



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

29.4.2024

Tuotenimi: Erikoissijoitusrahasto LähiTapiola
Sijoituskiinteistöt

Oikeushenkilötunnus: 743700L411APWARPXB76

Ympäristöön ja/tai yhteiskuntaan liittyvät ominaisuudet

Onko tällä rahoitustuotteella kestävä sijoitustavoite?

Kyllä

Ei

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

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

EU:n luokitusjärjestelmän mukaisesti ympäristön kannalta kestävinä pidettyihin taloudellisiin toimintoihin

joilla on ympäristötavoite taloudellisissa toiminnoissa, joita pidetään EU:n luokitusjärjestelmän mukaisesti ympäristön kannalta kestävinä

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

joilla on ympäristötavoite taloudellisissa toiminnoissa, joita ei pidetä EU:n luokitusjärjestelmän mukaisesti ympäristön kannalta kestävinä

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

joilla on yhteiskunnallinen tavoite

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

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.

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



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

Rahasto edistää ympäristöön liittyviä ominaisuuksia, kuten energiatehokkuutta ja saavutettavuutta.

Mitä kestävyysindikaattoreita käytetään mittaamaan kunkin tämän rahoitustuotteen edistämisen ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyvän ominaisuuden toteutumista?

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

Rahasto on sitoutunut parantamaan hallinnoimiensa kiinteistöjen energiatehokkuutta vähintään kiinteistöalan energiatehokkuussopimusten edellyttämien säästötavoitteiden mukaisesti. Kohteiden ympäristövastuullisuuden toteutukseksi käytetään muun muassa kansainvälisiä ympäristösertifiointeja. Rahaston hankkima kiinteistö sähkö on alkuperävarmennettua uusiutuvaa sähköä, kuten esimerkiksi tuulisähköä. Kiinteistöjen energiankulutusta (sähkö, lämpöenergia, jäähdytys ja vesi) seurataan jatkuvasti; kulutusanalyysissä hyödynnetään tekoälyyn perustuvaa analyysiä. Rahaston hallinnoimien kohteiden ylläpidon tasoa, teknistä kuntoa ja taloudellista suorituskykyä seurataan jatkuvasti. Kiinteistöjen ylläpitostrategiassa huomioidaan kustannus- sekä energiatehokkuus ja niitä kehitetään systemaattisesti pitkän tähtäimen korjaussuunnitelmien avulla.

Rahaston vastuullisuutta arvioidaan vuosittain kansainvälisen GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) -vastuullisuusvertailun avulla.

Kansainvälinen vastuullisuusvertailu alan muihin sijoittajiin antaa puolueettoman arvion vastuullisuustyön tuloksista ja ohjaa vastuullisuustyön jatkuvassa kehittämisessä.

Rahasto raportoi seuraavista asioista vuosittain: kiinteistökohteiden energialuokat, toteutunut energiankulutus, energian käytöstä aiheutuneet hiilidioksidipäästöt, toteutetut energiansäästötoimenpiteet, toteutuneet jätekertymät ja ympäristösertifioinnit.

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

Vaikka rahasto edistää ympäristöön liittyviä ominaisuuksia, sen tavoitteena ei ole tehdä kestäviä sijoituksia tai sijoituksia EU Taksonomia-asetuksen (2020/852) kriteerit täyttäviin ympäristön kannalta kestäviin taloudellisiin toimintoihin eikä sillä siten ole tavoitetta kestäville sijoituksille. Rahasto saattaa kuitenkin muiden sijoituksellisten kriteerien perusteella sijoittaa taksonomia-asetuksen mukaisiin tai LähiTapiola Varainhoidon kestävä sijoituksen kriteerit täyttäviin kestäviin sijoituksiin.

Miten kestävät sijoitukset, joita rahoitustuote aikoo osittain tehdä, eivät aiheuta merkittävää haittaa yhdellekään ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyvälle kestäville sijoitustavoitteelle?

Rahaston tavoitteena ei ole tehdä sääntelyn määrittelemiä kestäviä sijoituksia.

Miten kestävyystekijöihin kohdistuvia haitallisia vaikutuksia koskevat indikaattorit on otettu huomioon?

Rahaston tavoitteena ei ole tehdä sääntelyn määrittelemiä kestäviä sijoituksia.

Miten kestävät sijoitukset ovat monikansallisille yrityksille annettujen OECD:n toimintaohjeiden sekä yritystoimintaa ja ihmisoikeuksia koskevien YK:n ohjaavien periaatteiden mukaisia? Tarkemmat tiedot:

Rahaston tavoitteena ei ole tehdä sääntelyn määrittelemiä kestäviä sijoituksia.

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?

Kyllä. Rahaston sijoituspäätöksissä otetaan huomioon soveltuvin osin ja saatavilla oleva tieto huomioiden pääasialliset haitalliset vaikutukset kestävyystekijöihin. Rahaston kannalta tunnistettuja pääasiallisia haitallisia vaikutuksia ovat muun muassa ilmaston lämpeneminen, jätteiden ja päästöjen lisääntyminen, resurssien kulutus ja biologisen monimuotoisuuden vähentyminen. Kullekin sijoituskohteelle oleelliset haittavaikutukset huomioidaan sijoituskohteen kestävyysanalyysissä osana investointiesitystä. Kestävyysanalyysin perusteella voidaan tehdä sijoitus, luopua sijoituksesta ja/tai tehdä toimia kestävyyshaittojen hallitsemiseksi.

Seuraavista PAI-indikaattoreista huomioidaan ne, jotka on tunnistettu oleellisiksi kyseiselle sijoituskohteelle:

- altistuminen fossiilisiin polttoaineisiin liittyvälle riskille kiinteistövarallisuuden kautta,
- altistuminen energiatehottomaan kiinteistövarallisuuteen liittyvälle riskille,
- kasvihuonepäästöt,
- energiankulutuksen intensiteetti, sekä
- jätteen muodostuminen toiminnassa.

Tiedot pääasiallisista haitallisista vaikutuksista kestävyystekijöihin ovat saatavilla rahaston vuosikertomuksesta.

Ei



Mitä sijoitusstrategiaa tässä rahoitustuotteessa noudatetaan?

Rahasto on pääasiassa Suomessa sijaitseviin kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin sijoittava erikoissijoitusrahasto. Sijoituksia voidaan tehdä käyttäen väliyhtiötä, esimerkiksi kommandiittiyhtiötä, jotka ovat Rahaston kokonaan tai osittain omistamia. Rahasto sijoittaa ensisijaisesti kiinteistökohteisiin, jotka soveltuvat suoraan taikka muunneltuna ainakin osittain seuraaviin käyttötarkoituksiin: asunnot, toimitilat, muu soveltuva toiminta.

Rahasto voi rajoituksin sijoittaa myös kiinteistötoimintaa harjoittavien yhteisöjen arvopapereihin Euroopan talousalueeseen kuuluvissa maissa. Rahasto voi rajoituksin lisäksi sijoittaa myös muihin Rahaston säännöissä mainittuihin sijoituskohteisiin. Rahasto harjoittaa aktiivista Rahaston sijoitusomaisuuden hoitamista, kiinteistöliiketoimintaa ja pyrkii aktiivisella toiminnalla kehittämään Rahaston sijoituskohteita arvonkehityksen parantamiseksi. Rahastoyhtiö toteuttaa Rahaston sijoituksia Rahaston sääntöjen mukaisesti, kuitenkin oman itsenäisen näkemyksensä mukaan.

Rahastoyhtiön emoyhtiö LähiTapiola Varainhoito Oy on allekirjoittanut Yhdistyneiden kansakuntien (YK) tukemat vastuullisen sijoittamisen periaatteet. Tämä tarkoittaa sitä, että Rahasto huomioi kiinteistöisijoitustoiminnassa ympäristöön, yhteiskuntaan sekä hyvään hallintotapaan liittyviä näkökohtia.

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

Valittaessa rahastoon uusia sijoituskohteita tarkastellaan huolellisesti erilaisia 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 ilmatorismit, jotka jaotellaan transitorisikeihin sekä fyysisiin ja sosiaalisiin riskeihin.

Rahasto ei sijoita kiinteistöihin, joihin liittyvät kestävyysriskit on arvioitu liiallisiksi ja niiden mahdolliset tuotto- ja/tai riskivaikutukset hallitsemattomiksi.

Rahasto arvioi uusia kohteita hankittaessa kohteiden muuntojoustavuutta ja kehitysmahdollisuuksia. Sijoituspäätöksen yhteydessä arvioidaan energiatehokkuuden parantamismahdollisuudet ja uusiutuvan energiankäytön lisäämismahdollisuudet. Lisäksi sijoituskohteita tarkasteltaessa kiinnitetään huomiota sijaintiin ja sen saavutettavuuteen.

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.

Sijoitusstrategia ohjaa sijoituspäätöksiä esimerkiksi sijoitustavoitteiden ja riskinsietokyvyn kaltaisten tekijöiden perusteella.

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. Rajoituksen määrään vaikuttavat myös muut tekijät kuten esimerkiksi markkina-arvojen vaihtelut.

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

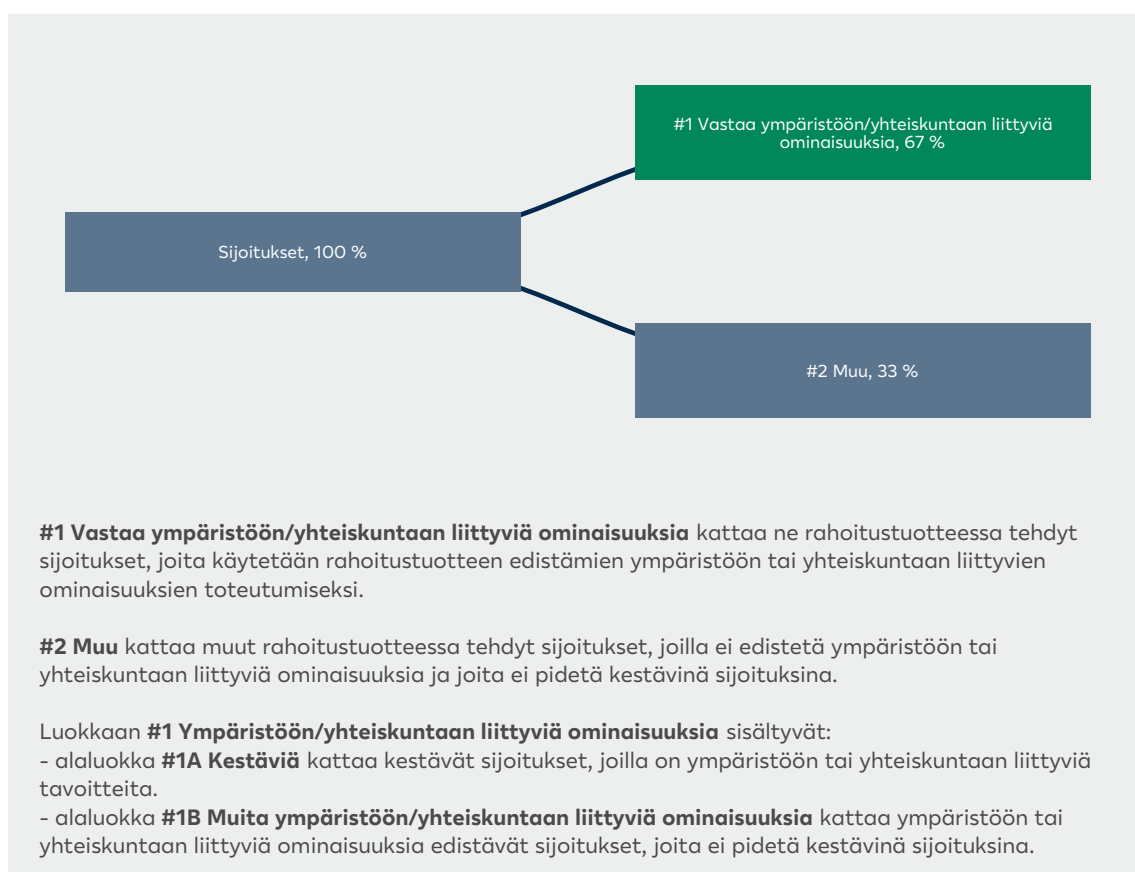


Mitkä ovat toimintaperiaatteet, joiden mukaisesti arvioidaan sijoituskohteina olevien yritysten hyviä hallintotapoja?

Rahasto sijoittaa etupäässä kiinteistöarvopapereihin kuten asunto-osaakeyhtiöihin, kiinteistöosaakeyhtiöihin ja kommandiittiyhtiöihin.

Mikä on tälle rahoitustuotteelle suunniteltu varojen allokointi?

Varojen allokointi kuvaa tiettyihin omaisuuseriin tehtyjen sijoitusten osuutta.



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

Rahasto voi sijoittaa vakioituihin korkojohdannaisiin edistääkseen tehokasta salkunhoitoa tai suojautuakseen markkinoiden epäsuotuisilta muutoksilta. Johdannaisten käytöllä ei ole vaikutusta ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyvien ominaisuuksien toteutumiseen.



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

Luokitusjärjestelmän mukaiset toiminnot ilmaistaan osuutena seuraavista: - **liikevaihto**, joka kuvastaa sijoituskohteina 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.

Rahasto ei sitoudu tekemään tiettyä vähimmäismäärää sijoituksia EU:n Taksonomia-asetuksen (2020/852) kriteerit täyttäviin luokitusjärjestelmän mukaisiin taloudellisiin toimintoihin. Rahasto saattaa kuitenkin muiden sijoituksellisten kriteerien perusteella sijoittaa taksonomia-asetuksen mukaisiin taloudellisiin toimintoihin.

Tarkastaja tai kolmas osapuoli ei ole tarkastanut täyttävätkö rahaston sijoitukset EU:n luokitusjärjestelmän mukaisille toiminnoille asetetut vaatimukset. Rahaston tavoitteena ei ole tehdä sijoituksia EU:n Taksonomia-asetuksen (2020/852) luokitusjärjestelmän mukaisiin fossiiliseen kaasuun ja/tai ydinenergiaan.

Sijoitetaanko rahoitustuotteessa EU:n luokitusjärjestelmän mukaisiin fossiiliseen kaasuun ja/tai ydinenergiaan liittyviin toimintoihin¹?

- Kyllä
- Fossiiliseen kaasuun Ydinenergiaan
- Ei

EU:n luokitusjärjestelmän noudattamiseksi **fossiilista kaasua** koskeviin kriteereihin sisältyy päästörajoituksia ja siirtyminen 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 toimintoja, joille ei ole vielä saatavilla vähähiilisiä vaihtoehtoja, ja muun muassa niiden kasvihuonekaasupäästöt 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 (ei fossiilinen kaasu eikä ydinenergia) 0,0 %
- Muut sijoitukset 100,0 %

Luokitusjärjestelmän mukaiset yhteensä: 0 %

2. Luokitusjärjestelmän mukaiset sijoitukset, valtion joukkolainat* pois lukien



- Luokitusjärjestelmän mukaiset (ei fossiilinen kaasu eikä ydinenergia) 0,0 %
- Muut sijoitukset 100,0 %


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.

 ovat ympäristötavoitetta edistäviä kestäviä sijoituksia, joissa ei oteta huomioon EU:n luokitusjärjestelmän mukaisia ympäristön kannalta kestäviä taloudellisia toimintoja koskevia kriteerejä.



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

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



Mikä on yhteiskunnallisesti kestävien sijoitusten vähimmäisosuus?

Rahaston tavoitteena ei ole tehdä tiettyä vähimmäisosuutta yhteiskunnallisesti kestäviä sijoituksia.



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

Rahaston muut sijoitukset ovat rahaston pankkitilillä oleva käteinen, korkofutuurit ja valuuttajohdonnaiset, joiden tarkoitus on likviditeetin ja rahaliikenteen hallinta. Ei sovelleta vähimmäistason suojoitustoimia.



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

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

Rahastolla ei ole ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyvien ominaisuuksien toteutumiseen liittyvää vertailuindeksiä.

Miten varmistetaan, että vertailuarvo vastaa kutakin rahoituslaitoksen edistämää ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyvää ominaisuutta?

-

Miten varmistetaan, että sijoitusstrategia vastaa indeksin menetelmiä?

-

Miten nimetty indeksi poikkeaa asiaan liittyvästä yleisestä markkinaindeksistä?

-

Mistä nimetyn indeksin laskennassa käytetty menetelmä on saatavilla?

-



Mistä voi saada tarkempia tuotekohtaisia tietoja verkossa?

<https://www.lahitapiola.fi/henkilo/saastaminen-ja-sijoittaminen/erikoissijoitusrahasto-lahitapiola-sijoituskiinteistot/#tieto-kestavydesta>

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.