

Kestävyyteen liittyvien tietojen antaminen verkkosivustolla

DEAS Property Fund Finland I Ky

LEI-tunnus: 549300SPNYWWX8CPTO44

DEAS Fund Management AS

Julkaisupäivä: 9.6.2023

(Päivitetty PAI 01.01.2025 – muutokset tehty vuoden 2025 alussa)

Tiivistelmä

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

Ei kestäväää 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.

Tämän tuotteen osalta EU:n tiedonantoasetuksen (EU 2019/2088) määrittelemät Haitallisten vaikutuksen indikaattorit eli PAI-indikaattorit otetaan huomioon jättämällä sijoittamatta fossiilisten polttoaineiden louhintaan, varastointiin, kuljetukseen tai käsittelyyn tarkoitettuihin kiinteistöihin sekä mittaamalla investoinnin energiatehokkuutta, energiankulutusta ja jätteenkäsittelyä.

Rahaston sijoituskohteena ovat rakennetut kiinteistöt ja rakennettuja kiinteistöjä omistuksen tai vuokrasopimuksen kautta hallinnoivien kiinteistöyhtiöiden osakkeet. Merkittävimmät haitalliset vaikutukset kiinteistösijoitusten kestävyystekijöihin arvioidaan sijoituskohteiden hankinnan yhteydessä läpikäytävässä due diligence -prosessissa. Haitalliset vaikutukset tarkistetaan vuosittain. Energiatehokkuuden parantamiseksi ja CO₂-päästöjen vähentämiseksi toteutetaan lisäksi laiteinvestointeja ja muita erityistoimenpiteitä.

Ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyvät rahoitustuotteen ominaisuudet

Rahasto noudattaa EU:n tiedonantoasetuksen (EU 2019/2088) 8 artiklan mukaisia tiedonantovelvollisuuksia ja se edistää muiden ominaisuuksien ohella ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia. Rahasto ottaa sijoituksia koskevassa päätöksentekoprosessissa huomioon kestävyysriskit sekä -tekijät. Rahasto edistää ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia sijoituskohteidensa osalta parantamalla kiinteistöjen energiatehokkuutta, pienentämällä energiankulutusta, vähentämällä veden kulutusta, vähentämällä kasvihuonepäästöjä, tehostamalla kierrätystä sekä lisäämällä vuokralaistytyvääsyyttä. Rahasto pyrkii edistämään yhteiskunnallista hyvinvointia tarjoamalla turvallisia ja terveellisiä tiloja vuokralaisilleen. Lisäksi rahasto huomioi vuokralaiset muun muassa laatimalla vuokralaisille tyytyväisyyteen ja vastuullisuuteen liittyviä kyselyitä, joiden avulla voidaan varmistaa vuokralaisten tyytyväisyys.

Rahasto ei sijoita kiinteistöihin, jotka ovat tarkoitettu fossiilisten polttoaineiden louhintaan, varastointiin, kuljetukseen tai valmistukseen.

Sijoitusstrategia

Rahaston strategia on omistaa erittäin hajautettu kiinteistösalkku, joka koostuu liike-, toimisto- ja logistiikkakiinteistöistä, jotka sijaitsevat pääsääntöisesti pääkaupunkiseudun ulkopuolella. Sijoituskohteiden nimettyjä sijainteja ovat kunnat, joissa on yli 30 000 asukasta, sekä kunnat, jotka sijaitsevat suurien kaupunkien läheisyydessä ja joissa on vähintään 10 000 asukasta. Rahastoon hankittavien kiinteistöjen tavoitearvo hankintahetkellä on 3 – 15 miljoonaa euroa. Uusia merkintöjä käytetään sijoituskiinteistöjen hankkimiseen vapailta markkinoilta.

Rahaston tavoitteena on muiden ominaisuuksien ohella edistää ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia.

Rahasto noudattaa sijoitustoiminnassaan vaihtoehtorahaston hoitajan kestävyyspolitiikkaa. Rahaston päätöksentekoprosessissa ja sijoitusstrategiassa huomioidaan kestävyysriskit ja kestävyystekijät. Sijoituskohteet valitaan huolellisesti noudattaen vaihtoehtorahaston hoitajan due diligence -prosessia. Sijoituspäätösprosessin jälkeen Rahaston sijoituskohteisiin liittyviä kestävyysriskejä ja -tekijöitä seurataan ja arvioidaan säännöllisesti.

Sijoitusten osuus

Rahaston sijoituksista vähintään 96 % on ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia edistäviä sijoituksia. Tämä osuus saattaa ajoittain vaihdella esimerkiksi sijoituskohteiden myyntien ja ostojen sekä rahaston likviditeetin hallintaan liittyvien toimenpiteiden johdosta.

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 luokitusjärjestelmän mukaisia. Rahaston tavoitteena ei ole kestävien sijoitusten tekeminen.

Muut rahaston sijoitukset (4 %) kattava muut rahastossa 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.

Rahasto ei sitoudu sijoittamaan EU:n luokitusjärjestelmän, EU-taksonomian mukaisiin sijoituskohteisiin.

Ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyvien ominaisuuksien seuranta

Rahaston edistämien ympäristöön liittyvien ominaisuuksien toteutumista seurataan muun muassa seuraavilla mittareilla:

- Energiatehokkuusluokka (energialuokkien A tai B osuus koko salkusta)
- Veden kulutus (vähentynyt kulutus litra/m²)
- Kierrätysaste (%)
- Kiinteistön omistajan ostaman energian kasvihuonepäästöt (CO₂/m²)
- Lämmityksen energiankulutus (kWh/m²)
- Sähköenergian kulutus (kWh/m²)

Rahaston edistämien yhteiskuntaan liittyvien ominaisuuksien toteutumista mitataan muun muassa seuraavalla mittarilla:

- Vuokralaistyytyväisyys

Menetelmät

Sijoituskohteet valitaan huolellisesti noudattaen vaihtoehtorahaston hoitajan due diligence -prosessia. Sijoituspäätösprosessin jälkeen Rahaston sijoituskohteisiin liittyviä kestävyysriskejä ja -tekijöitä seurataan ja arvioidaan säännöllisesti. Rahasto raportoi sijoituskohteista seuraavista asioista vuosittain: energiankulutus, energiatehokkuusluokka, veden kulutus, toteutuneet jätekertymät, kasvihuonepäästöt, lämmityksen energiankulutus sekä vuokralaistyytyväisyys. Kestävyysindikaattorit selvitetään investointien yhteydessä ja raportoidaan vuosittain yhteenvetona.

Tietolähteet ja tietojen käsittely

Ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyvien ominaisuuksien toteutumisen arvoimiseksi käytetyt tiedot kerätään suoraan kiinteistöistä ja sijoituskohteista, mutta tietojen keräämisessä voidaan hyödyntää myös ulkopuolista palveluntarjoajaa. Lisäksi tietoja voidaan hakea viranomaisrekistereistä ja muista julkisista tietolähteistä. Pyrimme keräämään tietoa mahdollisimman kattavasti kaikista sijoituskohteistamme. Varmistamme säännöllisesti, että käytetty tieto on laadukasta ja paikkansa pitävää.

Siltä osin kun rahasto tekee sijoituksia yhtiöihin, näille tehdään laadullinen arviointi jonka perusteella arvioidaan hyvän hallintotavan toteutumista yhtiössä. Hyvien hallintotapojen arviointi perustuu vaihtoehtorahaston hoitajan sisäisiin ohjeisiin ja prosesseihin, ja siinä kiinnitetään huomiota sijoituskohteena olevien yhtiöiden hallintorakenteiden asianmukaisuuteen, yhtiön toimiin suhteessa henkilöstöön, sekä yhtiön käytäntöihin palkitsemisen ja verotuksen suhteen. Rahasto sijoittaa ainoastaan sellaisiin yhtiöihin, joiden ainoana toimintana on kohteena olevien vuokrakiinteistöjen omistus.

Menetelmiä ja tietoja koskevat rajoitukset

Rahoitustuotteen edistettävien ympäristöön liittyvien ominaisuuksien seuranta tapahtuu keräämällä ja raportoimalla tietoa sijoituskohteista.

Sijoituskohteista ei välttämättä ole aina saatavilla kaikkea kestävyteen liittyvää tietoa, joten käytössä oleva tieto voi perustua osittain arvioihin tai se ei välttämättä kata täysimääräisesti kaikkia sijoituskohteita. Varmistamme kuitenkin, että tuotetta koskevat kestävyteen liittyvät vähimmäissitoumukset täyttyvät.

Asianmukainen huolellisuus

Valittaessa rahastoon uusia sijoituskohteita sijoituspäätösprosessissa tarkastellaan huolellisesti erilaisia kestävyysriskejä ja -tekijöitä. Kestävyysriskillä tarkoitetaan ympäristöön, yhteiskuntaan tai hallintotapaan liittyvää tapahtumaa tai olosuhdetta, jonka toteutumisella saattaisi olla merkittävä kielteinen vaikutus sijoituksen arvoon.

Rahasto ei sijoita sijoituskohteisiin, joihin liittyvät kestävyysriskit on arvioitu liiallisiksi ja niiden mahdolliset tuotto- ja/tai riskivaikutukset hallitsemattomiksi. Sijoituspäätösprosessissa sijoituskohteista tehdään asianmukainen due diligence - tarkastus, jossa selvitetään muun ohella ennalta määritellyt sijoituskohteen kestävyttä koskevat kysymykset ja näkökulmat. Sijoituspäätös perustuu DD-vaiheessa tehtyihin selvityksiin ja julkisista lähteistä saatavilla oleviin tietoihin.

Vaikuttamispolitiikat

Rahasto ei sijoita säännellyillä markkinoilla kaupankäynnin kohteena oleviin arvopapereihin, jonka vuoksi rahaston osalta ei ole laadittu omistajaohjauksen periaatteita eikä se raportoi omistajaohjauksen toteutumisesta rahaston toiminnassa.

Nimetty vertailuarvo

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