



OP Kiinteistösijoitus Oy

Vastuullisen kiinteistösijoittamisen periaatteet

Joulukuu 2024

Sisällys

1. Johdanto.....	3
2. Vastuullinen sijoittaminen OP Kiinteistösijoituksessa.....	3
2.1 Avoimuus ja yhteistyö.....	3
2.2 Vastuullisen sijoittamisen edistäminen.....	4
3. ESG-integrointi sijoitusanalyysiin ja päätöksentekoon.....	5
3.1 Kestävyystekijöiden huomioiminen yleisesti.....	5
3.2 Kiinteistösijoittaminen.....	5
3.3 Metsäsijoittaminen.....	6
3.4 Kiinteistörahas- ja velkasijoittaminen.....	7
4. Aktiivinen omistajuus.....	8
4.1 Kiinteistösijoittaminen.....	8
4.2 Metsäsijoittaminen.....	9
4.3 Kiinteistörahas- ja velkasijoittaminen.....	9
5. Vastuullisuusraportointi ja seuranta.....	9
6. Lopuksi.....	10

1. Johdanto

OP Kiinteistösjoitus Oy (OP Kiinteistösjoitus) kuuluu OP Ryhmän Varallisuudenhoito-liiketoiminta -alueeseen. Varallisuudenhoidon vastuullisen sijoittamisen päälinjaukset hyväksytään liiketoiminta-alueen johtoryhmässä. OP Kiinteistösjoitus noudattaa sijoitustoiminnassaan näitä vastuullisen kiinteistösjoitamisen periaatteita, jotka OP Kiinteistösjoituksen hallitus on hyväksynyt. Vastuullisen kiinteistösjoitamisen periaatteet täydentävät OP Varainhoito Oy:n (OP Varainhoito) ja OP-Rahastoyhtiö Oy:n (OP-Rahastoyhtiö) vastuullisen sijoittamisen periaatteita¹.

OP Kiinteistösjoitus toimii asiakkaidensa kiinteistövarainhoitajana. Hallinnoitava sijoitusvarallisuus sisältää asunto-, toimitila-, tontti- ja metsäsijoituksia kotimaassa sekä kiinteistörahasto- ja kiinteistövelkasijoittamista koti- ja ulkomailla. OP Kiinteistösjoituksen vastuullisuusohjauksryhmä koordinoi kiinteistösjoitamisen vastuullisuustyötä. Vastuullisuusohjelma ja siihen sisältyvät ESG-toimenpiteet on integroitu osaksi kiinteistösjoitamisen salkunhoitoa. Vastuullisuusohjelmaa päivitetään tarpeen mukaan ja sen edistymistä seurataan säännöllisesti. Asettamamme vastuullisuustavoitteet ohjaavat sijoitustoimintaamme ja määrittelevät vastuullisuusohjelman toimenpiteet. Vastuullisuustavoitteet on lisäksi huomioitu henkilöstön palkitsemispolitiikassa.

OP-Rahastoyhtiö, OP Varainhoito ja OP Kiinteistösjoitus allekirjoittivat YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteet (UNPRI) vuonna 2009 ensimmäisten suomalaisten varainhoitajien joukossa, minkä myötä olemme osaltamme sitoutuneet lisäämään koko henkilöstömme tietämystä vastuullisesta sijoittamisesta.

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

2. Vastuullinen sijoittaminen OP Kiinteistösjoituksessa

2.1 Avoimuus ja yhteistyö

Avoimuus ja yhteistyö ovat keskeisiä vastuullisen kiinteistösjoitamisen periaatteita. OP Kiinteistösjoitus osallistuu aktiivisesti alan toimintaan ja yhteistyöhankkeisiin. Olemme sitoutuneet avoimuuteen kaikessa toiminnassamme. Raportoimme säännöllisesti ESG-suorituskyvystämme ja jaamme vastuullisuuteen liittyvää tietoa sidosryhmiemme kanssa. Teemme yhteistyötä muiden sijoittajien, toimialajärjestöjen ja viranomaisten kanssa vastuullisten sijoituskäytäntöjen kehittämiseksi ja edistämiseksi. Käymme aktiivista vuoropuhelua energiayhtiöiden ja rakennusliikkeiden kanssa uusista ratkaisuista energiantuotantoon sekä vähähiilisempään rakentamiseen.

Sijoituskohteet ovat pääosin rahaston tai muun asiakkaan 100 % omistamia asunto- tai kiinteistöosakeyhtiöitä. Osana OP Ryhmää tuemme YK:n Global Compact -aloitetta ja noudatamme monikansallisille yrityksille annettujen OECD:n toimintaohjeita ja yritystoimintaa ja ihmisoikeuksia koskevia YK:n ohjavia periaatteita. Siltä

¹ op.fi/vastuullisuus-sijoittamisessa

osin, kun sijoituksia tehdään yhtiöihin, tarkastetaan, että yhtiö noudattaa hyvää hallintotapaa. Hyvää hallintotapaa arvioitaessa kiinnitetään huomioita esimerkiksi kohdeyhtiön hallintorakenteiden asianmukaisuuteen, kohdeyhtiön toimiin suhteessa henkilöstöön sekä kohdeyhtiön käytäntöihin palkitsemisen ja verotuksen suhteen. Hyvän hallintotavan arvioinnissa käytämme omaa laadullista analyysia silloin kun ulkopuolista tietoa ei ole saatavilla. Laadullinen analyysi hyvän hallintotavan toteutumisesta tehdään säännöllisesti.

Yritystoimintaa ja ihmisoikeuksia koskevissa YK:n periaatteiden mukaan yritysten tulisi noudattaa huolellisuusperiaatetta. Noudattamalla huolellisuutta yritys ehkäisee ihmisoikeushaittavaikutuksia ja välttää ihmisoikeusloukkausten aiheuttamista tai myötävaikuttamista niiden syntymiseen. Pääsääntöisesti huolellisuusperiaatetta noudatetaan sääntelymukaisella toiminnalla.

OP Ryhmä on vuonna 2011 allekirjoittanut YK:n Global Compact -aloitteen ja sitoutunut noudattamaan sen kymmentä periaatetta koskien ihmisoikeuksia, työtä, ympäristöä ja korruption torjuntaa. UN Global Compact -aloitteen periaatteet perustuvat YK:n Ihmisoikeuksien yleismaailmalliseen julistukseen, ILO:n Työelämän perusperiaatteita ja -oikeuksia koskevaan julistukseen, YK:n Rion ympäristöä ja kehitystä koskevaan julistukseen sekä YK:n korruption vastaiseen yleissopimukseen.

Global Compact -periaatteet ovat osa kaikkia OP:n uusia toimittajasopimuksia. Työntekijöiden odotetaan noudattavan Global Compactin periaatteita sekä osallistuvan niitä koskeviin yritysvastuukoulutuksiin. Vastuu huolellisuusvelvoitteesta ulottuu myös oman toiminnan ulkopuolelle toimitusketjuihin ja yhteistyökumppaneihin. OP Kiinteistösijoitus huolehtii, että sen toiminta täyttää OP Ryhmän toimittajille asettamat vastuullisuusvaatimukset.

2.2 Vastuullisen sijoittamisen edistäminen

OP Kiinteistösijoitus edistää vastuullista sijoittamista koko kiinteistöalalla. Tämä sisältää muun muassa osallistumisen alan työryhmiin ja kehityshankkeisiin. Osallistumme aktiivisesti erilaisiin vastuullisuuden liittyviin aloitteisiin ja tapahtumiin sekä tuemme alan standardien kehittämistä ja jalkauttamista. Seuraamme aktiivisesti kiinteistösijoitusalan vastuullisuustekijöiden arvioinnin kehittymistä ja kehitämme toimintaamme pohjautuen muun muassa RAKLI:n², FiGBC:n³ ja INREV:in⁴ suosituksiin. Seuraamme sääntelymuutoksia sekä EU:n tasolla että kotimaassa ja pyrimme varautumaan muutoksiin ennakoivasti.

OPKS tavoittelee hiilineutraaliutta energiankäytössä vuoteen 2030 mennessä suorissa kiinteistösijoituksissa silloin, kun vastaamme itse energian hankinnasta sekä hiilineutraalia rakentamista vuoteen 2050 mennessä. Edistämme tavoitetta pienentämällä kiinteistöjen energiankulusta sekä tuottamalla ja hankkimalla uusiutuvaa energiaa.

Olemme sitoutuneet hiilineutraaliutta edistäviin aloitteisiin, jotka osaltaan tukevat vastuullisuustavoitteitamme. Olemme allekirjoittaneet World Green Building Council -järjestön nollahiilisuuden, Net Zero Carbon Buildings Commitment -sitoumuksen ja Net Zero Asset Managers -aloitteen. Lisäksi olemme allekirjoittaneet ympäristöministeriön ja RAKLI:n Green Deal -purkukartoitus sopimuksen yhtenä ensimmäisistä yrityksistä

² RAKLI on kiinteistöjen ammattimaisten omistajien, kiinteistösijoittajien, 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 FiGBC (Green Building Council Finland) on suomalaista kiinteistöalaa palveleva puolueeton ja voittoa tavoittelematon asiantuntijaorganisaatio, jonka tavoitteemme on, että rakennettu ympäristö on keskeinen osa ilmastonmuutoksen ratkaisua

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

Suomessa. Green Deal -purkukartoitusitumuksen tavoitteena on edistää kiertotaloutta.

Metsäsijoitustoimintaa ohjaavat metsä- ympäristö- ja ilmastoalan toimijoiden yhteistyönä laatimat hyvän metsänhoidon suositukset. Suositukset ovat osa kansallisen metsästrategian tavoitteiden toteutusta. Metsien monimuotoisuutta turvataan metsien PEFC⁵- ja FSC⁶-sertifioinneilla.

3. ESG-integrointi sijoitusanalyysiin ja päätöksentekoon

3.1 Kestävyystekijöiden huomioiminen yleisesti

Vastuullinen kiinteistösijoittaminen alkaa ESG-periaatteiden (Environmental, Social, Governance) integroinnilla sijoituspäätöksiin. OP Kiinteistösijoitus on sitoutunut arvioimaan jokaisen sijoituskohteen ympäristövaikutukset, sosiaaliset vaikutukset ja hyvän hallintotavan periaatteet ennen sijoituspäätöksen tekemistä. ESG-integrointi eli kestävyystekijöiden huomioiminen sijoitusanalyysissä ja investointipäätöksissä tuo olennaista lisäinformaatiota sijoituskohteesta.

Olennaisten kestävyystekijöiden tunnistaminen sijoituskohteissa on tärkeää, jotta suojaamme sijoituskohteitamme pitkällä aikavälillä. Kiinteistösijoituksissa ESG-integrointi tarkoittaa sitä, että sijoituspäätöksissä on huomioitu kiinteistösijoittamiselle olennaiset kestävyystekijät, joilla voi olla vaikutusta sijoituskohteen arvoon, tuottoon ja myytävyyteen tulevaisuudessa. Kestävyystekijöitä tarkastellaan myös sijoituskohteen omistusaikana. Varmistamme hyvän hallintotavan, läpinäkyvyyden ja korruption vastaisuuden tunnistamalla ja selvittämällä yhteistyökumppaniemme taustat. Toimimme OP Ryhmän ohjeistuksen mukaisesti korruptiota ja rahanpesua vastaan, ja henkilöstömme on koulutettu korruption ja rahanpesun torjuntaan.

3.2 Kiinteistösijoittaminen

Merkittävänä ja kasvullisena kotimaisena kiinteistösijoittajana meillä on mahdollisuus ja vastuu vähentää päästöjä ja siten toimia ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi. Yksi OP Kiinteistösijoituksen vastuullisuusohjelman painopisteistä on edistää hiilineutraaliutta. Olemme tunnistaneet erilaisia kestävyystekijöitä, joihin kiinnitetään huomiota sijoitusanalyysissä ja päätöksenteossa. Sijoitusanalyysia varten keräämme keskeiset ESG-tiedot päätöksen tekoa varten. Analyysin havainnot sisällytetään sijoitustoimikunnalle tehtävään sijoituspäätösesitykseen. Kiinnitämme erityistä huomiota ilmatoriskeihin, energiatehokkuuteen ja kiinteistön elinkaarisuunnitteluun.

Suorissa kiinteistösijoituksissa on useimmissa rahastoissa asetettu 20 % minimiallokaatio kestäville sijoituksille. Tämän tavoitteen toteuttamiseksi huomioimme hankkeissa EU-taksonomian rakennusten hankintaa ja omistamista koskevat kriteerit aina kun se on mahdollista. Edistämme vähähiilistä rakentamista ja seuraamme hankkeidemme hiilijalanjälkiä. Tutkimme mahdollisuuden uusiutuvan energian tuottamiselle ja hyödyntämiselle. Pyrimme edistämään puurakentamista vähähiilisempänä vaihtoehtona ja konversiohankkeita uudisrakentamisen sijaan.

Investointipäätökseen vaikuttaa lisäksi kohteen sijainti ja saavutettavuus. Kohteen sijainti vaikuttaa keskeisesti kohteen fyysisten ilmatoriskien, kuten tulvariskien todennäköisyyteen. Saavutettavuuteen vaikuttaa

⁵ Programme for the Endorsement of Forest Certification schemes

⁶ Forest Stewardship Council

liikkumismahdollisuudet julkisella ja kevyellä liikenteellä sekä lähialueen palvelutarjonta. Otamme sähköautojen latausmahdollisuudet huomioon rakennusvaiheessa joko asentamalla latauspisteet tai mahdollistamalla niiden asentamisen jälkikäteen. Pyöräilymahdollisuudet huomioidaan rakennusvaiheessa säilytystilojen ja sosiaalitoimen suunnittelulla.

Käyttäjien hyvinvointiin kiinnitetään huomiota osana sosiaalisen vastuun näkökulmaa. Rakennushankkeissa huomiomme kiinteistöjen terveellisyyteen liittyviä vaikutukset materiaalivalintojen ja rakentamisen laadun kautta. Materiaalivalinnoissa suosimme vähäpäästöisiä ratkaisuja. Suosimme materiaalivalintoja, jotka täyttävät M1-päästöluokan. Rakennuttamamme asuinrakennukset täyttävät sisäilmastoluokituksen S3-luokan⁷ ja toimistorakennukset S2-luokan⁸. Hankkeiden suunnittelussa pyritään kiinnittämään huomiota rakennuksen muuntojoustavuuteen ja kiertotalouden hyödyntämiseen. Rakentamisen laadun varmistamiseksi olemme laatineet erillisen rakennuttamisoppaan.

Suuremmille työmaille laaditaan jätehuolto-ympäristösuunnitelma ympäristövaikutusten pienentämiseksi. Suunnitelman lähtökohtana on estää ympäristön pilaantuminen ja minimoida työmaan haitallisia vaikutuksia. Työmaan jätehuolto-ympäristösuunnitelman toteuttamisesta vastaa työmaalle nimetty työnjohtaja. Jokaiselle työmaalle nimetään myös työturvallisuuskoordinaattori ja työmaan vastuullinen työsuojelupäällikkö, jotka valvovat ja vastaavat työmaan turvallisuudesta.

Edellytämme jätehuoltosuunnitelmia ja jätemäärätietojen toimittamista hankkeiden päätyttyä. Edistämme myös purkujätteiden parempaa kierrätystä osana Green Deal -purkukartoitus sopimusta. Kun hankimme rakennuspalveluita, edellytämme urakoitsijalta RALA-pätevyyttä⁹ jatkuvan vastuullisen toiminnan osoittamiseksi.

3.3 Metsäsijoittaminen

Metsä sitoo hiilidioksidia ja 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

⁷ 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.

⁸ Tilan sisäilman laatu ja lämpöolot sekä valaistus- ja ääniolosuhteet täyttävät maankäyttö- ja rakennuslain nojalla annetut säädökset ja terveydensuojelulain perusteella asetetut vähimmäisvaatimukset. Asetusten vaatimusten täytyminen ei välttämättä edellytä S3-luokan tavoitearvojen käyttämistä. Eri suureiden tavoite- ja suunnittelu arvot voidaan valita eri laatuluokista. Tarvittaessa jonkin suureen arvo voidaan määritellä tapauskohtaisesti.

⁹ 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.

aikaisempaa nopeammin. Samalla ilmaston lämpeneminen voi aiheuttaa monenlaisia riskejä. Metsien hyvä hoito ja tuhoihin varautuminen metsätaloudessa ovat keinoja välttää ilmastonmuutoksen aiheuttamilta fyysisiltä riskeiltä.

Keskeisinä metsäsijoituksia koskevinä ilmatoriskeinä tunnistamme 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.

Metsiämme hoidetaan hyvien metsänhoidon periaatteiden mukaisesti. Metsäsijoituksissamme tavoittelemme taloudellisen tuoton rinnalla luonnon monimuotoisuuden turvaamista ja hiilensidonnan lisäämistä. Rahaston metsät ovat kestäviä sijoituksia, mikä tarkoittaa mm. sitä, että metsien hakkuut ovat pitkällä aikavälillä puuston kasvua pienemmät, jolloin metsän hiilinielu kasvaa. Jokaiselle metsäsijoituskohteelle lasketaan metsän hiilensidontakyky, tarkastellaan luonnon monimuotoisuutta kuvaavia indikaattoreita sekä ennallistamispotentiaalia. Osana analyysia tarkastelemme kohteen tiestöä ja turvemaan osuutta tilalla. Hyvä tiestö takaa sen, että puun korjuu onnistuu myös lämpiminä talvina. Hyvä tiestö on tarpeellinen myös myrsky- ja lumituhopuiden korjaamisessa ja helpottaisi mahdollisten metsäpalojen sammutuksissa. Turvemaan vaatii hyvät korjuuolosuhteet maaperän heikon kantavuuden vuoksi.

Lisäksi kartoitamme kohteen puuvarannon ja puuston kestävä hakuumahdollisuuden. Käymme läpi myös kohteen metsänhoidollisen tilanteen. Jos sijoituskohteella on metsänhoitorästejä, kuten tekemättömiä taimikon tai nuoren metsän hoitotyitä, huomioimme nämä ja laitamme hoitotyöt tehtäväksi mahdollisimman pian hankinnan jälkeen.

3.4 Kiinteistörahasto- ja velkasijoittaminen

Kiinteistörahasto- ja velkasijoittamisessa sijoituskohteita hoitaa ulkopuolinen varainhoitaja. Pääpaino vastuullisuusanalyysissa on ulkopuolisen varainhoitajan vastuullisuuden arvioinnissa. Valitsemme kohderahastot huolella, jotta voimme luottaa siihen, että rahastot noudattavat rahaston säännöissä sovittuja linjauksia kohteiden hankinnassa ja hallinnoinnissa.

Vastuullisessa rahastosijoittamisessa tarkastellaan 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.

Osana sijoitusanalyysia potentiaaliselle sijoituskohteelle laaditaan ESG-lausunto, joka vaaditaan sijoitustoimikunnan sijoituspäätöstä varten. Ulkopuolisten rahastojen ESG-lausunnoissa noudatamme OP Varainhoidon asettamia vaatimuksia uusille ulkopuolisille varainhoitajille. OP Varainhoito on määritellyt minimikriteerit, jotka uusien varainhoitajien tulee täyttää. Nämä minimikriteerit ovat määritellyt kullekin omaisuusluokalle ja/tai rahastotyyppille sopivalla tavalla. Minimikriteerit huomioivat vastuullisen sijoittamisen yleisen kehityksen, ja OP Varainhoidon sekä OP Kiinteistösijoituksen vastuullisen sijoittamisen ilmastositoumukset. Velka- ja pääomarahastoille määriteltujen minimikriteerien mukaan uusilla ulkopuolisilla varainhoitajilla tulee olla vastuullisen sijoittamisen periaatteet/politiikka, ilmastonäkökulmat ovat huomioitu osana varainhoitajan toimintamallia, ja varainhoitaja huomioi vastuullisuuskysymyksiä sen toiminta- ja omistajaohjauksessa. Minimikriteerejä päivitetään tarpeen mukaan.

4. Aktiivinen omistajuus

4.1 Kiinteistösijoittaminen

Aktiivinen omistajuus tarkoittaa, että sijoittaja ei ainoastaan hanki kiinteistöjä, vaan myös aktiivisesti hallinnoi ja kehittää niitä vastuullisuuden periaatteiden mukaisesti. Harjoitamme aktiivista omistajuutta edistääksemme vastuullista liiketoimintaa sijoituskohteissamme. Tämä sisältää vuoropuhelun kiinteistökohteiden vuokralaisten ja muiden sidosryhmien kanssa. Seuraamme omistuksiemme taksonomian mukaisuutta portfoliotasolla osana kiinteistösijoituksille asetettua minimimitavoitetta. EU-taksonomian mukaisuutta tarkastellaan ilmastomuutoksen hillinnän ympäristötavoitteen rakennusten hankintaa ja omistamista koskevien kriteerien mukaan.

Suunnitelmallinen kiinteistöjen ylläpito on osa vastuullista kiinteistövarainhoitoa. Kohde- ja energiamanagerimme seuraavat aktiivisesti kiinteistöjen kulutustietoja ja teknistä kuntoa. Korjauksia, energiainvestointeja, säätöjä ja teknisiä parannuksia toteutetaan tarpeen mukaan jatkuvasti. Kohteet on liitetty energiaseurantaan, josta saamme ajantasaista kulutustietoa, jonka avulla voimme toteuttaa myös vastaavien kohteiden välistä vertailua. Suosimme päästöttömiä energialähteitä energiahankinnoissamme ja kartoitamme mahdollisuuksia toteuttaa uusiutuvan energian tuotantoa olemassa olevissa kohteissamme. Toteutamme kiinteistöissämme energiakatselmuksia ja ympäristösertifiointeja aina tarpeen mukaan.

Olemme edistäneet veden, energiankäytön ja jätehuollon kulutusperusteista laskutusta ohjataksemme vuokralaisia tehostamaan toimintaansa. Seuraamme digitaalisten ratkaisujen kehittymistä ja otamme uusia mahdollisia ratkaisuja käyttöön pilotoitien kautta. Motivoimme käyttäjiä vastuullisuuteen tiedottamalla esimerkiksi kohteen energiankulutuksia ja kampanjoimalla vuosittain vastuullisuusteemoista Motivan energiansäästöviikolla.

Kehitämme vuokralaisten kestävästä liikkumisesta mahdollisuuksia lisäämällä sähköautojen latauspisteitä ja parantamalla pyöränsäilytystiloja. Kehitämme jätehuoltoa systemaattisesti kumppaniemme kanssa kehittämällä jätetiloja, lisäämällä kierrätysmahdollisuuksia ja kouluttamalla käyttäjiä.

Kiinteistöjen käyttäjien hyvinvointi on meille tärkeää ja sisäilmariskien tunnistaminen ennakoon on meille jatkuvaa työtä. Olemme kehittäneet palveluntuottajaverkostoamme niin, että kiinteistöjemme sisäilman olosuhdeseurannan lisääminen on vaivatonta ja palvelee käyttäjiämme. Varmistamme vastuulliset hankintaketjut sopimusvaatimusten ja auditointien avulla.

Pyrimme huomioimaan vuokralaistemme muuttuvat tarpeet ja panostamme vuokralaistyytyväisyyteen vaihtuvuuden minimoimiseksi. Ennen vuokrasopimuksen solmimista vuokralaiset tunnistetaan ja tehdään pakotelistatarkistus sekä kattava selvitys taustoista, taloudellisesta asemasta, liiketoiminnan luonteesta ja soveltuvuudesta sekä kyvystä suoriutua sopimusvelvoitteista. Turvaavalla vakuuskäytännöllä minimoidaan vuokranmaksuun liittyviä riskejä.

Kaikkiin vuokrasopimuksiin liitetään ohje vastuullisesta toiminnasta. Noudatamme Suomen Vuokranantajat ry:n hyvän vuokratavan suosituksia ja toimimme tasapuolisesti vuokralaisiamme kohtaan. Vuokralaisten asiakaspalautetta, asiakastytyväisyyttä ja muuttuvia tarpeita kartoitetaan säännöllisesti. Vuokrasuhteen aikana mahdollisten ongelmatilanteiden, kuten liiketoimintaympäristön muutokset, pandemia, äkillinen sairastuminen tai

työttömyys pyritään ratkaisemaan yhdessä vuokralaisen kanssa. Näin pyritään varmistamaan elinkelpoisten yritysten ja vuokrasuhteiden jatkuminen ongelmatilanteen ratkettua.

4.2 Metsäsijoittaminen

Metsissä voidaan soveltaa sekä jaksottaisen että jatkuvan kasvatuksen metsänhoitomenetelmiä. Ulkopuolinen asiantuntija valitsee kulloinkin käytettävän metsänhoitomenetelmän 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. Sertifioinneilla turvataan erityisesti monimuotoisuuden säilymistä metsissä.

Olemme laatineet metsäsijoituksillemme vastuullisuusohjelman, jonka tavoitteena on lisätä metsien hiilensidontaa sekä turvata ja edistää luonnon monimuotoisuutta. Olemme sitoutuneet metsittämään joutomaita, kuten maatalousmaita, joissa viljelykäyttö on lopetettu. Lisäksi lannoitamme metsiä kasvun parantamiseksi. Lannoitukseen käytetään ensisijaisesti puutuhkaa, joka ei aiheuta vesistökuormitusta. Lisäksi ennallistamme soita, biodiversiteetin lisäämiseksi. Emme osallistu uusien turvetuotantoalueiden perustamiseen.

Vuokraamme metsästysoikeudet paikallisille metsästäjille, mikä tukee metsästystoimintaa ja vähentää hirvieläinten aiheuttamia liikenne- ja metsävahinkoja. Mahdollistamme metsien virkistyskäytön jokamiehenoikeuksia laajemmin tarjoamalla mahdollisuuksia rakentaa retkeily- ja vaellusreitit metsämailla. Suhtaudumme myönteisesti paikallisiin luonnonsuojeluhankkeisiin, kuten vesiensuojeluun ja vaelluskalojen elinympäristöjen kunnostukseen. Lisäksi vuokraamme metsiämme tuuli- ja aurinkovoimalakäyttöön, mikä edistää hiilineutraalia sähköntuotantoa.

4.3 Kiinteistörahasto- ja velkasijoittaminen

Yhtiö- ja rahastosijoittamisessa osallistumme aktiivisesti rahastojen hallintoelimiin ja käytämme äänioikeuttamme vastuullisten käytäntöjen edistämiseksi. OP Kiinteistösijoitus vaikuttaa kohderahastojen vastuullisuuteen aktiivisella sijoituspolitiikalla. ESG-asioita seurataan rahastojen tuottamilla raporteilla, yhteydenpidolla varainhoitajaan, rahastotapaamisissa, mahdollisten hallitus- tai sijoitusneuvostopaikkojen kautta ja kohdekäynneillä. Lisäksi lähetämme rahastojen varainhoitajille vuosittain ESG-kyselyn, jonka avulla seuraamme vastuullisuusasioiden huomiointia kohderahastoissa ja varainhoitajan toimia vastuullisuuden kehittämisessä.

Kohderahastojen sallitut kotipaikat on lueteltu OP Varainhoidon Vastuullisen sijoittamisen periaatteissa, jossa myös kerrotaan arvioinnin perusteet ja joita myös OP Kiinteistösijoitus noudattaa.

5. Vastuullisuusraportointi ja seuranta

Vastuullisuusraportointi ja seuranta ovat keskeisiä työkaluja vastuullisen sijoittamisen periaatteiden toteuttamisessa ja kehittämisessä. OP Kiinteistösijoitus raportoi vastuullisuustoimistaan säännöllisesti ja

kattavasti. Julkaisemme vuosittain laajemman vastuullisuuskatsauksen, jonka tarkoituksena on esitellä vuoden aikana tehtyjä konkreettisia toimia ja saavutuksia. Kiinteistöjen ympäristövaikutuksia seurataan ja vastuullisuustoimenpiteiden laatua ja tehokkuutta pyritään jatkuvasti parantamaan. Meille on tärkeää varmistaa, että vastuullisuustoimenpiteet vastaavat niin sijoittajien, asiakkaiden kuin muiden sidosryhmien odotuksia ja vaatimuksia. Ammattimaisille sijoittajille suunnatuista rahastoista raportoimme sijoittajille neljännesvuosittain ja osana neljännesvuosiraporttia kerromme myös ajankohtaisia vastuullisuusasioita.

Kiinteistöjen kestävyysvaikutuksia raportoidaan vuosittain myös osana EU:n tiedonantovelvoitevaatimusta. Pääsääntöisesti suorista kiinteistösijoituksista raportoidaan EU tiedonantovelvoitevaatimuksen artikla 8 ja artikla 9 mukaisesti. EU tiedonantovelvoitevaatimuksen mukaiset tiedot julkaistaan osana OP Rahastoyhtiön vuosikertomusta. Osana raportointia rahastot julkaisevat EU-taksonomian mukaisten sijoitusten osuuden koko rahaston sijoitusvarallisuudesta.

OP Kiinteistösijoitus ottaa huomioon sijoituspäätöstensä pääasialliset haitalliset vaikutukset kestävyystekijöihin (PAI). PAI-ilmoitus annetaan Euroopan Unionin tiedonantoasetuksen (SFDR) edellyttämällä tavalla (2019/2088, 4 artikla).

Muuta raportointia teemme vuosittain osana vapaaehtoisia vastuullisen sijoittamisen sitoumuksia niiden edellyttämällä tavalla. Lisäksi osallistumme GRESB-raportointiin valittujen rahastojen osalta.

6. Lopuksi

Tavoitteenamme on edistää vastuullisen sijoittamisen toteutumista ja läpinäkyvyyttä toimialalla. Perustamme liiketoimintamme kaikki kiinteistösijoitusstrategiat näihin vastuullisuusperiaatteisiin sekä viestimme kattavasti ja läpinäkyvästi sijoitustoimintamme vastuullisuudesta näitä periaatteita noudattaen. Vastuullisen kiinteistösijoittamisen periaatteita arvioidaan vähintään vuosittain ja päivitetään tarvittaessa.