

Taaleri Vuokrakoti

Vuosinaportti
2023

1. Rahastonhoitajan katsaus

2. Vastuullisuus

3. Sijoitusten yhteenveto

4. Liitteet



Vastuullisuuskatsaus



81 % parhaita A- ja B energialuokan kohteita



Kohteet tuottavat paikallisesti ja/tai ostavat uusiutuvaa energiaa



36 sähköautojen latauspistettä



10–15 % alhaisemmat vuokrat suhteessa markkinatasoon

Kestävyystekijöillä tarkoitetaan ympäristöön, yhteiskuntaan ja työntekijöihin, ihmisoikeuksien kunnioittamiseen sekä korruption ja lahjonnan torjuntaan liittyviä asioita

Pääasiallisilla haitallisilla vaikutuksilla tarkoitetaan sijoituspäätösten vaikutuksia, joista aiheutuu kielteisiä vaikutuksia kestäväystekijöihin

Kestävyysriskillä tarkoitetaan ympäristöön, yhteiskuntaan tai hallintotapaan liittyvää tapahtumaa tai olosuhdetta, jonka toteutumisella saattaisi olla sijoituksen arvoon tosiasiallinen tai mahdollinen kielteinen olennainen vaikutus

EU:n kestävyysluokitusjärjestelmässä ((EU) 2020/852) vahvistetaan luettelo ja kriteerit ympäristön kannalta kestäville taloudellisille toiminnolle

Vastuullisuus

- Rahasto on luokiteltu tiedonantovelvoitteen ("SFDR") (EU) 2019/2088 mukaan Artikla 8 tuotteeksi, joka edistää muiden ominaisuuksien ohella ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia. Rahasto myös tarkastelee ja raportoi säännöllisesti sen pääasiallisista haitallisista vaikutuksista kestävyystekijöihin ("PAI") sekä sen toimenpiteistä vähentää haitallisia vaikutuksia näihin kestävyystekijöihin. Rahasto huomioi myös kestävyysriskit osana riskienhallintaa.
- Rahaston edistettäviä ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia mitataan määrällisillä ja laadullisilla kestävyysindikaattoreilla. Kestävyysindikaattorit on määritetty Rahaston strategian ja tavoitteiden perusteella. SFDR:n vaatimusten mukaisesti tämän raportin liitteenä on "Lomake asetuksen (EU) 2019/2088 8 artiklan 1, 2 ja 2 a kohdassa ja asetuksen (EU) 2020/852 6 artiklan ensimmäisessä kohdassa tarkoitetuista rahoitustuotteista määrääjain annettaville tiedoille", jossa annetaan määrämuotoisesti ja tarkemmin tietoa Rahaston kestävydestä, sisältäen kaikki Rahaston kestävyysindikaattorit ja vertailun edelliseen vuoteen. Lisäksi Rahasto ja sen vaihtoehtorahastonhoitaja tulevat julkaisemaan päivitettyt versiot PAI-ilmoituksista "Lomake pääasiallisista haitallisista kestävyysvaikutuksista annettavaa ilmoitusta varten" Taalerin verkkosivuilla <https://www.taaleri.com/yritysvastuu/dokumenttiarkisto> ja <https://www.taalerikiinteistot.com/rahastot/vuokrakoti>. Vuotta 2023 koskevat ilmoitukset raportoidaan sijoittajille ja julkaistaan viimeistään kesäkuussa 2024.
- Rahaston sijoituskohteet ovat EU:n kestävyysluokitusjärjestelmäkelpoisia, mutta eivät sen mukaisia. Kohteita kuitenkin kehitetään luokitusjärjestelmän kriteerit huomioiden. Tämä on linjassa Rahaston tavoitteiden kanssa ja tukee sen riskienhallintaa. Esimerkiksi kohteiden ilmatorisikikartoitusten tarkentaminen ja huomiointi rakentamisen ja kunnossapidon valinnoissa tukee sijoituskohteiden arvon kehitystä, kun toimintaympäristö muuttuu ilmastonmuutoksen vuoksi.
- Vuonna 2023 Rahasto käytti johtamisen välineenä ulkopuolisen asiantuntijan laatimia kohdekohtaisia ja Pariisin ilmastopimuksen tavoitteiden kanssa linjassa olevia hiilineutraaliustiekarttoja sekä pääasiallisia haitallisia vaikutuksia kuvaavia selvityksiä. Rahaston sijoituskohteissa tehtiin energiansäästöinvestointeja muun muassa uusimalla rakennusautomaatioita, sekä asentamalla huoneistoantureita, joiden avulla varmistetaan hyvät ja viihtyisät asumisolosuhteet, ja joiden avulla ohjataan ja optimoidaan kiinteistön lämmitystä. Kohteiden kestävyystiedon keräämistä ja seuraamista kehitettiin myös valmistelemalla uuden ohjelmistotyökalun käyttöönottoa Rahastolle.

1. Rahastonhoitajan katsaus
2. Vastuullisuus
3. Sijoitusten yhteenveto
- 4. Liitteet**



LIITE IV

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

Tuotenimi: Taaleri Vuokrakoti Ky

Oikeushenkilötunnus: Y-tunnus 2787808-3

Ympäristöön ja/tai yhteiskuntaan liittyvät ominaisuudet

Oliko tällä rahoitustuotteella kestävä sijoitustavoite?

Kyllä

Siinä tehtiin kestäviä sijoituksia, joilla oli ympäristötavoite: ___%

EU:n luokitusjärjestelmän mukaisesti ympäristön kannalta kestävinä pidettyihin taloudellisiin toimintoihin

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

Siinä tehtiin kestäviä sijoituksia, joilla on yhteiskunnallinen tavoite: ___%

Ei

Sillä edistettiin ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia ja, vaikka sen tavoitteena ei ollut kestävien sijoitusten tekeminen, siinä tehdyistä sijoituksista 27,8 % oli 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 edistettiin ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia, mutta siinä ei tehty kestäviä sijoituksia

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

Rahasto seuraa ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyvien ominaisuuksien edistämisen toteutumista erityisesti EU:n kestävyysluokitusjärjestelmän mukaisuuden ja rahastolle asetettujen muiden kestävyysindikaattorein avulla. Näistä raportoidaan tarkemmin alla olevissa osiossa. Yhteenvetona voidaan todeta, että kehitys on ollut positiivista ja näin rahaston ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyvien ominaisuuksien edistämisen tavoite on toteutunut.

● Miten kestävyysindikaattorit ovat suorituneet?

Kestävyysindikaattorit mittaavat miten rahastotuotteen edistämät ympäristö ja yhteiskuntaan liittyvät ominaisuudet toteutuvat. Rahaston ympäristöön liittyvät kestävyysindikaattorit seuraavat sijoituskohteiden energiatehokkuutta, energiankulutusta, uusiutuvan energian määrää käytetystä kokonaisenergiasta, kiinteistön lämmöntuotantotapaa, vedenkulutusta, rakennuksen sijaintia,

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.



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

käytönaikaista jätteen kierrätystä, rakennusmateriaaleihin liittyviä tietoja sekä sähköautojen latauspisteiden määrää. Rahaston yhteiskuntaan liittyvät kestävyysindikaattorit seuraavat sijoituskohteiden asuntojen määrää, asukasviihtyvyyttä, urakan aikaista työmaan työllisyysvaikutusta, urakan aikaisia työtapaturmia ja sijoituskohteiden vuokratasoa suhteessa samalla alueella sijaitsevien saman ikäisten kohteiden markkinavuokratasoon.

Alla seuraavassa osiossa raportoidaan näistä aiheista keskeiset indikaattorit viitekaudelta (2023) ja edelliseltä viitekaudelta (2022), joka oli Rahaston ensimmäinen raportointivuosi, tuoden myös esille vuosien välisen muutoksen ja muut mahdolliset keskeiset huomiot. Kestävyysindikaattorit ovat pääsääntöisesti kehittyneet positiivisesti ja suunnitelmien mukaan.

Kestävyysindikaattoreiden lisäksi rahasto raportoi sijoitusten pääasiallisista haitallisista vaikutuksista (PAI) kestävyystekijöihin erillisellä ilmoituksella alla olevissa osiossa *Miten tässä rahoitustuotteessa on otettu huomioon pääasialliset haitalliset vaikutukset kestävyystekijöihin?* kuvatus mukaisesti.

● ..entä verrattuna edellisiin kausiin?

Alla olevassa taulukossa tiedot vuodelta 2023 ja 2022 (Rahaston ensimmäinen raportointivuosi) sekä näiden kehitys Muutos-sarakkeessa (2023 verrattuna 2022 lukuihin) ja muut keskeiset huomiot.

Energiatehokkuus	2023	2022	Muutos	Huomio
Energiatehokkuusluokka A ₂₀₁₈ , %	19	19	ei muutosta	-
Energiatehokkuusluokka B ₂₀₁₈ , %	62	62	ei muutosta	
Energiatehokkuusluokka C ₂₀₁₈ , %	19	19	ei muutosta	
E-luku, kohdekohtainen keskiarvo	89	90	-1 %	Suomessa kaikkien uusien asuinkerrostalokohteiden E-luvun tulee olla alle 90. A-luokan raja-arvo on < 75.
Energiankulutus	2023	2022	Muutos	Huomio
Kohteiden energiakulutuksen kohdekohtainen keskiarvo, MWh	143	161	-12 %	Luvuissa huomioitu vertailukelpoiset kohteet, joissa kulutusdataa 12 kk ajalta. Vertailukauden lukua päivitetty tarkentuneen tiedon perusteella.
Uusiutuva energia ja lämmöntuotantotapa	2023	2022	Muutos	Huomio
Kohteiden uusiutuvan energian osuuden kohdekohtainen keskiarvo, %	29	12	+41 %	Luvussa huomioitu vertailukelpoiset kohteet, joissa kulutusdataa 12 kk ajalta. Vuoden 2023 vertailuluvuissa mukana viisi (5) uutta kohdetta.
Maalämpökohteet, lukumäärä	2	2	ei muutosta	-
Vedenkulutus	2023	2022	Muutos	Huomio
Kohteiden vedenkulutuksen kohdekohtainen keskiarvo, m ³	3 323	2 786	+19 %	-
Sijainti	2023	2022	Muutos	Huomio
Rakennusten etäisyys lähimmästä joukkoliikenne pysäkistä < 500m, %	100	100	ei muutosta	-

Kierrätys	2023	2022	Muutos	Huomio
Kohteiden käytönaikaisen jätteen kierrätysasteen kohdekohtainen keskiarvo, %	31	35	-4 %	Tarkkailujakson aikana muutoksia jätehuollon tyhjennyksiin ja asukkaiden jatkuvaan tiedottamiseen kierrätyksestä. Vertailukauden lukua päivitetty tarkentuneen tiedon perusteella.
Rakennusmateriaalit	2023	2022	Muutos	Huomio
Osuus kohteista, jossa kaikki M1-luokituksen piirissä olevat tuotteet on M1-luokiteltuja, %	100	ei tiedossa	-	Luvuissa huomiota rakennusvaiheessa olevien kohteiden osuus. Perustuu arvioon. M1-luokituksen piirissä on rakennusmateriaalit, tehdasvalmisteiset yhdistelmätuotteet, kiintokalusteet, pehmusteettomat irtokalusteet ja pehmustetut ja pehmusteettomat työ- ja auditoriotuolit.
Asukasviihtyvyyys	2023	2022	Muutos	Huomio
Net Promoter Score (NPS)	10	8	+2	Asumisen aikainen NPS-luku.
Asuntojen määrä	2023	2022	Muutos	Huomio
Asunnot, lukumäärä	874	874	ei muutosta	Luvussa huomioitu myös rakenteilla olevat asunnot.
Työllisyysvaikutus	2023	2022	Muutos	Huomio
Urakoiden aikainen työmaan työllisyysvaikutus, henkilötyövuosia	19	28	-32 %	Vuonna 2023 käynnissä oli vähemmän rakennusaikaisia kohteita kuin vuonna 2022.
Työtapaturmat	2023	2022	Muutos	Huomio
Urakoiden aikaiset työmaiden työtapaturmat, lukumäärä	0	0	ei muutosta	-
Vuokrataso	2023	2022	Muutos	Huomio
Vuokrataso suhteessa samalla alueella sijaitsevien saman ikäisten kohteiden markkinavuokratasoon 10-15 % alhaisempi, %	100	100	ei muutosta	-
Sähköautojen lataus	2023	2022	Muutos	Huomio
Sähköautojen latauspisteet, määrä	36	36	ei muutosta	-

- *Mitkä ovat olleet niiden kestävien sijoitusten tavoitteet, jotka rahoitustuotteessa on tehty osittain, ja miten kestävä sijoitus on edistännyt näiden tavoitteiden saavuttamista?*

n/a

Miten rahoitustuotteessa osittain tehdyt kestävät sijoitukset eivät ole aiheuttaneet merkittävää haittaa yhdellekään ympäristön tai yhteiskunnan kannalta kestävälle sijoitustavoitteelle?

n/a

Miten kestävyystekijöihin kohdistuvia haitallisia vaikutuksia koskevat indikaattorit on otettu huomioon?

n/a

Ovatko kestävät sijoitukset olleet monikansallisille yrityksille annettujen OECD:n toimintaohjeiden sekä yritystoimintaa ja ihmisoikeuksia koskevien YK:n ohjaavien periaatteiden mukaisia? Tarkemmat tiedot:

n/a

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 unionin kriteerejä.

"Ei merkittävää haittaa" -periaatetta sovelletaan ainoastaan rahoitustuotteeseen sisältyviin sijoituksiin, joissa otetaan huomioon ympäristön kannalta kestäviä taloudellisia toimintoja koskevat unionin kriteerit. Tämän rahoitustuotteen jäljelle jäävään osaan sisältyvien sijoitusten osalta ei oteta huomioon ympäristön kannalta kestäviä taloudellisia toimintoja koskevia unionin kriteerejä.

Muut kestävät sijoitukset eivät myöskään saa aiheuttaa merkittävää haittaa ympäristötavoitteelle tai sosiaalisille tavoitteille.

Miten tässä rahoitustuotteessa on otettu huomioon pääasialliset haitalliset vaikutukset kestävyystekijöihin?



Rahasto ottaa huomioon sijoituspäätöksensä pääasialliset haitalliset vaikutukset kestävyystekijöihin, kuten kuvattu rahaston verkkosivuilla (<https://www.taalerikiinteistot.com/rahastot/vuokrakoti>) julkaistussa ilmoituksessa. Rahaston pääasialliset haitalliset vaikutukset (PAI) kohdistuvat ympäristövaikutuksiin, pääosin kasvihuonekaasupäästöjen, jätteiden ja luonnonvarojen käytön kautta, etenkin kun sijoituskohteet ovat vielä rakennusvaiheessa.

Keskeisiä toimia haitallisten vaikutusten vähentämiseksi ennen sijoituspäätöstä ja omistamisen aikana on sitouttaa kumppanit haitallisia vaikutuksia vähentäviin toimiin ja tarvittavan tiedon oikea-aikaisen saatavuuden varmistamiseen. Rahasto kerää tietoa sen sijoituskohteiden pääasiallisista haitallisista vaikutuksista vuoden aikana säännöllisesti esimerkiksi osana jatkuvaa seurantaa ja raportoi näistä vuosittain. Rahaston on tarkoitus lisätä jatkuvasti ymmärrystä haitallisista vaikutuksista ja näiden tehokkaasta hallinnasta, jotta haitalliset vaikutukset kokonaisuutena

vähenevät. Vuositasolla haitallisiin vaikutuksiin vaikuttaa myös kohteiden määrä ja rakentamisen tai käytön vaihe.

Vuonna 2023 rahasto käytti johtamisen välineenä ulkopuolisen asiantuntijan laatimia kohdekohtaisia ja Pariisin ilmast sopimuksen tavoitteiden kanssa linjassa olevia hiilineutraliustiekarttoja sekä pääasiallisia haitallisia vaikutuksia kuvaavia selvityksiä. Rahaston sijoituskohteissa tehtiin energiansäästöinvestointeja muun muassa uusimalla rakennusautomaatioita, sekä asentamalla huoneistoantureita, joiden avulla varmistetaan hyvät ja viihtyisät asumisolosuhteet, ja joiden avulla ohjataan ja optimoidaan kiinteistön lämmitystä. Kohteiden kestävyystiedon keräämistä ja seuraamista kehitettiin myös valmistelemalla uuden ohjelmistotyökalun käyttöönottoa Rahastotasolla.



Mitkä ovat olleet tämän rahoitustuotteen merkittävimmät sijoitukset?

Suurimmat sijoitukset	Ala	%a varoista	Maa
Helsingin Yliskylän Puistotie	Asuinkiinteistöt	12,7 %	Suomi
Turun Vouti	Asuinkiinteistöt	9,3 %	Suomi
Espoon Myrskypurje	Asuinkiinteistöt	8,6 %	Suomi
Turun Ritari	Asuinkiinteistöt	8,0 %	Suomi
Jyväskylän Väinöläkartano	Asuinkiinteistöt	7,5 %	Suomi
Järvenpään Myllykoti	Asuinkiinteistöt	7,3 %	Suomi
Oulun Poukama	Asuinkiinteistöt	5,9 %	Suomi
Järvenpään Välskärinkatu	Asuinkiinteistöt	5,9 %	Suomi
Kirkkonummen Hehku 2	Asuinkiinteistöt	5,6 %	Suomi
Kirkkonummen Tinankartano	Asuinkiinteistöt	5,5 %	Suomi
Espoon Maisteri 2	Asuinkiinteistöt	5,4 %	Suomi
Käteinen	Kassassa oleva käteinen	4,5 %	Suomi
Moderato Ylöjärvi	Asuinkiinteistöt	3,9 %	Suomi
Espoon Nuotti	Asuinkiinteistöt	3,7 %	Suomi
Turun Herttuankulman Serpenti	Asuinkiinteistöt	3,1 %	Suomi

Luettelo sisältää sijoitukset, jotka muodostavat suurimman osuuden rahoitustuotteen sijoituksista viitekaudella, joka on: 1.1.2023-31.12.2023

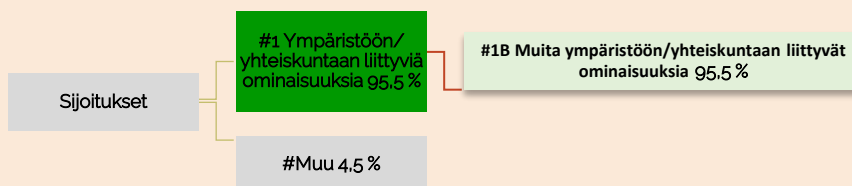


Mikä on ollut kestävyysliittyvien sijoitusten osuus?

0 %

Mikä on ollut varojen allokointi?

Varojen allokointi kuvaa tiettyihin omaisuuseriin tehtyjen sijoitusten osuutta.



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

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

Luokkaan **#1 Vastaa ympäristöön/yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia** sisältyvät:

- alaluokka **#1B Muut ympäristöön/yhteiskuntaan liittyvät ominaisuudet** kattaa sijoitukset, jotka vastaavat ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia ja joita ei pidetä kestävinä sijoituksina.

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 kasvihuonekaasupäästötasot vastaavat parasta suorituskykyä.

Millä talouden aloilla sijoituksia on tehty?

Kaikki rahaston sijoitukset (pl. käteisvarat) on tehty asuinkiinteistöihin Suomessa. Viitekauden lopussa osa kohteista oli rakennusvaiheessa ja osa käyttövaiheessa.

Tilastollisen toimialaluokituksen¹ mukaisesti nämä kategorisoidaan NACE-koodien F41 (Construction of buildings) tai L68 (Real estate activities) alle.



MHissä määrin kestävä sijoitukset, joilla on ympäristötavoite, ovat olleet EU:n luokitusjärjestelmän mukaisia?

n/a

Onko rahoitustuotteessa sijoitettu EU:n luokitusjärjestelmän mukaisiin fossiiliseen kaasuun ja/tai ydinenergiaan liittyviin toimintoihin²?

Kyllä: Fossiiliseen kaasuun Ydinenergiaan
 Ei

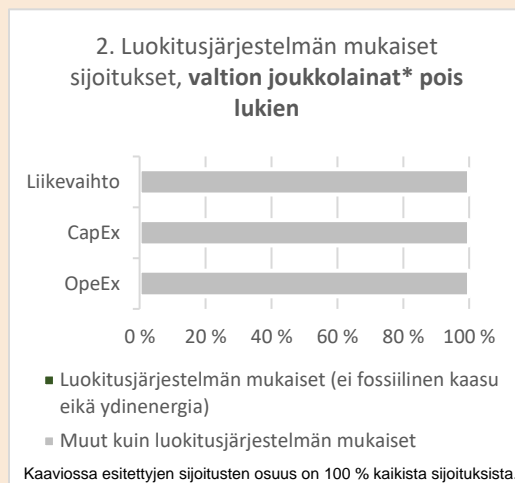
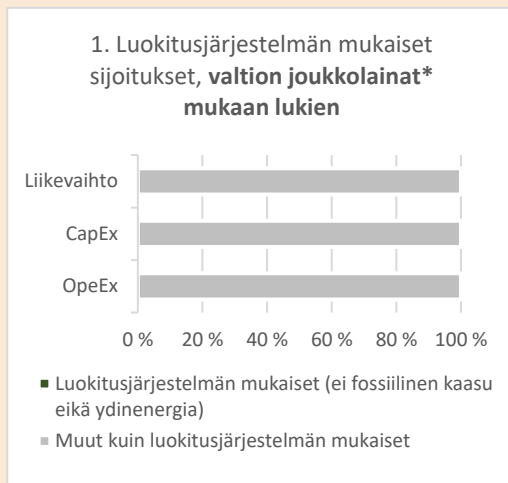
¹ (EY) N:o 1893/2006

² 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.

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), jotka heijastavat sijoituskohteina olevien yritysten vihreitä operatiivisia toimintoja.

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.



*Näissä kaavioissa "valtion joukkolainat" koostuvat kaikista valtiiovastuista.

- Mikä on ollut siirtymätoimintoihin ja mahdollistaviin toimintoihin tehtyjen sijoitusten osuus?

n/a

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

n/a



Mikä on sellaisten kestävien sijoitusten osuus, joilla on ympäristötavoite ja jotka eivät ole EU:n luokitusjärjestelmän mukaisia?

n/a



Mikä on ollut yhteiskunnan kannalta kestävien sijoitusten osuus?

n/a



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

Kohdassa "Muu" raportoidaan rahaston kassassa oleva käteinen. Rahaston toiminta edellyttää käteisvaroja, joita käytetään maksuvalmiuden ylläpitämiseen. Näihin liittyen sovelletaan vähimmäistason suojatoimia.



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

Rahasto seuraa ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyvien ominaisuuksien edistämisen toteutumista erityisesti luokittelujärjestelmän mukaisuuden ja rahastolle asetettujen muiden kestävyysindikaattoreiden avulla. Näistä raportoidaan tarkemmin yllä olevissa osiossa. Yhteenvedon voidaan todeta, että kehitys on ollut pääsääntöisesti positiivista ja näin rahaston ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyvien ominaisuuksien edistämisen tavoite on toteutunut.

Viitekauden keskeisiin toimiin tavoitteen toteutumiseksi kuuluu:

- Rahastossa hallinnoitiin edellisinä viitekausina tehtyjä sijoituksia rahaston strategian mukaisesti, huomoiden rahaston edistämät ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyvät ominaisuudet. Viitekauden aikana kaksi kohteista oli rakennusvaiheessa, joista toinen valmistui loppuvuonna, ja muut kohteet olivat koko vuoden käyttövaiheessa. Viitekaudella ei tehty yhtään uutta sijoitusta.
- Rahastossa käytettiin johtamisen välineenä ulkopuolisen asiantuntijan laatimia kohdekohtaisia ja Pariisin ilmastopimuksen tavoitteiden kanssa linjassa olevia hiilineutraaliustiekarttoja sekä pääasiallisia haitallisia vaikutuksia kuvaavia selvityksiä. Rahaston sijoituskohteissa tehtiin energiansäästöinvestointeja muun muassa uusimalla rakennusautomaatioita, sekä asentamalla huoneistoantureita, joiden avulla varmistetaan hyvät ja viihtyisät asumisolosuhteet, ja joiden avulla ohjataan ja optimoidaan kiinteistön lämmitystä.
- Vaihtoehtorahastonhoitaja kehitti kohdekohtaisen kestävyystiedon keräämistä ja seuraamista valmistelemalla uuden ohjelmistotyökalun käyttöönottoa muun muassa tälle rahastolle.
- Vaihtoehtorahastonhoitaja seurasi rahastolle keskeisten regulaatioiden ja markkinan kehitystä kestävään rahoitukseen ja kestävään kehitykseen liittyen.



Miten tämä rahoitustuote on suoriutunut verrattuna vertailuarvoon?

n/a

Rahaston sijoitusten tavoitteiden saavuttamiselle ei ole nimetty vertailuarvoa.

- *Miten vertailuarvo poikkeaa yleisestä markkinaindeksistä?*

n/a

- *Miten tämä rahoitustuote on suoriutunut suhteessa kestävyysindikaattoreihin, joiden tarkoituksena on määrittää, vastaako vertailuarvo edistettäviä ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia?*

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

n/a

- *Miten tämä rahoitustuote on suoriutunut verrattuna vertailuarvoon?*

n/a

- *Miten tämä rahoitustuote on suoriutunut verrattuna yleiseen markkinaindeksiin?*

n/a

*This document is based on Commission Delegated Regulation (EU) 2022/1288 of 6 April 2022 (hereinafter referred to as "**RTS**") and its Annex 1 Template principal adverse sustainability impacts statement. The fund specific information in this document is highlighted with blue text.*

Definitions and formulas used as a basis for this document are in line with the RTS and can be found in the beginning of RTS Annex I.

Statement on principal adverse impacts of investment decisions on sustainability factors

Financial market participant

Taaleri Vuokrakoti Ky (Business ID: 2787808-3)

Summary

Taaleri Vuokrakoti Ky (Business ID: 2787808-3) considers the principal adverse impacts of its investment decisions on sustainability factors. The present statement is the statement on principal adverse impacts on sustainability factors of Taaleri Vuokrakoti Ky.

This statement on principal adverse impacts on sustainability factors covers the reference period from 1 January 2023 to 31 December 2023.

Taaleri Vuokrakoti Ky (hereinafter referred to as "**The Fund**") is managed by its fund manager Taaleri Private Equity Funds Ltd (Business ID 2264327-7) (hereinafter referred to as "**The Fund Manager**"). The Fund Manager's Statement on principal adverse impacts of investment decisions on sustainability factors is available via a [website document archive](#) of Taaleri Plc (hereinafter referred to as "**Taaleri**" or "**Group**"). The statements are reviewed annually and reported voluntarily based on the EU's Sustainable Finance Disclosure Regulation (EU 2019/2088) (hereinafter "**SFDR**") Article 4(4) and Article 7(1).

The Fund's principle adverse impacts (hereinafter referred to as "**PAI**") focus on environmental impacts, mainly through greenhouse gas emissions, waste and use of natural resources, especially when the investment targets are under construction.

Tiivistelmä

Taaleri Vuokrakoti Ky (Y-tunnus: 2787808-3) ottaa huomioon sijoituspäätöksensä pääasialliset haitalliset vaikutukset kestävyystekijöihin. Tämä ilmoitus on Taaleri Vuokrakoti Ky:n ilmoitus pääasiallisista haitallisista vaikutuksista kestävyystekijöihin.

Tämä ilmoitus pääasiallisista haitallisista vaikutuksista kestävyystekijöihin kattaa viitekauden, joka alkaa 1 päivänä tammikuuta 2023 ja päättyy 31 päivänä joulukuuta 2023.

Taaleri Vuokrakoti Ky -rahastoa (jäljempänä "**Rahasto**") hallinnoi sen rahastonhoitaja Taaleri Pääomarahastot Oy (Y-tunnus 2264327-7) (jäljempänä "**Rahastonhoitaja**"). Rahastonhoitajan ilmoitus sijoituspäätösten pääasiallisista haitallisista vaikutuksista kestävyystekijöihin on saatavilla Taaleri Oyj:n (jäljempänä "**Taaleri**" tai "**Konserni**") [verkkosivujen dokumenttiarkiston](#) kautta. Lausunnot tarkistetaan vuosittain ja ne raportoidaan vapaaehtoisesti EU:n kestävän rahoituksen tiedonantoasetuksen (EU 2019/2088) (jäljempänä "**SFDR**") artiklan 4 (4) ja artiklan 7 (1) mukaisesti.

Rahaston pääasialliset haitalliset vaikutukset (jäljempänä "**PAI**") kohdistuvat ympäristövaikutuksiin, pääosin kasvihuonekaasupäästöjen, jätteiden ja luonnonvarojen käytön kautta, etenkin kun sijoituskohteet ovat vielä rakenteilla.

Description of the principal adverse impacts on sustainability factors

It shall be noted that the indicators applicable to investments in investee companies and in sovereigns and supnationals are not applicable to real estate investments but are left in the table below to follow the EU's template and to give additional notes on the indicators applicable to investments in investee companies. In addition, all of the EU template's indicators applicable to investment in real estate are included in the table and reported.

More information about the approach and figures is available in the Fund Manager's PAI statement.

Indicators applicable to investments in investee companies

Adverse sustainability indicator	Metric	Impact 2023	Impact 2022	Explanation	Actions taken, and actions planned and targets set for the next reference period	
CLIMATE AND OTHER ENVIRONMENT-RELATED INDICATORS						
Greenhouse gas emissions	1. GHG emissions	Scope 1 GHG emissions	n/a	n/a	n/a Additional note: See related information in the real estate specific indicators below.	n/a Additional note: See related information in the real estate specific indicators below.
	Scope 2 GHG emissions	n/a	n/a	See the additional note above.	See the additional note above.	
	Scope 3 GHG emissions	n/a	n/a	See the additional note above.	See the additional note above.	
	Total GHG emissions	n/a	n/a	See the additional note above.	See the additional note above.	
	2. Carbon footprint	Carbon footprint	n/a	n/a	See the additional note above.	See the additional note above.
	3. GHG intensity of investee companies	GHG intensity of investee companies	n/a	n/a	See the additional note above.	See the additional note above.

	4. Exposure to companies active in the fossil fuel sector	Share of investments in companies active in the fossil fuel sector	n/a	n/a	See the additional note above.	See the additional note above.
	5. Share of non-renewable energy consumption and production	Share of non-renewable energy consumption and non-renewable energy production of investee companies from non-renewable energy sources compared to renewable energy sources, expressed as a percentage of total energy sources	n/a Additional note: The figure from the Fund's standing investments perspective would be 63%.	n/a Additional note: The figure from the Fund's standing investments perspective would be 80%.	n/a Additional note: Renewable share includes geothermal heat production and purchasing renewable certified electricity and part of district heat used. Two of the investment targets were under construction and energy purchases are made by the contractors who purchase 100% renewable electricity and use gas heating.	n/a Additional note: Measures to support production and purchasing of renewable energy and related data management both during construction and use phases.
	6. Energy consumption intensity per high impact climate sector	Energy consumption in GWh per million EUR of revenue of investee companies, per high impact climate sector	n/a	n/a	n/a Additional note: The Fund's investments are not in the referred sectors.	n/a
Biodiversity	7. Activities negatively affecting biodiversity-sensitive areas	Share of investments in investee companies with sites/operations located in or near to biodiversity-sensitive areas where activities of those investee companies negatively affect those areas	n/a Additional note: The figure from the Fund's perspective would be 0%.	n/a Additional note: The figure from the Fund's perspective would be 0%.	n/a Additional note: The investment targets are located in urban areas and their construction has been subject to assessment and approval by the authorities. No biodiversity-sensitive areas identified.	n/a

Water	8. Emissions to water	Tonnes of emissions to water generated by investee companies per million EUR invested, expressed as a weighted average	n/a Additional note: The figure from the Fund's perspective would be 0%.	n/a Additional note: The figure from the Fund's perspective would be 0%.	n/a Additional note: No emissions to water identified.	n/a
Waste	9. Hazardous waste and radioactive waste ratio	Tonnes of hazardous waste and radioactive waste generated by investee companies per million EUR invested, expressed as a weighted average	n/a Additional note: The figure from the Fund's perspective would be 0%.	n/a Additional note: The figure from the Fund's perspective would be 0%.	n/a Additional note: No hazardous waste and radioactive waste generated by investee companies. Two of the investment targets were under construction and a small amount of hazardous waste is generated in regular practices and managed appropriately by the contractors' suppliers and their waste management partners.	n/a Additional note: Measures to support monitoring the amount of hazardous waste in construction.

INDICATORS FOR SOCIAL AND EMPLOYEE, RESPECT FOR HUMAN RIGHTS, ANTI-CORRUPTION AND ANTI-BRIBERY MATTERS						
Social and employee matters	10. Violations of UN Global Compact principles and Organisation for Economic Cooperation and Development (OECD) Guidelines for Multinational Enterprises	Share of investments in investee companies that have been involved in violations of the UNGC principles or OECD Guidelines for Multinational Enterprises	n/a Additional note: The figure from the Fund's perspective would be 0%.	n/a Additional note: The figure from the Fund's perspective would be 0%.	n/a Additional note: No violations identified. Appropriate monitoring in place.	n/a Additional note: Measures to support further development of monitoring and knowledge sharing related to the topic.
	11. Lack of processes and compliance mechanisms to monitor compliance with UN Global Compact principles and OECD Guidelines for Multinational Enterprises	Share of investments in investee companies without policies to monitor compliance with the UNGC principles or OECD Guidelines for Multinational Enterprises or grievance /complaints handling mechanisms to address violations of the UNGC principles or OECD Guidelines for Multinational Enterprises	n/a Additional note: The figure from the Fund's perspective would be 0%.	n/a Additional note: The figure from the Fund's perspective would be 0%.	n/a Additional note: Taaleri and the Fund Manager have in place applicable processes and policies covering the Fund's investment targets.	n/a Additional note: Measures to support further development of processes and policies and knowledge sharing related to the topic.

	12. Unadjusted gender pay gap	Average unadjusted gender pay gap of investee companies	n/a Additional note: The figure from the Fund's perspective would be 0%.	n/a Additional note: The figure from the Fund's perspective would be 0%.	n/a Additional note: No employees in the investee companies.	n/a
	13. Board gender diversity	Average ratio of female to male board members in investee companies, expressed as a percentage of all board members	n/a Additional note: The figure from the Fund's perspective would be 33%.	n/a Additional note: The figure from the Fund's perspective would be 33%.	n/a Additional note: The boards positions are administrative and are nominated by Taaleri and consist only of Taaleri employees.	Additional note: Taaleri's group-wide measures to support diversity, equity and inclusivity.
	14. Exposure to controversial weapons (anti-personnel mines, cluster munitions, chemical weapons and biological weapons)	Share of investments in investee companies involved in the manufacture or selling of controversial weapons	n/a Additional note: The figure from the Fund's perspective would be 0%.	n/a Additional note: The figure from the Fund's perspective would be 0%.	n/a Additional note: No such exposure identified. The investment targets are rental homes.	n/a
Indicators applicable to investments in sovereigns and supnationals						

Adverse sustainability indicator		Metric	Impact 2023	Impact 2022	Explanation	Actions taken, and actions planned and targets set for the next reference period
Environmental	15. GHG intensity	GHG intensity of investee countries	n/a	n/a	n/a	n/a
Social	16. Investee countries subject to social violations	Number of investee countries subject to social violations (absolute number and relative number divided by all investee countries), as referred to in international treaties and conventions, United Nations principles and, where applicable, national law	n/a	n/a	n/a	n/a
Indicators applicable to investments in real estate assets						
Adverse sustainability indicator		Metric	Impact 2023	Impact 2022	Explanation	Actions taken, and actions planned and targets set for the next reference period
Fossil fuels	17. Exposure to fossil fuels through real estate assets	Share of investments in real estate assets involved in the extraction, storage, transport or manufacture of fossil fuels	0%	0%	No such exposure identified. The investment targets are rental homes.	Basic measures to ensure fulfilling the Fund's commitments on its strategy and governance.

Energy efficiency	18. Exposure to energy-inefficient real estate assets	Share of investments in energy-inefficient real estate assets	0%	0%	Information has been revised, since all properties have been A or B class according to the latest standard in 2022 and 2023.	Measures to support energy efficiency.
Other indicators for principal adverse impacts on sustainability factors						
Information on the principal adverse impacts on sustainability factors referred to in the RTS's Article 6(1) in the format of the RTS's Annex I Table 2 (Additional climate and other environment-related indicators) and Table 3 (Additional indicators for social and employee, respect for human rights, anti-corruption and anti-bribery matters) are presented below.						
Adverse sustainability impact	Adverse impact on sustainability factors (qualitative or quantitative)	Metric	Impact 2023	Impact 2022	Explanation	Actions taken, and actions planned and targets set for the next reference period
Indicators applicable to investments in real estate assets						
Greenhouse gas emissions	18. GHG emissions	Scope 1 GHG emissions generated by real estate assets	0 tCO ₂ e	0 tCO ₂ e	No significant direct GHG emissions identified.	Measures to support maintaining, obtaining or moving towards net zero emissions.
		Scope 2 GHG emissions generated by real estate assets	522 tCO ₂	490 tCO ₂	GHG emissions from energy (electricity and district heating) purchased by the investment targets. Carbon dioxide equivalent factors not available regarding all emission sources. Number of standing investments increased.	Measures to support obtaining or moving towards net zero emissions.

		Scope 3 GHG emissions generated by real estate assets	1780 tCO ₂	940 tCO ₂	<p>GHG emissions from other indirect sources.</p> <p>Data is based on estimates of GHG Protocol's categories 1, 2, 3 and 5. The selection of categories was based on materiality and data availability. Data covers indirect emissions from construction and maintenance, as well as waste generated and water & electricity consumed by the tenants.</p> <p>Carbon dioxide equivalent factors not available regarding all emission sources.</p> <p>Constructions proceeded and number of standing investments increased.</p>	Measures to support moving towards net zero emissions.
		Total GHG emissions generated by real estate assets	2302 tCO ₂	1430 tCO ₂	See above	Measures to support moving towards net zero emissions.
Energy consumption	19. Energy consumption intensity	Energy consumption in GWh of owned real estate assets per square meter	0.0 GWh/m ²	0.0 GWh/m ²	The figure rounds up to zero and considers both construction phase and standing investments.	Measures to support maintaining, obtaining or moving towards net zero emissions and/or energy efficiency class A or B.
Waste	20. Waste production in operations	Share of real estate assets not equipped with facilities for waste sorting and not covered by a waste recovery or recycling contract	0%	0%	Appropriate facilities are built in all properties and waste management is properly taken care of during construction and in contracts.	Basic measures to ensure fulfilling legislative and other requirements needed for appropriate waste management.

Resource consumption	21. Raw materials consumption for new construction and major renovations	Share of raw building materials (excluding recovered, recycled and biosourced) compared to the total weight of building materials used in new construction and major renovations	n/a	n/a	No adequate data to report or assess the indicator available.	Measures to support data availability on national level through regulation to be in effect 2025 affecting new construction projects.
Biodiversity	22. Land artificialisation	Share of non-vegetated surface area (surfaces that have not been vegetated in ground, as well as on roofs, terraces and walls) compared to the total surface area of the plots of all assets	n/a	n/a	No adequate data to report or assess the indicator available.	Measures to support ensuring appropriate data gathering and materiality assessment related to the topic in new investments.

Description of policies to identify and prioritise principal adverse impacts on sustainability factors

The Fund Manager's Statement on principal adverse impacts of investment decisions on sustainability factors (2023/2024) (hereinafter referred to as "**PAI statement**") available in [the document archive on Taaleri's webpages](#) describes policies to identify and prioritise PAIs as required in the RTS. The policies applicable to Taaleri (Taaleri Plc), the Fund Manager (Taaleri Private Equity Funds Ltd) and Taaleri Real Estate relate to the Fund.

It shall be noted that the Fund's official documents available via [Taaleri Real Estate's Fund websites](#) and communicated to the Fund's investors also determine how the Fund is managed e.g. in terms of sustainability as well as roles and responsibilities.

The reported indicators are based on various data sources. We have prioritised collecting building specific information e.g. about energy and water consumption, waste generation and other resource use and their impacts. We have supplemented this information e.g. by using general emission factors recommended by a real estate and sustainability specified consultancy. GHG Protocol has been followed in GHG emission calculation. We aim to continuously provide more detailed methodology descriptions and increase the preciseness of the data.

Engagement policies

The Fund Manager's PAI statement available in [the document archive on Taaleri's webpages](#) describes policies to identify and prioritise PAIs as required in the RTS. The policies applicable to Taaleri (Taaleri Plc), the Fund Manager (Taaleri Private Equity Funds Ltd) and Taaleri Real Estate relate to the Fund.

It shall be noted that the Fund's official documents available via [Taaleri Real Estate's Fund websites](#) and communicated to the Fund's investors also determine how the Fund is managed e.g. in terms of sustainability as well as roles and responsibilities.

The Fund is not a listed company and thus not in the scope of the Directive 2007/36/EC of the European Parliament and of the Council of 11 July 2007 on the exercise of certain rights of shareholders in listed companies.

References to international standards

The Fund Manager's PAI statement available in [the document archive on Taaleri's webpages](#) describes references to international standards as required in the RTS.

Historical comparison

The Fund Manager has described the adverse impacts on sustainability factors for a period preceding (2022) this reporting period (2023) above in section 'Description of principal adverse impacts on sustainability factors'. Based on year-to-year comparison, the most significant change to more adverse impacts relate to scope 3 GHG emissions. They have increased as a result of proceeding constructions and increasing number of standing investments.