



OP Kiinteistösijoitus Oy

Vastuullisen kiinteistösijoittamisen periaatteet

Marraskuu 2022

Sisällys

1.	Johdanto.....	3
2.	OP Kiinteistösijoituksen vastuullisuustyö.....	3
3.	Vastuullisuusohjelma ja -tavoitteet	4
3.1	Vastuullisuusohjelman jalkautuminen.....	5
4.	Kestävyyriskien hallinta	5
4.1	Kestävyystekijät ja -riskit kiinteistösijoittamisessa.....	6
4.2	Kestävyystekijät ja -riskit metsäsijoittamisessa.....	7
5.	Vastuullisuus suorassa kiinteistösijoittamisessa.....	7
5.1	Vastuullisuus osana investointipäätöstä	7
5.1.1	Kestävyystekijöiden huomioiminen sijoitusanalyysissa	8
5.2	Rakentaminen ja peruskorjaukset	8
5.3	Omistaminen.....	10
5.3.1	Kiinteistön ylläpito.....	10
5.3.2	Vuokraustoiminta.....	11
6.	Vastuullisuus kiinteistörahasto- ja velkasijoittamisessa	11
6.1	Vastuullisuus osana sijoitusanalyysia ja -päätöstä	11
6.2	Vastuullisuusperiaatteiden toteutuminen	11
6.3	Sallitut kotipaikat	12
7.	Vastuullisuus metsäsijoittamisessa.....	12
7.1	Vastuullisuus osana investointipäätöstä	12
7.1.1	Kestävyystekijöiden huomioiminen sijoitusanalyysissa	12
7.2	Omistaminen.....	12
8.	Raportointi.....	13
9.	Yhteenveto.....	14

1. Johdanto

OP Kiinteistösijoitus Oy kuuluu OP Ryhmän Yritys- ja Instituutioasiakkaat -liiketoimintasegmenttiin osana OP Varainhoitoa. Yhtiön tehtävä on toimia asiakkaidensa kiinteistövarainhoitajana. Hallinnoitava sijoitusvarallisuus sisältää asunto- ja toimitilasijoituksia sekä metsäsijoituksia kotimaassa, ja kiinteistörahasto- ja kiinteistövelkasijoittamista koti- ja ulkomailla.

Vastuullisen kiinteistösijoittamisen periaatteet täydentävät OP Varainhoidon Vastuullisen sijoittamisen periaatteita¹, jossa esitetään laajemmin lähestymistapaamme vastuullista sijoittamista kohtaan sekä miten erilaiset kestävyystekijät huomioidaan muiden omaisuusluokkien kohdalla.

Tässä dokumentissa esitellään OP Kiinteistösijoituksen suorien ja epäsuorien kiinteistö- ja velkasijoitusten sekä metsäsijoitusten kestävyystekijöiden tarkastelun johtavat toimintaperiaatteet ja -menetelmät.

2. OP Kiinteistösijoituksen vastuullisuustyö

Vastuullisuusasioiden huomioiminen investointipäätösten teossa sekä sijoittamista koskevissa prosesseissa on huolellisen sijoitustoiminnan keskeinen ja välttämätön osa. OP Kiinteistösijoituksessa tarkastelemme kestävyystekijöiden, eli ympäristöön, sosiaaliseen vastuuseen sekä hyvään hallintotapaan (ESG) liittyvien tekijöiden toteutumista kaikilla liiketoiminnan osa-alueilla sekä useissa eri prosesseissa. Kestävyystekijöiden tarkastelun avulla saamme laaja-alaisempaa tietoa kohteesta kuin mitä pelkkä taloudellisen tilanteen arviointi yksittäisenä hetkenä tuottaisi. Laajempi tarkastelu tuottaa parhaimmillaan myös tietoja sellaisista riskeistä sekä mahdollisuuksista, jotka myöhemmin voivat realisoitua ja vaikuttaa merkittävästi sijoituskohteen arvoon sekä taloudelliseen tilanteeseen.

OP Kiinteistösijoitus toimii osana OP Varainhoitoa, jonka vastuullisen sijoittamisen päälinjaukset hyväksytään OP Varainhoidon johtoryhmässä. OP Kiinteistösijoitus noudattaa päälinjausten lisäksi Vastuullisen kiinteistösijoittamisen periaatteita, jotka OP Kiinteistösijoituksen hallitus on hyväksynyt.

OP Kiinteistösijoituksella on oma vastuullisuusohjausryhmä, joka koordinoi kiinteistösijoittamisen vastuullisuustyötä ESG-asiantuntijan johdolla. OP Kiinteistösijoitus on vuosien mittaan kehittänyt oman vastuullisuusasioiden päätöksentekokehikon. Vastuullisuusohjelma ja sen sisällyttämät ESG-toimenpiteet ovat integroitu osa koko kiinteistösijoittamisorganisaation toimintaa. ESG-asioiden huomioiminen, eli ESG-integrointi, sijoitustoiminnassa on yksi YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteiden kulmakivistä. Käytännössä ESG-integrointi tarkoittaa vastuullisuusasioiden huomioimista sijoitusanalyysissä ja päätöksenteossa.

Vastuullisuusohjelman edistymistä seurataan säännöllisesti osana liiketoiminnan raportointia sekä vastuullisuusohjausryhmän kokouksia. Kiinteistösijoittamisen ESG-asiantuntija tukee OP Kiinteistösijoituksen salkunhoitajia ja muita asiantuntijoita niin strategiatyössä kuin jokapäiväisessä toiminnassa. ESG-asiantuntija tekee tiiviisti yhteistyötä myös OP Varainhoidon muiden ESG-asiantuntijoiden kanssa. Tällä yhteistyöllä vahvistetaan OP Kiinteistösijoituksen hyvään hallintotapaan liittyviä toimintoja ja prosesseja. OP-Rahastoyhtiö Oy, OP Varainhoito Oy ja OP Kiinteistösijoitus Oy allekirjoittivat YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteet (UNPRI) vuonna 2009 ensimmäisten suomalaisten varainhoitajien joukossa, ja tämän myötä olemme

¹ op.fi/vastuullisuus-sijoittamisessa

osaltamme sitoutuneet koko OP Varainhoidon henkilöstön tietämyksen laajentamiseen vastuullisesta sijoittamisesta. Koko OP Ryhmä on myös sitoutunut YK:n Global Compact:iin, joka määrittää yhteiskuntavastuullisen toiminnan kymmenen periaatetta.

Seuraamme aktiivisesti kiinteistösiirtosalan vastuullisuustekijöiden arvioinnin kehittymistä ja tuomme uusia käytäntöjä toimintaamme muun muassa RAKLI:n², KTI:n³ ja INREV:in⁴ suosituksiin pohjautuen. Olemme asettaneet toiminnallemme useita vastuullisuustavoitetta, jotka ohjaavat sijoitustoimintaamme.

Vastuullisuusperiaatteidemme lähtökohtana ovat myös ne sitoumukset, jotka OP Kiinteistösiirtosijoitus on allekirjoittanut ja joiden sisältämiä tavoitteita on integroitu osaksi sijoitustoimintaa. Olemme sitoutuneet RAKLI:n energiansäästötavoitteeseen kaudelle 2017–2025, jonka tavoitteena on pienentää ominaiskulutusta 7,5 prosentilla vuoden 2015 tasoon verrattuna. Tämän tavoitteen saavutimme jo joulukuussa 2018 ja olemme jatkaneet pitkäjänteistä työtämme energiansäästön eteen.

Vuonna 2020 allekirjoitimme Ympäristöministeriön ja RAKLI:n Green Deal-purkukartoitussopimuksen yhtenä ensimmäisistä yrityksistä Suomessa. Sitoumuksen tavoitteena on edistää kiertotaloutta. Olemme myös sitoutuneet hiilineutraaliin energiankäyttöön suoraan hallinnoitavana olevissa kiinteistöissämme vuoteen 2030 mennessä ja allekirjoittaneet World Green Building Council -järjestön nollahiilisitoumuksen sekä Net Zero Carbon Buildings Commitment -sitoumuksen ja Net Zero Asset Managers -aloitteen.

Metsäsiirtosijoitustoimintaa ohjaa hyvän metsänhoidon suositukset. Suositukset ovat osa kansallisen metsästrategian tavoitteiden toteutusta. Metsien monimuotoisuutta turvaa metsien PEFC⁵- ja FSC⁶-sertifioinnit, joista kerromme lisää luvussa vastuullisuudesta metsäsiirtotamisessa.

3. Vastuullisuusohjelma ja -tavoitteet

OP Kiinteistösiirtosijoituksen vastuullisuusohjelma rakentuu neljän päämäärän ympärille: edistämme hiilineutraaliutta, kuljemme kohti vastuullisempaa kiinteistökantaa, edistämme vuoropuhelua ja hyvinvointia sekä ylläpidämme vastuullisen liiketoiminnan periaatteitamme (kuva 1).

² RAKLI on kiinteistöjen ammattimaisten omistajien, kiinteistösiirtotajien, toimitilajohdon ja rakennuttajien järjestö. Yhteiskunnallisen vaikuttamisen ja alan käytäntöjen kehittämisen lisäksi RAKLI tarjoaa tietoa alan tulevaisuudesta ja parhaista käytännöistä sekä työkaluja oman toiminnan kehittämiseksi.

³ KTI Kiinteistö-tieto Oy on suomalaista kiinteistöalaa palveleva puolueeton asiantuntijaorganisaatio, joka tuottaa informaatio- ja tutkimuspalveluja kiinteistöjohtamisen moninaiisiin tarpeisiin.

⁴ INREV on Euroopan listaamattomiin kiinteistösiirtotusten sijoittajien yhdistys ja alaa palveleva tärkeä foorumi tiedon jakamiseksi.

⁵ Programme for the Endorsement of Forest Certification schemes

⁶ Forest Stewardship Council



Kuva 1: OP Kiinteistösijoituksen vastuullisuusohjelman sisältö ja tavoitteet

Vastuullinen kiinteistösijoittaminen on sijoitustoimintaa, jossa sijoitusten tuottama tuotto perustuu vastuullisiin menetelmiin ja joka turvaa niin nykyisille kuin tuleville sukupolville sekä yritystoiminnalle hyvät elämisen ja yritystoiminnan mahdollisuudet. Vastuullinen sijoitustoiminta muodostuu neljästä ulottuvuudesta: tuotot, riskit, kustannukset ja kestävyystekijät.

Vastuullisuusasioiden laajempi ymmärtäminen edesauttaa pitkän aikavälin sijoitustavoitteiden toteutumista. Kiinteistösijoittaminen on pitkäaikainen sijoitusmuoto ja pitkän sijoitusajan seurauksena myös vastuullisuustyötä on tärkeä tehdä pitkällä tähtäimellä. Tästä syystä olemme OP Kiinteistösijoituksessa asettaneet toiminnalle useita pidemmän aikavälin tavoitteita. Pidemmän aikavälin tavoitteita tukevat lyhyen aikavälin tavoitteet, jotka toimivat tärkeinä virstainpylväinä.

3.1 Vastuullisuusohjelman jalkautuminen

Kiinteistösijoitusten vastuullisuustyötä tehdään OP Kiinteistösijoituksessa pitkäjänteisesti. Vastuullisen kiinteistösijoittamisen lyhyen aikavälin tavoitteet asetetaan vuodeksi kerrallaan niin, että ne nivoutuvat koko OP Kiinteistösijoituksen tavoitteisiin ja tukevat sijoitustoiminnan pitkän aikavälin kehitystä. Kiinteistösijoittamisen ESG-asiantuntija yhdessä OP Kiinteistösijoituksen vastuullisuusohjausryhmän kanssa vastaavat omalla toiminnallaan strategioiden jalkauttamisesta ja kouluttamisesta koko organisaatioon. OP Kiinteistösijoituksen palkitsemispolitiikassa huomioidaan Vastuullisen kiinteistösijoittamisen periaatteiden noudattaminen sijoitustoiminnan eri osa-alueiden vastuuhenkilöiden sekä kiinteistösijoittamisen ESG-asiantuntijan osalta.

4. Kestävyysriskien hallinta

Kestävyystekijöiden huomiointi sijoitusanalyysissä ja investointipäätöksissä tuo olennaista lisäinformaatiota sijoituskohteesta. Olennaiset kestävyysriskit voivat vaikuttaa pitkällä aikavälillä sijoituskohteiden taloudelliseen menestykseen ja siten tuottoon. Kestävyysriskillä tarkoitetaan ympäristöön, yhteiskuntaan tai hallintotapaan

liittyvää tapahtumaa tai olosuhdetta, jonka toteutumisella voi olla sijoituksen arvoon kielteinen vaikutus. Ilmastomuutos aiheuttaa sijoitustoiminnalle kahdenlaisia riskejä: fyysisiä riskejä ja siirtymäriskejä. Ilmaston lämpeneminen, lisääntyvät rankkasateet ja meren pinnan nousun aiheuttamat tulvariskit ovat esimerkkejä fyysisistä riskeistä, joiden haittavaikutukset ovat laaja-alaisia. Yhteiskunnan eri toimijoiden siirtymässä vähähiilisempiin ja hiilineutraaleihin käytäntöihin muodostuu taas siirtymäriskejä. Siirtymäriskit voivat olla esimerkiksi päästöihin liittyviä verouudistuksia. Pyrimme OP Kiinteistösijoituksessa välttämään mahdollisia siirtymäriskejä siirtymällä omassa toiminnassamme jo eturivissä vähähiilisempiin ja hiilineutraaleihin käytäntöihin.

Seuraavissa luvuissa kerromme tarkemmin niistä menetelmistä ja tavoista, joilla pyrimme tunnistamaan ja hallitsemaan kestävyysriskejä, sekä huomioimaan sijoituspäätösten pääasiallisia haitallisia vaikutuksia kestävyystekijöihin.

4.1 Kestävyystekijät ja -riskit kiinteistösijoittamisessa

Kiinteistösijoituksissa olemme tunnistaneet monipuolisesti erilaisia kestävyysriskejä, joihin tulemme jatkossa kiinnittämään enemmän huomiota. Keskeisinä ilmatoriskeinä tunnistamme suorassa kiinteistösijoittamisessa erityisesti lisääntyvien rankkasateiden ja meren pinnan nousun aiheuttamat tulvariskit. Seuraavissa luvuissa kerromme lisää siitä, miten kestävyystekijät ja mahdolliset kestävyysriskit huomioidaan osana sijoitustoimintaa.

Itse sijoituskohde voi myös aiheuttaa ympäristölle ja yhteiskunnalle haitallisia vaikutuksia. Kiinteistöjen osuus Suomen energiankulutuksesta on noin 40 prosenttia ja tästä aiheutuu yli 30 prosenttia päästöistämme. Liikenne mukaan lukien rakennetun ympäristön osuus energiankulutuksesta on 60 prosenttia ja päästöistä 55 prosenttia. Huomioimalla vastuullisuustekijät kiinteistöliiketoiminnassa pystymme vaikuttamaan niin kiinteistöjen kuin kiinteistöihin liittyvän liikkumisen aiheuttamiin päästöihin.

Merkittävimmät päätökset rakennusten elinkaaren aikaisista ympäristövaikutuksista tehdään jo suunnitteluvaiheessa. Elinkaarella tarkoitetaan jaksoa maankäytön ja rakentamisen suunnittelusta ja raaka-aineiden hankinnasta rakentamiseen ja aina rakennuksen purkuun ja purkutuotteiden lajitteluun saakka. Suunnittelussa ja rakentamisessa tehtyjä valintoja ei voi aina muuttaa käytön aikana tai muuttaminen on kallista. Valtaosa rakennetun ympäristön päästöistä syntyy kiinteistöjen käytön aikaisesta energiankulutuksesta. Rakennuksia lämmitetään, jäähdytetään ja niissä kuluu sähköä. Lisäksi rakennuksissa kulutetaan huomattavasti vettä ja tuotetaan erityyppisiä jätteitä. Rakennusmateriaalien valmistamisen, rakentamisen ja elinkaaren päättyessä tapahtuvan purkamisen aiheuttamien päästöjen osuus on koko kiinteistön elinkaaren aikaisista päästöistä alle kolmasosan.

Kiinteistöalan rooli ja merkitys on huomattava etenkin ympäristön ja ilmastomuutoksen näkökulmasta, mutta on myös muita tärkeitä näkökulmia koskien kiinteistöalan vaikuttamismahdollisuuksia. Suomessa työikäiset ihmiset viettävät keskimäärin 90 % ajastaan sisätiloissa, jolloin rakennusten sisäilma, toimivuus, käytännöllisyys ja viihtyvyys nousevat tärkeiksi kestävyystekijöiksi. Kiinteistöjen rooli osana paikallista yhteisöä on myös tärkeä kestävä kehityksen edistämiseksi. Lisäksi kiinteistösijoittajalla on tärkeä vastuu hyvän hallintotavan noudattamisessa ja harmaan talouden havaitsemisessa ja torjunnassa. Siten vastuullisuusasioiden tulee olla olennainen osa kiinteistösijoittamisen strategiaa ja jokapäiväistä toimintaa.

4.2 Kestävyystekijät ja -riskit metsäsijoittamisessa

Hyvin hoidettu metsä sitoo hiilidioksidia, jolloin metsä toimii hiilivarastona. Kun metsien kasvu on suurempi kuin toteutuneet hakkuut metsät toimivat kasvavina hiilinieluinä.

Metsäsijoituksissa olemme tunnustaneet erilaisia ilmastonmuutoksesta johtuvia fyysisiä riskejä ja siirtymäriskejä. Ilmastomuutoksen aiheuttamalla ilmaston lämpenemisellä voi olla niin positiivisia kuin negatiivisia vaikutuksia metsäomaisuuteen. Positiivisena vaikutuksena on metsien kasvukauden pidentyminen, jolloin metsät kasvavat aikaisempaa nopeammin. Samalla ilmaston lämpeneminen voi aiheuttaa monenlaisia riskejä. Metsien hyvä hoito on ensisijainen keino välttää ilmastonmuutoksen aiheuttamilta fyysisiltä riskeiltä.

Keskeisinä ilmatoriskeinä koskien metsäsijoituksia tunnustamme myrskyjen ja hyönteistuhojen lisääntymisen, kuivuuden aiheuttamat tuhot ja metsäpalariskin kasvun. Lisäksi talvien lämpeneminen voi aiheuttaa ongelmia puun korjuussa. Myrskyjen kaatamat puut voivat aiheuttaa metsänomistajalle taloudellisia tappioita ja hyönteistuhoriskin kasvua. Vakuutuksilla pystyy tänä päivänä varautumaan melko hyvin tällaisiin riskeihin, mutta on vaikea sanoa millaisia siirtymäriskejä metsävakuutuksiin kohdistuu tulevaisuudessa. Myös vero- ja lainsäädännön uudistuksista voi muodostua siirtymäriskejä metsäsijoittamiselle.

Huoli ilmastonmuutoksesta ja metsien biodiversiteetistä voi aiheuttaa lakimuutoksia. Mahdolliset EU- ja kansainväliset lakimuutokset voivat rajoittaa metsien hakkuuta tulevaisuudessa. Toisaalta metsien hiilinielu voi tarjota metsänomistajalle uuden tuottomahdollisuuden päästökompensaatiotuotteiden muodossa.

Tässä avaamme riskit ovat keskeisimmät, joita olemme tunnustaneet koskien metsäsijoitustoimintaa. Seuraamme aktiivisesti kehitystä ja kiinnitämme huomiota muihin mahdollisiin ilmastonmuutoksesta johtuviin riskeihin. Luvussa "Vastuullisuus metsäsijoittamisessa" kerromme lisää siitä, miten kestävyystekijät ja mahdolliset kestävyysriskit huomioidaan osana sijoitustoimintaa.

5. Vastuullisuus suorassa kiinteistösijoittamisessa

Olemme OP Kiinteistösijoituksessa kartoittaneet kaikkien keskeisten prosessiemme vastuullisuusnäkökohdat osana vastuullisuusohjelmaamme. Olemme tunnustaneet ja arvioineet jokaiseen prosessiin liittyvät vastuullisuustekijät ja merkittävien vastuullisuusasioiden osalta olemme laatineet aikataulutetun ja vastuutetun suunnitelman tavoitteidemme saavuttamiseksi.

Merkittävänä ja kasvullisena kotimaisena kiinteistösijoittajana näemme, että meillä on mahdollisuus ja vastuu pienentää päästöjä ja siten toimia ilmaston lämpenemisen pysäyttämiseksi. Yksi painopisteistä OP Kiinteistösijoituksen vastuullisuusohjelmassa on edistää hiilineutraaliutta.

5.1 Vastuullisuus osana investointipäätöstä

Jokaista sijoitusanalyysia tehdessä hyödynnämme järjestelmällisesti kohteelle olennaista ESG-tietoa, josta keskeiset havainnot sisällytetään sijoitustoimikunnalle esitettävään sijoituspäätösesitykseen. Salkunhoitaja kerää tiedon OP Kiinteistösijoituksen muiden asiantuntijoiden avulla ja laatii sijoituspäätösesityksen sijoitustoimikunnalle. Lisäksi kohteesta riippuen hyödynnämme eri ulkopuolisia asiantuntijoita. Kiinteistösijoittamisen ESG-asiantuntija valvoo, että ESG-analyysi vastaa vastuullisen kiinteistösijoittamisen periaatteita.

5.1.1 Kestävyystekijöiden huomioiminen sijoitusanalyysissa

Investointipäätökseen vaikuttaa ensinnäkin kohteen sijainti ja saavutettavuus. Kohteen sijainnilla on keskeinen merkitys ilmatoriskien kohdalla ja tarkasteltaessa tulvariskien todennäköisyyttä. Saavutettavuuden osalta tarkistamme liikkumismahdollisuudet julkisella ja kevyellä liikenteellä sekä lähialueen palvelutarjonnan. Kehitämme prosessejamme vastaamaan tarvetta kestävämmän liikkumisen edistämiseksi tarkastelemalla investoinneissa autojen sähköistymisen edellytyksiä ja kävely- ja pyöräilymahdollisuuksia sekä julkisen liikenteen saavutettavuutta.

Tarkastelemme myös osana sijoitusanalyysia kiinteistön elinkaarisuunnitelmaa ja -muuntojoustavuutta sekä mahdollisuuksia elinkaarisuunnittelun kehittämiseksi. Tavoitteenamme on säilyttää rakennuksemme hyvässä kunnossa ja siten pidentää niiden elinkaarta. Osana sijoitusanalyysia tarkastelemme kohteen energiankäytön nykytilaa sekä energian säästöpotentiaalia. Arvioimme hankkeessa aina kiinteistölle optimaalisimmat energiaratkaisut hiilineutraaliustavoitteen edistämiseksi. Mikäli edellytykset uusiutuvan energian tuotantoon täyttyvät, toteutamme energiainvestoinnin. Käymme aktiivista vuoropuhelua energiayhtiöiden ja rakennusliikkeiden kanssa uusista ratkaisuista energiantuotantoon sekä vähähiilisempään rakentamiseen.

Osana sijoitusanalyysia selvitämme aiemman maankäytön ja rakentamisen historian ja niihin liittyvät riskit. Suosimme mahdollisuuksien mukaan vähähiilisempiä ratkaisuja, esimerkiksi puurakennuksia ja konversiohankkeita, uudisrakentamisen sijaan. Muita kestävyystekijöitä voivat olla esimerkiksi maaperän ja rakenteiden haitta-aineet, vedenkulutus, sisäilma-asiat, vuokralaistyytyväisyys sekä kohteen vaikutus ympäröivään kaupunkirakenteeseen.

Tunnistamme ja selvitämme myös yhteistyökumppaniemme taustat osana sijoitusanalyysia. Toimimme OP Ryhmän ohjeistuksen mukaisesti korruptiota ja rahanpesua vastaan, ja henkilöstömme on koulutettu korruption ja rahanpesun torjuntaan.

5.2 Rakentaminen ja peruskorjaukset

Rakennuttaessamme ja peruskorjatessamme kohteita, vastuullisuuskriteerimme ohjaavat hankkeen toimintaa. Edellytämme aina, että työmaalle laaditaan ympäristösuunnitelma ympäristövaikutusten pienentämiseksi. Ympäristösuunnitelman lähtökohtana on estää ympäristön pilaantuminen ja minimoida työmaan haitallisia vaikutuksia. Valvomalla itse rakennuttamistamme, pystymme vaikuttamaan kattavasti hankkeen vastuullisuusnäkökulmiin sekä varmistamaan rakentamisen laadun, rakennusten pitkäikäisyyden sekä terveellisyyden käyttäjilleen. Jokaiselle työmaalle nimetään ympäristöasioista vastaava henkilö, joka vastaa työmaan ympäristösuunnitelman seuraamisesta. Hankkiessamme rakennuspalveluita edellytämme urakoitsijalta RALA-pätevyyttä⁷ jatkuvan vastuullisen toiminnan osoittamiseksi.

Rakennutamme kiinteistömme mahdollisimman energiatehokkaiksi. Kaikki rakennuttamamme kiinteistöt ovat vähintään C-energialuokkaa. Rakennushankkeen alkaessa arvioimme uusiutuvan energian tuottamisen

⁷ Rakentamisen Laatu RALA ry kerää tietoa rakennusalan yrityksistä ja arvioi niiden toimintatapoja. RALA-pätevyys kertoo yrityksestä muun muassa sen, että tilaajavastuulain vaatimukset täyttyvät; tekninen osaaminen ja resurssit on todennettu niin henkilöstön kuin kaluston osalta; vastuuvakuutuksista on huolehdittu ja yrityksen tilinpäätöstiedot täyttävät lainsäädännön vaatimukset.

mahdollisuutta kohteessa ja toteutamme uusiutuvan energian tuottamisen kohteella aina kun se on teknis-
taloudellisesti mahdollista. Kohteissamme mahdollistetaan ylituotantoenergian myyntimahdollisuus
sähköverkkoon. Olemme sitoutuneet Net Zero Carbon Buildings Commitment -sitoumukseen ja sen myötä
tavoitteemme on olla hiilineutraali rakennusten energiankäytön osalta vuoteen 2030 mennessä.
Seuraamme hankkeiden hiilijalanjälkiä ja pyrimme sitä kautta edistämään vähähiilistä rakentamista. Pyydämme
jokaisesta rakennettavasta hankkeesta rakennuksen elinkaaren hiilijalanjälkilaskelman. Suosimme puurakenteisia
rakennushankkeita, konversiohankkeita sekä vähähiilisiä rakennusmateriaaleja.

Huomioimme suunnittelussa myös rakennusmateriaalien ympäristövaikutukset. Materiaalivalinnoissa suosimme
vähäpäästöisiä ratkaisuja, jotka ovat turvallisia ja terveellisiä käyttäjille. Rakennusmateriaaleissa käytämme M1 -
ympäristöluokan täyttäviä materiaaleja ja suosimme rakennusmateriaaleja, joilla on EPD-ympäristöseloste
(Environmental Product Declaration). Huomioimme rakennushankkeissa kiinteistöjen terveellisyyden käyttäjille.
Rakennuttamamme asuinrakennukset täyttävät sisäilmastoluokituksen S3-luokan⁸ ja toimistorakennukset S2-
luokan⁹.

Työmaiden jätteiden kierrätysastetta kehitetään yhdessä urakoitsijoiden kanssa. Edellytämme
jätehuoltosuunnitelmia sekä jätemäärätietojen toimittamista hankkeiden päätyttyä. Edistämme myös
purkujätteiden parempaa kierrätystä ja olemme sitoutuneet Green Deal -purkukartoitus sopimukseen.
Asuinkiinteistöissä kierrätysmahdollisuudet toteutetaan seitsemälle jätelajelle jätehuoneessa. Huomioimme
hankkeiden suunnittelussa muuntojoustavuuden ja kannustamme materiaalipassien käyttöön.
Haemme rakennuttamillemme toimitilakohteille ympäristösertifikaatin, esimerkiksi LEED¹⁰ tai BREEAM¹¹, aina
kun se on mahdollista. Sertifiointi kertoo vastuullisesta toiminnasta ja vahvistaa kohteen ympäristötarkoituksiin
liittyvien kriteerien täyttymisen. Seuraamme ympäristösertifioinnin kehittymistä ja laajennamme
sertifiointikäytäntöjämme mahdollisuuksien kehittyessä.

Huomioimme kestävän liikumisen kohteissamme jo rakennusvaiheessa. Suosimme rakennettavien kohteiden
sijaintia niin, että julkisen liikenteen yhteydet ovat hyvät kohteiden käyttötarkoituksen huomioiden. Otamme
sähköautojen latausmahdollisuudet huomioon rakennusvaiheessa joko asentamalla latauspisteet tai
mahdollistamalla niiden asentamisen jälkikäteen. Myös pyöräilymahdollisuudet otetaan huomioon
rakennusvaiheessa tarvittavien pyöriensäilytystilojen ja sosiaalitulojen suunnittelulla.

⁸ Tilan sisäilman laatu on hyvä eikä tiloissa ole häiritseviä hajuja. Sisäilmaan yhteydessä olevissa tiloissa tai rakenteissa ei ole
ilman laatua heikentäviä vaurioita tai epäpuhtauslähteitä. Lämpöolot ovat hyvät. Vetoa ei yleensä esiinny, mutta
yllilämpeneminen on mahdollista kesäpäivinä. Tiloissa on niiden käyttötarkoituksen mukaiset hyvät ääni- ja
valaistusolosuhteet.

⁹ Tilan sisäilman laatu ja lämpöolot sekä valaistus- ja ääniolosuhteet täyttävät maankäyttö- ja rakennuslain nojalla annetut
säädökset ja terveydensuojelulain perusteella asetetut vähimmäisvaatimukset. Asetusten vaatimusten täyttyminen ei
välttämättä edellytä S3-luokan tavoitearvojen käyttämistä. Eri suureiden tavoite- ja suunnittelu arvot voidaan valita eri
laatuluokista. Tarvittaessa jonkin suureen arvo voidaan määritellä tapauskohtaisesti.

¹⁰ Leadership in Energy and Environmental Design, LEED, on U.S. Green Building Council'in kehittämä ympäristösertifikaatti,
joka lanseerattiin vuonna 1998.

¹¹ Building Research Establishment Environmental Assessment Method, BREEAM, julkaistiin brittiläisen Building Research
Establishment'in toimesta vuonna 1990.

Työturvallisuus rakennuttamiemme rakennusten työmaalla on ensiarvioiden tärkeää. Jokaiselle työmaalle nimetään työturvallisuuskoordinaattori ja työmaan vastuullinen työsuojelupäällikkö, jotka valvovat ja vastaavat työmaan turvallisuudesta.

5.3 Omistaminen

Suunnitelmallinen kiinteistöjen ylläpito on tärkein osa vastuullisuuttamme. Vastuullisesti ylläpidetyllä kiinteistöllä on myös laajempi kysyntä potentiaalisten vuokralaisten keskuudessa.

5.3.1 Kiinteistön ylläpito

Kiinteistöjen kulutuksia ja teknistä kuntoa seurataan aktiivisesti energianagerimme toimesta ja korjauksia, energiainvestointeja, säätöjä ja teknisiä parannuksia toteutetaan aikataulutetusti. Kohteet on liitetty energiaseurantaan, josta saamme ajantasaisia kulutustietoja, jonka avulla voimme toteuttaa myös vastaavien kohteiden välistä vertailua. Suosimme päästöttömiä energialähteitä energiahankinnoissamme ja kartoitamme jatkuvasti mahdollisuuksia toteuttaa uusiutuvan energian tuotantoa olemassa olevissa kohteissamme.

Pyrimme edistämään kulutusperusteista laskutusta veden, energiankäytön ja jätehuollon osalta ohjataksemme vuokralaisia tehostamaan tätä kautta toimintaansa. Seuraamme eri tekniikoiden mahdollisuuksia ja kehittymistä, ja otamme tekniikkaa aktiivisesti pilottien kautta käyttöön. Uusimme vesikalusteitamme vettä säästäviksi erityisesti asuntokohteissamme. Motivoimme käyttäjiä vastuullisuuteen tiedottamalla esimerkiksi kohteen energiankulutuksia ja kampanjoimalla vuosittain Motivan¹² energiansäästöviikon yhteydessä eri vastuullisuusteemoista.

Kehitämme vuokralaisten kestävän liikkumisen mahdollisuuksia lisäämällä sähköautoille tarkoitettuja latauspistokkeita ja parantamalla pyöräsäilytystiloja. Kehitämme jätehuoltoa systemaattisesti kumppaniemme kanssa kehittämällä jätetiloja, lisäämällä kierrätysmahdollisuuksia ja kouluttamalla käyttäjiä.

Kiinteistöjen käyttäjien hyvinvointi on meille tärkeää ja sisäilman turvallisuuden sekä sisäilmariskien tunnistaminen ennakkoon on meille jatkuvaa työtä. Olemme kehittäneet palveluntuottajaverkostoamme niin, että kiinteistöjemme sisäilman olosuhdeseurannan lisääminen on vaivatonta ja ennen kaikkea mittaustulokset luotettavia. Tavoitteemme on minimoida kemikaalien käyttöä kohteiden ylläpidossa niin, että haitta on ihmisille ja ympäristölle mahdollisimman pieni. Varmistamme vastuulliset hankintaketjut sopimusvaatimusten ja auditointien avulla.

¹² Motiva on valtion kestävän kehityksen yhtiö, joka tarjoaa energian ja materiaalien tehokkaaseen ja kestäväan käyttöön ratkaisuja ja palveluja.

5.3.2 Vuokraustoiminta

Vastuullinen vuokraustoiminta on kiinteistöliiketoiminnan perusta, joka takaa säännöllisiä vuokratuottoja sijoittajille. Kohteiden vuokralaiset valitaan huolellisesti ja kriittisesti, varmistaen vakaan kassavirran ja mahdollisimman pitkät vuokrasuhteet. Pyrimme huomioimaan vuokralaisemme muuttuvat tarpeet ja panostamme vuokralaistyytyväisyyteen vuokralaisvaihtuvuuden minimoimiseksi. Vuokrasopimuksen laatimisen yhteydessä suoritetaan tarpeen mukaan esimerkiksi yritysvuokralaisen tunnistaminen ja pakotelistatarkistus sekä tehdään kattava selvitys taustoista, taloudellisesta asemasta, liiketoiminnan luonteesta ja soveltuvuudesta sekä kyvystä suoriutua sopimusvelvoitteista. Turvaavalla vakuuspolitiikalla minimoidaan vuokranmaksuun liittyviä riskejä.

OP Kiinteistösijoitus on vuosien mittaan kehittänyt toimivaksi todetut vuokrasopimuskäytännöt ja -ehdot, jotka ovat ajan tasalla niin lainsäädännön kanssa kuin vallitsevan markkinakäytännön suhteen. Noudatamme Suomen Vuokranantajat ry:n hyvän vuokratavan suosituksia ja toimimme tasapuolisesti vuokralaisiamme kohtaan.

OP Kiinteistösijoitus on kasvullinen kotimainen vuokranantaja, jonka tavoite on rakentaa pitkäaikaisia kumppanuuksia vuokralaistensa kanssa. Kumppanuus kattaa myös vuokrasuhteen aikana mahdollisten ongelmatilanteiden - esimerkiksi liiketoimintaympäristön muutokset, pandemia, äkillinen sairastuminen tai työttömyys - ratkaisemisen yhdessä vuokralaisen kanssa. Näin pyritään varmistamaan elinkelpoisten yritysten ja vuokrasuhteiden jatkuminen ongelmatilanteen ratkettua.

OP Kiinteistösijoituksen ja kumppaneidemme, esimerkiksi isännöinnin, yhteydenpitoa asiakkaisiimme kehitetään jatkuvasti ja vuokralaisasiakkaiden palautetta, asiakastyytyväisyyttä ja muuttuvia tarpeita kartoitetaan säännöllisesti.

6. Vastuullisuus kiinteistörahasto- ja velkasijoittamisessa

6.1 Vastuullisuus osana sijoitusanalyysia ja -pääöstä

Kiinteistörahasto- ja velkasijoittamisessa sijoituskohteita hoitaa kohderahaston varainhoitaja. Pääpaino vastuullisuusanalyysissa on siten ulkopuolisen varainhoitajan vastuullisuuden arvioinnissa. Valitsemme kohderahastot suurella huolella, jotta voimme luottaa siihen, että rahastot noudattavat sovittuja linjauksia sekä kohteiden hankinnassa että niiden hallinnoinnissa.

Rahastojen vastuullisen sijoittamisen selvitys pitää sisällään muun muassa vastuullisen sijoittamisen politiikkaan ja lausuntoihin, vastuullisen sijoittamisen resursseihin, ESG-integrointiin ja ESG-raportointiin liittyviä näkökulmia. Selvitykseen perustuen arvioimme ulkopuolisten varainhoitajien vastuullisen sijoittamisen tason. Kiinteistösijoittamisen ESG-asiantuntija laatii sijoitusanalyysille ESG-lausunnon, joka vaaditaan sijoitustoimikunnan sijoituspääöstä varten. Ulkopuolisten rahastojen ESG-lausunnoissa noudatamme OP Varainhoidon asettamia vaatimuksia uusille ulkopuolisille varainhoitajille. Vaatimukset tarkistetaan vuosittain.

6.2 Vastuullisuusperiaatteiden toteutuminen

OP Kiinteistösijoitus vaikuttaa kohderahaston toiminnan vastuullisuuteen aktiivisen sijoituspolitiikan kautta. Sijoitustoiminnallamme haluamme edistää vastuullisen sijoittamisen periaatteiden käyttöönottoa

kiinteistösijoituslalla. ESG-asioiden toteutumista seurataan rahaston kvartaaliraporttien kautta, yhteydenpidolla varainhoitajaan, rahastotapaamisissa, mahdollisten hallitus- tai sijoitusneuvostopaikkojen kautta ja kohdekäynneillä. Lähetämme myös vuosittain rahastojen varainhoitajille ESG-kyselyn, jonka avulla seuraamme vastuullisuusasioiden huomiointia kohderahastoissa sekä varainhoitajan yleisiä toimia vastuullisuuden kehittämisessä.

6.3 Sallitut kotipaikat

Ulkopuolisten varainhoitajien rahastojen sallittuihin kotipaikkoihin liittyen noudatamme OP Varainhoidon linjauksia. Sallitut kotipaikat on lueteltu OP Varainhoidon Vastuullisen sijoittamisen periaatteissa, jossa myös kerrotaan, mihin arvioinnit perustuvat.

7. Vastuullisuus metsäsijoittamisessa

Metsiämme hoidetaan hyvien metsänhoidon periaatteiden mukaisesti. Metsäsijoituksissamme tavoittelemme taloudellisen tuoton rinnalla luonnon monimuotoisuuden turvaamista ja hiilensidonnan lisäämistä.

7.1 Vastuullisuus osana investointipäätöstä

Jokaista sijoitusanalyysia tehdessä kartoitamme monipuolisesti metsäkohteen ESG-tietoja. Salkunhoitaja kerää tiedon OP Kiinteistösijoituksen muiden asiantuntijoiden avulla. Lisäksi hyödynnämme ulkopuolisia asiantuntijoita riippuen kohteesta. Analyysin perusteella salkunhoitaja laatii sijoitustoimikunnalle sijoituspäätösesityksen.

7.1.1 Kestävyystekijöiden huomioiminen sijoitusanalyysissa

Jokaisen metsäsijoituskohteen osalta lasketaan metsän hiilensidontakyky. Osana analyysia tarkastelemme kohteen tiestöä ja turvemaan osuutta tilalla. Hyvä tiestö takaa sen, että puun korjuu onnistuu myös lämpiminä talvina. Hyvä tiestö on myös tarpeellinen myrsky- ja lumituhopuiden korjaamisessa ja se helpottaisi mahdollisten metsäpalojen sammutuksissa. Turvemaan vaatii hyvät korjuuolosuhteet maaperän heikon kantavuuden vuoksi.

Lisäksi kartoitamme kohteen puuvarannon ja puuston kestävän hakkuumahdollisuuden. Käymme läpi myös kohteen metsänhoidollisen tilanteen. Mikäli sijoituskohteella on metsänhoitorästejä eli esimerkiksi tekemättömiä taimikonhoitotoita tai nuoren metsän hoitotoita, huomioimme nämä ja laitamme hoitotyöt tehtäväksi ostettuumme kohteen.

7.2 Omistaminen

Metsissä voidaan soveltaa sekä jaksottaisen että jatkuvan kasvatuksen metsänhoitomenetelmiä. Kulloinkin käytettävä metsänhoitomenetelmä valitsee ulkopuolinen asiantuntija tapauskohtaisesti.

Kaikki metsämme ovat PEFC-sertifioitu ja osa metsistä on FSC-sertifioituja. Sertifiointi kertoo vastuullisesta toiminnasta sekä puun laillisesta ja kestävästä alkuperästä. Sertifikaattien periaatteet ja kriteerit määrittelevät ympäristön kannalta hyvän, sosiaalisesti hyödyllisen ja taloudellisesti kannattavan metsänhoidon keskeiset elementit ja vaatimukset. FSC-sertifikaatilla on PEFC-sertifikaattia tiukemmat kriteerit ja vaatii muun muassa sen, että vähintään 5 prosenttia metsämaasta täytyy jättää talouskäytön ulkopuolelle. Auditoinneilla

varmennetaan sertifiointikriteereiden toteutumista metsien käsittelyssä. Tarkastuksissa käydään läpi muun muassa vesistöjen suojakaistojen leveyttä ja hakkuissa jätettävien säästöpuuryhmien riittävyttä. Sertifioinnilla turvataan erityisesti monimuotoisuuden säilymistä metsissä.

Olemme laatineet metsäsijoituksillemme vastuullisuusohjelman, jonka tavoitteena on lisätä hiilensidontaa metsissämme sekä turvata ja edistää luonnon monimuotoisuutta. Olemme sitoutuneet metsittämään joutomaita, esimerkiksi maatalousmaita, joissa on lopetettu viljelykäyttö. Lisäksi lannoitamme metsiä kasvun parantamiseksi. Lannoituksia toteutetaan ensisijaisesti puutuhkalla, jolla ei aiheuteta vesistökuormitusta. Lisäksi ennallistamme soita, jolloin tavoittelemme soiden biodiversiteetin lisäämistä. Emme osallistu uusien turvetuotantoalueiden perustamiseen.

Vuokraamme metsiemme metsästysoikeudet paikallisille metsästäjille, jolloin tuemme metsästysharrastusta ja vähennämme hirvieläinten aiheuttamia liikenne- ja metsävahinkoja. Mahdollistamme metsien virkistyskäytön jokamiehen oikeuksia laajemmin tarjoamalla mahdollisuuksia rakentaa retkeily- ja vaellusreitit metsämailla. Suhtaudumme myönteisesti paikallisiin luonnonsuojeluhankkeisiin, kuten vesiensuojeluun ja vaelluskalojen elinympäristöjen kunnostukseen. Lisäksi vuokraamme metsiämme tuulivoimakäyttöön, jolloin edistämme hiilineutraalin sähköntuotannon mahdollisuuksia.

8. Raportointi

Ammattimaisille sijoittajille suunnatuista rahastoista raportoimme sijoittajille neljännesvuosittain ja osana neljännesvuosiraporttia kerromme myös ajankohtaisia vastuullisuusasioita. Erikoissijoitusrahastojen osalta salkunhoitaja sisällyttää viimeisimmät vastuullisuusuutiset osana neljännesvuosittain julkaistavaa salkunhoitajan katsausta.

OP Kiinteistösijoitus julkaisee vuosittain laajemman vastuullisuusraportin kiinteistösijoitustoiminnastaan. Vastuullisuusraportissa kerromme, miten olemme kehittäneet toimintaamme ympäristöystävällisemmäksi, millaisiin tuloksiin olemme päässeet, ja miten näemme, että voimme kehittää toimintaamme yhä paremmaksi. Suorien kiinteistösijoitusten osalta raportoimme vuosittain kiinteistöjen ympäristövaikutukset, kuten sähkön, lämpöenergian ja veden kulutuksen sekä jätteen määrän. OP Kiinteistösijoituksen vastuullisuusraportti julkaistaan vastuullisen sijoittamisen verkkosivuilla.

OP Kiinteistösijoitus osallistui ensimmäistä kertaa GRESB-raportointiin¹³ vuoden 2020 osalta. Osallistumme myös OP Varainhoidon vastuullisen sijoittamisen katsauksiin ja raportointiin, muun muassa raportoimme vuosittain YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteisiin liittyen. OP Varainhoidon raportointiin liittyvä ajantasainen tieto on luettavana Vastuullisen sijoittamisen periaatteissa.

¹³ Global Real Estate Sustainability Benchmark, GRESB, on kansainvälinen vastuullisuutta kartoitava vertailututkimus, joka toteutetaan vuosittain. Arvioinnissa tarkastellaan monipuolisesti kiinteistösijoitusyhtiöiden ja -rahastojen ympäristöasioihin, sosiaaliseen vastuuseen sekä hyvään hallintotapaan liittyviä asioita.

9. Yhteenveto

Perustamme liiketoimintamme kaikki kiinteistösijoitusstrategiat näihin vastuullisuusperiaatteisiin sekä viestimme kattavasti ja läpinäkyvästi sijoitustoimintamme vastuullisuudesta näitä periaatteita noudattaen. Vastuullisen kiinteistösijoittamisen periaatteita päivitetään tarvittaessa.