



# OP Kiinteistösjoitus Oy Vastuullisuuskatsaus 2023



Vuosi 2023 oli maailmanlaajuisesti koko mittaushistorian lämpimin vuosi. Myös Suomessa vuosi oli tavanomaista lämpimämpi ja sateisempi.

Suomi ei nykyinenolla tule yltämään hiilineutraaliuteen 2035 mennessä eikä Pariisin ilmastopöimukseen tavoitteisiin. Ilmasto on jo muuttunut Suomessakin ja se vaatii sopeutumistoimia.

# Sisältö

Vuoden 2023 OP Kiinteistösjointuksen avainlukuja	4	Liitteet: rahastokohtaiset sivut	22
OP Kiinteistösjointus Oy	5	OP-Metsänomistaja-erikoissijointusrahasto	23
Olenaisuuden tunnistamisen vaikeus	6	OP-Vuokratuotto-erikoissijointusrahasto	25
OP Kiinteistösjointus Oy pähkinänkuoressa	7	OP-Palvelukiinteistöt-erikoissijointusrahasto	27
Kiinteistösjointustuotteet	8	OP Toimitilakiinteistö Ky	29
Yhteiskunnallinen vaikuttavuus	9	Real Estate Fund of Funds V Ky	31
Epäsuora kiinteistösjointtaminen	10	Real Estate Fund Finland III Ky	32
Vastuullisuus OP Kiinteistösjointuksessa	11	OP Tonttirahasto Ky	34
OP Kiinteistösjointuksen vastuullisuusmatka	12	Yhteystiedot	35
Tavoitteena energiankulutuksen hiilineutraalius 2030	13		
Ratkaisujamme vuonna 2023	14		
Vastuullista rakentamista	15		
Kiinteistöjen käytön ajan vastuullisuutta vuonna 2023	16		
Eturintamassa viemässä alaa eteenpäin	17		
Helsingin Maunulaan valmistui asunto-osakeyhtiö vähäpäästöisesti Geolon avulla	18		
Luvut	19		
Kiinteistöjen energiankulutus ja -tuotanto	20		
Jätteet	21		

## Vuoden 2023 OP Kiinteistösi joituksen avainlukuja

**33** (-13 %\*)

maalämpö- ja  
ilma-vesilämpö-  
järjestelmiä

**36** (-10 %\*)

aurinkovoimalaa

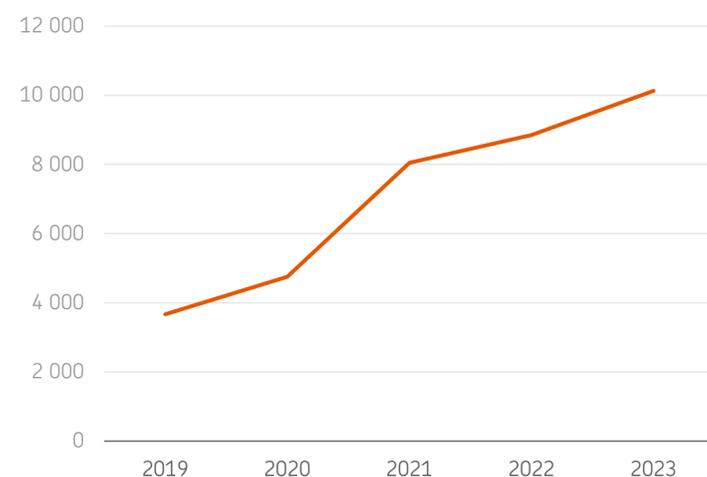
**38** (-24 %\*)

puurakenteista  
kohdetta

**38 %** (+1 %\*)

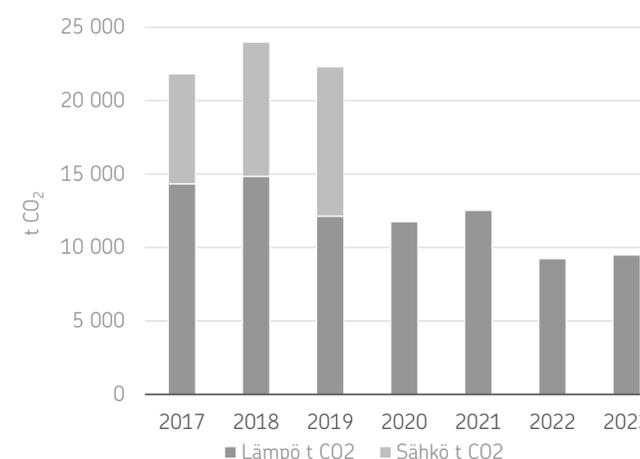
uusiutuvan energian  
osuus

Uusiutuvan energian tuotanto, MWh



Sähköautojen  
latausmahdollisuus  
**56** kohteessa (+17 %\*)

Energiankulutuksen päästöt



**15**  
ympäristösertifioitua  
kohdetta

\*verrattuna edellisvuoteen

# OP Kiinteistösjoitus Oy

## Olellisuuden tunnistamisen vaikeus

Vuosi 2023 haastoi kiinteistösijoittamista. Kiinteistömarkkinan, rakentamisen sekä rahoitusympäristön haasteet rajasivat voimakkaasti kiinteistöjen omistajien ja kehittäjien liikkumavaraa kiinteistöliiketoiminnassa. Kiinteistöjen ylläpito- ja rahoituskustannukset nousivat, mutta vuokralaisten vuokranmaksukyky ei noussut samassa tahdissa ja samanaikaisesti kiinteistöjen arvot laskivat.

Vuoden aikana sijoittajien asenne kiinteistösijoittamista kohtaan kääntyi varovaiseksi. Kiinteistöjen vaihdanta väheni ja rahoittajien varovaisuus lisääntyi. Rakennuskustannukset eivät kokonaisuutena laskeutuneet ja uusien rakennushankkeiden käynnistäminen tyrehtyi. Markkinoiden eriytyminen jatkui ja jatkuu edelleen. Positiivista on, että parhaiden kohteiden vuokrattavuus ja käyttöasteet säilyivät edelleen hyvinä.

Sangen vähäisissä toteutuneissa kiinteistökaupoissa korostui kiinteistöissä tehdyn vastuullisuustyön merkitys. Tämä näkyi niin potentiaalisten ostajien näkemyksissä kuin kauppajien rahoitettavuudessaakin. Kun vastuullisuustyössä niin kutsutut alhaalla roikuvat hedelmät on jo pääosin tunnistettu ja kerätty, seuraavien askeleiden ottaminen tulee yhä haasteellisemmaksi jo yksin tarvittavien investointien taloudellisten perusteiden löytämiseksi. Lyhyen tähtäimen

näkymät vaikeuttavat sitoutumista pitkän tähtäimen kehityspolkuun sijoituskohdetasolla. Samanaikaisesti kiristyvät tavoitteet sekä sääntelyn vaatimukset lisäävät organisaatioiden resurssi- ja osaamisvaatimukset.

Vastuullisuuskatsauksemme 2023 kokoaa perinteisesti yhteen vastuullisuustoimiamme kokonaisuutena. OP Kiinteistösijoitus Oy hallinnoi neljää kestävän rahoituksen tiedonantoasetuksen (SFDR) artikla 8 mukaista rahastoa vuonna 2023 (OP Tonttirahasto, OP Toimitilakiinteistö, OP-Vuokratuotto sekä OP-Palvelukiinteistöt). Näistä OP Toimitilakiinteistölle, OP-Vuokratuotolle ja OP-Palvelukiinteistöille on erikseen määritelty 20 % minimiallokaatio kestäville eli EU-taksonomian mukaisille sijoituksille. OP-Metsänomistaja on määritelty tiedonantoasetuksen artikla 9 sijoitustuotteeksi, jonka tavoitteena on tehdä kestäviä sijoituksia.

### Vuoden aikana saatiin aikaan paljon hyvää

Osallistuimme edelleen [GRESB-vertailuun](#) saaden raportoinnilla arvokasta lisätietoa tiedonkeruun, raportoinnin ja kohdekohtaisten toimien kehittämiseen. OP Kiinteistösijoituksen sitoumus [Net Zero Asset Managers Initiative \(NZAM\)](#) -aloitteeseen hyväksyttiin marraskuussa 2023. Vuoden alussa saamamme toimialajärjestömme [Vuoden rakennuttaja 2023](#)

”

Vähäisissä toteutuneissa kiinteistökaupoissa korostui kiinteistöissä tehdyn vastuullisuustyön merkitys.

Markku Mäkiäho  
Johtaja, OP Kiinteistösijoitus



[-tunnustus](#) kertoi jo vuosikymmeniä toteutetun johdonmukaisen rakennuttamistoiminnan laadusta.

Tavoitteemme on kehittää katsauksen sisältöä yhä informatiivisemmaksi, tunnistaa olennaisimmat esiin nostettavat ja muutosta kuvaavat tunnusluvut ja jatkuvasti täydentää tarvittavien tietojen joukkoa kaikkia sijoituskohteita kuvaavaksi. Sääntely tarken-

tuu edelleen ja tuo esiin uusia seurattavia ja raportoitavia asioita. Sosiaalisen vastuun sisältö täydentyy jatkuvasti ja nousee näkyvämmäksi osaksi raportointia. Katsauksen laatu ei yksin riitä, olennaisinta on kuitenkin keskittyä vastuullisuustavoitteita tukeviin konkreettisiin toimiin, alkaen hiilineutraaliustavoitteesta. Tavoitevuosi 2030 tulee nopeasti vastaan.

# OP Kiinteistösijoitus Oy pähkinänkuoressa

## Tehtäviämme

Hallinnoimme kiinteistöpääomarahastojen sekä asiakkaidemme suoria kiinteistö-sijoituksia. Olemme osa OP:n Yritys- ja instituutioasiakkaat -organisaatiota.

Tarjoamme täyden palvelun kiinteistövarainhoidon palveluita. Tuotamme kiinteistöalan asiantuntijapalveluita OP:lle. Edustamme OP:n tahoja vuokranantajan ominaisuudessa.

## Kiinteistövarallisuus

# 4,0 mrd. €

Kiinteistövarallisuutemme koostuu monipuolisesti eri tyyppisistä kiinteistöomaisuuksista.

## Verkostoitunut toimintamalli

Oma henkilöstömäärämme on **23**. Toimimme tiiviissä yhteistyössä seuraavien avainyhteistyökumppaniemme kanssa:

- Newsec
- Afry
- Lassila & Tikanoja
- Rakentamisen verkosto
- Vuokravälittämisen verkosto
- Kansainvälisen sijoittamisen verkosto

## Sijoittaja-asiakkaat

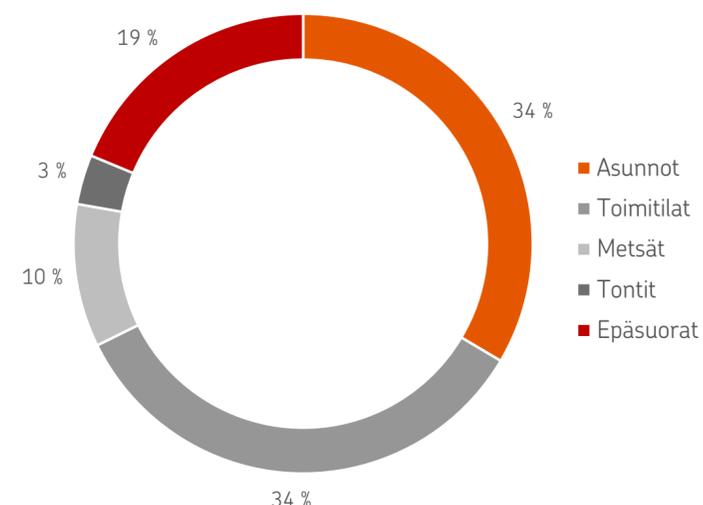
Sijoittaja-asiakkaamme ovat:

- OP:n vakuutus- ja eläkeyhteisöt
- Instituutiot ja ammattisijoittajat
- Yksityishenkilöt

## Sijoitustiimien välinen yhteistyö tiivistyi

Vuonna 2023 kiinteistö-, infra- ja muut vaihtoehtoiset sijoitukset yhdistettiin yhdeksi toiminnalliseksi kokonaisuudeksi. Muut kuin kiinteistösijoitukset on rajattu tämän raportin lukujen ja sisältöjen ulkopuolelle.

## Kiinteistöjen jakauma arvon mukaan



Sijoituskanta	2023	2022
<b>Toimitilat ja muut*</b>		
Kohteiden määrä, kpl	130	141
Vuokrattava ala, m <sup>2</sup>	654 779	701 100
Liikehuoneistojen vuokralaisten määrä, kpl	599	414
Käyttöaste, %	87	89
<b>Asunnot</b>		
Kohteiden määrä, kpl	142	137
Vuokrattava ala, m <sup>2</sup>	321 076	319 142
Asuntoja, kpl*	6 873	6 824
Asuntojen käyttöaste, % (sis. hoivakohteiden asunnot)	96	96
<b>Metsät</b>		
Määrä, hehtaaria	129 460	125 000
Kiinteistöjen määrä, kpl	1 322	1 271
<b>Epäsuorat kiinteistösijoitukset</b>		
Rahastoa ja kohdetta, kpl	55	59
<b>Tonttirahastot</b>		
Vuokratonttien määrä, kpl	115	111

\*asuntojen lukumäärä sisältää myös hajakohteet

# Kiinteistösijoitustuotteet

Hallinnoimme useita kommandiitti-yhtiömuotoisia rahastoja ja kolmea erikoissijoitusrahastoa. Sijoitamme aktiivisesti myös kiinteistövakuudellisiin velkatuotteisiin. Lisäksi hallinnoimme OP Ryhmän vakuutus- ja eläkeyhteisöjen kiinteistösijoittamista.

## KY-muotoiset suljetut rahastot

Real Estate Fund of Funds II Ky

Real Estate Fund Finland III Ky

Real Estate Debt and Secondaries Ky

Real Estate Fund of Funds V Ky

## KY-muotoiset puoliavoimet rahastot

OP Toimitilakiinteistö Ky



OP Tonttirahasto Ky



## Velkasijoittaminen

Kanava rahoittaa kotimaisia ja eurooppalaisia kiinteistösijoitushankkeita

## Erikoissijoitusrahastot

OP-Vuokratuotto-erikoissijoitusrahasto



OP-Metsänomistaja-erikoissijoitusrahasto



OP-Palvelukiinteistöt-erikoissijoitusrahasto



## OP Ryhmän vakuutus- ja eläkeyhteisöt

OP-Eläkesäätiö

OP-Henkivakuutus Oy

Pohjola Vakuutus Oy

 ESG-ominaisuuksia edistävät sijoitustuotteet

 Kestävät sijoitustuotteet



Kiinteistö Oy Liedon Huppukuja 2

## Yhteiskunnallinen vaikuttavuus

Kiinteistö- ja rakennusalalla on suuri yhteiskunnallinen vaikutus merkittävänä työllistäjänä ja veronmaksajana. Yhteiskunnallista vaikutusta voidaan mitata toiminnan laskennallisella työllistävyydellä ja verojalanjäljellä. Työllistämällä välillisesti lähes kaksi tuhatta henkeä, ja maksamalla reilu 20 miljoonaa euroa veroja, vaikutamme yhteiskuntaan merkittävästi.

### Työllistävyys

Kiinteistöliiketoimintamme työllisti vuonna 2023 noin 1 721 henkilöä. Merkittävin työllistäjä oli uudisrakentaminen, joka työllisti 1 210 henkilöä. Pienempiä työllistäjiä olivat muun muassa vuosikorjaukset, jotka työllisti noin 187 henkilöä sekä käyttö ja huolto (152 henkilöä). Työllistävyyteen on laskettu mukaan edellä mainittujen lisäksi ulkoalueiden hoito, siivous, lämmitys, vesi ja jätevesi, sähkö, jätehuolto, korjausrakentaminen sekä muut hoitokulut.

Luku on laskennallinen arvio henkilötyövuosista, ja se perustuu ylläpito- ja rakentamiskustannuksiin.

### Verojalanjälki

Maksoimme vuonna 2023 veroja yhteensä 22,8 miljoonaa euroa. Verot koostuivat suurimmaksi osaksi arvonlisäverosta (55 %). Lisäksi maksoimme kiinteistöveroa (40 %), varainsiirtoveroa investoinneista (3 %), vakuutusmaksuveroa (1 %) ja energiaveroa (1 %). Maksoimme vuonna 2023 kaksi miljoonaa euroa enemmän veroja kuin vuonna 2022.

OP Kiinteistösijoitus	2023	2022
Henkilöstömäärä	23	20
Liikevaihto, milj. €	14,6	14,7
Hallinnoitu kiinteistövarallisuus, mrd. €	4,0	4,2
Velat, milj. €	0	0
Sidottu oma pääoma, t€	425	425

Investoinnit, uudis- ja korjausrakentaminen  
**101 milj. €**

Työllistävyys  
**1 721 htv**

Kiinteistövarallisuus  
**4,0 mrd. €**

Verojalanjälki  
**22,8 milj. €**

## Epäsuora kiinteistösijoittaminen

OP Kiinteistösijoitus vaikuttaa kohderahastojen toiminnan vastuullisuuteen aktiivisella sijoituspolitiikalla.

Suoran kiinteistösijoittamisen lisäksi sijoitamme asiakkaidemme varoja kiinteistörahastoihin ja -yhtiöihin. Tällä hetkellä sijoituksia on 55 kohderahastossa ja yhtiössä, jotka sijoittavat kiinteistöihin joko omaa tai vierasta pääomaa. Rahastosijoittamisessa kiinteistökohteita hoitaa kohderahaston hallinnointiyhtiö. Valitsemme kohderahastot huolella, jotta voimme luottaa siihen, että ne noudattavat sovittuja linjauksia sekä kohteiden hankinnassa että niiden hallinnoinnissa.

### Vastuullisuus epäsuorassa sijoittamisessa

Kaikista sijoituksista tehdään vastuullisuusselvitys ennen sijoituspäätöstä, minkä pohjalta sovi-taan tarvittavista muutoksista rahaston toimintaan. Kohderahastojen toimintaa seurataan aktiivisesti muun muassa osallistumalla sijoittajakokouksiin ja pitämällä säännöllisesti yhteyttä hallinnointiyhtiöihin. Kohderahastot raportoivat vastuullisuusasioi-den toteutumisesta säännöllisesti, ja lisäksi teemme vuosittaisen vastuullisuuskyselyn.

Kohderahastot ovat kiinnittäneet entistä enemmän huomiota vastuulliseen sijoittamiseen ja merkit-

tävä määrä hallinnointiyhtiöistä on allekirjoittanut YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteet. Hallinnointiyhtiöt ovat myös luoneet oman vastuullisen sijoittamisen politiikan, mikä ohjaa yhtiö toimintaa. Henkilökunnan vastuullisuuskoulutus on olennais-ta ja hallinnointiyhtiöt ovat panostaneet siihen sekä vastuullisuustiimin resursointiin. Monet hallinnoin-tiyhtiöistä ovat sitoutuneet myös erilaisiin vastuulli-suutta edistäviin aloitteisiin ja raportointikehikoihin. Ympäristösertifikaatteja haetaan kohteille entis-tä enemmän, ja osallistuminen sekä kiinnostus kansainvälisesti tunnettuun vastuullisuuskyselyyn (GRESB) on kasvanut huomattavasti viime vuosina. Kaikki viimeisten vuosien aikana tehdyt uudet kiin-teistöpääomarahastosijoitukset ulkomaille on tehty kohderahastoihin, joiden hallinnointiyhtiöt huomioivat vastuullisen sijoittamisen osana toimintaansa, osallis-tuvat GRESB-raportointiin sekä ovat allekirjoittaneet YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteet.

### Kiinteistörahoittajat kiinnittävät entistä enemmän huomiota rahoitettavan kohteen vastuullisuuskriteereihin

DRC Savills Investment Management (DRC SIM) toimii vaihtoehtoisena lainanantajana kiinteistö-markkinoilla. Vaihtoehtoiset lainanantajat, yhtä lailla kuin perinteiset pankkirahoittajat, kiinnittävät entistä enemmän huomiota rahoitettavan kohteen vastuul-

lisuuteen. Vastuullisuus on vahvasti integroitu osaksi DRC SIM yhtiön toimintaa ja sen sijoitusprosesseja. Yhtiöllä on vastuullisen sijoittamisen politiikka ja se on UNPRI-allekirjoittaja. Yhtiö on myös aktiivisesti mukana kehittämässä kiinteistörahoittajien vastuulli-suuteen liittyviä toiminta- ja laskentamalleja.

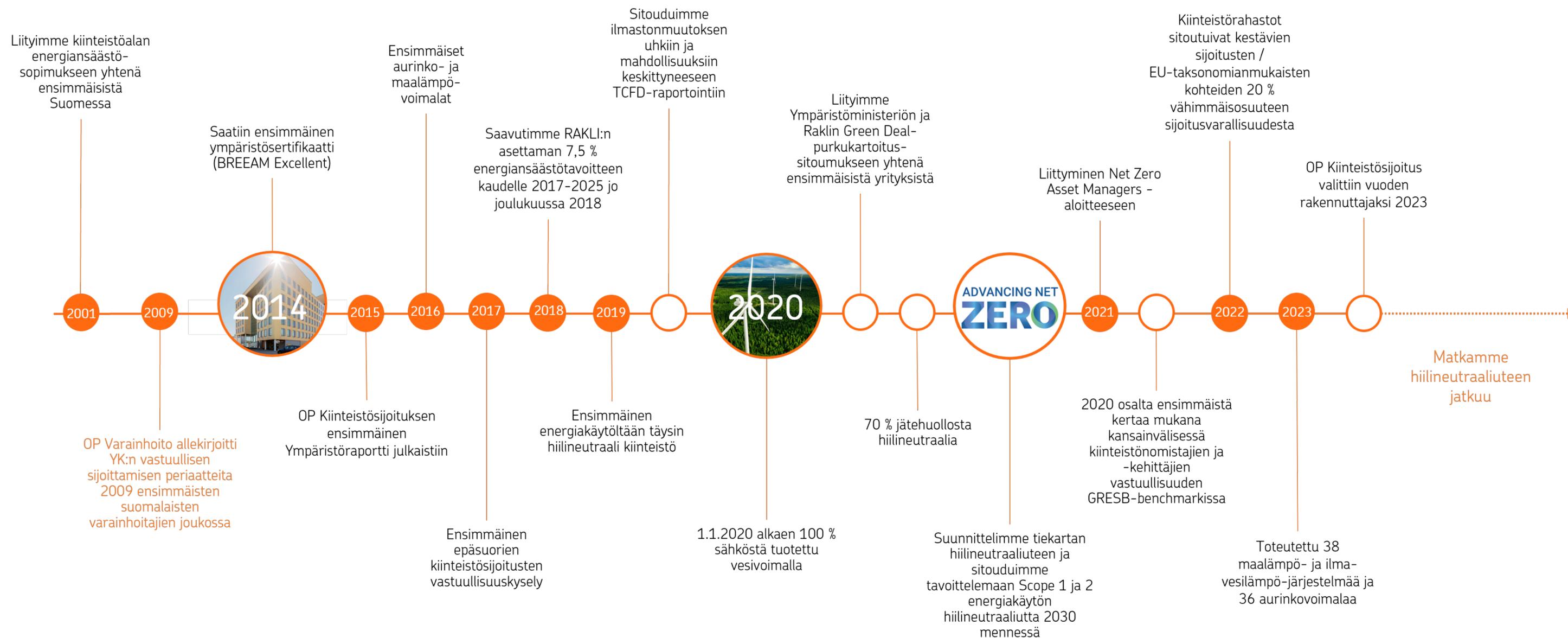
Esimerkkinä DRC SIM myöntämästä rahoituksesta on opiskelija-asuntosalkun rahoitus UK:ssa. Salkku sisältää 31 kiinteistöä, jotka ovat rakennettu eri aika-kausina. Kiinteistöt tarvitsevat investointeja piden-tääkseen niiden elinkaarta ja parantaakseen asumi-sen laatua. Kaikki kohteet sijaitsevat korkeakoulujen läheisyydessä ja jo olemassa olevien palveluiden äärellä. DRC SIM on teettänyt salkusta teknisen analyysin sekä osan salkun kohteista ilmatoriskiana-lyysin. Myönnetty rahoitus koostuu kahdesta osasta, joista ensimmäinen osa on salkun hankintaa varten ja toinen osa investointeja varten. Rahoituksen ehdot ovat määritelty siten, että ne ohjaavat lainanottajaa parantamaan salkun energiatehokkuutta merkittä-västi. DRC SIM on tehnyt kattavan analyysin myös lainanottajasta, joka on globaalisti toimiva vaihto-ehtoiseen sijoitukseen keskittyvä sijoitusyhtiö. Lainan-ottajan toimintaa ohjaa vastuullisen sijoittamisen politiikka ja se julkaisee vuosittain yhtiötasonen vastuullisuusraportin. Yhtiö on UNPRI allekirjoittaja.



# Vastuullisuus OP Kiinteistösijoituksessa

Kiinteistö Oy Lappeenrannan Pormestarinkatu 4

# OP Kiinteistösijoituksen vastuullisuusmatka



# Tavoitteena energiankulutuksen hiilineutraalius 2030

Olemme sitoutuneet hiilineutraaliin energiankulutukseen. Tähtäämme hiilineutraaliin energiankulutukseen kiinteistöissämme vuoteen 2030 mennessä. Edistämme tavoitetta pienentämällä kiinteistöjen energiankulusta sekä tuottamalla ja hankkimalla uusiutuvaa energiaa. Vuonna 2023 kohteissamme tuotettiin jo 10 126 MWh uusiutuvaa energiaa, joka koostuu aurinkopaneeleista, ilma-vesilämpöpumpuista sekä maalämmöstä.

## Päästöjen kehitys

Vuoteen 2023 saakka kuvaajan päästöt ovat toteutuneita energian päästöjä ja vuodesta 2024 eteenpäin arvio tulevista päästöistä. Viimeisimmät talvet ovat olleet kohtuullisen kylmiä, jolloin kaukolämpöä on kulunut tavallista enemmän, ja sen vuoksi myös päästöjä on syntynyt enemmän. Vuonna 2023 energiankulutuksen päästömme ovat nousseet noin 3 % verrattuna aiempaan vuoteen. Viime vuosien maailmantilanteesta johtuen kaukolämpöyhtiöt ovat siirtyneet takaisin enemmän päästöjä tuottaviin menetelmiin, jonka seurauksena päästökertoimet ovat nousseet osassa kaupunkeja.

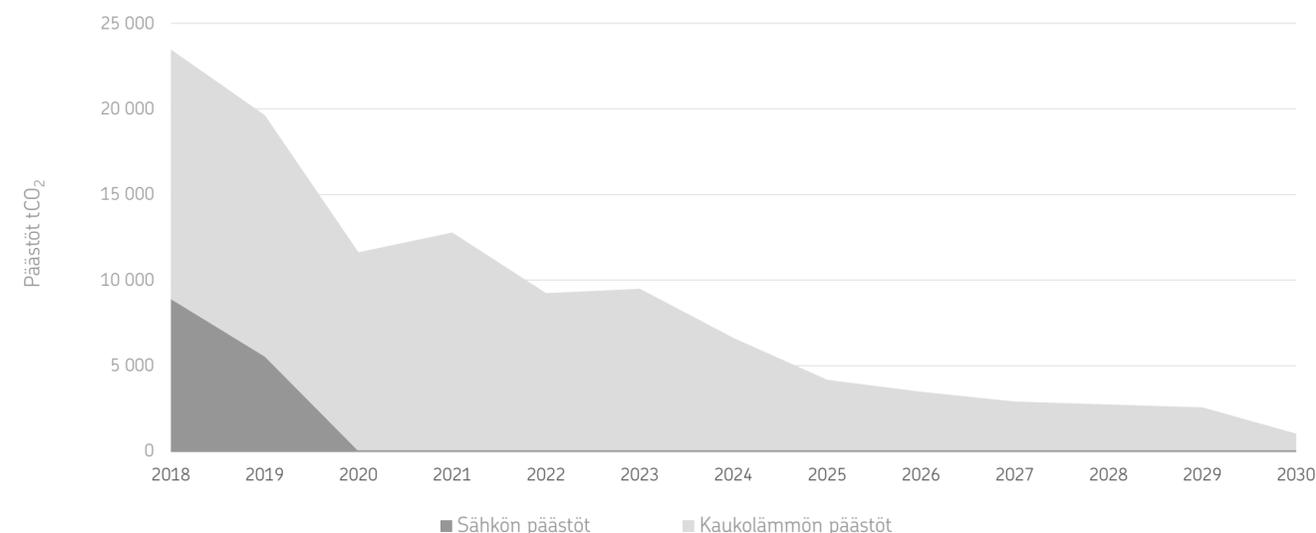
Tulevaisuuden arvioinnissa on huomioitu uusiutuvan energian ostamisen lisäksi kohteilla tapahtuva uusiutuvan energian tuotanto sekä suurimpien kaukolämpöyhtiöiden päästövähennystavoitteet. Vielä emme

ole löytäneet kaikkia keinoja päästä hiilineutraaliin vuoteen 2030 mennessä, mutta tärkeimmät toimenpiteemme ovat uusiutuvan energian tuotanto kohteissa ja energiankäytön tehostaminen. Hiilineutraalin energiankäytön tiekartalla kuvaamme Scope 2 -päästöjä.

## Päästölaskentaperiaatteet

Päästölaskennassa on huomioitu seuraavat päästölähteet. Scope 1: Oma energiantuotanto: 1 kohteessa maakaasu, lämpöpumput (päästötön) ja aurinkopaneelit (päästötön). Scope 1 -päästöt kattavat 100 % kiinteistövarallisuuden arvosta. Scope 2: Ostettu kaukolämpö, sähkö (päästötön) ja kaukokylmä (päästötön). Scope 2 -päästöt kattavat noin 75 % kiinteistövarallisuuden arvosta, bruttokohteiden osalta kattavuus on 100 %. Scope 3: Vuokralaisten ostama energia, jätehuolto ja vesi. Scope 3 päästöt vuokralaisten ostaman sähkön osalta kattavat noin 11 %, lämmön osalta noin 9 %, jätehuollon osalta 58 % ja veden osalta 9 % kiinteistövarallisuuden arvosta. Tulevaisuudessa tulemme kehittämään erityisesti Scope 3 päästölaskentaa ja vuokralaisten energiadatan kattavuutta. Päästölaskuissa on käytetty Motivan ilmoittamia CO<sub>2</sub>-päästökertoimia vuoteen 2017 saakka. Vuodesta 2018 lähtien päästölaskennassa on noudatettu Motivan ohjetta yksittäisten kohteiden päästölaskennoille. Paikkakunnat on jaoteltu tuotan-

## Tiekarttamme hiilineutraaliin energiankäyttöön 2030



non mukaan yhteis- ja erillistuotantopaikkakuntiin, jonka perusteella lämmitysenergialle on saatu tarkat paikkakuntakohtaiset CO<sub>2</sub>-päästökertoimet. Vuodesta 2021 eteenpäin laskennassa on käytetty energia-laitoskohtaisia kaukolämmön päästökertoimia.

OP Kiinteistösjointus on siirtymässä vanhasta päästöjen laskentamenetelmästä [PCAF-menetelmään](#) (The Partnership for Carbon Accounting Financials). Tässä raportissa päästöt on laskettu Operational Control Approachin mukaisesti eli suoraan omistetuista kohteistamme, joissa vastaamme itse ylläpidosta. Raportoinnista on rajattu pois kohteet, joissa vuokralainen vastaa ylläpidosta itse. Scope 1 -päästöt muodostuvat kiinteistöjen energiantuotannosta ja Scope 2 -päästöt ostoenergian päästöistä. Jatkossa tulemme kehittämään raportointia PCAF-standardin mukaisesti sisältämään Financed Emissions sekä Scope 3 -päästöjen raportointia.

Scope 1 -päästöt

67 tCO<sub>2</sub>

Scope 2 -päästöt

9 492 tCO<sub>2</sub>

Scope 3 -päästöt

7 271 tCO<sub>2</sub>

# Ratkaisujamme vuonna 2023

Asunto Oy Tampereen Tammelan puistokatu 33 vasemmalla etualalla

## Vastuullista rakentamista

Hiilineutraalin rakennetun ympäristön ja rakentamisen edistäminen on tunnustettu tärkeäksi niin OP Kiinteistösijoituksessa kuin kansallisesti ja globaalisti. Tavoittelemme hiilineutraalia rakentamista vuoteen 2050 mennessä ja olemme allekirjoittaneet Net Zero Carbon Buildings -sitoumuksen, missä tavoitellaan hiilineutraalin energiankäytön lisäksi myös hiilineutraalia rakentamista.

Haastavan markkinatilanteen vuoksi rakennushankkeiden määrä pienentyi aiemmista vuosista. Vuonna 2023 oli rakenteilla yhteensä 12 uudiskohdetta, joista 10 kohdetta valmistui vuoden aikana. Rakennushankkeet sijaitsevat eri puolilla Suomea, ja rakenteilla oli niin asuintaloja, päiväkoteja kuin liikerakennuksia. Kokonaisjättemäärä rakennushankkeissa oli suurempi kuin aiempina vuosina, sillä valmistuneet hankkeet ovat kooltaan keskimäärin suurempia. Pääsimme 69 % kierrätysasteeseen ja 84 % lajitteluasteeseen, eli molemmissa tuli selvää parannusta edellisvuosiin nähden. Tähän vaikuttaa esimerkiksi kierrätettävän betoni- ja asfalttijätteen suuri osuus. Rakentamisen merkittävin päästövaikutus tulee rakennusmateriaalien

tuotannosta. Seurataksemme eri materiaalien päästövaikutuksia, tilaamme jokaisesta rakennuttamastamme kohteesta elinkaaren hiilijalanjälkilaskelman. Vuoden 2023 aikana valmistuneiden kohteiden keskimääräinen hiilijalanjälki oli 2 439 tCO<sub>2</sub>e (noin 14,5 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>/a), mikä on hieman suurempi kuin vuotta aiemmin. Materiaaleihin sitoutuneen hiilen osuus on 5,65 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>/a (yhdestä kohteesta puuttui erittely). Pilotoimme myös rakentamisen aikaista maalämmön hyödyntämistä.

Hiilijalanjälkilaskemissa on mukana myös hiilikädenjälki, joka mittaa rakennushankkeen elinkaaren aikana syntyviä ilmastohyötyjä. Hiilikädenjäljen laskennassa huomioidaan muun muassa materiaalien uudelleenkäyttö ja kierrätys, ylimääräinen tuotettu uusiutuva energia, hiilivarastovaikutus sekä karbonatisoituminen. Suurin vaikutus tulee käytetyistä materiaaleista riippuen materiaalien uudelleenkäytöstä ja kierrätyksestä sekä hiilivarastovai-  
kutuksesta.

### Keran kehittämishankkeen kiertotalous

Olemme mukana Espoon Keran alueen kehittämishankkeessa, jossa vanhasta teollisuus- ja logis-

tiikkalueesta rakentuu 14 000 asukkaan kestävä kävely- ja pyöräilypainotteinen kaupunginosa, olemassaolevan juna-aseman ympärille. Alueella sijaitseva vanha teollisuuskiinteistömme toimi kaavoituksen aikana väliaikaisena liikuntatilana. Rakennusten purkaminen toteutettiin kestävän purkamisen Green deal -sopimuksen mukaisesti. Purku-urakoitsijan raportoima toteutunut kierrätysaste oli 98,6 %. Purkujätteestä pääosa oli betonia, joka murskattiin ja hyödynnettiin infran ja tienpohjien rakennuksessa. Tavoitteena ollut purkubetonin käyttö Keran alueen maanrakennukseen ei totunut, koska purkubetonia syntyy alueella enemmän, kuin sille on käyttöä.

Osana kohteen kehitysprojektia selvitettiin mahdollisuutta purkaa hallirakennus ehjänä, ja koota rakennus uudelleen eri paikassa ja uudessa käyttötarkoituksessa. Toistaiseksi kokonaisen rakennuksen uudelleenkäyttö ei osoittautunut mahdolliseksi, mutta rakennusalan säädösten ja markkinoiden kehityksessä rakenneosien ja kokonaisten rakennusten ehjänä purkaminen sekä uudelleenkäyttö tulee mahdolliseksi.

## 69 % kierrätysaste

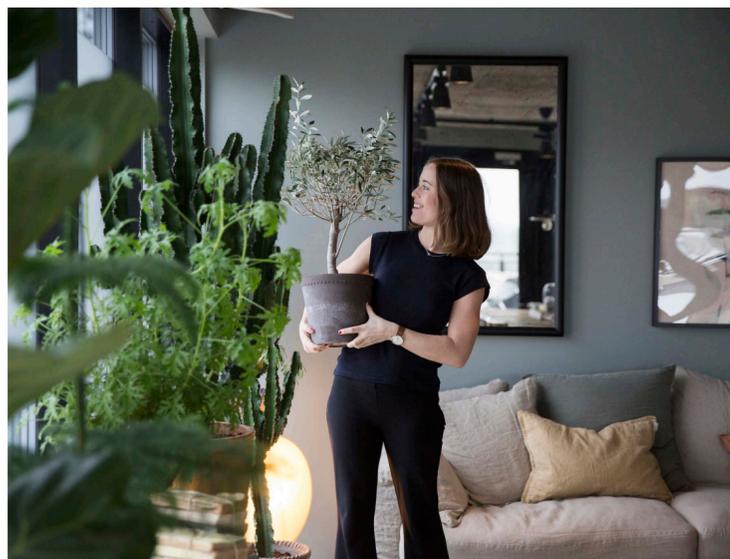
rakennushankkeissamme

Työmaajätteet	2023	2022	2021
Valmistuneiden hankkeiden määrä	10 hanketta	16 hanketta	17 hanketta
Kokonaisjättemäärä hankkeissa	2 484 t (10 hanketta)	2 295 t (16 hanketta)	1 365 t (10 hanketta)



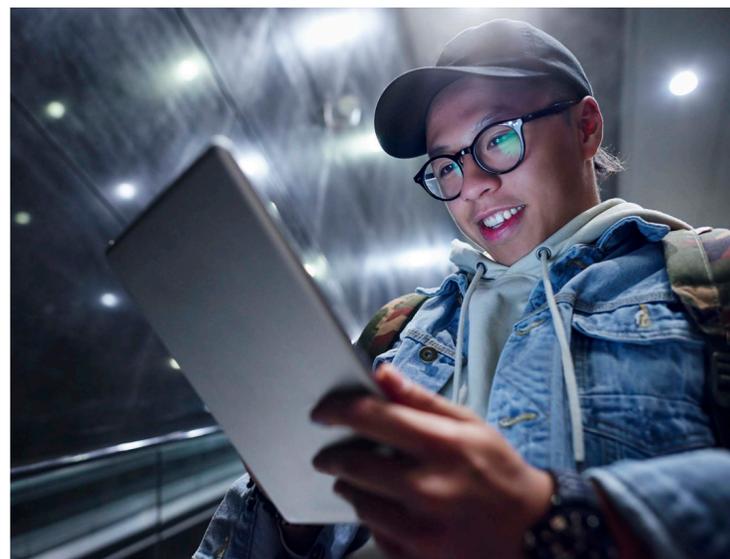
Asunto Oy Helsingin Trissa

## Kiinteistöjen käytön ajan vastuullisuutta vuonna 2023



### Purkumuovihanke

KOy Espoon Kutojantie 12 rakennusten purkamisen toteutettiin kestävän purkamisen Green deal -sopimuksen mukaisesti. Purkamisen yhteydessä toteutettiin purkumuovikartoitus osana ”Kaikki muovi kiertää -aluekokeiluilla käytäntöön -ryhmähanketta”, jonka tarkoituksena on kartoittaa purettavasta rakennuksesta löytyviä muovilaatuja ja -määriä sekä niiden hyödynnettävyyttä. Tavoitteena on kehittää malli, jolla pystyttäisiin ennustamaan purun yhteydessä syntyvien, kierrätettäväksi sopivien muovilautujen määriä. Tutkimus toteutettiin Espoon kaupungin, VTT:n ja Metropolia Ammattikorkeakoulun yhteistyönä. Rakennuksen purkanut Purkupiha Oy avusti tutkimusryhmää näytteenotossa. Rakennuksesta puretun muovin määrä todettiin vähäiseksi.



### Energiaseurannan edelläkävijyyttä vuodesta 1986

Pohjola Vakuutus aloitti jo vuonna 1981 sähköisen kulutus seurannan Suomen Talokeskuksen kanssa. Seurantaan kuuluivat lämmön, sähkön ja vedenkulutukset kuukausitasolla. Paperiset lomakkeet postitettiin huollolle, ja huolto lähetti ne mittarilukemin täytettynä takaisin Talokeskukselle, joka syötti luekat tietokoneelle. Jo tuolloin käytettiin normeerausta lämmönkulutusten seurannassa. Yöllä kulutuslaskenta ajettiin tietokoneen järjestelmässä, ja seuraavana päivänä kiinteistökohtaiset raportit pystyttiin tulostamaan koneelta. Vuonna 1986 mahdollistui kiinteistöjen ja yritysten vertailu keskenään sekä energiatehokkuustoimenpiteiden seuranta.



### GRESB-raportointi kolmelle rahastolle

Osallistuimme vuonna 2023 GRESB-raportointiin kolmen rahaston osalta: OP-Palvelukiinteistöt, OP Toimitilakiinteistö ja REFF III. OP-Palvelukiinteistöt osallistui raportointiin ensimmäistä kertaa, saaden 2 tähteä sekä Standing investments että Development -arvioinneista. OP Toimitilakiinteistö sai Standing investments -arvioinnista 2 tähteä ja Development -arvioinnista 3 tähteä. REFF III sai molemmista arvioinneista 2 tähteä. Pisteet paranivat kummallakin rahastolla molemmissa arvioinneissa edellisestä vuodesta. Kaikki rahastomme saivat lähes täydet pisteet Management-osiossa, mutta Performance-osiossa, joka mittaa suorituskykyä, on vielä kehitettävää.



### PRI-raportointi

Olemme olleet mukana PRI-raportoinnissa osana OP:n varallisuudenhoitoa. Principles for Responsible Investment (PRI) on YK:n käynnistämä vastuullisen sijoittamisen sijoittaja-aloite, jonka allekirjoittajat ovat velvollisia raportoimaan vastuullisen sijoittamisen käytännöstään PRI:n raportointiviitekehyksen mukaisesti. Raportoinnin tulosten perusteella PRI arvioi ja pisteyttää kunkin finanssitoimijan vastuullisen sijoittamisen käytänteiden tason. Vaikka PRI-kyseilyä uudistettiin kahden vuoden takaisesta, pysyivät suorien kiinteistösijoitusten pisteet pysyivät edelleen hyvinä. Tämän kokonaisarvosanaksi saatiin 4 tähteä ja olemme kyseisen omaisuusluokan osalta selvästi PRI:n mediaania parempia, joka on 3 tähteä.

## Eturintamassa viemässä alaa eteenpäin

Koemme tärkeäksi olla mukana eturintamassa kehittämässä alaa ja vastuullisuustyötä eteenpäin. Osallistumme säännöllisesti pilotti-hankkeisiin ja kokeilemme uusia ratkaisuja kiinteistöissämme sekä olemme mukana Raklin työryhmissä.

### Älyindikaattorin kehityshanke

Vuonna 2023 olemme olleet mukana Aalto-yliopiston kiinteistöalouden tutkimusryhmän vetämässä hankkeessa, jossa testataan ja kehitetään älyindikaattorin (engl. smart readiness indicator, SRI) tulevaisuuden liiketoimintaedellytyksiä. Älyindikaattori pohjautuu viimeisimpään EU:n rakennusten energiatehokkuusdirektiiviin päivitykseen. Sen kautta pyritään ohjaamaan erityisesti korjausrakentamisen yhteydessä tehtäviä investointeja tarpeenmukaisesti säädettävään rakennusautomaatioon ja älykkäämpään talotekniikkaan. Tavoitteena on kasvattaa rakennuskannan kysyntäjoustopotentiaalia uusiutuviin energiavaroihin pohjautuvan energijärjestelmän toimintavarmuuden ylläpitämiseksi. Tällä hetkellä EU:n kansallista SRI-testaushanketta vetää Motiva.

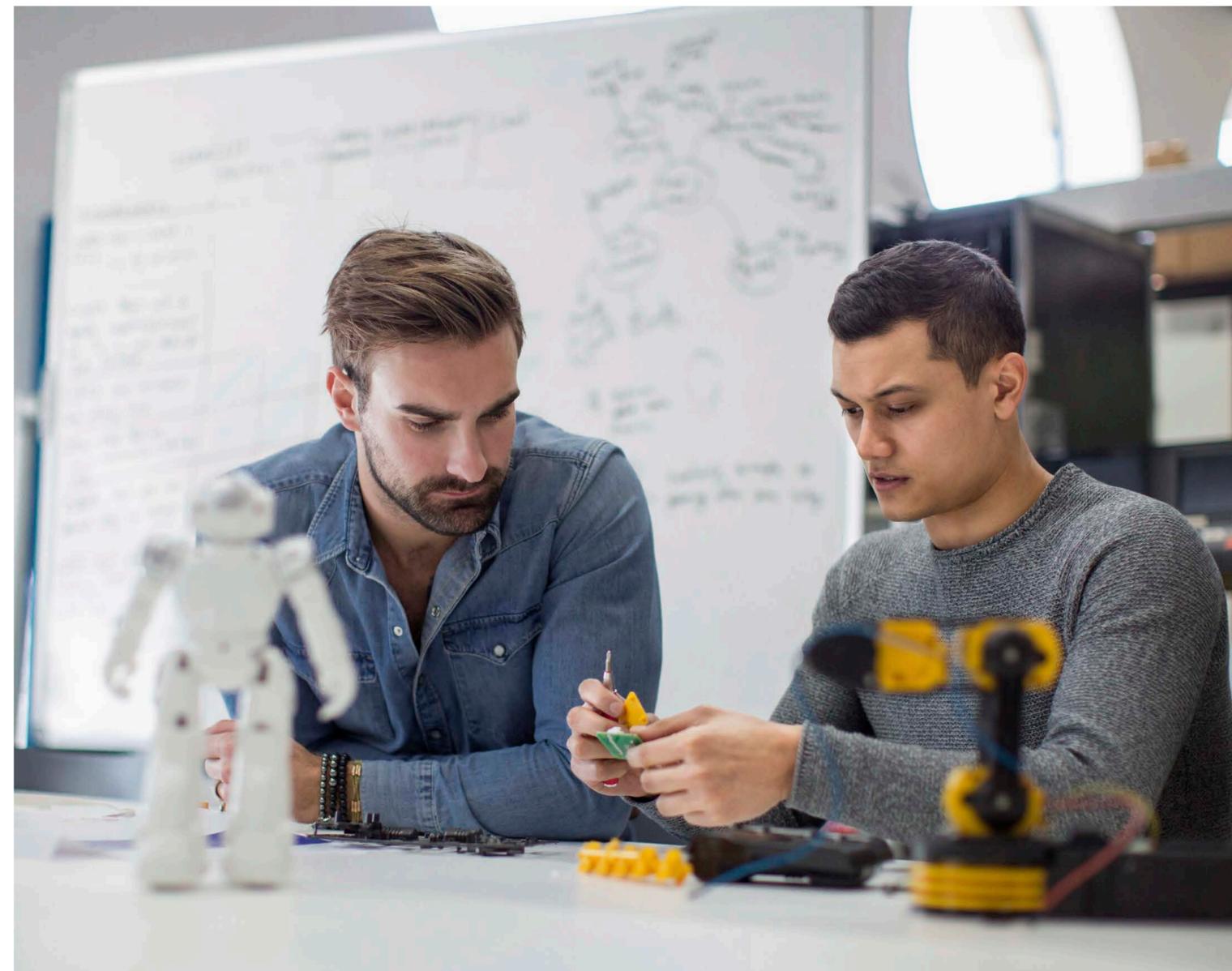
Olimme mukana hankkeessa ohjausryhmässä sekä kahden kohteen arvioinnin osalta.

### Scope 3 -päästölaskennan kehitystä

Osallistuimme kiinteistöjen Scope 3 -päästölaskennan periaatteiden luomiseen yhdessä muutaman muun kiinteistösjointajan kanssa CO2 DataHub -hankkeessa. Alalle luotavien yhtenäisten laskenta-periaatteiden tarkoituksena oli mahdollistaa vertailtavuus eri kiinteistöjen välillä sekä tunnistaa suurimmat Scope 3 päästölähteet pilotoiduissa osa-alueissa. Laskentaperiaatteita kehitettiin siivouksen, talotekni- sen huollon ja ulkoalueiden huollon osalta. Pilottivaihe kattoi kaiken kaikkiaan 36 kiinteistöä.

Hankkeen lopputuloksena saatiin luotua yhtenäiset periaatteet Scope 3 päästöjen laskentaan kiinteistökohtaisesti ja palveluntuottajakohtaisesti.

Kiinteistöjen ylläpidon ja arvoketjujen päästöjä voidaan tulevaisuudessa hillitä paremmin hankintatapätösten kautta, kun päästötietoihin päästään tarkemmin kiinni ja tiedolla johtaminen mahdollistuu.



Signatory of:



## Helsingin Maunulaan valmistui asunto-osakeyhtiö vähäpäästöisesti Geolon avulla

Alkuvuodesta 2024 valmistunut Asunto Oy Helsingin Kanttiini rakennettiin vastuullisuustavoitteet korkealla Raksystems Climate Solutionsin (RCS) Geolo-ratkaisua hyödyntäen. Se mahdollistaa maalämpökaivojen hyödyntämisen päästöttömän lämmitys-viilennysenergian lähteenä rakennusvaiheen lämmityksessä ja sisävalmistusvaiheen olosuhdehallinnassa, eli optimaaliset kuivumisolosuhteet ja pölynhallinnan ympäri vuoden. Rakennusurakoitsijana toimi Jatke Uusimaa Oy.

Helsingin Kanttiini on noin 3 400 m<sup>2</sup> vuokrakiinteistö, jossa on 36 asuntoa, liiketila ja autohalli. Tavoitteena on ollut saavuttaa mahdollisimman vähäpäästöinen ratkaisu koko sen elinkaaren ajalle. Tämän takia vähäpäästöisiä ratkaisuja tarkasteltiin laajasti jo suunnitteluvaiheessa Raksystems GBP:n toimesta.

Geolo mahdollistaa ensimmäistä kertaa maalämmön hyödyntämisen jo rakennusaikana hallitusti ja päästöttömästi ympäri vuoden. Sen avulla energiaa tuotetaan ja hyödynnetään tehokkaasti ja rakennusaikaisia päästöjä vähennetään merkittävästi. Rakennusaikaista hukkalämpöä hyödynnetään lataamalla se maalämpökenttään. Tällä varmennetaan myös saman maalämpökentän hyödyntäminen kiinteistön elinkaaren ajaksi.

"Tasainen työmaalämpötila ja ilmankosteus varmentavat rakenteiden kuivumista kauttaaltaan. Päälysteiden

ja pinnoitteiden asentaminen sujuu hyvin, samalla kun tuotantotehokkuus ja aikataulun hallinta parantuvat. Oikein toteutettu olosuhde- ja pölynhallinta vaikuttavat merkittävästi myös työntekijöiden viihtyvyyteen ja työturvallisuuteen", Jatke Uusimaan vastaava työnjohtaja Miikael Kuitto sanoo. "En ole urallani törmännyt yhtä hyvin olosuhteisiin sisävalmistusvaiheessa", Kuitto jatkaa.

Geolon ansiosta kiinteistöön asennettava lopullinen lämmönjakotekniikka pysyy uutena ja käyttämättömänä. Rakennushankkeen lopputulos on vähäpäästöinen ja energiatehokas, ja sen laadullinen olosuhdehallinnan toteutus ennennäkemätöntä.

"Tahto toteuttaa asioita uudella tavalla on ehdottoman tärkeää. Hankkeen aikana tämä oli nähtävissä kaikkien toiminnassa, ja työmaahenkilöstön kesken asiat sujui-ivat juuri oikealla tavalla", RCS:n toimitusjohtaja Janne Vanhanen kertoo.

Helsingin Kanttiinissa saadaan merkittäviä säästöjä päästöissä ja euroissa. Rakennusajan toteutunut hiilidioksidipäästövähennelmä on 98 tCO<sub>2</sub> eli 29,3 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>, joka vastaa noin 7,3 prosentin laskua. Kiinteistön elinkaaren hiilijalanjäljessä tämä tarkoittaa polttoöljyyn verrattuna 3,3 prosentin pudotusta. Päästövähennäällä ajaisi autolla noin 18 kierrosta maapallon ympäri. Geolon käyttö kohteessa on mahdollistanut lisäksi 73 prosentin säästön ostoenergiassa.

”

Geolo tukee kestäväää rakentamista, joten sen valinta Helsingin Kanttiinin rakennusaikaiseksi lämmitysmuodoksi ja olosuhdehallinnan ratkaisuksi oli luonnollinen päätös.

Kari Kangasmaa  
Rakennuttajapäällikkö,  
OP Kiinteistösjoitus Oy



Geolo-järjestelmä Asunto Oy Helsingin Kanttiinin pihalla

# Luvut

Kiinteistö Oy Salon Hämeenojankatu 11

# Kiinteistöjen energiankulutus ja -tuotanto

## Tavoitteena ominaiskulutusten lasku ja uusiutuvan energian lisääminen

Kiinteistöjemme ylläpidossa tavoitteenamme on energian ja veden kulutustason jatkuva lasku. Teemme tätä työtä käyttömukavuudesta tinkimättä. Sähkön ominaiskulutukset pysyivät aiemman vuoden tasolla. Lämmön ominaiskulutukset sen sijaan laskivat hieman edellisestä vuodesta. Lasku johtuu useista tekijöistä, muun muassa Astetta alemmas -kampanjan innoittamista energiansäästötoimenpiteistä, Leanheat-lämmönsäädöstä sekä lämmitysmuodon vaihdosta kaukolämmöstä maalämpöön. Veden ominaiskulutus laski asuinkiinteistöissä ja muissa kiinteistöissä nousi hieman viime vuoden tasosta.

Lämmön- ja sähkönkulutuksen pienentämiseksi ja hiilineutraalin energian osuuden lisäämiseksi olemme panostaneet uusiutuvan energian tuottamiseen kohteissamme. Arvioimme osana rakennus- ja saneeraushankkeita aina uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin, ja toteutamme maalämpö-, aurinkovoima- tai ilma-vesilämpöpumppuratkaisuja aina kun se on perusteltua. Toteutamme hankkeita usein myös energiaremonttien yhteydessä. Maalämpökohteita on yhteensä 30, ilma-vesilämpöpumppuja

3 kohteessa ja aurinkopaneeleja 36 kohteessa.

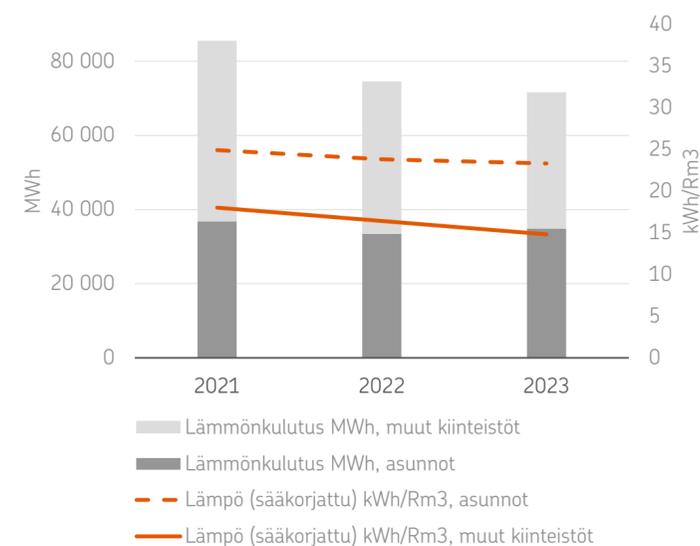
## Laskentaperiaatteet

Pääomavuokraohteet, joissa vuokralainen vastaa ylläpidosta itse, on rajattu raportoinnista pois. Myös bruttokohteissa vuokralaisilla on omia sähkösuorituksia. Bruttokohteista raportoimme kiinteistösähkön osuuden sähkönkulutuksesta.

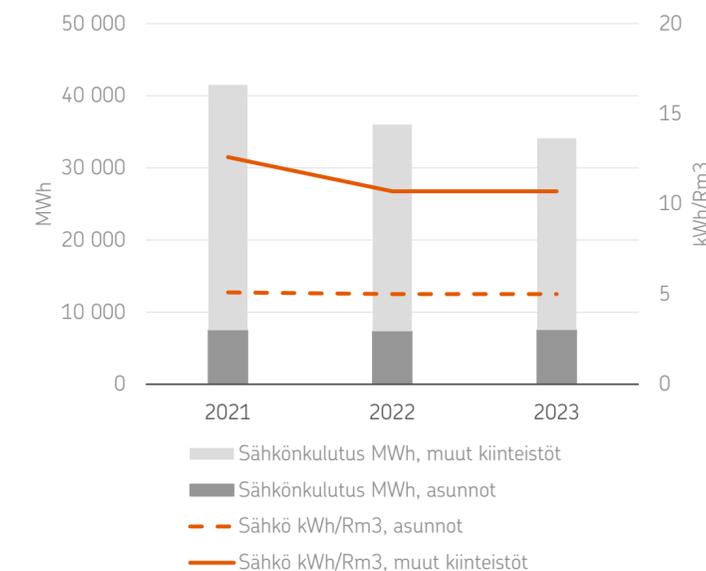
Kiinteistöjen kokonaiskulutuksissa (MWh ja m<sup>3</sup>) on mukana kaikki suoraan omistettujen kohteidemme mitatut kulutustiedot omistuksemme ajalta. Lukemat sisältävät yli 50 prosentin osaomisteiset kohteet. Näistä kulutukset on luettu 100 prosenttisesti mukaan. Ominaiskulutuslukemat sisältävät vain vertailtavissa olevat kohteet (koko vuoden omistuksessa olleet, ei merkittäviä perussaneerauskohteita). Sähkön, lämmön ja veden kulutustiedot kattavat noin 75 % kaikesta kiinteistövarallisuutemme arvosta. Bruttokohteista tiedot kattavat 100 %.

Kaukolämmön ominaiskulutusten normeerauksen ilmastollinen vertailukausi on muuttunut, jonka vuoksi vuosi 2023 ei ole täysin vertailukelpoinen aiempien vuosien kanssa kaukolämmön ominaiskulutusten osalta.

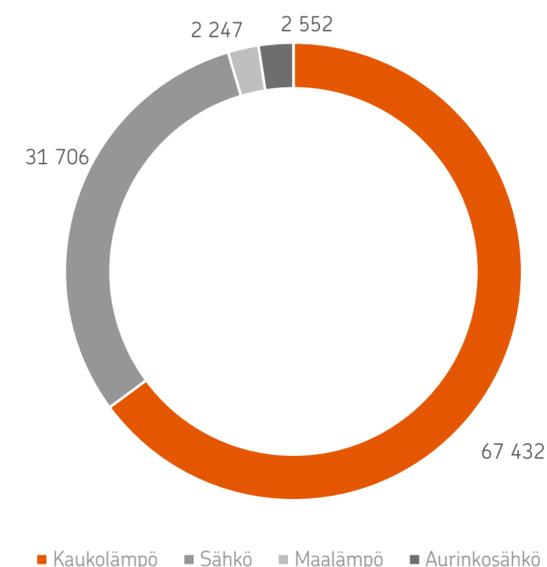
## Lämmönkulutus



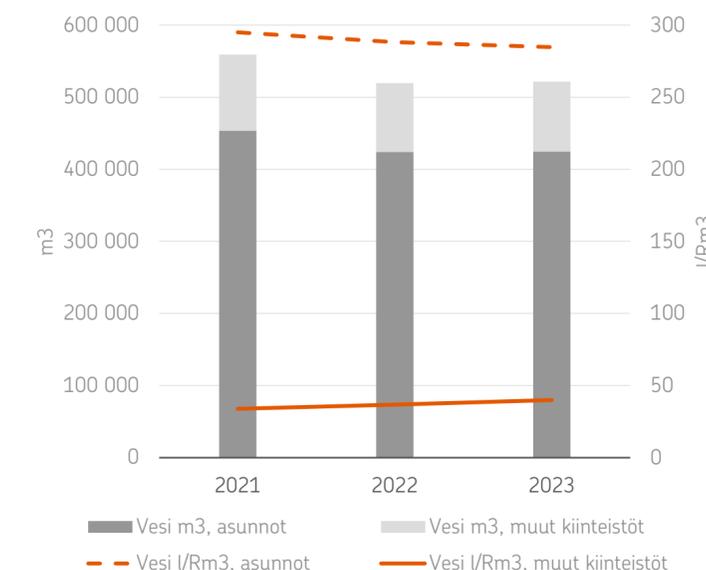
## Sähkönkulutus



## Energiankulutuksen jakauma, MWh



## Vedenkulutus



## Jätteet

Pyrimme jatkuvasti parantamaan jätteiden kierrätystä ja uudelleenkäyttöä kaikissa kohteissamme. Olemme parantaneet käyttäjien kierrätysmahdollisuuksia lisäämällä muovinkeräysmahdollisuuksia ja opasteita.

Valtakunnallisena kumppanimme jätehuollossa toimii Lassila & Tikanoja Oyj. Vuodesta 2020 lähtien jätehuoltomme on ollut **hiilineutraalia** L&T:n hallinnoimien kohteiden osalta. Tämä vastaa noin 49 % kiinteistöissämme syntyvästä jättemäärästä. Asuinkiinteistöjen osalta olemme vuodesta 2018 alkaen keränneet tietoja yhteistyökumppanimme jätedatan lisäksi kunnallisilta jätehuoltoyhtiöiltä. Asuin-kohteissa tiedot kattavat noin 78 % kohteista. Jätetiedot sisältävät koko kalenterivuoden omistuksessa olleet kohteet.

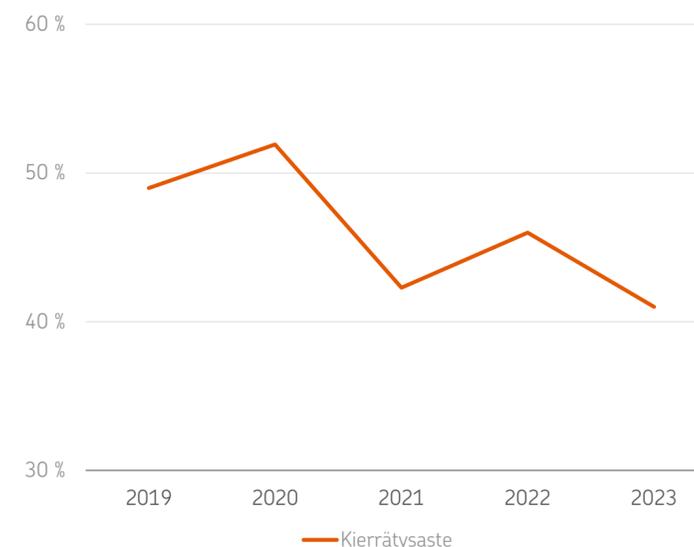
Asuinkiinteistöjen ominaisjättemäärä oli keskimäärin 4,9 kg/m<sup>2</sup> ja kierrätysaste laski 41 prosenttiin. Kierrätysaste kattaa asuinkiinteistöistä arvossa mitattuna 81 %.

Muiden kiinteistöjen ominaisjättemäärä oli keskimäärin 2,7 kg/m<sup>2</sup>. Kierrätysaste laski hieman edellisvuodesta, ollen 48 prosenttia. Kierrätysaste kattaa muista kiinteistöistä arvossa mitattuna 36 %.

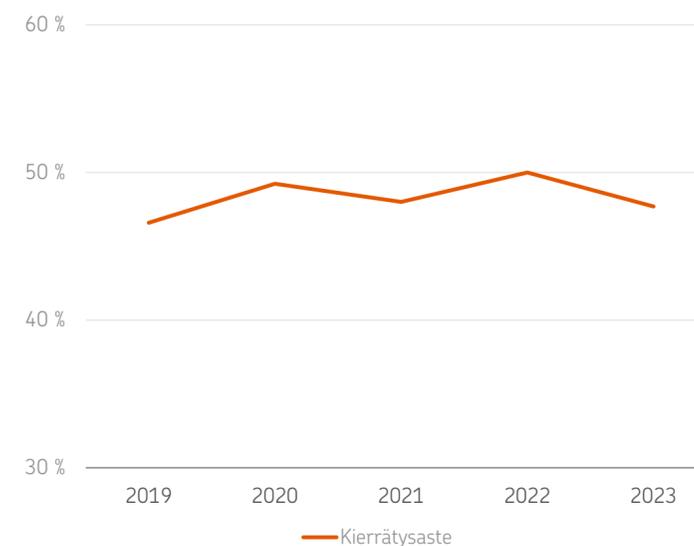
Vuoden 2023 asuinkiinteistöjen raportoitujen kohteiden määrään on vaikuttanut loppuvuoden 2022 aikana valmistuneet kohteet, joita ei ollut mukana vuoden 2022 raportoinnissa. Muiden kiinteistöjen raportoitujen kohteiden määrään vaikutti kunnallinen jätehuoltoyhtiöiden kilpailutus, jonka takia jätehuolto siirtyi monissa kohteissa isommilta toimijoilta pienemmille ja tietoja saatiin vuodelta 2023 aiempaa vähemmän.

Asuinkiinteistöjen jättemäärät	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Kokonaisjättemäärä, tonnia	1 832	1 726	1 636	1 851	1 860	1 481
Raportoitujen kohteiden määrä	86	78	74	73	86	69
Muiden kiinteistöjen jättemäärät	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Kokonaisjättemäärä, tonnia	1 205	1 564	1 318	1 341	1 530	1 700
Raportoitujen kohteiden määrä	39	46	42	40	44	53

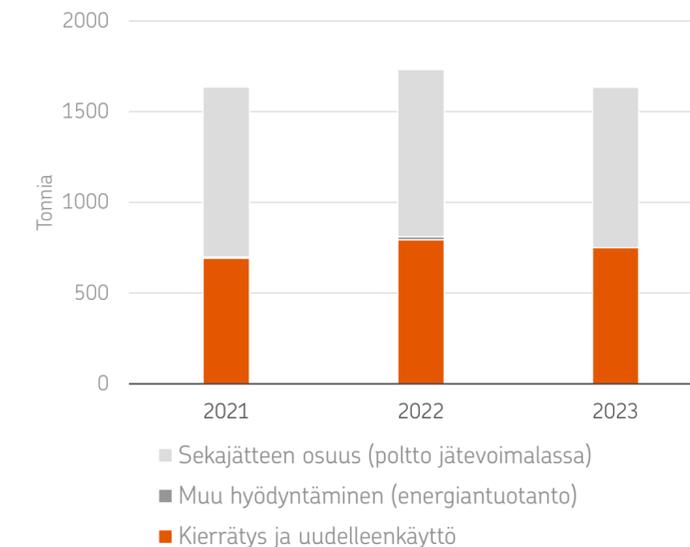
### Asuinkiinteistöjen kierrätysaste



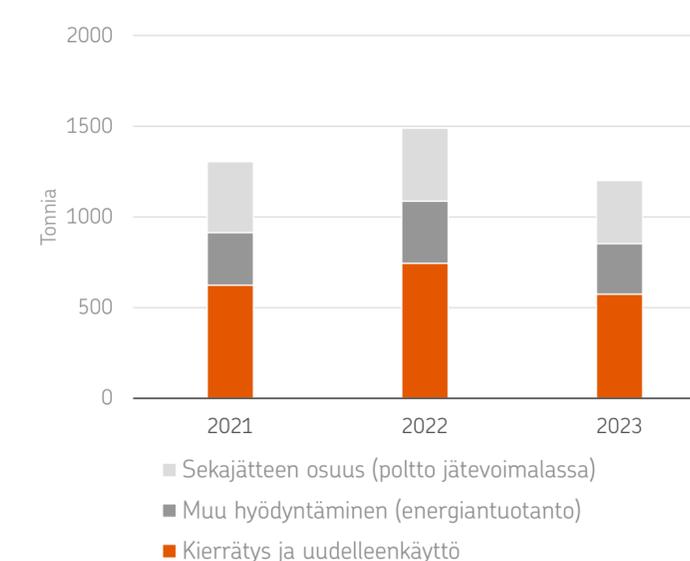
### Muiden kiinteistöjen kierrätysaste



### Asuinkiinteistöjen jättemäärät



### Muiden kiinteistöjen jättemäärät



# Liitteet: rahastokohtaiset sivut

# OP-Metsänomistaja-erikoissijoitusrahasto

Rahasto sijoittaa metsäomaisuuteen sekä suoraan että välillisesti metsätalousyhtiöiden kautta. Suoraan rahasto omisti vuonna 2023 noin 1300 metsätilaa, joiden pinta-ala oli 130 000 hehtaaria. Metsätalousyhtiöiden kautta rahasto omisti noin 43 000 hehtaaria. Rahaston tavoitteena on harjoittaa kestävä metsätaloutta, jossa huomioidaan metsien vaikutus ilmastomuutokseen, biodiversiteettiin ja ihmisten hyvinvointiin.

## Tavoitteena ilmastomuutoksen hillintä ja luonnon monimuotoisuuden turvaaminen

Sijoituskohteena oleva metsä toimii hiilinieluna sitoen ilmakehästä hiilidioksidipäästöjä. Metsistä hakatavalla puuraaka-aineella korvataan fossiilisista raaka-aineista valmistettuja tuotteita ja vähennetään siten kasvihuonepäästöjä aiheuttavien fossiilisten raaka-aineiden käyttöä. Kestävässä sijoituksessa metsien hakkuut ovat pitkällä aikavälillä puuston kasvua pienemmät, jolloin metsän hiilinielu kasvaa. Vuonna 2023 rahaston metsien hiilivarasto metsämaalla kasvoi noin 7 prosenttia 115 tn CO<sub>2</sub> hehtaarilta.

Metsien hakkuissa huomioidaan luonnon monimuotoisuuden säilyminen. Kestävässä sijoituksessa metsätalouden toimenpiteitä rajoitetaan arvokkaissa elinympäristöissä, huomioidaan uhanalaiset lajit, huolehditaan vesiensuojelusta ja kasvatetaan monimuotoisuutta lisääviä rakennepiirteitä metsissä. Rahaston toimia ohjaa voimassa oleva lainsäädäntö sekä PEFC- ja FSC -sertifiointijärjestelmät että

rahaston omat toimenpiteet muun muassa soiden ennallistamisessa. Rahaston omistama metsävarallisuus on kokonaan PEFC sertifioitu ja FSC sertifioitun metsävarallisuuden osuus on noin 65 prosenttia. Soita ennallistettiin vuonna 2023 noin 18 hehtaaria.

## Suometsiä siirtyi suojelualueiksi

Rahasto solmii maanvuokrasopimuksia tuuli- ja aurinkovoimaloita rakentavien tahojen kanssa ja pyrkii toiminnallaan edistämään fossiilivapaan sähköntuotannon rakentamista Suomeen. Vuonna 2023 rahasto vuokrasi metsätiloja 26 uuteen tuulivoimahankkeeseen. Kaikkiaan rahasto on vuokrannut 145 metsätilaa ja on mukana 105 tuulivoimahankkeessa. Edelleenkin yksikään hankkeista ei ole vielä rakennusvaiheessa.

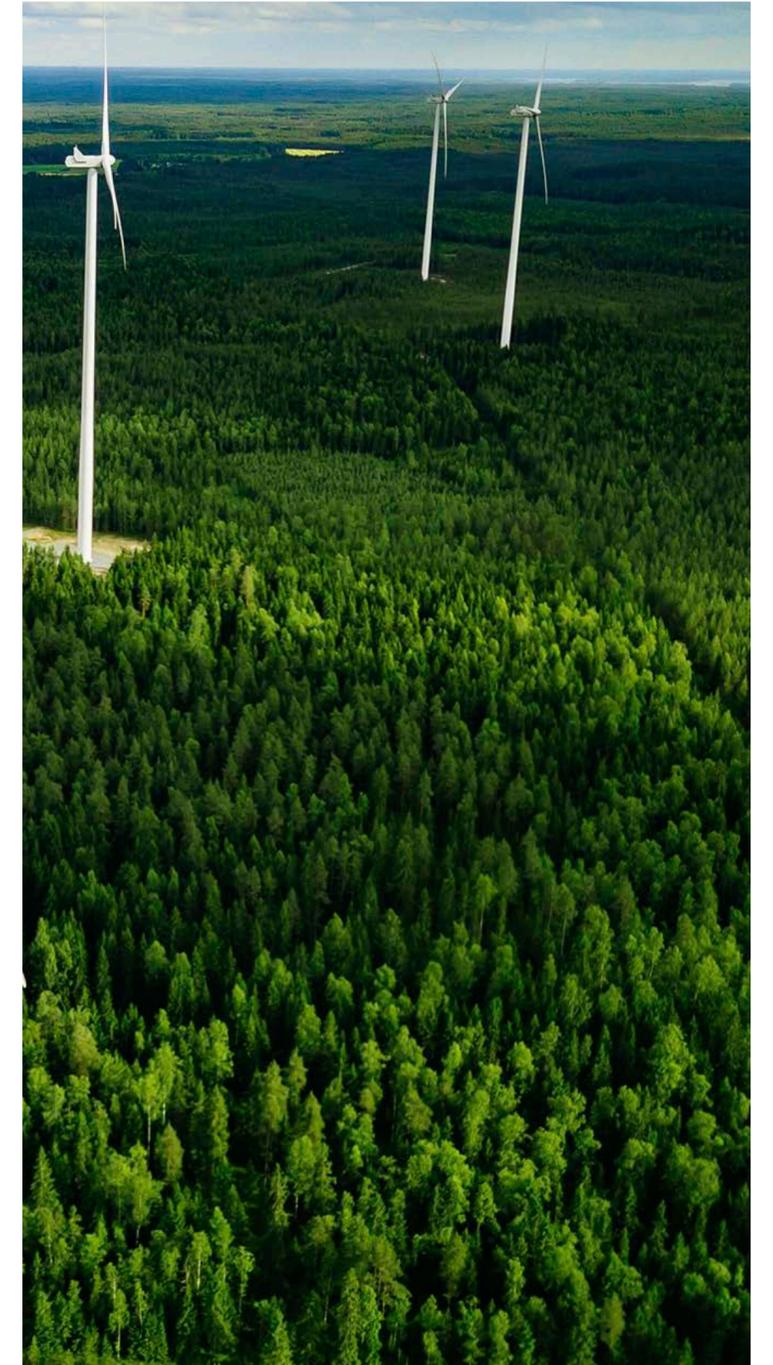
Rahasto rajaa kohteet, joilla on merkittäviä ympäristöarvoja talouskäytön ulkopuolelle. FSC sertifikaatissa 5 prosenttia metsämaasta jätetään talouskäytön ulkopuolelle. Tämän lisäksi rahasto siirsi pysyvään suojeluun ELY-keskuksen kanssa tehtyjen maavaihtojen ja kauppojen kautta noin 350 hehtaaria suoalueita. Näillä suojeluarvoja sisältävillä alueilla täydennettiin nykyisiä soidensuojelualueita.

Metsien virkistyskäyttöä edistettiin allekirjoittamalla uusia ulkoilureittejä koskevia sopimuksia Posiolla ja Kuopiossa. Rahasto myös jatkoi metsästysvuokrasopimusten laadintaa paikallisten metsästysseurojen kanssa.

# 100 %

metsistä on PEFC™ -sertifioituja  
ja 65 % on lisäksi FSC® -sertifioituja

Rahasto lukuina	2023	2022
Metsää, ha	129 460	124 956
Ha muutos ed. v verrattuna, %	+ 3,6	+ 12
Hiilivarasto per ha, CO <sub>2</sub> ekv tn	115	106,6
Metsätiloja, kpl	1 322	1 271
PEFC-sertifikaatti, % metsistä	100	100
FSC-sertifikaatti, % metsistä, n.	65	67
Tuulivoimahankesopimuksia, kpl	105	79
Metsästysvuokrasopimuksia, kpl	731	653
Suojeltua metsää, ha, n.	3 210	2 684
Rahaston arvo (GAV), milj. €	557	495
Taksonomianmukaisuus, %	24	24



# Lisää luonnon monimuotoisuutta tukevia elinympäristöjä metsiimme

## Vesiensuojelua, hiilensidontaa ja luonnon monimuotoisuutta

Vuonna 2023 OP-Metsänomistaja-erikoissijoitusrahasto aloitti luonnonhoitohankkeen, jossa ennallistetaan ojitettua suota luonnontilaisen kaltaiseksi. Hanke on osa rahaston vastuullisuusohjelmaa, jossa vuosittain ennallistetaan soita, lisätään metsien kasvua ja hiilensidontaa tuhkalannoituksilla ja perustetaan uusia metsäalueita muun muassa entisille käytöstä poistuneille maatalousmaa-alueille.

Ennallistettava suoalue sijaitsee Joensuussa, Pohjois-Karjalassa. Kohteen pinta-ala on kokonaisuudessaan noin 25 hehtaarin suuruinen. Kohteen ravinteisuus vaihtelee rehevästä korvesta karuun rämeeseen ja osa alueesta on puutonta. Alue rajoittuu vesistöön ja näin ollen suon ennallistamisella tavoitellaan luonnon monimuotoisuuden lisäämisen ohella vesistöihin kohdistuvan ravinne- ja kiintoainekuormituksen vähentämistä. Suo toimii siis myös vesiensuojelurakenteena ja niin sanottuna pintavalutuskenttänä. Ennallistamisessa alueen halki kulkevat ojat tukitaan osittain tai kokonaan, jolloin veden virtaus pysähtyy ja kohteen vesitalous palautuu luonnontilaisen kaltaiseksi. Tällaisessa tilanteessa soille tyypillinen kasvillisuus elpyy ja suoekosysteemi palautuu entiselleen kohti luonnontilaa.

## Heikkokasvuiset ojitusalueet kannattaa ennallistaa

Suomessa on ojitettu 1950-luvulta alkaen kymmeniä tuhansia hehtaareita suoekosysteemejä. Ojituksilla tavoiteltiin mittavaa puustopääoman lisäämistä ja siinä on suurimmaksi osaksi onnistuttukin. Kuitenkin osa kohteista ei ojituksesta huolimatta ole saavuttanut kasvullisen metsämaan määritelmaa (>1m<sup>3</sup>/ha/v) tai kasvu ylittää vain vaivoin tuon rajan. Tällaisten kohteiden ylläpitäminen tai keinollinen uudistaminen on myös taloudellisesti tehotonta, jolloin ennallistaminen luonnontilaisen kaltaiseksi suoksi on järkevä vaihtoehto. Alue voidaan myös jättää luonnon ennallistettavaksi, mutta yleensä tällainen prosessi kestää kymmeniä vuosia, ja alue saattaa edelleen toimia päästölähteenä sekä vesistöjen että ilmaston näkökulmasta. Rahastolla onkin tavoite ennallistaa vuosittain suoalueita ja kohdevalinta tehdäänkin siten, että ennallistamisella saataisiin aikaan parhaita vaikutuksia. Tällaisia kohteita ovat esimerkiksi luonnontilaisen soiden reuna-alueet ja vesistöjen rannat. Tällä hetkellä rahastolla on suunnitteilla useita ennallistamiskohteita ja niitä tullaan toteuttamaan lähivuosien aikana.

Hankkeen suunnittelu on aloitettu kesällä 2023 maastovierailulla ja ennallistamissuunnitelma on laadittu syksyllä 2023. Maaperän heikon kantavuus-

den vuoksi koneelliset työt toteutetaan talvella 2024. Ennallistamissuunnitelma on laadittu yhteistyössä Metsä Groupin ja Vesistö- ja Luontokunnostus Janne Raassinan kanssa.

---

3 210 ha

suojeltua metsää

---

Hiilivarasto per ha

115 CO<sub>2</sub>ekv tonnia

---

105 kpl

tuulivoimahankesopimusta

---



Ennallistettava suo

# OP-Vuokratuotto-erikoissijoitusrahasto

Rahasto sijoittaa asuntoihin ja toimitiloihin sekä niiden rakentamiseen. Noin puolet asunnoista sijaitsevat pääkaupunkiseudulla, loput muissa yliopistokaupungeissa ja kasvukeskuksissa. Toimitilat keskittyvät pääosin pääkaupunkiseudulle.

Viihtyisät asunnot, tyytyväiset vuokralaiset

Asiakastyytyväisyysvertailussa asukkaidemme kokonaistyytyväisyys, sekä tyytyväisyys asuintaloon ja palveluihin ovat korkealla tasolla. Asukkaat suosittelisivat aktiivisesti vuokranantajaa.

Motivoimme vuokralaisten ympäristövastuullisia tapoja suunnitteleamalla hyvät kierrätysmahdollisuudet ja kannustamalla esimerkiksi vähentämään veden ja sähkön käyttöä.

OP-Vuokratuoton kokonaan omistettujen kohteiden asuntokanta liittyi kokonaisuudessaan vuonna 2022 Rakli ry:n organisoimaan Green Homes -vastuullisuustoimintaan. Toiminnan keskiössä on kiinteistönomistajien ja asukkaiden yhteistyö kohti ilmastoystävällistä asuntokantaa. Green Homes -kotien asukkaat tulevat säännöllisesti saamaan tietoa mm. asumisesta aiheutuvista ilmastopäästöistä. Toiminnassa mukana olevat kiinteistönomistajat ovat sitoutuneet rakennusten käytönaikaisen energian hiili-neutraaliuuteen vuoteen 2030 mennessä.

Rahasto toteutti  
vuonna 2023 asuinkerrostaloihin

## kaksi uutta maalämpöhanketta

Rahasto lukuina	2023	2022
Rahaston arvo (GAV), milj. €	1 741	1 960
Työllistävyys, htv*	1 138	1 242
Verojalanjälki, milj. €	9,5	9,4
Taksonomianmukaisuus, %	70	35
Asunnot	2023	2022
Asuinkohteiden määrä, kpl	123	120
Asuntojen määrä, kpl	6 012	5 966
Vuokrattava ala, m <sup>2</sup>	285 181	283 800
Asuntoja rakenteilla, kpl	102	376
Asuntojen käyttöaste, %	97	97
Toimitilat	2023	2022
Toimitilakohteiden määrä, kpl	23	25
Vuokrattava ala, m <sup>2</sup>	148 775	164 300
Toimitilojen käyttöaste, %	87	90



Asunto Oy Järvenpään Kurki

## Vastuullisuus rahaston toiminnassa

Rahaston sijoituskohteiden vastuullisuutta kehitetään jatkuvasti. Vastuullisuuteen kuuluu kiinteistöjen ympäristövaikutusten pienentäminen, kiinteistöjen toimivuuden varmistaminen muuttuvassa ympäristössä, kiinteistöjen turvallisuuden ja terveellisyyden varmistaminen käyttäjille sekä kohteiden vastuullinen omistaminen.

Vastuullisuuden kehittäminen ja varmentaminen ulottuu myös kumppaniverkostoomme. Pyrimme aina tunnistamaan sekä tuntemaan yhteistyökumppanimme hyvin ja teemme yhteistyötä vain hyvämaineisten toimijoiden kanssa. Siten prosessien läpivienti on vaivatonta ja luotettavaa.

Rakennuttaessamme kohteita, rahastolla on työmaalla oma valvoja ja teemme aktiivisesti yhteistyötä ympäristövaikutusten pienentämiseksi. Edellytämme esimerkiksi jätehuoltosuunnitelmia sekä jätemäärätietojen toimittamista hankkeiden päätyttyä. Uusiutuvan energian hyödyntämismahdollisuudet selvitetään aina ennen rakentamista.

## Maalämmöllä päästötöntä lämmitystä

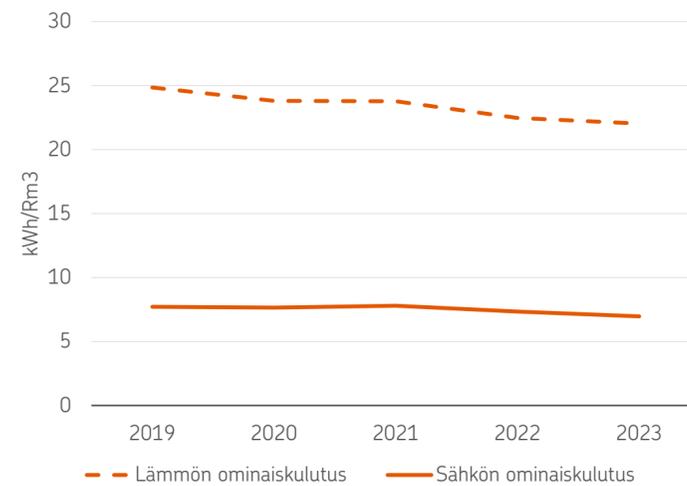
Energiätehokkuus ja uusiutuvan energian hyödyntäminen ovat tavoitteenamme. OP-Vuokratuotto toteutti vuonna 2023 kaksi uutta maalämpöhanketta asuinkerrostaloihin. OP-Vuokratuotto käyttää kiinteistöissään uusiutuvaa sähköä ja OP-Vuokratuoton vastuulla oleva jätehuolto on hiilineutraalia. Olemme asentaneet useisiin kohteisiin vettä säästäviä

kalusteita ja laitteita pienentämään veden kulutusta. Puurakentamisella ja harkituilla materiaalivalinnoilla pienennämme hiilijalanjälkeämme. Rahastolla on puukerrostalo Tampereella, Turussa ja Helsingissä.

Valitsemme kohteita keskeisiltä sijainneilta kestävästä liikkumisen edistämiseksi. Kaikissa rakennuttamissamme kohteissa on tehty valmiudet sähköautojen lataukseen ja muutamissa on myös yhteiskäyttöautoja. Olemme asentaneet polkupyörien huoltopisteitä useaan kohteeseen.

Kierrätysaste 44 % kattaa OP-Vuokratuotto -rahaston kiinteistövarallisuuden arvosta 80 %. Scope 1 ja 2 päästöt olivat 2023 yhteensä 5 650 CO2 tonnia. Scope 1 -päästöissä on huomioitu vain energiankulutuksen päästöt. Scope 1 -päästöt kattavat 100 % ja Scope 2 -päästöt kattavat noin 83 % rahaston kiinteistövarallisuuden arvosta.

## Energiankulutus MWh



Ympäristöluvut	2023	2022
Aurinkovoimaloiden määrä, kpl	12	15
Maalämpövoimaloiden määrä, kpl	6	5
Uusiutuvan energian tuotto, MWh	2 635	2 246
Ympäristösertifioinnit, kpl	7	9
Latauspisteitä, kohteita	34	29
Keskimääräinen energialuokka	B	C

Asuntojen määrä

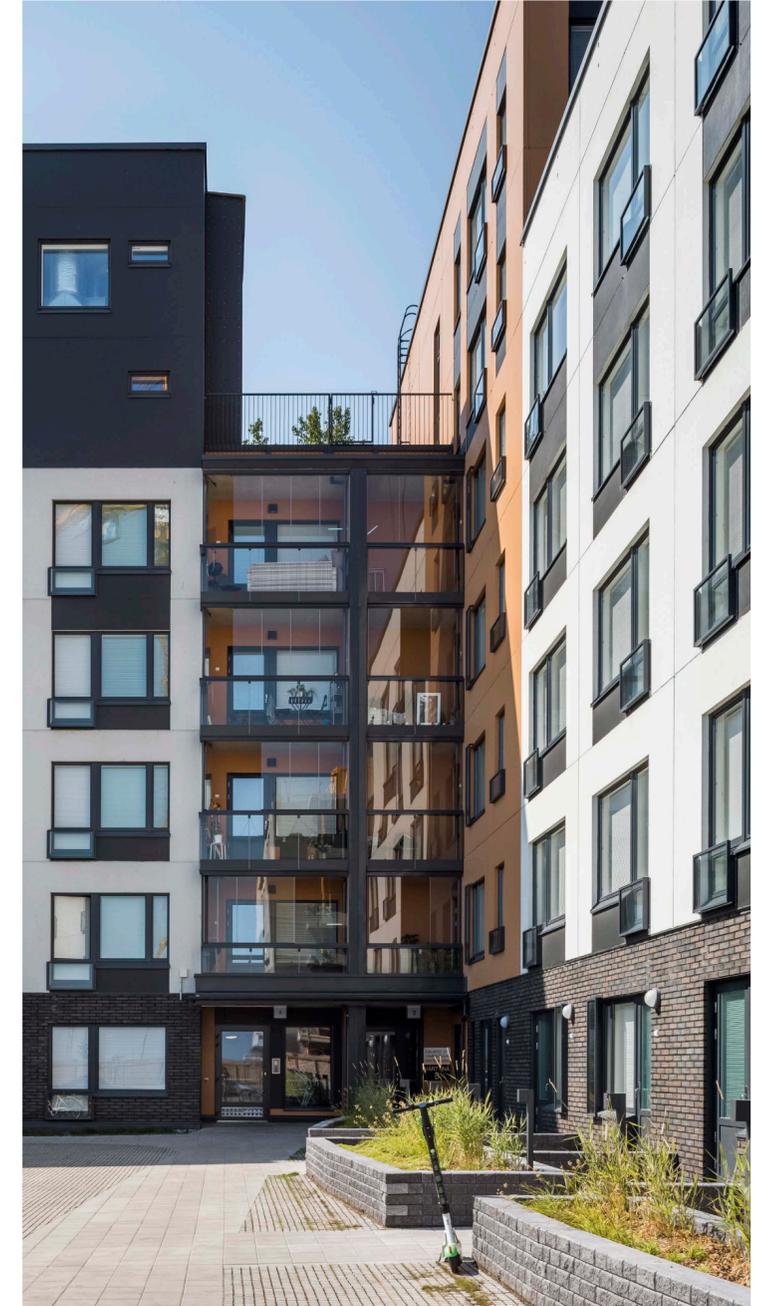
6 012

Keskimääräinen energialuokka

B

Taksonomianmukaisuus

70 %



Asunto Oy Tampereen Santalahden Värttinä

# OP-Palvelukiinteistöt-erikoissijoitusrahasto

OP-Palvelukiinteistöt -erikoissijoitusrahasto sijoittaa yhteiskuntakiinteistöihin – palveluasumiseen, kouluihin ja päiväkoteihin, terveysasemiin, hoivakoteihin, monitoimikiinteistöihin sekä muihin julkishallinnon kiinteistöihin. Rahasto on rakennuttanut suurimman osan omistamistaan kohteista. Vuoden 2023 päättyessä rahastossa oli 54 valmista, kokonaan omistettua kohdetta sekä yksi hajaomisteinen kohde. Rahastolla ei ollut vuoden lopulla rakenteilla yhtään kohdetta. OP-Palvelukiinteistöt myi 15 kohdetta, eikä ostanut yhtään kohdetta vuoden 2023 aikana.

## Vastuullisuus rahaston toiminnassa

OP-Palvelukiinteistöt osallistui vuonna 2023 ensimmäistä kertaa GRESB-raportointiin saavuttaen 2 tähteä. GRESB toimii tukena vastuullisuustyömme kehittämisessä ja tulemme parantamaan tiedon kattavuutta salkkutasolla seuraavaan raportointiin. Tämän lisäksi rahaston taksonomianmukaisuus on päivitetty ja taksonomianmukaisista kohteista on teetetty ilmatoriskianalyysi. Olemme myös tehneet rahaston kohteista siirtymäriskianalyysin, mikä tulee tarkennusten jälkeen olemaan tärkeä työkalu tavoitellessamme hiilineutraaliutta.

Rahasto huomioi vastuullisuuden sekä sijoitustoiminnassaan että salkunhoidossa. Kiinteistöjen elinkaaren aikaisten ympäristövaikutusten pienentäminen, turvallisuuden ja terveellisyysvarmistaminen sekä kohteiden vastuullinen omistaminen ovat osa vastuullisuuttamme. Vastuullisuus alkaa kohteen

hankinnasta, jolloin tutkimme kohteen talouden ja teknisen kunnan huolella (due diligence) sekä tunnistamme ostoprosessin osapuolet. Rakennuttaessamme työmaalla on rahaston nimeämä valvoja, mikä osaltaan edesauttaa ehkäisemään myöhemmin kalliisti korjattavia rakennusvirheitä ja turvaa kohteen käytönaikaista toimintaa. Urakoitsijoilta edellytämme Luotettava kumppani -raporttia, jätehuoltosuunnitelmia sekä jätemäärätietojen toimittamista hankkeen valmistuessa. Vuodesta 2021 alkaen olemme myös pyytäneet hankkeista hiilijalanjälkilaskennan.

Käyttäjillemme tarjoamme kannustavat puitteet jätteiden vastuulliseen lajitteluun. Lisäksi mahdollistamme mm. työmatkaliikkumisen tarpeenmukaisin sosiaaliloin ja pyöräparkein valtaosassa kohteistamme. Sähköautojen latauspisteitä on myös toteutettu enenevässä määrin uusiin kohteisiin. Audittoimme käyttäjien ylläpitovastuulla olevien kohteiden ylläpidon tasoa yhteisillä katselmoineilla 1–2 kertaa vuodessa. Toimitilakohteissamme toteutamme säännönmukaisesti käyttäjätyytyväisyyskyselyitä.

**Kaksi rahaston  
kohdetta saivat LEED  
Gold -sertifikaatin**

vuoden 2023 aikana



Asunto Oy Tampereen Fanni ja Arvid

## Uusiutuvaa energiaa ja ympäristötekoja

Palvelukiinteistöjen kohteista kaikkiaan 33 on puurunkoisia. Puu sitoo hiiltä ja vähentää rakentamisen ilmastopäästöjä. Puurakenteisista kohteista kaikkiaan yhdeksän on hirsirunkoisia. Hirsi on materiaalina rauhoittava ja sisäilman ja metelin kannalta miellyttävä materiaali esimerkiksi päiväkodeissa ja hoivakodeissa. Kaksi rahaston kohdetta, Järvenpään Perhelä 5 ja Espoon Kampelatie 4, saivat LEED Gold -sertifikaatin vuoden 2023 aikana tai heti vuodenvaihteen jälkeen. Lisäksi Lappeenrannan Pormestarinkadun uudiskohteessa tehtiin investointi käytön-aikaisen energiatehokkuuden parantamiseksi jo rakentamisvaiheessa.

Rakentamisessa suurin osa hiilijalanjäljestä syntyy uudisrakentamisesta. Palvelukiinteistöt omistaa kuusi kohdetta, joille on saatu toteutettua uusi käyttötarkoitus saneeraamalla vanha rakennus. Säästämällä vanha runko on saatu säästettyä luonnonvaroja ja energiaa uudisrakentamiseen verrattuna. Lisäksi hiilipäästöt jäivät konversiossa merkittävästi pienemmäksi kuin uudisrakentamisessa. Vuoden 2023 lopun tilanteen mukaan 15 kohteemme pääasiallinen energiamuoto on maalämpö ja kolmen kohteen pääasiallinen energiamuoto on ilma-vesilämpöpumppujärjestelmä. Lisäksi aurinkovoimaloita on viidessä kohteessa.

Kierrätysaste 46 % kattaa OP-Palvelukiinteistöt-rahaston kiinteistövarallisuuden arvosta 17 %, suurin osa rahaston kohteista on nettokohteita, jolloin jätetietoja ei ole saatavilla.

Scope 1 ja 2 päästöt olivat 2023 yhteensä 826 CO2 tonnia. Scope 1 -päästöissä on huomioitu vain energiankulutuksen päästöt. Scope 1 -päästöt kattavat 100 % ja Scope 2 -päästöt kattavat noin 66 % rahaston kiinteistövarallisuuden arvosta.

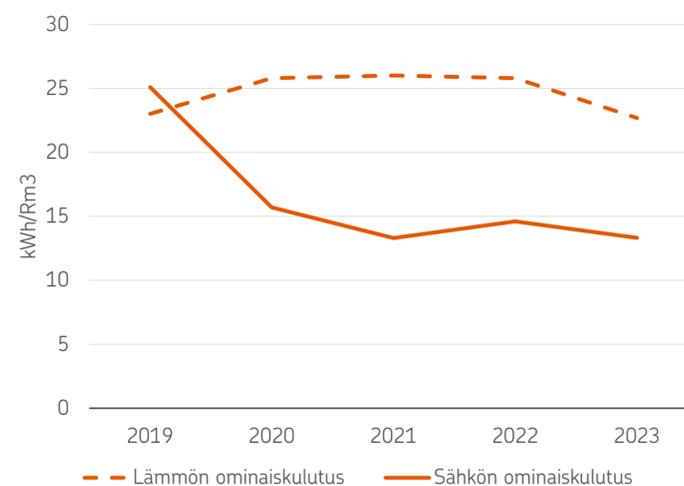
Käyttöaste

99 %

Puurakenteisia kohteita

32 kpl

## Energiankulutus MWh



Rahasto lukuina	2023	2022
Rahaston arvo (GAV), milj. €	454	473
Työllistyvyys, htv*	289	442
Verojalanjälki, milj. €	0,5	-0,5
Valmiiden kohteiden määrä, kpl	55	64
Taksonomianmukaisuus, %	73	58
Kohteiden asiakaspaikat, kpl	2 654	3 464
Käyttöaste, %	99	98
Asuntojen määrä, kpl	288	276
Ympäristölukumme	2023	2022
Puurakenteisia kohteita, kpl	32	45
joista hirsirunkoisia, kpl	9	17
Kivirakenteisia kohteita, kpl	21	21
Konversiokohteita, kpl	6	7
Purkava uudisrakentaminen, kpl	14	15
Aurinkovoimaloiden määrä, kpl	5	5
Maalämpövoimaloiden määrä, kpl	15	20
Ilma-vesilämpöpumppujen määrä	3	3
Uusiutuvan energian tuotto, MWh	1 341	1 302
Ympäristösertifioinnit, kpl	4	3
Latauspisteitä, kohteita	11	9
Keskimääräinen energialuokka	B	B

\* laskennallinen arvio perustuen rakentamis- ja ylläpitokustannuksiin (KTI-Rakli vastuullisuusraportointisuositus)



Kiinteistö Oy Hämeenlinnan Tervapadankatu 2 B

# OP Toimitilakiinteistö Ky

OP Toimitilakiinteistö Ky tarjoaa sijoittajalle mahdollisuuden sijoittaa hyvin hajautettuun korkeaa kassavirtaa tuottavaan toimitilakiinteistösalkkuun kotimaassa.

## Vastuullisuus rahaston toiminnassa

Kohteiden valinnassa painotetaan sijaintien kestävyttä ja analysoidaan kohteen saavutettavuus ja muuntojoustavuus. Rahaston sijoituskohteiden vastuullisuutta kehitetään jatkuvasti. Vastuullisuuteen kuuluu kiinteistöjen ympäristövaikutusten pienentäminen, kiinteistöjen toimivuuden varmistaminen muuttuvassa ympäristössä, kiinteistöjen turvallisuuden ja terveellisyyden varmistaminen käyttäjille sekä kohteiden vastuullinen omistaminen. Valvomalla rakennuttamista varmistamme rakentamisen laadun ja kiinteistöjen pitkäikäisyyden sekä turvallisuuden käyttäjille. Rahasto osallistuu kansainväliseen GRESB-kestävyysraportointiin.

## Energiatehokkuutta katselmoineilla ja seurannalla

Kaikissa rahaston kohteissa on tehty energiakatselmus, jolla varmistetaan rakennusten tekniikan toimiminen suunnitellusti sekä oikea käyttötapa. Katselmuksissa tunnistetaan kohteisiin liittyvät energiansäästämahdollisuudet ja arvioidaan tarvittavien investointien takaisinmaksuaika. Kaikki rahaston kohteet on liitetty energiaseurantaan, josta saadaan ajantasaista kulutustietoa ja vertailua muihin vastaaviin kohteisiin.

## Energiantuotanto tukee hiilineutraaliutta

Rahaston kohteisiin on ostettu vihreää sähköä vuoden 2020 alusta lähtien. Vuoden 2022 alusta lähtien ostettava sähkö on tuotettu tuulivoimalla. Kohteiden kehittämisen yhteydessä tutkitaan aina mahdollisuudet tuottaa uusiutuvaa energiaa kohteessa ja parantaa energiatehokkuutta. Rahaston kohteissa on yhdeksän aurinkovoimalaa, kaksi maalämpövoimalaa ja yksi ilma-vesilämpöpumpputjärjestelmä.

## Vastuullisia valintoja vuokralaisille

Sähköautojen latauspisteitä on kolmessa kohteessa. Lisää latauspisteitä toteutetaan sitä mukaan, kun niiden kysyntä lisääntyy. Jätehuolto on kompensoitu vuodesta 2020 lähtien, ollen täysin hiilivapaata. Rahaston vuokralaisiin pidetään yhteyttä säännöllisesti ja vuokralaisten hoidossa olevissa kohteissa pidetään vuosittain yhdessä vuokralaisen kanssa kiinteistökatselmus, jossa varmistetaan ylläpidon oikeellisuus sekä kohteen toimivuus. Vuokralaisille toteutetaan vuosittain vuokralaistyytyväisyyskysely, jolla varmistetaan palvelun ja kiinteistön toimivuus. Rahasto pyrkii edistämään kevyen liikenteen käyttöä rakentamalla turvallisia pyöräparkkeja latausmahdollisuuksineen ja lisäämällä käyttäjien sosiaali-tiloja.

## Aurinkovoimaloita

9 kpl

## Keskimääräinen energialuokka

B

Rahasto lukuina	2023	2022
Toimitilakiinteistöjä, kpl	24	26
Vuokrattava ala, m <sup>2</sup>	175 366	179 100
Vuokralaisten määrä, kpl	59	62
Käyttöaste, %	89	91
Rahaston arvo (GAV), milj. €	216	219
Työllistävyys, htv*	55	163
Verojalanjälki, milj. €	4,2	2,4
Taksonomiamukaisuus, %	52	46
Ympäristölukumme	2023	2022
Puurakenteisia kohteita, kpl	1	1
Aurinkovoimaloita, kpl	9	9
Maalämpövoimaloita, kpl	2	2
Ilma-vesilämpöpumppuja, kpl	1	1
Uusiutuvan energian tuotto, MWh	2 407	2 535
Ympäristösertifiointit, kpl	2	2
Latauspisteitä, kohteita	5	3
Keskimääräinen energialuokka	B	C

\* laskennallinen arvio perustuen rakentamis- ja ylläpitokustannuksiin (KTI-Rakli vastuullisuusraportointisuositus)



Kiinteistö Oy Vantaan Meiramitie 3

## LEED Gold -sertifikaatti ekologiselle teollisuuskiihteistölle

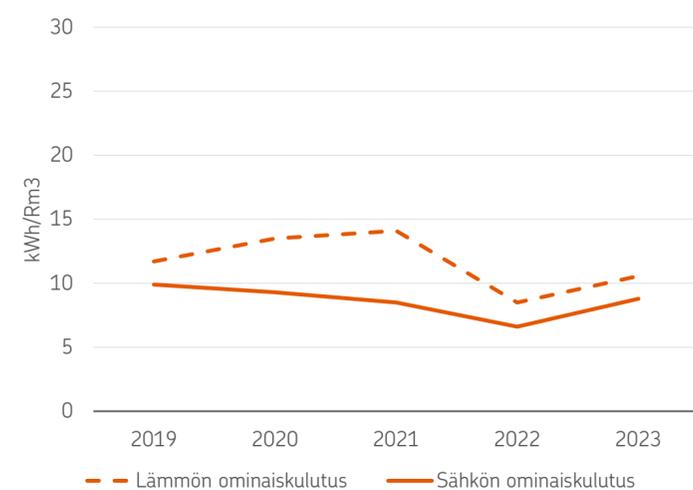
Vuonna 2022 Rovaniemelle valmistuneelle teollisuuskiihteistölle, KOy Rovaniemen Ratavartijankatu 2, saatiin syksyllä 2023 LEED Gold-sertifikaatti. Perusteena luokitukselle olivat muun muassa kohteen hyvä energiatehokkuus, suuri aurinkosähköjärjestelmä, vesitehokkaat vesikalusteet, laajasti käytetyt vähäpäästöiset sisämateriaalit, hyvät työmaakäytänteet ja pienet jätemäärät. Kohteen energian- ja vedenkulutuksen mittarointi on normaalia laajempaa ja toiminnanvarmennus on toteutettu parhaiden käytäntöjen mukaisesti jatkuen takuujaksolle. Kohteessa on paljon pyörien säilytystilaa ja reilusti suihkuja sosiaalituloissa sekä varauksia sähköautojen latauspisteille.

## GRESB-raportoinnin tulokset

Osallistuimme kolmatta kertaa kansainväliseen GRESB-arviointiin, jossa saimme Standing investments -osiosta 73 p ja 2 tähteä, parantaen hieman pisteitä edellisvuodesta. Development -osiosta saimme 89 p ja 3 tähteä, parantaen myös edellisvuodesta. Pisteemme ovatkin parantuneet joka vuosi molemmissa kategoriassa. Standing investments -osiossa täydet pisteet saimme vastuullisuusjohtamisesta ja -politiikasta, raportoinnista sekä vastuullisuustavoitteista. Eniten parannettavaa oli ympäristösertifioitujen kiinteistöjen määrässä sekä datan kattavuudessa ja varmennuksessa. Development -osiossa taas saimme täydet pisteet myös ympäristösertifikaattien osalta, ja eniten parannettavaa jäi riskien hallinnan osalta.

Kierrätysaste 42 % kattaa OP Toimitilakiinteistöt Ky arvossa mitattuna 5 %, puolet rahaston kohteista on nettokohteita, jolloin jätetietoja ei ole saatavilla. Toimitilakiinteistöjen kierrätysasteen datan kattavuuteen vaikutti myös kunnallinen jätehuoltoyhtiöiden kilpailutus, jonka takia jätehuolto siirtyi monissa kohteissa isommilta toimijoilta pienemmille ja tietoja saatiin vuodelta 2023 aiempaa vähemmän. Scope 1 ja 2 päästöt yhteensä olivat 839 tonnia CO<sub>2</sub>. Scope 1 -päästöissä on huomioitu vain energiankulutuksen päästöt. Scope 1 -päästöt kattavat 100 % ja Scope 2 -päästöt kattavat noin 49 % rahaston kiinteistövarallisuuden arvosta.

## Energiankulutus MWh



Kiinteistö Oy Rovaniemen Ratavartijankatu 2

# Real Estate Fund of Funds V Ky

Real Estate Fund of Funds V Ky (REFoF V) on jonka strategiassa painottuu kiinteistöjen kehittäminen. Kohderahaston valinnassa vastuullisuus on olennainen osa.

Rahaston sijoitukset ovat hajautuneet eri maihin, eri kiinteistösektoreihin ja useampaan eri kohderahastoon. Sijoitukset ovat tehty joko oman tai vieraan pääoman muodossa. Kohderahastojen sijoituskohteet vaativat tyypillisesti joko ajanmukaistamisinvestointeja tai kehittämistä uuden elinkaaren alkuun. Kohteiden elinkaaren vaihe antaa poikkeuksellisen hyvät mahdollisuudet vaikuttaa kohteiden vastuullisuuteen tekemällä valintoja, joilla on konkreettista vaikutusta esimerkiksi kohteiden energiatehokkuuteen, laatuun, viihtyvyyteen, terveellisyteen sekä niiden tuottamiin päästöihin.

Rahaston kohderahastot ovat elinkaarensa eri vaiheissa. Osa kohderahastoista on saanut kohteiden kehitystyön valmiiksi ja myös osasta kohderahastoista on jo tehty onnistuneita myyntejä. Kohderahastojen hallinnointiyhtiöiden pääpaino on tällä hetkellä kehitystyön edistämässä, niiden vuokrauksessa ja valmiiksi saatujen kohteiden myymisessä. Kohteissa painotetaan vastuullisuuskriteerejä. Tällä hetkellä transaktiomarkkinat ovat Euroopassa hiljentyneet merkittävästi ja vuokralaismarkkinoilla päätöksenteko on hidastunut erityisesti toimistopuolella. Odotettavaa on kuitenkin, että valmiiksi kehitetyille, matlariskisille ja vastuullisille kohteille on myös jatkossa kysyntää niin sijoittaja- kuin vuokralaispäässä.

Kaikki kohderahastot ottavat huomioon vastuullisen sijoittamisen sijoituspäätöksissään sekä salkkujen

hallinnoimisessa. OP Kiinteistösijoitus vaikuttaa kohderahastojen toiminnan vastuullisuuteen aktiivisen sijoituspolitiikan kautta. Kaikkien kohderahastojen hallinnointiyhtiöt ovat allekirjoittaneet YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteet ja kaikkien kiinteistöomarahastojen hallinnointiyhtiöt osallistuvat laajaan GRESB-raportointiin vuosittain.

## Länsi-Euroopan suurimpiin kaupunkeihin sijoittava Tishman Speyer:in hallinnoima rahasto kehittää pääasiassa toimistotiloja tulevaisuuden tarpeisiin

Tishman Speyer on merkittävän kokoinen globaalisti toimiva kiinteistökehitysyhtiö. Yhtiö on perustettu 1978 ja sillä on laajaa kokemusta kiinteistöjen kehittämisestä ja niiden hallinnoinnista. Yhtiö on hankkinut yhteensä 406 kohdetta (yhteensä 15,5 milj. m<sup>2</sup>) ja sillä on kokemusta myös merkittävän kokoisten pilvenpiirtäjien rakentamisesta. Yhtiön palveluksessa on yli 1 300 työntekijää ja hallinnoitavat varat ovat \$67,1 miljardia (2022).

Vastuullisuus on kiinteä osa yhtiön toimintaa. Yhtiöllä on globaalisti toimiva vastuullisuuskomitea ja sen tehtävänä on varmistaa, että yhtiön päivittäinen tekeminen on linjassa yhtiön vastuullisuuspolitiikan ja -tavoitteiden kanssa. Yhtiö julkaisee vuosittain yhtiötasoisesta vastuullisuusraportin, jossa tuodaan esille muun muassa miten yhtiö on edistänyt vastuullista sijoittamista ja sen nollapäästöavoitetta vuoteen 2050 mennessä. Raportilta löytyy myös esimerkkejä yhtiön hallinnoimista kohteista ja tehdyistä toimenpiteistä.

Tishman Speyer perustama rahasto Tishman Speyer European Real Estate Venture VIII (TSEV VIII) sijoittaa value add -strategialla olemassa oleviin kohteisiin sekä uudishankkeisiin isoissa Länsi-Euroopan kaupungeissa. Olemassa oleviin kohteisiin tehdään merkittäviä kehitystoimenpiteitä, joiden kautta saadaan energiatehokkaita ja laadukkaita toimisto- ja useamman käyttötarkoituksen tiloja. Kohderahastossa on yhdeksän sijoitusta Euroopan isoissa kaupungeissa: Pariisi, Lontoo, Madrid, Frankfurt ja Berliini. Hankkeet ovat eri vaiheissa elinkaarta ja kaikkiin kohteisiin haetaan korkeatasoisia ympäristösertifikaatteja. Rahasto osallistuu vuosittaiseen GRESB raportointiin, ja vuodesta 2023 rahasto saavutti 4/5 tähteä.

Rahaston ensimmäinen valmistunut kehityshanke on toimistokohde Madridissa. Kohteessa on huomioitu vastuullisuus projektin joka vaiheessa ja kunnianhimoiset tavoitteet asetettiin LEED ja WELL standar-

dien mukaan. Kohde sijaitsee pohjoispäässä kaupunkia, josta on hyvät yhteydet kaupungin keskustaan ja lentokentälle. Alueelle on myös hyvät yhteydet julkisilla. Alueella sijaitsee useita kansanvälisiä yrityksiä ja alueen palvelut ovat kehittymässä. Kohteessa on tilaa yhteensä noin 20 000 m<sup>2</sup> kuudessa kerroksessa.

Kohteen suunnitteluvaiheessa toteutettiin elinkaarivertailu (Life Cycle Assessment, LCA), jonka avulla pystyttiin vähentämään hiilidioksidipäästöjä 2 700 tonnilla. Kohteessa on panostettu energiatehokkuuteen, kulutuksen minimoimiseen, käytettyjen materiaalien valintaan sekä vuokralaisten viihtyvyyteen ja tilojen terveellisyteen. Kerrokset on suunniteltu siten, että niissä huomioidaan muuntojoustavuus, ja kohteen suunnittelussa on panostettu viihtyvyyteen muun muassa tilojen valoisuudella ja viheralueilla. Kohteeseen on saatu LEED Platinum ja WELL Platinum ympäristösertifikaatit.



Toimistokohde Puerto de Somport, Madrid, Espanja

# Real Estate Fund Finland III Ky

Real Estate Fund Finland III Ky tarjoaa sijoittajalle mahdollisuuden sijoittaa hyvin hajautettuun kiinteistösalkkuun kotimaassa.

## Vastuullisuus rahaston toiminnassa

Kohteiden valinnassa painotetaan sijaintien kestävyttä ja analysoidaan kohteen saavutettavuus ja muuntojoustavuus. Rahaston sijoituskohteiden vastuullisuutta kehitetään jatkuvasti. Vastuullisuuteen kuuluu kiinteistöjen ympäristövaikutusten pienentäminen, kiinteistöjen toimivuuden varmistaminen muuttuvassa ympäristössä, kiinteistöjen turvallisuuden ja terveellisyyden varmistaminen käyttäjille sekä kohteiden vastuullinen omistaminen. Valvomalla rakennuttamista varmistamme rakentamisen laadun ja kiinteistöjen pitkäikäisyyden sekä turvallisuuden käyttäjille. Rahasto osallistuu kansainväliseen GRESB-kestävyysraportointiin.

## Energiatehokkuutta katselmoinneilla ja seurannalla

Kaikissa rahaston kohteissa on tehty energiakatselmus, jolla varmistetaan rahaston omistamien rakennusten tekniikan toimiminen suunnitellusti sekä oikea käyttötapa. Katselmuksissa tunnistetaan kohteisiin liittyvät energiansäästömahdollisuudet ja arvioidaan tarvittavien investointien takaisinmaksuaika. Kaikki rahaston kohteet on liitetty energiaseurantaan, josta saadaan ajantasaista kulutustietoa ja vertailu muihin

vastaaviin kohteisiin. Seuranta kattaa sähkön-, veden-, ja lämmönkulutuksen. Rahaston kohteisiin ostettu sähkö on vuoden 2020 alusta lähtien tuotettu uusiutuvilla energialähteillä. Vuoden 2022 alusta lähtien ostettu sähkö tuotetaan tuulivoimalla. Kohteiden kehittämisen yhteydessä tutkitaan aina mahdollisuus tuottaa uusiutuvaa energiaa ja parantaa energiatehokkuutta. Rahaston kohteissa on kolme maalämpövoimalaa ja kuusi aurinkovoimalaa.

## Vastuullisia valintoja vuokralaisille

Sähköautojen latauspisteitä on kolmessa kohteessa. Lisää latauspisteitä toteutetaan sitä mukaan, kun niiden kysyntä lisääntyy. Jätehuollon hiilijalanjälki on kompensoitu vuodelta 2023, ollen täysin hiilivapaa.

Rahaston vuokralaisiin pidetään yhteyttä säännöllisesti ja vuokralaisten hoidossa olevissa kohteissa pidetään vuosittain yhdessä vuokralaisen kanssa kiinteistökatselmus, jossa varmistetaan ylläpidon mitoitus ja oikeellisuus sekä kohteen toimivuus. Vuokralaisille toteutetaan vuosittain vuokralaisytyytyväisyyskysely, jolla varmistetaan palvelun ja kiinteistön toimivuus. Rahasto pyrkii edistämään kevyen liikenteen käyttöä rakentamalla turvallisia pyöräparkkeja latausmahdollisuuksineen ja lisäämällä käyttäjien sosiaalituloja.



Kiinteistö Oy Aleksis Kiven katu 21-23

Kuva: Niki Soukkio

## GRESB-raportoinnin tulokset

Osallistuimme kolmatta kertaa kansainväliseen GRESB-arviointiin, jossa saimme Standing investments -osiosta 75 p ja 2 tähteä, parantaen pisteitä edellisvuodesta. Development -osiioon osallistuimme viimeksi vuonna 2021, jolloin saimme 61 p. Vuonna 2023 pisteet paranivat tästä merkittävästi ja saimme 77 p ja 2 tähteä. Standing investments -osiossa täydet pisteet saimme vastuullisuusjohtamisesta ja -politiikasta, raportoinnista sekä vastuullisuustavoitteista. Eniten parannettavaa oli datan kattavuudessa ja varmennuksessa sekä jätehuollossa. Development -osiossa saimme erittäin hyvät pisteet myös sidosryhmien osallistamisesta ja materiaaleista, ja eniten parannettavaa jäi vedenkulutuksen tehokkuudessa ja seurannassa.

Suurimmat kehitystoimenpiteet kaikissa rahastoissa koskevat datan kattavuuden parantamista, eli pyrimme saamaan myös sellaisista kohteista energian- ja vedenkulutuksen sekä jätekertymien tiedot, jotka ovat vuokralaisten hallinnassa. Aiomme myös varmentaa energiadatan seuraavaan raportointiin.

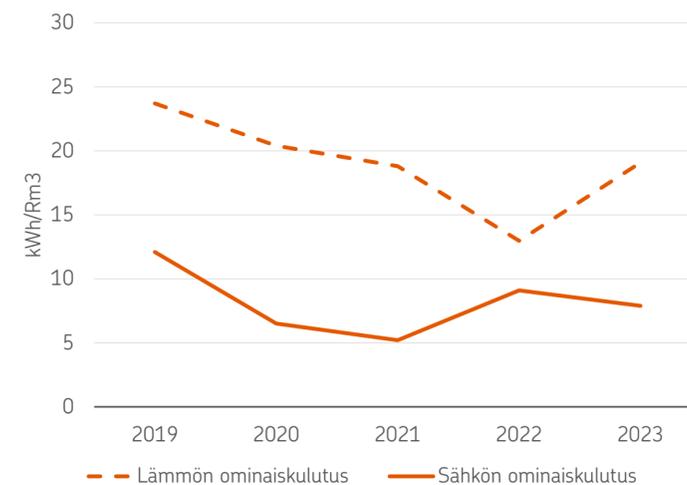
Kierrätysaste 35 % kattaa Real Estate Fund Finland III Ky:n kiinteistövarallisuuden arvosta 5 %, suurin osa rahaston kohteista on nettokohteita, jolloin jätetietoja ei ole saatavilla. Rahastojen omistamien kiinteistöjen kierrätysasteen datan kattavuuteen vaikutti myös kunnallinen jätehuoltoyhtiöiden kilpailutus, jonka takia jätehuolto siirtyi monissa kohteissa isommi-

ta toimijoilta pienemmille ja tietoja saatiin vuodelta 2023 aiempaa vähemmän. Scope 1 ja 2 päästöt yhteensä ovat 956 CO2 tonnia. Scope 1 -päästöissä on huomioitu vain energiankulutuksen päästöt. Scope 1 -päästöt kattavat 100 % ja Scope 2 -päästöt kattavat noin 65 % rahaston kiinteistövarallisuuden arvosta.

Käyttöaste

97 %

## Energiankulutus MWh



Rahasto lukuina	2023	2022
Sijoituskohteiden määrä, kpl	20	20
Vuokrattava ala, m <sup>2</sup>	88 130	99 200
Käyttöaste, %	97	97
Rahaston arvo (GAV), milj. €	197	191
Vuokralaisten määrä, kpl	61	63
Sijoitukset vuokratontteihin, kpl	7	7
Työllistyvyys, htv*	38	111
Verojalanjälki, milj. €	2,9	0,8
Taksonomianmukaisuus, %	31	25
Ympäristölukumme	2023	2022
Aurinkovoimaloita, kpl	6	6
Maalämpövoimaloita, kpl	3	3
Uusiutuvan energian tuotto, MWh	1 233	1 242
Ympäristösertifioinnit, kpl	1	2
Keskimääräinen energialuokka	C	C

\* laskennallinen arvio perustuen rakentamis- ja ylläpitokustannuksiin (KTI-Rakli vastuullisuusraportointisuositus)



Kiinteistö Oy Kanta-Sarvis II

# OP Tonttirahasto Ky

OP Tonttirahasto Ky on ammattimaisille sijoittajille suunnattu rahasto, joka sijoittaa Suomessa sijaitseviin asuintontteihin. Rahasto edistää ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia tukemalla kestävästä kaupunkitumista suosien energiatehokkaita ratkaisuja ja täydennysrakentamista.

## Rahasto mahdollistaa tehokkaan asuntotuotannon

OP Tonttirahasto Ky sijoittaa kasvukeskuksissa sijaitseviin asuintontteihin ja laskee näin pienten, keski suurten sekä suurten rakennusliikkeiden oman pääoman vaatimusta hankkeiden käynnistämiseksi. Tarjoamalla vaihtoehtoisen rahoitusmuodon kohteen hankintaan, rahasto mahdollistaa uusien, terveiden kotien rakentamisen sekä oman kodin hankinnan yhä useammalle asunnonostajalle. Vuonna 2023 hankituille tonteille rakennetaan 106 uutta asuntoa kasvukeskuksiin ja niiden vaikutusalueelle. Rahastossa on tällä hetkellä 108 asuintonttia, joista suurin osa on purkavaa uudisrakentamista tai täydennysrakentamista olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen.

## Rahasto huomioi vastuullisuuden sijoituspäätöksissä

Tontit valitaan sijainneilta, jotka mahdollistavat julkisen liikenteen käytön, kävelyn ja pyöräilyn. Sijoituskohteiden valinnassa painotetaan sijainteja, joilla palvelut ovat saavutettavissa myös ilman yksityisautoa. Kohteiden saavutettavuus julkisella liikenteellä arvioidaan

pisteytysmenetelmällä etäisyytenä lähimmälle pysäkille (enintään 1 kilometri tai enintään 500 metriä) ja ruuhka-ajan vuoroväleinä (enintään 15 minuuttia). Lisäksi lähialueen palvelutarjontaa tarkistetaan jokaisen sijoituspäätöksen yhteydessä.

Hankkeen toteuttajalta pyydetään selvitys kohteen energiatehokkuudesta. Rahaston vuokrasopimusehdot ovat läpinäkyvät, ja vuokralaisella on aina mahdollisuus lunastaa tontti tai sen osa ilman lisäkustannuksia, sekä mahdollisuus jatkaa vuokrasopimusta vuokrakauden päättyessä.

Rahaston sijoituspäätöksissä huomioidaan tonteille rakennettavien kohteiden energialuokka, uusiutuvan energian hyödyntäminen kohteissa, sijoituskohteisiin toteutettavien asuntojen lukumäärä sekä saavutettavuus julkisen liikenteen osalta. Vuonna 2023 tehtyjen uusien sijoitusten keskimääräinen energialuokka on A, uusiutuvan energian tuotantoa hyödynnetään 86 %:ssa kohteista ja julkisen liikenteen saavutettavuuden osalta kriteeristön täyttää 95 % kohteista. Lisäksi 71 %:ia tonteille tulevista rakennuksista tulee olemaan puurunkoisia tai niissä käytetään muilta osin merkittävästi puuta.

Vuonna 2023 hankituille tonteille rakennettavien rakennusten keskimääräinen energialuokka on A ja uusiutuvan energian tuotantoa hyödynnetään 86 %:ssa kohteista

Rahasto lukuina	2023	2022
Rahaston arvo (GAV), milj. €	128	130
Verojalanjälki, milj. €	0,2	1,7
Työllistävyys, htv*	2	1
Vuokratonttien määrä, kpl	108	105
Vuokrasopimuksia	107	105
Tehdyt sijoitukset**	2023	2022
Täydennysrakentamista, %	100	100
Purkavaa rakentamista, %	71	61
Keskimääräinen energialuokka	A	B
Julkisen liikenteen sijainti, %	95	94
Puurunkoinen, %	71	67
Tehtyjen sijoitusten lämmitysmuoto**	2023	2022
Kaukolämpö, %	14	33
Vesi-ilmalämpö, %	29	22
Maalämpö, %	57	50
Aurinkovoima, %	0	17

\* Laskennallinen arvio perustuen rakentamis- ja ylläpitokustannuksiin (KTI-Rakli vastuullisuusraportointisuositus).

\*\*Luvut koskevat raportointivuoden aikana tehtyjä sijoituksia, ei koko salkkua.



Havainnekuva tontille Kurjenpolventie 4 rakennettava rivitalosta

# Yhteystiedot

## Postiosoite

PL 1068  
00013 OP

## Käyntiosoite

Gebhardinaukio 1  
Helsinki

## Vastuullisuusraporttiin liittyvät kysymykset

Matti Puromäki,  
Kiinteistöpäällikkö

Kiinteistöjen ylläpito-, ympäristö- ja  
energiaojohtaminen  
+358 10 252 5085  
matti.puromaki@op.fi

Pami Pihlström,  
Kiinteistöjohtaja

Vastuullinen sijoittaminen,  
kiinteistörahastot ja -velka  
+358 10 252 7277  
pami.pihlstrom@op.fi

