

LähiTapiola Kiinteistövarainhoidon periaatteet kestävyydestä kiinteistösijoitustoiminnassa

Sisällysluettelo

Johdanto	2
1. Kestävyys kiinteistösijoitustoiminnassa	2
1.1. Ympäristövastuu	3
1.2. Sosiaalinen vastuu	4
1.3. Hyvä hallintotapa	5
2. Kestävyysriskien huomioiminen.....	5
2.1. Transitioriskit.....	6
2.1.1. Olennaisimmat transitioriskit LähiTapiola Kiinteistövarainhoidon toiminnassa	6
2.1.2. Transitioriskin huomioiminen sijoituspäätöksissä	7
2.1.3. Transitioriskin huomioiminen kiinteistöjen ylläpidossa	7
2.1.4. Transitioriskin huomioiminen rakennuttamisessa ja peruskorjaushankkeissa.....	7
2.2. Fyysiset riskit	8
2.2.1. Olennaisimmat fyysiset riskit LähiTapiola Kiinteistövarainhoidon toiminnassa.....	8
2.2.2. Fyysisten riskien arviointi osto- ja myyntiprosessissa.....	9
2.2.3. Fyysisten riskien huomioiminen rakennuttamisessa ja peruskorjaushankkeissa....	10
2.3. Sosiaaliset riskit	10
2.3.1. Sosiaalisia riskejä LähiTapiola Kiinteistövarainhoidon toiminnassa	10
2.3.2. Sosiaalisten riskien huomioiminen sijoituspäätöksissä.....	11
2.4. Kestävyysriskien vaikutus kiinteistöjen tuottoon.....	11
3. Pääasialliset haitalliset kestävyysvaikutukset.....	12
4. Raportointi.....	12

Versio: 14.3.2023

LähiTapiola Kiinteistövarainhoidon johtoryhmä hyväksynyt 11.4.2023 ja hallitus vahvistanut 19.4.2023

Johdanto

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito -konserni hallinnoi LähiTapiola-ryhmän yhtiöiden kiinteistövarallisuutta¹, sekä ryhmälle ja sen ulkopuolisille sijoittajille tarjottavia kiinteistö-, osake-, korko- pääoma- sekä velkapääomarahastoja. Vaihtoehtorahastolain piirissä olevia vaihtoehtorahastoja hallinnoidaan konsernissa vaihtoehtorahaston hoitajan toimiluvan saaneessa LähiTapiola Vaihtoehtorahastot Oy:ssä. Konsernin kiinteistösijoittamisen ja kiinteistöjohtamisen sekä pääomasijoittamisen palvelut ovat osa LähiTapiola-ryhmän elämänturvatarjontaa.

Sijoitamme kiinteistöihin pitkäjänteisesti Suomessa. Olemme allekirjoittaneet 26.1.2010 Yhdistyneiden kansakuntien (YK) tukemat vastuullisen sijoittamisen periaatteet (PRI, Principles of Responsible Investment), joiden mukaisesti olemme sitoutuneet noudattamaan sekä edistämään ympäristöön, yhteiskuntaan ja hyvään hallintotapaan liittyviä näkökohtia kiinteistösijoitustoiminnassamme. Ydintehtävämme on tavoitella sijoittajillemme parasta mahdollista kiinteistösijoitusten tuotto-riskisuhdetta ja uskomme, että se voidaan saavuttaa vastuullisilla valinnoilla ja toimintatavoilla.

Haluamme toimia vastuullisen kiinteistösijoittamisen suunnannäyttäjänä Suomessa ja aloitimme kansainvälisen kiinteistöalan GRESB-vastuullisuusraportoinnin (Global Real Estate Sustainability Benchmark) ensimmäisenä suomalaisena institutionaalisena sijoittajana vuonna 2018. Kansainvälinen vastuullisuusvertailu antaa meille puolueettoman arvion vastuullisuustyömme tuloksista ja ohjaa meitä vastuullisuustyömme kehittämisessä.

1. Kestävyys kiinteistösijoitustoiminnassa

Kestävyys kiinteistösijoitustoiminnassa tarkoittaa ympäristöön, sosiaaliseen vastuuseen sekä hallintotapoihin liittyvien asioiden huomioimista kiinteistösijoitustoiminnassa niin, että tuotto- ja riskiprofiili paranevat.

Kiinteistökantamme laadukas ylläpito ja energiatehokkuuden kehittäminen ovat kuuluneet LähiTapiolan sijoitusstrategiaan koko sijoitushistoriamme ajan ja olemme sitoutuneet kiinteistöalan energiatehokkuussopimusten mukaisiin energiatehokkuustavoitteisiin.

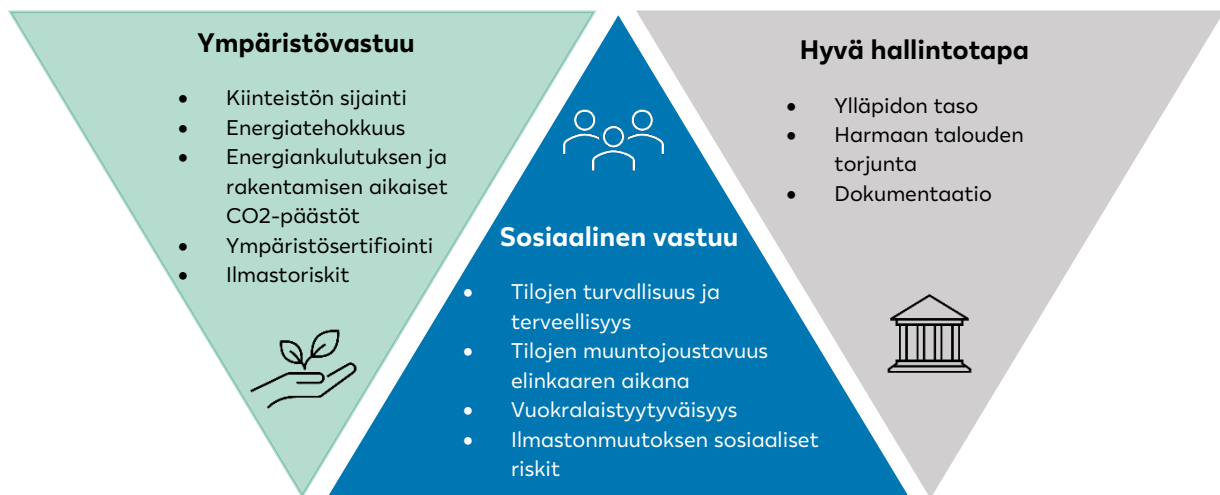
Ilmastonmuutoksen aiheuttamat riskit ja vaikutukset ovat kiinteistö- ja rakennusalaalla merkittäviä. Kiinteistö- ja rakennusala myös tuottaa suuren osan Suomen ja maailman vuotuisista päästöistä. Siksi ilmastonmuutoksen hillintään ja päästöjen vähentämiseen

¹ Kiinteistövarainhoitokonsernin hallinnoimat suoraomisteiset kohteet ja kiinteistörahastot

tähtäävät toimenpiteet yhdessä ilmastonmuutoksen sopeutumiseen tähtäävien toimien kanssa sekä niiden huomioiminen sijoitustoiminnassa ovat tärkeä osa kestävää kiinteistösijoittamista.

Pariisin ilmastopimuksen tavoitteena on pyrkiä rajoittamaan maapallon keskilämpötilan nousu 1,5 Celsiusasteeseen. Allekirjoitimme vuoden 2021 lopussa kansainvälisen World Green Building Councilin Net Zero Carbon Buildings –sitoumuksen, jonka myötä olemme sitoutuneet saavuttamaan hiilineutraaliuden kiinteistöjen energiankäytön osalta vuoteen 2025 mennessä ja rakentamisen päästöjen osalta vuoteen 2030 mennessä. Tavoite tukee Pariisin ilmastopimuksen tavoitetta.

Huomioimme kiinteistösijoitusanalyysissämme ainakin seuraavat ympäristöön, sosiaaliseen vastuuseen ja hyvään hallintotapaan (ESG) liittyvät tekijät:



1.1. Ympäristövastuu

Kestävä kaupunkikehittäminen

Sijoitamme kiinteistöihin, jotka sijaitsevat keskeisesti hyvien kulkuyhteyksien varrella ja painotamme sijoituspäätöksissämme saavutettavuutta julkisen liikenteen kulkuvälineillä. Olemme sijoittajana aktiivisesti mukana kaupunkikehityshankkeissa, joissa olemassa olevaa kaupunkirakennetta kehitetään ja täydennetään luoden vastuullisesti suunniteltuja asuin- ja työskentely-ympäristöjä julkisen liikenteen solmukohtiin.

Tunnumme vastuumme esteettisen kaupunkiympäristön ylläpitämisestä sekä kehittämisestä ja kunnioitamme sekä pyrimme säilyttämään omistamiemme vanhojen

rakennusten arkkitehtuurisia arvoja. Uniikkien vanhojen rakennusten korjaus- ja saneeraussuunnittelussa sekä uusien maamerkkikiinteistöjen rakennuttamisessa käytämme apunamme alan parhaita arkkitehteja.

Kestävä elinkaarijohtaminen

Kehitämme kiinteistökantaamme pitkäjänteisesti kehittämällä kiinteistöjen ylläpitoa, huomioimalla energiatehokkuusnäkökulman korjaus- ja ylläpito-hankkeissa sekä toteuttamalla kohteisiin energiatehokkuutta parantavia investointeja. Energiatehokkuutta kehittämällä voidaan parantaa samanaikaisesti paitsi kohteiden hiilijalanjälkeä ja olosuhteita, myös kohteiden tuottavuutta, sillä energiakustannukset ovat merkittävä osa kiinteistön ylläpidon muuttuvia kustannuksia. Pyrimme myös lisäämään uusiutuvan energian, muun muassa aurinkovoiman, käyttöä kohteissamme. Nämä toimet tukevat myös tavoitettamme energiankäytön hiilineutraaliudesta vuoteen 2025 mennessä. Ympäristösertifikaatteja toteutetaan kohdennetusti osaan hallinnoimistamme kiinteistöistä.

Lisäksi huomioimme ilmatoriskit kiinteistösiirtusanalyseissämme. Ilmatoriskien huomioiminen on kuvattu yksityiskohtaisemmin luvussa 2.

Kestävä rakennuttaminen

Olemme myös merkittävä rakennuttaja. Rakennuttamamme sijoituskohteet toteutetaan LähiTapiola Kiinteistövarainhoidon vastuullisen rakentamisen ohjeen ja suunnitteluohjeiden mukaisesti painottaen tilojen muuntojoustavuutta, turvallisuutta sekä elinkaarikestävyyttä. Rakennuttamisessa ja tilamuutoksissa kiinnitämme huomioita raaka-aineiden käyttöön ja lajitteluun hyödyntämällä mahdollisuuksien mukaan kierrätysosia ja ohjaamalla purettavien osien lajittelua ja jätteenkäsittelyä.

Edellytämme rakennuttamiltamme kohteilta hiilijalanjäljen laskentaa, toimenpiteitä päästöjen vähentämiseksi sekä energiatehokkuutta. Ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi nämä toimet ovat välttämättömiä. EU-taksonomian (EU 2020/852) vaatimuksia huomioidaan vastuullisen rakentamisen ohjeemme mukaisesti esimerkiksi energiatehokkuuden suhteen. Lähtökohtaisesti kaikille rakennettaville kohteille haetaan ympäristösertifikaattia.

1.2. Sosiaalinen vastuu

Toimimme yhdessä toimitilavuokralaisasiakkaidemme kanssa ja lisäämme ymmärrystämme heidän liiketoiminnastaan. Näin voimme toimia aktiivisena kumppanina ja siten tuottaa lisäarvoa asiakkaidemme liiketoimintaan tiloillamme ja tilapalveluillamme. Autamme ja opastamme asiakkaitamme vähentämään heidän

toimitilojensa energiankulutusta ja ympäristökuormitusta sekä parantamaan henkilöstönsä työskentelyolosuhteita. Sijoituksissa kiinnitämme huomiota kohteiden muuntojoustavuuteen ja huomioimme tilojen turvallisuuden ja terveellisyden. Arvioimme ja huomioimme myös riskit liittyen käynnissä oleviin reklamaatioihin ja riitoihin.

Asuntokohteissamme tavoitteenamme on tarjota asukkaillemme turvallinen, terveellinen ja viihtyisä asuinympäristö. Vuokratotimme on rakennettu ja ylläpidetty vastuullisuusperiaatteidemme mukaisesti.

Otamme lisäksi olennaiset ilmastonmuutoksen aiheuttamat sosiaaliset riskit huomioon kiinteistösijoitusanalyysissämme. Sosiaalisten riskien huomioiminen on kuvattu tarkemmin luvun 2 ”Kestävyyseriskien huomioiminen” kohdassa 2.3.

1.3. Hyvä hallintotapa

Eettinen ja hyvän hallintotavan mukainen toimintatapa ohjaa kaikkea tekemistämme. Henkilöstömme sekä managerikumppanimme ovat sitoutuneet noudattamaan LähiTapiolan eettisiä ohjeita. Toimimme aktiivisesti harmaan talouden torjumiseksi. Edellytämme kumppaneiltamme voimassa olevien lakien ja säännösten sekä kansainvälisten sitoumusten noudattamista. Edellytämme, että sijoittamiemme kohteiden oleelliset suunnitelmat ja muut dokumentit ovat saatavissa, ja panostamme tähän ylläpidossa itsekkin. Ylläpito- ja rakennuttamispalvelujen hankinnassa noudatamme omaa hankintaohjeistustamme, joka määrittää raamit ja päätöksentekovaltuudet vastuulliselle hankintaprosessille. Velvoitamme myös rakennusliikekumppanimme torjumaan liiketoiminnassaan harmaata taloutta ja estämään pimeän työvoiman käyttöä.

2. Kestävyyseriskien huomioiminen

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

Kestävyyseriskeistä huomioimme ilmastonmuutoksen aiheuttamat ilmatoriskit (eli transitio- ja fyysiset riskit) ja sosiaaliset riskit vastuullisuusanalyysissä kiinteistöjen investointipäätösten yhteydessä. Emme sijoita kiinteistöihin, joihin liittyvät kestävyyseriskit olemme arvioineet liiallisiksi ja niiden mahdolliset tuotto- ja/tai riskivaikutukset hallitsemattomiksi.

Olemme myös tunnistaneeet ilmatoriskien mahdollisia vaikutuksia kiinteistökontaamme ja huomioineet ne vuodesta 2020 lähtien osana riskienhallintasuunnitelmaamme, joka tarkistetaan vuosittain. Varsinaisten ilmatoriskien lisäksi tarkastelemme osana riskienhallintaamme myös ilmastonmuutoksen mukanaan tuomia sosiaalisia riskejä.

2.1. Transitioriskit

Transitioriski tarkoittaa ilmastonmuutosta rajoittamaan pyrkivistä toimenpiteistä aiheutuvaa riskiä, joka kohdistuu yritysten, sijoittajien, kaupunkien tai valtioiden toiminnalle ja varallisuudelle.

Siirtyminen kohti vähähiilistä yhteiskuntaa tuo mukanaan monenlaisia riskejä mutta myös mahdollisuuksia. Olemme arvioineet transitioriskejämme TCFD-viitekehyksen (Task Force on Climate-related Financial Disclosures) mukaisesti, jossa transitioriskit jakautuvat neljään riskikategoriaan: poliittiset, teknologia-, markkina- ja maineriskit.

2.1.1. Olennaisimmat transitioriskit LähiTapiola Kiinteistövarainhoidon toiminnassa

Olemme vuonna 2021 systemaattisesti tunnistaneeet olennaisia transitioriskejä LähiTapiolan Kiinteistövarainhoidon toiminnalle hyödyntäen skenaarioanalyysiä (IEA:n B2DS- eli Beyond 2 Degrees –skenaario, jossa globaali keskilämpötilojen nousu rajoittuu 1,75 °C:een vuoteen 2100 mennessä) linjassa TCFD-viitekehyksen suositusten kanssa. Transitioriskien todennäköisyyttä ja kustannusvaikutuksia arvioitiin vuodelle 2050, minkä perusteella kaikkein olennaisimmat (todennäköisyys suuri ja/tai taloudelliset kumuloituvat vaikutukset suuret) riskit olivat:

- CO₂-päästöoikeuksien hintojen nousu
- Päästöraportoinnin velvoitteiden kiristys
- Nykyisten tuotteiden ja palveluiden korvaaminen vähäpäästöisemmillä vaihtoehdoilla
- Kustannukset vähäpäästöiseen teknologiaan siirtymisestä
- Raaka-aineiden kustannusten nousu
- Asiakkaiden kulutuskäyttäytymisen muutos

Kiinnitämme erityisesti huomiota olennaisten transitioriskien hallintaan prosesseissamme ja säännöllisessä riskienarvioinnissa. Olennaisuustarkastelu päivitetään tarvittaessa.

2.1.2. Transitioriskin huomioiminen sijoituspäätöksissä

Sijoituspäätöksissä transitioriskiä arvioidaan ensimmäisen kerran oston kohteena olevan kiinteistön indikaatiivista tarjousta tehtäessä. Tarjouksen hyväksynnän jälkeen kiinteistöstä tehdään eri osa-alueita kattavat selvitykset (Due Diligence -selvitykset), joihin voidaan käyttää myös yhtiön ulkopuolisia asiantuntijoita.

Uusien investointien osalta teetämme kohteista ympäristöselvityksen (Environmental Due Diligence) osana teknistä selvitystä (Technical Due Diligence). Lisäksi teetämme ESG-selvityksen, joka keskittyy laajemmin ESG-liitännäisiin asioihin kuten EU-taksonomiaan, hiilidioksidipäästöihin, sisäolosuhteisiin ja energiankulutukseen. Näiden selvitysten avulla pyrimme minimoimaan energiankulutukseen, CO₂-päästöihin ja mahdollisiin ympäristöasioihin liittyvät riskit. Due Diligence -selvitysten jälkeen tehdään lopullinen transitioriskianalyysi ennen lopullista sijoituspäätöstä.

2.1.3. Transitioriskin huomioiminen kiinteistöjen ylläpidossa

Hallinnoimme kiinteistöjämme ilmaston kannalta kestävästi ja kehitämme toimintatapojamme jatkuvasti. Olemme muun muassa siirtyneet koko kiinteistökantamme osalta hiilineutraalin ostosähkön käyttöön vuonna 2020. Parannamme kiinteistökantamme energiatehokkuutta määrätietoisesti ja olemme sitoutuneet kiinteistöalan energiatehokkuussopimusten mukaisiin energiansäästötavoitteisiin. Tavoitteenamme on kiinteistöjen energiankäytön hiilineutraalius vuoteen 2025 mennessä, mikä tarkoittaa muun muassa uusiutuvan energian ostoon ja kohdekohtaiseen tuotantoon panostamista. Tekninen kehitys tuo myös pitkällä aikavälillä uusia ratkaisuja, joita voimme hyödyntää ja jotka vähentävät transitioriskejä.

2.1.4. Transitioriskin huomioiminen rakennuttamisessa ja peruskorjaushankkeissa

Uudisrakentamisessa transitioriskit huomioidaan energiatehokkaassa rakentamisessa (e-luku vähintään 10 % määräystasoa pienempi). Energiatehokkuudella ja uusiutuvan energian tuotannolla vähennetään myös CO₂-päästöjä. Peruskorjaushankkeissa pyritään aina pienentämään kohteen energiankulutusta esimerkiksi parantamalla eristystä ja energiatehokkuutta.

Tavoitteenamme on hiilineutraalius rakentamisen osalta vuoteen 2030 mennessä, mikä tarkoittaa, että vähähiilisiin materiaali- ja rakenneratkaisuihin panostetaan uudisrakentamisessa ja peruskorjauksissa koko ajan enenevässä määrin tavoitevuotta lähestyttäessä. Uudisrakentamisessa ja merkittävässä peruskorjaushankkeissa edellytämme sekä rakentamisen että elinkaaren aikaisen hiilijalanjäljen laskentaa ja

toimenpiteitä rakentamisen aiheuttaman hiilijalanjäljen vähentämiseksi vastuullisen rakentamisen ohjeemme ja hiilineutraaliustiekarttamme mukaisesti.

2.2. Fyysiset riskit

Fyysiset riskit ovat ilmastonmuutoksen aiheuttamien sää- ja ilmasto-olosuhteiden muutosten aiheuttamia suoria negatiivisia muutoksia, joilla on vaikutuksia esimerkiksi kiinteistöjen kuntoon, ylläpitokustannuksiin ja elinkaaren hallintaan.

Fyysiset riskit jaetaan tyypillisesti kahteen ryhmään: akuutteihin ja kroonisiin riskeihin. Akuutit riskit ovat ilmastonmuutoksen aiheuttamia äkillisiä tapahtumia kuten esimerkiksi metsäpalot, tulvat ja myrskyt, jotka ovat luonteeltaan lyhytkestoisia, mutta toteutuessaan potentiaalisilta taloudellisilta vaikutuksiltaan huomattavia. Krooniset riskit liittyvät hitaasti eteneviin pidemmän aikavälin muutoksiin, kuten esimerkiksi keskilämpötilan nousuun ja sademäärien muutokseen.

2.2.1. Olennaisimmat fyysiset riskit LähiTapiola Kiinteistövarainhoidon toiminnassa

Olemme vuonna 2021 arvioineet ja tunnistaneet olennaisia fyysisiä riskejä toiminnallemme hyödyntäen skenaarioanalyysiä (RCP8.5-skenaario, jossa päästöjen vähentäminen epäonnistuu ja ilmaston globaali keskilämpötila nousee keskimäärin jopa yli 4 °C vuoteen 2100 mennessä) linjassa TCFD-viitekehityksen suositusten kanssa. Riskien todennäköisyyttä ja kustannusvaikutuksia arvioitiin vuodelle 2050, minkä perusteella kaikkein olennaisimmat (todennäköisyys suuri ja/tai taloudelliset kumuloituvat vaikutukset suuret) riskit olivat:

- Lämpötilan muutokset
- Keskilämpötilan nousu
- Sadeolojen ja -tyyppien muutokset
- Sademäärien muutokset
- Tulvat
- Myrskyt
- Rankkasateet
- Odottamattomat sään tuomat muutokset

Kiinnitämme erityisesti huomiota näiden olennaisimpien fyysisten ilmatoriskien hallintaan prosesseissamme ja säännöllisessä riskienarvioinnissa. Lisäksi olennaisuustarkastelu päivitetään tarvittaessa.

2.2.2. Fyysisten riskien arviointi osto- ja myyntiprosessissa

Selvitämme transaktioiden yhteydessä tarkoituksenmukaisella tarkkuustasolla kohteeseen liittyviä fyysisiä riskejä muun muassa ulkopuolisten arvioiden, kaavoitustarkastelun sekä rakennuslupien ehtojen toteutumisen kautta.

Sijoituskohteen ostoprosessi:

1. Oletamme, että myyjä teettää teknisen selvityksen lisäksi ympäristöselvityksen, jolloin päätöksenteossa käytettävissämme on ulkopuolisen tahon näkemys kaupan kohteeseen liittyvistä fyysisistä riskeistä. Selvitettävät fyysiset- ja ympäristöriskit sisältävät vähintään seuraavat teemat:

- Pilaantuneet maat ja vesistöt
- Tutkittavan kiinteistön sekä naapurikiinteistöjen historiallinen käyttö teollisuudessa
- Kiinteistön herkkyys ympäristöolosuhteille
- Jätehuollon järjestäminen (erityisesti vaaralliset jätteet)
- Vesi- ja viemärihuolto
- Rakenteiden haitta-aineet
- Radon
- Tulvariskit
- Meluriskit

Viimeistään kohteen Due Diligence –selvitysten osana selvitämme kaupan kohteen kaavoitustilanteen sekä rakennuslupan ehtojen toteutumisen. Mikäli kohteesta tunnistetaan jo tarjousvaiheessa poikkeuksellisia riskejä muun muassa lähialueen ominaisuuksien tai kaavoituksen johdosta, huomioidaan nämä indikatiivisessa tarjouksessa.

2. Mikäli myyjällä ei ole myyntimateriaaleissaan teknistä selvitystä eikä ympäristöselvitystä tai niiden laajuus ja luotettavuus eivät ole riittävällä tasolla, annamme indikatiivisen tarjouksen siten, että tuomme selkeästi ilmi ostajan oikeuden vetäytyä kaupanteosta, mikäli kohteen Due Diligence -selvityksissä käy ilmi, että myyjä on laiminlyönyt merkittävästi velvollisuuksiaan hyvässä kiinteistönpidossa tai lainmukaisuudessa.
3. Teetämme ostettavasta sijoituskohteesta ympäristöselvityksen osana teknistä selvitystä sekä ESG-selvityksen valitsemallamme taholla, ellei se ole ilmeisen tarpeetonta.
4. Ennen lopullista kaupantekoa arvioimme mahdolliset selvinneet fyysiset riskit ja huomioimme ne sekä vaaditut toimenpiteet päätöksenteossa.

Sijoituskohteen myyntiprosessi:

1. Laaditutamme pääsääntöisesti kaikkiin euromääräisesti merkittäviin myyntikohteisiin myyntimateriaaliksi perustason teknisen- ja ympäristöselvityksen sekä annamme ostajalle kaiken relevantin tiedon.
2. Pienimmissä transaktioissa kuten muun muassa yksittäisten osakehuoneistojen kaupassa, teknistä- ja ympäristöselvitystä ei teetä. Tällöin asiantunteva ostaja huomioi riskit kaavoituksen ja kohdetta koskevan materiaalin pohjalta.

2.2.3. Fyysisten riskien huomioiminen rakennuttamisessa ja peruskorjaushankkeissa

Uudisrakentamisessa ilmastonmuutoksen aiheuttamia muutoksia ja fyysisiä riskejä huomioidaan rakennuspaikan ja rakennusmateriaalien valinnassa sekä rakentamistavassa. Emme esimerkiksi rakenna tulvariskialueille ja rakennusten lisääntyvä jäähdytys- ja aurinkosuojaustarve huomioidaan ratkaisuisissa. Peruskorjaushankkeissa arvioidaan olennaisimmat kohdekohtaiset fyysiset ilmatoriskit ja rakennustekniset sopeutumiskeinot valitaan niiden mukaan.

2.3. Sosiaaliset riskit

Muuttuvat ilmasto-olosuhteet ja lisääntyvät sään ääri-ilmiöt vaikuttavat myös ihmisten elinoloihin ja hyvinvointiin tuoden riskeihin vahvan sosiaalisen ulottuvuuden. Ilmastonmuutos ei vaikuta tasapuolisesti kaikkiin ihmisiin, vaan kasvattaa eriarvoisuutta ja heikentää yhteiskunnan yhteenkuuluvuutta. Pahimmillaan ilmastonmuutos lisää globaalisti yhteiskunnallista epävakautta ja aiheuttaa pakolaisuutta.

2.3.1. Sosiaalisia riskejä LähiTapiola Kiinteistövarainhoidon toiminnassa

Olemme tunnistanee seuraavia toimintaamme liittyviä sosiaalisia riskejä tai aihepiirejä:

1. **Ilmastopakolaisuus.** Hallinnoimamme kiinteistöomaisuus sijaitsee kokonaisuudessaan Suomessa. Suomen ilmasto-olosuhteet tulevat ilmastonmuutoksen myötä muuttumaan, mutta olemme arvioineet, että ilmastonmuutokseen liittyvät merkittävimmät sosiaaliset riskit eivät aiheuta maan sisäistä muuttoliikettä, vaan mahdollisesti lisäävät maahanmuuttoa Suomeen, mikä voi lisätä muun muassa asuntojen kysyntää kasvukeskuksissa.
2. **Maankäytön muutokset.** Mikäli alueet muualla maailmassa muuttuvat viljelyskelvottomiksi, saatetaan Suomessa aloittaa viljeleminen nykyistä laajemmilla alueilla tulevaisuudessa.

3. **Kysyntämuutokset.** Ilmastonmuutos ei arviomme mukaan aiheuta lähimmän kymmenen vuoden aikana merkittäviä muutoksia ihmisten maksukykyyn tai kiinteistöjen kysyntään. Liike- ja toimitilakiinteistöissä merkittävimmät kysyntämuutokset aiheutuvat työnteon tapojen muutoksista.
4. **Jäähdytystarve.** Muuttuvat ilmasto-olosuhteet aiheuttavat lisääntyvää jäähdytystarvetta, joka tulee vaatimaan investointeja olemassa olevaan rakennuskantaan, erityisesti asuntoihin. Uusasuntotuotannossa on jo nyt hyvä varautua lisääntyvään jäähdytystarpeeseen.
5. **Vuokranalentamisvaateet.** Tälläkin hetkellä pitkät lämpimät jaksot kesäaikana voivat nostaa sisälämpötilatasoja liian korkeiksi sekä asunto- että toimistokohteissa. Tämä voi johtaa yksittäisiin vuokranalentamispyyntöihin.
6. **Liukkauden torjunta.** Talvikauden lämpenemisestä johtuviin liukastumisriskeihin on jo nykyisellään varauduttu kiinteistöjen huoltosopimusten velvoitteilla, jotka liittyvät liukkauden torjumiseen ja sen dokumentointiin. Lisääntynyt liukkaudentorjunta lisää ylläpitokustannuksia, mutta toisaalta esimerkiksi lumen auraus- ja kuljetustarve vähenevät, joten kokonaisuutena ylläpitokustannusten muutokset ovat toistaiseksi vähäisiä.

2.3.2. Sosiaalisten riskien huomioiminen sijoituspäätöksissä

Sijoituspäätöksissä sosiaalista riskiä arvioidaan ensimmäisen kerran oston kohteena olevan kiinteistön indikatiivista tarjousta tehtäessä. Tarjouksen hyväksynnän jälkeen kiinteistöstä tehdään Due Diligence -selvityksiä, joihin voidaan käyttää myös yhtiön ulkopuolisia asiantuntijoita. Näiden jälkeen tehdään lopullinen sosiaalisten riskien analyysi ennen lopullista sijoituspäätöstä.

2.4. Kestävyyseriskien vaikutus kiinteistöjen tuottoon

Ilmastonmuutoksen vaikutukset Suomen ilmastoon ja olosuhteisiin ovat merkittäviä. Nykyisten arvioiden perusteella ympäristöolosuhteet muuttuvat Suomessa lämpötilan osalta keskimääräistä enemmän, mutta olosuhteet säilyvät elinkelpoisina, ja tunnistettujen kestävyseriskien arvioinnin perusteella ilmastonmuutoksen vaikutusten taloudellinen vaikuttavuus jää suhteellisen pieneksi.

Kiinteistöjen ylläpitokustannukset nousevat ilmastonmuutoksen myötä jonkin verran, samoin ylläpitoon liittyvät korjauskustannukset. Arviomme mukaan kestävyseriskit tulevat vaikuttamaan kiinteistöjen tuotto-odotuksiin pitkällä aikavälillä. Arvioimme kestävyseriskien vaikutuksia kiinteistöjen tuotto-odotuksiin ja liiketoimintaamme säännöllisesti osana riskienhallintasuunnitelmaamme.

3. Pääasialliset haitalliset kestävyysvaikutukset

Pääasiallisilla haitallisilla kestävyysvaikutuksilla tarkoitetaan sijoituskohteiden toiminnasta mahdollisesti suoraan tai välillisesti aiheutuvia negatiivisia vaikutuksia ympäristölle, yhteiskunnalle tai sosiaalisille tekijöille. Erikoissijoitusrahasto LähiTapiola Sijoituskiinteistöjen sijoituspäätöksissä huomioidaan pääasialliset haitalliset kestävyysvaikutukset. Kommandiittiyhtiömuotoisissa kiinteistörahastoissa pääasiallisia haitallisia kestävyysvaikutuksia ei huomioida, sillä kyseiset rahastot on perustettu jo aikaisemmin, eikä niiden sijoitusstrategioiden muuttaminen enää jälkikäteen ole mahdollista. Uusia perustettavia rahastoja tarkastellaan pääasiallisten haitallisten kestävyysvaikutusten huomioimisen osalta rahastokohtaisesti.

4. Raportointi

Raportoimme sijoittajille rahastosta riippuen joko neljännes- tai puolivuositain. Osana raportointia kerrotaan myös ajankohtaista ESG-asiaa.

Osallistumme vuosittain GRESB-raportointiin koko kiinteistökannallamme ja PRI-raportointiin osana LähiTapiola Varainhoito -konsernia. Olemme myös jatkossa osa LähiTapiola Varainhoitokonsernin kestävä sijoitustoiminnan vuosikatsausta. Kiinteistövarainhoidon oma vastuullisuuskatsaus julkaistaan kerran vuodessa. Lisäksi osallistumme osana LähiTapiola-ryhmää vuosittain vastuullisuusraportointiin, joka tehdään GRI:tä hyödyntäen.