

9.4.2015

## VASTUULLINEN SIOITTAMINEN

### Yleistä

Vastuullisen sijoittamisen parhaat käytännöt ja toimintatavat ovat kehittyneet huomattavasti viimeisten vuosien aikana. YK:n tuella vuonna 2006 lanseeratut vastuullisen sijoittamisen periaatteet (UN PRI) ovat osaltaan vaikuttaneet siihen, että eettisestä ja yhteiskuntavastuullisesta sijoittamisesta on siirrytty kohti laajempaa vastuullisen sijoittamisen käsitettä, *Responsible Investing (RI)*. Vastuullinen sijoittaja toimii aktiivisena omistajana, integroi E, S ja G (*Environmental, Social, Governance*)-kriteerit sijoitusprosessiinsa, raportoi toiminnastaan avoimesti ja toimii yhteistyössä muiden sijoittajien kanssa. Taustalla on kantavana ajatuksena se, että pitkällä aikavälillä toimintansa vastuullisuudesta huolehtivat yritykset (tai vaikkapa valtiot) ovat myös parempia sijoituskohteita. ESG-kriteerien integroinnilla voidaan myös vähentää sijoituskohteiden riskejä. UN PRI:n myötä vastuullinen sijoittaminen on myös kehittynyt koskemaan kaikkia omaisuusluokkia, mukaan lukien valtionlainat, pääomasijoitukset ja hedge-rahastot. Eettinen sijoittaminen alkujaan keskittyi lähinnä suoriin osakesijoituksiin ja tiettyjen toimialojen poissulkemiseen.

Pitkän aikavälin tuotto ja parempi riskienhallinta ovat luontevia tavoitteita myös Kevalle, joka on pitkäaikainen sijoittaja ja omistaja. Kevan sijoituskohteiden on noudatettava toiminnassaan ei vain kansallisia lakeja, mutta myös kansainvälisiä sopimuksia (esim. YK:n Global Compact, ILO:n työelämää koskevat sopimukset). Kevassa on jo vuosien ajan seurattu erityisesti suoraa sijoitussalkkua ns. normipohjaisen seulonnan avulla (perustuen yllä mainittuihin kansainvälisiin normeihin) ulkopuolisen palveluntarjoajan toimesta. Tätä on laajennettu koskemaan myös ulkoistettuja mandaatteja, ja muissakin omaisuusluokissa on kehitetty vastuullisen sijoittamisen prosesseja. Niinpä onkin tarpeellista päivittää koko Kevan sijoitusomaisuutta koskevat vastuullisen sijoittamisen periaatteet ja omaisuuslajikohtaiset toimintatavat.

### Suorat osake- ja korkosijoitukset

Suorassa sijoitussalkussa jatketaan toimivaksi havaittua normipohjaista seulontaa. Ulkopuolinen palveluntarjoaja käy kaksi kertaa vuodessa läpi eläkelaitoksen suorat

9.4.2015

sijoitukset osakkeisiin ja yritysten liikkeeseen laskemiin joukkovelkakirjalainoihin. Eläkelaitos saa tämän jälkeen raportin kaikista niistä yrityksistä, joiden osalta on löytynyt vastuullisuuteen liittyviä rikkomuksia (ns. *engage/exclude* -lista) sekä tarkemman selvityksen rikkeen laadusta. Kun sijoitusorganisaatio saa kyseisen raportin havainnoista, toimitaan seuraavasti:

- raportin tulosten analysointi aloitetaan välittömästi sijoitusorganisaatiossa
- *engage/exclude* -listalla oleviin yrityksiin ei tehdä lisäsijoituksia
- kahden kuukauden kuluessa raportin saamisesta omistus myydään tai aloitetaan keskustelu yrityksen kanssa (joko suoraan tai palveluntarjoajan kautta); keskustelu/vaikuttaminen on ensisijainen toimintatapa
- 12 kuukauden kuluessa omistus myydään, jollei yritys ole selkeästi muuttanut toimintatapojaan ja ryhtynyt tarvittaessa toimenpiteisiin aiemman toimintansa korjaamiseksi.

Hallitukselle raportoidaan vuosittain tehdyistä havainnoista, niiden pohjalta tehdyistä toimenpiteistä, ao. yritysten kanssa käydyistä keskusteluista, yritysten toiminnan mahdollisista muutoksista ja mahdollisista omistuksen myynneistä. Kaksi kertaa vuodessa tapahtuvan seulonnan lisäksi salkunhoitajat seuraavat säännöllisesti palveluntarjoajan ns. *Alert Service* -palvelun kautta uusia epäiltyjä vastuullisuuteen liittyviä rikkomuksia.

Seulonnan lisäksi suoran salkun omistukseen kohdistuvaa vaikutusprosessia pyritään tehostamaan. Kevan salkunhoitajat tapaavat yritysjohtoa säännöllisesti, ja ESG-asioita nostetaan esille tapaamisessa tarpeen mukaan. Toisaalta vaikutustoimintaa voitaisiin tehostaa toimimalla yhteistyössä muiden sijoittajien kanssa, jolloin takana oleva omaisuusmassa on huomattavasti suurempi, ja näin ollen myös painoarvo yritysjohton silmissä. Sijoitustoiminnossa tutkitaankin mahdollisuutta etsiä ulkopuolinen palveluntarjoaja, jolta voitaisiin ostaa vaikutus- (eli ns. *engagemnt*) -palvelu. Tämä toteutettaisiin yhteistyössä suorien ja ulkoistettujen osake- ja korkosijoitusten osalta, koska on tarkoituksenmukaista toimia ”yhdellä äänellä” koko Kevan sijoitusomaisuuden osalta. Ulkopuolisen palveluntarjoajan mahdollinen mukaantulo ei estäisi Kevan salkunhoitajien omaa aktiivisuutta, mutta voisi tehostaa ja tukea tätä työtä.

### **Ulkoistetut osake- ja korkosijoitukset**

Ulkoistetun omaisuuden hoidossa voidaan vastuullisen sijoittamisen näkökulmasta eriyttää kolme eri vaihetta: uusien omaisuudenhoitajien haku, salkussa olevien omaisuudenhoitajien seuranta sekä salkussa olevien arvopaperien seuranta. Ulkoistettujen osake- ja korkosijoitusten teknistä rakennetta ollaan parhaillaan

9.4.2015

muuttamassa, ja lisääntynyt läpinäkyvyys sekä paremmat riskinhallintajärjestelmät antavat tilaisuuden kehittää myös vastuullisen sijoittamisen osa-alueita.

Ensimmäinen vaihe eli uusien omaisuudenhoitajien haku pitää sisällään kyseessä olevan omaisuudenhoitajan arvioinnin myös vastuullisuusnäkökulmasta.

Tarjouspyyntövaiheessa (ns. *RFP*) selvitetään omaisuudenhoitajan yleinen RI-politiikka, otetaanko analyysissä ja sijoitussuosituksissa huomioon ESG-kriteereitä, keskustellaanko yritystapaamisissa vastuullisuusasioista ja onko omaisuudenhoitaja allekirjoittanut tai aikooko allekirjoittaa UN PRI:n. Tavoitteena tässä vaiheessa on tietoisuuden lisääminen, mutta omaisuudenhoitajia ei karsita tämän perusteella. Toki kahden tasavahvan ehdokkaan ollessa kyseessä ESG-asiat paremmin huomioon ottava omaisuudenhoitaja on etusijalla.

Toisessa vaiheessa on kysymys salkussa jo olevien omaisuudenhoitajien säännöllisestä seurannasta. Tarkoitus on jatkaa jo muutaman vuoden käytössä ollutta mallia, jossa kaikille Kevan osake- ja korko-omaisuudenhoitajille lähetetään vuosittain pienimuotoinen ESG-kysely. Kyselyssä selvitetään onko omaisuudenhoitaja allekirjoittanut UN PRI:n ja onko sillä RI-politiikka, ja pyydetään konkreettisia case-esimerkkejä tai vastuullisuusraporttia. Ulkoistetut arvopaperisijoitukset -yksikön salkunhoitajat myös ottavat vastuullisuuskysymyksiä esiin tarpeen mukaan omaisuudenhoitajien kanssa käydyissä keskusteluissa.

Kolmas vaihe eli salkussa olevien arvopaperien seuranta tulee jatkossa helpottumaan, kun uuden rakenteen myötä saadaan päivittäinen läpinäkyvyys koko sijoitussalkkuun ja osake- ja yrityslainakohtaiset kokonaisomistukset saadaan paremmin selville. Tarkoituksena on ulottaa suppea normipohjainen seulonta myös ulkoistettuun omaisuudenhoitoon, jolloin ns. epäinhimilliset aseet suljetaan Kevan sijoitusomaisuuden ulkopuolelle. Seulonta toteutetaan suppeana, koska ulkoistetuille omaisuudenhoitajille halutaan lähtökohtaisesti antaa mahdollisuus parhaan mahdollisen salkun rakennukseen sijoitustuottoja ajatellen. Suurimmalla osalla omaisuudenhoitajista on myös oma vastuullisen sijoittamisen politiikka ja -prosessit.

Jo aikaisemmin mainittu vaikutus- eli ns. *engagement*-palvelun mahdollinen hankinta ulkopuoliselta palveluntarjoajalta tulisi koskemaan myös ulkoistuttua omaisuutta. Tarkoituksenmukaista olisi ohjata palveluntarjoaja keskittymään suurimpiin omistuksiin ja/tai tärkeisiin koettuihin ESG-asioihin. Selvitystyötä jatketaan sijoitustoiminnossa. Mahdollinen ulkopuolinen *engagement*-palvelu ei joka tapauksessa vähentäisi omaisuudenhoitajien oman vaikutustoiminnan merkitystä.

9.4.2015

### Vaihtoehtoiset sijoitukset

Vaihtoehtoiset sijoitukset -yksikkö hoitaa Kevan pääoma-, kiinteistörahasto- ja hedge-rahastosijoitukset. Kaikkien näiden osalta vastuullisen sijoittamisen prosesseja on viimeisten vuosien aikana kehitetty ja formalisoitu. Pääpaino kaikissa näissä omaisuusluokissa on omaisuudenhoitajan/hallinnointiyhtiön arviointi vastuullisuusnäkökulmasta ja jatkuva vaikuttaminen ns. *advisory board* -paikkojen kautta.

Pääomasijoituksissa keskitytään hallinnointiyhtiön ESG-ohjeistukseen ja käytännön toimintaan vastuullisuusasioissa. ESG-kriteerit ja/tai UN PRI-vaatimus on mukana prosessikuvauksessa, DDQ-dokumentissa, rahastokuvauksessa sekä *'legal due diligence'* -dokumentaatioissa. Rahastoissa, joissa Kevan on suurimpien sijoittajien joukossa, on usein mahdollisuus *advisory board* -paikkaan. Näiden kautta Kevan on mahdollista pitää yllä keskustelua vastuullisuusasioista ja näin onkin menetelty useaan otteeseen. Suurimpien rahastojen hallinnointiyhtiöille toteutetaan myös vuosittain samankaltainen ESG-kysely kuin ulkoistetut arvopaperisijoitukset -yksikön omaisuudenhoitajille.

Kiinteistörahastosijoituksissa noudatetaan pitkälti samoja periaatteita kuin pääomasijoitusrahastoissa. Uusia sijoituksia tehtäessä sekä omaisuudenhoitajan että rahaston ESG-politiikka käydään läpi, ja omaisuudenhoitajan kanssa keskustellaan esimerkkien kautta erityisesti energiatehokkuusvaatimuksista. Salkussa olevien rahastojen osalta seurannassa vastuullisuusasioita nostetaan esiin tarpeen mukaan.

Hedge-rahastosijoituksissa vastuullisuusarviointi keskittyy lähinnä omaisuudenhoitajaan.

### Suorat kiinteistösijoitukset

Suorissa kiinteistösijoituksissa vastuullisuustoiminnan pääpaino on luonnollisesti energiatehokkuudessa. Keva on mukana useassa alan kehityshankkeessa ja työryhmässä. Uusien kohteiden hankinnassa edellytetään lähes poikkeuksetta joko LEED- tai BREEAM-ympäristösertifiointia. Uushankintojen *due diligence* -prosesseissa tullaan teettämään tarvittavat ympäristöselvitykset alaan erikoistuneilla konsulteilla.

Ympäristöasioiden lisäksi uushankinnassa kohteita tarkastellaan pitkän aikavälin tarpeet huomioiden, mikä käytännössä tarkoittaa, että hankittavien kohteiden tulee täyttää käyttäjien ja mahdollisten tulevien omistajien laadulliset, taloudelliset ja tekniset kriteerit pitkällä aikavälillä.

9.4.2015

Omistuksessamme olevien kohteiden energiatehokkuuteen tähtääviä toimenpiteitä tullaan toteuttamaan laajalti ikääntyvässä toimitilakannassa muun muassa peruskorjausten yhteydessä. Vuoden 2014 aikana on kaikkiin yli 10 vuotta vanhoihin kohteisiin teetetty PTS-suunnitelmat pitkän aikavälin korjausten jaksottamiseksi.

Suorien kiinteistösjoitusten hallintatavassa huomioidaan vuoden 2015 aikana muun muassa kohteita hoitavien sopimusyriyten auditointeja yhtiöiden hallinnon ja kiinteistöjen ylläpidon laadun parantamiseksi. Kohteiden hoidon ja ylläpidon kustannus- ja kulutus seuranta toteutetaan myös jatkuvana ja säännöllisenä. Isännöitsijöiden seuranta on ollaan kehittämässä huoltokirjaohjelmaan liitettävällä ylläpito- ja huoneistokorjausten tilausohjelmalla. Lisäksi isännöitsijöiden tilaamia urakoita hallitaan urakoitsijoiden valintaan vaikuttamalla.

#### **Vastuullisen sijoittamisen ohjausryhmä**

Kevassa vuodesta 2011 toiminut vastuullisen sijoittamisen ohjausryhmä kokoontuu vähintään neljä kertaa vuodessa käymään läpi ajankohtaisia ESG-asioita. Ryhmä myös tekee kehitysehdotuksia yksiköille ja sijoitusjohtajalle, levittää tietoa sisäisesti ja hoitaa Kevan vuosittaisen UN PRI-raportoinnin. Ryhmään kuuluu edustaja jokaisesta Kevan sijoitustoiminnon yksiköstä.