

LIITE II

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

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.

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.

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

Tuotenimi: OP-Vuokratuotto -erikoissijoitusrahasto

Oikeushenkilötunnus: FI4000060934

Ympäristöön ja/tai yhteiskuntaan liittyvät ominaisuudet

Onko tällä rahoitustuotteella kestävä sijoitustavoite?

<input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/> Kyllä	<input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/> Ei
<input type="checkbox"/> Siinä tehdään kestäviä sijoituksia, joilla on ympäristötavoite, vähintään: ___ %	<input checked="" type="checkbox"/> Sillä edistetään ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia ja, vaikka sen tavoitteena ei ole kestävien sijoitusten tekeminen, siinä on 20 %:n vähimmäisosuus kestäviä sijoituksia,
<input type="checkbox"/> EU:n luokitusjärjestelmän mukaisesti ympäristön kannalta kestävinä pidettyihin taloudellisiin toimintoihin	<input checked="" type="checkbox"/> joilla on ympäristötavoite, taloudellisiin toimintoihin, joita pidetään EU:n luokitusjärjestelmän mukaisesti ympäristön kannalta kestävinä
<input type="checkbox"/> taloudellisiin toimintoihin, joita ei pidetä EU:n luokitusjärjestelmän mukaisesti ympäristön kannalta kestävinä	<input type="checkbox"/> joilla on ympäristötavoite, taloudellisiin toimintoihin, joita ei pidetä EU:n luokitusjärjestelmän mukaisesti ympäristön kannalta kestävinä
<input type="checkbox"/> Siinä tehdään kestäviä sijoituksia, joilla on yhteiskunnallinen tavoite, vähintään: ___ %	<input type="checkbox"/> joilla on yhteiskunnallinen tavoite
	<input type="checkbox"/> Sillä edistetään ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia, mutta siinä ei tehdä kestäviä sijoituksia



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

Kestävyyssindikaattorit mittaavat, miten rahoitustuotteen edistämät ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyvät ominaisuudet toteutuvat.

Rahasto edistää ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia tukemalla kestävästä kaupungistumisesta täydennysrakentamisen muodossa ja suosimalla energiatehokkaita ratkaisuja. Sijoituskohteiden valinnassa painotetaan sijainteja, jotka mahdollistavat palveluiden saavuttamisen kävelen, pyöräillen ja julkisilla liikennevälineillä. Rahasto mahdollistaa uusien terveiden kotien rakentamisen sekä laadukkaan vaihtoehdon omistusasumiselle.

Rahaston edistämien ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyvien ominaisuuksien saavuttamiseksi ei ole nimetty vertailuarvoa.

- **Mitä kestävyysindikaattoreita käytetään mittaamaan kunkin tämän rahoitustuotteen edistämän ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyvän ominaisuuden toteutumista?**

Kestävyysindikaattoreina seurataan kohteiden keskimääräistä energialuokkaa, uusiutuvan energian hyödyntämistä kohteissa, sijoituskohteisiin toteutettavien asuntojen lukumäärää ja sertifioidujen kohteiden lukumäärää.

- **Mitkä ovat niiden kestävien sijoitusten tavoitteet, jotka rahoitustuotteessa aiotaan tehdä osittain, ja miten kestävä sijoitus edistää näiden tavoitteiden saavuttamista?**

Siltä osin kun rahastossa tehdään kestäviä sijoituksia, kestäviksi sijoituksiksi katsotaan sellaiset EU:n kestävyysluokitusjärjestelmän mukaiset sijoituskohteet, joiden ympäristötavoitteena on ilmastonmuutoksen hillintä. Ilmastonmuutoksen hillintää edistetään sijoittamalla EU:n kestävyysluokitusjärjestelmän vaatimusten mukaisiin kohteisiin.

- **Miten kestävät sijoitukset, jotka rahoitustuotteessa aiotaan tehdä osittain, eivät aiheuta merkittävää haittaa yhdellekään ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyvälle kestäväälle sijoitustavoitteelle?**

Siltä osin kun rahastossa tehdään kestäviä sijoituksia, joiden ympäristötavoitteena on ilmastonmuutoksen hillintä, osana EU:n kestävyysluokitusjärjestelmän mukaisuutta arvioidaan, ettei sijoituskohde aiheuta merkittävää haittaa muille kestävyysluokitusjärjestelmän mukaisille ympäristötavoitteille. Osana arviointia tullaan tekemään kestävien sijoituskohteiden ilmatoriskianalyysi.

- **Miten kestävyystekijöihin kohdistuvia haitallisia vaikutuksia koskevat indikaattorit on otettu huomioon?**

Haitalliset kestävyysvaikutukset (PAI) arvioidaan säännöllisesti huomioimalla kiinteistövarallisuuteen tehtyihin sijoituksiin soveltuvat PAI-mittarit, jotka koskevat altistumista fossiilisiin polttoaineisiin ja energiatehottomuuteen liittyville riskeille sekä kasvihuonepäästöjä.

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.

----- *Miten kestävä sijoitus on monikansallisille yrityksille annettujen OECD:n toimintaohjeiden sekä yritystoimintaa ja ihmisoikeuksia koskevien YK:n ohjaavien periaatteiden mukaisia?*

Vaihtoehtorahastojen hoitajana OP Kiinteistösijoitus Oy noudattaa monikansallisille yrityksille annettujen OECD:n toimintaohjeita ja yritystoimintaa ja ihmisoikeuksia koskevia YK:n ohjaavia periaatteita. Siltä osin kun rahastossa voi olla sijoituksia yhtiöihin, näille yhtiöille tehdään OECD:n ja YK:n periaatteiden laadullinen tarkastus.

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 jäävän osaan sisältyvien sijoitusten osalta ei oteta huomioon ympäristön kannalta kestäviä taloudellisia toimintoja koskevia EU kriteerejä.

Muut kestävä sijoitukset eivät myöskään saa vahingoittaa merkittävästi ympäristö- tai yhteiskunnallisia tavoitteita.



Otetaanko tässä rahoitustuotteessa huomioon pääasialliset haitalliset vaikutukset kestävyystekijöihin?



Kyllä Siltä osin kun rahasto tekee sijoituksia kiinteistövarallisuuteen, haitalliset kestävyysvaikutukset (PAI) arvioidaan säännöllisesti huomioimalla kiinteistövarallisuuteen tehtyihin sijoituksiin soveltuvat PAI-mittarit. Mittarit koskevat altistumista fossiilisiin polttoaineisiin ja energiatehottomuuteen liittyville riskeille sekä kasvihuonepäästöjä.

Siltä osin kun rahasto tekee sijoituksia muihin kiinteistövarallisuuteen sijoitaviin rahastoihin tai yhtiöihin, haitalliset kestävyysvaikutukset (PAI) analysoidaan säännöllisesti tarkastelemalla soveltuvin osin joko kiinteistövarallisuuteen tai yrityksiin tehtyihin sijoituksiin soveltuvia PAI-mittareita.

Tietoa PAI-tekijöistä tuodaan jatkossa esille vuosikertomuksessa SFDR-asetuksen 11 artiklan 2 kohdan mukaisesti.



Ei



Mitä sijoitusstrategiaa tässä rahoitustuotteessa noudatetaan?

OP-Vuokratuotto on erikoissijoitusrahasto, joka sijoittaa varansa pääasiassa asuntoihin, toimitiloihin ja asuntojen rakentamiseen Suomessa. Rahasto edistää ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia käyttäen tämän varmistamiseksi ympäristöä, yhteiskuntaa ja hyvää hallintotapaa (ESG) koskevaa analyysimenetelmää ja sulkien pois tietyt sijoituskohteita. Rahaston sijoitukset tehdään pääasiassa suoraan vuokra-asuntoihin, jotka muodostavat tyypillisesti noin puolet rahaston sijoitussalkusta. Lisäksi rahasto sijoittaa enintään viidenneksen bruttovaroistaan asuntojen rakentamiseen. Nämä sijoitukset toteutetaan joko suoraan OP-Vuokratuoton oman rakennuttamisen kautta tai välillisesti sijoittamalla asuntojen rakentamista ja vuokraamista harjoittavan kommandiitti-yhtiön osuuksiin. Lisäksi rahasto sijoittaa toimitiloihin, kuten liiketiloihin ja toimistoihin. Rahaston tuottoon ja arvoon vaikuttavat merkittävästi Suomen kiinteistömarkkinoiden yleinen arvon ja vuokratuottojen kehitys. Rahaston sijoitukset keskitetään tyypillisesti kasvukeskuksiin ja muille salkunhoidon houkuttelevimpina pitämille alueille.

Sijoitusstrategia ohjaa sijoituspäätöksiä esimerkiksi sijoitustavoitteiden ja riskinsietokyvyn kaltaisten tekijöiden perusteella.

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



Varojen allokointi kuvaa tiettyihin omaisuuseriin tehtyjen sijoitusten osuutta.

Luokitusjärjestelmän mukaiset toiminnot 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) heijastavat sijoituskohteina olevien yritysten vihreitä operatiivisia toimintoja.

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

Rahastossa on minimiallokaatio kestäviin sijoituskohteisiin.

Sijoituskohteista suljetaan pois, eikä rahaston sijoituskohteita vuokrata toiminnalle:

- joka louhii, varastoi, kuljettaa tai valmistaa fossiilisia polttoaineita,
- joka varastoi, kuljettaa, valmistaa tai välittää kiistanalaisia aseita tai ydinaseita,
- joka tuottaa terveydelle haitallisia tai riippuvuutta aiheuttavia tuotteita (esim. tupakan tai laajamittainen päihdyttävien aineiden valmistus) tai aikuisviihdettä; tai
- jolla on tunnistettuja erittäin vakavia ympäristö- tai yhteiskunnallisia rikkeitä tai YK Global Compact rikkomuksia, esim. pakkotyö ja korruptio.

- **Mikä on sitova vähimmäismäärä, jolla vähennetään niiden sijoitusten laajuutta, jotka on otettu huomioon ennen sijoitusstrategian soveltamista?**

Sijoitusstrategia sisältää poissulkevia kriteerejä, joiden pohjalta sijoitusuniversumia supistetaan. Rahastolla ei kuitenkaan ole sitovaa vähimmäismäärää, jolla vähennetään sijoitusten laajuutta.

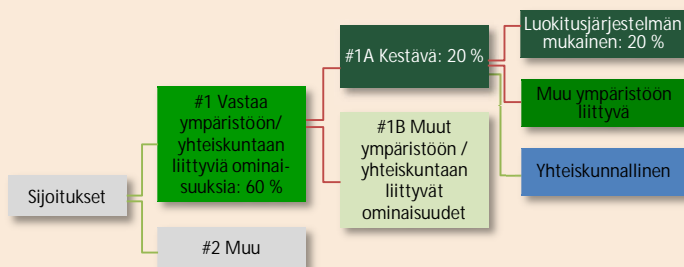
- **Mitkä ovat toimintaperiaatteet, joiden mukaisesti arvioidaan sijoituskohteina olevien yritysten hyviä hallintotapoja?**

Siltä osin kun rahasto voi tehdä sijoituksia yhtiöihin, näille tehdään laadullinen analyysi jonka perusteella arvioidaan hyvän hallintotavan toteutumista. Yhtiön hallintotapaa arvioitaessa kiinnitetään huomioita esim. yhtiön hallintorakenteiden asianmukaisuuteen, yhtiön toimiin suhteessa henkilöstönsä sekä yhtiön käytäntöihin palkitsemisen ja verotuksen suhteen. Lisäksi yhtiön toiminnan tulisi olla läpinäkyvää.

Mikä on tälle rahoitustuotteelle suunniteltu varojen allokointi?

Miten johdannaisten käyttö saa aikaan rahoitustuotteen edistämisen ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyvien ominaisuuksien toteutumista?

Rahasto voi sijoittaa varojaan johdannaissopimuksiin ja OTC-johdannaisiin suojautuakseen markkinoiden muutoksilta, korvatakseen suoria sijoituksia sekä edistääkseen muutoin tehokasta salkunhoitoa. Mahdollisten johdannaisten osalta ei voida selvittää kestävyystekijöitä.



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

2Muu kattaa muut rahoitustuotteessa tehdyt sijoitukset, jotka eivät vastaa ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia ja joita ei pidetä kestävinä sijoituksina.

Luokkaan #1 Vastaa ympäristöön/yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia sisältyvät:

- alaluokka #1A Kestävä kattaa kestävät sijoitukset, joilla on ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyviä tavoitteita.
- alaluokka #1B Muut ympäristöön/yhteiskuntaan liittyvät ominaisuudet kattaa sijoitukset, jotka vastaavat ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia ja joita ei pidetä kestävinä sijoituksina.

Yhteiskunnallisesti ja ympäristön kannalta kestävien sijoitusten suhde saattaa vaihdella.

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

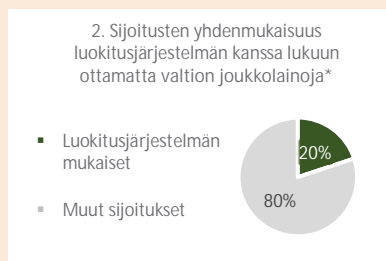


ovat kestäviä sijoituksia, joilla on ympäristötavoite ja joissa ei oteta huomioon EU:n luokitusjärjestelmän mukaisia ympäristön kannalta kestäviä taloudellisia toimintoja koskevia kriteerejä.



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

Jäljempänä olevissa kahdessa kaaviossa esitetään vihreällä EU:n luokitusjärjestelmän mukaisten sijoitusten vähimmäisprosenttiosuus. Koska ei ole olemassa asianmukaista menetelmää, jolla voitaisiin määrittää valtion joukkolainojen* yhdenmukaisuus luokitusjärjestelmän kanssa, ensimmäisessä kaaviossa yhdenmukaisuus luokitusjärjestelmän kanssa esitetään suhteessa kaikkiin rahoitustuotteen sijoituksiin, myös valtion joukkolainoihin, kun taas toisessa kaaviossa yhdenmukaisuus esitetään ainoastaan suhteessa muihin rahoitustuotteen sijoituksiin kuin valtion joukkolainoihin.



*Näissä kaavioissa "valtion joukkolainat" koostuvat kaikista valtiiovastuista.

Mikä on siirtymätoimintoihin ja mahdollistaviin toimintoihin tehtävien sijoitusten vähimmäisosuus?

Rahasto ei sitoudu vähimmäisosuuteen.



Mikä on sellaisten kestävien sijoitusten vähimmäisosuus, joilla on ympäristötavoite ja jotka eivät ole EU:n luokitusjärjestelmän mukaisia?

Rahastolla ei ole minimiosuutta kestävästä sijoituksista, jotka eivät ole taksonomian mukaisia.



Mikä on yhteiskunnallisesti kestävien sijoitusten vähimmäisosuus?

Rahastolla ei ole minimiosuutta kestävästä sijoituksista, joilla on sosiaalinen tavoite.



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

Rahasto voi sijoittaa varojaan johdannaissopimuksiin ja OTC-johdannaisiin suojautuakseen markkinoiden muutoksilta, korvatakseen suoria sijoituksia sekä edistääkseen muutoin tehokasta salkunhoitoa. Mahdollisten johdannaisten osalta ei ole välttämättä saatavilla kestävyystietoja, mutta rahaston johdannaisten arvioidaan täyttävän vähimmäistason suojaustoimet.



Mistä voi saada tarkempia tuotekohtaisia tietoja verkossa?

Tarkempia tuotekohtaisia tietoja on saatavilla osoitteessa:

www.op.fi/henkiloasiakkaat/saastot-ja-sijoitukset/rahastot/taydentavat-kestavyystiedot