

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.

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 sijoituksen tekemistä

Tuotenimi: Erikoissijoitusrahasto Evli Vuokratuotto

Oikeushenkilötunnus: 2892419-2

Ympäristöön ja/tai yhteiskuntaan liittyvät ominaisuudet

Onko tällä rahoitustuotteella kestävä sijoitustavoite?

Kyllä

Ei

Siinä tehdään **kestäviä sijoituksia, joilla on ympäristötavoite**, vähintään: ____ %

EU:n luokitusjärjestelmän mukaisesti ympäristön kannalta kestävinä pidettyihin taloudellisiin toimintoihin

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

Siinä tehdään **kestäviä sijoituksia, joilla on yhteiskunnallinen tavoite**, vähintään: ____ %

Sillä edistetään **ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia**, vaikka sen tavoitteena ei ole kestävien sijoitusten tekeminen, siinä on ____ %:n vähimmäisosuus 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 edistetään ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia, mutta **siinä ei tehdä kestäviä sijoituksia**



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

Rahasto edistää ympäristöön liittyviä ominaisuuksia noudattamalla Evlin vastuullisen sijoittamisen periaatteita, ilmastoperiaatteita ja ilmastotavoitteita sekä edellyttää, että sijoitusten kohdeyhtiöt noudattavat hyviä hallintotapoja. Rahaston edistämät ympäristöön liittyviä ominaisuuksia ovat mm. sijoituksien energiatehokkuuden parantaminen, sijoituksien kuluttaman energian hiilidioksidineutraalius sekä sijoituskohteen oma uusiutuva energiantuotanto. Rahasto käyttää alla kuvattuja keinoja näiden ominaisuuksien edistämiseksi:

Ilmastotavoitteet: Evli tavoittelee hiilineutraaliutta viimeistään vuonna 2050 ja on asettanut sijoituksista aiheutuvien välillisten päästöjen välitavoitteeksi 50 %:n laskun vuoteen 2030 mennessä edellyttäen, että sijoitusympäristö mahdollistaa sen. Vertailuvuotena käytetään vuotta 2019. Rahastokohtainen osuus sijoituksista aiheutuvien päästöjen vähennystavoitteesta voi vaihdella eri rahastojen välillä. Rahasto on omistamiensa kiinteistöjen osalta mukana valtakunnallisessa energiatehokkuussopimuksessa, jonka tavoitteena on auttaa Suomea saavuttamaan EU:n energiatehokkuusdirektiivin mukaiset energiankäytön tehostamistavoitteet (7,5 % energiankäytön tehostaminen v 2025 mennessä).

ESG-integraatio: Rahasto noudattaa Evlin vastuullisen sijoittamisen periaatteita sekä kiinteistörahastojen vastuullisen sijoittamisen periaatteita. Vastuullisuus on erottamaton osa salkunhoidon prosesseja:

Kaupankäynti

Sijoitusprosessissa arvioidaan sijoitusta kestävyysriskien näkökulmasta osana yleistä sijoituspäätöstä. Tässä prosessissa identifioitujen riskien osalta laaditaan ratkaisusuunnitelma. Mikäli arvioinnissa ilmenee merkittävä ratkaisematon ESG-ongelma, sijoitusta ei tehdä. Laajamittaisessa, ennen kiinteistön ostamista toteutettavassa, Due Diligence -prosessissa toteutetaan ympäristöön liittyviä riskikartoituksia kattaen mm. haitta-aineet, tulvat ja maaperän pilaantumisen riskit. Lisäksi teetetään ympäristösertifiointipotentiaalin ja energiatehokkuuspotentiaalin selvitykset. Osana sijoitusprosessia yhtiölle luodaan liiketoimintasuunnitelma, joka sisältää mm. pitkän tähtäimen peruskorjauksen ja -parannuksen suunnitelman.

Kiinteistöjen omistaminen

Omistusaikana parannetaan kiinteistöjen energia-, jäte- ja vesitehokkuutta ja vähennetään omistetun kiinteistökannan aiheuttamia hiilidioksidipäästöjä, mm. ostamalla vihreää sähköä ja lämpöä, jätteiden tehokkaalla kierrätyksellä, systemaattisella rakennusten käytön ja ylläpidon optimoinnilla sekä lisäämällä kohteessa tuotettua fossiilitonta energiantuotantoa milloin kannattavaa. Korjausrakentamisessa suositetaan ympäristöystävällisiä materiaalivalintoja sekä energiaa ja vettä säästäviä vaihtoehtoja. Omistusaikana selvitetään ympäristösertifiointien lisäämistä portfoliossa.

Monitorointi ja vaikuttaminen: Salkunhoitotiimi järjestää kiinteistöyhtiöiden hallinnon, kehittämisen ja vuokrauksen ja monitoroi, että kiinteistöpäälliköt hoitavat aktiivisesti kohdekiinteistöjä, esimerkiksi seuraavat niiden energian- ja vedenkulutusta ja reagoivat tarvittaessa poikkeamiin sekä toteuttavat systemaattisesti energiatehokkuutta parantavia ylläpidon toimia. Salkunhoitotiimi toteuttaa vuosittain vuokralaisten tyytyväisyyskyselyn ja tekee säännöllisesti vierailuja kiinteistöille. Evlin kiinteistörahastoilla on useita sidosryhmiä. Salkunhoitotiimi tekee yhteistyötä eri sidosryhmien kanssa ymmärtääkseen, mitkä ovat heille oleellisia ESG-kysymyksiä ja kehittääkseen kiinteistöjen laatua ja tukeakseen energiatehokkuustavoitteita.

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

Rahaston edistämien ympäristöön liittyvien ominaisuuksien toteutumisen mittaamiseen käytetään indikaattoreina kohteiden energian- ja vedenkulutusta, oman ostotoiminnan piirissä olevan energiankulutuksen sekä hiilidioksidin intensiteettiä ja jätteen kierrätysastetta

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.

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



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.

Otetaanko tässä rahoitustuotteessa huomioon pääasialliset haitalliset vaikutukset kestävyystekijöihin?

Kyllä

Kyllä, Evli huomioi sijoitusten pääasialliset haitalliset vaikutukset kestävyystekijöihin (nk. PAI-indikaattorit). Kiinteistösjöitusten osalta huomioidaan kiinteistövarallisuuden tehtyihin sijoituksiin sovellettavat indikaattorit (altistuminen fossiilisiin polttoaineisiin liittyvälle riskille kiinteistövarallisuudessa ja altistuminen energiatehottomaan kiinteistövarallisuuden liittyvälle riskille). PAI-indikaattoreiden huomiointi tapahtuu Evlin yleisten ja erillisten kiinteistörahastojen vastuullisen sijoittamisen periaatteisiin pohjautuvan sisäisen prosessin kautta.

Ei

Sijoitusstrategia ohjaa sijoituspäätöksiä esimerkiksi sijoitustavoitteiden ja riskinsietokyvyn kaltaisten tekijöiden perusteella.

Mitä sijoitusstrategiaa tässä rahoitustuotteessa noudatetaan?

Erikoissijoitusrahasto Evli Vuokratuotto on kiinteistörahasto, joka sijoittaa varansa Suomessa sijaitseviin toimitilakiinteistöihin. Rahaston kiinteistökohteiden käyttötarkoituksia voivat olla mm. liiketilat, kaupalliset kiinteistöt, toimistot, majoitustoiminta, palvelutoiminta ja teollisuus.

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

Osana Evli-Rahastoyhtiötä kiinteistörahastot ovat sitoutuneet noudattamaan Evlin vastuullisen sijoittamisen periaatteita. Evlin vastuullisen sijoittamisen periaatteiden noudattamisen lisäksi rahasto noudattaa erillisiä kiinteistörahastojen vastuullisen sijoittamisen periaatteita.

Rahasto ostaa pääosin rakennettuja toimitilakiinteistöjä ja näin ollen ympäristöön liittyvän ominaisuuden edistämisen kriteerit kaupankäynnin osalta liittyvät siihen, että Due Diligence -prosessin aikana toteutuksessa riskikartoituksessa ei ilmene merkittävää ratkaisematonta ongelmaa vaan että sen osalta kyetään laatimaan ratkaisusuunnitelma omistusajalle. Mikäli arvioinnissa ilmenee merkittävä ratkaisematon ESG-ongelma, sijoitusta ei tehdä. Evlin kiinteistörahastot toimivat vain luotettujen yhteistyökumppaneiden ja vuokralaisten kanssa. Vuokralaisvalintaan sovelletaan Evlin normipohjaisen seulonnan kriteereitä soveltuvin osin.

Evlin vastuullisen sijoittamisen periaatteissa on määritetty perustason kriteerit normipohjaiselle seulonnalle ja yhtiöiden poissulkemiselle. Evlin yleisten poissulkemisperiaatteiden mukaisesti rahastosta poissuljetaan kiistanalaisten aseiden valmistajat (maamiinat, rypäleaset, ydinaset, köyhdytetty uraani, kemialliset aset, biologiset aset) sekä tupakan ja aikuisviihteen valmistajat ja kiistanalaista lainaamista harjoittavat yhtiöt (sisältäen ns. pikavippiyhtiöt). Evlin ilmastoperiaatteiden mukaisesti sijoituskohteiden kasvihuonekaasupäästöjä seurataan sekä vältetään sijoittamista kivihiihtä louhiviin, kivihiihtä energiatuotannossa käyttäviin tai öljyhiekan kaivamista harjoittaviin yhtiöihin. Tästä periaatteesta voidaan poiketa, mikäli yhtiöllä on selkeä suunnitelma toimintansa muuttamiseksi. Lisäksi turvetta energiantuotantoon tuottavat yhtiöt poissuljetaan. Näiden lisäksi Venäjä poissuljetaan alueena, jonne voidaan sijoittaa. Poissuluissa huomioidaan venäläiset yhtiöt sekä Venäjän valtio.

Vastuullisen sijoittamisen periaatteet ja tarkat poissulkemisen kriteerit ovat saatavilla osoitteessa <https://www.evli.com/vastuullisuus/vastuullinen-sijoittaminen>

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

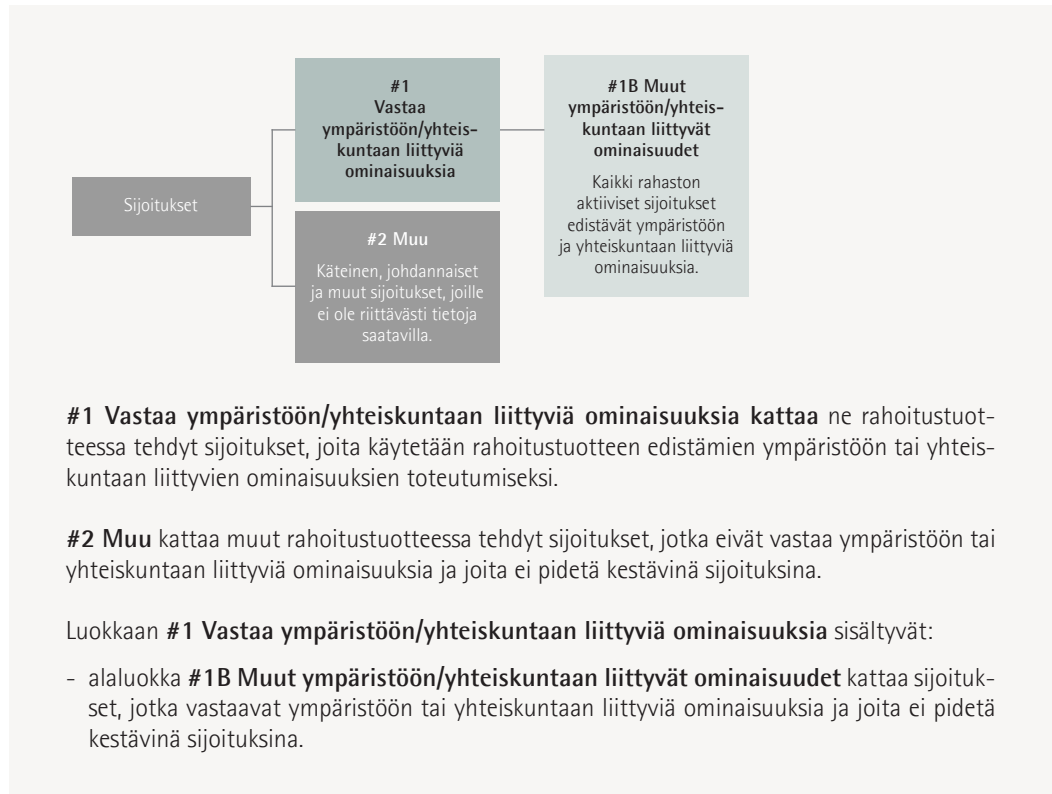
Rahastoyhtiö toimii rahaston puolesta ja lukuun sijoitusyhtiöiden, pääsääntöisesti ainoana, osakkeenomistajana. Rahaston omistamia kiinteistöyhtiöitä johdetaan hyvän hallinnointitavan mukaisesti sidosryhmät huomioiden. Yhteistyökumppaneilta edellytetään hyvää hallintotapaa ja sen noudattaminen on edellytys yhteistyölle.

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



Mikä on tälle rahoitustuotteelle suunniteltu varojen allokointi?

Varojen allokointi kuvaa tiettyihin omaisuuseriin tehtyjen sijoitusten osuutta.



Luokitusjärjestelmän mukaiset toiminnot ilmaistaan osuutena seuraavista:

- liikevaihto**, joka kuvastaa sijoituskohteina olevien yritysten "vihreyttä"
- pääomamenot** (CapEx), jotka osoittavat sijoituskohteina olevien yritysten tekemät vihreät sijoitukset, jotka ovat merkityksellisiä vihreään talouteen siirtymisen kannalta.
- toimintamenot** (OpEx) heijastavat sijoituskohteina olevien yritysten vihreitä operatiivisia toimintoja.



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

Rahasto edistää ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia, mutta ei sitoudu tekemään EU-taksonomian mukaisia kestäviä sijoituksia. Kaikki kohteet, joihin rahasto voi sijoittaa, eivät ole taksonomian ympäristötavoitteiden piirissä. Taksonomian mukaisuudesta ei ole vielä saatavilla raportoituja tietoja eikä luokitusjärjestelmän mukaisten toimialojen ja raportoitujen tietojen kattavuus tue sitoutumista vähimmäisosuuteen taksonomian mukaisissa sijoituksissa. Taksonomian mukaisuudesta raportointi tulee kehittymään, kun raportointi ja sääntely kehittyvät.

Sijoitetaanko rahoitustuotteessa EU:n luokitusjärjestelmän mukaisiin fossiiliseen kaasuun ja/tai ydinenergiaan liittyviin toimintoihin¹?

- Kyllä:
- Fossiiliseen kaasuun Ydinenergiaan
- Ei

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 ydinjätetuotoa koskevat säännöt.

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 luottoluokitusjärjestelmän 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.

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 kasvihuonekaasu-päästötasot vastaavat parasta suorituskykyä.

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.

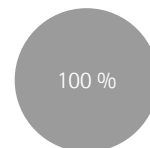
1. Sijoitusten yhdenmukaisuus luokitusjärjestelmän kanssa **mukaan lukien valtion joukkolainat***

- Luokitusjärjestelmän mukaiset (ei fossiilinen kaasu eikä ydinenergia)
- Muut sijoitukset



2. Sijoitusten yhdenmukaisuus luokitusjärjestelmän kanssa **lukuun ottamatta valtion joukkolainoja***

- Luokitusjärjestelmän mukaiset (ei fossiilinen kaasu eikä ydinenergia)
- Muut sijoitukset



*Näissä kaavioissa "valtion joukkolainat" koostuvat kaikista valtiovarainvälineistä.



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

Rahaston muut sijoitukset voivat olla esimerkiksi suojausta tai likviditeettiä varten. Rahasto voi sijoittaa johdannaissopimuksiin sekä suojaustarkoituksessa että osana rahaston tavoitteiden mukaista sijoitustoimintaa sekä rahastossa voidaan pitää käteistä. Tällaiset sijoitukset eivät kuulu edellä kuvattujen ESG-vaatimusten tai vähimmäistason suojaustoimien piiriin.



Mistä voi saada tarkempia tuotekohtaisia tietoja verkossa?

Tarkempia tuotekohtaisia tietoja on saatavilla osoitteessa: <https://www.evli.com/tuotteet-ja-palvelut/vaihtoehtorahastot/rahastot>

EVLI

Evli-Rahastoyhtiö Oy | Aleksanterinkatu 19, PL 1081, 00101 Helsinki | Puhelin (09) 4766 9701

Y-tunnus: 0744659-0 | Kotipaikka: Helsinki | evli.com