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 määräajoin annettaville tiedoille

31.12.2025

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.

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.

Oliko tällä rahoitustuotteella kestävä sijoitustavoite?

☐ Kyllä

☐ **Rahoitustuotteessa on tehty kestäviä sijoituksia, joilla on ympäristötavoite: ___ %**

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

☐ **Rahoitustuotteessa on tehty kestäviä sijoituksia, joilla on yhteiskunnallinen tavoite: ___%**

☒ Ei

☐ **Rahoitustuotteella on edistetty ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia ja, vaikka sen tavoitteena ei ole ollut kestävien sijoitusten tekeminen, siinä tehdyistä sijoituksista ___% oli 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

☒ **Rahoitustuotteella on edistetty ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia, mutta siinä ei ole tehty kestäviä sijoituksia**

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

Rahasto on edistänyt muiden ominaisuuksien ohella ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyvänä ominaisuutena kiinteistöjen energiatehokkuutta ja uusiutuvan energian käyttöä. Rahaston sijoituksista 91 % katsotaan ominaisuuksia edistäviksi sijoituksiksi. Rahasto ei hankkinut katsauskaudella uusia kohteita. Rahastossa ei ole käytetty johdannaisia ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyvien ominaisuuksien toteuttamiseksi.

Rahaston kohteisiin ostettu sähkö on 100 % uusiutuvilla tuotettua ja kaukolämpö on alkuperätakuin varmennettua 100% uusiutuvaa energiaa. Kolmessa kohteessa on maalämpö ja kahdessa kohteessa lämpöpumppuja. Kohteiden energiankulutuksen päästöt aiheutuvat vuokralaisten hankkiman energian päästöistä ja kylmäainevuotojen päästöistä.

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

Miten kestävyysindikaattorit ovat suoriutuneet?

Rahaston edistämiä ominaisuuksia kuvaavat kestävyysindikaattorit ovat suoriutuneet viitekaudella odotetulla tasolla. Kestävyysindikaattorien toteumat ovat tavoitteiden ja kynnysarvojen sisällä.

Kestävyysindikaattorien suoriutuminen kuvaa rahaston sijoitusstrategian toteutuneen edistettävien ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyvien ominaisuuksien, sitovien osatekijöiden ja LähiTapiola Varainhoitokonsernin kestävän sijoitustoiminnan periaatteiden mukaisesti.

Energialuokkien jakaumat on laskettu kiinteistöjen pinta-alan perusteella. Kokonaishiilidioksidipäästöt muodostuvat kiinteistöjen varavoimaloiden polttoaineiden päästöistä, kylmäainevuotojen päästöistä ja ostetun energian päästöistä. Ostetun lämmön, sähkön ja kaukokylmän päästöt ovat 0 tCO2, pl. nettovuokrakohteet. Raportoidut kiinteistöt eivät sisällä asunto-erillisosakkeita, jotka muodostavat 3 % kiinteistövarallisuudesta (GAV). Rahaston kohteisiin ei toteutettu energiansäästötoimenpiteitä raportointivuonna. Toteutunut energiankulutus sisältää kiinteistölle ostetun sähkön, kaukolämmön ja kaukokylmän kulutuksen. Raportoidut kiinteistöt sisältävät myös nettovuokrakohteet muttei asunto-erillisosakkeita, jotka muodostavat 3 % kiinteistövarallisuudesta (GAV).

	2025	2024	2023	2022
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.	0			
Toteutunut kokonaisenergiankulutus (MWh)	24454	14770	26878	22617
Energian käytöstä aiheutuneet kokonaishiilidioksidipäästöt (tCO2)	1610	1146	1661	1395
Toteutetut energiansäästötoimenpiteet, säästövaikutus (MWh/a)	0	0	340	310
Energian ominaiskulutus kWh/m2	192			
Kiinteistöjen energiatehokkuuden mittari kiinteistöjen energialuokat, niiden jakauma ja kehitys. Tavoite: energialuokkien keskiarvo vähintään C.				
A	4	4	3	5
B	33	33	21	19
C	38	38	42	38
D	1	1	0	0
E	8	8	18	16
F	17	17	0	3
G	0	0	0	0
Ei määritetty	0	0	15	19
Ympäristösertifioinnit (kpl)				
LEED	3	3	3	2

...entä verrattuna edellisiin kausiin?

Kestävyysindikaattoreiden tulokset edellisinä viitekausina on nähtävillä yllä. Vuoden 2025 aikana käyttöön otetuista uusista kestävyysindikaattoreista ei ole saatavilla vertailutietoa.

Indikaattorit ovat suoriutuneet edelliseen viitekauteen nähden odotetulla tasolla. Kiinteistöjen energiatehokkuuden jakauma ja ympäristösertifikointien määrä on pysynyt sama edelliseen viitekauteen verrattuna. Toteutuneen energiankulutuksen sekä energian käytöstä aiheutuneiden kokonaishiilidioksidipäästöjen nousun taustalla on laskennan piirissä olevien kohteiden muutos. Vuonna 2024 kylmänä vuokratut kohteet oli rajattu laskennan ulkopuolelle.

EU:n luokitusjärjestelmässä vahvistetaan ”ei merkittävää haittaa” -periaate, jonka mukaan luokitusjärjestelmän mukaiset sijoitukset eivät saisi aiheuttaa luokitusjärjestelmän tavoitteille merkittävää haittaa. Periaatteeseen liittyy erityisiä unionin 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:n kriteerejä. Mitkään muutkaan kestävät sijoitukset eivät saa aiheuttaa ympäristö- tai yhteiskunnallisille tavoitteille merkittävää haittaa.

Miten tässä rahoitustuotteessa on otettu huomioon pääasialliset haitalliset vaikutukset kestävyystekijöihin?

Pääasiallisia haitallisia vaikutuksia koskevat indikaattorit on otettu huomioon sijoituskohteen kestävyysanalyysissä, jossa tunnistetaan ja huomioidaan kullekin sijoituskohteelle oleelliset haittavaikutukset.

Rahaston kannalta tunnistettuja pääasiallisia haitallisia vaikutuksia ovat ilmaston lämpeneminen, jätteiden ja päästöjen lisääntyminen, resurssien kulutus ja biologisen monimuotoisuuden vähentyminen. Kullekin sijoituskohteelle oleelliset haittavaikutukset huomioidaan sijoituskohteen kestävyysanalyysissä osana investointiesitystä. Kestäviä sijoituksia koskevista PAI-indikaattoreista on tunnistettu oleellisiksi kyseiselle sijoituskohteelle:

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

Rahaston pääasiallisten haitallisten vaikutusten indikaattorien tulokset on kuvattu alla olevassa taulukossa. Indikaattorien tulosten perusteella salkunhoidon arvion mukaan kestävistä sijoituksista ei ole aiheutunut merkittävää haittaa.

KIINTEISTÖVARALLISUUTEEN TEHTYIHIN SIJOITUKSIIN SOVELLETTAVAT INDIKAATTORIT

Haitallisuutta kuvaava kestävyysindikaattori / mittari	Vaikutus	Kattavuus	Raportoidut vs. estimoidut
Fossiiliset polttoaineet			
17. Altistuminen fossiilisiin polttoaineisiin liittyvälle riskille kiinteistövarallisuuden kautta			
Sellaiseen kiinteistövarallisuuteen tehtyjen sijoitusten osuus, joka liittyy fossiilisten polttoaineiden talteenottoon, varastointiin, kuljetukseen tai valmistukseen	2,0 %	100,0 %	100,0 %
Energiatehokkuus			
18. Altistuminen energiatehottomaan kiinteistövarallisuuteen liittyvälle riskille			
Energiatehottomaan kiinteistövarallisuuteen tehtyjen sijoitusten osuus	84,0 %	100,0 %	100,0 %

Kiinteistövarallisuuteen tehtyihin sijoituksiin sovellettavat lisäindikaattorit

18. Kasvihuonekaasupäästöt			
Kiinteistövarallisuuden tuottamat scope 1 -kasvihuonekaasupäästöt	11,0 tCO2e	100,0 %	100,0 %
Kiinteistövarallisuuden tuottamat scope 2 -kasvihuonekaasupäästöt	1599,0 tCO2e	100,0 %	100,0 %
Kiinteistövarallisuuden tuottamat scope 3 -kasvihuonekaasupäästöt	0,0 tCO2e		
Kiinteistövarallisuuden tuottamat kasvihuonekaasupäästöt yhteensä	1610,0 tCO2e	100,0 %	100,0 %
19. Energiankulutuksen intensiteetti			
Omistetun kiinteistövarallisuuden energiankulutus gigawattitunteina neliömetriä kohden	0,0 GWh/EURm	96,0 %	100,0 %
20. Jätteen muodostuminen toiminnassa			
Sellaisen kiinteistövarallisuuden osuus, jossa ei ole jätteiden lajitteluun tarkoitettuja tiloja ja joka ei kuulu jätteen talteenottoa tai kierrätystä koskevan sopimuksen piiriin	0,0 %	100,0 %	100,0 %

Mitkä ovat olleet tämän rahoitustuotteen merkittävimmät sijoitukset?

Luettelo sisältää sijoitukset, jotka ovat muodostaneet suurimman osuuden rahoitustuotteen sijoituksista viitekaudella, joka on 2025.

Suurimmat sijoitukset	Ala	%:a varoista	Maa
Ki Oy Tynnyrintekijänkatu 1	Toimisto	13,8 %	Suomi
Ki Oy Uusi Paino	Tuotanto	12,9 %	Suomi
Ki Oy Espoon Keskusesteri	Paloasema	11,6 %	Suomi
Ki Oy Maalitori	Toimisto	11,3 %	Suomi
As Oy Helsingin Aurinkohalssi	Asunto	5,5 %	Suomi
As Oy Espoon Aurinkokivi	Asunto	5,3 %	Suomi
Ki Oy F-Medi Gamma	Toimisto	5,3 %	Suomi
As Oy Jyväskylän Kauppakatu 24-25	Asunto	5,1 %	Suomi
Ki Oy Seinäjoen Puskantie 13	Liiketila	2,4 %	Suomi
Ki Oy Vääksyn Kartanotie 2	Liiketila	2,2 %	Suomi
Ki Oy Eteläkatu 1	Liiketila	2,2 %	Suomi
Ki Oy Raahen Muurain	Liiketila	2,0 %	Suomi
Ki Oy Vuosaaren Rahtarinpuisto	Toimisto	1,7 %	Suomi
Ki Oy Leppävirran Tyrni	Liiketila	1,7 %	Suomi
Ki Oy Leppävaaran Letkumestari	Paloasema	1,7 %	Suomi

Mikä on ollut kestävyyteen liittyvien sijoitusten osuus?

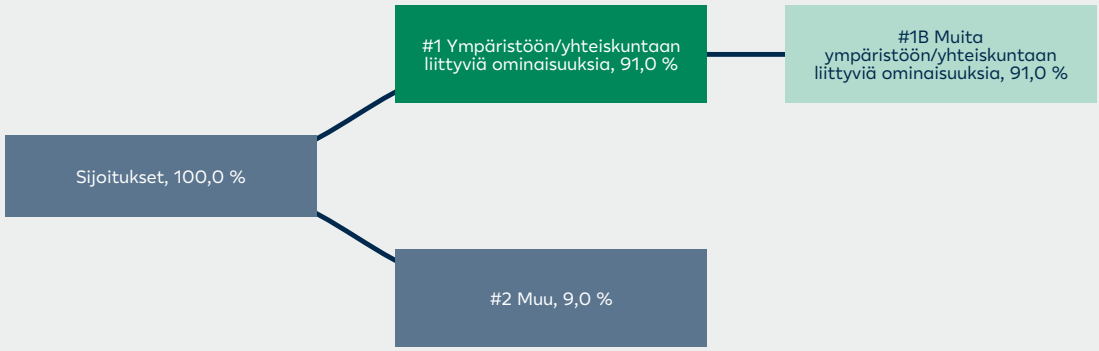
Varojen allokointi kuvaa tiettyihin omaisuuseriin tehtyjen sijoitusten osuutta.

Mikä on ollut varojen allokointi?

Rahaston sijoituksista 91 % on ollut luokan #1 ympäristöön/yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia edistäviä sijoituksia sijoitusstrategian mukaisesti kestävyysominaisuuksia edistäviin kiinteistökohteisiin. Nämä sijoitukset ovat kaikki olleet luokkaan #1B kuuluvia sijoituksia, jotka edistävät muita ympäristöön/yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia.

Rahaston #2 muut sijoitukset 9 % ovat olleet rahaston pankkitilillä oleva käteinen sekä sijoitukset muihin kuin kestävyysominaisuuksia edistäviin tai kestäviä sijoituksia tekeviin kiinteistökohteisiin. Niihin ei olla sovellettu vähimmäistason suojatoimia.

Laskennat perustuvat 31.12.2025 tilanteeseen. Kuvan arvot eivät välttämättä täsmäydy kokonaisluvuiksi pyöristyssäännöistä johtuen.



#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.

Millä talouden aloilla sijoituksia on tehty?

Sijoituksista 2 % saa tuloja fossiilisiin polttoaineisiin liittyvästä toiminnasta. Esitetyssä toimialajakaumassa ei ole huomioitu käteistä.

Toimiala	**%:a varoista**
Yhteiskunta ja hoiva	25,7 %
Liiketila	22,0 %
Toimisto	19,1 %
Asunto	18,5 %
Teollisuus ja logistiikka	14,6 %
Muut	0,1 %

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

Rahasto sijoittaa etupäässä Suomessa sijaitseviin kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin. Rahastossa ei ole ollut sijoituksia EU:n luokitusjärjestelmän mukaisiin taloudellisiin toimintoihin.

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

☐ Kyllä

☐ Fossiiliseen kaasuun ☐ Ydinenergiaan

☒ Ei

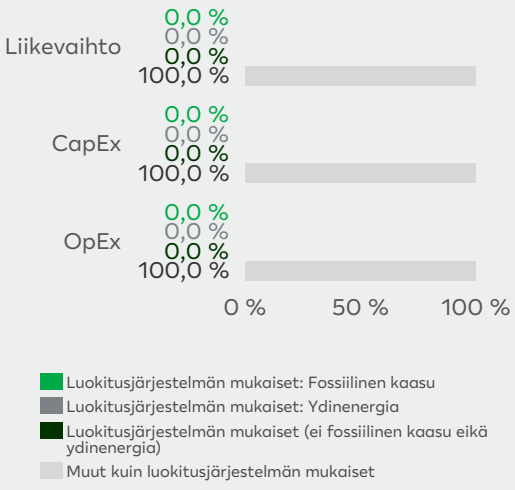
[1] Fossiiliseen kaasuun ja/tai ydinenergiaan liittyvät toiminnot ovat EU:n luokitusjärjestelmän mukaisia vain, jos ne edistävät ilmastonmuutoksen rajoittamista ("ilmastonmuutoksen hillintä") eivätkä aiheuta merkittävää haittaa EU:n luokitusjärjestelmän tavoitteille - ks. selittävä huomautus vasemmanpuoleisessa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

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.

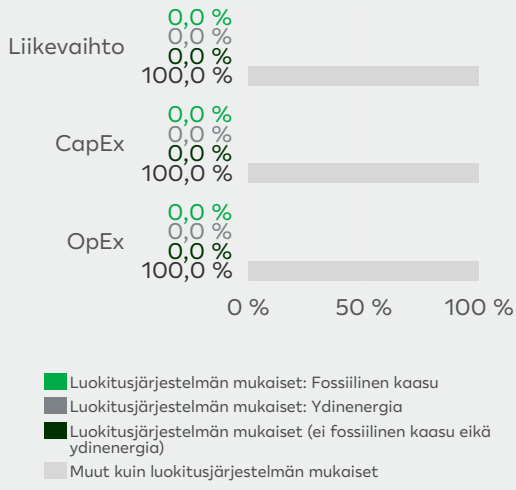
mukaiset toiminnat ilmaistaan osuutena seuraavista:
- liikevaihto, joka vastaa sijoituskohteena olevien yritysten vihreistä toiminnoista saatavien tulojen osuutta
- pääomamenot (CapEx), jotka osoittavat sijoituskohteina olevien yritysten tekemät vihreät sijoitukset, joiden tavoitteena on esimerkiksi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

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



Kaaviossa esitettyjen sijoitusten osuus on 100 % kaikista sijoituksista.

* Näissä kaavioissa "valtion joukkolainat" koostuvat kaikista valtiovastuista.

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 2025: 0 % liikevaihdosta
Viitekausi 2024: 0 % liikevaihdosta
Viitekausi 2023: 0 % liikevaihdosta
Viitekausi 2022: 0 % liikevaihdosta

Mitkä sijoitukset ovat sisältyneet kohtaan ”Muu”, mikä on ollut niiden tarkoitus ja onko sovellettu ympäristöön liittyviä tai yhteiskunnallisia vähimmäistason suojatoimia?

Rahaston #2 muut sijoitukset ovat olleet rahaston pankkitilillä oleva käteinen sekä sijoitukset muihin kuin kestävyysominaisuuksia edistäviin tai kestäviä sijoituksia tekeviin kiinteistökohteisiin. Käteisen tarkoituksena on ollut likviditeetin ja rahaliikenteen hallinta. Käteiseen ei olla sovellettu vähimmäistason suojatoimia.



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

Osiossa 'Miten kestävyysindikaattorit ovat suoriutuneet?' mainittujen toteutettujen toimien lisäksi Trooli-korttelissa Helsingin Kalasatamassa tehtiin sisäpihan uudistus vuonna 2025. Piha on toteutettu kansirakenteena pysäköintihallin yläpuolelle, ja ennen uudistusta näkymä koostui pääosin rakennusten ja kulkuväylien kovista pinnoista. Sisäpihan uudistus on tuonut merkittäviä parannuksia korttelin viihtyisyyteen ja lisännyt kasvillisuutta.

Rahaston kohteisiin ostettu sähkö on 100 % uusiutuvilla tuotettua ja kaukolämpö on alkuperätakuin varmennettua 100% uusiutuvaa energiaa. Kolmessa kohteessa on maalämpö ja kahdessa kohteessa lämpöpumppuja. Kohteiden energiankulutuksen päästöt aiheutuvat vuokralaisten hankkiman energian päästöistä ja kylmäainevuotojen päästöistä.

Lisäksi katsauskaudella toteutettiin alustavat kevyet monimuotoisuuden kartoitukset rahaston kohteiden viherominaisuuksista.



Miten tämä rahoitustuote on suoriutunut verrattuna vertailuarvoon?

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

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