



Miten sijoittaja huomioi vastuullisuusasioita?

Lotta Keskinen, ESG-salkunhoitaja
OP Kiinteistösijoitus Oy

Mikä on ESG ja vastuullinen kiinteistösijoittaminen?

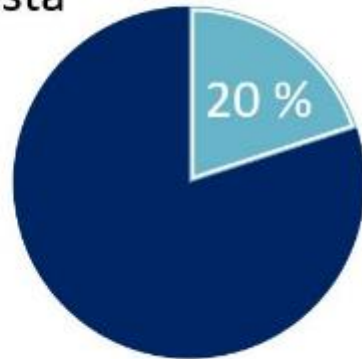
Ympäristövastuu (Environment)	Sosiaalinen vastuu (Social)	Hyvä hallintotapa (Governance)
Ilmastonmuutos Veden riittävyys Saastuminen Biodiversiteetti Luonnonvarat Tulvariski Ilmaston lämpeneminen Uusiutuva energia Energiatehokkuus Saavutettavuus	Työolot Yhteisöllisyys Tasa- arvo Tietoturva Turvallisuus Ihmisoikeudet Vuokralaistyytyväisyys Terveellinen sisäilma Viihtyvyys Tilojen toimivuus	Hallituksen kokoonpano Palkitseminen Osakkeenomistajien oikeudet Raportointi Eturistiriidat Lahjonta ja korruptio Vastuullinen johtaminen Harmaan talouden havaitseminen ja torjunta

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.

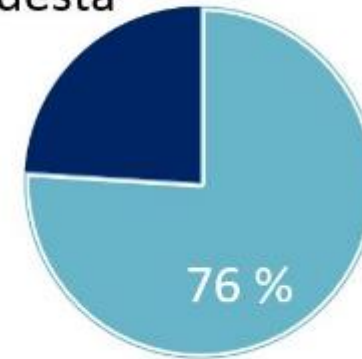
Kiinteistösijoitukset osana kansallista yhteisöä

Rakennetun ympäristön osuus

Työllisyydestä

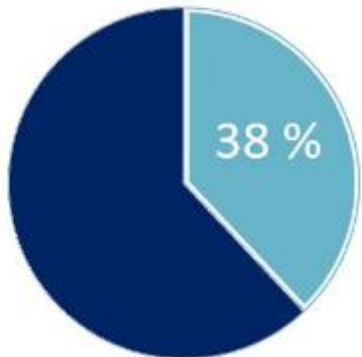


Kansallisvarallisuudesta



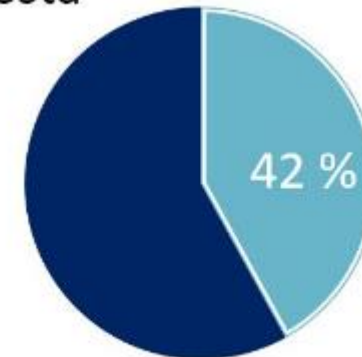
Päästöistä

Liikenne ml. 55 %



Energiankulutuksesta

Liikenne ml. 60 %



Kestävyystekijöiden monipuolinen tarkastelu

- Kiinteistöalan rooli ja merkitys on huomattava etenkin ympäristön ja ilmastonmuutoksen näkökulmasta, mutta on myös muita tärkeitä näkökulmia koskien kiinteistöalan vaikuttamismahdollisuuksia.
 - Suomessa työkäiset ihmiset viettävät keskimäärin 90 % ajastaan sisätiloissa, jolloin rakennusten **sisäilma, toimivuus, käytännöllisyys ja viihtyvyys** nousevat tärkeiksi **kestävyystekijöiksi**.
 - **Kiinteistöjen rooli osana paikallista yhteisöä** on myös tärkeä kestävän kehityksen edistämiseksi.
 - Saavutettavuus
 - Kestävä liikkuminen
 - Lisäksi kiinteistösijoittajalla on tärkeä **vastuu hyvän hallintotavan noudattamisessa ja harmaan talouden havaitsemisessa ja torjunnassa**.
- ➔ **Kestävyystekijöiden huomioiminen tulee olla olennainen osa kiinteistösijoittamisen strategiaa ja jokapäiväistä toimintaa.**





Kestävä rakentaminen torjuu ilmastonmuutosta

- Rakentamisen ja rakennusmateriaalien osuus koko kiinteistön elinkaaren aikaisista päästöistä on n. 20 %
- Merkittävimmät päätökset rakennusten elinkaaren aikaisista ympäristövaikutuksista tehdään jo suunnitteluvaiheessa.
 - Suunnittelussa ja rakentamisessa tehtyjä valintoja ei voi aina muuttaa käytön aikana tai muuttaminen on kallista.
 - Puurakentamisella ja harkituilla materiaalivalinnoilla pienennämme hiilijalanjälkeä ja edistämme terveellistä sisäilmaa.
- Elinkaarella tarkoitetaan jaksoa maankäytön ja rakentamisen suunnittelusta ja raaka- aineiden hankinnasta rakentamiseen ja aina rakennuksen purkuun ja purkutuotteiden lajitteluun saakka.

Miksi vastuullisuusasioita on tärkeä huomioida sijoitustoiminnassa?



Kiinteistösjoitukset osana globaalia yhteisöä



EU:n kestävä rahoituksen sääntelyn pääasiallinen sisältö

- EU:n **Green Deal** viitekehyksen (ja sen investointisuunnitelman) puitteissa 21.4.2021 julkaistu **Komission uusi kestävä rahoituksen strategia** varmistaa jatkossa lisää investointeja EU:n osalta sekä asettaa/tuo markkinatoimijoille lisää velvoitteita ja sääntelyä, - mm. **”single access point:in” taloudelliselle- ja ei-taloudelliselle datalle.**
 - 21.4.2021 EU julkaisi myös **kestävän rahoituksen paketin**, jonka puitteissa mm. tarkennukset Taksonomiaan (Delegated Acts) ja päivityksen ei-taloudellisen raportoinnin direktiiviin (non-financial reporting directive NFRD), jonka nimi jatkossa on **Kestävyysraportoinnin direktiivi (corporate sustainability reporting directive CSRD)**. CSRD sisälsi paljon yksityiskohtia 8.3.2021 EU:n asettaman työryhmän julkaistusta suosituksesta **EU:n tulevasta kestävyysraportoinnin standardista** (1. versio 2022 puolivälissä, ensimmäinen raportointivuosi 2024 vuoden 2023 tulosten perusteella).
- **Tiedonantoasetus (1. taso voimassa 10.3.2021 alkaen)** edellyttää kertomaan asiakkaille kestävyysriskeistä ja sijoitusten haitallisista kestävyysvaikutuksista. Ensinnä velvoitteet koskevat ilmastoa ja muuta ympäristöä koskevia tietoja (E), myöhemmässä vaiheessa yhteiskuntaa, ja hyvää hallintoa (S ja G) koskevia tietoja. Sääntely edellyttää kysymään sijoittajilta heidän ESG preferenssejä ja ohjaamaan asiakkaille näiden mukaisesti kestäväksi luokiteltuja sijoitustuotteita. Henkilöstön palkitsemisjärjestelmissä tulee huomioida myös kestävyysriskit. Tiedonantoasetuksen 2-taso todennäköisesti voimaan 2022 alussa.
- **Taksonomia-asetus (linkittyy Tiedonantoasetukseen 1/2022 alkaen)** määrittää, mikä taloudellinen toiminta ja sijoitustuote on taksonomian mukaisesti ympäristön kannalta kestävä. Asetus edellyttää, että mm. rahastoissa kerrotaan, miten taksonomia otetaan siinä huomioon. Suurten yritysten on raportoitava kuinka suuri osuus niiden liikevaihdosta ja kokonaisinvestoinneista on taksonomian mukaisesti luokitelluista tuotteista tai palveluista. Tekninen asiantuntijaryhmä TEG julkaisi 3/2020 lopullisen raporttinsa taksonomiasta ja lopullinen taksonomia-asetus julkaistiin EU:n virallisessa lehdessä 6/2020.
- **Mifid II (voimaan 5/2022?)** Vaatii kysymään asiakkaan vastuullisuus-preferenssin useita kysymyksiä. Asiakkaalle saa suositella vain vastuullisia tuotteita, mikäli hän on kysymyksiin vastatessa näin indikoinut. Muun tuotteen suosittele perusteltava.
- **Green Bond -standardi** tulee määrittämään kehykset EU:n mallin mukaisille green bondeille. 6/2021 EU:lta seuraava versio / ehdotus.
- **Ecolabeliä** voi myöhemmin hakea EU-alueella sijoitusrahastoille, muille kestäville sijoitustuotteille ja mahdollisesti myös pankkien tilituotteisiin.
- Lisäksi selvitetään, miten kestävyysasiat tulee huomioida **pankkien riskienhallinnassa**, tuleeko **vakavaraisuusvaatimuksiin** tehdä muutoksia sekä miten ESG-riskit huomioidaan jatkossa valvojan **SREP-arvioissa** (Supervisory Review and Evaluation Process)

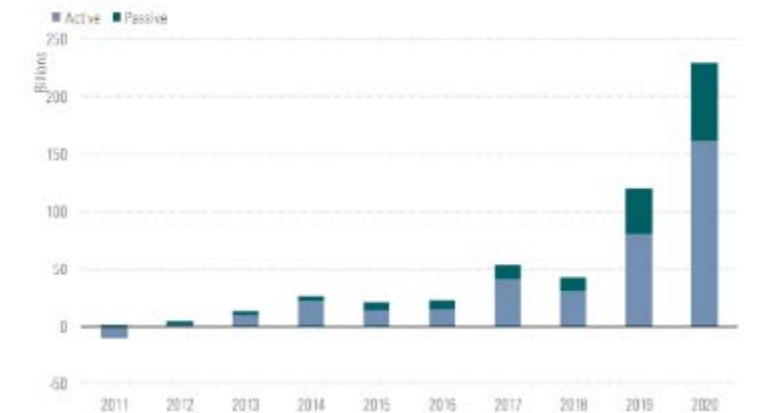
2021 - 2022 vaikuttavat

Kestävän kehityksen investoinnit

Morningstar 8.4.2021: 2020 oli ennätysvuosi vastuullisille rahastoille

- Vuoden 2020 ennätysellinen määrä uusia ja uudistettuja rahastoja toi eurooppalaisten vastuullisten rahastojen kokonaismäärän 3196 rahastoon.
- Vuoden 2020 aikana eurooppalaisille sijoittajille saatavilla olevat vastuulliset avoimet rahastot ja ETF:t keräsivät 233 miljardin euron nettomerkinnot. Tämä on melkein kaksinkertainen summa verrattuna vuoteen 2019. Vuoden viimeisen neljänneksen aikana uutta rahaa tuli nettona melkein sata miljardia euroa, mikä vastaa 45 % koko vuoden nettomerkinnoista.
- Pandemian kiihdyttämä kiinnostus ESG- asioita kohtaan ja sijoitusalan sääntely tulevat jatkossakin nostamaan kysyntää vastuullisille rahastoille Euroopassa. Odotamme ESG:n siirtyvän valtavirtaan toden teolla vuonna 2021.
- Kasvavaa tietoisuutta ilmastonmuutoksen tuomista riskeistä ja mahdollisuuksista kuvaa myös ilmastoteemaisten rahastojen menestys.
- Todennäköisesti muutokset MIFID II:n tulevat kannustamaan lisää yksityisijoittajia valitsemaan vastuullisia rahastoja, sillä sijoitusneuvojien on nyt lain mukaan pakko kysyä asiakkaidensa mielipidettä vastuullisuudesta.

Annual European Sustainable Funds Flows (EUR Billion)



Source: Morningstar Direct, Manager Research. Data as of December 2020.

OP Kiinteistösijoituksen vastuullisuusohjelman tavoitteet

Edistämme hiilineutraaliutta

Hiilineutraali energia 2030

Energiankulutuksen vähentäminen

Hiilineutraali rakentaminen 2050

Kestävä liikkuminen

Metsät hiilinieluina

Kuljemme kohti vastuullisempaa kiinteistökantaa

Kiertotalouden edistäminen

Biodiversiteetin kehittäminen

Kiinteistösertifiointit

Edistämme vuoropuhelua ja hyvinvointia

Avoin toiminta

Käyttäjien hyvinvointi

Riskien kartoitus

Ylläpidämme vastuullisen liiketoiminnan periaatteitamme

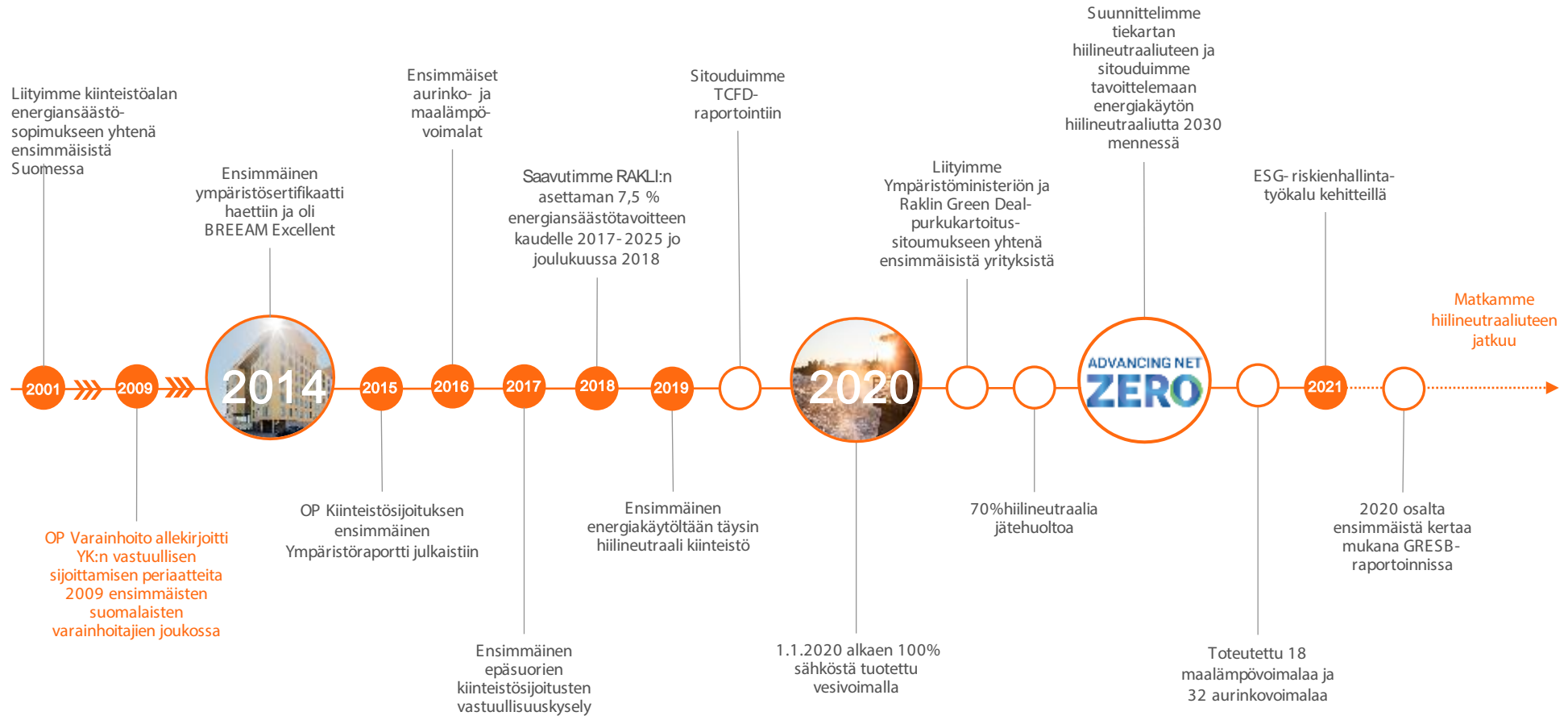
Lakien noudattaminen ja hyvä hallintotapa

Riskien hallinta

Vastuullinen sijoittaminen

Aktiivinen kiinteistönpito

OP Kiinteistösijoituksen matka kohti hiilineutraaliutta





OP Kiinteistösijoitus Oy

Vastuullisen kiinteistösijoittamisen periaatteet

Helmikuu 2021

Sisällys

1. Johdanto	3
2. OP Kiinteistösijoituksen vastuullisuustyö	3
3. Vastuullisuusohjelma ja -tavoitteet	5
3.1 Vastuullisuusohjelman jalkautuminen	5
4. Kestävyyssriskien hallinta	6
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 sijoitusanalyysissä	8
5.2 Rakentaminen ja saneeraukset	8
5.3 Omistaminen	9
5.3.1 Kiinteistön ylläpito	9
5.3.2 Vuokraustoiminta	10
6. Vastuullisuus kiinteistörahasto- ja velkasijoittamisessa	10
6.1 Vastuullisuus osana sijoitusanalyysia ja -päätöstä	10
6.2 Vastuullisuusperiaatteiden toteutuminen	10
6.3 Sallitut kotipaikat	11
7. Vastuullisuus metsäsijoittamisessa	11
7.1 Vastuullisuus osana investointipäätöstä	11
7.1.1 Kestävyystekijöiden huomioiminen sijoitusanalyysissä	11
7.2 Omistaminen	11
8. Raportointi	12
9. Yhteenveto	13

An aerial photograph of a residential complex. The central focus is a large, white, two-story building with a dark grey tiled roof and a covered walkway. In front of it is a paved courtyard with a small playground featuring green and red equipment. To the left is a smaller white building, and to the right is another white building with a dark roof. The complex is surrounded by other similar houses and is set against a backdrop of a dense green forest.

Kiitos mielenkiinnosta!