



FIM Kapitalförvaltnings principer för ansvarsfulla fastighets- och skogs- investeringar



FIM

Utöver finansiella aspekter beaktar portföljförvaltning även hållbarhetsaspekter vid fastighets- och skogsinvesteringar.

Vi beaktar hållbarhetsaspekter redan i investeringsfasen, men trots det har verksamheten under drift en stor betydelse inom tillgångsslagen i fråga. Därmed upplever vi att investeringar i styrning under drift spelar en stor roll ur ett hållbarhetsperspektiv.

Följande principer beskriver varför och hur vi verkställer ansvarsfulla investeringar i fastighets- och skogsinvesteringar.

Fastigheter

Investeringar och byggande

Då vi fattar beslut om investeringar beaktar vi fastigheternas läge. Vi förutsätter att fastigheterna är belägna i tillväxtcentrum eller närliggande arbets- och studieorter samt vid goda kollektivtrafikförbindelser. Genom ett centralt läge förbättrar vi hyresgästernas möjligheter att röra sig från ett ställe till ett annat och minskar utsläpp från trafiken. Samtidigt säkerställer vi fastigheternas efterfrågan och en stabil avkastning.

Miljöaspekter betonas inom fastighetssektorn eftersom en betydande del av energiförbrukning och utsläpp i Finland har sitt ursprung i sektorn. Vi beaktar miljöaspekter redan i investeringsfasen, då vi bland annat kartlägger lämpligheten av geotermisk energi och övriga former av förnybar energi samt återvinningssmöjligheter. Vi bedömer dessutom möjligheten att utnyttja förnybar energi vid energiproduktion, till exempel om det är möjligt att installera solceller.

Vi förutsätter att byggnaderna är säkra och hälsosamma för användare och vårt mål är att kontinuerligt följa upp och minska miljökonsekvenser från bygge. Vi kräver att byggherrar har en plan för avfallshantering då bygget börjar och samlar in information om avfallens mängd då bygget avslutas. Vårt mål med detta är bland annat att öka jämförbarheten vad gäller hållbarhet i projekt.

Vi kräver att etiska principer beaktas och verkställs även i leveranskedjan. Vi förutsätter att våra samarbetspartner iakttar gällande lagar, föreskrifter och internationella normer.

Styrning under drift

Bostadsfastigheter

Vi upprätthåller och utvecklar ständigt vårt fastighetsbestånd. Vårt mål är att minska miljöbelastningen under drift och säkerställa att hyresgästerna är nöjda.

Vårt fastighetsbestånd är rätt nytt, men trots det söker vi aktivt metoder för att förbättra energieffektiviteten samt metoder för att minska vattenförbrukningen. Vi mäter och följer upp förbrukningstrender i fastigheter (elektricitet, värmeenergi, vatten) och styr hyresgästernas förbrukning till en lägre nivå genom att investera i teknik och uppvärmningssystem som optimerar förbrukningen. På så sätt minskar vi utöver miljöbelastningen även kostnaderna för energiförbrukning.

Vi mäter dessutom den faktiska mängden avfall (i 100-procent ägda fastigheterna) och säkerställer att invånarna i våra fastigheter har tillgång till omfattande återvinningssmöjligheter (bio-, pappers-, kartong-, metall, glas- och blandavfall). Vi har aktivt ökat möjligheterna för plastinsamling i våra fastigheter och kommer att införa insamling av plast i alla våra fastigheter där det på kommunens vägnar är möjligt.

Vi beaktar nöjdheten hos hyresgäster genom att utarbeta direkta enkäter om nöjdhet, med hjälp av vilka vi kan säkerställa att hyresgästerna är nöjda och avhjälpa eventuella missförhållanden. I fortsättningen kommer vi dessutom att genomföra enkäter som gäller ansvar och med hjälp av dessa kan vi beakta hyresgästernas önskemål avseende ansvar.

Lokalfastigheter

Vi investerar i synnerhet i mångsidiga lokaler som används dygnet runt och är lämpliga för olika ändamål så att underutnyttjande minimeras. Vi prioriterar långa hyresförhållanden och beaktar hållbarhetsaspekter vid val av hyresgäster. Vid val av hyresgäster prioriterar vi företag och organisationer med hållbar verksamhet och iakttar FIM Kapitalförvaltnings principer om uteslutning. Vi accepterar till exempel inte bolag eller organisationer som hyresgäster om dessa bryter mot internationella normer.

Vi investerar långsiktigt i fastighetsobjekt, vilket motiverar oss till att utveckla och investera i fastigheter och i fastigheternas teknik. Vi investerar i praktiska lösningar, till exempel fastighetstekniska system, modernisering som förlänger livslängden för lokaler och i energiformer som

minskar koldioxidavtrycket, livscykelkostnaderna, drifts- och underhållskostnaderna samt förbrukningen. Vi styr och följer upp verksamheten under drift i mån av möjlighet genom miljöcertifieringar (LEED, BREEAM med flera).

Skog

Inom skogsinvesteringar är vårt mål att utnyttja metoder för kontinuitetsskogsbruk och att certifiera våra skogar. Genom certifikat säkerställer vi att skogarna sköts enligt principer för hållbart skogsbruk och så att naturens mångfald upprätthålls. Alla skogar i Finland auditeras och överförs till dubbelcertifiering, dvs. skogen certifieras enligt PEFC- och FSC. Certifieringen gör att våra skogar årligen utsätts för en kontroll som utförs av en oberoende part. Genom auditeringar säkerställs ansvaret i åtgärder som görs i skogar. Vi diskuterar även med och lyssnar på naturorganisationer i beslutsfattande som gäller åtgärder inom skogsbruk.

Inom skogsinvesteringar innebär ansvar även beaktande av mångsidigt användande av skogar, den lokala befolkningen och affärsverksamhet. Vi försöker att i åtgärder som gäller skogsbruk beakta rekreativvärden, till exempel åtgärder som omfattas av bärplockning, jakt och allemansrätten. Vi beaktar den lokala befolkningen och affärsverksamhet inom naturturism bland annat genom att hyra ut jakt- och friluftsområden.

FIM

Mikaelsgatan 9
00100 Helsingfors
Tfn (09) 613 4600
förnamn.efternamn@fim.com
www.fim.com

Helsingfors

FIM Kundtjänst
Mikaelsgatan 9
00100 Helsingfors
tidsbeställning:
Tfn. (09) 6134 6250

Uleåborg

Kirkkokatu 16, 6.krs
90100 Uleåborg
tidsbeställning:
Tfn. 010 230 3840
oulu@fim.com

Tammerfors

Hämeenkatu 13 B
33100 Tammerfors
tidsbeställning:
Tfn. 010 230 3860
tampere@fim.com

Åbo

Slottsgatan 20 A 2
20100 Åbo
tidsbeställning:
Tfn. 010 230 3870
turku@fim.com