

# OP Kiinteistösijoitus Oy Vastuullisuuskatsaus 2021



*leipä  
kivi  
helsinki  
kalastele  
kävijä  
tuntitalli  
jokentien  
kirkkoma  
uudet kaverit  
päässä  
pöytä*

tammerkosken tak

Ilmastonmuutos näkyy jo Suomessakin ennätyskelteinä,  
rajuilmoina ja kuivuusjaksoina.

Lisäksi luontokato vaatii akuutteja toimia myös  
Suomessa. On löydettävä keinoja hillitä luontokatoa ja  
luonnonvarojen ylikuluttamista. Luonnon  
monimuotoisuuden säilymistä voidaan tukea myös  
rakennetussa ympäristössä.

# Sisältö

Vuoden 2021 OP Kiinteistösijoituksen avainlukuja .....	4	Luvut.....	22
OP Kiinteistösijoitus Oy .....	5	Kiinteistöjen kulutukset (lämpö, sähkö ja vesi) .....	23
Kiinteistömarkkinoilla koronapandemia väistynyt, vastuullisuus keskiössä .....	6	Energiankulutuksen hiilijalanjälki .....	24
OP Kiinteistösijoitus Oy pähkinänkuoressa .....	7	Ympäristösertifikaatit .....	25
Kiinteistösijoitustuotteet .....	8	Jätteet .....	26
Epäsuora kiinteistösijoittaminen .....	9	Työllistävyys ja verojalanjälki .....	27
Vastuullisuus OP Kiinteistösijoituksessa .....	10	Liitteet: rahastokohtaiset sivut .....	28
Vastuullinen sijoittaminen OP Varainhoidossa .....	11	OP-Vuokratuotto -erikoissijoitusrahasto .....	29
OP Kiinteistösijoituksen matka kohti hiilineutraaliutta .....	12	OP-Palvelukiinteistöt -erikoissijoitusrahasto .....	30
Vastuullisuustyö on pitkäjänteistä kehittämistä .....	13	OP-Metsänomistaja -erikoissijoitusrahasto .....	31
Hiilineutraaliuden tiekartta .....	14	OP Toimitilakiinteistö Ky .....	32
Ratkaisujamme vuonna 2021 .....	15	Real Estate Fund of Funds V Ky .....	33
Energian tuotanto kiinteistöissämme .....	16	Real Estate Fund Finland III Ky .....	34
Yhteistyöllä kohti hiilineutraaliutta .....	17	OP Tonttirahasto Ky .....	35
Kiinteistöjen ylläpidon vastuullisuutta vuonna 2021 .....	18	Yhteystiedot .....	36
Ympäristösertifioinnit yhteistyössä: Case Logitri .....	19		
Sosiaalinen vastuu on välittämistä .....	20		
Metsiimme lisää hiilensidontaa ja luonnon monimuotoisuutta .....	21		

## Vuoden 2021 OP Kiinteistösi joituksen avainlukuja

25

maalämpökohdetta

40

aurinkovoimalaa

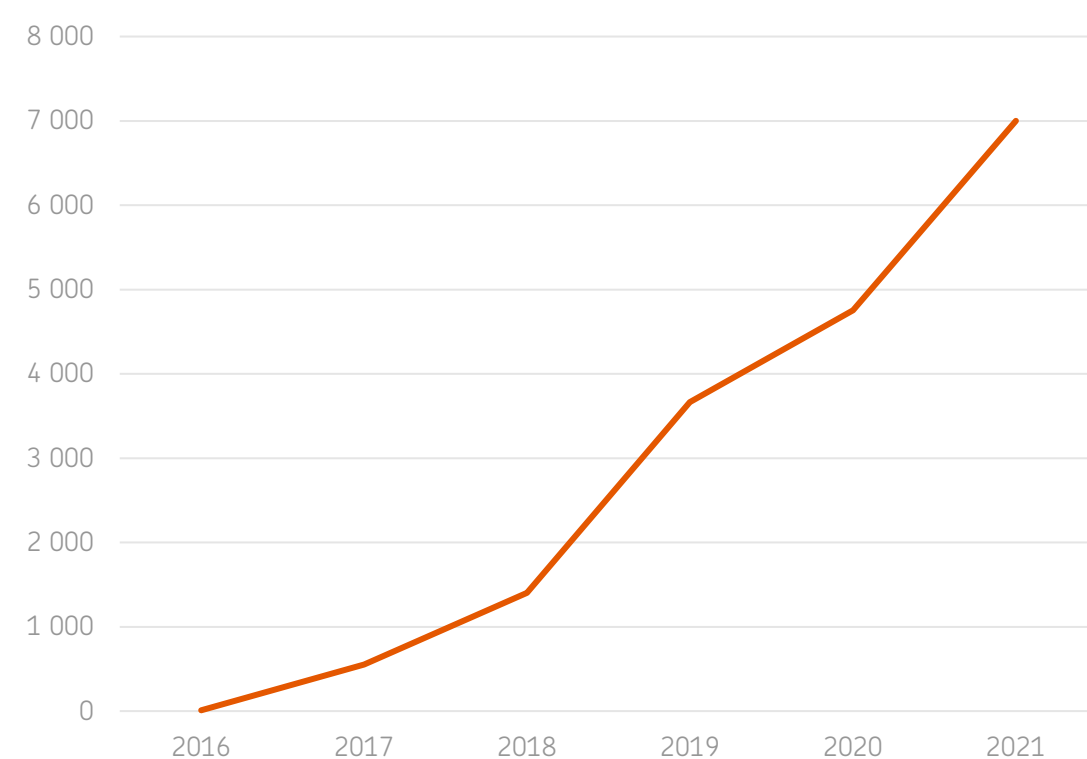
42

puurakenteista  
kohdetta

37 %

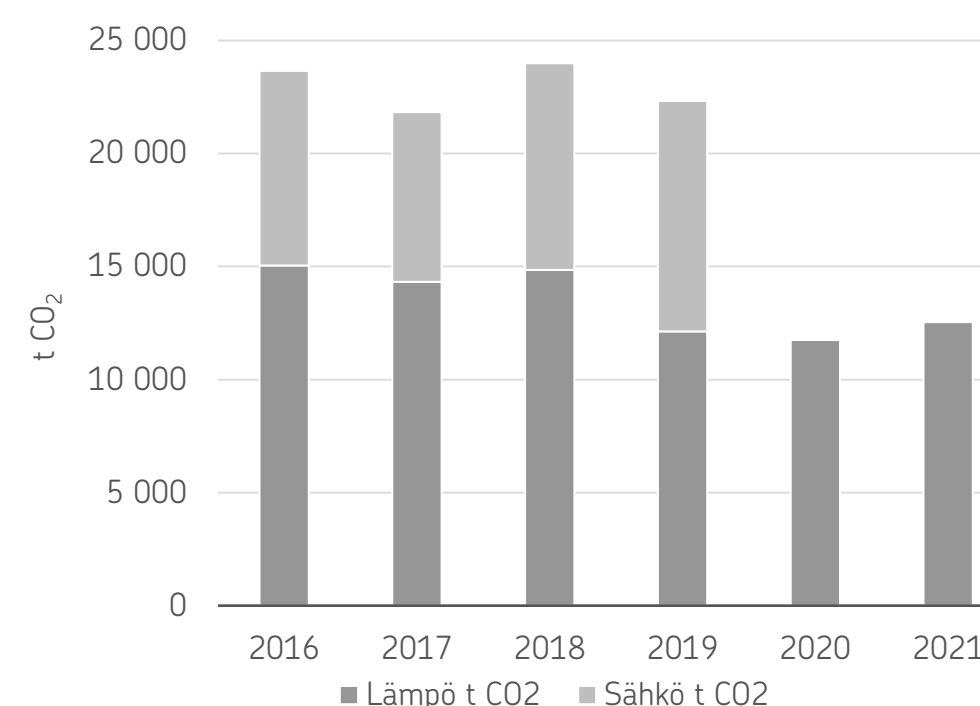
uusiutuvan energian  
osuus

Uusiutuvan energian tuotanto, MWh



Sähköautojen  
latausmahdollisuus  
39 kohteessa

Energiankulutuksen päästöt



18

ympäristösertifioitua  
kohdetta

# OP Kiinteistösijoitus Oy

As Oy Helsingin Poudantuojja

## Kiinteistömarkkinoilla koronapandemia väistynyt, vastuullisuus keskiössä

Vuosi 2021 palautti kiinteistömarkkinoiden kaupankäynnin volyymin koronapandemiaa edeltäneelle korkealle tasolle.

Kaupankäynnistä hieman yli 50 % toteutui ulkomaisen ostajan kanssa ja Suomen markkinoille rantautui myös uusia ulkomaisia toimijoita. Markkinaa veti erityisesti asumiseen kohdistunut kysyntä, ehkä yllättäen pandemian kiihdyttämä hybridityökeskustelu ei kurittanut isolla kädellä toimistokohteiden kaupankäyntiä. Omistamisen kansainvälistyessä on mielenkiintoista seurata kotimaisten ja ulkomaisien toimijoiden painotuksia vastuullisuuden saralla. Kaupankäynnin yhteydessä kiinteistöjen ympäristösertifiointi alkaa olla yksi hinnoitteluun vaikuttava tekijä, samoin mahdolliset muut vastuullisuusratkaisuihin toteutetut investoinnit. Energian kallistuessa paikalliset lämmön ja sähkön tuotannon mahdollisuudet kiinnostavat.

Tämä katsaus kokoaa OP Kiinteistösijoituksen vastuullisuustoimet vuonna 2021 toimenpiteinä ja tunnuslukuina. Vastuullisuustyö ja raportointi on toiminnassamme osa vuonna 2014 alkanutta jatku-moa. Vastuullisuustyö on kiinteistösijoittamiseen kiinnittynyt ”uusi normaali”. Ammattimaiseen kiin-

teistövarainhoitoon keskittyneen toimijan työtä haastaa vahvasti yhä tiukemmat luokittelukriteerit sekä raportointivelvollisuudet. Ympäristövastuun rinnalle toimet lisääntyvät sosiaalisen vastuun ja hallintotavan sektoreilla.

OP Kiinteistösijoitus julkaisi vuoden 2021 alussa [Vastuullisen kiinteistösijoittamisen periaatteet](#). Toteutimme konkreettisen tiekartan hiilineutraaliustavoitteeseemme pääsemiseksi (hiilineutraali energian käyttö sijoituskohteissamme). Liityimme globaaliin kiinteistönomistajien vastuullisuuden GRESB-raportointiin sekä sitouduimme kansainväliseen varainhoitajien [Net Zero Asset Managers](#) -sitoumukseen. Panostimme riskien tunnistamiseen osana vastuullisuusohjelmaa.

Toisen peräkkäisen koronavuoden myötä olemme paljolti sopeutuneet muutoksiin ja rajoituksiin, jotka vaikuttavat elämäämme. Sopeutuminen ei tarkoita alistumista. Emme saa unohtaa niitä iloisia asioita, joista saamme elämyksiä ja energiaa. Itselleni vuoden 2021 vaikuttavin tällainen kokemus oli Popedan konsertti Tampereella avautuneessa Nokia Arenassa. OP on yksi areenan sijoittajista ja viisi vuotta kestäneen toteutuksen yhteydessä vastuulli-



suus oli vahvasti mukana ja vastuullisuustyö jatkuu käytön aikaisen vastuullisuuden kehittämisessä. Tuon konsertin täysi tupa sekä iloiset ihmiset antoivat uskoa siihen, että pandemian jälkeen voimme palata asioihin jotka tuovat meille iloa. Kaiken ei tarvitse muuttua!

”

Vastuullisuustyö on kiinteistösijoittamiseen kiinnittynyt ”uusi normaali”.

Markku Mäkiäho  
Johtaja, OP Kiinteistösijoitus

# OP Kiinteistösijoitus Oy pähkinänkuoressa

## Tehtäviämme

Hallinnoimme kiinteistöpääomarahastojen sekä asiakkaittemme suoria kiinteistösijoituksia. Olemme osa OP:n Yritys- ja instituutioasiakkaat organisaatiota.

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

## Kiinteistövarallisuus

# 4,2 Mrd€

Kiinteistövarallisuutemme koostuu monipuolisesti eri tyyppisistä kiinteistöomaisuuksista.

## Verkostoitunut toimintamalli

Oma henkilöstömäärämme on 20. Toimimme tiiviissä yhteistyössä seuraavien avainyhteistyökumppaniemme kanssa:

- Newsec
- Vahanen Monitoring Services
- Lassila & Tikanoja
- Rakentamisen verkosto
- Vuokravälittämisen verkosto
- Kansainvälisen sijoittamisen verkosto

## Verojalanjälki

# 18,5 M€

Merkittävien veroluokkamme ovat kiinteistövero ja arvonlisävero.

## Sijoittaja-asiakkaat

Sijoittaja-asiakkaamme ovat:

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

## Työllistävyys

# 1 970 htv

Laskennallinen arvio perustuen ylläpito- ja rakentamiskustannuksiin. Suurin työllistävä vaikutus on rakentamisella.

Sijoituskanta	2021	2020
Toimitilat ja muut		
Kiinteistöjen määrä, kpl	157	162
Kiinteistöjen koko, brm <sup>2</sup>	688 000	801 000
Hoivakohteiden asunnot, kpl	276	227
Liikehuoneistojen vuokrasopimukset, kpl	665	707
Käyttöaste, %	90	90
Asunnot		
Kiinteistöjen määrä, kpl	114	128
Kiinteistöjen koko, brm <sup>2</sup>	296 000	348 000
Asuntoja, kpl	6 204	6 110
Asuntojen käyttöaste, % (sis. hoivakohteiden asunnot)	97	96
Metsät		
Määrä, hehtaaria	112 000	96 000
Kiinteistöjen määrä, kpl	1 075	790
Epäsuorat kiinteistösijoitukset		
Rahastoa ja kohdetta, kpl	61	63
Tonttirahastot		
Vuokratonttien määrä, kpl	98	90

## Kiinteistösjointustuotteet

Hallinnoimme useita kommandiittiyhtiömuotoisia rahastoja ja kolmea erikoissijointusrahastoa. Sijoitamme aktiivisesti myös kiinteistövakuudellisiin velkatuotteisiin. Lisäksi hallinnoimme OP Ryhmän vakuutus- ja eläkeyhteisöjen kiinteistösjointamista.

### KY-muotoiset suljetut rahastot

Real Estate Fund of Funds II Ky

Real Estate Fund Finland III Ky

Real Estate Debt and Secondaries Ky

Real Estate Fund of Funds V Ky

### KY-muotoiset puoliavoimet rahastot

OP Toimitilakiinteistö Ky ●

OP Tonttirahasto Ky ●

### Velkasijointaminen

Kanava rahoittaa kotimaisia ja eurooppalaisia kiinteistösjointushankkeita

### Erikoissijointusrahastot

OP-Vuokratuotto -erikoissijointusrahasto ●

OP-Metsänomistaja -erikoissijointusrahasto ●

OP-Palvelukiinteistöt -erikoissijointusrahasto ●

### OP Ryhmän vakuutus- ja eläkeyhteisöt

OP-Eläkesäätiö

OP-Henkivakuutus Oy

Pohjola Vakuutus Oy

● Vaaleanvihreä rahasto (Artikla 8)

● Tummanvihreä rahasto (Artikla 9)



KOy Tampereen Kanavanportti



## Epäsuora kiinteistösijoittaminen

OP Kiinteistösijoitus vaikuttaa kohderahastojen toiminnan vastuullisuuteen aktiivisella sijoituspolitiikalla.

Suoran kiinteistösijoittamisen lisäksi sijoitamme asiakkaidemme varoja kiinteistörahastoihin ja -yhtiöihin. Tällä hetkellä sijoituksia on 61 kohderahastossa ja yhtiössä, jotka sijoittavat kiinteistöihin joko omaa tai vierasta pääomaa. Rahastosijoittamisessa kiinteistökohteita hoitaa kohderahaston hallinnointiyhtiö. Valitsemme kohderahastot huolella, jotta voimme luottaa siihen, että kohderahastot noudattavat sovitut linjauksia sekä kohteiden hankinnassa että niiden hallinnoinnissa.

### Vastuullisuus epäsuorassa sijoittamisessa

Kaikista sijoituksista tehdään vastuullisuusselvitys ennen sijoituspäätöstä, jonka pohjalta sovitaan tarvittavista muutoksista rahaston toimintaan. Kohderahastojen toimintaa seurataan aktiivisesti muun muassa osallistumalla sijoittajakokouksiin ja pitämällä säännöllisesti yhteyttä hallinnointiyhtiöihin. Kohderahastot raportoivat vastuullisuusasioiden toteutumisesta säännöllisesti, ja lisäksi teemme vuosittaisen ESG-kyselyn.

Useat kohderahastot ovat kiinnittäneet entistä enemmän huomiota vastuulliseen sijoittamiseen. Tuoreim-

man ESG-kyselyn vastaajista lähes kaikki ovat allekirjoittanut YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteet ja heillä on oma yhtiötason vastuullisen sijoittamisen politiikka (kyselyn vastausprosentti 75 %). Moni hallinnointiyhtiö on sitoutunut myös eri vastuullisuuden aloitteisiin, kuten YK:n kestävän kehityksen tavoitteisiin. Henkilöstöä koulutetaan ESG-asioiden osalta. Ympäristösertifikaatteja haetaan kohteille aiempaa vilkkaammin ja kiinnostus vuosittaiseen GRESB-raportointiin on kasvanut huomattavasti. Kaikki viimeisten vuosien aikaiset uudet kiinteistö- ja pääomarahastosijoitukset ulkomaille on tehty kohderahastoihin, joiden hallinnointiyhtiöt osallistuvat GRESB-raportointiin.

### Case 176, rue Montmartre, Paris 2nd district

176, rue Montmartre on Ranskaan sijoittavan OREIMA III -rahaston kohde, joka sijaitsee Pariisin ydinkeskustan toisessa kaupunginosassa. Liike- ja toimistokiinteistö peruskorjataan ja uudelleenasemoidaan nykyajan vaatimukset täyttäväksi, korkeatasoiseksi prime -kiinteistöksi.

Vuokrasopimuksen päättymisen myötä kohteelle laadittiin uusi aiempaa kunnianhimoisempi liiketoimintasuunnitelma, joka nojautui kohteen keskeiseen sijaintiin, Pariisin keskustan nouseviin vuokratasoihin

ja vuokralaisten kasvaneisiin laatuvaatimuksiin.

Kohteen saavutettavuus julkisella liikenteellä on erinomainen kaikkialta Pariisista. Metrolinjat 8 ja 9, sekä useat bussilinjat kulkevat kohteen vierestä, lisäksi useita muita linjoja kulkee kävelyetäisyydellä. Kohteen edessä sijaitsee Velib'-yhteiskäyttökaupunkipyöräpysäkki. Kiinteistössä on myös pysäköintilaitos yksityisille autoille.

Kehityshankkeelle muodostettiin tekninen tiimi optimoimaan investoinneista saatava hyöty. Fokuksena kehitystyössä oli kohteen vastuullisuus, tilojen laatu ja odotettavat kassavirrat. Tärkeänä osana suunnittelussa oli materiaalien kierrätys osana ympäristöohjelmaa. Kohteesta puretut, mutta edelleen käyttökelpoiset rakennusmateriaalit ja rakenneosat myytiin muualla käytettäväksi sähköisen kauppapaikan kautta. Myytyjä materiaaleja olivat muun muassa 170 m<sup>2</sup> kokolattiamattoa sekä 200 yksittäistä rakenneosaa, kuten välivoivia, valaisimia ja muita laitteita.

Muutos- ja kehityksille myönnetty lupa mahdollisti sisäänkäyntiaulan rakentamisen, kohteen terassien laajentamisen sekä suurempien yhtenäisten tilojen toteuttamisen. Samalla kohteen vuokrattavaa alaa saadaan kasvatettua 700 neliömetrillä. Kohteelle haetaan HQE, BREEAM, WELL, WiredScore, Biodiversity ja BBKA Low Carbon Building -sertifikaatteja.



176, rue Montmartre, Pariisi

# Vastuullisuus OP Kiinteistösijoituksessa

## Vastuullinen sijoittaminen OP Varainhoidossa

OP Kiinteistösijoitus toimii osana OP Varainhoitoa ja vastuullisuustyötä tehdäänkin tiiviissä yhteistyössä. Vastuullisuus on tärkeä osa koko varainhoidon sijoitustoimintaa.

OP hallinnoi yhteensä noin 112 miljardin euron asiakasvaroja ja on aktiivinen vastuullisuusasioiden edistämässä. Vastuullisuus huomioidaan muun muassa sijoituspäätöksissä, aktiivisena omistajuutena sekä positiivisen teemasijoittamisen kautta. Myös asiakkaat arvostavat yhä enemmän vastuullisia ratkaisuja, joka näkyy vastuullisen sijoittamisen suosion kasvuna. Esimerkiksi vastuullinen teemarahasto OP-Ilmasto oli vuoden 2021 suosituin rahasto OP:n rahastoista. OP Varainhoidon sijoitustoimintaa ohjaa vastuullisen sijoittamisen periaatteet.

Varainhoidon vastuullisen sijoittamisen periaatteita täydentää [kiinteistösijoituksen vastuullisen sijoittamisen periaatteet](#), jotka julkaistiin helmikuussa 2021. Vastuullisen kiinteistösijoittamisen periaatteiden tarkoituksena on tarkastella kestävyystekijöitä

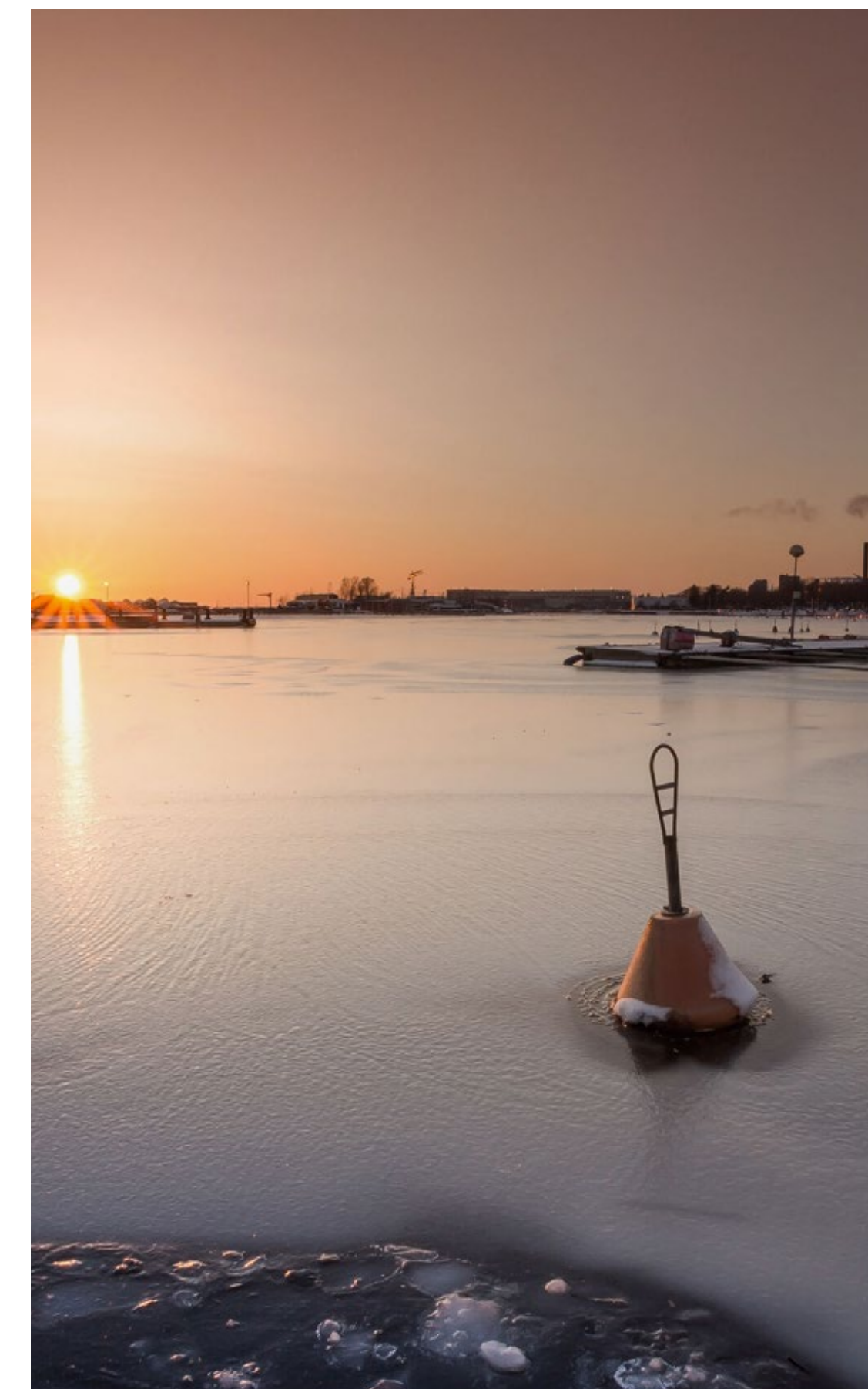
asunto-, toimitila, tontti- ja metsäsijoitusten sekä epäsuorien kiinteistö- ja velkasijoitusten näkökulmasta. Kestävyysriskien erillinen tarkastelu kiinteistösijoittamisen näkökulmasta on tärkeää, koska ilmastonmuutoksella on yhä suurempi vaikutus kiinteistöjen tuottoon ja arvoon. Lisäksi kiinteistöillä itsellään on suuri vaikutus ilmastonmuutokseen, jonka hillintään haluamme toimenpiteillämme vaikuttaa.

Me OP Varainhoidossa ja OP Kiinteistösijoituksessa pyrimme edistämään siirtymistä hiilineutraaliin talouteen. OP Kiinteistösijoitus on asettanut tavoitteeksi hiilineutraalin energian käytön vuoteen 2030 mennessä ja hiilineutraalin rakentamisen vuoteen 2050 mennessä. Liittyminen Net Zero Asset Managers -aloitteeseen syksyllä 2021 vahvistaa entistä enemmän sitoutumista hiilineutraaliustavoitteisiin. OP Kiinteistösijoituksen vastuullisuusohjelman toimenpiteiden seuranta sekä kehitystyö jatkuu konkreettisilla toimenpiteillä, jotta hiilineutraaliustavoitteisiin päästään.

Osallistuminen vastuullisuusraportointiin tukee

ESG-asioiden läpinäkyvyyttä sekä ymmärrystä sijoitusosalalla. OP Kiinteistösijoitus on yhdessä OP Varainhoidon kanssa osallistunut YK:n vastuullisen sijoittamisen (UNPRI) mukaiseen raportointiin jo vuodesta 2009. Lisäksi OP Kiinteistösijoitus on vuonna 2021 osallistunut GRESB-raportointiin ensimmäistä kertaa kahden rahaston voimin. Osallistuminen GRESB-raportointiin toimii myös työkaluna oman vastuullisuustyömme kehittämiseksi.

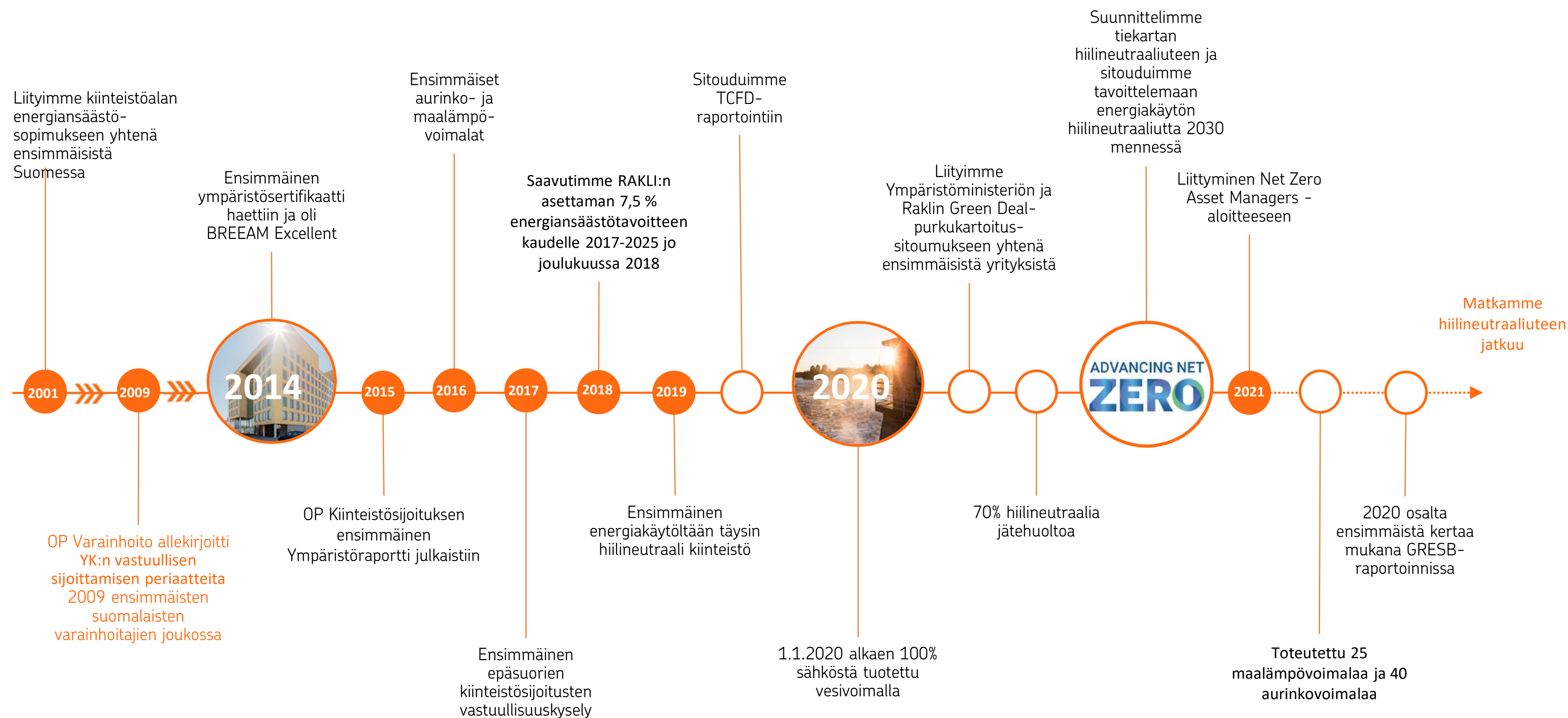
EU-sääntelyllä tulee jatkossa olemaan yhä isompi rooli osana varainhoidon vastuullisuustyötä. EU:n kestävä rahoituksen sääntelyn yksi tavoitteista on sijoitustuotteiden vastuullisuustiedon parempi läpinäkyvyys ja saatavuus sekä tuotteiden parempi vertailtavuus. Vastuullisuuden edistäminen rahastoissamme on meille tärkeää. Olemme jo tässä vaiheessa määritelleet suurimman osan suoriin kiinteistöihin sijoittavista rahastoistamme SFDR:n mukaisiksi artikla 8 ja artikla 9 sijoitustuotteiksi. [Täältä](#) voit lisäksi lukea, miten haitalliset kestävyysvaikutukset on huomioitu OP:n sijoitus- ja vakuutustoiminnassa.



Signatory of:



# OP Kiinteistösijoituksen matka kohti hiilineutraaliutta



## Vastuullisuustyö on pitkäjänteistä kehittämistä

Uudistimme vastuullisuusohjelmamme vuonna 2020. Vastuullisuusohjelmamme vuosille 2020-2023 rakentuu neljän päämäärän ympärille. Vastuullisuusohjelmaa ylläpidetään säännöllisesti vastuullisuustyöryhmässä. Ryhmä vastaa ohjelman toimenpiteiden toteutuksesta, sekä ohjelman päivittämisestä tarpeen mukaan. Lisäksi vastuullisuustyöryhmä varmistaa ohjelman jalkautumisen olennaisille sidosryhmille ja yhteistyökumppaneille.

Vastuullisuusohjelman neljä päämäärää ovat:

1. Edistämme hiilineutraaliutta,
2. Kuljemme kohti vastuullisempaa kiinteistökantaa,
3. Edistämme vuoropuhelua ja hyvinvointia, sekä
4. Ylläpidämme vastuullisen liiketoiminnan periaatteitamme.

### Edistämme hiilineutraaliutta

Kiinteistöjemme aiheuttamien päästöjen vähentäminen on vastuullisuustyömme keskiössä. Vuonna 2021 olemme edistäneet hiilineutraaliutta esimerkiksi lisäämällä uusiutuvan energian tuotantoa kohteilla, mistä voit lukea lisää [sivulta 16](#). Rakentaminen aiheuttaa kiinteistön elinkaareissa suuren hiilipiikin,

joten pyrimme löytämään ratkaisuja myös vähähiiliseen rakentamiseen. Olemme alkaneet seuraamaan uudishankkeiden elinkaaren hiilijalanjälkeä, ja vuonna 2021 laskelmat saatiin 14 rakenteilla olevasta kohteesta.

### Kuljemme kohti vastuullisempaa kiinteistökantaa

Tämä päämäärä pitää sisällään kiinteistöjen ympäristöystävällisyyttä kehittäviä toimenpiteitä, kuten kiertotalouden edistämistä, ympäristösertifiointien lisäämistä sekä luonnon monimuotoisuuteen liittyviä toimia. Vuonna 2021 olemme saaneet ympäristösertifikaatit neljään kohteeseen, tehneet pilottikohteeseen luonnon monimuotoisuutta lisäävän pihan kunnostuksen, sekä selvittäneet kiertotalouden mahdollisuuksia rakentamisessa.

### Edistämme vuoropuhelua ja hyvinvointia

Meille on tärkeää edistää alan avointa toimintaa, parantaa kiinteistöjen käyttäjien hyvinvointia sekä toimia hyvän hallintotavan mukaisesti. Vuoden 2021 aikana olemme kehittäneet etävalvontapalveluita kohteiden olosuhdeseurannan parantamiseksi. Lisäksi olemme kehittäneet toimitusketjujen vastuullisuuden varmistamista ja niihin liittyviä sopimusehtoja. Olemme myös tarkastelleet riskien hallinnan proses-

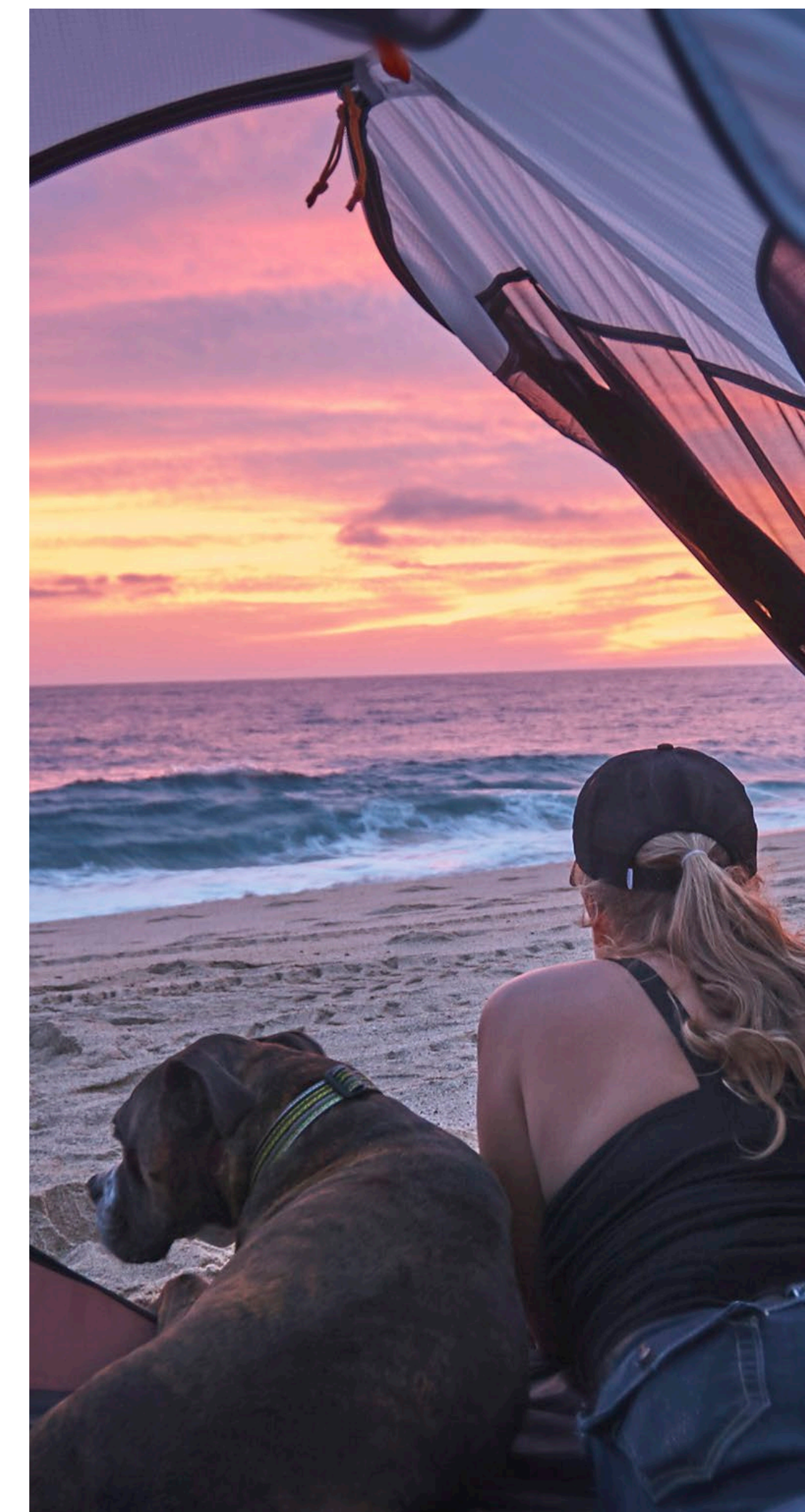
sejamme ja ottaneet askeleita vastuullisuusraportoinnin parantamiseksi ottamalla osaa GRESB-raportointiin ensimmäistä kertaa.

### Ylläpidämme vastuullisen liiketoiminnan periaatteitamme

Neljäs päämäärämme kuvaa olemassa olevia hyviä toimintatapojamme. Näitä toimintatapoja haluamme aktiivisesti ylläpitää osana prosessejamme. Tällaisia ovat esimerkiksi investointipäätöstemme ESG-analyysi ja sen kehittäminen, korruption ehkäiseminen muun muassa vahvoilla 'know your client' -toimintatavoilla sekä lakien, sisäisten ohjeiden ja eettisten periaatteiden mukainen toiminta. Sijoituskohteemme osalta harjoitamme omistajaohjausta, mikä tarkoittaa esimerkiksi yhtiökokouksiin osallistumista sekä kiinteistöjen aktiivista ylläpitoa.

## Vastuullisuustyöryhmä

vastaa vastuullisuusohjelmamme jalkauttamisesta



# Hiilineutraaliuden tiekartta

## Net Zero Carbon Buildings -sitoumus

Näemme, että kiinteistösektorilla on avainrooli ilmastomuutoksen hillinnässä. Olemme sitoutuneet hiilineutraaliuteen kiinteistöjen energiankulutuksen osalta vuoteen 2030 mennessä. Osoituksena tästä liityimme World Green Building Councilin Net Zero Carbon Buildings -sitoumukseen vuonna 2020.

Hiilineutraaliutta edistetään osana vastuullisuusohjelmaa. Toimenpiteitä on 22 rakentamisen ja energiankulutuksen päästöjen pienentämiseen sekä metsiämme hiilensidonnan lisäämiseen.

## Kiinteistöjen energiankäyttö hiilineutraalia vuonna 2030

Tiekarttaa varten on laadittu kattava kohdekohtainen päästölaskenta, joka sisältää kiinteistöjen energiankulutuksen lisäksi myös uudisrakentamisen ja korjausten vuotuisen päästöarvion sekä jätteen hiilijalanjäljen. Oheisessa kuvaajassa on esitetty energiankulutuksesta aiheutuvat päästöt ja niiden muuttuminen tulevaisuudessa. Hiilineutraalius saavutetaan energiankäytön osalta vuoteen 2030 mennessä. Tarvittaessa jäljelle jäävät ostoenergian päästöt kompensoidaan vuonna 2030, mutta tämä on viimeisin vaihtoehto.

## Yhteisellä polulla päästöjen vähentämiseksi

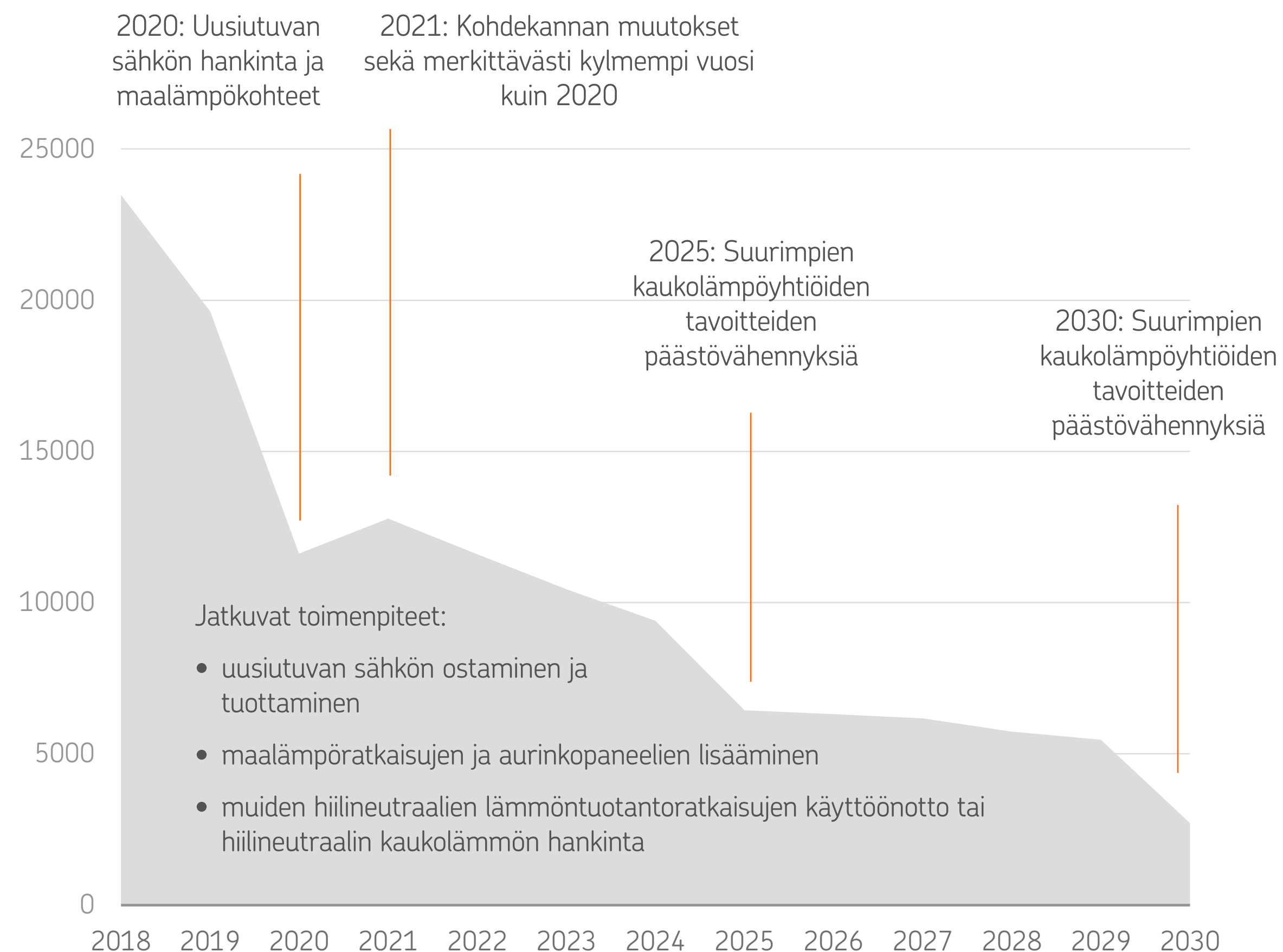
Hiilineutraaliuden tiekarttamme sisältää sekä omat energiatehokkuustoimenpiteemme että suurimpien kaupunkien kaukolämpöyhtiöiden tavoitteet päästöjen vähentämiseksi. Myös energiantuotannossa tapahtuu jatkuvasti edistymistä hiilineutraaleissa ratkaisuisissa. Seuraamme jatkuvasti erilaisia keinoja ja yhteistyömahdollisuuksia yhteisen tavoitteemme edistämiseksi.

## Merkittävimmät toimenpiteemme

Vuonna 2021 merkittävin päästövähennystoimenpiteemme oli kahden maalämpövoimalan valmistuminen sekä kahden voimalan rakentamisen aloittaminen. Lisäksi toteutimme lukuisia energiatehokkuusratkaisuja automaatio- ja säästötekniikan uusimiseen. Energiankulutuksen päästöt ovat kuitenkin kasvaneet vuonna 2021 verrattuna vuoteen 2020. Tämä selittyy poikkeuksellisen lämpimällä vuodella 2020, johon verrattuna vuoden 2021 kiinteistöjen lämmityksen päästöt olivat huomattavasti korkeammat. Lisäksi kohdekannassamme on ollut muutoksia, jotka lisäsivät energian kulutusta.



## Tiekarttamme hiilineutraaliin energiankäyttöön 2030



# Ratkaisujamme vuonna 2021

## Energian tuotanto kiinteistöissämme

Olemme panostaneet uusiutuvan energian tuotamiseen kohteissamme. Vuoden 2021 aikana investoimme kolmeen aurinko- ja kahteen maalämpövoimalaan, sekä yhteen ilma-vesilämpöpumppuratkaisuun.

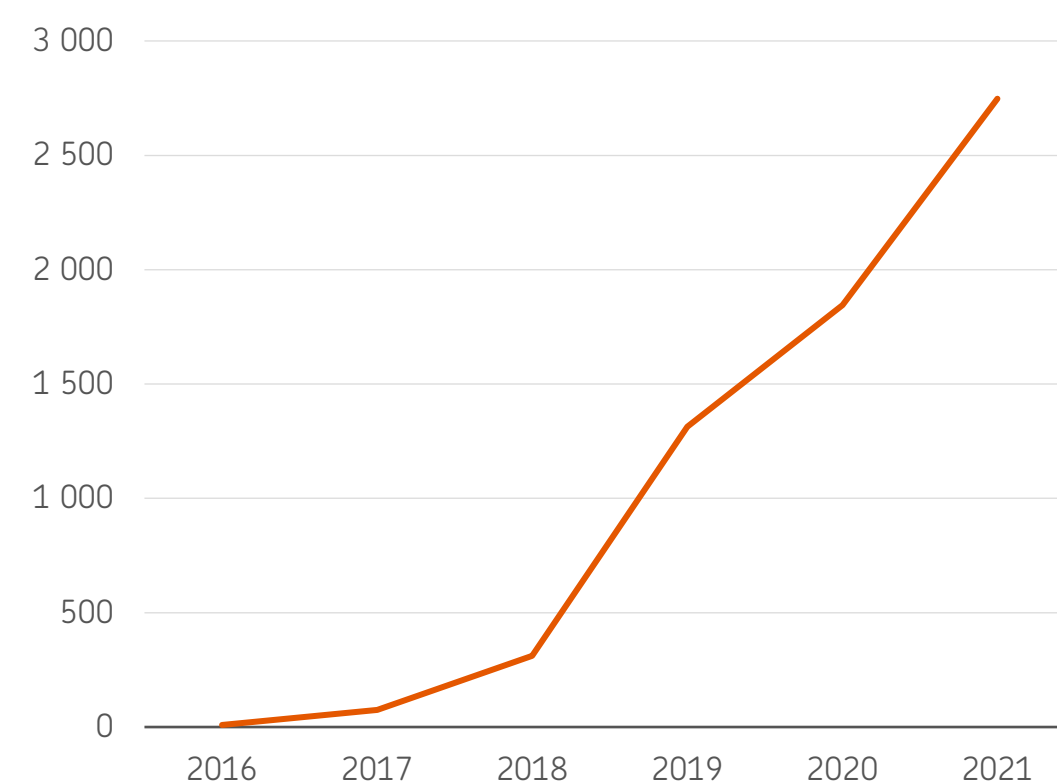
Rakennusten lämmitys vie noin neljäsosan kaikesta Suomessa kulutetusta energiasta. Kiinteistöjen energiatehokkuuden lisäämisen ohella päästöttömästi tuotettu energia on oleellinen osa ratkaisua kohti hiilineutraalia energiankulutusta.

### Uusiutuvan energian lisääminen osallapitoa ja rakentamista

Arvioimme osana rakennus- ja saneeraushankkeita aina uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin, ja toteutamme maalämpö-, aurinkovoima- tai ilma-vesilämpöpumppuratkaisuja aina kun se on perusteltua.

Olemassa olevien kohteiden osalta etsimme aktiivisesti uusiutuvan energian tuotantoon soveltuvia kohteita, ja toteutamme hankkeita usein energiaremonttien yhteydessä. Ensimmäinen asuinkerrostalon maalämpöhanke valmistui vuonna 2020. Kahden seuraavan asuinkerrostalon maalämmön rakentaminen alkoi 2021, minkä lisäksi valmistui 2 muun kohteen maalämpövoimalahankkeet.

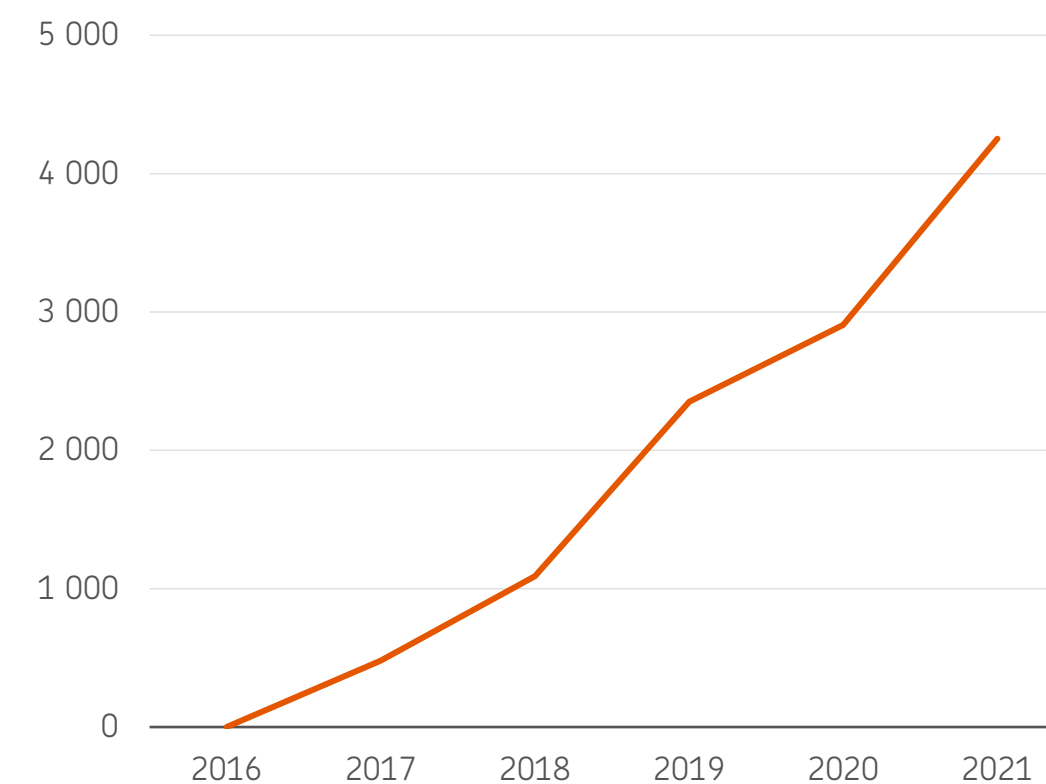
### Aurinkosähköntuotanto, MWh



### 40 aurinko- ja 25 maalämpövoimalaa sekä 3 ilma-vesilämpöpumppujärjestelmää

Uusiutuvan energian tuotanto kohteissamme on myös taloudellisesti perusteltua. Erityisesti aurinkovoimaloidemme tuotto on ylittänyt laskelmalliset arviot. Vuoden 2020 loppupuolella asennettujen aurinkovoimaloiden tulokset näkyvät vuoden 2021 aurinkosähköntuotannon kasvuna. Kohteissamme itse tuotetun uusiutuvan energian osuus oli 3,8 % kaikesta kulutetusta energiasta vuonna 2021.

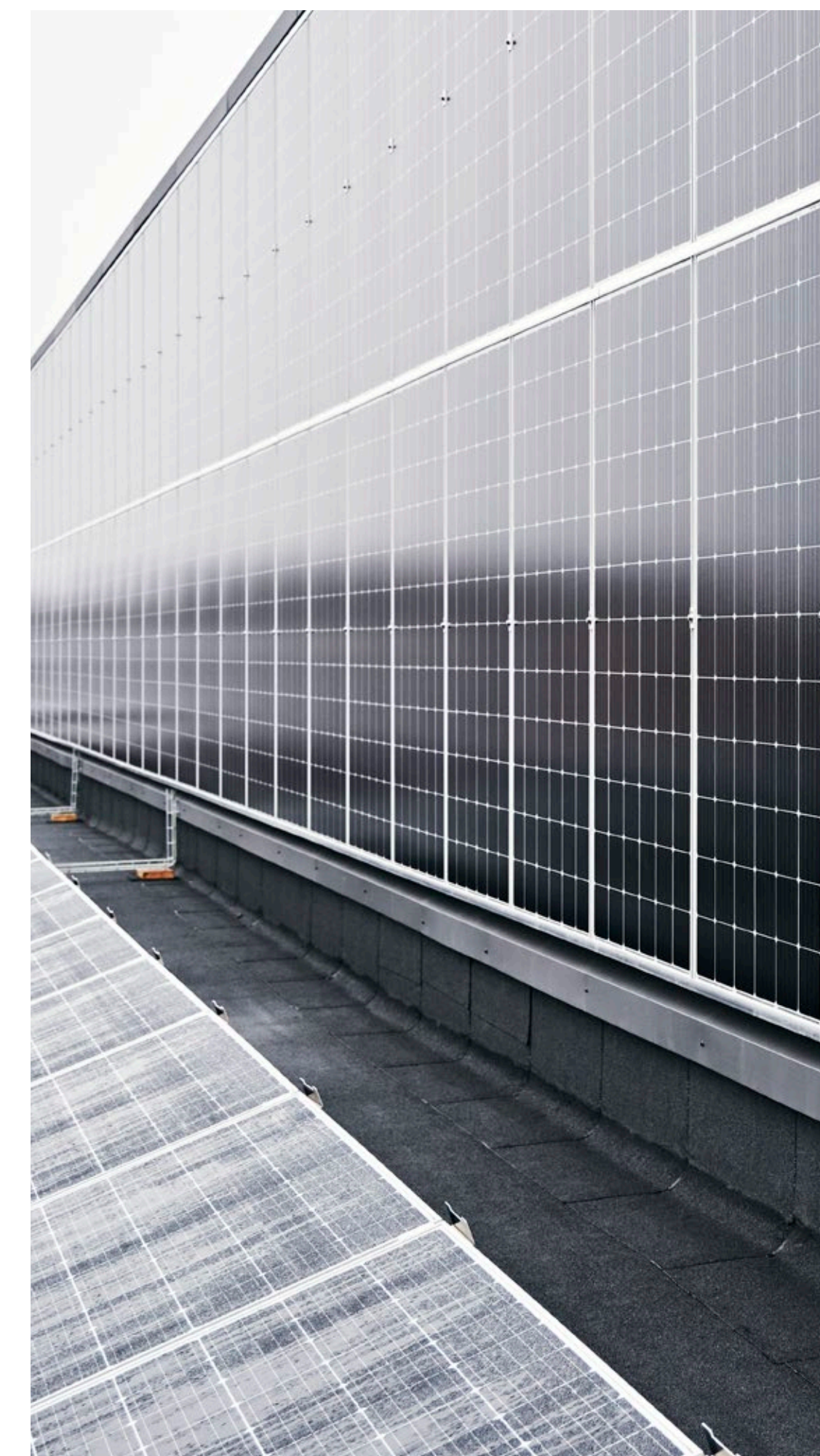
### Maalämmön hyödynnetty osuus, MWh



”

Uusiutuvan energian tuotanto kohteissamme on win-win-tilanne ympäristön ja talouden kannalta.

Matti Puromäki  
Kiinteistöpäällikkö



Ensimmäiset seinäasennetut aurinkopaneelimme KOy Hämeenlinnan Wähäjärvenkatu 6:ssa



## Yhteistyöllä kohti hiilineutraaliutta

Yhdessä sidosryhmiemme kanssa voimme vauhdittaa hiilineutraaliuteen pääsemistä. Rakentaminen aiheuttaa globaalisti noin viidenneksen hiilidioksidipäästöistä, ja noin 50 % neitseellisestä raaka-aineesta käytetään rakentamiseen. Rakennuttamisen hiilijalanjäljen pienentäminen on tärkeä osa ratkaisua hiilineutraaliuteen.

Hiilineutraalin rakentamisen edistäminen on tärkeä osa hiilineutraaliustavoitteita niin OP Kiinteistösjointuksessa kuin kansallisesti ja globaalistikin. Tavoittelemme hiilineutraalia rakentamista vuoteen 2050 mennessä. Merkittävin työkalumme rakentamisen hiilineutraaliuden edistämiseksi on aktiivinen vuoropuhelu rakennusliikkeiden kanssa.

Lisäksi keinovalikoimassamme on muun muassa seuraavia ratkaisuja hiilineutraalin rakentamisen edistämiseksi:

- Kiertotalousratkaisut
- Vähähiilisempien materiaalien käyttö
- Olemassa olevien rakenteiden hyödyntäminen
- Puurakentaminen

Rakentamisen merkittävin päästövaikutus tulee rakennusmateriaalien tuotannosta. Osana vastuullisuusohjelmaamme kartoitamme vaihtoehtoja korvata päästöintensivisiä materiaaleja vähähiisemmällä.

Lisäksi pyydämme jokaisesta rakennuttamastamme kohteesta elinkaaren hiilijalanjälkilaskelman. Vuoden 2021 aikana valmistuneiden kohteiden keskimääräinen hiilijalanjälki oli 2 576 tCO<sub>2</sub>.

### Puurakentamisella päästövähennyksiä

Yksi keino vähentää rakentamisen päästöjä on puurakentaminen. Puu itsessään sitoo hiiltä kasvaessaan, ja toimii rakennuksen osana pitkäaikaisena hiilivarastona. Lisäksi puurakentamisella vähennetään esimerkiksi päästöintensivisen betonin käyttöä. Puukohteitamme on erityisesti päiväkotaina, hoiva-kohteina sekä asuinkerrostaloina.

Puurunkoinen rakennus säästää tuotevaiheessa hiilidioksidipäästöjä noin 40 prosenttia verrattuna betonirakenteiseen rakennukseen. Lisäksi puurakenteisen rakennuksen hiilikädenjälki, eli puurakenteiden sitoman hiilen määrä on huomattavasti vastaavaa betonirunkoista rakennusta suurempi.

## 42 puurakenteista

kohdetta kannassamme



## Kiinteistöjen ylläpidon vastuullisuutta vuonna 2021



### Hiilineutraali pyöräsuoja

Asensimme Vantaan Aviapoliksen alueella sijaitsevaan liikekiinteistöömme Bikebox-pyöräsuojan, jossa kiinteistön käyttäjät voivat säilyttää pyöriään työpäivän ajan. Pyöräsuojassa on mahdollisuus myös sähköpyörän lataamiseen. Pyöräsuojan päämateriaalina on Suomessa valmistetut massiivipuiset CLT-elementit. Massiivipuurakenteet toimivat näin pitkäaikaisena hiilivarastona koko elinkaarensa ajan. Valmistusprosessin jälkeen 1 m<sup>3</sup> CLT:tä sisältää edelleen noin 676 kg varastoitunutta hiilidioksidia. Bikeboxin valmistukseen käytetty materiaali sitoo hiilidioksidia saman verran kuin yhden henkilöauton käyttö tuottaa vuoden aikana.



### Energiansäästöviikon kampanjat

Vaikka moni vastuullisuustoimenpide edistyy omistajan toimesta, on vuokralaisten rooli vastuullisuuden edistämässä myös merkittävä. Kiinteistön käyttäjä vaikuttaa omilla valinnoillaan esimerkiksi energiatehokkuuteen ja kestävän liikenteen toteutumiseen.

Energiansäästöviikolla kannustimme vuokralaisiamme energiansäästökoihin ja kestävään liikkumiseen. Toteutimme vuokralaisillemme kyselyn, jonka avulla selvitimme mitkä vastuullisuuden teemat ovat vuokralaisillemme tärkeimpiä, sekä mitä vuokralaiset toivoisivat kehitettävän. Paras vastuullisuuden kehittämisidea palkittiin Folks-hotellin hotellilahjakortilla. Lisäksi järjestimme kohteissamme pyöränhuolto-kampanjoita.



### Luonnon monimuotoisuuden edistäminen

Luonnon monimuotoisuutta voidaan edistää rakennetussa ympäristössä esimerkiksi pihasuunnittelulla. Olemmekin aloittaneet kartoittamaan mahdollisuuksia edistää biodiversiteettiä kohteissamme.

Pilottihankkeena teetimme yhteen asuinkiinteistöön biodiversiteetin huomioivan pihan kunnostussuunnitelman. Toimenpiteinä olivat esimerkiksi kasvilajivalikoiman monipuolistaminen, mesi- ja siitepölykasvien lisääminen sekä nurmikon muuttamista niityksi ja dynaamiseksi istutusalueeksi. Työmme biodiversiteetin edistämiseksi kiinteistöissä on vasta alussa ja tulemmekin jatkossa keskittymään tähän entistä enemmän kokemuksen karttuessa.



### Ylläpitovuokrasopimukset

Ylläpitovuokrasopimukset ovat helppo tapa tehdä näkyväksi tilojen vastuullisuusvaikutuksia, ja saada vuokralainen mukaan vastuullisuustyöhön. Suosimme ylläpitovuokrasopimuksia, koska niitä voidaan pitää yhtenä 'vihreiden vuokrasopimusten' muotona.

Ylläpitovuokrasopimuksissa vuokralainen maksaa toteutuneet hoitokustannukset neliöiden suhteessa. Halutessaan vuokralainen voi tehdä sopimuksen uusiutuvan sähkön ostosta edullisesti meidän kauttamme. Näin vuokralainen tietää läpinäkyvästi vuokraamiensa tilojen energiankulutuksen ja voi vaikuttaa laskun suuruuteen omalla toiminnallaan. Usein tuloksena sekä energiankulutus että vuokralaisen kustannukset pienenevät.

## Ympäristösertifioinnit yhteistyössä: Case Logitri

Vuoden 2021 aikana toteutimme ensimmäiset käytönaikaiset LEED EB-sertifioinnit Gold-tasoina kahteen Tuusulassa sijaitsevaan logistiikkakiinteistöön, KOy Tuusulan Jatkeeseen ja KOy Tuusulan Högberginhaara 10:een. Näiden lisäksi KOy Högbergintie 5 sertifioitiin rakentamisen aikaisella Gold-tasoisella LEED-sertifikaatilla.

Sertifioinnit toteutettiin yhteistyössä vuokralaisen Logitri Oy:n kanssa

Käytönaikaiseen LEED-sertifiointiin kuuluu esimerkiksi työntekijöiden kanssa tehtävä työmatkaselvitys ja työssä viihtymisen selvitys. Logitriin toimitusjohtaja Jarno Hanhisen mukaan kyselystä oli ilo havaita kiinteistöjen olevan myös työntekijöiden mielestä miellyttävät tilat työskennellä. Energiankulutusten pitkän ajan tarkastelu oli mielenkiintoista ja antoi samalla parempaa ymmärrystä kustannusten kehityksestä sekä vaikutusmahdollisuuksista. Hanhisen mielestä vuokralaisen näkökulmasta kiinteistön LEED-sertifiointi on parempi toteuttaa jo kohteen suunnittelu- ja rakennusvaiheessa kuin käyttövaiheessa. Tällöin myös sertifioinnin Gold-taso on helpompi saavuttaa.

Sertifiointiprojektin myötä kohteilla on lisätty jätteen kierrätysastioita. Lisäksi on parannettu energian mittarointia, sekä operatiivisissa kuukausikokouksissa seurataan tarkemmin energiankulutusta.

LEED-sertifioinneista hiilineutraaliuuteen

Logitri Oy ja Logitri Oy:n omistama kuljetusliike Storemen Logistics Oy ovat muun muassa LEED-sertifiointiprosessin kautta saaneet lisäpontta kestäväen kehityksen edistämiseen. Hanhinen kertoo, että tämä kehitys ja uudet näkökulmat vahvistivat yhtiöiden omistajien päätöstä investoida ympäristöä säästävään toimintamalliin. Molemmat yhtiöt ovat vuoden 2022 alusta hiilineutraaleja.

Hanhinen kertoo, että sertifiointihanke antoi loppusäyksen monivuotisen laatuprosessin loppuun saattamiseen. Logitri Oy sai laatujärjestelmän sertifioitua kesän 2021 aikana – ISO 9001, ISO 45001, ISO 14001 ja FSSC 22000 -sertifikaatit ovat nyt seinällä.

”

OP Kiinteistösijoitus on kannustava omistaja käyttäjiä kohtaan. Erityisesti haluaisin kiittää Kari Kangasmaata panoksesta projektissa.

Jarno Hanhinen  
Toimitusjohtaja, Logitri Oy



LEED Gold -sertifioitu KOy Tuusulan Jatke

## Sosiaalinen vastuu on välittämistä

Sosiaalinen vastuu on tärkeä vastuullisuusteema ympäristöasioiden ja hyvän hallintotavan ohella. Sosiaaliseen vastuuseen luetaan yrityksen henkilöstöstä huolehtimisen lisäksi vaikutuksia ympäröiviin yhteisöihin kuten vuokralaisiin, tilojen käyttäjiin ja yhteiskunnalliseen hyvinvointiin.

### Vastuullisuus vuokralaistoiminnassa

Kiinteistösjointajana vuokralaisten tyytyväisyys on meille ensiarvoisen tärkeää. Kehitäksemme toimintaa, järjestämme säännöllisesti vuokralaistyytyväisyyskyselyitä. Lisäksi järjestimme asuinvuokralaisillemme energiansäästöviikolla vastuullisuusteemaisen kyselyn, jossa kartoitettiin vastuullisuuteen liittyviä kehitystoiveita kohteissamme. Ylläpidossa vuokralaisten tyytyväisyys kiinteistönhuoltoon on tärkeää, ja pyrimme edelleen kehittämään esimerkiksi kiinteistöhuollon vasteaikoja.

Koronapandemia on muuttanut tilojen käyttötapoja. Etätöyöt ovat lisääntyneet, mikä on vähentänyt toimistotilojen käyttöä. Erityisesti toimitilakohteissamme ylläpitopalveluita on optimoitu vastaamaan kiinteistön käyttötasoa. Lisäksi tilojen käyttäjiä on ohjeistettu koronaturvalliseen toimintaan.

Lisäksi olemme laatineet vastuullisuusohjeistuksen niin toimitila- kuin asuntovuokralaisillemme viestiäk-

semme vastuullisuusteista, joita vuokralaisemme voivat arjessa huomioida.

### Sosiaalinen vastuu metsäkiinteistöissä

Sosiaalinen vastuu näkyy metsäkiinteistöissämme monella tavalla. OP Metsänomistaja -rahasto mahdollistaa metsien virkistyskäytön jokamiehen oikeuksia laajemmin. Metsäkiinteistöjen maita vuokrataan metsästysseuroille ja uusia tiloja hankittaessa olemassa olevia vuokrasopimuksia pääsääntöisesti jatketaan aina. Lisäksi tarjotaan virkistysmahdollisuuksia retkeilyn muodossa ja esimerkiksi retkeily- ja vaellusreittejä taukopaikkoineen sijaitsee rahaston omistamilla mailla.

”

Alue missä asun, on tosi ihana. Tästä pääsee niin hyvin joka paikkaan, ei ole muuta kuin kehumista!

Vuokralaisen avoin palaute energiansäästöviikon kyselyssä



## Metsiimme lisää hiilensidontaa ja luonnon monimuotoisuutta

### EU-sääntely tähtää ilmastonmuutoksen hillintään

Euroopan komissio on valmistellut kestävän rahoituksen sääntelyä, jonka tavoitteena on edistää ilmastonmuutoksen hillintää tukevia ratkaisuja sekä läpinäkyvyyttä lisäämällä avoimuutta sijoitustuotteista annettavista kestävyystiedoista. OP-Metsänomistaja on luokiteltu tiedonantoasetuksen tarkoittamaksi kestäväksi sijoitustuotteeksi eli artikla 9 sijoitustuotteeksi. OP-Metsänomistaja -rahaston tavoitteena on siis tehdä kestäviä sijoituksia ja saavuttaa mitattavia, positiivisia vaikutuksia ilmastonmuutokseen, biodiversiteettiin ja ihmisten hyvinvointiin.

### Lisätään hiilinielua ja tuetaan tuulivoimarakentamista

OP Metsänomistaja -rahasto hillitsee ilmastonmuutosta hakkaamalla metsiä vähemmän kuin niiden kasvu on, jolloin metsät toimivat hiilinieluna. Vuonna 2021 hakkuut olivat noin 75 % puuston kasvun määrästä. Rahaston metsistä hakatusta puusta valmistetaan puutuotteita, joissa hiili varastoituu usein pitkäksi aikaa. Puukuiduista valmistetuilla tuotteilla korvataan fossiilisista raaka-aineista valmistettuja tuotteita.

Rahasto pyrkii omalta osaltaan edistämään Suomea siirtymisessä fossiilittomaan sähköntuotantoon. Rahasto solmii maanvuokrasopimuksia tuulivoima-

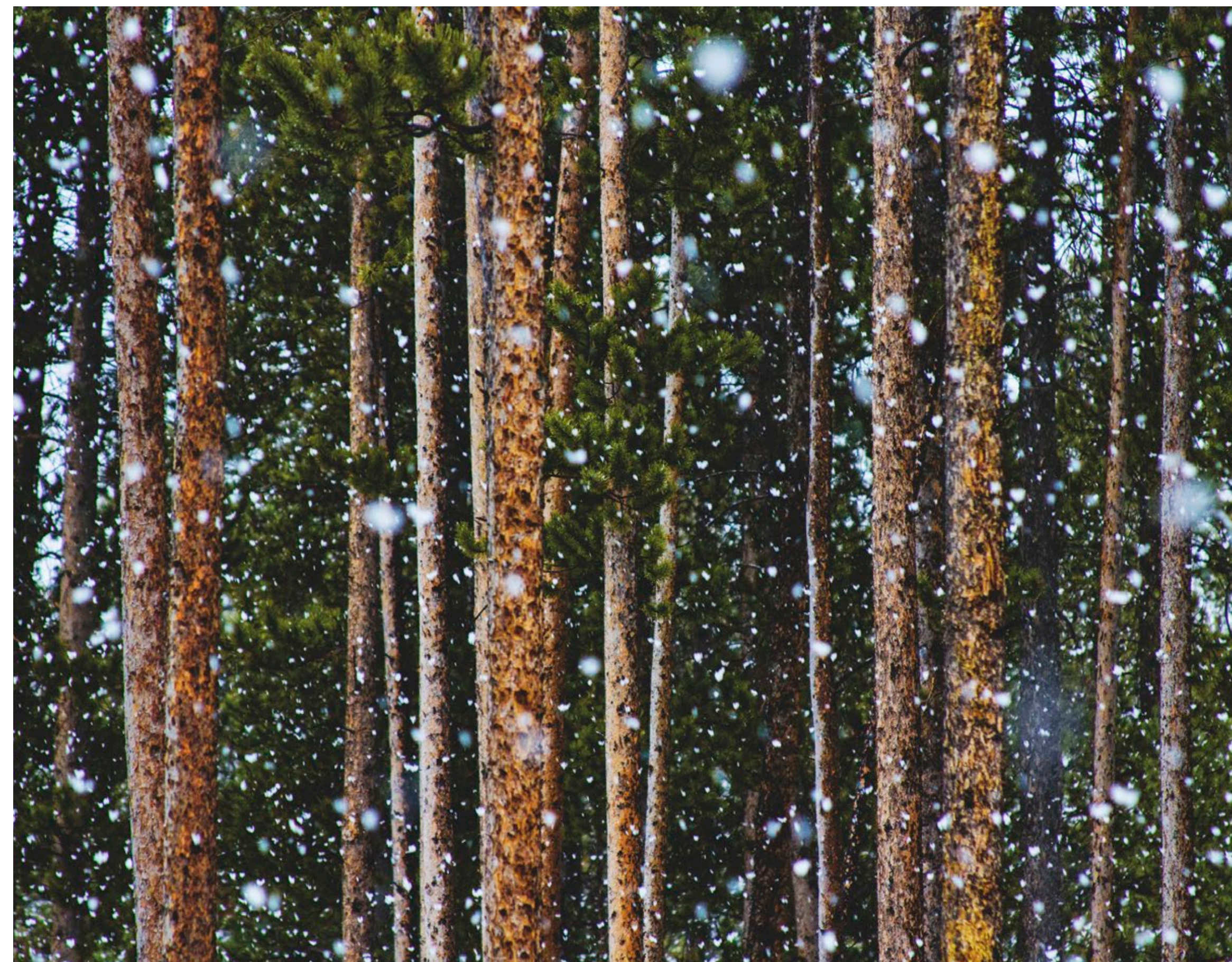
yhtiöiden kanssa tuulivoiman rakentamiseksi rahaston maille.

Rahasto lisää metsien kasvua eli niiden kykyä sitoa hiilidioksidia ilmakehästä. Puuston kasvua tehostetaan hyvällä ja oikea-aikaisella metsänhoidolla. Vuonna 2021 rahasto investoi noin 20 % puunmyyntituloistaan metsänhoitoon. Rahaston metsien hiilensidontakykyä tehostetaan sekä tuhkalannoituksilla että joutomaiden metsittämisellä.

### Metsää jätetään talouskäytön ulkopuolelle

Metsien sertifiointikriteerien noudattamisella huolehditaan siitä, että metsien talouskäyttö rasittaa mahdollisimman vähän luonnon monimuotoisuutta. Jättöpuilla lisätään lahoppuun määrää metsissä, vesistöjen suojavyöhykkeillä estetään ravinteiden huuhtoutumista vesistöihin ja luontoarvoiltaan arvokkaat kohteet jätetään talouskäytön ulkopuolelle. FSC-sertifiointissa vähintään 5 % metsämaasta on rauhoitettu metsätalouden toimista, sekä soiden ennallistamisella lisätään luonnon monimuotoisuutta.

Ihmisten hyvinvointia rahasto pyrkii lisäämään mahdollistamalla metsien virkistyskäytön jokamiehenoikeuksia laajemmin. Tilojen metsästysoikeudet vuokrataan paikallisille metsästysseuroille ja tarjotaan mahdollisuuksia rakentaa retkeily- ja vaellusreittejä rahaston maille.



# Luvut

KOy Hämeenlinnan Laurinkuja 6 kuvassa keskellä

# Kiinteistöjen kulutukset (lämpö, sähkö ja vesi)

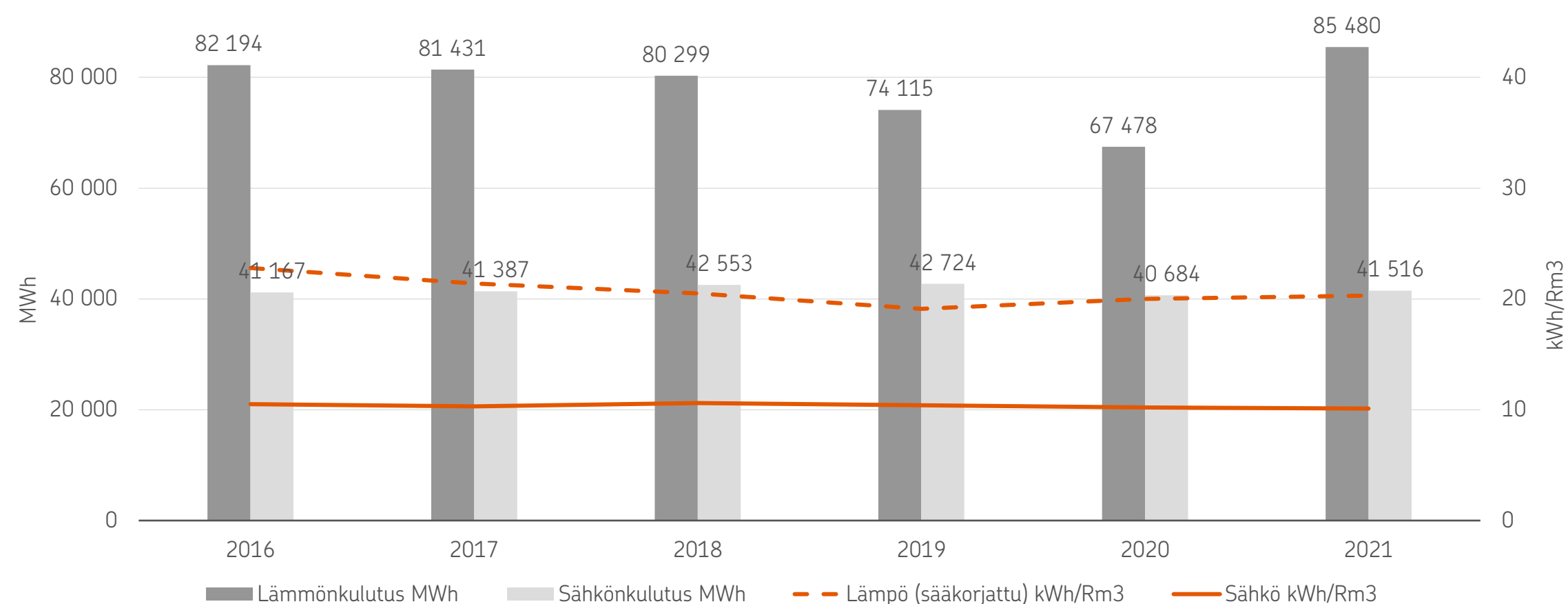
## Tavoitteena ominaiskulutusten lasku

Kiinteistöjemme ylläpidossa tavoitteenamme on energian ja veden kulutustason jatkuva lasku. Teemme tätä työtä käyttömukavuudesta tinkimättä. Ominaiskulutukset ovat nousseet 2020-2021. Tämä johtuu siitä, että vuosi 2021 oli tavallista kylmempi, kun taas vuosi 2020 oli tavallista lämpimämpi. Lisäksi kohdekannan muutokset ovat vaikuttaneet energiankulutuksiin.

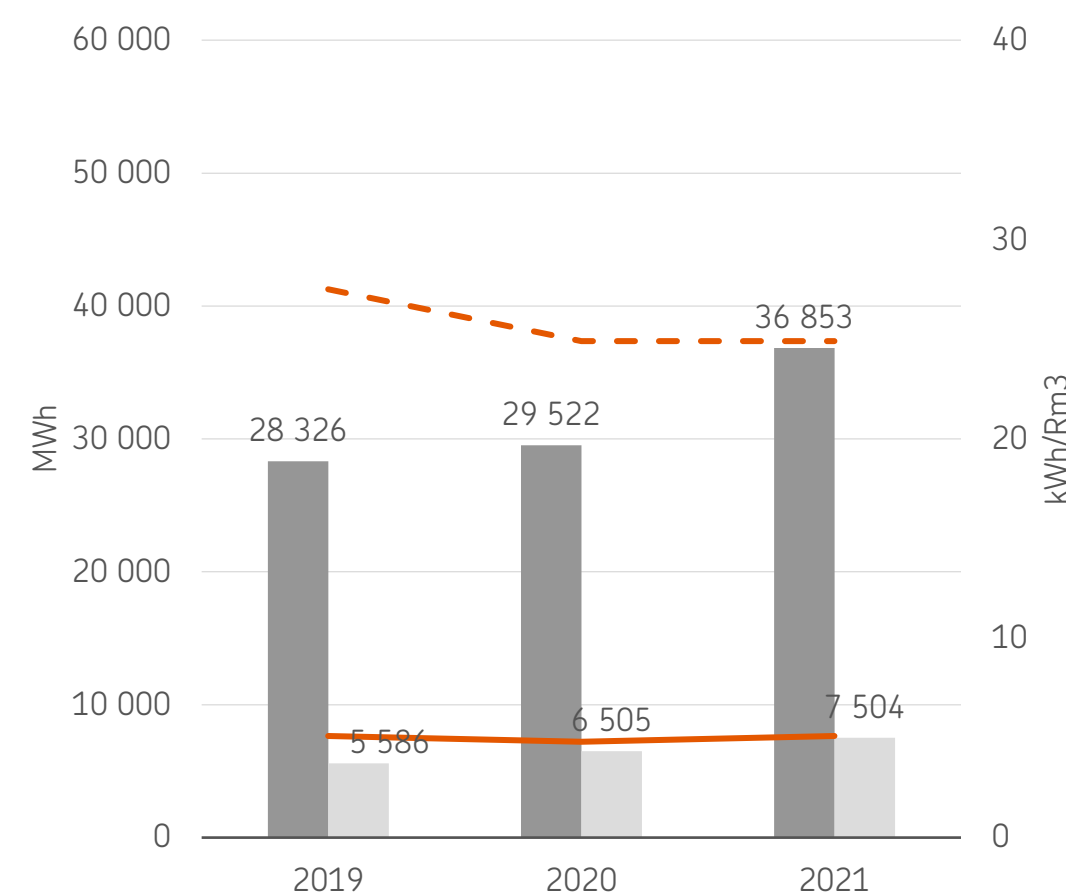
## Laskentaperiaatteet

Pääomavuokra-kohteet, joissa vuokralainen vastaa ylläpidosta itse, on rajattu raportoinnista pois. Kiinteistöjen kokonaiskulutuksissa (MWh ja m<sup>3</sup>) on mukana kaikki suoraan omistettujen kohteidemme mitatut kulutustiedot omistuksemme ajalta. Lukemat sisältävät yli 50 prosentin osaomisteiset kohteet. Näistä kulutukset on luettu 100 prosenttisesti mukaan. Ominaiskulutuslukemat sisältävät vain vertailtavissa olevat kohteet (koko vuoden omistuksessa olleet, ei merkittäviä perussaneerauskohteita).

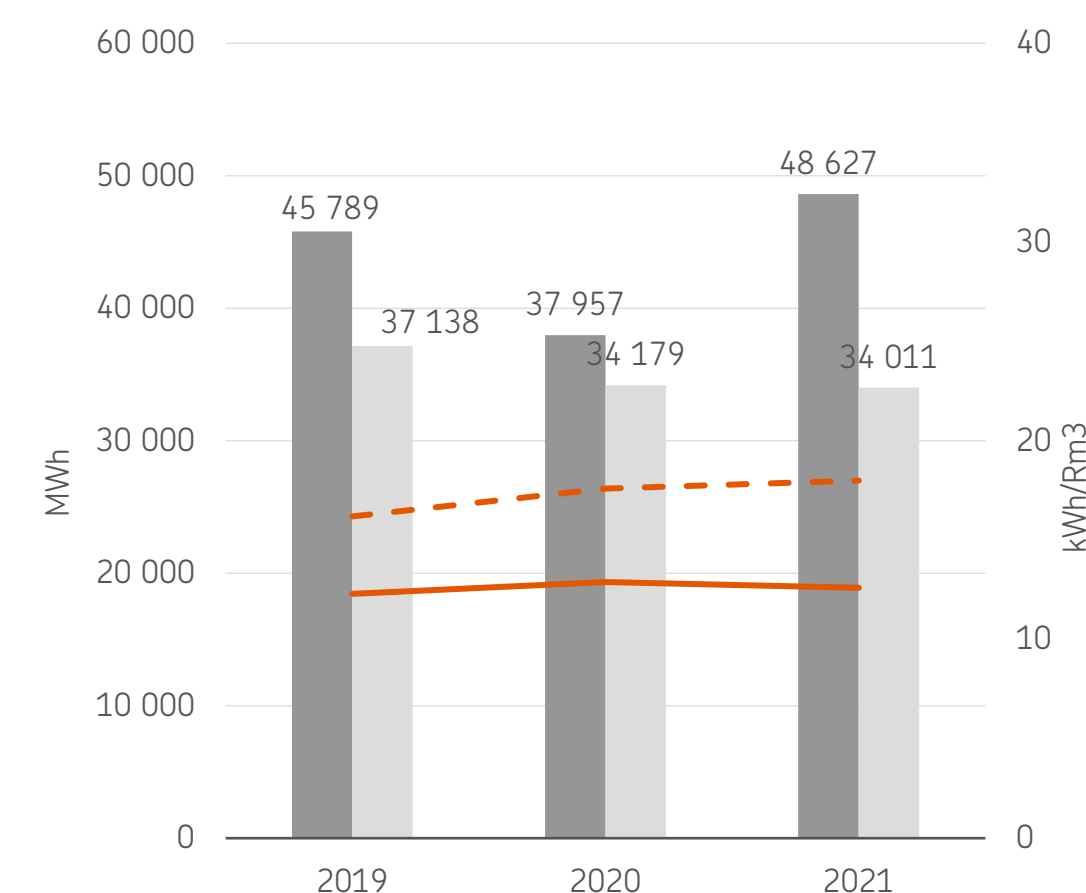
## Energiankulutus, koko kiinteistökanta



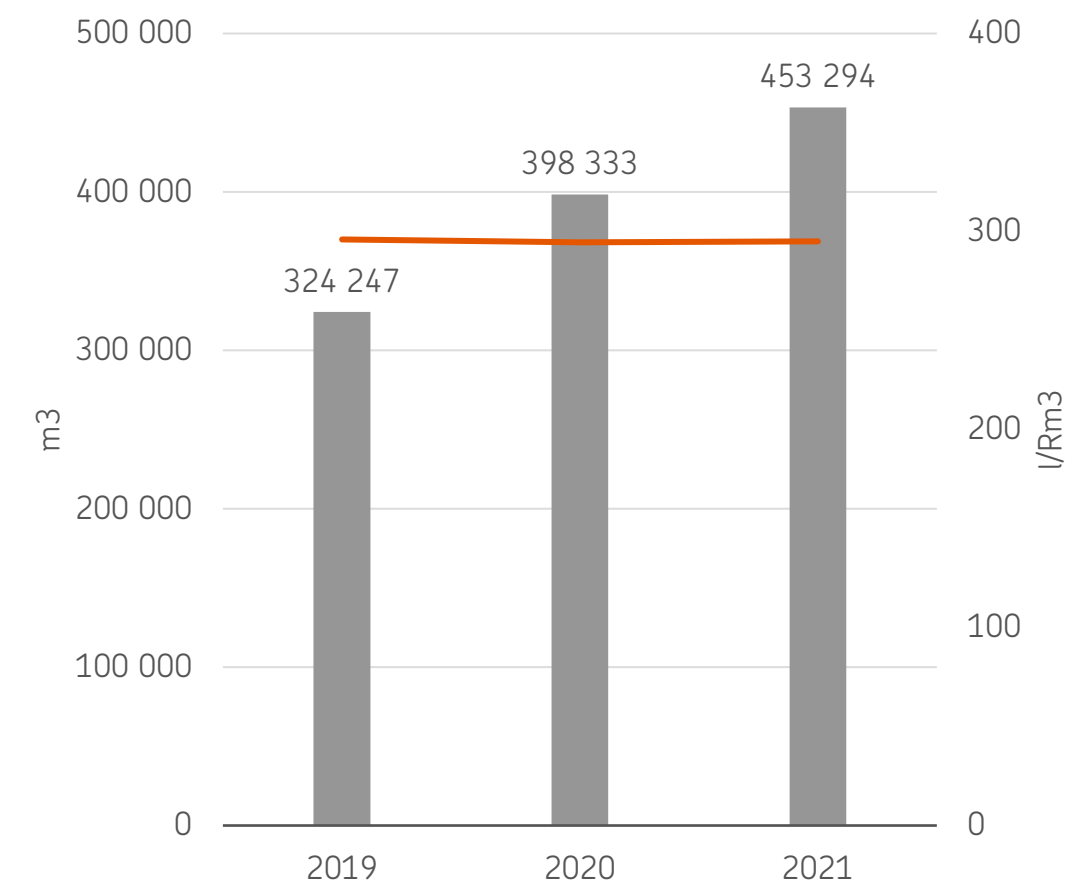
## Energiankulutus, asuinkiinteistöt



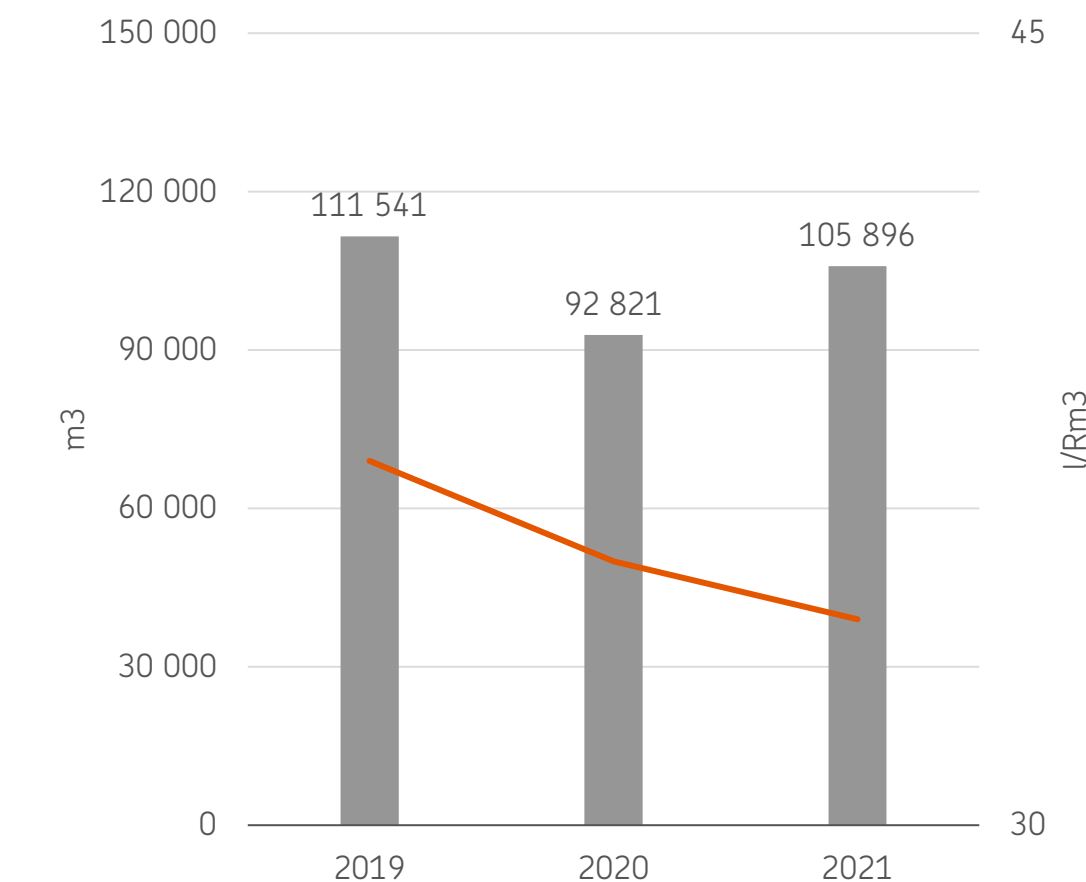
## Energiankulutus, muut kiinteistöt



## Vedenkulutus, asuinkiinteistöt



## Vedenkulutus, muut kiinteistöt



## Energiankulutuksen hiilijalanjälki

Tähtäämme hiilineutraaliin energiankulutukseen kiinteistöissämme vuoteen 2030 mennessä. Edistämme tavoitettamme pienentämällä kiinteistöjen energiankulusta, tuottamalla uusiutuvaa energiaa itse kohteissamme sekä hankkimalla energiayhtiöltä uusiutuvaa energiaa.

### Hiilineutraalia sähköä

Vuosina 2020 ja 2021 ostosähkömme on Merikosken kalaportaallisessa vesivoimalassa tuotettua. Vuodesta 2022 eteenpäin siirrymme tuulivoimalla tuotettuun sähköön.

Hiilineutraalin sähkön hankinta on tehokas tapa pienentää hiilijalanjälkeä. Pitkällä tähtäimellä tärkeimmät toimenpiteemme ovat kuitenkin uusiutuvan energian tuotanto kohteissa ja energiankäytön tehostaminen. Vuonna 2021 kohteissamme tuotettiin ennätyselliset 8 000 MWh energiaa. Se vastaa noin 350 sähkölämmitteisen omakotitalon vuodessa kuluttamaa energiamäärää.

Päästömme ovat nousseet vuonna 2021 verrattuna aiempaan vuoteen. Vuosi 2021 oli kylmä vuosi verrattuna edelliseen, jolloin myös lämmitystarve oli suurempaa. Scope 1 päästömme olivat 0 ja Scope 2 päästömme olivat 12 535 hiilidioksiditonnia.

### Päästölaskentaperiaatteet

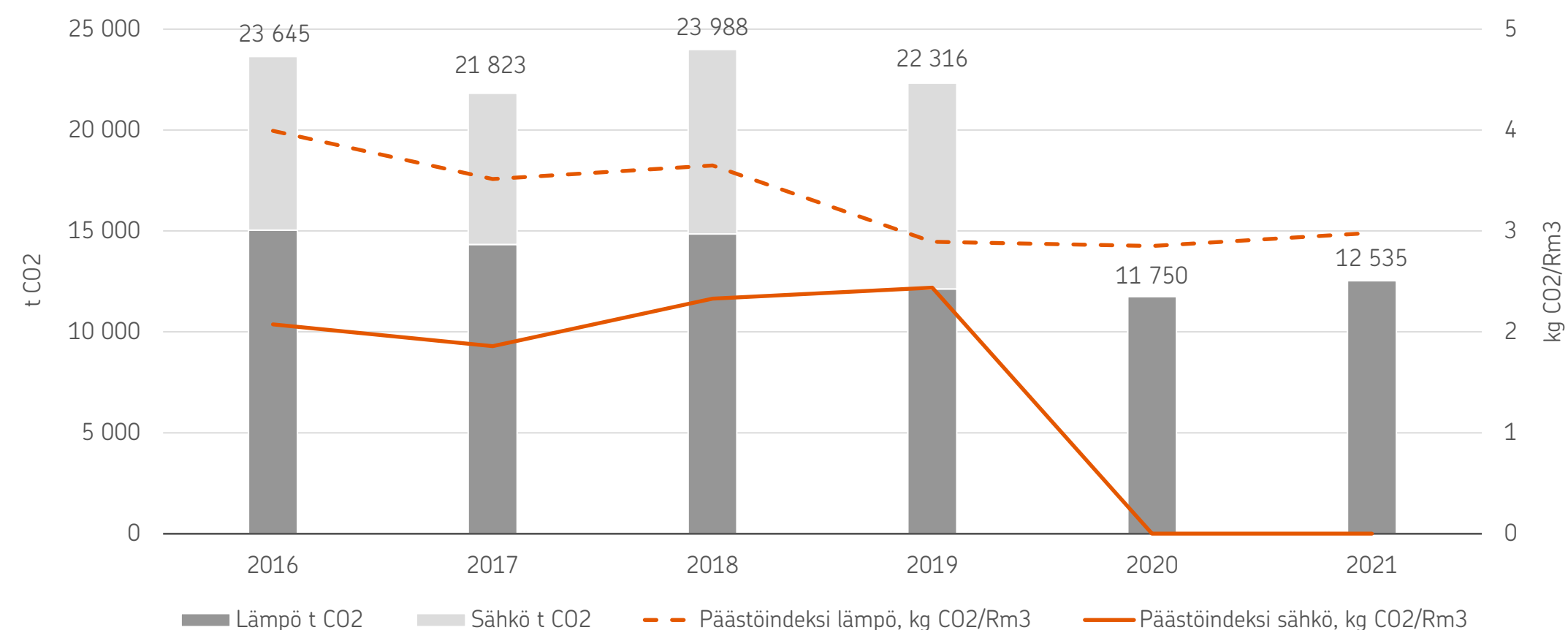
Päästölaskuissa on käytetty Motivan ilmoittamia CO<sub>2</sub>-päästökertoimia vuoteen 2017 saakka. Vuodesta 2018 lähtien päästölaskennassa on noudatettu Motivan ohjetta yksittäisten kohteiden päästölaskennoille. Paikkakunnat on jaoteltu tuotannon mukaan yhteis- ja erillistuotantopaikkakuntiin. Jaottelun perusteella lämmitysenergialle on saatu paikkakuntakohtaiset CO<sub>2</sub>-päästökertoimet, joiden perusteella energiankäytön hiilijalanjälki on laskettu. Vuoden 2021 laskennassa on käytetty energialaitoskohtaisia kaukolämmön päästökertoimia.

Vuonna 2021 kohteissamme tuotettiin uusiutuvaa energiaa ennätyselliset

# 8 000 MWh



### Energiankulutuksen päästöt





## Ympäristösertifikaatit

Osana sijoituspäätöstämme teemme analyysin kiinteistön ympäristösertifioinnista. Rakennuttaessamme toimitiloja sekä toteuttaessamme niihin merkittäviä saneerauksia, toteutamme ympäristösertifioin-

nin aina, kun se on kohteen luonteen ja rahoittajien puolesta mahdollista.

Ympäristösertifiointi on osoitus siitä, että rakentamisessa, saneerauksessa tai rakennuksen ylläpidossa

Kohde	Sertifikaatti	Taso
KOy Tuusulan Jatke	LEED EB v4.1	Gold
KOy Tuusulan Högberginhaara 10	LEED EB v4.1	Gold
KOy Högbergintie 5, Tuusula	LEED NC v4	Gold
KOy Hämeenlinnan Wähäjärvenkatu 6	LEED NC v4	Gold
KOy Avia Line 3, Vantaa	LEED CS v3	Platinum
KOy Aitio Business Park Vivaldi, Helsinki	BREEAM, suunnittelu ja rakentaminen	Excellent
KOy Vallila AKO, Helsinki	BREEAM, suunnittelu ja rakentaminen	Very good
KOy Aitio Business Park Verdi, Helsinki	BREEAM, suunnittelu ja rakentaminen	Excellent
KOy Lönnrotinkatu 11, Helsinki	LEED CS v3	Platinum
KOy Helsingin Puutarhurinkuja 2	LEED NC v3	Gold
KOy Koskitammi, Tampere	LEED CS v3	Gold
KOy Oulun Kiilakivi	LEED CS v3	Gold
KOy Espoon Niittykummun metrokeskus	LEED CS v3	Gold
KOy Kuopion Isabella	LEED CS v3	Platinum
KOy Alberga, talo D, Espoo	BREEAM, suunnittelu ja rakentaminen	Very good
KOy Alberga, talo E, Espoo	BREEAM, suunnittelu ja rakentaminen	Very good
KOy Turun Joukahaisenkatu 9	LEED CS v3	Platinum
KOy Järvenpään Myllytie 1A	BREEAM In-Use (Part 1/Part 2)	Very Good/Pass

huomioidaan tietyt ympäristöperiaatteet, kuten energiatehokkuus, jätehuolto ja uusiutuva energia. Ympäristösertifiointi tukee kiinteistön jatkuvaa kehitystä ja antaa kiinteistönomistajlle konkreettisia kehityskohteita.

Olemme sertifioineet toimitilakohteitamme kansainvälisillä LEED- ja BREEAM -sertifikaateilla. Sertifioinneissa tavoittelemme ylimpiä sertifikaattitasoja: Gold- tai Platinum -tasoja LEED:ssä ja Very Good - tai Excellent -tasoja BREEAM:ssa. Kansainvälisen ympäristösertifioinnin avulla kiinteistöjä ja niiden ympäristötehokkuutta on mahdollista vertailla keskenään.

Vuoden 2021 aikana sertifioimme neljä kohdetta LEED-sertifikaateilla, kaksi käytönaikaista ja kaksi rakentamisolosuksen sertifikaattia.

## 4 kohdetta

ympäristösertifioitu vuonna 2021



LEED Gold -sertifioitu  
KOy Hämeenlinnan Wähäjärvenkatu 6

## Jätteet

Päämääränämme jätehuollon kehittämisessä on kierrätys- ja uudelleenkäyttöasteen nostaminen. Edistämme tavoitetta kohteissamme parantamalla käyttäjien kierrätysmahdollisuuksia, esimerkiksi lisäämällä muovinkeräysmahdollisuuksia.

Valtakunnallisena kumppanimme jätehuollossa toimii Lassila & Tikanoja Oyj. Vuonna 2020 siirryimme **hiilineutraaliin jätehuoltoon** L&T:n hallinnoimien jätteiden osalta. Tämä vastaa noin 70 % kiinteistöissämme syntyvästä jättemäärästä. Asuinkiinteistöjen osalta olemme vuodesta 2018 alkaen keränneet

tietoja yhteistyökumppanimme jätedatan lisäksi kunnallisilta jätehuoltoyhtiöiltä. Asuinkohteissa tiedot kattavat noin 70 prosenttia kohteista.

### Työmaajätteet

EU:n jätedirektiivi edellyttää, että vuoteen 2020 mennessä rakennusjätteestä 70 prosenttia tulee hyödyntää materiaalina. Olemme edellyttäneet rakennushankkeissamme työmaata toimittamaan jätehuoltosuunnitelman työmaan alkaessa. Lisäksi keräämme jättemäärätiedot työmaiden päätyttyä.

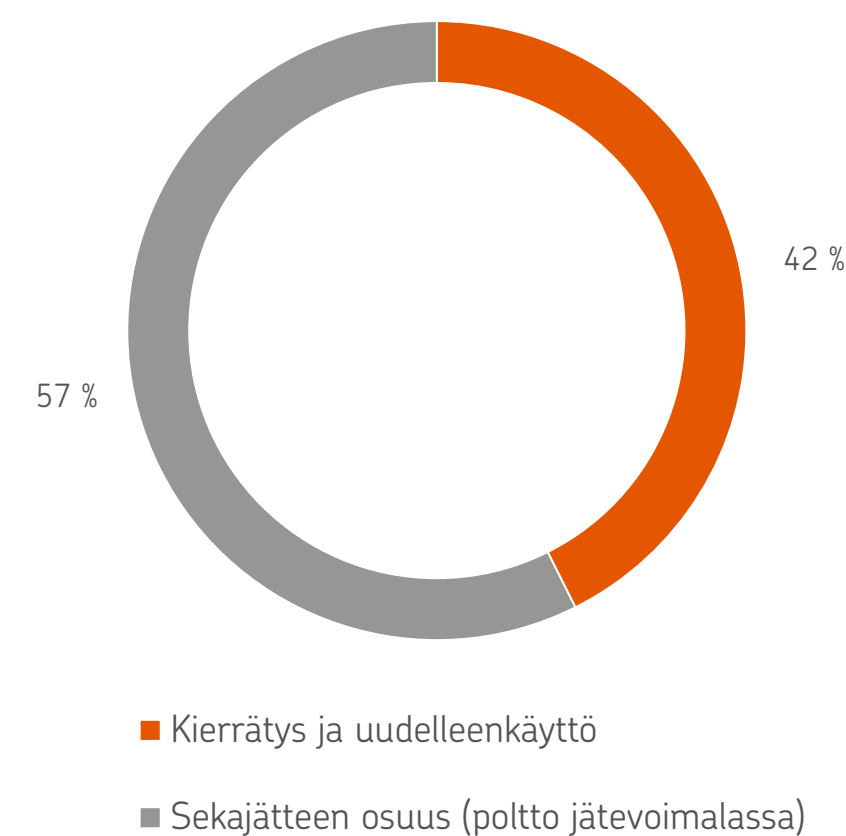
Asuinkiinteistöjen jättemäärät	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Kokonaisjättemäärä, tonnia	1 636	1 851	1 860	1 481	728	954
Raportoitujen kohteiden määrä	74	73	86	69	60	56

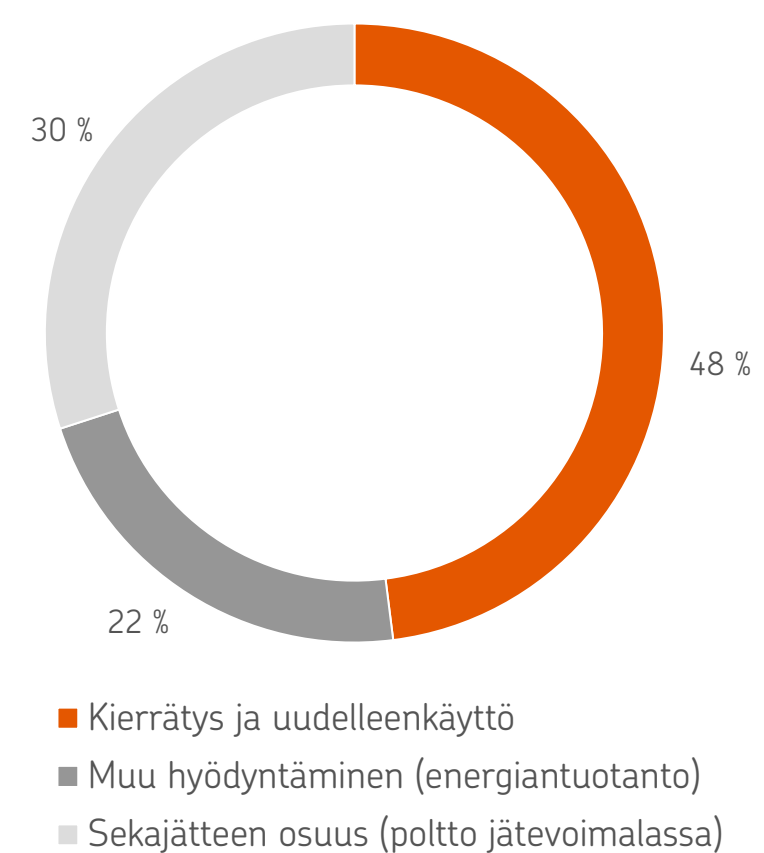
Muiden kiinteistöjen jättemäärät	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Kokonaisjättemäärä, tonnia	1 318	1 341	1 530	1 700	1 490	1 830
Raportoitujen kohteiden määrä	42	40	44	53	54	58

Työmaajätteet	2021	2020	2019
Valmistuneiden hankkeiden määrä	17 hanketta	16 hanketta	29 hanketta
Kokonaisjättemäärä hankkeissa	1 365 t (10 hanketta)	2 823 t (13 hanketta)	3 836 t (25 hanketta)

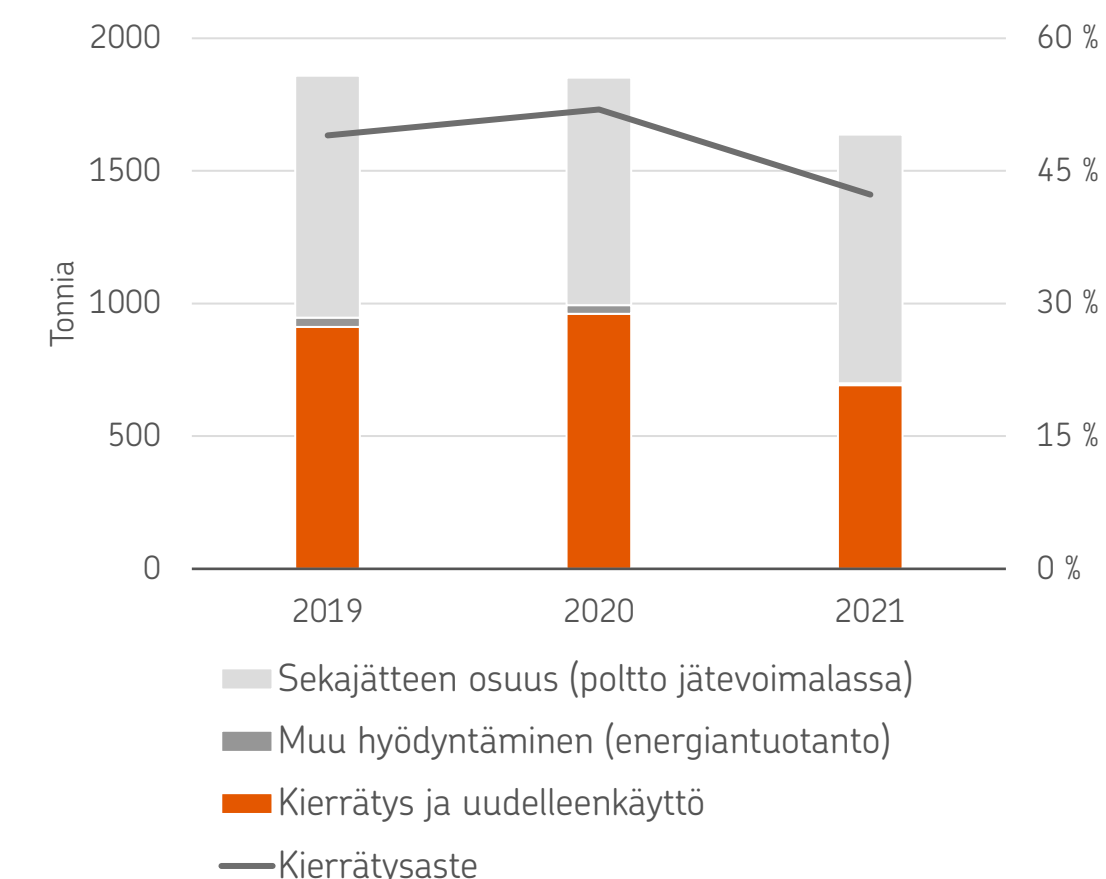
### Asuinkiinteistöjen jättemäärät



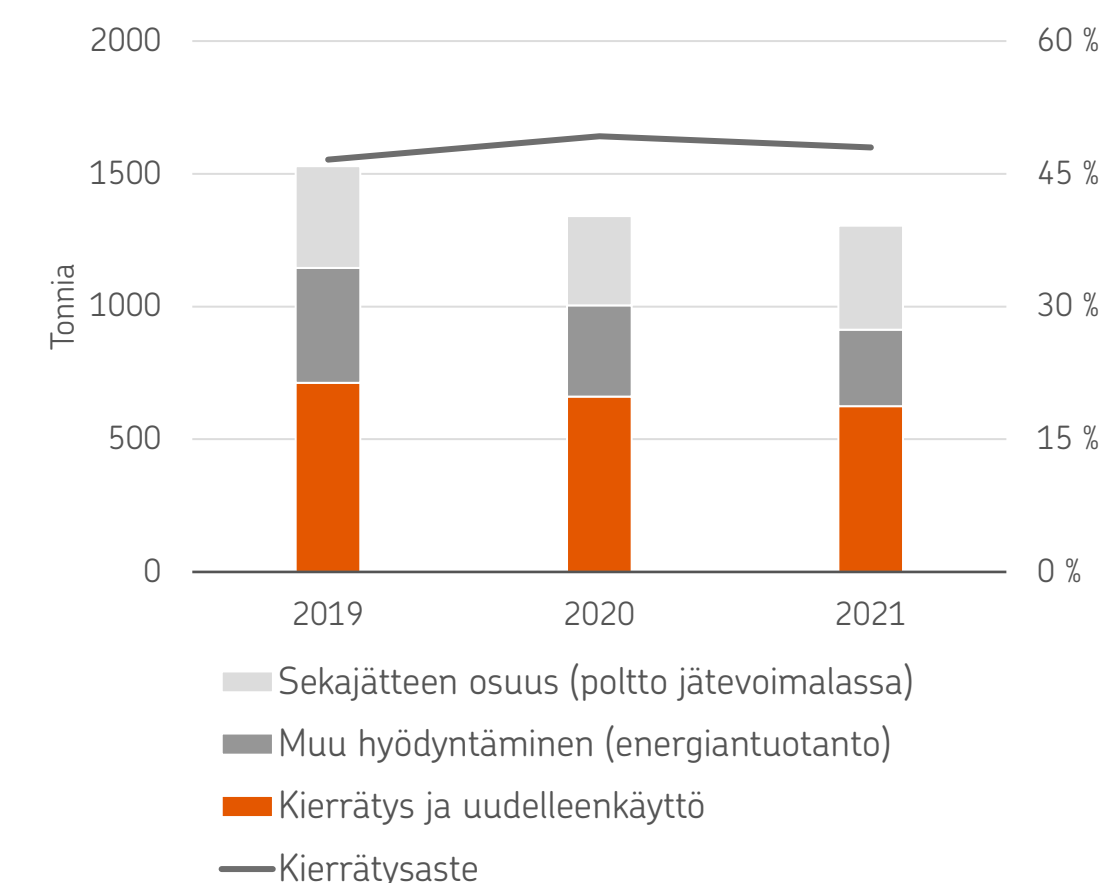
### Muiden kiinteistöjen jättemäärät



### Asuinkiinteistöjen jättemäärät



### Muiden kiinteistöjen jättemäärät



## Työllistävyys ja verojalanjälki

OP Kiinteistösijoituksen yhteiskunnallista vaikutavuutta voidaan kuvata muiden tässä raportissa esitettyjen mittareiden lisäksi kertomalla vaikutuksemme työllistävyyteen, sekä liiketoimintamme kautta maksettujen verojen määrän. Työllistämällä välillisesti lähes kaksi tuhatta henkeä, ja maksamalla lähes 20 miljoonaa euroa veroja, vaikutamme yhteiskuntaan merkittävästi.

### Työllistävyys

Kiinteistöliiketoimintamme työllisti vuonna 2021 noin 1 970 henkilöä. Merkittävin työllistäjä oli uudisrakentaminen, joka työllisti noin 1 527 henkeä. Pienempiä työllistäjiä olivat muun muassa vuosikorjaukset, jotka työllistivät noin 184 henkilöä, käyttö ja huolto (100 henkilöä), ja siivous (71 henkilöä). Siivouksen välillinen työllistävä vaikutus lähes kaksinkertaistui viime vuoteen verrattuna epidemian vaikutuksesta. Työllistävyyteen on laskettu mukaan edellä mainittujen lisäksi ulkoalueiden hoito, lämmitys, vesi ja jätevesi, sähkö, jätehuolto, korjausrakentaminen sekä muut hoitokulut.

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

### Verojalanjälki

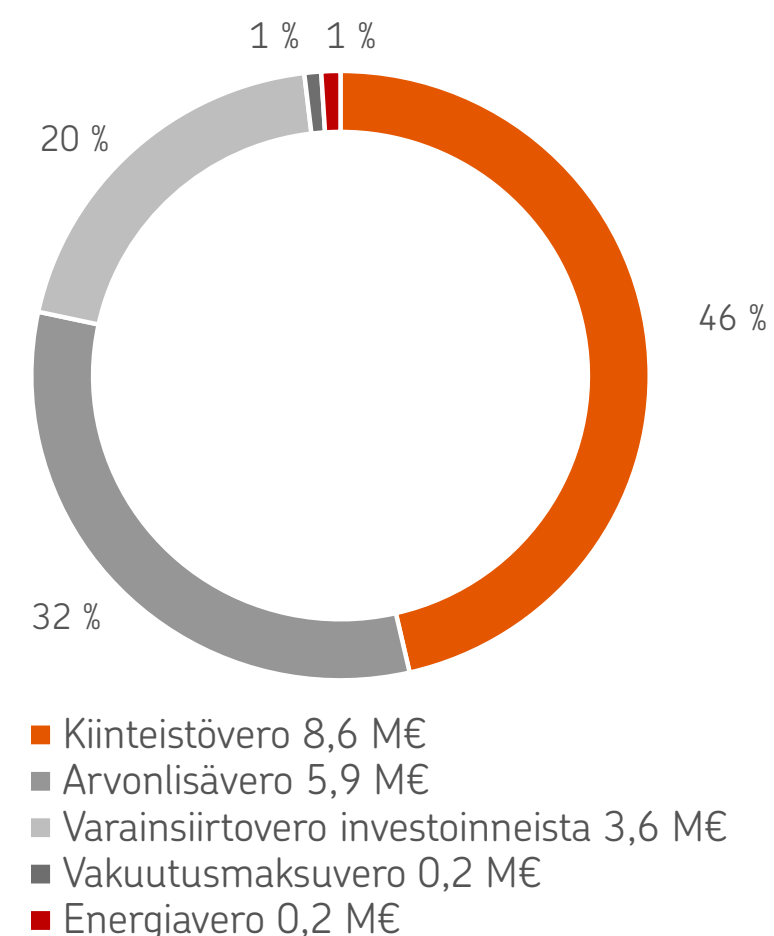
Maksoimme vuonna 2021 veroja yhteensä 18,5 miljoonaa euroa. Verot koostuivat suurimmaksi osaksi kiinteistöverosta (46 %). Lisäksi maksoimme arvonlisäveroa (32 %), varainsiirtoveroa investoinneista (20 %), vakuutusmaksuveroa (1 %) ja energiaveroa (1 %).

Maksoimme vuonna 2021 noin miljoona euroa enemmän veroja, verrattuna vuoteen 2020. Tämä koostuu lähes kokonaisuudessaan arvonlisäverosta, jota maksoimme 2,4 miljoonaa euroa enemmän kuin vuonna 2020. Toisaalta 2021 maksoimme varainsiirtoveroa investoinneista noin 1,7 miljoonaa euroa vähemmän kuin vuonna 2020.

Työllistävyys 2021

**1 970 htv**

### Verojalanjälki 2021



Verojalanjälki 2021

**18,5 M€**



# Liitteet: rahastokohtaiset sivut

# OP-Vuokratuotto -erikoissijoitusrahasto

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

## Viihtyisät asunnot, tyytyväiset vuokralaiset

Asiakastyytyväisyysvertailussa asukkaidemme kokonaistyytyväisyys, sekä tyytyväisyys asuintaloon ja palveluihin ovat korkealla tasolla. Motivoimme kiinteistöjemme käyttäjien ympäristövastuullisia tapoja suunnitteleamalla hyvät kierrätysmahdollisuudet ja viestimällä vastuullisuudesta. Lisäksi kannustamme kiinteistöjemme käyttäjiä vähentämään veden- ja sähkönkulutusta.

## Vastuullisuus rahaston toiminnassa

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

Vastuullisuuden kehittäminen ja varmentaminen ulottuu myös kumppaniverkostoomme. Pyrimme aina tunnistamaan sekä tuntemaan yhteistyökumppanimme. Teemme yhteistyötä vain hyvämaineisten toimijoiden kanssa.

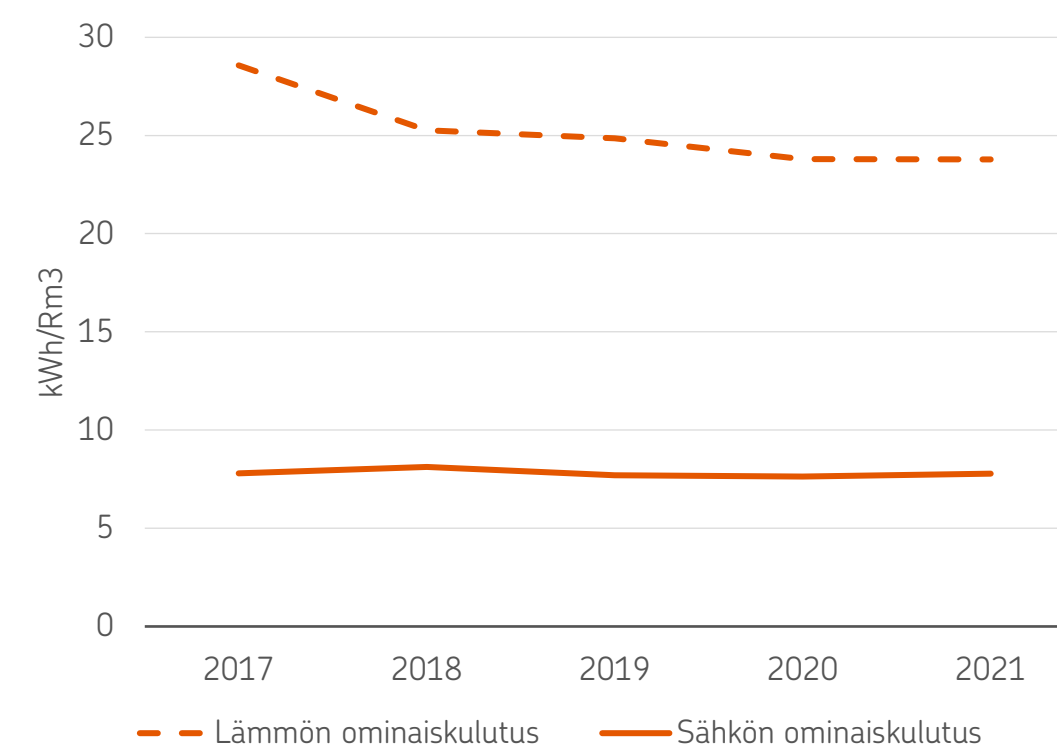
Rakennuttaessamme kohteita, rahastolla on oma valvoja työmaalla ja teemme aktiivisesti yhteistyötä

ympäristövaikutusten pienentämiseksi. Edellytämme esimerkiksi jätehuoltosuunnitelmia sekä jättemäärätietojen toimittamista hankkeiden päätyttyä. Rahastolla on puukerrostalot Tampereella, Turussa ja Helsingissä.

Energiatehokkuus ja uusiutuvan energian hyödyntäminen on yksi tärkeimmistä tavoitteistamme. OP-Vuokratuoton ensimmäinen asuntokohteen maalämpöhanke valmistui kesällä 2020 ja kaksi seuraavaa hanketta käynnistettiin 2021. Lisäksi kesäkuussa valmistui noin 16 000 neliön logistiikkakohde Tuusulaan, jonne toteutimme maalämmön ja aurinkovoimalan.

OP-Vuokratuotto käyttää kiinteistöissään uusiutuvaa sähköä ja jätehuolto on hiilineutraalia niiltä osin kun OP-Vuokratuotto niistä vastaa. Olemme asentaneet useisiin kohteisiin vettä säästäviä kalusteita.

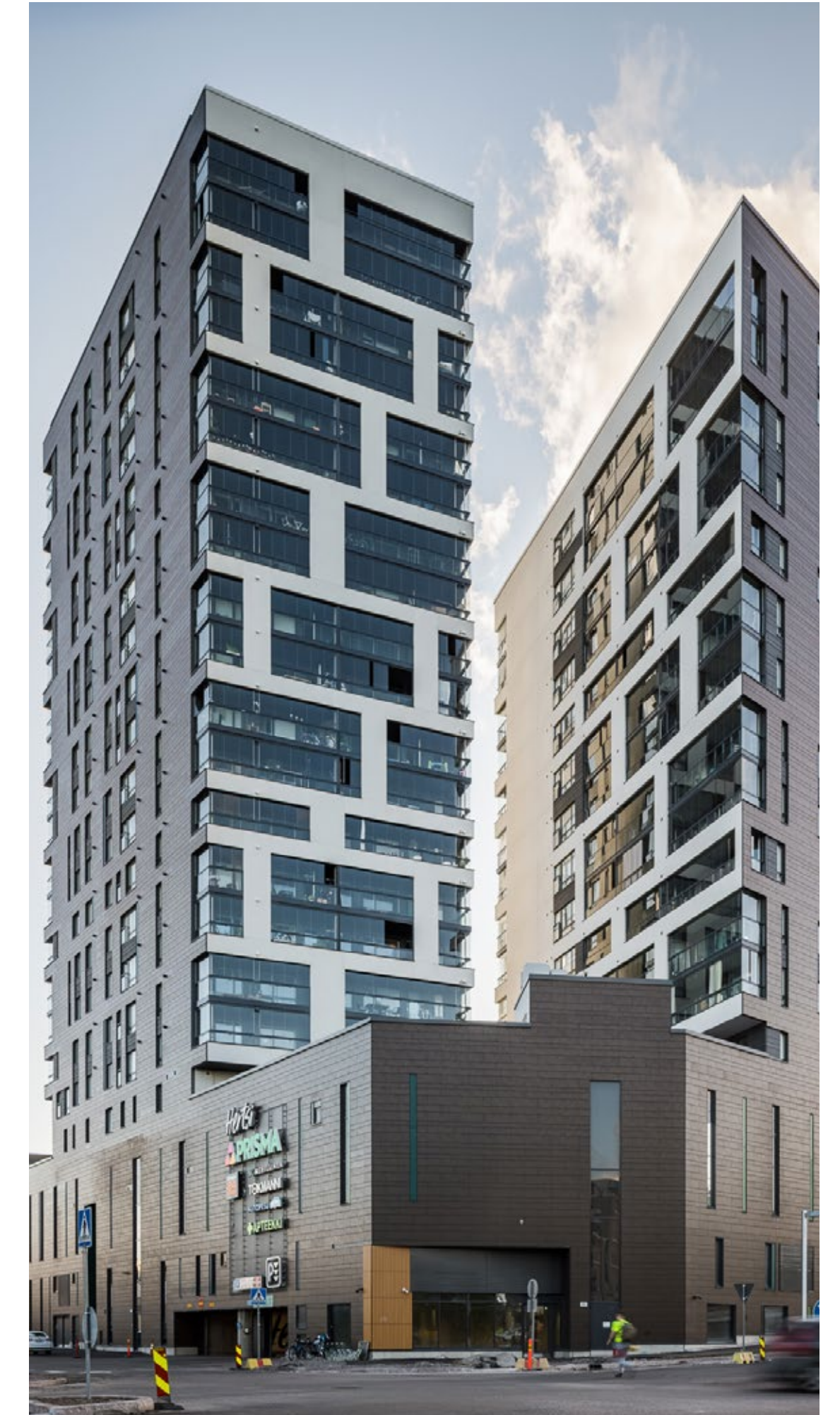
## Energian ominaiskulutukset



Kestävän liikkumisen edistämiseksi valitsemme kohteita keskeisiltä sijainneilta, ja kaikkiin kohteisiin on lisätty valmiudet sähköautojen lataukseen. Muutamissa kohteissa on lisäksi yhteiskäyttöautoja sekä polkupyörän huoltopisteitä.

Rahasto lukuina	2021	2020
Rahaston arvo (GAV), mrd. €	1,9	1,8
Työllistyvyys, htv*	1 317	1 710
Verojalanjälki, milj. €	4,3	8,6
Asunnot	2021	2020
Asuntojen määrä, kpl	5 859	5 915
Asuntoja, m <sup>2</sup>	258 000	300 000
Asuntoja rakenteilla, kpl	174	646
Asuntojen käyttöaste, %	97	96
Toimitilat	2021	2020
Toimitilakiinteistöjä, kpl	23	24
Toimitilakiinteistöjä, m <sup>2</sup>	148 000	144 000
Toimitilojen käyttöaste, %	91	92
Ympäristöluvut	2021	2020
Aurinkovoimaloiden määrä, kpl	13	8
Maalämpövoimaloiden määrä, kpl	3	2
Ympäristösertifioituja, kpl	8	8
Latauspisteitä, kohteita	24	23
Energialuokka A-C, %	71	71

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



As Oy Helsingin Poudantuojat

# OP-Palvelukiinteistöt -erikoissijoitusrahasto

OP-Palvelukiinteistöt tarjoaa sijoittajalle mahdollisuuden hajauttaa sijoituksiaan yhteiskuntakiinteistöihin – päiväkoteihin, kouluihin, hoivakoteihin, palveluasumiin, monitoimikiinteistöihin ja julkishallinnon virastoihin. Rahasto on rakennuttanut yli puolet kaikista omistamistaan kohteista. Rahastossa oli vuoden 2021 päättyessä kaikkiaan 59 valmista ja 4 rakenteilla olevaa kohdetta.

## Vastuullisuus rahaston toiminnassa

Vastuullisuus on osa rahaston sijoitustoimintaa ja salkunhoitoa. Vastuullisuuteen kuuluu muun muassa kiinteistöjen ympäristövaikutusten pienentäminen, kiinteistöjen toiminnallisuuden varmistaminen muutuvassa ympäristössä, kiinteistöjen turvallisuuden ja terveellisyysvarmistaminen käyttäjille, sekä kohteiden vastuullinen omistaminen.

Rakennuttaessamme kohteita rahastolla on oma valvoja työmaalla, ja teemme aktiivisesti yhteistyötä urakoitsijoiden kanssa rakentamisen ympäristövaikutusten pienentämiseksi. Edellytämme esimerkiksi jätehuoltosuunnitelmia sekä jätemäärätietojen toimitamista hankkeiden päätyttyä. Kohteiden materiaalien päästölukituksena on M1, joka edesauttaa hyvää sisäilman laatua. Vuoden 2021 alusta alkaen olemme pyytäneet valmistuvista hankkeista hiilijalanjälkilaskentareportit.

Ostoprosessissa osapuolen tunnistaminen ja kohteen talouden ja teknisen kunnan tutkiminen (due diligen-

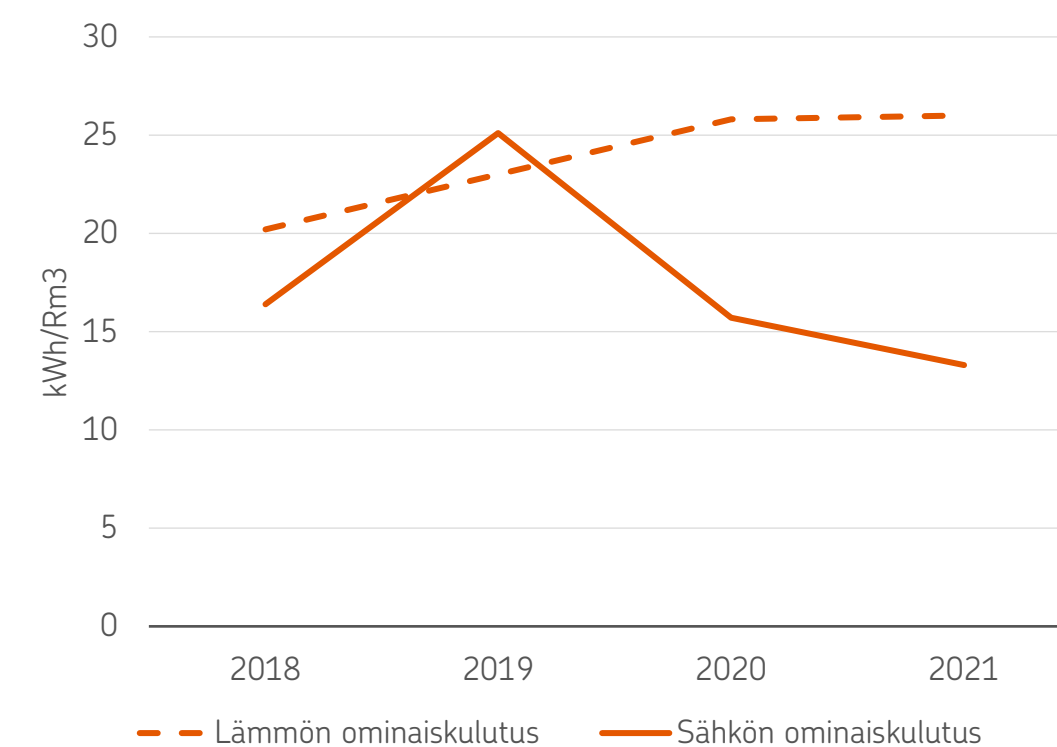
ce) ovat prosessin luonnollisia osia. Käyttäjän ylläpitovastuulla olevien kohteiden ylläpidon tasoa auditoidaan käyttäjän kanssa yhteisillä katselmoinneilla 1-2 kertaa vuodessa.

## Uusiutuvaa energiaa ja muita ympäristötekoja

Rahasto omistaa seitsemän konversiokohdetta, joissa kohteelle on saatu saneeraamalla uusi käyttötarkoitus ja elinkaari. Vanhaa runkoa hyödyntämällä säästetään luonnonvaroja ja energiaa verrattuna uudisrakentamiseen.

Rahastossa on useita kohteita, missä joko kaikki tai osa energiantarpeesta toteutetaan uusiutuvalla energialla. Rahaston kohteissa on 15 maalämpövoimalaa, 5 aurinkovoimalaa ja kahdessa kohteessa on lisäksi ilma-vesilämpöpumppujärjestelmä.

## Energian ominaiskulutukset



Palvelukiinteistöjen kohteista 41 on puurakenteisia. Puun käyttö rakentamisessa vähentää ilmastopäästöjä, sitoo hiiltä ja vähentää luonnonvarojen kulutusta. Rahastolla on lisäksi kaksi ympäristösertifioitua kohdetta.

Vuoden 2021 aikana hankituissa kohteissa on yhteensä 69 asiakaspaikkaa, keskimääräinen energialuokka C ja puurakenteisten kohteiden määrä 4. Hankituissa kohteissa yhdessä on energianlähteenä maalämpö ja purkavaa uudisrakentamista on yhdessä hankituista kohteista.

Rahasto lukuina	2021	2020
Rahaston arvo (GAV), milj. €	419	327
Työllistävyys, htv*	311	760
Verojalanjälki, milj. €	1,8	-2,4
Valmiiden kohteiden määrä, kpl	59	50
Ympäristölukumme	2021	2020
Puurakenteisia kohteita, kpl	41	37
joista hirsirakenteisia, kpl	12	12
Kivirakenteisia kohteita, kpl	23	21
Konversiokohteita, kpl	7	7
Aurinkovoimaloiden määrä, kpl	5	3
Maalämpövoimaloiden määrä, kpl	15	15
Uusiutuvan energian tuotto, MWh	945	463
Energialuokka A-C, %	76	92

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



As Oy Tampereen Fanni ja Arvid

# OP-Metsänomistaja -erikoissijoitusrahasto

Hallinnoimme vuonna 2021 yli 112 000 hehtaaria metsäkiinteistöjä OP-Metsänomistaja -erikoissijoitusrahaston kautta. Rahasto on Suomen viidenneksi suurin metsänomistaja.

## Rahaston vastuullisuus

Vuoden 2021 aikana rahasto toteutti hankkeita metsien hiilensidonnan ja biodiversiteetin turvaamiseksi. Sotkamossa toteutettiin keväällä 2021 noin 25 hehtaarin suuruinen tuhkalannoitushanke. Lannoituksella pyritään tehostamaan puuston kasvua luonnonmukaisella tavalla. Lannoituksen positiivinen vaikutus kasvuun voi olla jopa kymmeniä vuosia ja hankkeen vuosittainen laskennallinen hiilensidontavaikutus on n. 100 CO<sup>2</sup>-tonnia vuodessa. Lannoituskohteet valikoidaan siten, että välitöntä ravinteiden huuhtoutumisriskiä vesistöihin ei synny.

Rahastossa toteutettiin myös noin 10 hehtaarin suuruinen joutomaan metsitys, jossa pyrkimyksenä on luoda uutta kasvavaa metsää. Hanke toteutettiin Etelä-Lapissa Simossa.

Rahaston omistukseen on aiemmin siirtynyt käytöstä poistunut turvesuo, jonka ennallistamista lähdettiin suunnittelemaan vuonna 2021. Tavoitteena on rakentaa turvesuon pohjalle kosteikkoalue. Kosteikoilla on positiivinen vaikutus luonnon monimuotoisuuteen mm. vesilintujen levähdys- ja pesintäalueena ja läheisen vesistön ravinnekuormituksen hillitsijänä. Kosteikon suunnittelu on tehty ja rakennustyöt aloitetaan arviolta kesällä 2022.

## Toimenpiteitä luonnon monimuotoisuuden turvaamiseksi

Rahaston metsistä tällä hetkellä noin 28 % on FSC-sertifioitu\* ja ne auditoidaan vuosittain riippumattoman tahon toimesta. Auditoinnissa rahasto sai kiitosta luonnontilaisen kaltaisten ojittamattomien soiden rajauksesta hakkuiden ulkopuolelle.

Rahasto jättää vähintään 5 % FSC-sertifioinnin piirissä olevasta metsämaasta talouskäytön ulkopuolelle. Tämän lisäksi rahasto neuvottelee ELY-keskusten kanssa noin viidensadan hehtaarin suuruista pysyvän suojelun alueesta. Alueet sijoittuvat ympäri Suomen, eteläisin Rautjärvellä ja pohjoisin lissä.

## Rahasto edistää tuulivoiman rakentamista

OP-Metsänomistaja jatkoi vuonna 2021 neuvottelua uusien tuulivoimahankesopimusten osalta. Uusia sopimuksia solmittiin 27 kappaletta ja yhteensä sopimuksia on nyt 40 kappaletta. Rahaston tavoitteena on edistää maanvuokrauksella tuulisähkön rakentamista Suomeen ja siirtymää fossiilittomaan sähkön tuotantoon.

**100 %**

metsistä on PEFC<sup>TM</sup>-sertifioituja  
ja n. 28 %:lla on lisäksi FSC<sup>®</sup>-sertifioituja

## Sosiaalinen vastuu

Rahaston metsiin on perustettu uusia ulkoilureittejä sekä kunnostettu vanhoja. Esimerkkinä kunnostettu ulkoilureitti Ähtärissä, joka on osa Kuuden tähden reitistö kuntoon! -hanketta. Reitti kulkee rahaston omistaman tilan halki noin 2,5 kilometrin matkalla.

Rahasto myös jatkoi metsätysvuokrasopimusten laatimista paikallisten metsätysseurojen kanssa. Uusia sopimuksia tehtiin n. 90 kappaletta ja kokonaismäärä on tällä hetkellä noin 560 kpl. Metsätysseuroille on myös annettu mahdollisuus rakentaa tuli- ja taukopaikkoja rahaston maille.

\*Lisenssinumero FSC C109750

Rahasto lukuina	2021	2020
Metsää, ha	112 034	96 000
Ha muutos ed. v verrattuna, %	+ 16	+ 19
Metsätiloja, kpl	1 075	790
PECF-sertifikaatti, % metsistä	100	100
FSC-sertifikaatti, % metsistä, n.	28	35
Tuulivoimahankesopimuksia, kpl	40	13
Metsätysvuokrasopimuksia, kpl	560	480
Suojeltua metsää, ha, n.	1 600	1 600
Rahaston arvo (GAV), milj. €	394	285



# OP Toimitilakiinteistö Ky

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

## Vastuullisuus rahaston toiminnassa

Kohteiden valinnassa painotetaan sijaintien kestävyttä ja analysoidaan kohteen saavutettavuus ja muuntojoustavuus. Rahaston sijoituskohteiden vastuullisuutta kehitetään jatkuvasti. Vastuullisuuteen kuuluu kiinteistöjen ympäristövaikutusten pienentäminen, kiinteistöjen toimivuuden varmistaminen muuttuvassa ympäristössä, kiinteistöjen turvallisuuden ja terveellisyyden varmistaminen käyttäjille sekä kohteiden vastuullinen omistaminen. Valvomalla rakennuttamista varmistamme rakentamisen laadun ja kiinteistöjen pitkäikäisyyden sekä turvallisuuden käyttäjille. Rahasto osallistuu vuodesta 2021 alkaen kansainväliseen GRESB-raportointiin.

## Energiatehokkuutta katselmoineilla ja seurannalla

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

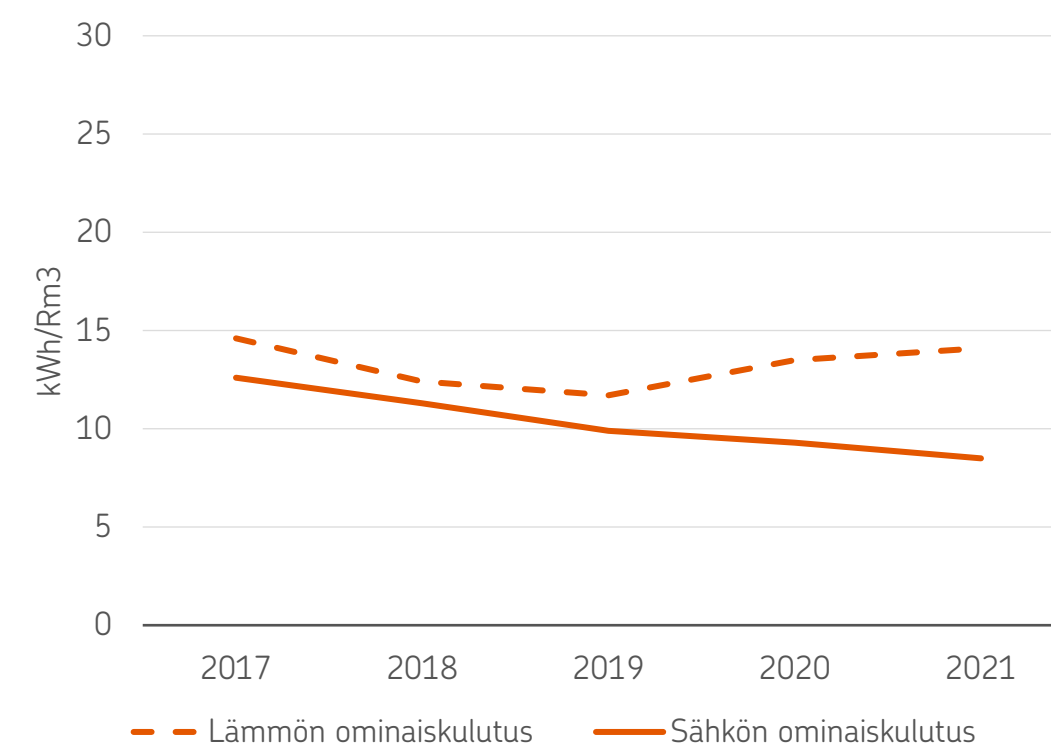
## Energian tuotanto tukee hiilineutraaliutta

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

## Vastuullisia valintoja vuokralaisille

Sähköautojen latauspisteitä on kolmessa kohteessa. Lisää latauspisteitä toteutetaan sitä mukaan, kun niiden kysyntä lisääntyy. Jätehuollon hiilijalanjälki on kompensoitu vuodelta 2021, ollen täysin hiilivapaa.

Rahaston vuokralaisiin pidetään yhteyttä säännöllisesti ja vuokralaisten hoidossa olevissa kohteissa Energian ominaiskulutukset



pidetään vuosittain yhdessä vuokralaisen kanssa kiinteistökatselmus, jossa varmistetaan ylläpidon oikeellisuus sekä kohteen toimivuus. Vuokralaisille toteutetaan vuosittain vuokralaistyytyväisyyskysely, jolla varmistetaan palvelun ja kiinteistön toimivuus. Rahasto pyrkii edistämään kevyen liikenteen käyttöä rakentamalla turvallisia pyöräparkkeja latausmahdollisuuksineen ja lisäämällä käyttäjien sosiaalitylöitä. Rahasto on teettänyt pilottihankkeena Vantaan KOY Meiramitie 3:een helposti siirrettävän, ja vastuullisesti tuotetun pyöräsuojan, jossa huomioitu myös talvi-  
pyöräily.

Rahasto lukuina	2021	2020
Toimitilakiinteistöjä, kpl	26	26
Toimitilakiinteistöjä, m <sup>2</sup>	171 000	172 000
Vuokrasopimuksia	77	80
Käyttöaste, %	94,1	94,6
Rahaston arvo (GAV), milj. €	219	210
Työllistyvyys, htv*	95	130
Verojalanjälki, milj. €	3,7	3,1
Ympäristölukumme	2021	2020
Aurinkovoimaloita, kpl	8	8
Maalämpövoimaloita, kpl	1	1
Uusiutuvan energian tuotto, MWh	2 382	1 500
Energialuokka A-C, %	95	93

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



KOy Meiramitie 3:n hiilineutraali pyöräsuoja



# Real Estate Fund of Funds V Ky

Real Estate Fund of Funds V Ky (REFoF V) on Eurooppaan sijoittava kiinteistörahasto, joka on perustettu vuonna 2016 ja sen toimikausi on 10 vuotta.

Rahasto on hyvin hajautunut eri maihin sekä eri kiinteistösektoreihin ja sijoitukset ovat tehty joko oman tai vieraan pääoman muodossa. Suurin osa rahaston alla olevista kohderahastoista on jo hankkinut sijoituskohteensa ja työstävät parhaillaan kohteiden kehittämissuunnitelmia sekä useita valmiiksi kehitettyjä kohteita on jo onnistuneesti realisoitu.

Rahaston kohderahastoissa olevat sijoituskohteet vaativat tyypillisesti joko ajanmukaistamisinvestointeja tai kehittämistä uuden elinkaaren alkuun. Kohteiden elinkaaren vaihe antaa poikkeuksellisen hyvät mahdollisuudet vaikuttaa kohteiden vastuullisuuteen tekemällä valintoja, joilla on konkreettista vaikutusta esimerkiksi kohteen tuottamiin päästöihin. Valmiiksi kehitetyt, matalariskiset ja vastuulliset kohteet sopivat erinomaisesti nykyisille kiinteistömarkkinoille.

Kaikki kohderahastot ottavat huomioon vastuullisen sijoittamisen sijoituspäätöksissään sekä salkkujen hallinnoimisessa. OP Kiinteistösijoitus vaikuttaa kohderahastojen toiminnan vastuullisuuteen aktiivisen sijoituspolitiikan kautta. Kaikkien kohderahastojen hallinnointiyhtiöt ovat allekirjoittaneet YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteet ja kaikkien kiinteistöpääomarahastojen hallinnointiyhtiöt osallistuvat mittavaan GRESB-raportointiin vuosittain.

## European Property Fund IV (EFIV) rahasto esimerkkinä REFoF V:n sijoituskohteista

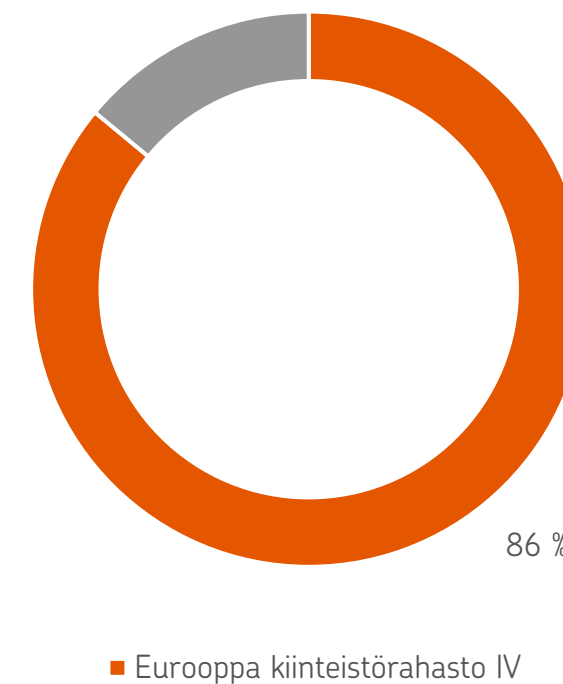
BlackRockin hallinnoiman kiinteistörahaston EFIV sijoitusstrategiana on sijoittaa Euroopassa kiinteistökohteisiin, joihin on mahdollista luoda arvoa erilaisilla vuokraus- ja kehitystoimenpiteillä. Lisäksi rahastolla on mahdollisuus rakennuttaa uusia kohteita. Kohderahasto on täyteen sijoitettu ja se teki 16 sijoitusta 13 eri Euroopan kaupungissa. EFIV on hyvin onnistuneesti realisoinut valmiita kohteita ja salkussa on jäljellä enää neljä kohdetta, jotka vaativat vielä edelleenkehittämistoimenpiteitä.

BlackRock on allekirjoittanut YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteet vuonna 2008, ja se huomioi vastuullisen sijoittamisen ja ESG-tekijät osana sijoitustoimintaa. BlackRock:illa on vastuullisen sijoittamisen politiikka. Kiinteistösijoituksissa vastuullisuus huomioidaan muun muassa potentiaalisten sijoitusten analysoinnissa due diligence -vaiheessa, johon kuuluu olennaisena työkaluna ESG-kysely, sekä päätöksenteossa ja kohteiden hallinnoinnissa. Manageri päivittää olemassa olevien kohteiden ESG-analyysiä kvartaaleittain. Manageri pyrkii mahdollisuuksien mukaan ympäristösertifioimaan kohteita, lisäämään vuokrasopimukseen vihreitä ehtoja ja tutkii mahdollisuuksia käyttää vihreää rahoitusta.

Vastuullisuus ja ESG-tekijät huomioidaan vahvasti myös EFIV rahastossa. Suurin osa kohderahaston kohteista on saanut ympäristösertifikaatin (10 kpl) ja osaan vielä haetaan sertifikaattia (4 kpl). Esimerkkejä saaduista sertifikaateista ovat BREAAAM Excel-

lent ja HQE Exploitation Excellent. Manageri raportoi ESG-tekijöistä osana kvartaaliraporttia ja rahasto osallistuu vuosittain GRESB-kyselyyn, jonka tulokset julkaistaan sijoittajille. Vuoden 2021 osalta rahasto sai hyvät pisteet 86/100 (km. pisteet olivat 73/100) ja sai toisen sijan vertailuryhmässään sekä sai neljä tähteä.

## GRESB Green star



Kohderahasto rakennutti Berliiniin keskeiselle sijainnille uuden laadukkaan 12 000 m<sup>2</sup> toimistokohteen, joka valmistui syksyllä 2021. Kohteeseen saatiin ympäristösertifikaatit DGNB ja WiredScore Gold. Kohteessa on käytetty "Cradle-2-Cradle" (C2C) konseptia, jossa pyritään luomaan standardit rakennusmateriaalien turvalliseen kierrättämiseen lähes loputtomasti. Kohteessa on käytetty uusiutuvia energianlähteitä, muun muassa maalämpöä. Kohderahasto on myynyt kohteen loppuvuonna 2021.



Impuls, Berliini

# Real Estate Fund Finland III Ky

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

## Vastuullisuus rahaston toiminnassa

Kohteiden valinnassa painotetaan sijaintien kestävyttä ja analysoidaan kohteen saavutettavuus ja muuntojoustavuus. Rahaston sijoituskohteiden vastuullisuutta kehitetään jatkuvasti. Vastuullisuuteen kuuluu kiinteistöjen ympäristövaikutusten pienentäminen, kiinteistöjen toimivuuden varmistaminen muuttuvassa ympäristössä, kiinteistöjen turvallisuuden ja terveellisyyden varmistaminen käyttäjille sekä kohteiden vastuullinen omistaminen. Valvomalla rakennuttamista varmistamme rakentamisen laadun ja kiinteistöjen pitkäikäisyyden sekä turvallisuuden käyttäjille. Rahasto osallistuu vuodesta 2021 alkaen kansainväliseen GRESB-raportointiin.

## Energiatehokkuutta katselmoinneilla ja seurannalla

Kaikissa rahaston kohteissa on tehty energiakatselmus, jolla varmistetaan rahaston omistamien rakennusten tekniikan toimiminen suunnitellusti sekä oikea käyttötapa. Katselmuksissa tunnistetaan kohteisiin liittyvät energiansäästömahdollisuudet ja arvioidaan tarvittavien investointien takaisinmaksuaika.

Kaikki rahaston kohteet on liitetty energiaseurantaan, josta saadaan ajantasaista kulutustietoa ja vertailu muihin vastaaviin kohteisiin. Seuranta kattaa sähkön-, veden-, ja lämmönkulutuksen. Rahas-

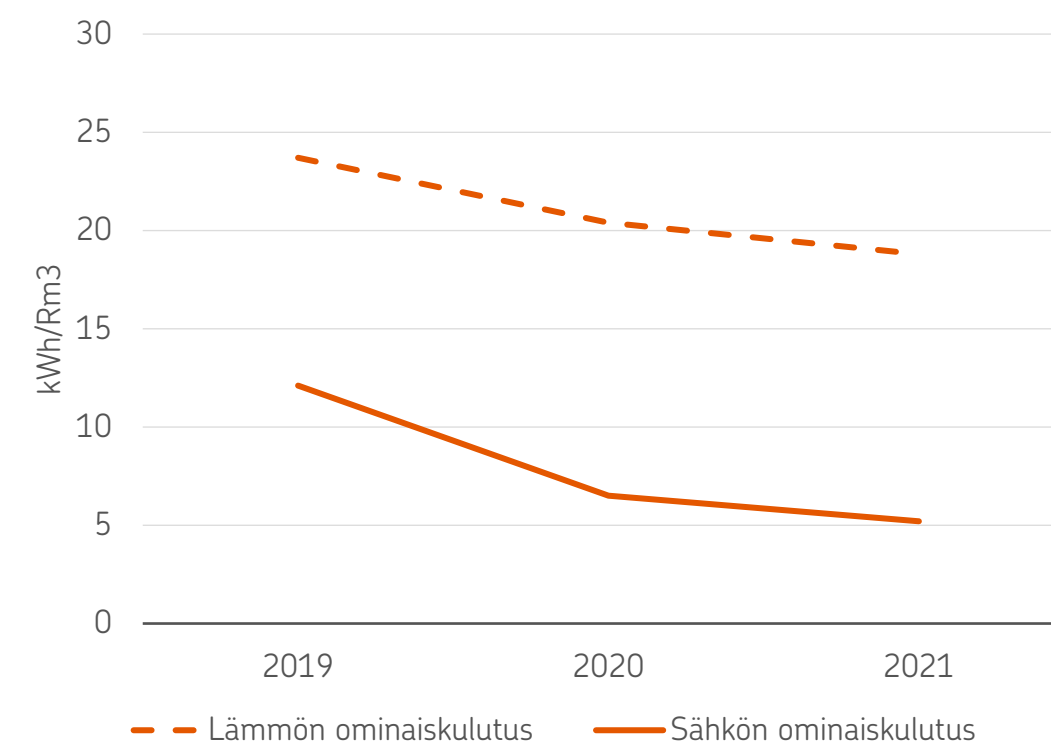
ton kohteisiin ostettu sähkö on vuoden 2020 alusta lähtien tuotettu uusiutuvilla energialähteillä. Vuoden 2022 alusta lähtien ostettu sähkö tuotetaan tuulivoimalla. Kohteiden kehittämisen yhteydessä tutkitaan aina mahdollisuus tuottaa uusiutuvaa energiaa ja parantaa energiatehokkuutta. Rahaston kohteissa on kolme maalämpövoimalaa ja kuusi aurinkovoimalaa.

## Vastuullisia valintoja vuokralaisille

Sähköautojen latauspisteitä on kolmessa kohteessa. Lisää latauspisteitä toteutetaan sitä mukaan, kun niiden kysyntä lisääntyy. Jätehuollon hiilijalanjälki on kompensoitu vuodelta 2021, ollen täysin hiilivapaa.

Rahaston vuokralaisiin pidetään yhteyttä säännöllisesti ja vuokralaisten hoidossa olevissa kohteissa pidetään vuosittain yhdessä vuokralaisen kanssa kiinteistökatselemus, jossa varmistetaan ylläpidon

## Energian ominaiskulutukset



mitoitus ja oikeellisuus sekä kohteen toimivuus.

Vuokralaisille toteutetaan vuosittain vuokralaistyytyväisyyskysely, jolla varmistutaan palvelun ja kiinteistön toimivuus. Rahasto pyrkii edistämään kevyen liikenteen käyttöä rakentamalla turvallisia pyöräparkkeja latausmahdollisuuksineen ja lisäämällä käyttäjien sosiaalituloja.

Rahasto lukuina	2021	2020
Sijoituskohteen määrä, kpl	22	22
Toimitilakiinteistöjä, m <sup>2</sup>	74 715	81 091
Vuokrasopimuksia	57	67
Käyttöaste, %	97,6	94,1
Rahaston arvo (GAV), milj. €	192	185
Vuokralaisia, kpl	64	62
Sijoitukset vuokratontteihin, kpl	7	7
Työllistävyys, htv*	208	273
Verojalanjälki, milj. €	0,7	-0,2
Ympäristölukumme	2021	2020
Aurinkovoimaloita, kpl	6	7
Maalämpövoimaloita, kpl	3	3
Uusiutuvan energian tuotto, MWh	1 308	1 232
Energialuokka A-C, %	51	46

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



K0y Vuosaaren Pohjoinen Ostoskeskus

# OP Tonttirahasto Ky

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

## Rahasto mahdollistaa tehokkaan asuintuotannon

OP Tonttirahasto Ky sijoittaa kasvukeskuksissa sijaitseviin asuintontteihin ja laskee näin pienten, keski suurten sekä suurten rakennusliikkeiden oman pääoman vaatimusta hankkeiden käynnistämiseksi. Tarjoamalla vaihtoehtoisen rahoitusmuodon kohteen hankintaan, rahasto mahdollistaa uusien, terveiden kotien rakentamisen sekä oman kodin hankinnan yhä useammalle asunnonostajalle. Vuonna 2021 hankituille tonteille rakennetaan 493 uutta asuntoa kasvukeskuksiin ja niiden vaikutusalueelle. Rahastossa on tällä hetkellä 89 asuintonttia, joista suurin osa on purkavaa uudisrakentamista tai täydennysrakentamista olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen.

## Rahasto huomioi vastuullisuuden sijoituspäätöksissä

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

vuorovälit ja lähialueen palvelutarjonta tarkistetaan jokaisen sijoituspäätöksen yhteydessä. Hankkeen toteuttajalta pyydetään selvitys kohteen energiatehokkuudesta. Rahaston vuokrasopimusehdot ovat läpinäkyvät, ja vuokralaisella on aina mahdollisuus lunastaa tontti tai sen osa ilman lisäkustannuksia sekä mahdollisuus jatkaa vuokrasopimusta vuokrauden päättyessä.

Rahaston sijoituspäätöksissä huomioidaan tonteille rakennettavien kohteiden energialuokka, uusiutuvan energian hyödyntäminen kohteissa, sijoituskohteisiin toteutettavien asuntojen lukumäärä, saavutettavuus kävelen (Walkscore) ja ympäristösertifikaattien kriteeristöjen täytyminen julkisen liikenteen osalta. Vuonna 2021 tehtyjen uusien sijoitusten keskimääräinen energialuokka on B, uusiutuvan energian tuotantoa hyödynnetään 55 %:ssa kohteista ja julkisen liikenteen saavutettavuuden osalta BREEAM ja LEED-kriteeristön täyttää 64 % kohteista. Lisäksi 83 %:ia tonteille tulevista rakennuksista tulee olemaan puurunkoisia tai niissä käytetään muilta osin merkittävästi puuta.

Vuoden 2021 sijoituksista  
täydennysrakentamista 100 % ja  
purkavaa uudisrakentamista 73 %

Rahasto lukuina	2021
Rahaston arvo (GAV), milj. €	103
Verojalanjälki, milj. €	0,6
Työllistävyys, htv*	1
Vuokratonttien määrä, kpl	89
Vuokrasopimuksia	89
Tehdyt sijoitukset**	2021
Täydennysrakentamista, %	100
Purkavaa rakentamista, %	73
Keskimääräinen energialuokka	B
Julkisen liikenteen sijainti, %	64
Puurunkoinen, %	72
Tehtyjen sijoitusten lämmitysmuoto**	2021
Kaukolämpö, %	45
Vesi-ilmalämpö, %	36
Maalämpö, %	18
Aurinkovoima, %	9

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

\*\*Luvut koskevat vuoden 2021 aikana tehtyjä sijoituksia, ei koko salkkua.



As Oy Oulun Pantturipiha 6-8 rakentuu aiemmin sahateollisuuden käytössä olleelle brownfield-alueelle Oulun Pateniemeen

## Yhteystiedot

### Postiosoite

PL 1068  
00013 OP

### Käyntiosoite

Gebhardinaukio 1  
Helsinki

### Vastuullisuusraporttiin liittyvät kysymykset

Matti Puromäki,  
Kiinteistöpäällikkö

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

Ellen Lindholm,  
Kiinteistöanalyttikko

ESG-asiantuntija,  
vastuullisen sijoittamisen kehittäminen  
+358 10 252 2146  
ellen.lindholm@op.fi

