

Principer för hållbarhet i fastighetsinvesteringsverksamheten i LokalTapiolas fastighetsaffärsverksamhet

Innehållsförteckning

Inledning.....	2
1. Hållbarhet i verksamheten inom fastighetsinvesteringar.....	2
1.1. Miljöansvar.....	3
1.2. Socialt ansvar.....	4
1.3. God förvaltnings sed.....	5
2. Beaktande av hållbarhetsrisker.....	5
2.1. Omställningsrisker.....	5
2.1.1. Mest väsentliga omställningsrisker i LokalTapiolas fastighetsaffärsverksamhet.....	6
2.1.2. Beaktande av omställningsrisken vid investeringsbeslut.....	6
2.1.3. Beaktande av omställningsrisken i underhållet av fastigheter.....	6
2.1.4. Beaktandet av omställningsrisken i byggherreverksamhet och ombyggnadsprojekt.....	7
2.2. Fysiska risker.....	7
2.2.1. Mest väsentliga fysiska risker i LokalTapiolas fastighetsaffärsverksamhet.....	7
2.2.2. Bedömning av fysiska risker vid köp- och säljprocesser.....	8
2.2.3. Beaktande av fysiska risker i byggherreverksamhet och ombyggnadsprojekt.....	9
2.3. Sociala risker.....	9
2.3.1. Sociala risker i LokalTapiolas fastighetsaffärsverksamhet.....	9
2.3.2. Beaktande av sociala risker i investeringsbeslut.....	10
2.4. Hållbarhetsriskernas inverkan på avkastningen på fastigheter.....	10
3. Klimatmöjligheter.....	10
3.1. Mest väsentliga klimatmöjligheter i LokalTapiolas fastighetsaffärsverksamhet.....	10
3.2. Beaktande av klimatmöjligheter.....	11
4. Huvudsakliga negativa konsekvenser för hållbar utveckling.....	11
5. Rapportering.....	11

Version: 5.12.2023

Godkänd av ledningsgruppen för LokalTapiola Fastighetskapitalförvaltning 8.12.2023
och bekräftad av styrelsen 18.4.2024

Inledning

LokalTapiola fastighetsaffärsverksamhet (LokalTapiola Fastighetskapitalförvaltning Ab och LokalTapiola Alternativa Investeringsfonder Ab) förvaltar fastighetstillgångarna i LokalTapiola-gruppens bolag¹, samt de fastighets-, aktie-, ränte-, kapital- och skuldkapitalfonder som erbjuds gruppen och dess externa investerare. Alternativa investeringsfonder som omfattas av lagen om alternativa investeringsfonder förvaltas av LokalTapiola Alternativa Investeringsfonder Ab, som har fått koncession för förvaltare av alternativa investeringsfonder. Bolagens tjänster inom fastighetsinvesteringar och fastighetsförvaltning samt kapitalinvestering är en del av LokalTapiola-gruppens livstrygghetsutbud.

Vi investerar långsiktigt i fastigheter i Finland. Vi är en del av LokalTapiola Kapitalförvaltningskoncern, som har undertecknat Förenta nationernas (FN) principer för ansvarsfulla investeringar (PRI Principles for Responsible Investment) enligt vilka vi förbundit oss att i vår fastighetsinvesteringsverksamhet iaktta och främja aspekter som gäller miljö, samhälle och god förvaltningssed. En av våra viktigaste uppgifter är att eftersträva det bästa möjliga förhållandet mellan avkastning och risk för våra investerare vad gäller fastighetsinvesteringar och vi tror att detta kan uppnås genom ansvarsfulla och hållbara val och strategier.

Vi vill vara vägvisare inom ansvarsfulla och hållbara fastighetsinvesteringar i Finland och vi var den första finländska institutionella investeraren som började med GRESB-rapportering (Global Real Estate Sustainability Benchmark) år 2018, en rapportering ämnad för den internationella fastighetsbranschen. Den internationella ansvars- och hållbarhetsjämförelsen ger oss en opartisk bedömning av resultatet av vårt hållbarhetsarbete samt styr oss i utvecklingen av detta arbete.

1. Hållbarhet i verksamheten inom fastighetsinvesteringar

Hållbarheten i verksamheten inom fastighetsinvesteringar innebär att frågor i anslutning till miljö, socialt ansvar och förvaltningssed beaktas i verksamheten inom fastighetsinvesteringar så att avkastnings- och riskprofilen förbättras.

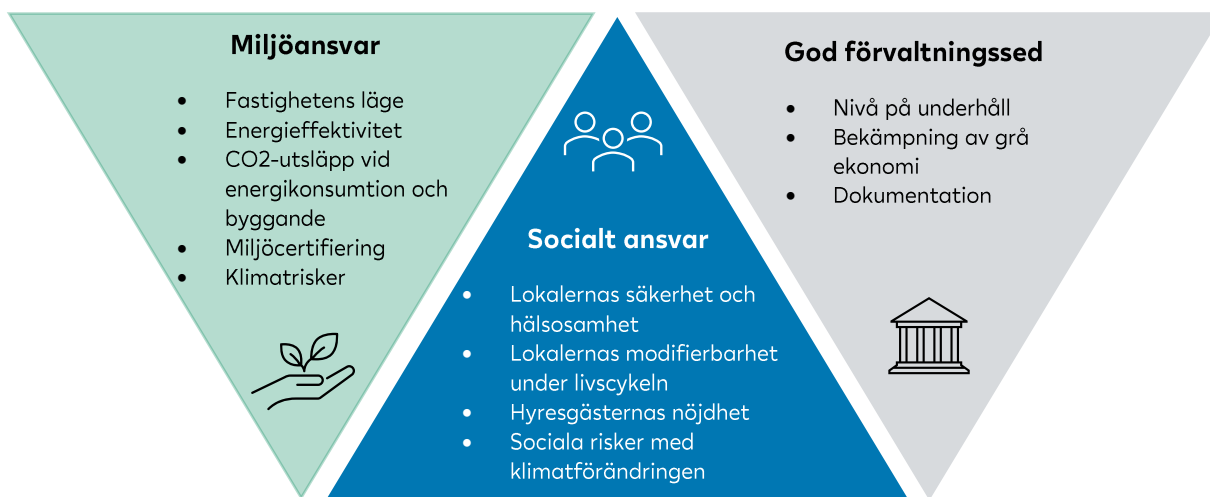
Att underhålla vårt fastighetsbestånd på ett högklassigt sätt och utveckla energieffektiviteten har hört till LokalTapiolas investeringsstrategi under hela vår investeringshistoria och vi har förbundit oss till de energieffektivitetsmål som energieffektivitetsavtalen inom fastighetsbranschen förutsätter.

¹ Direkt ägda objekt och fastighetsfonder som förvaltas av fastighetsaffärsverksamheten

Riskerna och effekterna till följd av klimatförändringen är betydande inom fastighets- och byggbranschen. Fastighets- och byggbranschen står också för en stor del av de årliga utsläppen i Finland och världen. Åtgärder som syftar till att begränsa klimatförändringen och minska utsläppen tillsammans med åtgärder som syftar till att anpassa sig till klimatförändringen och att beakta den i investeringsverksamheten utgör därför en viktig del av hållbara fastighetsinvesteringar.

Målet med Parisavtalet är att försöka begränsa den globala medeltemperaturökningen till 1,5 celsiusgrader. I slutet av 2021 undertecknade vi internationella World Green Building Councils förbindelse Net Zero Carbon Buildings, genom vilket vi har förbundit oss att uppnå en koldioxidneutral energiförbrukning i fastigheterna fram till år 2025 och för utsläppen från byggande fram till år 2030. Målet stöder målsättningen i Parisavtalet.

I våra fastighetsinvesteringsanalyser beaktar vi åtminstone följande faktorer i anknytning till miljö, socialt ansvar och god förvaltnings sed (ESG):



1.1. Miljöansvar

Hållbar stadsutveckling

Vi investerar i fastigheter som är centralt belägna nära goda trafikförbindelser och betonar tillgången till kollektivtrafik i våra investeringsbeslut. Som investerare deltar vi aktivt i stadsutvecklingsprojekt i vilka den befintliga stadsstrukturen utvecklas och kompletteras genom att skapa hållbart planerade boende- och arbetsmiljöer i knutpunkterna för kollektivtrafiken.

Vi känner vårt ansvar för att upprätthålla och utveckla en estetisk stadsmiljö och vi respekterar och strävar efter att förvara arkitektoniska värden för de gamla byggnaderna vi äger. I planeringen av renoveringar och saneringar av gamla unika byggnader samt i byggandet av nya landmärkesfastigheter anlitar vi de bästa arkitekterna inom branschen.

Hållbar livscykelledning

Vi utvecklar vårt fastighetsbestånd långsiktigt genom att utveckla underhållet av fastigheter, genom att beakta energieffektivitetsaspekten i renoverings- och underhållsprojekt samt genom investeringar som förbättrar energieffektiviteten i objekten. Genom att utveckla energieffektiviteten kan man utöver att förbättra objektens koldioxidavtryck och förhållanden även förbättra avkastningen på objekten, eftersom energikostnaderna är en betydande del av de rörliga kostnaderna för fastighetsunderhållet. Vi strävar också efter att öka användningen av förnybar energi, bland annat solenergi, i våra objekt. Dessa åtgärder stöder också vårt mål om koldioxidneutral energianvändning fram till 2025. Miljöcertifikat förverkligas på en del av de fastigheter vi förvaltar.

Vi beaktar dessutom klimatrisker i våra fastighetsinvesteringsanalyser. Beaktandet av klimatrisker beskrivs närmare i kapitel 2.

Hållbar byggherreverksamhet

Vi är även en betydande byggherre. De investeringsobjekt vi låter bygga uppförs enligt LokalTapiolas fastighetsaffärsverksamhets anvisningar för hållbart byggande och planeringsanvisningar genom att betona lokalernas modifierbarhet, säkerhet och livscykelhållbarhet. Vid byggherreverksamhet och vid ändring av lokaler, fäster vi uppmärksamhet vid användning och sortering av råmaterial genom att i mån av möjlighet använda återvinningsdelar och genom att styra sorteringen och avfallshanteringen av delar som rivs.

Av de objekt vi bygger förutsätter vi beräkning av koldioxidavtryck, åtgärder för att minska utsläppen och energieffektivitet. Dessa åtgärder är nödvändiga för att begränsa klimatförändringen. Kraven i EU-taxonomin (EU 2020/852) beaktas i enlighet med våra anvisningar för hållbart byggande, till exempel vad gäller energieffektiviteten. Utgångspunkten är att miljöcertifikat söks för alla objekt som ska byggas.

1.2. Socialt ansvar

Vi samarbetar med kunderna som hyr lokalerna och ökar vår förståelse för deras affärsverksamhet. Då kan vi fungera som en aktiv samarbetspartner och skapa mervärde för våra kunders affärsverksamhet med våra lokaler och tjänster. Vi hjälper och instruerar våra kunder i att minska energiförbrukningen och miljöbelastningen i deras lokaler samt att förbättra personalens arbetsförhållanden. Vid investeringar fäster vi uppmärksamhet på objektens modifierbarhet och beaktar lokalernas säkerhet och hälsosamhet. Vi utvärderar och tar även hänsyn till risker relaterade till pågående reklamationer och tvister.

I våra bostadsobjekt är vårt mål att erbjuda våra boende en trygg, hälsosam och trivsamt boendemiljö. Våra hyresbostäder har byggts och underhållits i enlighet med våra ESG-principer.

I våra fastighetsinvesteringsanalyser beaktar vi också väsentliga sociala risker till följd av klimatförändringen. Beaktandet av sociala risker beskrivs närmare i kapitel 2 "Beaktande av hållbarhetsrisker" i punkten 2.3.

1.3. God förvaltnings sed

All vår verksamhet styrs av ett etiskt verksamhets sätt enligt god förvaltnings sed. Vår personal och våra samarbetspartner har förbundit sig att iaktta LokalTapiolas etiska anvisningar. Vi verkar aktivt för att bekämpa den gråa ekonomin. Vi förutsätter att våra samarbetspartners iakttar gällande lagar och föreskrifter samt internationella förbindelser. Vi förutsätter att de väsentliga planerna och andra dokument för de objekt vi placerar i finns tillgängliga och vi satsar även själva på detta i upprätthållandet. Vid anskaffning av underhålls- och byggtjänster iakttar vi våra egna anvisningar för anskaffning, vilka bestämmer ramarna och fullmakterna för beslutsfattandet för en ansvarsfull anskaffningsprocess. Vi förpliktar även våra affärspartner inom byggande att bekämpa den gråa ekonomin i sin affärsverksamhet och att förhindra användningen av svart arbetskraft.

2. Beaktande av hållbarhetsrisker

Med hållbarhetsrisk avses en händelse eller omständighet i anslutning till miljö, socialt ansvar eller förvaltnings sed vars förverkligande kan ha en verklig eller en möjlig negativ inverkan på investeringens värde.

När det gäller hållbarhetsrisker beaktar vi klimatrisker orsakade av klimatförändringen (dvs. omställnings- och fysiska risker) och sociala risker i ansvarsanalysen i samband med beslut om fastighetsinvesteringar. Vi investerar inte i investeringsobjekt vars hållbarhetsrisker enligt vår bedömning är för stora och vars eventuella avkastningspåverkan och/eller riskpåverkan enligt vår bedömning inte går att kontrollera.

Vi har också identifierat klimatriskernas eventuella inverknings på vårt fastighetsbestånd och beaktat dem sedan 2020 som en del av vår riskhanteringsplan som revideras årligen. Utöver de verkliga klimatriskerna granskar vi som en del av vår riskhantering även de sociala riskerna som klimatförändringen medför.

2.1. Omställningsrisker

Med omställningsrisk avses en risk som orsakas av åtgärder som syftar till att begränsa klimatförändringen och som utgör en risk för företagets, investerarnas, städernas och staternas verksamhet och tillgångar.

Övergången till ett koldioxidsnålt samhälle medför många risker men också möjligheter. Vi har bedömt omställningsriskerna enligt TCFD-referensramen (Task Force on Climate-related Financial Disclosures), där omställningsriskerna delas in i fyra riskkategorier: politiska, tekniska, marknads- och anseenderisker.

2.1.1. Mest väsentliga omställningsrisker i LokalTapiolas fastighetsaffärsverksamhet

Under 2021 har vi systematiskt identifierat väsentliga omställningsrisker för LokalTapiolas fastighetsaffärsverksamhet med hjälp av scenarieanalyser (IEA:s B2DS eller Beyond 2 Degrees scenario, där den globala medeltemperaturökningen begränsas till 1,75 °C fram till år 2100) i linje med rekommendationerna i TCFD-referensramen. Sannolikheten för och kostnadspåverkan av omställningsrisker bedömdes för år 2050, på basis av vilket de mest väsentliga (hög sannolikhet och/eller stora ekonomiska kumulativa effekter) riskerna var:

- Högre priser på CO₂-utsläppsrätter
- Skärpning av skyldigheter att rapportera om utsläpp
- Ersättning av nuvarande produkter och tjänster med alternativ med lägre utsläpp
- Kostnader för att övergå till teknologi med lägre utsläpp
- Stigande kostnader för råvaror
- Förändring i kunders konsumtionsbeteende

Vi fäster särskild uppmärksamhet på hantering av väsentliga omställningsrisker i våra processer och vid regelbunden riskbedömning. Väsentlighetsgranskningen uppdateras vid behov.

2.1.2. Beaktande av omställningsrisken vid investeringsbeslut

Vid investeringsbeslut bedöms omställningsrisken för första gången i samband med ett indikativt anbud på en fastighet som är föremål för köp. Efter att anbudet antagits görs omfattande utredningar över olika delområden (Due Diligence-utredningar) av fastigheten, till vilket bolaget även kan använda utomstående experter.

Vad gäller nya investeringar beställer vi en miljöutredning av objekten (Environmental Due Diligence) som en del av den tekniska besiktningen (Technical Due Diligence). Dessutom låter vi göra en ESG-utredning som mera omfattande koncentreras på ESG-relaterade frågor såsom EU-taxonomin, koldioxidutsläppen, inomhusförhållanden och energiförbrukningen. Med hjälp av dessa utredningar strävar vi efter att minimera riskerna i anknytning till energiförbrukning, CO₂-utsläpp och eventuella miljöfrågor. Efter Due Diligence -utredningen görs en slutlig omställningsriskanalys innan det slutliga investeringsbeslutet fattas.

2.1.3. Beaktande av omställningsrisken i underhållet av fastigheter

Vi förvaltar våra fastigheter på ett hållbart sätt och utvecklar kontinuerligt våra verksamhetssätt. Vi har bland annat övergått till köpt el som är koldioxidneutral i hela vårt fastighetsbestånd år 2020. Vi förbättrar energieffektiviteten i vårt fastighetsbestånd målmedvetet och har förbundet oss till energisparmålen i enlighet med energieffektivitetsavtalen inom fastighetsbranschen. Vårt mål är att göra energianvändningen i fastigheterna koldioxidneutral fram till år 2025, vilket bland annat innebär att satsa på att köpa förnybar energi och på en objektspecifik produktion. På

lång sikt ger den tekniska utvecklingen också nya lösningar som vi kan dra nytta av och som minskar omställningsriskerna.

2.1.4. Beaktandet av omställningsrisken i byggherreverksamhet och ombyggnadsprojekt

Vid nybygge beaktas omställningsrisker i energieffektivt byggande (e-tal minst 10 % lägre än föreskriftsnivån). Genom energieffektivitet och produktion av förnybar energi minskar också CO₂-utsläppen. Vid ombyggnadsprojekt försöker man alltid minska objektets energiförbrukning, till exempel genom att förbättra isoleringen och energieffektiviteten.

Vårt mål är ett koldioxidneutralt byggande fram till år 2030, vilket innebär en satsning på koldioxidsnåla material- och konstruktionslösningar vid nybygge och ombyggnad i allt högre grad när måläret närmar sig. Vid nybygge och större ombyggnadsprojekt förutsätter vi, i enlighet med våra anvisningar för hållbart byggande och vår vägkarta för koldioxidneutralitet, beräkning av koldioxidavtryck under både byggandet och livscykeln och åtgärder för att minska det koldioxidavtryck som byggandet orsakar.

2.2. Fysiska risker

Fysiska risker är direkta negativa förändringar i väder- och klimatförhållanden till följd av klimatförändringen vilka till exempel påverkar fastigheternas skick, underhållskostnader och hanteringen av livscykeln.

Fysiska risker indelas vanligen i två grupper: i akuta och kroniska risker. Akuta risker är plötsliga händelser som orsakas av klimatförändringen, såsom till exempel skogsbränder, översvämningar och stormar, som är kortvariga till sin natur, men när de förverkligas är deras potentiella ekonomiska inverkningar betydande. Kroniska risker omfattar långsamt fortskridande långsiktiga förändringar, såsom till exempel en medeltemperaturökning och ändringar i nederbördsmängder.

2.2.1. Mest väsentliga fysiska risker i LokalTapiolas fastighetsaffärsverksamhet

Vi har år 2021 bedömt och identifierat väsentliga fysiska risker för vår verksamhet med hjälp av scenarieanalyser (RCP8.5 scenariot, där minskningen av utsläpp misslyckas och klimatets globala medeltemperaturökning i genomsnitt är till och med över 4 °C fram till år 2100) i linje med rekommendationerna i TCFD-referensramen. Sannolikheten för och kostnadspåverkningarna av riskerna bedömdes för år 2050, på basis av vilka de mest väsentliga (hög sannolikhet och/eller stora ekonomiska kumulativa effekter) riskerna var:

- Temperaturändringar
- Medeltemperaturökning
- Ändringar i nederbördsförhållanden och -typer
- Ändringar i nederbördsmängder
- Översvämningar
- Stormar
- Störtregn
- Övriga förändringar till följd av väder

Vi fäster särskild uppmärksamhet på hanteringen av de mest väsentliga fysiska klimatriskerna i våra processer och i regelbunden riskbedömning. Väsentlighetsgranskningen uppdateras dessutom vid behov.

2.2.2. Bedömning av fysiska risker vid köp- och säljprocesser

I samband med transaktioner utreder vi de fysiska riskerna, som på en ändamålsenlig noggrannhetsnivå hänför sig till objektet, bland annat genom utomstående bedömningar, planlägningsgranskning och förverkligande av villkoren för bygglov.

Investeringsobjektets köpprocess:

1. Vi antar att försäljaren utöver den tekniska utredningen även låter göra en miljöbesiktning varvid vi i beslutsfattandet har tillgång till en utomstående aktörs syn på de fysiska riskerna som hänför sig till affärsobjektet. De fysiska risker och miljörisker som utreds omfattar åtminstone följande teman:

- Förorenad mark och förorenade vattendrag
- Fastighetens och dess grannfastigheters historiska användning i industrin
- Fastighetens känslighet för miljöförhållanden
- Organisering av avfallshantering (särskilt farligt avfall)
- Vatten- och avloppsförsörjning
- Skadliga ämnen i konstruktioner
- Radon
- Översvämningsrisker
- Bullerrisker

Slutligen som en del av Due Diligence-utredningen utreder vi planeringssituationen för objektet som affären gäller samt att villkoren för bygglovet förverkligas. Om exceptionella risker identifieras i objektet redan i anbudsskedet till exempel på grund av närområdets egenskaper eller planläggning, beaktas dessa i det indikativa anbudet.

2. Om säljaren inte har en teknisk besiktning och miljöbesiktning i sitt försäljningsmaterial eller om utredningarnas omfattning och tillförlitlighet inte är tillräckliga, ger vi ett indikativt anbud så att vi tydligt klargör köparens rätt att dra sig ur affären om Due Diligence-utredningen visar att säljaren väsentligt försummat sina skyldigheter vad gäller god fastighetsförvaltning eller lagenlighet.
3. Som en del av den tekniska utredningen låter vi göra en klimatutredning samt en ESG-utredning av investeringsobjektet vi köper, såvida det inte uppenbart är onödigt.
4. Före den slutliga affären bedömer vi de eventuellt framkomna fysiska riskerna och beaktar dessa och de åtgärder som krävs i beslutsfattandet.

Investeringsobjektets säljprocess:

1. I regel beställer vi i samband med alla säljobjekt, som säljs för en betydande eurosumma, en grundläggande teknisk besiktning och miljöbesiktning som säljmaterial samt ger köparen all relevant information.
2. Vid mindre transaktioner, såsom bland annat affärer som gäller enskilda aktielägenheter, beställer vi inte en teknisk besiktning eller miljöbesiktning. Då beaktar en sakkunnig köpare riskerna utifrån planläggningen och materialet om objektet.

2.2.3. Beaktande av fysiska risker i byggherreverksamhet och ombyggnadsprojekt

Vid nybygge beaktas förändringar och fysiska risker orsakade av klimatförändringen i valet av byggplats och byggmaterial samt i byggnadssättet. Vi bygger till exempel inte i områden med översvämningsrisk och det ökande behovet av kylning och solskydd i byggnader beaktas i lösningarna. I ombyggnadsprojekt bedöms de väsentligaste objektspecifika fysiska klimatriskerna och de byggtekniska anpassningsmetoderna väljs därefter.

2.3. Sociala risker

Förändrade klimatförhållanden och fler extrema väderfenomen påverkar även människornas levnadsförhållanden och välmående och medför en stark social dimension i riskerna. Klimatförändringen påverkar inte alla människor jämnt utan den ökar ojämlikheten och minskar samhörigheten i samhället. I värsta fall ökar klimatförändringen samhällelig instabilitet på ett globalt plan och leder till landsflykt.

2.3.1 Sociala risker i LokalTapiolas fastighetsaffärsverksamhet

Vi har identifierat följande sociala risker eller ämnesområden i anslutning till vår verksamhet:

1. **Klimatflykt.** Hela fastighetsbeståndet som vi förvaltar finns i Finland. På grund av klimatförändringen kommer klimatförhållandena i Finland att ändra, men vi har bedömt att de mest betydande sociala riskerna i anslutning till klimatförändringen inte kommer att orsaka en intern flyttrörelse i landet, utan möjligen öka invandringen till Finland, vilket bland annat kan öka efterfrågan på bostäder i tillväxtcentra.
2. **Markanvändningsförändringar.** Om områden i andra delar av världen inte längre lämpar sig för odling kan det hända att man i framtiden börjar odla på allt större områden i Finland.
3. **Ändringar i efterfrågan.** Under de närmaste tio åren orsakar klimatförändringen inte enligt vår bedömning betydande ändringar i människornas betalningsförmåga eller i efterfrågan på fastigheter. Ändringar i efterfrågan på affärs- och kontorsfastigheter beror främst på ändrade sätt att arbeta.
4. **Kylningsbehov.** Förändrade klimatförhållanden ökar behovet av kylning vilket kommer att kräva investeringar i det existerande byggnadsbeståndet och särskilt

i bostäder. Vad gäller nybyggen så är det bra att redan nu förbereda sig på det ökade behovet av kylning.

5. **Krav på hyresreducering.** Redan i dagens läge kan långa heta perioder under sommaren höja inomhustemperaturen i bostäder och kontor till för höga nivåer. Det här kan leda till enskilda begäran om sänkta hyror.
6. **Halkbekämpning.** Vi har redan förberett oss på halkningsriskerna under de allt varmare vintrarna genom förpliktelser i fastigheternas underhållsavtal, vilka bland annat omfattar halkbekämpning och dokumentering av bekämpningen. Den ökade halkbekämpningen ökar underhållskostnaderna men å andra sidan minskar behovet av plogning och borttransport av snö och därmed är förändringarna i underhållskostnaderna tills vidare små.

2.3.2 Beaktande av sociala risker i investeringsbeslut

Vid investeringsbeslut bedöms sociala risker för första gången i samband med det indikativa anbudet gällande fastigheten som är föremål för köp. Efter att anbudet antagits görs Due Diligence-utredningar av fastigheten, till vilka bolaget även kan använda utomstående experter. Efter dessa görs en slutlig analys av sociala risker innan det slutliga investeringsbeslutet.

2.4. Hållbarhetsriskernas inverkan på avkastningen på fastigheter

Klimatförändringens inverkan på klimatet och förhållandena i Finland är betydande. Enligt nuvarande bedömningar ändrar miljöförhållandena i Finland mer än genomsnittet vad gäller temperaturen men förhållandena förblir livsdugliga och utifrån en bedömning av de identifierade hållbarhetsriskerna, är den ekonomiska inverkan till följd av klimatförändringen relativt små.

Kostnaderna för underhållet av fastigheter ökar något på grund av klimatförändringen och likaså reparationskostnaderna i anknytning till underhållet. Enligt vår bedömning kommer hållbarhetsriskerna att påverka den förväntade avkastningen på fastigheter på lång sikt. Vi bedömer regelbundet hållbarhetsriskernas inverkan på den förväntade avkastningen på fastigheterna och på vår verksamhet som en del av vår riskhanteringsplan.

3. Klimatmöjligheter

Klimatuppvärmning medför utöver risker också möjligheter för affärsverksamheten.

3.1 Mest väsentliga klimatmöjligheter i LokalTapiolas fastighetsaffärsverksamhet

Utöver systematiskt klimatriskarbete har vi identifierat de väsentliga klimatmöjligheterna för LokalTapiolas fastighetsaffärsverksamhet år 2021 med hjälp av scenarieanalysen för övergång till ett koldioxidsnålt samhälle (IEA B2DS, IPCC RCP8.5) i linje med rekommendationer i TCFD-referensramen. I utvecklingsprojektet bedömer vi sannolikheten för klimatmöjligheter och kostnadspåverkan för år 2050 på basis av vilket

de mest väsentliga (sannolikhet stor och/eller ekonomiska kumulativa påverkan över 10 miljoner euro) möjligheterna var:

- Effektivare användning av fjärrvärme
- Övergång till energieffektivare byggnader
- Användning av energikällor med lägre utsläpp
- Användning av ny teknik
- Användning av incitament i stödpolitik
- Övergång mot en distribuerad energiproduktion
- Mångsidigare affärsverksamhetsmodell
- Utveckling av produkter och tjänster med låga utsläpp
- Innovation och utveckling av nya produkter och/eller tjänster
- Ändring i konsumenternas preferenser
- Användning av incitament av offentlig sektor
- Tillgång till nya marknader
- Utnyttjande och användning av energieffektivitetsåtgärder
- Mångsidigare resurser
- Deltagande i program för förnybar energi

3.2 Beaktande av klimatomöjligheter

Vi fäster särskild uppmärksamhet på hanteringen och nyttjandet av dessa mest väsentliga klimatomöjligheter i våra processer och i den regelbundna riskbedömningen. Väsentlighetsgranskningen uppdateras dessutom vid behov. I investeringsbesluten bedöms möjligheterna som en del av utredningsprocessen av investeringar.

4. Huvudsakliga negativa konsekvenser för hållbar utveckling

Med huvudsakliga negativa konsekvenser för hållbar utveckling avses negativa konsekvenser som investeringsobjektets verksamhet eventuellt direkt eller indirekt orsakar miljön, samhället eller de sociala aspekterna. Huvudsakliga negativa konsekvenserna för hållbar utveckling beaktas i investeringsbeslut som gäller specialplaceringsfonden LokalTapiola Investeringsfastigheter. Huvudsakliga negativa konsekvenser för hållbar utveckling beaktas inte i fastighetsfonder som har kommanditbolagsform eftersom fonderna i fråga grundats redan tidigare och det inte går att ändra deras investeringsstrategier i efterhand. Nya fonder som grundas granskas fondspecifikt vad gäller negativa konsekvenser för hållbar utveckling.

5. Rapportering

Beroende på fond rapporterar vi till investerare antingen kvartalsvis eller halvårsvis. Som en del av rapporteringen berättar vi även om aktuella ESG-ärenden.

Vi deltar årligen i GRESB-rapportering och som en del av LokalTapiola Kapitalförvaltningskoncern i PRI-rapportering. Vi är även i fortsättningen en del av

LokalTapiola Kapitalförvaltningskoncernens årsrapport om hållbar investeringsverksamhet. Fastighetsaffärsverksamhetens egen hållbarhetsrapport publiceras en gång per år. Dessutom deltar vi som en del av LokalTapiola-gruppen i den årliga ansvars- och hållbarhetsrapporteringen som görs genom att använda GRI.