



Erikoissijoitusrahasto LähiTapiola Sijoituskiinteistöt

TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS 2025

Rahaston toimintakertomus 2025

Erikoissijoitusrahasto LähiTapiola Sijoituskiinteistöt (Rahasto) on vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain mukainen erikoissijoitusrahasto, joka voi poiketa sijoitusrahastolain yleisesti sijoitusrahastoja koskevista rajoituksista koskien rahastojen varojen hajauttamista ja sijoituskohteita.

Rahasto sijoittaa hajautetusti eri kiinteistötyyppeihin Suomessa. Rahasto aloitti toimintansa 29.12.2017 ja sitä hoitaa Seligson & Co Rahastoyhtiö Oy (y-tunnus on 1093290-1), jonka kotipaikka on Helsinki ja osoite Erottajankatu 1-3 A, 00130 Helsinki. Rahaston säilytysyhteisö on Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) Helsingin sivukonttori.

1 Toimintaympäristö

Vuonna 2025 kiinteistösisijoitusmarkkina osoitti jo hieman elpymisen merkkejä. Korkojen laskun myötä tuottovaatimusten nousu näyttää pääosin pysähtyneen. Myös rahoituksen saatavuuden suhteen tilanne on parantunut, kun pankkien kiinnostus kiinteistörahoitusta kohtaan on elpynyt. Vuoden 2025 kiinteistökauppavolyymi nousi peräti 95 % viime vuoden tasosta ollen noin 4,4 miljardia euroa. Suurimmat sektorit olivat yhteiskuntakiinteistöt, liikekiinteistö ja asunnot. Ulkomaisten sijoittajien osuus ostupuolen kaupankäyntivolyymistä oli 60 prosentin tasolla.

Toimistovuokramarkkina oli haastava ja vajaakäyttöasteet pysyivät edelleen korkeina erityisesti pääkaupunkiseudulla. Liiketilavuokramarkkina on sen sijaan vetänyt toistaiseksi suhteellisen hyvin. Kauppakeskusten kävijä- ja myyntimäärissä on edelleen nähty pientä kasvua. Asuntokauppa jatkui vuonna 2025 vaimeana, vaikka korkotason lasku onkin tuonut piristystä markkinoille. Kiinteistönvälitysalan tietojen mukaan käytettyjen asuntojen kauppvoja tehtiin vuoden 2025 aikana n. 11 % enemmän edelliseen vuoteen verrattuna. Rakennuskustannusten nousu ja kysynnän väheneminen ovat pitäneet uusien rakennusaloitusten määrän edelleen matalalla tasolla. KTI:n asuntovuokraindexin mukaan pääkaupunkiseudulla uusien vuokrasopimusten vuokrat nousivat vuositasolla Espoossa 0,3 % ja laskivat 1-2 % Helsingissä ja Vantaalla. Turussa ja Tampereella vuokrat nousivat vuositasolla yli 1 %:lla.

2 Tilikauden merkittävät tapahtumat

2.1 Rahaston sijoitukset

Rahaston sataprosenttisesti omistama Tapiola KR I Ky omisti 31.12.2025 viisi kohdetta, jotka ovat kiinteistötyypiltään toimisto-, yhteiskunta-, pienteollisuus- ja liikekiinteistöjä. Kohteet sijaitsevat Helsingissä, Vantaalla, Tampereella ja Lappeenrannassa. Lisäksi rahaston suorassa omistuksessa oli 31.12.2025 Tampereen Sarankulmassa sijaitseva KOy Uusi Paino -niminen teollisuuskohde, kolme Espoossa sijaitsevaa paloasemaa, kolme kokonaan omistettua As Oy:tä Helsingissä, Espoossa ja Jyväskylässä sekä 28 erillisasuntoa, jotka sijaitsevat Vantaan Tikkurilassa ja Keimolassa.

Rahaston sataprosenttisesti omistama Alpha Market Ky omisti 31.12.2025 16 liiketilakohteen portfolion, jonka kohteet sijaitsevat hajautetusti eri paikkakunnilla Suomessa.

Rahaston välillisesti ja välittömästi omistamien kohteiden yhteenlaskettu vuokrattava pinta-ala oli 31.12.2024 yli 103 000 m². Vuoden lopussa toimitilakohteiden vuokrausaste neliöillä laskien oli noin 86 prosenttia ja asuntokohteiden noin 87 prosenttia. Asuntojen vuokrausaste laski katsauskaudella kaksi prosenttiyksikköä. Rahaston vuokrasopimuskanta on hyvin hajautettu ja toimitilavuokralaisia on yhteensä yli 70 kpl. Vuokratuotolla painotettu vuokrasopimusten keskimaturiteetti on 5,4 vuotta (pl. asunnot).

Rahaston nettovarallisuus (NAV) laski vuoden aikana 181,7 miljoonasta eurosta 174,7 miljoonaan euroon. Muutos rahaston nettovarallisuudessa johtui sekä kiinteistöjen arvomuutoksista että myös rahastoon sijoitettujen varojen vähenemisestä. Rahaston korolliset lainat nousivat tilikauden aikana uuden lainan noston myötä 48,5 miljoonaan euroon. Samassa yhteydessä Rahasto solmi koronvaihtosopimuksen suojatakseen osan korkoriskistä.

Rahasto ei ole tilikauden aikana harjoittanut kiinteistörahastolain 3 §:n 5 kohdassa tarkoitettua kiinteistönjalostustoimintaa.

Rahasto voi sääntöjensä mukaan sijoittaa myös pörssijohdannaisiin tai OTC-johdannaisopimuksiin. Tilikauden lopussa Rahastolla oli omistuksessaan suojaustarkoituksessa hankittu OP Yrityspankki Oy:n kanssa allekirjoitettu koronvaihtosopimus.

2.2 Rahaston kulut

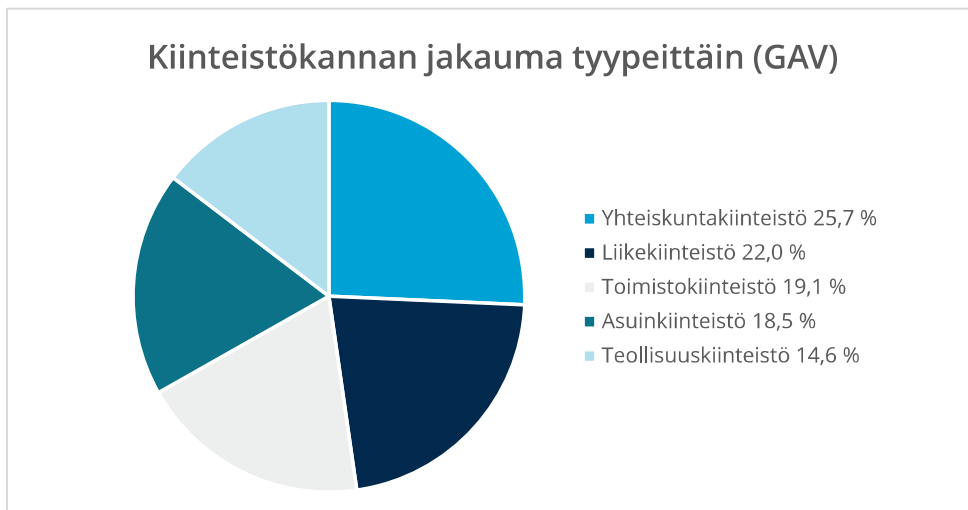
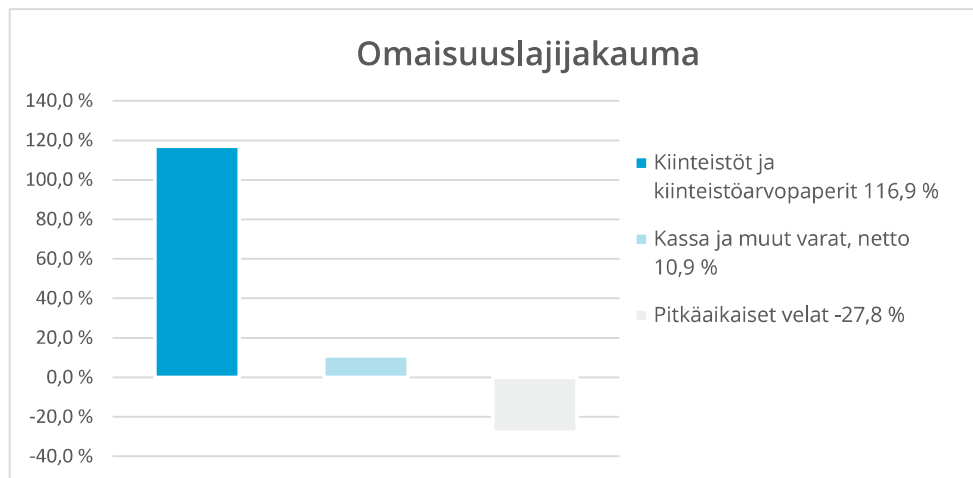
Rahaston juoksevat kulut olivat vuoden 2025 tilikaudella 1,92 % rahaston keskimääräisestä nettovarallisuudesta (NAV) vuoden aikana. Rahaston varoista sen hallinnointiyhtiölle maksettava palkkio on kokonaisuudessaan Rahaston varojen hoidosta aiheutunutta palkkiota eli sisältyy juokseviin kuluihin. Rahaston hallinnointiyhtiö voi myöntää veloittamistaan hallinnointipalkkioista kokonaisasiakkuuteen perustuvia alennuksia, jotka on eritelty Rahaston hinnastossa. Hallinnointiyhtiö vastaa Rahastoon kohdistuvista säilytysyhteisölle maksettavista palkkioista.

2.3 Tiedot rahasto-osuuksista

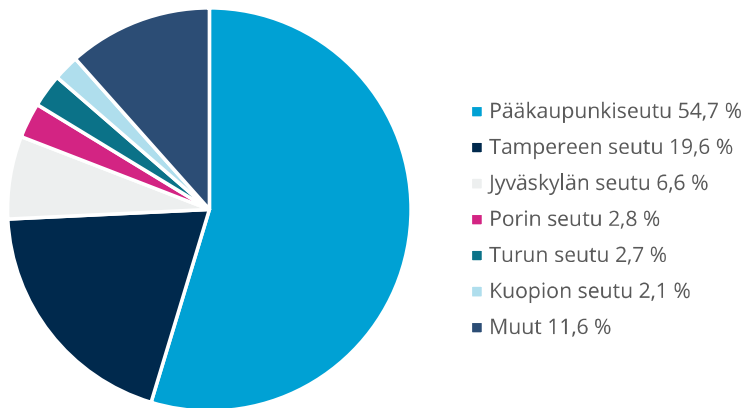
Rahastolla on yksi osuussarja (tuotto-osuudet).

2.4 Rahaston sijoitusten jakauma

Rahaston sijoitukset ovat jakautuneet eri omaisuuslajeihin sekä kiinteistötyyppeihin alla olevien kuvaajien mukaisesti.



Kiinteistökannan jakauma alueittain



2.5 Rahaston arvo ja rahaston osuuden arvo

Taulukko 1	2025	2024	2023
Rahaston arvo (NAV) (milj. €)	174,71	181,71	195,07
Rahasto-osuuden arvo (€)	10,60	10,53	10,68

2.6 Rahaston tuotonjakokelpoiset varat ja tuotonmaksu

Rahaston sääntöjen mukaan rahasto-osuudenomistajille jaetaan vuosittain tuottona vähintään 75 prosenttia rahaston tilikauden voitosta. Rahaston tilikauden realisoitunutta voittoa laskettaessa ei huomioida realisoitumatonta arvomuutosta. Rahastolle kertyi tuotonjakokelpoisia varoja 1,5 miljoonaa euroa vuonna 2024, ja Rahasto teki 1,1 miljoonan euron tuotonjaon vuonna 2025.

3 Vastuullisuus

Seligson & Co Rahastoyhtiö Oy on tilinpäätöshetkellä osa LähiTapiola Varainhoito -konsernia. LähiTapiolan kiinteistöliiketoimintaa harjoitetaan Seligson & Co Rahastoyhtiö Oy:ssä ja LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy:ssä. Erikoissijoitusrahasto LähiTapiola Sijoituskiinteistöt -rahaston sijoitustoimintaa ohjaa LähiTapiola Varainhoitokonsernin kestävä sijoitustoiminnan periaatteet. Periaatteissa on määritetty sijoitustoiminnassa huomioitavat ESG-periaatteisiin liittyvät seikat, kuvattu kiinteistösijoittamisen prosessia sekä sitä, miten kestävyys huomioidaan koko kiinteistön elinkaaren eri vaiheissa. LähiTapiola Varainhoitokonsernin ilmasto- ja kestävä kehitys -strategiassa kuvataan kiinteistöliiketoiminnan ilmatoriskien hallintaa, sisältäen transitioriskit, fyysiset riskit ja ilmastonmuutokseen liittyvät sosiaaliset riskit, sekä ilmastomahdollisuudet. Uudisrakentamishankkeisiin on lisäksi käytössä vastuullisen rakentamisen ohje, jossa on kuvattu laajasti eri aihepiirien vaatimuksia, jotka tulee huomioida sijoitusta tehtäessä.

Suurin osa Erikoissijoitusrahasto LähiTapiola Sijoituskiinteistöjen tuottamista päästöistä aiheutuu vuokrattavien kiinteistöjen käytönaikaisesta energiankulutuksesta. LähiTapiolan kiinteistöliiketoiminta on Net Zero Carbon Buildings -sitoumuksen myötä sitoutunut vähentämään kiinteistöjen päästöjä. Tavoite tukee Pariisin ilmastopöytäkirjan tavoitetta. Rahaston kohteisiin ostettu sähkö on 100 % uusiutuvilla tuotettua. Vuoden 2025 alusta hankittava kaukolämpö on alkuperätakuin varmennettua uusiutuvaa energiaa.

Rahaston kohteiden kiinteistöjohtamisesta vastaava LähiTapiola Kiinteistövarainhoito laskee järjestelmällisesti kaikkien uudisrakennushankkeiden ja merkittävien peruskorjaushankkeiden elinkaaren päästöt ympäristöministeriön ohjeeseen perustuen. Rakennutettu kohdemäärä ja käyttötarkoitukset vaihtelee vuosittain ja siten myös aiheutuneiden päästöjen määrä. Vuoden 2025 aikana ei valmistunut eikä ollut käynnissä yhtään uudisrakennushanketta.

LähiTapiolan kiinteistöliiketoiminta on mukana koko asuntokannallaan alan etujärjestö Raklin lanseeraamassa Green Homes -toiminnassa, jonka tarkoituksena on tarjota asuntovuokralaisille tietoa rakennustensa energiankulutuksesta ja energiankulutuksen aiheuttamista päästöistä sekä vedenkulutuksesta ja jätteistä. Toiminnassa mukana olemisen edellytys on sitoutuminen energiankäytön hiilineutraaliuteen ja kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksissa mukanaolo.

Rahasto on luokiteltu EU:n tiedonantoasetuksen (SFDR) mukaisesti artikla 8 -tuotteeksi, jossa edistetään ympäristöön liittyviä ominaisuuksia, kuten energiatehokkuutta ja saavutettavuutta. EU:n tiedonantoasetuksen mukainen määräaikaishavainto löytyy vuosikertomuksen liitetiedoista.

Rahasto osallistuu vuosittain kiinteistöalan GRESB-vastuullisuusvertailuun (Global Real Estate Sustainability Benchmark). Vuoden 2025 vertailussa rahasto sai kolme tähteä viidestä (80 pistettä sadasta) ja sijoittui verrokkiryhmässä sijalle 5/8. Rahaston pistemäärä (80) jäi yhden pisteen päähän verrokkiryhmän keskimääräisestä pistemäärästä (81).

3.1 Omistajaohjauksen toteutuminen

Rahasto ei ole vuoden 2025 aikana sijoittanut säännellyillä markkinoilla kaupankäynnin kohteena oleviin arvopapereihin, minkä vuoksi se ei raportoi omistajaohjauksen toteutumisesta rahaston toiminnassa.

4 Riskienhallinta

Rahastojen riskienhallinnassa noudatetaan lakia vaihtoehtorahastojen hoitajista (162/2014) sekä vaihtoehtorahastojen hoitajista annettua direktiiviä (2011/61/EU) ja asetusta (231/2013/EU). Riskienhallinta suorittaa salkunhoidon valvontaan, arvonlaskennan tarkastukseen sekä riskirajojen, sijoitusrajoitusten ja maksuvalmiuden seurantaan liittyviä toimenpiteitä sekä stressitestejä. Riskienhallinta raportoi Vaihtoehtorahaston hoitajan hallitukselle vuosineljänneksittäin katsauksen, jossa käsitellään Rahaston hallinnointiyhtiön hallinnoimien rahastojen riskirajojen tilanne, mahdolliset arvonlaskentavirheet sekä muut ajankohtaiset rahastojen riskienhallintaan sekä riskitilanteeseen liittyvät asiat.

5 Rahaston hallinto

5.1 Yhtiökokous

LähiTapiola Vaihtoehtorahastot Oy:n yhtiökokouksessa 27.3.2025 vahvistettiin Rahaston tilinpäätös vuodelta 2024 sekä päätettiin Rahaston tuotonjaosta.

5.2 Hallitus

Seligson & Co Rahastoyhtiö Oy:n hallituksessa ovat Samu Anttila (pj), Helena Arlander, Ari Kaaro ja Mikko Vasko.

5.3 Toimitusjohtaja

Seligson & Co Rahastoyhtiö Oy:n toimitusjohtaja on Aleksi Härmä.

5.4 Tilintarkastaja

LähiTapiola Vaihtoehtorahastot Oy:n yhtiökokous valitsi LähiTapiolan erikoissijoitusrahastojen tilintarkastajana jatkamaan KPMG Oy Ab:n, jonka nimeämänä yhtiön päävastuullisena tilintarkastajana toimii Timo Nummi, KHT.

5.5 Rahaston kiinteistöarvioitsija

Rahasto on käyttänyt kiinteistöjen arvonmäärittämisessä Newsec Advisory Finland Oy:tä.

5.6 Valvova viranomainen

Rahasto on vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain tarkoittama erikoissijoitusrahastomuotoinen vaihtoehtorahasto, jota hallinnoi Seligson & Co Rahastoyhtiö Oy. Seligson & Co Rahastoyhtiö Oy:n toimiluvan on myöntänyt ja sen toimintaa valvoo Finanssivalvonta.

5.7 Vaihtoehtorahaston hoitajan maksamat palkat ja palkkiot

Rahastonhoitaja, LähiTapiola Vaihtoehtorahastot Oy (31.12.2025 alkaen Seligson & Co Rahastoyhtiö Oy), on maksanut henkilöstölleen tilikauden aikana palkkoja ja palkkioita seuraavasti. LähiTapiola Vaihtoehtorahastot Oy sulautui Seligson & Co Rahastoyhtiö Oy:öön 31.12.2025. Taulukossa on esitetty vain LähiTapiola Vaihtoehtorahastot Oy:n luvut, sillä kyseinen yhtiö on toiminut vaihtoehtorahaston hoitajana 31.12.2025 asti.

Taulukko 2	2025	2024	2023
Henkilöstö (lkm.)	9	10	10
Kiinteät palkat ja palkkiot (€) *	742 733,10	782 879,75	756 619,18
Muuttuvat palkat ja palkkiot (€) *	122 277,06	176 517,34	137 823,04
Edunsaajat (lkm.)	10	12	13

* Ei eritellä ylipäätös johtoon ja muuhun henkilöstöön perustuen KPA 2 luku 8 § 4 mom.

6 Tilikauden jälkeiset tapahtumat

Liiketoiminta on jatkunut tilikauden päättymisen jälkeen olennaisilta osin odotusten mukaisena. Merkittäviä tapahtumia tai poikkeamia ei ole tilikauden jälkeen tapahtunut.

7 Tulevaisuuden näkymät

Vuoteen 2026 lähdetessä rahaston käteispaino on hyvällä tasolla. Epävarmuus sekä toimintaympäristön kehittymisen että sijoittajien käyttäytymisen suhteen on asteittain väistymässä. Rahaston pitkän aikavälin tavoitteena on pyrkiä parantamaan tuottoja operatiivisen vuokraustoiminnan tehostamisen lisäksi myös ulkopuolista rahoitusta hyödyntämällä, missä tapauksessa Rahaston käyttämä velkavipu voi kasvaa edelleen.

8 Tuotonjakoesitys yhtiökokoukselle

Rahaston tuotonjakokelpoiset varat tilinpäätöksessä ovat 1 177 917,11 euroa.

Seligson & Co Rahastoyhtiön hallitus ehdottaa 27.3.2026 pidettävälle yhtiökokoukselle, että rahasto-osuudenomistajille jaetaan yhteensä 883 500,00 euroa, eli 75 prosenttia tuotonjakokelpoisista varoista. Loput tuotonjakokelpoiset varat, 294 417,11 euroa, jäävät rahaston arvoon.

TULOSLASKELMA

Rahayksikkö EURO	1.1. - 31.12.2025	1.1. - 31.12.2024
TUOTOT JA ARVONMUUTOKSET		
Kiinteistöjen ja kiinteistöarvopapereiden nettotuotot	7 676 477,08	4 391 052,91
Arvopapereiden nettotuotot	0,00	-91 863,70
Johdannaissopimusten nettotuotot	33 908,52	0,00
Osinkotuotot ja voitto-osuudet	0,00	0,00
Korkotuotot	173 731,85	400 650,59
Muut tuotot	813 174,18	137 229,58
	8 697 291,63	4 837 069,38
KULUT		
Palkkiokulut		
Rahastoyhtiöille	-3 234 388,69	-3 414 168,10
Korkokulut	-1 468 636,38	-1 958 556,01
Muut kulut	-1 662 735,90	-34 836,10
	-6 365 760,97	-5 407 560,21
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO)	2 331 530,66	-570 490,83

y-tunnus: 2824178-9

TASE

Rahayksikkö EURO	31.12.2025	31.12.2024
VASTAAVAA		
Kiinteistöomaisuus markkina-arvoon	202 180 448,40	205 424 818,75
Kiinteistöarvopaperit markkina-arvoon	1 991 184,06	2 022 589,12
Arvopaperit markkina-arvoon	12 540,86	12 678,06
Myyntisaamiset	77 464,05	41 494,72
Muut saamiset		
Johdannaisten arvonnousut	35 685,02	0,00
Muut	200 963,47	243 261,17
Siirtosaamiset	36 357,51	2 862,76
Rahat ja pankkisaamiset	21 910 654,02	14 733 916,73
Vastaavaa yhteensä	226 445 297,39	222 481 621,31
VASTATTAVAA		
Rahaston arvo	174 528 017,86	181 386 351,23
Pitkäaikaiset velat	48 486 996,84	37 941 953,04
Ostovelat	192 710,04	330 283,94
Muut velat		
Merkintävelat	7 100,00	2 000,00
Hallinnointipalkkiovelat	790 285,82	833 905,69
Johdannaisten arvonalaskut	0,00	0,00
Muut	2 160 919,92	1 665 773,96
Siirtovelat	279 266,91	321 353,45
Vastattavaa yhteensä	226 445 297,39	222 481 621,31

Erikoissijoitusrahasto LähiTapiola Sijoituskiinteistöt
y-tunnus: 2824178-9

TUNNUSLUVUT

Rahaston sijoitusten jakautuminen	2025	2024
Sijoitusten jakauma		
Kiinteistöt ja kiinteistöarvopaperit	116,87 %	114,17 %
Kassa ja muut varat, netto	10,87 %	6,71 %
Pitkäaikaiset velat	-27,75 %	-20,88 %

Rahaston johdannaisten käyttö

Rahasto ei käyttänyt johdannaisia.

Rahaston arvo ja rahasto-osuuden arvo	2025	2024
Rahaston arvo	174 706 716,18	181 705 405,22
Rahasto-osuuden arvo	10,6	10,53

Rahaston maksamat palkkiot	2025	2024
Hallinnointipalkkio vaihtoehtorahastojen hoitajalle	3 234 388,69	3 414 168,10

TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

1. Kiinteistöjen ja kiinteistöarvopapereiden nettotuotot		1.1. - 31.12.2025	1.1. - 31.12.2024
	Vuokratulot	17 368 133,62	17 342 422,12
	Vastikkeet ja kiinteistöjen hoitokulut	-5 274 481,70	-5 454 115,01
	Luovutusvoitot	241 961,90	142 575,40
	Luovutustappiot	0,00	-91 863,70
	Realisoitumattomat arvomuutokset, netto	1 153 613,55	-2 026 300,16
	Suunnitelman mukaiset poistot	-5 362 090,48	-5 361 582,48
	Muut tuotot ja kulut, netto	-450 659,81	-251 946,96
Yhteensä		7 676 477,08	4 299 189,21
2. Johdannaissopimusten nettotuotot		1.1. - 31.12.2025	1.1. - 31.12.2024
	Johdannaissopimusten voitot	0,00	0,00
	Johdannaissopimusten tappiot	-1 776,50	0,00
	Johdannaissopimusten realisoitumattomat arvomuutokset	35 685,02	0,00
Yhteensä		33 908,52	0,00
3. Sijoitusten käyvän arvon nousut ja laskut, brutto		1.1. - 31.12.2025	1.1. - 31.12.2024
	Arvon nousut	7 401 827,28	10 563 340,64
	Arvon laskut	-6 248 213,73	-12 589 640,80
		1 153 613,55	-2 026 300,16
Muut sijoitusrahaston varoihin ja vastuisiin vaikuttavat muutokset			
4. Sijoitusrahaston sijoituksiin liittyvät kaupankäyntikulut		1.1. - 31.12.2025	1.1. - 31.12.2024
	Sijoitusrahaston sijoituksiin liittyvät kaupankäyntikulut	0,00	-2 661,78

TASEEN LIITETIEDOT

5. Rahaston arvo	31.12.2025	31.12.2024
Rahaston arvo 1.1.	181 386 351,23	194 580 225,00
Rahasto-osuuksien merkinnät	11 600,00	94 100,00
Rahasto-osuuksien lunastukset	-8 109 457,97	-10 840 684,12
Tuotonjako	-1 092 006,06	-1 876 798,82
Ed. tilikausien voittovarojen oikaisut	0,00	0,00
Tilikauden voitto (tappio)	2 331 530,66	-570 490,83
Rahaston arvo 31.12.	174 528 017,86	181 386 351,23

Kohteiden hankintakulujaksotus	178 698,31	319 053,99
Rahaston arvo, NAV 31.12.	174 706 716,17	181 705 405,22

6. Rahaston tuotonjakokelpoiset varat	31.12.2025	31.12.2024
Tilikauden voitto	2 331 530,66	-570 490,83
Realisoitumattomat arvomuutokset, netto	-1 153 613,55	2 026 300,16
Tuotonjakokelpoiset varat	1 177 917,11	1 455 809,33
Rahasto-osuudenomistajille vähintään jaettava (75 %)	883 437,83	1 091 857,00

7. Lainaksi annetut arvopaperit

Rahastolla ei ole arvopaperilainaukseen liittyviä eriä.

8. Arvopaperisijoitusten ja johdannaisten erittely

Kiinteistösijoitukset	Markkina-arvo	%-osuus
Liikekiinteistöt	44 570 448,40	25,51 %
Asuinkiinteistöt	35 391 184,06	20,26 %
Toimistokiinteistöt	39 900 000,00	22,84 %
Tuotanto- ja teollisuuskiinteistöt	30 600 000,00	17,52 %
Yhteiskuntakiinteistöt	53 710 000,00	30,74 %
Yhteensä	204 171 632,46	116,87 %

Arvopaperit

Kiinteistöpääomarahastot	0,00	0,00 %
Muut osakkeet ja osuudet	12 540,86	0,01 %
Yhteensä	12 540,86	0,01 %

Arvopaperit yhteensä	204 184 173,32	116,87 %
-----------------------------	-----------------------	----------

Pitkäaikaiset velat

Korolliset pankkilainat	-48 005 000,00	-27,48 %
Vuokravakuudet	-481 996,84	-0,28 %
Yhteensä	-48 486 996,84	-27,75 %

Kassa ja muut varat, netto

Rahat ja pankkisaamiset	21 910 654,02	12,54 %
Lyhytaikaiset saamiset	350 470,05	0,20 %
Lyhytaikaiset velat	-3 430 282,69	-1,96 %
Hankintakulujen jaksotus	178 698,31	0,10 %
Yhteensä	19 009 539,69	10,88 %

Rahaston arvo**174 706 716,17**

Liikkeessä olevien osuuksien lukumäärä

Tuotto-osuudet

16 485 634,83

Rahasto-osuuden arvo

Tuotto-osuus

10,60

9. Perustiedot kiinteistösijoituksista

Kiinteistö *	Katuosoite	Kunta	Omistusosuus
As Oy Espoon Aurinkokivi	Komendantintie 1	Espoo	100 %
As Oy Helsingin Aurinkohalssi	Aurinkotuulenkatu 4	Helsinki	100 %
As Oy Jyväskylän Kauppakatu 24-26	Kauppakatu 26	Jyväskylä	100 %
As Oy Vantaan Maalisuora	Lincolninaukio 1	Vantaa	13 %
As Oy Vantaan Sokeriherne	Hernekuja 1	Vantaa	11 %
As Oy Vantaan Tikkurilan Starlet	Orvokkikuja 3	Vantaa	17 %
Ki Oy Eteläkatu 1	Hyrymäenkatu 2	Lappeenranta	100 %
Ki Oy F-Medi Gamma	Biokatu 10	Tampere	100 %
Ki Oy Maalitori	Vernissakatu 3	Vantaa	100 %
Ki Oy Tynnyrintekijänkatu 1	Tynnyrintekijänkatu 1 C	Helsinki	100 %
Ki Oy Uusi Paino	Patamäentie 9	Tampere	100 %
Ki Oy Vuosaaren Rahtarinpuisto	Rahtarinkatu 5	Helsinki	100 %
Ki Oy Espoon Keskusesteri	Palomiehentie 1	Espoo	100 %
Ki Oy Leppävaaran Letkumestari	Portinvartiantie 1	Espoo	100 %
Ki Oy Mikkelän Pelastustalo	Espoontie 4	Espoo	100 %
Ki Oy Pöytyän Puolukka	Sahantie 1	Pöytyä	100 %
Ki Oy Harjavallankatu 12	Harjavallankatu 12	Harjavalta	100 %
Ki Oy Keiteleen Kiivi	Keiteleentie 3	Keitele	100 %
Ki Oy Kuopion Kirsikka	Poukamankatu 6	Kuopio	100 %
Ki Oy Leppävirran Tyrni	Leppävirrantie 26	Leppävirta	100 %
Ki Oy Liedon Luumu	Vanha Tampereentie 868	Lieto	100 %
Ki Oy Myllykosken Mansikka	Keskikoskentie 3	Myllykoski	100 %
Ki Oy Oripään Viljonkulma	Yläneentie 8	Oripää	100 %
Ki Oy Raahen Muurain	Antinkankaantie 32	Raahe	100 %
Ki Oy Seinäjoen Puskantie 13	Puskantie 13	Seinäjoki	100 %
Ki Oy Uudenkaupungin Merimetsonpolku	Hiuntie 120	Uusikaupunki	100 %
Ki Oy Vääksyn Kartanotie 2	Kartanotie 2	Vääksy	100 %
Ki Oy Ylöjärven Asuntilan Kauppapaikka	Suolaniityntie 4	Ylöjärvi	100 %
Ki Oy Suolahden Kauppakeskus	Asemakatu 22	Suolahti	100 %
As Oy Nuikkisenkulma Pori	Antinkatu 19	Pori	22,1 %
As Oy Joensuun Horisontti	Jokikatu 11	Joensuu	37,2 %

* Rahaston omistuksessa koko tilikauden ajan ollut kiinteistövarallisuus.

Erikoissijoitusrahasto LähiTapiola Sijoituskiinteistöt**TASEEN LIITETIEDOT****9. Vakuudet ja vastuusitoumukset****2025****2024**

Annetut vakuudet

Yhteensä

90 510 000,00

65 980 000,00

Vastuusitoumukset ja muut vastuut

Ei ole

Arvonlisäverovastuut

Arvonlisäverotuksen ryhmäkisteröintiin

Liittyen

Yhteistoimintayritykset

590 054,66

487 961,15

590 054,66

487 961,15

Positiivinen alv-vastuu = alv-velka

Negatiivinen alv-vastuu = alv-saaminen

Kiinteistöinvestointien arvonlisäverolain 120§:n mukainen tarkistusvastuu

- 10 v. tarkistuskausi

Yhtiö

1 180 423,01

1 353 406,19

Muut ryhmän yritykset

51 598 912,40

67 771 580,92

Pääomarahastojen sijoitussitoumukset

Tapiola KR I KY

200 000 000,00

200 000 000,00

Tampereen Asunnot Ky

0,00

0,00

Alpha Market Ky

66 000 000,00

66 000 000,00

Yhteensä

266 000 000,00

266 000 000,00

Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Rahaston tuloslaskelman ja taseen laadinnassa on huomioitu laki vaihtoehtorahastojen hoitajista (162/2014) ja valtiovarainministeriön asetukset rahastoyhtiön, sijoitusrahaston ja vaihtoehtorahaston tilinpäätökseen sisältyvän tuloslaskelman ja taseen kaavasta, tilinpäätökseen liitettävästä toimintakertomuksesta sekä sijoitusrahaston puolivuotiskatsauksesta (231/2014 ja 233/2014) sekä rahastoyhtiön, sijoitusrahaston ja vaihtoehtorahaston tilinpäätökseen sisältyvän tuloslaskelman ja taseen kaavasta, tilinpäätökseen liitettävästä toimintakertomuksesta sekä sijoitusrahaston puolivuotiskatsauksesta annetun valtiovarainministeriön asetuksen muuttamisesta (258/2019). Tilinpäätös on laadittu tilivuoden viimeisen arvonlaskentapäivän mukaisena.

9.1 Yleiset tiedot

Rahasto on erikoissijoitusrahasto, jonka kotipaikka on Espoo ja osoite Revontulenkujä 1, 02100 Espoo. Tilinpäätös on saatavilla osoitteesta www.lahitapiola.fi.

LähiTapiola Vaihtoehtorahastot Oy:n hallitus hyväksyi 1.1.–31.12.2024 tilinpäätöksen kokouksessaan 29.2.2025.

9.2 Laatimisperiaatteet

9.2.1 Yhteenvedo merkittävistä tilinpäätöksen laatimisperiaatteista

Kiinteistösijoitusten, arvopapereiden, rahamarkkinavälineiden ja johdannaissopimusten arvomuutokset kirjataan tulosvaikutteisesti. Realisoitumattomat arvomuutokset sisältyvät tuloslaskelman eriin kiinteistöjen ja kiinteistöarvopapereiden nettotuotot, arvopapereiden nettotuotot ja johdannaissopimusten nettotuotot. Myyntivoitot ja –tappiot lasketaan alkuperäisen hankintamenon perusteella. Rahoitusmarkkinavälineiden hankintahinta lasketaan fifoä käyttäen.

Rahasto laatii tilinpäätöksen konserniin kuuluvien yhtiöiden yhdistelynä. Tarkemmat tiedot sijoituksista annetaan taseen liitetietojen kohdassa "Arvopaperisijoitusten erittely". Yhdistely on laadittu pääomaosuusmenetelmällä. Konserniyhtiöiden sisäiset liiketapahtumat, sisäiset saamiset ja velat sekä sisäinen voitonjako on eliminoitu. Sisäisiä katteita ei ole ollut.

9.2.2 Kiinteistöjen arviointimenetelmät

Kiinteistöt sekä muut kuin julkisen kaupankäynnin kohteena olevat kiinteistöarvopaperit arvostetaan markkina-arvoon vuosineljänneksittäin Keskuskauppakamarin hyväksymän kiinteistönarvioitsijan toimesta.

Rahaston käyttämät arviointimenetelmät ovat:

- Tonttien arvonnääritys perustuu ensisijaisesti kauppa-arvomenetelmään.
- Asuntojen arvonnääritys perustuu ensisijaisesti kokonaan omistettujen kohteiden osalta tuottoarvomenetelmään ja osittain omistettujen kohteiden osalta kauppa-arvomenetelmään.
- Toimitila-, logistiikka-, hotelli-, liiketila- ja muiden vastaavien kiinteistöiden arvonnääritys perustuu ensisijaisesti tuottoarvomenetelmään.

· Rakennus- ja kiinteistökehityshankkeet voidaan arvioida tapauskohtaisesti joko kustannusarvomenetelmällä tai valmiusasteperusteisella markkina-arvolla.

Edellä mainitusta arvonmääritysmenetelmästä voidaan poiketa, mikäli vaihtoehtoinen menetelmä kuvaa yksittäisessä tapauksessa kohteen markkina-arvoa edellä kuvattua menetelmää paremmin.

9.2.3 Rahaston sijoitusstrategia

Rahasto on vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain mukainen erikoissijoitusrahasto (ei-UCITS –rahasto), joka sijoittaa pääasiassa Suomessa sijaitseviin kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin. Sijoitukset voidaan tehdä käyttäen väliyhtiötä, esim. kommandiittiyhtiötä, jotka ovat rahaston kokonaan tai osittain omistamia. Rahaston sijoitustoiminnan tavoitteena on pitkällä aikavälillä kasvattaa rahasto-osuuden arvoa sijoittamalla varat Suomessa sijaitseviin kiinteistöihin. Rahasto voi rajoituksin sijoittaa myös kiinteistötoimintaa harjoittavien yhteisöjen arvopapereihin Euroopan talousalueeseen kuuluvissa maissa. Rahasto voi rajoituksin lisäksi sijoittaa myös muihin rahaston säännöissä mainittuihin sijoituskohteisiin.

9.2.4 Laatimisperiaatteissa tapahtuneet muutokset, jotka vaikuttavat tilikauden ja edellisen tilikauden tuloksen vertailukelpoisuuteen

Laatimisperiaatteissa ei ole tapahtunut olennaisia muutoksia.

Erikoissijoitusrahasto LähiTapiola Sijoituskiinteistöt

Rahastosta säännöllisesti sijoittajille annettavat tiedot

LähiTapiola Vaihtoehtorahastot Oy:tä antamaan sijoittajille hallinnoimistaan rahastoista säännöllisesti tietoja koskien rahaston varoihin sovellettavia erityisjärjestelyjä, rahaston maksuvalmiudenhoitoa, rahaston riskejä ja riskienhallintajärjestelmää sekä rahaston hyödyntämää vivutusta.

Alla olevat tiedot annetaan Q4 2025 tilanteesta.

Rahaston varat, joihin sovelletaan niiden heikon rahaksimuutettavuuden vuoksi erityisjärjestelyjä

Rahastolla ei ole sellaisia varoja, joihin sovellettaisiin niille ominaisen heikon rahaksimuutettavuuden vuoksi Komission delegoidun asetuksen (EU) N:o 231/2013 1 artiklan 5 kohdan mukaisia erityisjärjestelyjä.

Uudet järjestelyt rahaston maksuvalmiuden hallitsemiseksi

Rahasto otti lokakuussa 2025 sääntömuutoksen yhteydessä käyttöön mahdollisuuden, jonka mukaan rahastoyhtiön hallitus voi lykätä lunastusten toteutusta.

Rahaston riskiprofiili ja riskienhallintajärjestelmä

Rahaston riskienhallintajärjestelmä perustuu rahaston toiminnan ja sijoittajan kannalta olennaisten riskien tunnistamiseen, mittaamiseen, hallintaan sekä valvontaan. Rahastoyhtiön hallitus vahvistaa vuosittain riskienhallintaan liittyvät politiikat ja menettelyt. Rahaston salkunhoitaja sekä rahastoyhtiön riskienhallinta arvioivat säännöllisesti rahastoon liittyviä riskejä osana rahastoyhtiön hallitukselle annettavaa riskiraportointia. Rahastolle on määritelty markkina-, vivutus-, maksuvalmius-, vastapuoli- ja kestävyysriskejä sekä operatiivisia riskejä kuvaavia mittareita.

Kiinteistösektorin toimialariski

Kiinteistösektorin kehitys voi vaikuttaa merkittävästi rahaston arvoon. Kiinteistösektorin toimialariskiä pyritään pienentämään sijoituskohteiden valinnalla ja aktiivisella rahaston sijoitusomaisuuden hoitamisella.

Likviditeettiriski

Kaupanteko heikossa likviditeettitilanteessa voi vaikuttaa voimakkaasti etenkin kiinteistön kauppahintaan. Maksuvalmiusriskiä pyritään pienentämään pitämällä tarvittaessa osa rahaston varoista likvideinä varoina, kuten pankkitalletuksina, ja pitämällä rahaston velkaisuusaste sellaisena, että rahasto voi tarvittaessa kasvattaa vieraan pääoman määrää.

Maantieteellinen riski

Sijoituskohteena olevan maantieteellisen alueen tulevaisuuden odotukset ja niiden muutokset voivat vaikuttaa nopeasti ja ennalta-arvaamattomasti rahaston tuottoon. Rahaston sijoitukset tehdään rahastoyhtiön näkemyksen perusteella, jolloin maantieteelliseltä riskiltä ei välttämättä voida välttyä. Maantieteellistä riskiä voidaan myös tietoisesti ottaa, mikäli se vastaa rahastoyhtiön näkemystä.

Operatiiviset riskit

Rahastoyhtiössä tunnistetaan ja kuvataan liiketoiminnan kannalta tärkeimmät prosessit. Yleisiin operatiivisiin riskeihin varaudutaan varahenkilöjärjestelyin, varajärjestelmin ja toiminnan jatkuvuus- ja riskienhallintasuunnittelulla. Operatiivisia riskejä seurataan ja niistä raportoidaan rahastoyhtiön hallitukselle säännöllisesti.

Kiinteistökohteisiin liittyviin operatiivisiin riskeihin pyritään varautumaan valikoimalla sijoituskohteet rahastoyhtiön näkemyksen mukaisesti, vakuuttamalla sijoituskohteita sekä pyrkimällä ennakoimaan tulevia muutoksia kiinteistösijoittamisen toimintaympäristössä.

Vieraan pääoman käyttöön liittyvät riskit

Rahasto voi käyttää velkarahoitusta toiminnassaan ja pantata varojaan velkojensa vakuudeksi. Velkarahoituksen käyttöön liittyy aina riskejä, joilla voi olla vaikutusta rahaston sijoitustoimintaan, tuottoon tai lunastusten toteuttamiseen.

Rahaston potentiaalisia riskejä liittyy myös osakemarkkinoiden kehitykseen sekä valuuttakurssien muutoksiin. Rahaston varoja ei ole kuitenkaan tarkasteluajankohtana sijoitettu osakemarkkinoille tai Euroalueen ulkopuolelle.

Tiedot rahaston vivutuksesta

Rahaston hyödyntämän vivutuksen kokonaismäärä oli tarkasteluhetkellä 48 500 000 euroa, joka vastaa 21,5 % rahaston GAV-arvosta. Rahaston vivutuksen enimmäistaso on 50,0 % rahaston GAV-arvosta. Vivutuksen enimmäistasoon ei ole tarkastelukauden aikana tehty muutoksia.

Rahasto voi pantata omaisuuttaan luottojensa vakuudeksi. Rahaston koko omaisuus voidaan tarvittaessa pantata luottojen vakuudeksi. Vakuudet tai takaukset voidaan käyttää uudelleen rahoituksen uusimistilanteessa. Rahasto nosti katsauskauden aikana uuden 33 000 000 euron pankkilainan ja rahoitti sillä erääntymässä olleen 21 000 000 euron lainan.

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

31.12.2025

Tuotenimi: Erikoissijoitusrahasto LähiTapiola
Sijoituskiinteistöt

Oikeushenkilötunnus: 743700L411APWARPXB76

Ympäristöön ja/tai yhteiskuntaan liittyvät ominaisuudet

Oliko tällä rahoitustuotteella kestävä sijoitustavoite?

☐ Kyllä

☐ Rahoitustuotteessa on tehty kestäviä sijoituksia, joilla on ympäristötavoite: ____ %

☐ EU:n luokitusjärjestelmän mukaisesti ympäristön kannalta kestävinä pidettyihin taloudellisiin toimintoihin

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

☐ Rahoitustuotteessa on tehty kestäviä sijoituksia, joilla on yhteiskunnallinen tavoite: ____ %

☒ Ei

☐ Rahoitustuotteella on edistetty ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia ja, vaikka sen tavoitteena ei ole ollut kestävien sijoitusten tekeminen, siinä tehdyistä sijoituksista ____ % oli kestäviä sijoituksia,

☐ joilla on ympäristötavoite, taloudellisissa toiminnoissa, joita pidetään EU:n luokitusjärjestelmän mukaisesti ympäristön kannalta kestävinä

☐ joilla on ympäristötavoite, taloudellisissa toiminnoissa, joita ei pidetä EU:n luokitusjärjestelmän mukaisesti ympäristön kannalta kestävinä

☐ joilla on yhteiskunnallinen tavoite

☒ Rahoitustuotteella on edistetty ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia, mutta siinä ei ole tehty kestäviä sijoituksia

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.



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

Rahasto on edistänyt muiden ominaisuuksien ohella ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyvänä ominaisuutena kiinteistöjen energiatehokkuutta ja uusiutuvan energian käyttöä. Rahaston sijoituksista 91 % katsotaan ominaisuuksia edistäviksi sijoituksiksi. Rahasto ei hankkinut katsauskaudella uusia kohteita. Rahastossa ei ole käytetty johdannaisia ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyvien ominaisuuksien toteuttamiseksi.

Rahaston kohteisiin ostettu sähkö on 100 % uusiutuvilla tuotettua ja kaukolämpö on alkuperätakuin varmennettua 100% uusiutuvaa energiaa. Kolmessa kohteessa on maalämpö ja kahdessa kohteessa lämpöpumppuja. Kohteiden energiankulutuksen päästöt aiheutuvat vuokralaisten hankkiman energian päästöistä ja kylmäainevuotojen päästöistä.

Miten kestävyysindikaattorit ovat suoriutuneet?

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

Rahaston edistämiä ominaisuuksia kuvaavat kestävyysindikaattorit ovat suoriutuneet viitekaudella odotetulla tasolla. Kestävyysindikaattorien toteumat ovat tavoitteiden ja kynnysarvojen sisällä.

Kestävyysindikaattorien suoriutuminen kuvaa rahaston sijoitusstrategian toteutuneen edistettävien ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyvien ominaisuuksien, sitovien osatekijöiden ja LähiTapiola Varainhoitokonsernin kestävän sijoitustoiminnan periaatteiden mukaisesti.

Energialuokkien jakaumat on laskettu kiinteistöjen pinta-alan perusteella. Kokonaishiilidioksidipäästöt muodostuvat kiinteistöjen varavoimaloiden polttoaineiden päästöistä, kylmäainevuotojen päästöistä ja ostetun energian päästöistä. Ostetun lämmön, sähkön ja kaukokylmän päästöt ovat 0 tCO₂, pl. nettovuokrakohteet. Raportoidut kiinteistöt eivät sisällä asunto-erillisosakkeita, jotka muodostavat 3 % kiinteistövarallisuudesta (GAV). Rahaston kohteisiin ei toteutettu energiansäästötoimenpiteitä raportointivuonna. Toteutunut energiankulutus sisältää kiinteistölle ostetun sähkön, kaukolämmön ja kaukokylmän kulutuksen. Raportoidut kiinteistöt sisältävät myös nettovuokrakohteet muttei asunto-erillisosakkeita, jotka muodostavat 3 % kiinteistövarallisuudesta (GAV).

	2025	2024	2023	2022
Uusiutuvan alkuperävarmennetun energian osuus rahaston tai täysin sen määräysvallassa olevan tahon (esim. asunto-osakeyhtiön, kiinteistöosakeyhtiön) hankkimasta kiinteistösähköstä ja kaukolämmöstä. Mittari ostetun energian päästöt. Tavoite: 0 tCO ₂ . Indikaattorissa ei huomioida vuokralaisen hankkimaa energiaa.	0			
Toteutunut kokonaisenergiankulutus (MWh)	24454	14770	26878	22617
Energian käytöstä aiheutuneet kokonaishiilidioksidipäästöt (tCO ₂)	1610	1146	1661	1395
Toteutetut energiansäästötoimenpiteet, säästövaikutus (MWh/a)	0	0	340	310
Energian ominaiskulutus kWh/m ²	192			
Kiinteistöjen energiatehokkuuden mittari kiinteistöjen energialuokat, niiden jakauma ja kehitys. Tavoite: energialuokkien keskiarvo vähintään C.				
A	4	4	3	5
B	33	33	21	19
C	38	38	42	38
D	1	1	0	0
E	8	8	18	16
F	17	17	0	3
G	0	0	0	0
Ei määritetty	0	0	15	19
Ympäristösertifioinnit (kpl)				
LEED	3	3	3	2

...entä verrattuna edellisiin kausiin?

Kestävyysindikaattoreiden tulokset edellisinä viitekausina on nähtävillä yllä. Vuoden 2025 aikana käyttöön otetuista uusista kestävyysindikaattoreista ei ole saatavilla vertailutietoa.

Indikaattorit ovat suoriutuneet edelliseen viitekauteen nähden odotetulla tasolla. Kiinteistöjen energiatehokkuuden jakauma ja ympäristösertifikointien määrä on pysynyt sama edelliseen viitekauteen verrattuna. Toteutuneen energiankulutuksen sekä energian käytöstä aiheutuneiden kokonaishiilidioksidipäästöjen nousun taustalla on laskennan piirissä olevien kohteiden muutos. Vuonna 2024 kylmänä vuokratut kohteet oli rajattu laskennan ulkopuolelle.

EU:n luokitusjärjestelmässä vahvistetaan ”ei merkittävää haittaa” -periaate, jonka mukaan luokitusjärjestelmän mukaiset sijoitukset eivät saisi aiheuttaa luokitusjärjestelmän tavoitteille merkittävää haittaa. Periaatteeseen liittyy erityisiä unionin 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:n kriteerejä. Mitkään muutkaan kestävä sijoitukset eivät saa aiheuttaa ympäristö- tai yhteiskunnallisille tavoitteille merkittävää haittaa.



Miten tässä rahoitustuotteessa on otettu huomioon pääasialliset haitalliset vaikutukset kestävyystekijöihin?

Pääasiallisia haitallisia vaikutuksia koskevat indikaattorit on otettu huomioon sijoituskohteen kestävyysanalyysissä, jossa tunnistetaan ja huomioidaan kullekin sijoituskohteelle oleelliset haittavaikutukset.

Rahaston kannalta tunnistettuja pääasiallisia haitallisia vaikutuksia ovat ilmaston lämpeneminen, jätteiden ja päästöjen lisääntyminen, resurssien kulutus ja biologisen monimuotoisuuden vähentyminen. Kullekin sijoituskohteelle oleelliset haittavaikutukset huomioidaan sijoituskohteen kestävyysanalyysissä osana investointiesitystä. Kestäviä sijoituksia koskevista PAI-indikaattoreista on tunnistettu oleellisiksi kyseiselle sijoituskohteelle:

- altistuminen fossiilisiin polttoaineisiin liittyvälle riskille kiinteistövarallisuuden kautta,
- altistuminen energiatehottomaan kiinteistövarallisuuteen liittyvälle riskille,
- kasvihuonepäästöt,
- energiankulutuksen intensiteetti, sekä
- jätteen muodostuminen toiminnassa.

Rahaston pääasiallisten haitallisten vaikutusten indikaattorien tulokset on kuvattu alla olevassa taulukossa. Indikaattorien tulosten perusteella salkunhoidon arvion mukaan kestävästä sijoituksesta ei ole aiheutunut merkittävää haittaa.

KIINTEISTÖVARALLISUUTEEN TEHTYIHIN SJOITUKSIIN SOVELLETTAVAT INDIKAATTORIT

Haitallisuutta kuvaava kestävyysindikaattori / mittari	Vaikutus	Kattavuus	Raportoidut vs. estimoidut
Fossiiliset polttoaineet			
17. Altistuminen fossiilisiin polttoaineisiin liittyvälle riskille kiinteistövarallisuuden kautta			
Sellaiseen kiinteistövarallisuuteen tehtyjen sijoitusten osuus, joka liittyy fossiilisten polttoaineiden talteenottoon, varastointiin, kuljetukseen tai valmistukseen	2,0 %	100,0 %	100,0 %
Energiatehokkuus			
18. Altistuminen energiatehottomaan kiinteistövarallisuuteen liittyvälle riskille			
Energiatehottomaan kiinteistövarallisuuteen tehtyjen sijoitusten osuus	84,0 %	100,0 %	100,0 %
Kiinteistövarallisuuteen tehtyihin sijoituksiin sovellettavat lisäindikaattorit			
18. Kasvihuonekaasupäästöt			
Kiinteistövarallisuuden tuottamat scope 1 -kasvihuonekaasupäästöt	11,0 tCO ₂ e	100,0 %	100,0 %
Kiinteistövarallisuuden tuottamat scope 2 -kasvihuonekaasupäästöt	1599,0 tCO ₂ e	100,0 %	100,0 %
Kiinteistövarallisuuden tuottamat scope 3 -kasvihuonekaasupäästöt	0,0 tCO ₂ e		
Kiinteistövarallisuuden tuottamat kasvihuonekaasupäästöt yhteensä	1610,0 tCO ₂ e	100,0 %	100,0 %
19. Energiankulutuksen intensiteetti			
Omistetun kiinteistövarallisuuden energiankulutus gigawattitunteina neliometriä kohden	0,0 GWh/EURm	96,0 %	100,0 %
20. Jätteen muodostuminen toiminnassa			
Sellaisen kiinteistövarallisuuden osuus, jossa ei ole jätteiden lajitteluun tarkoitettuja tiloja ja joka ei kuulu jätteen talteenottoa tai kierrätystä koskevan sopimuksen piiriin	0,0 %	100,0 %	100,0 %



Luettelo sisältää sijoitukset, jotka ovat muodostaneet suurimman osuuden rahoitustuotteen sijoituksista viitekaudella, joka on 2025.

Mitkä ovat olleet tämän rahoitustuotteen merkittävimmät sijoitukset?

Suurimmat sijoitukset	Ala	%:a varoista	Maa
Ki Oy Tynnyrintekijäncatu 1	Toimisto	13,8 %	Suomi
Ki Oy Uusi Paino	Tuotanto	12,9 %	Suomi
Ki Oy Espoon Keskusesteri	Paloasema	11,6 %	Suomi
Ki Oy Maalitori	Toimisto	11,3 %	Suomi
As Oy Helsingin Aurinkohalssi	Asunto	5,5 %	Suomi
As Oy Espoon Aurinkokivi	Asunto	5,3 %	Suomi
Ki Oy F-Medi Gamma	Toimisto	5,3 %	Suomi
As Oy Jyväskylän Kauppakatu 24-25	Asunto	5,1 %	Suomi
Ki Oy Seinäjoen Puskantie 13	Liiketila	2,4 %	Suomi
Ki Oy Vääksyn Kartanotie 2	Liiketila	2,2 %	Suomi
Ki Oy Eteläkatu 1	Liiketila	2,2 %	Suomi
Ki Oy Raahen Muurain	Liiketila	2,0 %	Suomi
Ki Oy Vuosaaren Rahtarinpuisto	Toimisto	1,7 %	Suomi
Ki Oy Leppävirran Tyrni	Liiketila	1,7 %	Suomi
Ki Oy Leppävaaran Letkumestari	Paloasema	1,7 %	Suomi



Mikä on ollut kestävyysliittävien sijoitusten osuus?

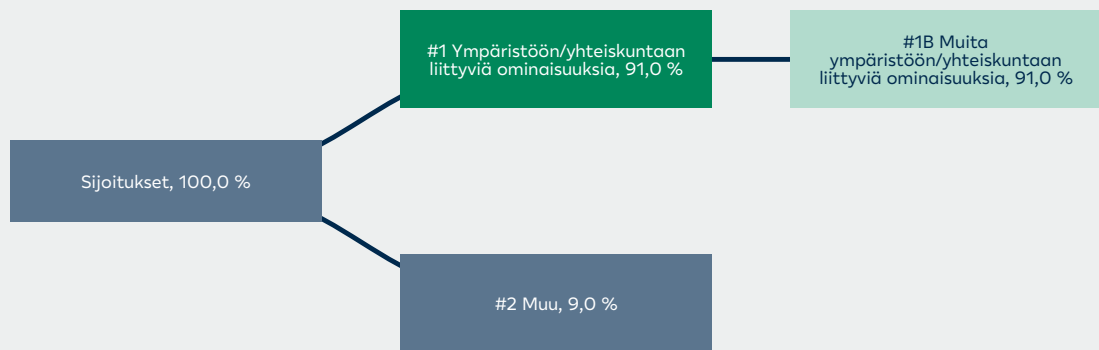
Mikä on ollut varojen allokointi?

Rahaston sijoituksista 91 % on ollut luokan #1 ympäristöön/yrteiskuntaan liittyyiä ominaisuuksia edistäviä sijoituksia sijoitusstrategian mukaisesti kestävyysominaisuuksia edistäviin kiinteistökohteisiin. Nämä sijoitukset ovat kaikki olleet luokkaan #1B kuuluvia sijoituksia, jotka edistävät muita ympäristöön/yrteiskuntaan liittyyiä ominaisuuksia.

Rahaston #2 muut sijoitukset 9 % ovat olleet rahaston pankkitilillä oleva käteinen sekä sijoitukset muihin kuin kestävyysominaisuuksia edistäviin tai kestäviä sijoituksia tekeviin kiinteistökohteisiin. Niihin ei olla sovellettu vähimmäistason suojatoimia.

Laskennat perustuvat 31.12.2025 tilanteeseen. Kuvan arvot eivät välttämättä täsmäydy kokonaisluvuiksi pyöristyssäännöistä johtuen.

Varojen allokointi kuvaa tiettyihin omaisuuseriin tehtyjen sijoitusten osuutta.



#1 Ympäristöön/yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia kattaa ne rahoitustuotteessa tehdyt sijoitukset, joita käytetään rahoitustuotteen edistämien ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyvien ominaisuuksien toteutumiseksi.

#2 Muu kattaa muut rahoitustuotteessa tehdyt sijoitukset, joilla ei edistetä ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia ja joita ei pidetä kestävinä sijoituksina.

Millä talouden aloilla sijoituksia on tehty?

Sijoituksista 2 % saa tuloja fossiilisiin polttoaineisiin liittyvästä toiminnasta. Esitetystä toimialajakaumassa ei ole huomioitu käteistä.

Toimiala	%:a varoista
Yhteiskunta ja hoiva	25,7 %
Liiketila	22,0 %
Toimisto	19,1 %
Asunto	18,5 %
Teollisuus ja logistiikka	14,6 %
Muut	0,1 %

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

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 taloudellisia toimintoja, joille ei ole vielä saatavilla vähähiilisiä vaihtoehtoja, ja muun muassa niiden kasviuonekaasupäästötasot vastaavat parasta suorituskkyä.

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.

Rahasto sijoittaa etupäässä Suomessa sijaitseviin kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin. Rahastossa ei ole ollut sijoituksia EU:n luokitusjärjestelmän mukaisiin taloudellisiin toimintoihin.

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

☐ Kyllä

☐ Fossiiliseen kaasuun

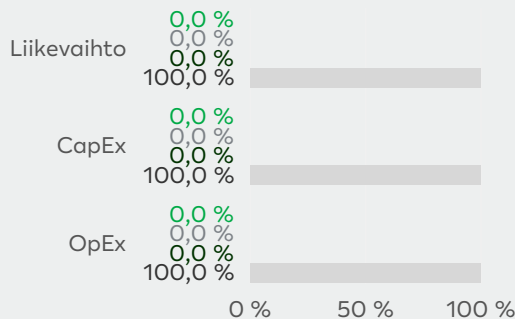
☐ Ydinenergiaan

☒ Ei

¹ Fossiiliseen kaasuun ja/tai ydinenergiaan liittyvät toiminnot ovat EU:n luokitusjärjestelmän mukaisia vain, jos ne edistävät ilmastomuutoksen 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.

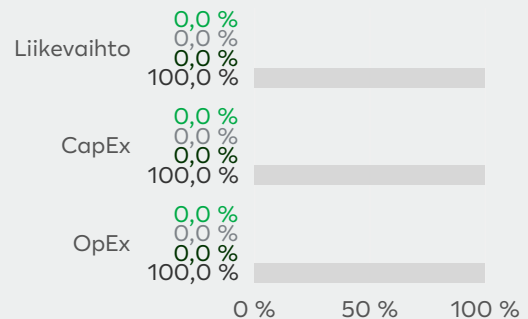
Seuraavissa kaavioissa esitetään vihreällä EU:n luokitusjärjestelmän mukaisten sijoitusten vähimmäisprosenttiosuus. Koska ei ole olemassa asianmukaista menetelmää, jolla voitaisiin määrittää, ovatko valtion joukkolainat* luokitusjärjestelmän mukaisia, ensimmäisessä kaaviossa luokitusjärjestelmän mukaisuus esitetään kaikista rahoitustuotteen sijoituksista, valtion joukkolainat mukaan lukien, kun taas toisessa kaaviossa mukaisuus esitetään rahoitustuotteen sijoituksista ilman valtion joukkolainoja.

1. Luokitusjärjestelmän mukaiset sijoitukset, valtion joukkolainat* mukaan lukien



■ Luokitusjärjestelmän mukaiset: Fossiilinen kaasu
■ Luokitusjärjestelmän mukaiset: Ydinenergia
■ Luokitusjärjestelmän mukaiset (ei fossiilinen kaasu eikä ydinenergia)
■ Muut kuin luokitusjärjestelmän mukaiset

2. Luokitusjärjestelmän mukaiset sijoitukset, valtion joukkolainat* pois lukien



■ Luokitusjärjestelmän mukaiset: Fossiilinen kaasu
■ Luokitusjärjestelmän mukaiset: Ydinenergia
■ Luokitusjärjestelmän mukaiset (ei fossiilinen kaasu eikä ydinenergia)
■ Muut kuin luokitusjärjestelmän mukaiset

Kaaviossa esitettyjen sijoitusten osuus on 100 % kaikista sijoituksista.

* Näissä kaavioissa "valtion joukkolainat" koostuvat kaikista valtiovarainministeriön julkaisemista.

Mikä on ollut siirtymätoimintoihin ja mahdollistaviin toimintoihin tehtyjen sijoitusten osuus?

Rahastossa on ollut sijoituksia siirtymätoimintoihin 0 % ja sijoituksia mahdollistaviin toimintoihin 0 %.

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

Viitekausi 2025: 0 % liikevaihdosta

Viitekausi 2024: 0 % liikevaihdosta

Viitekausi 2023: 0 % liikevaihdosta

Viitekausi 2022: 0 % liikevaihdosta

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

Rahaston #2 muut sijoitukset ovat olleet rahaston pankkitilillä oleva käteinen sekä sijoitukset muihin kuin kestävyysominaisuuksia edistäviin tai kestäviä sijoituksia tekeviin kiinteistökohteisiin. Käteisen tarkoituksena on ollut likviditeetin ja rahaliikenteen hallinta. Käteiseen ei olla sovellettu vähimmäistason suojatoimia.



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

Osiossa 'Miten kestävyysindikaattorit ovat suoriutuneet?' mainittujen toteutettujen toimien lisäksi Trooli-korttelissa Helsingin Kalasatamassa tehtiin sisäpihan uudistus vuonna 2025. Piha on toteutettu kansirakenteena pysäköintihallin yläpuolelle, ja ennen uudistusta näkymä koostui pääosin rakennusten ja kulkuväylien kovista pinnoista. Sisäpihan uudistus on tuonut merkittäviä parannuksia korttelin viihtyisyyteen ja lisännyt kasvillisuutta.

Rahaston kohteisiin ostettu sähkö on 100 % uusiutuvilla tuotettua ja kaukolämpö on alkuperätakuin varmennettua 100% uusiutuvaa energiaa. Kolmessa kohteessa on maalämpö ja kahdessa kohteessa lämpöpumppuja. Kohteiden energiankulutuksen päästöt aiheutuvat vuokralaisten hankkiman energian päästöistä ja kylmäainevuotojen päästöistä.

Lisäksi katsauskaudella toteutettiin alustavat kevyet monimuotoisuuden kartoitukset rahaston kohteiden viherominaisuuksista.



Miten tämä rahoitustuote on suoriutunut verrattuna vertailuarvoon?

Rahastolla ei ole ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyvien ominaisuuksien toteutumiseen liittyvää vertailuindeksiä.

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