



**LähiTapiola  
Kiinteistövarainhoito-  
konsernin  
vastuullisuusraportti 2023**

# Toimitusjohtajan alkusanat

LähiTapiola Kiinteistövarainhoidon katsausvuodessa heijastuu haasteellinen markkina, jossa rahoituksen saatavuus ja hinnoittelu kiristyi, kaupankäyntimäärät olivat merkittävässä laskussa sekä niin asuntojen kuin toimitilojenkin ylitarjonta näkyi kiinteistöjen käyttöasteissa ja vuokratasoissa.

Haasteellisen markkinan pohjakosketus saavutettiin vuoden loppupuoliskolla ja markkinatilanne avasi hyviä investointimahdollisuuksia hinnoittelukorjauksen käynnistyttyä. Korkonäkymä muuttui vuoden loppupuolella, mikä alkoi palauttamaan luottamusta kiinteistömarkkinoille.

Vastuullisuustyömme jatkui aktiivisena haasteellisesta markkinatilanteesta ja toimintaympäristöstä huolimatta, sillä kunnianhimoiset hiilineutraaliustavoitteemme sekä halumme toimia kiinteistöalan vihreän siirtymän vauhdittajana siivittivät tekemistämme koko vuoden ajan.

Osana LähiTapiola Varainhoitokonsernia työstimme katsausvuonna yhteiset kestävän sijoitustoiminnan ja omistajaohjauksen periaatteet. Raportoimme ensimmäistä kertaa LähiTapiola Varainhoitokonsernina PRI:n\* mukaisesti ja saimme kiinteistöliiketoiminnan osuudestamme hienosti 78 pistettä.

Toteutimme ensimmäistä kertaa LähiTapiola Kiinteistövarainhoidon oman

vastuullisuuskatsauksen, sillä halusimme vastata niin sijoittaja- kuin vuokralaisasiakkaidemmekin alati kasvavaan tiedon tarpeeseen vastuullisuustyömme osalta entistä laajemmin. Näin tekemisemme laatua ja tavoitteidemme toteutumista voidaan arvioida paremmin myös yhtiön ulkopuolelta. Kuten katsausvuonna, haluamme jatkossakin viestiä vastuullisuustyöstämme ja sen vaikutuksista aktiivisesti sidosryhmillemme.

Lähdimme toteuttamaan vuoden 2022 lopussa valmistuneen hiilineutraaliustiekartan askelmerkkejä ja implementoimaan niitä sidosryhmille ja kiinteistöjen kohdestrategioihin. Osana hiilineutraaliustyötämme mm. pilotoimme ennakoivaa vuokralaismuutostöiden hiilijalanjäljen laskentaa Sitowisen ja CO2 Datahubin yhteishankkeessa. Saimme siinä kannustavia tuloksia automatisoidun laskentaprosessin käyttöönottamiseksi.

Osallistuimme kuudetta kertaa GRESB-vastuullisuusvertailuun\*\* ja saavutimme koko kiinteistökannallamme neljä tähteä (83 pistettä) jo kolmatta kertaa peräkkäin. Rakennushankkeillamme osallistuimme vertailuun toista kertaa ja saavutimme kolme tähteä (89 pistettä).

Vahvuutemme sosiaalisen ja hallinnollisen vastuun osalta näkyvät GRESB-tuloksissamme vuodesta toiseen. Katsausvuonna saimme hienosti

lisäpisteitä erityisesti ympäristövastuun osalta, kun mm. saavutettujen ympäristöluokitusten osuus kiinteistökannastamme oli aiempaa suurempi. Katsausvuonna ympäristöluokituksia tuli kahdeksan lisää.

GRESB-vertailu toimii työkaluna jatkuvasti kehittyvän vastuullisuustyömme arvioinnissa ja paljastaa ne kohdat, joissa meidän tulee parantaa. Muuttuvassa toimintaympäristössä, jossa vastuullisuusvaatimukset tiukentuvat entisestään ja vastuullisuuden merkitys korostuu, on vastuullisuustyö kiinteistöliiketoimintamme edellytys. Tällöin on tärkeää, että myös henkilöstöllämme on valmiudet vastuullisuustyöhön. Katsausvuonna panostimme laajasti henkilöstömme ESG-koulutukseen\*\*\* ymmärryksen lisäämiseksi ja vastuullisuustyön jalkauttamiseksi jokaisen työpöydälle.

Henkilöstömme tyytyväisyys oli katsausvuonna erinomaisella tasolla, mikä on heijastunut myös asiakkaidemme tyytyväisyyteen, joka oli sekin toimitilojen ja asuntojen osalta erinomainen.

Vastuullisuus on meille tärkeä strateginen osa-alue, jota kehitämme jatkuvasti osana yhtiömme liiketoimintaa. Vastuullisuustyö vaatii pitkäjänteisyyttä, toiminnan jatkuvaa kriittistä tarkastelua sekä kehittämistä. Katsausvuonna työstimme uuden vastuullisuusohjelmamme ja kirkastimme sen myötä tavoitteitamme vastuullisuustyömme osalta.

Jo kahden vuosikymmenen ajan tekemämme pitkäjänteinen vastuullistyö

auttaa meitä vastaamaan tulevaisuuden vastuullisuusvaateisiin. Osaavan henkilöstön ja hiilineutraaliustavoitteiden tukemana uusi vastuullisuusohjelmamme auttaa meitä pysymään oikealla polulla vastuullisuustyössämme.

Kiinteistöalalla on merkittävä rooli ilmastotavoitteiden saavuttamisessa. Haluamme liiketoiminnallamme tukea ja edistää kestävää kehitystä ja tavoittelemme taloudellisen tuoton lisäksi positiivisen vaikutuksen aikaansaamista niin ympäristössä kuin yhteiskunnassa.

\*Principles of Responsible Investment

\*\*Global Real Estate Sustainability Benchmark

\*\*\*Environmental, Social, Governance



Kiinteistöalalla on merkittävä rooli ilmastotavoitteiden saavuttamisessa. Haluamme liiketoiminnallamme tukea ja edistää kestävää kehitystä ja tavoittelemme taloudellisen tuoton lisäksi positiivisen vaikutuksen aikaansaamista niin ympäristössä kuin yhteiskunnassa.

Vesa Eskoli, virkaatoimittava toimitusjohtaja,  
LähiTapiola Kiinteistövarainhoito



# Sisältö

## **LähiTapiola Kiinteistövarainhoitokonserni**

LähiTapiola Kiinteistövarainhoitokonserni ja kiinteistösijoitukset	1
Kiinteistösijoitukset lukuina	2
Vastuullisuutemme periaatteet ja sitoumukset	3

## **Vastuullisuustekomme**

Vastuullisuustyön johtaminen ja organisointi	4
Vastuullisuuden tavoitteet vuodelle 2023	5
Vastuullisuusohjelma	6
Kestävyysääntely	7
Verojalanjälki ja työllistyvyys	8
Ympäristövastuu	10
Kiinteistöjen kulutukset	11
Hiilijalanjälki	12
Hiilineutraaliustavoitteet	13
Ympäristösertifiointit	17
Sosiaalinen vastuu	18
Katse kuluvaan vuoteen 2024	19

## **Rahastokohtainen katsaus vuoteen 2023**

Erikoissijoitusrahasto LähiTapiola Sijoituskiinteistöt	22
--	----

23





# **LähiTapiola Kiinteistövarainhoito- konserni**

# LähiTapiola Kiinteistövarainhoitokonserni ja kiinteistösijoitukset

LähiTapiola Kiinteistövarainhoitokonserni (jatkossa Kiinteistövarainhoitokonserni) on yksi Suomen merkittävimmistä kiinteistövarainhoitajista hallinnoimallaan noin 3 miljardin euron arvoisella kiinteistökannalla. Kiinteistövarainhoitokonserni on osa LähiTapiola Varainhoitokonsernia (jatkossa Varainhoitokonserni) ja LähiTapiola-ryhmää.

Hallinnoitava kiinteistövarallisuus käsittää sekä LähiTapiola-ryhmän yhtiöiden sijoituksia että ryhmälle ja sen ulkopuolisille sijoittajille tarjottavia rahastoja. Konserni koostuu LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy:stä ja 31.12.2023 asti tytäryhtiö LähiTapiola Vaihtoehtorahastot Oy:stä. Vaihtoehtorahastolain piirissä olevia vaihtoehtorahastoja hallinnoidaan konsernissa vaihtoehtorahaston hoitajan toimiluvan saaneessa LähiTapiola Vaihtoehtorahastot Oy:ssä, joka vielä vuonna 2023 oli LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy:n tytäryhtiö. Vuoden 2024 alusta lähtien LähiTapiola Vaihtoehtorahastot Oy siirtyi LähiTapiola Varainhoito Oy:n tytäryhtiöksi ja LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy:n sisaryhtiöksi.

Hallinnoituja rahastoja ja yhteissijoitusrakenteita on yhteensä yksitoista, pois lukien niiden syöttörahasot, ja rahastot sijoittavat varansa strategiansa mukaisesti eri kiinteistöluokkiin kuten toimitiloihin ja asuntoihin. Yksi rahastoista on avoin erikoissijoitusrahasto ja muut ovat suljettuja ky-muotoisia rahastoja ja yhteissijoitusrakenteita.

Ryhmän alueyhtiöiden sijoitukset ovat pääasiassa erillishuoneistoja eli omistukset eivät käsitä kokonaisia rakennuksia ja niiden isännöinti on hoidettu erillisenä. Tampereen Tornit Ky hallinnoidaan jv-rakenteen (joint venture, yhteisyritys) kautta. Tästä katsauksesta on poissuljettu LähiTapiola-ryhmän oman käytön kohteet, alueyhtiöiden erillisosakkeet, parkkihallit, tontit, metsät ja jv-rakenteet.

## Hallinnoidut rahastot ja yhteissijoitusrakenteet\*

### Erikoissijoitusrahastot

Erikoissijoitusrahasto LähiTapiola Sijoituskiinteistöt

### KY-muotoiset suljetut rahastot ja yhteissijoitusrakenteet

LähiTapiola Keskustakiinteistöt Ky

LähiTapiola Asuntorahasto Prime Ky

LähiTapiola Asuntosijoitus Suomi Ky

LähiTapiola Core Kiinteistöt Ky

LähiTapiola Yhteiskuntakiinteistöt Suomi Ky

LähiTapiola Yhteiset Kiinteistöt

LähiTapiola KR PK2

LähiTapiola Tampereen Tornit Ky

LähiTapiola Aluekiinteistöt Ky

### LähiTapiola-ryhmän yhtiöt

LähiTapiola Vahinkovakuutus

LähiTapiola Henkiyhtiö

LähiTapiolan Alueyhtiöt

\*Pois lukien syöttörahasot

## Kiinteistösijoitukset lukuina

Hallinnoiduista valmiiksi rakennetuista kiinteistöistä\* 78 on asuntokohteita ja 73 toimitila- ja muita kohteita. Vuoden lopussa ei ollut rakenteilla olevia kiinteistöjä.

Pääosa kiinteistöistä sijaitsee pääkaupunkiseudulla sekä merkittävimmissä maakuntakeskuksissa.

\*Pois lukien LähiTapiola-ryhmän oman käytön kohteet, alueyhtiöiden erillisosakkeet, parkkihallit, tontit, metsät ja Tampereen Tornit Ky

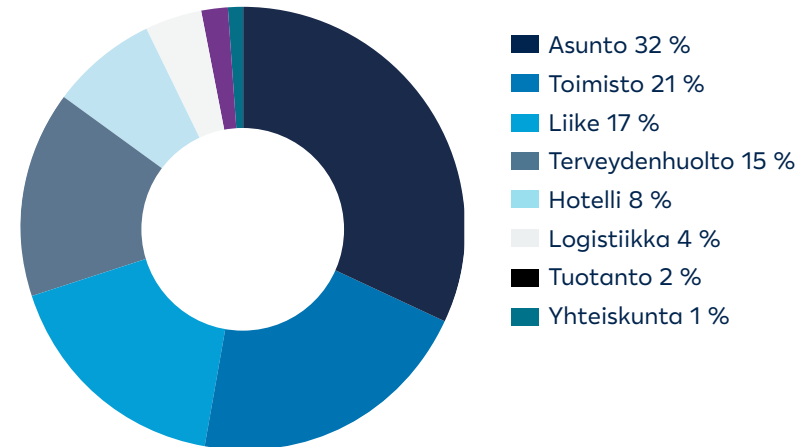
### Toimitilat ja muut kiinteistöt

Kiinteistöjen määrä, kpl	73
Pinta-ala yhteensä, brm <sup>2</sup>	825 698
Vuokrasopimusten määrä, kpl	838
Käyttöaste, %	92

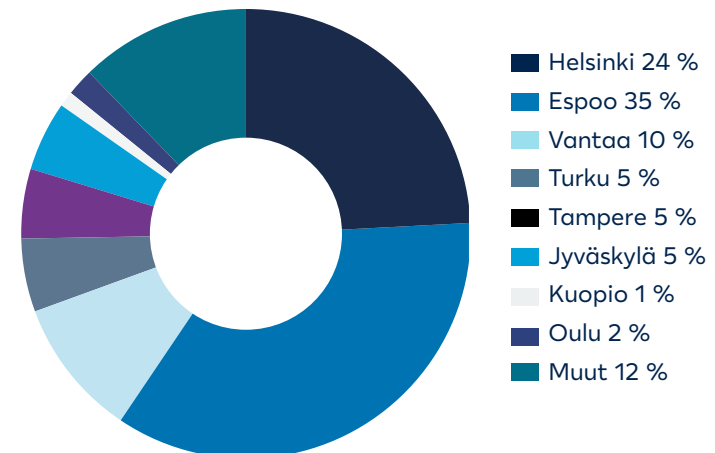
### Asunnot

Kiinteistöjen määrä, kpl	78
Pinta-ala yhteensä, brm <sup>2</sup>	341 233
Asuntojen määrä, lkm	4 575
Käyttöaste, %	90

### Kiinteistökannan jakauma kiinteistötyypeittäin 2 730 M. €, 12/2023



### Kiinteistökannan jakauma alueittain 2 730 M. €, 12/2023



## Vastuullisuutemme periaatteet ja sitoumukset

Ydintehtävämme on tavoitella sijoittajille parasta mahdollista tuotto-riskisuhdetta, joka voidaan saavuttaa vastuullisilla valinnoilla ja toimintavoilla. Huomioimme toiminnassamme ESG-periaatteet eli hyvän hallintotavan, ympäristönäkökulmat sekä sosiaaliseen vastuuseen liittyvät yhteiskunnalliset velvoitteet.

Olemme allekirjoittaneet vuonna 2010 YK:n tukemat vastuullisen sijoittamisen periaatteet (PRI, Principles of Responsible Investment) ja sitoutuneet siten noudattamaan sekä edistämään ympäristöön, yhteiskuntaan ja hyvään hallintotapaan liittyviä näkökohtia kiinteistösijoitustoiminnassamme.

Sijoitustoimintaamme ohjaavat kestävän kiinteistösijoitustoiminnan periaatteet, jotka päivitettiin vuoden 2023 aikana sisältämään myös ilmastomahdollisuudet. Periaatteissa on määritetty sijoitustoiminnassa huomioitavat ympäristöön, sosiaaliseen vastuuseen ja hyvään hallintotapaan liittyvät seikat ja arvioitavat ilmastoriskit eli fyysiset- ja transitoriskit sekä kuvattu sijoittamisen prosessia.

Rakentamishankkeissamme on lisäksi käytössä vastuullisen rakentamisen ohje, jossa on kuvattu laajasti vaatimuksia mm.

energiatehokkuuteen ja hiilijalanjälkeen liittyen.

Haluamme seurata vastuullisuustyömme kehittymistä, raportoida ja kertoa siitä avoimesti. Kansainvälisten raportointiviitekehysten avulla voimme kehittää toimintaamme tavoitteellisesti.

Osallistumme vuosittain kiinteistöalan GRESB-vastuullisuusvertailuun (Global Real Estate Sustainability Benchmark), vuonna 2023 jo kuudetta kertaa. Raportointi koski vuotta 2022, ja saimme olemassa olevan kannan raportoinnista tähän mennessä korkeimmat saavuttamamme pisteet, 83/100, ja arvosanan 4/5. Raportoimme toista kertaa myös rakennushankkeemme ja merkittävät peruskorjaukset. Niiden osalta saimme arvosanan 3/5.

Osallistumme osana LähiTapiola Varainhoitokonsernia PRI-raportointiin, johon aiemmin olemme osallistuneet erillisenä Kiinteistövarainhoitokonsernina. Katsausvuonna PRI-raportointi tehtiin ensimmäistä kertaa Varainhoitokonsernina, ja raportoinnissa saimme suorille kiinteistösijoituksille oman arvosanan, joka oli 78/100 pistettä eli 4/5 tähteä.

Osallistumme lisäksi LähiTapiola-ryhmän

vuosittaiseen vastuullisuusraportointiin, joka tehdään kansainvälistä GRI-standardia hyödyntäen. Vuoden 2024 alusta alkaen LähiTapiola-ryhmää koskee CSRD:n (Corporate Sustainability Reporting Directive) raportointivaatimukset.

Olemme sitoutuneet kansallisiin kiinteistöalan energiatehokkuussopimukseen sekä vuokra-asuntojen että toimitilojen osalta. Sopimusten tavoitteena on ohjata yrityksiä ja yhteisöjä tehokkaampaan energiankäyttöön sekä hiilidioksidipäästöjen vähentämiseen.

Olemme allekirjoittaneet vuonna 2021 kansainvälisen World Green Building Councilin Net Zero Carbon Buildings -sitoumuksen, jonka myötä olemme sitoutuneet saavuttamaan hiilineutraaliuden kiinteistöjen energiankäytön osalta vuoteen 2025 mennessä ja rakentamisen päästöjen osalta vuoteen 2030 mennessä. Olemme myös mukana FIGBC:n (Green Building Council Finland) vetämässä Building Life -toiminnassa, jossa sitoudutaan luomaan toimintaohjelma oman toiminnan hiilineutraaliuden saavuttamiseksi.







# Vastuullisuustekomme

## Vastuullisuustyön johtaminen ja organisointi

Kiinteistövarainhoitokonsernissa ylin vastuullisuudesta vastaava taho on Kiinteistövarainhoidon toimitusjohtaja. Kiinteistövarainhoidon vastuullisuuspäällikkö edistää konsernissa kiinteistöliiketoimintaan liittyviä vastuullisuusasioita. Salkunhoidon vastuulla on vastata kestävän kiinteistösijoitustoiminnan periaatteiden ja uudisrakennushankkeiden tapauksessa myös vastuullisen rakentamisen ohjeiden määrittelemien vastuullisuusasioiden toteutumisesta investointivaiheessa.

Kiinteistöjohtamisen toiminto, johon kuuluu muun muassa kohdepäälliköt, rakennuttajapäällikkö ja teknisiä asiantuntijoita, vastaavat ylläpitovaiheen toimista ja tekemisestä. Henkilöstöä koulutetaan vuosittain vastuullisuuteen liittyvissä ajankohtaisissa asioissa, mm. hallinnolliseen vastuullisuuteen ja kestävään rahoitukseen liittyvät koulutukset ovat pakollisia.

Kiinteistövarainhoidon hallitus vahvistaa kestävän kiinteistösijoitustoiminnan periaatteet johtoryhmän hyväksynnän pohjalta. Hallitus hyväksyy myös riskienhallintasuunnitelman, jossa käsitellään ilmastonmuutoksesta ja muista kestävyysriskeistä aiheutuvat mahdolliset riskit liiketoiminnalle. Compliance officer raportoi kvartaaleittain compliance-raportin yhteydessä johtoryhmälle sekä hallitukselle kestävyysääntelyn muutoksista.

Kiinteistövarainhoito on osa LähiTapiola Varainhoitokonsernia, jossa kestävän sijoitustoiminnan ohjausryhmä (ESG-ohjausryhmä) linjaa kestävyiden painopistealueet ja ohjaa kestävyiden huomioimista Varainhoitokonsernin sijoitustoiminnassa. Ohjausryhmän puheenjohtajana toimii salkunhoidosta ja sijoitustoiminnan kestävydestä vastaava johtaja ja sen jäsenenä on Varainhoitokonsernin eri sijoitusorganisaatioiden henkilöitä. Varainhoidon riskienhallintapäälliköllä ja ESG-sääntelystä vastaavalla juristilla on läsnäolo-oikeus ohjausryhmän kokouksissa. Ohjausryhmä kokoontuu kuukausittain

ja raportoi konsernin johtoryhmälle neljännesvuosittain. Kestävyteen liittyvän kehitystyön edistämiseksi on muodostettu konsernin ESG-työryhmä, joka koordinoi ESG-projekteja, ESG-datan hyödyntämistä sekä vastaa kestävyyskatsauksien uudistamisesta. ESG-sääntelystä vastaava juristi sekä Middle Officen edustaja osallistuvat ESG-työryhmän kokouksiin. Vuositasolla asetettuja tavoitteita ja projektien etenemistä seurataan ESG-ohjausryhmän toimesta.

Kiinteistövarainhoitokonsernissa vastuullisuuden ulkopuolisiin arviointeihin liittyvät tavoitteet on huomioitu koko konsernin henkilöstön palkitsemisjärjestelmässä.











### Vastuullisuuden tavoitteet vuodelle 2023

Kirjasimme vuosina 2020-2021 seuraavan sivun taulukossa esitetyt tavoitemittarit vastuullisuuden eri osa-alueille. Vuoden 2023 aikana toteutuneita tavoitteita on kuvattu tarkemmin tämän raportin seuraavassa osuudessa alkaen kohdasta Ympäristövastuu.

### Vastuullisuusohjelma

Vuoden 2023 aikana loimme vastuullisuusohjelman ja sen myötä uusia tavoitteita seuraaville vuosille. Työtä on käsitelty otsikon Vastuullisuusohjelma alla.

## Vastuullisuuden tavoitteet vuodelle 2023

Tavoite 2023	Toteutuma	Kuvaus toteutumisesta
Energiatohokkuuden parantaminen: <ul style="list-style-type: none"> <li>Toteutettuja energiatoimienpitoja 500 MWh/a</li> <li>7,5 % energiansäästö tavoite vuoteen 2025 mennessä vuoden 2015 tasosta</li> </ul>		Energiatohokkuustoimenpiteitä tehtiin yhteensä noin 627 MWh.
Ominaishiilidioksidipäästöjen vähentäminen: <ul style="list-style-type: none"> <li>-2 % edelliseen vuoteen. Lähtötaso vuoden 2020 ominaispäästöt 15,9 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>.</li> </ul>		Ominaispäästöt olivat vuonna 2023 yhteensä noin 11,4 kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> . (Vuonna 2022 noin 11,7 kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> )
Jätteiden kierrätysasteen parantaminen: <ul style="list-style-type: none"> <li>Toimitiloissa jätteen kierrätysasteen parantaminen 1 % vuodessa (lähtötilanne 2020 49 %)</li> <li>Asunnoissa jätteiden lajittelun tehostaminen (lähtötilanne 2021 31 %)</li> </ul>		Vuonna 2023 kierrätysaste oli toimitiloissa 54 % ja asunnoissa 36 %. (Vuonna 2022 kierrätysaste oli toimitiloissa 44 % ja asunnoissa 33 %)
Uusiutuva energiankäyttö: <ul style="list-style-type: none"> <li>Uusiutuvan energiantuotannon lisääminen 2 hankkeella</li> </ul>		Uusiutuvaa energiantuotantoa ei lisätty olemassa oleviin kohteisiin. Yhdessä vuoden aikana valmistuneessa uudishankkeessa on käytössä maalämpö.
Ympäristösertifioinnit: <ul style="list-style-type: none"> <li>Kaikkien uusien- ja peruskorjattavien toimitilakohteiden LEED- tai BREEAM-sertifioinnit</li> </ul>		Vuoden aikana ei käynnistynyt uudisrakennushankkeita. Merkittäviä peruskorjauksia alettiin suunnitella muutamaan kohteeseen, ja ainakin kahteen ollaan hakemassa sertifiointia.
Sijoittajatytyväisyys: <ul style="list-style-type: none"> <li>Asiakastytyväisyystutkimuksen tulos vähintään 4,0</li> </ul>		Sijoittajatytyväisyys oli 3,92.
Vuokralaistyytyväisyys: <ul style="list-style-type: none"> <li>Asiakastytyväisyystutkimuksen tulos vähintään 4,0</li> </ul>		Vuokralaistyytyväisyys oli toimitiloissa 4,00 ja asunnoissa 3,99.
Henkilöstön kouluttaminen: <ul style="list-style-type: none"> <li>Vähintään 1 vastuullisuuskoulutus vuodessa</li> </ul>		Henkilöstölle järjestettiin vastuullisuuskoulutus EU-taksonomiaan liittyen. Kaikki suorittivat pakollisia verkkokursseja mm. liiketoimintaperiaatteista. Lisäksi osa osallistui vastuullisuusohjelman luonnin työpajoihin.
PRI-raportointi: <ul style="list-style-type: none"> <li>Tulos vähintään A vuosittain</li> </ul>		PRI-raportoinnista saatiin kiinteistöille tulos 78/100 (4/5 tähteä). (Arvosanat on saatu vuodesta 2023 eteenpäin pisteissä ja tähdissä. Tavoitteen on katsottu toteutuneen saavutetun tuloksen perusteella.)
GRESB-raportointi: <ul style="list-style-type: none"> <li>Kokonaispistemäärän kasvattaminen 2 pisteellä vuodessa (lähtötilanne 2020 76 pistettä)</li> </ul>		GRESB-raportoinnista saatiin 83 pistettä (vuonna 2022 80 pistettä).



Saavutettu



Ei saavutettu



Osittain



## Vastuullisuusohjelma

Kiinteistövarainhoitokonserni teki katsausvuonna ensimmäisen vastuullisuusohjelmansa kiinteistöliiketoiminnalle vuosille 2024-2028. Ohjelman tekeminen perustui kahdensuuntaiseen olennaisuusanalyysiin CSRD:n (Corporate Sustainability Reporting Directive) mukaisesti. Projektissa hyödynnettiin mm. sidosryhmähaastatteluja ja henkilöstöä osallistavia ennakkokyselyitä ja työpajoja. Vastuullisuusohjelman tekeminen auttoi hahmottamaan vastuullisuustyömme laajuuden, löytämään olennaisimmat ja keskeisimmät kehityskohteet sekä viestimään niin sisäisesti kuin ulkoisestikin vastuullisuustyöstämme.

Olennaisuusanalyysissä tunnistettiin kiinteistöliiketoiminnan olennaiset vastuullisuusteemat. Olennaisiksi teemoiksi nousivat seuraavat:



### Ympäristövastuu

- Ilmastonmuutoksen hillintä
- Ilmastonmuutokseen sopeutuminen
  - Energia
- Resurssivirrat/kiertotalous



### Sosiaalinen vastuullisuus\*

- Kuluttajien ja/tai loppukäyttäjien henkilökohtainen turvallisuus
- Yhteisöjen taloudelliset, sosiaaliset ja sivistykselliset oikeudet
- Arvoketjun työolot ja kohtelu



### Talous ja hallinto

- Suhteet tavarantoimittajiin ja palveluntoimittajiin
  - Yrityskulttuuri
- Korruptio ja lahjonta

\*Sosiaalisista kysymyksistä on jätetty pois omaan työvoimaan liittyvät näkökulmat, sillä ne on sisällytetty LähiTapiola-ryhmän vastuullisuusohjelmaan.

## LähiTapiolan kiinteistöliiketoiminnan vastuullisuusohjelma 2024-2028

Uuden vastuullisuusohjelmamme pääteemat ovat 1. kestävä kiinteistövarainhoito, 2. eettinen yhteistyö ja 3. kannattava liiketoiminta ja ne linkittyvät YK:n kestävän kehityksen tavoitteisiin.

Pääteemat kokoavat yhteen päätavoitteemme, joiden kautta haluamme edistää ilmaston muutoksen hillintää ja sopeutumista sekä energiatehokkuutta. Haluamme myös huomioida resurssitehokkuuden

läpi kiinteistöjen elinkaaren. Tähtäämme alan tyytyväisimpiin sijoittajiin ja vuokralaisiin ja haluamme tarjota oikeudenmukaisuutta ja turvallisuutta läpi arvoketjun. Haluamme lisäksi tehdä yrityskulttuuristamme läpinäkyvän ja pyrimme olemaan läsnäoleva kumppani.

Vastuullisuusohjelman myötä muodostamme tarkemmat osatavoitteet seuraaville vuosille. Suurin osa ohjelman toimenpiteistä on

aikataulutettu vuosille 2024-2026. Ohjelmaa päivitetään jatkossa säännöllisesti.

Vuoden 2024 toimenpiteet keskittyvät hiilineutraalius- ja energiatehokkuustyön edistämiseen, taksonomiaan ja ilmatorisqueihin, biodiversiteettiin, kierrätykseen, sidosryhmäviestintään, arvoketjun kartoitukseen, vuokralais- ja sijoittajatytyväisyyteen sekä hallinnollisiin toimenpiteisiin.

## Kiinteistöliiketoiminnan vastuullisuusohjelma 2024-2028



### Kestävää kiinteistövarainhoitoa

#### Päätavoitteet:

- Ilmastonmuutoksen hillintä ja energiatehokkuus
- Resurssitehokkuus läpi kiinteistöjen elinkaaren

### Pääteemat



### Eettistä yhteistyötä

#### Päätavoitteet:

- Oikeudenmukaisuutta ja turvallisuutta läpi arvoketjun
- Alan tyytyväisimmät sijoittajat ja vuokralaiset



### Kannattavaa liiketoimintaa vastuullisesti

#### Päätavoitteet:

- Läpinäkyvä yrityskulttuuri
- Läsnäoleva kumppani

### Toimemme edistävät seuraavia YK:n kestävän kehityksen tavoitteita





## Kestävyyssääntely

### Kestävyysraportointidirektiivi

Kestävyysraportointidirektiivin (Corporate Sustainability Reporting Directive, CSRD) voimaantumiseen on valmistauduttu Kiinteistövarainhoitokonsernissa LähiTapiola-ryhmän johdolla. Direktiivi koskee LähiTapiola-ryhmää vuoden 2024 alusta eli ryhmä tulee raportoimaan ensimmäisen kerran direktiivin mukaisesti vuodesta 2024 vuoden 2025 alussa. Vuoden 2023 aikana ryhmässä oli käynnissä useita projekteja direktiivin vaatimusten täyttämiseksi, kuten esim. kaksoisolennaisuusanalyysi. Kiinteistövarainhoitokonserni teki myös oman kaksoisolennaisuusanalyysin olennaisten vastuullisuusteemojen määrittämiseksi osana kiinteistöliiketoiminnan vastuullisuusohjelman luontia. Kiinteistöliiketoiminta osallistuu CSRD-raportointiin osana LähiTapiola-ryhmää ja osallistuu siten mm. LähiTapiola-ryhmän sijoituksista tarvittavien tietojen toimitukseen.

### Tiedonantoasetus ja taksonomia-asetus

EU:n kestävän rahoituksen sääntelykokonaisuuden keskeisiä lakihankkeita ovat tiedonantovelvoiteasetus (Sustainable Finance Disclosure Regulation, SFDR) ja asteittain vuodesta 2022 alkaen sovellettavaksi tuleva taksonomia-asetus. Tiedonantoasetus koskee Kiinteistövarainhoitokonsernissa LähiTapiola Vaihtoehdorahastoja. Vaihtoehdorahastojen hallinnoima Erikoissijoitusrahasto LähiTapiola Sijoituskiinteistöt on tiedonantoasetuksen mukainen artikla 8 -rahasto. LähiTapiola Varainhoitokonsernin yhtiöt julkaisivat alkuvuonna 2023 ensimmäiset tiedonantoasetuksen mukaiset määräaikaiskatsaukset kestävyysominaisuuksia edistävästä ja kestäviä sijoituksia tekevistä rahastoista, mukaan lukien Erikoissijoitusrahasto LähiTapiola Sijoituskiinteistöt. Erikoissijoitusrahasto raportoi taksonomiamukaisten sijoitustensa osuudesta osana sääntelyn edellyttämää

määräaikaisraportointia.

Kiinteistövarainhoitokonsernin hallinnoimiin rahastoihin ja LähiTapiola-ryhmän omistajayhtiöiden suoriin sijoituksiin tehtiin vuoden 2023 aikana taksonomian teknisten kriteereiden eli ilmastomuutoksen hillinnän ja ilmastomuutokseen sopeutumisen toteutumisen tarkastelu. Suurin osa kiinteistökannasta täyttää nykytilassa ilmastomuutoksen hillinnän merkittävän edistämisen kriteerin, joka liittyy energialuokkaan ja e-lukuun. Ilmastomuutokseen sopeutumisen osalta merkittävimmät havaitut riskit liittyivät lämpötilojen tai sadeolojen muutoksiin. Tarkastelun perusteella on mahdollista kuluvaan vuonna asettaa tavoitteet taksonomiamukaisille tai siihen kehitettävälle kohteille. Taksonomiamukaisista kohteista ei voida vielä raportoida, sillä taksonomian edellyttämät sosiaaliset vähimmäissuojatoimet eivät täyty LähiTapiolan kiinteistöliiketoiminnan toiminnassa. Sosiaalisten vähimmäissuojatoimien osalta LähiTapiola-ryhmässä on käynnissä projekti vaatimusten täyttämiseksi osana CSRD-raportointiin valmistautumista, ja LähiTapiolan kiinteistöliiketoiminta hyödyntääkin jatkossa tätä projektia omassa työssään. LähiTapiola-ryhmän omistajayhtiöt tulevat myös vuodesta 2024 eteenpäin raportoimaan sijoitustensa taksonomiamukaisuudesta. Tämä linkittyy suoraan niihin kiinteistöliiketoiminnan hallinnoimiin kiinteistösijoituksiin, joihin yhtiöt ovat sijoittaneet.

## Verojalanjälki ja työllistävyys

Liiketoimintamme työllisti välillisesti noin 755 henkilöä\*. Merkittävien työllistäjien oli uudis- ja korjausrakentaminen.

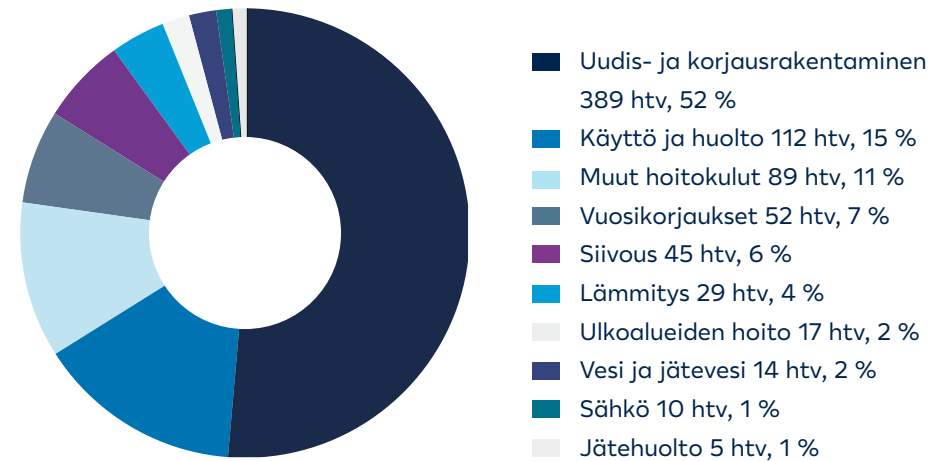
Veroja maksoimme yhteensä n. 33,3 miljoonaa euroa. Suurin osa veroistamme maksettiin arvonlisäverona. Muita veroja olivat kiinteistövero, sähkövero, varainsiirtovero ja vakuutusmaksuvero.

\*Laskennallinen arvio henkilötyövuosista, joka perustuu ylläpito- ja rakentamiskustannuksiin. Mukaan on laskettu ulkoalueiden hoito, siivous, lämmitys, sähkö, vesi ja jätevesi, jätehuolto, käyttö ja huolto, vuosikorjaukset, uudisrakentaminen ja korjausrakentaminen sekä muut hoitokulut.

### Veronjalanjälki 2023



### Työllistävyys 2023



## Ympäristövastuu

Kiinteistöliiketoiminnassa ympäristövastuu on merkittävässä roolissa. Olemme omassa toiminnassamme asettaneet tavoitteita alla listattujen kokonaisuuksien osalta sekä seuraamme näiden tavoitteiden täyttymistä aktiivisesti.

### Energiankulutus ja -tehokkuus

Energiatehokkuuden kehityksessä meitä auttavat kiinteistöalan energiatehokkuussopimukset, jotka määrittävät parannustavoitteemme. Tavoitteena on 7,5 % energiansäästö vuoteen 2025 mennessä vuoden 2015 tasosta. EnerKey-järjestelmän\* käyttö mahdollistaa myös jatkuvan energiankulutusten seurannan, poikkeamien havainnoinnin ja näihin reagoinnin.

### Vedenkulutus

Vesitehokkuuden parantamiseksi olemme vuoden loppuun mennessä ottaneet 58 kiinteistössä käyttöön Smartvatten-vuotovahdit\*\*.

### Jättemäärät

Tavoitteenamme on parantaa kierrätysastettamme joka vuosi ja tarjota vuokralaisillemme hyvät lajittelumahdollisuudet kohteissamme.

### Hiilidioksidipäästöt

Hiilidioksidipäästöihin liittyvät tavoitteemme pohjautuvat allekirjoittamamme [Net Zero Carbon Buildings -sitoumukseen](#) ja koskevat sekä kiinteistöjen energiankäyttöä että uusien kohteiden rakentamisaikaisia päästöjä.

### Ympäristösertifioinnit

Ympäristösertifiointeja haemme lähtökohtaisesti kaikkiin rakennettaviin uudiskohteisiin ja peruskorjaushankkeisiin. Olemassa olevaan kantaan hyödynnämme sertifiointeja riippuen omistavan rahaston tai rakenteen strategisista linjauksista. Käyttämämme sertifioinnit ovat [LEED \(Leadership in Energy and Environmental Design\)](#) ja [BREEAM \(Building Research Establishment Environmental Assessment Method\)](#).

\*EnerKey kerää automaattisesti kaikki reaaliaikaiset kulutus- ja päästötiedot suoraan esimerkiksi energiayhtiöiltä, energiantoimittajilta ja mittareilta ja analysoi mittaustuloksia.

\*\*Smartvatten seuraa ja analysoi vedenkulutusta päävesimittareihin asennetun kameran avulla reaaliaikaisesti.

## Kiinteistöjen kulutukset

### Energia, päästöt ja vesi

Tavoitteenamme on parantaa kohteiden energiatehokkuutta ja laskea ominaishiilidioksidipäästöjä sekä energian- ja vedenkulutusta.

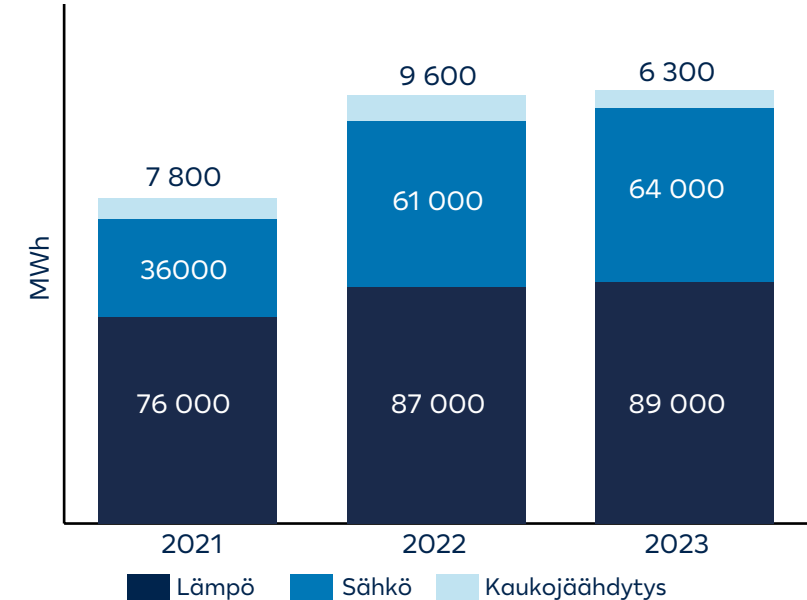
Osana kansallisia energiatehokkuussopimuksia toteutimme energiatehokkuustoimia kiinteistöissämme vuoden aikana yhteensä 627 MWh, mikä vastaa noin 30 sähkölämmitteisen omakotitalon vuosikulutusta. Asuntokohteissa toteutettiin lisäksi vettä säästäviä toimenpiteitä noin 4 000 kuutiometrin edestä.

Kiinteistöissämme on käytössä kiinteistösähkönä 100 % alkuperätakuusertifioitu tuuli- tai biosähkö, joka on hiilineutraalia ja uusiutuvaa. Vihreää kaukolämpöä ostetaan 19 kohteeseen eli noin 13 % kohteistamme. 11 kohteessa eli noin 7 % kohteistamme on käytössä aurinkopaneelit. Osa paneeleista on kokonaan vuokralaisen vastuulla. Hiilineutraaliustavoittemme saavuttamiseksi aiomme ottaa seuraavina vuosina käyttöön päästöttömän kaukolämmön myös lopuissa kohteissamme. Lisää toimenpiteistä on kerrottu kohdassa Hiilineutraaliustavoitteet.

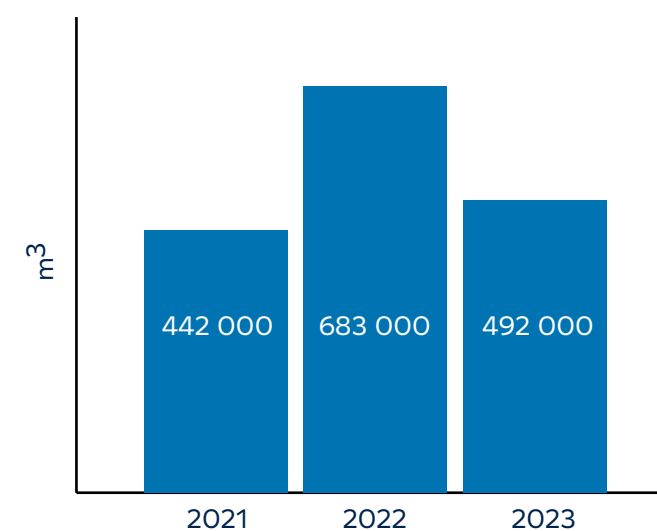
Kokonaislukemat sisältävät koko kiinteistökannan koko omistusajaltamme raportointivuoden aikana. Lukuihin sisältyy myös kohteita tai tiloja, joihin vuokralainen vastaa itse energian ostosta.

\*Datan kattavuus vuoden 2023 sähkönkulutuksen osalta 93 % kiinteistöistä, lämmönkulutuksen osalta 94 % kiinteistöistä ja vedenkulutuksen osalta 86 % kiinteistöistä. Laskennassa on käytetty normittamatonta lämmönkulutusta. Kaikista aurinkopaneeleista ei ole tuotantotietoja, joten niiden lukemat puuttuvat sähkönkulutuksesta.

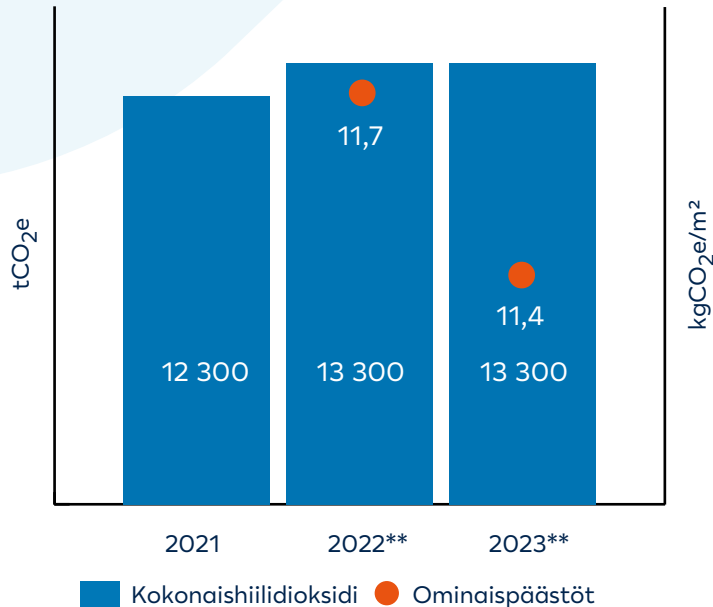
### Kiinteistökannan kokonaisenergiankulutus\*



### Kiinteistökannan kokonaisvedenkulutus\*



## Kiinteistökannan hiilidioksidipäästöt



\*\*Luku sisältää myös kylmäainevuotojen ja polttoaineiden kulutuksen (varavoima) aiheuttamat päästöt. Energiankulutuksen päästöjen laskennassa on käytetty markkinaperusteisia päästökertoimia kaukolämmölle.

\*\*\*Taulukossa on esitetty vain vertailukelpoiset kohteet vuodesta 2022 ja 2023. Vertailukelpoiseksi luetaan kohde, joka on raportointivuonna ollut normaalikäytössä, ja josta on saatavilla täysi kulutusdata. Lisäksi kohteen on oltava ollut raportointivuotta edeltävänä vuotena normaalikäytössä. Vertailukelpoisten sijoituskiinteistöjen osuus vaihtelee vuosittain kiinteistökannan muuttuessa esimerkiksi kohteiden ostojen ja myyntien takia. Ominaiskulutusten vertailussa pinta-alana on käytetty kohteiden bruttoalaa.

### Vertailukelpoiset kiinteistöt yhteensä, 111 kpl\*\*\*

	2022	2023	muutos, %
Lämpö, kWh/m <sup>2</sup>	75,8	75,4	-1 %
Sähkö, kWh/m <sup>2</sup>	41,9	46,1	10 %
Kaukojäähdytys, kWh/m <sup>2</sup>	10,1	6,5	-35 %
Vesi, l/m <sup>2</sup>	512,1	471,1	-8 %
Hiilidioksidi, CO <sub>2</sub> , kg/m <sup>2</sup> **	14,4	11,9	-17 %

### Vertailukelpoiset asunnot, 71 kpl\*\*\*

	2022	2023	muutos, %
Lämpö, kWh/m <sup>2</sup>	74,6	73,9	-1 %
Sähkö, kWh/m <sup>2</sup>	13,7	14,0	2 %
Vesi, l/m <sup>2</sup>	1 044,0	941,8	-10 %
Hiilidioksidi, CO <sub>2</sub> , kg/m <sup>2</sup> **	12,5	8,7	-31 %

### Vertailukelpoiset toimitilat, 40 kpl\*\*\*

	2022	2023	muutos, %
Lämpö, kWh/m <sup>2</sup>	76,5	76,1	0 %
Sähkö, kWh/m <sup>2</sup>	56,3	62,6	11 %
Kaukojäähdytys, kWh/m <sup>2</sup>	15,2	9,9	-35 %
Vesi, l/m <sup>2</sup>	238,6	229,5	-4 %
Hiilidioksidi, CO <sub>2</sub> , kg/m <sup>2</sup> **	15,3	13,6	-12 %



## Jätteet

Tavoitteenamme on nostaa kierrätysastetta ja parantaa käyttäjien lajittelumahdollisuuksia.

Vuonna 2023 kierrätysaste oli asuntokohteissa 36 % ja toimitiloissa 54 % kokonaiskierrätysasteen ollessa 47 %. Jätetiedot perustuvat yhteistyökumppaneidemme keräämään dataan ja asuin-kohteiden osalta kunnallisten jätehuoltoyritysten toimittamaan tietoon.

Jätteiden aiheuttama laskennallinen päästö oli noin 1213 tCO<sub>2</sub>e. Raportoitavia kohteita oli 107, joka on 71 % kiinteistökannastamme. Erityisesti paperinkeräystiedot ovat asuntokohteidemme osalta puutteellisia eikä kaiken kattavaa tietoa jätteistä ole vuokralaisasiakkaidemme osalta saatavilla, kuten esimerkiksi vaarallisen jätteen osalta.

Vuoden 2023 aikana otimme koko kiinteistökannassa käyttöön Zerowaste-järjestelmän\* tasalaatuisemman ja kattavamman jätetiedon keräämiseksi ja toimenpiteiden kehittämiseksi. Järjestelmän käyttöönoton myötä suuresta osasta kohteista saatiin kerättyä jätteitä koskevat tiedot. Puutteita tietojen saannissa on kohteissa, joissa on alueellinen putkikeräys, yhteinen jätehankinta joidenkin muiden kiinteistöjen kanssa tai jos kohde on ns. kylmä kohde, jossa vuokralainen vastaa jätehuollon järjestämisestä.

\*Zerowaste kokoaa kaikkien eri toimijoiden tuottaman jätedatan samaan paikkaan, jolloin tietoa voidaan helposti vertailla, analysoida ja kohdekohtaisia toimenpiteitä optimoida.



<b>Jättemäärät, t</b>						
	<b>Asunnot</b>		<b>Toimitilat</b>		<b>Yhteensä</b>	
	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
<b>Yhteensä, t</b>	1 194	1 607	1 475	2 510	2 669	4 118
<b>Hyötykäyttö energiana</b>	796	1 022	728	1 101	1 523	2 123
<b>Kierrätys materiaalina</b>	398	585	647	1 347	1 045	1 933
Biojäte	161	180	205	579	365	760
Paperi	34	135	26	58	60	194
Pahvi	99	152	339	591	437	743
Lasi	44	41	33	45	77	86
Metalli	22	16	20	31	42	47
<b>Muovi</b>	39	60	20	34	59	94
<b>Muu jäte</b>	0	0	4	8	4	8
<b>Vaarallinen jäte</b>	0	0	6	8	6	8
<b>Muu jäte</b>	0	0	94	54	94	54

<b>Kierrätysasteet, %</b>						
	<b>Asunnot</b>		<b>Toimitilat</b>		<b>Yhteensä</b>	
	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
Hyötykäyttöaste	100 %	100 %	93 %	98 %	96 %	98 %
Hyötykäyttö energiana	67 %	64 %	49 %	44 %	57 %	52 %
Kierrätys materiaalina	33 %	36 %	44 %	54 %	39 %	47 %
Muu käsittely	0 %	0 %	7 %	2 %	4 %	2 %

## Hiilijalanjälki

Kiinteistö- ja rakennusala tuottaa globaalisti yli 30 % kaikista vuotuisista hiilidioksidipäästöistä. Siten alan rooli ilmastonmuutoksen hillinnässä on merkittävä. Pariisin ilmastopimuksen tavoitteena on pyrkiä rajoittamaan maapallon keskilämpötilan nousu 1,5 celsiusasteeseen.

Suurin osa LähiTapiola Kiinteistövarainhoidon tuottamista päästöistä aiheutuu kiinteistöjen käytönaikaisesta energiankulutuksesta sekä uudis- ja korjausrakentamisesta.

Kiinteistövarainhoitokonsernin lasketut päästöt on esitetty ohessa olevassa taulukossa. Päästöt lasketaan osana LähiTapiola-ryhmän vuosittaista hiilijalanjäljen laskentaa. Scope 1 -päästömme olivat vuonna 2023 noin 3,5 tCO<sub>2</sub>e ja Scope 2 -päästömme 1,2 tCO<sub>2</sub>e. Scope 3 -päästömme olivat kokonaisuudessaan 25 219 tCO<sub>2</sub>e.

LähiTapiola-ryhmän yhtiöiden omassa käytössä olevien kiinteistöjen tai tilojen päästöt eivät sisälly mainittuihin lukuihin muuten kuin ulosvuokratulta osuudelta. Laskennan on toteuttanut Ecobio Oy.

LähiTapiola Kiinteistövarainhoidon päästöt			
		Päästöt tCO <sub>2</sub> e	
		2022	2023
<b>Scope 1</b>			
	Polttoaineet	3,8	2,4
	Itse tuotettu energia	0,4	0,4
	Jäähdytysainevuodot	0,5	0,8
	<b>Yhteensä</b>	<b>4,7</b>	<b>3,6</b>
<b>Scope 2</b>			
	Sähkö	0,0	0,0
	Lämpö	11,8	1,2
	Kaukokylmä	0,0	0,0
	<b>Yhteensä</b>	<b>11,8</b>	<b>1,2</b>
<b>Scope 3</b>			
	Kategoria 1: Ostetut tuotteet ja palvelut	1 094,4	1 010,3
	Kategoria 2: Tuotantohyödykkeet kuten tuotantokalitokset, koneet, rakennukset ja muut välineet	24 973,4	10 897,4
	Kategoria 5: Tuotannossa syntyvät jätteet	0,8	0,4
	Kategoria 6: Liikematkailu	22,9	25,0
	Kategoria 7: Henkilöstön työmatkat	19,0	25,6
	Kategoria 11: Myytyjen palveluiden käytöstä syntyvät päästöt	-	-
	Kategoria 13: Vuokrattujen kiinteistöjen käyttöaikaiset päästöt	12 670,0	13 253,0
	Kategoria 15: Sijoitukset	2,4	2,2
	<b>Yhteensä</b>	<b>38 782,9</b>	<b>25 213,9</b>
<b>Yhteensä</b>		<b>38 799</b>	<b>25 219</b>

Lähde: Ecobio





## Hiilineutraaliustavoitteet

Allekirjoittamamme kansainvälisen [Net Zero Carbon Buildings Commitment -hiilineutraaliuustoumuksen](#) myötä tavoitteenamme on olla kiinteistöjen energiankulutuksen osalta hiilineutraali vuoteen 2025 mennessä ja rakentamisen päästöjen osalta vuoteen 2030 mennessä. Hiilineutraaliustavoitteemme tukevat Pariisin ilmastopöytäkirjan tavoitetta. Olemme myös osana LähiTapiola Varainhoidon Net Zero Asset Managers -sitoumuksen tavoitetta saattaa hallinnoidun sijoitusomaisuuden nettopäästöt noltaan viimeistään vuoteen 2050 mennessä.

Kiinteistöjen energiankäytön sekä kylmäaineuotojen ja varavoimakoneiden polttoaineiden kulutuksen aiheuttamat päästöt pysyivät raportointivuonna ennallaan vuoden 2022 tasossa ollen noin 13 300 tCO<sub>2</sub>e. Ominaispäästöt kuitenkin laskivat 11,4 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>:öön (vuonna 2022 11,7 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>). Vuoden 2023 aikana vaihdettiin käyttöön biovoimalla tuotettu alkuperätakuusertifioitu uusiutuva sähkö niihin kohteisiin, jotka aiemmin käyttivät ydinvoimalla tuotettua sähköä. Lisäksi LähiTapiolan pääkonttorikiinteistöön eli Tapiolan Hohkaan otettiin vuoden alusta käyttöön vihreä kaukolämpö. Kiinteistökannan kokonaispäästöt eivät kuitenkaan laskeneet, ja tätä selittää muun muassa kiinteistökohteiden lukumäärän kasvaminen, parempi tietojen kattavuus sekä myös käytetyn kaukolämmön hiili-intensiivisyyden kasvaminen.

LähiTapiola-ryhmän hiilijalanjälkilaskennan mukaan uudis- ja korjausrakentamisen päästömme laskivat katsausvuonna merkittävästi 10 900 tonniin hiilidioksidiekvivalenttia (CO<sub>2</sub>e) niiden oltua edellisenä vuonna 25 000 tonnia hiilidioksidiekvivalenttia. Päästöjen laskua selittää mm. käynnissä olleiden hankkeiden määrä ja laskentatekniset asiat. Vuoden aikana ei käynnistetty uusia uudisrakennushankkeita ja kaikki jo käynnissä olleet neljä hanketta valmistuivat vuoden aikana. LähiTapiola-ryhmän hiilijalanjälkilaskennassa vuoden 2023 päästöiksi

uudisrakentamishankkeiden osalta laskettiin näistä neljästä kuitenkin vain yhden kohteen päästöt, sillä kolmen muun kohteen päästöt oli jo huomioitu vuoden 2022 päästöissä täysimääräisinä. Korjausrakentamisen (peruskorjaukset, PTS-hankkeet\* ja vuokralaismuutokset) 80 % osuus vuoden 2023 päästöistä on siten huomattava.

\*Pitkän tähtäimen suunnitelmien mukaiset hankkeet

### **Vuokralaismuutostöiden hiilijalanjälkilaskennalla kohti nollapäästöjä**

Lähdimme katsausvuonna mukaan hankepilottiin, jossa halusimme kehittää vuokralaismuutostöiden hiilijalanjäljen laskentamenetelmän. Tavoitteeksi asetettiin mahdollisuus esittää asiakkaalle arvio muutostöiden eri toteutusvaihtoehtojen hiilijalanjäljestä jo vuokraustilanteessa.

Vuokralaismuutostöiden laajuudet ja käytettävät materiaalit vaihtelevat hankkeitten välillä paljon. Vakiomuotoista hiilijalanjälkitietoa hyödyntäen voimme jatkossa laskea joustavasti arviot toteuttamiemme hankkeiden hiilijalanjäljelle eri hanketyypeissä. Näin voimme havainnollistaa eri kokoisten muutostöiden päästövaikutuksia asiakkaillemme jo niiden suunnitteluvaiheessa.



## Ympäristösertifioinnit

Raportointivuoden lopussa 40 kiinteistöllä eli noin 26 %:lla tämän raportin piirissä olevista kiinteistöistä kappalemäärällä mitattuna oli voimassaoleva ympäristösertifikaatti.

Vuoden aikana saavutimme toimitilakohteissamme yhden käyttövaiheen LEED-sertifikaatin sekä neljä BREEAM In-Use -sertifikaattia. Yhden kohteen osalta BREEAM In-Use -sertifikaattihakemus odottaa hyväksyntää.

Kaksi uudishankettamamme saavutti GOLD-tasoisien LEED-sertifioinnin ja yksi kohde RTS-luokituksen neljällä tähdellä. Kahteen syksyn aikana valmistuneeseen uudisrakennushankkeeseen on haussa LEED-sertifiointi GOLD-tasolla. Yhteen peruskorjaushankkeeseen käynnistettiin myös LEED-sertifioinnin hakeminen.

Vuoden aikana saavuttamamme ympäristösertifioinnit:

Kiinteistö	Sertifikaatti	Taso
Kirkkonummen Jokiniitty	Breeam In-Use Commercial v6 (Part 1)	Very Good
Espoon Sairaala	Breeam In-Use Commercial v6 (Part 1)	Very Good
Ki Oy Vantaan Tuupakantie 32 (2 rakennusta)	Breeam In-Use Commercial v6 (Part 1)	Very Good
Ki Oy Högberginhaaran Jatke II	LEED v4 BD+C WDC	Gold
As Oy Lappeenrannan Pooki	LEED v4 BD+C NC	Gold
Ki Oy Sinopex	RTS	4 tähteä
Ki Oy Maalitori	LEED O&M v4	Gold

### Logistiikkakeskukselle LEED Gold -ympäristösertifikaatti

Kiinteistövarainhoidon Tuusulaan rakennuttama logistiikkakeskus Koy Högberginhaaran Jatke II saavutti vuoden 2023 alussa rakennusvaiheenaikaisen LEED Gold -ympäristösertifikaatin. Perinteisen logistiikkakohteen sertifiointipisteet pohjautuvat pitkälti rakennuksen energiatehokkuuteen.

Rakennuksessa on käytössä energiatehokkaat led-lamput ja vettä säästävät vesikalusteet. Hyvä lämpöeristys, sisälämpötilan optimointi ja energiakulutuksen online-seurantajärjestelmä pitävät rakennuksen energiatarpeen vähäisenä. Rakennuksen katolla on myös 17 500 neliömetrin aurinkovoimala, joka kattaa osaksi sen sähköntarvetta.





## Sosiaalinen vastuu

Sosiaalinen vastuu ulottuu toiminnassamme oman henkilöstön lisäksi koko arvoketjuun ja yhteistyökumppaneihimme sekä tarkoittaa vastuuta myös vuokralaistemme viihtyvyydestä ja hyvinvoinnista.

Vuoden aikana aloimme kartoittaa tarkemmin arvoketjuamme osana LähiTapiola-ryhmän valmistautumista EU:n kestävyysraportointidirektiivin\* sääntelyyn. Tätä työtä jatkamme edelleen vuonna 2024.

Arvioimme vuosittain vuokralaisasiakkaidemme tyytyväisyyttä sekä asuin- että toimitilakohteissamme KTI Kiinteistötiedon kyselyiden avulla. Tänä vuonna saavutimme arvoasteikolla 1-5 toimitilojen osalta arvosanan 4,01 ja asuntojen osalta arvosanan 3,99 kokonaistyytyväisyydessä. Vastaajat olivat erityisen tyytyväisiä toimitilojen ja asuntojen sijaintiin. Kyselyn tulosten perusteella kehitämme toimintaamme edelleen. Mittaamme vuosittain myös sijoittajatytyväisyyttä ja keväällä 2024 saimme siitä arvosanaksi 3,92.

Lähdimme vuonna 2022 koko silloisella asuntokannallamme (n. 3 800 asuntoa) mukaan alan etujärjestö Rakli ry:n lanseeraamaan [Green homes -toimintaan](#), jonka tarkoituksena on tarjota vuokralaisille tietoa muun muassa asuinrakennuksensa energiankulutuksesta ja kulutusten CO<sub>2</sub>-päästöistä. Mukanaolon edellytyksenä oli sitoutuminen energiankäytön hiilineutraaliuteen ja energiatehokkuussopimuksiin. Vuonna 2023 raportoimme asukkaille ensimmäistä kertaa asuinkiinteistöjemme energia- ja päästötietoja Green homes -toiminnan mukaisesti sekä lisäsimme asukkaidemme tietoisuutta ilmastokestävämmästä asumisesta säännöllisin viestinnällisin toimenpitein.

Olemme muutenkin nähneet tärkeäksi ja panostaneet pitkäjänteiseen vuokralaisasiakasviestintään. Viestimme säännöllisesti vastuullisuusteemoihin liittyen ja julkaisemme aiheeseen liittyviä kirjoituksia myös sosiaalisen median kanavissamme.

\*Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD)



### Tarjoamme toimitilat Lastenklinikoiden Kummit Ry:lle

Olemme tukeneet vuodesta 2021 lähtien Lastenklinikoiden Kummien toimintaa tarjoamalla heille käyttöön toimitilat. Katsausvuonna jatkoimme vuokrasopimusta vuoteen 2024 asti, sillä haluamme olla omalta osaltamme tukemassa lastenkilikoita ja lastentautien tutkimustyötä.

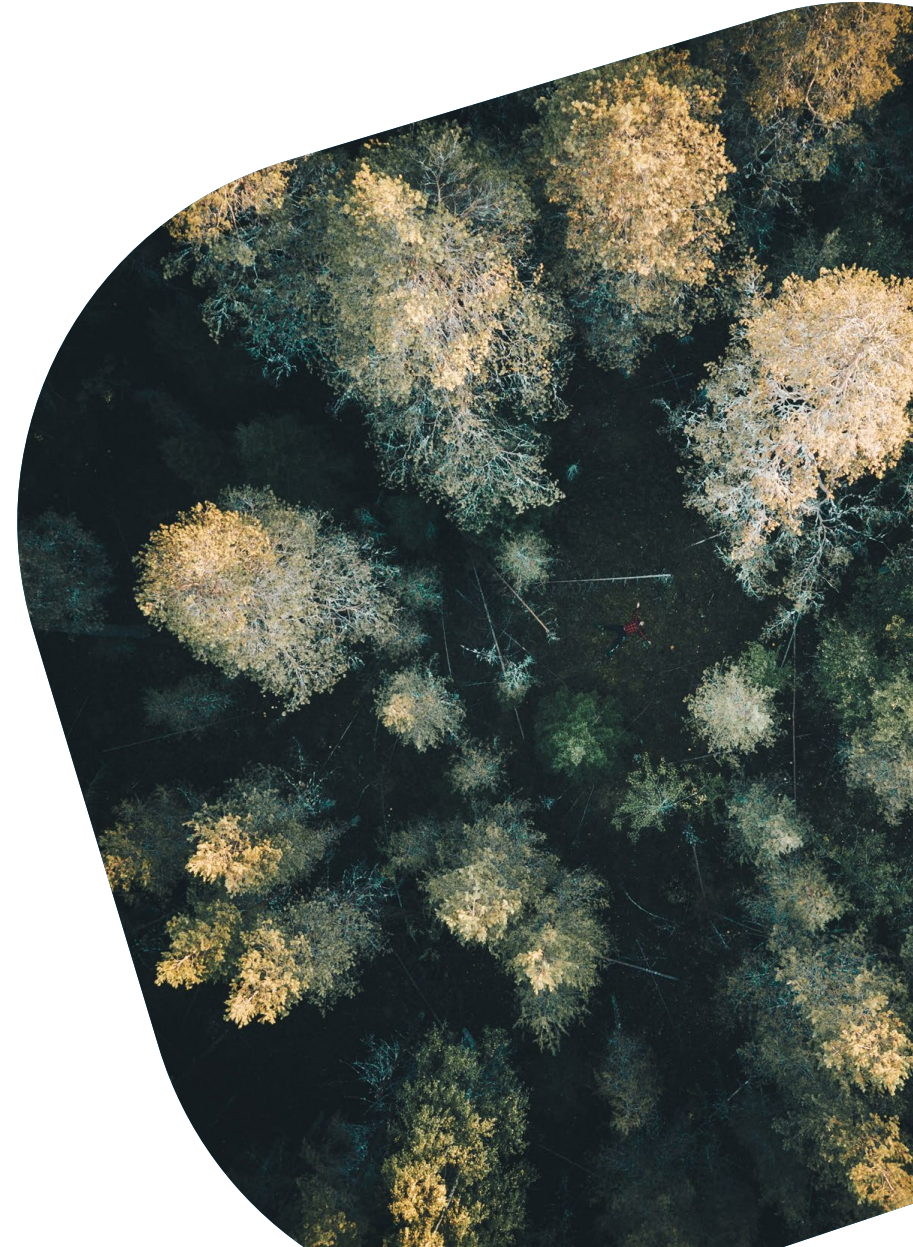
LähiTapiolan tarkoituksena on turvata asiakkaidensa elämää ja liiketoimintaa. Yhteistyö Kumminen kanssa on konkreettinen esimerkki vastuullisesta vaikuttamisesta LähiTapiolan omistaja-asiakkaiden elinpiirissä ja yhteiskunnassa.

## Katse kuluvaan vuoteen 2024

Vuoden 2024 aikana edistämme uuden vastuullisuusohjelmamme mukaisia toimenpiteitä, jotka linkittyvät laajasti koko liiketoimintaamme. Toimenpiteet liittyvät mm. taksonomianmukaisuuteen, biodiversiteettiin ja sosiaalisen vastuun kehittämiseen. Hiilineutraaliustavoitteemme saavuttamiseksi teemme lisäksi jatkuvia kohdekohtaisia energiatehokkuutta edistäviä toimenpiteitä. Lisäämme kohteissamme myös uusiutuvan energian ostoa ja tuotantoa mahdollisuuksien mukaan. Uudisrakentamisessa ja merkittävässä peruskorjauksissa pyrimme löytämään päästövähennyskeinoja vuoropuhelulla rakennusliikkeiden sekä urakoitsijoiden kanssa. Hyödynnämme myös vastuullisen rakentamisen ohjettamme.

LähiTapiola-ryhmää jo nyt velvoittava CSRD-sääntely työllistää meitä myös kiinteistöliiketoiminnassa sekä tietojen keruun että oman toimintamme ja prosessiemme muutosten kannalta. Tarpeessa saada tietoa kiinteistösijoituksista on yleisesti nähtävissä selkeää kasvua. Tämä korostuu niin raportointiviitekehysten ja lainsäädännön kehittymisen myötä kuin sijoittaja- ja vuokralaisasiakkaiden tarpeiden osalta. Haluammekin kehittää tietojen keräämistä ja raportointia edelleen.

Jatkamme GRESB-vastuullisuusraportointia olemassa olevan kiinteistökantamme osalta. Valitsemme raportoitavat rahastot tai rakenteet vuoden alkupuoliskolla. GRESB-raportointi käynnistyy keväällä ja tulokset ovat saatavilla syksyllä. PRI-raportointiin osallistumme jälleen osana LähiTapiola Varainhoitokonsernia. Raportoinnin tulokset ovat saatavilla loppuvuodesta.







# Rahastokohtainen katsaus vuoteen 2023



## Erikoissijoitusrahasto LähiTapiola Sijoituskiinteistöt

Rahastoa hallinnoi LähiTapiola Vaihtoehtorahastot Oy.

Rahaston strategiana on sijoittaa laajasti hajauttaen eri kiinteistötyyppeihin Suomessa. Rahaston omistamat kohteet ovat asuntoja, toimistoja, liiketiloja, logistiikka- ja teollisuus- sekä logistiikka-, teollisuus- ja yhteiskunnallisia kohteita. Rahaston toiminnassa ja uusien kohteiden hankinnassa noudatetaan LähiTapiolan kiinteistöliiketoiminnan periaatteita kestävydestä kiinteistösijoitustoiminnassa.

Erikoissijoitusrahasto on ollut vuoden 2022 alusta lähtien tiedonantoasetuksen (SFDR, (EU) 2019/2088) mukainen artikla 8 -rahasto, jossa edistetään ympäristöön liittyviä ominaisuuksia, kuten energiatehokkuutta ja saavutettavuutta. Rahaston kohteiden osalta tehtiin katsausvuonna laaja taksonomiamukaisuuden arviointi.

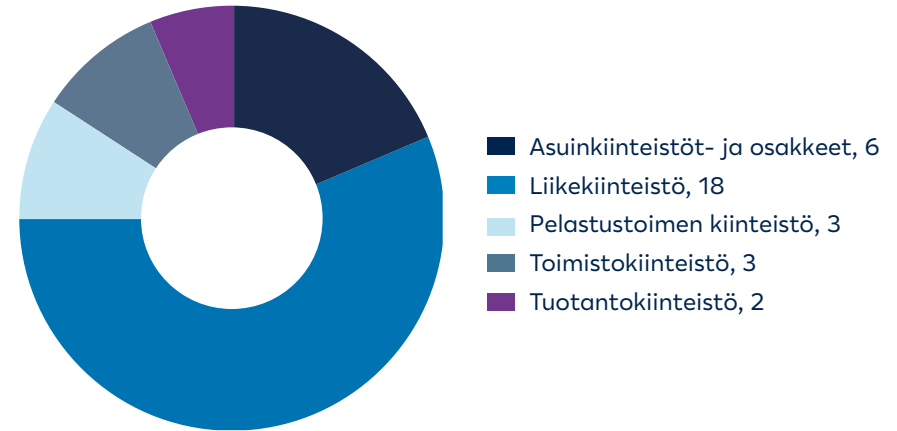
Uusien kohteiden hankinnassa ja DD-prosesseissa arvioidaan laajasti ESG-aihepiiriin liittyviä asioita kuten energiatehokkuutta. Uusia kiinteistöhankintoja ei tehty katsausvuoden aikana.

Rahaston kiinteistöistä Kiinteistöosaakeyhtiö Maalitori sai vuoden aikana käyttövaiheen Gold-tasoisin LEED-sertifioinnin.

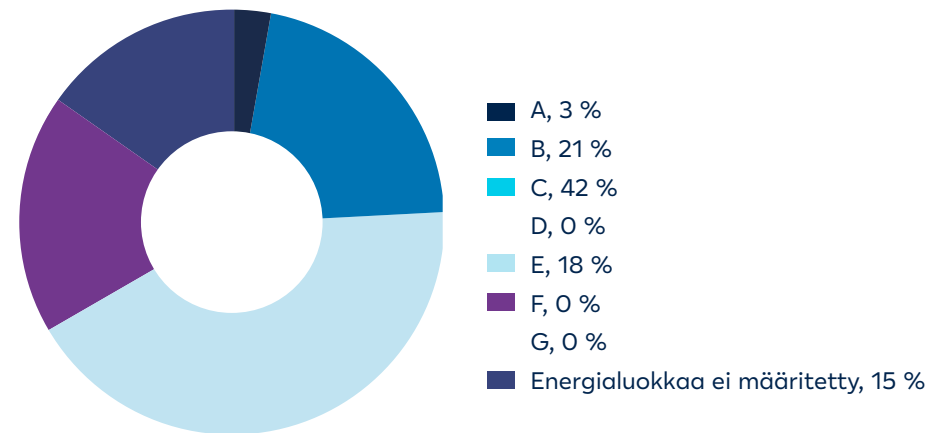
Katsausvuonna LähiTapiola Kiinteistövarainhoitokonsernin hiilineutraaliustavoitteet vietiin rahaston kohdestrategioihin ja sen vastuullisuusstrategiaa kehitettiin ko. tavoitteiden mukaan.

Rahaston kohteisiin ostettu sähkö on 100 % uusiutuvaa. Kolmessa kohteessa on maalämpö. Kohteiden energiankulutuksen päästöt aiheutuvat lämmityksen päästöistä.

### Kiinteistökannan jakauma, kpl



### Energialuokkien jakauma, %



Energialuokkien jakauma perustuu kiinteistöjen kappalemäärään.

Ominaiskulutukset asunnot, sis. kohteet, joista tiedot				
	2022	2023		
Sähkö	26	26	kWh/m <sup>2</sup>	Datan kattavuus 30/32 kohdetta
Lämpö	70	71	kWh/m <sup>2</sup>	Datan kattavuus 30/32 kohdetta
Vesi	801	865	l/m <sup>2</sup>	Datan kattavuus 30/32 kohdetta
Päästöt	13,5	11,7	kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	Data puuttuu 30/32 kohdetta

Ominaiskulutukset toimitilat ja muut, sis kohteet, joista tiedot				
	2022	2023		
Sähkö	117	128	kWh/m <sup>2</sup>	Datan kattavuus 31/32 kohdetta
Lämpö	70	82	kWh/m <sup>2</sup>	Datan kattavuus 30/32 kohdetta
Kylmä	20	14	kWh/m <sup>2</sup>	Datan kattavuus 1/32
Vesi	990	185	l/m <sup>2</sup>	Datan kattavuus 26/32 kohdetta, 2022 27/32 kohdetta
Päästöt	11,1	13,7	kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	Datan kattavuus 28/32 kohdetta, 2022 29/32 kohdetta

Sertifioidut kohteet	
Ki Oy Maalitori	LEED O&M v4, Gold
Ki Oy Uusi Paino	LEED C&S v2009, CERTIFIED
Ki Oy Tynnyrintekijänkatu 1	LEED O&M v4, GOLD

	<b>2023</b>
Rahaston arvo (GAV), M. €	219,6
Työllistyvyys, htv (laskennallinen arvo)	17
<b>Asunnot</b>	<b>2023</b>
Asuntojen lkm, kpl	251
Asuntoja, brm <sup>2</sup>	16 351,5
Asuntojen käyttöaste	88 %
<b>Toimitilat</b>	<b>2023</b>
Toimitilakiinteistöjä, kpl	26
Toimitilakiinteistöjä, brm <sup>2</sup>	123 471
Toimitilojen käyttöaste, %	85 %
<b>Luvut</b>	<b>2023</b>
Energiankulutus yhteensä, MWh*	26 878
Itse tuotettu uusiutuva energia, MWh**	0
Energiankulutuksen CO <sub>2</sub> -päästöt, tCO <sub>2</sub> e***	1 661
Vedenkulutus yhteensä, m <sup>3</sup> ****	30 450
Toteutunut jätekertymä, tn*****	445
Toteutetut energiansäästötoimenpiteet MWh, säästövaikutus/a	340

\*Datan katavuus: Kulutus- ja siten myös hiilidioksidipäästötiedot puuttuvat: sähkön osalta 4/32 kohteesta, lämmön osalta 5/32 kohteesta. Osassa kohteista sähkönkulutuslukemiin sisältyy myös vuokralaisen oma sähkönkulutus, osassa kohteista taas vain kiinteistösähkö.

\*\*Tiedot puuttuu 1/1 kohteesta.

\*\*\*Datan katavuus: Kulutus- ja siten myös hiilidioksidipäästötiedot puuttuvat: sähkön osalta 4/32 kohteesta, lämmön osalta 5/32 kohteesta.

\*\*\*\*Datan katavuus 2023: puuttuu 9/32 kohteesta.

\*\*\*\*\*Datan katavuus: jätetiedot puuttuvat 19/32 kohteesta 2023. Kaikkia käyttäjien jätteitä, kuten paperi, ei myöskään ole tiedossa.



