

FASTIGHETSFONDERNAS PRINCIPER FÖR ANSVARSFULL PLACERING

Evlis verksamhetsmodeller för ansvarsfull placering styrs av Evlis principer för ansvarsfull placering. Principerna för ansvarsfull placering har som syfte att definiera Evlis tillvägagångssätt vid ansvarsfull placering samt att ge information om verksamhetsprinciperna. Våra verksamhetsmodeller beskrivs i detalj under Evlis principer för ansvarsfull placering på Evlis webbplats (evli.com).

Fastighetsfondernas tillvägagångssätt vid ansvarsfull placering

Denna text har som syfte att komplettera Evlis principer för ansvarsfull placering genom att definiera våra fastighetsfonders tillvägagångssätt vid ansvarsfull placering. Fastighetsfonderna är en del av Evli-Fondbolag och har därigenom förbundit sig att följa Evlis principer för ansvarsfull placering. Utöver att vi följer Evlis principer för ansvarsfull placering, omfattar fastighetsfondernas ESG-policy följande:

Analys

Evlis fastighetsfonders tillvägagångssätt vid ESG-integrationen styrs av behovet att förstå sättet på vilket väsentliga ESG-faktorer beaktas i placeringsprocessens olika faser. Evli har ett flertal fastighetsfonder av vilka en del placerar i tomtmark i syfte att bygga på fastigheten, medan andra fonder huvudsakligen placerar i fastighetsaktiebolag som äger bebyggda fastigheter. Där fastighetsfonden gör direkta placeringar har portföljförvaltaren inte endast uppgiften att förvalta fonden, utan även fastighetsbolaget som är placeringsobjekt. Detta praktiska tillvägagångssätt gör det möjligt för portföljförvaltaren att integrera ESG-principerna i hela placeringsprocessen, från anskaffningen till en potentiell avyttring. I anskaffningsskedet gör vi en due diligence -besiktning som omfattar både fastigheterna och bolagen som äger fastigheterna. Där en fond är engagerad redan i planeringsskedet för markanvändning, gör portföljförvaltaren även en analys av byggnadsmaterial och -teknik samt av de bolag som är verksamma på byggsplatsen, vilket innebär att man i alla byggnadsskeden tillämpar krävande ESG-standarder. Där befintliga byggnader renoveras, integreras verksamhetens ansvarsfaktorer även i kraven som gäller tekniska disponenter, arkitekter och byggnadskonsulter.

Innan vi tar ett beslut att förvärva eller bebygga en fastighet, bedömer vi fastigheternas energikonsumtion samt olika sätt att minska den under innehavstiden och därigenom reducera fastighetens miljökonsekvenser. Vid bedömningen av dessa frågor anlitar vi externa utvärderare med den relevanta utbildningen och tillräcklig erfarenhet. Innan placeringsbeslutet fattas gör fastighetsfonderna därtill en noggrann analys av makro- och mikromiljöernas ändamålsenlighet. Analysen omfattar bland annat objektens tillgänglighet och där detta är relevant, placerar vi i första hand i fastigheter med goda trafikförbindelser. Vi bedömer möjligheterna att producera förnybar energi och tillgängliga miljöcertifieringar från fall till fall.

Fonderna överlåter den dagliga fastighetsskötseln åt underleverantörer som förväntas följa bästa ansvarsfullhetspraxis inom fastighetsunderhåll, bolagsförvaltning, energikonsumtion osv. Inom intressegemenskapen är hyresgästerna en av de viktigaste intressegrupperna. Med tanke på hållbar utveckling bedöms en god avkastning på fastigheterna vara en mycket viktig ansvarsfullhetsprincip för aktieägarna.

Uppföljning och påverkan

Portföljförvaltningsteamet följer aktivt upp fastigheterna, exempelvis deras energi- och vattenkonsumtion, hyresgästernas trivsel och besöker därtill fastigheterna regelbundet. Vi utnyttjar konsumtionsstatistiken när vi utvecklar verksamheten och kommunicerar med fastighetens användare i syfte att reducera användarnas inverkan på fastighetens energikonsumtion. Fastighetens avfallshantering omfattar sortering för den enskilda fastigheten. Vi strävar efter att minska på avfallet och att ytterligare förbättra sorteringen. Evlis fastighetsfonder har många intressegrupper. Portföljförvaltningsteamet

samarbetar med olika intressegrupper för att klargöra vilka ESG-frågor som är väsentliga och för att utveckla fastigheterna kvalitetsmässigt samt för att nå målen för energieffektivitet.

Fastighetsfonderna betraktar ansvarsfullheten som en central del av skapandet av mervärde och har förbundit sig att skapa trivsamma och hållbara områden samt att fortlöpande utveckla bästa praxis inom byggnads- och uthyrningssektorerna. Detta kräver att vi förhåller oss systematiskt till ESG-integrationen i alla skeden av placeringsprocessen samt att vi samarbetar aktivt med intressegrupperna.

Fastighetsfonderna tillämpar branschens bästa praxis och portföljförvaltarteamets medlemmar främjar även ansvarsfullhet inom fastighetsplaceringsbranschen, exempelvis som medlemmar i Green Building Council Finland rf¹. och genom att aktivt tillhandahålla statistik över fastighetsplacering till oberoende fastighetsmarknadsföretaget, Kiinteistöietä Oy (KTI), som främjar förveckligandet av transparensmålsättningen för investeringsmarknaden för kontorsfastigheter. Ett exempel på tillämpandet av branschens bästa praxis är att en del av fastighetsfonderna har anslutit sig till statsägda hållbarhetsföretaget Motivias energieffektivitetsavtal².

Uteslutning

Fastighetsfonderna samarbetar endast med pålitliga samarbetspartners och hyresgäster.

Rapportering

Fastighetsfonderna avger årligen rapporter över sin ansvarsfullhet i årsredovisningen och/eller i en separat ansvarsfullhetsrapport. Ansvarsfullhetsinformationen används också när fonderna kommunicerar med kunderna och andra intressegrupper. Fastighetsfondernas ansvarsfullhet och utvecklingen av den ansvarsfulla placeringsverksamheten rapporteras därtill i tillämpliga delar i Evlis rapporter över ansvarsfull placering.

¹ [Green Building Council Finland – Green Building Council Finland \(figbc.fi\)](https://www.figbc.fi) (på engelska)

² Motiva 2022, [Energy Efficiency Agreements - Motiva](#) (på engelska)