



LähiTapiola Sijoituskiinteistöt



Lomake asetuksen (EU) 2019/2088 8 artiklan 1, 2 ja 2 a kohdassa ja asetuksen (EU) 2020/852 6 artiklan ensimmäisessä kohdassa tarkoitetuista rahoitustuotteista määrajain annettaville tiedoille

31.12.2023

Tuotenimi: Erikoissijoitusrahasto LähiTapiola
Sijoituskiinteistöt

Oikeushenkilötunnus: 743700L411APWARPXB76

Ympäristöön ja/tai yhteiskuntaan liittyvät ominaisuudet

Oliko tällä rahoitustuotteella kestävä sijoitustavoite?

Kyllä

Ei

Siinä tehtiin kestäviä sijoituksia, joilla oli ympäristötavoite: ___ %

Sillä edistettiin ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia ja, vaikka sen tavoitteena ei ollut kestävien sijoitusten tekeminen, siinä tehdyistä sijoituksista ___ % oli kestäviä sijoituksia,

EU:n luokitusjärjestelmän mukaisesti ympäristön kannalta kestävinä pidettyihin taloudellisiin toimintoihin

joilla on ympäristötavoite, taloudellisiin toimintoihin, joita pidetään EU:n luokitusjärjestelmän mukaisesti ympäristön kannalta kestävinä

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

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

Siinä tehtiin kestäviä sijoituksia, joilla on yhteiskunnallinen tavoite: ___ %

joilla on yhteiskunnallinen tavoite

Sillä edistettiin ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia, mutta siinä ei tehty 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 on 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.



Missä määrin tämän rahoitustuotteen edistämät ympäristöön ja/tai yhteiskuntaan liittyvät ominaisuudet ovat toteutuneet?

Rahasto on edistänyt ympäristöön liittyviä ominaisuuksia esimerkiksi kohteiden energiasäästötoimenpiteillä, mitkä laskivat rahaston kohteiden energiankulutusta 340 MWh vuositasona.

Miten kestävyysindikaattorit ovat suoriutuneet?

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

Käytämme etupäässä sijoituskohteiden toiminnastaan tuottamaa tietoa, jolloin tieto jää vaillinaiseksi niiden sijoituskohteiden osalta, joista tieto ei vielä ole saatavilla esimerkiksi energiankulutusten automaattiseen luentaan liittyen.

Pyrimme edistämään raportointia ja siten tiedon kattavuutta yhdessä managerikumppanimme kanssa, joka vastaa sijoituskohteiden toiminnasta syntyvän tiedon saatavuudesta ja ajantasaisuudesta.

Kiinteistökohteiden energialuokat perustuvat energiatodistuksiin. Energiankulutuslukemat ja päästötiedot on koottu Enerkey-järjestelmästä sekä pieneltä osin vuokralaisten omista seurannoista. Jätetiedot on koottu Zerowaste-järjestelmästä. Vuoden aikana kahteen rahaston asuntokohteeseen lisättiin Leanheat-anturit, jotka mittaavat lämpötilaa ja ilmankosteutta. Lisäksi yhdessä kohteessa vedenjäähdytyskone vaihdettiin ilmalämpöpumpuksi. Toimenpiteiden yhteenlaskettu arvioitu energiansäästövaikutus on noin 340 MWh/a.

Raportoiduista indikaattoreista energiankulutus- ja siten myös hiilidioksidipäästötiedot puuttuvat sähkön osalta 4/32 kohteesta ja lämmön osalta 5/32 kohteesta. Osassa kohteista sähkönkulutuslukemiin sisältyy myös vuokralaisen oma sähkönkulutus, osassa vain kiinteistösähkö. Kokonaishiilidioksidipäästöt koostuvat käytännössä lämmityksen päästöistä. Jätetiedot puuttuvat 19/32 kohteesta. Kaikkia käyttäjien jätteitä, kuten paperi, ei myöskään ole tiedossa.

	2023	2022
Kiinteistökohteiden energialuokat (%)		
A	3	5
B	21	19
C	42	38
D	0	0
E	18	16
F	0	3
G	0	0
Ei määritetty	15	19
Ympäristösertifiointit (kpl)		
LEED	3	2
Toteutunut kokonaisenergiankulutus (MWh)	26 878	22 617
Energian käytöstä aiheutuneet kokonaishiilidioksidipäästöt (tCO2)	1 661	1 395
Toteutetut energiansäästötoimenpiteet, säästövaikutus (MWh/a)	340	310
Toteutuneet jätekertymät, kokonaismäärä (tn)	445	196

...entä verrattuna edellisiin kausiin?

Viitekaudet ovat nähtävillä edellisessä kysymyksessä.

Vuoden 2023 aikana yksi kohde saavutti LEED-sertifioinnin, jonka myötä sertifiointien lukumäärä kasvoi yhdellä. Kokonaisenergiankulutus ja aiheutuneet päästöt kasvoivat, mikä johtuu osittain vuosien välisestä lämpötilavaihtelusta ja päästöjen osalta myös kaukolämpöyhtiöiden käyttämästä polttoainejakaumasta. Jätteiden osalta tietoja saatiin vuoteen 2022 verrattuna useammasta kohteesta, mikä vaikutti kokonaisjätemäärään. Energialuokkien jakauma tarkentui edelliseen vuoteen verrattuna.

Mitkä ovat olleet niiden kestävien sijoitusten tavoitteet, jotka rahoitustuotteessa on tehty osittain, ja miten kestävä sijoitus on edistänyt näiden tavoitteiden saavuttamista?

Vaikka rahasto on edistänyt ympäristöön liittyviä ominaisuuksia, sen tavoitteena ei ole ollut tehdä kestäviä sijoituksia tai sijoituksia EU Taksonomia-asetuksen (2020/852) kriteerit täyttäviin ympäristön kannalta kestäviin taloudellisiin toimintoihin eikä sillä siten ole ollut tavoitetta kestäville sijoituksille.

Miten rahoitustuotteessa osittain tehdyt kestävät sijoitukset eivät ole aiheuttaneet merkittävää haittaa yhdellekään ympäristön tai yhteiskunnan kannalta kestävälle sijoitustavoitteelle?

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.

Rahaston tavoitteena ei ole ollut tehdä sääntelyn määrittelemiä kestäviä sijoituksia.

Miten kestävyystekijöihin kohdistuvia haitallisia vaikutuksia koskevat indikaattorit on otettu huomioon?

Rahaston tavoitteena ei ole ollut tehdä sääntelyn määrittelemiä kestäviä sijoituksia.

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

Rahaston tavoitteena ei ole ollut tehdä sääntelyn määrittelemiä kestäviä sijoituksia.

EU:n luokitusjärjestelmässä vahvistetaan ”ei merkittävää haittaa” -periaate, jonka mukaan luokitusjärjestelmän mukaiset sijoitukset eivät saisi vahingoittaa merkittävästi EU:n luokitusjärjestelmän tavoitteita, ja siihen liittyy erityisiä EU:n kriteerejä. ”Ei merkittävää haittaa” -periaatetta sovelletaan vain niihin rahoitustuotteeseen sisältyviin sijoituksiin, joissa otetaan huomioon ympäristön kannalta kestäviä taloudellisia toimintoja koskevat EU:n kriteerit. Tämän rahoitustuotteen jäljelle jäävään osaan sisältyvien sijoitusten osalta ei oteta huomioon ympäristön kannalta kestäviä taloudellisia toimintoja koskevia EU kriteerejä. Muut kestävät sijoitukset eivät myöskään saa vahingoittaa merkittävästi ympäristö- tai yhteiskunnallisia tavoitteita.



Miten tässä rahoitustuotteessa on otettu huomioon pääasialliset haitalliset vaikutukset kestävyystekijöihin?

Rahaston sijoituspäätöksissä ei olla otettu huomioon pääasiallisia haitallisia vaikutuksia kestävyystekijöihin. Haitallisista kestävyysvaikutuksista ei ole ollut saatavissa riittävän luotettavasti tietoja rahaston kaikkien kiinteistökohteiden osalta. Haitalliset kestävyysvaikutukset on pyritty huomioimaan kohdevalinnassa sitä mukaa ja siinä laajuudessa, kun niihin liittyvää tietoa on ollut saatavilla.

(Tekstiä korjattu 24.4.2024.)



Luettelo sisältää sijoitukset, jotka muodostavat suurimman osuuden rahoitustuotteen sijoituksista viitekaudella, joka on 2023.

Mitkä ovat olleet tämän rahoitustuotteen merkittävimmät sijoitukset?

Suurimmat sijoitukset

	Ala	%:a varoista	Maa
Ki Oy Tynnyrintekijänkatu 1	Toimisto	14,0 %	Suomi
Ki Oy Uusi Paino	Tuotanto	13,9 %	Suomi
Ki Oy Espoon Keskusesteri	Paloasema	11,1 %	Suomi
Ki Oy Maalitori	Toimisto	10,3 %	Suomi
As Oy Espoon Aurinkokivi	Asunto	6,2 %	Suomi
As Oy Helsingin Aurinkohalssi	Asunto	5,6 %	Suomi
As Oy Jyväskylän Kauppakatu 24-25	Asunto	5,2 %	Suomi
Ki Oy F-Medi Gamma	Toimisto	4,5 %	Suomi
Ki Oy Seinäjoen Puskantie 13	Liiketila	2,6 %	Suomi
Ki Oy Vääksyn Kartanotie 2	Liiketila	2,2 %	Suomi
Ki Oy Vuosaaren Rahtarinpuisto	Toimisto	2,1 %	Suomi
Ki Oy Raahen Muurain	Liiketila	1,8 %	Suomi
Ki Oy Leppävirran Tyrni	Liiketila	1,6 %	Suomi
As Oy Nuikkisenkulma	Liiketila	1,6 %	Suomi
Ki Oy Ylöjärven Asuntilan Kauppapaikka	Liiketila	1,6 %	Suomi

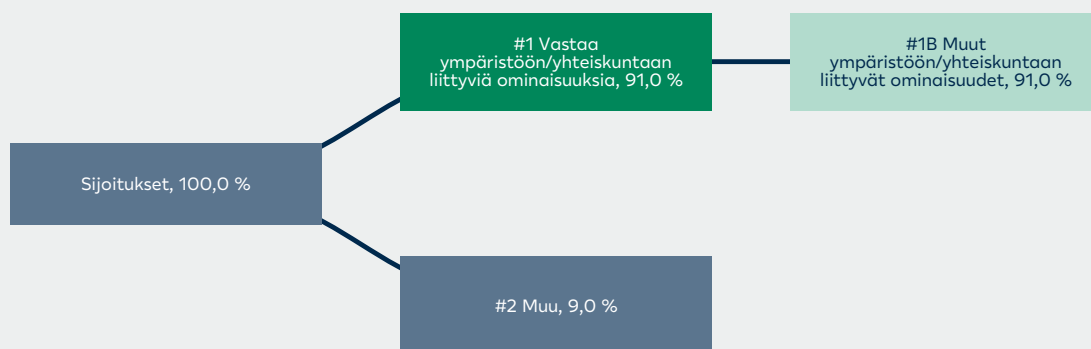


Mikä on ollut kestävyteen liittyvien sijoitusten osuus?

Mikä on ollut varojen allokointi?

Rahastossa olevat kestävät sijoitukset ovat täyttäneet joko EU:n luokitusjärjestelmän kriteerit tai LähiTapiola Varainhoidon kriteerit kestäväälle sijoitukselle. Rahaston muut sijoitukset ovat olleet rahaston pankkitilillä oleva käteinen. Käteisen tarkoituksena on ollut likviditeetin ja rahaliikenteen hallinta. Käteiseen ei olla sovellettu vähimmäistason suojatoimia. Laskennat perustuvat 31.12.2023 tilanteeseen. EU:n luokitusjärjestelmän mukaisten sijoitusten osuus liikevaihdosta perustuu sekä yhtiöiden julkaisemiin tietoihin että palveluntarjoajan arvioimaan tietoon. Kuvan arvot eivät välttämättä täsmäydy kokonaisluvuiksi pyöristyssäännöistä johtuen.

Varojen allokointi kuvaa tiettyihin omaisuuseriin tehtyjen sijoitusten osuutta.



#1 Vastaa 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.

Luokkaan **#1 Ympäristöön/yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia** sisältyvät:

- alaluokka **#1A Kestäviä** kattaa kestävät sijoitukset, joilla on ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyviä tavoitteita.
- alaluokka **#1B Muita ympäristöön/yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia** kattaa ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia edistävät sijoitukset, joita ei pidetä kestävinä sijoituksina.

Millä talouden aloilla sijoituksia on tehty?

Sijoituksista 0,06 % saa tuloja fossiilisiin polttoaineisiin liittyvästä jakelusta. Esitettyssä toimialajakaumassa ei ole huomioitu käteistä.

Toimiala	%:a varoista
Yhteiskunta & Hoiva	24,0 %
Liiketila	22,3 %
Toimisto	19,0 %
Asunto	18,8 %
Teollisuus & Logistiikka	15,8 %

Missä määrin kestävät sijoitukset, joilla on ympäristötavoite, ovat olleet 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.

EU:n luokitusjärjestelmän mukaisten sijoitusten osuus liikevaihdosta perustuu sekä kiinteistökohteiden julkaisemiin tietoihin että palveluntarjoajan arvioimaan tietoon. Osa rahaston sijoituskohteista ei vielä ole raportoinut EU:n luokitusjärjestelmän mukaisten taloudellisten toimintojen osuutta. EU:n luokitusjärjestelmän mukaisten sijoitusten osuus pääomamenoista (CapEx) ja toimintamenoista (OpEx) on saatavilla vain osalle kiinteistöistä niiden itse raportoina, sillä tietoja ole palveluntarjoajien arvioiden mukaan mahdollista estimoida. EU:n luokitusjärjestelmän mukaisten fossiilisen kaasuun ja ydinenergiaan liittyvien sijoitusten osuudet perustuvat palveluntarjoajan arvioimaan tietoon. Arvio on saatavilla vain suhteessa liikevaihtoon. Tarkastaja tai kolmas osapuoli ei ole tarkastanut, että sijoitukset täyttävät EU:n luokitusjärjestelmän mukaisille toiminnoille asetetut vaatimukset.

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

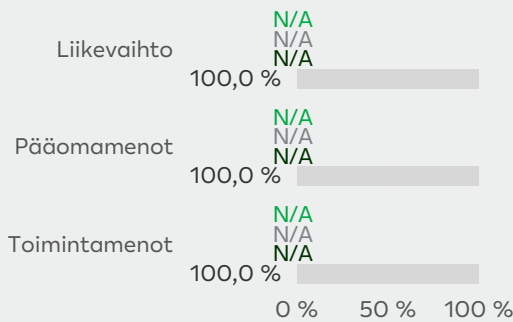
- Kyllä
- Fossiiliseen kaasuun Ydinenergiaan
- Ei

¹ Fossiiliseen kaasuun ja/tai ydinenergiaan liittyvät toiminnot ovat EU:n luokitusjärjestelmän mukaisia vain, jos ne edistävät ilmastomuutoksen 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.

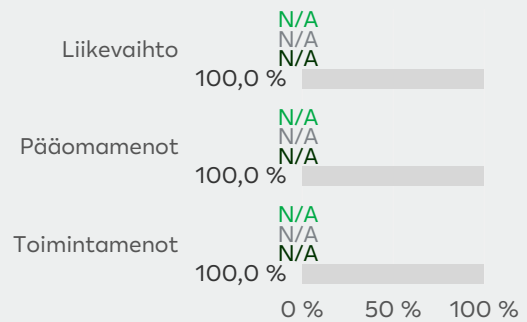
EU:n luokitusjärjestelmän noudattamiseksi **fossiilista kaasua** koskeviin kriteereihin sisältyy päästörajoituksia ja siirtyminen uusiutuvaan energiaan tai vähähiilisiin polttoaineisiin vuoden 2035 loppuun mennessä. **Ydinenergian osalta** kriteereihin sisältyy kattavat turvallisuutta ja ydinjätehuoltoa 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 kasvihuonekaasupäästötasot vastaavat parasta suorituskykyä.

Seuraavissa kaavioissa 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 kaikista rahoitustuotteen sijoituksista, valtion joukkolainat mukaan lukien, kun taas toisessa kaaviossa mukaisuus esitetään rahoitustuotteen sijoituksista ilman valtion joukkolainoja.

1. Luokitusjärjestelmän mukaiset sijoitukset, valtion joukkolainat* mukaan lukien



2. Luokitusjärjestelmän mukaiset sijoitukset, valtion joukkolainat* pois lukien



■ Luokitusjärjestelmän mukaiset: Fossiilinen kaasu
■ Luokitusjärjestelmän mukaiset: Ydinenergia
■ Luokitusjärjestelmän mukaiset (ei fossiilinen kaasu eikä ydinenergia)
■ Muut kuin luokitusjärjestelmän mukaiset

■ Luokitusjärjestelmän mukaiset: Fossiilinen kaasu
■ Luokitusjärjestelmän mukaiset: Ydinenergia
■ Luokitusjärjestelmän mukaiset (ei fossiilinen kaasu eikä ydinenergia)
■ Muut kuin luokitusjärjestelmän mukaiset

* Näissä kaavioissa "valtion joukkolainat" koostuvat kaikista valtiiovastuista.

Mikä on ollut siirtymätoimintoihin ja mahdollistaviin toimintoihin tehtyjen sijoitusten osuus?

Rahastossa on ollut sijoituksia siirtymätoimintoihin 0 % ja sijoituksia mahdollistaviin toimintoihin 0 %.

Millainen EU:n luokitusjärjestelmän mukaisten sijoitusten prosenttiosuus on verrattuna aiempiin viitekausiin?


Viitekausi 2023: 0 % liikevaihdosta

Viitekausi 2022: 0 % liikevaihdosta



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

Rahastossa on ollut sijoituksia, joilla on ympäristötavoite ja jotka eivät ole EU:n luokitusjärjestelmän mukaisia 0 %.

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

Mikä on ollut yhteiskunnan kannalta kestävien sijoitusten osuus?

Rahastossa on ollut yhteiskunnan kannalta kestäviä sijoituksia 0 %.

Mitkä sijoitukset ovat sisällyneet kohtaan ”Muu”, mikä on ollut niiden tarkoitus ja onko sovellettu ympäristöön liittyviä tai yhteiskunnallisia vähimmäistason suoja-toimia?

Rahaston muut sijoitukset ovat olleet rahaston pankkitilillä oleva käteinen. Käteisen tarkoituksena on ollut likviditeetin ja rahaliikenteen hallinta. Käteiseen ei olla sovellettu vähimmäistason suoja-toimia.



Mitä toimia on toteutettu ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyvien ominaisuuksien toteutumiseksi viitekaudella?

Rahaston kohteisiin tehtiin taksonomiamukaisuuden selvitys sisältäen ilmastonmuutoksen hillinnän ja sopeutumisen kriteerit. Katsauskaudella jälleen yksi rahaston kohde sai LEED Gold -ympäristösertifikaatin.

Kattopinta-alaltaan suurimman kohteen aurinkovoimalainvestointi sai Business Finlandilta myönteisen rahoituspäätöksen ja investointi on tarkoitus toteuttaa vuoden 2024 aikana.



Miten tämä rahoitustuote on suoritunut verrattuna vertailuarvoon?

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

Miten vertailuarvo poikkeaa yleisestä markkinaindeksistä?

-

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

Miten tämä rahoitustuote on suoriutunut suhteessa kestävyysindikaattoreihin, joiden tarkoituksena on määrittää, vastaako vertailuarvo edistettäviä ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia?

-

Miten tämä rahoitustuote on suoriutunut verrattuna vertailuarvoon?

-

Miten tämä rahoitustuote on suoriutunut verrattuna yleiseen markkinaindeksiin?

-

© 2023 Morningstar. All rights reserved. The information contained herein: (1) is proprietary to Morningstar and/or its content providers; (2) may not be copied or distributed; and (3) is not warranted to be accurate, complete, or timely. Neither Morningstar nor its content providers are responsible for any damages or losses arising from any use of this information. Past performance is no guarantee of future results. Sustainability Rating as of 31st December 2023. Corporate and Sovereign Sustainability Score and Investment Style as of 31st December 2023. Morningstar's Sustainability Score incorporates Sustainalytics' company and country-level analysis.

Although LocalTapiola Asset Management Ltd information providers, including without limitation, MSCI ESG Research LLC and its affiliates, and Upright Oy (the "ESG Parties"), obtain information from sources they consider reliable, none of the ESG Parties warrants or guarantees the originality, accuracy and/or completeness, of any data herein and expressly disclaim all express or implied warranties, including those of merchantability and fitness for a particular purpose. The Information may only be used for your internal use, may not be reproduced or disseminated in any form and may not be used as a basis for, or a component of, any financial instruments or products or indices. Further, none of the Information can in and of itself be used to determine which securities to buy or sell or when to buy or sell them. None of the ESG Parties shall have any liability for any errors or omissions in connection with any data herein, or any liability for any direct, indirect, special, punitive, consequential or any other damages (including lost profits) even if notified of the possibility of such damages.