

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.

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

Tuotenimi: OP-Palvelukiinteistöt -erikoissijoitusrahasto

Oikeushenkilötunnus: FI4000281738

Ympäristöön ja/tai yhteiskuntaan liittyvät ominaisuudet

Onko tällä rahoitustuotteella kestävä sijoitustavoite?	
<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Kyllä	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Ei
<input type="checkbox"/> Kestäviä sijoituksia, joilla on ympäristötavoite, tehdään vähintään: ___ %	<input checked="" type="checkbox"/> Rahoitustuote edistää ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia ja, vaikka sen tavoitteena ei ole kestävien sijoitusten tekeminen, siinä on 20 % vähimmäisosuus kestäviä sijoituksia,
<input type="checkbox"/> EU:n luokitusjärjestelmän mukaisesti ympäristön kannalta kestävinä pidettyihin taloudellisiin toimintoihin	<input checked="" type="checkbox"/> joilla on ympäristötavoite taloudellisissa toiminnoissa, 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 taloudellisissa toiminnoissa, joita ei pidetä EU:n luokitusjärjestelmän mukaisesti ympäristön kannalta kestävinä
<input type="checkbox"/> Kestäviä sijoituksia, joilla on yhteiskunnallinen tavoite, tehdään vähintään: ___ %	<input type="checkbox"/> joilla on yhteiskunnallinen tavoite
	<input type="checkbox"/> Rahoitustuote edistää ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia, mutta ei tee kestäviä sijoituksia

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



Rahasto edistää ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia tarjoamalla terveellisiä ja turvallisia tiloja julkisen ja yksityisen sektorin yhteiskunnalliseen käyttöön. Rahasto sijoittaa varansa yhteiskunnan opetus-, sosiaaliala-, liikunta- ja terveystoimen palveluinfraan kattaaen hoivan, päivähoidon, opetuksen, monitoriimiareenat sekä palvelu- ja hotelliasumisen. Rahasto suosii vähähiilisiä vaihtoehtoja sekä energiatehokkaita ratkaisuja. Rahasto pyrkii mahdollisuuksien mukaan rakentamaan jo olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen. Mahdollisuudet vanhan rakennuksen säilyttämiseen ja konvertoimiseen tutkitaan huolella. Siltä osin, kun rahasto sijoittaa EU:n luokitusjärjestelmän mukaisiin sijoituskohteisiin, sen tavoitteena on edistää ilmastonmuutoksen hillintää.

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

Kestävyyssindikaattoreilla mitataan, miten rahoitustuotteen edistämät ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyvät ominaisuudet toteutuvat.

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

Kestävyysindikaattoreina seurataan keskimääräistä energialuokkaa, uusiutuvan energian osuutta kiinteistöjen energiatarpeesta, uusiutuvan energian tuottamista kohteissa, puurakentamisen ja konversiokohtien määrää sekä asiakaspaikkojen määrää varhaiskasvatuksessa ja hoivakohteissa.

- **Mitkä ovat niiden kestävien sijoitusten tavoitteet, jotka rahoitustuote aikoo osittain tehdä, 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, joita rahoitustuote aikoo osittain tehdä, eivät aiheuta merkittävää haittaa yhdellekään ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyvälle kestäväille 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. Rakennusten hankintaa ja omistamista koskeva "ei merkittävää haittaa" -arviointi käsittää taksonomianmukaisiin sijoituskohteisiin kohdistuvien fyysisten ilmatoriskien arvioinnin. Siten osana arviointia tehdään kestävien sijoituskohteiden ilmatoriskianalyysi. Arviointi etenee vaiheittain ja edellyttää (i) toiminnan arviointia sen määrittämiseksi, mitkä fyysiset ilmatoriskit voivat vaikuttaa kiinteistöihin niiden odotetun eliniän aikana; (ii) jos toiminnan arvioidaan olevan vaarassa yhden tai useamman fyysisen ilmatoriskin vuoksi, ilmatoriskin olennaisuuden arviointia kohteen haavoittuvuuden perusteella; ja (iii) arviointia sopeutumiskäytännöistä, joilla vähennetään kiinteistöihin olennaisesti liittyviä tunnistettuja fyysisiä ilmatoriskejä.

- **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.

- **Miten kestävät sijoitukset ovat monikansallisille yrityksille annettujen OECD:n toimintaohjeiden sekä yritystoimintaa ja ihmisoikeuksia koskevien YK:n ohjaavien periaatteiden mukaisia? Tarkemat tiedot:**

Rahaston sijoituskohteet ovat pääosin rahaston 100 % omistamia asunto- tai kiinteistöosakeyhtiöitä. Osana OP Ryhmää tuemme YK:n Global Compact -aloitetta ja noudatamme 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 aiheuttaa luokitusjärjestelmän tavoitteille merkittävää haittaa. Periaatteeseen liittyy erityisiä EU:n kriteerejä.

"Ei merkittävää haittaa" -periaatetta sovelletaan ainoastaan sellaisiin rahoitustuotteeseen sisältyviin sijoituksiin, joissa otetaan huomioon ympäristön kannalta kestäviä taloudellisia toimintoja koskevat EU:n kriteerit. Muiden tähän rahoitustuotteeseen sisältyvien sijoitusten osuuden osalta ei oteta huomioon ympäristön kannalta kestäviä taloudellisia toimintoja koskevia EU kriteerejä.

Mitkään muutkaan kestävät sijoitukset eivät saa aiheuttaa ympäristö- tai yhteiskunnallisille tavoitteille merkittävää haittaa.

Pääasiallisilla haitallisilla vaikutuksilla tarkoitetaan sijoitus päätösten merkittävimpiä kielteisiä vaikutuksia kestävyystekijöihin, jotka koskevat ympäristöön, yhteiskuntaan ja työnteijöihin liittyviä asioita, ihmisoikeuksien kunnioittamista sekä korruption ja lahjonnan torjuntaan liittyviä asioita.



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 voi tehdä 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?

Sijoitusstrategia ohjaa sijoituspäätöksiä esimerkiksi sijoitustavoitteiden ja riskinsietokyvyn kaltaisten tekijöiden perusteella.

OP-Palvelukiinteistöt on erikoissijoitusrahasto, joka sijoittaa varansa yhteiskunnan opetus-, sosiaaliala-, liikunta- ja terveystoimen palveluinfraan kattaen hoivan, päivähoidon, opetuksen, monitoimiareenat sekä palvelu- ja hotelliasumisen. Rahasto toimii myös edellä mainitun palveluinfran rakennuttajana. Rahasto edistää ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia käyttäen tämän varmistamiseksi ympäristöä, yhteiskuntaa ja hyvää hallintotapaa (ESG) koskevaa analyysimenetelmää ja sulkien pois tiettyjä sijoituskohhteita. Sijoitukset tehdään pääasiassa suorina sijoituksina liikekiinteistöihin ja niihin oikeuttaviin arvopapereihin sekä kiinteistösijoitusta harjoittavan kommandiittiyhtiön osuuksiin tai asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön osakkeisiin. Rahasto toimii kiinteistöjen omistajana ja vuokranantajana, eikä lähtökohtaisesti osallistu hoivapalvelujen tarjoamiseen. Vuokralaisina toimivat sekä yksityisen että julkisen sektorin toimijat. Rahasto sijoittaa varansa alueille, joille kohteille voidaan odottaa pitkäaikaista kysyntää.

- **Mitkä ovat sijoitusstrategian sitovat osatekijät, joita käytetään valittaessa sijoitukset kunkin tämän rahoitustuotteen edistämän 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, joiden osalta sijoituspäätös on tehty 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.

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



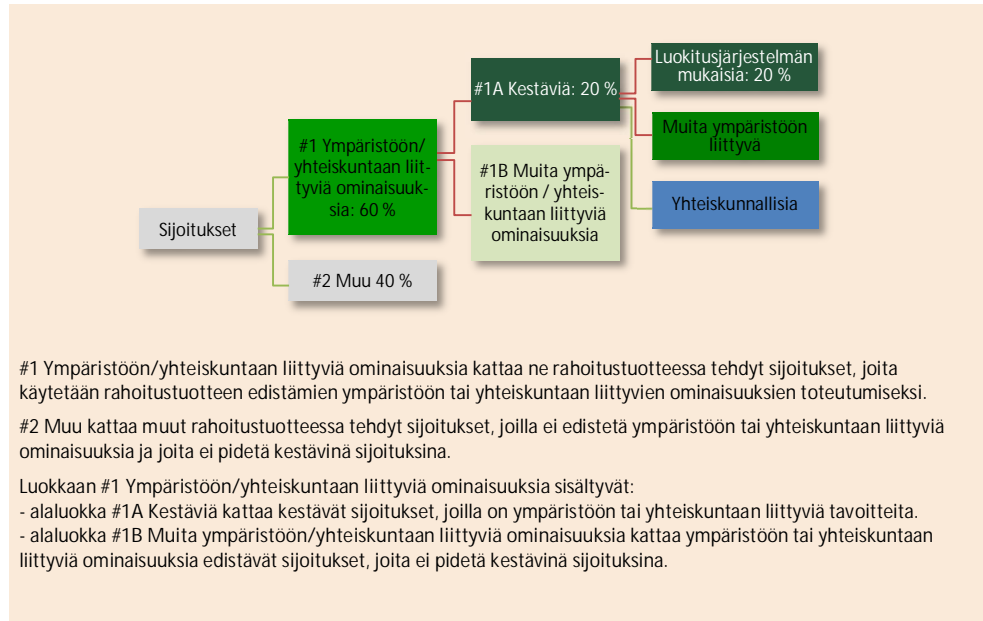
Mikä on tälle rahoitustuotteelle suunniteltu varojen allokointi?

Rahaston sääntöjen mukaan rahaston kokonaisvarallisuudesta kolme viidesosaa (3/5) on aina sijoitettava Suomessa sijaitseviin kiinteistöihin tai tällaisia kiinteistöjä koskeviin kiinteistöarvopapereihin. Rahaston kaikki tällaiset sijoitukset edistävät ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia tässä liitteessä kuvatuin tavoin, joten tällaisten sijoitusten vähimmäisosuus on 60 %. "Muu" voi käsittää esimerkiksi lyhytaikaisen nettovarallisuuden ml. käteisen rahan tai lainojen korkosuojaukseen käytetyn korkojohdannaisen. Johdannaisten tai käteisen ei voida määrittellä edistävän ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia. Siltä osin, kun rahastossa tehdään kestäviä sijoituksia, kestäviksi sijoituksiksi katsotaan sellaiset EU:n kestävyysluokitusjärjestelmän mukaiset sijoituskohteet, joiden ympäristötavoitteena on ilmastonmuutoksen hillintä. Rahastossa on 20 %:n minimiallokaatio kestäviin sijoituskohteisiin.

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.



Miten johdannaisten käyttö edesauttaa rahoitustuotteen edistämien ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyvien ominaisuuksien toteutumista?

Rahasto voi sijoittaa varojaan johdannaisopimuksiin ja OTC-johdannaisiin suojautukseen markkinoiden muutoksilta, korvatakseen suoria sijoituksia sekä edistääkseen muutoin tehokasta salkunhoitoa. Johdannaisten osalta ei erikseen huomioida kestävyystekijöitä.



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

Siltä osin, kun rahastossa tehdään kestäviä sijoituksia, kestäviksi sijoituksiksi katsotaan sellaiset EU:n kestävyysluokitusjärjestelmän mukaiset sijoituskohteet, joiden ympäristötavoitteena on ilmastomuutoksen hillintä. Rahastossa on 20 %:n minimiallokaatio kestäviin sijoituskohteisiin.

EU:n luokitusjärjestelmän mukaisuus rakennusten hankinnassa ja omistamisessa voi edellyttää esimerkiksi sitä, että rakennuksen energiatodistuksen mukainen energialuokka on "A" tai että rakennus kuuluu kansallisen rakennuskannan parhaaseen 15 %:iin, kun tarkastellaan Suomen rakennuskannan energiatehokkuutta. Siten kaikki sijoituskohteet eivät ole EU:n luokitusjärjestelmän mukaisia (eikä siten rahaston tarkastelutavalla kestäviä). Rakennus saattaa ajan kuluessa myös lakata kuulumasta 15 %:n parhaimmiston riippuen Suomen koko rakennuskannan energiatehokkuudesta.

Rahasto laskee sijoituskohteiden luokitusjärjestelmän mukaisuuden sijoituskohteiden markkina-arvon perusteella.

Tarkastaja tai muu kolmas osapuoli ei ole tarkastanut, että kyseiset sijoitukset täyttävät EU:n kestävyysluokitusjärjestelmän (so. asetuksen (EU) 2020/852 3 artiklassa säädetyt) vaatimukset.

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 kasvihuonekaasupäästöt vastaavat parasta suorituskykyä.

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

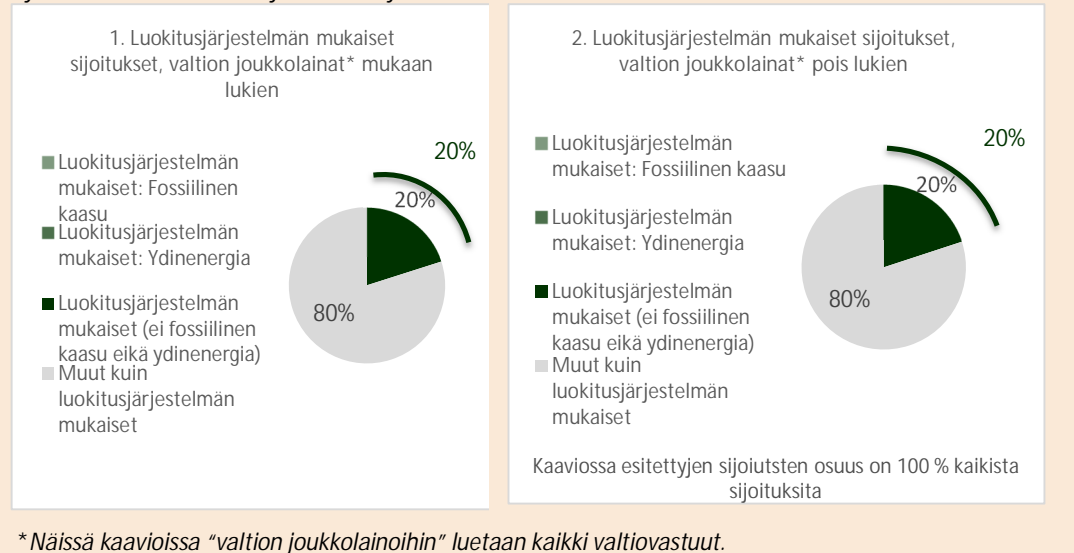
Kyllä:

Fossiiliseen kaasuun

Ydinenergiaan


Ei

Seuraavissa kahdessa kaaviossa esitetään vihreällä EU:n luokitusjärjestelmän mukaisten sijoitusten vähimmäisosuus. 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 luokitusjärjestelmän mukaisuus esitetään rahoitustuotteen sijoituksista ilman valtion joukkolainoja.*



- Mikä on siirtymätoimintoihin ja mahdollistaviin toimintoihin tehtävien sijoitusten vähimmäisosuus?

Rahasto ei sitoudu vähimmäisosuuteen.

 ovat ympäristötavoitteita edistäviä kestäviä sijoituksia, joissa ei oteta huomioon EU:n luokitusjärjestelmän mukaisia ympäristön kannalta kestäviä taloudellisia toimintoja koskevia kriteerejä.



Mikä on sellaisten ympäristötavoitteita edistävien kestävien sijoitusten vähimmäisosuus, jotka eivät ole EU:n luokitusjärjestelmän mukaisia?

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

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 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.



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

"Muu" voi käsittää esimerkiksi lyhytaikaisen nettovarallisuuden ml. käteisen rahan tai lainojen korkosuojaukseen käytetyn korkojohdannaisen. Rahasto voi sijoittaa varojaan johdannaisopimuksiin ja OTC-johdannaisiin suojautuakseen markkinoiden muutoksilta, korvataksaan suoria sijoituksia sekä edistääkseen muutoin tehokasta salkunhoitoa. Mahdollisten johdannaisten osalta ei ole välttämättä saatavilla kestävyystietoja.



Mistä voi saada tarkempia tuotekohtaisia tietoja verkossa?

Tarkempia tuotekohtaisia tietoja on saatavilla osoitteessa:

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