

OP Kiinteistösijoitus Oy Vastuullisuusraportti 2024



Vuosi 2024 oli mittaushistorian lämpimin, 1,5 asteen raja ylitettiin ensimmäistä kertaa maapallolla. Ilmastonmuutos teki esimerkiksi Helsingistä 2,1 astetta lämpimämmän kuin se olisi ollut ilman ilmastonmuutosta.

Ilmastokriisin ja luontokadon ratkaisujen löytäminen vaatii lukuisia toimia niin yksilöiden, organisaatioiden kuin valtioidenkin tasolla.

Sisältö

| | | | |
|--|----|--|----|
| OP Kiinteistösjointuksen vuoden 2024 avainlukuja | 4 | Liitteet: Rahastokohtaiset sivut | 22 |
| OP Kiinteistösjointus Oy | 5 | OP-Metsänomistaja -erikoissijoitusrahasto | 23 |
| Panostamme vastuullisuuteen haastavassakin markkinatilanteessa | 6 | Lisää luonnon monimuotoisuutta tukevia elinympäristöjä metsiimme | 24 |
| OP Kiinteistösjointus Oy pähkinänkuoressa | 7 | OP-Vuokratuotto -erikoissijoitusrahasto | 25 |
| Kiinteistösjointustuotteet | 8 | OP-Palvelukiinteistöt -erikoissijoitusrahasto | 27 |
| Yhteiskunnallinen vaikuttavuus | 9 | OP Toimitilakiinteistö Ky | 29 |
| Epäsuora kiinteistösjointaminen | 10 | Real Estate Fund of Funds V Ky | 31 |
| Vastuullisuus OP Kiinteistösjointuksessa | 11 | Real Estate Fund Finland III Ky | 32 |
| Vastuullisuustyötämme ohjaa vastuullisuusohjelma | 12 | OP Tonttirahasto Ky | 34 |
| OP Kiinteistösjointuksen vastuullisuusmatka | 13 | Yhteystiedot | 35 |
| Matkamme kohti hiilineutraaliutta | 14 | | |
| Ratkaisujamme vuonna 2024 | 15 | | |
| Huomioimme kiertotalouden rakentamisessa | 16 | | |
| Esimerkkejä vastuullisuustoimista vuodelta 2024 | 17 | | |
| Eturintamassa viemässä alaa eteenpäin | 18 | | |
| Luvut | 19 | | |
| Kiinteistöjen energiankulutus ja -tuotanto | 20 | | |
| Jätteet | 21 | | |

OP Kiinteistösi joituksen vuoden 2024 avainlukuja

33

maalämpö- ja
ilma-vesilämpö-
järjestelmää

30

aurinkovoimalaa

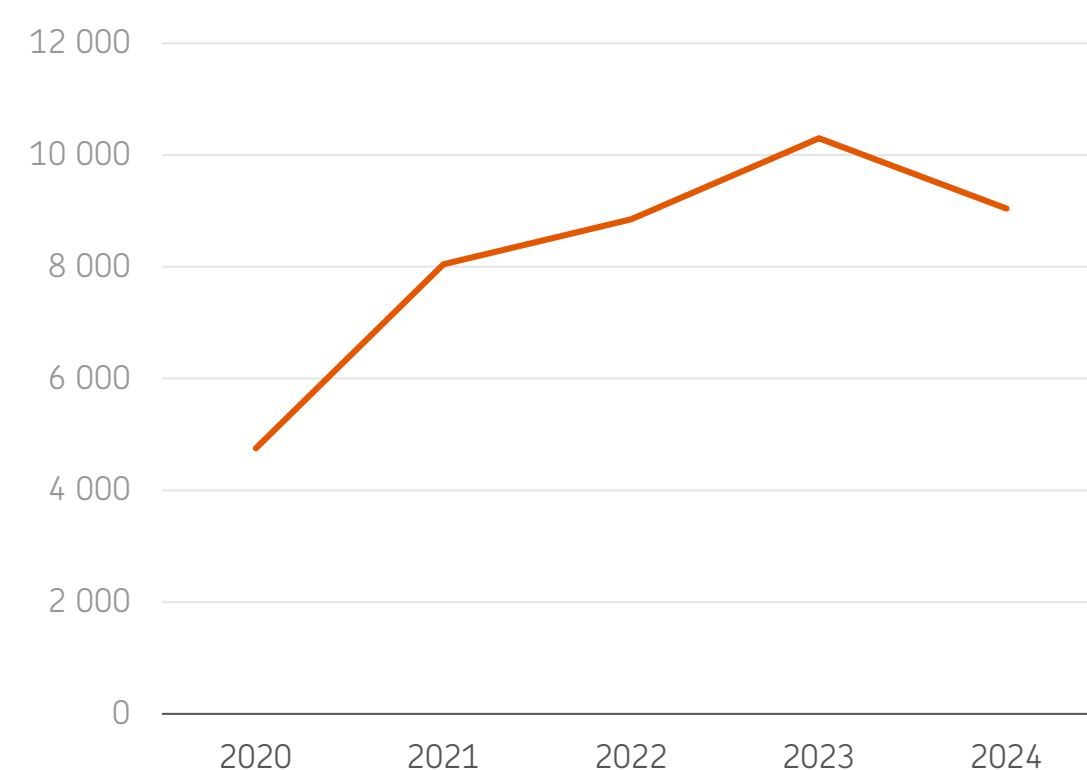
38

puurakenteista
kohdetta

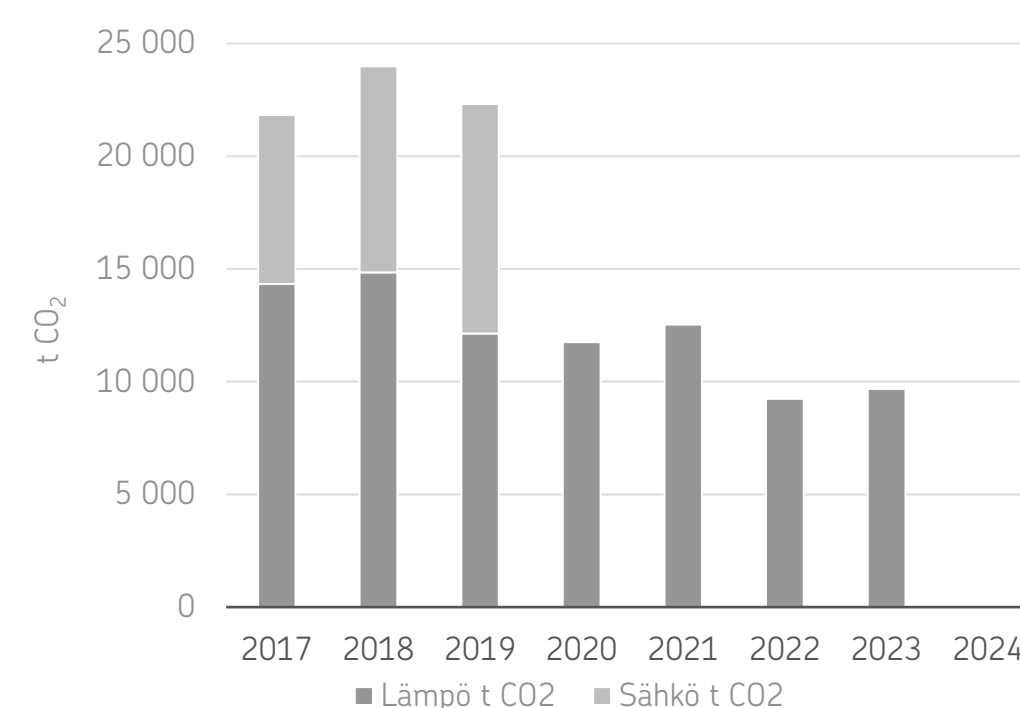
36 %

uusiutuvan energian
osuus*

Uusiutuvan energian tuotanto, MWh

Sähköautojen
latausmahdollisuus
65 kohteessa

Energiankulutuksen päästöt



13

ympäristösertifioitua
kohdetta

*sisältää ostetun sähkön, sekä maalämpö- ja ilma-vesilämpöjärjestelmien ja aurinkovoimaloiden tuotannon

OP Kiinteistösjoitus Oy

Panostamme vastuullisuuteen haastavassakin markkinatilanteessa

Vuosi 2024 ei, joko odotetusti tai toivotusti, kääntänyt kiinteistömarkkinoita nousuun, tai edes selkeän toipumisen tielle. Rahoitusmarkkinoilla tapahtunut korkotason lasku ei yksin tähän riittänyt. Transaktio-markkinoiden volyyymi jäi aiempien kriisien (IT-kuplan puhkeaminen, finanssikriisi) alhaisille tasoille ja esimerkiksi vuosien 2017 ja 2018 huippuluvuista pudottiin noin 80 prosenttia. Silti, loppuvuotta kohden merkkejä markkinoiden vahvistumisesta saattoi löytää mm. yksittäisten kauppojen, rakennushankkeiden käynnistymisten, vuokrien kehityksen tai arvostusten laskevan trendin päättymisen myötä.

Vuoden 2024 aikana toteutuneiden transaktioiden toteutumisessa kaupan kohteiden vastuullisuusindikaattorit nousivat monesti kauppojen toteutumisen kannalta olennaisiksi kohteen laatua kuvaaviksi tekijöiksi. Tämä ostajien valikoivuus toteutuneissa kaupoissa näkyy eräiden vastuullisuustunnuslukumme alenemisena. Ylläpitääkseen ja kehittääkseen yksin likviditeettiä, kiinteistösijoittajien ja -kehittäjien tulee kehittää kiinteistökantansa vastuullisuuteen liittyviä laadullisia ominaisuuksia. Lisäksi vuonna 2025 toteutuu kansainvälisissä arviointistandardeissa (IVS) muutos, joka edellyttää arvioinnin yhteydessä yhä tarkempaa ESG-faktoreiden analyysia ja niiden vaikutusten huomioon ottamista osana arviointia.

Vuoden aikana vastuullisuusohjelman päivittämisen

lisäksi vastuullisuustyön osalta on päästy yhä enemmän konkreettisiin sijoituskohdetasolla vaikuttaviin toimiin. Näitä toimia ovat olleet muun muassa energiasäästötoimet, alkuperätakuin varmennetun vihreän kaukolämmön hankinta, ilmatoriskianalyysit ja niistä johdetut konkreettiset toimet kiinteistöjen huollon tasolle sekä purkuhankkeissa kiertotalousteeman konkreettiset ilmentymät materiaalien ja rakennusosien kierrättämiseksi. Mutta edelleen on kehitettävä ja löydettävä toimia, jotka konkretisoivat matkaa kohti hiilineutraaliutta ja nollahiilisyttä. Sosiaalisen vastuun toteutumisesta on löydettävä yhä enemmän konkreettisia merkkejä.

Samanaikaisesti erityisesti finanssialan sääntelyn edellyttämä raportointi haastaa organisaatioita parantamaan tiedonhallintaa ja raportoinnin prosesseja. Eri normien tulkintojen yhtenäistämässä on toimialalla vielä yhteistä työtä edessä, niin kotimaassa kuin EU-tasollakin. Paljon esillä ollut CSRD-raportointi ei suoraan kosketa OP Kiinteistösijoitus Oy:tä, mutta osana OP Ryhmän raportointia olemme toimittaneet siihen kontekstiin tarvittavat tiedot.

Vastuullisuuskatsauksemme 2024 kokoaa perinteisesti yhteen vastuullisuustoimiamme kokonaisuutena. OP Kiinteistösijoitus Oy hallinnoi neljää kestävän rahoituksen tiedonantoasetuksen (SFDR) artikla 8 mukaista rahastoa vuonna 2024 (OP Tonttirahas-

”

Vuoden aikana vastuullisuustyön osalta on päästy yhä enemmän konkreettisiin sijoituskohdetasolla vaikuttaviin toimiin.

to, OP Toimitilakiinteistö, OP-Vuokratuotto sekä OP-Palvelukiinteistöt). Näistä OP Toimitilakiinteistölle, OP-Vuokratuotolle ja OP-Palvelukiinteistöille on erikseen määritelty 20 prosentin minimiallokaatio kestäville eli EU-taksonomian mukaisille sijoituksille. OP-Metsänomistaja on määritelty tiedonantoasetuksen artikla 9 sijoitustuotteeksi, jonka tavoitteena on tehdä kestäviä sijoituksia.

Kiinteistömarkkinoiden ja esimerkiksi pääomien saatavuus toipuu vähittäin, kun alkanut vuosi menee eteenpäin. Käytettävissä olevan investointi- ja kehityspääomat on käytettävä viisaasti varmistaen se, että toteutetut investoinnit tukevat ja toteuttavat myös ilmastotavoitteita palvelevia tavoitteita. Samal-



la on parannettava omaa tiedonhallintaa sekä raportointi- ja analyysikykyä. Matka jatkuu!

Markku Mäkiäho
Johtaja, OP Kiinteistösijoitus

OP Kiinteistösijoitus Oy pähkinänkuoressa

Tehtäviämme

Hallinnoimme kiinteistöpääomarahastojen sekä asiakkaidemme suoria kiinteistö-sijoituksia. Kuulumme OP Ryhmän Varallisuudenhoito –liiketoiminta-alueeseen.

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

Kiinteistövarallisuus

3,6 mrd. €

Kiinteistövarallisuutemme koostuu moni-puolisesti eri tyyppisistä kiinteistö-omaisuuksista.

Henkilöstömme

Oma henkilöstömäärämme on **20**.

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

Sijoittaja-asiakkaat

Sijoittaja-asiakkaamme ovat:

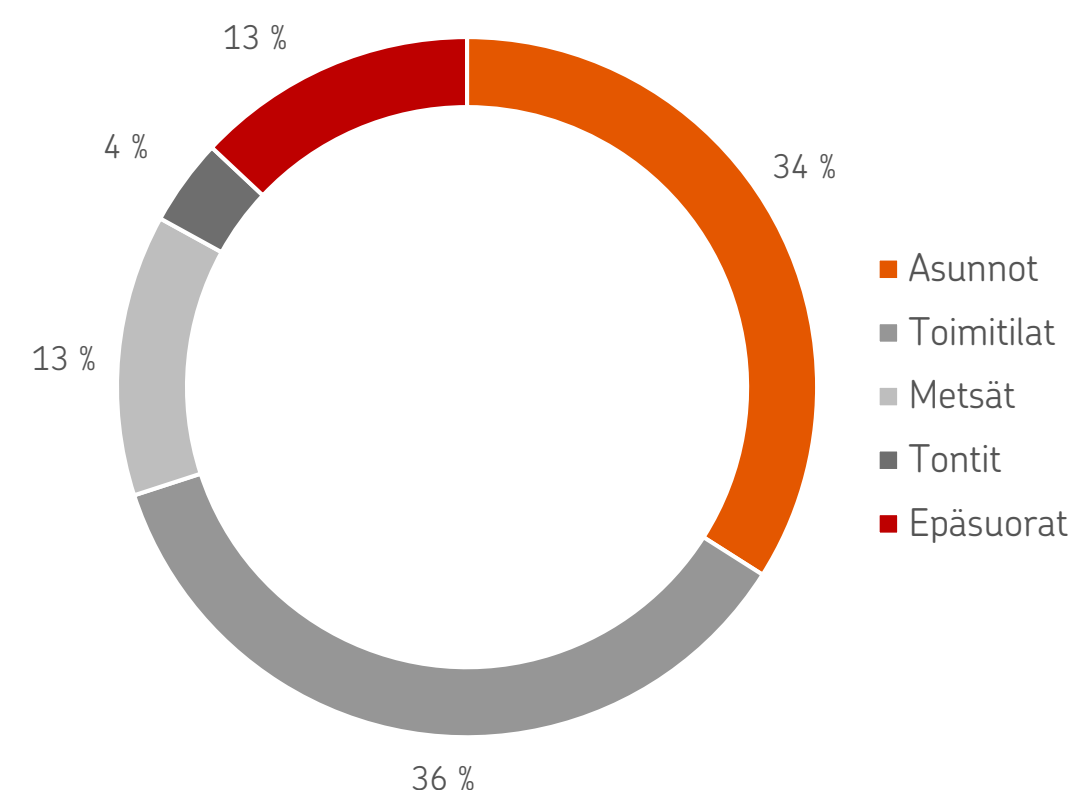
- OP:n vakuutus- ja eläkeyhteisöt
- Instituutiot ja ammattisijoittajat
- Yksityishenkilöt

Verkostoitunut toimintamalli

Toimimme tiiviissä yhteistyössä seuraavien avainyhteistyökumppaniemme kanssa:

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

Kiinteistöjen jakauma arvon mukaan



| Sijoituskanta | 2024 | 2023 |
|---|---------|---------|
| Toimitilat ja muut | | |
| Kohteiden määrä, kpl | 129 | 130 |
| Vuokrattava ala, m ² | 610 792 | 654 779 |
| Liikehuoneistojen vuokralaisten määrä, kpl | 420 | 599 |
| Käyttöaste, % | 84 | 87 |
| Asunnot | | |
| Kohteiden määrä, kpl* | 126 | 142 |
| Vuokrattava ala, m ² | 294 233 | 321 076 |
| Asuntoja, kpl | 6 292 | 6 873 |
| Asuntojen käyttöaste, % (sis. hoivakohteiden asunnot) | 98 | 96 |
| Metsät | | |
| Määrä, hehtaaria | 130 457 | 129 460 |
| Kiinteistöjen määrä, kpl | 1 308 | 1 322 |
| Epäsuorat kiinteistösijoitukset | | |
| Rahastoa ja kohdetta, kpl | 48 | 55 |
| Tonttirahastot | | |
| Vuokratonttien määrä, kpl | 107 | 115 |

*asuntojen lukumäärä sisältää myös hajakohteet

Kiinteistösijoitustuotteet

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

| | |
|---|---|
| KY-muotoiset suljetut rahastot | Erikoissijoitusrahastot |
| Real Estate Fund of Funds II Ky | OP-Vuokratuotto-erikoissijoitusrahasto ● |
| Real Estate Fund Finland III Ky | OP-Metsänomistaja-erikoissijoitusrahasto ● |
| Real Estate Debt and Secondaries Ky | OP-Palvelukiinteistöt-erikoissijoitusrahasto ● |
| Real Estate Fund of Funds V Ky | |
| | OP Ryhmän vakuutus- ja eläkeyhteisöt |
| KY-muotoiset puoliavoimet rahastot | OP-Eläkesäätiö |
| OP Toimitilakiinteistö Ky ● | OP-Henkivakuutus Oy |
| OP Tonttirahasto Ky ● | Pohjola Vakuutus Oy |
| | <ul style="list-style-type: none"> ● 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. |
| Velkasijoittaminen | |
| Kanava rahoittaa kotimaisia ja eurooppalaisia kiinteistösijoitushankkeita | |



Asunto Oy Espoon Paraati

Yhteiskunnallinen vaikuttavuus

Kiinteistö- ja rakennusalalla on suuri yhteiskunnallinen vaikutus merkittävänä työllistäjänä ja veronmaksajana. Yhteiskunnallista vaikutusta voidaan mitata toiminnan laskennallisella työllistävyydellä ja verojalanjäljellä. Työllistämällä välillisesti lähes 600 henkeä, ja maksamalla yli 25 miljoonaa euroa veroja, vaikutamme yhteiskuntaan merkittävästi.

Työllistävyys

Kiinteistöliiketoimintamme työllisti vuonna 2024 noin 587 henkilöä. Merkittävin työllistäjä oli kiinteistöjen vuosikorjaukset, joka työllisti 146 henkilöä. Pienempiä työllistäjiä olivat muun muassa käyttö ja huolto, joka työllisti noin 135 henkilöä. Uudisrakentaminen työllisti vuonna 2024 noin 90 henkilöä, joka on huomattavasti vähemmän kuin vuonna 2023 (noin 1 210 henkilöä). Työllistävyyteen on laskettu mukaan edellä mainittujen lisäksi ulkoalueiden hoito, siivous, lämmitys, vesi ja jätevesi, sähkö, jätehuolto, korjausrakentaminen sekä muut hoitokulut.

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

Verojalanjälki

Maksoimme vuonna 2024 veroja yhteensä 25,7 miljoonaa euroa. Verot koostuivat suurimmaksi osaksi arvonlisäverosta (67 %). Lisäksi maksoimme kiinteistöveroa (33 %), vakuutusmaksuveroa (1 %) ja energiaveroa (1 %), kun taas varainsiirtoveroa investoinneista palautui (-1 %). Maksoimme vuonna 2024 2,9 miljoonaa euroa enemmän veroja kuin vuonna 2023.

| OP Kiinteistösijoitus | 2024 | 2023 |
|---|------|------|
| Henkilöstömäärä | 20 | 20 |
| Liikevaihto, milj. € | 13,3 | 14,6 |
| Hallinnoitu kiinteistövarallisuus, mrd. € | 3,6 | 4,0 |
| Velat, milj. € | 0 | 0 |
| Sidottu oma pääoma, t€ | 425 | 425 |

Työllistävyys
587 htv

Liikevaihto
13,3 milj. €

Verojalanjälki
25,7 milj. €

Investoinnit, uudis- ja korjausrakentaminen
6,7 milj. €

Epäsuora kiinteistösijoittaminen

OP Kiinteistösijoitus vaikuttaa kohderahastojen toiminnan vastuullisuuteen aktiivisella sijoituspolitiikalla.

Suoran kiinteistösijoittamisen lisäksi sijoitamme asiakkaidemme varoja kiinteistörahastoihin ja -yhtiöihin. Tällä hetkellä sijoituksia on 48 kohderahastossa ja yhtiössä, jotka sijoittavat kiinteistöihin joko omaa tai vierasta pääomaa. Rahastosijoittamisessa kiinteistökohteita hoitaa kohderahaston hallinnointiyhtiö. Valitsemme kohderahastot huolella, jotta voimme luottaa siihen, että ne noudattavat sovittuja linjauksia kohteiden hankinnassa ja niiden hallinnoinnissa.

Vastuullisuus epäsuorassa sijoittamisessa

Kaikista sijoituksista tehdään vastuullisuusselvitys ennen sijoituspäätöstä, minkä pohjalta sovietaan tarvittavista muutoksista rahaston toimintaan. Kohderahastojen toimintaa seurataan aktiivisesti muun muassa osallistumalla sijoittajakokouksiin ja pitämällä säännöllisesti yhteyttä hallinnointiyhtiöihin. Kohderahastot raportoivat vastuullisuusasioiden toteutumisesta säännöllisesti osana raportointia, ja lisäksi teemme vuosittain vastuullisuuskyselyn. Kysely kartoittaa vastuullisuuteen liittyviä tietoja yhtiö- ja rahastotasolla. Kyselyssä selvitetään muun muassa mihin sitoumuksiin yhtiö on sitoutunut ja kuinka vastuullisuus on integroitu osaksi yhtiön toimintaa

sekä minkälaisia vastuullisuuteen liittyviä toimenpiteitä on tehty rahastotasolla raportointikautena.

Kohderahastot ovat kiinnittäneet entistä enemmän huomiota vastuulliseen sijoittamiseen ja merkittävä määrä hallinnointiyhtiöistä on allekirjoittanut YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteet. Myös kiinteistövelkarahastojen sijoitustoiminnassa kiinnitetään entistä enemmän huomioita rahoitettavan kohteen vastuullisuuskriteereihin ja kohteen vastuullisuusanalyysistä on tullut olennainen osa kohteen rahoituskelpoisuuden selvitystä.

Hallinnointiyhtiöt ovat luoneet omat vastuullisen sijoittamisen politiikat, jotka ohjaavat yhtiöiden toimintaa. Henkilökunnan vastuullisuuskoulutukseen sekä vastuullisuustiimin resursointiin on panostettu. Monet hallinnointiyhtiöistä ovat sitoutuneet erilaisiin vastuullisuutta edistäviin aloitteisiin ja raportointikehikoihin. Ympäristösertifikaatteja haetaan kohteille entistä enemmän, ja osallistuminen sekä kiinnostus kansainvälisesti tunnettuun vastuullisuuden arviointiin GRESB:iin on suurta.

Kaikki viimeisten vuosien aikana tehdyt uudet kiinteistö pääomarahastosijoitukset ulkomaille on tehty kohderahastoihin, joiden hallinnointiyhtiöt huomioivat vastuullisen sijoittamisen osana toimintaansa, osallistuvat GRESB-arviointiin sekä ovat allekirjoittaneet YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteet.



Vastuullisuus OP Kiinteistösijoituksessa

Vastuullisuustyötämme ohjaa vastuullisuusohjelma

Uusi vastuullisuusohjelmamme vastaa paremmin nykyhetken vastuullisuusvaatimuksia ja tuo selkeyttä vastuullisuustyöhömmö.

Vastuullisuusohjelman päivitystyö

OP Kiinteistösjointuksen vastuullisuustyötä ohjaa vastuullisuusohjelma. Vuoden 2024 aikana päivitimme vastuullisuusohjelman vuosille 2024–2027, kun edellinen vastuullisuusohjelmakausi oli tullut

päätökseen. Vastuullisuusohjelman teemoja haluttiin selkeyttää sekä päivittää ohjelma vastaamaan entistä paremmin nykyhetken vastuullisuusvaatimuksia.

Vastuullisuusohjelman päivittäminen sisälsi muun muassa lähtötilanteen, sidosryhmien odotuksien, sitovien veloitteiden sekä keskeisten vastuullisuusteemojen kartoittamisen yhdessä projektiryhmän kanssa. Työhön kuului lisäksi työpajatyöskentely, jossa OP Kiinteistösjointuksen avainhenkilöt liiketoi-

minnan eri alueilta työstivät sekä vastuullisuusohjelman tulevia teemoja että konkreettisia toimenpiteitä yhdessä yhteistyökumppaniensa kanssa.

Lopputulos ja vastuullisuustyön edistäminen

OP Kiinteistösjointuksen vastuullisuusohjelmassa on määritelty tärkeimmät teemat vastuullisuuden edistämiseksi ilmaston ja ympäristön, ihmisten ja yhteisöjen, sekä hyvän hallintotavan (ESG) näkökulmista. Kuvassa sivun vasemmalla alareunassa kerrotaan, mitä vastuullisuusaiheita kunkin teeman ympärillä edistämme. Lisäksi tunnistimme 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.

Vastuullisuusohjelmassa on asetettu kullekin teemalle konkreettisia toimenpiteitä, joille on määritelty tavoiteltava lopputulema, toteutusaikataulu ja vastuuhenkilö. Edistämme vastuullisuustyötämme näiden mukaisesti vastuullisuustyöryhmässä. Ryhmä kokoontuu säännöllisesti ja varmistaa toimenpiteiden toteutumisen, sekä päivittää ohjelmaa tarpeen mukaan. Vastuullisuustyöryhmä varmistaa vastuullisuusohjelman jalkautumisen olennaisille sidosryhmille ja yhteistyökumppaneille.

OPKS vastuullisuusohjelman 2024–2027 teemat

Ilmasto ja ympäristö

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

Ihmiset ja yhteisöt

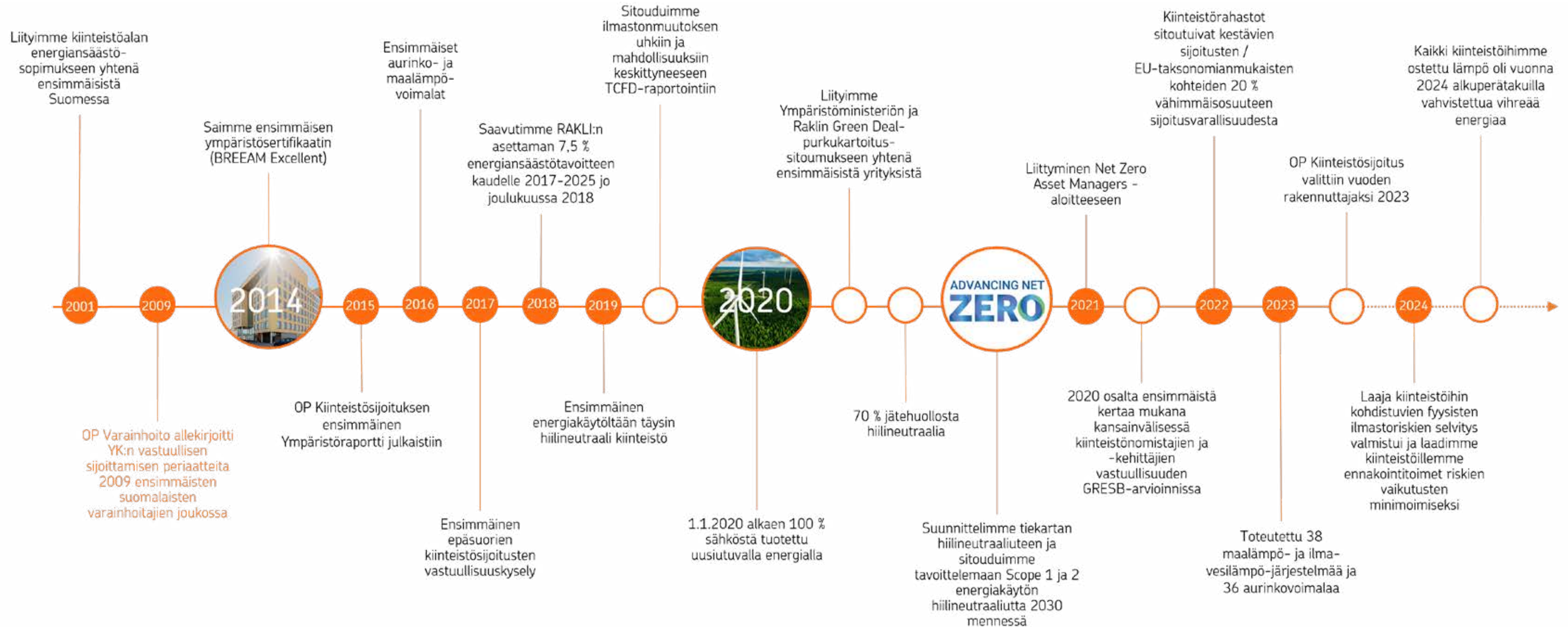
- Vuokralaistyytyväisyys
- Hyvän sisäilmaston ylläpito
- Turvallisuus
- Lähiyhteisön huomioiminen
- Toiminnan ihmisoikeusvaikutukset

Hyvä hallintotapa

- Riskienhallinta
- Sitovat veloitteet
- Vastuullisuusraportointi



OP Kiinteistösijoituksen vastuullisuusmatka



Matkamme kohti hiilineutraaliutta

Tavoitteenamme on energiankulutuksen hiilineutraalius vuoteen 2030 mennessä. Kaikki kiinteistöjemme ostama sähkö ja lämpö oli vuonna 2024 alkuperätakuilla vahvistettua vihreää energiaa. Jatkamme silti kehitystyötämme kiinteistöjen energiankulutusta pienentämällä sekä tuottamalla ja hankkimalla uusiutuvaa energiaa. Vuonna 2024 kohteissamme tuotettiin 9 043 MWh uusiutuvaa energiaa, joka koostuu maalämmöstä, aurinkopaneeleista sekä ilma-vesilämpöpumpuista. Koko kiinteistökantamme energiankulutus oli 103 184 MWh.

Päästöjen kehitys

Hiilineutraalin energiankäytön tiekartalla (kuva sivun ylhäällä oikealla) kuvaamme Scope 2 -päästöjämme markkinaperusteisella menetelmällä laskettuna vuoteen 2030 asti. Vuoteen 2024 saakka kuvaa-
jan päästöt ovat toteutuneita energian päästöjä ja vuodesta 2025 eteenpäin arvio tulevista päästöistä. Vuonna 2024 kiinteistöihimme hankittiin alkuperätakuilla varmennettua bioperäistä vihreää kaukolämpöä. Siitä syystä vuodesta 2024 alkaen tulevaisuudelle ei ole CO₂-päästöjä, olettaen että vihreän kaukolämmön hankinta jatkuu myös tulevaisuudessa. Jatkamme edelleen tärkeää työtämme energiankäytön tehostamiseksi ja uusiutuvan energian tuotannon

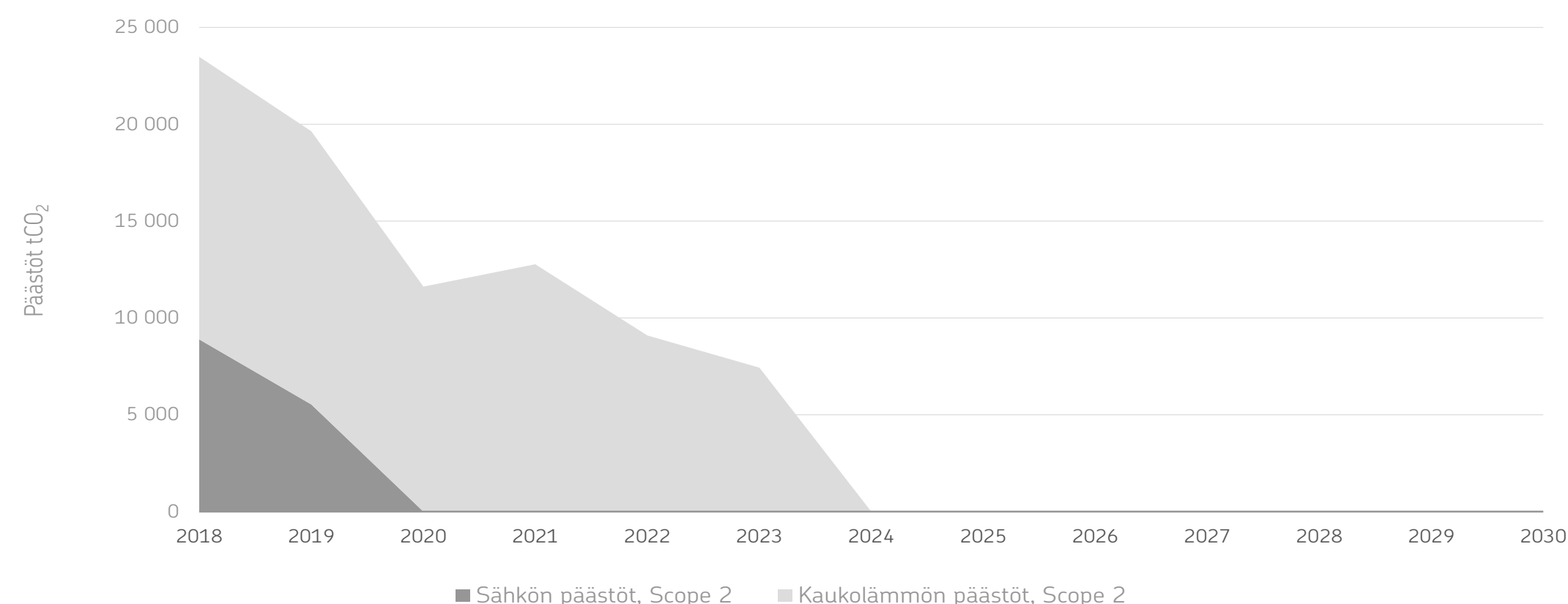
lisäämiseksi kiinteistöissämme.

Päästölaskentaperiaatteet

Päästölaskennassa on huomioitu seuraavat päästölähteet. Scope 1: Oma energiantuotanto: lämpöpumput (päästötön) ja aurinkopaneelit (päästötön). Scope 1 -päästöt kattavat 100 % kiinteistövarallisuuden arvosta. Scope 2: Ostettu kaukolämpö (päästötön), sähkö (päästötön) ja kaukokylmä (päästötön). Scope 2 -päästöt kattavat noin 78 % kiinteistövarallisuuden arvosta, bruttokohteiden osalta kattavuus on 100 %. Scope 3: Vuokralaisten ostama energia, jätehuolto ja vesi. Scope 3 päästöt vuokralaisten ostaman sähkön osalta kattavat noin 10 %, lämmön osalta noin 9 % ja jätehuollon osalta noin 52 % kiinteistövarallisuuden arvosta. Veden kulutuksen osalta kiinteistöissä ei synny CO₂-päästöjä, koska veden lämmitykseen käytetään alkuperätakuilla varmennettua vihreää kaukolämpöä.

Tulevaisuudessa tulemme jatkamaan kehitystyötämme erityisesti Scope 3 päästölaskennassa ja vuokralaisten energiadatan kattavuudessa. Päästölaskuissa on käytetty Motivan ilmoittamia CO₂-päästökertoimia vuoteen 2017 saakka. Vuodesta 2018 lähtien päästölaskennassa on noudatettu Motivan ohjetta yksittäisten kohteiden päästölaskennoille. Paikkakunnat on jaoteltu tuotannon mukaan yhteis- ja erillistuotantopaikkakuntiin, jonka perusteella

Tiekarttamme hiilineutraaliin energiankäyttöön 2030



lämmitysenergialle on saatu tarkat paikkakuntakohtaiset CO₂-päästökertoimet. Vuodesta 2021 eteenpäin laskennassa on käytetty energialaitoskohtaisia kaukolämmön päästökertoimia.

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

Scope 1 -päästöt

0 tCO₂

Scope 2 -päästöt

0 tCO₂

Scope 3 -päästöt

2 654 tCO₂

Ratkaisujamme vuonna 2024

Huomioimme kiertotalouden rakentamisessa

Tavoittemme 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 pääsystä.

Rakennushankkeet ja kierrätys

Haastava markkinatilanne näkyi edelleen rakennushankkeiden määrässä, joka oli poikkeuksellisen matala. Vuonna 2024 valmistui 2 uudiskohdetta. Molemmat kohteet ovat asuintaloja ja ne sijaitsevat Espoossa ja Helsingissä. Kokonaisjättemäärä rakennushankkeissa oli alhaisempi kuin aiempina vuosina, sillä hankkeita valmistui edellisvuosia vähemmän. Pääsimme 69 % kierrätysasteeseen eli lukema pysyi samana edellisvuoteen verrattuna. Lajitteluaste oli 92 %, missä tuli kiitettävää parannusta edellisvuoteen nähden (84 %).

| Työmaajätteet | 2024 | 2023 | 2022 |
|---------------------------------------|------|---------|---------|
| Valmistuneiden hankkeiden määrä, kpl | 2 | 9 | 16 |
| Kokonaisjättemäärä hankkeissa, tonnia | 388 | 2 348 t | 2 295 t |

Hiilijalan- ja hiilikädenjälkilaskelmat

Rakentamisen merkittävin päästövaikutus tulee rakennusmateriaalien tuotannosta. Seurataksemme eri materiaalien päästövaikutuksia, tilaamme jokaisesta rakennuttamastamme kohteesta elinkaaren hiilijalanjälkilaskelman. Vuoden 2024 aikana valmistuneiden kohteiden keskimääräinen hiilijalanjälki oli 1 875 tCO₂e (noin 11,7 kgCO₂e/m²/a), mikä on pienempi kuin vuotta aiemmin (2 439 tCO₂e). Materiaaleihin sitoutuneen hiilen osuus oli 5,78 kgCO₂e/m²/a (5,65 kgCO₂e/m²/a).

Jokaisesta rakennusrankkeestamme 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.

Kiertotalous korjaus- ja muutoshankkeissa

Vuonna 2024 vastuullisuuden ja kiertotalouden periaatteita on otettu laajempaan käyttöön korjaus- ja muutoshankkeissa. Muun muassa purettujen rakennusosien sekä materiaalien uudelleenkäyttöä on lisätty ja jätteen määrää on pyritty vähentämään. Uusien hankkeiden suunnittelun aikana on kartoitettu hyödynnettävissä olevia varastoituja rakennusosia ja

arvioitu niiden soveltuvuutta tuleviin projekteihin sekä tarvittaessa kunnostettu niitä siirrettäessä uusiin kohteisiin. Esimerkkinä rakenneosien uudelleenkäytöstä on KOy Hiekkakiventie 3:n vuokralaismuutos ja laaja peruskorjaus, jonka yhteydessä hyödynnettiin aiemmin talteen otettuja rakenneosia, kuten välivoia ja nosto- ja rullaovia. Hankkeesta tehtiin myös hiilijalanjälkilaskenta toteutuneen työn perusteella.

Kestävää purkamista

Keravan Kauppakaari 1:stä eli tutummin Anttilan

talosta on toteutettu kestävän purkamisen Green Deal -sopimuksen mukainen purkukartoitus keväällä 2024. Kauppakaaren kohteessa päätettiin kokeilla kattavampaa kiertotalousselvitystä ja tavoitella kiinteistön materiaalien ja rakennusosien uudelleenkäyttöä mahdollisimman kunnianhimoisesti kiertotalouspilotin kautta. Ennakoiva purkukartoitus ja varsinaisen purku-urakan aikataulu mahdollistavat sen, että kiertoon kelpaavalle materiaalille ehditään etsimään sopivia jatkokäyttökohteita. Kohteen purkaminen aloitetaan kesällä 2025.



Kiinteistö Oy Helsingin Hiekkakiventie 3, huollettu ja uudelleen käytetty rullaovi

Esimerkkejä vastuullisuustoimista vuodelta 2024



Fyysisten ilmatoriskien selvitys

Vuoden 2024 aikana saimme päätökseen laajan kiinteistöihin kohdistuvien fyysisten ilmatoriskien selvityksen. Työ toteutettiin vaiheittain jo vuodesta 2022 alkaen. Hankkeessa analysoitiin kaikki OP Kiinteistösjointuksen hallinnoimat EU taksonomialuokituksen kriteerit täyttävät kiinteistöt. Selvityksessä arvioitiin kiinteistöjen altistuminen fyysisille ilmatoriskeille ja riskien mahdollinen vaikutus liiketoimintaan. Merkittävimminä riskeinä havaittiin kuumuus, tulvat ja kosteusrasitus. Riskien olennaisuus vaihtelee kiinteistötyyppi- ja rahastokohtaisesti. Selvitystyön tuloksena laadimme kiinteistöillemme ennakoivat huoltotoimenpiteet fyysisten ilmatoriskien vaikutusten minimoimiseksi.



Purkutaiteen Ihmemaa X -suurnäyttely

Kesällä 2024 Keravan ydinkeskustassa avautui Purkutaiteen suurnäyttely Ihmemaa X. Näyttelypaikka, vanha Anttilan tavaratalokiinteistö, oli saatu käyttöön OP Kiinteistösjointukselta. Purkutaide on taiteilijoiden kollektiivi, joka toteuttaa taidenäyttelyitä purkua odottaviin kiinteistöihin. Sen yhtenä päävoitteena on havainnollistaa purkua odottavien kiinteistöjen hyödyntämätöntä potentiaalia taidekentän toiminta-alustoina sekä saada aikaan kansallisen tason muutos asiaan liittyviin rakenteisiin ja toimintamalleihin. Näyttely on laajuudeltaan 4 000 m² ja sen teoksia on ollut toteuttamassa 240 taiteilijaa. Vanha Anttilan tavaratalo puretaan kesällä 2025.



Esteettömyyskartoitukset aloitettu

OP Kiinteistösjointus on aloittanut esteettömyyskartoitukset kiinteistöissään. Esteettömyystason mittaamiseen ja arvioimiseen hyödynnetään yhteistyökumppanin palvelua. Esteettömyyskartoituksilla kiinnitetään huomiota sekä liikkumis- että aistiesiteettömään ympäristöön. Mittatuloksia hyödynnetään kiinteistöjen tilojen toimivuuden ja käytettävyyden parantamisessa. Esteettömät tilat edistävät ja parantavat käyttäjäkokemusta. Ne tekevät tiloista käyttäjäystävällisempiä niin nykyisille kuin tuleville käyttäjille. Lisäksi esteettömyyden huomioiminen kiinteistökehityksessä varmistaa, että tilat palvelevat laajempaa käyttäjäkuntaa ja säilyttävät arvonsa myös tulevaisuudessa.



Ennakoivat sisäilmakerrokset

Vuonna 2024 kolmessa kiinteistössä toteutettiin ennakoiva sisäilman laadunvalvontaan keskittyvä pilottihanke. Hankkeen pohjalta päätettiin toteuttaa kahteen kiinteistöön ennakoivat sisäilman laadunvalvontakerrokset. Kierroksilla kiinnitettiin erityisesti huomiota sisäilman laatuun vaikuttaviin tekijöihin, kuten kiinteistön ylläpitoon (mm. pölyisyys, irtaimiston määrä ja sijoittelu), ilmanvaihtoon ja lämmitysolosuhteisiin sekä muihin rakenteellisiin asioihin. Kohdekerrosten perusteella sisäilma-asiantuntija antoi suosituksia toimenpiteistä, joilla voidaan parantaa sisäilman laatua. Lisäksi jo kohdekerrosten aikana pystyttiin ohjeistamaan kiinteistön käyttäjiä helpoilla sisäilman laatua parantavilla toimilla.

Eturintamassa viemässä alaa eteenpäin

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

Älyindikaattorin kehityshanke

Olemme mukana Aalto-yliopiston Kiinteistötalouden tutkimusryhmän vetämässä Business Finland rahoitteisessa hankkeessa (no. 5979/31/2021), jossa testataan ja kehitetään EU:n yhteisen älyindikaattorin (engl. smart readiness indicator, SRI) tulevaisuuden liiketoimintaedellytyksiä. Älykkäällä energiankulutuksen ohjauksella on merkittävä rooli kiinteistöjen energiatehokkuuden ohjauksessa sekä kiinteistökannan käyttövaiheen hiilijalanjäljen pienentämisessä. Energiatehokkuus ja energialuokitus ovat myös keskeinen kiinteistökohtainen indikaattori EU taksonomiassa ja kiinteistöjen kestävässä rahoituksessa. Älyindikaattori pohjautuu viimeisimpään Rakennusten Energiatehokkuusdirektiivin päivitykseen. Sen kautta pyritään ohjaamaan erityisesti korjausrakentamisen yhteydessä tehtäviä investointeja tarpeen mukaisesti säädettävään rakennusautomaatioon ja älykkääm-

pään talotekniikkaan. Tavoitteena on palkita kiinteistönomistajia taloudellisesti kysyntäjoustomarkkinoille osallistumisesta sekä kasvattaa rakennuskannan kysyntäjoustopotentiaalia uusiutuviin energiavaroihin pohjautuvan energijärjestelmän toimintavarmuuden ylläpitämiseksi. Tällä hetkellä EU:n kansallista SRI-testaushanketta vetää Motiva Suomen Ympäristöministeriön toimeksiannosta.

Kestävyyseraportoinnin tietomalli

OP Kiinteistösijoitus oli mukana Raklin hankkeessa kehittämässä kiinteistöalan yhteistä tietomallia CSRD-kestävyyseraportoinnin tueksi. Vuoden mittaisessa hankkeessa pidettiin 15 työpajaa, joissa käsiteltiin kattavasti ERSR-raportointistandardin vaatimuksia. Hankkeeseen osallistuneet organisaatiot saivat käyttöönsä yksityiskohtaisen tietomallin, sekä työkalut arvoketjun kuvaukseen ja kaksoisolennaisuusanalyysin luomiseen. Lisäksi tietomalliin määriteltiin kiinteistöalan näkökulmasta ympäristöön, sosiaaliseen vastuuseen ja hyvään hallintotapaan liittyvät olennaimmat vaikutukset, riskit ja mahdollisuudet. Yhteinen tietomalli helpottaa kiinteistöalan toimijoiden raportointia ja toimii hyvänä työkaluna kehittäessä organisaation omaa vastuullisuustyötä.



Luvut

Kiinteistöjen energiankulutus ja -tuotanto

Tavoittelemme jatkuvaa ominaiskulutusten laskua ja uusiutuvan energian lisäämistä.

Energiankulutus ja uusiutuva energia

Kiinteistöjemme ylläpidossa tavoitteenamme on energian ja veden kulutustason jatkuva lasku. Teemme tätä työtä käyttömukavuudesta tinkimättä. Energiatohokkuuteen pyrimme muun muassa keskitetyn IoT ratkaisun avulla. Vuonna 2024 lämmön ja veden ominaiskulutukset laskivat hieman edellisestä vuodesta. Sähkön ominaiskulutus taas nousi hieman edellisvuoden tasosta.

Lämmön- ja sähkönkulutuksen pienentämiseksi ja hiilineutraalin energian osuuden lisäämiseksi olemme panostaneet uusiutuvan energian tuottamiseen kohteissamme. Arvioimme osana rakennus- ja saneeraushankkeita aina uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin, ja toteutamme maalämpö-, aurinkovoima- tai ilma-vesilämpöpumpputeknisiä ratkaisuja aina kun se on perusteltua. Toteutamme hankkeita usein myös energiaremonttien yhteydessä. Vuoden 2024 lopulla maalämpökohteita oli 29, ilma-vesilämpöpumppuja oli 4 kohteessa ja aurinkovoimaloita oli 30 kohteessa. Vuoden 2024 aikana myimme 20 kiinteistöä ja ostimme 2 kiinteistöä. Kiinteistökauppojen myötä aurinkovoimakohteidemme määrä putosi

vuoden 2023 36:sta kohteesta vuoden 2024 30:een kohteeseen.

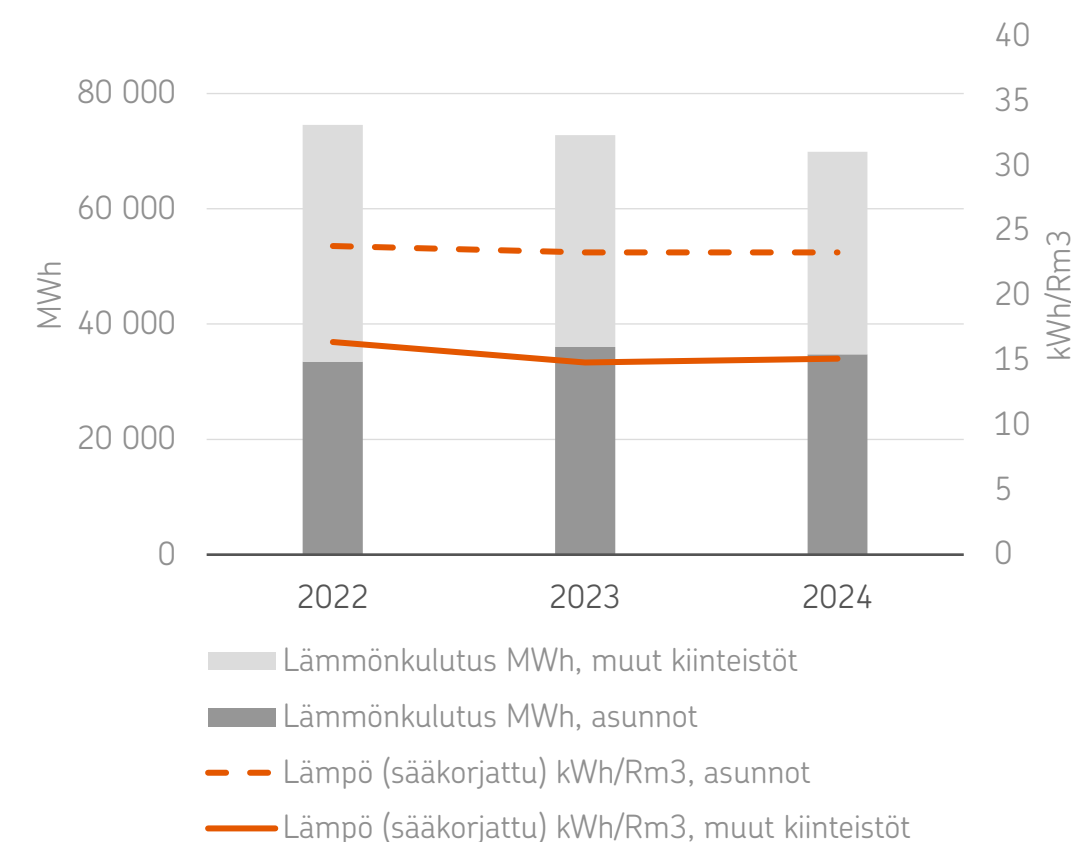
Laskentaperiaatteet

Pääomavuokra-kohteet, joissa vuokralainen vastaa ylläpidosta itse, on rajattu raportoinnista pois. Myös bruttokohteissa vuokralaisilla on omia sähkösuojaimia. Bruttokohteista raportoimme kiinteistö- ja sähkön osuuden sähkönkulutuksesta.

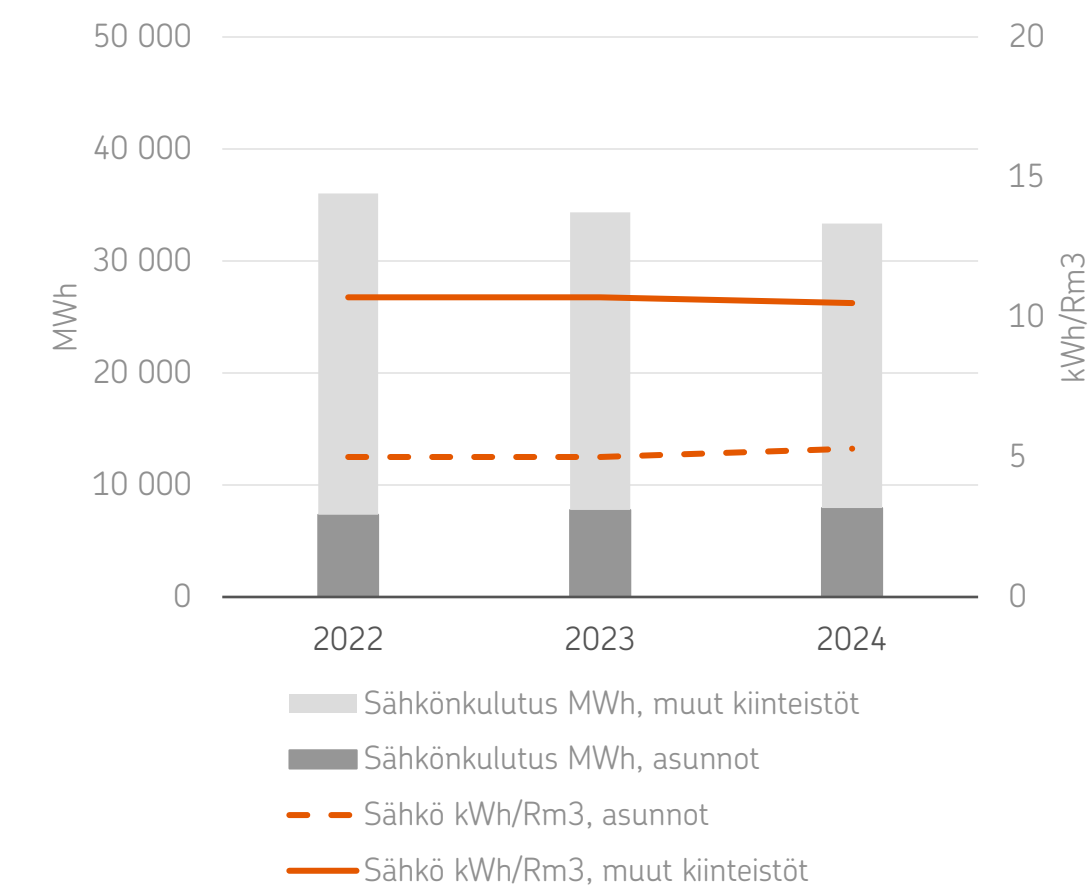
Kiinteistöjen kokonaiskulutuksissa (MWh ja m³) on mukana kaikki suoraan omistettujen kohteidemme mitatut kulutustiedot omistuksemme ajalta. Lukemat sisältävät yli 50 prosentin osaomisteiset kohteet. Näistä kulutukset on luettu 100 prosenttisesti mukaan. Ominaiskulutuslukemat sisältävät vain vertailtavissa olevat kohteet (koko vuoden omistuksessa olleet, ei merkittäviä perussaneerauskohteita). Sähkön, lämmön ja veden kulutustiedot kattavat noin 78 % kaikesta kiinteistövarallisuutemme arvosta. Bruttokohteista tiedot kattavat 100 %.

Kaukolämmön ominaiskulutuksen normeerauksen vertailuluvut muutettiin vuonna 2023. Vuosi 2024 on vertailukelpoinen edellisvuoden kanssa kaukolämmön ominaiskulutusten osalta.

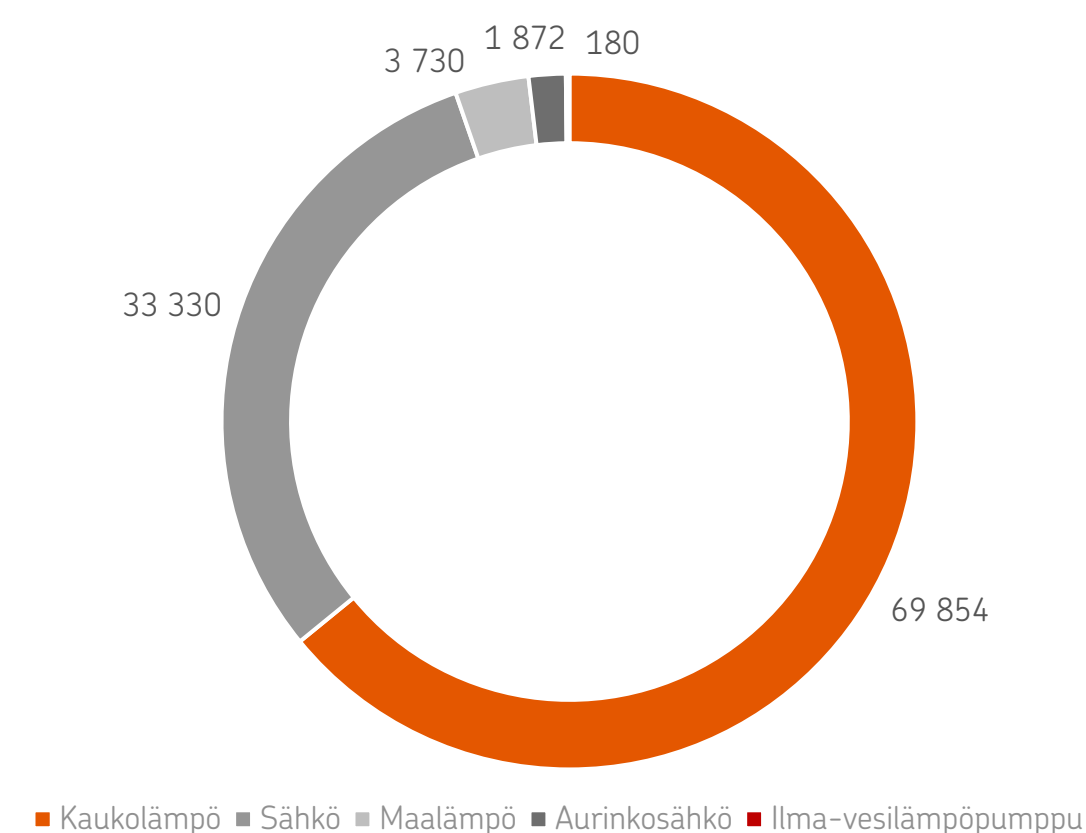
Lämmönkulutus



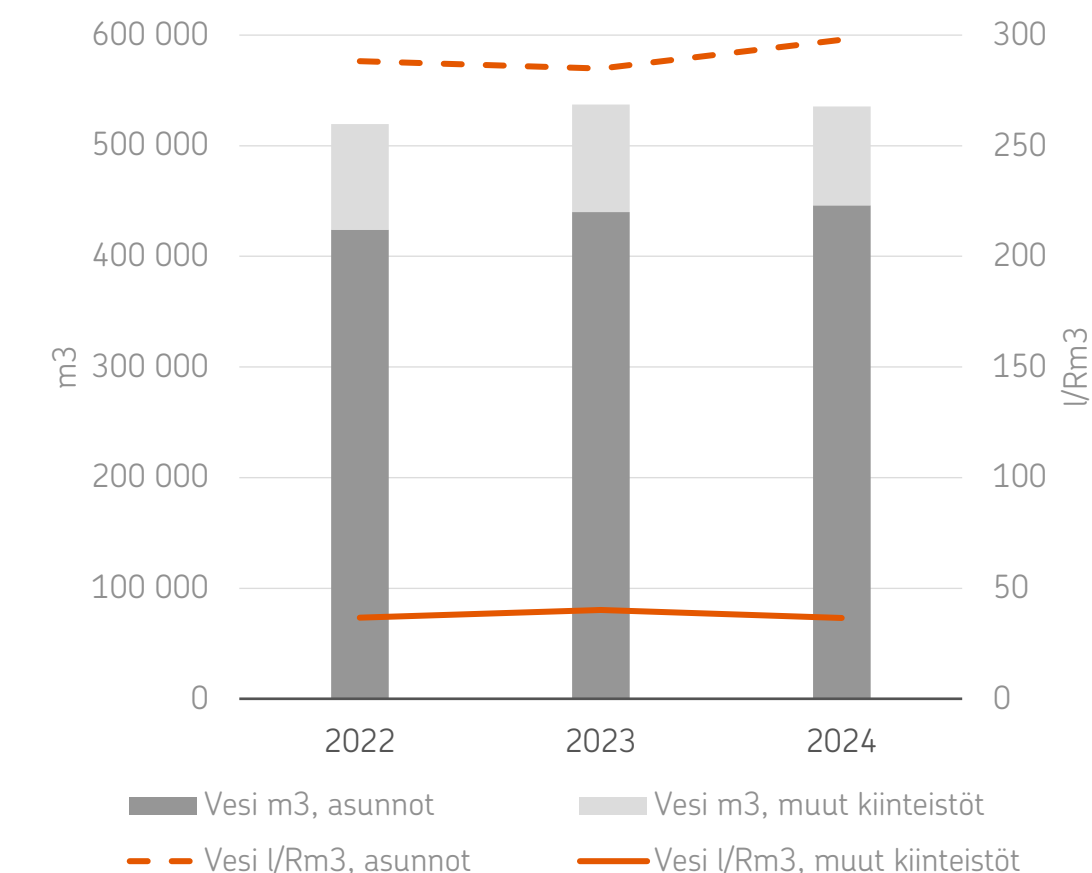
Sähkönkulutus



Energiankulutuksen jakauma, MWh



Vedenkulutus



Jätteet

Pyrkimyksemme on päästä 55 prosentin kierrätysasteeseen vuoden 2025 loppuun mennessä. Teemme jatkuvasti kehitystoimia kierrätyksen ja uudelleenkäytön edistämiseksi, mutta tavoitteen saavuttaminen tulee vaatimaan meiltä vielä entistä enemmän ponnisteluja.

Valtakunnallisena kumppaninamme jätehuollossa toimii Lassila & Tikanoja Oyj. Vuodesta 2020 lähtien jätehuoltomme on ollut hiilineutraalia L&T:n hallinnoimien kohteiden osalta. Tämä vastaa noin 61 % kiinteistöissämme syntyvästä jättemäärästä. Asuinkiinteistöjen osalta olemme vuodesta 2018 alkaen keränneet tietoja yhteistyökumppanimme jätedatan lisäksi kunnan kilpailuttamilta jätehuoltoyhtiöiltä. Asuinkohteissa tiedot kattavat noin 65 % kohteista. Jätetiedot sisältävät koko kalenterivuoden omistuksessa olleet kohteet.

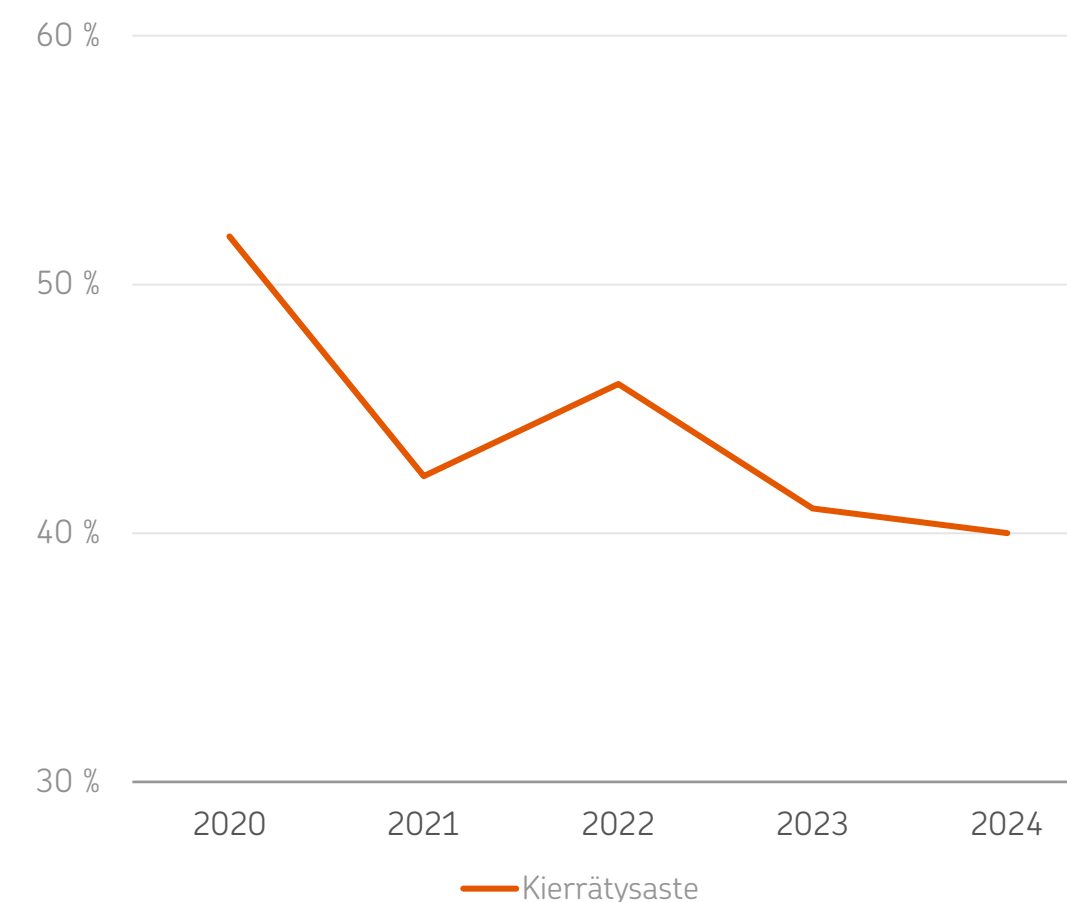
Asuinkiinteistöjen ominaisjättemäärä oli keskimäärin 5,3 kg/m² (4,9 kg/m²) ja kierrätysaste oli 40 prosenttia (41 %). Kierrätysaste kattaa asuinkiinteistöistä arvossa mitattuna 34 %.

Muiden kiinteistöjen ominaisjättemäärä oli keskimäärin 2,7 kg/m², eli sama kuin edellisvuonna. Kierrätysaste laski hieman edellisvuodesta, ollen 43 prosenttia (48 %). Kierrätysaste kattaa muista kiinteistöistä arvossa mitattuna 18 %.

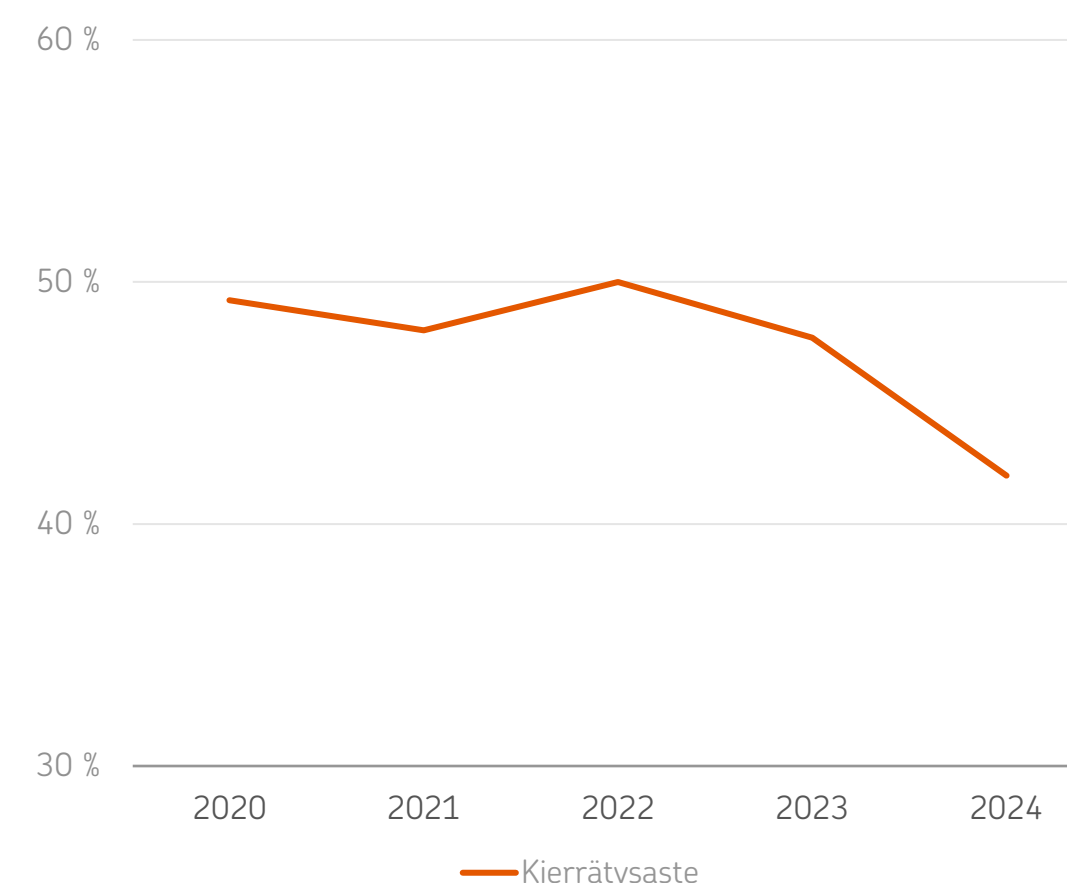
Asuinkiinteistöjen raportoitujen kohteiden määrään on vaikuttanut vuoden aikana myydyt kiinteistöt, jotka eivät sisälly vuoden 2024 raportointiin. Muiden kiinteistöjen raportoitujen kohteiden määrään vaikutti edelleen kunnallinen jätehuoltoyhtiöiden kilpailutus, jonka takia jätehuolto siirtyi monissa kohteissa isomilta toimijoilta pienemmille ja tämä on vaikeuttanut tiedon saantia.

| Asuinkiinteistöjen jättemäärät | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|----------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Kokonaisjättemäärä, tonnia | 1 635 | 1 832 | 1 726 | 1 636 | 1 851 |
| Raportoitujen kohteiden määrä | 81 | 86 | 78 | 74 | 73 |
| Muiden kiinteistöjen jättemäärät | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
| Kokonaisjättemäärä, tonnia | 995 | 1 205 | 1 564 | 1 318 | 1 341 |
| Raportoitujen kohteiden määrä | 35 | 39 | 46 | 42 | 40 |

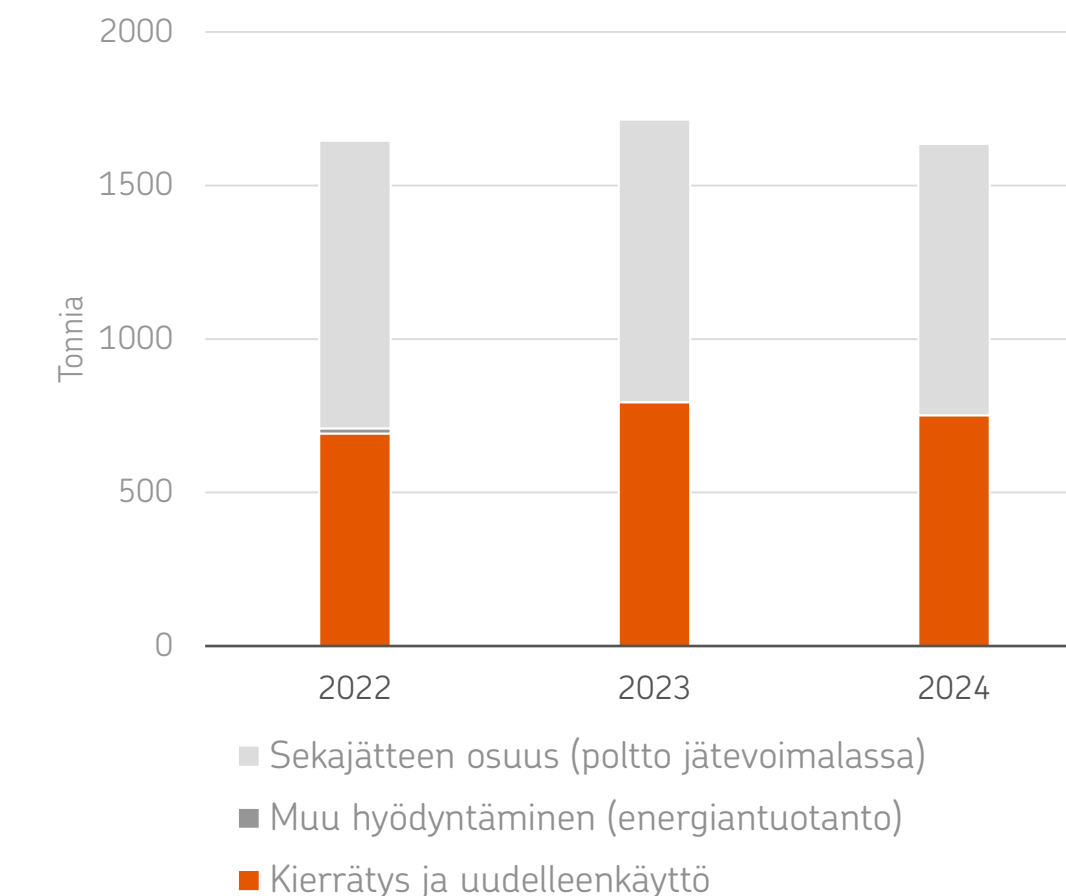
Asuinkiinteistöjen kierrätysaste



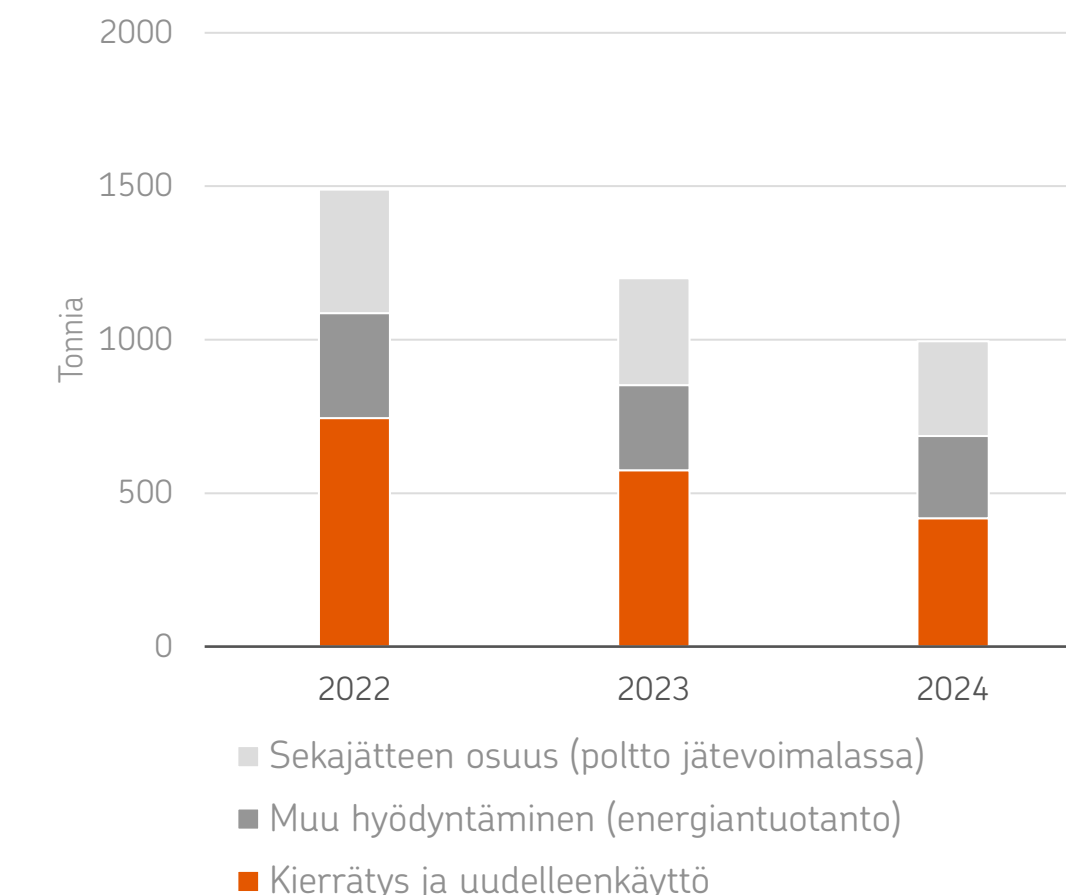
Muiden kiinteistöjen kierrätysaste



Asuinkiinteistöjen jättemäärät



Muiden kiinteistöjen jättemäärät



Liitteet: Rahastokohtaiset sivut

OP-Metsänomistaja -erikoissijoitusrahasto

Metsissä elää ensisijaisesti 36 prosenttia Suomen uhanalaisista lajeista. Metsät ovat myös ratkaisevassa asemassa kansallisten ilmastotavoitteiden toteutuksessa. Metsät ovat vastuulliselle sijoittajalle hyvä sijoituskohde, nyt ja todennäköisesti tulevaisuudessakin. OP-Metsänomistaja -erikoissijoitusrahasto on kotimainen metsärahoitus, joka sijoittaa metsäomaisuuteen sekä suoraan että välillisesti metsätalousyhtiöiden kautta. Suoraan rahasto omisti vuonna 2024 1308 metsätilaa, joiden pinta-ala oli noin 130 000 hehtaaria. Metsätalousyhtiöiden kautta rahasto omisti noin 45 000 hehtaaria. Rahaston tavoitteena on harjoittaa kestävä metsätaloutta, jossa huomioidaan metsien vaikutus ilmastomuutokseen, biodiversiteettiin ja ihmisten hyvinvointiin.

Luonnon monimuotoisuuden turvaamiseksi toimenpiteitä

Luonnon monimuotoisuuden säilyminen on keskeinen osa metsänhoitoa ja hakkuiden suunnittelua. Metsätalouden toimenpiteitä rajoitetaan arvokkaissa elinympäristöissä, huomioidaan uhanalaiset lajit, huolehditaan vesiensuojelusta ja kasvatetaan monimuotoisuutta lisääviä rakennepiirteitä metsissä. Rahaston toimia ohjaa voimassa oleva lainsäädäntö sekä PEFC- ja FSC -sertifiointijärjestelmät että rahaston omat toimenpiteet muun muassa soiden ennallistamisessa. Vuonna 2024 FSC -sertifioitun metsän osuutta kasvatettiin lisäämällä rahaston omistamia Suomen Metsäsijoitus Oy:n metsiä sertifikaatin piiriin.

Rahasto saattoi päätökseen Joensuussa aloitetun suon ennallistamisen, joka onnistui loistavasti ja aloitti kahden uuden ennallistamishankkeen suunnittelun.

Rahasto otti käyttöön vuonna 2024 Metsä Group Plus - metsänhoitomallin. Tässä metsänhoitomallissa metsään jää tavanomaista enemmän säästöpuuta, palanutta puuta, tekopökelöitä ja suojatiheiköitä sekä leveämmät suojavyöhykkeet vesistöjen varsille. Metsänhoitomallin tavoitteena on metsäluonnon monimuotoisuuden lisääminen lainsäädäntöä ja sertifiointia laajemmin toimenpitein.

Aurinkovoimaa ja ulkoilureittejä

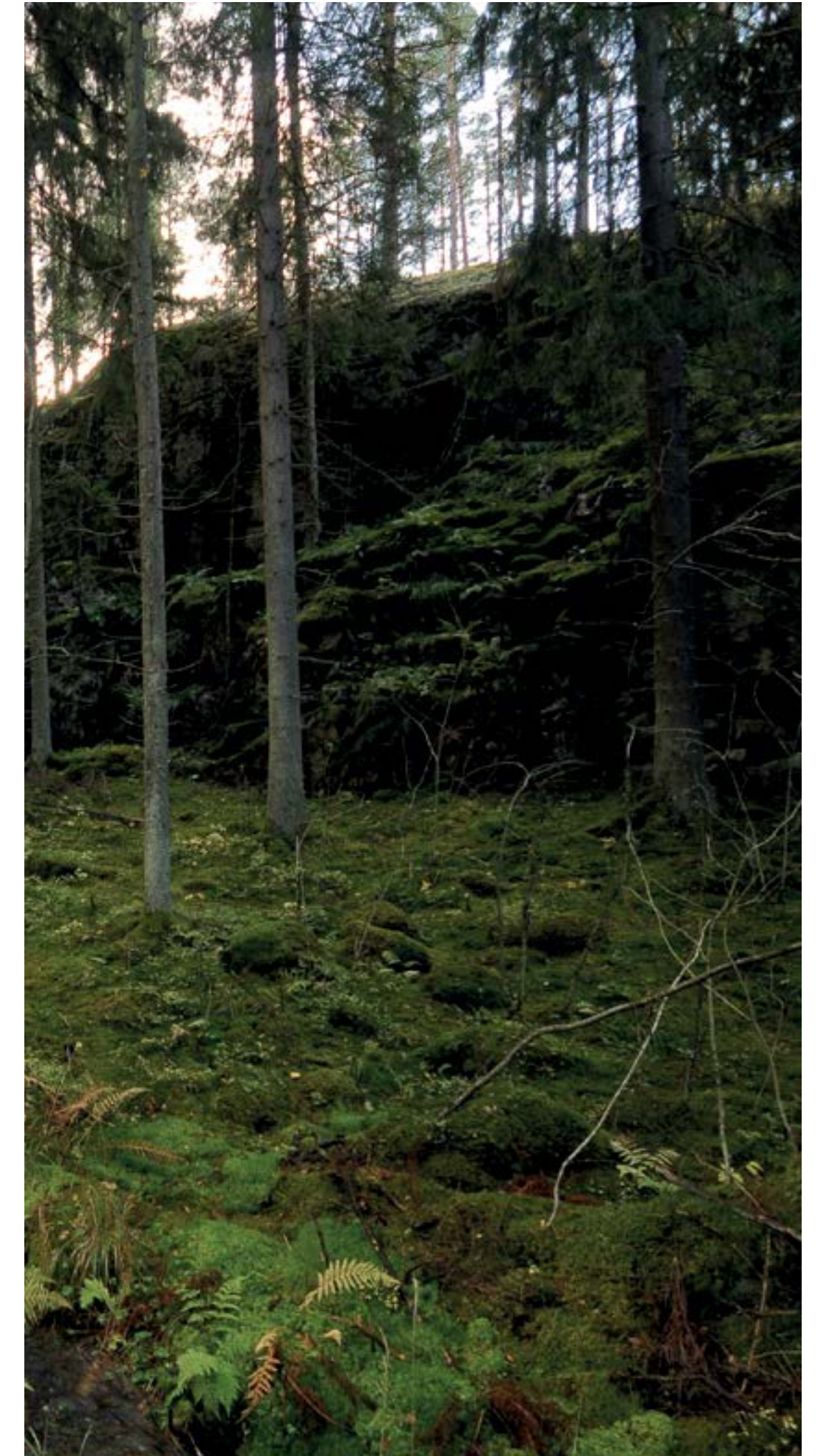
Rahasto solmii maanvuokrasopimuksia tuuli- ja aurinkovoimaloita rakentavien tahojen kanssa ja pyrkii toiminnallaan edistämään fossiilivapaan sähkötuotannon rakentamista Suomeen. Vuonna 2024 rahasto solmi ensimmäiset aurinkovoiman rakentamiseen tähtäävät sopimukset. Kaikkiaan rahasto on vuokrannut 166 metsätilaa ja on mukana 119 tuuli- ja aurinkovoimahankkeessa. Edelleenkin yksikään hankkeista ei ole vielä rakennusvaiheessa.

Rahasto pyrkii toiminnassaan mahdollistamaan virkistyskäyttöä rahaston metsissä. Esimerkiksi metsäteille ei aseteta liikkumista rajoittavia puomeja ja FSC sertifioituissa metsissä. Jokamiehenoikeuden hyödyntämisistä edistetään sallimalla sovitusti ulkoilureittien ja rakennelmien tekoa rahaston metsiin. Uusia ulkoilureittejä koskevia sopimuksia allekirjoitettiin Ähtärissä, Kyyjärvellä ja Vieremällä.

100 %

metsistä on PEFC™ -sertifioituja
ja 72 % on lisäksi FSC® -sertifioituja

| Rahasto lukuina | 2024 | 2023 |
|---|---------|---------|
| Metsää, ha | 130 457 | 129 460 |
| Ha muutos ed. v verrattuna, % | + 0,8 | + 3,6 |
| Hiilivarasto per ha, CO ₂ ekv tn | 116 | 115 |
| Metsätiloja, kpl | 1308 | 1 322 |
| PEFC-sertifikaatti, % metsistä | 100 | 100 |
| FSC-sertifikaatti, % metsistä, n. | 72 | 65 |
| Tuulivoimahankesopimuksia, kpl | 119 | 105 |
| Metsästysvuokrasopimuksia, kpl | 780 | 731 |
| Suojeltua metsää, ha, n. | 3 475 | 3 210 |
| Rahaston arvo (GAV), milj. € | 612 | 557 |
| Taksonomianmukaisuus, % | 25 | 24 |



Lisää luonnon monimuotoisuutta tukevia elinympäristöjä metsiimme

Virtaavien vesien kunnostusta

Rahasto oli mukana virtavesikunnostushankkeessa Juuan Aisusjoella. Hankkeen tarkoituksena oli kunnostaa erittäin uhanalaisen järvitaimenen elinolosuhteita. Aisusjoki kuuluu Vuoksen vesistöön ja laskee Rauanjoen kautta Höytiäiseen, joka on alueen suurimpia järviä. Aisusjoella on viimeksi tehty virtavesikunnostusta 1990-luvulla, mutta tiettävästi kyseisellä kohdalla jokea taimenta ei tällä hetkellä esiinny. Sen sijaan alempana Aisus/Rauanjoella elää geneettisesti ainutlaatuinen taimenkanta. Alaosalle ollaankin tulevaisuudessa toteuttamassa laajempaa kunnostushanketta, joten yläosan kutu- ja pienpoikasalueiden kunnostaminen tukee koko vesiekosysteemin tilaa. Kunnostuksessa käytettiin Haartjoki-menetelmää eli joen omaa kivi- ja puuaineista käyttäen. Lisäksi nykyisiä jokipenkköjä avattiin poikaiskiviksi kivikouralla.

Tavoitteena oli monimuotoistaa jokiuomaa luoden vaihtelevaa elinympäristöä vaelluskaloille. Jokiuomassa oli tiiviisti pakkaantunutta luonnonsoraa, jota kuohkeutettiin kutusorakoiksi. Soraikon kuohkeus on tärkeää, sillä se helpottaa emokalojen varsinaista kutemista ja varmistaa sopivien happiolosuhteiden säilymisen mädin kypsyessä.

Hanke toteutettiin yhteistyönä Tornator Oyj:n kanssa, sillä sekä rahastolla että Tornatorilla on maanomistusta Aisusjoen rannalla. Yhteinen tavoitteemme on jatkaa vastaavia kunnostushankkeita sopivien kohteiden löytyessä. Kunnostuksen suunnittelusta

vastasi Watec Oy, jonka edustaja Juha-Pekka Saarelainen luonnehti hanketta seuraavasti: ”Luontokadon ehkäisemiseksi tarvitaan sekä käytännön tekoja ja laaja-alaista viestintää. Aisusjoen virtavesitalkoissa nämä molemmat lyövät kivasti kättä yhteen, kun geneettisesti ainutlaatuiselle taimenkannalle lisääntymisaluetta kunnostaessa keskustellaan omasta luontosuhteestaan ja miten kukin voi omassa toimenkuvassaan edistää Suomen luonnon ilmastoiresilienssiä. Ja mikä parasta, yhdessä kuntoilu kalakantojen hyväksi, on todella mukavaa ja siihen tarvitaan kaikki mukaan, Saarelainen virnistää.”

Vesistöt kärsivät kuormituksesta

Virtavesien kunto on Suomessa vielä puutteellisesti tunnettu, mutta tila on heikentynyt vuosikymmenien saatossa. Yksi heikentymistä aiheuttava tekijä on ollut metsätalous. Viime vuosisadalla toteutetut laajamittaiset soiden ojitukset ovat lisänneet vesistöjen kiintoaineskuormitusta ja mm. hakkuut, maanmuokkaukset ja kunnostusojitukset aiheuttavat näitä päästöjä edelleen. Siksi yhdessä virtavesikunnostusten kanssa metsätaloudessa tulee ottaa huomioon myös vesiensuojelutoimet, joilla alapuolisten vesistöjen kuormitusta voitaisiin ehkäistä mahdollisimman tehokkaasti. Metsätaloudessa käytettäviä vesiensuojelumenetelmiä voivat olla esim. avohakkuiden välttäminen erityisesti turvemaidella, pintavalutuskenttien rakentaminen vesistöjen läheisyydessä sekä erilaisten veden virtausta hidastavien rakennelmien lisääminen koko valuma-alueella.

3 475 ha

suojeltua metsää

Hiilivarasto per ha

116 CO₂ekv tonnia

119 kpl

tuulivoimahankesopimusta



Aisusjoki, Juuka

OP-Vuokratuotto -erikoissijoitusrahasto

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

Viihtyisät asunnot, tyytyväiset vuokralaiset

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

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

OP-Vuokratuoton kokonaan omistettujen kohteiden asuntokanta on mukana Rakli ry:n organisoimassa Green Homes -vastuullisuustoiminnassa. Toiminnan keskiössä on kiinteistönomistajien ja asukkaiden yhteistyö kohti ilmastoystävällistä asuntokantaa. Green Homes -kotien asukkaat tulevat säännöllisesti saamaan tietoa mm. asumisesta aiheutuvista ilmastopäästöistä. Toiminnassa mukana olevat kiinteistönomistajat ovat sitoutuneet rakennusten käyttökäytön aikaisen energian hiilineutraaliuuteen vuoteen 2030 mennessä.

Asuntojen määrä

5 384

| | | |
|---------------------------------|-------------|-------------|
| Rahasto lukuina | 2024 | 2023 |
| Rahaston arvo (GAV), milj. € | 1 532 | 1 741 |
| Työllistyvyys, htv* | 300 | 1 138 |
| Verojalanjälki, milj. € | 7,9 | 9,5 |
| Taksonomianmukaisuus, % | 67 | 70 |
| Asunnot | 2024 | 2023 |
| Asuinkohteiden määrä, kpl | 112 | 123 |
| Asuntojen määrä, kpl | 5 384 | 6 012 |
| Vuokrattava ala, m ² | 245 046 | 285 181 |
| Asuntoja rakenteilla, kpl | 0 | 102 |
| Asuntojen käyttöaste, % | 98 | 97 |
| Toimitilat | 2024 | 2023 |
| Toimitilakohteiden määrä, kpl | 21 | 23 |
| Vuokrattava ala, m ² | 125 830 | 148 775 |
| Toimitilojen käyttöaste, % | 77 | 87 |



Kiinteistö Oy Aitio Business Park Vivaldi

Vastuullisuus rahaston toiminnassa

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

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

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

VAETS-toimenpiteet päätetty

OP Kiinteistösijoitus liittyi vuonna 2016 Kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksen vuokra-asuntoyhteisöjen toimenpideohjelmaan (VAETS), jonka tavoitteena on 7,5 prosentin energiansäästö kaudelle 2017-2025. Tavoite on laskettu liittymistilanteen energiankäytöstä ja on siten 2340 MWh.

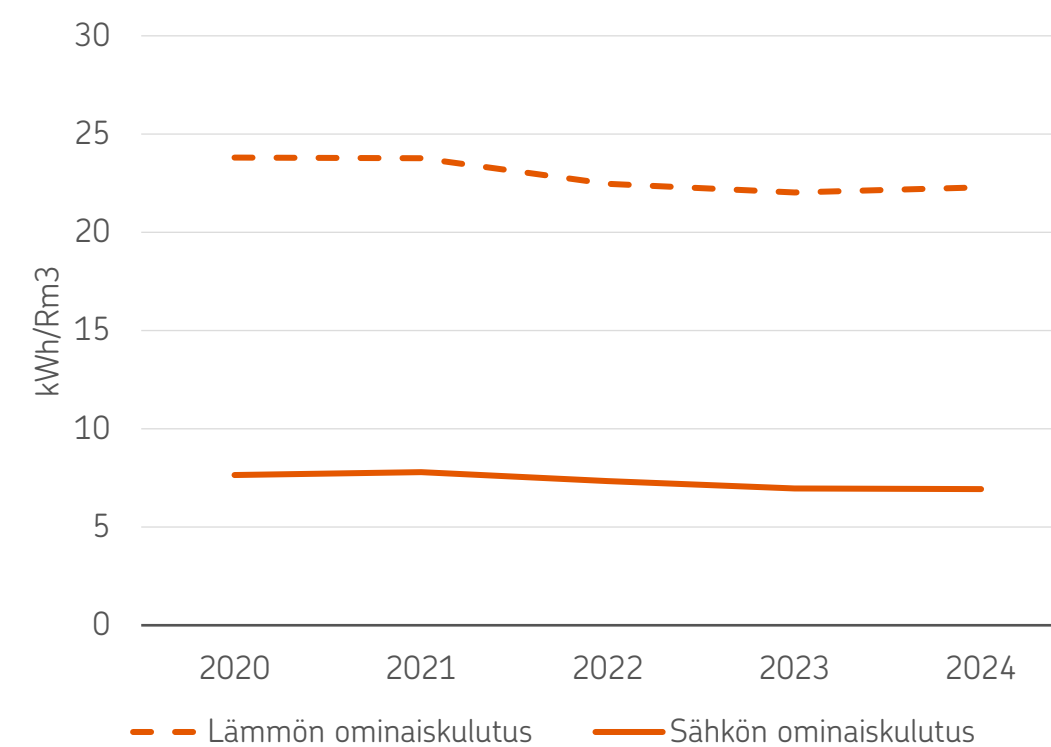
OP-Vuokratuotto päätti vuonna 2024 toteuttaa loput

toimenpiteet, joilla ohjelman mukaiset tavoitteet tullaan laskennallisesti saavuttamaan vuoden 2025 aikana. Nämä toimenpiteet toteutetaan keskitetyn IoT-ratkaisun avulla, jolloin optimoidaan valittujen asuin- ja asuntojen lämmitysenergian käyttö ja laadukas sisäilmasto. Näiden toimenpiteiden laskennallinen lämmitysenergian säästö on 420,8 MWh vuodessa.

Päästöt

Kaikki rahaston kohteisiin ostama sähkö ja lämpö olivat alkuperätakuilla vahvistettua vihreää energiaa, joten Scope 1 ja 2 energiankulutuksesta ei syntynyt CO₂ päästöjä. Scope 1 -päästöt kattavat 100 % ja Scope 2 -päästöt kattavat noin 53 % rahaston kiinteistövarallisuuden arvosta.

Energiankulutus MWh



| Ympäristöluvut | 2024 | 2023 |
|-------------------------------------|-------|-------|
| Aurinkovoimaloiden määrä, kpl | 9 | 13 |
| Maalämpövoimaloiden määrä, kpl | 5 | 5 |
| Uusiutuvan energian tuotto, MWh | 2 225 | 2 635 |
| Ympäristösertifioinnit, kpl | 6 | 7 |
| Sähköauton latauspisteitä, kohteita | 29 | 34 |
| Keskimääräinen energialuokka | B | B |

Aurinkovoimaloita

9 kpl

Keskimääräinen energialuokka

B

Taksonomianmukaisuus

67 %



Asunto Oy Tampereen Tammelan Puistokatu 33

OP-Palvelukiinteistöt -erikoissijoitusrahasto

OP-Palvelukiinteistöt -erikoissijoitusrahasto sijoittaa yhteiskuntakiinteistöihin – palveluasumiseen, kouluihin ja päiväkoteihin, terveysasemiin, hoivakoteihin, monitoimikiinteistöihin sekä muihin julkishallinnon kiinteistöihin. Rahasto on rakennuttanut suurimman osan omistamistaan kohteista. Vuoden 2024 päättyessä rahastossa oli 54 valmista, kokonaan omistettua kohdetta sekä yksi hajaomisteinen kohde.

Vastuullisuus rahaston toiminnassa

OP-Palvelukiinteistöt huomioi vastuullisuuden sekä sijoitustoiminnassaan että salkunhoidossa. Rahasto on sitoutunut tekemään kestäviä sijoituksia minimissään 20 prosenttia sijoitusvarallisuuden arvosta. Vuonna 2024 rahaston kestävien sijoitusten osuus oli 73 prosenttia. Kestävien sijoitusten osalta kiinnitetään erityistä huomiota energiatehokkuuteen ja fyysisten ilmatoriskien vaikutusten vähentämiseen. Vuoden 2024 aikana saimme kartoitettua kiinteistöihin kohdistuvat fyysiset ilmatoriskit kaikissa kestäviksi luokitelluissa kiinteistöissämme. Lisäksi rahaston kohteissa on selvitetty ilmatoriskeihin liittyviä siirtymäriskkejä. Siirtymäriskikartoituksen avulla pystymme kohdistamaan toimenpiteitä juuri niihin kiinteistöihin, jotka tarvitsevat eniten huomiota ilmatoriskien, hiilidioksidipäästöjen ja energiatehokkuuden näkökulmasta.

Kiinteistöjen elinkaaren aikaisten ympäristövaikutusten pienentäminen, turvallisuuden ja terveellisyysvarmistaminen sekä kohteiden vastuullinen omista-

minen ovat osa vastuullisuustyötämme. Vastuullisuus alkaa kohteen hankinnasta, jolloin tutkimme kohteen talouden ja teknisen kunnon huolella (due diligence) sekä tunnistamme ostoprosessin osapuolet.

Käyttäjillemme tarjoamme kannustavat puitteet jätteiden vastuulliseen lajitteluun. Lisäksi mahdollistamme mm. työmatkaliikkumisen tarpeenmukaisin sosiaaliloin ja pyöräparkein valtaosassa kohteistamme. Sähköautojen latauspisteitä on myös toteutettu enenevässä määrin uusiin kohteisiin. Vuoden 2024 aikana on myös toteutettu latauspisteitä kohteisiin, joihin lainsäädäntö on niitä edellyttänyt. Auditoimme käyttäjien ylläpitovastuulla olevien kohteiden ylläpidon tasoa yhteisillä katselmoineilla 1–2 kertaa vuodessa. Toimitilakohteissamme toteutamme säännönmukaisesti käyttäjätyytyväisyyskyselyitä.

Rakennuttamisen vastuullisuus

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.

Ympäristötekoja ja sosiaalista vastuuta

Yhteiskuntakiinteistöillä on sosiaalisen vastuun näkökulmasta positiivinen yhteiskunnallinen vaikutus. Käymme aktiivista vuoropuhelua vuokralaistemme



Kiinteistö Oy Järvenpään Perhelä 5

kanssa varmistaaksemme hyvän vuokralaistyytyvyyden ja turvallisen toimintaympäristön kiinteistöjemme käyttäjille. Hyvään sisäilman laatuun kiinnitämme erityistä huomiota mm. rakennusmateriaalien valinnoilla. Lisäksi rahasto on toteuttanut Kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksen vuokra-asuntoyhteisöjen toimenpideohjelman (VAETS) mukaisia energiansäästötoimia vuonna 2024. Osa toimenpiteistä toteutetaan vuoden 2025 aikana. Kaikki rahaston ostama sähkö ja lämpö oli vuonna 2024 alkuperäta kuin varmennettua vihreää energiaa.

OP-Palvelukiinteistöjen kohteista kaikkiaan 33 on puurunkoisia. Puu sitoo hiiltä ja vähentää rakentamisen ilmastopäästöjä. Puurakenteisista kohteista yhdeksän 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 kuusi kohdetta, joille on saatu toteutettua uusi käyttötarkoitus saneeraamalla vanha rakennus. Säästämällä vanha runko on saatu säästettyä luonnonvaroja ja energiaa uudisrakentamiseen verrattuna. Lisäksi hiilipäästöt jäivät konversiossa merkittävästi pienemmäksi kuin uudisrakentamisessa. Vuoden 2024 lopun tilanteen mukaan 15 kohteemme pääasiallinen energiamuoto on maalämpö ja kolmen kohteen pääasiallinen energiamuoto on ilma-vesilämpöpumpputjärjestelmä. Lisäksi neljässä kohteessa on aurinkovoimaloita.

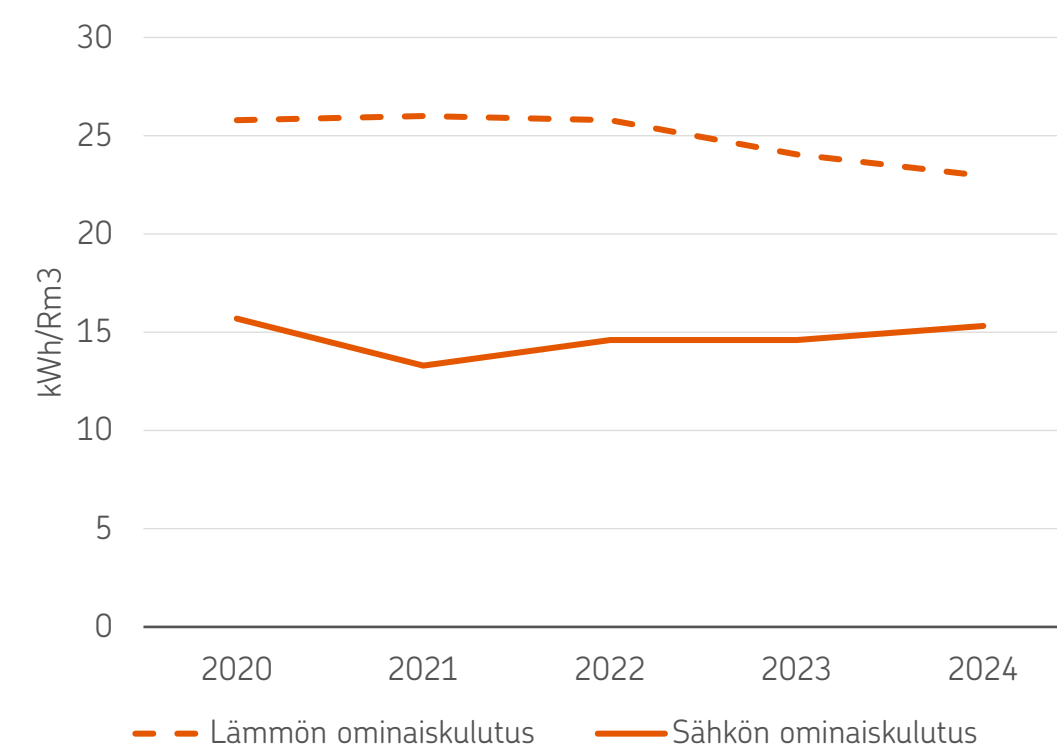
Kierrätysaste 47 % kattaa OP-Palvelukiinteistöt-ra-

haston kiinteistövarallisuuden arvosta 8 %, suurin osa rahaston kohteista on nettokohteita, jolloin jätetietoja ei ole saatavilla. Kaikki rahaston kohteisiin ostama sähkö ja lämpö olivat alkuperäta kuin vahvistettua vihreää energiaa, joten Scope 1 ja 2 energiankulutuksesta ei syntynyt CO₂ päästöjä. Scope 1 -päästöt kattavat 100 % ja Scope 2 -päästöt kattavat noin 66 % rahaston kiinteistövarallisuuden arvosta.

GRESB-arvioinnin tulokset

Rahasto osallistui vuonna 2024 toisen kerran GRESB-arviointiin saaden 1/5 tähteä. Eniten parannettavaa on sertifioidun kohteiden määrässä sekä jätehuollon datan kattavuudessa. Lähes täydet pisteet saimme vastuullisuusjohtamisesta ja -politiikasta, raportoinnista ja vastuullisuustavoitteistamme.

Energiankulutus MWh



| | | |
|-------------------------------------|-------|-------|
| Rahasto lukuina | 2024 | 2023 |
| Rahaston arvo (GAV), milj. € | 436 | 454 |
| Työllistyvyys, htv* | 40 | 289 |
| Verojalanjälki, milj. € | 3,2 | 0,5 |
| Valmiiden kohteiden määrä, kpl | 55 | 55 |
| Taksonomianmukaisuus, % | 73 | 73 |
| Kohteiden asiakaspaikat, kpl | 2 654 | 2 654 |
| Käyttöaste, % | 98 | 99 |
| Asuntojen määrä, kpl | 288 | 288 |
| Ympäristöluvut | 2024 | 2023 |
| Puurakenteisia kohteita, kpl | 33 | 33 |
| joista hirsirunkoisia, kpl | 9 | 9 |
| Kivirakenteisia kohteita, kpl | 22 | 22 |
| Konversiokohteita, kpl | 6 | 6 |
| Purkava uudisrakentaminen, kpl | 14 | 14 |
| Aurinkovoimaloiden määrä, kpl | 4 | 7 |
| Maalämpövoimaloiden määrä, kpl | 15 | 15 |
| Ilma-vesilämpöpumpputjen määrä | 3 | 3 |
| Uusiutuvan energian tuotto, MWh | 1 349 | 1 341 |
| Ympäristösertifioinnit, kpl | 4 | 4 |
| Sähköauton latauspisteitä, kohteita | 11 | 11 |
| Keskimääräinen energialuokka | B | B |

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



Kiinteistö Oy Espoon Kampelatie 4

OP Toimitilakiinteistö Ky

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

Vastuullisuus rahaston toiminnassa

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

Energiatehokkuutta katselmoineilla 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. Vuoden 2024 aikana on yhdeksälle rahaston kohteelle tehty ilmatoriskianalyysi.

Energiantuotanto tukee hiilineutraaliutta

Kaikki rahaston kohteisiin ostama sähkö ja lämpö oli vuonna 2024 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 kahdessatoista 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 turvallisia pyöräparkkeja latausmahdollisuuksineen ja lisäämällä käyttäjien sosiaaliloja.

Aurinkovoimaloita

8 kpl

Keskimääräinen energialuokka

B

| | | |
|-------------------------------------|---------|---------|
| Rahasto lukuina | 2024 | 2023 |
| Toimitilakiinteistöjä, kpl | 23 | 24 |
| Vuokrattava ala, m ² | 160 922 | 175 366 |
| Vuokralaisten määrä, kpl | 59 | 59 |
| Käyttöaste, % | 91 | 89 |
| Rahaston arvo (GAV), milj. € | 195 | 216 |
| Työllistävyys, htv* | 74 | 55 |
| Verojalanjälki, milj. € | 3,8 | 4,2 |
| Taksonomianmukaisuus, % | 43 | 52 |
| Ympäristöluvut | 2024 | 2023 |
| Puurakenteisia kohteita, kpl | 0 | 0 |
| Aurinkovoimaloita, kpl | 8 | 9 |
| Maalämpövoimaloita, kpl | 2 | 2 |
| Ilma-vesilämpöpumppuja, kpl | 1 | 1 |
| Uusiutuvan energian tuotto, MWh | 2 420 | 2 407 |
| Ympäristösertifioinnit, kpl | 1 | 2 |
| Sähköauton latauspisteitä, kohteita | 12 | 5 |
| Keskimääräinen energialuokka | B | B |

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



Kiinteistö Oy Rovaniemen Ratavartijankatu 2

Rahasto myi kesällä 2024 sertifioidun logistiikka-kohteen. Kohteen laadukkuudella ja vastuullisuudella oli positiivinen vaikutus ostokiinnostukseen sekä hinnoitteluun.

Rahaston omistamassa kirjapainokäytössä olleessa pienteollisuuskiinteistössä KOy Hiekkakiventie 3:ssa toteutettiin vuoden 2024 aikana laaja peruskorjaus ja vuokralaismuutokset, joilla kohde saatiin uuden elinkaaren alkuun. Hankkeen suunnittelussa huomioitiin alusta alkaen vastuullisuus. Toteutuksessa hyödynnettiin myös aiemmin muista kohteista talteen otettuja rakenneosia, kuten välivoivia sekä nosto- ja rullaovia, jotka huollettiin ja kunnostettiin ennen asennusta. Hankkeesta tehtiin myös hiilijalanjälkilaskentaa toteutuneen työn perusteella.

Rahasto sopi vuoden 2024 lopussa modernin vauriokorjaamon rakennuttamisesta K-Autolle. 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

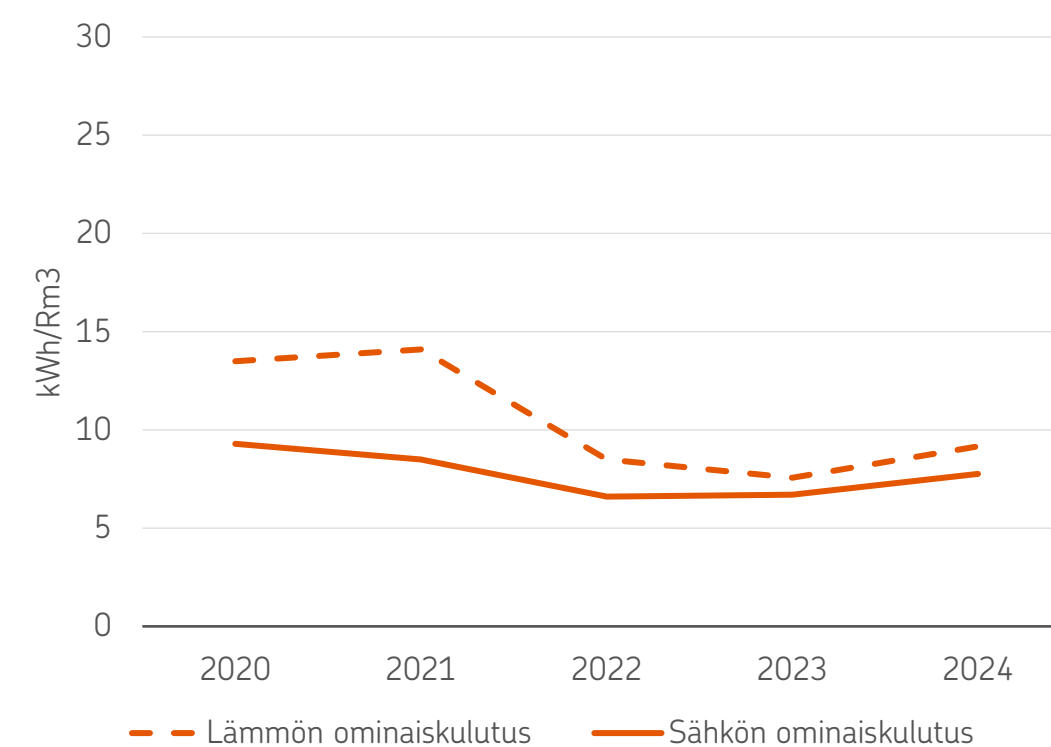
Osallistuimme kansainväliseen GRESB-arviointiin, jossa saimme Standing investments -osiosta 74 pistettä ja 2/5 tähteä, parantaen hieman pisteitä edellisvuodesta (73 pistettä). Saimme lähes täydet pisteet vastuullisuusjohtamisesta ja -politiikasta,

raportoinnista sekä vastuullisuustavoitteista. Eniten parannettavaa oli ympäristösertifioitujen kiinteistöjen määrässä sekä jätehuollon datan saannissa.

Kierrätysaste 42 % kattaa OP Toimitilakiinteistöt Ky arvossa mitattuna 3 %, puolet 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 1 ja 2 energiankulutuksesta ei syntynyt CO₂ päästöjä. Scope 1 -päästöt kattavat 100 % ja Scope 2 -päästöt kattavat noin 57 % rahaston kiinteistövarallisuuden arvosta.

Energiankulutus MWh



Kiinteistö Oy Helsingin Hiekkakiventie 3

Real Estate Fund of Funds V Ky

Real Estate Fund of Funds V Ky (REFoF V) on rahasto, jonka strategiassa painottuu kiinteistöjen kehittäminen. Kohderahaston valinnassa vastuullisuus on olennainen osa. OP Kiinteistösijoitus vaikuttaa kohderahastojen toiminnan vastuullisuuteen aktiivisen sijoituspolitiikan kautta.

Sijoituskohteet

Rahaston sijoitukset ovat hajautuneet eri maihin, eri kiinteistösektoreihin ja useampaan eri kohderahastoon. Sijoitukset on tehty joko oman tai vieraan pääoman muodossa. Sijoituskohteena olevat kohderahastot ottavat huomioon vastuullisen sijoittamisen sijoituspäätöksissään sekä salkkujen hallinnoinnissa. Kaikkien kohderahastojen hallinnointiyhtiöt ovat allekirjoittaneet YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteet ja kiinteistö pääomarahastojen hallinnointiyhtiöt osallistuvat laajaan GRESB-arviointiin vuosittain. Hallinnointiyhtiöt ovat lisäksi sitoutuneet myös muihin vastuullisen sijoittamisen periaatteisiin tai aloitteisiin ja tyypillisesti hallinnointiyhtiöt ovat vaikuttamassa kiinteistöalan kehittämiseen esimerkiksi erilaisten työryhmien kautta. Hallinnointiyhtiöillä on oma vastuullisen sijoittamisen tiimi tai vastuuhenkilöt ja henkilöstön säännöllinen kouluttaminen vastuullisuusasioiden tiimoilta on kasvanut entisestään.

Kohderahastojen sijoituskohteet vaativat tyypillisesti ajanmukaistamisinvestointeja tai kehittämistä uuden elinkaaren alkuun. Kohteiden elinkaaren vaihe antaa poikkeuksellisen hyvät mahdollisuudet vaikuttaa

kohteiden vastuullisuuteen tekemällä valintoja, joilla on konkreettista vaikutusta esimerkiksi kohteiden energiatehokkuuteen, laatuun, viihtyvyyteen, terveellisyyteen sekä niiden tuottamiin päästöihin.

Rahaston sijoituskohteet ovat elinkaarensa eri vaiheissa. Osa kohderahastoista on saanut kohteiden kehitystyöt valmiiksi ja osa kohteista on jo myyty. Kaikki sijoituskohteet ovat valmistuessaan laadukkaita ja nykyajan kriteerit täyttäviä tiloja.

Ympäristötekoja ja sosiaalista vastuuta

Rahastossa olevat kohderahastot ovat onnistuneet parantamaan olemassa olevaa kiinteistökantaa erilaisilla toimenpiteillä. Esimerkiksi kohteiden energiatehokkuuteen on panostettu, uusiutuvan energian käyttöä on lisätty, päästöjä on pyritty vähentämään ja rakennusmateriaalien valintaan on panostettu. Tilojen muuntojoustavuus on myös huomioitu, jotta kiinteistöt pysyvät käyttökelpoisina pitkään. Vuokralaisten viihtyvyyteen on kiinnitetty huomiota, ja viherkattojen tai muiden viherratkaisujen lisääminen on ollut mahdollisuuksien mukaan tavoitteena. Uudisrakennushankkeissa energiatehokkuus ja päästöjen vähentäminen ovat keskiössä.

Rahaston salkun jäljellä olevilla kohteista lähes kaikilla on ympäristösertifikaatti tai sellainen tullaan hakemaan valmistumisen jälkeen. Esimerkkejä saavutetuista sertifikaateista ovat muun muassa LEED Platinum ja WELL Platinum -sertifikaatit Espanjan toimistokohteella sekä HQE New Construction Exceptional ja BREEAM New Construction Excellent

-sertifikaatit Pariisin toimistokohteella.

Kiinteistörahoituksessa vastuullisuuskriteerit ovat yhä tärkeämmässä roolissa ja ne vaikuttavat sijoituspäätöksiin. Suuri osa rahaston lainoista on jo maksettu takaisin, ja loppusalkku koostuu keskeneräisistä kehityshankkeista, jotka valmistuessaan ovat laadukkaita ja vastuullisuuskriteerit täyttäviä tiloja.

Vastuullisuus näkyy myös kiinteistöjen vuokraamisessa, ja vuokrasopimuksiin pyritään sisällyttämään niin sanottuja vihreitä lausekkeita, jotka ohjaavat vuokralaisten toimintaa ja käytäntöjä. Hallinnointiyhtiöt keräävät yhä enemmän ESG liitännäistä dataa, ja tätä tietoa hyödynnetään yhdessä markkinoilta saatavan tiedon kanssa kohderahaston kohteiden vertailussa.

Kiinteistörahoittamisessa huomioidaan entistä enemmän rahoitettavan kohteen vastuullisuuskriteerit. Vaikka rahoittajalla on rajallinen vaikutusmahdollisuus lainoitettavan kiinteistön toimintaan, niin rahoittaja pyrkii entistä enemmän vaikuttamaan lainoitettavan kohteen riskitasoon huomioimalla vastuullisuusasiat. Merkittävä osa rahaston lainoista on jo maksettu takaisin ja loppusalkku painottuu keskeneräisiin kehityshankkeisiin. Valmistuessaan kohteet ovat laadukkaita ja vastuullisuuskriteerit huomioivia kohteita.



Real Estate Fund Finland III Ky

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

Vastuullisuus rahaston toiminnassa

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

Energiatehokkuutta katselmoinneilla ja seurannalla

Rahaston kohteissa on tehty energiakatselmus, jolla varmistetaan rakennusten tekniikan toimiminen suunnitellusti sekä oikea käyttötapa. Katselmuksissa tunnustetaan kohteisiin liittyvät energiansäästämismahdollisuudet ja arvioidaan tarvittavien investointien takaisinmaksuaika. Rahaston kohteet on liitetty energiaseurantaan, josta saadaan ajantasaista kulutustietoa ja vertailua muihin vastaaviin kohteisiin. Vuoden 2024 aikana on viidelle rahaston kohteelle tehty ilmatoriskianalyysi.

Energiantuotanto tukee hiilineutraaliutta

Kaikki rahaston kohteisiin ostama sähkö ja lämpö oli vuonna 2024 alkuperätakuilla vahvistettua vihreää energiaa. Kohteiden kehittämisen yhteydessä tutkitaan aina mahdollisuudet tuottaa uusiutuvaa energiaa kohteessa ja parantaa kohteen 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.

Rahaston vuokralaisiin pidetään yhteyttä säännöllisesti ja vuokralaisten hoidossa olevissa kohteissa pidetään vuosittain yhdessä vuokralaisen kanssa kiinteistökatselemus, 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 sosiaalityötiloja.

Rahasto myi kesällä 2024 sertifioitua logistiikka-kohteen. Kohteen laadukkaudella ja vastuullisuudella oli positiivinen vaikutus ostokiinnostukseen sekä hinnoitteluun.



Kiinteistö Oy Espoon Siuntiontie 3

GRESB-arvioinnin tulokset

Osallistuimme kansainväliseen GRESB-arviointiin, jossa saimme Standing investments -osiosta 75 pistettä ja 2/5 tähteä kuten edellisenäkin vuonna. Standing investments -osiossa saimme täydet pisteet vastuullisuusjohtamisesta ja -politiikasta, raportoinnista sekä vastuullisuustavoitteista. Eniten parannettavaa oli ympäristösertifioitujen kiinteistöjen määrässä sekä jätehuollon datan saannissa.

Kierrätysaste ja päästöt

Kierrätysaste 42 % kattaa Real Estate Fund Finland III Ky:n kiinteistövarallisuuden arvosta 4 %. 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 1 ja 2 energiankulutuksesta ei syntynyt CO₂ päästöjä. Scope 1 -päästöt kattavat 100 % ja Scope 2 -päästöt kattavat noin 77 % rahaston kiinteistövarallisuuden arvosta.

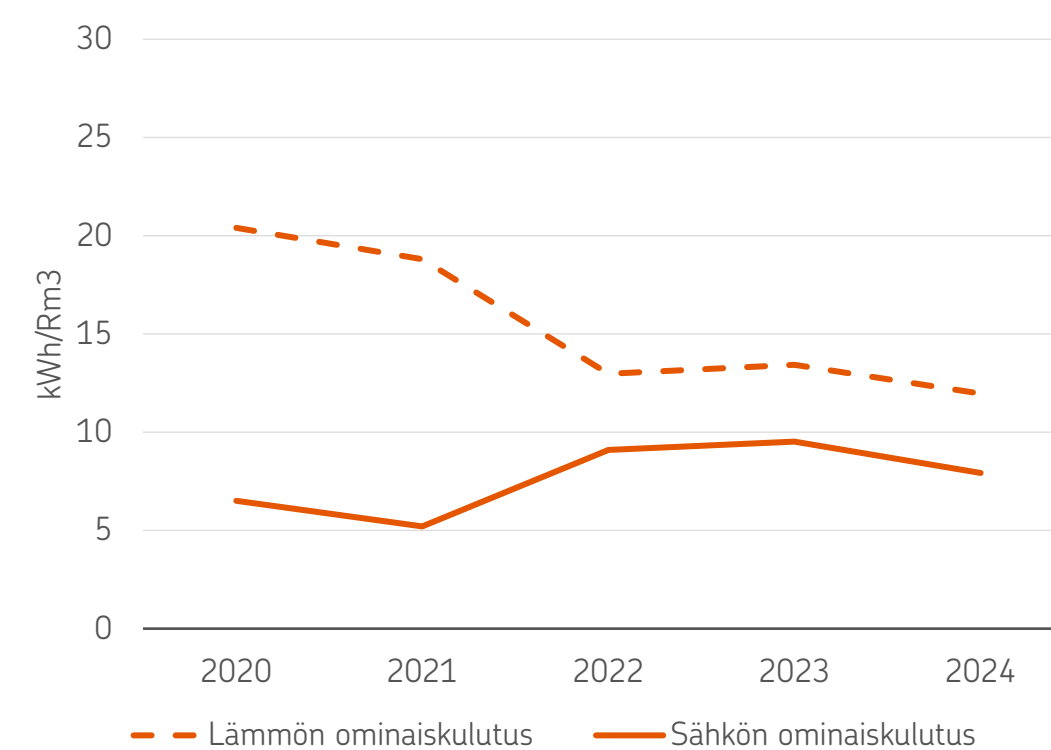
Käyttöaste

95 %

Aurinkovoimaloita

5 kpl

Energiankulutus MWh



Keskimääräinen energialuokka

C

| | | |
|-----------------------------------|--------|--------|
| Rahasto lukuina | 2024 | 2023 |
| Sijoituskohteiden määrä, kpl | 19 | 20 |
| Vuokrattava ala, m ² | 58 916 | 88 130 |
| Käyttöaste, % | 95 | 97 |
| Rahaston arvo (GAV), milj. € | 169 | 197 |
| Vuokralaisten määrä, kpl | 38 | 61 |
| Sijoitukset vuokratontteihin, kpl | 6 | 7 |
| Työllistyvyys, htv* | 21 | 38 |
| Verojalanjälki, milj. € | 3,1 | 2,9 |
| Taksonomiamukaisuus, % | 19 | 31 |
| Ympäristöluvut | 2024 | 2023 |
| Aurinkovoimaloita, kpl | 5 | 6 |
| Maalämpövoimaloita, kpl | 2 | 3 |
| Uusiutuvan energian tuotto, MWh | 1 145 | 1 233 |
| Ympäristösertifioinnit, kpl | 1 | 1 |
| Keskimääräinen energialuokka | C | C |

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



Kiinteistö Oy Kanta-Sarvis II

OP Tonttirahasto Ky

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

Rahasto mahdollistaa tehokkaan asuntotuotannon

OP Tonttirahasto Ky sijoittaa kasvukeskuksissa sijaitseviin asuintontteihin ja laskee näin pienten, keski suurten sekä suurten rakennusliikkeiden oman pääoman vaatimusta hankkeiden käynnistämiseksi. Tarjoamalla vaihtoehdoisen rahoitusmuodon kohteen hankintaan, rahasto mahdollistaa uusien, terveiden kotien rakentamisen sekä oman kodin hankinnan yhä useammalle asunnonostajalle. Vuonna 2024 hankituille tonteille rakennetaan 123 uutta asuntoa kasvukeskuksiin ja niiden vaikutusalueelle. Rahastossa on tällä hetkellä 107 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 julkisella liikenteellä

arvioidaan pisteytysmenetelmällä etäisyytenä lähimmälle pysäkillä (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.

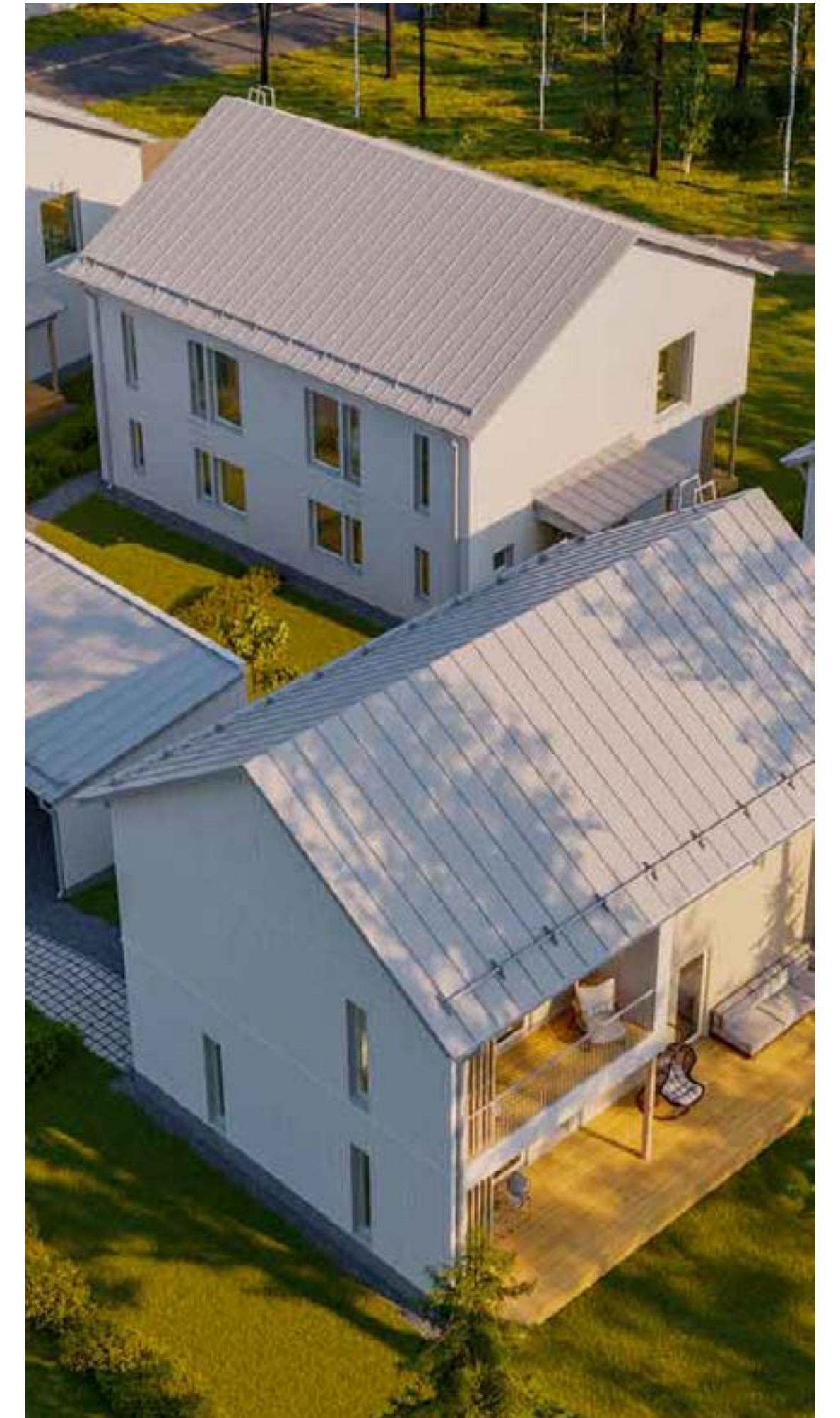
Rahaston sijoituspäätöksissä huomioidaan tonteille rakennettavien kohteiden energialuokka, uusiutuvan energian hyödyntäminen kohteissa, sijoituskohdeisiin toteutettavien asuntojen lukumäärä sekä saavutettavuus julkisen liikenteen osalta. Vuonna 2024 tehtyjen uusien sijoitusten keskimääräinen energialuokka on B, uusiutuvan energian tuotantoa hyödynnetään 75 %:ssa kohteista ja julkisen liikenteen saavutettavuuden osalta kriteeristön täyttää 100% kohteista. Lisäksi 88 %:ia tonteille tulevista rakennuksista tulee olemaan puurunkoisia ja kaikissa rakennuksissa käytetään muilta osin merkittävästi puuta.

Vuonna 2024 hankituille tonteille rakennettavissa rakennuksissa 75 %:ssa hyödynnetään uusiutuvan energian tuotantoa

| | | |
|--------------------------------------|------|------|
| Rahasto lukuina | 2024 | 2023 |
| Rahaston arvo (GAV), milj. € | 124 | 128 |
| Verojalanjälki, milj. € | 0,1 | 0,2 |
| Työllistävyys, htv* | 2 | 2 |
| Vuokratonttisijoitusten määrä, kpl | 107 | 108 |
| Vuokrasopimuksia | 102 | 107 |
| Tehdyt sijoitukset** | 2024 | 2023 |
| Täydennysrakentamista, % | 100 | 100 |
| Purkavaa rakentamista, % | 25 | 71 |
| Keskimääräinen energialuokka | B | A |
| Julkisen liikenteen sijainti, % | 100 | 95 |
| Puurunkoinen, % | 88 % | 71 |
| Tehtyjen sijoitusten lämmitysmuoto** | 2024 | 2023 |
| Kaukolämpö, % | 0 | 14 |
| Vesi-ilmalämpö, % | 25 | 29 |
| Maalämpö, % | 75 | 57 |
| Aurinkovoima, % | 75 | 0 |

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

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



Asunto Oy Espoon Metso

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

