

KIINTEISTÖRAHASTOJEN VASTUULLISEN SIJOITTAMISEN PERIAATTEET

Evlin vastuullisen sijoittamisen periaatteet ohjaavat Evlin vastuullisen sijoittamisen toimintatapoja. Vastuullisen sijoittamisen periaatteiden tavoitteena on määrittellä Evlin varainhoidon lähestymistapa vastuulliseen sijoittamiseen sekä kertoa käytettävistä toimintatavoista. Lisätietoa vastuullisen sijoittamisen käytännöstämme löytyy Evlin vastuullisen sijoittamisen periaatteista, jotka ovat saatavilla Evlin verkkosivuilla (evli.com).

Kiinteistörahastojen lähestymistapa vastuulliseen sijoittamiseen

Tämä tiedosto pyrkii täydentämään Evlin vastuullisen sijoittamisen periaatteita määrittelemällä Evlin kiinteistörahastojen lähestymistavan vastuulliseen sijoittamiseen. Osana Evli-Rahastoyhtiötä kiinteistörahastot ovat sitoutuneet noudattamaan Evlin vastuullisen sijoittamisen periaatteita. Evlin vastuullisen sijoittamisen periaatteiden noudattamisen lisäksi kiinteistörahastojen ESG-lähestymistapa sisältää:

Analyyysi

Evlin kiinteistörahastojen lähestymistapaa ESG-integraatioon ohjaa tarve ymmärtää kuinka olennaiset ESG-aiheet huomioidaan sijoitusprosessin eri vaiheissa. Evlillä on useita kiinteistörahastoja, joista osa sijoittaa tontteihin ja rahaston tavoite on rakentaa kiinteistöille, kun taas osa rahastoista sijoittaa pääosin kiinteistöosakeyhtiöihin, jotka omistavat jo rakennettuja kiinteistöjä. Suoria sijoituksia tekevissä kiinteistörahastoissa salkunhoitajat eivät hoida pelkästään rahastoja, vaan myös sijoituksen kohteena olevia kiinteistöyhtiöitä. Tämä käytännöllinen lähestymistapa mahdollistaa sen, että salkunhoitajat voivat integroida ESG-periaatteet koko sijoitusprosessiin aina hankinnasta potentiaaliseen myyntiin. Hankintavaiheessa due diligence -selvitys tehdään kiinteistöjen lisäksi myös kiinteistöt omistaviin yhtiöihin. Rahastoissa, jotka ovat mukana maankäytön kehittämisestä asti, salkunhoitajat arvioivat myös rakennusvaiheessa käytettävät materiaalit ja rakennustekniikat sekä rakennusmailla työskentelevät yhtiöt, mikä tarkoittaa sitä, että kaikissa rakennusvaiheissa noudatetaan korkeita ESG-standardeja. Rakentamisen vastuullisuusnäkökohdat sisällytetään myös teknisten isännöitsijöiden, arkkitehtien ja rakennuttajakonsulttien vaatimuksiin, kun kunnostetaan olemassa olevia rakennuksia.

Kiinteistörahastoista arvioidaan ennen ostopäätöksen tekemistä tai kiinteistön rakentamista kiinteistöjen energiankulutusta sekä millä keinoin energiankulutusta voidaan omistusasajalla vähentää, ja näin pienentää kiinteistön aiheuttamia ympäristövaikutuksia. Apuna näiden asioiden arvioinnissa käytetään ulkopuolisia arviointisijoita, joilla on asiaan liittyvä koulutus ja riittävä kokemus. Tämän lisäksi kiinteistörahastot analysoivat ennen sijoituspäätöstä tarkasti makro- ja mikrosijainnin ominaisuudet soveltuvaan tarkoitukseen. Osana analyysiä arvioidaan kohteiden saavutettavuus ja missä relevanttia sijoitetaan ensisijaisesti kiinteistöihin, jotka sijaitsevat hyvien liikenneyhteyksien varrella. Arvioimme myös tapauskohtaisesti mahdollisuudet uusiutuvan energian tuotantoon sekä tarjolla oleviin ympäristösertifiointeihin.

Rahastot ulkoistavat päivittäisen kiinteistönhoidon ja kiinteistöhoitajien odotetaan seuraavan vastuullisuuden parhaita toimintatapoja kunnossapidossa, yhtiöhallinnossa, energiankäytössä, jne. Vuokralaiset ovat yksi tärkeimmistä sidosryhmistä sidosryhmäyhteistyössä. Osakkeenomistajien näkökulmasta kiinteistöjen hyvät tuotot on arvioitu hyvin tärkeäksi vastuullisuusperiaatteeksi kestäväen kehityksen näkökulmasta.

Monitorointi ja vaikuttaminen

Salkunhoitotiimi monitoroi aktiivisesti kohdekiinteistöjä, esimerkiksi niiden energian- ja vedenkulutusta, vuokralaisten tyytyväisyyttä ja tekee lisäksi säännöllisesti vierailuja kiinteistöille. Kulutuslukemia hyödynnetään oman toiminnan kehittämisessä ja kommunikoinnissa kiinteistön käyttäjien kanssa

tavoitteena vähentää käyttäjien vaikutuksia kiinteistön energiankulutuksiin. Kiinteistöjen jätteitä varten on varattu kiinteistökohtaisesti mahdollisuus lajitteluun. Jätteen määrää pyritään vähentämään ja lajittelua yhä parantamaan. Evlin kiinteistörahastoilla on useita sidosryhmiä. Salkunhoitotiimi tekee yhteistyötä eri sidosryhmien kanssa ymmärtääkseen, mitkä ovat heille oleellisia ESG-kysymyksiä ja kehittääkseen kiinteistöjen laatua ja tukeakseen energiatehokkuustavoitteita.

Vastuullisuus nähdään keskeisenä osana kiinteistörahastojen arvonluontia ja rahastot ovat sitoutuneet tuottamaan viihtyisiä ja kestäviä alueita sekä jatkuvasti kehittämään parhaita toimintatapoja rakennus- ja vuokraustoimialoilla. Tämä vaatii systemaattista lähestymistapaa ESG-integraatioon sijoitusprosessin kaikissa vaiheissa sekä aktiivista yhteistyötä sidosryhmien kanssa.

Kiinteistörahastot seuraavat alan parhaita käytäntöjä ja salkunhoitotiimin jäsenet edistävät vastuullisuutta myös kiinteistösijoitusalueilla, esimerkiksi aktiivisena jäsenenä Green Building Council Finland ry¹:ssä ja osallistamalla aktiivisesti kiinteistösijoitusten tilastointitietojen toimitukseen puolueettomalle kiinteistömarkkinoiden asiantuntijalle, Kiinteistötieto Oyj:lle (KTI), joka edesauttaa toimitilakiinteistösijoitusmarkkinoiden läpinäkyvyydestä toteutumista. Esimerkkinä alan parhaiden käytäntöjen seuraamisesta on osa kiinteistörahastoista liittynyt valtion kestävän kehityksen yhtiön, Motivan, energiatehokkuussopimukseen².

Poissulkeminen

Kiinteistörahastot toimivat vain luotettujen yhteistyökumppaneiden ja vuokralaisten kanssa.

Raportointi

Kiinteistörahastot raportoivat vastuullisuudestaan vuosittain joko vuosikertomuksessaan ja/tai erillisellä vastuullisuusraportilla. Rahastojen vastuullisuustietoja käytetään myös rahastojen kommunikoinnissa asiakkaiden ja muiden sidosryhmien kanssa. Kiinteistörahastojen vastuullisuudesta ja sen kehityksestä raportoidaan myös soveltuvin osin osana Evlin vastuullisen sijoittamisen raportointia.

¹ [Green Building Council Finland – Green Building Council Finland \(figbc.fi\)](https://www.figbc.fi/)

² Motivan energiatehokkuussopimukset ovat tärkeä osa Suomen energia- ja ilmastostrategiaa ja ensisijainen keino edistää energian tehokasta käyttöä Suomessa. (Motiva 2022, [Energiatehokkuussopimukset - Motiva](#))