

Tuohex Capital Oy:n ("Tuohex") tavoitteena on saavuttaa paras mahdollinen tuotto rahastojensa sijoittajille sijoituskohteiden huolellisella valinnalla, hallinnoinnilla ja kehittämisellä.

Uskomme, että ympäristö- ja yhteiskuntavastuuseen sekä hallintotapaan (Environmental, Social ja Governance, eli ESG) liittyvät asiat huomioimalla voimme pitkällä aikavälillä parantaa sijoituskohteidemme tuottomahdollisuuksia ja houkuttelevuutta sijoittajille. Lisäksi kestävyysriskien tunnistaminen ja hallinta on olennainen osa yleistä riskienhallintaamme. Kestävyysriskillä tarkoitetaan ympäristöön, sosiaaliseen vastuuseen tai hallintotapaan liittyvää tapahtumaa tai tilannetta, joka voi toteutuessaan aiheuttaa olennaisen negatiivisen vaikutuksen sijoituksen arvoon.

Vastuullisuuskysymyksillä on tärkeä rooli sijoitusprosessissamme ja huomioimme YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteita (UNPRI). Otamme huomioon kohdekiinteistöjen ja niihin liittyvän toiminnan kestävyuden ja mahdolliset ympäristövaikutukset sekä sosiaalisen vastuun ja hallinnon kaikissa sijoitusprosessin vaiheissa.

Sijoituskohteiden valinnan yhteydessä kiinnitämme huomiota muun muassa

- Energiatehokkuuteen ja uusiutuvien energialähteiden, kuten geoenergian ja aurinkosähkön käyttömahdollisuuksiin
- Energian käyttöä ja kulutusta koskevan tiedon saatavuuteen ja laatuun
- Ympäristöön liittyviin seikkoihin, kuten rakennusmateriaaleihin, ympäristön likaantumiseen tai saastumiseen tai näiden riskiin, päästöihin, paikalliseen biodiversiteettiin, jätehuoltoon sekä muihin vastaaviin tekijöihin
- Yhteiskunnallisiin ja sosiaalisiin aspekteihin, kuten saavutettavuuteen julkisilla kulkuvälineillä ja ylipäättään, rakennusturvallisuuteen, sisätilojen laatuun, rakentamisen ja korjaamisen turvallisuus- ja terveystarpeisiin ja muihin terveyteen ja turvallisuuteen liittyviin seikkoihin
- Sijoituskohteen pitkäaikaiseen arvon säilymiseen ja sitä kautta kestävyteen
- Vuokralaisten tai kohteeseen todennäköisesti valikoituvien vuokralaisten toiminnan kestävyteen ja eettisyyteen

Sijoituskohteen elinkaaren aikana huomioimme soveltuvin osin kaikki yllä esitetyt tekijät, minkä lisäksi pyrimme edistämään vuokralaistemme mahdollisuuksia toimia kestävyystekijät huomioiden. Mikäli Tuohex havaitsee vuokralaisten tai yhteistyökumppaneiden arvojen olevan suorassa ristiriidassa omien

kestävyyssarvojensa kanssa, pyrkii Tuohex parhaan kykynsä mukaan vaikuttamaan em. tahoihin niiden toiminnan parantamiseksi keskustelemalla ja esittämällä parannusehdotuksia.

Sijoituksiin liittyvät päätökset perustuvat aina kokonaisarviointiin ja -harkintaan, minkä vuoksi mahdolliset ESG-tekijöihin liittyvät puutteet sijoituskohteiden, vuokralaisten tai yhteistyökumppaneiden toiminnassa eivät välttämättä estä Tuohexia valitsemasta kyseistä sijoituskohdetta, vuokralaista tai yhteistyökumppania.

Euroopan Parlamentin ja Neuvoston kestävyysliittävien tietojen antamisesta rahoituspalvelusektorilla annetun asetuksen (EU) 2019/2088 ("Tiedonantoasetus") 4 artiklan 1 kohdan b alakohdan mukainen ilmoitus

Tuohex pyrkii edellä kuvatun mukaisesti toimimaan kestäväällä tavalla ja huomioimaan toimintansa vaikutukset fyysiseen ja sosiaaliseen ympäristöön ja työntekijöihinsä.

Tuohex ei kuitenkaan toistaiseksi ota huomioon sijoituspäätöksensä haitallisia vaikutuksia kestävyystekijöihin siten, että se voisi Tiedonantoasetuksen 4 artiklassa tarkoitetulla tavalla ilmoittaa sijoituspäätöksensä pääasialliset haitalliset vaikutukset kestävyystekijöihin, tai että se pystyisi ilmoittamaan em. 4 artiklan 2 kohdassa tarkoitetut tiedot. Tuohex on tehnyt tämän päätöksen, koska sen sijoitusstrategian mukaisista sijoituskohteista ainakin osa on luonteeltaan sellaisia, että niiden osalta ei ole mahdollista toteuttaa haitallisia kestävyysvaikutuksia koskevaa due diligence -prosessia sillä yksityiskohtaisella tasolla, jota Tiedonantoasetuksen 4 artiklan 1 kohdan a -alakohdassa edellytetään. Lisäksi Euroopan valvontaviranomaiset ("ESA") tässä vaiheessa vasta valmistelevat teknisiä standardeja, joiden mukaan Tiedonantoasetuksessa tarkoitettujen tiedonantojen sisältö, esitystapa ja metodologia määräytyvät. Tuohex arvioi uudelleen asiaa siinä vaiheessa, kun em. teknisten standardien lopullinen sisältö ja soveltamisen alkamisen aikataulu ovat selvillä. Lisäksi Tuohex katsoo, että se jo nyt käytössä olevien toimintamalliensa johdosta toimii kestävyysasioiden osalta korkeatasoisesti.

Kestävyysriskit

Lähes kaikkeen taloudelliseen toimintaan liittyy kestävyystekijöihin kohdistuvia vaikutuksia. Vaikutukset voivat olla joko negatiivisia tai positiivisia. Myös Tuohex Kiinteistörahasto I KY:n ("Rahasto") toimintaan ja sijoituskohteisiin liittyy kestävyysriskejä. Kestävyysriskillä tarkoitetaan ympäristöön, sosiaaliseen vastuuseen tai hallintotapaan (ESG) liittyvää tapahtumaa tai tilannetta, joka voi toteutuessaan aiheuttaa olennaisen negatiivisen vaikutuksen sijoituksen arvoon.

Rahaston estävyysriskien arviointi saattaa olla epätarkkaa. Tämän vuoksi kestävyysriskit voivat toteutua ennakoitua suurempina tai pienempinä. Rahastossa kestävyysriski voi ilmetä monin erilaisin tavoin. Seuraavassa ei-tyhjentävässä luettelossa kuvataan esimerkinomaisesti joitakin Rahastolle mahdollisia kestävyysriskin ilmenemismuotoja. Kestävyysriski voi ilmetä esimerkiksi

- kiinteistössä, rakennuspaikassa tai rakennuksessa paljastuvana ennakoimattomana terveydelle tai omaisuudelle haitallisena saastumisena tai pilaantumisenä ja näiden torjunnasta tai korjaamisesta johtuvina kustannuksina;
- ympäristölle tai ihmisille haitallisena tai vaarallisena rakennusteknisenä puutteena tai virheenä ja näiden kielteisinä taloudellisina seurauksina;
- energian ja veden saatavuuteen tai hintaan liittyvinä häiriöinä;
- vuokralaisten toimintana, jolla on haitallisia yhteiskunnallisia ja sosiaalisia vaikutuksia ja jotka voivat siten aiheuttaa hallinnollisia tai oikeudellisiin prosesseihin liittyviä kustannuksia
- siirtymäriskin muodossa yhteiskunnan eri toimijoiden siirtyessä vähähiilisempiin ja hiilineutraaleihin käytäntöihin, joilla voi olla merkittäviä taloudellisia vaikutuksia mm. verouudistusten kautta.

Tuohex pyrkii toimimaan kestäväällä tavalla ja huomioimaan toimintansa vaikutukset fyysiseen ja sosiaaliseen ympäristöön ja työntekijöihinsä. Tuohex huomioi YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteita (UNPRI).

Tuohex ei toistaiseksi ota huomioon sijoituspäätöstensä haitallisia vaikutuksia kestävyystekijöihin siten, että se voisi Euroopan Parlamentin ja Neuvoston kestävyteen liittyvien tietojen antamisesta rahoituspalvelusektorilla annetun asetuksen (EU) 2019/2088 4 artiklan 1 kohdan a -alakohdassa edellytetyllä tavalla ilmoittaa sijoituspäätöstensä pääasialliset haitalliset vaikutukset kestävyystekijöihin, tai että se pystyisi ilmoittamaan em. 4 artiklan 2 kohdassa tarkoitetut tiedot. Tuohex on tehnyt tämän päätöksen, koska sen sijoitusstrategian mukaisista sijoituskohteista

ainakin osa on luonteeltaan sellaisia, että niiden osalta ei ole mahdollista toteuttaa haitallisia kestävyysvaikutuksia koskevaa arviointi- ja tarkasteluprosessia, sillä yksityiskohtaisella tasolla, jota Tiedonantoasetuksen 4 artiklan 1 kohdan a alakohdassa edellytetään.