



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: Kiinteistö-sijoitussalkku

Oikeushenkilötunnus: 7437009MZCJZV9CNZC22

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 4,3 % 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 luettelo 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?

Sijoitussalkku on edistänyt ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia sijoittamalla pääosan sijoituksistaan rahoitustuotteisiin, EU:n tiedonantoasetuksen (2019/2088) soveltamisalan ulkopuolisiin yhteissijoitusrakenteisiin tai muihin sijoituskohteisiin, jotka edistävät muiden ominaisuuksien ohella ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia (EU:n tiedonantoasetuksen artikla 8:n mukaiset sijoitukset) tai tekevät kestäviä sijoituksia (EU:n tiedonantoasetuksen artikla 9:n mukaiset sijoitukset). Artikla 8 ja artikla 9 mukaisten sijoitusten toteutunut osuus salkusta riippuu muun muassa sijoitussalkun raportointihetken omaisuusluokka-allokaatiosta. Sijoitussalkun suurin sijoitus, Erikoissijoitusrahasto LähiTapiola Sijoituskiinteistöt, 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.

Sijoitussalkun kestävyysarvioinnissa käytetään etupäässä sijoituskohteiden raportoimaa virallista tietoa, jolloin virallinen tieto jää vaillinaiseksi niiden sijoituskohteiden osalta, jotka eivät tietoja raportoi.

	2023	2022
Sijoituskohteiden %-osuus, joissa huomioidaan pääasialliset haitalliset kestävyysvaikutukset	60	63
Ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia edistävien tai vastaavien periaatteiden mukaan hoidettavien SFDR:n soveltamisalan ulkopuolisten sijoitusten sekä kestävien sijoitusten %-osuus sijoitussalkusta	75	78

...entä verrattuna edellisiin kausiin?

Viitekaudet ovat nähtävillä edellisessä kysymyksessä.

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

Vaikka sijoitussalkku 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. Sijoitussalkku on saattanut kuitenkin muiden sijoituksellisten kriteerien perusteella sijoittaa taksonomian asetuksen kriteerien mukaisiin kestäviin sijoituksiin.

Miten rahoitustuotteessa osittain tehdyt kestävät sijoitukset eivät ole aiheuttaneet merkittävää haittaa yhdellekään ympäristön tai yhteiskunnan kannalta kestäville 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.

Sijoitussalkun tavoitteena ei ole ollut tehdä sääntelyn määrittelemiä kestäviä sijoituksia.

Miten kestävyystekijöihin kohdistuvia haitallisia vaikutuksia koskevat indikaattorit on otettu huomioon?

Sijoitussalkun 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:

Sijoitussalkun 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?

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



Mitkä ovat olleet tämän rahoitustuotteen merkittävimmät sijoitukset?

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

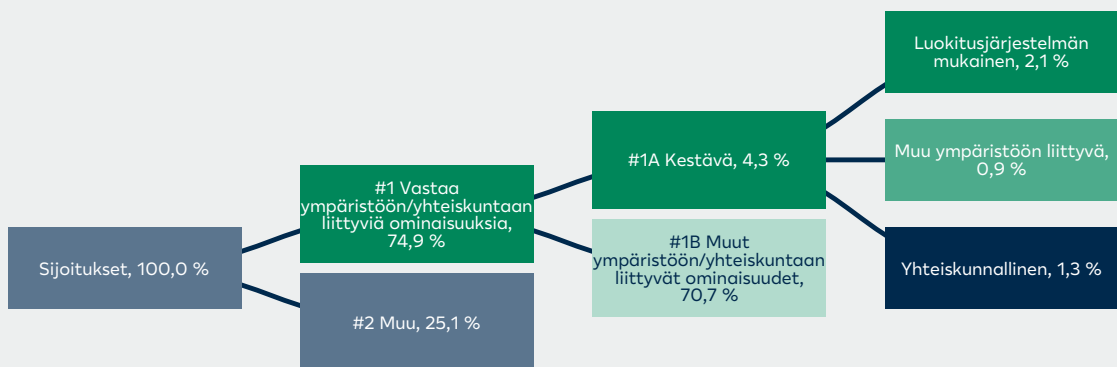
Suurimmat sijoitukset	Ala	%:a varoista	Maa
LähiTapiola Sijoituskiinteistöt A	Kiinteistörahastot	36,2 %	Suomi
eQ Yhteiskuntakiinteistöt	Kiinteistörahastot	18,6 %	Suomi
LähiTapiola Core I Ky	Kiinteistörahastot	14,2 %	Suomi
LähiTapiola Asuntosijoitus Suomi Ky	Kiinteistörahastot	8,1 %	Suomi
LähiTapiola Lyhytkorko ESG A	Lyhyen Koron / Rahamarkkinarahastot	3,9 %	Suomi
LähiTapiola Tontti Ky	Kiinteistörahastot	3,8 %	Suomi
S-Pankki Toimitila	Kiinteistörahastot	3,8 %	Suomi
iShares Developed Markets Property Yield UCITS ETF	ETF-kiinteistörahastot	2,8 %	Irlanti
LähiTapiola Asuntorahasto Prime Ky	Kiinteistörahastot	2,6 %	Suomi
AMUNDI INDEX FTSE EPRA NAREIT	ETF-kiinteistörahastot	2,6 %	Ranska



Mikä on ollut kestävyteen liittyvien sijoitusten osuus?

Mikä on ollut varojen allokointi?

Sijoitussalkussa olevat kestävä sijoitukset ovat täyttäneet joko EU:n luokitusjärjestelmän kriteerit tai LähiTapiola Varainhoidon kriteerit kestäville sijoitukselle. Sijoitussalkun muut sijoitukset ovat olleet rahaston pankkitilillä oleva käteinen, mahdolliset johdannaispimukset sekä sijoitukset muihin kuin Artikla 8 ja Artikla 9 -luokiteltuihin rahastoihin. Niiden tarkoituksena on ollut likviditeettin, riskeihin tai kustannusten hallintaan liittyvät syyt. Niihin ei olla sovellettu vähimmäistason suojatoimia. Laskennat perustuvat 31.12.2023 tilanteeseen. EU:n luokitusjärjestelmän mukaisten sijoitusten osuus liikevaihdosta perustuu pääosin palveluntarjoajan arvioimaan tietoon. Kuvan arvot eivät välttämättä täsmäydy kokonaisluvuiksi pyöristyssäännöistä johtuen.



#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 kestävä 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.

Varojen allokointi kuvaa tiettyihin omaisuuseriin tehtyjen sijoitusten osuutta.

Millä talouden aloilla sijoituksia on tehty?

Ulkopuolisten rahastojen toimialajakaumat perustuvat parhaaseen arvioon palveluntarjoalta saaduista tiedoista. Fossiiliin polttoaineisiin liittyvästä toiminnasta ei ole toistaiseksi tietoa saatavilla ulkopuolista rahastoista.

Toimiala	%:a varoista
Kiinteistöinvestoinnit	91,0 %
Pankit ja vakuutusyhtiöt	2,5 %
Yleishyödylliset	0,3 %
Rahoituspalvelut	0,3 %
Teollisuuspalvelut	0,2 %
Perusteollisuus	0,2 %
Kulutushyödykkeet	0,1 %
Terveydenhuolto	0,1 %
Teknologia	0,1 %
Palvelut kuluttajille	0,1 %
Telekommunikaatio	0,1 %
Käteinen	5,1 %

Missä määrin kestävä sijoitus, 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 yhtiöiden 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 yhtiöistä niiden itse raportoimana, sillä tietoja ole palveluntarjoajien arvioiden mukaan mahdollista estimoida. 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?

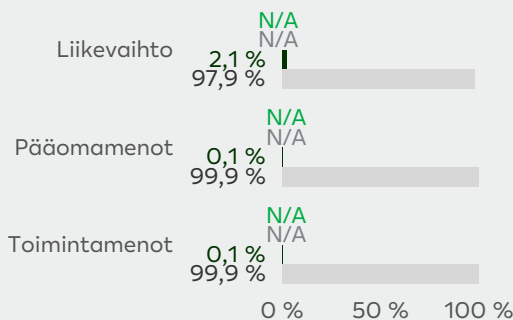
- Kyllä
- Fossiiliseen kaasuun Ydinenergiaan
- Ei

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

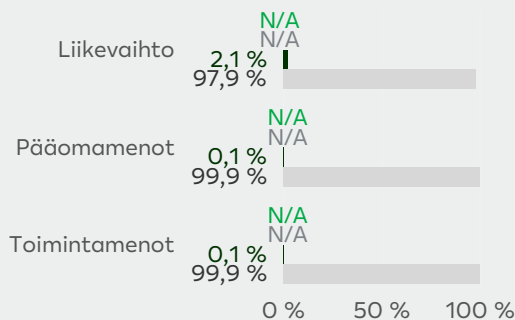
EU:n luokitusjärjestelmän noudattamiseksi **fossiilista kaasua** koskeviin kriteereihin sisältyy päästörajoituksia ja siirtyminen uusiutuvaan energiaan tai vähähiilisiin polttoaineisiin vuoden 2035 loppuun mennessä. **Ydinenergian osalta** kriteereihin sisältyy kattavat turvallisuutta ja ydinjätehuoltoa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

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?

Sijoitussalkussa on ollut sijoituksia siirtymätoimintoihin 0 % ja sijoituksia mahdollistaviin toimintoihin 0,1 %.

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

Viitekausi 2023: 2,1 % liikevaihdosta
 Viitekausi 2022: 2,7 % liikevaihdosta



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

Sijoitussalkussa on ollut sijoituksia, joilla on ympäristötavoite ja jotka eivät ole EU:n luokitusjärjestelmän mukaisia 0,9 %.



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?

Sijoitussalkussa on ollut yhteiskunnan kannalta kestäviä sijoituksia 1,3 %.

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

Salkun muut sijoitukset ovat olleet sijoituksia sijoituskohteisiin, jotka eivät EU:n tiedonantoasetuksen (2019/2088) mukaisesti edistä ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia tai tee kestäviä sijoituksia. Lisäksi muita sijoituksia ovat olleet salkun käteinen sekä mahdolliset kohderahastojen johdannaisopimukset. Sijoituksia on tehty likviditeetin, riskien tai kustannusten hallintaan liittyvistä syistä. Ei sovelleta vähimmäistason suojatoimia.



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

Sijoituspolitiikan rajausten toteuttamisen lisäksi pääosassa Kiinteistö-sijoitussalkun sijoituskohteista edistetään ympäristöön liittyviä ominaisuuksia, kuten energiatehokkuutta, hiilineutraalisuutta ja saavutettavuutta. Ominaisuuksia edistetään huomioimalla ympäristöön liittyviä tekijöitä sijoituspäätöksissä ja kiinteistöjen hallinnoinnissa.

LähiTapiola Kiinteistövarainhoidon kiinteistökohteiden osalta on sitouduttu parantamaan hallintoitujen kiinteistöjen energiatehokkuutta vähintään kiinteistöalan energiatehokkuussopimusten edellyttämien säästötavoitteiden mukaisesti tai asetettu hiilineutraaliustavoite käytönaikaisen energiankulutuksen osalta vuoteen 2030. Uusia kohteita hankittaessa huomioidaan esimerkiksi kohteiden energiatehokkuuden parantamismahdollisuudet, uusiutuvan energiankäytön lisäämismahdollisuudet sekä muuntojoustavuuden. Lisäksi sijoituskohteita tarkasteltaessa kiinnitetään huomiota sijaintiin ja kiinteistöjen saavutettavuuteen.

Ulkopuolisten rahastokumppaneiden riittävät kestävyiden toimintaperiaatteet ja niiden käytännön toteutuminen kohderahastoissa on varmistettu säännöllisellä seurannalla. Lisäksi LähiTapiola Varainhoito on osallistunut kestäväan kehitykseen ja systeemiin kestävyysriskeihin (kuten ilmastonmuutos) liittyviin yhteishankkeisiin ja -aloitteisiin, joista lisätietoa löytyy täältä: <https://public.egate.fi/lahitapiola/lahitapiola/fi/tiedostot/226920/>.



Miten tämä rahoitustuote on suoritunut verrattuna vertailuarvoon?

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

Miten vertailuarvo poikkeaa yleisestä markkinaindeksistä?

-

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

-

Miten tämä rahoitustuote on suoritunut verrattuna vertailuarvoon?

-

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

Miten tämä rahoitustuote on suoriutunut verrattuna yleiseen markkinaindeksiin?

-

This report contains impact-related and sustainability-related indicators that are based on data produced by Upright Oy (Upright). Due to the limited availability of underlying information and the nature of the indicators, the produced information intrinsically includes some inaccuracy. Upright continuously seeks to improve the accuracy of its indicators by using the best available information and the best available statistical methods for integrating information from different sources. Upright does not warrant the accuracy of the information, and shall not be liable for any direct or indirect damages related to the information it provides. The information in this report is reproduced by permission from Upright, and may not be redistributed without permission from Upright.