoista. Kestävät sijoitukset, joilla on ympäristötavoite, saattavat olla luokitusjärjestelmän mukaisia tai sitten eivät.

Mitä ympäristöön ja/tai yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia tämä rahoitustuote edistää?

Tämä rahoitustuote edistää ympäristöön liittyviä ominaisuuksia, joita ovat kiinteistöjen energiatehokkuus ja uusiutuvan energian käyttö kiinteistöllä.

Rahoitustuotteen edistämien ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyvien ominaisuuksien saavuttamiseksi ei ole nimetty vertailuindeksiä.

Mitä kestävyysindikaattoreita käytetään mittaamaan kunkin tämän rahoitustuotteen edistämän ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyvän ominaisuuden saavuttamista?

Kestävyysindikaattoreilla mitataan, miten rahoitustuotteen edistämät ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyvät ominaisuudet toteutuvat.

Rahasto mittaa ominaisuuksien toteutumista seuraavilla vuosittain seurattavilla indikaattoreilla:

• Kiinteistöjen energiatehokkuuden mittari kiinteistöjen energialuokat, niiden jakauma ja kehitys. Tavoite: energialuokkien keskiarvo vähintään C.
• Uusiutuvan alkuperävarmennetun energian osuus rahaston tai täysin sen määräysvallassa olevan tahon (esim. asunto-osakeyhtiön, kiinteistöosakeyhtiön) hankkimasta kiinteistösähköstä ja kaukolämmöstä. Mittari ostetun energian päästöt. Tavoite: 0 tCO2. Indikaattorissa ei huomioida vuokralaisen hankkimaa energiaa.

Lisäksi rahasto seuraa seuraavia indikaattoreita vuosittain:

• kiinteistöjen toteutunut kokonaisenergiankulutus
• energian ominaiskulutus
• energian käytöstä aiheutuneet kokonaishiilidioksidipäästöt, sekä
• toteutetut energiansäästötoimenpiteet.

Mitkä ovat niiden kestävien sijoitusten tavoitteet, joita rahoitustuote aikoo osittain tehdä, ja miten kestävä sijoitus edistää näiden tavoitteiden saavuttamista?

Vaikka rahasto edistää ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia, sen tavoitteena ei ole tehdä kestäviä sijoituksia tai sijoituksia EU:n luokitusjärjestelmän kriteerit täyttäviin ympäristön kannalta kestäviin taloudellisiin toimintoihin eikä sillä siten ole tavoitetta kestäville sijoituksille.

EU:n luokitusjärjestelmässä vahvistetaan ”ei merkittävää haittaa” -periaate, jonka mukaan luokitusjärjestelmän mukaiset sijoitukset eivät saisi aiheuttaa luokitusjärjestelmän tavoitteille merkittävää haittaa. Periaatteeseen liittyy erityisiä EU:n kriteerejä. ”Ei merkittävää haittaa” -periaatetta sovelletaan ainoastaan sellaisiin rahoitustuotteeseen sisältyviin sijoituksiin, joissa otetaan huomioon ympäristön kannalta kestäviä taloudellisia toimintoja koskevat EU:n kriteerit. Muiden tähän rahoitustuotteeseen sisältyvien sijoitusten osuuden osalta ei oteta huomioon ympäristön kannalta kestäviä taloudellisia toimintoja koskevia EU kriteerejä. Mitkään muutkaan kestävät sijoitukset eivät saa aiheuttaa ympäristö- tai yhteiskunnallisille tavoitteille merkittävää haittaa.



Otetaanko tässä rahoitustuotteessa huomioon pääasialliset haitalliset vaikutukset kestävyystekijöihin?

Pääasiallisilla haitallisilla vaikutuksilla tarkoitetaan sijoituspäätösten merkittävimpiä kielteisiä vaikutuksia kestävyystekijöihin, jotka koskevat ympäristöön, yhteiskuntaan ja työntekijöihin liittyviä asioita, ihmisoikeuksien kunnioittamista sekä korruption ja lahjonnan torjuntaan liittyviä asioita.

☒ Kyllä. Rahaston sijoituspäätöksissä otetaan huomioon soveltuvin osin ja saatavilla oleva tieto huomioiden pääasialliset haitalliset vaikutukset kestävyystekijöihin. Rahaston kannalta tunnistettuja pääasiallisia haitallisia vaikutuksia ovat fossiiliset polttoaineet, energian kulutus ja kasvihuonekaasupäästöt. Kullekin sijoituskohteelle oleelliset haittavaikutukset huomioidaan sijoituskohteen kestävyysanalyysissä osana investointiesitystä. Kestävyysanalyysissa käsitellään ainakin seuraavat vaikutukset: (i) altistuminen fossiilisiin polttoaineisiin liittyvälle riskille, (ii) altistuminen energiatehottomaan kiinteistövarallisuuteen liittyvälle riskille ja (iii) sijoituskohteen tuottamat kasvihuonekaasupäästöt ja (iv) energiankulutuksen intensiteetti. Kestävyysanalyysin perusteella voidaan tehdä sijoitus, luopua sijoituksen tekemisestä tai tehdä toimia kestävyyshaittojen hallitsemiseksi.

Tiedot pääasiallisista haitallisista vaikutuksista kestävyystekijöihin ovat saatavilla rahaston vuosikertomuksen liitteenä julkaistavasta määräaikaiskatsauksesta.

☐ Ei

Mitä sijoitusstrategiaa tässä rahoitustuotteessa noudatetaan?

Rahasto on pääasiassa Suomessa sijaitseviin kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin sijoittava erikoissijoitusrahasto. Sijoituksia voidaan tehdä käyttäen väliyhtiöitä, esimerkiksi kommandiittiyhtiöitä, jotka ovat Rahaston kokonaan tai osittain omistamia. Maantieteellisesti sijoitusten painopistealueina ovat Helsingin, Tampereen ja Turun seutu. Lisäksi muut suurimmat yliopisto- ja kaupunkialueet sekä kasvukeskukset kiinteistötyypin ominaispiirteet huomioiden. Kohdekiinteistöt ovat pääasiassa olemassa olevia kiinteistöjä, jotka täyttävät kestävyysominaisuudet, ovat sellaisiksi kehitettäviä tai uudisrakennushankkeita. Rahastolla voi kuitenkin olla myös sijoituksia, jotka eivät täytä näitä ominaisuuksia eikä niitä ole tarkoitus kehittää sellaisiksi.

Noin 10-20 % rahaston sijoituksista voi olla kehityskohdetyyppisiä.

Valittaessa rahastoon uusia sijoituskohteita tarkastellaan kestävyysominaisuuksien lisäksi myös kestävyysriskejä. Kestävyysriskillä tarkoitetaan ympäristöön, yhteiskuntaan tai hallintotapaan liittyvää tapahtumaa tai olosuhdetta, jonka toteutumisella saattaisi olla merkittävä kielteinen vaikutus sijoituksen arvoon. Tarkastelu kattaa myös ilmastonmuutokseen liittyvät ilmastoriskit, jotka jaotellaan transitioriskeihin sekä fyysisiin riskeihin. Rahasto ei tee uusia sijoituksia kiinteistöihin, joihin liittyvät kestävyysriskit on arvioitu liiallisiksi ja niiden mahdolliset tuotto- ja/tai riskivaikutukset hallitsemattomiksi.

Sijoituspäätösten yhteydessä ja kohteita kehitettäessä arvioidaan energiatehokkuuden parantamismahdollisuudet, käytettävän energian päästöt ja uusiutuvan energiankäytön tuottamis- tai hankintamahdollisuudet. Lisäksi sijoituskohteita tarkasteltaessa kiinnitetään huomiota sijaintiin ja saavutettavuuteen.

Mitkä ovat sijoitusstrategian sitovat osatekijät, joita käytetään valittaessa sijoitukset kunkin tämän rahoitustuotteen edistämän ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyvän ominaisuuden toteutumiseksi?

Sijoitusstrategia ohjaa sijoituspäätöksiä esimerkiksi sijoitustavoitteiden ja riskinsietokyvyn kaltaisten tekijöiden perusteella.

Rahasto on sitoutunut sijoituskohteiden valinnassa huomioimaan rahaston tavoitteen, jonka mukaan sen sijoituskohteiden energialuokkien keskiarvo on vähintään C. Sitovat keinot tavoitteeseen pääsemiseksi ovat energiatehokkuuden ja sen parantamismahdollisuuksien arviointi osana sijoituspäätöstä. Rahasto tarkastelee energiatehokkuuden parantamismahdollisuuksia sekä parantaa kiinteistöjen energiatehokkuutta myös omistusaikana.

Rahaston hankkima kiinteistösähkö ja kaukolämpö ovat alkuperävarmennettua uusiutuvaa energiaa. Kiinteistöjen energiankulutusta (sähkö, lämpöenergia, jäähdytys ja vesi) ja energian päästöjä seurataan jatkuvasti. Sijoituskohteita valittaessa arvioidaan mahdollisuudet hankkia tai tuottaa uusiutuvaa energiaa kiinteistöllä.

Mikä on sitova vähimmäismäärä, jolla vähennetään niiden sijoitusten laajuutta, joiden osalta sijoituspäätös on tehty ennen sijoitusstrategian soveltamista?

Rahastossa ei sitouduta vähimmäismäärään, jolla rajoitetaan sijoituksia ennen sijoitusstrategian soveltamista. Sijoitusstrategia kuitenkin sisältää sitovia elementtejä, jotka rajoittavat sijoitusuniversumia.

Mitkä ovat toimintaperiaatteet, joiden mukaisesti arvioidaan sijoituskohteina olevien yritysten hyviä hallintotapoja?

Hyviin hallintotapoihin sisältyvät toimivat hallintorakenteet, työntekijöihin nähden ylläpidetyt suhteet, henkilöstön palkitseminen ja verosäännösten noudattaminen.

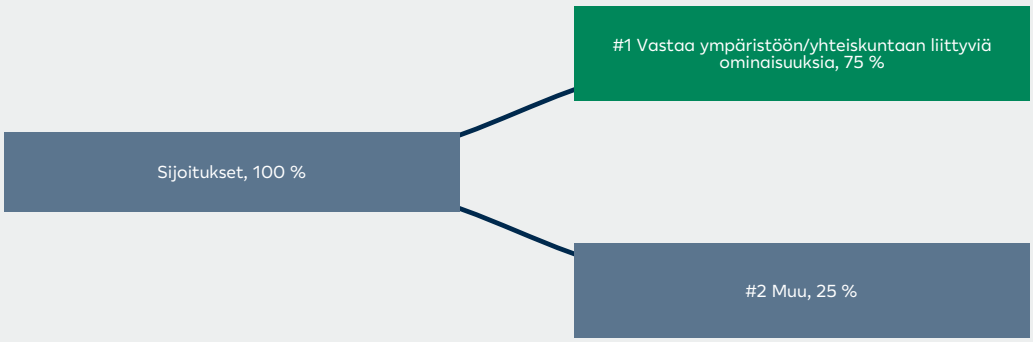
Rahasto voi sijoittaa suoriin kiinteistöihin ja/tai kiinteistöjä omistaviin tai hallitseviin yhtiöihin, kuten asunto-osakeyhtiöihin ja kiinteistöosakeyhtiöihin. Rahasto ei sijoita yhtiöihin, joissa on työntekijöitä. Rahasto pyrkii ennen sijoituspäätöksen tekemistä tunnistamaan mahdolliset puutteet yhtiöiden hyvään hallintotapaan soveltuvien lakien ja säännösten vaatimustenmukaisuudessa ('compliance') ja korjaamaan puutteet tarvittaessa. Hyvän hallintotavan arviointikriteereinä voivat olla esimerkiksi seuraavat hyvän hallintotavan käytännöt: kirjanpidon luotettavuus, tilintarkastuksen laatu sekä lahjonnan ja korruption estäminen. Arviointia voidaan tehdä esimerkiksi hyödyntäen julkisia tietoja ja/tai pyytämällä tietoja yhtiöltä.

Mikä on tälle rahoitustuotteelle suunniteltu varojen allokointi?

Luokka #1 Ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia edistävät sijoitukset ovat sijoitusstrategian mukaisia sijoituksia, joita on vähintään 75 %.

Luokka #2 Muu sisältää rahaston pankkitilillä olevan käteisen, mahdolliset muut likvidit varat, sijoitukset sellaisiin kiinteistökohteisiin, jotka eivät edistä ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia sekä korkosuojaustarkoituksessa käytettävät johdannaiset. Muita sijoituksia on enintään 25 %. Käteisen tarkoituksena on likviditeetin ja rahaliikenteen hallinta.

Varojen allokointi kuvaa tiettyihin omaisuuseriin tehtyjen sijoitusten osuutta.



#1 Ympäristöön/yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia kattaa ne rahoitustuotteessa tehdyt sijoitukset, joita käytetään rahoitustuotteen edistämien ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyvien ominaisuuksien toteutumiseksi.

#2 Muu kattaa muut rahoitustuotteessa tehdyt sijoitukset, joilla ei edistetä ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia ja joita ei pidetä kestävinä sijoituksina.

Miten johdannaisten käyttö edesauttaa rahoitustuotteen edistämien ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyvien ominaisuuksien toteutumista?

Johdannaisten käytöllä ei ole tarkoitus edesauttaa ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyvien ominaisuuksien toteutumista.

Missä määrin kestävät sijoitukset, joilla on ympäristötavoite, ovat EU:n luokitusjärjestelmän mukaisia?

Rahasto ei sitoudu tekemään sijoituksia EU:n luokitusjärjestelmän mukaisiin taloudellisiin toimintoihin. Rahaston tavoitteena ei ole tehdä sijoituksia EU:n luokitusjärjestelmän mukaisiin fossiiliseen kaasuun ja/tai ydinenergiaan.

Tarkastaja tai kolmas osapuoli ei ole tarkastanut täyttävätkö rahaston sijoitukset EU:n luokitusjärjestelmän mukaisille toiminnoille asetetut vaatimukset.

Luokitusjärjestelmän mukaiset toiminnat ilmaistaan osuutena seuraavista:
- liikevaihto, joka vastaa sijoituskohteena olevien yritysten vihreistä toiminnoista saatavien tulojen osuutta
- pääomamenot (CapEx), jotka osoittavat sijoituskohteina olevien yritysten tekemät vihreät sijoitukset, joiden tavoitteena on esimerkiksi vihreään talouteen siirtyminen
- toimintamenot (OpEx), jotka heijastavat sijoituskohteina olevien yritysten vihreitä operatiivisia toimintoja.

Sijoitetaanko rahoitustuotteessa EU:n luokitusjärjestelmän mukaisiin fossiiliseen kaasuun ja/tai ydinenergiaan liittyviin toimintoihin[1]?

☐ Kyllä

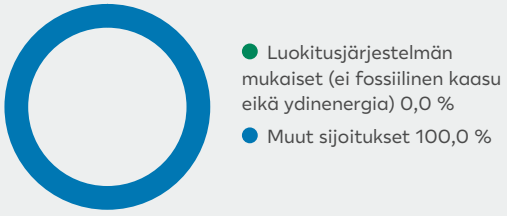
☐ Fossiiliseen kaasuun ☐ Ydinenergiaan

☒ Ei

EU:n luokitusjärjestelmän noudattamiseksi **fossiilista kaasua** koskeviin kriteereihin sisältyy päästörajoituksia ja siirtyminen täysin uusiutuvaan energiaan tai vähähiilisiin polttoaineisiin vuoden 2035 loppuun mennessä. **Ydinenergian osalta** kriteereihin sisältyy kattavat turvallisuutta ja ydinjätehuoltoa koskevat säännöt. **Mahdollistavat toiminnot** mahdollistavat suoraan sen, että muilla toiminnoilla edistetään merkittävästi ympäristötavoitetta. **Siirtymätoiminnot** ovat taloudellisia toimintoja, joille ei ole vielä saatavilla vähähiilisiä vaihtoehtoja, ja muun muassa niiden kasvihuonekaasupäästötasot vastaavat parasta suorituskykyä.

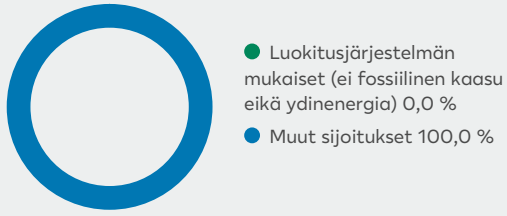
Seuraavissa kahdessa kaaviossa esitetään vihreällä EU:n luokitusjärjestelmän mukaisten sijoitusten vähimmäisprosenttiosuus. Koska ei ole olemassa asianmukaista menetelmää, jolla voitaisiin määrittää, ovatko valtion joukkolainat* luokitusjärjestelmän mukaisia, ensimmäisessä kaaviossa luokitusjärjestelmän mukaisuus esitetään suhteessa kaikkiin rahoitustuotteen sijoituksiin, valtion joukkolainat mukaan lukien, kun taas toisessa kaaviossa luokitusjärjestelmän mukaisuus esitetään rahoitustuotteen sijoituksista ilman valtion joukkolainoja.

1. Luokitusjärjestelmän mukaiset sijoitukset, valtion joukkolainat* mukaan lukien



Luokitusjärjestelmän mukaiset yhteensä: 0 %

2. Luokitusjärjestelmän mukaiset sijoitukset, valtion joukkolainat* pois lukien



Luokitusjärjestelmän mukaiset yhteensä: 0 %

Kaaviossa esitettyjen sijoitusten osuus on 100 % kaikista sijoituksista.

*Näissä kaavioissa "valtion joukkolainoihin" luetaan kaikki valtiovastuut.

Mikä on siirtymätoimintoihin ja mahdollistaviin toimintoihin tehtävien sijoitusten vähimmäisosuus?

Rahaston tavoitteena ei ole tehdä tiettyä vähimmäisosuutta kestäviä sijoituksia siirtymätoimintoihin tai mahdollistaviin toimintoihin.

Mikä on sellaisten ympäristötavoitteita edistävien kestävien sijoitusten vähimmäisosuus, jotka eivät ole EU:n luokitusjärjestelmän mukaisia?

ovat ympäristötavoitetta edistäviä kestäviä sijoituksia, **joissa ei oteta huomioon** asetuksen (EU) 2020/852 mukaisia ympäristön kannalta kestäviä taloudellisia toimintoja koskevia kriteerejä.

Rahaston tavoitteena ei ole tehdä tiettyä vähimmäisosuutta kestäviä sijoituksia, joilla on ympäristötavoite ja jotka eivät ole luokitusjärjestelmän mukaisia sijoituksia.

Mitkä sijoitukset sisältyivät kohtaan ”#2 Muu”, mikä on niiden tarkoitus ja sovelletaanko ympäristöön liittyviä tai yhteiskunnallisia vähimmäistason suojatoimia?

Rahaston muut sijoitukset ovat pankkitilillä olevat rahaston käteisvarat, sijoitukset rahoitusvälineisiin ja sijoitukset sellaisiin kiinteistökohteisiin, jotka eivät edistä ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia. Rahaston säännöt mahdollistavat myös sijoitukset korkojohdannaisiin suojaustarkoituksin. Näiden tarkoitus on rahaston likviditeetin hallinta ja korkoriskiltä suojautuminen. Näihin ei sovelleta vähimmäistason suojatoimia.

Onko tietty indeksi nimetty vertailuarvoksi, jotta voidaan määrittää, vastaako tämä rahoitustuote edistämiään ympäristöön ja/tai yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia?

Vertailuarvot ovat indeksejä, joilla mitataan, toteutuvatko rahoitustuotteen edistämät ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyvät ominaisuudet.

Rahoitustuotteen edistämien ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyvien ominaisuuksien saavuttamiseksi ei ole nimetty vertailuindeksiä.

Mistä voi saada tarkempia tuotekohtaisia tietoja verkossa?

https://www.lahitapiola.fi/henkilo/saastaminen-ja-sijoittaminen/rahastot-ja-sijoitussalkut/erikoissijoitusrahasto-lahitapiola-sijoituskiinteistot/

---

[1] Fossiiliseen kaasuun ja/tai ydinenergiaan liittyvät toiminnot ovat EU:n luokitusjärjestelmän mukaisia vain, jos ne edistävät ilmastonmuutoksen rajoittamista ("ilmastonmuutoksen hillintä") eivätkä aiheuta merkittävää haittaa EU:n luokitusjärjestelmän tavoitteille - ks. selittävä huomautus vasemmanpuoleisessa marginaalissa. EU:n luokitusjärjestelmän mukaisten fossiiliseen kaasuun ja ydinenergiaan liittyvien taloudellisten toimintojen kriteerit vahvistetaan komission delegoidussa asetuksessa (EU) 2022/1214.