



LähiTapiola Varainhoitokonsernin sijoitustoiminnan eskalaatiopolitiikka

Toukokuu 2026

Johdanto eskalaatiopolitiikkaan

LähiTapiola Varainhoito Oy -konserni (myöhemmin Varainhoitokonserni) muodostuu LähiTapiola Varainhoito Oy:stä ja sen tytäryhtiöistä LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy ja Seligson & Co Rahastoyhtiö Oyj. Tämä Eskalaatiopolitiikka kuvaa LähiTapiola Varainhoitokonsernin yhtiöiden sijoitustoiminnassa noudatettavia prosesseja tilanteissa, joissa salkun- tai omaisuudenhoidossa tai sijoitusten riskienhallinnassa havaitaan sijoituskohteisiin liittyviä olennaisia kestävyys- tai maineriskejä tai muita merkittäviä haitallisia seikkoja.

Politiikkaa sovelletaan Seligson & Co Rahastoyhtiön hoitamissa ucits- ja vaihtoehtorahastoissa arvopaperi-, kiinteistö- ja pää- ja velkapääomarahastoissa, LähiTapiola Varainhoidon omaisuudenhoitoasiakkaiden salkuissa sekä LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy:n hallinnoimissa yhteissijoitusrakenteissa ja muissa kiinteistösijoituksissa. Poliitiikka ei koske seuraavia rahastoja: Seligson & Co Phoebus, Tropico LatAm ja Perheyhtiöt. Näiden rahastojen osalta rahastokohtainen soveltaminen kuvataan rahastojen riskienhallinnan periaatteissa. Indeksirahastoissa seurataan aina ensisijaisesti indeksiä ja sen koostumusta.

1. Kestävyysriskit

EU:n kestävän rahoituksen sääntelyssä määritellään kestävyysriski seuraavasti:

ympäristöön, yhteiskuntaan tai hallintotapaan liittyvä tapahtuma tai olosuhde, jonka toteutumisella saattaisi olla sijoituksen arvoon tosiasiallinen tai mahdollinen kielteinen olennainen vaikutus (EU 2019/2088 art 2(1)(22))

Kestävyysriskit voivat ilmetä ennakoimatta ja/tai vahvistua oleellisiksi pidemmällä aikavälillä. Sen vuoksi vastuut toimenpiteistä on kirjattu niin, että mahdollistetaan reagointi, tiedonkulku ja seuranta lyhyellä, keskipitkällä ja tarvittaessa pidemmällä aikavälillä.

Kestävyysriski voi vaikuttaa systeemisenä riskinä laajalti eri strategioihin ja markkinoihin, kun taas riskitapahtuma voi koskea vain tiettyä yhtiötä, toimialaa, markkinatoimijaa, yhteistyökumppania tai kiinteistökohdetta. Riskien aikajänne, toteutumisen todennäköisyys ja mahdollinen vaikutus ovat usein epävarmoja. Siksi riskien hallitseminen ennakolta voi olla haastavaa.

Keskeisiä ympäristöön liittyviä kestävyysriskejä voi aiheutua muun muassa sijoituskohteen toi-

minnasta tai arvoketjusta johtuvista päästöistä ja saasteista ilmakehään tai vesi- tai maa-alueille, sään ääri-ilmiöiden aiheuttamista fyysisistä seuraamuksista sijoitus- tai kiinteistökohteille tai heikosta varautumisesta fyysisiin tai siirtymäriskeihin. Sosiaalisista kestävyysriskeistä esimerkkejä ovat ihmis- ja työntekijäoikeuksien laiminlyöntien seuraukset. Hyvän hallintotavan pettämisen seurauksena saattaa esiintyä mm. kirjanpidollisia ja verokäytäntöjen epäselvyyksiä, korruptiota, riskienhallinnan pettämistä ja hallinnollisten roolien keskittymistä tai epätarkoituksenmukaisuutta.

2. Vastuut ja toimenpiteet

Kestävyysriskit voivat liittyä kiinteästi muihin sijoituksellisiin riskeihin, kuten markkina-, luotto- ja likviditeettiriski. Riskit voivat liittyä myös yhteistyökumppanin toimintaan tai kiinteistökohteeseen. Joissain tilanteissa riskin tunnistaminen voi olla haasteellista, minkä vuoksi Varainhoitokonsernissa ohjeistetaan olemaan matalalla kynnyksellä yhteydessä kestävyystä vastaavaan johtajaan aina, kun herää epäily mahdollisesta kestävyysriskistä.

Eskalaatioprosessin taustalla olevat perusteet eroavat toisistaan erityisesti sitovuuden ja aikataulun näkökulmasta. Sitovuus voi vaihdella sen mukaan, onko kyseessä välittömästi toteutettavat toimenpiteet vai sijoituksellinen ja harkinnanvarainen, jolloin aikataulu määritellään riskin luonteen ja vakavuuden perusteella.

2.1. Kestävyystä vastaava johtaja

Kestävyystä vastaava johtaja arvioi tilannekuvan yhdessä riskitapahtuman vastuuhenkilön kanssa ja päättää, viedäänkö riskitapahtuma Kestävyysohjausryhmän käsiteltäväksi. Vastuuhenkilö vastaa, että kestävyystä vastaavalla johtajalla on riittävä tilannekuva prosessin eri vaiheissa.

2.2. Konsernin kestävyysohjausryhmä

Kaikki oleelliset sijoituskohteiden ja -salkkujen arvoon vaikuttavat tapaukset tuodaan kestävyysohjausryhmälle, joka linjaa mahdollisista eskalaatio-toimenpiteistä sekä sisäisestä ja/tai ulkoisesta tiedottamisesta. Lähtökohtaisesti salkunhoito vastaa sijoituksellisista päätöksistä jollei kestävyysohjausryhmä muuta ohjeista. Kestävyysohjausryhmässä on edustus Varainhoitokonsernin eri liiketoiminoista sekä osallistumisoikeus riskienhallintapäälliköllä ja compliancella. Ohjausryhmän käsittely ja riskienhallintajärjestelmä takaavat sen, että

olennaiset tahot ovat tietoisia riskitapahtumista. Ohjausryhmän puheenjohtaja informoi tarvittaessa Varainhoitokonsernin johtoryhmää.

2.3. Salkun- ja varainhoito

Riskitapahtumassa tai sellaista epäiltäessä salkun- tai varainhoitaja (jäljempänä salkunhoitaja) on ilman aiheetonta viivästystä yhteydessä kestävydestä vastaavaan johtajaan yhteisen tilannekuvan luomiseksi. Salkunhoitaja informoi myös omaa esihenkilöään ja rahastojen sijoitusten osalta Seligson & Co Rahastoyhtiön kyseisen rahastotyypin salkunhoidosta vastaavaa johtoryhmän jäsentä.

Tietoon tulleet toteutuneet tai epäillyt sijoituskohteelliset kestävyysriskit aiheuttavat yleensä pidempiaikaisen negatiivisen kurssivaikutuksen tai häiriön sijoituskohteen liiketoimintaan. Jos mahdollinen kestävyysriski ei aiheuta limiitti- tai sijoitusrajoitusten rikkoutumista, salkunhoitajalla on mahdollisuus ja velvollisuus päivittää uuden tiedon valossa alkuperäistä sijoitusehdotustaan.

Salkunhoitaja vastaa kartoituksesta ja lisätietojen hankkimisesta sekä laatii kirjallisen selvityksen. Salkunhoitaja kirjaa kestävyysriskitapahtuman riskienhallintajärjestelmään, joka mahdollistaa systemaattisen seurannan ja eri intressitahojen informoinnin. Salkunhoidon työpalaverissa jatketaan tilannekuvan arvioimista ja tarkastellaan mahdollisia jatkotoimia, esim. onko tarve kartoittaa heijastusvaikutuksia muihin sijoituskohteisiin tai toimialoihin. Salkunhoitaja vastaa, että kestävydestä vastaava johtaja on ajan tasalla tehdyistä ja suunnitelluista toimenpiteistä.

Niissä rahastoissa tai salkuissa, joissa noudatetaan normiperusteisia poissulkuja sijoituskohteen jouduttua palveluntarjoajan kansainvälisten normien (kuten UN Global Compact) –poissulkulistoille, sijoituskohteen omistuksesta luovutaan hallitusti työohjeiden tai rahastokohtaisten toimintaperiaatteiden mukaisesti.

Jos sijoituskohteeseen ei paranna toimintaansa toivutulla tavalla kohtuullisessa ajassa, sijoituksesta voidaan luopua tai asian edistämistä voidaan jatkaa esimerkiksi sijoittajien yhteistyöhankkeessa.

Joidenkin sijoituskohteiden epälikvidistä luonteesta ja aktiiviseen markkinapaikkaan liittyvistä rajoitteista johtuen luopuminen sijoituskohteesta kesken juoksuajan ei aina ole mahdollista. Jos sijoituskohteesta ei pystytä hallitusti luopumaan, salkunhoito pyrkii minimoimaan toteutuneen tai mahdollisen kestävyysriskin tai normien rikkomuksen

vaikutuksia kaikin mahdollisin keinoin.

2.3.1. Rahastokumppanit

Vastuu rahastokumppanin seurannasta on salkunhoitajalla. Tietoon tulleet toteutuneet tai epäillyt rahastokumppanin toimintaan liittyvät kestävyysriskit aiheuttavat yleensä pidempiaikaisen negatiivisen mainevaikutuksen ja/tai häiriön rahastokumppanin toimintaan. Salkunhoitajat toimivat edellä kuvatuin tavoin tilanteen ratkaisemiseksi, huomioiden kuitenkin pää- ja velkapääomasijoitusten osalta suljettuihin rahastoihin liittyvät rajoitteet (sijoitusten vähentämien tai irtautuminen ei välttämättä ole mahdollista). Näiden rahastojen osalta irtautumispäätökset tehdään salkunhoidon kokouksissa ja päätökset vahvistaa kunkin rahaston vastuunalainen yhtiömiehes.

2.4. Kiinteistöjohtaminen ja -salkunhoito

Kestävyysriskien toteutuessa kiinteistökohteessa käsitellään asia liiketoiminnassa kohde- tai rahasto-/salkkutasoisesti. Asiasta informoidaan kestävydestä vastaavaa johtajaa ja tarvittavia kiinteistöliiketoiminnan sisäisiä tahoja, kuten esihenkilö, kohteen omistavan salkun tai rahaston salkunhoitaja ja muut asiantuntijat huomioiden riskin laajuus ja taso. Kiinteistökohteen vastuuhenkilö vastaa tarvittavien lisäselvitysten tekemisestä. Mikäli riskin vaikutukset arvioidaan laajoiksi, käsitellään asia kiinteistöliiketoiminnan johtoryhmässä ja kestävyysohjausryhmässä.

Mahdollisuuksien mukaan toimitaan salkun- ja varainhoito -osiossa määritellyn prosessin mukaan eli kiinteistön vastuuhenkilö vastaa selvityksistä, tiedonkulusta ja kirjauksista riskienhallintajärjestelmään. Selvitykset ja päätökset jatkotoimenpiteistä jaetaan tiedoksi kestävydestä vastaavalle johtajalle, kiinteistöliiketoiminnan johtoryhmälle ja tiimeille, joiden työhön riskin ilmaantumisen on vaikutusta ja samalla informoidaan jatkotoimenpiteistä kestävyysriskin vaikutusten rajoittamiseksi.

Selvitysten perusteella voidaan käyttää vaikuttamiskeinoja kestävyysriskien hallitsemiseksi tai pyrkiä luopumaan sijoituksesta.

2.5. Riskienhallinta

Varainhoitokonsernin riskienhallintatoiminnot seuraavat tämän politiikan noudattamista ja valvovat osaltaan kestävyysriskeihin liittyviä indikaattoreita. Riskienhallintatoiminnot saavat ilmoitukset potentiaalisista ja toteutuneista kestävyysriskeistä riskien-

hallintajärjestelmän kautta.

2.5.1. Riskienhallintajärjestelmä

Riskienhallintajärjestelmään kirjataan sekä potentiaaliset että toteutuneet kestävyysriskit. Tapahtumasta tiedotetaan Varainhoitokonsernin eri intressitahoja. Riskienhallintajärjestelmä mahdollistaa systemaattisen seurannan sekä lyhyellä että pidemmällä aikavälillä. Järjestelmään kirjataan toteutetut toimenpiteet. Riskitapahtuma päätetään kirjaamalla se loppuun käsitellyksi.

3. Pakotteet

Rahastokumppanin, yrityksen, yhteisön tai kiinteistöomaisuuden yhteistyöyrityksen (vuokralainen, palveluntuottaja tms.) kuulussa tai joutuessa EU:n tai muiden tahojen määräämien pakotteiden piiriin on liiketoiminta yhteydessä Varainhoitokonsernin pakoteseurannasta vastaavaan juristiin. Liiketoiminta tekee juristin suosituksen ja mahdollisten lisäselvitysten pohjalta päätöksen tilanteessa etenemisestä. Rahastojen sijoitusten osalta informoidaan lisäksi Seligson & Co Rahastoyhtiön salkunhoidosta vastaavaa johtoryhmän jäsentä. Tarvittaessa asia käsitellään kestävyysohjausryhmässä ja kiinteistöliiketoiminnan johtoryhmässä. Samoin menetellään tilanteessa, jossa yhteistyöyrityksen toimintaan liittyy merkittävä maineriski tai siinä havaitaan olennaisia haitallisia epäselvyyksiä tai puutteita. Pakoteseurannasta vastaava juristi informoi aiheesta eteenpäin ohjeistusten mukaisesti.

4. Seuranta ja vaikuttaminen

Riskitapahtumia seurataan salkunhoidossa, riskienhallinnassa ja tarpeen vaatiessa Kestävyysohjausryhmässä, kunnes riskitapahtuma on riskienhallintajärjestelmään kirjattu loppuun käsitellyksi. Salkunhoitaja ja kiinteistökohteen osalta kyseisen kohteen vastuuhenkilö vastaa tietojen päivittämisestä ja tiedottamisesta. Merkittävimmistä toteutuneista kestävyysriskeistä kerrotaan vuosittain kestäväen sijoitustoiminnan vuosikatsauksessa.

Jos sijoituskohte ei paranna toimintaansa toivotulla tavalla kohtuullisessa ajassa, sijoituksesta voidaan luopua tai asian edistämistä voidaan jatkaa esimerkiksi sijoittajien yhteistyöhankkeessa. Valikoiduissa tilanteissa, huomioiden tapauksen universaali merkittävyys sekä sijoituksellinen vaikutus, on mahdollista myös osallistua joukkokanteeseen tapauksen osalta.

4.1. Yhteisvaikuttamishankkeet

Varainhoitokonserni on mukana palveluntarjoajan yhteisvaikuttamishankkeissa sekä normipohjaisen vaikuttamisen että teemahankkeiden osalta. Yhteisvaikuttamishankkeissa pyritään vaikuttamaan sijoituskohteisiin systemaattisesti ja pitkäjänteisesti, jotta sijoituskohteet parantaisivat toimintaansa ja prosessejaan. Näin kestävyysriskitapahtumiin pyritään vaikuttamaan joko ennaltaehkäisevästi tai jo realisoituneiden tapahtumien korjaamiseksi.

Vaikuttamisen tavoista kerrotaan tarkemmin Varainhoitokonsernin [Omistajaohjauksen periaatteissa \(pdf\)](#).

LähiTapiola Varainhoito Oy:n konsernijohtoryhmä on hyväksynyt eskalaatiopolitiikan 5.5.2026.