

Taaleri Asuntorahasto VIII

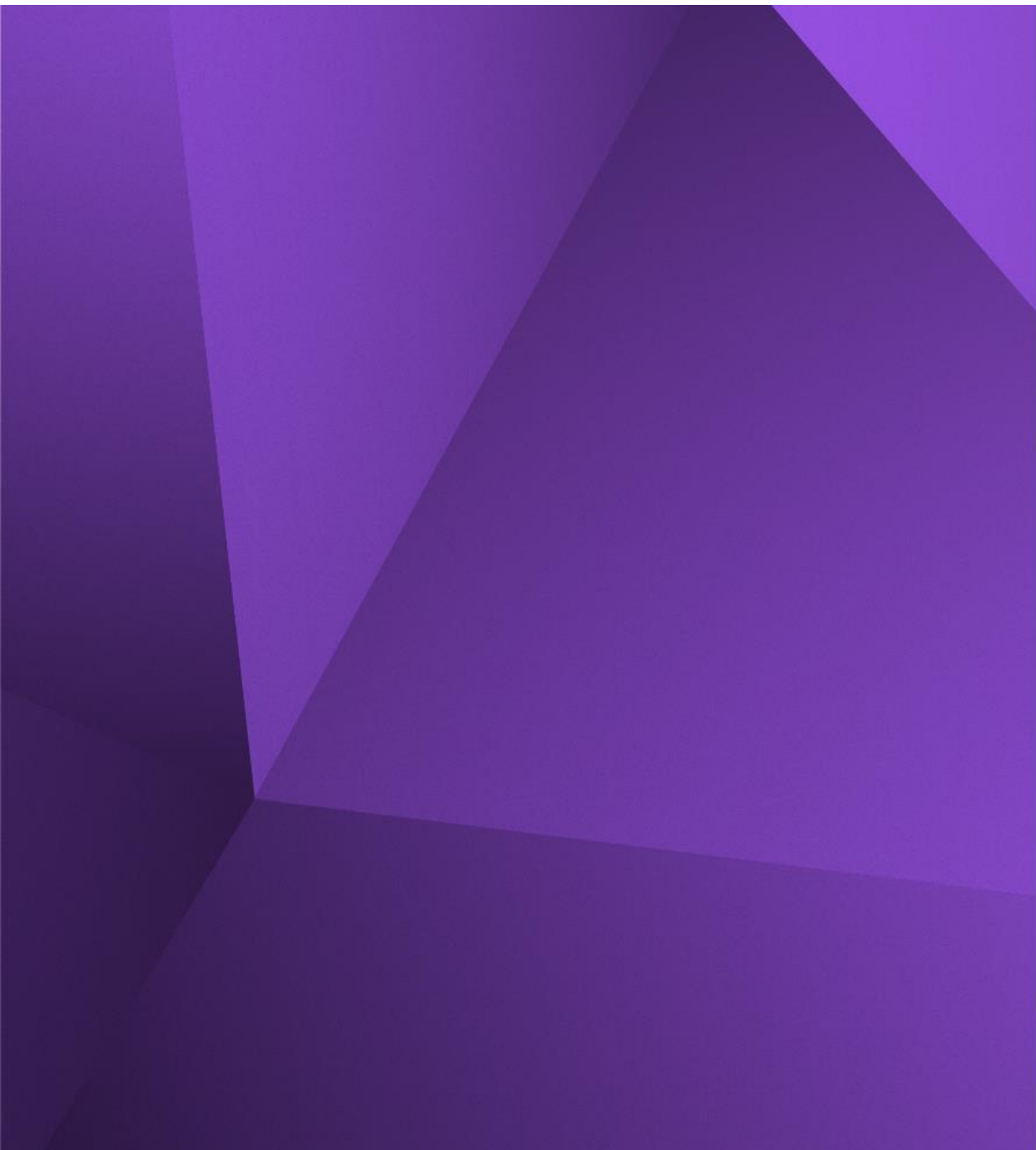
Vuosiraportti
2023

1. Rahastonhoitajan katsaus

2. Vastuullisuus

3. Sijoitusten yhteenveto

4. Liitteet



Vastuullisuuskatsaus



Valmistuneet kaksi kohdetta EU-taksonomian mukaisia



Kohteet parasta A-energialuokkaa



Kohteet tuottavat paikallisesti ja/tai ostavat uusiutuvaa energiaa



Kohteiden rakennusaikainen kierrätysaste 76 %



Rahasto valmistautunut ottamaan käyttöön uutta ohjelmistotyökalua kohteiden kestävyystiedon keräämiseen ja seurantaan

Kestävyystekijöillä tarkoitetaan ympäristöön, yhteiskuntaan ja työntekijöihin, ihmisoikeuksien kunnioittamiseen sekä korruption ja lahjonnan torjuntaan liittyviä asioita

Pääasiallisilla haitallisilla vaikutuksilla tarkoitetaan sijoituspäätösten vaikutuksia, joista aiheutuu kielteisiä vaikutuksia kestävyystekijöihin

Kestävyysriskillä tarkoitetaan ympäristöön, yhteiskuntaan tai hallintotapaan liittyvää tapahtumaa tai olosuhdetta, jonka toteutumisella saattaisi olla sijoituksen arvoon tosiasiallinen tai mahdollinen kielteinen olennainen vaikutus

EU:n kestävyysluokitusjärjestelmässä ((EU) 2020/852) vahvistetaan luettelo ja kriteerit ympäristön kannalta kestäville taloudellisille toiminnoille

- Rahaston ensimmäiset EU:n kestävyysluokitusjärjestelmän, eli taksonomian, mukaiset kiinteistökohteet valmistuivat vuoden 2023 aikana Turkuun (Solina 9) ja Kirkkonummelle (Aittakuja 3). Kohteissa on yhteensä 169 uutta kotia ja niissä on kiinnitetty erityistä huomiota energiatehokkaisiin ja vähäpäästöisiin ratkaisuihin. Aittakuja 3 on ensimmäinen asuntokohde Suomessa, jossa vähähiilisiä betonielementtejä on käytetty näin laajasti. Vähähiilistä betonia käytettiin rakennusten välipohjissa, kantavissa väliseinissä ja hissikuiluissa. Näin rakentamisen ajan hiilidioksidipäästöjä pienennettiin noin viidenneksellä. Tämä tarkoittaa noin 200 000 kiloa pienempiä päästöjä (CO₂e) vastaaviin vakioratkaisuihin verrattuna. Molemmat kohteet ovat energiatehokkaita A-energialuokan asuinkerrostalaja, ja ne muun muassa tuottavat sähköä omilla aurinkovoimaloilla. Aittakuja 3:ssa on myös maalämpö. Kohteet on rakentanut Bonava Suomi Oy, joka rakentaa parhaillaan Rahastolle myös kahta muuta taksonomian mukaista kohdetta.
- Rahasto on luokiteltu tiedonantovelvoitteen ("SFDR") (EU) 2019/2088 mukaan Artikla 8 tuotteeksi, joka edistää muiden ominaisuuksien ohella ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia. Rahasto myös tarkastelee ja raportoi säännöllisesti sen pääasiallisista haitallisista vaikutuksista kestävyystekijöihin ("PAI") sekä sen toimenpiteistä vähentää haitallisia vaikutuksia näihin kestävyystekijöihin. Rahasto huomioi myös kestävyysriskit osana riskienhallintaa. Rahaston kaikki sijoitukset tullaan sertifoimaan BREEAM In-Use-sertifikaatilla.
- Vuoden 2023 lopussa 28 % Rahaston varoista on EU:n kestävyysluokitusjärjestelmän ja SFDR:n mukaisia kestäviä sijoituksia, jotka edistävät merkittävästi EU:n ilmastonmuutoksen hillinnän tavoitetta. Kaikkien kohteiden rakennusaikaista luokitusjärjestelmän mukaisuutta ja kehittämistä valvoi Rahaston toimeksiannosta myös ulkopuolinen asiantuntijataho. Rakenteilla olevien kohteiden osalta on noudatettu luokittelujärjestelmän mukaisia kriteerejä ja lopullinen arviointi tehdään 2024 kohteiden valmistuttua. Luokittelu on linjassa Rahaston tavoitteiden kanssa ja tukee sen riskienhallintaa. Kohteille jo suunnitteluvaiheessa laaditut ilmatoriskikartoitukset ja muut luokittelujärjestelmän kriteerit otetaan huomioon jo kohteita rakennettaessa, mikä tukee niiden arvonkehitystä, kun toimintaympäristö muuttuu ilmastonmuutoksen vuoksi.
- Rahaston edistettäviä ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia mitataan määrällisillä ja laadullisilla kestävyysindikaattoreilla. Kestävyysindikaattorit on määritetty Rahaston strategian ja tavoitteiden perusteella. SFDR:n vaatimusten mukaisesti tämän raportin liitteenä on lomake*, jossa annetaan määrämutoisesti ja tarkemmin tietoa Rahaston kestävyystiedosta, sisältäen kaikki Rahaston kestävyysindikaattorit ja vertailun edelliseen vuoteen. Lisäksi Rahasto ja sen vaihtoehtorahaston hoitaja tulevat julkaisemaan päivitettyt versiot PAI-ilmoituksista** Taalerin verkkosivuilla***. Vuotta 2023 koskevat ilmoitukset raportoidaan sijoittajille ja julkaistaan Rahaston verkkosivuilla kesäkuun loppuun mennessä.

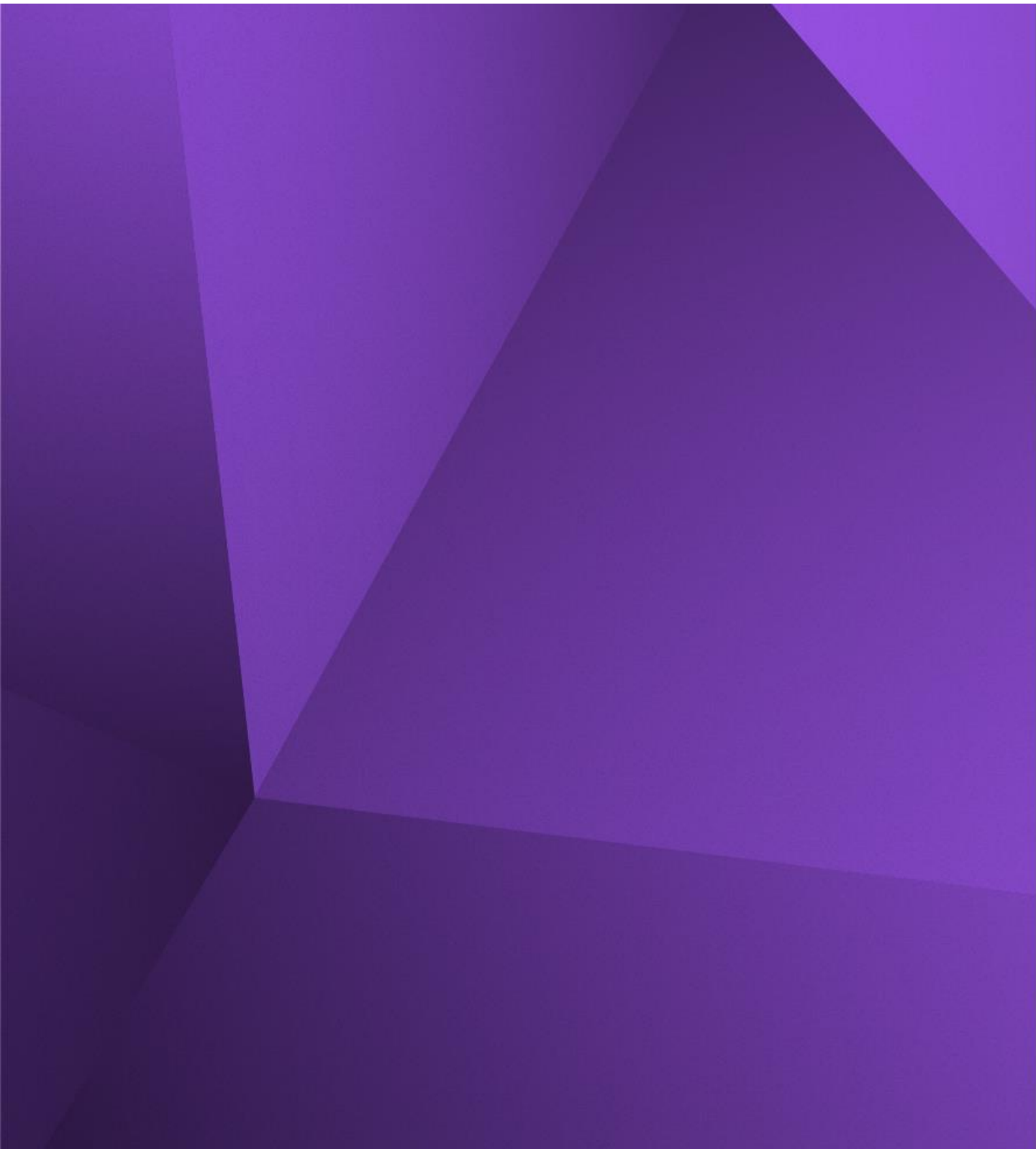
*Lomake asetuksen (EU) 2019/2088 8 artiklan 1, 2 ja 2 a kohdassa ja asetuksen (EU) 2020/852 6 artiklan ensimmäisessä kohdassa tarkoitetuista rahoitustuotteista määrärajojen annettaville tiedoille

** Lomake pääasiallisista haitallisista kestävyysvaikutuksista annettavaa ilmoitusta varten

***<https://www.taaleri.com/yritysvastuu/dokumenttiarkisto> ja <https://www.taalerikiinteistot.com/rahastot/asuntorahasto-viii>

TAALERI

1. Rahastonhoitajan katsaus
2. Vastuullisuus
3. Sijoitusten yhteenveto
- 4. Liitteet**



LIITE IV

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

Tuotenimi: Taaleri Asuntorahasto VIII Ky

Oikeushenkilötunnus: y-tunnus 3207236-7

Ympäristöön ja/tai yhteiskuntaan liittyvät ominaisuudet

Oliko tällä rahoitustuotteella kestävä sijoitustavoite?

Kyllä

Siinä tehtiin kestäviä sijoituksia, joilla oli ympäristötavoite: ___%

EU:n luokitusjärjestelmän mukaisesti ympäristön kannalta kestävinä pidettyihin taloudellisiin toimintoihin

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

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

Ei

Sillä edistettiin ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia ja, vaikka sen tavoitteena ei ollut kestävien sijoitusten tekeminen, siinä tehdyistä sijoituksista 27,8 % oli kestäviä sijoituksia

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

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

joilla on yhteiskunnallinen tavoite

Sillä edistettiin ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia, mutta siinä ei tehty kestäviä sijoituksia

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

Viitekaudella valmistui kaksi kohdetta, jotka ovat EU:n kestävyysluokitusjärjestelmän mukaisia – täyttäen ympäristön kannalta kestäviä taloudellisia toimintoja koskevat kriteerit¹ ja kestävä sijoituksen määritelmän². Kohteet edistävät merkittävästi ilmastonmuutoksen hillinnän tavoitetta ja niitä koskee rakennusaikana uusien rakennusten rakentamisen (7.1) ja kohteiden valmistuttua rakennusten hankinnan ja omistamisen (7.7). luokitusjärjestelmän tekniset arviointikriteerit. Viitekaudella myös rakennettiin kahta luokittelujärjestelmän kelpoista kohdetta vastaavien kriteerien mukaisesti. Rakenteilla olevien kohteiden osalta on noudatettu luokittelujärjestelmän mukaisia kriteerejä ja lopullinen arviointi tehdään tulevilla viitekaudella kohteiden valmistuttua.

¹ (EU) 2020/852, 3 artikla

² EU) 2020/852, 2 artikla, kohta 17, sekä tätä täydentävät määritelmät

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.

Kyseisessä asetuksessa ei vahvisteta luetteloa yhteiskunnan kannalta kestävästä taloudellisista toiminnoista. Kestävät sijoitukset, joilla on ympäristötavoite, saattavat olla luokitusjärjestelmän mukaisia tai sitten eivät.



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

Rahasto seuraa ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyvien ominaisuuksien edistämisen toteutumista erityisesti luokittelujärjestelmän mukaisuuden ja rahastolle asetettujen muiden kestävyysindikaattorein avulla. Näistä raportoidaan tarkemmin alla olevissa osiossa. Yhteenvetona voidaan todeta, että kehitys on ollut positiivista ja näin Rahaston ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyvien ominaisuuksien edistämisen tavoite on toteutunut.

● *Miten kestävyysindikaattorit ovat suorituneet?*

Kestävyysindikaattorit mittaavat miten rahastotuotteen edistämät ympäristö ja yhteiskuntaan liittyvät ominaisuudet toteutuvat. Rahaston ympäristöön liittyvät kestävyysindikaattorit seuraavat sijoituskohteiden energiatehokkuutta, energiankulutusta, uusiutuvan energian määrää käytetystä kokonaisenergiasta, kiinteistön lämmöntuotantotapaa, vedenkulutusta, rakennuksen sijaintia, rakennusaikaista jätteen kierrätystä, käytönaikaista jätteen kierrätystä sekä rakennusmateriaaleihin liittyviä tietoja. Rahaston yhteiskuntaan liittyvät kestävyysindikaattorit seuraavat sijoituskohteiden asuntojen määrää, asukasviihtyvyyttä, urakan aikaista työmaan työllisyysvaikutusta, ja urakan aikaisia työtapaturmia.

Alla seuraavassa osiossa raportoidaan näistä aiheista keskeiset indikaattorit viitekaudelta (2023) ja edelliseltä viitekaudelta (2022), joka oli rahaston ensimmäinen raportointivuosi, tuoden myös esille vuosien välisen muutoksen ja muut mahdolliset keskeiset huomiot. Kestävyysindikaattorit ovat pääsääntöisesti kehittyneet positiivisesti ja suunnitelmien mukaan.

Kestävyysindikaattoreiden lisäksi rahasto raportoi sijoituksien pääasiallisista haitallisista vaikutuksista (PAI) kestävyystekijöihin erillisellä ilmoituksella alla olevissa osiossa *Miten kestävyystekijöihin kohdistuvia haitallisia vaikutuksia koskevat indikaattorit on otettu huomioon?* ja *Miten tässä rahoitustuotteessa on otettu huomioon pääasialliset haitalliset vaikutukset kestävyystekijöihin?* kuvatus mukaisesti.

● *..entä verrattuna edellisiin kausiin?*

Alla olevassa taulukossa tiedot vuodelta 2023 ja 2022 (Rahaston ensimmäinen raportointivuosi) sekä näiden kehitys Muutos-sarakkeessa (2023 verrattuna 2022 lukuihin) ja muut keskeiset huomiot.

Energiatehokkuus	2023	2022	Muutos	Huomio
Energiatehokkuusluokka A ₂₀₁₈ . %	100	100	ei muutosta	Laskennallinen energiatehokkuusluokka.
E-luku 71-75. %	100	100	ei muutosta	Sijoituskohteiden laskennallinen energiatehokkuuden vertailuluku. Suomessa kaikkien uusien asuinkestoaloiteiden E-luvun tulee olla alle 90. A-luokan raja-arvo on < 75.
Energiankulutus	2023	2022	Muutos	Huomio
Kohteiden energiakulutuksen keskiarvo, MWh	246	140	+76 %	Kaikkien kohteiden rakennusaikainen kauko- ja maalämmön kulutus sekä sähkönkulutus ja yhden kohteen käytönaikainen energiankulutus laskettu mukaan.
Uusiutuva energia ja lämmöntuotantotapa	2023	2022	Muutos	Huomio

Kohteiden uusiutuvan energian osuuden keskiarvo, %	60	93	-36 %	Huomioitu rakentuvien kohteiden rakennusaikaisen uusiutuvan energian käyttö. Vuonna 2022 maanrakennusvaiheessa olleiden kohteiden energiankäyttöä ei ole huomioitu.
Maalämpökohteet, lukumäärä	1	0	+100 %	Ensimmäinen maalämpökohde valmistunut 2023. Kohteessa lämmöntuotanto hybridinä kaukolämmön kanssa. Muissa kohteissa on käytössä kaukolämpö.
Vedenkulutus	2023	2022	Muutos	Huomio
Kohteiden vedenkulutuksen keskiarvo, m ³	385	77	+400 %	Vuonna 2023 kohteiden rakentamisen aikainen sekä yhden kohteen käytönaikainen vedenkulutus käyttökuukausilta on laskettu mukaan. Vuoden 2022 luku ei sisällä maanrakennusvaiheessa olevien kohteiden vedenkulutusta.
Sijainti	2023	2022	Muutos	Huomio
Rakennusten etäisyys lähimmästä joukkoliikenne pysäkistä < 400m, %	100	100	ei muutosta	
Kierrätys	2023	2022	Muutos	Huomio
Kohteiden rakennusaikaisen jätteen kierrätysasteen kohdekohtainen keskiarvo, %	76	84	-10 %	Kierrätysaste alhaisempi rakentamisen loppuvaiheessa olevilla kohteilla mikä vaikuttaa keskiarvolukemaan. Kumulatiivinen luku.
Kohteiden käytönaikaisen jätteen kierrätysasteen keskiarvo, %	-	-	-	Raportoidaan valmistuneiden ja käyttöön otettujen kohteiden osalta, kun kattavaa ja vertailukelpoista tietoa saatavilla.
Rakennusmateriaalit	2023	2022	Muutos	Huomio
Osuus kohteista, joissa kaikki M1-luokituksen piirissä olevat tuotteet ovat M1-luokiteltuja, %	100	100	ei muutosta	M1-luokituksen piirissä ovat rakennusmateriaalit, tehdasvalmisteiset yhdistelmätuotteet, kiintokalusteet, pehmusteettomat irtokalusteet ja pehmustetut ja pehmusteettomat työ- ja auditoriotuolit.
Asukasviihtyvyys	2023	2022	Muutos	Huomio
Net Promoter Score (NPS)	-	-	-	Raportoidaan valmistuneiden ja käyttöön otettujen kohteiden osalta, kun kattavaa ja

				vertailukelpoista tietoa saatavilla.
Asuntojen määrä	2023	2022	Muutos	Huomio
Asunnot, lukumäärä	389	389	ei muutosta	Huomioi myös rakenteilla olevat.
Työllisyysvaikutus	2023	2022	Muutos	Huomio
Urakan aikainen työmaan työllisyysvaikutus, henkilötyövuosia	71	131	-45 %	Vuonna 2023 osaa kohteista ei enää rakennettu vaan ne olivat käytössä. Vuonna 2022 kaikki Rahaston kohteet olivat rakennusvaiheessa.
Työtapaturmat	2023	2022	Muutos	Huomio
Urakoiden aikaiset työmaiden työtapaturmat, lukumäärä	3	2	+50 %	

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

Rahaston perustana olevat kestävät sijoitukset ovat edistäneet ilmastonmuutoksen hillinnän tavoitetta rakentamalla luokittelujärjestelmän mukaisia asuntokiinteistöjä, joissa muun muassa on käytetty vähähiilistä betonia ja omia aurinkovoimaloita ja maalämpöä.

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.

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

Kohteille tehtiin luokittelujärjestelmän mukaisuuden valvontaa rakennusaikana ulkopuolisen asiantuntijan toimesta Rahaston toimeksiantamana. Valvonta sisälsi luokittelujärjestelmän ei merkittävää haittaa -kriteerien täyttymisen varmistamisen. Valvonnassa on käsitelty esimerkiksi seuraavia seikkoja urakoitsijoiden toimiin ja dokumentteihin liittyen:

- Ilmastonmuutoksen sopeutumiseen liittyen on tehty ilmatoriskitarkastelu ja merkittävimmille tunnistetuille ilmatoriskeille on muodostettu sopeutusratkaisut yhteistyössä suunnittelijoiden kanssa.
- Veteen liittyviä vaikutusten ja riskien tarkastelussa on hyödynnetty kaavaselistusta ja hulevesisuunnitelmaa tai ympäristö- ja jätehuoltosuunnitelmaa sekä pohjavesien hallintasuunnitelmaa, eikä tarvetta tarkemmalle vesistöriskiarviolle tunnistettu.
- Kiertotalouteen liittyen kohteille on tehty lajittelusuunnitelma ja varmistettu jätekertymistä ja kierrätysasteesta raportointi sekä vaatimuksenmukaisuus, ja laadittu purettavuuteen ja muuntojoustavuuteen liittyvä selvitysraportti, jonka suunnittelijat ovat tarkastaneet.
- Ympäristön pilaantumisen ehkäisyyn liittyen: Rakennusmateriaalin hankinnan yhteydessä hankitaan materiaalitoimittajalta vakuutukset rakennusmateriaalien vaatimustemukaisuudesta. Käytetyistä materiaaleista ja näiden tuotetiedoista on tehty koosteet. Kriteerissä kuvatut materiaalit on listattu ja esitetty niihin mahdollisesti liittyvät sertifiointit ja erityistarkastelut. Urakoitsija on sitoutunut käyttämään vain kriteereissä luokiteltuja aineita ja tuotteita joilla on CE-sertifikaatti. Kohteille on tehty pölynhallintasuunnitelma. Meluhaittojen tunnistamiseen ja toimenpiteisiin liittyvä raportointi on pölynhallintasuunnitelman tai ympäristö- ja jätehuoltosuunnitelman yhteydessä. Lisäksi kohteille on tehty PIMA-arviointi kansallisten standardien mukaisesti ja pilaantunut maa on kunnostettu.
- Biologisen monimuotoisuuden suojeluun ja ennaltamiseen liittyen on varmistettu ekologin lausunnon ja kaavaselistuksen avulla, että kohteet eivät sijaitse viljelysmaalla tai alueella, joka täyttää kriteereissä mainitut ominaisuudet esimerkiksi suojelukohteiden tai herkkien ja häiriintyvien kohteiden osalta.

Kohteet valmistuivat ja otettiin käyttöön loppuvuonna. Luokittelujärjestelmän ilmastonmuutoksen hillinnän tavoitteen alaisista teknisistä arviointikriteereistä rakennusaikana kohteita koskivat kriteerit uusien rakennusten rakentamisesta (7.1) ja kohteiden valmistuttua kriteerit rakennusten hankinnasta ja omistamisesta (7.7). Rakennusten hankintaa ja omistamista koskeviin ei merkittävää haittaa -kriteereihin kuuluvat vastaavat ilmastonmuutoksen sopeutumisen kriteerit kuin rakentamisen aikana.

Ei merkittävää haittaa -tarkasteluun kuuluu myös EU:n määrittelemien sijoituspäätösten pääasiallisia haitallisia vaikutuksia (PAI) kestävyystekijöihin koskevien indikaattorien³ tarkastelu, jota on kuvattu seuraavassa osiossa.

³ (EU)/2022/1288 annex I

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 unionin kriteerejä.

"Ei merkittävää haittaa" -periaatetta sovelletaan ainoastaan rahoitustuotteeseen sisältyviin sijoituksiin, joissa otetaan huomioon ympäristön kannalta kestäviä taloudellisia toimintoja koskevat unionin kriteerit. Tämän rahoitustuotteen jäljelle jäävään osaan sisältyvien sijoitusten osalta ei oteta huomioon ympäristön kannalta kestäviä taloudellisia toimintoja koskevia unionin kriteerejä.

Muut kestävät sijoitukset eivät myöskään saa aiheuttaa merkittävää haittaa ympäristötavoitteelle tai sosiaalisille tavoitteille.

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

Rahasto ottaa huomioon sijoituspäätöksensä pääasialliset haitalliset vaikutukset (PAI) kestävyystekijöihin Rahaston ja sen vaihtoehtorahastonhoitajan PAI-ilmoituksella (Statement on principal adverse impacts of investment decisions on sustainability factors) sekä ennen sopimuksen tekemistä annettavissa SFDR-tiedoissa kuvatus mukaisesti. Viimeisimmät PAI-ilmoitukset ja muut SFDR-tiedot on saatavilla Taalerin verkkosivuilla <https://www.taaleri.com/yritysvastuu/dokumenttiarkisto> ja <https://www.taalerikiinteistot.com/rahastot/asuntorahasto-viij>. Vuotta 2023 koskevat ilmoitukset raportoidaan sijoittajille ja julkaistaan Rahaston verkkosivuilla kesäkuun loppuun mennessä.

Rahasto on arvioinut kaikkien EU:n määrittelemien PAI-indikaattorien olennaisuutta ja raportoi soveltuvin osin olennaiset indikaattorit. Raportoituihin indikaattoreihin kuuluvat kaikki kiinteistöalaan liittyvät indikaattorit sekä näihin liittyvistä vaikutuksista, toteutetuista ja suunnitelluista toimista sekä tavoitteista tiedonanto. Rahaston arvion mukaan sen pääasialliset haitalliset vaikutukset kohdistuvat ympäristövaikutuksiin, pääosin kasvihuonekaasupäästöjen, jätteiden ja luonnonvarojen käytön kautta, etenkin kun sijoituskohteet ovat vielä rakennusvaiheessa. Kaikkia indikaattoreita, ja erityisesti olennaisimmiksi tunnistettuja, hyödynnetään kohteiden vaikutusten arviointiin ja hallitsemiseen ennen sijoituspäätöksen tekemistä ja koko sijoituksen elinkaaren ajan.

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

Kohteille on tehty Rahaston toimeksiantamana luokittelunjärjestelmän mukaisuuden valvontaa rakennusaikana. Valvonta sisälsi luokittelujärjestelmän vähimmäistason suojatoimien kriteerien täyttymisen varmistamisen, eli OECD:n toimintaohjeiden ja YK:n ohjaavien periaatteiden mukaisuuden. Urakoitsijoiden toimien ja dokumenttien valvonnassa on käsitelty urakoitsijoiden vastuullisuusohjelmaa ja -raportointia.

Rahastossa varmistetaan vähimmäistason suojatoimien täytyminen sen vaihtoehtorahastonhoitajan, Taaleri-konsernin ja sen Kiinteistö -liiketoiminnan politiikkadokumenteissa kuvatus mukaisesti, joista uusimmat versiot ovat saatavilla <https://www.taaleri.com/yritysvastuu/dokumenttiarkisto> ja niihin kuuluvat:

- Taaleri Oyj:n Toimintaperiaatteet, Vastuullisuuspolitiikka, Kestävyysriskipolitiikka ja Partner Code of Conduct
- Taaleri Pääomarahastot Oy:n Vastuullisen sijoittamisen politiikka
- Taaleri Real Estate Sustainability Principles

Kohteiden työmaita valvotaan säännöllisesti. Kaksi kohteista valmistui ja otettiin käyttöön loppuvuonna. Käytössä olevien kohteiden isännöitsijänä toimii ulkoinen kiinteistöalan asiantuntijapalvelu, joka on sitoutunut vähimmäistason suojavaatimuksiin. Rahasto tekee ja kehittää kohteille tuotteita ja palveluita toimittavien alihankkijoiden arviointia, sitouttamista ja valvontaa vähimmäistason suojavaatimuksiin liittyen yhteistyössä isännöitsijän kanssa. Kohteet ovat täysin Rahaston omistuksessa ja määräysvallassa.

Taalerilla on käytössä kaikille ulkoisille ja sisäisille sidosryhmille suunnattu ilmoituskanava, jota voi käyttää anonyymisti. Rahaston toimintaan liittyviä ilmoituksia ei ole tullut.

Kohteilla ei ole ollut oikeuskäsittelyjä tai tuomioita. Vähimmäistason suojatoimiin liittyvissä tarkasteluissa ei viitekaudella ole tällaisia tullut esille myöskään kumppaneihin liittyen.



Miten tässä rahoitustuotteessa on otettu huomioon pääasialliset haitalliset vaikutukset kestävyystekijöihin?

Kuvaus yllä kohdassa "Miten kestävyystekijöihin kohdistuvia haitallisia vaikutuksia koskevat indikaattorit on otettu huomioon?" vastaa myös tähän kysymykseen. Tämän lisäksi keskeisiä toimia haitallisten vaikutusten vähentämiseksi ennen sijoituspäätöstä ja omistamisen aikana on sitouttaa kumppanit haitallisia vaikutuksia vähentäviin toimiin ja tarvittavan tiedon oikea-aikaisen saatavuuden varmistamiseen. Rahasto kerää tietoa sen sijoituskohteiden pääasiallisista haitallisista vaikutuksista vuoden aikana säännöllisesti esimerkiksi osana jatkuvaa seurantaa ja raportoi näistä vuosittain. Rahaston on tarkoitus lisätä jatkuvasti ymmärrystä haitallisista vaikutuksista ja näiden tehokkaasta hallinnasta, jotta haitalliset vaikutukset kokonaisuutena vähenesivät. Vuositasolla haitallisiin vaikutuksiin vaikuttaa myös kohteiden määrä ja rakentamisen tai käytön vaihe.

Rahaston sijoituspolitiikkana ja tarkoituksena on tehdä sijoituksia suoraan tai epäsuorasti Suomessa (erityisesti pääkaupunkiseudulla ja sen kehyskunnissa sekä Turun ja Tampereen talousalueilla) sijaitseviin vuokra-asuntokohteisiin. Rahasto tulee uudiskohteisiin lähtökohtaisesti siten, että Rahasto ostaa perustettavan asunto-osakeyhtiön rakennusliikkeeltä tai muilta vastaavilta toimijoilta ja solmii kaupanteon yhteydessä rakennusliikkeen kanssa kvr-urakkasopimuksen asuinrakennuksen rakentamisesta. Rahaston pääasialliset haitalliset vaikutukset kestävyystekijöihin on tunnistettu rahaston sijoituskohteiden olennaisuusanalyysin ja due diligence -tarkastelun avulla.



Mitkä ovat olleet tämän rahoitustuotteen merkittävimmät sijoitukset?

Suurimmat sijoitukset	Ala	%a varoista	Maa
Sitadelli 5	Asuinkiinteistöt	56,7 %	Suomi
Aittakuja 3	Asuinkiinteistöt	15,7 %	Suomi
Sitadelli 6	Asuinkiinteistöt	14,5 %	Suomi
Solina 9	Asuinkiinteistöt	12,1 %	Suomi
Käteinen	Kassassa oleva käteinen	0,9 %	Suomi

Luettelo sisältää sijoitukset, jotka muodostavat suurimman osuuden rahoitustuotteen sijoituksista viitekaudella, joka on: 1.1.2023-31.12.2023



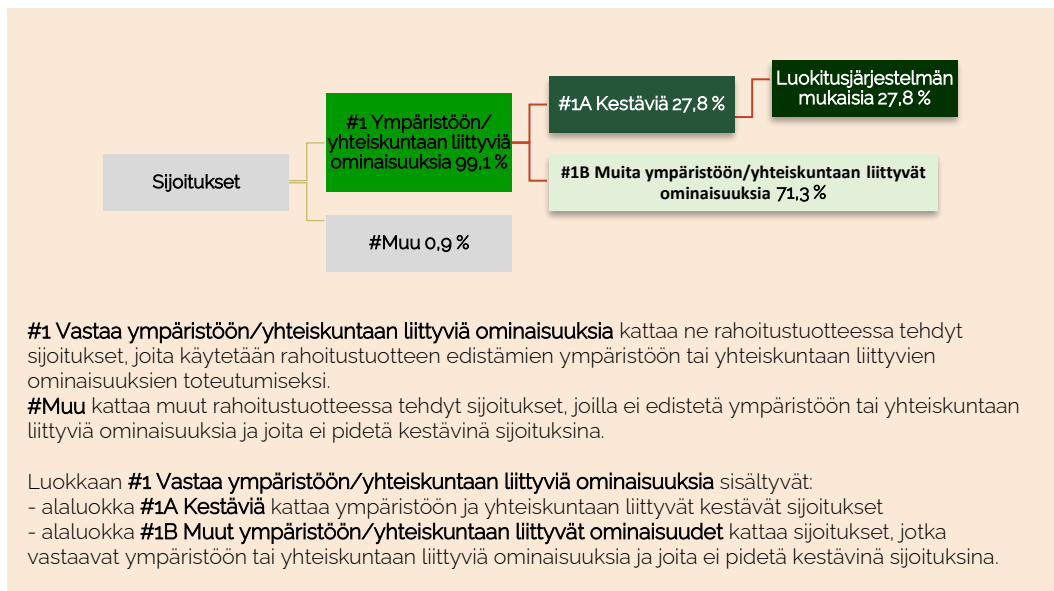
Mikä on ollut kestävyysteen liittyvien sijoitusten osuus?

Kaikki Rahaston sijoituskohteet edistivät ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia, osa EU:n kestävästä sijoituksesta määritelmän mukaan. Varojen allokoinnissa on huomioitu myös

käteisvarat kohdassa #Muu, vaikka näitä ei ole sijoitettu tai palautettu vielä. Rahasto on sijoitusvaiheessa ja että jako ei kuvasta lopullista tavoiteltua tilannetta.

Varojen allokointi kuvaa tiettyihin omaisuuseriin tehtyjen sijoitusten osuutta.

Mikä on ollut varojen allokointi?



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 toimintoja, joille ei ole vielä saatavilla vähähiilisiä vaihtoehtoja, ja muun muassa niiden kasvihuonekaasupäästötasot vastaavat parasta suorituskykyä.

Millä talouden aloilla sijoituksia on tehty?

Kaikki rahaston sijoitukset (pl. käteisvarat) on tehty asuinkiinteistöihin Suomessa. Viitekauden lopussa osa kohteista oli rakennusvaiheessa ja osa käyttövaiheessa. Tilastollisen toimialaluokituksen⁴ mukaisesti nämä kategorisoidaan NACE-koodien F41 (Construction of buildings) tai L68 (Real estate activities) alle.



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

100 %

Onko rahoitustuotteessa sijoitettu EU:n luokitusjärjestelmän mukaisiin fossiiliseen kaasuun ja/tai ydinenergiaan liittyviin toimintoihin⁵?

Kyllä:
 Fossiiliseen kaasuun Ydinenergiaan

⁴ (EY) N:o 1893/2006

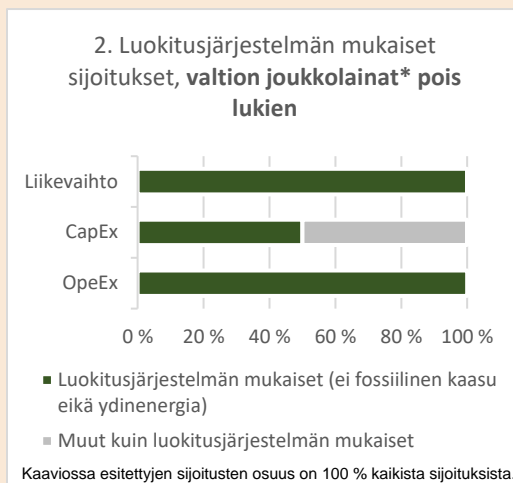
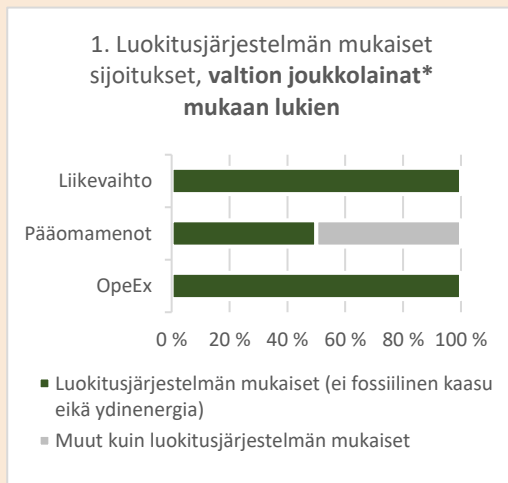
⁵ Fossiiliseen kaasuun ja/tai ydinenergiaan liittyvät toiminnot ovat EU:n luokitusjärjestelmän mukaisia vain, jos ne edistävät ilmastonmuutoksen rajoittamista ("ilmastonmuutoksen hillintä") eivätkä aiheuta merkittävää haittaa EU:n luokitusjärjestelmän tavoitteille – ks. selittävä huomautus vasemmanpuoleisessa marginaalissa. EU:n luokitusjärjestelmän mukaisten fossiiliseen kaasuun ja ydinenergiaan liittyvien taloudellisten toimintojen kriteerit vahvistetaan komission delegoidussa asetuksessa (EU) 2022/1214.

✘ Ei

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)**, jotka heijastavat sijoituskohteina olevien yritysten vihreitä operatiivisia toimintoja.

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



Kaaviossa esitetyjen sijoitusten osuus on 100 % kaikista sijoituksista.

*Näissä kaavioissa "valtion joukkolainat" koostuvat kaikista valtiiovastuista.

- Mikä on ollut siirtymätoimintoihin ja mahdollistaviin toimintoihin tehtyjen sijoitusten osuus?

0 %

Kaikki rahaston sijoitukset (pl. käteisvarat) on tehty asuinkiinteistöihin, jotka eivät kuulu mahdollistaviin toimintoihin tai siirtymätoimintoihin.


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

EU:n luokitusjärjestelmän mukaisten sijoitusten osuus on kasvanut 27,8 %:iin, sillä aiempänä viite kautena mitään varoista ei määritelty luokitusjärjestelmän mukaiseksi rakennustyön aikaisesta vaiheesta ja valvonnan keskeneräisyydestä johtuen.



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

0 %

 ovat kestäviä sijoituksia, joilla on ympäristötavoite ja joissa ei oteta huomioon asetuksen (EU) 2020/852 mukaisia ympäristön kannalta kestäviä taloudellisia toimintoja koskevia kriteerejä.



Mikä on ollut yhteiskunnan kannalta kestävien sijoitusten osuus?

0 %



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

Kohdassa "Muu" raportoidaan rahaston kassassa oleva käteinen. Rahaston toiminta edellyttää käteisvaroja, joita käytetään maksuvalmiuden ylläpitämiseen. Näihin liittyen sovelletaan vähimmäistason suojatoimia.



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

Rahasto seuraa ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyvien ominaisuuksien edistämisen toteutumista erityisesti luokittelujärjestelmän mukaisuuden ja rahastolle asetettujen muiden kestävyysindikaattoreiden avulla. Näistä raportoidaan tarkemmin yllä olevissa osiossa. Yhteenvedon voidaan todeta, että kehitys on ollut positiivista ja näin rahaston ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyvien ominaisuuksien edistämisen tavoite on toteutunut.

Viitekauden keskeisiin toimiin tavoitteen toteutumiseksi kuuluvat:

- Rahastossa hallinnoitiin edellisinä viitekausina tehtyjä sijoituksia ja kartoitettiin potentiaalisia sijoituskohteita Rahaston strategian mukaisesti, huomioiden rahaston edistämät ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyvät ominaisuudet. Viitekauden aikana kaksi kohteista valmistui ja luokiteltiin luokittelujärjestelmän mukaisiksi. Viitekaudella ei tehty uusia sijoituksia.
- Rahastossa valvottiin ja kehitettiin kaikkien kohteiden rakennusaikaista luokittelujärjestelmän mukaisuutta ulkopuolista asiantuntijatahoa hyödyntäen.
- Rahastossa lisättiin paikallisesti tuotettua uusiutuvaa energiaa käyttämällä valmistuneissa kohteissa maalämpöä tai aurinkopaneeleja. Energiatohokkuuden osalta kaikki kohteet kuuluvat parhaaseen A-luokkaan.
- Vaihtoehtorahastonhoitaja kehitti kohdekohtaisen kestävyystiedon keräämistä ja seuraamista valmistelemalla uuden ohjelmistotyökalun käyttöönottoa muun muassa tälle rahastolle.
- Vaihtoehtorahastonhoitaja seurasi rahastolle keskeisten regulaatioiden ja markkinan kehitystä kestävään rahoitukseen ja kestävään kehitykseen liittyen.

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



Miten tämä rahoitustuote on suoriutunut verrattuna vertailuarvoon?

n/a

Rahaston sijoitusten tavoitteiden saavuttamiselle ei ole nimetty vertailuarvoa.

- *Miten vertailuarvo poikkeaa yleisestä markkinaindeksistä?*

n/a

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

n/a

- *Miten tämä rahoitustuote on suoriutunut verrattuna vertailuarvoon?*

n/a

- *Miten tämä rahoitustuote on suoriutunut verrattuna yleiseen markkinaindeksiin?*

n/a