

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

Tuotenimi: Mandatum AM Suomi Kiinteistöt II (ei UCITS-rahasto, vaihtoehtoinen sijoitusrahasto)

Oikeushenkilötunnus: 28125497#001

Ympäristöön ja/tai yhteiskuntaan liittyvät ominaisuudet

Kestävällä sijoituksella tarkoitetaan sijoitusta taloudelliseen toimintaan, joka edistää ympäristötavoitteita 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 luettelo yhteiskunnan kannalta kestävästä taloudellisista toiminnoista. Kestävät sijoitukset, joilla on ympäristötavoite, saattavat olla luokitusjärjestelmän mukaisia tai sitten eivät.

Onko tällä rahoitustuotteella kestävä sijoitustavoite?

Kyllä

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: ___%

Ei

Sillä **edistetään ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia** ja, 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?

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

Tämä Rahasto edistää muiden ominaisuuksien lisäksi ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia tai näiden ominaisuuksien yhdistelmää sekä yrityksiä, joissa sijoituksia tehdään hyviä hallintotapoja noudattaen kestävyteen liittyvien tietojen antamisesta rahoituspalvelusektorilla annetun asetuksen 8 artiklan mukaisesti. Tämä tuote edistää ympäristöön ja/tai yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia seuraavalla tavalla:

1. Due Diligence: Ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyvät ominaisuudet katsotaan osaksi ESG due diligence -tarkastustamme. Pyrimme selvittämään, mitkä ovat olennaisimmat riskit, asiat tai mahdollisuudet kullekin sijoituskohteelle.
2. Energian kokonaiskulutuksen seuranta, uusiutuvien energialähteiden käytön seuranta, sijoitukset energiatehokkuuteen.
3. Kestävän kehityksen tavoitteet: Rahaston tavoitteena on edistää kahden tai useamman YK:n kestävä kehityksen tavoitteen saavuttamista. YK:n kestävä kehityksen tavoitetta 13 (ilmastoteot) ympäristöominaisuutena ja YK:n kestävä kehityksen tavoitetta 8 (ihmisarvoinen työ ja talouskasvu) yhteiskunnallisena ominaisuutena edistetään koko Rahaston salkussa.

Kestävän kehityksen tavoitetta 13 (ilmastoteot) edistetään salkkutasolla seuraamalla Rahaston sijoitusten kasvihuonekaasupäästöjä. Kestävän kehityksen tavoitetta 8 (ihmisarvoinen työ ja talouskasvu) edistetään salkkutasolla seuraamalla Rahaston vuokralaisten tyytyväisyyttä.

4. Sijoitusten valinta: Tuote noudattaa Mandatummin vastuullisen sijoittamisen politiikassa määriteltyjä poissulkemisperusteita ja siten edistää tiettyjä ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä vähimmäisvaatimuksia. Poissulkemiset tehdään aloilla, jotka on määritetty arkaluonteisimmiksi vastuullisen sijoittamisen politiikassamme (mukaan lukien kiistanalaiset aseet, hiilikaivostoiminta, tupakka). Poissulkemisilla on erilaiset kynnyksarvot riippuen toimialasta ja siitä, onko liiketoiminta suoraa (tuotanto/etsintä) vai välillistä (palvelut/jakelu).

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

Ilmastotoimien kannalta merkityksellinen kestävyysindikaattori on vuotuiset kasvihuonekaasupäästöt ja niiden muutos edelliseen vuoteen. Lisäksi indikaattorina käytetään energiankulutusta, uusiutuvan energian hyödyntämistä ja jätteiden kierrätysastetta.

Ihmisarvoisen työn ja talouskasvun kannalta merkityksellinen kestävyysindikaattori on vuokralaisten tyytyväisyysindikaattori, joka perustuu vuokralaisten kyselylomakkeisiin. Tietoja mitataan vähintään vuosittain.



Otetaanko tässä rahoitustuotteessa huomioon pääasialliset haitalliset vaikutukset kestävyystekijöihin?

Pääasiallisilla haitallisilla vaikutuksilla

tarkoitetaan sijoituspäätösten merkittävimpiä kielteisiä vaikutuksia kestävyystekijöihin, jotka koskevat ympäristöön, yhteiskuntaan ja työntekijöihin liittyviä asioita, ihmisoikeuksien kunnioittamista sekä



Kyllä, tämä rahoitustuote mittaa ja valvoo seuraavia pääasiallisia haittavaikutuksia: kasvihuonekaasupäästöt, altistuminen fossiilisiin polttoaineisiin kiinteistövarallisuuden kautta, energian kulutus, uusiutumattoman energian osuus, altistuminen energiatehottomaan kiinteistövarallisuuteen ja toiminnoissa syntyviä jätteitä.

1. Fossiilisten polttoaineiden sektorin toiminnan, kasvihuonekaasupäästöjen ja kiistanalaisiin aseisiin ja muihin rajoitettuihin/poissuljettuihin toimialoihin osallistumisen vaikutuksia tarkastellaan alkusijoitusvaiheessa. Lisäksi altistumista näille asioille sijoituksissa seurataan vuosittain. Energian kulutusta, uusiutumattoman energian osuutta, altistumista energiatehottomaan kiinteistövarallisuuteen, toiminnoissa syntyvien jätteiden määrää seurataan vuosittain.
2. Tiedot ovat saatavilla tuotteiden kestävyysraporteissa sekä kestävyteen liittyvien tietojen antamisesta rahoituspalvelusektorilla annetun asetuksen edellyttämässä määräaikaissäilytyksissä.

Ei



Mitä sijoitusstrategiaa tässä rahoitustuotteessa noudatetaan?

Sijoitusstrategia ohjaa

sijoituspäätöksiä esimerkiksi sijoitustavoitteiden ja riskinsietokyvyn kaltaisten tekijöiden perusteella.

Rahaston sijoitusstrategia on kuvattu Rahaston säännöissä. Rahasto sijoittaa pääasiassa Suomessa sijaitseviin liikekiinteistöihin.

Sijoitusstrategiaa toteutetaan sijoitusprosessissa jatkuvasti sijoituskomiteamenettelyllä; Rahaston sijoituskomitea tekee sijoituspäätökset sijoitusstrategian mukaisesti.

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

Valittuja ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia edistetään kussakin sijoituksessa/salkkuyhtiössä.

ESG due diligence -tarkastukset toteutetaan kunkin sijoituksen osalta (ennen kuin Rahasto tekee sijoituksensa asianomaiseen kiinteistökohteeseen), ja niiden on kussakin tapauksessa katettava edellä mainittujen kestävyysindikaattoreiden nykyiset tasot.

Jos olennaisia puutteita havaitaan ennen sijoituksen toteuttamista, Rahasto sitoutuu laatimaan suunnitelman siitä, miten tällaiset tasot/indikaattorit parannetaan hyväksyttävälle tasolle, ja varmistamaan, että asiaankuuluvat toimenpiteet ja prosessit toteutetaan riittävän ajoissa sijoituksen jälkeen.

Jos vaihtoehtoisen Rahaston hoitaja uskoo, että havaittuja olennaisia puutteita ei voida korjata hyväksyttävälle tasolle Rahaston sijoituksen jälkeen, Rahasto ei sijoita tällaiseen salkkuyhtiöön.

On myös huomattava, että vaihtoehtoisen Rahaston hoitajalla on poissulkemisluekko (ks. edellä).

● **Mikä on sitova vähimmäismäärä, jolla vähennetään niiden sijoitusten laajuutta, jotka on otettu huomioon ennen sijoitusstrategian soveltamista?**

Rahasto on sitoutunut toteuttamaan edellä kuvattuja sitovia osatekijöitä. Näiden sitovien osatekijöiden supistavaa vaikutusta sijoitusuniversumissa ei olla määritetty.

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

Oikeudellinen, tekninen ja taloudellinen sekä verotusta koskeva due diligence - tarkastus suoritetaan ennen sijoituksen tekemistä.

Rahasto ja vaihtoehtoisen Rahaston hoitaja varmistavat, että yhtiö noudattaa hyviä hallintotapoja ennen sijoituksia. Jos Rahasto hankkii kaikki yhtiön osakkeet (tyypillisesti keskinäinen kiinteistöyhtiö), Rahasto hallinnoi yhtiötä omien hallinnointiohjeidensa mukaisesti ja perustaa hallituksen, joka koostuu Rahaston hallinnointiin osallistuvasta henkilöstöstä. Hyviin hallintotapoihin kuuluvat moitteettomat hallintorakenteet, henkilöstösuhteet, henkilöstön palkitseminen ja verosäännösten noudattaminen.

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



● **Mikä on tälle rahoitustuotteelle suunniteltu varojen allokointi?**

96–98 prosenttia Rahaston sijoituksista yhdenmukaistetaan ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyvien ominaisuuksien kanssa (ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia, jotka on esitetty edellä kohdassa ”Mitä ympäristöön ja/tai yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia tämä rahoitustuote edistää?”). Sijoitusten ei odoteta tai edellytetä olevan kestäviä sijoituksia.

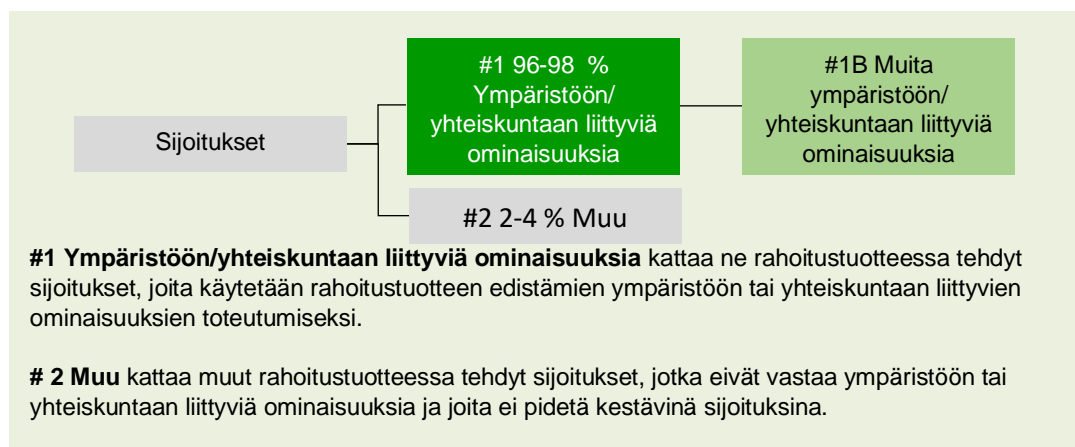
Varojen allokointi kuvaa tiettyihin omaisuuseriin tehtyjen sijoitusten osuutta.

Luokitusjärjestelmän mukaiset toiminnot ilmaistaan osuutena seuraavista:

-liikevaihto, joka vastaa sijoituskohteina 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 tehdä johdannaissopimuksia suojautumistarkoituksessa, tehokasta salkunhoitoa ja/tai sijoitusstrategian toteuttamista varten. Yksittäisiin yhtiöihin liittyviä rahoitusjohdannaisia ei käytetä, joten johdannaisten käytöllä ei ole vaikutusta tuotteen edistämisiin ympäristöön/yhteiskuntaan liittyviin tekijöihin.



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

0 %. Tämän tuotteen investointistrategiaan ei kuulu tehdä kestäviä sijoituksia. Rahasto voi tehdä sijoituksia, jotka on määritelty EU Taksonomian mukaisesti kestäviksi edellyttäen, että investoinnit täyttävät rahaston investointikriteerit, mutta rahasto ei tavoittele tiettyä allokaatiota niiden osalta.

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

Kyllä:

Fossiiliseen kaasuun

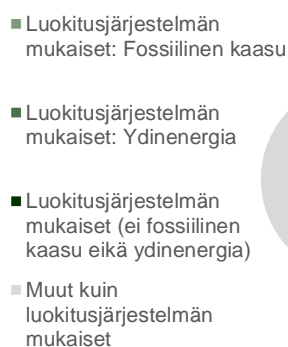
Ydinenergiaan

Ei

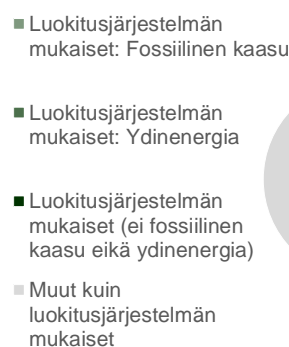
¹ Fossiiliseen kaasuun ja/tai ydinenergiaan liittyvät toiminnot ovat EU:n luokitusjärjestelmän mukaisia vain, jos ne edistävät ilmastonmuutoksen rajoittamista ("ilmastonmuutoksen hillitseminen") eivätkä aiheuta merkittävää haittaa millekään EU:n luokitusjärjestelmän tavoitteelle (ks. selittävä huomautus vasemmanpuoleisessa marginaalissa). EU:n luokitusjärjestelmän mukaiset fossiilisen kaasun ja ydinenergian taloudellista toimintaa koskevat täydelliset kriteerit vahvistetaan komission delegoidussa asetuksessa (EU) 2022/1214.

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

1. Luokitusjärjestelmän mukaiset sijoitukset, valtion joukkolainat^{*} mukaan lukien



2. Luokitusjärjestelmän mukaiset sijoitukset, valtion joukkolainat^{*} pois lukien



EU:n luokitusjärjestelmän noudattamiseksi

fossiilista kaasua

koskeviin kriteereihin sisältyy päästörajoituksia ja siirtyminen

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 kasvihuonekaasupäästö-tasot vastaavat parasta suorituskykyä.

* Näissä kaavioissa "valtion joukkolainoihin" luetaan kaikki valtiovastuut.



ovat kestäviä sijoituksia, joilla on ympäristötavoite ja joissa ei oteta huomioon EU:n luokitusjärjestelmän mukaisia ympäristön kannalta kestäviä taloudellisia toimintoja koskevia kriteerejä.

● **Mikä on siirtymätoimintoihin ja mahdollistaviin toimintoihin tehtävien sijoitusten vähimmäisosuus?**

0 %



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

0 %



● **Mikä on yhteiskunnallisesti kestävien sijoitusten vähimmäisosuus?**

0 %



● **Mitkä sijoitukset sisältyvät kohtaan ”#2 Muu”, mikä on niiden tarkoitus ja sovelletaanko ympäristöön liittyviä tai yhteiskunnallisia vähimmäistason suojatoimia?**

2–4 % muut. Muita omaisuuseriä ovat muun muassa rahoitusosapuolten edellyttämä käteinen raha ja johdannaiset. Rahasto käyttää vähimmäissuojauskeinoja vahvistamalla vastapuolten noudattavan kansainvälisiä normeja ja standardeja, mukaan lukien YK:n Global Compact ja OECD:n monikansallisten yritysten ohjeistukset.



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

● **Onko tietty indeksi nimetty vertailuarvoksi, jotta voidaan määrittää, vastaako tämä rahoitustuote edistämiään ympäristöön ja/tai yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia?**

Rahastolle ei ole määritetty vertailuindeksiä.



Mistä voi saada tarkempia tuotekohtaisia tietoja verkossa?

Tarkempia tuotekohtaisia tietoja on saatavilla osoitteessa:
www.mandatumam.com/mandatum-am-aifm