



# Vastuullisuusperiaatteet

**Erikoissijoitusrahasto UB Pohjoismaiset Liikekiinteistöt**

**Erikoissijoitusrahasto UB Suomi Kiinteistöt**



# Salkunhoitajien katsaus vastuullisuuteen

**Vastuullisen toiminnan merkitys korostuu vuosi vuodelta enemmän niin yhteiskunnassa, kuin sijoitustoiminnassakin. UB:n kiinteistörahastojen osalta olemme ryhtyneet kartoittamaan salkunhoidon näkökulmasta tärkeimpiä vastuullisuuden osa-alueita. Haluamme kertoa vastuullisuustyöstämme ja -tavoitteistamme avoimesti ja säännöllisesti kaikille sidosryhmillemme.**

Rahastojen ensisijaisena tavoitteena on luonnollisesti saada sijoitetuille varoille mahdollisimman hyvä tuotto. Samalla pyrimme noudattamaan sijoituspäätöksissämme ja omistajapolitiikassamme ympäristöön (E), yhteiskuntaan (S) ja hyvään hallintotapaan (G) liittyviä näkökohtia. Tämä auttaa meitä osaltaan myös riskienhallinnassa.

Energiankulutuksen kustannusten ja ilmastovaikutusten näkökulmasta on luonnollista, että kiinteistösijoittamisen vastuullisuustavoitteet keskittyvät perinteisesti energiatehokkuuden parantamiseen. Vastuullisuus ulottuu kuitenkin näitä laajemmalle. Vastuullisessa kiinteistöliiketoiminnassa huomioidaan koko arvoketju ja kiinteistön elinkaari sekä investointeja tehtäessä että päivittäisessä toiminnassa.

Perinteisesti kiinteistösijoittajalla ei ole suoraa vaikutuskanavaa kiinteistöissä tapahtuvaan toimintaan. Tilanne on kuitenkin muuttumassa ja sijoittajien kiinnostus sekä vaikutusmahdollisuudet ovat kasvaneet. UB Suomi Kiinteistöt -rahaston salkunhoidossa on noudatettu uudenlaisista toimintatapaa esimerkiksi vuonna 2019 aloitetussa

toimistokiinteistön haltuunotossa. Haltuunoton aikana olemme käyneet läpi kiinteistön energiansäästöpotentiaalın ja tutkimme mahdollisuutta hankkia kiinteistölle ympäristösertifikaatti. UB Pohjoismaiset Liikekiinteistöt -rahastossa olemme tehneet ensimmäisen energiatehokkuusinvestoinnin ja näin parantaneet yhden iäkkäämmän kohteemme hiilijalanjälkeä. Keräämme myös aktiivisesti kulutus- ja käyttäjätietoja kiinteistöstä, mikä antaa meille mahdollisuuden asettaa tavoitteita ja seurata niiden toteutumista. Tavoitteenamme on myös tukea ja auttaa vuokralaisiamme vastuullisuusponnistuksissa.

Kiinteistöalalla vastuullisuus ja kiinteistöistä saatavien tuottojen paraneminen kulkevat käsi kädessä. Tästä hyvänä esimerkkinä ovat kiinteistöjen ylläpitokustannukset, joista 40 % muodostuu energian kulutuksesta. Uskomme, että toimimalla vastuullisesti muodostamme kestäviä, kaikkia osapuolia hyödyttäviä suhteita, oli kyseessä sitten sijoittajamme, vuokralaisemme, viranomaiset tai muut sidosryhmämme.

**Perttu Hokkanen**  
Salkunhoitaja,  
UB Suomi Kiinteistöt



**Jarkko Lehtonen**  
Salkunhoitaja,  
UB Pohjoismaiset Liikekiinteistöt



# Vastuullinen sijoittaminen United Bankers -konsernissa

United Bankers -konsernin (UB) sijoitustoiminnan ensisijaisena tavoitteena on saada asiakkaiden valitsemalla riskitasolla mahdollisimman hyvää tuottoa vastuullisesti sekä pitkällä että lyhyellä aikavälillä. Osana tämän tavoitteen toteuttamista otamme huomioon sijoituspäätöksissämme, kuinka ympäristö- ja yhteiskuntavastuu sekä hyvä hallintotapa (ESG-tekijät) toteutuvat sijoituskohteissamme.

Uskomme, että vastuullisuusnäkökulman huomioon ottaminen vaikuttaa positiivisesti myös sijoitusten tuottoihin.

Tavoitteenamme on pienentää sijoitustemme negatiivisia ilmastovaikutuksia sekä lisätä sijoitustemme positiivisia vastuullisuusvaikutuksia pitkällä aikavälillä.



Olemme allekirjoittaneet YK:n tukemat vastuullisen sijoittamisen periaatteet (Principles for Responsible Investment, PRI) vuonna 2012. Raportoimme sijoitustoiminnastamme näiden periaatteiden mukaisesti. Lisäksi olemme jäsenenä FINSIF ry:ssä, joka edistää vastuullista sijoittamista Suomessa tarjoamalla verkostoitumispaikan ja väljän tiedon hankkimiselle.



UB:n hallitus hyväksyy yhtiön vastuullisen sijoittamisen periaatteet. Näiden periaatteiden laatimisesta, päivittämi-

sestä sekä käytännön ohjeistuksesta vastaa UB:n vastuullisen sijoittamisen ohjausryhmä. Siihen kuuluu jäseniä salkunhoidosta, viestinnästä sekä myynnistä. Yhtiö on nimennyt vastuullisen sijoittamisen johtajan, joka johtaa ohjausryhmän työskentelyä. Periaatteiden toteuttamisesta käytännön tasolla vastaavat yhtiön salkunhoitajat.

Olemme integroineet vastuullisuusnäkökulmat osaksi sijoitustoimintaamme. Vastuullisuusnäkökulman integroiminen osaksi UB:n tuotteita ja palveluita on mielestämme olennainen osa konsernin kokonaisriskienhallintaa. Olemme myös sulkeneet pois sijoituskohteistamme yhtiöt, joissa osallistutaan kiistanalaisten aseiden valmistukseen ja myyntiin (maamiinat, rypälepommit, köyhdytetty uraani sekä biologiset- ja kemialliset aseen) sekä yhtiöt, jotka ovat mukana ydinaseohjelmien kehityksessä ja tuotannossa. Emme myöskään sijoita yhtiöihin, joiden päätoimialana on tupakka, aseen, kivihillen tuotanto, uhkapelit tai aikuisviihde.

# Toimintaympäristöön vaikuttavat trendit ja muuttujat

Finanssialalla on meneillään toimintaympäristön murros, johon vaikuttavat esimerkiksi digitalisaatio ja työn tekemiseen liittyvät muutokset. Nämä toimintaympäristön muutokset ja globaalit megatrendit ovat kehityksen suuria lin-

joja, jotka vaikuttavat yhteiskuntien ja yritysten rakenteisiin. Seuraamme ennakoivasti toimintaympäristömme muutoksia ja olemme tunnistaneeet viisi toimintaamme merkittävästi vaikuttavaa megatrendiä.



**Ilmastonmuutos** näkyy kiinteistöalalla erityisesti kiristyvinä energiatehokkuusvaatimuksina ja kasvavina energiakuluina. Rakennettu ympäristö tuottaa noin kolmasosan maailman hiilidioksidipäästöistä, ja rakennusten energiatehokkuuden parantaminen on yksi kustannustehokkaimmista tavoista vähentää ilmastopäästöjä. Elinkaariajattelu ja jätehuollon sekä veden ja materiaalien käytön tehostaminen tulevat lisääntymään kiinteistöalalla lähivuosina. Hiilineutraalit ja jopa hiiliposiitiviset rakennukset valtaavat alaa myös Suomessa.

**Kaupungistumisen** edetessä ihmiset, palvelut ja uudet rakennukset keskittyvät yhä harvempiin kasvukeskuksiin. Kiinteistön sijainti hyvien julkisten liikenneyhteyksien varrella on entistä tärkeämpää.

**Kulutustottumusten muutos** näkyy erityisesti vähittäiskauppa- ja logistiikkakohteissa. Vähittäiskauppa on murroksessa verkkokauppojen ja nettipohjaisen kulu-

tuksen lisätessä suosiotaan. Kauppakeskukset muuttuvat yhä enemmän tapahtuma- ja tapaamispaikoiksi ja kiinteistöjen on joustettava tämän kehityksen mukaisesti.

**Digitalisaatio** muokkaa sekä kiinteistöhuoltoa että tilojen käyttöä. Toimitilojen suunnittelussa on otettava huomioon etätyön lisääntyminen ja tilatarpeiden monipuolistuminen. Vuokrasopimusmallit muuttuvat ja tilojen on oltava helposti muokattavissa muuttuviin tarpeisiin. Kiinteistöhuoltoon kehitetään uusia teknologisia innovaatioita, jotka mahdollistavat energiankäytön tehostamisen.

**Avoimuuden ja läpinäkyvyyden** merkitys kasvaa. Maineriskien ja julkisuuden hallinnan näkökulmasta tiedon saatavuus ja uskottavuus on tärkeää. Samanaikaisesti sääntely ja valvonta lisääntyvät sekä EU-tasolla että Suomessa, ja tietoa on tuotettava ja raportoitava enenevässä määrin.

# Sidosryhmäyhteistyö

Vastuullisuuden ydin on salkunhoito ESG-periaatteita noudattaen. Samalla vastataan parhaalla mahdollisella tavalla eri sidosryhmien tarpeisiin. Vastuullinen rahasto toimii mahdollisimman kestäväällä tavalla ja sovittaa yhteen rahastojen ja niiden sidosryhmien tavoitteet ja odotukset.

Avoin keskustelu sidosryhmiemme kanssa on meille tärkeää. Olemme tunnistaneeet kuusi tärkeintä sidosryhmää. Hyvin toimiva sidosryhmäyhteistyö lisää läpinäkyvyyttä ja ymmärrystä toiminnastamme ja sen kehittämisestä.



**SIJOITTAJAT**

Sijoittajat odottavat toiminnaltamme ensisijaisesti tuottoa sijoitukselle sekä hyvää riskienhallintaa (riski-tuottosuhte). Lisäksi tärkeänä pidetään avointa ja aktiivista vuoropuhelua, viestintää ja läpinäkyvää raportointia. Asioinnin sujuvuus ja vastuullinen toiminta ovat oleellisia yhteistyön jatkuvuuden kannalta.



**YHTEISTYÖ-  
KUMPPANIT**

Pääasiallisia yhteistyökumppaneitamme ovat managerit, jotka hoitavat kiinteistöihin liittyvät päivittäiset toimenpiteet. Teemme yhteistyötä myös muun muassa konsulttien ja kiinteistökehittäjien kanssa. Molemminpuolinen luottamus ja regulaatioiden noudattaminen ovat avainasemassa yhteistyössä ulkopuolisten kumppanien kanssa. Heille on myös tärkeää, että yhteistyön jatkuvuudesta pidetään huolta.



**VUOKRALAISET**

Asiakkainamme on vuokralaisia eri yrityssektoreilta sekä yksityishenkilöitä. Asiakkaille tärkeintä on sijainniltaan ja palveluiltaan toimivat tilat ja hyvät olosuhteet kiinteistöissä. Asiakkaat arvostavat modernia ja ammattimaista otetta kiinteistöjen hoidossa, avointa keskusteluyhteyttä ja yhteistyön jatkuvuutta.



**SISÄISET  
SIDOSRYHMÄT**

Sisäinen sidosryhmämme on UB-konsernin henkilöstö. Sisäisille sidosryhmille tärkeintä on sujuva toiminta ja tiedonkulku.



**RAHOITTAJAT**

Rahoittajat kiinnittävät yhä enenevässä määrin huomiota myös rahoittamiensa kohteiden ympäristöystävällisyyteen ja sosiaaliseen vaikutukseen (esimerkiksi koulutus- ja hoivakohteet).



**VERKOSTOT**

Olemme jäseniä FINSIF ry:ssä, joka on vastuullisen sijoittamisen yhteistyöverkosto ja viemme vastuullista sijoittamista eteenpäin yhdessä RAKLI ry:n kanssa.

# YK:n kestävän kehityksen tavoitteet (SDG:t)

YK:n jäsenmaat sitoutuivat vuonna 2015 kestävän kehityksen toimintaohjelmaan ja sen tavoitteisiin (Sustainable Development Goals, SDG), jotka ohjaavat kestävän kehityksen edistämistä vuosina 2016-2030. Agenda 2030:n kestävän kehityksen toimintaohjelman pyrkimyksenä on poistaa äärimmäinen köyhyys maailmasta ja turvata hyvinvointi ympäristölle kestävällä tavalla. Yrityksillä on tärkeä tehtävä valtion tukemisessa näiden tavoitteiden saavuttamiseksi. Olemme UB:n kiinteistörahastojen osalta tunnistanee kolme olennaisinta tavoitetta toimintamme osalta. Pyrimme integroimaan nämä tavoitteet osaksi rahastojemme johtamista, strategiaa ja päivittäisiä operatiivisia toimintoja.

## **TAVOITE 7:** **Varmistaa edullinen, luotettava ja uudenaikainen energia kaikille.**

Tavoitteen 7.2 mukaisesti lisäämme uusiutuvan energian osuutta energiankäytössämme sekä sähkön että lämmön osalta. Osallistumme myös energiatehokkuustavoitteeseen (tavoite 7.3), jonka tarkoituksena on kaksinkertaistaa energiatehokkuus. Pyrimme saavuttamaan tämän tavoitteen parantamalla kiinteistöjemme energiatehokkuutta.

## **TAVOITE 11:** **Taata turvalliset ja kestävät kaupungit sekä asuinyhdyskunnat.**

Olemme mukana rakentamassa kestäviä kaupunkeja ja yhteisöjä sekä edistämässä kestävää kehitystä tukevia innovaatioita kohteissamme. Kiinteistöjemme sijaintien valinnalla tuemme kestävää kaupunkirakennetta. Tavoitteen 11.6 mukaisesti hoidamme jätehuollon kohteissamme tehokkaasti.

## **TAVOITE 13:** **Toimia kiireellisesti ilmastonmuutosta ja sen vaikutuksia vastaan.**

Kiinteistöjemme energiatehokkuuden parantaminen on keskeisin keinomme osallistua ilmastonmuutoksen vastaiseen työhön. Rakennettu ympäristö aiheuttaa kolmasosan ihmiskunnan ilmastopäästöistä ja rakennusten energiatehokkuuden parantaminen on yksi nopeimmista ja kustannustehokkaimmista tavoista vähentää kaupunkien energiankulutusta.



# Vastuullisuusteemat

Huomioimalla ESG-näkökohdat salkunhoidossamme pyrimme pienentämään ja ehkäisemään liiketoimintamme negatiivisia vaikutuksia sekä vahvistamaan positiivisia vaikutuksia ympäristöön, sidosryhmiin ja yhteiskuntaan. Olemme kehittäneet kiinteistörahastoillemme vastuul-

lisuusstrategian, joka perustuu yrityksemme arvoihin, liiketapaperiaatteisiin, sidosryhmien odotuksiin ja toimintaympäristön megatrendeihin. Näiden kautta olemme tunnustaneet neljä meille tärkeää vastuullisuusteemaa.



## Vastuullisuustavoitteet

VASTUULLISUUSTEEMA	VASTUULLISUUSNÄKÖKOHTA	TAVOITTEET
 <b>Vastuullinen kiinteistösijoittaminen</b>	Vastuulliset kiinteistösijoitusperiaatteet	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vastuullisten kiinteistösijoitusperiaatteiden toteuttaminen</li> <li>Vuokralaisten ja kumppaneiden taustaselvitykset</li> </ul>
	Vuokralaisten ja kumppaneiden vastuullisuus	
 <b>Ympäristövaikutusten minimointi</b>	Hiilijalanjäljen pienentäminen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kiinteistöjen energiatehokkuuden parantaminen</li> <li>Uusiutuvan energian käytön lisääminen</li> <li>Kestävät materiaalivalinnat uudis- ja korjausrakentamisessa</li> <li>Kiinteistöjen elinkaari- ja ympäristövaikutusten hallinta</li> </ul>
	Rakentamisen ympäristövaikutukset ja elinkaariajattelu	
 <b>Vastuullisuus kiinteistöissä</b>	Vuokralaisten ekotehokas toiminta	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tehokas energian- ja vedenkäyttö kiinteistöissä</li> <li>Toimiva lajittelu ja jätehuolto</li> <li>Vuokralaisten asiakastyytyväisyys hyvällä tasolla</li> </ul>
	Vuokralaisten tyytyväisyys	
 <b>Tyytyväiset sijoittajat</b>	Kestävä tuotto	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vakaa pitkän aikavälin tuotto sijoittajille vastuullisten valintojen kautta</li> <li>Läpinäkyvyyden lisääminen raportointia parantamalla</li> </ul>
	Läpinäkyvä ja eettinen toiminta	

Tässä raportissa esitetyt asiat ja informaatio perustuvat United Bankers -konsernin luotettavina pitämiin lähteisiin ja omiin arvioihin. Tämä ei kuitenkaan sulje pois virhemahdollisuuksia ja tietojen epätäydellisyyttä. Johtopäätösten perustana oleva informaatio voi muuttua nopeasti, ja United Bankers -konserni voi muuttaa näkemystään ilman eri ilmoitusta. United Bankers -konserni tai sen yhteistyökumppanit tai kukaan sen työntekijöistä ei vastaa raportin käytöstä aiheutuvista mahdollisista vahingoista. Sijoittamiseen liittyy aina taloudellinen riski. Tehdyn sijoituksen arvo voi nousta tai laskea, ja sijoittaja voi menettää osan tai kaikki sijoittamistaan varoista. Sijoittajan tulee ennen sijoituspäätöksen tekemistä tutustua tuotekohtaiseen materiaaliin, josta kyseisen rahoitusvälineen riskit ilmenevät. Tämän raportin sisältöä ei tule pitää henkilökohtaisena sijoitusneuvona tai sijoitus-suosituksena. United Bankers -konsernin sijoitusrahastoja hallinnoi UB Rahastoyhtiö Oy.