

Tiivistelmä

[Tiivistelmä rahoitustuotteille, jotka edistävät ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia \(pdf\)](#)

Ei kestävää sijoitustavoitetta

Tämä rahoitustuote edistää ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia, mutta sen tavoitteena ei ole kestävien sijoitusten tekeminen.

Rahaston päätöksentekoprosessissa ja sijoitusstrategiassa huomioidaan kestävyysriskit ja -tekijät. Rahasto edistää kestävää kaupungistumisen rakentamista sijoittamalla julkisen liikenteen väylien ja asemien läheisyydessä oleviin tontteihin. Tonttien sijainti lisää julkisen liikenteen, kävelyn ja pyöräilyn käyttöä, jolloin samalla myös yksityisautoilun tarve ja sen aiheuttamat päästöt vähenevät. Tonttien sijaintien lisäksi rahasto pyrkii vaikuttamaan ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviin asioihin rakennuskantaa ja energiatehokkuutta parantamalla. Rahaston omistamille tonteille rakennetaan uusia asuinrakennuksia, joiden energiaratkaisut kuten kauko- ja maalämpö tai modernit rakenneratkaisut, tekniset ratkaisut ja sähköistyvän liikenteen edistämiseen liittyvät ratkaisut vaikuttavat positiivisesti ympäristön ja yhteiskunnan kestävään kehitykseen.

Rahasto seuraa omistamilleen tonteille rakennettavien asuinrakennusten energialuokkia, asuntojen lukumääriä, energiamuotoja sekä rakentajien omia ESG-riskejä käsitteleviä raportteja. Kestävyysriskejä arvioidaan rahaston sijoituspäätöksiä tehtäessä sijoitusesitysten osana olevassa ESG-analyyssissä, jonka avulla kestävyysriskejä pyritään tunnistamaan ja minimoimaan sijoituspäätöksiä arvioitaessa.

Rahaston tavoitteena ei ole kestävien sijoitusten tekeminen. Rahasto saattaa sisältää sijoituskohteita, jotka ovat EU:n luokitusjärjestelmän mukaisia, mutta rahasto ei sitoudu minimimäärään EU:n luokitusjärjestelmän mukaisten sijoitusten osalta.

Tämän tuotteen osalta ei seurata EU:n luettelemia PAI-indikaattoreita. Rahaston sijoituspäätösprosessissa ja sijoitusstrategiassa ei oteta huomioon pääasiallisia haitallisia vaikutuksia kestävyystekijöihin. Rahaston sijoituskohteena olevista tonttikiinteistöistä ei ole riittävästi tietoa saatavilla, jotta pääasialliset haitalliset kestävyysvaikutukset voitaisiin ottaa huomioon sääntelyn edellyttämällä tavalla.

Vaihtoehtorahastojen hoitaja 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.

Ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyvät rahoitustuotteen ominaisuudet

Rahoitustuote noudattaa EU:n kestävä rahoituksen sääntelyn SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation) 8 artiklan mukaisia tiedonantovelvollisuuksia ja se edistää muiden ominaisuuksien ohella ympäristöön liittyviä ominaisuuksia. Rahoitustuote ottaa sijoituksia koskevassa päätöksentekoprosessissa huomioon kestävyysriskit sekä -tekijät. Rahasto edistää kestävää kaupungistumisen rakentamista sijoittamalla hyvien julkisten liikenteen väylien ja asemien läheisyydessä oleviin tontteihin. Tonttien sijainti lisää julkisen liikenteen, kävelyn ja pyöräilyn käyttöä, jolloin samalla myös yksityisautoilun tarve ja sen aiheuttamat päästöt vähenevät. Tonttien sijaintien lisäksi rahasto pyrkii vaikuttamaan ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviin asioihin rakennuskantaa ja energiatehokkuutta parantamalla. Rahaston omistamille tonteille rakennetaan uusia asuinrakennuksia, joiden energiaratkaisut kuten kauko- ja maalämpö tai modernit rakenneratkaisut, tekniset ratkaisut ja sähköistyvän liikenteen edistämiseen liittyvät ratkaisut vaikuttavat positiivisesti ympäristön ja yhteiskunnan kestävään kehitykseen.

Sijoitusstrategia

Rahasto sijoittaa varansa Suomessa pääasiassa pääkaupunkiseudulla ja muissa kasvu- ja maakuntakeskuksissa sekä niiden kehyskunnissa sijaitseviin asuntotontteihin (kiinteistöihin, jotka on merkitty määräalana, tilana tai tonttina kiinteistörekisteriin, ja/tai määräosiin, jolloin vuokra-alue on rajattu hallinnanjakosopimuksessa ja vuokraoikeus on liitetty hallinnanjakosopimukseen).

Sijoitusten hajautus useampiin tontteihin vähentää yksittäisiin tontteihin liittyviä riskejä.

Rahasto ostaa pääasiassa kaavoitettuja tontteja yhteistyössä rakennusyhtiöiden kanssa yksityisiltä tai julkisilta tontinomistajilta. Sijoituskohteena voi olla myös muu tarkoitukseen soveltuva sijoitusinstrumentti, kuten esimerkiksi osuus tonttia hallinnoivasta yhtiöstä.

Rahasto hyödyntää sijoitustoiminnassaan vierasta pääomaa, ja sen lainoitusaste voi olla korkeintaan 65 % taseen loppusummasta.

Siltä osin kuin rahasto ei ole sijoittanut varojaan sijoituskohteisiin, se voi sijoittaa ne Suomessa toimiluvan saaneiden talletuspankkien pankkitalletuksiin.

Rahaston sijoituspäätöksissä huomioidaan sijoituskohteisiin vaikuttavat kestävyystekijät (ESG) sekä sijoitusten arvoon mahdollisesti vaikuttavat kestävyysriskit vaihtoehtorahaston hoitajan kestävän sijoittamisen periaatteiden mukaisesti.

Sijoitusten osuus

Vähintään 90 % varoista sijoitetaan Suomessa pääasiassa pääkaupunkiseudulla ja muissa kasvu- ja maakuntakeskuksissa sekä niiden kehyskunnissa sijaitseviin asuntotontteihin (kiinteistöihin, jotka on merkitty määrälana, tilana tai tonttina kiinteistörekisteriin, ja/tai määräosiin, jolloin vuokra-alue on rajattu hallinnanjakosopimuksessa ja vuokraoikeus on liitetty hallinnanjakosopimukseen). Nämä sijoitukset edistävät ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia.

Ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyvät ominaisuudet kattavat sijoitukset, jotka edistävät ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia, mutta niitä ei pidetä kestävinä sijoituksina, eivätkä ne ole EU:n kestävyysluokitusjärjestelmän mukaisia. Rahaston tavoitteena ei ole kestävien sijoitusten tekeminen.

Muut rahaston varat (enintään 10 %) kattaa muut rahoitustuotteessa tehdyt sijoitukset, jotka eivät edistä ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia ja joita ei pidetä kestävinä sijoituksina. Muihin rahaston varoihin voi sisältyä esimerkiksi käteinen. Käteistä voi olla maksuvalmiuden varmistamiseen tai riskien tasapainottamiseen. Edellä mainittuihin osuuksiin ei sovelleta ympäristöön liittyviä tai yhteiskunnallisia vähimmäistason suojatoimia.

Ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyvien ominaisuuksien seuranta

Rahasto seuraa omistamilleen tonteille rakennettavien asuinrakennusten energialuokkia, asuntojen lukumääriä, energiamuotoja sekä rakentajien omia ESG-riskejä käsitteleviä raportteja.

Kestävyysriskejä arvioidaan rahaston sijoituspäätöksiä tehtäessä sijoitusesitysten osana olevassa ESG-analyysissä, jonka avulla kestävyysriskejä pyritään tunnistamaan ja minimoimaan sijoituspäätöksiä arvioitaessa. Sijoituspäätösten ESG-analyysissä merkityksellisimpiä huomioitavia tekijöitä ovat:

- I. Tonttikiinteistölle rakennettavan asuinkohteen energiatehokkuus
- II. Tonttien sijainti hyvien julkisen liikenteen linjojen tai asemien lähellä
- III. Rakentajien toimet hiilijalanjäljen sekä jätteen määrän minimoinnissa

Rahasto suosii mahdollisuuksien mukaan vähähiilisempiä ratkaisuja. Osana sijoitusanalyysiä pyritään tunnistamaan ja selvittämään myös yhteistyökumppanien taustat.

Menetelmät

Sijoituskohteena olevien kiinteistöjen keskimääräistä energialuokkaa seurataan vuosittain laskemalla sijoitusten arvoilla painotettu keskimääräinen energiatodistusten mukainen energialuokka. Kestävyysriskit selvitetään investointien yhteydessä ja ne raportoidaan vuosittain yhteenvetona.

Tietolähteet ja tietojen käsittely

Ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyvien ominaisuuksien toteutumisen arvoimiseksi käytetyt tiedot saadaan rakennuslupa- ja urakamateriaalista tai kohteen urakoitsijalta tai myyjältä. Lisäksi tietoja haetaan viranomaisrekistereistä ja muista julkisista tietolähteistä. Tietojen laatu varmistetaan huolellisella DD-prosessilla. Sijoituspäätösprosessissa varmistetaan, että vastuullisuuskriteerit toteutuvat. Tämän lisäksi käytetään ulkopuolisia

palveluntarjoajia määriteltyihin indikaattoreihin liittyvän datan seurantaan ja säilyttämiseen. Arviointi tehdään sijoituspäätösvaiheessa, jolloin uudiskohteiden tiedot perustuvat rakennusvaihetta edeltäviin suunnitelmiin.

Siltä osin, kun rahasto tekee sijoituksia yhtiöihin, tiedot selvitetään kyseisen sijoituksen yhteydessä tehtävässä ESG-arvioinnissa. Arvioinnissa varmistetaan, että sijoituskohde huomioi toiminnassaan kestävyysriskit riittävällä tasolla.

Menetelmiä ja tietoja koskevat rajoitukset

Rahoitustuotteen edistettävien ympäristöön liittyvien ominaisuuksien seuranta tapahtuu keräämällä ja raportoimalla tietoa sijoituskohteista. Tonttihakinnossa ESG-arviointi tehdään yleensä ennen rakennuslupavaihetta, jolloin saadut tiedot, kuten kohteen energialuokka, saattavat vielä päivittyä. Vaihtoehtorahastonhoitaja toimii jatkuvasti tiiviissä yhteistyössä urakoitsijoiden kanssa. Hankkeen toteuttajalta pyydetään selvitys kohteen energiatehokkuudesta. Mahdollisista muutoksista kohteen toteutustapaan vasta aina hankkeen urakoitsija, eikä rahasto voi muuttaa kohteen kestävyteen vaikuttavia tekijöitä yksipuolisesti.

Valmiiden sijoituskohteiden ESG-arviointi voi puolestaan sisältää epätarkkuuksia siitä syystä, että kohteen myyjällä ei aina ole kattavaa, ajantasaista tietoa kohteen kestävyteen vaikuttavista tekijöistä. Tietoja täydennetään ulkopuolisten asiantuntijoiden tekemillä teknisillä DD-tarkastuksilla sekä julkisista lähteistä saatavilla tiedoilla. Menetelmiä pystytään hyödyntämään siinä määrin, kuin soveltuvaa dataa ja tietoa on sijoituskohteista saatavilla.

Asianmukainen huolellisuus

Osana uusien sijoituskohteiden hankintaa tehdään asianmukainen Due Diligence -tarkastus, jossa selvitetään muun ohella ennalta määritellyt kohteen kestävyttä koskevat kysymykset. Sijoituspäätös perustuu DD-vaiheessa tehtyihin selvityksiin ja myyjältä tai toteuttajalta saatuihin vastuksiin. Tarkastukseen voivat osallistua myös ulkopuoliset tekniset asiantuntijat. Osana investointivaiheen arviointia tarkistetaan myös, ettei kohteessa ole käsillä ennalta määriteltyjä poissulkemisperusteita.

Vaikuttamispolitiikat

Vaihtoehtorahastonhoitaja ei laadi eikä julkista omistajaohjauksen periaatteita, koska yhtiön hoitamat rahastot eivät sijoita varojaan säännellyllä markkinalla kaupankäynnin kohteena olevien yhtiöiden osakkeisiin.

Siltä osin kuin rahasto tekee sijoituksia muihin yhtiöihin, rahasto toimii aktiivisena omistajana nimeämällä edustajansa rahaston tai yhtiön toimielimiin tai osallistumalla toimielinten kokouksiin kuten yhtiökokouksiin ja käymällä rahastojen tai yhtiöiden kanssa suoria keskusteluja.

Nimetty vertailuarvo

Rahaston vertailuarvoksi ei ole määritelty indeksiä, jonka avulla voitaisiin määrittää, vastaako rahoitustuote edistämiään ympäristöön ja/tai yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia.