

OP Kiinteistösijoitus Oy Vastuullisuusraportti 2020



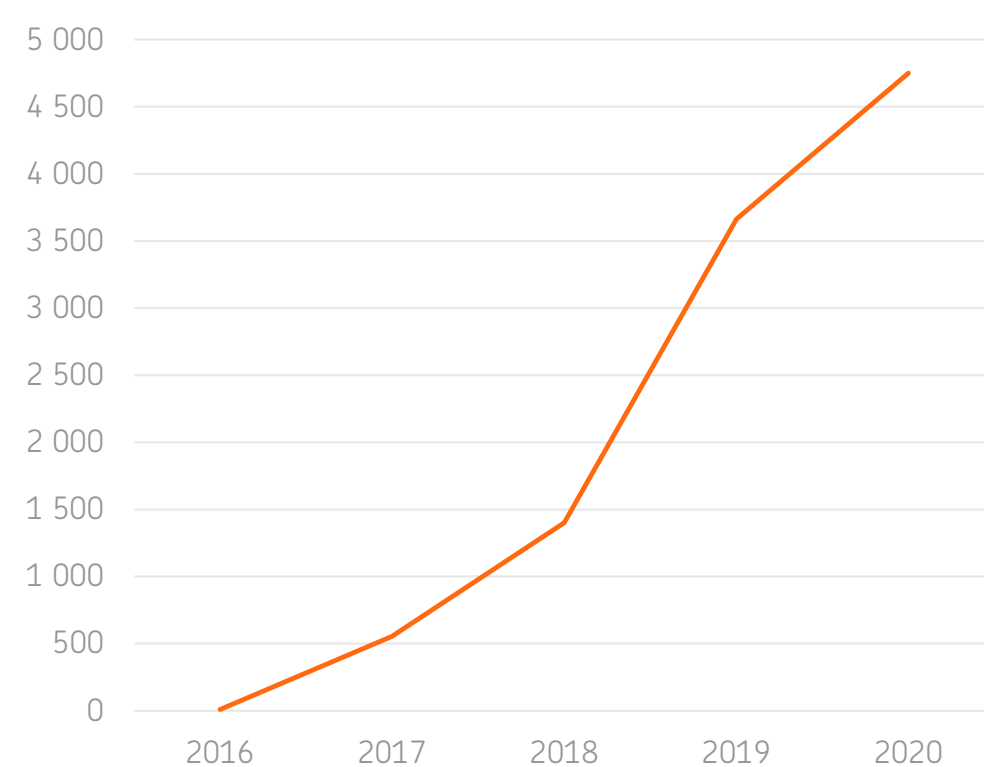
Vuosi 2020 oli historian lämpimin vuosi
Suomessa ja Euroopassa.

Koronapandemia on ollut hyvä muistutus siitä,
että toimintaympäristömme muuttuu jatkuvasti
ja joskus hyvin äkillisesti.

Ilmastonmuutos niin ikään muuttaa
toimintaympäristöämme yhä nopeammin.
Muutokseen on reagoitava välittömästi
ja tehtävä pitkäjänteistä työtä tavoitteiden eteen.

Vuoden 2020 OP Kiinteistösijoituksen avainlukuja

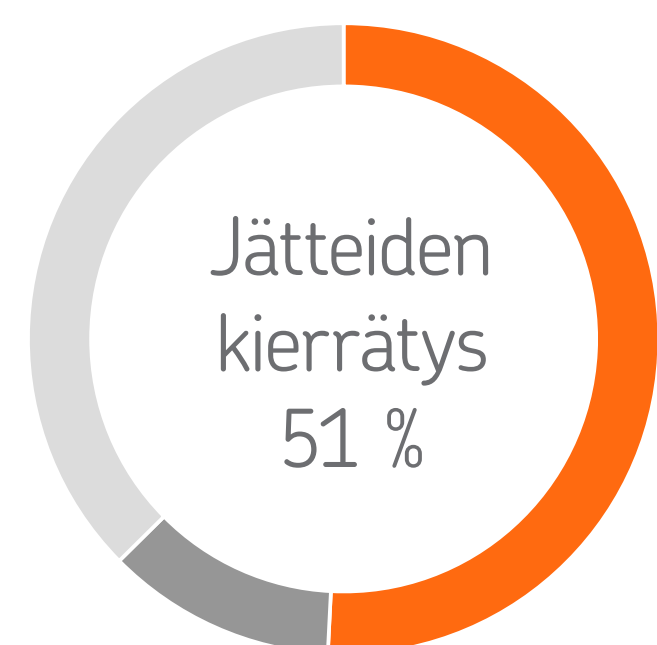
Uusiutuvan energian tuotanto, MWh



Sähköautojen
latausmahdollisuus
34 kohteessa

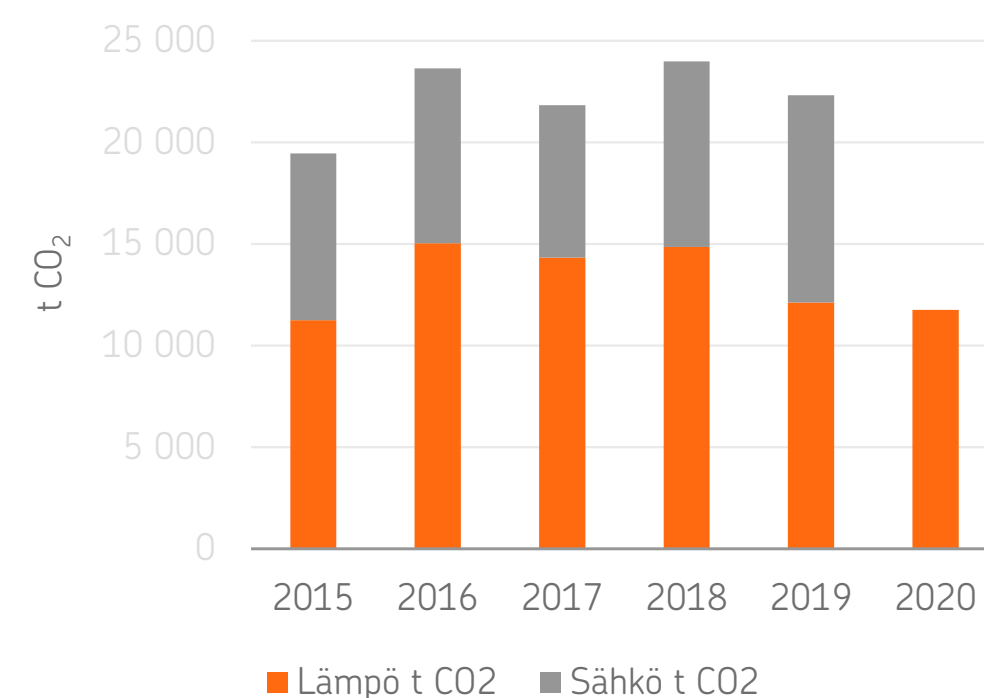
Hiilijalanjälki
- **47 %**
2019 - 2020

35
puurakenteista
kohdetta



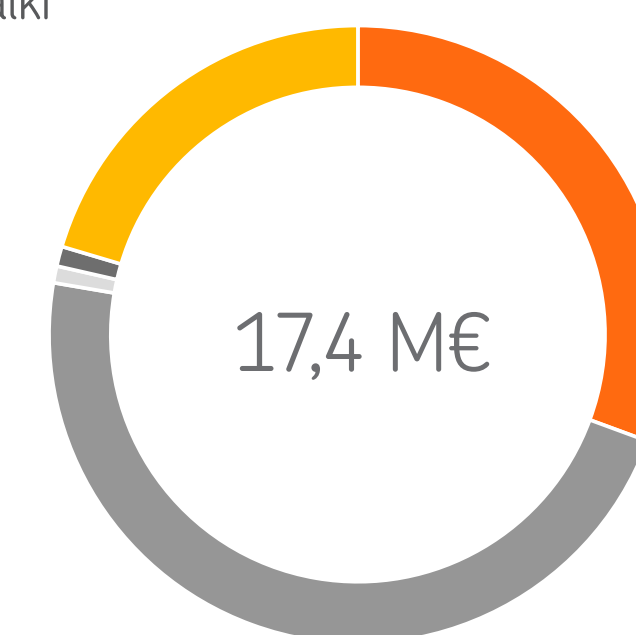
■ Kierrätys ja uudelleenkäyttö 51 %
■ Muu hyödyntäminen (energia) 12 %
■ Poltto jätevoimalassa 37 %

Energian päästöt



18
kohdetta
maalämmössä,
aurinkovoimaloita
32

Verojalanjälki



■ Varainsiirtovero investoinneista 5,3 m€ ■ Kiinteistövero 8,1 m€
■ Vakuutusmaksuvero 0,2 m€ ■ Energiaverot 0,2 m€
■ Arvonlisävero 3,5 m€

Sisältö

Vuoden 2020 OP Kiinteistösijoituksen avainlukuja	3
OP Kiinteistösijoitus Oy	5
Kiinteistötilinpäätös vuodesta 2020, millaisin eväin eteenpäin?	6
OP Kiinteistösijoitus Oy pähkinäkuoressa	7
Kiinteistösijoitustuotteet	8
Epäsuora kiinteistösijoittaminen	9
Vastuullisuus OP Kiinteistösijoituksessa	10
Vastuullinen sijoittaminen OP Varainhoidossa	11
Vastuullisuus vaatii pitkäjänteisyyttä	12
Vastuullisuusohjelmamme 99 toimenpidettä	13
OP Kiinteistösijoituksen vastuullisuusohjelman tavoitteet	14
Hiilineutraaliuden tiekartta	15
Ratkaisujamme vuonna 2020	16
Energian tuotanto kiinteistöissämme	17
Rakentamisen hiilineutraaleja ratkaisuja	18
Kiinteistöjen ylläpidon vastuullisuutta vuonna 2020	19
Uutta elämää entiseen Konepajan konttoriin	20

Metsiimme lisää hiilensidontaa ja luonnon monimuotoisuutta	22
Luvut	23
Kiinteistöjen kulutukset (lämpö, sähkö ja vesi)	24
Energiankulutuksen hiilijalanjälki	25
Ympäristösertifikaatit	26
Jätteet	27
Työllistävyys ja verojalanjälki	28
Liitteet: rahastokohtaiset sivut	29
OP-Vuokratuotto -erikoissijoitusrahasto	30
OP-Palvelukiinteistöt -erikoissijoitusrahasto	31
OP-Metsänomistaja -erikoissijoitusrahasto	32
OP Toimitilakiinteistö Ky	33
Real Estate Fund of Funds V Ky	34
Yhteystiedot	35

OP Kiinteistösijoitus Oy



As Oy Hämeenlinnan Vaunutirehtööri

Kiinteistötilinpäätös vuodesta 2020, millaisin eväin eteenpäin?

Vuosi 2020 jää historiaan poikkeuksellisen pandemiavuotena, joka muokkasi elämäämme pysyvästi.

Pandemian vaikutukset heijastuvat muutoksina vielä tulevina vuosina niin henkilökohtaisella kuin yritysten ja yhteiskunnan tasolla. Vaikka vaikutukset päämarkkina-alueilla kiinteistömarkkinoihin itseensä jäivät vuositasolla yllättävänkin rajallisiksi, niin merkittäviä ja pysyviä muutoksia tapahtui, ja nämä muutokset vaikuttavat kiinteistömarkkinoihin tulevina vuosina.

Verkkokauppa kasvoi pysyvästi uudelle tasolle ja sen seurauksena tarve logistiikalle lisääntyi. Toteutetuissa kyselyissä ennustetaan, että etätyö siirtää keskimäärin 20-40 % työstä koteihin tai uusin etätyökeskukseen. Liikematkailu ja turismi väheni dramaattisesti heijastuen välittömästi esimerkiksi hotellitoimialaan ja matkailusta riippuvaisiin muihin toimialoihin.

Tämä raportti kertoo OP Kiinteistösijoituksen vastuullisuustoimia vuoden 2020 toimenpiteinä ja tunnuslukuina. Raportti on jatkumoa vuonna 2014 alkaneelle systemaattiselle ja pitkäjänteiselle työllemme ja siitä raportoinnille vastuullisuuden saralla. Suomalaisille instituutioasiakkaille suunnatussa SFR-tutkimuksessa 2020 nousi esiin sijoittaja-asiakkaiden yhä suurempi kiinnostus vastuullisuusasioita kohtaan.

Olemme uudelleenarvioineet koko vastuullisuusohjelmamme vuoden 2020 aikana, ja uusi ohjelmamme ohjaa työtämme yhä konkreettisemmin jatkossa. Ohjelman kehittämisresurssit ovat lisääntyneet niin OP:n vastuullisuusresursseilla kuin yhteistyökumppanimme Newsecin panoksilla. Vastuullisuustyö integroituu yhä voimakkaammin osaksi päivittäistä salkunhoitoa.

Kiinteistöalalla ympäristövastuullisuudessa on jo päästy monilta osin jo käytännön toimiin. Uudenlainen vastuullisuusnäkökulma on esimerkiksi se, että pandemia-aikana olemme yhdessä käyttäjien kanssa solmineet maksujärjestelyjä, jotka mahdollistavat elinkelpoisten yritysten jatkuvuuden taloustilanteen vakiintuessa. Tämä on myös vuokranantajienkin etu pitkällä tähtäimellä.

Me OP Kiinteistösijoituksessa jatkamme pitkäjänteisenä sijoittajana osana koko OP Ryhmää vastuullisuustekojen tunnistamista ja toteuttamista helmikuussa 2021 julkaistujen [Vastuullisen kiinteistösijoittamisen periaatteidemme](#) mukaisesti.

Pandemia ja sen vaikutukset tulevat edelleen vuonna 2021 olemaan uutisvirran keskiössä. Viimeisen vuoden tapahtumat ovat olleet hyvä muistutus siitä, että toiminnassa tulee varautua yllättäviin toimintaympäristön muutoksiin, ja reagoida muutok-

”

Vastuullisuustyö integroituu yhä voimakkaammin osaksi päivittäistä salkunhoitoa.

siin myös vastuullisuustyössä. Vastuullisuutemme seuraava kehityssaskel on parempi riskien tunnistaminen osana vastuullisuusohjelmaa paremman ennakoitavuuden saamiseksi. Työ on jo aloitettu!



Markku Mäkiäho

Johtaja, OP Kiinteistösijoitus

OP Kiinteistösijoitus Oy pähkinänkuoressa

Tehtäviämme

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

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

Kiinteistövarallisuus

4,0 Mrd€

Kiinteistövarallisuutemme koostuu monipuolisesti eri tyyppisistä kiinteistöomaisuuksista.

Verkostoitunut toimintamalli

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

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

Verojalanjälki 2020

17,4 M€

Merkittävin veroluokkamme ovat kiinteistövero ja varainsiirtoverot investoinneista.

Sijoittaja-asiakkaat

Sijoittaja-asiakkaamme ovat:

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

Työllistävyys

3 160 htv

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

Sijoituskanta

	2020	2019
Toimitilat ja muut		
Kiinteistöjen määrä, kpl	162	139
Kiinteistöjen koko, brm ²	801 000	775 000
Hoivakohteiden asunnot, kpl	227	-
Liikehuoneistojen vuokrasopimukset, kpl	707	670
Käyttöaste, %	90	88
Asunnot		
Kiinteistöjen määrä, kpl	128	125
Kiinteistöjen koko, brm ²	348 000	330 000
Asuntoja, kpl	6 110	5 820
Asuntojen käyttöaste, % (sis. hoivakohteiden asunnot)	96,2	97,4
Metsät		
Määrä, hehtaaria	96 000	80 400
Kiinteistöjen määrä, kpl	790	616
Epäsuorat kiinteistösijoitukset		
Rahastoa ja kohdetta, kpl	63	65
Tonttirahastot		
Vuokratonttien määrä, kpl	90	77

Kiinteistösijoitustuotteet

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

KY-MUOTOISET SULJETUT RAHASTOT

Real Estate Fund of Funds II Ky

Real Estate Fund Finland III Ky

Real Estate Debt and Secondaries Ky

Real Estate Fund of Funds V Ky

KY-MUOTOISET PUOLIAVOIMET RAHASTOT

OP Toimitilakiinteistö Ky

OP Tonttirahasto Ky

VELKASIJOTTAMINEN

Kanava rahoittaa kotimaisia ja eurooppalaisia kiinteistösijoitushankkeita

ERIKOISSIJOITUSRAHASTOT

OP-Vuokratuotto -erikoissijoitusrahasto

OP-Metsänomistaja -erikoissijoitusrahasto

OP-Palvelukiinteistöt -erikoissijoitusrahasto

OP RYHMÄN VAKUUTUS- JA ELÄKEYHTEISÖT

OP-Eläkesäätiö

OP-Henkivakuutus Oy

Pohjola Vakuutus Oy



Aitio Business Park Verdi ja Vivaldi, Mannerheimintie 113

Epäsuora kiinteistösijoittaminen

OP Kiinteistösijoitus vaikuttaa kohderahastojen toiminnan vastuullisuuteen aktiivisen sijoituspolitiikan kautta.

Suoran kiinteistösijoittamisen lisäksi sijoitamme asiakkaittemme varoja kiinteistörahastoihin ja -yhtiöihin. Tällä hetkellä sijoituksia on tehty 63 kohderahastoon ja yhtiöön. Kohderahastot ja yhtiöt voivat sijoittaa kiinteistöihin joko omaa tai vierasta pääomaa. Pääosa kohteista sijaitsee Euroopassa.

Rahastosijoittamisessa kiinteistökohteita hoitaa kohderahaston hallinnointiyhtiö. Valitsemme kohderahastot huolella, jotta voimme luottaa siihen, että kohderahastot noudattavat sovittuja linjauksia sekä kohteiden hankinnassa että niiden hallinnoinnissa.

Vastuullisuus epäsuorassa sijoittamisessa

Kaikista sijoituksista tehdään vastuullisuusselvitys, ja kohderahaston hallinnointiyhtiön tulee noudattaa selvityksen lausuntoa toiminnassaan. Kohderahastojen hallinnointiyhtiöt raportoivat vastuullisuusasioista vähintään vuosittain. Kohderahastojen toimintaa seurataan aktiivisesti muun muassa osallistumalla sijoittajakokouksiin ja pitämällä säännöllisesti yhteyttä hallinnointiyhtiöihin.

Useat kohderahastot ovat entistä enemmän kiin-

nittäneet huomiota vastuulliseen sijoittamiseen. Esimerkiksi ympäristösertifikaatteja haetaan kohteille aiempaa vilkkaammin. Kohteiden elinkaaren pidentäminen käyttötarkoituksien kautta on tyypillistä erityisesti rahastoille, jotka sijoittavat Value Add -strategialla. Lisäksi ulkomaisten rahastomanagereiden kiinnostus osallistua vuosittaiseen GRESB-raportointiin (Global Real Estate Sustainability Benchmark) on kasvanut huomattavasti. Kaikki viimeisten vuosien aikana tekemämme uudet kiinteistöpääomarahastosijoitukset ulkomaille on tehty kohderahastoihin, joiden hallinnointiyhtiöt osallistuvat GRESB-raportointiin.

”Ympäristö-sertifikaatteja haetaan kohteille aiempaa vilkkaammin.



Case Trinity Quarter

Olemassa olevalle kiinteistölle, jossa alkuperäinen käyttötarkoitus ei ole syystä tai toisesta enää toimiva, on mahdollista luoda uutta elinkaarta parannushankkeen myötä. Esimerkkinä tästä on epäsuora sijoituskohteemme Kööpenhaminassa. ”Trinity Quarter” on Hines European Value Fund rahaston kohde, joka sijaitsee keskeisellä sijainnilla Kööpenhaminassa. Kohde koostui aiemmin lähes tyhjiin olleista historiallisista rakennuksista, jotka ovat valmistuneet pääasiassa 1880-luvulla. Kohde oli

Trinity Quarter, Kööpenhamina

pääasiassa yliopiston käytössä ja nyt siihen tehdään mittava parannushanke, joka mahdollistaa kohteelle uuden elinkaaren uudessa käyttötarkoituksessa sekä parantaa sen laatua merkittävästi.

Kohteeseen tulee hotelli, asuntoja sekä katutasoon liiketiloja. Hankkeen odotetaan valmistuvan vuoden 2021 lopulla ja hallinnointiyhtiö tavoittelee kohteelle saksalaista DGNB ympäristösertifikaattia.

Vastuullisuus OP Kiinteistösijoituksessa



Vastuullinen sijoittaminen OP Varainhoidossa

Vastuullisuusasioita tarkastellaan OP Varainhoidon kaikissa omaisuusluokkien sijoituspäätöksissä ja ne ovat myös hyvin oleellinen osa OP Varainhoitoon kuuluvan OP Kiinteistösijoituksen toimintaa. Vastuullisuusasioiden tarkastelu tuottaa parhaimmillaan tietoja sellaisista riskeistä tai mahdollisuuksista, jotka myöhemmin voivat realisoitua ja vaikuttaa merkittävästi sijoituskohteen arvoon.

Vastuullisella sijoittamisella tarkoitetaan ympäristöasioiden, sosiaaliseen vastuuseen liittyvien tekijöiden sekä hyvän hallintotavan huomioon ottamista sijoitustoiminnassa siten, että salkun tuotto- ja riskiprofiili paranevat. Vastuullisuustyössä käytetään usein termiä ESG, joka tulee englannin kielen sanoista Environment, Social ja Governance.

Ennen koronapandemian purkautumista vastuullisuusasioista kiinnostuneet sijoittajat keskittyivät sijoitustoiminnassaan etenkin ilmastonmuutoksen hillit-

semiseen ja ympäristöteemoihin. Koronapandemian aiheuttamat poikkeukselliset olosuhteet nostivat myös sosiaalisen vastuun tärkeyden uuteen valoon. Pandemian aikana sijoittajien kiinnostus vastuullista sijoitustoimintaa kohti on kasvanut huomattavasti. Uusien EU-sääntelyiden voimaantulo tukee myös hyvän hallintotavan kehittämistä. OP on osallistunut aktiivisesti sääntelyn kehittämiseen kommentoimalla Euroopan komission asettaman työryhmän sääntelyluonnoksia.

OP Varainhoito kehitti monipuolisesti toimintaansa vuonna 2020. Vuoden alussa julkaisimme OP Varainhoidon ensimmäisen ilmastoraportin TCFD-suositusten mukaisesti. Kesällä OP Varainhoito toi markkinoille [Suomen ensimmäisen kehittyvien markkinoiden vaikuttavuusrahaston](#), joka keräsi 135 miljoonaa euroa pääomaa.

"Olemme OP Varainhoidossa kehittäneet omaa näkemystämme ESG-momentin tunnistamiseksi aktiivisten sijoitusten analyysissa. Lisäksi indeksirahas-

toissa otettiin loppuvuonna käyttöön vertailuindeksi, jossa vastuullisesti toimivat yritykset saavat aiempaa suuremman painon", sanoo OP Varainhoidon Head of ESG Annika Esono Manninen.

OP Varainhoito päivitti vuonna 2020 vastuullisen sijoittamisen periaatteitaan ja sen yhteydessä päätettiin laajentaa OP Kiinteistösijoituksen toimintaperiaatteita omaksi dokumentikseen.

"Tiivis yhteistyö OP Varainhoidon ESG-asiantuntijoiden kanssa on ollut hyvin antoisaa kehittäessämme OP Kiinteistösijoitukselle omia [Vastuullisen kiinteistösijoittamisen periaatteita](#)", sanoo OP Kiinteistösi-joituksen Investment manager Lotta Keskinen, joka vastaa kiinteistösijoitusten ESG-asioiden kehittämisestä.

Lisätietoja OP:n vastuullisen sijoittamisen linjauksista on kerrottu [verkkosivuillamme](#).

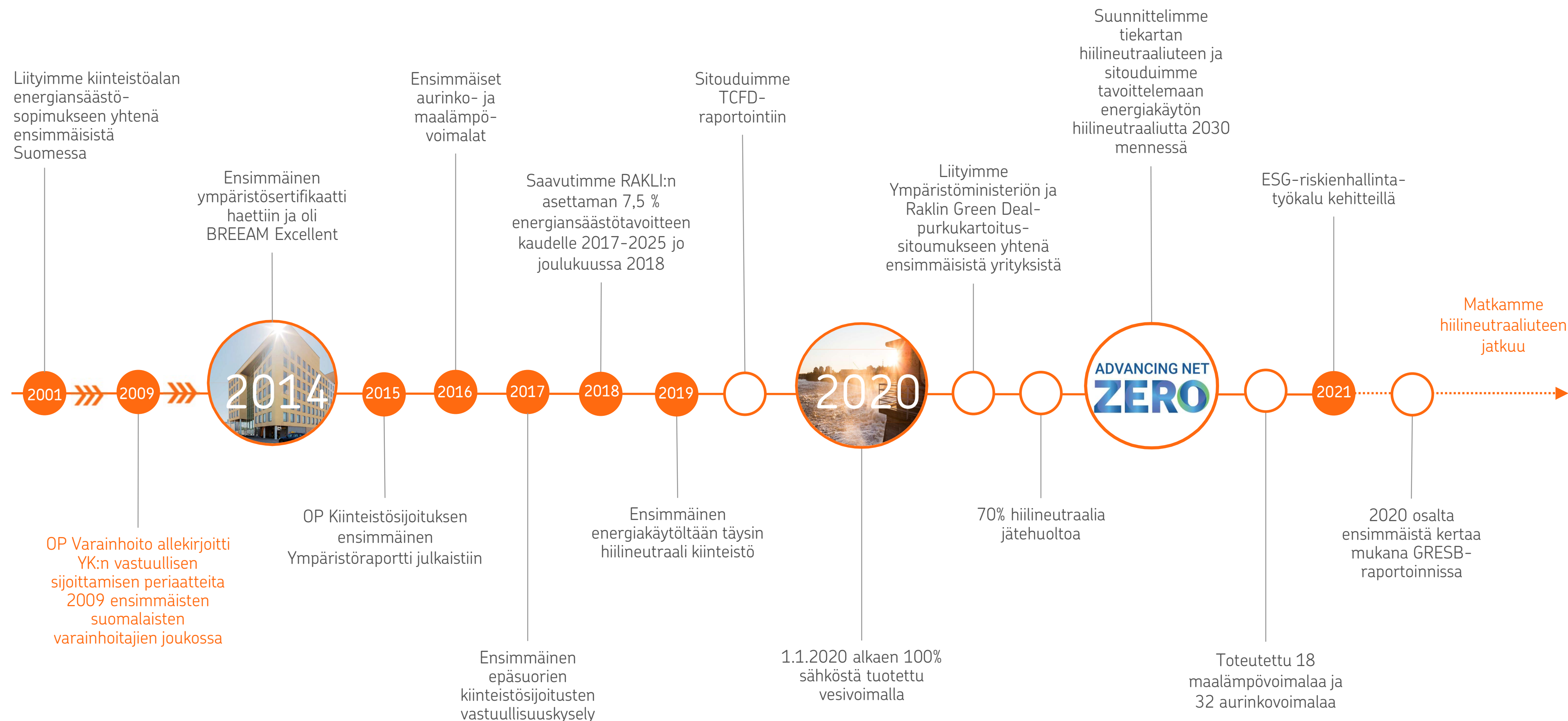


ESG-kehittäjät Lotta Keskinen ja Annika Esono Manninen

Signatory of:



Vastuullisuus vaatii pitkäjänteisyyttä



Vastuullisuusohjelmamme 99 toimenpidettä

Vastuullisuuden kehittäminen on jatkuvaa työtä. Vuoden 2020 aikana olemme päivittäneet vastuullisuusohjelmamme, ja laatineet tiekartan kohti hiilineutraaliutta vuoteen 2030 mennessä.

Vastuullisuusohjelma ohjaa toimintaa

Olemme edistäneet OP Kiinteistösijoituksen vastuullisuustavoitteita jo usean vuoden ajan systemaattisesti. Vuoden 2020 aikana olemme käyneet kaikki vastuullisuusnäkökohtamme läpi, ja tarkastelleet niitä sosiaalisten näkökulmien, hyvän hallintotavan, ympäristön ja hiilineutraaliuden kautta.

Vastuullisuusohjelma päivitettiin yhdessä OP Kiinteistösijoituksen henkilöstön lisäksi sidosryhmiemme kanssa, kuten kiinteistö- ja energiamanagereiden sekä rakentajien kanssa. Järjestimme aiheesta viisi eri työpajaa vuoden 2020 aikana, osallistaen tekemiseen lähes neljäkymmentä henkilöä.

Vastuullisuusohjelmamme sisältää 99 toimenpidettä ympäristö- ja sosiaalisen vastuun sekä hyvän hallintotavan edistämiseksi. Työn tekeminen yhdessä sidosryhmiemme kanssa on ensisijaisen tärkeää vastuullisen toiminnan jalkautumiseksi koko arvoketjuun.

Uusi vastuullisuusohjelmamme rakentuu neljän päämäärän ympärille:

1. edistämme hiilineutraaliutta,
2. kuljemme kohti vastuullisempaa kiinteistökantaa,
3. edistämme vuoropuhelua ja hyvinvointia, sekä
4. ylläpidämme vastuullisen liiketoiminnan periaatteitamme.

Ohjelma toimii jatkossa arjen työkaluna OP Kiinteistösijoituksen sijoitustoiminnassa.

Vastuullisuusohjelman jalkautuminen

Vastuullisuusohjelmaa ylläpidetään säännöllisesti vastuullisuustyöryhmän toimesta, ja tavoitteiden toteutumista ja edistymistä tarkastellaan eri foorumeissa managerikokouksista työmaapalaveriiniin.

Vastuullisuustyötä tehdään pitkäjänteisesti, mutta lyhyen aikavälin tavoitteet asetetaan vuodeksi kerrallaan niin, että ne nivoutuvat koko OP Kiinteistösijoituksen tavoitteisiin ja tukevat pitkän aikavälin kehitystä. Kiinteistösijoittamisen ESG-asiantuntija yhdessä OP Kiinteistösijoituksen vastuullisuusohjausryhmän kanssa vastaavat omalla toiminnallaan strategioiden jalkauttamisesta ja kouluttamisesta koko organisaatioon.



OP Kiinteistösijoituksen vastuullisuusohjelman tavoitteet



EDISTÄMME HIILINEUTRAALIUTTA

Hiilineutraali energia 2030
 Energiankulutuksen vähentäminen
 Hiilineutraali rakentaminen 2050
 Kestävä liikkuminen
 Metsät hiilinieluna



KULJEMME KOHTI VASTUULLISEMPAA KIINTEISTÖKANTAA

Kiertotalouden edistäminen
 Biodiversiteetin kehittäminen
 Kiinteistösertifiointit



EDISTÄMME VUOROPUHELUA JA HYVINVOINTIA

Avoin toiminta
 Käyttäjien hyvinvointi
 Riskien kartoitus



YLLÄPIDÄMME VASTUULLISEN LIIKETOIMINNAN PERIAATTEITAMME

Lakien noudattaminen ja hyvä hallintotapa
 Riskien hallinta
 Vastuullinen sijoittaminen
 Aktiivinen kiinteistöjen ylläpito

Hiilineutraaliuden tiekartta

Net Zero Carbon Buildings -sitoumus

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

Hiilineutraaliuden tiekartta luotiin vastuullisuusohjelman päivittämisen yhteydessä. Hiilineutraaliutta edistetään ohjelmassa 22 toimenpiteen kautta pienentämällä rakentamisen ja energiankulutuksen päästöjä, sekä lisäämällä metsiemme hiilinielua.

Kiinteistöjen energiankäyttö hiilineutraalia vuonna 2030

Tiekarttaa varten teimme kattavan kohdekohtaisen päästölaskennan, joka sisältää kiinteistöjen energiankulutuksen lisäksi myös uudisrakentamisen ja korjausten vuotuisen päästöarvion, sekä jätteiden hiilijalanjäljen. Näin saimme arvokasta lisätietoa päästölähteistämme, ja voimme kohdistaa toimenpiteitä sinne, missä päästövähennys on suurin.

”Energiankulutuksemme päästöt ovat laskeneet 51 % kahdessa vuodessa

Hiilineutraalius saavutetaan energian käytön osalta vuoteen 2030 mennessä. Tarvittaessa jäljelle jäävät ostoenergian päästöt kompensoidaan vuonna 2030. Kompensointi on kuitenkin viimesijaisimpia vaihtoehtojamme.

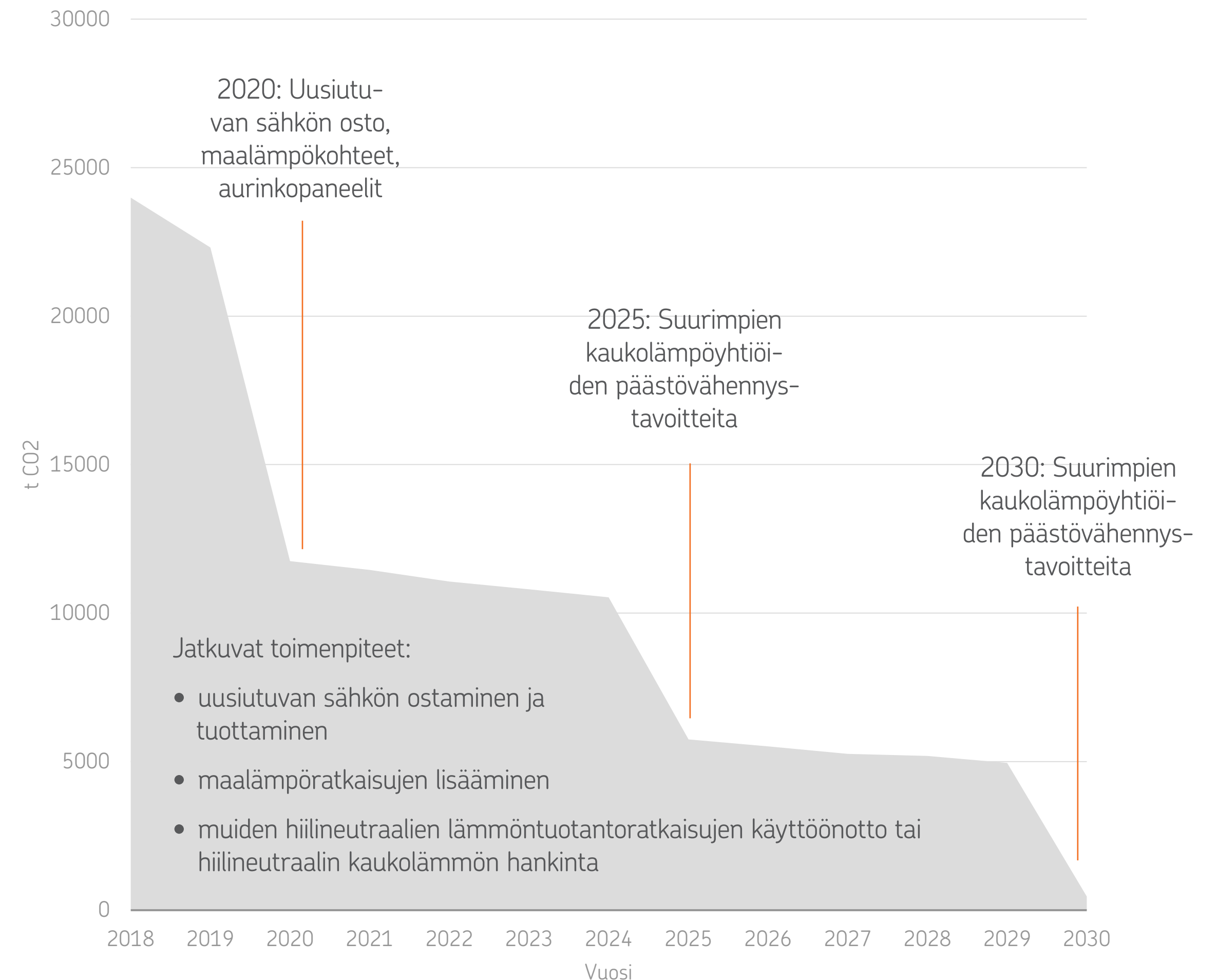
Yhteisellä polulla päästöjen vähentämiseksi

Hiilineutraaliuden tiekarttamme sisältää sekä omat toimenpiteemme että suurimpien käyttämiemme kaukolämpöyhtiöiden tavoitteet päästöjen vähentämiseksi. Toimintaympäristössämme tapahtuu jatkuvasti edistymistä hiilineutraaleissa ratkaisuisa. Tarkastelemme avoimin mielin erilaisia keinoja ja yhteistyömahdollisuuksia yhteisen tavoitteemme edistämiseksi.

Merkittävimmät toimenpiteemme

Vuonna 2020 merkittävin päästövähennystoimenpiteemme oli uusiutuvan sähkön hankinta. Jatkamme kuitenkin edelleen uusien aurinkovoimaloiden rakentamista osana energiatehokkuusratkaisuja. Aurinkovoimalat eivät vaikuta suoraan päästöihimme uusiutuvan sähkön hankinnan myötä, mutta pienentävät sähköenergian ostotarvetta. Vuoden aikana olemme investoineet myös kolmeen uuteen maalämpövoimalaan, ja toteutimme lisäksi lukuisia energiatehokkuusratkaisuja automaattiosäädöistä tekniikan uusimiseen.

Tiekarttamme hiilineutraaliin energiankäyttöön 2030



Ratkaisujamme vuonna 2020



Energian tuotanto kiinteistöissämme

Olemme panostaneet merkittävästi uusiutuvan energian tuottamiseen kohteissamme. Vuoden 2020 aikana investoimme neljääntoista aurinko- ja kolmeen maalämpövoimalaan.

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

Uusiutuvan energian lisääminen osaylläpitoa ja rakentamista

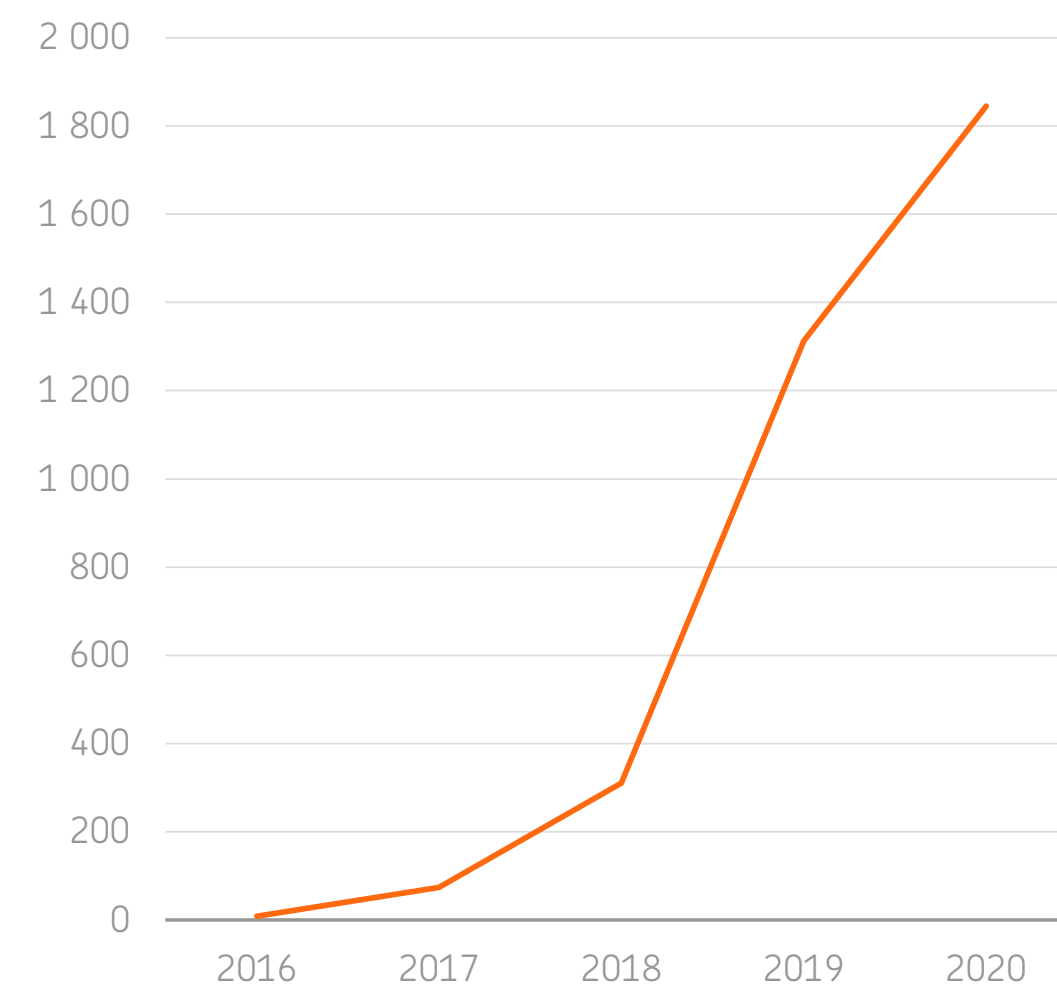
Arvioimme osana rakennus- ja saneeraushankkeita aina uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin, ja toteutamme maalämpö-, aurinkovoima- tai ilma-vesilämpöpumppuratkaisuja aina kun se on perusteltua.

Olemassa olevien kohteiden osalta etsimme aktiivisesti uusiutuvan energian tuotantoon soveltuvia kohteita, ja toteutamme hankkeita usein energiaremonttien yhteydessä. Viime vuonna ensimmäinen asuinkerrostalomme siirtyi kaukolämmöstä maalämpöön.

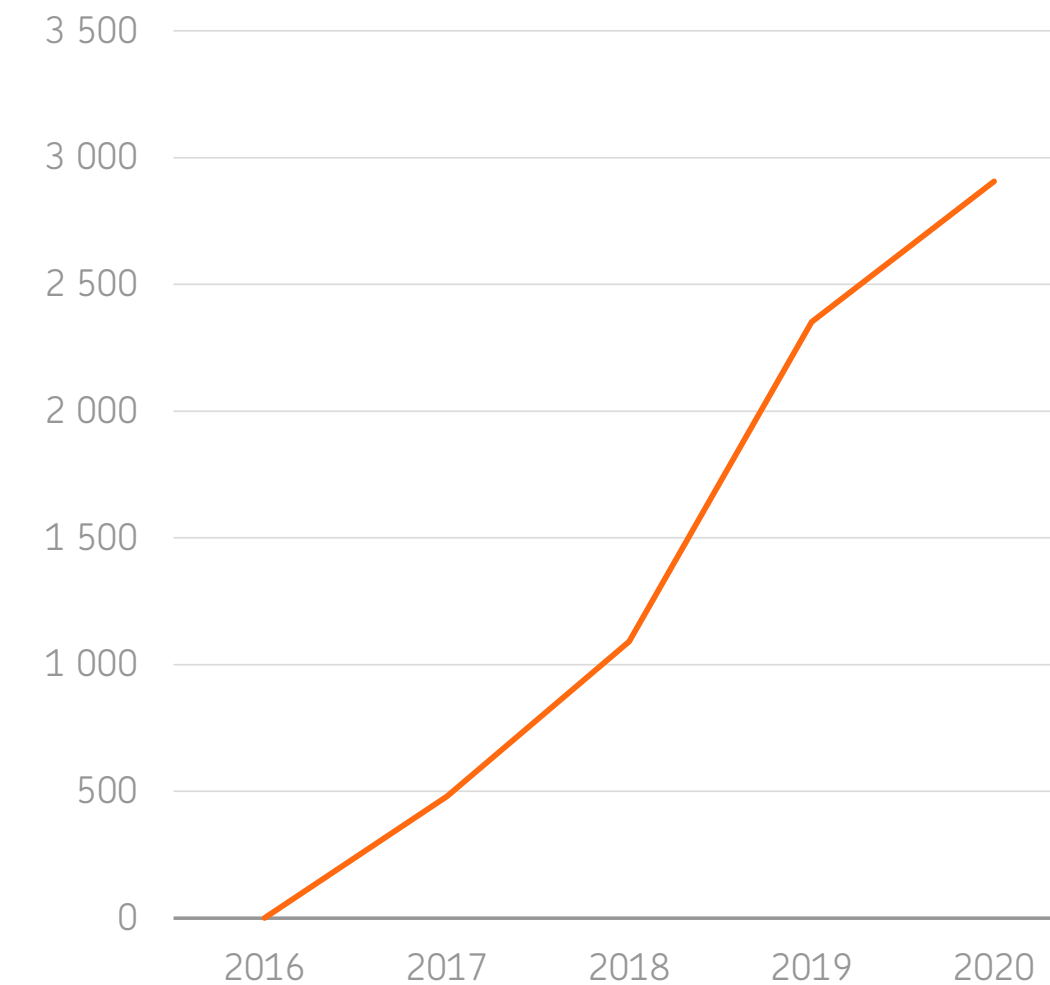
32 aurinko- ja 18 maalämpövoimalaa sekä 2 ilma-vesilämpöpumppua

Uusiutuvan energian tuotanto kohteissamme on myös taloudellisesti perusteltua. Erityisesti aurinkovoimaloittemme tuotto on ylittänyt laskelmalliset arviot. Vuonna 2020 asennetut aurinkovoimalat otettiin pääosin käyttöön loppuvuonna, joten investointien tulokset niiden osalta näkyvät toden teolla vasta vuoden 2021 aikana.

Aurinkosähkön tuotanto, MWh



Maalämmön hyödynnetty osuus, MWh



”Energiantuotanto kohteissamme on helppo perustella ilmastoteon lisäksi myös taloudellisesti.

Kiinteistöpäällikkö
Matti Puromäki



Maalämmön asentamista
K0y Tuusulan Högbergintie 5:ssä

Rakentamisen hiilineutraaleja ratkaisuja

Rakentaminen aiheuttaa globaalisti noin viidenneksen hiilidioksidipäästöistä, ja noin 50 % neitseellisestä raaka-aineesta käytetään rakentamiseen. Rakennusmateriaalien hiilijalanjäljen pienentäminen on tärkeä osa ratkaisua hiilineutraaliuteen.

Viime vuosina meillä on ollut rakenteilla lähes 30 kohdetta vuosittain. Rakentamisessa aiheutuu merkittävä hiilipiikki, erityisesti kun tuotetaan rakennuksessa käytettäviä materiaaleja, kuten betonia. Lisäksi rakentamisessa tehdään kiinteistön elinkaaren kannalta oleelliset ratkaisut vastuullisuuden suhteen.

Hiilineutraalin rakentamisen edistäminen on tärkeä osa hiilineutraaliustavoitteita niin OP Kiinteistösijoituksessa kuin kansallisesti ja globaalistikin. Merkittävin työkalumme rakentamisen hiilineutraaliuden edistämiseksi on aktiivinen vuoropuhelu rakennusliikkeiden kanssa.

Lisäksi keinovalikoimassamme on muun muassa seuraavia ratkaisuja hiilineutraalin rakentamisen edistämiseksi:

- Kiertotalousratkaisut
- Vähähiilisempien materiaalien käyttö
- Olemassa olevien rakenteiden hyödyntäminen

Kiertotaloutta purkukartoituksen kautta

Allekirjoitimme vuoden 2020 alussa Ympäristöministeriön ja Raklin Green Deal -sitoumuksen, jonka tavoittena on edistää purkumateriaalin hyödyntämistä. Rakennushankkeissa, jolloin puretaan esimerkiksi kokonainen rakennus, toteutetaan purkukartoitus. Kartoituksessa käydään läpi materiaalit, joita voidaan hyödyntää kohteen purkamisen jälkeen ja saatetaan ne tarjolle muille käyttäjille.

Purkukartoitus on tärkeä keino edistää kiertotaloutta, sillä Suomessa syntyy vuosittain noin 1,36 miljoonaa tonnia jätettä korjaus- ja purkutöistä. Potentiaalia parempaan hyödyntämiseen löytyy.

Vähähiilisempiä materiaaleja rakentamiseen

Rakentamisen merkittävin ympäristövaikutus tulee rakennusmateriaalien tuotannosta. Kartoitamme vaihtoehtoja korvata päästöintensiivisiä materiaaleja vähähiilisemmillä.

Yksi keino vähentää päästöjä on puurakentaminen. Puu itsessään sitoo hiiltä kasvaessaan, ja toimii rakennuksen osana pitkäaikaisena hiilivarastona. Lisäksi puurakentamisella vähennetään esimerkiksi päästöintensiivisen betonin käyttöä. Puukohteitamme on erityisesti päiväkotina, hoivakohteina sekä asuin-kerrostaloina.

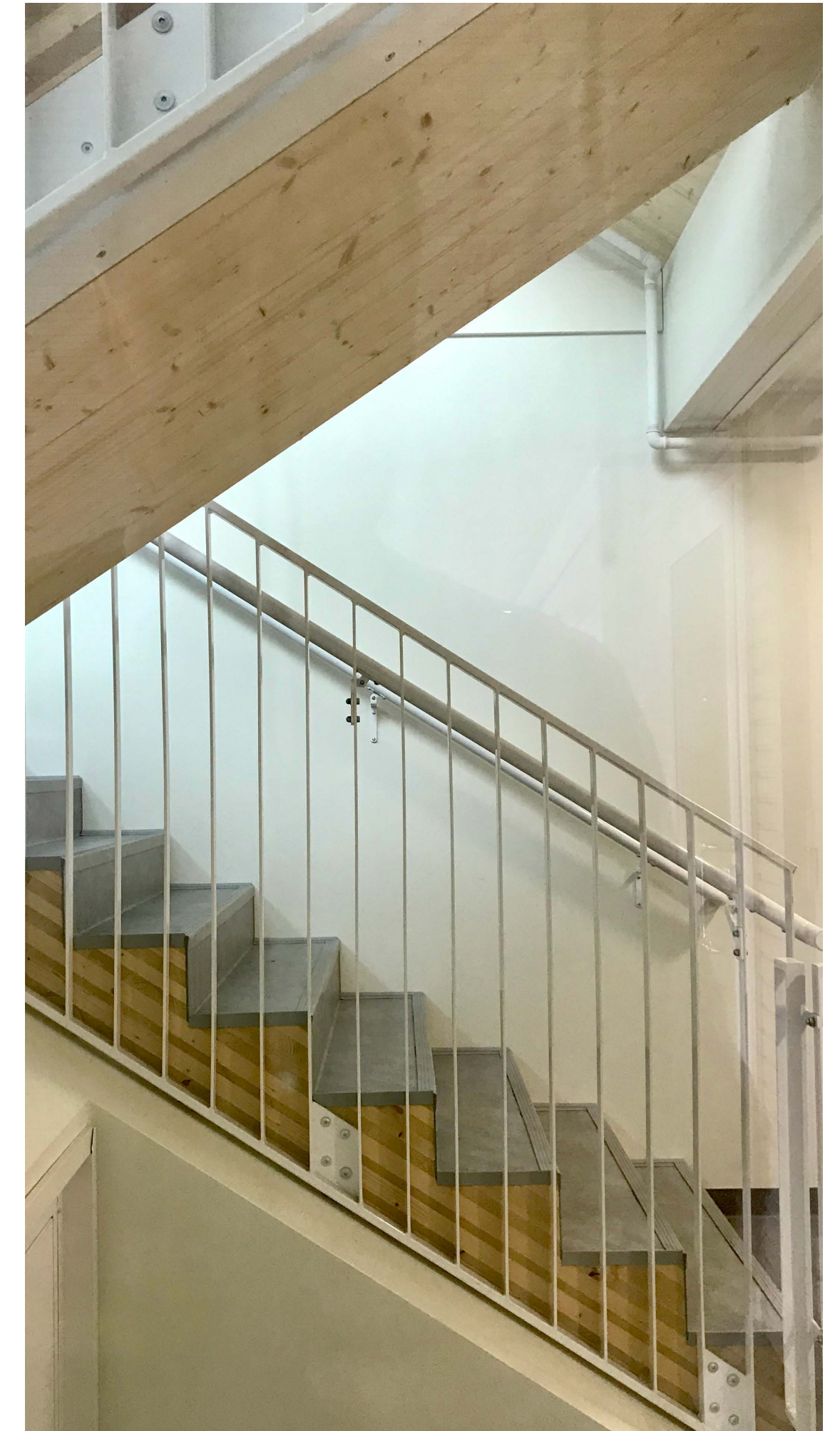
35 puurakenteista kohdetta kannassamme

Markkinoiden valikoimaan syntyy pikku hiljaa myös vähähiilisempiä tuotteita. Olemme kokeilleet kohteissamme hiilineutraaleja palamattoja sekä laattoja. Tuotteiden hiilineutraalius on toteutettu hyvittämällä valmistuksen päästöt sertifioidun tuulivoimahankkeen kautta. Teko on sinänsä mittakaavaltaan pieni, mutta oleellinen avaus materiaalitoimittajilta hiilineutraaleista vaihtoehtoista, joihin tarttua.

Uuden sijaan vanhan hyödyntäminen

Yksi keino pienentää päästöjä rakentamisessa on uudisrakentamisen sijaan tehdä rakennukselle merkittävä saneeraus. Olemassa olevien rakenteiden, kuten rungon ja perustusten hyödyntäminen saattaa säästää jopa puolet rakennusmateriaalien hiilijalanjäljestä. Rakennuskanta uusiutuu Suomessa 1-2 % vuosivauhtia, joten olemassa olevan kannan modernisointi on selkeä ilmastoteko uudisrakentamisen sijaan.

Meillä on kannassamme kymmenkunta kohdetta, jotka on remontoitu uuteen käyttötarkoitukseen, kuten toimistoista asunnoiksi, tai vankilasta hotelliksi.



As Oy Tampereen Tohtori, puukerrostalo

Kiinteistöjen ylläpidon vastuullisuutta vuonna 2020



Hiilineutraalia jätehuoltoa

Kiinteistöjemme jätteet, niiden kuljetus ja käsittely ovat osa ympäristövaikutustamme. Jätehuollon päästöjä pienennetään erityisesti tarjoamalla hyvät kierrätysmahdollisuudet käyttäjille.

Olemme ottaneet vuoden 2020 alusta käyttöön Lassila & Tikanojan Hiilineutraali jätehuolto -palvelun. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että jätehuollostamme syntyvä hiilijalanjälki mitataan, ja **päästöt kompensoidaan Gold Standard -sertifioitujen metsityshankkeiden avulla**. Jätehuoltomme hiilijalanjälki on siten pyöreä nolla L&T:n toteuttamassa jätehuollossa, mikä vastaa noin 70 % vuonna 2020 kerätystä jätteistämme.



Vuoropuhelu vuokralaisten kanssa

Vaikka moni vastuullisuustoimenpide edistyy omistajan toimesta, on vuokralaisten rooli vastuullisuuden edistämisessä myös merkittävä. Kiinteistön käyttäjä vaikuttaa omilla teoillaan esimerkiksi energiatehokkuuteen, kierrätykseen ja erityisesti kestävästi liikuttamisen toteutumiseen.

Keskustelemme aktiivisesti vuokralaisten kanssa esimerkiksi siitä, miten vastuullisuustyötämme tulisi kehittää. Toteutimme syksyllä 2020 **vuokralaiskyselyn vastuullisuusteemojen tärkeydestä**. Saimme yli tuhat vastausta, joiden perusteella kehitämme jätehuoltoa, pyöräilymahdollisuuksia, sähköautojen latausmahdollisuuksia ja tiedonkulkua.



Kestävä liikkuminen

Ilmastonmuutoksen ratkaisut ovat rakennusten lämmitystapojen lisäksi puhtaammassa liikkumisessa. Pyrimme edistämään mahdollisimman ekologista liikkumista niin toimitila- kuin asuin-kohteissammekin.

Autoilu sähköistyy nyt vauhdilla, ja olemme asentaneet sähköautojen **latauspisteitä jo 34 kohteeseemme**. Kannustamme vuokralaisiamme työmatkapyöräilyyn, ja olemme järjestäneet **pyörähuoltokampanjoita** toimitilavuokralaisillemme. Työmatkapyöräilyn edistäminen on yksi kärkihankkeistamme niin asunto- kuin toimitilapuolella vuonna 2021.



Energian- ja vedenkäytön tehostaminen

Ehkäpä tärkein toimenpiteemme energiankulutuksen hiilineutraaliuden edistämisessä on jatkuva työ kiinteistöjen energian- ja vedenkulutusten pienentämiseksi.

Kiinteistöjen kulutuksia ja teknistä kuntoa seurataan aktiivisesti energiamanagerimme toimesta ja korjauksia, energiainvestointeja, säätöjä ja teknisiä parannuksia toteutetaan aikataulutetusti. Kohteet on liitetty energiaseurantaan, josta saamme ajantasais- ta kulutustietoa, jonka avulla voimme toteuttaa myös vastaavien kohteiden välistä vertailua. Lisäksi vesikalusteita uusitaan vettä säästäviin, erityisesti asunto-kohteissamme.

Uutta elämää entiseen Konepajan konttoriin

VR:n vanhat toimistorakennukset muutettiin vanhaa kunnioittaen moderniksi hotelliksi Helsingin Vallialassa. Saneerauksessa huomioitiin vastuullisuusteemat monella tapaa, ja se näkyy myös vuokralaisen, The Folks Hotel Konepajan toiminnassa.

Vallilan Konepajan alueella sijaitsevat VR:n entiset koulutuskeskus, konttori sekä ruokala olivat käytötarkoituksensa päässä, mutta osa helsinkiläistä kaupunkikuvaa ja tärkeä palanen Konepaja-alueen historiaa. OP-Palvelukiinteistöt -erikoissijoitusrahasto ja Real Estate Fund Finland III Ky, jotka ostivat ja omistavat kohteen yhdessä, toteuttivat rakennuksissa täydellisen saneerauksen, jonka myötä tilat muutettiin moderniksi hotelliksi.

Kolmella eri vuosikymmenellä rakennetut rakennukset purettiin runkoa lukuun ottamatta lähes täysin. Säästämällä vanhat tiiliseinät ja runkorakenteet säästettiin tunnelman lisäksi myös merkittävä määrä päästöjä. Kantavat rakenteet, välipohjat, ulkoseinät ja julkisivu tuottavat uudisrakentamisessa jopa yli 50 % rakennusmateriaalien aiheuttamista päästöistä.

Kierrätystä ja sähköautojen latausta

Saneerauksen tuloksena rakennuksista saatiin merkittävästi energiatehokkaampia entiseen verrat-

tuna. Kohde liitettiin kaukolämpö- ja kaukokylmäverkostoon, ja sitä kautta käyttäjille saadaan myös miellyttävät sisäolosuhteet. Helsingissä hyödynnetään kaukokylmän tuotannossa ympäristöystävällisesti meriveden viileyttä. The Folks Hotel Konepajan käytämä sähkö on hiilineutraalisti vesivoimalla tuotettu, ja vuodesta 2022 alkaen hankitaan tuulisähköä.

Hanketta suunniteltaessa kiinnitettiin erityishuomiota hotellitoiminnan jätehuoltoon. Jätetilat suunniteltiin riittävän suuriksi, ja kierrätyksen toteutumista suunnitteli jätehuoltoyhtiön oma edustaja.

Hotellilla panostettiin merkittävästi myös sähköautojen latausmahdollisuuteen. Kohteen 21 latauspisteen toteutuksessa noudatettiin kiertotalouden periaatteita. Lataustolpat ovat purettu ja kierrätetty Arabianrannassa sijaitsevasta kohteesta.

”Konversio konttori-keskuksesta hotelliksi oli vaativa hanke, minkä lopputulos on upea urbaani hotelli, joka luo lisää elämää Konepajan alueelle.

Salkunhoitaja Anni Lakanen



The Folks Hotel Konepajan ulkovalaistus on toteutettu LED-ratkaisuna. Kuva: Niki Soukkio



Kuva: Niki Soukkio

Vanhaa kunnioittaen

Hotellin sisätiloissa on jätetty näkyville vanhaa tiilipintaa ja vanhimman, vuonna 1901 valmistuneen rakennuksen rappukäytävän kattomaalaus (V. Sellmer 1957) entisöitiin saneerauksen yhteydessä.

Hotellissa ja sen yhteydessä toimivassa kortteliravintola Albinassa ja kattobaari Alexiksessa on tehty useita erilaisia vastuullisia valintoja, jollaisia ovat muun muassa puusta tehdyt huonekortit, ravintolan kirpputoreilta hankitut ruokailuastiat, -välineet ja kalusteet sekä yhteisöllisyyttä lisäävä täyden varustelun keittiö ja ruokailutila, joka on hotellin asiakkaiden käytössä.

Vastuullisuus osana hotellin liiketoimintaa

Hotellin vierailijat voivat useista eri asioista huomata, että vastuullisuusasiat ulottuvat toiminnassa ympäristöasioista myös sosiaaliseen vastuullisuuteen, jossa huomioidaan hotellin asiakkaiden erilaisia tarpeita. Hotellista löytyy esimerkiksi useita esteettömiä huoneita, jotka on mahdollista yhdistää viereiseen huoneeseen väliovella, jotta avustaja voi tarvittaessa helposti yöpyä aivan lähetyvillä. Hotellia operoivan Folks Hotels Oy:n toimitusjohtaja Aki Keskitalo on itse huomannut kysynnän tällaisille ratkaisuille monipuolisella urallaan hotellialalla. Hänen aloitteestaan Folks Hotels Oy on myös allekirjoittanut YK:n Global Compact -yritysvastuualoitteen, missä se sitoutuu noudattamaan aloitteen 10 periaatetta ihmisoikeuksia, työelämää, ympäristöä ja lahjonnan vastaista toimintaa koskien.

”Folksin ja kiinteistön omistajien kanssa oli helppoa keskustella vastuullisuusasioista, koska kaikilla osapuolilla oli sama päämäärä.

Hotellia operoivan Folks Hotels Oy:n toimitusjohtaja Aki Keskitalo

Ekologisilla valinnoilla pienennetään hiilijalanjälkeä

Pandemia on vaikuttanut merkittävästi hotellitoimialaan. Kun matkailu taas piristyy, hotellitoiminnan hiilijalanjälkeä hillitään muun muassa hotellin yhteiskäytössä olevalla sähköautolla, opastamalla hotellivieraita ekologisiin valintoihin, sekä hyödyntämällä lähipalveluita esimerkiksi hotellin pyykkihuollossa. Folks on valinnut yhteistyökumppaninsa arvomaailmaan perustuen, missä yhtenä tekijänä on ollut vastuullisuus.

Metsiimme lisää hiilensidontaa ja luonnon monimuotoisuutta

OP-Metsänomistaja -erikoissijoitusrahaston omistamilla maa- ja metsäalueilla toteutetaan vuosina 2021-2023 toimenpiteitä, joiden tavoitteena on luonnon monimuotoisuuden turvaaminen ja hiilensidonnan lisääminen.

Toimenpiteet ovat tutkitusti tehokkaaksi todistettuja, ja niillä on pitkäaikaisia ja positiivisia vaikutuksia asetettuihin tavoitteisiin. Toteutamme tulevina vuosina metsien lannoitusta, joutomaiden metsitystä sekä soiden ennallistamista. Toimenpiteistä kahdella ensimmäisellä tavoitellaan suurempaa hiilinielua ja viimeisellä on positiivisia vaikutuksia luonnon monimuotoisuudelle. Lisäksi ehkäistään suoturpeeseen sitoutuneen hiilen vapautumista.

Tuhkalannoituksella lisätään kasvua

Rahasto toteuttaa lannoituksia turvemaidella, joilla voidaan hyödyntää orgaanisia tuhkalannoitteita. Tuhkalannoitteet eivät sisällä typpeä ja siksi niiden käyttö on vesistöjen kannalta ympäristöystävällisempää. Lisäksi lannoitukset toteutetaan maalevityksenä, jolloin lannoitteita ei päädy metsäojiin tai vesistöjen välittömään läheisyyteen. Tuhkalannoituksien vaikutus puuston kasvuun riippuu kohteen ravinteisuudesta. Siksi kohteiksi valitaankin sellaiset, missä kasvun lisäys olisi suurinta. Tällaisissa kohteilla kasvun lisäys

on n. 2-6 m³/ha/v ja vaikutuksen kesto voi olla jopa kymmeniä vuosia. Rahastolla on tarkoituksena käynnistää lannoitushankkeita alkuun noin 60 hehtaarin alueella ja kasvattaa pinta-alaa tulevaisuudessa.

Luodaan uusia metsiä

Toinen hiilensidonnan lisäämiseen tähtäävä toimenpide rahaston omistamilla alueilla on metsätalouksen ulkopuolella olevien alueiden metsitys. Näitä alueita ovat muun muassa maatalouskäytöstä poistuneet pellot sekä entiset turvetuotannon suot. Näillä kohteilla yleensä vallitsee ravinnehäiriöitä, jolloin metsittämisen onnistumiseen tarvitaan terveyslannoitusta ja viljelyä oikealla puulajilla. Uusia metsiä pyritään luomaan ensimmäisessä vaiheessa noin 20 hehtaaria ja myöhemmin lisäämään pinta-alaa.

Ennallistetaan turvemaita

Rahasto tulee toteuttamaan myös suoekosysteemien ennallistamistöitä alueillaan. Tavoitteena on ennallistaa heikosti kasvavia ojitettuja turvemaita takaisin luonnontilaisen kaltaiseksi. Tässä toimenpiteessä suo-ojat tukitaan keinotekoisesti ja kasvanut puusto poistetaan. Näin suon vedenpinta nousee takaisin luonnontilaiselle tasolle ja suon turpeenmuodostuskyky palautuu. Ennallistamistyö on tärkeää myös erilajeille, jotka ovat riippuvaisia suoekosysteemeistä.



Luvut

As Oy Järvenpään Kurki

Kiinteistöjen kulutukset (lämpö, sähkö ja vesi)

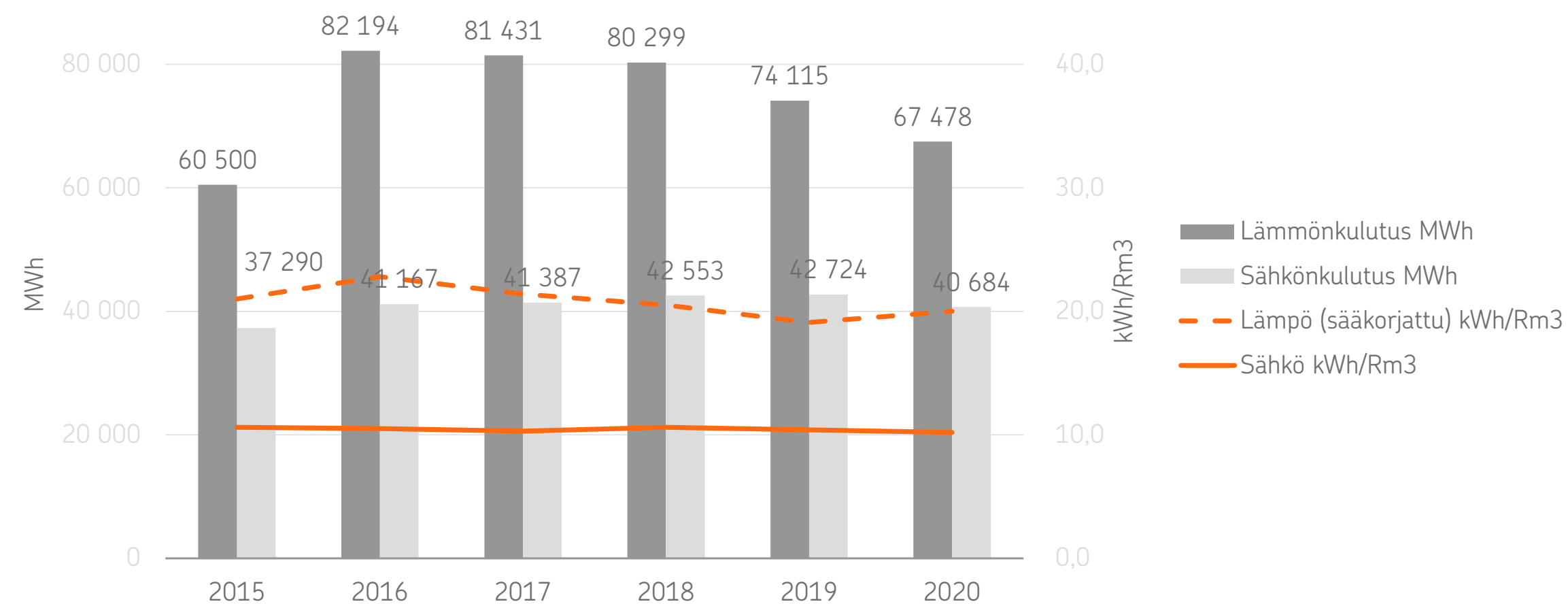
Tavoitteena ominaiskulutusten lasku

Kiinteistöjemme ylläpidossa tavoitteenamme on energian ja veden kulutustason jatkuva lasku. Teemme tätä työtä käyttömukavuudesta tinkimättä. Ominaiskulutukset ovat olleet pääosin laskusuuntaisia vuonna 2020. Muiden kuin asuinkiinteistöjen osalta energian ominaiskulutusten nousu selittyy lämpimällä vuodella. Lämpötilan liikkuessu paljon nollan molemmiin puolin, tiloja yllä lämmitetään suhteessa ulkoilman lämpötilaan.

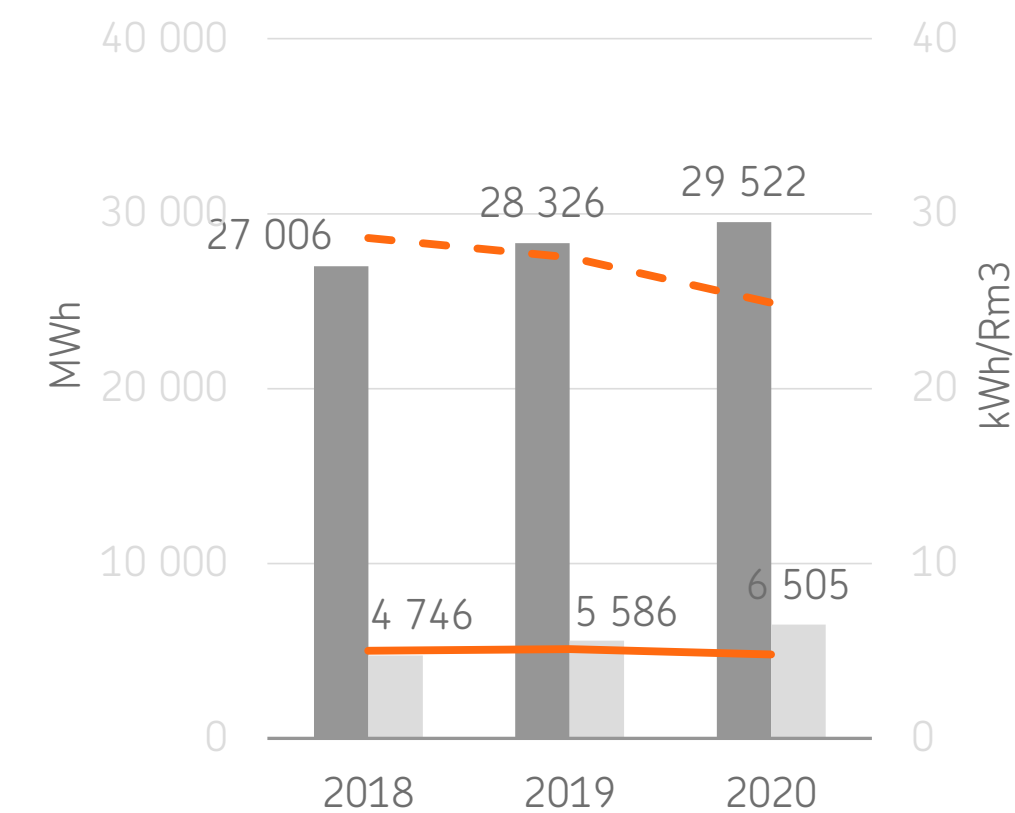
Laskentaperiaatteet

Pääomavuokra-kohteet, joissa vuokralainen vastaa ylläpidosta itse, on rajattu raportoinnista pois. Kiinteistöjen kokonaiskulutuksissa (MWh ja m³) on mukana kaikki suoraan omistettujen kohteitten 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).

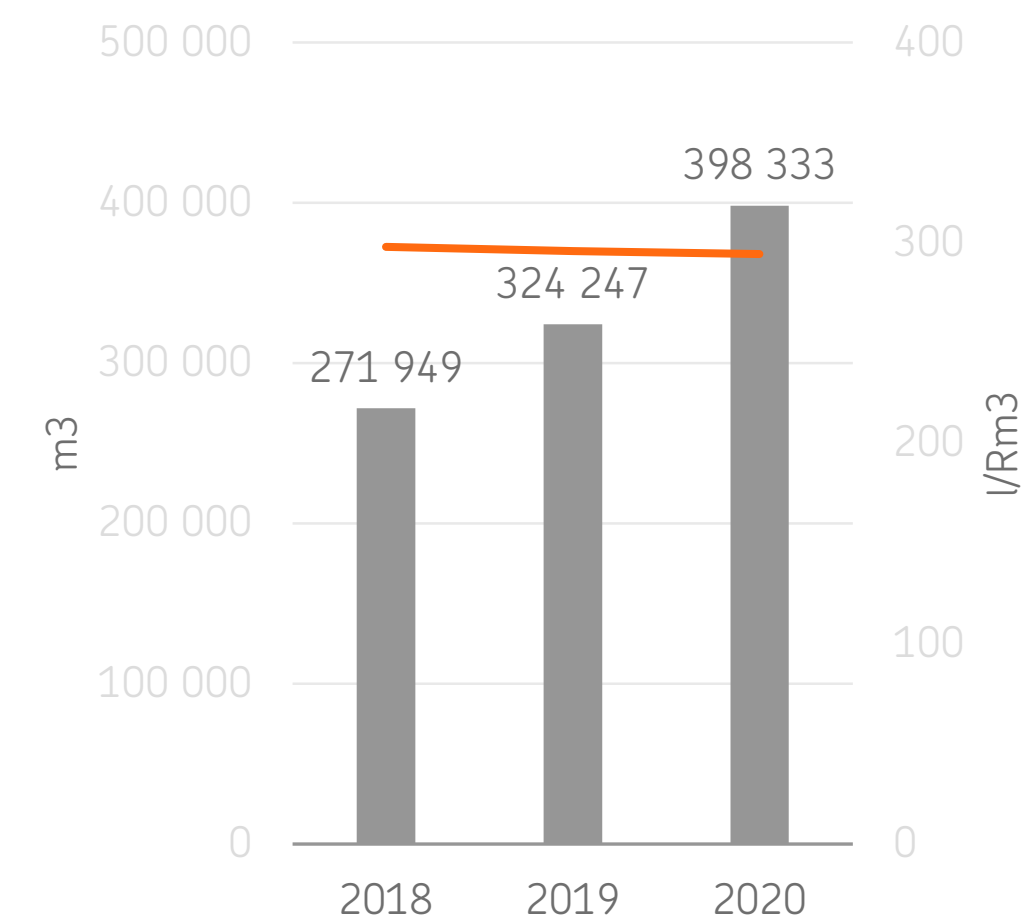
Lämmön- ja sähkönkulutukset, koko kiinteistökanta



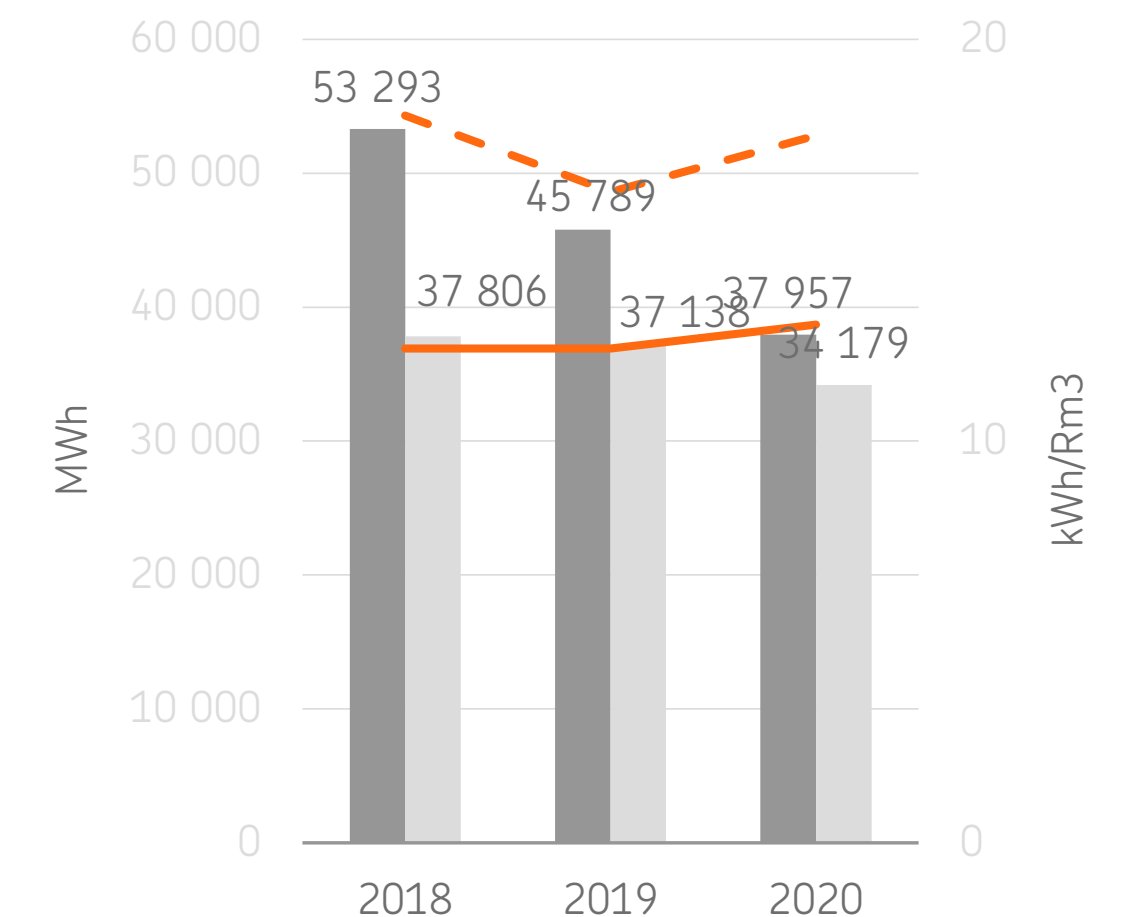
Lämmön- ja sähkönkulutukset, asunnot



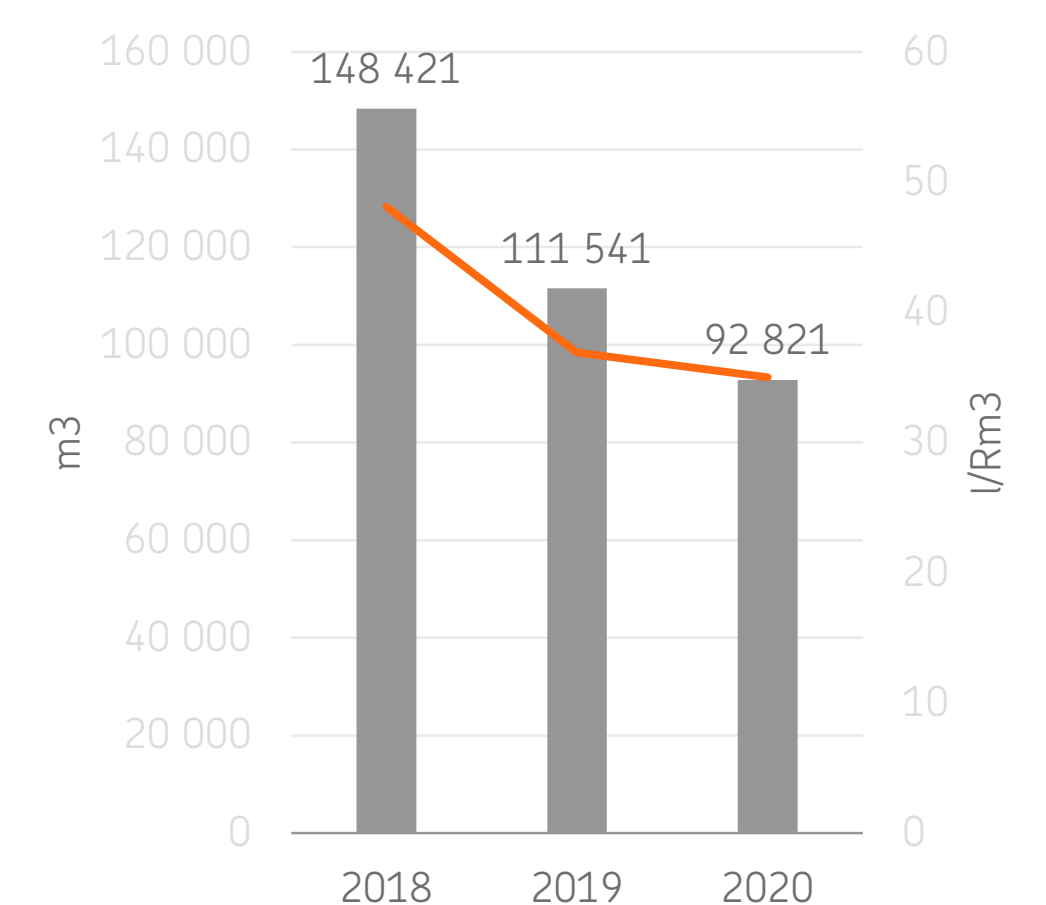
Vedenkulutus, asuinkiinteistöt



Lämmön- ja sähkönkulutukset, muut kiinteistöt



Vedenkulutus, muut kiinteistöt



Energiankulutuksen hiilijalanjälki

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

Hiilineutraalia sähköä 1.1.2020 alkaen

Vuoden 2020 alusta hiilijalanjälkemme laski merkittävästi, sillä siirryimme uusiutuvan sähkön hankintaan. Hankimme alkuperätakuut vesisähköön, mikä on tuotettu kalaportaalissa Merikosken vesivoimalassa.

Ostosähkömme on vesivoimalla tuotettua vuonna 2020 ja 2021, ja vuodesta 2022 eteenpäin siirrymme tuulivoimalla tuotettuun sähkөө.

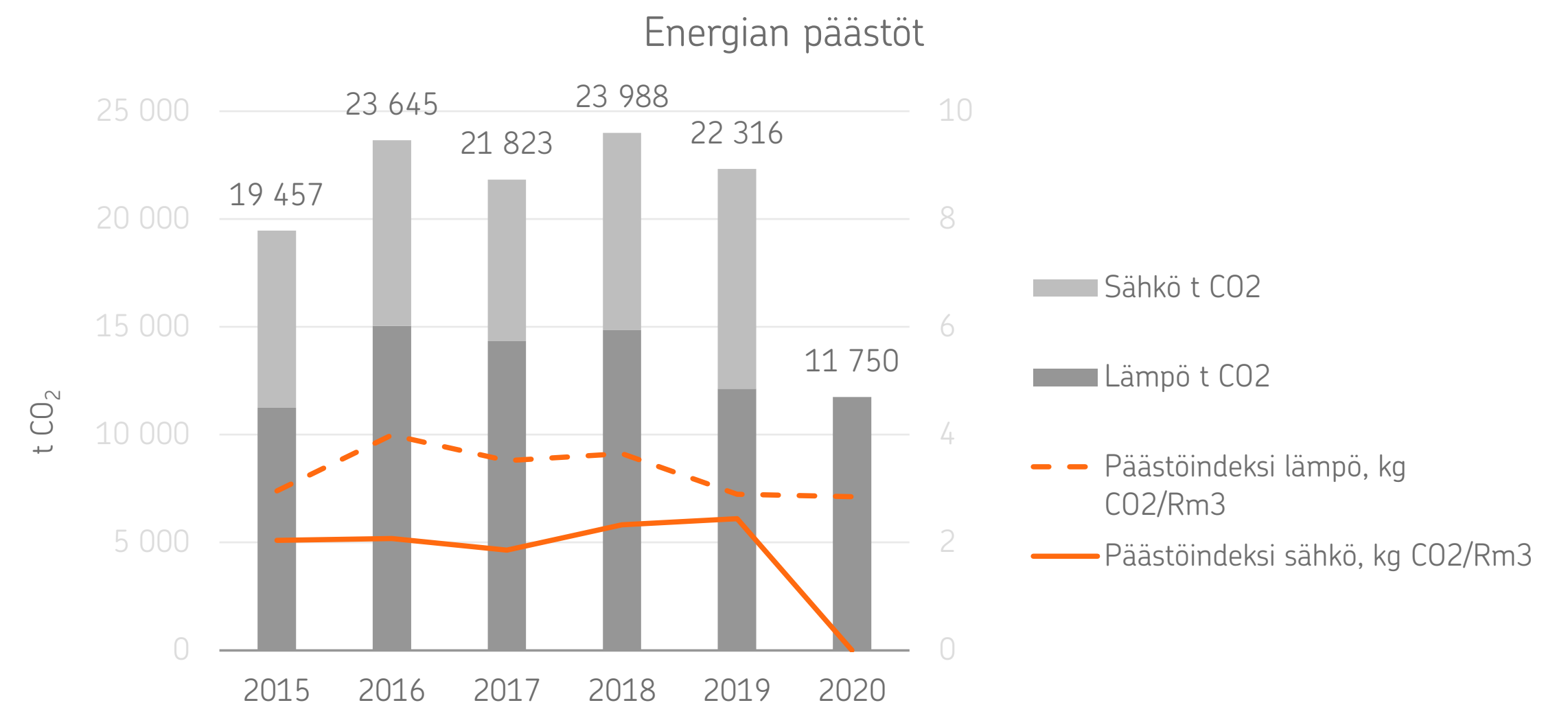
Hiilineutraalin sähkön hankinta on tehokas tapa pienentää hiilijalanjälkeä. Tärkeimmät toimenpiteemme ovat kuitenkin uusiutuvan energian tuotanto ja kohteiden energiankäytön tehostaminen. Vuonna 2020 kohteissamme tuotettiin lähes 4 800 MWh energiaa.

Päästölaskentaperiaatteet

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. Jaottelun perusteella lämmitysenergialle on saatu paikkakuntakohtaiset CO₂-päästökertoimet, joiden perusteella energiankäytön hiilijalanjälki on laskettu. Vuoden 2020 laskennassa on käytetty energialaitoskohtaisia kaukolämmön päästökertoimia.



Kalaportaita Oomin Merikosken vesisähkövoimalasta



Ympäristösertifikaatit

Sijoituspäätökseemme kuuluu analyysi kohteen ympäristösertifioinnista. Rakennuttaessamme toimitiloja sekä toteuttaessamme niihin merkittäviä saneerauksia, toteutamme ympäristösertifioinnin aina, kun se on kohteen luonteen ja rahoittajien puolesta mahdollista.

Ympäristösertifiointi on osoitus siitä, että rakentamisessa tai rakennuksen ylläpidossa huomioidaan tietyt

ympäristöperiaatteet, kuten energiatehokkuus, jätehuolto ja uusiutuva energia.

Olemme sertifioineet toimitilakohteitamme LEED- tai BREEAM -sertifikaatin mukaisesti. Sertifioinneissa tavoittelemme ylimpiä sertifikaattitasoja (Gold tai Platinum LEEDissä ja Very good tai Excellent BREEAMissa).

KOHDE	SERTIFIKAATIT	TASO
KOy Avia Line 3	LEED v3 CS	Platinum
KOy Aitio Business Park Vivaldi	BREEAM, suunnittelu ja rakentaminen	Excellent
KOy Vallila AKO, Helsinki	BREEAM, suunnittelu ja rakentaminen	Very good
KOy Aitio Business Park Verdi	BREEAM, suunnittelu ja rakentaminen	Excellent
KOy Lönnrotinkatu 11, Helsinki	LEED v3 CS	Platinum
KOy Helsingin Puutarhurinkuja 2	LEED v3 NC	Gold
KOy Koskitammi, Tampere	LEED v3 CS	Gold
KOy Oulun Kiilakivi	LEED v3 CS	Gold
KOy Espoon Niittykummun metrokeskus	LEED v3 CS	Gold
KOy Kuopion Isabella	LEED v3 CS	Platinum
KOy Alberga, talo D	BREEAM, suunnittelu ja rakentaminen	Very good
KOy Alberga, talo E	BREEAM, suunnittelu ja rakentaminen	Very good
KOy Turun Joukahaisenkatu 9	LEED v3 CS	Platinum
KOy Järvenpään Myllytie 1A	BREEAM In-Use (Part 1/Part 2)	Very Good/Pass



Aitio Business Park, Mannerheimintie 113, BREEAM-sertifioitu kohde

Jätteet

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

Valtakunnallisena kumppanimme jätehuollossa toimii Lassila & Tikanoja Oyj. Vuonna 2020 siirryimme **hiili-neutraaliin jätehuoltoon** L&T:n hallinnoimien jätteiden osalta. Tämä vastaa noin 70 % kiinteistöissämme syntyvästä jättemäärästä. Asuinkiinteistöjen osalta olemme vuodesta 2018 alkaen keränneet tietoja yhteistyökumppanimme jätedatan lisäksi kunnallisilta jätehuoltoyhtiöiltä. Asuinkohteissa tiedot kattavat noin 70 % kohteista.

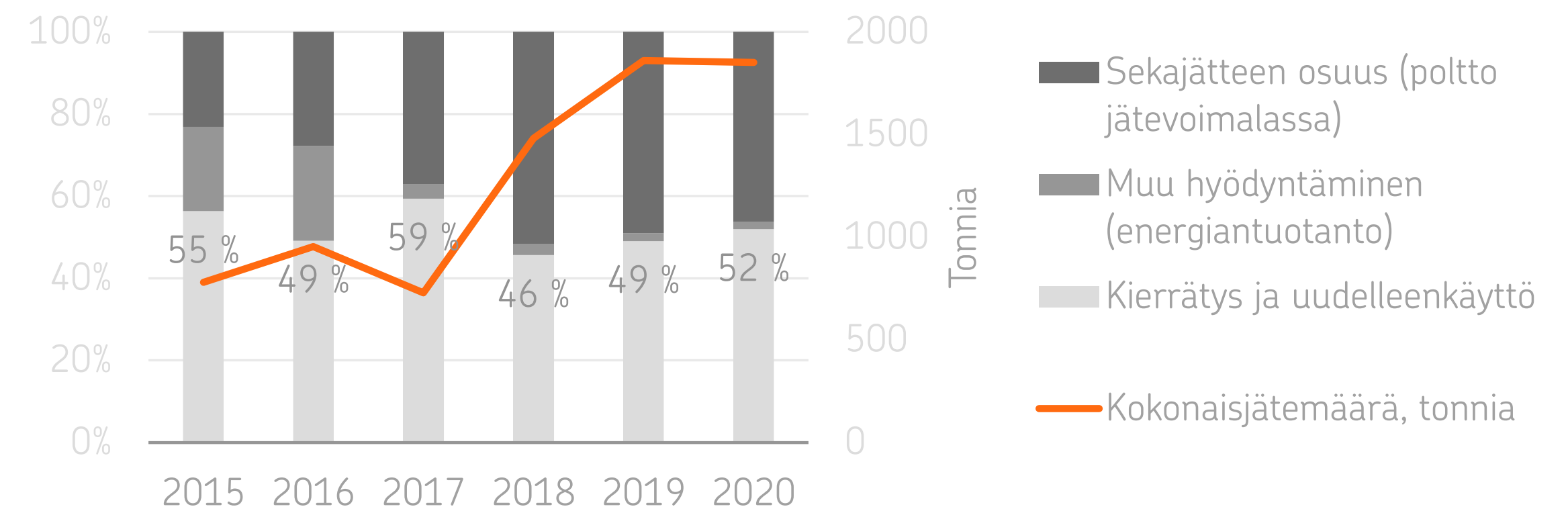
Asuinkiinteistöjen jättemäärät	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Kokonaisjättemäärä, tonnia	1 851	1 860	1 481	728	954	780
Raportoitujen kohteiden määrä	73	86	69	60	59	56
Muiden kiinteistöjen jättemäärät	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Kokonaisjättemäärä, tonnia	1 341	1 530	1 700	1 490	1 830	1 940
Raportoitujen kohteiden määrä	40	44	53	54	58	58

Työmaajätteet

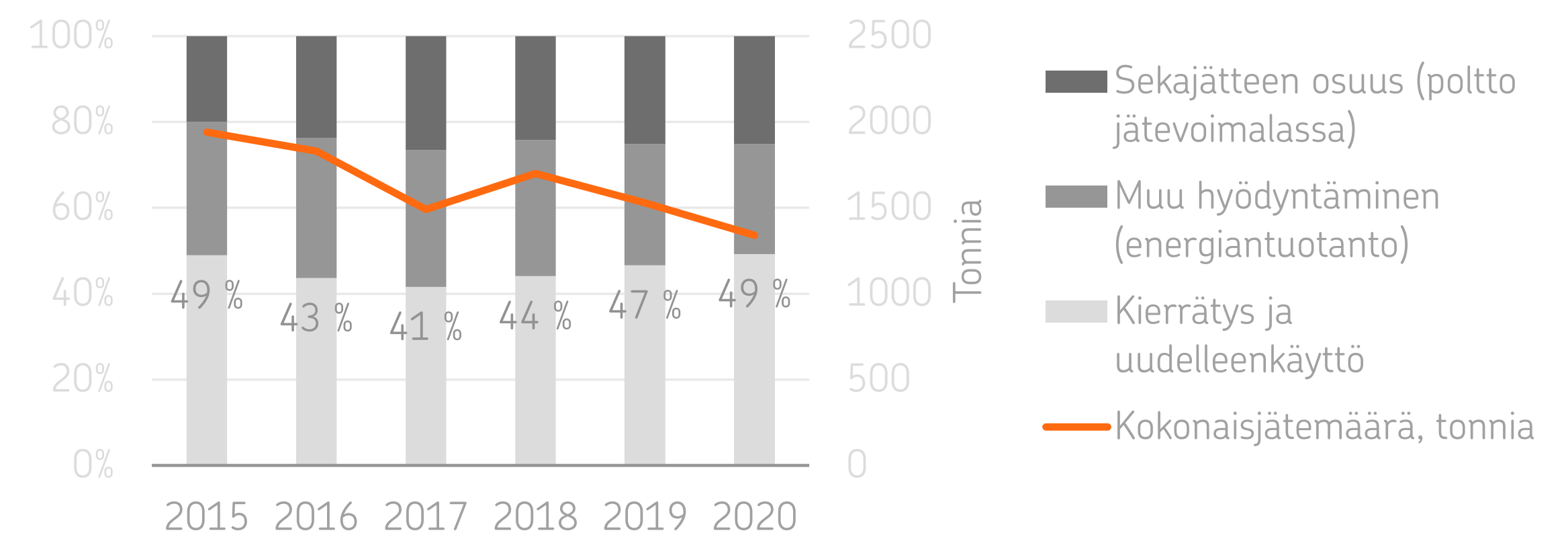
EU:n jätedirektiivi edellyttää, että vuoteen 2020 mennessä rakennusjätteestä 70 % tulee hyödyntää materiaalina. Olemme edellyttäneet rakennushankkeissamme työmaata toimittamaan jätehuoltosuunnitelman työmaan alkaessa. Lisäksi keräämme jättemäärätiedot työmaiden päätyttyä.

TYÖMAAJÄTTEET	2020	2019	2018
Valmistuneiden hankkeiden määrä	16 hanketta	29 hanketta	15 hanketta
Kokonaisjättemäärä hankkeissa	2 823 t (13 hanketta)	3 836 t (25 hanketta)	2 690 t (14 hanketta)

Asuinkiinteistöjen jättemäärät



Muiden kiinteistöjen jättemäärät



Työllistävyys ja verojalanjälki

OP Kiinteistösijoituksen yhteiskunnallista vaikutavuutta voidaan kuvata muiden tässä raportissa esitettyjen mittareiden lisäksi kertomalla vaikutuksemme työllistävyyteen, sekä liiketoimintamme kautta maksettujen verojen määrän.

Työllistämällä välillisesti yli kolme tuhatta henkeä, ja maksamalla lähes 20 miljoonaa euroa veroja, vaikutamme yhteiskuntaan merkittävästi.

Työllistävyys

Kiinteistöliiketoimintamme työllisti vuonna 2020 noin 3 160 henkilöä. Merkittävin työllistäjä oli rakentaminen ja peruskorjaukset, mikä työllisti noin 2 770 henkeä. Pienempiä työllistäjiä olivat muun muassa vuosikorjaukset, jotka työllistivät noin 194 henkilöä, käyttö ja huolto (90 henkilöä), ja siivous (45 henkilöä). Työllistävyyteen on laskettu mukaan edellä mainittujen lisäksi ulkoalueiden hoito, lämmitys, vesi ja jäte-

vesi, sähkö, jätehuolto, sekä muut hoitokulut.

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

Verojalanjälki

Maksoimme vuonna 2020 veroja yhteensä 17,4 miljoonaa euroa. Verot koostuivat suurimmaksi osaksi kiinteistöverosta (47 %). Lisäksi maksoimme varainsiirtoveroa (31 %), arvonnlisäveroa (20 %) vakuutusmaksuveroa (1 %) ja energiaveroa (1 %).

Maksoimme vuonna 2020 noin 4 miljoonaa euroa vähemmän veroja, verrattuna vuoteen 2019. Tämä koostuu lähes kokonaisuudessaan varainsiirtoverosta, jota maksoimme vähemmän johtuen pienemmistä investoinneista vuonna 2020. Vuonna 2020 maksoimme kiinteistöveroa 0,6 miljoonaa euroa enemmän kuin vuonna 2019. Arvonlisäveroa taas maksoimme 0,7 miljoonaa euroa vähemmän kuin vuonna 2019.



- Varainsiirtovero investoinneista 5,3 m€
- Kiinteistövero 8,1 m€
- Vakuutusmaksuvero 0,2 m€
- Energiaveron 0,2 m€
- Arvonlisävero 3,5 m€

Työllistävyys 2020

3 160 htv



Liitteet: rahastokohtaiset sivut



KOy Lahden Makasiininkatu 5

OP-Vuokratuotto -erikoissijoitusrahasto

Rahastossa sijoitetaan asuntoihin ja toimitiloihin sekä niiden rakentamiseen. Asunnot sijaitsevat 26 paikkakunnalla. Noin puolet asunnoista sijaitsevat pääkaupunkiseudulla ja loput muissa yliopistokaupungeissa ja kasvukeskuksissa. Toimitilat keskittyvät pääosin pääkaupunkiseudulle.

Vastuullisuus rahaston toiminnassa

Rahaston sijoituskohteiden vastuullisuutta kehitetään jatkuvasti. Vastuullisuuteen kuuluu kiinteistöjen ympäristövaikutusten pienentäminen, kiinteistöjen toimivuuden varmistaminen muuttuvassa ympäristössä, kiinteistöjen turvallisuuden ja terveellisyysvarmistaminen käyttäjille ja 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 oma valvoja työmaalla ja teemme aktiivisesti yhteistyötä ympäristövaikutusten pienentämiseksi. Edellytämme esimerkiksi jätehuoltosuunnitelmia sekä jätemäärtietojen toimittamista hankkeiden päätyttyä.

Viihtyisät asunnot, tyytyväiset vuokralaiset

Asiakastyytyväisyysvertailussa asukkaittemme koko-

naistyytyväisyys, sekä tyytyväisyys asuintaloon ja palveluihin ovat korkeimmalla tasolla KTI:n vertaluaineistosta. Asukkaat myös aktiivisesti suosittelisivat vuokranantajaa tutuilleen.

Motivoimme kiinteistöjemme käyttäjien ympäristö- vastuullisia tapoja suunnittelemalla hyvät kierrätysmahdollisuudet ja kannustamalla esimerkiksi vähentämään veden- ja sähkönkäyttöä.

Maalämmöllä päästötöntä lämmitystä

Energiatehokkuus ja uusiutuvan energian hyödyntäminen on yksi tärkeimmistä tavoitteistamme. OP-Vuokratuoton ensimmäinen asuntokohteen maalämpöhanke valmistui kesällä 2020 ja neljä uutta maalämpöhanketta on päätetty toteuttaa 2021.

Puurakentamisella ja harkituilla materiaalivalinnoilla pienennämme hiilijalanjälkeä ja edistämme terveellistä sisäilmaa. Rahastolla on puukerrostalot Tampereella, Turussa ja Helsingissä.

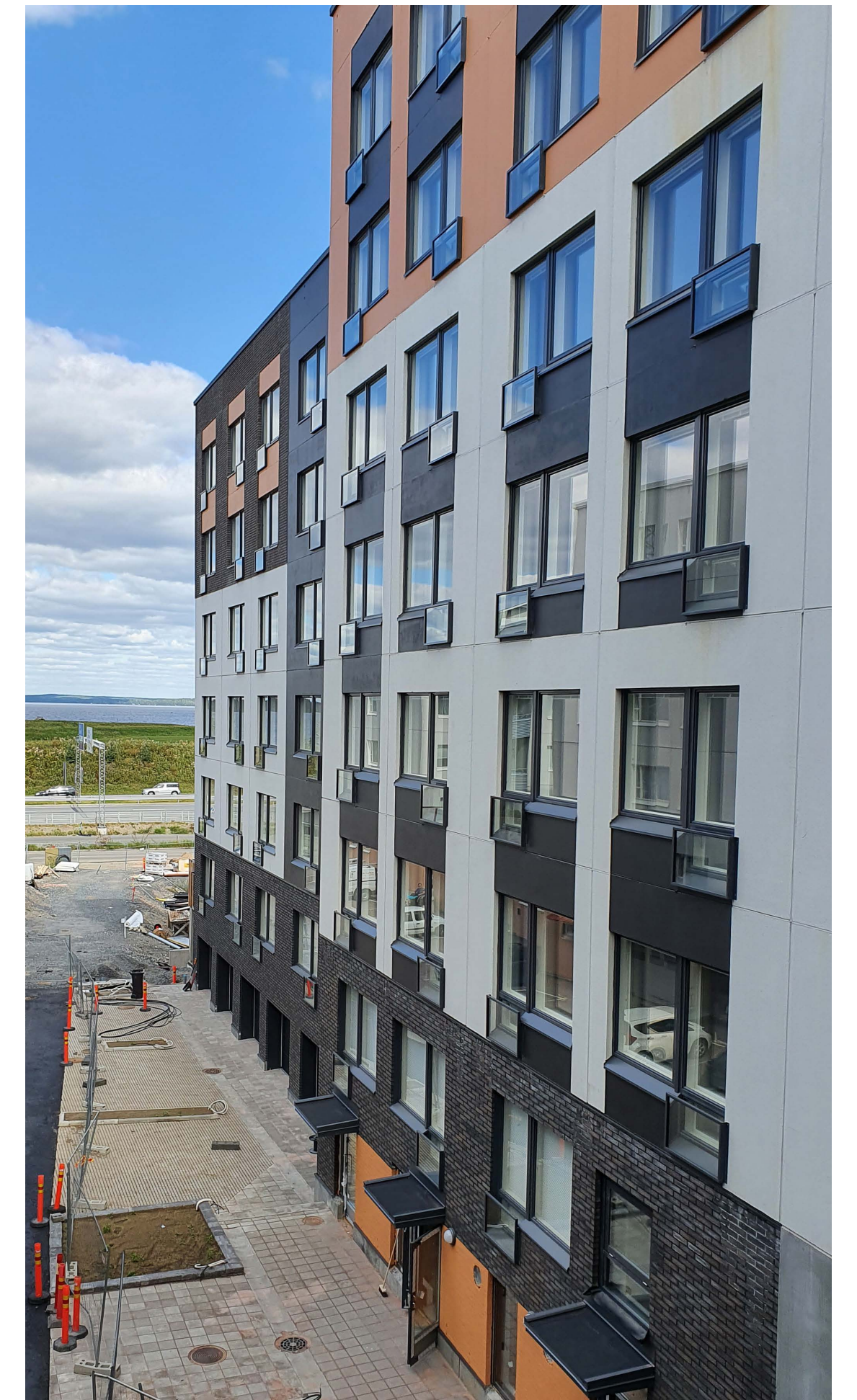
Valitsemme kohteita keskeisiltä sijainneilta kestävän liikumisen edistämiseksi. Kohteissa on sähköautojen latauspistokkeita ja yhteiskäyttöautoja. Lisäksi kaikissa rakennetuissa kohteissamme on tehty valmiudet sähköautojen lataukseen.

”Asukkaittemme kokonaistyytyväisyys, sekä tyytyväisyys asuintaloon ja palveluihin ovat korkeimmalla tasolla KTI:n vertaluaineistosta.

Rahasto lukuina	2020	2019
Rahaston arvo (NAV), mrd. €	1,5	1,5
Työllistävyys, htv*	1 710	1 090
Verojalanjälki, milj. €	8,6	13,4
Asunnot	2020	2019
Asuntojen määrä, kpl	5 915	5 400
Asuntoja, m ²	300 000	277 000
Asuntoja rakenteilla, kpl	646	942
Asuntojen käyttöaste, %	96	98
Toimitilat	2020	2019
Toimitilakiinteistöjä, kpl	24	24
Toimitilakiinteistöjä, m ²	144 000	144 000
Toimitilojen käyttöaste, %	92	94
Ympäristöluvut	2020	2019
Aurinkovoimaloiden määrä, kpl	8	5
Maalämpövoimaloiden määrä, kpl	2 (+4)	1
Lämmönkulutus, MWh**	37 300	38 200
Sähkönkulutus, MWh**	13 800	13 600
Vedenkulutus, m ³ **	411 700	348 700
Ominaislämpö, kWh/m ³ **	24	25
Ominais sähkö, kWh/m ³ **	7,6	7,7
Energian hiilijalanjälki, tCO ₂ **	6 700	10 000
Ympäristösertifioituja, kpl	8	8
Latauspisteitä, kohteessa	23	-

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

** sisältää vain suoraan omistuksessa olevien kohteiden kulutukset



2020 rakenteilla ollut
As Oy Tampereen Santalahden Värttinä

OP-Palvelukiinteistöt –erikoissijoitusrahasto

OP-Palvelukiinteistöt tarjoaa sijoittajalle mahdollisuuden hajauttaa sijoituksiaan palvelukiinteistöihin – päiväkoteihin, kouluihin, hoivakoteihin, palveluasumiseen, monitoimikiinteistöihin ja julkishallinnon virastoihin. Rahasto on usein myös kohteiden rakennuttaja. Rahastossa on vuoden 2021 alussa kaikkiaan 50 valmista ja 7 rakenteilla olevaa kohdetta.

Vastuullisuus rahaston toiminnassa

Rahaston sijoituskohteiden vastuullisuutta kehitetään jatkuvasti. Vastuullisuuteen kuuluu muun muassa kiinteistöjen ympäristövaikutusten pienentäminen, kiinteistöjen toiminnallisuuden varmistaminen muutuvassa ympäristössä, kiinteistöjen turvallisuuden ja terveellisuuden varmistaminen käyttäjille, ja kohteiden vastuullinen omistaminen.

Rakennuttaessamme kohteita rahastolla on oma valvoja työmaalla, ja teemme aktiivisesti yhteistyötä rakentamisen ympäristövaikutusten pienentämiseksi. Edellytämme esimerkiksi jätehuoltosuunnitelmia sekä jätemäärätietojen toimittamista hankkeiden päätyttyä. Kohteiden materiaalien päästöluokituksena on M1, mikä edesauttaa sisäilman laatua.

Ostoprosessissa osapuolen tunnistaminen ja kohteen talouden ja teknisen kunnon tutkiminen (due diligence) ovat prosessin luonnollisia osia. Käyttäjän ylläpitovastuulla olevien kohteiden ylläpidon tasoa auditoidaan käyttäjän kanssa yhteisillä katselmoinneilla 1-2 kertaa vuodessa.

Rahasto lukuina	2020	2019
Rahaston arvo (NAV), milj. €	311	212
Työllistyvyys, htv*	760	1 030
Verojalanjälki, milj. €	-2,4	0,4
Valmiiden kohteiden määrä, kpl	50	40

Rakennuksen uusi elämä konversiolla

Rahasto omistaa seitsemän konversiokohdetta. Tällaisia ovat esimerkiksi toimistosta hoiva- ja asuinkäyttöön saneerattu As Oy Helsingin Melkonkatu 22, toimisto- ja ruokalakäytöstä hotelliksi saneerattu Koy Helsingin Aleksis Kiven katu 21-23 sekä toimistosta perhekeskuksiksi saneerattavat Koy Lahden Hämeenkatu 12 ja Koy Lahden Mariankatu 12. Konversiossa vanhalle rakennukselle saadaan saneeraamalla uusi käyttötarkoitus ja elinkaari. Vanhaa runkoa hyödyntämällä säästetään luonnonvaroja ja energiaa verrattuna uudisrakentamiseen.

Kahdeksan maalämpövoimalaa ja muita ympäristötekoja

Rahastossa on useita kohteita missä tuotetaan uusiutuvaa energiaa. Kahdeksassa rahaston kohteesta on maalämpövoimala, kolmessa aurinkovoimala ja yhdessä kohteessa on lisäksi ilma-vesilämpöpumppu.

Noin 2/3 rahaston kohteista on puurakenteisia. Puun käyttö rakentamisessa vähentää ilmastopäästöjä, sitoo hiiltä ja vähentää luonnonvarojen kulutus-

Ympäristölukumme	2020	2019
Puurakenteisia kohteita, kpl	33	28
joista hirsirakenteisia, kpl	12	12
Kivirakenteisia kohteita, kpl	17	12
Konversiokohteita, kpl	7	5
Aurinkovoimaloiden määrä, kpl	3	0
Maalämpövoimaloiden määrä, kpl	8	7
Uusiutuvan energian tuotto, MWh	460	440
Lämmönkulutus, MWh**	3 200	1 800
Sähkönkulutus, MWh**	2 400	1 800
Vedenkulutus, m ³ **	25 800	13 500
Ominaislämmönkulutus, kWh/m ³ **	25	23
Ominaissähkönkulutus, kWh/m ³ **	16	25

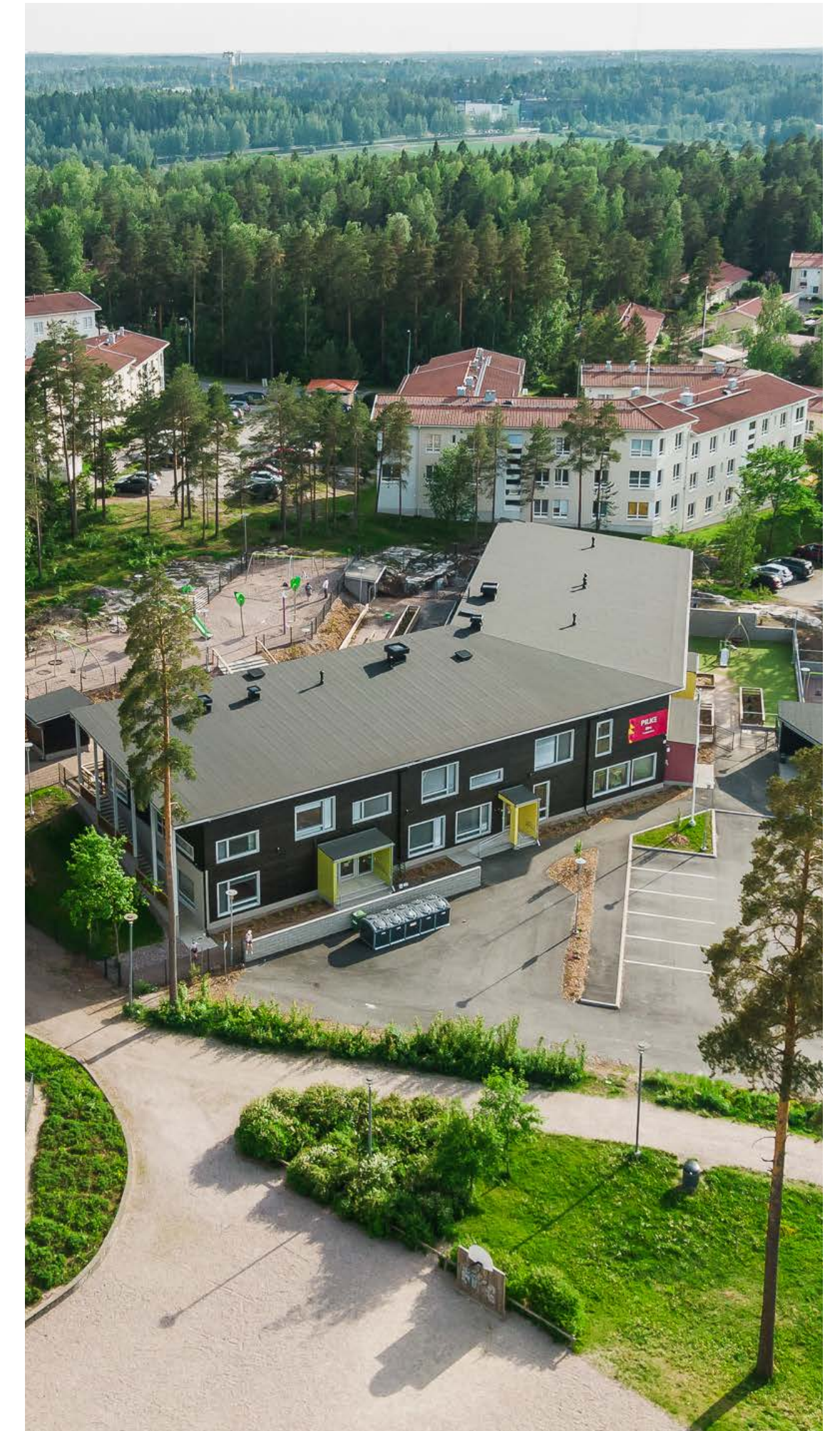
* laskennallinen arvio perustuen rakentamis- ja ylläpitokustannuksiin (KTI-Rakli vastuullisuusraportointisuositus)

** sisältää vain suoraan omistuksessa olevien kohteiden kulutukset

ta. Rahastolla on lisäksi kaksi ympäristösertifioitua kohdetta.

Kohteet sijaitsevat pääasiassa keskeisillä paikoilla, mikä hyödyttää käyttäjiä ja edesauttaa myös kohteiden jälleenvuokrausta. Kohteisiin suunnitellaan hyvät kierrätysmahdollisuudet, mikä motivoi ja auttaa käyttäjiä toimimaan ympäristövastuullisesti.

33 puurakenteista kohdetta



Lintukorpi 16, Espoo, hirsirunkoinen päiväkot

OP-Metsänomistaja -erikoissijoitusrahasto

Hallinnoimme vuonna 2020 yli 96 000 hehtaaria metsäkiinteistöjä OP-Metsänomistaja -erikoissijoitusrahaston kautta. Rahasto on Suomen viidenneksi suurin metsänomistaja.

Rahaston metsät toimivat hiilinieluna

Hallinnoimamme metsäomaisuuden hiilinielu jatkoi kasvuaan vuonna 2020. Metsien toimiminen hiilinieluna toteutuu silloin, kun hakkuissa syntyvä poistuma on vuotuista kasvua pienempi. Osa hakatusta puumäärästä käytettiin puurakenteisiin, jolloin siitä muodostuu pitkäaikaisia hiilivarastoja. Myös tällä on positiivinen vaikutus ilmastonmuutoksen torjunnassa.

Rahasto käynnisti vuoden 2020 lopussa hankkeita metsien lannoituksen, joutomaiden metsityksen ja soiden ennallistamisen osalta. Näillä toimenpiteillä on positiivista vaikutusta hiilen sidontaan ja luonnon monimuotoisuuden turvaamiseen. Rahaston tehdessä uudishakkuita, hakkuualat viljellään sopivalla puulajilla ja taimikonhoidot toteutetaan hyvien metsänhoitosuositusten mukaisesti. Hiilensidonnan näkökulmasta oikea-aikaiset hakkuut ja hoitotyöt ovat puuston kasvun kannalta olennaisia.

Maata tuulivoimarakentamiselle

Uusiutuvien energiantuotantomuotojen lisääminen on ilmastonmuutoksen torjunnan kannalta keskeistä. OP-Metsänomistaja edesauttaa tuulivoiman rakentamista Suomeen vuokraamalla maata tuulivoimarakentamiselle. Vuonna 2019 solmittiin neljä hankeso-

Rahasto lukuina	2020	2019
Metsää, ha	96 000	80 400
Ha muutos ed. v verrattuna, %	+ 19	+25
Metsätiloja, kpl	790	616
PECF-sertifikaatti, % metsistä	100	100
FSC-sertifikaatti, % metsistä, n.	35	40
Tuulivoimahankesopimuksia	13	4
Metsästysvuokrasopimuksia, kpl	480	370
Suojeltua metsää, ha, n.	1 600	1 600
Rahaston arvo, milj. €	285	195

pimusta tuulivoimapuiston rakentamiseksi rahaston maille, ja vuonna 2020 on sovittu yhdeksästä uudesta hankkeesta. Uusien kohteiden kartoitusta tehdään edelleen.

Metsiä hyödynnetään virkistyskäytössä

Jokamiehenoikeudet takaavat kaikille mahdollisuuden liikkua luonnossa ja muun muassa marjastaa ja sienestää. OP-Metsänomistaja kantaa sosiaalista vastuuta tarjoten jokamiehen oikeutta laajempia mahdollisuuksia virkistytymiseen metsissä. Rahasto on sopinut ulkoilureittien perustamisesta rahaston maille. Reiteillä voidaan harrastaa vaellusta, hiihtoa ja moottorikelkkailua. Lisäksi rahaston maille on perustettu tulipaikkoja, joita retkeilijät voivat hyödyntää.

100 %

metsistä on PEFC™-sertifioituja
ja n. 35 %:lla on lisäksi FSC®-sertifioituja

Rahasto mahdollistaa myös metsästysharrastuksen jatkumisen solmimalla paikallisten metsästysseurojen kanssa metsästysvuokrasopimuksia rahaston metsätiloille. Rahastolla oli vuoden 2020 lopussa lähes 500 metsästysvuokrasopimusta.

FSC-sertifikaatti

FSC-sertifioituihin metsiimme kohdistuu vuosittain ulkoisen riippumattoman arvioijan suorittama tarkastus. Auditoinneilla varmennetaan sertifiointikriteerien toteutuminen metsien käsittelyssä. Tarkastuksissa käydään läpi muun muassa vesistöjen suojakaistoja ja hakkuiden säästöpuuryhmiä.

*Lisenssinumero FSC C109750



OP Toimitilakiinteistö Ky

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

Vastuullisuus rahaston toiminnassa

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

Energiatehokkuutta katselmoinneilla ja seurannalla

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

Kaikki rahaston kohteet on liitetty energiaseurantaan, josta saadaan ajantasaista kulutustietoa ja vertailu muihin vastaaviin kohteisiin. Seuranta kattaa sähkön-, veden-, ja lämmönkulutuksen. Lisäksi kaikista rahaston kohteista on teetetty 10 vuoden energiatodistus.

Rahaston kohteisiin ostettu sähkö on vuoden 2020 alusta lähtien tuotettu kalaportaallisella vesivoimalla.

Rahasto lukuina	2020	2019
Toimitilakiinteistöjä, kpl	26	26
Toimitilakiinteistöjä, m ² ***	172 000	153 300
Vuokrasopimuksia	80	57
Käyttöaste, %	94,6	94,7
Rahaston arvo (GAV), milj. €	210	205
Työllistävyys, htv*	130	300
Verojalanjälki, milj. €	3,08	-0,3

* laskennallinen arvio perustuen rakentamis- ja ylläpitokustannuksiin (KTI-Rakli vastuullisuusraportointisuositus)
** sisältää vain suoraan omistuksessa olevien kohteiden kulutukset
*** neliömäärien lisääntyminen johtuu Makasiininkatu 5 laajennuksesta ja Honkanummentie 13 puuttumisesta 2019 luvuista

Kohteissa on myös selvitetty uuden, ekotehokkaamman tekniikan käyttömahdollisuuksia ja uusiutuvan energian tuottamista kohteessa.

Energian tuotanto tukee hiilineutraaliutta

Vuoden 2020 aikana kohteisiin rakennettiin neljää uutta aurinkovoimalaa. Entuudestaan rahaston kohteissa on ollut neljä aurinkovoimalaa, yksi maalämpövoimala ja yksi ilma-vesilämpöpumppu.

Rahaston kohteiden uusiutuvan energian vuosituotto on ollut jo merkittävää, vaikka useita voimaloita on vasta käyttöönotettu vuoden 2020 aikana. **Vuoden 2020 uusiutuvan energian tuotanto oli 1 500 MWh.**

Ympäristölukumme	2020	2019
Aurinkovoimaloiden määrä, kpl	8	4
Maalämpövoimaloiden määrä, kpl	1	1
Uusiutuvan energian tuotto, MWh	1 500	500
Lämmönkulutus, MWh**	5 955	5 614
Sähkönkulutus, MWh**	5 093	4 777
Vedenkulutus, m ³ **	6 927	6 808
Ominaislämpö, kWh/m ³ **	13,5	12
Ominais sähkö, kWh/m ³ **	9,3	9,9

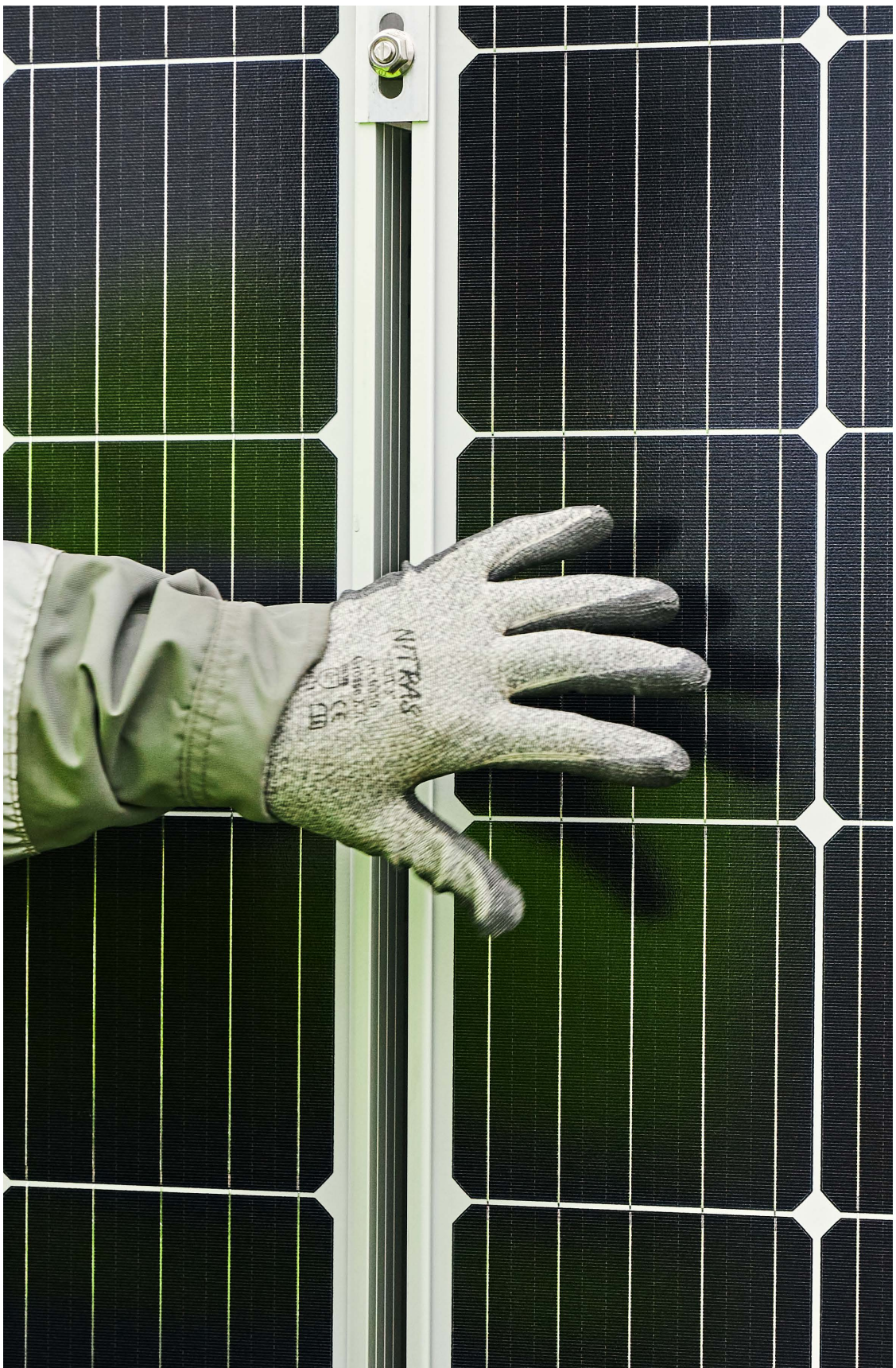
Vastuullisia valintoja vuokralaisille

Sähköautojen latauspisteitä on tällä hetkellä kahdessa kohteessa. Lisää latauspisteitä toteutetaan sitä mukaan, kun niiden kysyntä lisääntyy.

Jätehuollon hiilijalanjälki on kompensoitu vuodelta 2020 ollen täysin hiilivapaa.

Rahaston vuokralaisiin pidetään yhteyttä säännöllisesti ja vuokralaisten hoidossa olevissa kohteissa pidetään vuosittain yhdessä vuokralaisen kanssa kiinteistökatselmus, jossa varmistetaan ylläpidon mitoititus ja oikeellisuus sekä kohteen toimivuus.

Vuokralaisille toteutetaan vuosittain vuokralaistyytyväisyyskysely, jolla varmistutaan palvelun ja kiinteistön toimivuus.



Vuonna 2020 rahastolle rakennettiin

4 aurinkovoimalaa

Real Estate Fund of Funds V Ky

Real Estate Fund of Funds V Ky (REFoF V) on perustettu 2016 ja sen toimikausi on 10 vuotta. Kohderahastoissa on noin 110 sijoituskohdetta joko oman pääoman tai vieraan pääoman muodossa.

Rahasto on sijoittanut neljään kiinteistöpääomarahastoon sekä neljään kiinteistövelkarahastoon ja tarjoaa sijoittajilleen laajan hajautuksen eurooppalaisiin kiinteistökohteisiin. Pääosa kohderahastoista on jo hankkinut kaikki sijoituskohteensa ja aloittanut kohteiden aktiivisen kehittämisen. Useita valmiiksi kehitettyjä kohteita on myös jo realisoitu.

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

”

Potentiaalisten sijoituskohteiden analysoinnissa painotetaan mm. julkista liikennettä, energian ja veden kulutuksia, kohteessa käytettyjä materiaaleja, jätteiden lajittelua, myyjän sekä vuokralaisten laatua ja vuokralaisten tyytyväisyyttä.

Kaikki kohderahastot ottavat huomioon vastuullisen sijoittamisen sijoituspäätöksissään sekä salkkujen hallinnoimisessa. OP Kiinteistösijoitus vaikuttaa kohderahastojen toiminnan vastuullisuuteen aktiivisen sijoituspolitiikan kautta. Kaikkien salkun kiinteistöpääomarahastojen hallinnointiyhtiöt osallistuvat vastuullisuutta mittavaan GRESB-raportointiin (Global Real Estate Sustainability Benchmark) vuosittain.

OREIMA III SCA -rahasto esimerkkinä REFoF V:n sijoituskohteista

OREIMA III SCA:n sijoitusstrategiana on rakentaa hajautettu matalariskinen toimistosalkku, johon voi luoda lisäarvoa kehittämällä kohteita ja parantamalla kohteiden kassavirtaa. Rahastolla on 14 sijoituskohdetta, jotka kaikki sijaitsevat Pariisissa tai sen lähistöllä. Kohteet sisältävät toimistotilojen lisäksi liiketilaa ja asuinhuoneistoja. Kohteista neljä on täysin saneerattavia ja loput kevyemmän keskipitkän ajan kehityshankkeita. Rahaston markkina-arvo oli 09/2020 602 M€.

Kohderahaston managerina toimiva OREIMA ottaa ESG-asiat huomioon kohteita hankittaessa ja niitä kehitettäessä sekä hallinnoinnissa. Potentiaalisten sijoituskohteiden analysoinnissa painotetaan muun muassa julkista liikennettä, energian ja veden kulutuksia, kohteessa käytettyjä materiaaleja, jätteiden lajittelua, myyjän sekä vuokralaisten laatua ja vuokralaisten tyytyväisyyttä.

OREIMA on allekirjoittanut UNPRI-säännöt vuonna

2012 ja raportoi sijoittajille laajasti vastuullisuudesta vuosittain sekä kvartaaliraportoinnissa. Managerin panostuksista yritys vastuuseen kertovat myös "Oreima's happy worker" -ohjelma, digitaalisen energianhallintajärjestelmän käyttöönotto, "Montmartre" ympäristökehitysohjelma, sekä sisäinen ohjeistus "Covers plan", joka perustuu reiluun yhteistyöhön ja pitkän aikavälin vaikutuksiin.

OREIMA III SCA -rahastossa vastuullisuutta kehitetään konkreettisesti. Kaikkiin kohteisiin haetaan rahaston omistusaikana soveltuvat sertifikaatit, monelle kohteelle useampi sertifikaatti.

GRESB-raportointi kertoo rahaston vastuullisuuden tasosta. OREIMA III -rahasto ansaitsi ensimmäisen Green Star -tähtitasonsa 2018 raportoinnista. Vuonna 2020 rahasto sai 3 tähteä. Rahaston pisteet ovat nousseet vuosittain, ja tavoitteena on, että positiivinen kehitys jatkuu.

OREIMA III -rahaston kohteista

24 % sertifioitu
74 % selvityksessä

Kuvassa Pariisin toisessa kaupunginosassa keskeisellä paikalla sijaitseva 30 rue des Jeûneurs kunnostettu sisäpiha. Kohteen saavutettavuus on erinomainen. Metrolinjat 3, 4, 8 ja 9 sekä useita bussireittejä kulkee aivan kohteen vierestä. Lisäksi kiinteistön juurella on tarjolla jaettujen kulkuneuvojen pysäköintipaikka sekä pysäköintihalli yksityisille autoille. Suunnitelmassa on tilojen käyttötarkoitusta muuttamalla kehittää modernia toimistoa ja optimoida tilankäyttö. Kohteelle on haettu BREEAM In-Use -sertifikaattia. Kohteessa toimivien työntekijöiden hyvinvointiin ja viihtyvyyteen on panostettu mm. kunnostamalla ja avaamalla kiinteistön sisäpiha yhteiseen käyttöön. Myös kohteen esteettömyyttä pyritään parantamaan muutostöiden yhteydessä.



Yhteystiedot

Postiosoite

PL 1068
00013 OP

Käyntiosoite

Gebhardinaukio 1
Helsinki

Vastuullisuusraporttiin liittyvät kysymykset

Matti Puromäki,
Kiinteistöpäällikkö

kiinteistöjen ympäristö- ja energiaohtaminen
+358 10 252 5085
matti.puromaki@op.fi

Lotta Keskinen,
Investment Manager

ESG-asiantuntija,
vastuullisen sijoittamisen kehittäminen
+358 10 252 2462
lotta.keskinen@op.fi

