# OP Kiinteistösijoitus Oy

# Vastuullisuuskatsaus 2025

Vuonna 2025 ilmaston lämpeneminen jatkui edelleen. Vuoden sääolosuhteet näkyivät leutoina talvijaksoina, runsaana sateisuutena ja ajoittaisina myrskyinä. Sääilmiöt korostavat, että ilmastonmuutos on yhä näkyvämpi osa arkea.

Ilmastokriisi ja luontokato edellyttävät vaikuttavia toimia. Tarvitaan ratkaisuja, jotka vähentävät päästöjä, vahvistavat luonnon monimuotoisuutta ja auttavat sopeutumaan muuttuvaan ilmastoon myös rakennetussa ympäristössä.

Kannen kuva: Alhaalla keskellä Asunto Oy Espoon Paraati

# Sisältö


OP Kiinteistösijoituksen vuoden 2025 avainlukuja . . . 4
OP Kiinteistösijoitus Oy . . . 5
- Vastuullisuus luo nahkaansa . . . 6
- OP Kiinteistösijoitus Oy pähkinänkuoressa . . . 7
- Kiinteistösijoitustuotteet . . . 8
- Yhteiskunnallinen vaikuttavuus . . . 9
- Epäsuora kiinteistösijoittaminen . . . 10

Vastuullisuus OP Kiinteistösijoituksessa . . . 12
- Vastuullisuustyötämme ohjaa vastuullisuusohjelma . . . 13
- OP Kiinteistösijoituksen vastuullisuusmatka . . . 14
- Matkamme kohti hiilineutraaliutta . . . 15

Ratkaisujamme vuonna 2025 . . . 16
- Vastuullisuustyömme eteneminen vuonna 2025 . . . 17
- Huomioimme kiertotalouden rakentamisessa . . . 18
- Esimerkkejä vastuullisuustoimista vuodelta 2025 . . . 19

Kiinteistöjen luvut . . . 20
- Päästöt . . . 21
- Energiankulutus ja -tuotanto . . . 22
- Jätteet . . . 23

Liitteet: Rahastokohtaiset sivut . . . 24
- OP-Metsänomistaja -erikoissijoitusrahasto . . . 25
- OP-Vuokratuotto -erikoissijoitusrahasto . . . 27
- OP-Palvelukiinteistöt -erikoissijoitusrahasto . . . 29
- OP Toimitilakiinteistö Ky . . . 31
- Real Estate Fund Finland III Ky . . . 33
- OP Tonttirahasto Ky . . . 35
- Yhteystiedot . . . 36

# OP Kiinteistösijoituksen vuoden 2025 avainlukuja

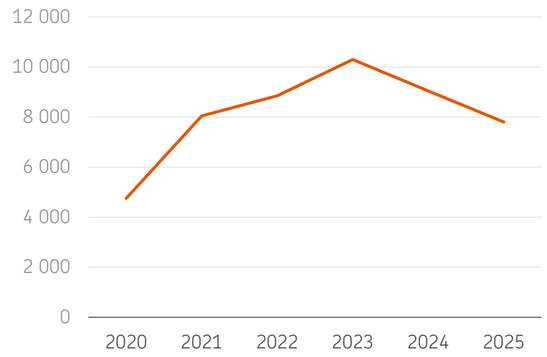
**26**
maalämpö- ja ilma-vesilämpö-järjestelmää

**29**
aurinkovoimalaa

**27**
puurakenteista kohdetta

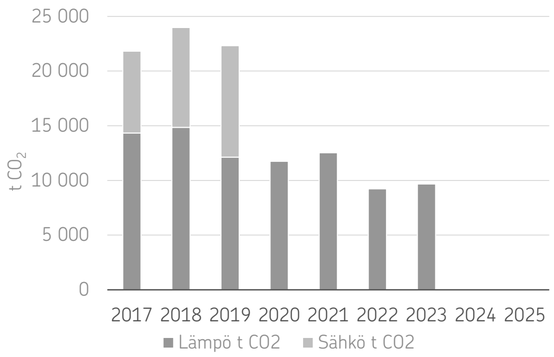
**100 %**
uusiutuvan energian osuus*

Uusiutuvan energian tuotanto, MWh




Sähköautojen latausmahdollisuus
**61 kohteessa**

Energiankulutuksen päästöt, markkinaperusteiset




**13**
ympäristösertifioitua kohdetta

*uusiutuvan energian osuus kiinteistöjen energiantarpeesta (pl. nettovuokrakohteet)

# OP Kiinteistösijoitus Oy

Kiinteistö Oy Aitio Business Park Vivaldi

# Vastuullisuus luo nahkaansa

Kiinteistömarkkinat ovat vuoden 2025 aikana siirtyneet varovasti kohti uutta normaalia. Siirtymä toteutuu edelleen vaiheittain, mutta esimerkiksi markkinoiden aktiivisuutta kuvaava transaktiovolyymi nousi selkeästi vuosien 2023 ja 2024 luvuista. Investointikelpoisten hankkeiden rahoitus on kehittynyt edelleen, toki niiden arviointi ja päätöksenteko on monivaiheista. Toimitilojen vuokraustoiminta uusien sopimusten ja olemassa olevien jatkamisten myötä piristyi loppuvuotta kohden selkeästi. Laadultaan ja sijainniltaan hyvien asuntokohteiden vuokraustoiminta on toteutunut kannassamme normaalilla hyvällä tasolla. Lähtökohdat vuoteen 2026 kiinteistömarkkinoilla ovat paremmat kuin vuotta aiemmin.

Vastuullisuuskehikossa voi vuoden 2025 keskeisimpinä havaintoina nostaa seuraavia asioita:

- Energiatehokkuus nousi vahvasti kiinteistösijoittamisen keskiöön ja laaja ESG-DD tuli osaksi investointihankkeiden analysointia.
- ESG-datan laatu ja saatavuus nousivat korkealle prioriteetille eikä vähiten auditointivelvoitteiden johdosta.
- Ympäristösertifiointien roolia olennaisena vastuullisuusmittarina haastettiin selkeämmin ja tämä motivoinee sertifiointien laadulliseen kehittämiseen.
- Uusien arviointistandardien myötä kiinteistöarvioinnissa otetaan aiempaa enemmän kantaa ESG-näkökulmiin, mutta konkreettiset vaikutukset esimerkiksi arvostamiseen ovat vielä vaikeasti havaittavissa.

Vuonna 2026 ja siitä edelleen vahvistuvia trendejä voivat olla:

- Vaativan ja monitulkintaisen kestävyysraportoinnin odotetaan kevenevän.
- Kehittyvältä Prop Tech -teknologialta odotetaan paranevaa datan laatua ja lisääntyviä tekoälypohjaisia energiatehokkuutta parantavia ratkaisuja.
- ESG-ominaisuuksiltaan vaatimukset täyttämättömät kiinteistöt kärsinevät yhä enemmän "brown discount" -ilmiöstä, arvon alenemisen uhka on todellinen.
- ESG-remontit ja energiatehokkuusparannukset tarjoavat tuottavia keinoja lisäarvon luomiseen kiinteistösijoituksissa.
- Biodiversiteetin ja ennallistamisen roolit korostuvat.
- Kaksoismateriaalisuus korostaa taloudellisten sekä ympäristö- ja sosiaalisten vaikutusten arviointia ESG-raportoinnissa.

> ESG-remontit ja energiatehokkuusparannukset tarjoavat tuottavia keinoja lisäarvon luomiseen kiinteistösijoituksissa.

Nyt julkaistu vastuullisuuskatsauksemme kokoaa yhteen vastuullisuustoimiamme kokonaisuutena. OP Kiinteistösijoitus Oy hallinnoi viittä kestävän rahoituksen tiedonantoasetuksen (SFDR) artikla 8 mukaista rahastoa vuonna 2025 (OP Tonttirahasto, OP Toimitilakiinteistö, OP Asuntorahasto II, OP-Vuokratuotto sekä OP-Palvelukiinteistöt). OP-Metsänomistaja on määritelty tiedonantoasetuksen artikla 9 sijoitustuotteeksi, jonka tavoitteena on tehdä kestäviä sijoituksia.

Kiinteistömarkkinoiden vahvistuminen tapahtuu asteittain sijoittajakiinnostuksen ja käytettävissä olevien pääomien myötä. Toteutettavien investointien tulee tukea ja toteuttaa myös vastuullisuustavoitteita. Datan rooli korostuu tehostaen samalla tiedonhallintaa sekä raportointi- ja analyysikykyä. Vastuullisuustyö on integroitunut kiinteäksi osaksi kiinteistösijoittamista mutta kehitettävää ja innovoitavaa on paljon tulevillekin vuosille. Vastuullisuus luo nahkaansa sääntely- ja raportointivelvollisuuksista kohti konkreettisia ympäristö- ja sosiaalisia vaikutuksia parantavia havaittavia muutoksia ja tuloksia.

Markku Mäkiaho
Johtaja, OP Kiinteistösijoitus

# OP Kiinteistösijoitus Oy pähkinänkuoressa

## Tehtäviämme

Hallinnoimme kiinteistöpääomarahastojen sekä asiakkaidemme suoria kiinteistösijoituksia. Kuulumme OP Pohjolan Varallisuudenhoito –liiketoiminta-alueeseen.

Tarjoamme täyden palvelun kiinteistövarainhoidon palveluita. Tuotamme kiinteistöalan asiantuntijapalveluita OP Pohjolalle. Edustamme OP Pohjolan tahoja vuokranantajan ominaisuudessa.

## Kiinteistövarallisuus

3,4 mrd. €

Kiinteistövarallisuutemme koostuu monipuolisesti eri tyyppisistä kiinteistöomaisuuksista.

## Henkilöstömme

Oma henkilöstömäärämme on 20.

OP Kiinteistösijoituksen oman henkilöstön lisäksi toiminnalliseen kokonaisuuteemme kuuluu kaksi kiinteistöjuridiikan asiantuntijaa sekä yksi ESG -asiantuntija.

## Sijoittaja-asiakkaat

Sijoittaja-asiakkaamme ovat:

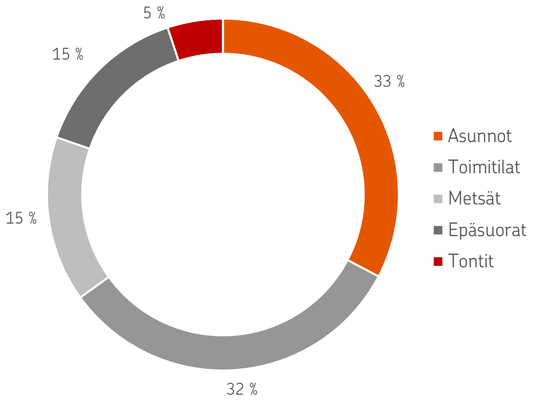
- OP Pohjolan vakuutus- ja eläkeyhteisöt
- Instituutiot ja ammattisijoittajat
- Yksityishenkilöt

## Verkostoitunut toimintamalli

Toimimme tiiviissä yhteistyössä seuraavien avainyhteistyökumppaniemme kanssa:

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

## Kiinteistöjen jakauma arvon mukaan




| Sijoituskanta | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Toimitilat ja muut | | |
| Kohteiden määrä, kpl | 106 | 129 |
| Vuokrattava ala, m² | 559 515 | 610 792 |
| Liikehuoneistojen vuokralaisten määrä, kpl | 382 | 420 |
| Käyttöaste, % | 80 | 84 |
| Asunnot | | |
| Kohteiden määrä, kpl* | 109 | 126 |
| Vuokrattava ala, m² | 244 742 | 294 233 |
| Asuntoja, kpl | 5 289 | 6 292 |
| Asuntojen käyttöaste, % (sis. hoivakohteiden asunnot) | 98 | 98 |
| Metsät | | |
| Määrä, hehtaaria | 120 208 | 130 457 |
| Kiinteistöjen määrä, kpl | 1 192 | 1 308 |
| Epäsuorat kiinteistösijoitukset | | |
| Rahastoa ja kohdetta, kpl | 47 | 48 |
| Tonttisijoitukset | | |
| Vuokratonttien määrä, kpl | 123 | 107 |

*asuntojen lukumäärä sisältää myös hajakohteet

# Kiinteistösijoitustuotteet

Hallinnoimme useita kommandiittiyhtiömuotoisia rahastoja ja kolmea erikoissijoitusrahastoa. Sijoitamme aktiivisesti myös kiinteistövakuudellisiin velkatuotteisiin. Lisäksi hallinnoimme OP Pohjolan vakuutus- ja eläkeyhteisöjen kiinteistösijoittamista.

| KY-muotoiset suljetut rahastot | |
|---|---|
| OP Asuntorahasto II Ky | ● |
| Real Estate Fund of Funds II Ky | |
| Real Estate Fund Finland III Ky | |
| Real Estate Debt and Secondaries Ky | |
| Real Estate Fund of Funds V Ky | |

| KY-muotoiset puoliavoimet rahastot | |
|---|---|
| OP Toimitilakiinteistö Ky | ● |
| OP Tonttirahasto Ky | ● |

| Velkasijoittaminen |
|---|
| Kanava rahoittaa kotimaisia ja eurooppalaisia kiinteistösijoitushankkeita |

| Erikoissijoitusrahastot | |
|---|---|
| OP-Vuokratuotto-erikoissijoitusrahasto | ● |
| OP-Metsänomistaja-erikoissijoitusrahasto | ● |
| OP-Palvelukiinteistöt-erikoissijoitusrahasto | ● |

| OP Pohjolan vakuutus- ja eläkeyhteisöt |
|---|
| OP-Eläkesäätiö |
| OP-Henkivakuutus Oy |
| Pohjola Vakuutus Oy |

● Rahoitustuote edistää ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia, mutta sen tavoitteena ei ole kestävien sijoitusten tekeminen, lisätietoja täällä ja täällä.

● Rahaston sijoitustoiminnassa tehdään kestäviä sijoituksia painottaen erityisesti ympäristökysymyksiä, lisätietoja täällä.

Kiinteistö Oy Espoon Kampelatie 4

# Yhteiskunnallinen vaikuttavuus

Kiinteistö- ja rakennusalalla on suuri yhteiskunnallinen vaikutus merkittävänä työllistäjänä ja veronmaksajana. Yhteiskunnallista vaikuttavuutta voidaan mitata toiminnan laskennallisella työllistävyydellä ja verojalanjäljellä. Työllistämällä välillisesti lähes 500 henkeä ja maksamalla yli 22 miljoonaa euroa veroja, vaikutamme yhteiskuntaan merkittävästi.

## Työllistävyys

Kiinteistöliiketoimintamme työllisti vuonna 2025 noin 490 henkilöä, mikä on hieman vähemmän kuin vuonna 2024 (noin 587 henkilöä). Merkittävin työllistäjä oli kiinteistöjen ylläpito, joka työllisti yhteensä noin 300 henkilöä. Kiinteistöjen ylläpidon työllistävyys pitää sisällään käytön ja huollon, ulkoalueiden hoidon, siivouksen, lämmityksen, veden ja jäteveden, sähkön, jätehuollon, muut hoitokulut sekä vuosikorjaukset. Näistä eniten työllisti vuosikorjaukset (noin 84 henkilöä) sekä käyttö ja huolto (noin 82 henkilöä). Edellä mainittujen lisäksi uudisrakentaminen työllisti vuonna 2025 noin 154 henkilöä ja korjausrakentaminen työllisti noin 36 henkilöä.

Työllistävyyttä kuvaava luku on laskennallinen arvio henkilötyövuosista ja se perustuu ylläpito- ja rakentamiskustannuksiin.

## Verojalanjälki

Maksoimme vuonna 2025 veroja yhteensä 22,3 miljoonaa euroa. Verot koostuivat suurimmaksi osaksi arvonlisäverosta (59 %). Lisäksi maksoimme kiinteistöveroa (37 %), varainsiirtoveroa investoinneista (3 %), vakuutusmaksuveroa (1 %) ja energiaveroa (1 %). Maksoimme vuonna 2025 3,4 miljoonaa euroa vähemmän veroja kuin vuonna 2024 (25,7 milj. €).

| OP Kiinteistösijoitus | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Henkilöstömäärä | 20 | 20 |
| Liikevaihto, milj. € | 10,6 | 13,3 |
| Hallinnoitu kiinteistövarallisuus, mrd. € | 3,4 | 3,6 |
| Velat, milj. € | 0 | 0 |
| Sidottu oma pääoma, t€ | 425 | 425 |

Työllistävyys
490 htv

Verojalanjälki
22,3 milj. €

Liikevaihto
10,6 milj. €

Investoinnit, uudis- ja korjausrakentaminen
11,9 milj. €

# Epäsuora kiinteistösijoittaminen

OP Kiinteistösijoitus vaikuttaa kohderahastojen toiminnan vastuullisuuteen aktiivisella sijoituspolitiikalla.

Suoran kiinteistösijoittamisen lisäksi sijoitamme asiakkaidemme varoja kiinteistörahastoihin ja -yhtiöihin. OP Kiinteistösijoituksella on tällä hetkellä sijoituksia 47 kohderahastossa ja -yhtiössä, jotka sijoittavat kiinteistöihin joko oman tai vieraan pääoman kautta. Näissä sijoituksissa kohteiden hankinnasta ja päivittäisestä hallinnoinnista vastaa kunkin rahaston oma hallinnointiyhtiö. Valitsemme rahastot huolellisesti varmistaaksemme, että ne noudattavat sovittuja toimintalinjauksia niin sijoituskohteiden valinnassa kuin niiden ylläpidossa.

Noudatamme OP Varainhoidon asettamia minimikriteerejä, jotka ulkopuolisten varainhoitajien tulee täyttää. Yhteistyömme hallinnointiyhtiöiden kanssa perustuu heidän sitoutumiseensa vastuullisen sijoittamisen periaatteisiin sekä selkeisiin prosesseihin ESG-tekijöiden integroimiseksi sijoituspäätöksiin.

Ulkopuolisten varainhoitajien minimikriteerit (velka- ja pääomarahastot)

- Vastuullisen sijoittamisen periaatteet / politiikka
- Ilmastonmuutoksen liittyvät riskit ja/tai mahdollisuudet huomioitu osana ulkoisen varainhoitajan toimintamallia
- Varainhoitaja huomioi vastuullisuuskysymyksiä omistajaohjauksessaan

## Vastuullisuus osana epäsuoraa sijoittamista

Kaikkiin uusiin sijoituksiin tehdään perusteellinen vastuullisuusselvitys ennen sijoituspäätöstä. Selvityksen perusteella sovitaan mahdollisista muutostarpeista rahaston toimintaan. Seuraamme kohderahastojen toimintaa aktiivisesti osallistumalla sijoittajakokouksiin ja pitämällä säännöllistä yhteyttä hallinnointiyhtiöihin. Lisäksi rahastot raportoivat vastuullisuustoimista osana säännöllistä raportointiaan, ja vuosittainen vastuullisuuskysely täydentää tätä tietoa.

Vuosittainen kysely kartoittaa vastuullisuuteen liittyviä käytäntöjä sekä rahasto- että yhtiötasolla. Selvitämme muun muassa mihin vastuullisuussitoumuksiin yhtiö on liittynyt, miten ESG on integroitu päätöksentekoon ja hallintoon, sekä mitä konkreettisia vastuullisuustoimenpiteitä rahastossa on tehty raportointikauden aikana.

Vuoden 2025 vastuullisuuskyselyn vastausprosentti oli 96 %. Vastauksista ilmeni, että kaikki hallinnointiyhtiöt huomioivat vastuullisuuden laaja-alaisesti toiminnassaan ja kaikilla on kirjallinen vastuullisen sijoittamisen politiikka. Lisäksi kaikki yhtiöt julkaisevat säännöllisesti omat vastuullisuusraporttinsa. Monet yhtiöt ovat sitoutuneet kansainvälisiin aloitteisiin ja standardeihin kuten YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteisiin (UN PRI), TCFD:hen, Net Zero Asset Managers -aloitteeseen (NZAM) ja SBTi-tavoitteisiin. Myös vastuullisuusosaamista on vahvistettu lisäämällä henkilöstön koulutusta ja resursointia vastuullisuustiimeihin.

## Havaitut vastuullisuustoimenpiteet

Raportointikauden aikana tehdyt toimet liittyivät erityisesti:

- ESG-datan keruun ja laadun parantamiseen
- Fyysisten ilmastoriskien mallintamisen kehittämiseen ja työkalujen systemaattisempaan käyttöön
- Uusissa sijoituskohteissa nettonollatavoitteiden ja tiekarttojen laadintaan
- Olemassa olevissa kohteissa energiatehokkuuden parantamiseen, kuten uusiutuvan energian selvityksiin, LED-valaistukseen ja energian- sekä päästöjen vähennystoimiin

Vuokralaisten kanssa tehtävä yhteistyö on lisääntynyt, ja kestävän kehityksen vaatimuksia sisällytetään yhä useammin vuokrasopimuksiin esimerkiksi vihreiden vuokralausekkeiden muodossa. Näillä toimenpi-

teillä pyritään vähentämään energian- ja vedenkulutusta sekä parantamaan kulutuksen seurantaa.

Kaikki hallinnointiyhtiöt huomioivat myös biodiversiteetin sijoitustoiminnassaan, ja käytännön toimenpiteitä on toteutettu muun muassa viherkattojen rakentamisen ja luontovaikutusten arviointien avulla.

Kiinteistövelkarahastoissa vastuullisuuden rooli sijoitusstrategiassa ja riskienhallinnassa on kasvanut. Tyypillisesti velkarahastoissa ESG huomioidaan osana sijoitusprosessia esimerkiksi mallintamalla fyysisiä ilmastoriskejä ja käyttämällä neuvonantajia, jotka käyvät läpi kohteen teknisiä tietoja huomioiden mm. kohteen energiatehokkuuden. Lainaehtojen kautta on myös mahdollista pyrkiä vaikuttamaan kiinteistössä tehtävien laatua ja vastuullisuutta parantavien investointien määrään.

## Esimerkki: Kiinteistörahastosijoitus – BlackRock Value Add -rahasto

Olemme sijoittaneet BlackRockin hallinnoimaan Euroopan kiinteistömarkkinoilla toimivaan Value Add -rahastoon. Rahaston strategia keskittyy olemassa olevien kiinteistöjen kehittämiseen sekä uusien, vastuullisesti rakennettujen kohteiden toteuttamiseen. Kaikki potentiaaliset kohteet käyvät läpi yksityiskohtaisen ESG-arvioinnin ja riskiluokituksen ennen sijoituspäätöstä. Rahasto on SFDR:n artikla 8:n -mukainen ja edistää ympäristöön ja sosiaalisiin tekijöihin liittyviä ominaisuuksia.

Vastuullisuus on BlackRockin kiinteistösijoituksissa keskeinen osa sekä riskienhallintaa että arvonluontia. ESG-tekijät integroidaan sijoituspäätöksiin tasavertaisesti taloudellisten kriteerien kanssa. Keskeisiä teemoja ovat fyysiset ilmastoriskit, siirtymäriskit ja nettonollatavoitteiden edistäminen. BlackRock on ollut UN PRI -allekirjoittaja vuodesta 2008 ja sai vuoden 2024 arvioinnissa kiinteistösijoittamisen moduulissa erinomaisen 5 tähden tuloksen.

Rahastoa sitovat vastuullisuustavoitteet

- Energiankulutuksen seuranta kaikissa kohteissa
- Nettonollastrategian laatiminen ja toimeenpano
- Scope 1 ja 2 -päästöjen vähentäminen sekä vuokralaisten (Scope 3) kulutuksen aktiivinen seuranta ja vähentäminen

Rahaston tavoitteena on myös, että 50 % sijoituksista saa ympäristösertifikaatin ja/tai energialuokituksen sekä rakennushankkeissa sovelletaan ennalta määriteltyjä vastuullisuusindikaattoreita. Salkun rakentaminen on vielä kesken, ja rahastoon lisätään uusia kohteita vaiheittain. Vuoden 2024 lopussa tavoitteena oli hakea kaikkiin salkun kohteisiin vähintään BREEAM Very Good -tason ympäristösertifikaatti ja energialuokitus.

Rahasto osallistuu myös vuosittain GRESB-raportointiin, joka vertaa toimintaa alan parhaisiin käytäntöihin. Ensimmäisessä GRESB-arvioinnissa, joka sisältää salkun ensimmäiset sijoituskohteet, rahasto saavutti pisteet 86/100 ja 4 tähteä, sijoittuen 3. sijalle omassa vertaisryhmässä. Seuraava raportti tulee olemaan kattavampi, kun salkun rakentaminen edistyy.

Esimerkkinä rahaston sijoituskohteista on last-mile logistiikka- ja kevyen teollisuuden rakennushanke Lontoossa. Rakentaminen käynnistyi syksyllä 2025, ja kohteen koko on noin 19 000 m². Hankkeelle tavoitellaan korkeita vastuullisuuskriteerejä: ympäristösertifikaatti BREEAM Outstanding, energialuokitus EPC A+ ja EU-taksonomian mukaisuus. Konkreettisia toimenpiteitä ovat muun muassa aurinkovoimalan asentaminen, joka tuottaa arviolta puolet kiinteistön tarvittavasta energiamäärästä, korkea rakennusjätteen kierrätysaste (tavoite on kierrättää rakennusjätteestä 95 %:ia), sähköautojen latauspisteiden asentaminen, viherkattojen rakentaminen osassa rakennuksista ja led valaistuksen asentaminen. Näiden lisäksi kohteelle tehdään elinkaaripäästöjen arviointi ja niiden vähentämistoimenpiteet sekä kohteessa käytetään vähähiilistä R32-kylmäainetta HVAC-järjestelmissä.

Last-mile rakennushanke

# Vastuullisuus OP Kiinteistösijoituksessa

Kiinteistö Oy Haukiputaan Asemakyläntie 4

# Vastuullisuustyötämme ohjaa vastuullisuusohjelma

OP Kiinteistösijoituksen vastuullisuustyötä ohjaa vastuullisuusohjelma. Vastuullisuusohjelman teemoja edistetään vuosina 2024–2027.

## Vastuullisuusohjelmamme teemat

OP Kiinteistösijoituksen vastuullisuusohjelmassa on määritelty tärkeimmät teemat vastuullisuuden edistämiseksi ilmaston ja ympäristön, ihmisten ja yhteisöjen, sekä hyvän hallintotavan (ESG) näkökulmista. Kuvassa sivun vasemmassaa alareunassa kerrotaan, mitä vastuullisuusaiheita kunkin teeman ympärillä edistämme. Lisäksi olemme tunnistaneet toiminnallemme olennaisimmat YK:n kestävän kehityksen tavoitteet, jotka ovat edullista ja puhdasta energiaa, ihmisarvoista työtä ja talouskasvua, kestävät kaupungit ja yhteisöt, ilmastotekoja, sekä maanpäällinen elämä.

### OP Kiinteistösijoituksen vastuullisuusohjelman 2024–2027 teemat

**Ilmasto ja ympäristö**

- Hiilineutraalius energiankäytössä vuoteen 2030 mennessä suorissa kiinteistösijoituksissa silloin, kun vastaamme itse energian hankinnasta
- Hiilineutraali rakentaminen 2050
- Kestävä liikkuminen
- Metsät hiilinieluina
- Kiertotalouden edistäminen
- Luonnon monimuotoisuuden edistäminen

**Ihmiset ja yhteisöt**

- Vuokralaistyytyväisyys
- Hyvän sisäilmaston ylläpito
- Turvallisuus
- Lähiyhteisön huomioiminen
- Toiminnan ihmisoikeusvaikutukset

**Hyvä hallintotapa**

- Riskienhallinta
- Sitovat velvoitteet
- Vastuullisuusraportointi

## Lyhenteet ja termit

| | |
|---|---|
| BREEAM | Building Research Establishment Environmental Assessment Method – brittiläinen ympäristösertifiointijärjestelmä |
| EPC | Energy Performance Certificate – energiatodistus |
| ESG | Environment, Social, Governance – ympäristö, sosiaalinen vastuu ja hyvä hallintotapa |
| EU-taksonomia | EU:n kestävän rahoituksen luokittelujärjestelmä |
| FSC | Forest Stewardship Council – vastuullisen metsänhoidon sertifiointijärjestelmä |
| GHG-protokolla | Greenhouse Gas Protocol – kansainvälinen kasvihuonekaasupäästöjen laskentastandardi |
| GRESB | Global Real Estate Sustainability Benchmark – kiinteistöalan vastuullisuuden arviointikehikko |
| NZAM | Net Zero Asset Managers initiative – varainhoitajien nettonolla-aloite |
| PCAF | Partnership for Carbon Accounting Financials – rahoitustoimijoiden hiilijalanjäljen laskentastandardi |
| PEFC | Programme for the Endorsement of Forest Certification – kansainvälinen metsäsertifiointijärjestelmä |
| PRI / UN PRI | Principles for Responsible Investment – YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteet |
| SBTi | Science Based Targets initiative – tieteeseen perustuvat ilmastotavoitteet |
| Scope 1 | Suorat päästöt – oman energiantuotannon tai toimintojen aiheuttamat päästöt |
| Scope 2 | Epäsuorat päästöt – ostetun energian (sähkö, lämpö, jäähdytys) päästöt |
| Scope 3 | Muut epäsuorat päästöt – esim. vuokralaisten operatiivisessa kontrollissa olevan energian hankinnan ja kulutuksen päästöt |
| SFDR | Sustainable Finance Disclosure Regulation – EU:n kestävyystiedonantoasetus |
| TCFD | Task Force on Climate-related Financial Disclosures – ilmastoriskien raportointiviitekehys |
| VAETS | Vuokra-asuntoyhteisöjen energiatehokkuussopimus |

# OP Kiinteistösijoituksen vastuullisuusmatka

**2001**
Liityimme kiinteistöalan energiansäästö-sopimukseen yhtenä ensimmäisistä Suomessa

**2009**
OP Varainhoito allekirjoitti YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteita 2009 ensimmäisten suomalaisten varainhoitajien joukossa

**2014**
Saimme ensimmäisen ympäristösertifikaatin (BREEAM Excellent)

**2015**
OP Kiinteistösijoituksen ensimmäinen Ympäristöraportti julkaistiin

**2016**
Ensimmäiset aurinko- ja maalämpö-voimalat

**2017**
Ensimmäinen epäsuorien kiinteistösijoitusten vastuullisuuskysely

**2018**
Saavutimme RAKLI:n asettaman 7,5 % energiansäästötavoitteen kaudelle 2017-2025 jo joulukuussa 2018

**2019**
Ensimmäinen energiakäytöltään täysin hiilineutraali kiinteistö

Sitouduimme ilmastonmuutoksen uhkiin ja mahdollisuuksiin keskittyneeseen TCFD-raportointiin

**2020**

1.1.2020 alkaen 100 % sähköstä tuotettu uusiutuvalla energialla

Liityimme Ympäristöministeriön ja Raklin Green Deal-purkukartoitus-sitoumukseen yhtenä ensimmäisistä yrityksistä

70 % jätehuollosta hiilineutraalia

ADVANCING NET ZERO

Suunnittelimme tiekartan hiilineutraaliuteen ja sitouduimme tavoittelemaan Scope 1 ja 2 energiakäytön hiilineutraaliutta 2030 mennessä

**2020**
Kiinteistörahastot sitoutuivat kestävien sijoitusten / EU-taksonomianmukaisten kohteiden 20 % vähimmäisosuuteen sijoitusvarallisuudesta

**2023**
Toteutettu 38 maalämpö- ja ilma-vesilämpö-järjestelmää ja 36 aurinkovoimalaa

OP Kiinteistösijoitus valittiin vuoden rakennuttajaksi 2023

**2024**
Laaja kiinteistöihin kohdistuvien fyysisten ilmastoriskien selvitys valmistui ja laadimme kiinteistöillemme ennakointitoimet riskien vaikutusten minimoimiseksi

Kaikki kiinteistöihimme ostettu lämpö oli vuonna 2024 alkuperätakuilla vahvistettua vihreää energiaa

**2025**
Päästölaskennan kehitystyön tuloksena laajensimme Scope 1- ja Scope 3 -päästölaskennan kattavuutta.

# Matkamme kohti hiilineutraaliutta

Tavoitteenamme on saavuttaa kiinteistöjemme energiankulutuksen hiilineutraalius vuoteen 2030 mennessä. Kaikki kiinteistöjemme ostama sähkö ja lämpö on ollut vuodesta 2024 lähtien alkuperätakuilla varmennettua vihreää energiaa. Markkinaperusteisen päästölaskennan mukaan olemme siten jo saavuttaneet hiilineutraaliuden ostoenergian osalta. Jatkamme kehitystyötämme energiankulutuksen vähentämiseksi sekä uusiutuvan energian tuotannon kasvattamiseksi kiinteistöissämme. Samalla kehitämme ja laajennamme päästölaskennan kattavuutta entisestään.

## Hiilineutraaliustavoitteemme

Olemme sitoutuneet kiinteistöjemme energiankulutuksen hiilineutraaliuteen vuoteen 2030 mennessä. Liityimme vuonna 2020 World Green Building Councilin Net Zero Carbon Buildings -sitoumukseen ja raportoimme edistymisestämme säännöllisesti.

## Päästöjen kehitys

Hiilineutraalin energiankäytön tiekartassa (oikealla) esitetään kiinteistöjemme energiankulutuksesta aiheutuvat Scope 2 -päästöt markkinaperusteisella laskentatavalla vuoteen 2030 saakka. Vuoteen 2025 asti päästöt perustuvat toteutuneeseen energiankulutukseen, ja vuodesta 2026 eteenpäin arvioihin.

Vuonna 2020 siirryimme uusiutuvaan sähköön, mikä näkyy sähkön Scope 2 -päästöjen putoamisena nollaan. Vuodesta 2024 alkaen olemme hankkineet kiinteistöihimme alkuperätakuin varmennettua bioperäistä vihreää kaukolämpöä. Tämän johdosta tulevien vuosien ennusteissa ei näy $CO_2e$-päästöjä, olettaen vihreän kaukolämmön hankinnan jatkuvan.

Tehostamme edelleen kiinteistöjemme energiankäyttöä ja kasvatamme uusiutuvan energian tuotantoa mahdollisuuksien mukaan.

Olemme sitoutuneet kiinteistöjemme energiankulutuksen hiilineutraaliuteen vuoteen

**2030 mennessä.**

## Laskentaperiaatteet kehittyvät

Päästölaskentamme on kehittynyt vuosien varrella. Vuonna 2025 toteutimme GHG-protokollan ja PCAF:n mukaisen päästölaskennan kehitystyön, jonka ansiosta pystymme laskemaan entistä laajemmin Scope 1- ja Scope 3 -päästöjä. Vuoden 2025 päästölaskenta kattaa 100 % kiinteistökantamme energiankulutuksesta, sisältäen GHG-protokollan mukaisesti tarvittaessa arvioihin perustuvaa laskentaa.

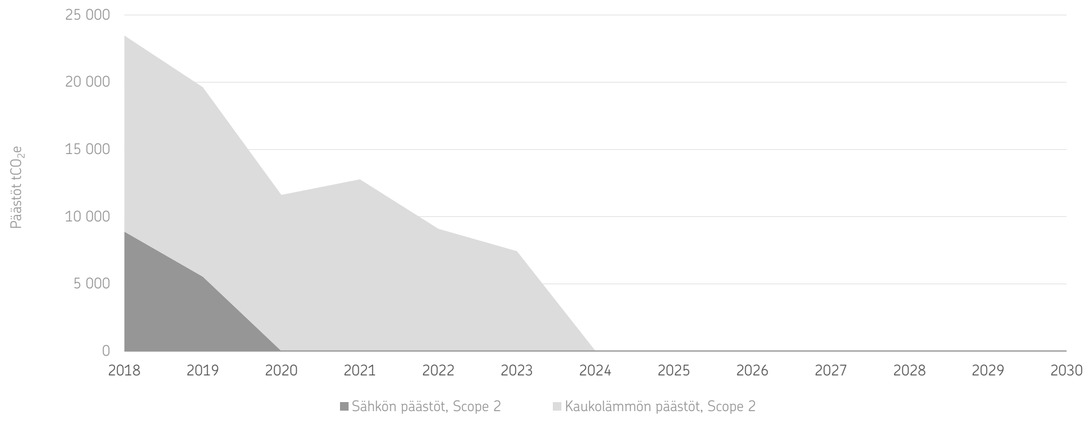
Lue lisää vuoden 2025 päästöistä ja päästölaskentaperiaatteistamme sivulta 21.

Vuonna 2025 toteutimme

**GHG-protokollan**

ja PCAF:n mukaisen päästölaskennan kehitystyön.

### Tiekarttamme hiilineutraaliin energiankäyttöön 2030



# Ratkaisujamme vuonna 2025

Kiinteistö Oy Aitio Business Park Vivaldi

# Vastuullisuustyömme eteneminen vuonna 2025

Vastuullisuusohjelmamme tavoitteena on vastata sidosryhmiemme odotuksiin ja tuoda selkeyttä vastuullisuustyöhömme. Vuoden 2025 aikana edistimme useita keskeisiä teemoja ja saimme aikaan konkreettisia tuloksia. Jatkamme ohjelman vastuullisuustoimien toteuttamista suunnitelmallisesti myös tulevina vuosina.

## Vastuullisuustyön toteutus ja seuranta

Vastuullisuusohjelmassamme jokaiselle teemalle on määritelty mahdollisimman selkeät toimenpiteet sekä niihin liittyvät tavoitteet, aikataulu ja vastuuhenkilö. Ohjelman etenemistä seurataan säännöllisesti vastuullisuustyöryhmässä, joka kokoontuu arvioimaan toimenpiteiden toteutumista ja päivittämään ohjelmaa tarvittaessa. Kokouksiin osallistuu myös OP Kiinteistösijoituksen yhteistyökumppaneita. Vuonna 2025 vastuullisuustyöryhmä kokoontui kolme kertaa.

Kiinteistösijoituksen vastuullisuusohjausryhmä kokoontuu kahden viikon välein ja vastaa vastuullisuustyön kokonaisuuden ohjaamisesta sekä kehittämisestä.

Oikealla olevassa taulukossa esittelemme vastuullisuusohjelman tärkeimpien toimenpiteiden etenemisen vuonna 2025.

| Aihealue | Teema | Toimenpide | Eteneminen |
|---|---|---|---|
| Ilmasto ja ympäristö | Hiilineutraalius energiankäytössä vuoteen 2030 mennessä suorissa kiinteistösijoituksissa silloin, kun vastaamme itse energian hankinnasta | VAETS tavoitteiden saavuttamiseksi energiatehokkuustoimien toteutus | Toteutimme mm. lämmön optimointiratkaisuja 10 kohteeseen. |
| | | Vihreisiin vuokrasopimusehtoihin siirtyminen asteittain | Vuodesta 2025 alkaen sovimme kaikki uudet vuokrasopimukset vihreiden vuokrasopimusehtojemme mukaisesti. |
| | Hiilineutraali rakentaminen 2050 | Vähähiilisen rakentamisen lakimuutoksen seuraaminen ja rakennettavan kiinteistön elinkaaripäästöjen selvittäminen | Pyydämme rakennushankkeissamme aina hiilijalanjälki- ja kädenjälkilaskennan. Rakennuslupaehtona 1.1.2026 jälkeen haettavissa rakennusluvissa lasketaan aina elinkaaripäästöt. |
| | Metsät hiilinieluina | Hiilivarastojen kasvattaminen hakkuutavoitteita optimoimalla | Rahaston metsien hiilivarasto kasvoi vuodesta 2024 reilut 330 000 $tCO_2$. Hehtaarilla metsää tämä tarkoittaa 3,34 tonnia sitoutunutta hiiltä vuonna 2025. |
| | | Metsittäminen: 20 ha 2024-2027 aikana | Toteutimme kaksi metsittämisen hanketta, yhteensä noin 13 ha. |
| | | Metsien lannoittaminen: 100 ha 2024-2027 aikana | Toteutimme kaksi tuhkalannoitushanketta, yhteensä noin 27 ha. |
| | Kiertotalouden edistäminen | Uusiokäytön ratkaisuiden selvittäminen | Teetimme kaksi purkukartoitusta, yhden uudelleenkäyttöselvityksen ja yhden kiertotaloussuunnitelman (lue lisää sivulta 18). |
| | Luonnon monimuotoisuuden edistäminen | Monimuotoisuushankkeiden toteuttaminen sopiviin kiinteistökohteisiin | Osallistuimme Ala villiksi -kampanjaan viilliinnyttämällä ja perustamalla uusia niittyjä (lue lisää sivulta 19). |
| | | Soiden ennallistaminen: 30 ha 2024-2027 aikana | Toteutimme kaksi hanketta (12 ha), joten pääsimme jo ohjelman tavoitteeseen (30 ha). Päätimme nostaa tavoitettamme. |
| Ihmiset ja yhteisöt | Vuokralaistyytyväisyys | Vuokralaistyytyväisyyskyselyn kehittäminen | Kehitimme vuokralaistyytyväisyyskyselyn runkoa ja sisältöä, tavoitteena korkeampi vastausprosentti. |
| | Hyvän sisäilmaston ylläpito | Huollon sisäilmakoulutuksen järjestäminen | Toteutimme huollon yhteistyökumppanillemme sisäilmakoulutuksen (lue lisää sivulta 19). |
| | Turvallisuus | Esteettömyysselvityksen teettäminen kohteisiin, jotka eivät vielä ole esteettömiä | Esteettömyysselvitykset toteutettu 15 toimitilakiinteistöön (lue lisää sivulta 19). |
| Hyvä hallintotapa | Riskienhallinta | Ilmastoriskeihin liittyvien toimenpiteiden ja seurannan integroiminen huoltokirjaan | Toimenpiteet ilmastoriskeihin liittyen on viety huoltokirjaan. |

# Huomioimme kiertotalouden rakentamisessa

Tavoittelemme hiilineutraalia rakentamista vuoteen 2050 mennessä ja olemme mukana Net Zero Carbon Buildings -sitoumuksessa, missä tavoitellaan hiilineutraalin energiankäytön lisäksi myös hiilineutraalia rakentamista. Kiertotalouden huomioiminen läpi kiinteistön elinkaaren on olennaista tavoitteeseen pääsyssä.

## Rakennushankkeet ja kierrätys

Haastava markkinatilanne näkyi edelleen rakennushankkeiden määrässä, joka oli poikkeuksellisen matala. Vuonna 2025 valmistui yksi uudiskohde Ouluun. Kohde on noin 800 $m^2$ rakennus, joka toimii sosiaalitilana ja varastona osana laajempaa kiinteistökokonaisuutta. Kokonaisjätemäärä rakennushankkeissa oli huomattavasti alhaisempi kuin aiempina vuosina, sillä hankkeita valmistui edellisvuosia vähemmän. Työmaajätteen kierrätysaste oli 54 %, mikä on alhaisempi edellisvuoteen verrattuna (69 %). Lajitteluaste oli 94 %, mikä on lähes sama kuin vuotta aiemmin (92 %).

| Työmaajätteet | 2025 | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| Valmistuneiden hankkeiden määrä, kpl | 1 | 2 | 9 |
| Kokonaisjätemäärä hankkeissa, tonnia | 11 | 388 | 2 348 t |

Olemme osana Espoon Keran alueen kehittämishanketta, jossa vanhasta teollisuus- ja logistiikka-alueesta rakentuu kävely- ja pyöräilypainotteinen kaupunginosa juna-aseman ympärille. Vuonna 2025 hankkeesta teetettiin kiertotaloussuunnitelma.

## Hiilijalan- ja hiilikädenjälkilaskelmat

Rakentamisen merkittävin päästövaikutus tulee rakennusmateriaalien tuotannosta. Seurataksemme eri materiaalien päästövaikutuksia, tilaamme jokaisesta rakennuttamastamme kohteesta elinkaaren hiilijalanjälkilaskelman. Vuoden 2025 aikana valmistuneen kohteen hiilijalanjälki oli 362 $tCO_2e$, mikä on vähemmän kuin vuotta aiemmin valmistuneiden yhteensä (1 875 $tCO_2e$), johtuen osin vähäisemmistä rakennetuista neliöistä. Vuotuiset päästöt lämmitettyä nettoalaa kohden oli 10,52 $kgCO_2e/m^2/a$ eli hieman vähemmän edellisvuoden keskiarvoon verrattuna (noin 11,7 $kgCO_2e/m^2/a$). Päästövaikutus ennen käyttöä oli 8,18 $kgCO_2e/m^2/a$ (ka 6,6 $kgCO_2e/m^2/a$).

Jokaisesta rakennushankkeestamme lasketaan lisäksi hiilikädenjälki, joka mittaa rakennushankkeen elinkaaren aikana syntyviä ilmastohyötyjä. Hiilikädenjäljen laskennassa huomioidaan muun muassa materiaalien uudelleenkäyttö ja kierrätys, ylimääräinen tuotettu uusiutuva energia, hiilivarastovaikutus sekä karbonatisoituminen.

## Kestävää purkamista

Teetämme kestävän purkamisen Green Deal -sopimuksen mukaisen purkukartoituksen kaikista purkukohteistamme. Vuonna 2025 teetimme kaksi purkukartoitusta ja aloitimme yhden kohteen purkutyöt.

## Kiertotalous korjaus- ja muutoshankkeissa

Olemme edellisvuosina laajentaneet kiertotalouden periaatteitamme korjaus- ja muutoshankkeissa. Purettuja rakennusosia ja materiaaleja hyödynnetään yhä enemmän uudelleen, ja samalla vähennämme syntyvää jätettä. Suunnitteluvaiheessa kartoitamme käytettävissä olevat varastoidut rakennusosat, arvioimme niiden soveltuvuuden tuleviin hankkeisiin ja kunnostamme osia ennen siirtoa uusiin kohteisiin.

Vuonna 2025 toteutimme Tampereen KOy Fenix Terran uudelleenkäyttöprojektin, jossa purkua odottavasta kiinteistöstä myytiin uudelleenkäyttöön runsaasti rakennusosia sekä muutamia vuokralaisten jättämiä kalusteita. Uudelleenkäyttö kasvattaa omistajan hiilikädenjälkeä, ja samalla käytettyjä osia hankkivat välttävät oman hiilijalanjälkensä kasvua.

Olemme käynnistäneet selvityksen muutostöissä syntyvistä päästöistä ja keränneet vuoden 2025 aikana päästötietoja vuokralaismuutostöistä. Kerättyä tietoa hyödynnämme hankkeiden päästövaikutusten ymmärtämiseen ja ohjaamiseen. Päästötiedon keruuta ja analysointia jatketaan tulevaisuudessa.

Purkukohde Kiinteistö Oy Keravan Kauppakaari 1

# Esimerkkejä vastuullisuustoimista vuodelta 2025

## Esteettömät tilat kaikille käyttäjille

Vuoden 2025 aikana toteutimme 15 kohteeseen esteettömyyskartoitukset yhteistyössä kumppanimme kanssa. Esteettömyyskartoituksilla kiinnitetään huomiota sekä liikkumis- että aistiesteettömään ympäristöön, jonka jälkeen mittaustuloksia hyödynnetään kiinteistöjen tilojen toimivuuden ja käytettävyyden parantamisessa. Esteettömät tilat edistävät ja parantavat käyttäjäkokemusta ja mahdollistavat helpomman tilojen käytön niin vanhoille kuin uusillekin käyttäjille. Lisäksi esteettömyyden huomioiminen kiinteistökehityksessä varmistaa, että tilat palvelevat entistä laajempaa käyttäjäkuntaa ja säilyttävät arvonsa myös tulevaisuudessa.

## Ala villiksi -kampanja

Osana vastuullisuusohjelmaansa OP Kiinteistösijoitus edistää luonnon monimuotoisuutta aina tilaisuuden tullen. Vuonna 2025 OP Kiinteistösijoitus osallistui WWF:n ja OP Pohjolan Ala villiksi -kampanjaan, jonka tavoitteena on lisätä luonnon monimuotoisuutta ja tukea pölyttäjiä pienillä teoilla. Konkreettisesti tämä tarkoitti kahdessa asuinkiinteistössä perustettuja niittyjä yhteensä noin 200 m² ja yhdessä toimitilakohteessa noin 3 000 m² nurmikoiden villiinnyttämistä eli leikkaamatta jättämistä. Työ luonnon monimuotoisuuden hyväksi on vasta aluillaan, mutta haluamme jatkaa kehittämällä uusia keinoja ja ratkaisuja tulevaisuudessa.

## Huollon sisäilmakoulutus

Vuonna 2025 järjestimme sisäilmakoulutuksen huollon yhteistyökumppanillemme ulkopuolisen sisäilma-asiantuntijan johdolla. Koulutuksen tavoitteena oli lisätä ymmärrystä hyvästä sisäilmasta, tarjota keinoja havaita mahdollisia ongelmia sekä vahvistaa riskienhallintaa kiinteistöjen arjessa. Koulutuksessa käsiteltiin muun muassa ilmanvaihdon, lämpötilaolosuhteiden, siivouksen ja talotekniikan vaikutuksia sisäilman laatuun. Teemoja havainnollistettiin käytännön case-esimerkkien ja keskusteluiden avulla. Koulutus tukee tavoitettamme ylläpitää terveellisiä ja turvallisia sisäympäristöjä kaikille kiinteistöjen käyttäjille.

## Kiertotaloutta ja humanitaarista apua

OP-Henkivakuutus Oy:n omistaman KOy Keravan Kauppakaari 1:n purkutyöt käynnistyivät keväällä 2025. Kohteesta oli tehty kestävän purkamisen Green Deal -sopimuksen mukainen purkukartoitus sekä kiertotalouspilotti, jossa rakennusosien ja materiaalien uudelleenkäyttömahdollisuuksia selvitettiin mahdollisimman kattavasti. Purkutyömaalta lahjoitettiin kovatehoinen varavoimalaite avustusjärjestön välityksellä Ukrainan sodasta kärsiville alueille. Laitteisto toimitettiin teollisuuden käyttöön alueelle, jossa sähkökatkokset ovat toistuvia ja varavoimalle on erityisen suuri tarve. OP-Henkivakuutus kustansi laitteen katsastuksen ja huollon ennen lahjoitusta, mahdollistaen sen turvallisen käyttöönoton.

# Kiinteistöjen luvut

Asunto Oy Tampereen Tammelan puistokatu 33

# Päästöt

Kaikki kiinteistöjemme ostama sähkö ja lämpö oli vuonna 2025 alkuperätakuilla vahvistettua vihreää energiaa, joten koko kiinteistökantamme Scope 2 -päästöt markkinaperusteisella laskennalla olivat 0 $tCO_2e$. Sijaintiperusteisella laskennalla Scope 2 -päästöt olivat 6 232 $tCO_2e$. Kokonaispäästöt vuonna 2025 olivat markkinaperusteisella menetelmällä laskettuna 2 825 $tCO_2e$ ja sijaintiperusteisella menetelmällä laskettuna 9 057 $tCO_2e$.

## Kattavampi päästölaskenta

Vuonna 2025 kiinteistöihimme hankittiin edellisvuoden tapaan alkuperätakuilla varmennettua bioperäistä vihreää kaukolämpöä. Lisäksi vuodesta 2020 alkaen on hankittu uusiutuvaa sähköä. Vaikka markkinaperusteisella laskennalla ostamamme energian päästöt olivat 0 $tCO_2e$, etsimme ja toteutamme edelleen jatkuvasti toimia energiankäytön tehostamiseksi ja uusiutuvan energian tuotannon lisäämiseksi kiinteistöissämme. Vuoden 2025 aikana olemme jatkaneet päästölaskentamme kehittämistä.

## Laskentaperiaatteet

Tässä katsauksessa päästöt on laskettu GHG-protokollan mukaisesti. Scope 1 -päästöihin lasketaan kiinteistöissä tuotettu energia, joiden päästöt olivat 0 $tCO_2e$. Olemme lisäksi selvittäneet Scope 1 -päästöihin kuuluvien kylmäaineiden päästöjä, ja vuoden 2025 osalta ne olivat 58 $tCO_2e$.

Scope 2 -päästöihin sisällytetään ostetun sähkön, kaukolämmön sekä kaukojäähdytyksen päästöt, jotka ovat OP Kiinteistösijoituksen hallinnassa. Scope 2 -päästöt raportoidaan vuodesta 2025 lähtien sekä markkinaperusteisella että sijaintiperusteisella menetelmällä laskettuna. Sijaintiperusteiset Scope 2 -päästöt kaukolämmölle on laskettu kohteen alueellisen energiayhtiön ilmoittamalla päästökertoimella. Sähkön osalta sijaintiperusteiset päästöt on laskettu Suomen sähköntuotannon keskimääräisellä päästökertoimella. Markkinaperusteiset Scope 2 -päästöt on laskettu hankitun energian mukaisilla päästökertoimilla. Sähkön ja lämmön osalta tämä tarkoittaa hankittujen alkuperätakuiden mukaisesti todennettuja päästökertoimia.

Scope 3 -päästöjen kategorioista OP Kiinteistösijoitukselle olennaisia kategorioita ovat 3 polttoaineiden ja energian alkutuotanto (elinkaaripäästöt) ja kuljetus sekä 13 alavirran vuokrattu omaisuus. Scope 3 -kategorian 15 päästöt on toistaiseksi rajattu pois laskennasta. Scope 3 -päästöihin sisällytetään kiinteistöjen päästöt, jotka eivät ole OP Kiinteistösijoituksen hallinnassa eli näihin ei ole operatiivista kontrollia. Vuodesta 2025 alkaen Scope 3 -päästötietoja on täydennetty GHG-protokollan mukaisesti arvioiduilla tiedoilla silloin, kun tietoja ei ole ollut vuokranantajan saatavilla. Vuodesta 2024 alkaen sähkön päästöt on laskettu Suomen sähköntuotannon keskimääräisellä päästökertoimella. Aiemmin käytössä oli Suomen kansallinen sähkön jäännösjakauma -päästökerroin.

Päästöt yhteensä, markkinaperusteiset

**2 825 $tCO_2e$**

Päästöt yhteensä, sijaintiperusteiset

**9 057 $tCO_2e$**

Scope 1 -päästöt

**0 $tCO_2e$**

Scope 2 -päästöt, markkinaperusteiset

**0 $tCO_2e$**

Scope 2 -päästöt, sijaintiperusteiset

**6 232 $tCO_2e$**

Scope 3 -päästöt

**2 825 $tCO_2e$**

# Energiankulutus ja -tuotanto

Koko kiinteistökantamme energiankulutus vuonna 2025 oli 133 093 MhW. Tavoittelemme jatkuvaa ominaiskulutusten laskua ja uusiutuvan energian lisäämistä. Vuonna 2025 kohteissamme tuotettiin 7 805 MWh uusiutuvaa energiaa, joka koostuu maalämmöstä, aurinkopaneeleista sekä ilma-vesilämpöpumpuista.

## Energiankulutus ja uusiutuva energia

Kiinteistöjemme ylläpidossa tavoitteenamme on energian ja veden kulutustason jatkuva lasku. Teemme tätä työtä käyttömukavuudesta tinkimättä. Energiatehokkuuteen pyrimme muun muassa keskitetyn IoT ratkaisun avulla. Vuonna 2025 lämmön ominaiskulutus nousi hieman muiden kiinteistöjen osalta, ja asuntojen osalta pysyi edellisvuoden tasolla. Sähkön ominaiskulutus pysyi edellisvuoden tasolla, kun taas veden ominaiskulutus nousi hieman sekä asuinkiinteistöissä että muissa kiinteistöissä.

Arvioimme osana rakennus- ja saneeraushankkeita aina uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin, ja toteutamme maalämpö-, aurinkovoima- tai ilma-vesilämpöpumppuratkaisuja aina kun se on perusteltua. Toteutamme hankkeita usein myös energiaremonttien yhteydessä. Vuoden 2025 lopulla maalämpökohteita oli 23, ilma-vesilämpöpumppuja oli 3 kohteessa ja aurinkovoimaloita oli 29 kohteessa.

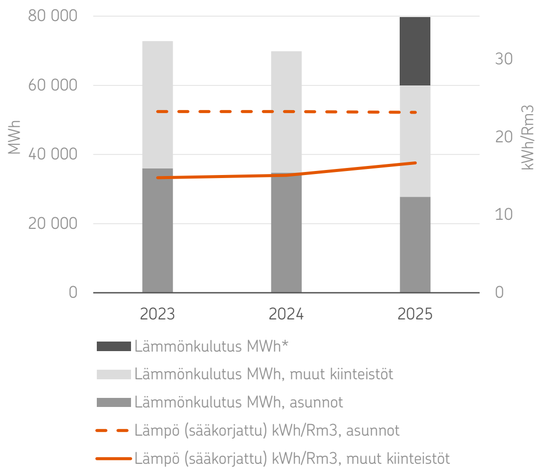
Vuoden 2025 aikana myimme 45 kiinteistöä. Kiinteistökauppojen myötä aurinkovoimakohteidemme määrä putosi vuoden 2024 30:sta kohteesta vuoden 2025 29:ään kohteeseen. Maalämpövoimaloiden määrä tippui 29:sta 23:een. Ilma-vesilämpöpumppujen määrä tippui neljästä kolmeen.

## Laskentaperiaatteet

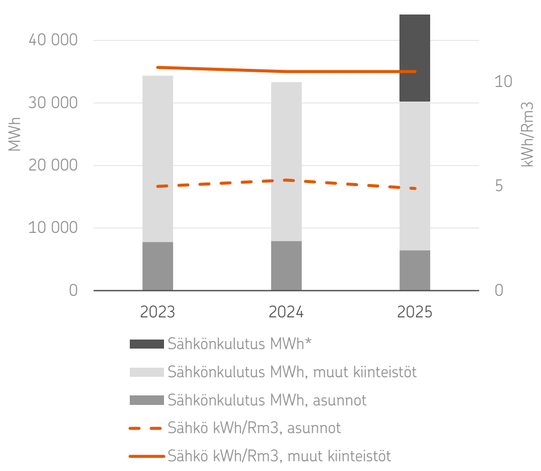
Vuosien 2023 ja 2024 osalta kiinteistöjen kokonaiskulutuksissa (MWh ja m$^3$) on mukana kaikki suoraan omistettujen kohteidemme mitatut kulutustiedot omistuksemme ajalta. Lukemat sisältävät osaomisteisista kohteista ne, joissa omistus on yli 50 prosenttia. Näistä kulutukset on luettu 100 prosenttisesti mukaan. Ominaiskulutuslukemat sisältävät vain operatiivisessa kontrollissa ja vertailtavissa olevat kohteet (koko vuoden omistuksessa olleet, ei merkittäviä perussaneerauskohteita).

Vuoden 2025 aikana olemme laajentaneet kiinteistöjen kulutusseurantaa. Kiinteistöjen kokonaiskulutuksissa (MWh ja m$^3$) vuoden 2025 osalta on mukana myös sellaisten kohteiden kulutukset, joiden energianhankintaan emme itse pysty vaikuttamaan (ns. nettokohteet), sekä osaomisteiset kohteet, joissa omistus on alle 50 prosenttia. Nämä on esitetty kuvaajissa 2025 vuoden kohdalla tummanharmaalla palkilla.

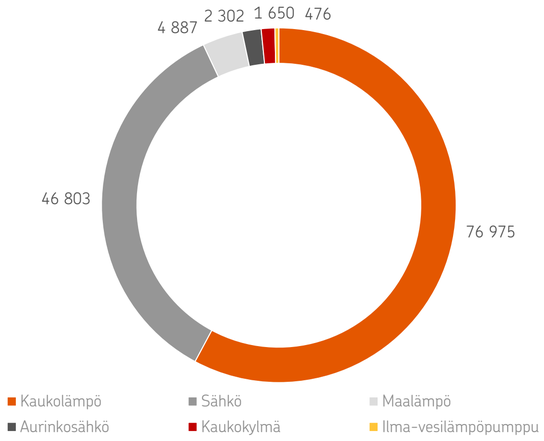
## Lämmönkulutus



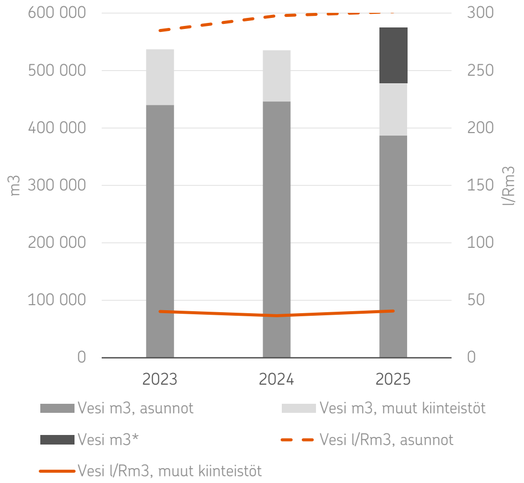

## Sähkönkulutus




## Energiankulutuksen jakauma, MWh




## Vedenkulutus




*sisältää kohteiden kulutukset, joiden energianhankintaan emme itse pysty vaikuttamaan (ns. nettokohteet), sekä osaomisteiset kohteet joissa omistus on alle 50 %

# Jätteet

Pyrkimyksemme oli päästä 55 prosentin kierrätysasteeseen vuoden 2025 loppuun mennessä. Emme valitettavasti päässeet tavoitteeseemme, mutta jatkamme kehitystoimien toteuttamista kierrätyksen ja uudelleenkäytön edistämiseksi.

Valtakunnallisena kumppaninamme jätehuollossa toimii Lassila & Tikanoja Oyj. Vuodesta 2020 lähtien jätehuolto on ollut ilmastotuettua L&T:n hallinnoimien kohteiden osalta. Tämä vastaa noin 49 % kiinteistöjemme raportoidusta jätemäärästä. Asuinkiinteistöjen osalta olemme vuodesta 2018 alkaen keränneet tietoja yhteistyökumppanimme jätedatan lisäksi kunnan kilpailuttamilta jätehuoltoyhtiöiltä. Asuinkohteissa tiedot kattavat noin 60 % kohteista. Jätetiedot sisältävät koko kalenterivuoden omistuksessa olleet kohteet.

Asuinkiinteistöjen ominaisjätemäärä oli keskimäärin 3,7 kg/m$^2$ (5,3 kg/m$^2$) ja kierrätysaste oli 37 prosenttia (40 %). Raportoitujen kohteiden määrä asuinkiinteistöjen osalta on 69/109.

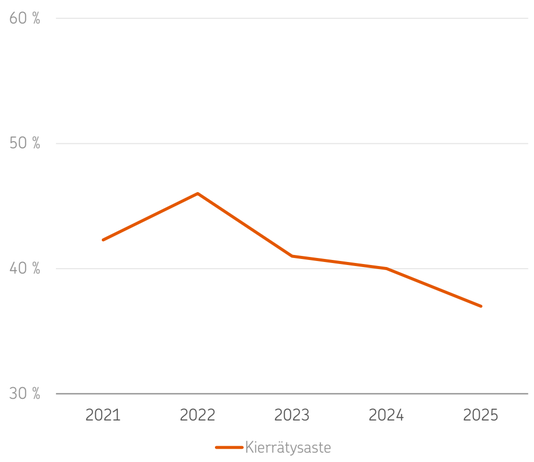
Muiden kiinteistöjen ominaisjätemäärä oli keskimäärin 3 kg/m$^2$ (2,7 kg/m$^2$), eli hieman korkeampi kuin edellisvuonna. Kierrätysaste nousi hieman edellisvuodesta, ollen 48 prosenttia (43 %). Raportoitujen kohteiden määrä muiden kiinteistöjen osalta on 39/106.

Raportoitujen kohteiden määrään on vaikuttanut vuoden aikana myydyt kiinteistöt, jotka eivät sisälly vuoden 2025 raportointiin. Raportoitujen kohteiden määrään vaikutti myös edelleen kunnallinen jätehuoltoyhtiöiden kilpailutus, jonka takia jätehuolto siirtyi monissa kohteissa isommilta toimijoilta pienemmille ja tämä on vaikeuttanut tiedon saantia.

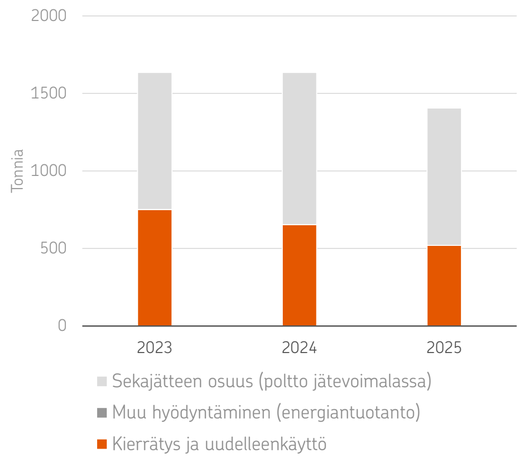
| Asuinkiinteistöjen jätemäärät | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|---|---|
| Kokonaisjätemäärä, tonnia | 1 405 | 1 635 | 1 832 | 1 726 | 1 636 |
| Raportoitujen kohteiden määrä | 69 | 81 | 86 | 78 | 74 |

| Muiden kiinteistöjen jätemäärät | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|---|---|---|---|---|---|
| Kokonaisjätemäärä, tonnia | 880 | 995 | 1 205 | 1 564 | 1 318 |
| Raportoitujen kohteiden määrä | 39 | 35 | 39 | 46 | 42 |

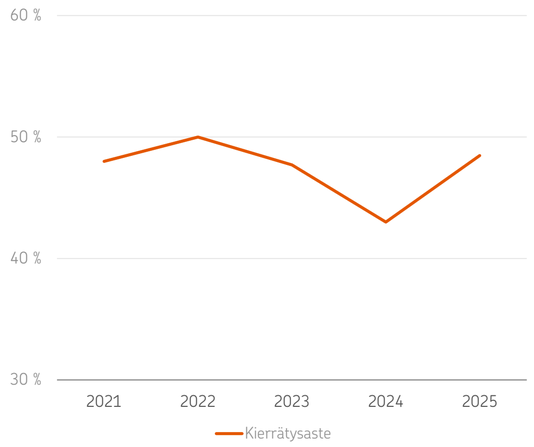
## Asuinkiinteistöjen kierrätysaste



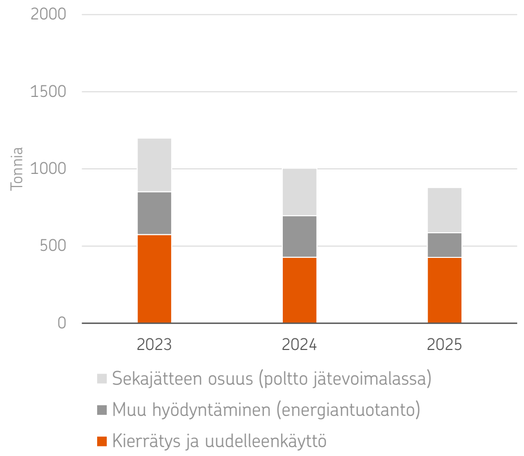

## Asuinkiinteistöjen jätemäärät




## Muiden kiinteistöjen kierrätysaste




## Muiden kiinteistöjen jätemäärät



# Liitteet: Rahastokohtaiset sivut

Kiinteistö Oy Koskitammi

# OP-Metsänomistaja -erikoissijoitusrahasto

Metsät ovat elinympäristöjä, sitovat hiiltä ja tarjoavat ekosysteemipalveluita. OP-Metsänomistaja -erikoissijoitusrahasto tarjoaa sijoittajalle mahdollisuuden sijoittaa kestävästi hoidettuihin, kotimaisiin metsiin. Vuonna 2025 rahasto omisti 1 192 metsätilaa, joiden pinta-ala oli yhteensä reilut 120 000 hehtaaria. Metsätalousyhtiöiden kautta rahasto omisti metsää noin 46 000 hehtaaria.

## Elinvoimaiset ja terveet metsät

Metsien elinvoimaisuuden ylläpitämiseksi metsänhoidossa toimenpiteiden suunnittelu, ajoitus ja tarkoituksenmukainen toteutus on tärkeää. Luonnon monimuotoisuudesta ja ilmastoviisaista metsänhoidon toimenpiteistä huolehtiminen vahvistaa metsien hyvinvointia. Vuonna 2024 käyttöön otetun Metsä Group Plus-metsänhoitomallin ansiosta metsään jää entistä enemmän monimuotoisuutta edistäviä piirteitä, kuten lahopuuta, suojatiheiköitä ja vesistöjen reunoille jätettäviä suojavyöhykkeitä. Rahaston metsien käyttöä ohjaa voimassa olevan lainsäädännön ja PEFC- ja FSC-sertifiointijärjestelmien lisäksi rahaston omat toimenpiteet. Kesän kahdessa suoritetussa FSC-auditoinnissa ei noussut esille poikkeamia. Vuoden lopussa FSC-sertifikaatin piirissä olevien metsien pinta-ala laski, vaikka suhteellinen osuus nousikin osan metsäportfoliosta siirryttyä kotimaisen metsänomistaja Tornatorin omistukseen.

## Soiden ennallistamistoimet jatkuvat

Soiden ennallistamishankkeita rahaston mailla vietiin vuonna 2025 päätökseen Ranualla ja Hämeenlinnassa. Ennallistamisella pyritään palauttamaan muuttunut ympäristö mahdollisimman lähelle sen luonnollista tilaa. Suon ennallistamisella voidaan myös pyrkiä valuma-alueen kunnostukseen ja vesitalouden hallintaan alueella. Ennallistamistoimien vaikutukset alkavat näkyä tulevien vuosien aikana, jolloin suolle tyypillinen lajisto ja ekologinen tila alkaa palautua kohteelle.

## Metsien rooli hiilinielukeskustelussa kasvaa

Hiiltä sitoutuu metsässä maaperään, puustoon ja kasvillisuuteen. Rahaston metsien hiilivarasto kasvoi vuodesta 2024 reilut 330 000 $tCO_2$. Hehtaarilla metsää tämä tarkoittaa 3,34 tonnia sitoutunutta hiiltä vuonna 2025. Metsänhoidollisesti hiilinielun ylläpitämiseksi metsissä toteutettavat hakkuut eivät ylitä metsien kasvua. Tällöin metsä nielee itseensä enemmän hiiltä kuin mitä se päästää ilmakehään. Lisäksi metsien nielua vahvistetaan kiinnittämällä huomiota metsänhoidon toimenpiteiden valintaan.

## Metsät monessa käytössä

Metsien virkistysarvojen vahvistaminen kuuluu kestävään metsätalouteen. Rahaston metsissä huolehditaan jokaisenoikeuden ja virkistysarvojen turvaamisesta, esimerkiksi kehittämällä ulkoilureittejä ja vuokraamalla maita metsästyskäyttöön. Rahasto pyrkii edistämään fossiilivapaan energiatuotannon kehittymistä Suomeen olemalla mukana 124 uusiutuvan energian hankkeessa.

**100 %**

metsistä on PEFC™ -sertifioituja ja 75 % on lisäksi FSC® -sertifioituja

Hiilivarasto per ha

**118 $CO_2$ekv tonnia**

| Rahasto lukuina | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Metsää, ha | 120 208 | 130 457 |
| Ha muutos ed. v verrattuna, % | - 7,9 | + 0,8 |
| Hiilivarasto per ha, $CO_2$ekv tn | 118 | 116 |
| Metsätiloja, kpl | 1 192 | 1 308 |
| PEFC-sertifikaatti, % metsistä | 100 | 100 |
| FSC-sertifikaatti, % metsistä, n. | 75 | 72 |
| Energiahankesopimuksia, kpl | 124 | 119 |
| Metsästysvuokrasopimuksia, kpl | 757 | 780 |
| Suojeltua metsää, ha, n. | 2 925 | 3 475 |
| Rahaston arvo (GAV), milj. € | 674 | 612 |
| Taksonomianmukaisuus, % | 22 | 25 |

## Vastuullisuus metsäsijoittamisessa – mitä se oikeasti tarkoittaa?

Vastuullisuuteen kytketään perinteisesti ekologiset, sosiaaliset ja taloudelliset kysymykset. Ekologisen näkökulman rooli korostuu metsien käytössä ja ohjaa yhä enemmän metsänhoitoa ja päätöksentekoa. Tässä katsauksessa keskitytään erityisesti ekologiseen vastuullisuuteen, ja mitä se tarkoittaa OP-Metsänomistajan näkökulmasta.

Vastuullisuus terminä on vuosien saatossa saanut moniulotteisen merkityksen. Yleisen huomion kohteeksi nousevat usein laajat luonnonhoito- ja suojeluhankkeet, mutta arkipäiväisillä toimilla on yhtä merkittävä tai jopa merkittävämpi vaikutus kokonaiskuvaan. Luontopositiivisten hankkeiden lisäksi vaikuttavuustyö tapahtuu ydinliiketoiminnan kehittämisellä kestävämpään suuntaan. Vastuullinen liiketoiminta koostuu teoista, jotka ulottuvat vastuullisuuden eri ulottuvuuksiin, keskittymättä liikaa yksittäisiin toimiin.

Nykypäivänä voidaan kiistattomasti osoittaa, että metsätalouden vaikutukset ympäristöön ovat olleet epäsuotuisia. Monet lajit ovat uhanalaistuneet, vesistöt ovat tummuneet ja rehevöityneet sekä metsäluonnon monimuotoisuus on köyhtynyt merkittävästi. Tiedon lisääntyessä asiat ovat menneet parempaan suuntaan, mutta ”maalissa” ei vielä olla. Suurena metsänomistajana meillä on tärkeä rooli pohtia, mitä voimme tehdä paremmin, ja miten se konkreettisesti onnistuu.

## Arjen toimilla vaikuttavuutta

Metsätalouden harjoittamisessa yksittäisten alueiden suojeleminen ei ole ratkaisu, vaan toimia on tehtävä ydinliiketoiminnassa, eli tavallisissa talousmetsissä. Luonnon monimuotoisuuden turvaaminen talousmetsissä vaatii lahopuun, lehtipuiden ja iäkkäiden puiden lisäämistä sekä elinympäristöjen palauttamista luonnontilaan. Näitä kaikkia toimia toteutamme myös talousmetsissä ja parannamme näin metsiemme ekologista tilaa. Esimerkiksi jokaisen hakkuukerran yhteydessä systemaattisesti jätettävä lahopuu sekä yksittäisten tuulenkaatamien puiden jättäminen metsään luo pitkällä aikavälillä lahopuujatkumon, jossa eri lahoamisvaiheessa oleva puusto luo elinympäristön lukemattomille eri lajeille. Uudistushakkuita voidaan toteuttaa ’mosaiikkimaisesti’, jolloin lajistolle jää ekologisia käytäviä ja tilaa selviytyä ympäristössä tapahtuvista muutoksista.

Hakkuiden välttämisellä rehevillä mailla lintujen pesintäaikaan on keskeinen merkitys ympäristöön ja hakkuut tuohon aikaan pyritäänkin ohjaamaan karummille maille, joissa lintujen pesintöjä on huomattavasti vähemmän. Monipuolistamme metsiemme rakennepiirteitä esimerkiksi lisäämällä sekametsäisyyttä ja jatkuvaa kasvatusta. Metsien lajiston ja rakenteen monimuotoisuudesta huolehtiminen tukee samalla metsien resilienssiä ja tuottavuutta pitkällä aikavälillä.

## Talous ja luonto, ristiriidassako?

Kun puhutaan metsäsijoittamisesta, merkittävänä ajurina on luonnollisesti taloudellinen tuotto. Biodiversiteetin säilyttämisen ja taloudellisen tuoton ajatellaan usein olevan ristiriidassa ja näin ne osin ovatkin. Maksimaalista taloudellista tuottoa tavoiteltaessa luonnolle ei juuri jää sijaa. Rahastomme tavoittelee hyvää ja kipailukykyistä tuottoa niin, että voimme vierailla omissa metsissämme ja todeta niiden ekologisen tilan paranevan toimiemme ansiosta.

**2 925 ha**

suojeltua metsää

**124 kpl**

energiahankesopimusta

# OP-Vuokratuotto -erikoissijoitusrahasto

Rahasto sijoittaa asuntoihin ja toimitiloihin sekä niiden rakentamiseen. Vajaa puolet kiinteistöistä sijaitsee pääkaupunkiseudulla, loput muissa yliopistokaupungeissa ja kasvukeskuksissa.

## Viihtyisät asunnot, tyytyväiset vuokralaiset

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

Vuonna 2025 pilotoimme nurmialueiden muuttamista niityiksi kahden asuinkohteen piha-alueella. Niityt mm. vaalivat luonnon monimuotoisuutta, tarjoavat elinympäristöjä pölyttäjille ja luovat viihtyisyyttä talon asukkaille.

OP-Vuokratuoton kokonaan omistettujen kohteiden asuntokanta on ollut mukana Rakli ry:n organisoimassa Green Homes -vastuullisuustoiminnassa. Toiminnan keskiössä on kiinteistönomistajien ja asukkaiden yhteistyö kohti ilmastoystävällistä asuntokantaa. Green Homes -kotien asukkaat ovat saaneet tietoa asumisesta aiheutuvista ilmastopäästöistä. Motivoimme vuokralaisten ympäristövastuullisia tapoja myös suunnittelemalla rakentamisen yhteydessä hyvät kierrätysmahdollisuudet ja pyöränhuoltopisteitä.

## Vastuullisuus rahaston toiminnassa

Rahaston sijoituskohteiden vastuullisuutta kehitetään jatkuvasti. Vastuullisuuteen kuuluu kiinteistöjen

Asuntojen määrä

**4 383**

| Rahasto lukuina | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Rahaston arvo (GAV), milj. € | 1 324 | 1 532 |
| Työllistävyys, htv* | 265 | 300 |
| Verojalanjälki, milj. € | 7,3 | 7,9 |
| Taksonomianmukaisuus, % | 70 | 67 |
| **Asunnot** | **2025** | **2024** |
| Asuinkohteiden määrä, kpl | 96 | 112 |
| Asuntojen määrä, kpl | 4 383 | 5 384 |
| Vuokrattava ala, $m^2$ | 206 799 | 245 046 |
| Asuntoja rakenteilla, kpl | 0 | 0 |
| Asuntojen käyttöaste, % | 98 | 98 |
| **Toimitilat** | **2025** | **2024** |
| Toimitilakohteiden määrä, kpl | 20 | 21 |
| Vuokrattava ala, $m^2$ | 124 533 | 125 830 |
| Toimitilojen käyttöaste, % | 78 | 77 |

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

Asunto Oy Helsingin Neitoniemi

ympäristövaikutusten pienentäminen, kiinteistöjen toimivuuden varmistaminen muuttuvassa ympäristössä, kiinteistöjen turvallisuuden ja terveellisyyden varmistaminen käyttäjille sekä kohteiden vastuullinen omistaminen.

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

Rakennuttaessamme kohteita, rahastolla on työmaalla oma valvoja ja teemme aktiivisesti yhteistyötä ympäristövaikutusten pienentämiseksi. Edellytämme esimerkiksi jätehuoltosuunnitelmia sekä jätemäärätietojen toimittamista hankkeiden päätyttyä. Uusiutuvan energian hyödyntämismahdollisuudet selvitetään aina ennen rakentamista. Vuonna 2025 rahastolla ei ollut yhtään uudisrakennushanketta vireillä.

## VAETS-toimenpiteet

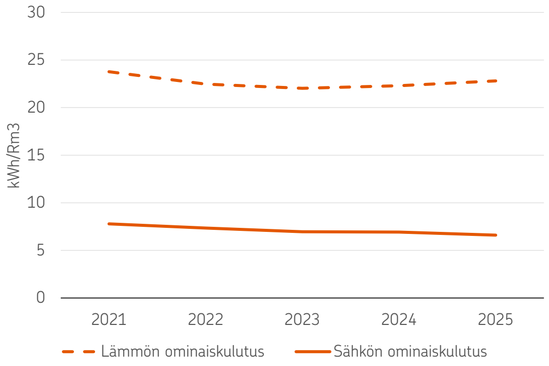
OP Kiinteistösijoitus liittyi vuonna 2016 Kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksen vuokra-asuntoyhteisöjen toimenpideohjelmaan (VAETS), jonka tavoitteena oli 7,5 prosentin energiansäästö kaudelle 2017-2025. Tavoite laskettiin liittymistilanteen energiankäytöstä ja oli siten 2 340 MWh/a. Toteutettujen toimenpiteiden säästö oli yhteensä 2 375 MWh/a.

OP-Vuokratuotto toteutti vuonna 2025 loput toimenpiteet, joilla ohjelman mukaiset tavoitteet saavutettiin. Toimenpiteet toteutettiin keskitetyn IoT-ratkaisun avulla, optimoimalla valittujen asuinkohteiden ja asuntojen lämmitysenergian käyttö ja laadukas sisäilmasto.

## Päästöt ja kierrätysaste

Kaikki rahaston kohteisiin ostama sähkö ja lämpö olivat alkuperätakuilla vahvistettua vihreää energiaa, joten Scope 2 -markkinaperusteiset päästöt olivat 0 $tCO_2e$, sijaintiperusteiset päästöt taas olivat 3 186 $tCO_2e$. Scope 1 -päästöt olivat energiankulutuksen osalta 0 $tCO_2e$, jonka lisäksi olemme selvittäneet kylmäaineiden päästöjä, jotka olivat 12 $tCO_2e$. Scope 3 -päästöt olivat 1 127 $tCO_2e$. Lue lisää päästölaskentaperiaatteistamme Päästöt -sivulta 21. Rahaston kohteiden kierrätysaste vuonna 2025 oli 41 %. Kierrätysaste kattaa 66 kiinteistön jätetiedot.

## Energiankulutus




| Ympäristöluvut | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Aurinkovoimaloiden määrä, kpl | 9 | 9 |
| Maalämpövoimaloiden määrä, kpl | 5 | 5 |
| Uusiutuvan energian tuotto, MWh | 1 663 | 2 225 |
| Ympäristösertifioinnit, kpl | 6 | 6 |
| Sähköauton latauspisteitä, kohteita | 30 | 29 |
| Keskimääräinen energialuokka | C | B |

Aurinkovoimaloita

**9 kpl**

Keskimääräinen energialuokka

**C**

Taksonomianmukaisuus

**70 %**

Asunto Oy Helsingin Ruoholahdenkatu 10

# OP-Palvelukiinteistöt -erikoissijoitusrahasto

OP-Palvelukiinteistöt -erikoisijoitusrahasto on yhteiskuntakiinteistöihin eli palveluasumis-, koulu-, päiväkoti-, hoivakoti-, terveyspalvelu- sekä muihin julkishallinnon kiinteistöihin sijoittava rahasto. Rahastossa on vuoden 2025 päättyessä kaikkiaan 42 valmista, kokonaan omistettua kohdetta sekä yksi hajaomisteinen kohde. Kaikki rahaston kohteet sijaitsevat Suomessa.

## Vastuullisuus rahaston toiminnassa

OP-Palvelukiinteistöt huomioi vastuullisuuden sekä salkunhoidossaan että uussijoittamisessa. Rahasto on sitoutunut tekemään kestäviä sijoituksia minimissään 20 prosenttia sijoitusvarallisuutensa arvosta. Vuoden 2025 lopussa rahaston kestävien sijoitusten osuus oli 71 prosenttia. Kestävissä sijoituksissa kiinnitämme erityistä huomiota rakennusten energiatehokkuuteen sekä fyysisten ilmastoriskien vähentämiseen.

Osa vastuullisuustyötämme on myös kiinteistöjen elinkaaren aikaisten ympäristövaikutusten pienentäminen, turvallisuuden ja terveellisyyden varmistaminen sekä kohteiden vastuullinen omistaminen. Vastuullisuustyö alkaa jo kohteen hankinnasta, jolloin tutkimme huolella talouden ja teknisen kunnon (due diligence) sekä tunnistamme prosessin osapuolet.

Tarjoamme käyttäjillemme mahdollisuudet jätteiden monipuoliseen kierrättämiseen sekä mahdollistamme mm. työmatkaliikkumisen sosiaalitiloin ja pyöräparkein valtaosassa kohteitamme. Kohteisiimme on toteutettu enenevissä määrin sähköautojen latauspisteitä. Osana vastuullista kiinteistönomistamista auditoimme vuokralaisen ylläpistovastuulla olevien kohteiden hoidon tasoa yhteisillä katselmoinneilla 1-2 kertaa vuodessa. Toteutamme myös säännöllisesti käyttäjätyytyväisyyskyselyitä vuokralaisillemme.

## Rakennuttaminen

Rakennuttaessamme työmaalla on rahaston nimeämä valvoja, mikä osaltaan edesauttaa ehkäisemään myöhemmin kalliisti korjattavia rakennusvirheitä ja turvaa kohteen käytönaikaista toimintaa. Urakoitsijoilta edellytämme RALA-todistusta, jätehuoltosuunnitelmia sekä jätemäärätietojen toimittamista hankkeen valmistuessa. Vuodesta 2021 alkaen olemme myös pyytäneet hankkeista hiilijalanjälkilaskennan.

| Rahasto lukuina | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Rahaston arvo (GAV), milj. € | 399 | 436 |
| Työllistävyys, htv* | 50 | 40 |
| Verojalanjälki, milj. € | 3,3 | 3,2 |
| Valmiiden kohteiden määrä, kpl | 42 | 55 |
| Taksonomianmukaisuus, % | 71 | 73 |
| Kohteiden asiakaspaikat, kpl | 1 428 | 2 654 |
| Käyttöaste, % | 98 | 98 |
| Asuntojen määrä, kpl | 288 | 288 |

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

Kiinteistö Oy Järvenpään Perhelä 5

## Ympäristötekoja ja sosiaalista vastuuta

Yhteiskuntakiinteistöillä on sosiaalisen vastuun näkökulmasta positiivinen yhteiskunnallinen vaikutus. Käymme aktiivista vuoropuhelua vuokralaistemme kanssa varmistaaksemme hyvän vuokralaistyytyväisyyden ja turvallisen toimintaympäristön kiinteistöjemme käyttäjille. Hyvään sisäilman laatuun kiinnitetään erityistä huomiota mm. rakennusmateriaalien valinnoilla. Lisäksi vuoden 2025 aikana kolmessa rahaston kohteessa toteutettiin esteettömyyskartoitus. Kaikkien näiden kohteiden osalta esteettömyysindeksi oli yli keskiarvon.

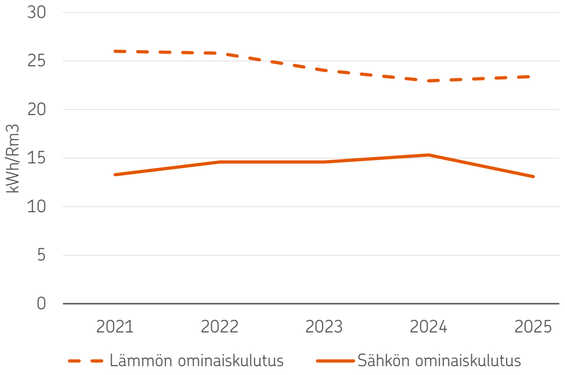
Rahastossa on toteutettu Kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksen vuokra-asuntoyhteisöjen toimenpideohjelman (VAETS) tavoitteiden mukaiset toimenpiteet vuoden 2025 aikana. Kaikki rahaston ostama sähkö ja lämpö oli vuonna 2025 alkuperätakuin varmennettua vihreää energiaa.

OP-Palvelukiinteistöjen kohteista kaikkiaan 23 on puurunkoisia. Puu sitoo hiiltä ja vähentää rakentamisen ilmastopäästöjä. Puurakenteisista kohteista neljä on hirsirunkoisia. Hirsi on materiaalina rauhoittava ja sisäilman ja metelin kannalta miellyttävä materiaali esimerkiksi päivä- ja hoivakodeissa.

Rakentamisessa suurin osa hiilijalanjäljestä syntyy uudisrakentamisesta. Palvelukiinteistöt omistaa viisi kohdetta, joille on saatu toteutettua uusi käyttötarkoitus saneeraamalla vanha rakennus. Säästämällä vanha runko on saatu säästettyä luonnonvaroja ja energiaa uudisrakentamiseen verrattuna. Lisäksi hiilipäästöt jäävät konversiossa merkittävästi pienemmäksi kuin uudisrakentamisessa. Vuoden 2025 lopun tilanteen mukaan 10 kohteemme pääasiallinen energiamuoto on maalämpö ja kahden kohteen pääasiallinen energiamuoto on ilma-vesilämpöpumppujärjestelmä. Lisäksi neljässä kohteessa on aurinkovoimala.

Raportoimamme kierrätysaste 44 % kattaa rahastosta 13 kohdetta, koska suurin osa kohteistamme on nettokohteita, joista jätetietoja ei ole saatavilla. Kaikki rahaston kohteisiin ostama sähkö ja lämpö olivat alkuperätakuilla vahvistettua vihreää energiaa, joten Scope 2 -markkinaperusteiset päästöt olivat 0 $tCO_2e$, sijaintiperusteiset päästöt taas olivat 640 $tCO_2e$. Scope 1 -päästöt olivat energiankulutuksen osalta 0 $tCO_2e$, jonka lisäksi olemme selvittäneet kylmäaineiden päästöjä, jotka olivat 13 $tCO_2e$. Rahaston Scope 3 -päästöt olivat 390 $tCO_2e$. Lue lisää päästölaskentaperiaatteistamme Päästöt -sivulta 21.

## Energiankulutus



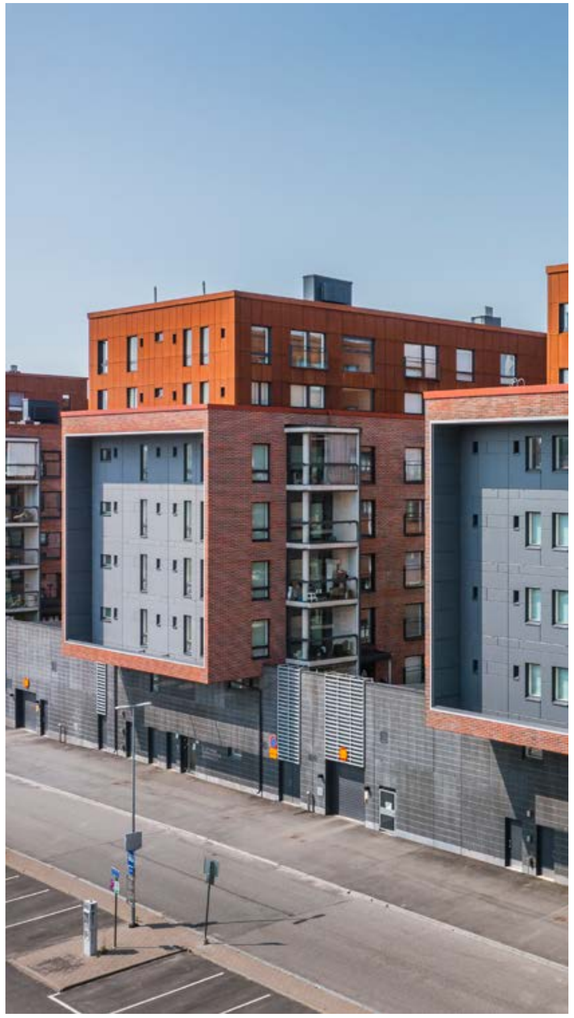

Puurakenteisia kohteita

**23 kpl**

Käyttöaste

**98 %**

| Ympäristöluvut | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Puurakenteisia kohteita, kpl | 23 | 33 |
| joista hirsirunkoisia, kpl | 4 | 9 |
| Konversiokohteita, kpl | 5 | 6 |
| Aurinkovoimaloiden määrä, kpl | 4 | 4 |
| Maalämpövoimaloiden määrä, kpl | 10 | 15 |
| Ilma-vesilämpöpumppujen määrä | 2 | 3 |
| Uusiutuvan energian tuotto, MWh | 1 076 | 1 349 |
| Ympäristösertifioinnit, kpl | 4 | 4 |
| Sähköauton latauspisteitä, kohteita | 10 | 11 |
| Keskimääräinen energialuokka | B | B |



Asunto Oy Turun Fabriikin Femma

# OP Toimitilakiinteistö Ky

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

## Vastuullisuus rahaston toiminnassa

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

## Energiatehokkuutta katselmoinneilla ja seurannalla

Rahaston kohteissa on tehty energiakatselmus, jolla varmistetaan rakennusten tekniikan toimiminen suunnitellusti sekä oikea käyttötapa. Katselmuksissa tunnistetaan kohteisiin liittyvät energiansäästömahdollisuudet ja arvioidaan tarvittavien investointien takaisinmaksuaika. Rahaston kohteet on liitetty energiaseurantaan, josta saadaan ajantasaista kulutustietoa ja vertailua muihin vastaaviin kohteisiin. Yhdeksälle rahaston kohteelle on tehty ilmastoriskianalyysi. Analyysin suositukset on otettu järjestelmälliseen seurantaan kohteiden sähköisessä huoltokirjassa.

## Energiantuotanto tukee hiilineutraaliutta

Kaikki rahaston kohteisiin ostama sähkö ja lämpö oli vuonna 2025 alkuperätakuilla vahvistettua vihreää energiaa. Kohteiden kehittämisen yhteydessä tutkitaan aina mahdollisuudet tuottaa uusiutuvaa energiaa kohteessa ja parantaa kohteen energiatehokkuutta. Rahaston kohteissa on kahdeksan aurinkovoimalaa, kaksi maalämpövoimalaa ja yksi ilma-vesilämpöpumppujärjestelmä.

## Vastuullisia valintoja vuokralaisille

Sähköautojen latauspisteitä on neljässätoista kohteessa. Lisää latauspisteitä toteutetaan sitä mukaan, kun niiden kysyntä lisääntyy. Rahaston vuokralaisiin pidetään yhteyttä säännöllisesti ja vuokralaisten hoidossa olevissa kohteissa pidetään vuosittain yhdessä vuokralaisen kanssa kiinteistökatselmus, jossa varmistetaan ylläpidon oikeellisuus sekä kohteen toimivuus. Vuokralaisille toteutetaan vuosittain vuokralaistyytyväisyyskysely, jolla varmistetaan palvelun ja kiinteistön toimivuus. Rahasto pyrkii edistämään kevyen liikenteen käyttöä rakentamalla

Aurinkovoimaloita

**8 kpl**

Keskimääräinen energialuokka

**B**

| Rahasto lukuina | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Toimitilakiinteistöjä, kpl | 23 | 23 |
| Vuokrattava ala, m² | 161 496 | 160 922 |
| Vuokralaisten määrä, kpl | 64 | 59 |
| Käyttöaste, % | 79 | 91 |
| Rahaston arvo (GAV), milj. € | 200 | 195 |
| Työllistävyys, htv* | 169 | 74 |
| Verojalanjälki, milj. € | 2,0 | 3,8 |
| Taksonomianmukaisuus, % | 47 | 43 |
| **Ympäristöluvut** | **2025** | **2024** |
| Puurakenteisia kohteita, kpl | 0 | 0 |
| Aurinkovoimaloita, kpl | 8 | 8 |
| Maalämpövoimaloita, kpl | 2 | 2 |
| Ilma-vesilämpöpumppuja, kpl | 1 | 1 |
| Uusiutuvan energian tuotto, MWh | 2 430 | 2 420 |
| Ympäristösertifioinnit, kpl | 1 | 1 |
| Sähköauton latauspisteitä, kohteita | 14 | 12 |
| Keskimääräinen energialuokka | B | B |

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

Kiinteistö Oy Aerocenter

turvallisia pyöräparkkeja latausmahdollisuuksineen ja lisäämällä käyttäjien sosiaalitiloja.

Rahaston vuoden 2024 lopussa ostaman modernin vauriokorjaamon rakentaminen K-Autolle on edennyt aikataulussa. Kohde on valmistumassa keväällä 2026. Kohteelle haetaan BREEAM Very Good –sertifiointia. Rakennutettava kohde on korjaamorakennus, jolta ei lain mukaan vaadita energiatodistusta, mutta alustavan selvityksen mukaan rakennuksen energialuokka tulee olemaan A, Muut rakennukset luokassa. Kohteeseen toteutetaan maalämpö ja valmius aurinkopaneeleille sekä sähköautojen latauspisteitä.

## GRESB-arvioinnin tulokset

Osallistuimme kansainväliseen GRESB-arviointiin, jossa saimme Standing investments -osiosta 80 pistettä ja 3/5 tähteä, parantaen pisteitä edellisvuodesta (74 pistettä, 2 tähteä). Saimme lähes täydet pisteet vastuullisuusjohtamisesta ja -politiikasta, raportoinnista, datan seurannasta ja arvioinnista sekä vastuullisuustavoitteista. Eniten parannettavaa oli ympäristösertifioitujen kiinteistöjen määrässä sekä jätehuollon datan saannissa.

## Kierrätysaste ja päästöt

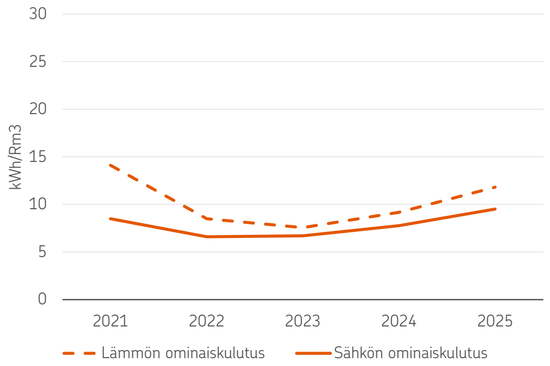
Kierrätysaste 50 % kattaa OP Toimitilakiinteistöt Ky:n 8 kohteen jätetiedot. Suuri osa rahaston kohteista on nettokohteita, jolloin jätetietoja ei ole saatavilla. Toimitilakiinteistöjen kierrätysasteen datan kattavuuteen on vaikuttanut myös kunnallinen jätehuoltoyhtiöiden kilpailutus, jonka takia jätehuolto siirtyi monissa kohteissa isommilta toimijoilta pienemmille. Tietoja on saatu aiempaa vähemmän vuodesta 2023 alkaen.

Kaikki rahaston kohteisiin ostama sähkö ja lämpö olivat alkuperätakuilla vahvistettua vihreää energiaa, joten Scope 2 -markkinaperusteiset päästöt olivat 0 $tCO_2e$, sijaintiperusteiset päästöt taas olivat 842 $tCO_2e$. Scope 1 -päästöt olivat energiankulutuksen osalta 0 $tCO_2e$, jonka lisäksi olemme selvittäneet kylmäaineiden päästöjä, jotka olivat 25 $tCO_2e$. Rahaston Scope 3 -päästöt olivat 493 $tCO_2e$. Lue lisää päästölaskentaperiaatteistamme Päästöt -sivulta 21.

GRESB-arvioinnista

**3/5 tähteä**

## Energiankulutus



Rakenteilla oleva kiinteistö K-Autolle

# Real Estate Fund Finland III Ky

Real Estate Fund Finland III Ky tarjoaa sijoittajilleen mahdollisuuden sijoittaa hyvin hajautettuun kiinteistösalkkuun Suomessa.

## Vastuullisuus rahaston toiminnassa

Rahaston kohteiden valinnassa on painotettu sijaintien kestävyyttä ja lisäksi ostohetkellä on analysoitu kohteiden saavutettavuutta ja muuntojoustavuutta. Sijoituskohteiden vastuullisuutta kehitetään jatkuvasti. Vastuullisuuteen kuuluu muun muassa kiinteistöjen ympäristövaikutusten pienentäminen, toimivuuden varmistaminen muuttuvassa ympäristössä, turvallisuuden ja terveellisyyden varmistaminen kohteiden käyttäjille sekä kohteiden vastuullinen omistaminen. Valvomalla rakennuttamista ja saneerauksia varmistamme rakentamisen laadun, kiinteistöjen pitkäikäisyyden sekä turvallisen toimintaympäristön kohteidemme käyttäjille. Rahasto on osallistunut kansainväliseen GRESB-arviointiin.

## Energiatehokkuutta katselmoinneilla ja seurannalla

Kaikissa rahaston kohteissa on tehty energiakatselmus, joissa on tunnistettu kohteisiin liittyvät energiansäästömahdollisuudet sekä arvioitu tarvittavien investointien takaisinmaksuaika. Katselmoinneilla varmistetaan myös rakennusten tekniikan toimiminen suunnitellusti ja varmistetaan oikea käyttötapa. Rahaston kohteet on liitetty energiaseurantaan ajantasaisten kulutustietojen saamiseksi ja vertailun mahdollistamiseksi. Energiantuotanto tukee hiilineutraaliustavoitteita

Kaikki rahaston kohteisiin ostama sähkö ja lämpö oli vuonna 2025 alkuperätakuilla vahvistettua vihreää energiaa. Kohteiden kehittämisen yhteydessä tutkimme aina mahdollisuudet tuottaa uusiutuvaa energiaa kohteessa sekä kohteen energiatehokkuuden parantamismahdollisuudet.

## Vastuullisia valintoja vuokralaisille

Panostaminen sosiaaliseen vastuuseen on rahastossa tärkeä teema ympäristövastuun lisäksi. Sosiaalista vastuuta toteutetaan kiinnittämällä huomiota vuokralaistyytyväisyyteen ja vastuullisiin valintoihin kiinteistöillä.

Sähköautojen latauspisteitä toteutetaan aina tarpeen mukaan. Vuoden 2025 aikana sähköauton latauspisteitä lisättiin useampaan kohteeseen.

Rahaston vuokralaisiin pidetään yhteyttä säännöllisesti ja vuokralaisten hoidossa olevissa kohteissa pidetään vuosittain yhdessä vuokralaisen kanssa kiinteistökatselmus, jossa varmistetaan ylläpidon oikeellisuus sekä kohteen toimivuus. Vuokralaisille toteutetaan vuosittain vuokralaistyytyväisyyskysely, jolla varmistetaan palvelun ja kiinteistön toimivuus. Rahasto pyrkii edistämään kevyen liikenteen käyttöä rakentamalla turvallisia pyöräparkkeja latausmahdollisuuksineen ja lisäämällä käyttäjien sosiaalitiloja. Lisäksi vuoden 2025 aikana toteutettiin yhdessä rahaston omistamassa kohteessa esteettömyyskartoitus.

Kiinteistö Oy Koskitammi

## GRESB-arvioinnin tulokset

Osallistuimme kansainväliseen GRESB-arviointiin. Paransimme sijoitusta viime vuodesta ja saimme Standing investments -osiosta 3/5 tähteä 81:llä pisteellä. Standing investments -osiossa saimme täydet pisteet vastuullisuusjohtamisesta ja -politiikasta, raportoinnista sekä vastuullisuustavoitteista. Eniten parannettavaa on ympäristösertifioitujen kiinteistöjen määrässä sekä jätehuollon datan saannissa, vaikka näitä saatiin parannettua edelliseen vuoteen verrattuna.

## Kierrätysaste ja päästöt

Kierrätysaste 49 % kattaa Real Estate Fund Finland III Ky:n 4 kohteen jätetiedot. Suurin osa rahaston kohteista on nettokohteita, jolloin jätetietoja ei ole saatavilla. Rahastojen omistamien kiinteistöjen kierrätysasteen datan kattavuuteen vaikutti myös kunnallinen jätehuoltoyhtiöiden kilpailutus, jonka takia jätehuolto siirtyi monissa kohteissa isommilta toimijoilta pienemmille ja tietoja on saatu vuodesta 2023 alkaen aiempaa vähemmän.

Kaikki rahaston kohteisiin ostama sähkö ja lämpö olivat alkuperätakuilla vahvistettua vihreää energiaa, joten Scope 2 -markkinaperusteiset päästöt olivat 0 $tCO_2e$, sijaintiperusteiset päästöt taas olivat 594 $tCO_2e$. Scope 1 -päästöt olivat energiankulutuksen osalta 0 $tCO_2e$. Rahaston Scope 3 -päästöt olivat 327 $tCO_2e$. Lue lisää päästölaskentaperiaatteistamme Päästöt -sivulta 21.

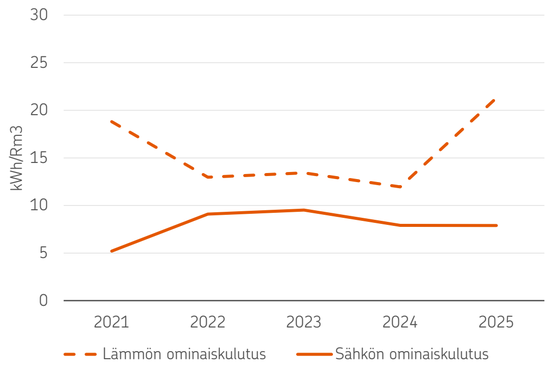
Käyttöaste

**95 %**

Aurinkovoimaloita

**6 kpl**

Energiankulutus




Keskimääräinen energialuokka

**C**

| Rahasto lukuina | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Sijoituskohteiden määrä, kpl | 11 | 13 |
| Vuokrattava ala, $m^2$ | 56 802 | 58 916 |
| Käyttöaste, % | 95 | 95 |
| Rahaston arvo (GAV), milj. € | 164 | 169 |
| Vuokralaisten määrä, kpl | 44 | 38 |
| Vuokratonttisijoitusten määrä, kpl | 6 | 6 |
| Työllistävyys, htv* | 24 | 21 |
| Verojalanjälki, milj. € | 2,9 | 3,1 |
| Taksonomianmukaisuus, % | 15 | 19 |
| **Ympäristöluvut** | **2025** | **2024** |
| Aurinkovoimaloita, kpl | 6 | 5 |
| Maalämpövoimaloita, kpl | 3 | 2 |
| Uusiutuvan energian tuotto, MWh | 1 021 | 1 145 |
| Ympäristösertifioinnit, kpl | 1 | 1 |
| Keskimääräinen energialuokka | C | C |

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

Kiinteistö Oy Grand Cargo Terminal 2

# OP Tonttirahasto Ky

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

## Rahasto mahdollistaa tehokkaan asuntotuotannon

OP Tonttirahasto Ky sijoittaa kasvukeskuksissa sijaitseviin asuintontteihin ja laskee näin pienten, keskisuurten 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 2025 hankituille tonteille rakennetaan 294 uutta asuntoa kasvukeskuksiin ja niiden vaikutusalueelle. Rahastossa oli vuoden 2025 lopulla 117 asuintonttia, joista suurin osa on purkavaa uudisrakentamista tai täydennysrakentamista olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen.

## Rahasto huomioi vastuullisuuden sijoituspäätöksissä

Tontit valitaan sijainneilta, jotka mahdollistavat julkisen liikenteen käytön, kävelyn ja pyöräilyn. Sijoituskohteiden valinnassa painotetaan sijainteja, joilla palvelut ovat saavutettavissa myös ilman yksityisautoa. Kohteiden saavutettavuus julkisella liikenteellä arvioidaan pisteytysmenetelmällä etäisyytenä lähimmälle pysäkille (enintään 1 kilometri tai enintään 500 metriä) ja ruuhka-ajan vuoroväleinä (enintään 15 minuuttia). Lisäksi lähialueen 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 vuokrakauden päättyessä.

Rahaston sijoituspäätöksissä huomioidaan tonteille rakennettavien kohteiden energialuokka, uusiutuvan energian hyödyntäminen kohteissa, sijoituskohteisiin toteutettavien asuntojen lukumäärä sekä saavutettavuus julkisen liikenteen osalta. Vuonna 2025 tehtyjen uusien sijoitusten keskimääräinen energialuokka on A, uusiutuvan energian tuotantoa hyödynnetään 89 %:ssa kohteista ja julkisen liikenteen saavutettavuuden osalta kriteeristön täyttää 100 % kohteista. 44 %:ia tonteille tulevista rakennuksista tulee olemaan puurunkoisia tai niissä käytetään muilta osin merkittävästi puuta.

Vuonna 2025 hankituille tonteille rakennettavissa rakennuksissa

89 %:ssa hyödynnetään uusiutuvan energian tuotantoa

| Rahasto lukuina | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Rahaston arvo (GAV), milj. € | 152 | 124 |
| Verojalanjälki, milj. € | 0,6 | 0,1 |
| Työllistävyys, htv* | 0 | 2 |
| Vuokratonttisijoitusten määrä, kpl | 117 | 107 |
| Vuokrasopimuksia | 107 | 102 |
| Tehdyt sijoitukset** | 2025 | 2024 |
| Täydennysrakentamista, % | 100 | 100 |
| Purkavaa rakentamista, % | 33 | 25 |
| Keskimääräinen energialuokka | A | B |
| Julkisen liikenteen sijainti, % | 100 | 100 |
| Puurunkoinen, % | 44 % | 88 % |
| Tehtyjen sijoitusten lämmitysmuoto** | 2025 | 2024 |
| Kaukolämpö, % | 33 % | 0 |
| Vesi-ilmalämpö, % | 0 | 25 |
| Maalämpö, % | 67 | 75 |
| Aurinkovoima, % | 33 | 75 |

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

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

Asunto Oy Espoon Kvartsiheikki I, II ja III

# Yhteystiedot

## Postiosoite

PL 1068
00013 OP

## Käyntiosoite

Gebhardinaukio 1
Helsinki

## Lisätietoa vastuullisuuskatsauksesta:

Matti Puromäki,
Kiinteistöpäällikkö

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

Pami Pihlström,
Kiinteistöjohtaja

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