

LähiTapiolan kiinteistöliiketoiminnan kestävyyskatsaus 2024

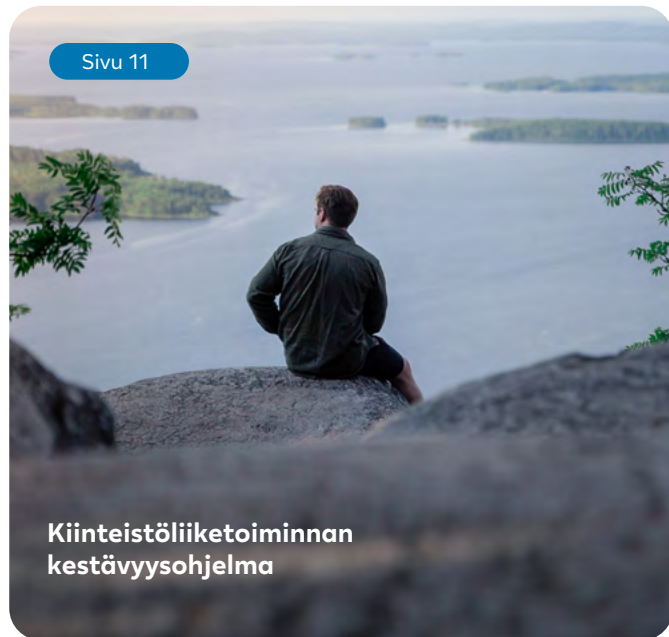
Maaliskuu 2025

 LÄHITAPIOLA



Sisällysluettelo

Alkusanat	3
Vuoden 2024 avainlukuja	5
LähiTapiolan kiinteistöliiketoiminta	6
LähiTapiolan kiinteistöliiketoiminta ja kiinteistösijoitukset	6
Kiinteistösijoitukset lukuina	7
Vastuullisuutemme periaatteet ja sitoumukset	8
Vastuullisuustyön johtaminen ja organisointi	9
Kestävyys LähiTapiolan kiinteistöliiketoiminnassa	10
Kestävää kiinteistövarainhoitoa	12
Kiinteistöjen ympäristöluvut	13
Luonnon monimuotoisuus	18
LähiTapiola Asuntosijoitus Suomi Ky:n kaikille kiinteistöille ympäristösertifikaatti	19
Ympäristölukujen raportoinnin periaatteet	19



Kiinteistöliiketoiminnan kestävyysohjelma

Eettistä yhteistyötä	20
Vastuullisuusviestintä	20
Kauppakeskus AINOASTA Vuoden kaupallinen tila	21
Kannattavaa liiketoimintaa vastuullisesti	22
Kestävyysraportointi	23
Työllistävyys ja verojalanjälki	24
Asiakkaiden tunnistaminen	25
Ilmastonmutokseen sopeutuminen ja ilmatoriskien hallinta	26



Rahasto- ja rakennekohtainen katsaus vuoteen 2024	28
LähiTapiola Yhteismetsä	29
Erikoissijoitusrahasto LähiTapiola Sijoituskiinteistöt	30

Alkusanat

Vuoden 2024 kiinteistömarkkina

LähiTapiolan kiinteistöliiketoiminnan katsausvuoteen vaikutti kiinteistökauppojen osalta hiljainen kiinteistösijoitusmarkkina. Osa Euroopan kiinteistösijoitusmarkkinoista alkoi elpymään keskuspankkien koronlaskujen myötä, mutta jälkisyklisellä Suomen markkinalla kaupankäyntimäärät jäivät ennätysalhaiselle tasolle n. 2,2 miljardiin euroon.

Jos korkoympäristö jatkaa kehittymistä ennusteiden mukaisesti, saavuttivat markkinoiden halutuimpien kiinteistöjen tuottovaatimukset pohjakosketuksen vuoden aikana. Rahoituksen saatavuus parantui selkeästi, mikä heijastui rahoituksen hinnoitteluun ja mahdollistaa kaupankäyntimäärien kasvun vuonna 2025.

Vuokramarkkinoilla asuntojen ylitarjonta alkoi hellittämään, mikä näkyi loppuvuonna asuntojen parantuneissa käyttöasteissa. Toimistovuokramarkkinoilla ylitarjonta oli pysyvämpää, mikä vahvisti markkinan polarisaatiota eri kiinteistötyyppien ja sijaintien välillä.

Haastavan markkinatilanteen ympäristössä LähiTapiolan kiinteistöliiketoiminnassa keskityttiin vuoden aikana perustekemiseen eli kiinteistöjen nettotuottojen pysyvyyteen, mikä tarkoittaa vuokralaisasiakkaiden huolenpitoa ja uusasiakashankintaa. LähiTapiolan hallinnoimien kiinteistökohteiden arvostukset laskivat maltillisesti ja yhdessä positiivisen vuokratuoton kanssa kiinteistökohteiden kokonaistuotot säilyivät positiivisina. Lisäksi rahastosijoitusten erääntyviä rahoituksia uusittiin ja rahoituksiin liittyviä haasteita ratkottiin onnistuneesti.

Vastuullisuuden pääpainotukset 2024

Vastuullisuuden osalta vuoden pääpaino oli raportointiin liittyvässä tekemisessä ja kiinteistöistä saatavan datan laadun ja kattavuuden kehittämisessä yhteistyössä managerikumppanimme sekä taloustiihimimme kanssa.

Valmistauduimme mm. kestävyysraportointidirektiivin (Corporate Sustainability Reporting Directive, CSRD) voimaantumiseen LähiTapiola-ryhmän johdolla ja varmistimme kestävyysraporttiin tulevat tiedot kiinteistöliiketoiminnan osalta. Raportoimme PRI:n (Principles of Responsible Investment) mukaisesti toista vuotta osana LähiTapiola Varainhoito-

konsernia. Osallistuimme lisäksi GRESB-vastuullisuusvertailuun (Global Real Estate Sustainability Benchmark) jo seitsemättä kertaa, tällä kertaa salkkutasoisesti aiempien vuosien kiinteistökantatasoisen raportoinnin sijaan.

”Haluamme tehdä konkreettisesti vaikuttavia vastuullisuustekoja.”



Vesa Eskoli
toimitusjohtaja
LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy

Julkaisimme vuoden aikana uudistetun ESG-periaatteiden mukaisen kestävyysohjelmamme kaudelle 2024–2028. Tämän lisäksi perustimme kestävyystyöryhmän, joka vie käytäntöön ohjelman toimenpiteitä sekä edistää vastuullisuuskehityksen vaatimaa muutosta kiinteistöliiketoiminnan eri tiimien sisällä.

Jatkoimme vuoden 2023 aikana aloittamaamme arviointiyötä EU:n luokitusjärjestelmän (taksonomia) teknisten kriteerien täyttämistä kohdekohtaisesti. Teimme lisäksi työtä ilmastoriskiarvioiden sopeutumistoimien osalta, sekä kohteiden energiatehokkuuden parantamiseksi, jotta yhä useampi kiinteistö täyttäisi EU:n luokitusjärjestelmän (taksonomia) tekniset kriteerit.

Lisäksi ympäristösertifioitujen kiinteistöjemme lukumäärä yli kaksinkertaistui, kun saavutimme sertifiointin yhteensä 40 kiinteistöön.

Vuoden 2025 markkinanäkymät

Näyttää siltä, että kiinteistösijoitusmarkkinan pohjakosketus on saavutettu. Korkojen mahdollinen laskusuunta vaikuttaa positiivisesti kiinteistökohteiden arvostukseen. Tuottoeron ollessa riittävä suhteessa muihin omaisuuslajeihin alkaa pääomaa todennäköisesti virtaamaan myös kiinteistösijoituksiin, mikä vahvistaa transaktiovolyymiä. Investointimahdollisuudet paranevat myös sitä mukaa kun kiinteistöjen arvot kirjataan markkinahinnoittelua vastaavalle tasolle.

Haastava katsausvuosi aiheutti LähiTapiolan kiinteistöliiketoiminnalle vuoden 2025 alkuvuoteen sijoittuvat sopeutumistoimenpiteet, kun LähiTapiola Kiinteistövarainhoidossa ja LähiTapiola Vaihtoehdorahastoissa käytiin tammi-helmikuussa 2025 kiinteistöliiketoimintaa tehostavat muutosneuvottelut. Muutosneuvotteluiden perusteena olivat taloudelliset ja tuotannolliset syyt.

Tulevaisuuden vastuullisuustyö

Vastuullisuustyön merkityksestä kiinteistösijoitustoiminnassa on havaittavissa polarisointia – toisaalta ajatellaan, että vastuullisuustyö korostuu tulevaisuudessa entisestään, toisaalta siitä luopumisestakin on havaittavissa merkkejä. Yhdysvaltojen ja Trumpin politiikan vaikutus Eurooppaan tuo vaikutukset näkyviin myös meille Suomeen jollakin aikavälillä. Kestävyysääntelyn kehikko on paikoitellen raskas ja jää nähtäväksi, kevennetäänkö sitä EU:n toimesta.

LähiTapiolan kiinteistöliiketoiminnan osalta haluamme tehdä vastuullisuustyöstä entistä kiinteämmän osan liiketoimintaamme. Tähän suuntaan olemme ottaneet hyviä askeleita vuoden 2024 aikana kes-

tävyysohjelman luomisessa ja siihen liittyvän työryhmän kokoamisessa. Haluamme tehdä konkreettisesti vaikuttavia tekoja ja hyvänä esimerkkinä tästä on mm. tavoitteemme kiinteistöjen hiilineutraalista energiankäytöstä vuoden 2025 aikana. Vastuullisuustyön ei tule olla liiketoiminnasta irrallinen kokonaisuus vaan ennemminkin liiketoiminnan ytimeen olennaisesti kuuluva osa vastuullisuustyön vaikuttavuuden takaamiseksi.



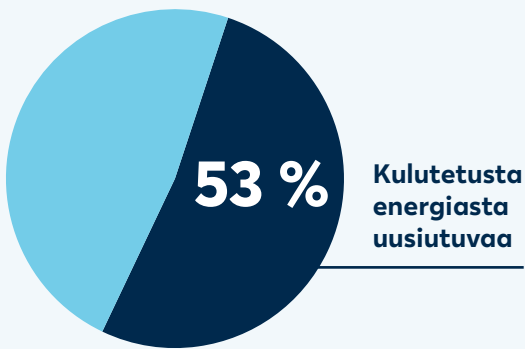
Mia Vuorinen
toimitusjohtaja
LähiTapiola Vaihtoehdorahastot Oy

”Vastuullisuustyön ei tule olla liiketoiminnasta irrallinen kokonaisuus vaan ennemmin liiketoiminnan ytimeen olennaisesti kuuluva osa vastuullisuustyön vaikuttavuuden takaamiseksi.”



Vuoden 2024 avainlukuja

2,7 mrd. € Hallinnoitu kiinteistövarallisuus



25 % Kohteista uusiutuva kaukolämpö

59 % Kiinteistöistä ympäristösertifioitu

9 600 tCO₂ Energian päästöt



Työllistävyys 605 henkilöä

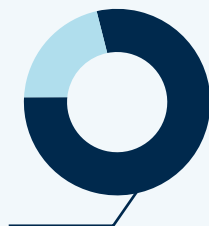
34,4 m € Verojalanjälki

Asuinkiinteistöt



78

Asuinkiinteistöä



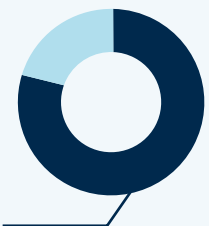
3,97/5 Vuokralais-tyytyväisyys

Toimitilakiinteistöt



72

Toimitilakiinteistöä



4,01/5 Vuokralais-tyytyväisyys



LähiTapiola kiinteistöliiketoiminta

LähiTapiolan kiinteistöliiketoiminta ja kiinteistösijoitukset

LähiTapiolan kiinteistöliiketoimintaa harjoitetaan LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy:ssä ja LähiTapiola Vaihtoehtorahastot Oy:ssä. LähiTapiolan kiinteistöliiketoiminta on yksi Suomen merkittävimmistä kiinteistövarainhoitajista hallinnoimallaan noin 3 miljardin euron arvoisella kiinteistökannalla. Vuoden 2024 alusta lähtien LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy ja LähiTapiola Vaihtoehtorahastot Oy ovat olleet LähiTapiola Varainhoito Oy:n tytäryhtiöitä ja osa LähiTapiola Varainhoitokonsernia sekä LähiTapiola-ryhmää. LähiTapiola Varainhoitokonsernissa kiinteistöjen parissa työskentelee 60 henkilöä.

Hallinnoitava kiinteistövarallisuus käsittää sekä LähiTapiola-ryhmän yhtiöiden sijoituksia että ryhmälle ja sen ulkopuolisille sijoittajille tarjottavia rahastoja. Vaihtoehtorahastolain piirissä olevia kiinteistörahastoja hallinnoidaan vaihtoehtorahaston hoitajan toimiluvan saaneessa LähiTapiola Vaihtoehtorahastot Oy:ssä.

Hallinnoituja kiinteistörahastoja ja yhteissijoitusrakenteita on yhteensä kolmetoista, pois lukien rahastojen ja rakenteiden syöttörahastot. Salkut sijoittavat varansa strategiansa mukaisesti eri kiinteistöluokkiin kuten toimitiloihin ja asuntoihin. Yksi rahastoista on avoin erikoissijoitusrahasto, yhdeksän ovat suljettuja ky-muotoisia rahastoja, sekä neljä vakuutusyhtiöiden sijoitussalkkuja. Lisäksi kiinteistöliiketoimintaan sisältyy LähiTapiola Yhteismetsä, joka hallinnoi osakaskiinteistöille kuuluvia metsäkiinteistöjä.

Tämä katsaus koskee vain kiinteistöliiketoiminnan kiinteistösijoituksia. LähiTapiola -ryhmän alueyhtiöiden suorat kiinteistösijoitukset ovat pääasiassa erillishuoneistoja eli omistukset eivät käsitä kokonaisia kiinteistöjä ja niiden isännöinti on hoidettu erillisenä.

Katsauksesta on poissuljettu LähiTapiola-ryhmän oman käytön kohteet, alueyhtiöiden erillisosakkeet, parkkihallit, tontit ja yhteisyritysrakenteet.

Hallinnoidut rahastot, yhteissijoitusrakenteet ja yhteismetsä

Erikoissijoitusrahastot	Perustamisvuosi
Erikoissijoitusrahasto LähiTapiola Sijoituskiinteistöt	2017
KY-muotoiset suljetut rahastot ja yhteissijoitusrakenteet	
LähiTapiola Keskustakiinteistöt Ky	2020
LähiTapiola Asuntorahasto Prime Ky	2013
LähiTapiola Asuntosijoitus Suomi Ky	2015
LähiTapiola Core Kiinteistöt Ky	2017
LähiTapiola Yhteiskuntakiinteistöt Suomi Ky	2019
LähiTapiola Yhteiset Kiinteistöt Ky	2017
LähiTapiola KR PK2 Ky	2013
LähiTapiola Aluekiinteistöt Ky	2018
LähiTapiola-ryhmän yhtiöt	
LähiTapiola Keskinäinen Vakuutusyhtiö	
LähiTapiola Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö	
LähiTapiola Pohjoinen Keskinäinen Vakuutusyhtiö	
LähiTapiola Keski-Suomi Keskinäinen Vakuutusyhtiö	
LähiTapiola Yhteismetsä	2021



Kiinteistösijoitukset lukuina

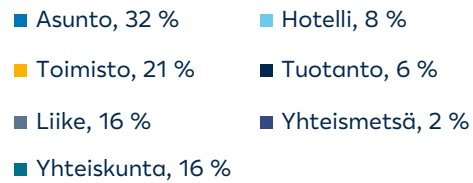
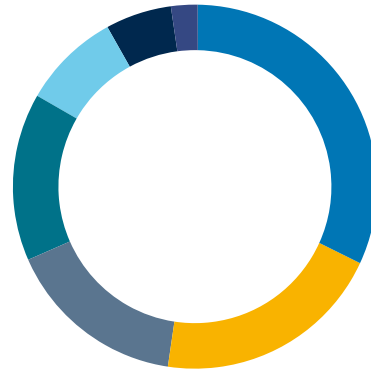
Kiinteistökannan arvo kestävyyskatsauksen mukaisilla rajauksilla vuoden 2024 lopussa oli 2,73 miljardia euroa. Hallinnoituista kiinteistöistä 78 on asuntokohteita ja 72 toimitila- ja muita kohteita. Vuoden 2024 aikana ei ollut rakenteilla tai valmistunut uudiskohteita.

Pääosa kiinteistöistä sijaitsee pääkaupunkiseudulla sekä merkittävimmissä kasvukeskuksissa.

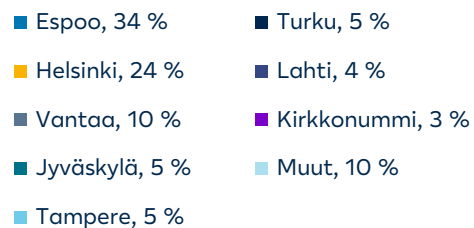
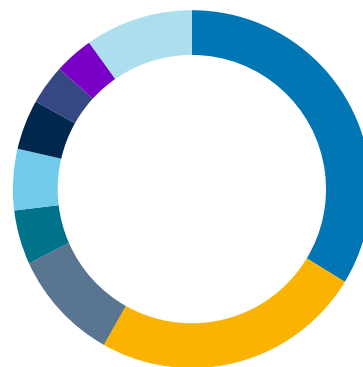
Kiinteistösijoitukset 2024

Toimitilat ja muut kiinteistöt	
Kiinteistöjen määrä, kpl	72
Pinta-ala yhteensä, brm ²	839 611
Vuokrasopimusten määrä, kpl	876
Käyttöaste, %	91
Asunnot	
Kiinteistöjen määrä, kpl	78
Pinta-ala yhteensä, brm ²	341 233
Asuntojen määrä, kpl	4 675
Käyttöaste, %	92
Yhteismetsä	
Pinta-ala, ha	8 477
Metsämaa, ha	7 563
Osuuksien määrä	3 373

Kiinteistökannan jakauma kiinteistötyypeittäin (€)



Kiinteistökannan jakauma alueittain*



*Ei sisällä metsiä



Vastuullisuutemme periaatteet ja sitoumukset

Visionamme on olla kestävän sijoitustoiminnan johtava kiinteistövarainhoitaja Suomessa.



Ydintehtävämme on tavoitella sijoittajille paras mahdollista tuotto-riskisuhdetta, joka voidaan saavuttaa vastuullisilla valinnoilla ja toimintavoilla. Huomioimme toiminnassamme ESG-periaatteet eli ympäristönäkökulmat, sosiaalisen vastuun ja hyvän hallintotavan.

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

Sijoitustoimintaamme ohjaavat kestävän sijoitustoiminnan periaatteet. Vuoden 2024 aikana siirryimme kiinteistöjen erillisistä periaatteista LähiTapiola Varainhoitokonsernin yhteisiin kestävän sijoitustoiminnan periaatteisiin, jossa kiinteistöliiketoiminta on mukana omana sijoituslajinaan. Periaatteissa on määritetty sijoitustoiminnassa huomioitavat ESG-periaatteisiin liittyvät seikat, kuvattu kiinteistö-sijoittamisen prosessia sekä sitä, miten vastuullisuus huomioidaan koko kiinteistön elinkaaren eri vaiheissa.

LähiTapiola Varainhoitokonsernin ilmasto- ja kestävä kehitys -strategiassa kuvataan kiinteistöliiketoiminnan ilmatoriskien hallintaa, sisältäen transitioriskit, fyysiset riskit ja ilmastonmuutokseen liittyvät sosiaaliset riskit, sekä ilmastomahdollisuudet.

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

Olemme sitoutuneet kansallisiin kiinteistöalan energiatehokkuussopimukseen kaudelle 2017–2025 sekä vuokra-asuntojen että toimitilojen osalta. Sopimusten tavoitteena on ohjata yrityksiä ja yhteisöjä tehokkaampaan energiankäyttöön sekä hiilidioksidipäästöjen vähentämiseen.

Vuonna 2022 olemme liittyneet Rakli ry:n Green Homes -toimintaan, jonka tarkoituksena on tarjota vuokralaisille tietoa mm. asuinrakennuksensa energiankulutuksesta ja kulutusten CO₂-päästöistä. Mukanaolon edellytyksenä oli sitoutuminen energiankäytön hiilineutraaliuteen ja energiatehokkuussopimukseen. Raportointivuoden aikana olemme raportoineet asukkaillemme asuinkiinteistöjen energia-, päästö- ja jätetiedoista, sekä viestineet uutiskirjeillä ilmastokestävämmästä asumisesta.



Signatory of





Vastuullisuustyön johtaminen ja organisointi

Raportointivuonna kiinteistöliiketoiminnassa ylimmät vastuullisuudesta vastaavat tahot olivat LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy:n ja LähiTapiola Vaihtoehtorahastot Oy:n toimitusjohtajat. Vuoden 2025 alussa kiinteistöliiketoiminnan johtoryhmässä ESG-vastuu nimettiin LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy:n kiinteistöjohtajalle sekä LähiTapiola Vaihtoehtorahastot Oy:n toimitusjohtajalle.

LähiTapiolan kiinteistöliiketoimintaan liittyviä vastuullisuusasioita edistää kokonaisuudessaan vastuullisuuspäällikkö. Kiinteistöliiketoiminnan salkunhoidon vastuulla on vastata kestävän sijoitustoiminnan periaatteiden ja uudisrakennushankkeiden tapauksessa myös vastuullisen rakentamisen ohjeiden määrittämisen vastuullisuusasioiden toteutumisesta investointivaiheessa. Kiinteistöliiketoiminnan kiinteistöjohtamisen toiminto, johon kuuluu mm. kohdepäälliköt ja teknisiä asiantuntijoita, vastaavat kiinteistöjen käytönaikaisista toimista ja kehittämisestä.

LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy:n ja LähiTapiola Vaihtoehtorahastot Oy:n hallitukset vahvistavat kestävän sijoitustoiminnan periaatteet LähiTapiolan kiinteistöliiketoiminnan johtoryhmän hyväksynnän pohjalta. Hallitukset hyväksyvät myös johtoryhmän valmistelun pohjalta riskienhallintasuunnitelman, jossa käsitellään ilmastomuutoksesta ja muista kestävyysriskeistä aiheutuvat mahdolliset riskit liiketoiminnalle. Compliance officer raportoi compliance-raportin yhteydessä johtoryhmälle sekä hallitukselle kestävyys-sääntely muutoksista.

LähiTapiolan kiinteistöliiketoiminnalle perustettiin vuoden 2024 aikana oma kestävyystyöryhmä. Työryhmän puheenjohtajana toimii vastuullisuuspäällikkö ja sen jäsenenä on henkilöitä kaikista kiinteistöliiketoiminnan tiimeistä. Työryhmän tarkoituksena on koordinoita ja viedä käytäntöön kiinteistöliiketoiminnan kestävyysohjelman toimenpiteitä sekä edistää vastuullisuuskehityksen vaatimaa muutosta tiimien sisällä.

LähiTapiolan kiinteistöliiketoiminta on osa LähiTapiola Varainhoitokonsernia, jossa kestävän sijoitustoiminnan ohjausryhmä (ESG-ohjausryhmä) linjaa kestävyyspainopistealueet ja ohjaa kestävyys huomioimista LähiTapiola Varainhoitokonsernin sijoitustoiminnassa. Ohjausryhmän puheenjohtajana toimii LähiTapiola Varainhoidon salkunhoidosta ja sijoitustoiminnan kestävydestä vastaava johtaja ja sen jäsenenä on LähiTapiola Varainhoitokonsernin eri sijoitusorganisaatioiden henkilöitä. LähiTapiola Varainhoito Oy:n 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 LähiTapiola Varainhoitokonsernin laajuinen ESG-työryhmä, joka koordinoi ESG-projekteja ja toimenpiteiden toteuttamista, ESG-datan hyödyntämistä sekä vastaa kestävyyskatsauksien uudistamisesta. LähiTapiola Varainhoidon ESG-sääntelystä vastaava juristi sekä Middle Officeen edustaja osallistuvat ESG-työryhmän kokouksiin. Vuositasolla asetettuja tavoitteita ja projektien etenemistä seurataan ESG-ohjausryhmän toimesta.

Kestävän sijoitustoiminnan organisointi





Kestävyys LähiTapiolan kiinteistöliiketoiminnassa

YK:n kestävän kehityksen tavoitteet (SDG) muodostavat kansainvälisen viitekehyksen, joka ohjaa kestävän kehityksen edistämistä ympäristön, sosiaalisen vastuun ja hyvän hallintotavan osa-alueilla.

Ne asettavat selkeät tavoitteet, joiden saavuttaminen edellyttää yrityksiltä ja yhteisöiltä pitkäjänteistä sitoutumista sekä vaikuttavia ja konkreettisia toimenpiteitä. Lisäksi ne tarjoavat yhtenäiset mittarit ja suuntaviivat kestävän kehityksen edistämiseksi, minkä vuoksi ne on integroitu osaksi kestävyysohjelmaamme. Vuonna 2024 julkaisimme uuden version LähiTapiolan kiinteistöliiketoiminnan kestävyysohjelmasta kaudelle 2024–2028. Uusi kestävyysohjelma ohjaa jokapäiväistä tekemistämme tavoitteellisesti kohti vastuullisempaa kiinteistöliiketoimintaa. Kestävyysohjelmamme perustuu kolmeen keskeiseen pääteemaan ESG-periaatteiden mukaisesti: kes-

tävää kiinteistövarainhoitoa (ympäristö), eettistä yhteistyötä (sosiaalinen vastuu) ja kannattavaa liiketoimintaa vastuullisesti (hyvä hallintotapa).

Kestävyysohjelma pohjautuu kahdensuuntaiseen olennaisuusanalyysiin kestävyysraportointidirektiivin mukaisesti. Analyysissä hyödynnettiin sidosryhmähaastatteluita, henkilöstöä osallistavia ennakkokyselyitä ja työpajoja. Ohjelmaan on kirkastettu tärkeimpinä pitämämme kestävyysteemat ja olennaisimmat kehityskohteemme, jotta se aidosti toimii työkaluna kestävyiden kehittämisessä kaikissa kiinteistön elinkaaren vaiheissa.



Ohjelmaan on kirkastettu tärkeimpinä pitämämme kestävyysteemat ja olennaisimmat kehityskohteemme.



Kiinteistöliiketoiminnan kestävyysohjelma 2024-2028

Tavoitteet



Kestävää kiinteistövarainhoitoa

Energiatehokkaat ja hiilineutraalit kiinteistöt

- Hiilineutraali energiankulutus 2025
- Hiilineutraali rakentaminen 2030
- Uudishankkeiden energiatodistuksen e-luku -10% määräystasosta
- Laajojen peruskorjausten energiatodistuksen e-luku -30% nykytilasta

Resurssitehokkaat kiinteistöt läpi elinkaaren luonnon monimuotoisuus huomioiden

- Kierrätysaste kiinteistöissä 55 % vuonna 2025 ja 60 % vuonna 2030
- Uudis- ja korjaushankkeiden kierrätysaste 70 %
- Merkittävien peruskorjaus- ja uudisrakennushankkeiden ympäristösertifiointi (taso vähintään Leed Gold tai BREEAM Very Good)
- Biodiversiteettikartan luominen, jossa määritellään askelmerkit luontotyölle kiinteistöissä



Eettistä yhteistyötä

- Alan tyytyväisimmät sijoittajat ja vuokralaiset: Sijoittaja- ja vuokralaistyytyväisyyden taso yli 4
- Viestimme vastuullisuudesta aktiivisesti ja vuorovaikutteisesti sidosryhmillemme
- Tunnetta arvoketjumme ja sen vaikutukset ketjussa toimivien sidosryhmien toimintaan sekä hallinnoimme näitä vaikutuksia
- Monimuotoisuuden, yhdenvertaisuuden ja inklusion huomioivat kiinteistöt



Kannattavaa liiketoimintaa vastuullisesti

- Vastuullisuustyön selkeät roolit ja vastuut
- Vaatimustenmukainen, riskit huomioiva ja laadukkaasti toteutettu hallinto
- Hankinnan vastuullisuuskriteeristön päivittäminen
- Vastuullisuuden koulutussuunnitelman luominen ja osaamisen varmistaminen
- Toimintaympäristön muutokset huomioiva ja uudistuva vastuullisuusraportointi
- PRI raportoinnissa kiinteistöille 4 tähteä
- GRESB arvioinnissa 4 tähteä

Toimemme edistävät seuraavia YK:n kestävän kehityksen tavoitteita.





Kestävää kiinteistövarainhoitoa

Kiinteistöliiketoiminnassa ympäristövastuu on merkittävässä roolissa. Olemme omassa toiminnassamme asettaneet tavoitteita alla listattujen

kokonaisuuksien osalta sekä seuraamme näiden tavoitteiden täyttymistä ja toimenpiteiden edistymistä aktiivisesti.

Kestävää kiinteistövarainhoitoa -teeman toimenpiteet vuonna 2024

Tavoite 2024-2028	Toteuma 2024	Toteutettuja toimenpiteitä 2024
Hiilineutraali energiankulutus 2025		Energian päästöt olivat 9 600 tCO ₂ e. Loppuvuodesta tehtiin uusiutuvan kaukolämmön alkuperätakuiden hankinnan sopimus, joka tulee vähentämään päästöjä merkittävästi vuodesta 2025 eteenpäin.
Hiilineutraali rakentaminen 2030		Vuoden aikana ei ollut käynnissä, eikä valmistunut yhtään uudisrakennushanketta.
Energiansäästö -7,5 % 2025 mennessä		Vuoden aikana tehtiin energiansäästötoimia 68 MWh edestä. Kokonaisuudessaan -7,5 % tavoite, eli energiansäästötoimia 7 690 MWh edestä on jo ylitetty toteuttamalla säästötoimia 8 110 MWh edestä.
Uudishankkeiden energiatodistuksen e-luku -10 % määräystasosta		Vuoden aikana ei ollut käynnissä yhtään uudisrakennushanketta.
Laajojen peruskorjausten energiatodistuksen e-luku -30 % nykytilasta		Vuoden aikana ei ollut käynnissä yhtään laajaa peruskorjaushanketta.
Kierrätysaste kiinteistöissä 55 % vuonna 2025 ja 60 % vuonna 2030		Kierrätysaste kiinteistöissä oli 49 %.
Uudis- ja korjaushankkeiden kierrätysaste 70 %		Vuoden aikana ei ollut käynnissä yhtään uudistai laajaa peruskorjaushanketta.
Merkittävien peruskorjaus- ja uudisrakennushankkeiden ympäristösertifiointi.		Vuoden aikana ei ollut käynnissä yhtään uudistai laajaa peruskorjaushanketta. Kahdesta vuonna 2023 valmistuneesta hankkeesta saatiin sertifikaatit vuoden 2024 aikana.
Biodiversiteettikartan luominen, jossa määritellään askelmerkit luontotyölle kiinteistöissä.		Työtä aloitettiin vuoden aikana ja jatketaan vuonna 2025.

Toimenpiteet toteutettu suunnitelman mukaisesti

Toimenpiteet kesken

Toimenpiteet aloittamatta



Kiinteistöjen ympäristöluvut

Hiilidioksidipäästöt

Pariisin ilmastopimuksen tavoitteena on pyrkiä rajoittamaan maapallon keskilämpötilan nousu 1,5 celsiusasteeseen ja hillitä näin ilmastonmuutosta. Kiinteistö- ja rakennusala tuottaa globaalisti yli 30 % kaikista vuotuisista hiilidioksidipäästöistä, mikä tekee alan roolista ilmastonmuutoksen hillinnässä merkittävän.

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

Kiinteistöjen energiakulutuksen hiilineutraaliustavoitteemme edistämiseksi olemme tehneet päästövähennystoimia kehittämällä kiinteistöjen energiatehokkuutta pitkäjänteisesti sekä käyttämällä kiinteistösähköä 100 % uusiutuvaa ja alkuperätakuusertifioitua tuuli- tai biosähköä. Vuoden 2025 alusta hankimme myös kiinteistöjen lämmön alkuperätakuusertifioituna uusiutuvana kaukolämpönä. Lisäksi tulemme vuoden 2025 päätyttyä hankkimaan ilmastoyksiköitä vapaaehtoisilta hiilimarkkinoilta jäännöspäästöjen verran. Jäljelle jääviä päästöjä ovat varavoimaloiden polttoaineiden sekä kylmäaineiden käytöstä syntyvät päästöt, joita ei voida muuten poistaa. Vuonna 2024 varavoimaloiden polttoaineiden ja kylmäaineiden päästöt muodostivat 2 % energian päästöistämme.

Vuoden 2024 aikana kiinteistöjemme energiankäytön sekä kylmäainevuotojen kulutuksen aiheuttamat päästöt pienenevät ja olivat 9 829 tCO₂e. Scope 1-päästöt (kylmäaineiden ja varavoimaloiden polttoaineiden päästöt) olivat 205 tCO₂e ja scope 2-päästöt (ostetun sähkön, lämmön ja -kaukokylmän päästöt) 9 624 tCO₂e. Ominaispäästöt laskivat 8,4 kgCO₂e/m²:iä. Vuonna 2024 kaikesta kulutusta energiasta oli uusiutuvaa 53 %, sisältäen sekä kohteilla tuotetun sähkön ja lämmön että ostetun sähkön, kaukolämmön ja kaukokylmän.

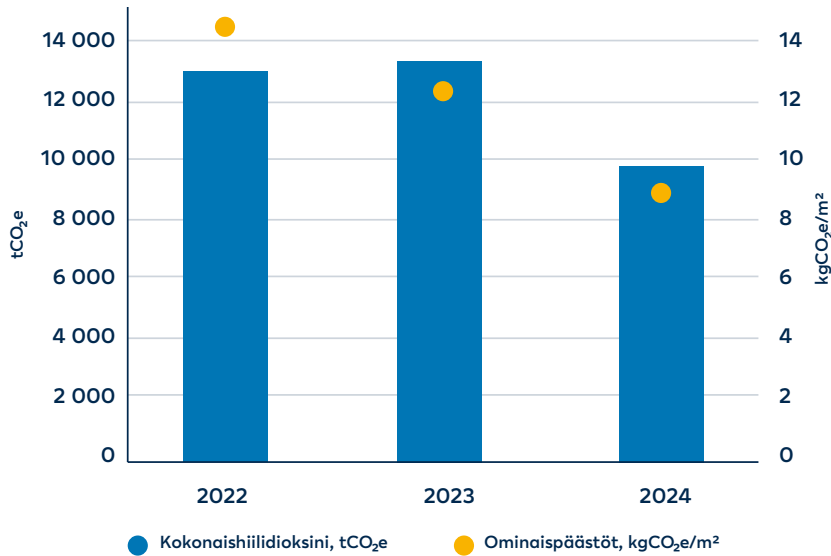
Kiinteistökantamme energian kokonaispäästöt laskevat vuonna 2024. Tätä selittää mm. parempi datan kattavuus esim. uusiutuvan kaukolämmön hankinnan osalta; ostanne uusiutuvaa kaukolämpöä 25 kohteeseen, joka on n. 25 % kohteistamme (m² mitattuna). Kokonaispäästöjen laskua selittää myös käytetyn kaukolämmön päästökertoimien pieneneminen sekä nettovuokrakohteiden rajaaminen laskennan ulkopuolelle, sillä näissä kohteissa vuokralainen vastaa energiasopimuksista itse.

Scope 3 päästöihimme lukeutuvat mm. rakentamisen päästöt sekä nettovuokrakohteiden energiankulutuksen päästöt. Vuoden 2024 aikana ei valmistunut eikä ollut käynnissä yhtään uudisrakennushanketta. Näin ollen uudisrakentamisen päästöt olivat 0 tCO₂e. Uudisrakentamishankkeissamme on käytössä vastuullisen rakentamisen ohje, jossa on kuvattu laajasti vastuullisuusvaatimuksia uudisrakentamiseen ja laajoihin peruskorjaushankkeisiin mm. energiatehokkuuteen ja hiilijalanjälkeen liittyen. Korjausrakentamisen päästöt eivät sisälly hiilineutraaliustavoitteeseemme, mutta olemme silti laskeneet niiden päästömäärän kustannuksiin (€) perustuen. Vuonna 2024 korjausrakentamisen päästöt (peruskorjaukset, PTS-hankkeet ja vuokralaismuutostyöt) olivat 3 546 tCO₂e. Kaikista nettovuokrakiinteistöjemme (kiinteistöt, joissa vuokralainen vastaa itse energiasopimuksista) energiankulutuksesta meillä ei vielä ole mitattua tietoa saatavilla, minkä vuoksi emme raportoi niiden päästöjä. Datan kattavuutta tullaan kehittämään edelleen vuoden 2025 aikana.

Olemme pilotoineet vuokralaismuutostöiden hiilijalanjälkilaskentaa, joka perustuu käytettyjen materiaalien määriin kustannusten sijaan. Laskentaa laajennetaan kokemusten myötä yhä suurempaan osaan muutostyöhankkeita, jotta tulevaisuudessa saamme seurattua näiden hankkeiden päästöjä todelliseen toteumaan perustuen arvion sijaan. Vuonna 2024 kokosimme PTS- ja vuokralaismuutostöitä koskevan uuden vastuullisuusohjeistuksen ja tarkistuslistan, joita pilotoidaan vuoden 2025 aikana.



Energian ja kylmäaineiden päästöt



Lämpö, sähkö ja vesi

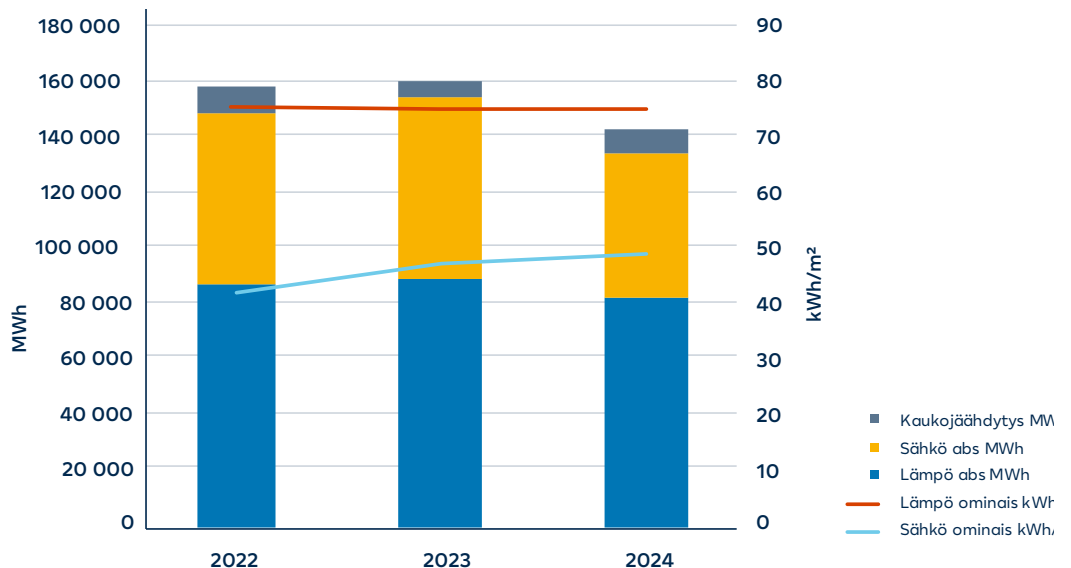
Toteutimme kiinteistöissämme energiantehokkuus-toimia vuoden 2024 aikana yhteensä 68 MWh osana kansallisia energiatehokkuussopimuksia. Sopimusten -7,5 % energiansäästötaavoite tarkoittaa kokonaisuudessaan 7 690 MWh energiasäästöä kiinteistö-kannassamme. Tämän säästötaavoitteen olemme jo ylittäneet toteuttamalla säästötoimia 8 110 MWh edestä.

Vuosien 2023–2024 talvi oli poikkeuksellisen kylmä, mikä nosti alkuvuoden 2024 lämmönkulutusta huomattavasti. Kylmä talvi aiheutti useissa kiinteistöissä laiterikkoja, mikä nosti muutamissa toimitilakiinteistöissä lämmönkulutusta entisestään. Tasaisen lämmin kesä pidensi toimitilakiinteistöjen jäähdytystarvetta, joka nosti niin kaukokylmän kuin sähkön tarvetta.

Vuoden aikana kiinteistöjä ja niiden talotekniikan säätöjä on käyty systemaattisesti läpi ja haastavia kiinteistöjä on tasapainotettu talven oppien perusteella. Loppuvuotta kohti kiinteistöissä tehtyjen toimenpiteiden vaikutukset alkoivat näkymään kulutustrendeissä laskevasti. Lisäksi lämmin syksy vähensi lämmitystarvetta ja näin ollen kiinteistöjen energiankulutus laski kokonaisuudessa hieman vuoden 2023 verrattuna.

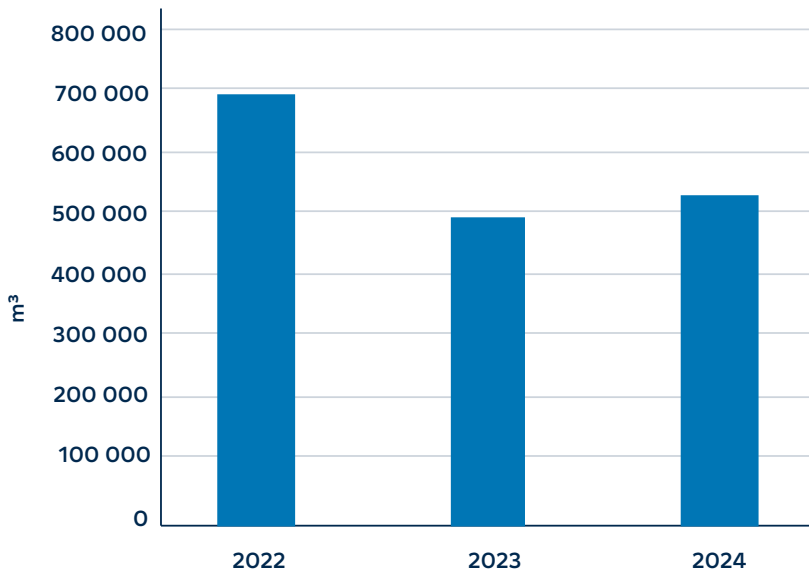
14 kiinteistössä eli n. 7 % (pinta-alalla mitattuna) kiinteistökannastamme on aurinkopaneelit. 7 kiinteistössä, joka on 4 % kiinteistökannastamme, lämmitys tuotetaan maalämmöllä tai muilla lämpöpumpuilla. Osa aurinkopaneeleista ja lämpöpumpuista on kokonaan vuokralaisen vastuulla.

Energian ja kylmäaineiden päästöt





Kiinteistöjen vedenkulutus



Vertailukelpoiset ominaiskulutukset

	2022	2023	2024	muutos, %
Lämpö ominais kWh/m ²	76	75	75	0 %
Sähkö ominais kWh/m ²	42	46	48	4 %
Kaukojäähdytys, kWh/m ²	10	7	8	26 %
Vesi, l/m ²	512	471	493	5 %
Hiilidioksidi, CO ₂ , kg/m ²	14	12	8	-29 %
Kiinteistöjen määrä	100	111	119	
Asumnot	2022	2023	2024	muutos, %
Lämpö, kWh/m ²	75	74	69	-6 %
Sähkö, kWh/m ²	14	14	15	4 %
Vesi, l/m ²	1044	942	964	2 %
Hiilidioksidi, CO ₂ , kg/m ²	13	9	7	-25 %
Kiinteistöjen määrä	67	71	75	-29 %
Kiinteistöjen määrä	100	111	119	
Toimitilat	2022	2023	2024	muutos, %
Lämpö, kWh/m ²	77	76	78	3 %
Sähkö, kWh/m ²	56	63	64	3 %
Vesi, l/m ²	15	10	12	25 %
Hiilidioksidi, CO ₂ , kg/m ²	239	230	268	17 %
Kiinteistöjen määrä	15	14	9	-34 %
Kiinteistöjen määrä	33	40	44	



Jätteet

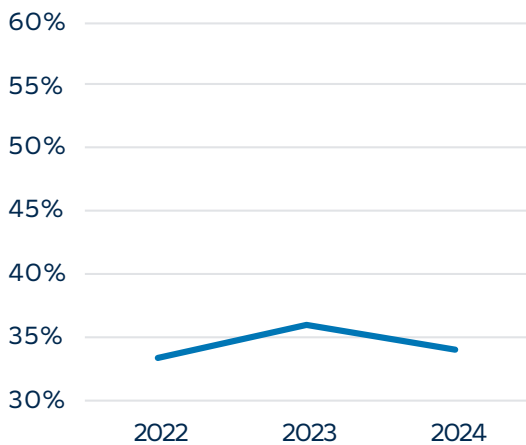
Vuonna 2024 kiinteistöjemme kokonaiskierrätysaste oli 47 %. Toimitilakiinteistöissä se oli 56 % ja asuin-kiinteistöissä 34 %. Jätetiedot perustuvat yhteistyökumppaneidemme keräämään dataan. Jätteiden aiheuttama laskennallinen päästö oli noin

1155 tCO₂e. Koko kiinteistökantamme jäteraportoinnissa on käytössä Zerowaste-järjestelmä tasa-laatusemmän ja kattavamman jätetiedon keräämiseksi ja toimenpiteiden kehittämiseksi.

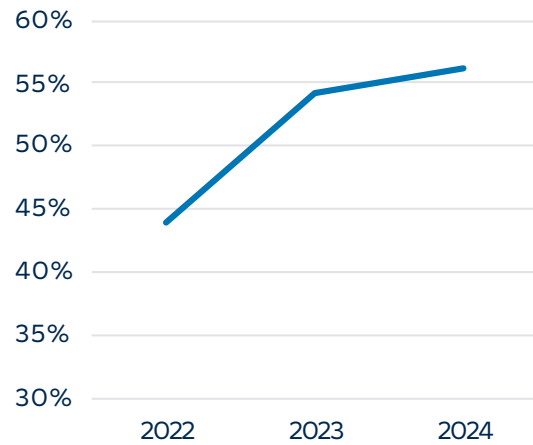
Jättemäärät ja hyötykäyttö

	Asunnot			Toimitilat			Yhteensä		
	2022	2023	2024	2022	2023	2024	2022	2023	2024
Kokonaisjättemäärä, t	1194	1607	2073	1475	2510	2191	2669	4118	4264
Hyötykäyttöaste	100 %	100 %	98 %	93 %	98 %	98 %	96 %	98 %	99 %
Hyötykäyttö energiana	67 %	64 %	64 %	49 %	44 %	42 %	57 %	52 %	52 %
Kierrätys materiaalina	33 %	36 %	34 %	44 %	54 %	56 %	39 %	47 %	47 %
Muu käsittely	0 %	0 %	2 %	7 %	2 %	2 %	4 %	2 %	1 %

Asuin-kiinteistöjen kierrätysaste

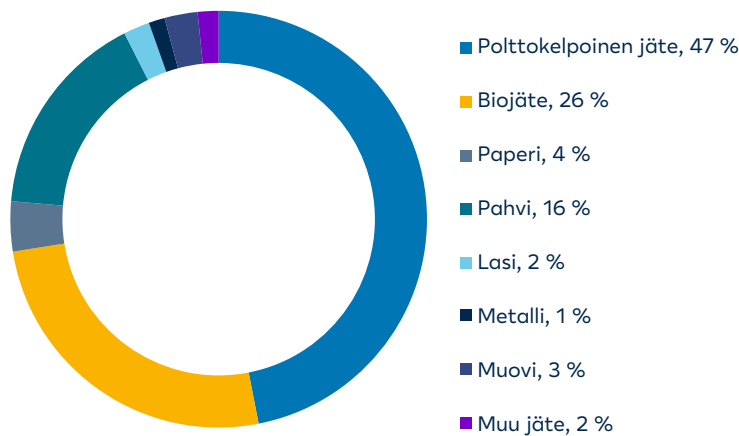


Toimitilakiinteistöjen kierrätysaste





Jätteiden jakauma



Ympäristösertifiointit

Haemme ympäristösertifiointeja kestävyysohjelmamme tavoitteen mukaisesti kaikkiin rakennettaviin uudiskohteisiin ja peruskorjaushankkeisiin. Olemassa olevaan kantaan hyödynnämme sertifiointeja riippuen omistavan rahaston tai rakenteen strategisista linjauksista.

Raportointivuoden lopussa 78 kiinteistöllä, eli 59 %:lla tämän raportin piirissä olevista kiinteistöistä bruttopinta-alalla mitattuna, oli voimassa oleva ympäristösertifikaatti. Vuoden aikana sertifioitujen kohteiden lukumäärä yli kaksinkertaistui, kun saavutimme ympäristösertifioinnin 40 kiinteistöön. 34 sertifikaattia saimme kokonaisen asuntorahaston BREEAM In Use-ympäristösertifioinneista sekä

Käyttämämme sertifioinnit ovat



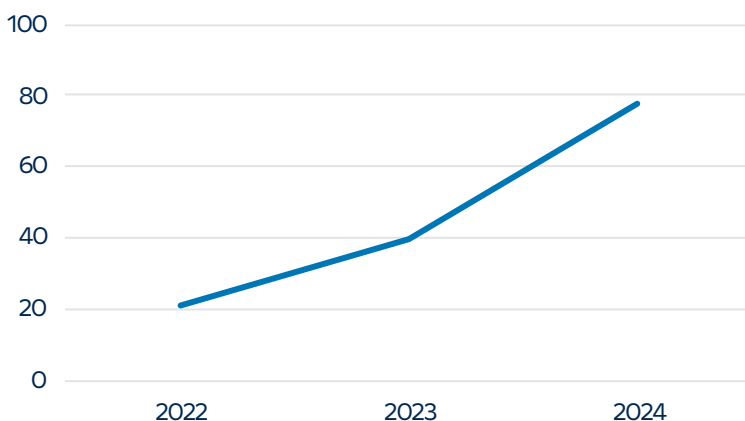
[LEED \(Leadership in Energy and Environmental Design\) >](#)



[BREEAM \(Building Research Establishment Environmental Assessment Method\) >](#)

neljä toimitilakohteiden BREEAM In Use-sertifioinneista, kaikki tasolla Very Good. Lisäksi saimme kaksi rakentamisvaiheen LEED-ympäristösertifikaattia tasolla Gold vuonna 2023 valmistuneista kohteista.

Ympäristösertioidut kiinteistöt, kpl





Luonnon monimuotoisuus

Olemme uudessa kestävyysohjelmassamme tunnustaneet luonnon monimuotoisuuden tärkeäksi teemaksi, jonka merkitys kasvaa jatkuvasti. Vaikka työemme luonnon monimuotoisuuden huomioimiseksi kiinteistöissä on vielä alkuvaiheessa, haluamme lisätä ymmärrystä kiinteistösijoitusten luontovaikutuksista.

Hallinnoimiemme kiinteistösijoitusten luontovaikutukset ovat pääasiassa välillisiä ja kohdistuvat arvoketjuumme, sillä sijoitukset ovat kokonaisia kiinteistöjä ja sijaitsevat Suomessa, missä suorat vaikutukset ovat vähäisempiä. Rakennetulla ympäristöllä on kuitenkin huomattavaa potentiaalia

tukea luontoposiitivista siirtymää ja saada aikaan positiivista muutosta myös olemassa olevassa kiinteistökannassa. LähiTapiolan kiinteistöliiketoiminnan suurimmat vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen liittyvät ilmastonmuutokseen, vieraslajeihin ja maankäytön muutoksiin.

Vuonna 2024 aloitimme luontovaikutusten ja riippuvuuksien tunnistamista kiinteistöliiketoiminnan tasolla. Vuoden 2025 aikana tavoitteenamme on lisätä tietoa kiinteistökohtaisista luontovaikutuksista, asettaa konkreettiset tavoitteet ja toimenpiteet sekä mittarit kiinteistöjen luontotyön edistämiseksi.



LähiTapiola Asuntosijoitus Suomi Ky:n kaikille kiinteistöille ympäristösertifikaatti

LähiTapiola Asuntosijoitus Suomi Ky on sijoittanut varansa Suomesa pääasiallisesti kasvukeskuksissa sijaitseviin asuntokohteisiin ja omistaa 34 asuinkerrostaloa pääkaupunkiseudulla ja kasvukeskuksissa. Rahaston toiminnassa noudatetaan LähiTapiola Varainhoitokonsernin kestävän sijoitus-toiminnan periaatteita.

Kohteiden ylläpidossa ja korjauksissa huomioidaan energiatehokkuutta parantavat toimenpiteet. Vuonna 2024 rahaston kaikille 34 kiinteistölle myönnettiin BREEAM In-Use Residential -sertifiointi tasolla Very Good. Näiden sertifiointien seurauksena LähiTapiolan kiinteistöliiketoiminnan ympäristösertifioitujen kohteiden määrä lähes tuplaantui.



Ympäristölukujen raportoinnin periaatteet

Energia

Raportoitu data ei sisällä nettovuokrakohteita (kohteet, joissa vuokralainen vastaa itse energiasopimuksista) vuodesta 2024 eteenpäin. Aiempien vuosien tiedoissa osa nettovuokrakohteista on sisällytetty raportointiin. Raportoiduista kohteista on poissuljettu myös LähiTapiola-ryhmän oman käytön kohteet, erillisosakkeet, parkkihallit ja yhteisyritysrakenteiden kohteet. Vuonna 2024 datan kattavuus näillä rajauksilla on 141 kiinteistöä ja 100 % kiinteistökannastamme (m² laskettuna).

Energiankulutukset perustuvat mitattuun dataan, joka kootaan Enerkey-järjestelmästä. EnerKey kerää automaattisesti kaikki reaaliaikaiset kulutus- ja päästötiedot suoraan esimerkiksi energiayhtiöiltä, energiantoimittajilta ja mittareilta ja analysoi mitaustuloksia. Vedenkulutusta seurataan Smartvatten-järjestelmässä, joka seuraa ja analysoi vedenkulutusta päävesimittareihin asennetun kameran avulla reaaliaikaisesti sekä tunnistaa mahdolliset vesivuodot.



Energiankulutukset (MWh) on ilmoitettu absoluuttisina kulutuksina. Ominaiskulutuksissa (kWh/m²) on mukana ainoastaan vertailukelpoiset kiinteistöt. Vertailukelpoiseksi luetaan kohde, joka on raportointivuonna ollut normaalikäytössä, ja josta on saatavilla täysi kulutusdata. Lisäksi kohteen on pitänyt olla 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. Kaikesta uusiutuvan energian tuotannosta ei ole dataa, joten niiden osalta lukemat puuttuvat sähkön- ja lämmönkulutuksesta.

Päästöt

Energian päästöt (tCO₂e) perustuvat absoluuttiseen energiankulutukseen. Ominaispäästöt on laskettu vain vertailukelpoisista kiinteistöistä. Päästöt lasketaan markkinaperusteisilla päästökertoimilla.

Varavoiman polttoaineiden kulutus ja siten päästöjen laskenta perustuu arvioituun kulutukseen, eikä mitattuun dataan. Luku sisältää myös kylmäainevuotojen ja polttoaineiden kulutuksen (varavoima) aiheuttamat päästöt.


Jätteet

Vuonna 2024 raportoitavia kiinteistöjä oli 101 ja datan kattavuus 83 % kiinteistökannastamme (m² laskettuna). Erityisesti paperinkeräystiedot ovat asuinkiinteistöjemme osalta toistaiseksi puutteelliset. Toimitilakiinteistöissä osa jättejakeista saattaa olla vuokralaisen järjestämävastuulla, eivätkä nämä sisälly raportointiin. Jätetietojen saannissa on puutteita kiinteistöissä, joissa on alueellinen putkikeräys tai yhteinen jätehuoltosopimus joidenkin muiden kiinteistöjen kanssa. Jätteiden päästöjen laskennan on toteuttanut ulkoinen kumppani, ja päästökertomena käytetään EPA:n (United States Environmental Protection Agency) julkaisemia kertoimia.

Eettistä yhteistyötä

Kiinteistöliiketoiminnassa sosiaalinen vastuu ulottuu toiminnassa koko arvoketjuun ja yhteistyökumppaneihin sekä tarkoittaa vastuuta myös vuokralaisten viihtyvyydestä ja hyvinvoinnista.

 Toimenpiteet toteutettu suunnitelman mukaisesti

 Toimenpiteet kesken

 Toimenpiteet aloittamatta

Eettistä yhteistyötä -teeman toimenpiteet vuonna 2024

Tavoite 2024-2028	Toteuma 2024	Toteutettuja toimenpiteitä 2024
Alan tyytyväisimmät sijoittajat ja vuokralaiset: Sijoittaja- ja vuokralaistyytyväisyyden taso yli 4		Vuokralaistyytyväisyys asuntokohteissa 3,97 ja toimitilakohteissa 4,01 (arvostelu 1-5). Sijoittajatytyväisyys oli 3,78 (arvostelu 1-5).
Viestimme vastuullisuudesta aktiivisesti ja vuorovaikutteisesti sidosryhmillemme		Vuonna 2024 julkaistiin vastuullisuudesta 6 artikkelia, 12 kuvajulkaisua sosiaalisessa mediassa sekä uutiskirjeitä niin asukkaille kuin yritysasiakkaille. Lisäksi Kauppalehdessä ja Talouselämässä julkaistiin artikkelimme koskien ilmastonmuutokseen sopeutumista ja ilmatoriskejä.
Tuntemme arvoketjumme ja sen vaikutukset ketjussa toimivien sidosryhmien toimintaan sekä hallinnoimme näitä vaikutuksia		Tavoitteeseen liittyvät toimenpiteet on aikataulutettu vuodesta 2025 eteenpäin, joten niitä ei ole edistetty raportointivuonna.
Monimuotoisuuden, yhdenvertaisuuden ja inklusion huomioivat kiinteistöt		Tavoitteeseen liittyvät toimenpiteet on aikataulutettu vuodesta 2025 eteenpäin, joten niitä ei ole edistetty raportointivuonna.



Vastuullisuusviestintä

LähiTapiola kiinteistöliiketoiminnan vastuullisuusviestintää on tehty LähiTapiola Kiinteistövarainhoidon vastuullisuuspäällikön ja markkinointi- ja viestintäpäällikön yhteistyönä. Viestintä on järjestelmällistä, ennakoivaa ja eri kohderyhmät huomioivaa.

Koemme vuokralaisviestinnän erityisen tärkeäksi liiketoiminnassamme ja olemmekin panostaneet siihen pitkäjänteisesti nostoen sen keskiöön myös vastuullisuusviestintää. Viestimme säännöllisesti niin asukkaillemme kuin toimitilavuokralaisillemme vas-

tuullisuusteemoihin liittyen sähköisten uutiskirjeiden kautta, julkaisemme aiheeseen liittyviä artikkeleita nettisivustollamme ja teemme nostoja sosiaalisen median kanaviimme.

Sijoittajille lähetetään säännöllisesti kvartaalikat-sauksia, joissa on mukana vastuullisuuteen liittyviä katsauskauden olennaisia tapahtumia. Sijoittaja-viestintään panostamme jatkossa vieläkin enemmän kestävyysohjelmastamme nousseiden kehitystoi-menpiteiden kautta.

Kauppakeskus AINOasta Vuoden kaupallinen tila

Vuosi 2024 oli Tapiolassa sijaitsevalle LähiTapiola Keskustakiinteistöt Ky:n omistamalle kauppakeskus AINOalle ennätysellinen. Kävijämäärä kasvoi 5,9 prosenttia, ylittäen pääkaupunkiseudun kauppakeskusten keskiarvon (5,5 %), ja kokonaisymyynti kasvoi 3,1 prosenttia, kun alueen keskimääräinen kasvu jäi 1,7 prosenttiin. Kävijämäärä nousi 10,2 miljoonaan ja myynti ylitti 230 miljoonan euron rajan. Tämä kehitys ei ole sattumaa, vaan tulosta määrätietoisesta strategisesta kehittämisestä.

AINOAn menestys huomioitiin myös laajemmin, kun se voitti vuonna 2024 arvostetun Vuoden kaupallinen tila -palkinnon NCSC Finland Awards -tilaisuudessa. Tuomaristo korosti AINOAn arvopohjaista ja ihmislähtöistä strategiaa, uskottavaa konseptia sekä uniikkia vuokralaistarjontaa. AINOAn uusi brändi-ilme ja trenditietoiset ravintolakonseptit saivat erityistä huomiota. Kilpailun voitto on osoitus pitkäjänteisestä työstä, yhteistyöstä ja yhteisön yhteen kokoavasta roolista.

Ensimmäinen sija on suuri ilo koko kauppakeskuksen väelle. Arvostamme tätä, sillä valinnan on tehnyt alalla arvostettu tuomaristo. Voitto on osoitus pitkäjänteisestä, tinkimättömästä työstä ja yhdessä tekemisen voimasta. Iso kiitos kuuluu vuokralaisillemme, yhteistyökumppaneillemme ja koko kauppakeskuksen väelle. Sijaintimme Tapiolan uniikissa ympäristössä innoittaa meitä toimimaan alueen yhteen kokoavana voimana. Arvojemme mukaisesti rohkeudella, intohimolla ja hyväntahtoisuudella saavutetaan upeita tuloksia.

Marja-Liisa Finska

kauppakeskusjohtaja
LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy





Kannattavaa liiketoimintaa vastuullisesti

Hyvän hallintotavan edistäminen liiketoiminnassa auttaa toimimaan huolellisesti ja läpinäkyvästi, huolehtimaan kannattavasta toiminnasta vastuullisesti, saavuttamaan menestystä sekä säilyttämään luottamuksen sidosryhmiemme keskuudessa.

Kannattavaa liiketoimintaa vastuullisesti -teeman toimenpiteet vuonna 2024

Tavoite 2024-2028	Toteuma 2024	Toteutettuja toimenpiteitä 2024
Vastuullisuustyön selkeät roolit ja vastuut		Nimetty kiinteistöliiketoiminnan kestävyystyöryhmä sekä kestävyysasioista vastaavat kiinteistöliiketoiminnan johtoryhmän jäsenet (tammikuussa 2025).
Kannattavuuden varmistaminen pitkällä aikavälillä		Henkilöstön tulospalkkiomittareissa on yhtenä tekijänä kiinteistöliiketoiminnan tulos, sekä vastuullisuuteen liittyvä tavoite. Talouden seuranta on kehitetty niin kiinteistöliiketoiminnan, salkkujen kuin asiakkuuksien tasolla.
Vaativuuden mukainen, riskit huomioiva ja laadukkaasti toteutettu hallinto		Toimitilavuokrauksen prosessikuvaus sekä Kiinteistövarainhoidon ja Vaihtoehtorahastojen riskinarviot ja riskienhallintasuunnitelmat on päivitetty.
Hankinnan vastuullisuuskriteeristön päivittäminen		Tavoitteeseen liittyvät toimenpiteet on aikataulutettu vuodesta 2025 eteenpäin, joten niitä ei ole edistetty raportointivuonna.
Vastuullisuuden koulutus suunnitelman luominen ja osaamisen varmistaminen		Pidettiin kiinteistöliiketoiminnan vastuullisuuden peruskoulutus Teams-koulutuksena. Kiinteistöliiketoiminnan kestävydestä aloitettiin luomaan sisäistä verkkokoulutusta, koulutus julkaistaan vuoden 2025 aikana.
Toimintaympäristön muutokset huomioiva ja uudistuva vastuullisuusraportointi		Kiinteistöjen vastuullisuusraportoinnin datan laatua ja kattavuutta on kehitetty yhteistyökumppanien kanssa, CSRD:n mukaista raportointia valmisteltu LähiTapiolar ryhmän kanssa, sekä kiinteistöliiketoiminnan vapaaehtoista kestävyyskatsausta kehitetty.
PRI-raportoinnissa kiinteistöille 4 tähteä		PRI-raportoinnissa saimme kiinteistösijoitusten omaisuusluokalle 4/5 tähteä.
GRESB-arvioinnissa 4 tähteä		Vuonna 2024 siirryttiin ensimmäistä kertaa salkkutasoiseen raportointiin. Raportoinnin tulokset olivat 2-4 tähden välillä ja kehityssuunnitelma on tehty pisteiden parantamiseksi.

Toimenpiteet toteutettu suunnitelman mukaisesti

Toimenpiteet kesken

Toimenpiteet aloittamatta



Kestävyysraportointi

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 2024 jo seitsemättä kertaa. Aiemmin olemme osallistuneet raportointiin koko kiinteistökantamme osalta, mutta vuoden 2024 raportoinnis-

sa siirryimme salkkutasoiseen raportointiin. Raportointi koski vuoden 2023 tietoja, ja osallistuimme siihen 7 salkun osalta. Salkkujen saamat tähtiluokitukset vaihtelivat 2 tähdestä 4 tähteen (maksimi 5 tähteä), sekä pisteet 75–82 pisteen välillä (maksimi 100 pistettä). Salkkutason luokituksen ja pisteytykseen vaikuttaa muiden osallistujien kiinteistökannasta muodostuvan vertailuryhmän kriteerit.



G R E S B

Erikoissijoitusrahasto LähiTapiola Sijoituskiinteistöt, 75 pistettä ★★★★★

LähiTapiola Aluekiinteistöt Ky 2, 76 pistettä ★★★★★

LähiTapiola Core Kiinteistöt Ky, 82 pistettä ★★★★★

LähiTapiola Keskustakiinteistöt Ky, 82 pistettä ★★★★★

LähiTapiola Yhteiskuntakiinteistöt Suomi Ky, 75 pistettä ★★★★★

LähiTapiola Keskinäinen Vakuutusyhtiön kiinteistöt, 76 pistettä ★★★★★

LähiTapiola Keskinäinen Henkivakuutusyhtiön kiinteistöt, 78 pistettä ★★★★★

PRI

Raportoimme PRI:n mukaisesti osana LähiTapiola Varainhoitokonsernia ja saimme kiinteistöliiketoiminnan osuudestamme 81/100 pistettä ja 4/5 tähteä. Kiinteistöjen pisteet nousivat viime vuodesta muutamalla pisteellä sidosryhmiemme osallistamisesta ja sitouttamisesta, due diligence -prosessin ja olennaisten kestävyystekijöiden huomioimisesta ja niiden jakamisesta kiinteistöjen myynnin yhteydessä sekä vastuullisen rakentamisen vaatimusten asettamisesta. Olemme raportoineet PRI:n periaatteiden mukaisesti jo vuodesta 2011 lähtien ja viimeiset kaksi vuotta osana LähiTapiola Varainhoitokonsernia.

Muu kestävyysraportointi

Kestävyysraportointidirektiivin (Corporate Sustainability Reporting Directive, CSRD) voimaantumiseen valmistauduttiin LähiTapiolan kiinteistöliiketoiminnassa LähiTapiola-ryhmän johdolla. Kestävyysraportilla kiinteistöliiketoiminnasta raportoitavat tiedot koskevat pääosin energian ja päästöjen tiedonantovaatimuksia. Ensimmäinen direktiivin mukainen kestävyysraportti on julkaistu vuoden 2024 tiedoista. Lisäksi on koottu LähiTapiola-ryhmän vapaaehtoinen GRI:n mukainen vastuullisuusraportti.

LähiTapiola Varainhoitokonserni tekee myös vuosittain ja puolivuositain kestävä sijoitustoiminnan katsausta, jossa kiinteistöliiketoiminta on yhtenä omaisuuslajina mukana.

Rahastotasolla kestävyteen liittyviä tietoja raportoidaan tiedonantovelvoiteasetuksen (Sustainable Finance Disclosure Regulation, SFDR) mukaisesti. Erikoissijoitusrahasto LähiTapiola Sijoituskiinteistöt on luokiteltu tiedonantoasetuksen mukaiseksi artikla 8 -rahastoksi, joka muiden rahaston ominaisuuksien osalta edistää ympäristöön liittyviä ominaisuuksia. LähiTapiola Vaihtoehtorahastot Oy julkaisee vuosittain tiedonantoasetuksen mukaisen määräraikaiskatsauksen LähiTapiola Sijoituskiinteistöt Erikoissijoitusrahastosta. EU:n kestävä rahoituksen sääntelykokonaisuuteen sisältyy myös EU:n kestävä rahoituksen luokitusjärjestelmä eli taksonomia-asetus. LähiTapiolan kiinteistöliiketoiminnassa on tunnistettu luokitusjärjestelmän tekniset kriteerit täyttävät kiinteistöt. Teknisten kriteerien lisäksi on täytettävä sosiaaliset vähimmäissuojatoimet, joiden osalta LähiTapiola-ryhmässä on ollut käynnissä projekti vaatimusten täyttämiseksi osana CSRD-raportointiin valmistautumista, ja LähiTapiolan kiinteistöliiketoiminnassa hyödynnämmekin jatkossa tätä projektia omassa työssämme. Kiinteistöistämme 59 % (GAV perusteella laskettuna) täyttää EU:n luokitusjärjestelmän (taksonomia) rakennusten hankinnan ja omistamisen tekniset kriteerit. LähiTapiola-ryhmänä emme kuitenkaan vielä täytä sosiaalisia vähimmäistason suojatoimia koskevia edellytyksiä, minkä vuoksi kiinteistöjen ei vielä katsota täyttävän kaikkia taksonomian vaatimuksia, eikä niitä raportoida taksonomiamukaisina.

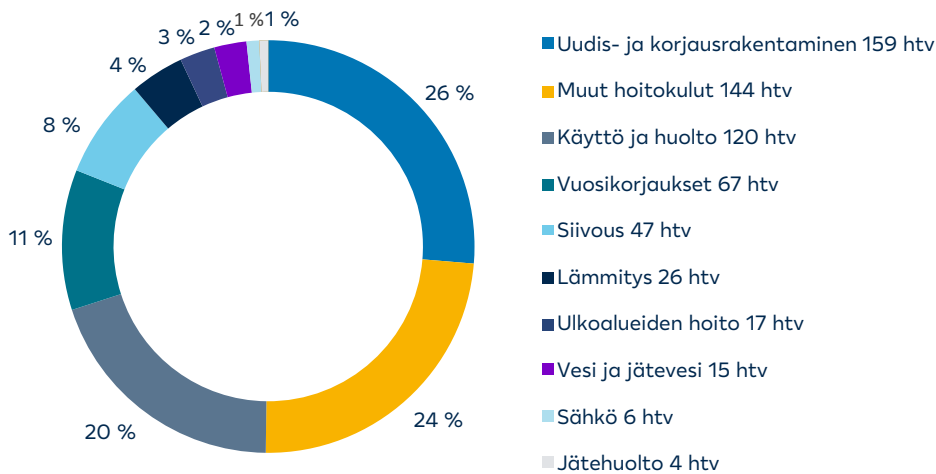


Työllistävyys ja verojalanjälki

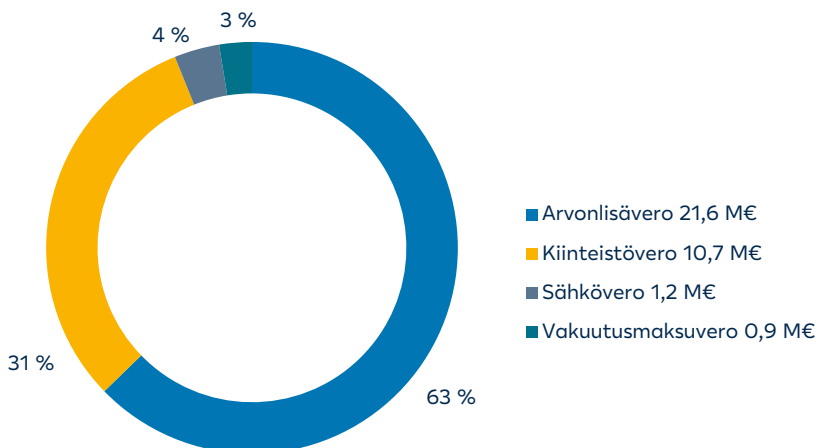
Liiketoimintamme työllisti välillisesti noin 605 henkilöä. Merkittävin työllistäjä oli korjausrakentaminen. Työllistävyys on laskennallinen henkilötyövuosien arvio, joka perustuu ylläpito- ja rakentamiskustannuksiin. Mukaan on laskettu ulkoalueiden hoito, siivous, lämmitys, sähkö, vesi ja jätevesi, jätehuolto, käyttö ja huolto, vuosikorjaukset, uudis- ja korjausrakentaminen sekä muut hoitokulut.

Kiinteistöyhtiöissä maksettiin veroja yhteensä n. 34,4 miljoonaa euroa. Suurin osa veroistamme maksettiin arvonlisäverona. Muita veroja olivat kiinteistövero, sähkövero ja vakuutusmaksuvero.

Työllistävyys



Verojalanjälki





Asiakkaiden tunnistaminen

Vuokratessamme tiloja noudatamme rahanpesulain (444/2017) vaatimuksia ja tunnistamme henkilö- ja yritysasiakkaidemme taustat ja liiketoiminnan riittävässä laajuudessa. Tämä auttaa meitä estämään rahanpesua ja terrorismin rahoittamista sekä täyttämään hallinnolliset vastuumme. Samalla turvaamme yhteiskunnan turvallisuutta ja luotettavuutta. Asiakkaiden tunnistaminen auttaa meitä myös hallitsemaan riskejä tehokkaammin, sillä voimme välttää potentiaalisesti epävakaita ja korkeariskiset yritykset vuokralaisasiakkainamme. Myös asiak-

kaamme arvostavat vastuullisuuttamme ja luotettavuuttamme, ja tätä tukevat toimintatavat vahvistavat positiivista yrityskuvaa ja edistävät pitkäaikaisia asiakassuhteita. Asiakkaiden tunteminen auttaa meitä myös tarjoamaan heille entistä parempaa palvelua. Asiakkaan tunnistaminen tehdään aina asiakassuhteen alussa ja sitä päivitetään säännöllisesti riskiluokan perusteella 1–3 vuoden sykleissä. Tiedot käsitellään luottamuksellisesti ja turvallisesti sähköisessä järjestelmässämme.

Asiakkaiden tunnistaminen auttaa meitä myös hallitsemaan riskejä tehokkaammin





Ilmastonmuutokseen sopeutuminen ja ilmatoriskien hallinta

Vuoden 2023 aikana arvioimme kohdekohtaisesti, täyttävätkö kiinteistömme EU:n luokitusjärjestelmän ilmastonmuutoksen hillinnän tekniset kriteerit. Lisäksi teetimme ilmatoriskiarviot kohteisiimme. Jatkoimme alkuvuoden 2024 aikana kiinteistökantamme selvitystä ja teimme työtä ilmatoriskiarvioiden sopeutumistoimien osalta sekä kohteiden energiatehokkuuden parantamiseksi, jotta yhä useampi kiinteistö täyttäisi tulevaisuudessa taksonomian tekniset kriteerit.

Ilmatoriskiarvioissa arvioitiin kiinteistöjen fyysiset riskit liittyen lämpötilaan, tuuleen, veteen sekä maamassoihin ja maaperään. Tyypillisimmät kiinteistöissä havaitut riskit liittyivät nousevien lämpötilojen hallintaan ja lisääntyvien sademäärien tuomaan kosteusrasitukseen sekä tulvariskeihin. Riskit on jaoteltu neljään eri tasoon: merkittävä tai sietämätön riski, kohdalainen riski, vähäinen riski ja merkityksetön riski. Jos tunnistettu riski on korkeinta tasoa eli merkittävä tai sietämätön, sille on määritelty sopeutumistoimenpiteitä.

Ilmastonmuutos voi lyhentää kiinteistöissä rakennusosien ja teknisten järjestelmien käyttöikä ja näin ollen aikaistaa korjaustoimenpiteiden ajoittamista pitkän tähtäimen suunnitelmissa (PTS). Huoltosuunnitelmissa puolestaan voidaan huomioida ylläpidon lisääntyvät kiinteistöjen tarkastustarpeet. Selvitystyön yhteydessä olemme käyneet läpi kiinteistökohtaisesti niin ilmatoriskien sopeutumistoimenpiteiden ehdotukset kuin energiatehokkuusinvestointien ehdotukset ja vieneet näitä toimenpiteitä kiinteistöjen pitkän tähtäimen suunnitelmiin (PTS). Näin meillä on selkeät askelmerkit kohteidemme energiatehokkuuden parantamiseen sekä ilmastonmuutoksen fyysisen riskien vähentämiseen pitkällä aikavälillä.

Selvityksessä havaitut merkittävät ilmatoriskit liittyivät joko lämpötilaan tai veteen. Tyypillisin lämpötilaan liittyvä riski oli sisälämpötilojen nousu hellejaksojen aikana. Tämän riskin hillitsemiseksi ehdotettuja huoltotoimenpiteitä olivat esimerkiksi sisälämpötilojen seuranta, ilmanvaihdon tehostaminen ja yöaikaisen tuuletuksen mahdollisuudet. PTS:ssä huomioitavia investointeja vaativia toimenpide-ehdotuksia olivat esim. jäähdytysjärjestelmien lisääminen joko peruskorjauksen yhteydessä tai nykyisen ilmanvaihtojärjestelmän elinkaaren päättyessä sekä aurinkosuojakalvojen asentaminen.

Veteen liittyvät riskit sisälsivät sekä sateiden muutoksen aiheuttamaa kosteusrasituksen lisääntymistä että vesistötulvien tuomia riskejä. Sademäärän tai viistosateiden lisääntyessä rakenteiden kosteusrasitus lisääntyy, ja muuttuvien olojen valossa kiinteistöillä saattaa olla rakenteisiin liittyviä riskikohtia, kuten rakenneliitoksia, tasakattoja tai liian vähäinen määrä katto- ja sadevesikaivoja. Riskejä vähentävät ja investointeja vaativat sopeutumistoimet ovat aina riippuvaisia kyseisestä riskikohdasta, ja ne on useimmiten jo huomioitu PTS:ssä, kuten vesikatteen kunnon tarkastaminen ja uusiminen, vedenohjauksen parantaminen tai sadevesijärjestelmän uusiminen. Riskinkartoituksen perusteella toimenpiteen toteuttamista PTS:ssä on kuitenkin saatettu aikaistaa. Tärkeää on huomioida myös huoltotoimenpiteet, kuten säännöllinen salaojajärjestelmien huuhtelu ja kuvaus. Joitakin kiinteistöjä sijaitsee tulvariskin alueella lähellä merta tai jokea. Näille kiinteistöille tehdään tarkempi kiinteistökohtainen tulvien varautumissuunnitelma.



Vastuuvapauslauseke

Tämä katsaus on mainos. Katsaus LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy ja LähiTapiola Vaihtoehtorahastot Oy:n laatima ja perustuu yhtiöiden näkemyksiin. Katsauksen sisältämät arviot, tiedot ja mielipiteet perustuvat yhtiöiden omiin laskelmiin tai lähteisiin, joita yhtiöt pitävät oikeina ja luotettavina. Tätä katsausta ei tule yksinään käyttää sijoituspäätöksen perustana eikä esityksessä esitettyä tietoa ole tarkoitettu kehotukseksi käydä kauppaa sijoitustuotteilla tai -palveluilla. Sijoitusten arvo voi nousta tai laskea ja sijoittaja voi menettää sijoittamiaan varoja.

Tutustu ennen lopullisten sijoituspäätösten tekemistä rahaston tai rakenteen asiakirjoihin, esimerkiksi erikoissijoitusrahaston osalta rahastoesitteeseen ja sijoittajan avaintietoihin, jotka ovat saatavilla suomeksi ja ruotsiksi.

[Lue lisää >](#)



Rahasto- ja rakennekohtainen katsaus vuoteen 2024



Kirkkonummen Hyvinvointikeskus

LähiTapiola Yhteismetsä

Syksyllä 2021 LähiTapiola Keskinäinen Vakuutusyhtiö perusti ensimmäisenä suomalaisena finanssialan toimijana yhteismetsän, joka solmi kumppanuussopimuksen LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy:n kanssa perustetun yhteismetsän hallinnoinnista ja sen tarvitsemien palvelujen järjestämisestä. LähiTapiola Yhteismetsässä, juridiselta nimeltään Tapiola Yhteismetsä, ylintä päätösvaltaa käyttää osakkaiden muodostama osakaskunta, joka kutsuttiin koolle 6.3.2024 järjestettyyn sääntömääräiseen kokoukseen. Osakaskunnan käytännön toiminnasta huolehtii ammattimainen hoitokunta.

LähiTapiola Yhteismetsän tavoitteena on tarjota metsänomistajille vaivaton tapa omistaa metsää, jossa metsänhoito on ammattitaidolla toteutettua, vastuullista, sekä pitkäjänteisesti tuottavaa. LähiTapiola yhteismetsä toimii koko mantereisen Suomen alueella ja oli vuoden 2024 lopussa Suomen nopeimmin kasvava yhteismetsä.

LähiTapiola Yhteismetsän metsänhoito perustuu taloudellisen tuoton, luonnon monimuotoisuuden, metsien hiilensidonnin ja virkistysarvojen yhteensovittamiseen koko kiertoajalle metsiköiden ikä sekä hoito- ja käsittelyvaihe huomioiden. Metsänhoidon tavoitteena on maksimoida metsän arvokasvu ja siten kokonaistuotto vuosikymmenten omistusaikana. Tavoite saavutetaan hyvällä ja oikea-aikaisella metsänhoidolla, sekä kasvattamalla lajistoltaan monipuolista metsää, jossa on mukana selvästi perinteistä talousmetsää enemmän luonnonmukais-ta taimiainesta ja puulajivaihtelua.

LähiTapiola Yhteismetsä on myös sitoutunut metsäalalla yleisesti käytettyihin sertifikaatteihin. Vuoden 2024 lopussa yhteismetsän metsistä 60 % oli sertifioitu FSC-ryhmäsertifikaatilla* ja kaikki yhteismetsän metsät olivat myös sertifioitu alueellisilla PEFC-ryhmäsertifikaateilla*.

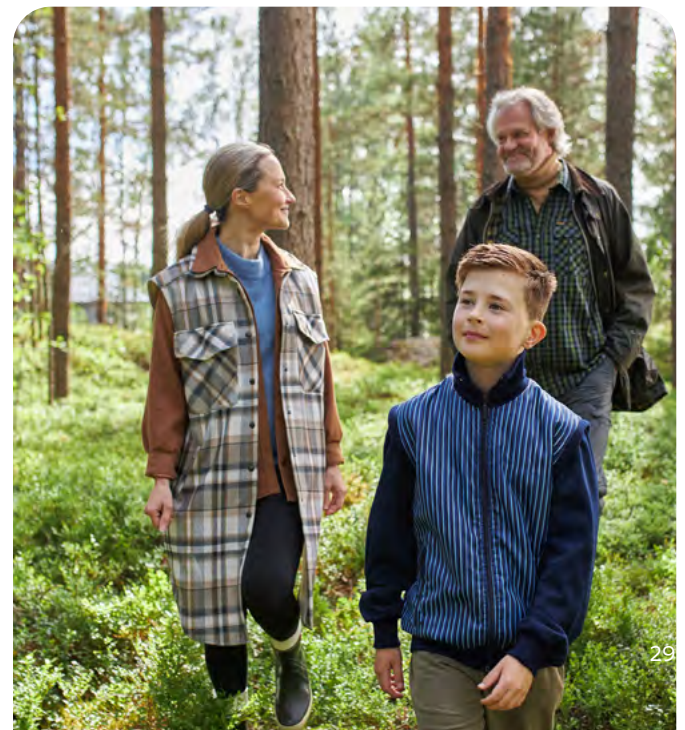
	2023	2024
Hehtaaria, ha	7 357	8 477
Metsämaa, ha	6 495	7 563
Puusto, m ³	741 149	859 964
Nettovarallisuus, M. € (NAV)	35,4	43,6
Osuuksien lukumäärä	2 880	3 373
Osuuden arvo, €	12 289	12 935

Vuonna 2024 aloitimme neuvottelut uudesta 17 hehtaarin vapaaehtoisen metsiensuojelun METSO-ohjelmaan kuuluvasta suojelualasta Puolangalla, sekä toteutimme Tillikanjoen kunnostuksen Kuopiossa osana Helmi-elinympäristöohjelmaa. Ennestään metsissämme oli jo kaksi METSO-kohdetta Hirvensalmella ja Kiteellä, joiden pinta-ala on yhteensä noin 86 hehtaaria.

Riippumaton toimija Metsätalouden kehittämisskeskus Tapio Oy toteutti LähiTapiola Yhteismetsän harvennushakkuukohteille korjuujäljen laadunarvioinnin maastokaudella 2024, jonka tuloksien kokonaisarvion perusteella korjuujälki oli pääosin hyvä eikä esiin noussut yhtään poikkeamaa. Vuoden 2024 lopussa LähiTapiola Yhteismetsän alueiden maaperän hiilivarasto oli 5 822 000 tn CO₂-ekv ja puuston hiilivarasto 1 006 000 tn CO₂-ekv. Hiilivarastojen luvut ovat peräisin Tapio Oy:n ForestKIT-metsätietojärjestelmästä.

LähiTapiola Yhteismetsä edistää metsien monipuolista käyttöä. Vuonna 2024 Pyhäjärvellä sijaitsevalle tilalle istutettiin 20 000 pakurikäppää, jotka monipuolistavat metsien talouskäyttöä. LähiTapiola Yhteismetsä tukee myös metsien virkistyskäyttöä, esimerkiksi paikallisten metsästysseurojen kanssa tehtyjen metsästyssopimusten avulla. Voimassa olevien metsästyssopimusten määrä kattaa 68 % yhteismetsän kaikista tiloista noin 5 759 hehtaarin alalla.

*FSC-C003140, PEFC/02-21-18





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 yhteiskunnallisia kiinteistöjä. Rahaston toiminnassa ja uusien kohteiden hankinnassa noudatetaan LähiTapiola Varainhoitokonsernin kestävän sijoitustoiminnan periaatteita.

Rahasto on tiedonantoasetuksen (SFDR, (EU) 2019/2088) mukainen artikla 8 –tuote, jossa edistetään ympäristöön liittyviä ominaisuuksia, kuten energiatehokkuutta ja saavutettavuutta. Uusien kohteiden hankinnassa ja due diligence -prosesseissa arvioidaan laajasti ESG-aihepiiriin liittyviä asioita kuten energiatehokkuutta. Uusia kiinteistöihankintoja ei tehty katsausvuoden aikana.

Katsausvuonna rahastossa tehtiin EU:n luokitusjärjestelmän (taksonomia) teknisten kriteerien täyttymisen kohdekohtainen analyysi ja energiatehokkuustoimenpiteiden sekä ilmatoriskien sopeutumistoimien toimenpidesuunnitelma. Valitut toimenpiteet vietiin kohteiden pitkän aikavälin suunnitelmiin (PTS) ja huolto-ohjelmiin.

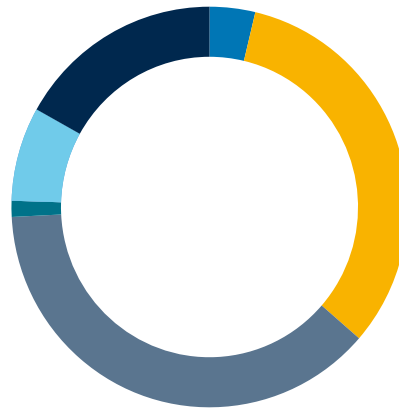
Rahaston kohteisiin ostettu sähkö on 100 % uusiutuvilla tuotettua. Kolmessa kohteessa on maalämpö ja kahdessa kohteessa lämpöpumppuja. Kohteiden energiankulutuksen päästöt aiheutuvat lämmityksen päästöistä. Lisäksi vuoden aikana yhteen kiinteistöön asennettiin aurinkovoimala. Vuoden 2025 alusta hankittava kaukolämpö on alkuperätakuin varmennettua uusiutuvaa energiaa.

Kiinteistökannan jakauma



- Yhteiskuntakiinteistö, 24 %
- Liikekiinteistö, 22 %
- Toimistokiinteistö, 19 %
- Asuinkiinteistöt- ja osakkeet, 19 %
- Tuotantokiinteistö, 16 %

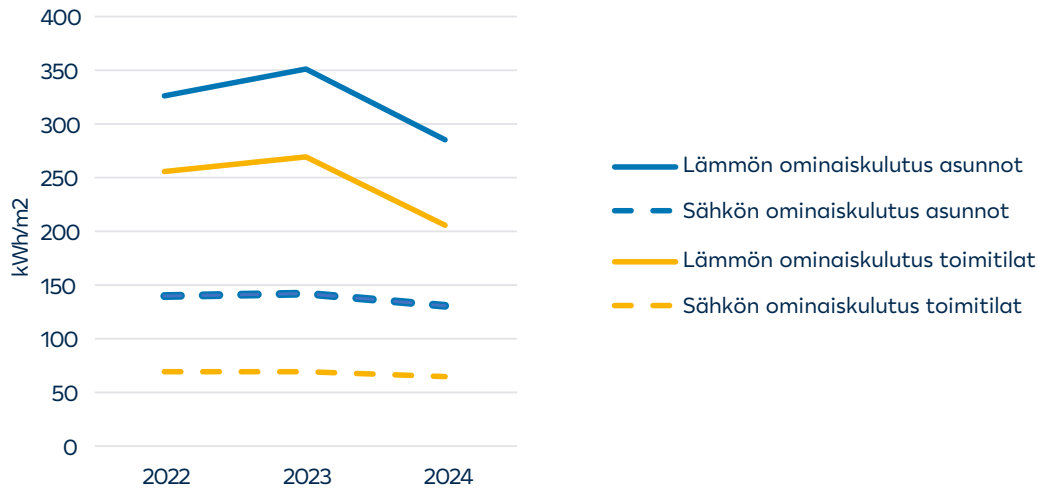
Energialuokkien jakauma



- A, 4 %
- B, 33 %
- C, 38 %
- D, 1 %
- E, 8 %
- F, 17 %



Energiankulutus



	2024
Rahaston arvo (GAV), M. €	212,6
Työllistyvyys, htv	15
Asunnot	2024
Asuntojen lkm, kpl	251
Asuntoja, brm ²	16 352
Asuntojen käyttöaste, %	89
Toimitilat	2024
Toimitilakiinteistöjä, kpl	25
Toimitilakiinteistöjä, brm ²	122 633
Toimitilojen käyttöaste, %	89
Ympäristöluvut	2024
Energiankulutus yhteensä, MWh	15 033
Itse tuotettu uusiutuva energia, MWh	263
Energiankulutuksen päästöt, tCO ₂ e	1 144
Vedenkulutus yhteensä, m ³	28 630
Toteutunut jätekertymä, tn	346
Jätteiden kierrätysaste, %	49
Toteutetut energiansäästötoimenpiteet, säästövaikutuksen MWh/a	1
Ympäristösertifioinnit, kpl	3
Sähköauton latauspisteet, kohteita	7

Raportoidut energiatiedot eivät sisällä nettovuokrakohteita (kohteet, joissa vuokralainen vastaa itse energiasopimuksista) vuodesta 2024 eteenpäin, mikä vaikuttaa ominaiskulutusten kuvaajaan. Vuonna 2024 datan kattavuus on 16 kiinteistöä ja 72 % kiinteistökannastamme (m² laskettuna). Tarkemmat tiedot laskentaperiaatteista sivulla 19.

[Siirry >](#)

Kiinteistö Oy Uusi Paino



