

LähiTapiola Varainhoito-konsernin ilmasto- ja luontostrategia

Tammikuu 2026

LÄHITAPIOLA

Sisältö

1. Johdanto 1

2. Ilmastonmuutoksen hillitseminen ja siihen sopeutuminen 1

2.1. Vakiintuneet kansainväliset suositukset ilmastoriskien ja –mahdollisuuksien raportointiin 1

2.2. Ilmastonmuutoksen aiheuttamat fyysiset ja siirtymäriskit 2

2.3. Sitoutuminen Pariisin ilmastosopimuksen tavoitteisiin 3

2.3.1. Ilmastonmuutosskenaariot ja mallinnustyökalujen hyödyntäminen 4

3. Luonnon monimuotoisuus ja luontokadon hidastaminen 4

3.1. Varainhoitokonsernin luontotyö ja tiekartan päivitys 4

4. Vaikuttaminen Ilmastonmuutoksen ja luontokadon hillitsemiseksi 5

4.1. Yhtiökokouksissa vaikuttaminen 5

4.2. Vaikuttaminen yrityksiin (engagement) 6

4.3. Yhteisvaikuttamishankkeet ja vaikuttaminen yhteiskunnallisiin päättäjiin 6

5. Ilmastonmuutoksen ja luonnon monimuotoisuuden huomioiminen rahastoliiketoiminnassa 7

5.1.1. Osake- ja yrityslainasijoitukset LähiTapiola-rahastoissa 7

5.1.2. Ilmastoratkaisuja asiakkaille 8

6. Ilmastonmuutoksen ja luonnon monimuotoisuuden huomioiminen omaisuudenhoitoliiketoiminnassa 8

7. Ilmastonmuutoksen huomioiminen kiinteistöliiketoiminnassa 8

7.1. Kiinteistöliiketoiminnan ilmastotavoitteet 8

7.2. Ilmasto- ja kestävyysriskien huomioiminen kiinteistöliiketoiminnassa 10

7.2.1. Siirtymäriskit 10

7.2.1.1. Olennaisimmat siirtymäriskit kiinteistöliiketoiminnassa 10

7.2.1.2. Siirtymäriskin huomioiminen sijoituspäätöksissä 10

7.2.1.3. Siirtymäriskin huomioiminen kiinteistöjen ylläpidossa 10

7.2.1.4. Siirtymäriskin huomioiminen rakennuttamisessa ja peruskorjaushankkeissa 10

7.2.2. Fyysiset ilmastoriskit 11

7.2.2.1. Olennaisimmat fyysiset ilmastoriskit kiinteistöliiketoiminnassa 11

7.2.2.2. Fyysisten riskien arviointi osto- ja myyntiprosessissa 11

7.2.2.3. Fyysisten riskien huomioiminen rakennuttamisessa ja peruskorjaushankkeissa 11

7.2.3. Ilmastonmuutokseen liittyvät sosiaaliset riskit 12

7.2.3.1. Sosiaalisia riskejä kiinteistöliiketoiminnassa 12

7.2.3.2. Sosiaalisten riskien huomioiminen sijoituspäätöksissä 12

7.3. Ilmastomahdollisuudet kiinteistöliiketoiminnassa 12

7.3.1. Oleellisimmat ilmastomahdollisuudet kiinteistöliiketoiminnalle 12

7.3.2. Ilmastomahdollisuuksien huomioiminen 13

8. Luontotyö kiinteistöliiketoiminnassa 13

8.1. Kiinteistöliiketoiminnan luontotyön tavoitteet ja toimenpiteet 13

1. Johdanto

Tässä dokumentissa kuvataan LähiTapiola Varainhoito Oy –konsernin (‘varainhoitokonserni’) sijoitustoimintaa koskevan ilmasto- ja luontostrategian linjauksia ja tavoitteita. Varainhoitokonsernin kestävyystiimi vastaa strategian koordinoinnista ja käytännön toimeenpanosta yhdessä liiketoimintojen kanssa.

Ilmastonmuutokseen ja luonnon monimuotoisuuteen liittyvät haasteet muokkaavat yritysten ja sijoittajien toimintaympäristöä. Vaikutukset on huomioitava kaksisuuntaisina: yritysten ja sijoittajien toiminnan vaikutukset ympäristöön ja yhteiskuntaan ja muuttuvan ympäristön ja yhteiskunnan vaikutukset yrityksiin ja sijoittajiin. Vain riittävän vakaa ja ennakoitavissa oleva toimintaympäristö mahdollistaa kestävän yhteiskunnallisen, liiketoiminnallisen ja sijoituksellisen kehityksen.

2. Ilmastonmuutoksen hillitseminen ja siihen sopeutuminen

Ilmastonmuutos on aikakautemme suurin systeeminen riski, joka aiheuttaa merkittäviä taloudellisia, sosiaalisia ja ympäristöön liittyviä seuraamuksia rahoitusmarkkinoille, talouksille ja yhteiskunnille tulevaisuudessa. Ympäristön muutosprosessien ylittäessä tietyt käännepisteet (esimerkiksi manner-jäätiköiden sulaminen) heijastusvaikutukset ekosysteemeihin voivat olla peruuttamattomia. Kehityksen hidastaminen tai kääntäminen edellyttää merkittäviä muutoksia toimintatavoissa erityisesti maan käyttöön, ruoan ja energian tuotantoon, liikkumiseen ja asumiseen liittyen. Mikäli muutosta nykyisiin toimintatapoihin ei saada aikaiseksi riittävän nopeasti, saattaa seurauksena olla tiettyjen omaisuuserien arvon romahtaminen. Tällaisia omaisuuseriä kutsutaan englanniksi termillä stranded assets. Usean toimialan ja yrityksen toimintaedellytykset ovat jo murroksessa ja tietyillä toimialoilla muutosvauhti voi olla nopeakin. Tähän kehitykseen liittyy merkittäviä taloudellisia ja sijoituksellisia riskejä. Muutokseen liittyy myös merkittäviä mahdollisuuksia kehittää ratkaisuja toimintatapojen muuttamiseksi ja/tai jo toteutuvaan ilmastonmuutokseen sopeutumiseksi.

Ilmastonmuutoksen hillitseminen edellyttää kasvihuonekaasupäästöjen tuntuvaa, odotettua nopeampaa ja pitkäjänteistä vähentämistä. Pariisin ilmastosopimuksen tavoitteena on pitää maapallon keskilämpötilan nousu selvästi alle kahdessa asteessa suhteessa esiteolliseen aikaan ja pyrkiä toimiin, joilla lämpeneminen saataisiin rajattua alle 1.5 asteen. Tavoite edellyttää siirtymistä kohti vähähiilistä taloutta ja fossiilisten polttoaineiden käytön tuntuvaa vähentämistä.

2.1. Vakiintuneet kansainväliset suositukset ilmastoriskien ja –mahdollisuuksien raportointiin

Ilmastonmuutoksen vaikutuksista toimintaan ja sijoitussalkkuihin raportoidaan vakiintuneiden raportointikehikoiden mukaisesti. Näihin kuuluvat EU:n kestävyysraportointidirektiivi (CSRD, Corporate Sustainability Reporting Directive) ja sen yksityiskohtaisemmat raportointistandardit (ESRS, European Sustainability Reporting Standards) sekä kansainvälisen ISSB:n (International Sustainability Standard Board) kestävyysraportointikehikkoon sulautunut TCFD (Task Force on Climate-Related Financial Disclosures). TCFD vakiintui aikanaan ilmastonmuutoksen taloudellisten vaikutusten raportointikehykseksi, jossa huomioitiin sekä riskit että mahdollisuudet.

Raportointikehikoiden etuna on määrämuotoisuus ja hyödynnettävyys eri sektoreilla ja maantieteellisesti eri alueilla toimiville yrityksille ja sijoituskohteille. TCFD:n mukaiset tiedot soveltuvat raportoitaviksi osana sekä yhtiön taloudellista- että kestävyysraportointia ja suosituksiin sisältyy myös eteenpäin katsovia elementtejä. Raportointiteemoja on neljä: hallinto, strategia, riskienhallinta sekä mittaaminen ja tavoitteet.



Kuva: TCFD Final Report 2017, LähiTapiola Varainhoito Oy

Hallinnon kuvauksessa avataan miten johto arvioi ja johtaa ilmastoon liittyviä riskejä ja mahdollisuuksia ja miten hallitus näitä valvoo.

Strategiassa kuvataan todellisia ja mahdollisia ilmastoriskejä ja -mahdollisuuksia eri aikajänteillä ja arvioidaan niiden vaikutuksia strategiaan, toimintaan ja taloussuunnitteluun. Strategian kestävyyttä olisi hyvä arvioida skenaarioanalyysillä.

Riskienhallinnassa kuvataan riskienhallintaprosessia ilmastoriskien arvioimiseen ja hallintaan sekä miten ilmastoriskit on sisällytetty muuhun riskienhallintaan.

Mittaaminen ja tavoitteet –osiossa raportoidaan oleellisista mittareista ja tavoitteista. Mukaan liitetään scope 1, scope 2 ja mahdollisuuksien mukaan scope 3-päästöt ja niihin liittyvät riskit.

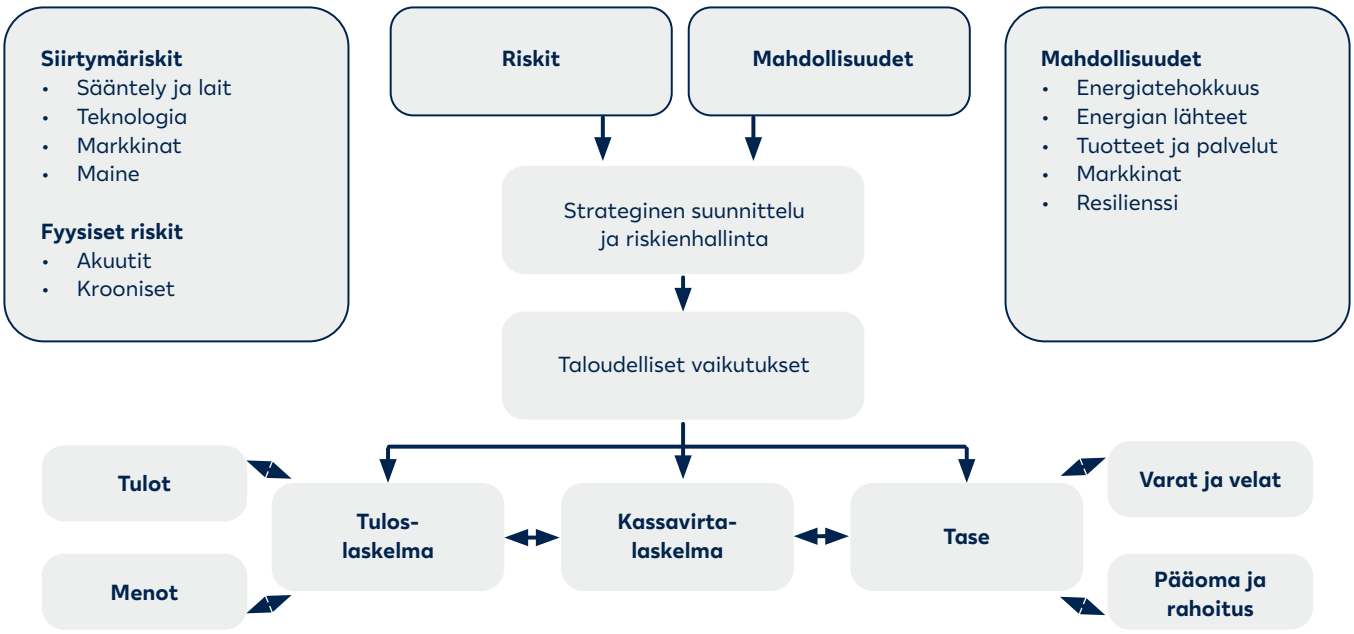
2.2. Ilmastonmuutoksen aiheuttamat fyysiset ja siirtymäriskit

Ilmastonmuutokseen liittyvät riskit on jaettu fyysisiin riskeihin ja siirtymäriskeihin. Fyysiset riskit jaetaan tyypillisesti kahteen ryhmään: akuutteihin ja kroonisiin riskeihin. Akuutit riskit ovat ilmastonmuutoksen aiheuttamia äkillisiä tapahtumia kuten esimerkiksi metsäpalot, tulvat ja myrskyt, jotka ovat luonteeltaan lyhytkestoisia, mutta toteutuessaan potentiaalisilta taloudellisilta vaikutuksiltaan huomattavia. Krooniset riskit liittyvät hitaasti eteneviin pidemmän aikavälin muutoksiin, kuten esimerkiksi keskilämpötilan tai merenpinnan nousuun ja sademäärien muutokseen. Näistä aiheutuu ongelmia maatalouteen, asumisoloihin ja kiinteistöille.

Siirtymäriski tarkoittaa ilmastonmuutosta rajoittamaan pyrkivistä toimenpiteistä aiheutuvaa riskiä, joka kohdistuu yritysten, sijoittajien, kaupunkien tai valtioiden toiminnalle ja varallisuudelle. Siirtymäriskit muodostuvat sääntelyn ja teknologian muuttaessa yritysten toimintaolosuhteita tai asiakkaiden kulutustottumusten välityksellä. Siirtymäriskit jakautuvat neljään riskikategoriaan: poliittiset, teknologia-, markkina- ja maineriskit. Siirtyminen kohti vähähiilistä yhteiskuntaa tuo mukanaan monenlaisia riskejä mutta myös mahdollisuuksia.

Ilmastoriskeihin on mahdollisuus varautua mm. tunnistamalla riskejä, riskienhallinnalla ja sijoituskohteiden osalta rajaamalla sijoitusuniversumia tai suosimalla vihreän siirtymän mahdollistajia.

Ilmastoliitännäiset riskit, mahdollisuudet ja taloudelliset vaikutukset



Lähde: TCFD hub Climate related risks and opportunities, LähiTapiola Varainhoito Oy

2.3. Sitoutuminen Pariisin ilmastosopimuksen tavoitteisiin

LähiTapiola Varainhoitokonserni on sitoutunut sijoitustoiminnassaan Pariisin ilmastosopimuksen tavoitteisiin vähentää kasvihuonekaasupäästöjä. Tavoite on yhtenevä LähiTapiola-ryhmän ilmastopolitiikan ja kansainvälisen varainhoitajien Net Zero Asset Managers (NZAM) -ilmastoaloitteen kanssa, johon LähiTapiola Varainhoito liittyi vuonna 2021. Sitoumus laajennettiin Varainhoitokonsernille vuonna 2022.

Varainhoitajan roolissa korostuu yhteistyö eri sidosryhmien kanssa ja etenkin omaisuudenhoitoasiakkaiden ymmärryksen kasvattaminen ilmastoriskeistä ja -mahdollisuuksista sekä miten asiakkaat voivat sijoitustoiminnalla edistää omia ilmastotavoitteitansa.

Päästövähennystavoitetta edistetään tarjoamalla sijoituksellisia ilmastoratkaisuja, poissulkuperiaatteilla, aktiivisella omistajuudella sekä toimenpidesuunnitelmalla, joka sisältää lyhyemmän aikavälin välitavoitteita ja säännöllistä raportointia.

Kiinteistösijoitusten osalta tavoitteet pohjautuvat The Net Zero Carbon Buildings Commitmentin vaatimuksiin, joiden mukaisesti kiinteistöliiketoiminta sitoutuu vähentämään kiinteistöjen energiankäytön ja rakentamisen päästöjä.

2021-2024
Net Zero -sitoumus

2021 LähiTapiola Varainhoito sitoutui Net Zero Asset Managers -aloitteeseen ja LähiTapiolan kiinteistöliiketoiminta sitoutui Net Zero Carbon Buildings -tavoitteisiin.

2022 Sitoumus laajennettiin LähiTapiola Varainhoitokonsernille. Asetettiin välitavoitteet vuodelle 2030.

2024 Net Zero 2030 -välitavoitteen päivitys

2025
Päiviteyt välitavoitteet käytäntöön

60 % hallinnoidusta sijoitusomaisuudesta tavoitteen piirissä

Vuosittainen seuranta uusien välitavoitteiden mukaisesti

Selvitys lisätavoitteiden asettamisen mahdollisuudesta

Kiinteistöt: kiinteistöille itse hankittu energia on päästötöntä 2025 alkaen

2030
Uudet välitavoitteet

Päivitetyt välitavoitteet tavoitteen piirissä olevalle hallinnoidulle sijoitusomaisuudelle (suorat osake- ja yrityslainasijoitukset):

- Päästövähennys 50 % vuoteen 2019 verrattuna
- Ilmastoratkaisujen osuus 25 %

Kiinteistöt: itse rakennutettujen uudishankkeiden päästöintensiteetti -30 % ja kylmänä vuokrattujen kohteiden energian päästöt -30 % vuoteen 2030 mennessä

2040-2050
Koko hallinnoitava sijoitusomaisuus mukana

2040 100 % hallinnoitavasta sijoitusomaisuudesta tavoitteen piirissä

2050 100 % hallinnoitavasta sijoitusomaisuudesta nettonolla-päästöistä

Välitavoitteeseen lisätään omaisuusluokkia ja konsepteja sitä mukaa kuin käytettävissä on riittävän luotettavaa tietoa päästöistä sekä metodologia vähähiilisyyden polulle kyseisessä omaisuusluokassa (esim. rahastojen rahasto -rakenteet ja valtionlainat). Varainhoitoasiakkaiden salkkuja lisätään tavoitteen piiriin asiakkaiden ilmastositoumusten tahdissa.

2.3.1. Ilmastonmuutosskenaariot ja mallinnustyökalujen hyödyntäminen

Ilmastonmuutoksen vaikutukset sijoitustoimintaan realisoituvat erityisesti pitkällä aikavälillä. Sijoittajan näkökulmasta on tärkeää huomioida ilmastonmuutoksen aiheuttamat fyysiset ja siirtymäriskit eri aikajänteillä. Muutokset sääntelyssä saattavat vaikuttaa rahavirtojen nopeaankin ohjautumiseen vaihtoehtoisiin sijoituskohteisiin.

Ilmastonmuutoksen vaikutusten arvioimiseksi sijoitussalkuissa on hyödynnetty skenaariotyökaluja. Tavoitteena on skenaariotyökalujen laajempi hyödynnettävyys, niin omaisuusluokka- kuin toimialakattavuuden näkökulmasta. Uusien mallinnustyökalujen tarjontaa ja kehitystä seurataan ja mallinnuksien kattavuutta ja tuloksia selvitetään koeotoksin. Kasvihuonekaasujen päästölaskentaan perehtynyt kestävyystiimin data-analyytikko kartoittaa mallinnustyökaluissa käytettyjen metodologioiden laadukkuutta ja soveltuvuutta Varainhoitokonsernin tarpeisiin.

3. Luonnon monimuotoisuus ja luontokadon hidastaminen

Elämä ja hyvinvointi maapallolla perustuvat monimuotoiselle luonnolle ja kestävälle luonnonvarojen käytölle. Yli 50 % globaalista bruttokansantuotteesta on sidoksissa luonnon monimuotoisuuteen. Luonnon monimuotoisuus ylläpitää luonnon kykyä tuottaa ihmisille välttämättömiä ekosysteemipalveluja, kuten kasvien pölytystä, ilmaston säätelyä, tulvasuojaa, raaka-aineita sekä puhtaan ilman ja veden. Ilmastonmuutoksella on vahva linkki luonnon monimuotoisuuteen, ja ilmastonmuutos kiihdyttää luontokatoa. IPBES (The Intergovernmental Science-Policy Platform on Biodiversity and Ecosystem Services) on määritellyt 5 luontokadon ajuria: maan ja merenkäyttö, luonnonvarojen suora hyödyntäminen, ilmastonmuutos, saasteet ja haitalliset vieraslajit. Vaikutus moninkertaistuu mitä useampi ajuri samanaikaisesti toteutuu. Monimuotoisuuden vaaliminen auttaa luontoa sopeutumaan muuttuviin olosuhteisiin, kuten ilmastonmuutoksen vaikutuksiin.

Luonnon merkitys yritystoiminnan mahdollistajana on aiemmin jäänyt vähäiselle huomiolle. Luonnon tarjoamia resursseja ei useinkaan ole hinnoiteltu oikein, mikä on johtanut luonnonvarojen ylikulutukseen. Yritystoiminnasta aiheutuu luontovaikutuksia mm. toimitilojen ja tuotantolaitosten rakentamisesta ja ylläpidosta, työmatkaliikenteestä sekä valmistetuista tuotteista ja palveluista.

Useat toimialat, kuten metsäteollisuus, ruoka- ja juomateollisuus sekä tekstiiliteollisuus ja energiatoimiala ovat joko suoraan tai välillisesti riippuvaisia luonnon monimuotoisuudesta ja luonnonvarojen käytöstä. Nämä toimialat ovat erityisen alttiina luontokadolle ja luonnon monimuotoisuuden heikkenemisen vaikutuksille. Vaikutusta on arvioitava kaksisuuntaisena, sillä myös yritysten toiminnalla on haitallisia vaikutuksia luonnon monimuotoisuuden säilymiselle. Lisäksi tietyt maantieteelliset alueet ovat herkempiä luontokadon seuraamuksille.

Ilmastonmuutoksen lailla luontokadon muutosprosessien ylittäessä tietyt käännepisteet heijastusvaikutukset ekosysteemeihin voivat olla peruuttamattomia. Sen vuoksi luontokadon hidastaminen ja kääntäminen kohti elpymistä edellyttää merkittäviä muutoksia toimintatavoissa. Tarve korostuu erityisesti suoraan luonnon monimuotoisuudesta riippuvaisilla tai siihen haitallisesti vaikuttavilla toimialoilla mutta myös välillisesti, arvoketjunsa kautta vaikutusalttiilla toimialoilla. Merkittäviä muutoksia edellytetään muun muassa maan ja vesivarojen käyttöön, eläinten, kasvien ja muun luontopääoman hyödyntämiseen sekä saastuttamiseen liittyen. Luontokatoa voidaan hillitä suosimalla kiertotaloutta tuotteiden suunnittelussa, valmistuksessa ja käytössä. Ilmastonmuutos aiheuttaa myös suoraan luontokatoa heikentämällä elinympäristöjä ja lajien sopeutumista muuttuviin olosuhteisiin.

YK:n COP15 -luontokokouksessa sovittiin neljästä päätavoitteesta luontokadon hidastamiseksi ja käänteen aikaansaamiseksi. Neljäs tavoitteista liittyi rahoitukseen, toimenpanon vahvistamiseen ja valtavirtaistamiseen eli sen varmistamiseen, että luonnon monimuotoisuus otetaan osaksi kaikkia politiikan ja yhteiskunnan osa-alueita, myös sijoitustoimintaa.

3.1. Varainhoitokonsernin luontotyö ja tiekartan päivitys

Varainhoitokonserni tunnistaa luontokadon systeemisenä riskinä. Sijoituskohteiden aiheuttamien luontovaikutusten arviointi on monitahoisempaa ja haastavampaa kuin kasvihuonekaasupäästöjen mittaaminen, mikä edellyttää syvällistä ymmärrystä eri metodolo-

gioista ja mittareista. Varainhoitokonsernissa on laadittu ensimmäinen luontotiekartta vuonna 2022, joka painottui osaamisen kehittämiseen sekä vaikuttamistoimiin. Vuoden 2025 aikana jatkettiin vaikuttamistoimia ja hyväksyttiin uudet kiinteistöliiketoiminnan luontotyön tavoitteet ja toimenpiteet. Seuraava päivitys tehdään vuonna 2026.

Tiekartan avulla lisätään läpinäkyvyyttä ja tuetaan päätöksentekoa, jolla luontotyötä Varainhoitokonsernissa ohjataan. Työ jatkuu tiiviissä yhteistyössä asiakkaiden ja eri sidosryhmien kanssa, ja tuloksista raportoidaan vuosittain Varainhoitokonsernin kestävyyskatsauksessa.

Systemaattisen seurannan edellytyksenä on olennaisten mittareiden datan laatu ja riittävän kattava raportointi. Haasteena luontovaikutusten arvioinnissa on tunnistettu kansainvälisten sijoituskohteiden osalta puutteet paikkatiedoista ja saatavilla olevan datan kustannukset. Paikkatiedot toimipaikoista sekä tiedot sijainneista luonnon monimuotoisuuden kannalta herkillä alueilla on edellytys luontovaikutusten arvioinnille.

TNFD:n (The Taskforce on Nature-related Financial Disclosures) luoma arviointi- ja raportointisuositus auttaa hahmottamaan luontoon liittyvien riskien ja mahdollisuuksien sisällyttämistä sijoituspäätöksiin. TNFD:n LEAP (Locate, Evaluate, Assess, Prepare) -prosessi soveltunee parhaiten omassa hallinnassa olevien sijoituskohteiden, kuten kiinteistöjen, arviointiin. Arvopaperisijoitusten osalta LEAP-prosessissa tarvitaan ulkopuolisia datalähteitä yritys-, toimiala- ja paikkatietoja varten sekä datan iterointia. LähiTapiola Varainhoito on sitoutunut TNFD Forumin jäsenenä tukemaan TNFD:n raportointikehikon käyttöönottoa ja hyödynnettävyyttä.

Natural Capital Finance Alliancen Encore-työkalun avulla on tarkasteltu luonnon monimuotoisuuden vaikutuksia sijoitussalkkuihin. Suurimmat vaikutukset havaittiin energia-, perusteollisuus, kestokulutus- ja päivittäistavaroiden toimialoilta. Encore-työkalun antama tieto on kuitenkin sen verran rajallista, ettei pelkästään sen avulla voida tehdä kattavaa tarkastelua. SBTN (Science-based Target Network) ja SBT – kehikon luonto-osuus (Nature based solutions) kannustaa tieteeseen perustuvien luontovaikutuksiin liittyvien tavoitteiden asetantaan.

Kestävyystiimi arvioi eri kehikoiden ja niiden metodologioiden luotettavuudesta ja soveltuvuudesta kestävyysanalyysin työkaluiksi. Lisätarkastelua työstetään yhteistyössä salkunhoitajien kanssa, joilla on syvällinen tuntemus seuraamaansa toimialaan ja sijoituskohteisiin.

Sijoitussalkkujen altistuksia luontokadolle ja positiivisia vaikutuksia luonnon monimuotoisuuden edistämiseksi seurataan aiempaa systemaattisemmin. Eri omaisuusluokissa ja sijoituskonsepteissa riskimielessä altistuneimmat toimialat ja sijoituskohteet on tunnistettu ensimmäisen vaiheen tarkastelua varten. Kestävyysanalyysityökalu sisältää luonnon monimuotoisuuteen liittyviä mittareita ja osiota tullaan laajentamaan luontovaikutusten raportoinnin kehittyessä. Tällä hetkellä hyödynnetään mm. EU:n kestävän rahoituksen mukaisia pääasiallisista haitallisista kestävyysvaikutuksista kerättävää tietoa. Lisäksi tarkistellaan sijoituskohdeyhtiön sitoutumista luonnon monimuotoisuuden huomioimiseen mm. yrityskohtaisen luonto-, metsä- ja vedenkäyttöpolitiikan tai omaehtoisen luontovaikutusten raportoinnin avulla.

Sijoitussalkkujen luontovaikutusten tarkastelua tullaan laajentamaan eri omaisuusluokkiin ja sijoituskonsepteihin luontoraportoinnin edistyessä. Tiekarttaa päivitetään tarvittaessa muutaman vuoden välein. Uusia mittareita lisätään seurantaan ja kestävyysanalyysityökaluun datatarjonnan ja olennaisuustarkastelun jälkeen. Kestävyystietojen raportoinnin yleistymisen myötä on mahdollista saada entistä täsmällisempää yrityskohtaista tietoa sijoituspäätösten tueksi ja sijoitussalkkujen luontoriskien ja -vaikutusten arvioimiseksi.

Kiinteistöliiketoiminnan luontotyöstä ja tiekartasta kerrotaan kappaleessa 8.

4. Vaikuttaminen Ilmastonmuutoksen ja luontokadon hillitsemiseksi

Ilmastonmuutoksen ja luontokadon hillitsemiseksi hyödynnetään aktiivisen omistajuuden keinoja. Näitä toimia ovat yhtiökokouksiin osallistuminen, sijoituskohteisiin tai yhteiskunnallisiin päättäjiin vaikuttaminen yksin tai yhdessä muiden sijoittajien kanssa sekä tapaamiset yhtiöiden johdon kanssa. Aktiivisen omistajuuden toteuttamisesta kerrotaan tarkemmin Varainhoitokonsernin omistajaohjauksen periaatteissa.

4.1. Yhtiökokouksissa vaikuttaminen

Yhtiökokouksissa äänestetään joko rahastojen edustajana tai omaisuudenhoitoasiakkaiden valtuuttamana. Yhtiökokouksissa lähtökohtaisesti kannatetaan ilmastonmuutoksen hillintää, luonnon monimuotoisuutta tai kestävän kehityksen tavoitteita edistäviä osakkeenomistajien esityksiä. Äänestyspolitiikassa määritellään tarkemmin äänestysohjeet kestävyyden näkökannalta. Yhtiöiden hallituksilta edellytetään Pariisin ilmastosopimuksen mukaisia toimia, strategiaa ja päästötavoitteita. Liian epämääräisiä tai riittämättömiä ilmastotavoitteita vastaan äänestetään.

4.2. Vaikuttaminen yrityksiin (engagement)

Sijoituskohteisiin voidaan vaikuttaa salkunhoitajien yritystapaamisten yhteydessä. Kestävyystekijöistä ja erityisesti yhtiön roolista systeemisissä riskeissä kuten ilmastonmuutos tai luontokato keskustellaan yritysjohdon kanssa, kun se koetaan tarpeelliseksi ja ajankohtaiseksi. Erityisen tärkeitä ovat keskustelut pienempien yritysten kanssa, koska niitä koskevan julkisen informaation saatavuus on vähäisempää. Yrityksiin ollaan yhteydessä myös kannustaaksemme parempaan raportointiin esimerkiksi päästöjen ja muiden kestävyysmittareiden osalta.

Varainhoitokonserni kannustaa yrityksiä raportoimaan ilmastoriskeistään TCFD:n suositusten mukaisesti 2021-TCFD-Implementing_Guidance.pdf sisältäen scope 3 päästöjen raportoinnin, sekä huomioimaan EU:n kestävän rahoituksen sääntelyn (mukaan lukien taksonomia-asetus) vaikutukset raportointiin ja toimintaansa proaktiivisesti. Tavoitteena on, että sijoituskohteet raportoivat yhdenmukaisesti toimintansa ympäristö- ja luontovaikutuksista sekä ilmastonmuutoksen ja luontokadon vaikutuksista omaan toimintaansa. Sijoituskohteita kannustetaan aktiivisesti asettamaan tavoitteita ympäristökuormituksen rajoittamiseksi sekä asettamaan ilmastotieteeseen perustuvia tavoitteita (Science Based Targets) kasvihuonekaasupäästöjen vähentämiseksi.

4.3. Yhteisvaikuttamishankkeet ja vaikuttaminen yhteiskunnallisiin päättäjiin

Sijoittajien ja muiden sidosryhmien yhteisvaikuttamishankkeilla (collaborative engagements) kasvatetaan vaikuttavuutta erityisesti systeemisissä teemoissa kuten ilmastonmuutos ja luontokato. Hankkeisiin osallistutaan tapauskohtaisesti joko Varainhoitokonsernin tai Varainhoidon nimissä, jolloin se konsernin emoyhtiönä vastaa vaikuttamisesta.

Ilmastoon ja luontokatoon vaikuttaminen



* Seligson & Co Rahastoyhtiö liittyi mukaan.

Varainhoitokonserni osallistuu ISS Sustainability Solutions vaikuttamispalveluiden temaattisiin vaikuttamishankkeisiin, joista kolme liittyvät ilmastonmuutoksen hillintään ja luonnon monimuotoisuuteen (Net Zero Thematic Engagement, Biodiversity Thematic Engagement ja Water Thematic Engagement). Salkunhoitajat ja kestävyystiimin jäsenet osallistuvat tapauskohtaisesti yhtiöiden vaikuttamiskeskusteluihin.

Varainhoito on mukana Climate Action 100+ -aloitteessa ja CDP:n Non-Disclosure -kampanjassa, joissa kohdeyrityksiä kannustetaan ilmastoraportointiin ja tieteeseen perustuvien ilmastotavoitteiden asettamiseen. CDP Non-Disclosure –kampanja sisältää myös vesi- ja metsäraportoinnin. Hankkeilla mahdollistetaan vaikuttaminen Varainhoitokonsernin rahastojen tai sijoitussalkkujen sijoituskohteita laajempaan yritysjoukkoon.

Varainhoito osallistuu PRI:n Spring -luontohankkeeseen yhden kohdeyhtiön sijoittajaryhmän jäsenenä. Hanke

pyrkii hidastamaan metsäkatoa ja maaperän heikentymistä sekä tukemaan luonnon monimuotoisuutta. Kohdeyhtiöiksi on valittu yhtiöitä, joilla oletetaan olevan asemansa, sidosryhmiensä ja oman luontopolitiikkansa välityksellä vaikutusta myös kansallisen luontopolitiikan edistämiseen.

Varainhoidon TNFD Forumin jäsenyydellä tuetaan luontoliitännäisen taloudellisen raportointikehikon kehittämistä ja käyttöönottoa. TNFD (Taskforce on Nature-related Financial Disclosures) Forum on monitieteellinen konsultoiva tukiryhmä, johon osallistuu sijoittajien lisäksi yrityksiä, valtiollisia toimijoita ja tutkimuslaitoksia.

Päättäjiin ja viranomaisiin vaikutetaan pääasiassa sijoittajakannanottojen ja konsultaatiokyselyjen kautta, joilla pyritään edistämään kestävyyssääntelyn omaksumista ja viranomaisohjausta ja -yhteistyötä. Varainhoito on allekirjoittanut sijoittajakannanottoja, jotka ovat liittyneet esim. vuosittaisiin YK:n ilmasto- tai luontokokouksiin. Osa kannanotoista toteutetaan PRI:n yhteistyöalustan (PRI Collaborative Platform) kautta.

5. Ilmastonmuutoksen ja luonnon monimuotoisuuden huomioiminen rahastoliiketoiminnassa

Seligson & Co Rahastoyhtiön hallinnoimilla sijoitusrahastoilla on keskenään erilaisia lähestymistapoja kestävyyden toteuttamiseen ja siten myös ilmastonmuutoksen ja luonnon monimuotoisuuden huomioimiseen sijoitustoiminnassa.

5.1.1. Osake- ja yrityslainasijoitukset LähiTapiola-rahastoissa

Tavoitteena on kehittää sijoitusprosesseja tukemaan sijoituskohteiden toimenpiteitä, joilla hillitään ilmastonmuutosta ja sopeudutaan tulevaan muutokseen eri toimialoilla. Tavoitteena on sijoittaa yrityksiin, jotka toiminnallaan pyrkivät saamaan aikaiseksi positiivisen vaikutuksen joko alentamalla aktiivisesti oman tuotantonsa ja/tai hankintaketjunsa hiilijalanjälkeä tai tuottamalla tuotteita ja palveluita, joilla on positiivinen vaikutus arvoketjun hiilijalanjälkeen. Yrityksiltä edellytetään entistä parempaa ympäristön ja luonnon monimuotoisuuden huomioimista sekä toimintansa muiden ulkoisvaikutusten minimoimista.

Toimialat jaotellaan hiili-intensiivisiin, joissa hiilijalanjälki on oleellinen kestävyysindikaattori ja ei-hiili-intensiivisiin, joissa muiden kestävyysmittareiden merkitys on suurempi. Hiili-intensiivisiksi toimialoiksi on määritelty energia (öljy- ja kaasuyhtiöt), perusteollisuus, jätehuolto, lento- ja laivaliikenne sekä julkishyödylliset yhtiöt. Hiili-intensiteetin lisäksi kullakin toimialalla huomioidaan alalle ominainen hiilijalanjälkimittari.

Hiili-intensiivisillä toimialoilla sijoitetaan hiilijalanjäljeltään parhaisiin yrityksiin, sekä sellaisiin yrityksiin, joiden arvioidaan kuuluvan selkeisiin parantajiin. Parantajiksi katsotaan yritykset, jotka ovat asettaneet tai julkisesti sitoutuneet asettamaan ilmastotieteeseen perustuvat (Science-based targets) tai vastaavat ulkopuolisen tahon verifioimat tavoitteet hiilipäästöjensä vähentämiseksi. Sijoituspäätöksissä huomioidaan hiilijalanjäljen ohella myös muut kestävyys- ja sijoituskriteerit.

Ei-hiili-intensiivisillä toimialoilla huomioidaan yrityksen päästöpolitiikan laatu normaalin kestävyysarvion yhteydessä. Näilläkin toimialoilla voi olla yksittäisiä yrityksiä, joiden hiili-intensiteetti ylittää merkittävästi asetetun hälytysrajan. Tällaisilta yrityksiltä edellytetään selkeää toimenpidesuunnitelmaa hiilipäästöjen vähentämiseksi.

Hiiliriskiä rajataan myös poissulkuperiaatteilla: Sijoituksia ei tehdä yrityksiin, joiden liikevaihdosta 20 % muodostuu energiantuotannossa käytettävän ruskohiilen, kivihiilen tai turpeen tuottamisesta tai julkishyödyllisiin yhtiöihin, joiden energiantuotannosta vähintään 20 % perustuu ruskohiileen, kivihiileen tai turpeeseen. Sijoituksia ei tehdä kaivos-, energia- tai julkishyödyllisiin yhtiöihin, jotka investoivat uusiin kivihiili-, ruskohiili- tai turveprojekteihin. Tavoitteena on sijoitussalkkujen hiilijalanjäljen pienentäminen myös kannustamalla heikompia toimijoita parempaan raportointiin ja hiilijalanjälkensä pienentämiseen.

Hiili-intensiivisiä toimialoja koskevat päästörajat sekä kivihiilen tuotantoa ja käyttöä koskevat rajoitukset eivät estä sijoittamista kyseiset rajat rikkovien yritysten green bond-velkakirjoihin (ns. vihreät velkakirjat).

Kestävyysanalyysissa tarkastellaan sijoituskohteiden valmiuksia kiertotalouden hyödyntämiseen samalla kun arvioidaan kestävyyteen liittyviä mahdollisuuksia ja riskejä. Vastaavasti kestävyysanalyysissä voidaan tarkastella luonnon monimuotoisuuteen liittyviä mittareita ja arvioida sijoituskohteen vaikutuksia luonnon monimuotoisuuteen.

Ilmastonmuutokseen varautumista tuetaan sijoittamalla vihreisiin velkakirjoihin, joilla rahoitetaan ilmastonmuutosta hillitseviä hankkeita. Green bondeissa korostuu kestävyystekijöiden lisäksi erityinen green bond -rakenne, joka määrittelee millä tavalla kyseisellä lainalla kerätyt varat ohjataan vihreiden investointien tai projektien rahoitukseen. Näissä tapauksissa analysoidaan, kuinka hyvä green bond -rakenne on ja kuinka

sen toteutumista valvotaan.

5.1.2. Ilmastoratkaisuja asiakkaille

LähiTapiola USA Ilmastoindeksi ja LähiTapiola Eurooppa Ilmastoindeksi –rahastojen kestävä sijoitustavoite on vaikuttaa positiivisesti hiilipäästöjen vähentämiseen ja ilmastomuutoksen hillintään Pariisin ilmastosopimuksen mukaisesti.

Tavoite saavutetaan seuraamalla indeksiä, joka täyttää EU:n vertailuarvoasetuksessa määritellyt Pariisin ilmastosopimuksen mukaiset vaatimukset. Kestävää sijoitustavoitetta mitataan sijoituskohteiden hiili-intensiteetillä suhteessa yleiseen markkinaindeksiin. Seuratulla indeksillä on vähintään 50 % pienempi hiili-intensiteetti kuin markkinaindeksillä ja lisäksi indeksin hiili-intensiteetti pienenee keskimäärin 7 % vuosittain. Indeksi ylipainottaa yhtiöitä, jotka ovat sitoutuneet päästöjen vähentämiseen Pariisin ilmastosopimuksen ja ilmastotieteeseen perustuvien tavoitteiden mukaisesti. Lisäksi indeksissä ylipainotetaan yhtiöitä, jotka aktiivisesti tuottavat vihreitä ratkaisuja (Exposure to green revenue).

LähiTapiola Kestävä Ympäristö -rahaston kestävä sijoitustavoite on vaikuttaa positiivisesti kestävään kehitykseen ympäristönäkökulmasta. Tavoite saavutetaan sijoittamalla yrityksiin, joiden toiminnalla arvioidaan olevan positiivinen vaikutus ilmastonmuutoksen hillintään tai siihen sopeutumiseen tai vesivarojen kestävään käyttöön tai kiertotalouteen siirtymiseen tai ympäristön pilaantumisen ehkäisemiseen ja vähentämiseen tai muutoin kestävään kehitykseen ympäristönäkökulmasta. Sijoituskohteena olevat yritykset voivat muun muassa tuottaa uusiutuvaa energiaa tai energiatehokkuutta parantavia tuotteita ja palveluita, luoda liikenteen sähköistämiseen liittyviä tuotteita ja palveluita, toimia vesihuollon, kierrätyksen tai tietoliikenteen parissa.

LähiTapiola Hanke Yrityskorko -rahaston kestävänä sijoitustavoitteena on vaikuttaa positiivisesti kestävään kehitykseen ympäristönäkökulmasta, erityisesti ilmastonmuutoksen hillintään. Pääosa sijoituksista on green bond -sijoituksia, joilla edistetään joko EU:n taksonomian mukaisia ympäristötavoitteita (ilmastonmuutoksen hillitseminen tai siihen sopeutuminen, vesivarojen ja merten luonnonvarojen kestävä käyttö, siirtyminen kiertotalouteen, ympäristön pilaantumisen ehkäiseminen ja vähentäminen) tai YK:n kestävän kehityksen ympäristötavoitteita (SDG).

6. Ilmastonmuutoksen ja luonnon monimuotoisuuden huomioiminen omaisuudenhoitoliiketoiminnassa

Omaisuudenhoidossa ilmastonmuutos ja luontovaikutukset huomioidaan ensisijaisesti asiakkaan sijoitussuunnitelmassa määritellyllä tavalla. Asiakkaan sijoitusratkaisu räätälöidään vastaamaan asiakkaan ilmastotavoitteita. Salkun rakentamisessa voidaan hyödyntää suoria osake- ja yrityslainasijoituksia tai Varainhoitokonsernin rahastoja, joissa huomioidaan hiiliriskiä rajaavia linjauksia tai Pariisin Ilmastosopimuksen tavoitteita. Tarvittaessa salkkua täydennetään ulkopuolisilla rahastoilla.

Omaisuudenhoitoasiakkaita kannustetaan ja tuetaan huomioimaan ilmasto- ja luontonäkökulmat sijoitussuunnitelmassaan ja asettamaan Pariisin ilmastosopimuksen mukaisia tavoitteita sijoitusmandaatilleen.

7. Ilmastonmuutoksen huomioiminen kiinteistöliiketoiminnassa

Kiinteistökannan laadukas ylläpito ja energiatehokkuuden kehittäminen ovat kuuluneet kiinteistöliiketoiminnan sijoitusstrategiaan koko sen sijoitushistorian ajan. Kiinteistöliiketoiminta on sitoutunut kiinteistöalan energiatehokkuussopimusten mukaisiin energiatehokkuustavoitteisiin.

Ilmastonmuutoksen aiheuttamat riskit ja vaikutukset ovat kiinteistö- ja rakennusalalla merkittäviä. Kiinteistö- ja rakennusala tuottaa noin kolmasosan Suomen ja maailman vuotuisista päästöistä. Ilmastonmuutos lisää kiinteistöjen riskejä: sään ääri-ilmiöt, lämpökuormitus ja tulvariskit nostavat ylläpitokustannuksia ja heikentävät kiinteistöjen arvoa. Siksi ilmastonmuutoksen hillintään ja päästöjen vähentämiseen tähtäävät toimenpiteet yhdessä ilmastonmuutokseen sopeutumiseen tähtäävien toimien kanssa sekä niiden huomioiminen sijoitustoiminnassa ovat tärkeä osa kestävyyttä kiinteistösijoittamisessa. Kiinteistösijoitusanalyyseissä huomioidaan ilmastoriskit.

7.1. Kiinteistöliiketoiminnan ilmastotavoitteet

Kiinteistöliiketoiminnan ilmastotavoitteet päivitettiin vuonna 2025. Kiinteistöliiketoiminta on sitoutunut The Net Zero Carbon Buildings Commitmentin mukaisesti vähentämään kiinteistöjen energiankäytön ja rakentamisen päästöjä.

Päästöjen vähentämisen tavoitteet, jotka on määritetty perustuen suurimpiin päästölähteisiin:

- Vähennämme itse ostetun energian päästöjä 100 % vuodesta 2025 alkaen verrattuna vuoteen 2024 (Scope 2)
- Vähennämme kylmänä vuokrattujen kohteiden

energian päästöjä 30 % vuoteen 2030 mennessä verrattuna vuoteen 2024 (Scope 3)
- Itse rakennutettujen uudishankkeiden päästöintensiteetti –30 % määräystasosta vuoteen 2030 mennessä (Scope 3)

Itse ostetun energian päästöjä vähennetään jatkamalla energiatehokkuuden parantamista systemaattisesti niin energiatehokkuusinvestoinneilla kuin uusiutuvan energian tuotannon lisäämisellä kiinteistöillä. Energiatehokkuuden parantaminen huomioidaan kiinteistösijoittamisen koko elinkaaressa aina sijoituskohteiden valinnasta kiinteistöjen ylläpitoon sekä korjaus- ja muutostyöhankkeisiin. Energiatehokkuutta kehittämällä voidaan samanaikaisesti paitsi pienentää kohteiden hiilijalanjälkeä ja parantaa olosuhteita, myös parantaa kohteiden tuottavuutta, sillä energiakustannukset ovat merkittävä osa kiinteistön ylläpidon muuttuvia kustannuksia. Lisäksi omilla sopimuksilla ostettava sähkö ja kaukolämpö ovat alkuperätakuin varmennettua uusiutuvaa energiaa ja kaukokylmä hankitaan päästöttömänä. Jäljelle jääville Scope 1 -päästöille, jotka syntyvät ilmanvaihto- ja jäädytyskoneiden kylmäaineiden päästöistä sekä varavoimakoneiden polttoaineiden käytöstä, hankitaan ilmastoyksiköitä vuodesta 2025 alkaen. Kylmänä vuokrattujen kohteiden, joissa vuokralaiset vastaavat itse energian hankinnasta, energian päästöjä vähennetään käymällä jatkuvaa vuoropuhelua vuokralaisten kanssa, seuraamalla energiankulutuksia ja käytettyjä energiamuotoja sekä vuokrasopimusehdoilla.

Päivitetyn rakentamislain myötä uusilta rakennuksilta vaaditaan 1.1.2026 alkaen ilmastoselvitys. Ilmastoselvitys tarkoittaa rakennuksen elinkaaren hiilijalanjälkilaskentaa. Kiinteistöliiketoiminnan uudishankkeille on tehty laskenta vapaaehtoisesti jo 2021 valmistuneista hankkeista lähtien. Ilmastoselvityksen myötä asetetaan päästöille myös rakennuskohtaiset raja-arvot, eli nk. ”hiilibudjetti” rakennusten käyttötarkoitusluokittain. ilmastotavoitteiden mukaisesti kiinteistöliiketoiminnan rakennuttamilla uudishankkeilla tähdätään 30 % määräystasoa tiukempiin raja-arvoihin. Hiilijalanjäljen laskennan lisäksi hanketta ohjataan vähäpäästöisemmäksi jo suunnitteluvaiheessa hankekohtaisilla suunnitteluratkaisuilla ja materiaalivalinnoilla. Rakennutetut sijoituskohteet toteutetaan kiinteistöliiketoiminnan kestävän rakentamisen ohjeen ja suunnitteluohjeiden mukaisesti painottaen tilojen muuntojoustavuutta, turvallisuutta sekä elinkaarikestävyyttä. Rakennuttamisessa ja tilamuutoksissa kiinnitetään huomioita raaka-aineiden käyttöön ja lajitteluun hyödyntämällä mahdollisuuksien mukaan kierrätysosia ja ohjaamalla purettavien osien lajittelua ja jätteenkäsittelyä. EU-taksonomian (EU 2020/852) vaatimuksia huomioidaan kestävän rakentamisen ohjeen mukaisesti esimerkiksi energiatehokkuuden suhteen. Lähtökohtaisesti kaikille rakennettaville kohteille haetaan ympäristösertifikaattia.



7.2. Ilmasto- ja kestävyysriskien huomioiminen kiinteistöliiketoiminnassa

Kestävyysriskeistä huomioidaan ilmastonmuutoksen aiheuttamat ilmastoriskit (eli siirtymä- ja fyysiset riskit) ja sosiaaliset riskit kestävyysanalyysissä kiinteistöjen investointipäätösten yhteydessä. Kiinteistöihin, joihin liittyvät kestävyysriskit on arvioitu liiallisiksi ja niiden mahdolliset tuotto- ja/tai riskivaikutukset hallitsemattomiksi, ei sijoiteta.

Kiinteistöliiketoiminta on myös tunnistanut ilmastoriskien mahdollisia vaikutuksia kiinteistökantaansa ja huomioinut ne vuodesta 2020 lähtien osana riskienhallintasuunnitelmaa, joka tarkistetaan vuosittain. Varsinaisten ilmastoriskien lisäksi osana riskienhallintaa tarkastellaan myös ilmastonmuutoksen mukanaan tuomia sosiaalisia riskejä.

7.2.1. Siirtymäriskit

Kiinteistöliiketoiminta on arvioinut siirtymäriskejään TCFD-viitekehyksen mukaisesti, jossa riskikategorioita on neljä: poliittiset, teknologia-, markkina- ja maineriskit.

7.2.1.1. Olennaisimmat siirtymäriskit kiinteistöliiketoiminnassa

Vuonna 2025 kiinteistöliiketoiminta päivitti vuonna 2021 tehtyä siirtymäriskitarkastelua. Päivityksessä tunnistettiin olennaisia siirtymäriskejä toiminnassa hyödyntäen skenaarioanalyysiä, SSP1-1.9 -skenaario (Shared Socio-Economic Pathway), jossa ilmaston lämpeneminen rajoittuu 1,5 °C:een vuoteen 2100 mennessä, linjassa TCFD-viitekehyksen suositusten kanssa. Siirtymäriskien todennäköisyyttä ja kustannusvaikutuksia arvioitiin vuodelle 2050, minkä perusteella kaikkein olennaisimmat (todennäköisyys suuri ja / tai taloudelliset kumuloituvat vaikutukset suuret) riskit olivat:

- Kasvihuonekaasupäästöjen hintojen nousu
- Päästöraportoinnin velvoitteiden kiristys
- Nykyisiin tuotteisiin ja palveluihin kohdistuvat velvoitteet ja sääntely
- Nykyisten tuotteiden ja palveluiden korvaaminen vähäpäästöisemmillä vaihtoehdoilla
- Kustannukset vähäpäästöiseen teknologiaan siirtymisestä
- Asiakkaiden kulutuskäyttäytymisen muutos

Prosesseissa ja säännöllisessä riskienarvioinnissa kiinnitetään erityisesti huomiota olennaisten siirtymäriskien hallintaan. Olennaisuustarkastelu päivitetään tarvittaessa.

7.2.1.2. Siirtymäriskin huomioiminen sijoituspäätöksissä

Sijoituspäätöksissä siirtymäriskiä arvioidaan ensimmäisen kerran oston kohteena olevan kiinteistön indikatiivista tarjousta tehtäessä. Tarjouksen hyväksynnän jälkeen kiinteistöstä tehdään eri osa-alueita kattavat selvitykset (Due Diligence -selvitykset), joihin voidaan käyttää myös yhtiön ulkopuolisia asiantuntijoita.

Uusien investointien osalta teetetään kohteista ympäristöselvitys (Environmental Due Diligence) osana teknistä selvitystä (Technical Due Diligence). Lisäksi teetetään kestävyysselvitys, joka keskittyy laajemmin kestävyysliitännäisiin asioihin kuten EU-taksonomiaan, hiilidioksidipäästöihin, luonnon monimuotoisuuteen, sisäolosuhteisiin ja energiankulutukseen. Näiden selvitysten avulla pyritään minimoimaan energiankulutukseen, CO_2-päästöihin ja mahdollisiin ympäristöasioihin liittyvät riskit. Due Diligence –selvitysten jälkeen tehdään lopullinen siirtymäriskianalyysi ennen lopullista sijoituspäätöstä.

7.2.1.3. Siirtymäriskin huomioiminen kiinteistöjen ylläpidossa

Kiinteistöjä hallinnoidaan ilmaston kannalta kestävästi ja toimintatapoja kehitetään jatkuvasti. Olemme muun muassa siirtyneet koko kiinteistökantamme osalta uusiutuvan tuulisähkön käyttöön. Kiinteistökannan energiatehokkuutta parannetaan määrätietoisesti ja olemme sitoutuneet kiinteistöalan energiatehokkuussopimusten mukaisiin energiansäästötavoitteisiin. Tavoitteena on kiinteistöjen energiankäytön päästöttömyys vuoteen 2025 mennessä, mikä tarkoittaa muun muassa uusiutuvan energian ostoon ja kohdekohtaiseen tuotantoon panostamista. Tekninen kehitys tuo myös pitkällä aikavälillä uusia ratkaisuja, joita voidaan hyödyntää ja jotka vähentävät transitioriskejä.

7.2.1.4. Siirtymäriskin huomioiminen rakennuttamisessa ja peruskorjaushankkeissa

Uudisrakentamisessa siirtymäriskit huomioidaan energiatehokkaassa rakentamisessa (e-luku vähintään 10 % määräystasoa pienempi). Energiatehokkuudella ja uusiutuvan energian tuotannolla vähennetään myös CO_2-päästöjä. Peruskorjaushankkeissa pyritään aina pienentämään kohteen energiankulutusta esimerkiksi parantamalla eristystä ja energiatehokkuutta.

Tavoitteena on rakentamisen osalta vähentää päästöjä 30 % määräystasoon verrattuna vuoteen 2030 mennessä, mikä tarkoittaa, että vähähiilisiin materiaali- ja rakenneratkaisuihin panostetaan uudisrakentamisessa ja peruskorjauksissa koko ajan enenevässä määrin. Uudisrakentamisessa ja merkittävissä peruskorjaushankkeissa edellytetään sekä rakentamisen että elinkaaren aikaisen hiilijalanjäljen laskentaa ja toimenpiteitä rakentamisen aiheuttaman hiilijalan-

jäljen vähentämiseksi kestävän rakentamisen ohjeen ja ilmastotiekartan mukaisesti.

7.2.2. Fyysiset ilmastoriskit

Fyysiset riskit ovat ilmastonmuutoksen aiheuttamien sää- ja ilmasto-olosuhteiden muutosten aiheuttamia suoria negatiivisia muutoksia, joilla on vaikutuksia esimerkiksi kiinteistöjen kuntoon, ylläpitokustannuksiin ja elinkaaren hallintaan.

7.2.2.1. Olennaisimmat fyysiset ilmastoriskit kiinteistöliiketoiminnassa

Vuonna 2023 arvioitiin ja tunnistettiin olennaisia fyysisiä riskejä kiinteistökannalle EU-taksonomian vaatimusten ((EU) 2021/2139) mukaisesti. Riskien todennäköisyyttä ja seurausten vakavuutta arvioitiin kohteiden oletetulle elinkaarelle tai vähintään 30 vuodelle, minkä perusteella kaikkein olennaisimmat (todennäköisyys suuri ja/tai taloudelliset kumuloituvat vaikutukset suuret) riskit liittyivät:

- Lämpötilojen muutoksiin
- Lämpöaaltoihin
- Lämpökuormitukseen
- Sadeolojen ja -tyyppien muutoksiin
- Sademäärien muutoksiin
- Tulviin
- Rankkasateisiin

Erityisesti huomiota kiinnitetään näiden olennaisimpien fyysisten ilmastoriskien hallintaan prosesseissa ja säännöllisessä riskienarvioinnissa. Lisäksi olennaisuustarkastelu päivitetään tarvittaessa.

7.2.2.2. Fyysisten riskien arviointi osto- ja myyntiprosessissa

Transaktioiden yhteydessä selvitetään tarkoituksenmukaisella tarkkuustasolla kohteeseen liittyviä fyysisiä riskejä muun muassa ulkopuolisten arvioiden, kaavoitustarkastelun sekä rakennuslupien ehtojen toteutumisen kautta.

Sijoituskohteen ostoprosessi:

1. Myyjän odotetaan teettävän teknisen selvityksen lisäksi ympäristöselvityksen, jolloin päätöksenteossa käytettävissä on ulkopuolisen tahon näkemys kaupan kohteeseen liittyvistä fyysisistä riskeistä. Selvitettävät fyysiset- ja ympäristöriskit sisältävät vähintään seuraavat teemat:
   - Pilaantuneet maat ja vesistöt
   - Tutkittavan kiinteistön sekä naapuri kiinteistöjen historiallinen käyttö teolisuudessa
   - Kiinteistön herkkyys ympäristöolosuhteille
   - Jätehuollon järjestäminen (erityisesti vaaralliset jätteet)
   - Vesi- ja viemärihuolto
   - Rakenteiden haitta-aineet
   - Radon
   - Tulvariskit
   - Meluriskit

   Viimeistään kohteen Due Diligence –selvitysten osana selvitetään kaupan kohteen kaavoitustilanne sekä rakennusluvan ehtojen toteutuminen. Mikäli kohteesta tunnistetaan jo tarjousvaiheessa poikkeuksellisia riskejä muun muassa lähialueen ominaisuuksien tai kaavoituksen johdosta, huomioidaan nämä indikatiivisessa tarjouksessa.
2. Mikäli myyjällä ei ole myyntimateriaaleissaan teknistä selvitystä eikä ympäristöselvitystä tai niiden laajuus ja luotettavuus eivät ole riittävällä tasolla, annetaan indikatiivinen tarjous siten, että tuodaan selkeästi ilmi ostajan oikeus vetäytyä kaupanteosta, mikäli kohteen Due Diligence -selvityksissä käy ilmi, että myyjä on laiminlyönyt merkittävästi velvollisuuksiaan hyvässä kiinteistönpidossa tai lainmukaisuudessa.
3. Ostettavasta sijoituskohteesta teetetään ympäristöselvityksen osana teknistä selvitystä sekä kestävyysselvitys valitulla taholla, ellei se ole ilmeisen tarpeetonta.
4. Ennen lopullista kaupantekoa arvioidaan mahdolliset selvinneet fyysiset riskit ja huomioidaan ne sekä vaaditut toimenpiteet päätöksenteossa.

Sijoituskohteen myyntiprosessi:

1. Pääsääntöisesti kaikkiin euromääräisesti merkittäviin myyntikohteisiin laaditutetaan myyntimateriaaliksi perustason tekninen ja ympäristöselvitys sekä annetaan ostajalle kaikki relevantti tieto.
2. Pienimmissä transaktioissa kuten muun muassa yksittäisten osakehuoneistojen kaupassa, teknistä- ja ympäristöselvitystä ei teetetä. Tällöin asiantunteva ostaja huomioi riskit kaavoituksen ja kohdetta koskevan materiaalin pohjalta.

7.2.2.3. Fyysisten riskien huomioiminen rakennuttamisessa ja peruskorjaushankkeissa

Uudisrakentamisessa ilmastonmuutoksen aiheuttamia muutoksia ja fyysisiä riskejä huomioidaan rakennuspaikan ja rakennusmateriaalien valinnassa sekä rakentamistavassa. Esimerkiksi tulvariskialueille

ei rakenneta ja rakennusten lisääntyvä jäähdytys- ja aurinkosuojaustarve huomioidaan ratkaisuissa. Peruskorjaushankkeissa arvioidaan olennaisimmat kohdekohtaiset fyysiset ilmastoriskit ja rakennusteknis-set sopeutumiskeinot valitaan niiden mukaan.

7.2.3. Ilmastonmuutokseen liittyvät sosiaaliset riskit

Muuttuvat ilmasto-olosuhteet ja lisääntyvät sään ääri-ilmiöt vaikuttavat myös ihmisten elinoloihin ja hyvinvointiin tuoden riskeihin vahvan sosiaalisen ulottuvuuden. Ilmastonmuutos ei vaikuta tasapuolisesti kaikkiin ihmisiin, vaan kasvattaa eriarvoisuutta ja heikentää yhteiskunnan yhteenkuuluvuutta. Pahimmillaan ilmastomuutos lisää globaalisti yhteiskunnallista epävakautta ja aiheuttaa pakolaisuutta.

7.2.3.1. Sosiaalisia riskejä kiinteistöliiketoiminnassa

Kiinteistöliiketoiminta on tunnistanut seuraavia toimintaansa liittyviä sosiaalisia riskejä tai aihepiirejä:

1. **Ilmastopakolaisuus**. Hallinnoitu kiinteistöomaisuus sijaitsee kokonaisuudessaan Suomessa. Suomen ilmasto-olosuhteet tulevat ilmastonmuutoksen myötä muuttumaan, mutta olemme arvioineet, että ilmastonmuutokseen liittyvät merkittävimmät sosiaaliset riskit eivät aiheuta maan sisäistä muuttoliikettä, vaan mahdollisesti lisäävät maahanmuuttoa Suomeen, mikä voi lisätä muun muassa asuntojen kysyntää kasvukeskuksissa.
2. **Maankäytön muutokset**. Mikäli alueet muualla maailmassa muuttuvat viljelyskelvottomiksi, saatetaan Suomessa aloittaa viljeleminen nykyistä laajemmilla alueilla tulevaisuudessa.
3. **Kysyntämuutokset.** Ilmastonmuutos ei arviomme mukaan aiheuta lähimmän kymmenen vuoden aikana merkittäviä muutoksia ihmisten maksukykyyn tai kiinteistöjen kysyntään. Liike- ja toimitilakiinteistöissä merkittävimmät kysyntämuutokset aiheutuvat työnteon tapojen muutoksista.
4. **Jäähdytystarve.** Muuttuvat ilmasto-olosuhteet aiheuttavat lisääntyvää jäähdytystarvetta, joka tulee vaatimaan investointeja olemassa olevaan rakennuskantaan, erityisesti asuntoihin. Uusasuntotuotannossa on jo nyt hyvä varautua lisääntyvään jäähdytystarpeeseen.
5. **Vuokranalentamisvaateet**. Tälläkin hetkellä pitkät lämpimät jaksot kesäaikana voivat nostaa sisälämpötilatasoja liian korkeiksi sekä asunto- että toimistokohteissa. Tämä voi johtaa yksittäisiin vuokranalentamispyyntöihin.
6. **Liukkauden torjunta.** Talvikauden lämpenemisestä johtuviin liukastumisriskeihin on jo nykyisellään varauduttu kiinteistöjen huoltosopimusten velvoitteilla, jotka liittyvät liukkauden torjumiseen ja sen dokumentointiin. Lisääntynyt liukkaudentorjunta lisää ylläpitokustannuksia, mutta toisaalta esimerkiksi lumen auraus- ja kuljetustarve vähenevät, joten kokonaisuutena ylläpitokustannusten muutokset ovat toistaiseksi vähäisiä.

7.2.3.2. Sosiaalisten riskien huomioiminen sijoituspäätöksissä

Sijoituspäätöksissä sosiaalista riskiä arvioidaan ensimmäisen kerran oston kohteena olevan kiinteistön indikatiivista tarjousta tehtäessä. Tarjouksen hyväksynnän jälkeen kiinteistöstä tehdään Due Diligence -selvityksiä, joihin voidaan käyttää myös yhtiön ulkopuolisia asiantuntijoita. Näiden jälkeen tehdään lopullinen sosiaalisten riskien analyysi ennen lopullista sijoituspäätöstä.

7.3. Ilmastomahdollisuudet kiinteistöliiketoiminnassa

Ilmaston lämpeneminen tuo mukanaan paitsi riskejä myös mahdollisuuksia liiketoiminnalle.

7.3.1. Oleellisimmat ilmastomahdollisuudet kiinteistöliiketoiminnalle

Syystemaattisen ilmastoriskityön lisäksi kiinteistöliiketoiminta on tunnistanut olennaiset ilmastomahdollisuudet liiketoiminnalle vuonna 2021 ja päivittänyt tarkastelun vuonna 2025. Päivityksessä hyödynnettiin vähähiiliseen yhteiskuntaan siirtymisen skenaarioanalyysiä (SSP1-1.9 ja SSP5-8.5) linjassa TCFD-viitekehyksen suositusten kanssa. Projektissa arvioitiin ilmastomahdollisuuksien todennäköisyyttä ja kustannusvaikutusta vuodelle 2050, minkä perusteella kaikkein olennaisimmat (todennäköisyys suuri ja/tai taloudelliset kumuloituvat vaikutukset yli 10 miljoonaa euroa) mahdollisuudet olivat:

- Tehokkaampi kaukolämmön käyttö
- Siirtyminen energiatehokkaampiin rakennuksiin
- Vähäpäästöisempien energialähteiden käyttö
- Uuden tekniikan käyttö
- Siirtyminen kohti hajautettua energiantuotantoa
- Liiketoimintamallin monipuolistuminen
- Pääsy uusille markkinoille
- Energiatehokkuustoimenpiteiden hyödyntäminen
- Resurssien monipuolistuminen
- Osallistuminen uusiutuvan energian ohjelmiin

7.3.2. Ilmastomahdollisuuksien huomioiminen

Kiinteistöliiketoiminta kiinnittää erityisesti huomiota olennaisimpien ilmastomahdollisuuksien hallintaan ja hyödyntämiseen prosesseissa ja säännöllisessä riskienarvioinnissa. Lisäksi olennaisuustarkastelu päivitetään tarvittaessa. Sijoituspäätöksissä mahdollisuuksia arvioidaan osana investoinnin selvitysprosessia.

8. Luontotyö kiinteistöliiketoiminnassa

Kiinteistöt ja rakennettu ympäristö ovat keskeisessä roolissa ilmastonmuutoksen hillinnässä ja luonnon monimuotoisuuden turvaamisessa. Kiinteistöliiketoiminta vaikuttaa suoraan maankäyttöön, ekosysteemeihin ja luonnonvarojen kulutukseen. LähiTapiolan kiinteistöliiketoiminta toimii kokonaisuudessaan Suomessa, mikä rajaa luontovaikutusten laajuutta verrattuna globaaleihin toimijoihin, mutta ei poista vastuuta luonnon monimuotoisuuden säilyttämisestä. Toisaalta toimitusketjujen ja materiaalien hankintojen kautta luontovaikutukset ulottuvat myös globaaliin arvoketjuun. Merkittävänä kotimaisena kiinteistöalan toimijana tunnemme vastuumme ja mahdollisuutemme torjua luontokatoa. Myös Suomen perustuslain 2 luvun, 20 § toteaa, että ”Vastuu luonnosta ja sen monimuotoisuudesta, ympäristöstä ja kulttuuriperinnöstä kuuluu kaikille.”

Kiinteistöliiketoiminnan luontovaikutukset liittyvät erityisesti ilmastonmuutokseen, vieraslajeihin, maankäytön muutoksiin ja materiaalikäyttöön. Suomessa sijaitsevien kiinteistöjen luontovaikutukset ovat rajallisia verrattuna globaaleihin toimijoihin, mutta esimerkiksi viheralueiden hoito, hulevesien hallinta ja tonteilla oleva luonnon monimuotoisuus vaikuttavat paikallisiin ekosysteemeihin. Negatiivisia vaikutuksia syntyy erityisesti rakentamisen ja peruskorjausten yhteydessä, kun luonnonvaroja käytetään ja maaperää muokataan. Positiivisia vaikutuksia voidaan luoda lisäämällä tai monimuotoistamalla viheralueita, hyödyntämällä luontopohjaisia ratkaisuja hulevesien hallinnassa ja tukemalla esimerkiksi pölyttäjien elinympäristöjä kiinteistöjen piha-alueilla.



8.1. Kiinteistöliiketoiminnan luontotyön tavoitteet ja toimenpiteet

Kiinteistöliiketoiminnan johtoryhmä on hyväksynyt kolme tavoitetta, joita edistetään osana kiinteistöliiketoiminnan kestävyysohjelmaa vuoteen 2028 mennessä. Toimenpiteiden etenemisestä raportoidaan vuosittain kiinteistöliiketoiminnan kestävyyskatsauksessa.

1. **Tunnemme liiketoimintamme luontovaikutukset ja seuraamme kiinteistöjemme luonnon tilaa**
   Tavoitteena on muodostaa kattava kokonaiskuva

kiinteistöliiketoiminnan vaikutuksista, riippuvuuksista ja riskeistä luontoon TNFD-viitekehyksen mukaisesti. Tätä varten toteutetaan kiinteistötason luontokartoituksia, joista ensimmäiset kymmenen kohdetta eri kiinteistötyyppeihin toimivat pohjana monistettaville toimenpiteille. Kiinteistötason luonnon tilan ja vaikuttavuuden mittareina käytetään viherkerrointa sekä hiililaskuria, jotka arvioidaan luontokartoitusten yhteydessä. Luontokartoituksia priorisoidaan kohteille, joissa on tulossa pihamuutoksia tai ympäristösertifioinnin uusinta, tai joissa on hyödyntämätöntä tonttialaa tai matala käyttöaste. Henkilöstön ja tärkeimpien yhteistyökumppanien osaamista varmistetaan luonnon monimuotoisuuden koulutuksilla ja viestinnällä. Näiden toimenpiteiden avulla luodaan kokonaiskuva lähtötasosta ja systemaattinen seuranta kiinteistöjen luonnon tilasta.

2. **Vähennämme liiketoimintamme negatiivista luontovaikutusta ja poistamme haitalliset vieraslajit**
Toimenpiteinä on päivittää nykyiset toimintatavat ja ohjeet sisältämään luontotyön periaatteet sekä varmistaa luontotyötä tukeva kiinteistöjen ylläpito. Haitallisten vieraslajien tunnistus ja poistot sisällytetään jatkuvaksi osaksi kunnossapitoa, ja viheralueiden hoidon periaatteet ja kiinteistökohtaiset erityispiirteet määritetään ulkoalueiden hoitosuunnitelmassa. Uudishankkeiden vastuullisuusohjeet sekä PTS- ja vuokralaismuutostöiden vastuullisuusohjeet päivitetään huomioimaan luonnon monimuotoisuuden vaaliminen. Luonnon tilaan liittyvät kysymykset integroidaan vuosiauditointeihin, ja kasvillisuuden tunnistus sekä haitallisten vieraslajien poistojen aikataulutus toteutetaan kohteittain. Henkilöstölle tarjotaan mahdollisuus osallistua haitallisten vieraslajien torjuntaan vapaaehtoistyöpäivänä.

3. **Kehitämme kaupunkiluonnon elinvoimaisuutta ja monimuotoisuutta kiinteistöjemme elinkaaren kaikissa vaiheissa**
Tavoitteena on toteuttaa käytännön toimenpiteitä kiinteistöillä luontokartoitusten pohjalta ja monistaa hyviä käytäntöjä vastaaviin kohteisiin. Kaupunkiympäristön viher- ja latvuspeittävyyttä lisätään ja nykyiset, luontoarvoiltaan arvokkaat elinympäristöt turvataan. Toteutamme monihyötyisiä ratkaisuja, jotka palvelevat luonnon monimuotoisuutta ja samanaikaisesti hillitsevät ilmastonmuutosta, auttavat ilmastonmuutokseen sopeutumisessa sekä edistävät kiinteistön käyttäjien hyvinvointia. Kiinteistöille lisätään viheralueita, niittyjä tai kosteikkoja sekä ylläpidetään ja kehitetään olemassa olevien alueiden ekologista tilaa luontokartoitusten pohjalta. Luonto huomioidaan kiinteistöliiketoiminnassa läpi kiinteistöjen elinkaaren, ja tehdään tarvittavat linjaukset esimerkiksi sijoituspäätösten, vuokrauksen tai rakentamisen prosesseihin. Pihojen hoitoa kehitetään säännöllisemmäksi ja monimuotoisuutta tukevaksi. Lisäksi osallistutaan sidosryhmäyhteistyöhön ja alan pilottihankkeisiin, jotka tukevat luontopositiivisia ratkaisuja.

LähiTapiola Varainhoitokonsernin johtoryhmät ovat hyväksyneet Ilmasto- ja luontostrategian seuraavasti: LähiTapiola Varainhoito Oy:n johtoryhmä 10.12.2025, Kiinteistöliiketoiminnan johtoryhmä 09.12.2025, Seligson & Co Rahastoyhtiö Oyj:n johtoryhmä 12.12.2025.