FIM Varainhoidon vastuullisen kiinteistö- ja metsäsijoittamisen periaatteet

FIM

Salkunhoito huomioi taloudellisten edellytysten lisäksi myös vastuullisuusnäkökohdat kiinteistö- ja metsäsijoitustoiminnassa.

Huomioimme vastuullisuusnäkökohdat jo investointivaiheessa, mutta käytönaikaisen toiminnan merkitys on kuitenkin kyseisissä omaisuusluokissa merkittävä. Näin ollen koemme, että investoinnit käytönaikaiseen ohjaukseen ovat vastuullisuusnäkökulmasta tärkeässä roolissa.

Alla olevat periaatteet kuvaavat, miksi ja miten toteutamme vastuullista sijoittamista kiinteistö- ja metsäsijoitustoiminnassa.

Kiinteistöt

Investoinnit ja rakentaminen

Investointipäätöksiä tehdessä huomioimme kohteiden sijainnin. Edellytämme, että kiinteistöt sijaitsevat kasvukeskuksissa tai niiden lähettyvillä työssäkäynti- ja opiskelualueilla sekä hyvien julkisen liikenteen yhteyksien varrella. Keskeisellä sijainnilla parannamme vuokralaisten mahdollisuuksia siirtyä paikasta toiseen ja vähennämme liikenteestä aiheutuvia päästöjä. Samalla varmistamme kohteiden kysynnän sekä vakaan tuoton.

Kiinteistösektorilla ympäristönäkökohdat korostuvat, sillä merkittävä osuus Suomen energiankulutuksesta ja päästöistä on peräisin sektorilta. Otamme ympäristönäkökohdat huomioon jo investointivaiheessa, jolloin muun muassa kartoitamme maalämmön ja muun uusiutuvan energian soveltuvuuden sekä kierrätysmahdollisuudet. Lisäksi arvioimme mahdollisuutta hyödyntää uusiutuvaa energiaa sähköntuotantoon, kuten aurinkopaneelien asentamismahdollisuutta.

Edellytämme, että rakennukset ovat käyttäjille turvallisia ja terveellisiä ja pyrimme jatkuvasti seuraamaan ja pienentämään rakennustyömaan aikaisia ympäristövaikutuksia. Vaadimme rakennuttajilta jätehuoltosuunnitelmaa työmaan alkaessa ja keräämme jätemäärätiedot työmaiden päätyttyä. Tällä pyrimme muun muassa kasvattamaan hankkeiden vastuullisuuden vertailtavuutta.

Vaadimme, että eettiset periaatteet ovat käytössä ja toteutuvat myös toimitusketjuissa. Edellytämme, että yhteistyökumppanimme noudattavat voimassa olevia lakeja, säännöksiä sekä kansainvälisiä normeja.

Käytönaikainen ohjaus

Asuinkiinteistöt
Ylläpidämme ja kehitämme kiinteistökantaamme jatkuvasti. Tavoitteenamme on pienentää käytön aikaista ympäristökuormitusta ja varmistaa vuokralaisten tyytyväisyys.

Kiinteistökantamme on varsin uutta, mutta etsimme tästä huolimatta aktiivisesti keinoja energiatehokkuuden parantamiseksi sekä keinoja vedenkulutuksen vähentämiseksi. Mittaamme ja seuraamme kiinteistöjen kulutustrendejä (sähkö, lämpöenergia, vesi) ja ohjaamme vuokralaisten kulutusta pienempään investoimalla käyttöä optimoivaan tekniikkaan ja lämmitysmuotoihin. Tällä vähennämme ympäristökuormituksen lisäksi myös energiankulutuksen kustannuksia.

Lisäksi mittaamme toteutuneen jätteen määrän (100-prosenttisesti omistamissamme kohteissa) ja varmistamme, että kohteissamme on mahdollistettu asukkaiden kierrätysmahdollisuudet kattavasti (bio-, paperi-, kartonki-, metalli-, lasi- ja sekajäte). Olemme aktiivisesti lisänneet muovinkeräysmahdollisuutta kohteissamme ja tulemme tuomaan keräysmahdollisuuden kaikkiin kohteisiimme, joissa tämä on kunnan puolesta mahdollista.

Huomioimme vuokralaistyytyväisyyden laatimalla suoria tyytyväisyyskyselyitä, joiden avulla voimme varmistaa vuokralaisten tyytyväisyyden sekä työstää mahdollisia epäkohtia. Tämän lisäksi tulemme jatkossa toteuttamaan vuokralaisille vastuullisuusteemoihin liittyviä kyselyitä, joiden avulla vuokralaisten vastuullisuusteemoihin liittyvät toiveet voidaan ottaa huomioon.

Toimitilakiinteistöt
Sijoitamme etenkin vuorokauden ympäri jatkuvassa käytössä oleviin monipuolisiin ja eri käyttötarkoituksiin soveltuviin tiloihin minimoiden vajaakäytön. Suosimme pitkiä vuokrasuhteita ja otamme vuokralaisvalinnoissa huomioon vastuullisuusnäkökohdat. Vuokralaisvalinnoissa suosimme vastuullisesti operoivia yrityksiä ja organisaatioita

sekä noudatamme vuokralaisvalinnoissa FIM Varainhoidon poissulkemisperiaatteita. Emme esimerkiksi hyväksy vuokralaiseksi yhtiöitä tai organisaatioita, jotka rikkovat kansainvälisiä normeja.

Sijoitamme pitkäjänteisesti kiinteistökohteisiin, mikä motivoi meitä kehittämään ja investoimaan kiinteistöihin sekä niiden tekniikkaan. Investoimme käytännön ratkaisuihin, kuten kiinteistöteknisiin järjestelmiin, tilojen käyttöikää pidentävään modernisointiin ja energiamuotoihin, jotka pienentävät hiilijalanjälkeä, elinkaarikustannuksia, käyttö- ja ylläpitokuluja sekä pienentävät kulutusta. Ohjaamme ja seuraamme kiinteistöjen käytönaikaista toimintaa, mahdollisuuksien mukaan kiinteistösertifikaatein (LEED, BREEAM ynnä muut).

Metsä

Metsäsijoituksissa pyrimme hyödyntämään jatkuvan kasvatuksen metodeja sekä sertifioimaan metsämme. Sertifioinneilla varmistamme, että metsiä hoidetaan kestävän metsänhoidon periaatteita noudattaen ja luonnon monimuotoisuutta ylläpitäen. Kaikki Suomessa sijaitsevat metsät auditoidaan ja siirretään tuplasertifiointiin, eli metsät sertifioidaan PEFC- ja FSC-standardein. Sertifioinnin kautta metsiimme kohdistuu vuosittain riippumattoman arvioijan suorittama tarkastus. Auditoinneilla varmennetaan metsässä tehtävien toimenpiteiden vastuullisuus. Metsänhoidollisten toimenpiteiden päätöksenteossa käymme myös keskusteluja ja kuuntelemme luontojärjestöjä.

Vastuullisuus metsäsijoituksissa tarkoittaa myös metsien monikäytön, paikallisväestön ja liiketoiminnan huomioimista. Pyrimme metsänhoidollisissa toimissa huomioimaan virkistysarvot, kuten marjastuksen, metsästyksen ja jokamiehen oikeuksiin kuuluvat toimet. Paikallisväestöä ja luontomatkailuliiketoimintaa huomioimme muun muassa metsästys- ja virkistysalueiden vuokraamisella.

FIM
Mikonkatu 9
00100 Helsinki
vaihde (09) 613 4600
etunimi.sukunimi@fim.com
www.fim.com

Helsinki
FIM Asiakaspalvelu
Mikonkatu 9
00100 Helsinki
ajanvaraukset:
puh. (09) 6134 6250

Oulu
Kirkkokatu 16, 6.krs
90100 Oulu
ajanvaraukset:
puh. 010 230 3840
oulu@fim.com

Tampere
Hämeenkatu 13 B
33100 Tampere
ajanvaraukset:
puh. 010 230 3860
tampere@fim.com

Turku
Linnankatu 20 A 2
20100 Turku
ajanvaraukset:
puh. 010 230 3870
turku@fim.com