

# LähiTapiolan kiinteistöliiketoiminnan kestävyyskatsaus 2025

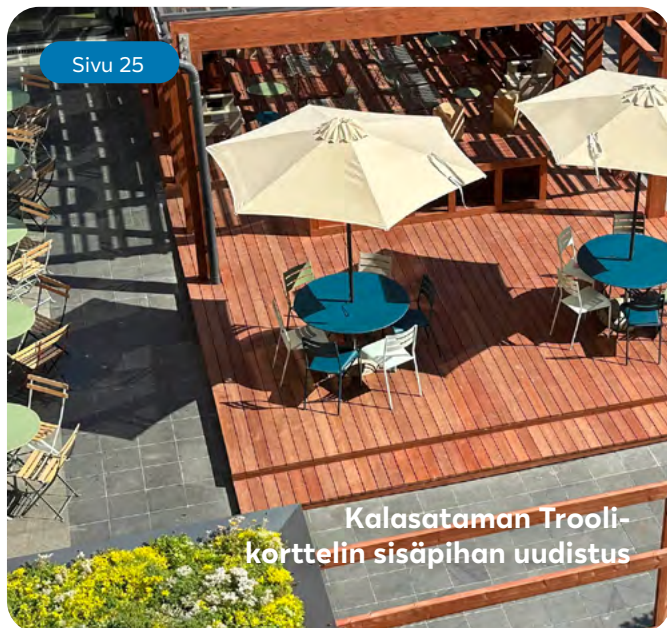
Maaliskuu 2026



Alkusanat	3
Vuoden 2025 avainlukuja	5

<b>01 LähiTapiolan kiinteistöliiketoiminta</b>	6
LähiTapiolan kiinteistöliiketoiminta ja kiinteistösijoyitukset	7
Kiinteistösijoyitukset lukuina	8
Kestävyytyyömmö periaatteet ja sitoumukset	9
Kestävyytyyöön johtaminen ja organisointi	10

<b>02 Kestävyytyy LähiTapiolan kiinteistöliiketoiminnassa</b>	12
Kestävää kiinteistövarainhoitoa	15
Kiinteistöjen ympäristölölvut	16
Luonnon monimuotoisuus	23
Kalasadaman Trooli-korttölin sisäpihan uudistus	25
Ympäristölölvöjen raportoinnin periaatteet	26



Eettistä yhteistyötä	27
Kestävyytyytyyöstä viestiminen	27
Kauppakeskus AINOAlle kunniamaininta Älä kulje ohi - vastuullisuustyöllä	28
Pitkäjänteistä liiketoimintaa	29
Kestävyytyyraportointi	30
Työllistävyytyy ja verojalanjälki	31
Salkkukohtainen siirtymäriskien arviointi	32



<b>03 Rahasto- ja rakennekohtainen katsaus vuoteen 2025</b>	33
LähiTapiola Yhteismetsä	34
Erikoissijoitusrahasto LähiTapiola	35
Sijoituskiinteistöt	35

## Alkusanat

Vuoden 2025 aikana LähiTapiolan kiinteistöliiketoiminnassa keskityttiin liiketoiminnan ydinalueeseen eli kiinteistöjen nettotuottojen pysyvyyteen. Käytännössä tämä tarkoittaa vuokralaisasiakkaiden huolenpitoa ja uusasiakashankintaa.

### Kestävyyden osalta vuoden tärkeimpänä tavoitteena oli ilmastotavoitteiden päivittäminen ja luontotyön käynnistäminen.

Suomen kiinteistömarkkinan kaupankäyntiaktiivisuus piristyi vuonna 2025 huomattavasti. Kiinteistömarkkinan kokonaisvolyymi nousi vuoden 2024 noin 2,2 miljardista eurosta noin 4,4 miljardiin euroon vuoden 2025 aikana. Aktiivisimpia kaupankäynnin kohteita olivat yhteiskunta-, liike- ja asuinkiinteistöt. Kotimaisten sijoittajien lisäksi myös ulkomaiset sijoittajat ovat aktivoituneet ja edustavat nyt yli 50 prosenttia kiinteistöjen ostajista.



**Vesa Eskoli**  
toimitusjohtaja  
LähiTapiola  
Kiinteistövarainhoito Oy

Nykyisten markkinaennusteiden mukaan EKP on inflaation hidastumisen myötä lopettanut koronlaskut. Keskuspankin ohjauskorko on tällä hetkellä 2,0 %. Kiinteistöjen tuottovaatimuksissa ei ole nähty merkittäviä muutoksia, ja niiden odotetaan pysyvän lähiaikoina suunnilleen ennallaan. Riskittömän koron ja kiinteistöjen prime-tuottovaatimusten välinen tuottoero on nyt hieman yli 2 %.

Vuokramarkkinoilla asuntojen ylitarjonta jatkaa supistumistaan, mikä näkyi vuoden 2025 lopulla asuntokiinteistöjen parantuneissa käyttöasteissa. Toimistovuokramarkkinoilla ylitarjonta on edelleen pysyvämpää, mikä vahvistaa markkinan polarisaatiota eri kiinteistötyyppien ja sijaintien välillä.

Vuoden 2025 aikana LähiTapiolan hallinnoimien kiinteistökohteiden arvostukset pysyivät pääosin vakaina ja vuokratuotot positiivisina. Näiden tekijöiden yhteissummuna kiinteistökohteiden kokonaistuotot säilyivät viime vuoden tapaan positiivisina. Lisäksi liiketoiminta toteutti menestyksekkäästi useita lainojen uudelleenrahoituksia.

### Kestävyyden pääpainotukset 2025

Vuonna 2024 toimintansa aloittanut kiinteistöliiketoiminnan kestävyystyöryhmä jatkoi hyvin alkanutta työtään. Työryhmän tavoitteena on viedä kestävyyssohjelman toimenpiteet käytäntöön ja tukea kestävyysmuutosta kiinteistöliiketoiminnan eri funktioissa. Kestävyystyöryhmä oli mukana esimerkiksi PTS- ja vuokralaismuutostöiden vastuullisuusohjeen jalkauttamisessa.

Raportoimme nyt jo kolmatta vuotta vastuullisesta sijoittamisesta PRI-ohjeistuksen (Principles of Responsible Investment) mukaisesti osana LähiTapiola Varainhoitokonsernia. Osallistuimme myös GRESB-vastuullisuusarviointiin (Global Real Estate Sustainability Benchmark) kahdeksatta kertaa. Raportoimme vuonna 2025 toista kertaa kestävyystiedot salkkuittain. Onnistuimme parantamaan kaikkien salkkujen GRESB-pisteitä vuoden 2024 tuloksiin verrattuna.

Julkaisimme vuoden aikana luontotyötä sekä ilmastotavoitteita koskevat tiekartat sekä ensimmäisen LähiTapiola-ryhmän tasoisen Euroopan unionin

asettaman CSRD-raportin (Corporate Sustainability Reporting Directive). CSRD-direktiivin tavoitteena on uudistaa yritysten kestävyysraportointia.

Pyrimme jatkossakin vähentämään kiinteistöjemme energiankulutusta ja liityimme myös uusiin energiatehokkuussopimukseen (sopimuskausi 2026–2035). Lisäksi saavutimme vuoden 2025 aikana tavoitteemme päästöttömästä energiankulutuksesta, sillä kiinteistöihimme ostamamme sähkö on uusiutuvaa tuulisähköä ja kaukolämpö on tuotettu uusiutuvilla energianlähteillä.

## Vuoden 2026 markkinanäkymät

Piristynvä kaupankäyntivolyyymi ja vakaat korkonäkymät tuovat optimismia kiinteistösijoitusmarkkinalle, vaikka yleinen epävarmuus ja heikko talouskasvu hidastavatkin talouden elpymistä. Näkemyksemme mukaan pääoma alkaa virrata kohti kiinteistösijoituksia tilanteessa, jossa kiinteistösijoitusten positiivinen tuottoero on riittävä suhteessa muihin omaisuuslajeihin.

LähiTapiolan kiinteistöliiketoiminnan tavoitteena on lanseerata vuoden 2026 aikana uusi kiinteistösijoitusrahasto sekä jatkaa kiinteistöjen myyntivalmisteluja päättyvien kiinteistösijoitusrakenteiden osalta. Myös nettotuottojen pysyvyyden varmistaminen on edelleen tekemisen keskiössä.

## Tulevaisuuden kestävyystyö

Kestävyyttä koskeva sääntely on murroksessa. Esimerkiksi yritys vastuuraportointidirektiivin kevenyksillä on ollut vaikutusta LähiTapiola-ryhmän kestävyysraportointiin ja siten myös kiinteistöliiketoimintaan. Lisäksi kansalliset hankkeet ja lakimuutokset, kuten uudistunut rakennuslaki sekä vuoden 2026 alusta voimaan tulleet ilmastaselvitysten raja-arvot, muovaavat kiinteistöalan kestävyystyön suuntaa tulevina vuosina. Vaikka muutoksia on ilmassa, ohjaa sekä kansallinen että EU:n tasoinen sääntely myös jatkossa kiinteistöliiketoiminnan kestävyystyön ja prosessien kehittämistä.

Vuonna 2026 tavoitteenamme on jatkaa kestävyystyötä kestävyysohjelmamme mukaisesti. Kärkiteemoina korostuvat erityisesti luonto ja kiertotalous. Pyrimme vahvistamaan luontotyön integrointia osaksi toimintatapojamme sekä edistämään luonnon monimuotoisuutta kiinteistöjemme koko elin-

### Mia Vuorinen

Johtaja, Vaihtoehtorahastot,  
Seligson & Co Rahastoyhtiö Oyj



**”Vuonna 2026 tavoitteenamme on jatkaa kestävyystyötä kestävyysohjelmamme mukaisesti. Kärkiteemoina korostuvat erityisesti luonto ja kiertotalous.”**

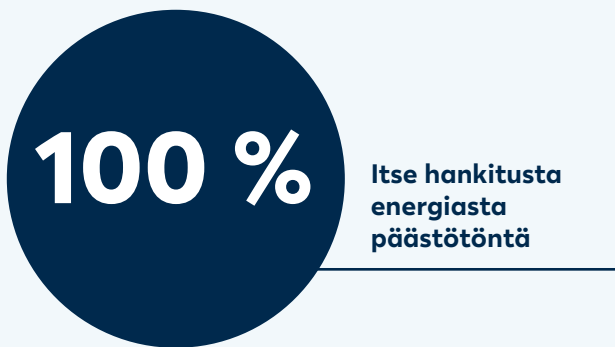
kaaren ajan. Kiertotalouden osalta tavoitteenamme on kehittää ja pilotoida uusia kiertotalousratkaisuja. Samalla ilmastomuutoksen hillintään ja siihen sopeutumiseen tähtäävät toimenpiteet säilyvät keskeisenä osana tekemistämme. Vuodelle 2026 asetettujen kestävyystavoitteiden savuttaminen edellyttää tiivistä ja luottamuksellista yhteistyötä muun muassa vuokralaisten ja kumppaneidemme kanssa. Yhdistämällä osaamisemme ja yhteisen tahtotilan voimme kehittää liiketoiminnastamme entistä kestävämpää ja olla näin myös mukana koko kiinteistöalan käytäntöjen kehittämisessä.

**Vesa Eskoli**, toimitusjohtaja  
LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy



## Vuoden 2025 avainlukuja

**2,6 mrd. €** Hallinnoitu kiinteistövarallisuus



**4 029 tCO<sub>2</sub>** Kylmänä vuokrattujen kohteiden energian päästöt



Työllistävyys 448 henkilöä

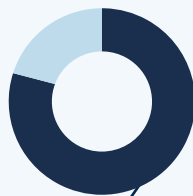
**33,8 m €** Verojalanjälki

### Asuinkiinteistöt



**78**

Asuinkiinteistöä



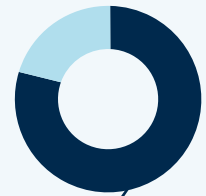
**4,05/5** Vuokralais-tyytyväisyys

### Toimitilakiinteistöt



**71**

Toimitilakiinteistöä



**4,00/5** Vuokralais-tyytyväisyys



# LähiTapiolan kiinteistöliiketoiminta

LähiTapiolan kiinteistöliiketoiminta on yksi Suomen merkittävimmistä kiinteistövarainhoitajista lähes 3 miljardin euron hallinnoidulla kiinteistökannalla. Sijoitukset kattavat asunto- ja toimitilakiinteistöjä eri puolilla Suomea. Tavoitteena on saavuttaa sijoittajille paras mahdollinen tuotto-riskisuhde kestäväällä kiinteistösijoittamisella.

# 01



## LähiTapiolan kiinteistöliiketoiminta ja kiinteistösijoitukset

LähiTapiolan kiinteistöliiketoimintaa harjoitetaan LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy:ssä ja Seligson & Co Rahastoyhtiö Oy:ssä. Vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain tarkoittamia kiinteistöihin sijoitavia vaihtoehtorahastoja (ja muita vaihtoehtorahastoja) hallinnoitiin vielä vuonna 2025 LähiTapiola Vaihtoehtorahastot Oy:ssä, mutta 31.12.2025 LähiTapiola Vaihtoehtorahastot Oy sulautui osaksi Seligson & Co Rahastoyhtiö Oy:tä. LähiTapiolan kiinteistöliiketoiminta on yksi Suomen merkittävimmistä kiinteistövarainhoitajista hallinnoimallaan vajaan 3 miljardin euron arvoisella kiinteistökannalla. Vuoden 2024 alusta lähtien kiinteistöjä hallinnoivat yhtiöt ovat olleet osa LähiTapiola Varainhoitokonsernia sekä LähiTapiola-ryhmää. LähiTapiola Varainhoitokonsernissa kiinteistöjen parissa työskentelee noin 40 henkilöä.

Hallinnoitava kiinteistövarallisuus käsittää sekä LähiTapiola-ryhmän yhtiöiden sijoituksia että ryhmälle ja sen ulkopuolisille sijoittajille tarjottavia vaihtoehtorahastoja.

Hallinnoituja kiinteistörahastoja ja yhteissijoitusrakenteita on yhteensä viisitoista lukuun ottamatta syöttörahastoja. Salkut sijoittavat varansa strategiansa mukaisesti eri kiinteistöluokkiin kuten toimitiloihin ja asuntoihin. Yksi rahastoista on avoin erikoissijoitusrahasto, yhdeksän ovat suljettuja ky-muotoisia rahastoja ja yhteissijoitusrakenteita sekä neljä vakuutusyhtiöiden kiinteistösijoitussalkkuja. Lisäksi kiinteistöliiketoimintaan sisältyy LähiTapiola Yhteismetsä, joka hallinnoi osakaskiinteistöille kuuluvia metsäkiinteistöjä.

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

Katsauksesta on poissuljettu LähiTapiola-ryhmän oman käytön kohteet, alueyhtiöiden erillisosakkeet, parkkihallit, tontit ja yhteisyritysrakenteet, joiden yhteisarvo vuonna 2025 oli noin 0,22 miljardia euroa. Raportin kattavuus on noin 93 % hallinnoidusta arvosta.

### Hallinnoidut rahastot, yhteissijoitusrakenteet ja yhteismetsä

Erikoissijoitusrahastot	Perustamisvuosi
Erikoissijoitusrahasto LähiTapiola Sijoituskiinteistöt	2017
<b>KY-muotoiset suljetut rahastot ja yhteissijoitusrakenteet</b>	
LähiTapiola Asuntorahasto V Ky	2025
LähiTapiola Keskustakiinteistöt Ky	2020
LähiTapiola Asuntorahasto Prime Ky	2013
LähiTapiola Asuntosijoitus Suomi Ky	2015
LähiTapiola Core Kiinteistöt Ky	2017
LähiTapiola Yhteiskuntakiinteistöt Suomi Ky	2019
LähiTapiola Yhteiset Kiinteistöt Ky	2017
LähiTapiola KR PK2 Ky	2013
LähiTapiola Aluekiinteistöt Ky	2018
<b>LähiTapiola-ryhmän yhtiöt</b>	
LähiTapiola Keskinäinen Vakuutusyhtiö	
LähiTapiola Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö	
LähiTapiola Pohjoinen Keskinäinen Vakuutusyhtiö	
LähiTapiola Keski-Suomi Keskinäinen Vakuutusyhtiö	



## Kiinteistösijoitukset lukuina

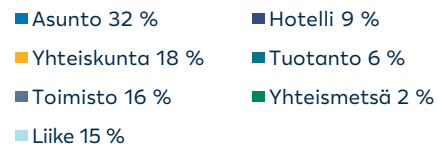
Kiinteistökannan arvo kestävyyskatsauksen mukaisilla rajauksilla oli vuoden 2025 lopussa 2,64 miljardia euroa. Hallinnoituista kiinteistöistä 78 on asuntokohteita ja 71 toimitila- ja muita kohteita. Vuoden 2025 aikana ei ollut rakenteilla tai valmistunut uudiskohteita.

Pääosa kiinteistöistä sijaitsee pääkaupunkiseudulla sekä merkittävimmissä kasvukeskuksissa.

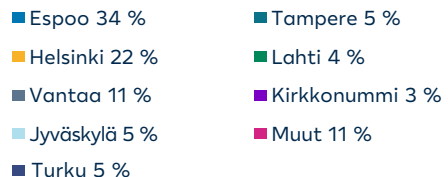
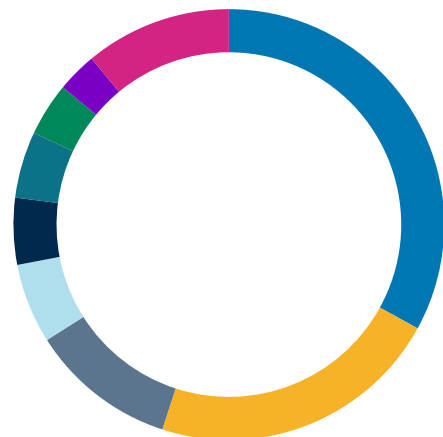
### Kiinteistösijoitukset

	2024	2025
<b>Toimitilat ja muut kiinteistöt</b>		
Kiinteistöjen määrä, kpl	72	71
Pinta-ala yhteensä, brm <sup>2</sup>	839 611	818 441
Vuokrasopimusten määrä, kpl	876	828
Käyttöaste, %	91	89
<b>Asunnot</b>		
Kiinteistöjen määrä, kpl	78	78
Pinta-ala yhteensä, brm <sup>2</sup>	341 233	341 753
Asuntojen määrä, kpl	4 675	4 679
Käyttöaste, %	92	92
<b>Yhteismetsä</b>		
Pinta-ala, ha	8 477	11 136
Metsämaa, ha	7 563	9 906
Osuuksien määrä	3 373	4 391

### Kiinteistökannan jakauma kiinteistötyypeittäin (€)



### Kiinteistökannan jakauma alueittain





## Kestävyytyömme periaatteet ja sitoumukset

LähiTapiola Varainhoitokonsernin kestäväisyyden visiona on olla asiantuntijakumppani kestävässä sijoitustoiminnassa. Kiinteistöliiketoiminnan ydintehtävänä on tavoitella sijoittajille parasta mahdollista tuotto-riskisuhdetta, joka voidaan saavuttaa kestäväillä valinnoilla ja toimintavoilla. Toiminnassa huomioidaan kestävyysperiaatteet eli ympäristönäkökulmat, sosiaalinen vastuu ja hyvä hallintotapa.

Kiinteistöliiketoiminnassa ollaan sitouduttu PRI:n vastuullisen sijoittamisen periaatteisiin (PRI, Principles of Responsible Investment) ja toteutumisesta raportoidaan osana LähiTapiola Varainhoitokonsernia.

Sijoitustoimintaa ohjaavat [kestävän sijoitustoiminnan periaatteet \(pdf\)](#). Periaatteissa on määritetty sijoitustoiminnassa huomioitavat kestävyysperiaatteisiin liittyvät seikat, kuvattu kiinteistösijoittamisen prosessia sekä sitä, miten kestävyys huomioidaan koko kiinteistön elinkaaren eri vaiheissa.

[LähiTapiola Varainhoitokonsernin ilmasto- ja luon-  
tostrategiassa \(pdf\)](#) kuvataan kiinteistöliiketoiminnan luontotyötä sekä ilmatoriskien hallintaa, sisältäen siirtymäriskit, fyysiset riskit, ilmastonmuutokseen liittyvät sosiaaliset riskit sekä ilmastomahdollisuudet.

Kiinteistöliiketoiminta on vuonna 2021 allekirjoittanut kansainvälisen World Green Building Councilin Net Zero Carbon Buildings -sitoumuksen, jonka myötä on sitouduttu vähentämään päästöjä kiinteistöjen energiankäytön ja rakentamisen osalta.

Kiinteistöliiketoiminta on myös mukana FIGBC:n (Green Building Council Finland) koordinoimassa Building Life -toiminnassa, jossa sitoudutaan luomaan toimintaohjelma oman toiminnan päästöjen vähentämiseksi. Vuoden 2025 aikana kiinteistöliiketoiminnan ilmastotavoitteet päivitetttiinkin. Päivitettyistä tavoitteista on kerrottu tarkemmin kappaleessa Kestävä kiinteistövarainhoitoa.

Kiinteistöliiketoiminta on lisäksi osana LähiTapiola Varainhoitokonsernin Net Zero Asset Managers -sitoumuksen tavoitetta saattaa hallinnoitun sijoitusomaisuuden nettopäästöt nolnaan viimeistään vuoteen 2050 mennessä.

Vuoden 2025 aikana sitouduttiin uusiin kansallisiin kiinteistöalan energiatehokkuussopimukseen kaudelle 2026–2035 sekä vuokra-asuntojen että toimitilojen osalta. Sopimusten tavoitteena on ohjata yrityksiä ja yhteisöjä tehokkaampaan energiankäyttöön sekä hiilidioksidipäästöjen vähentämiseen. Kiinteistöliiketoiminta oli mukana myös sopimusten edellisellä kaudella.

Vuonna 2022 kiinteistöliiketoiminta liittyi Rakli ry:n Green Homes -toimintaan, jonka tarkoituksena on tarjota vuokralaisille tietoa mm. asuinrakennuksensa energiankulutuksesta ja kulutusten CO<sub>2</sub>-päästöistä. Mukanaolon edellytyksenä oli sitoutuminen energiankäytön päästöttömyyteen ja energiatehokkuussopimukseen. Raportointivuoden aikana asukkaille on raportoitu asuinkiinteistöjen energia-, päästö- ja jätetiedoista sekä viestitty uutiskirjeillä ilmastokeskustelusta asumisesta.





## Kestävyyden johtaminen ja organisointi

Raportointivuonna kiinteistöliiketoiminnassa ylimmät kestävyystyöstä vastaavat tahot olivat LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy:n ja LähiTapiola Vaihtoehdorahastot Oy:n toimitusjohtajat. Vuoden 2025 alussa kiinteistöliiketoiminnan johtoryhmässä kestävyysvastuu nimettiin LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy:n kiinteistöjohtajalle sekä LähiTapiola Vaihtoehdorahastot Oy:n toimitusjohtajalle. Vastuullisuuspäälliköt pitivät heidän kanssaan neljännesvuosittain tilannekatsauksia kestävyystoimenpiteiden ja -tavoitteiden tilanteista.

LähiTapiolan kiinteistöliiketoimintaan liittyviä kestävyystyötä edistävät kokonaisuudessaan vastuullisuuspäälliköt. Kiinteistöliiketoiminnan salkunhoito vastaa kestävä sijoitustoiminnan periaatteiden toteutumisesta ja uudisrakennushankkeiden osalta myös vastuullisen rakentamisen ohjeiden mukaisten kestävyysasioiden toteutumisesta investointivaiheessa. Kiinteistöliiketoiminnan kiinteistöjohtamisen toiminto, johon kuuluu mm. kohdepäälliköt ja teknisiä asiantuntijoita, vastaa kiinteistöjen käytönaikaisista toimista ja kehittämisestä.

Vielä vuonna 2025 LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy:n ja LähiTapiola Vaihtoehdorahastot Oy:n hallitukset vahvistivat kestävä sijoitustoiminnan periaatteet LähiTapiolan kiinteistöliiketoiminnan johtoryhmän hyväksynnän pohjalta. Jatkossa vahvistuksen tekevät LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy:n sekä Seligson & Co Rahastoyhtiö Oyj:n hallitukset. Hallitukset hyväksyvät myös johtoryhmän valmistelun pohjalta riskienhallintasuunnitelman, jossa käsitellään ilmastonmuutoksesta ja muista kestävyysriskeistä aiheutuvat mahdolliset riskit liiketoiminnalle. Compliance officer raportoi compliance-raportin yhteydessä johtoryhmälle sekä hallitukselle kestävyys sääntelyn muutoksista.

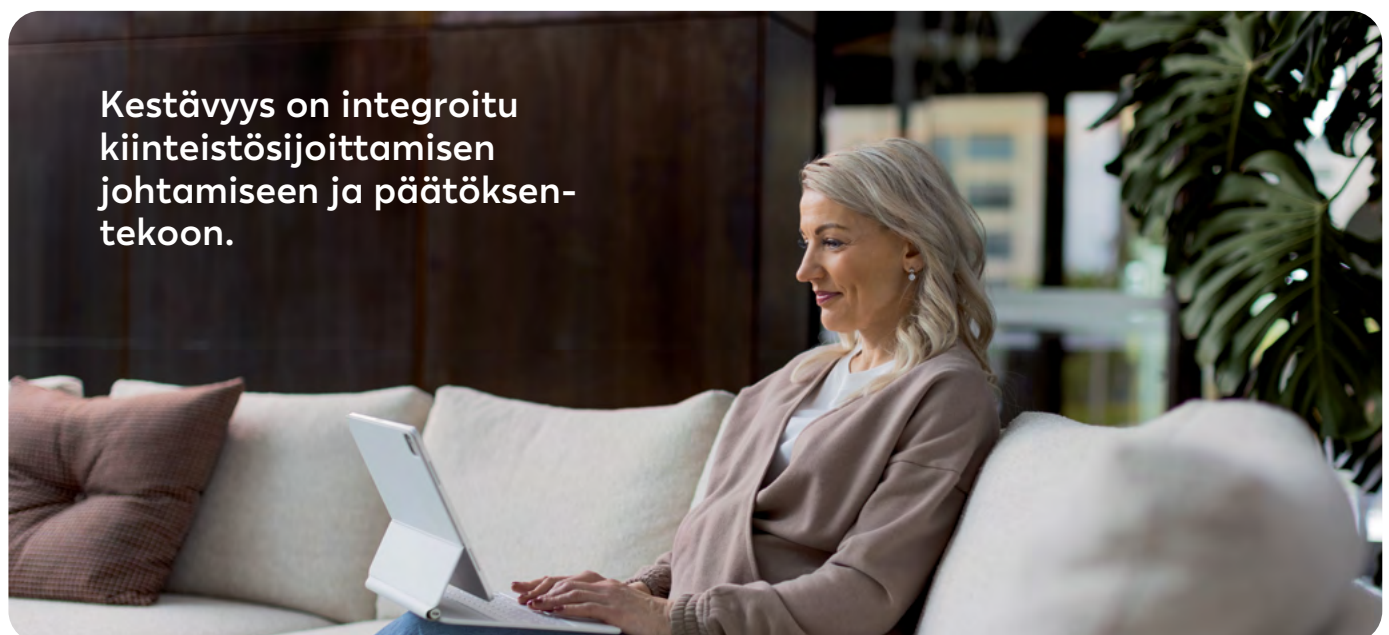
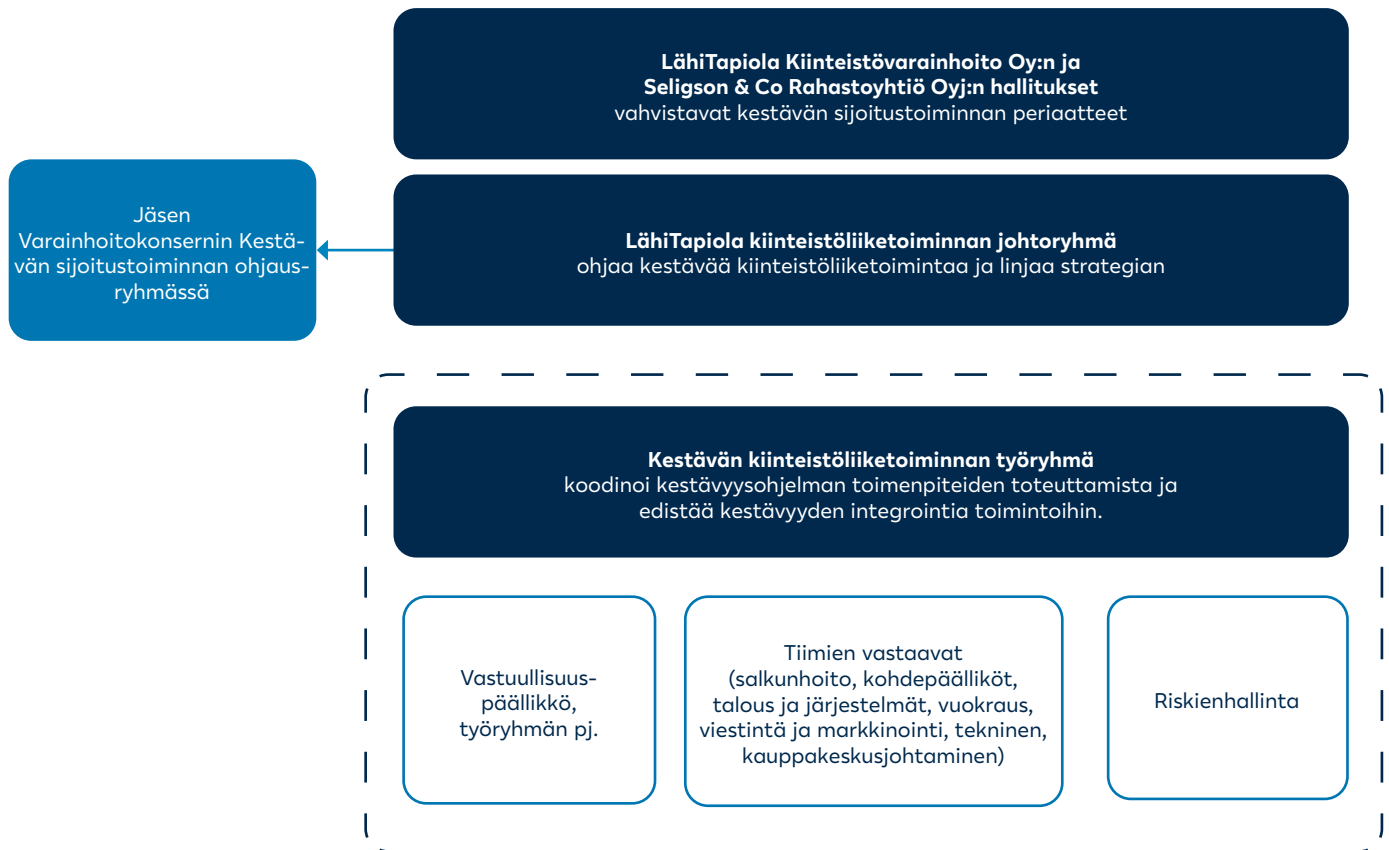
Kiinteistöliiketoiminnan kestävyysohjelman toimenpiteitä koordinoi ja edistää kestävyystyöryhmä, joka

myös edistää kestävyysvaatimusten kehityksen vaatimaa muutosta tiimien sisällä. Työryhmän puheenjohtajana toimii vastuullisuuspäällikkö ja sen jäseninä on henkilöitä kaikista kiinteistöliiketoiminnan tiimeistä. Vuoden 2025 aikana työryhmä kokoontui neljännesvuosittain.

LähiTapiolan kiinteistöliiketoiminta on osa LähiTapiola Varainhoitokonsernia, jossa vuonna 2025 kestävä sijoitustoiminnan ohjausryhmä linjasi kestävyden painopistealueet ja ohjasi kestävyden huomioimista LähiTapiola Varainhoitokonsernin sijoitustoiminnassa. Ohjausryhmän puheenjohtajana toimi LähiTapiola Varainhoidon salkunhoidosta ja sijoitustoiminnan kestävydestä vastaava johtaja, ja sen jäseninä oli LähiTapiola Varainhoitokonsernin eri sijoitusorganisaatioiden henkilöitä. LähiTapiola Varainhoito Oy:n riskienhallintapäälliköllä ja kestävä rahoituksen sääntelystä vastaavalla juristilla oli läsnäolo-oikeus ohjausryhmän kokouksissa. Ohjausryhmä kokoontui kuukausittain ja raportoi konsernin johtoryhmälle neljännesvuosittain. Vuoden 2026 alusta lähtien kestävä sijoitustoiminnan ohjausryhmän sijasta Varainhoitokonsernissa toimii kestävyysohjausryhmä, joka vastaa kestävydestä kokonaisuudessaan.

Kestävyteen liittyvän kehitystyön edistämiseksi LähiTapiola Varainhoitokonsernissa toimi vuoden 2025 loppuun konsernin laajuinen ESG-työryhmä, joka koordinoi kestävyysprojekteja ja toimenpiteiden toteuttamista, kestävyysdatan hyödyntämistä sekä vastaa kestävyyskatsauksien uudistamisesta. LähiTapiola Varainhoidon kestävyys sääntelystä vastaava juristi sekä Middle Officen edustaja osallistuivat ESG-työryhmän kokouksiin. Vuoden 2025 lopussa työryhmä lakkautettiin, kun konserniin muodostettiin vuoden 2026 alusta oma kestävyystiimi, joka vastaa jatkossa kestävyysasioiden edistämisestä ja koordinoinnista. Vuositasolla asetettuja tavoitteita ja projektien etenemistä seurataan konsernin kestävyysohjausryhmän toimesta.

## Kestävän sijoitustoiminnan organisointi





# Kestävyys LähiTapiolan kiinteistöliiketoiminnassa

Kestävyys on olennainen osa LähiTapiolan kiinteistösijoittamista. Toimintaa ohjaa kestävyysohjelma, jossa huomioidaan ympäristövastuu, sosiaalinen vastuu ja hyvä hallintotapa.



## Kestävyys LähiTapiolan kiinteistöliiketoiminnassa

Kestävyysohjelma ohjaa kiinteistöliiketoimintaa kohti vastuullisempaa ja pitkäjänteisempää toimintaa. Se pohjautuu päivitettyihin ilmasto- ja energiatavoitteisiin sekä YK:n kestävän kehityksen periaatteisiin.

Kiinteistöliiketoiminnan kestävyysohjelma on ollut käytössä vuodesta 2024, ja vuonna 2025 sitä päivitettiin uuden energiatehokkuussopimuksen, päivitettyjen ilmastotavoitteiden ja uuden luontotyön tiekartan pohjalta. Kestävyysohjelma ohjaa jokapäiväistä tekemistä tavoitteellisesti kohti kestävämpää kiinteistöliiketoimintaa. Kestävyysohjelma perustuu kolmeen keskeiseen pääteemaan kestävyysperiaatteiden mukaisesti: kestävää kiinteistövarainhoitoa (ympäristö), eettistä yhteistyötä (sosiaalinen vastuu) ja pitkäjänteistä liiketoimintaa (hyvä hallintotapa).

YK:n kestävän kehityksen tavoitteet (Sustainable Development Goals, SDG) muodostavat kansainvälisen viitekehyksen, joka ohjaa kestävän kehityksen edistämistä ympäristön, sosiaalisen vastuun ja hyvän hallintotavan osa-alueilla. Ne asettavat selkeät tavoitteet, joiden saavuttaminen edellyttää yrityksiltä ja yhteisöiltä pitkäjänteistä sitoutumista sekä vaikuttavia ja konkreettisia toimenpiteitä. Lisäksi ne tarjoavat yhtenäiset mittarit ja suuntaviivat kestävän kehityksen edistämiseksi, minkä vuoksi ne on integroitu osaksi kestävyysohjelmaa.



Kestävyysohjelma ohjaa kiinteistöliiketoimintaa kohti ympäristön, ihmisten ja hyvän hallintotavan kannalta kestävämpää tulevaisuutta.



## Kiinteistöliiketoiminnan kestävyysohjelma 2024-2028

# Teemat ja tavoitteet



## Kestävää kiinteistövarainhoitoa

### Energiatohokkaat ja ilmastoystävälliset kiinteistöt

- Vähennämme itse ostetun energian päästöjä 100 % vuodesta 2025 alkaen verrattuna vuoteen 2024
- Itse rakennutettujen uudishankkeiden päästöintensiteetti -30 % määräystasosta vuoteen 2030 mennessä
- Kylmänä vuokrattujen kohteiden energian päästöt -30 % vuoteen 2030 mennessä verrattuna vuoteen 2024
- Energiansäästö -10 % vuoteen 2035 mennessä verrattuna vuoteen 2025 (-6 % 2030 mennessä)
- Uudishankkeiden energiatodistuksen e-luku -10 % määräystasosta
- Laajojen peruskorjausten energiatodistuksen e-luku -30 % nykytilasta

### Resurssitehokkaat ja luonnon monimuotoisuuden huomioivat kiinteistöt - läpi elinkaaren

- Kierrätysaste kiinteistöissä 60 % vuonna 2030
- Uudis- ja korjaushankkeiden kierrätysaste 70 %
- Merkittävien peruskorjaus- ja uudisrakennushankkeiden ympäristösertifiointi (taso vähintään LEED Gold tai BREEAM Very Good)
- Tunnetta liiketoimintamme luontovaikutukset, ja seuraamme kiinteistöjemme luonnon tilaa
- Vähennämme liiketoimintamme negatiivista luontovaikutusta ja poistamme haitalliset vieraslajit
- Kehitämme kaupunkiluonnon elinvoimaisuutta ja monimuotoisuutta kiinteistöjemme elinkaaren kaikissa vaiheissa

YK:n kestävän kehityksen tavoitteet



## Eettistä yhteistyötä

- Tyytyväisimmät sijoittajat ja vuokralaiset: vuokralaistyytyväisyyden taso 4/5
- Viestimme kestävyystyöstämme aktiivisesti ja vuorovaikutteisesti sidosryhmillemme
- Tunnetta arvoketjumme ja sen vaikutukset ketjussa toimivien sidosryhmien toimintaan sekä hallinnoimme näitä vaikutuksia
- Monimuotoisuuden, yhdenvertaisuuden ja inklusion huomioivat kiinteistöt

YK:n kestävän kehityksen tavoitteet



## Pitkjänteistä liiketoimintaa

- Kestävyystyön selkeät roolit ja vastuut
- Kannattavuuden varmistaminen pitkällä aikavälillä
- Vaatimuksenmukainen, riskit huomioiva ja laadukkaasti toteutettu hallinto
- Hankintakriteeristön päivittäminen
- Koko henkilöstön kestävyysosaamisen varmistaminen
- Toimintaympäristön muutokset huomioiva ja uudistuva raportointi
- GRESB-arvioinnissa 4/5 tähteä

YK:n kestävän kehityksen tavoitteet



## Toimemme edistävät YK:n kestävän kehityksen tavoitteita.

YK:n kestävän kehityksen tavoitteet eli SDG:t (Sustainable Development Goals) ovat globaali toimintakehyks, jonka tarkoituksena on ohjata valtioita, yrityksiä ja yhteisöjä kohti sosiaalisesti, ekologisesti ja taloudellisesti kestävä tulevaisuutta vuoteen 2030 mennessä. Kestävyysohjelmassamme jokaiselle tavoitteelle on valittu kaksi olennaisinta SDG-tavoitetta, jotka tukevat konkreettisesti kiinteistöliiketoiminnan kestävyystyötä ja sen vaikutuksia ympäristöön, yhteiskuntaan ja talouteen.



## Kestävää kiinteistövarainhoitoa

Kiinteistöliiketoiminnassa ympäristövastuu on merkittävässä roolissa. Omassa toiminnassa on asetettu tavoitteita alla listattujen kokonaisuuksien osalta sekä seurataan näiden tavoitteiden täyttymistä ja toimenpiteiden edistymistä aktiivisesti.

Vuoden aikana kiinteistöliiketoiminnan ilmastotavoitteet päivitettiin, minkä myötä uudet tavoitteet päivitettiin myös osaksi kestävyysohjelmaa. Kolme uutta ilmastotavoitetta ja niihin liittyvät vuoden 2025 aikaiset toimenpiteet on esitetty ensimmäisinä alla olevassa taulukossa sekä seuraavalla sivulla.

Tavoite 2024-2028	Toteuma 2025	Toteutettuja toimenpiteitä 2025
Vähennämme itse ostetun energian päästöjä 100 % vuodesta 2025 alkaen verrattuna vuoteen 2024	<input checked="" type="checkbox"/>	Energian päästöt vuonna 2024 olivat 9 600 tCO <sub>2</sub> e ja vuonna 2025 0 tCO <sub>2</sub> e. Uusiutuvan kaukolämmön alkuperätakuiden hankinnasta tehtiin sopimus vuodesta 2025 alkaen
Itse rakennutettujen uudishankkeiden päästöintensiteetti -30 % määräystasosta vuoteen 2030 mennessä	<input type="checkbox"/>	Vuoden aikana ei ollut käynnissä tai valmistunut uudiskohteita.
Kylmänä vuokrattujen kohteiden energian päästöt -30 % vuoteen 2030 mennessä verrattuna vuoteen 2024	<input checked="" type="checkbox"/>	Vuoden 2024 päästöt olivat 9 228 tCO <sub>2</sub> e, vuonna 2025 4 029 tCO <sub>2</sub> e.
Energiansäästö -10 % vuoteen 2035 mennessä verrattuna vuoteen 2025	<input type="checkbox"/>	Vuoden aikana liitettiin uuteen energiatehokkuussopimukseen, jonka toimien toteutus alkaa vuonna 2026. Vuonna 2025 energiansäästötoimia tehtiin yhteensä 199 MWh edestä.
Uudishankkeiden energiatodistuksen e-luku -10 % määräystasosta	<input type="checkbox"/>	Vuoden aikana ei ollut käynnissä tai valmistunut uudiskohteita.
Laajojen peruskorjausten energiatodistuksen e-luku -30 % nykytilasta	<input type="checkbox"/>	Vuoden aikana ei ollut käynnissä tai valmistunut laajoja peruskorjauksia.
Kierrätysaste kiinteistöissä 55 % vuonna 2025 ja 60 % vuonna 2030	<input type="checkbox"/>	Kierrätysaste oli 50 %.
Uudis- ja korjaushankkeiden kierrätysaste 70 %	<input type="checkbox"/>	Vuoden aikana ei ollut käynnissä tai valmistunut uudis- tai peruskorjaushankkeita.
Merkittävien peruskorjaus- ja uudisrakennushankkeiden ympäristösertifiointi	<input type="checkbox"/>	Vuoden aikana ei ollut käynnissä yhtään uudis- tai laajaa peruskorjaushanketta.
Tunnettu liiketoimintamme luontovaikutukset ja seuraamme kiinteistöjemme luonnon tilaa	<input checked="" type="checkbox"/>	Liiketoiminnalle luotiin luontotyön tiekartta, jonka myötä kestävyysohjelman tavoitteita ja toimenpiteitä päivitettiin sisältämään uudet kokonaisuudet. Aloitettiin kiinteistöjen luonto-ominaisuuksien tunnistamisen.
Vähennämme liiketoimintamme negatiivista luontovaikutusta ja poistamme haitalliset vieraslajit	<input type="checkbox"/>	Tavoitteeseen liittyvät toimenpiteet on aikataulutettu vuodesta 2026 eteenpäin, joten niitä ei ole edistetty raportointivuonna.
Kehitämme kaupunkiluonnon elinvoimaisuutta ja monimuotoisuutta kiinteistöjemme elinkaaren kaikissa vaiheissa	<input type="checkbox"/>	Tavoitteeseen liittyvät toimenpiteet on aikataulutettu vuodesta 2026 eteenpäin, joten niitä ei ole edistetty raportointivuonna.

Toimenpiteet toteutettu suunnitelman mukaisesti

Toimenpiteet kesken

Tavoitetta ei saavutettu

Toimenpiteet aloittamatta



## Kiinteistöjen ympäristöluvut

### Ilmastotiekartta

#### Tavoitteet

#### Käytönaikaiset päästöt

- Vähennämme itse ostetun energian päästöjä 100 % vuodesta 2025 alkaen verrattuna vuoteen 2024
- Kylmänä vuokrattujen kohteiden energianpäästöt -30 % vuoteen 2030 mennessä verrattuna vuoteen 2024

#### Rakentaminen

- Itse rakennutettujen uudishankkeiden päästöintensiteetti -30 % määräystasosta vuoteen 2030 mennessä

#### Toimenpiteet

#### Jatkuvat toimenpiteet

- Jatkuvaa työtä kiinteistöjen energiatehokkuuden eteen: energiakatselmukset, energiatehokkuus- hankkeet ja kiinteistöjen automaation säädöt
- Uusiutuvan energian tuottaminen kiinteistöillä: aurinkopaneelit, maalämpö, muut lämpöpumput
- Itse rakennutettujen kiinteistöjen elinkaaren hiilijalanjälkilaskentoa tehty jo vuodesta 2021 alkaen valmistuneista rakennushankkeista
- Kaikki rakennushankkeet noudattavat vastuullisen rakentamisen ohjetta

#### Käytönaikaisten päästöjen vähentäminen

- Uusiutuvan energian hankinta: kiinteistöille itse hankittu energia on päästötöntä 2025 alkaen
- Vuokralaisten hankkiman energiankulutuksen päästöjä seurataan ja niitä pyritään vähentämään jatkuvan vuoropuhelun ja vuokrasopimusten kautta
- Hankitaan ilmastoyksiköitä varavoimakoneiden polttoaineen kulutuksen ja jäähdytyslaitteiden kylmäainepäästöjen verran vuodesta 2025 lähtien

#### Rakentaminen (uudisrakentaminen ja merkittävät peruskorjaukset)

- Kiinteistöille on asetettu rakennustyyppikohtaiset raja-arvot päästöille
- Hankkeisiin otetaan mukaan elinkaarikonsultti, joka ohjaa hankekohtaisesti rakennuksen suunnittelua vähähiilisiin ratkaisuihin



## Hiilidioksidipäästöt

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

Kiinteistöliiketoiminnan allekirjoittaman kansainvälisen [Net Zero Carbon Buildings Commitment](#) -sitoumuksen myötä on sitouduttu vähentämään kiinteistöjen päästöjä. Tavoite tukee Pariisin ilmastopimuksen tavoitetta. Kiinteistöliiketoiminnan vuonna 2025 päivittämien uusien ilmastotavoitteiden myötä tavoitteena on myös vähentää itse ostetun energian päästöjä 100 % vuodesta 2025 alkaen verrattuna vuoteen 2024.

Kiinteistöjen energiakulutuksen päästötavoitteen edistämiseksi on tehty päästövähennystoimia kehittämällä kiinteistöjen energiatehokkuutta pitkäjänteisesti sekä käyttämällä kiinteistösähköä 100 % uusiutuvaa ja alkuperätakuusertifioitua tuuli- tai biosähköä. Vuoden 2025 alusta on hankittu myös kiinteistöjen kaukolämpö alkuperätakuusertifioituna uusiutuvana energiana. Itse hankitun energian (ostetun sähkön, lämmön ja -kaukokylmän) päästöt eli scope 2 -päästöt olivatkin vuonna 2025 0 tCO<sub>2</sub>e.

Kiinteistöliiketoiminnan scope 1 -päästöt (kylmäaineiden ja varavoimalojen polttoaineiden päästöt) olivat yhteensä 112 tCO<sub>2</sub>e. Vuonna 2025 varavoimakoneiden ja kylmäaineiden päästöt muodostivat 100 % scope 1–2 -päästöistä, kun vuonna 2024 ne muodostivat päästöistä 2 %. Varavoiman päästöt olivat 0 tCO<sub>2</sub>e vuonna 2025, sillä yhteenkään varavoimakoneeseen ei tarvinnut tankata polttoainetta. Vuoden 2025 aikana siirryttiin tankkausperusteiseen laskentaan varavoimakoneiden polttoaineiden suhteen. Kylmäaineiden päästöt vuonna 2025 olivat 112 tCO<sub>2</sub>e, ja näiden jäännöspäästöjen verran hankittiin ilmastoyksiköitä vapaaehtoisilta hiilimarkkinoilta kansainvälisen biohiilen projektista. Biohiili on pysyvää, biomassasta valmistettua hiilipitoista materiaalia. Hiili sidotaan tuotantoprosessissa korkean lämpötilan avulla pysyvään muotoon yli tuhanneksi vuodeksi. Ilmastoyksiköt hankittiin bolivialaisesta, Puro-sertifioidusta Exomad Green -projektista, jossa rakennusalan jätetuusta valmistetaan biohiiltä. Projektissa tuotettu biohiili jaetaan maksutta paikallisille viljelijöille ja alkuperäisyhteisöille maaperän parantamiseen. Biohiili lisää maaperän huokoisuut-

ta ja ilmavuutta, vähentää kastelutarvetta ja sitoo ravinteita maaperään, mikä voi lisätä satoja etenkin ravinneköyhillä tai heikosti tuottavilla mailla.

Kiinteistöliiketoiminnan scope 3 -päästöihin lukeutuvat muun muassa rakentamisen päästöt sekä vuokralaisten energiankulutuksen päästöt. Uudisrakentamishankkeissa on käytössä kestävän rakentamisen ohje, jossa on kuvattu laajasti kestävyysvaatimuksia uudisrakentamiseen ja laajoihin peruskorjaushankkeisiin mm. energiatehokkuuteen ja hiilijalanjälkeen liittyen. Jatkossa kaikista uudishankkeista vaaditaan lainmukainen ilmastaselvitys ja rakennustyyppikohtaisten päästöintensiteettitasojen täyttämisen. Vuodesta 2030 alkaen kiinteistöliiketoiminnan tavoitteena on, että itse rakennutettujen uudishankkeiden päästöintensiteetti on 30 prosenttia määrätasoa matalampi. Vuoden 2025 aikana ei valmistunut eikä ollut käynnissä yhtään uudisrakentamishanketta. Näin ollen uudisrakentamisen päästöt olivat 0 tCO<sub>2</sub>e.

Kylmänä vuokrattujen kohteiden (kiinteistöt, joissa vuokralainen vastaa itse energiasopimuksista) energiankulutuksen aiheuttamien päästöjen vähentäminen lisättiin osaksi kiinteistöliiketoiminnan uusia ilmastotavoitteita, sillä tehdyn selvityksen mukaan nämä päästöt muodostavat merkittävän osan liiketoiminnan päästöistä nyt, kun itse hankitun energian päästöt on saatu minimoitua. Tavoitteena on vähentää näitä päästöjä 30 prosenttia vuodesta 2024 vuoteen 2030. Vuokralaisten itse ostaman energian kasvihuonekaasupäästöjen vähenemiseen pyritään vaikuttamaan keskustelemalla vuokralaisten kanssa, keräämällä vuokralaisilta tietoa heidän hankkimastaan energiasta ja kulutuksista sekä lisäämällä aiheeseen liittyviä vaatimuksia mahdollisuuksien mukaan myös vuokrasopimukseen. Suuresta osasta kylmänä vuokratuista kiinteistöistä on saatu mitatut energiankulutustiedot. Niistä kiinteistöistä, joista tietoa ei ole saatavilla, kulutus arvioidaan neliöpohjaisesti. Energiasopimustyyppien tietojen keräämistä ja siten päästötietojen oikeellisuutta tullaan kehittämään edelleen vuoden 2026 aikana. Kylmänä vuokrattujen kohteiden energiankulutuksen päästöt olivat vuonna 2024 9 228 tCO<sub>2</sub>e ja vuonna 2025 4 029 tCO<sub>2</sub>e, joten ne pienenevät 56 %. Tätä selittää muun muassa tietojen parempi kattavuus ja parempi tieto vuokralaisten ostaman energian tyypistä.



Vuoden 2025 aikana kiinteistöjen energiankäytön sekä kylmäainevuotojen kulutuksen aiheuttamat kokonaispäästöt (sisältäen sekä itse hankitun energian että kylmänä vuokrattujen kohteiden päästöt) pienenivät ja olivat yhteensä 4 141 tCO<sub>2</sub>e. Energian ja kylmäainevuotojen ominaispäästöt laskivat 5,1 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>:iä edelliseen vuoteen verrattuna ollen noin 3,6 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>. Vuonna 2025 kaikesta kohteissa kulutetusta energiasta oli uusiutuvaa 84 %, sisältäen sekä kohteilla tuotetun sähkön ja lämmön että ostetun sähkön ja kaukolämmön. Kaikesta kulutetusta energiasta päästötöntä oli 89 % sisältäen edellä mainittujen lisäksi myös kaukokylmän.

Kiinteistökannan energian kokonaispäästöt laskivat vuonna 2025, mikä johtui muun muassa siitä, että vuoden alusta siirryttiin ostamaan uusiutuvaa kaukolämpöä kaikkiin niihin kohteisiin, joissa kiinteistöliiketoiminta vastaa itse energian hankinnasta. Kokonaispäästöjen laskua selittää myös parempi datan kattavuus. Vaikka laskentaan sisällytettiin kylmänä vuokratut kohteet, eli kohteet, joissa vuokralainen itse vastaa energiasopimuksista, kohteista saatiin tarkempaa tietoa energiankulutusten lisäksi myös energiasopimusten tyypistä.

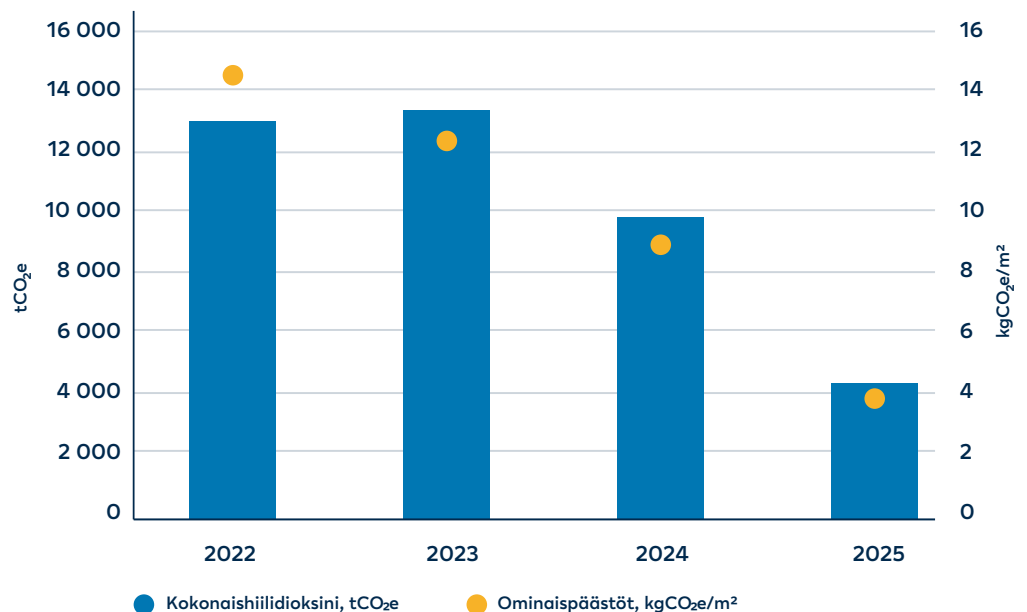
Korjausrakentamisen päästöt eivät sisälly kiinteistöliiketoiminnan ilmastotavoitteeseen, mutta niiden päästömäärä kustannuksiin (€) perustuen on silti laskettu. Vuonna 2025 korjausrakentamisen päästöt (peruskorjaukset, PTS-hankkeet ja vuokralaismuutostyöt) olivat toteutuneiden kustannusten perusteella 2 772 tCO<sub>2</sub>e. Näissä päästöissä on huomioitu ainoastaan LähiTapiola-ryhmän omistama osuus kustakin kiinteistöstä.

Vuonna 2025 hyödynnettiin PTS- ja vuokralaismuutostyöhankkeissa vuonna 2024 koottuja hankkeita koskevia kestävyysohjeistusta ja tarkistuslistaa. Lisäksi kiinteistöliiketoiminta on tehnyt vuokralaismuutostöiden hiilijalanjälkilaskentaa, joka perustuu käytettyjen materiaalien määriin kustannusten sijaan. Laskentaa hyödynnetään mahdollisuuksien mukaan kaikissa muutostyöhankkeissa, jotta tulevaisuudessa voidaan seurata näiden hankkeiden päästöjä todellisten tietojen perusteella sen sijaan, että käytettäisiin arvioita.

### Kiinteistöliiketoiminnan kokonaispäästöt 2025

	Päästöt, tCO <sub>2</sub> e	Laskentaan sisällytetyt päästölähteet
Scope 1	112	Kylmäainevuodot ja varavoimakoneiden polttoaineet
Scope 2	0	Itse hankittu energia (lämpö, sähkö, jäähdytys)
Scope 3	8 319	Kylmänä vuokrattujen kohteiden energiankulutus, uudisrakentaminen, korjausrakentaminen, jätteet

### Energian ja kylmäaineiden päästöt





## Lämpö, sähkö ja vesi

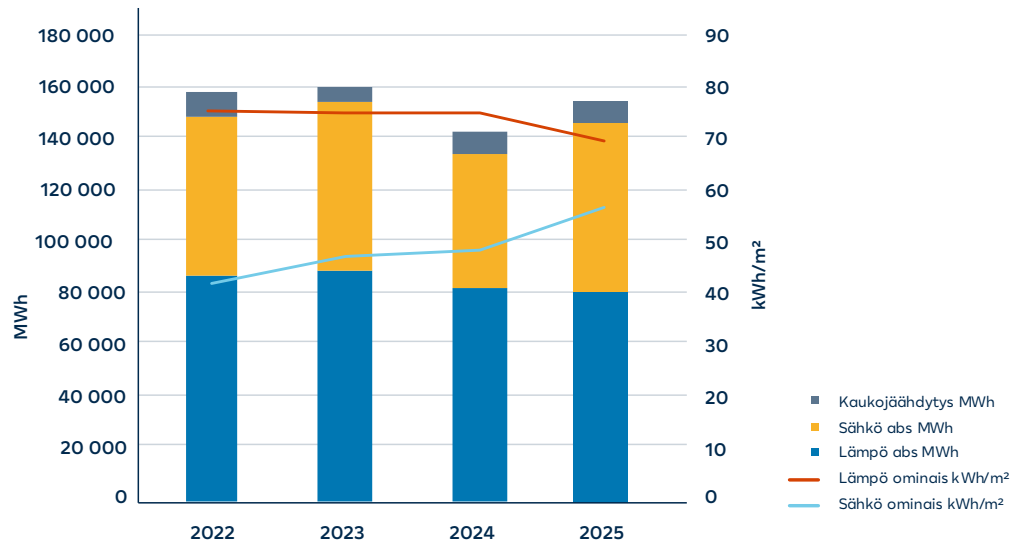
Kiinteistöissä toteutettiin energiantehokkuustoimia vuoden 2025 aikana yhteensä 199 MWh osana kansallisia energiatehokkuussopimuksia. Vuonna 2025 päättyneen energiatehokkuussopimuskauden -7,5 % energiansäästötavoite tarkoitti kokonaisuudessaan 7 690 MWh energiasäästöä kiinteistökannassamme. Tämän säästötavoite ylitettiin jo aiemmin. Vuonna 2025 kiinteistöliiketoiminta liittyi uusiin energiatehokkuussopimukseen, joiden säästötavoite on -10 % vuoteen 2030 mennessä verrattuna vuoteen 2025.

Vuoden 2025 lämmityskausi oli leuto, mikä näkyy vuoden 2025 lämmönkulutuslukemissa. Samoin myös kesä- ja elokuu olivat suhteellisen viileitä. Heinäkuussa puolestaan oli ennätyslämmintä, ja tämä näkyykin selvänä piikkinä jäähdytysenergian kulutuksessa, vaikka muutoin varsinainen jäähdytyskausi

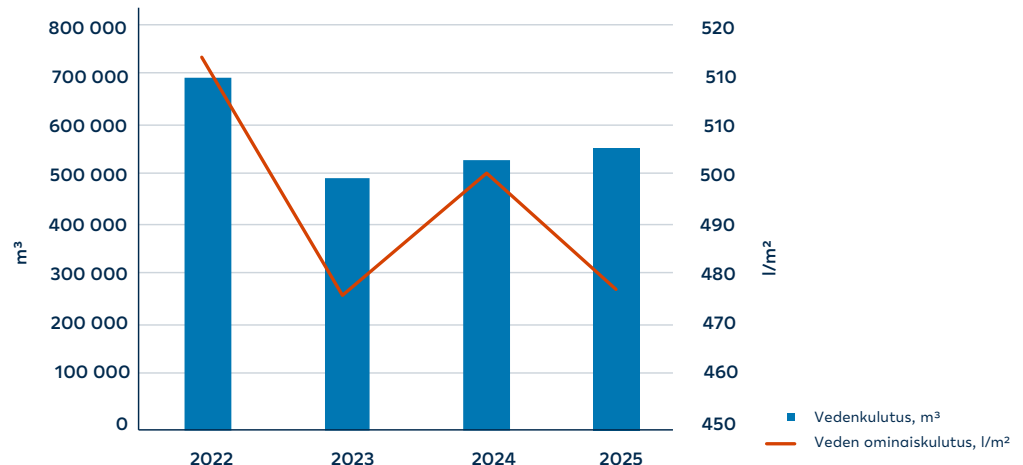
jäi normaalia lyhyemmäksi. Kokonaisuutena voidaan todeta sään olleen vuoden 2025 aikana energiatalouden kannalta hyvinkin suosiollinen. Energiankulutuksissa oli selvä laskeva trendi myös sääkorjattuja lukuja tarkastellessa. Taustalla vaikuttivat paljon jo vuoden 2024 aikana toteutettujen ja aloitettujen toimenpiteiden hyötyvaikutukset. Vuoteen ei myöskään osunut isompia yllätyksiä ja laiterikkoja, jotka olisivat aiheuttaneet ylimääräisiä haasteita.

16 kiinteistössä eli noin 26 prosentissa (pinta-alalla mitattuna) kiinteistökannasta on aurinkopaneelit. 9 kiinteistössä, joka on 4 prosenttia kiinteistökannasta, lämmitys tuotetaan osin tai kokonaan maalämmöllä tai muilla lämpöpumpuilla. Osa aurinkopaneeleista ja lämpöpumpuista on kokonaan vuokralaisen vastuulla.

### Kiinteistöjen energiankulutus



### Kiinteistöjen vedenkulutus





## Vertailukelpoiset ominaiskulutukset

	2022	2023	2024	2025	muutos, %
Lämpö ominais kWh/m <sup>2</sup>	76	75	75	70	-8 %
Sähkö ominais kWh/m <sup>2</sup>	42	46	48	55	16 %
Kaukojäähdytys, kWh/m <sup>2</sup>	10	7	8	7	-13 %
Vesi, l/m <sup>2</sup>	512	471	493	472	-4 %
Hiilidioksidi, CO <sub>2</sub> , kg/m <sup>2</sup>	14	12	8	1	-88 %
Kiinteistöjen määrä	100	111	119	143	
<b>Asumnot</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>muutos, %</b>
Lämpö, kWh/m <sup>2</sup>	75	74	69	63	-9 %
Sähkö, kWh/m <sup>2</sup>	14	14	15	14	-4 %
Vesi, l/m <sup>2</sup>	1044	942	964	936	-3 %
Hiilidioksidi, CO <sub>2</sub> , kg/m <sup>2</sup>	13	9	7	0	-100 %
Kiinteistöjen määrä	67	71	75	75	
<b>Toimitilat</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>muutos, %</b>
Lämpö, kWh/m <sup>2</sup>	77	76	78	73	-7 %
Sähkö, kWh/m <sup>2</sup>	56	63	64	72	12 %
Kaukojäähdytys, kWh/m <sup>2</sup>	15	10	12	10	-18 %
Vesi, l/m <sup>2</sup>	239	230	268	276	3 %
Hiilidioksidi, CO <sub>2</sub> , kg/m <sup>2</sup>	15	14	9	1	-84 %
Kiinteistöjen määrä	33	40	44	68	



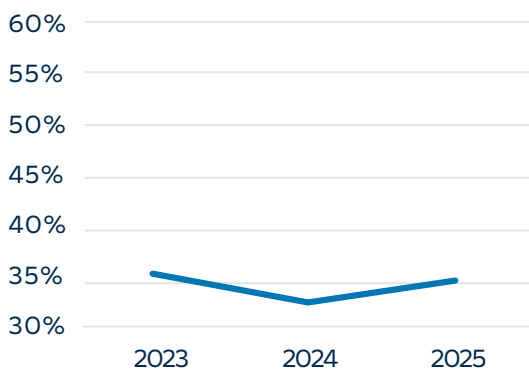
## Jätteet

Vuonna 2025 kiinteistöjen kokonaiskierrätysaste oli 50 %. Toimitilakiinteistöissä se oli 56 % ja asuin-kiinteistöissä 36 %. Jätetiedot perustuvat yhteistyökumppaneiden keräämään dataan. Jätteiden aiheuttama laskennallinen päästö oli noin 1 518

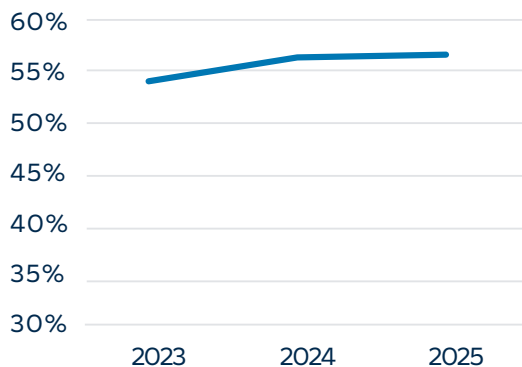
tCO<sub>2</sub>e. Koko kiinteistökannan jäteraportoinnissa on käytössä Zerowaste-järjestelmä tasalaatuisemman ja kattavamman jätetiedon keräämiseksi ja toimenpiteiden kehittämiseksi.

	Asunnot			Toimitilat			Yhteensä		
	2023	2024	2025	2023	2024	2025	2023	2024	2025
Kokonaisjättemäärä, t	1607	2073	1641	2510	2191	3597	4118	4264	5238
Hyötykäyttöaste	100 %	98 %	100 %	98 %	98 %	98 %	98 %	99 %	99 %
Hyötykäyttö energiana	64 %	64 %	64 %	44 %	42 %	42 %	52 %	52 %	49 %
Kierrätys materiaalina	36 %	34 %	36 %	54 %	56 %	56 %	47 %	47 %	50 %
Muu käsittely	0 %	2 %	0 %	2 %	2 %	2 %	2 %	1 %	1 %

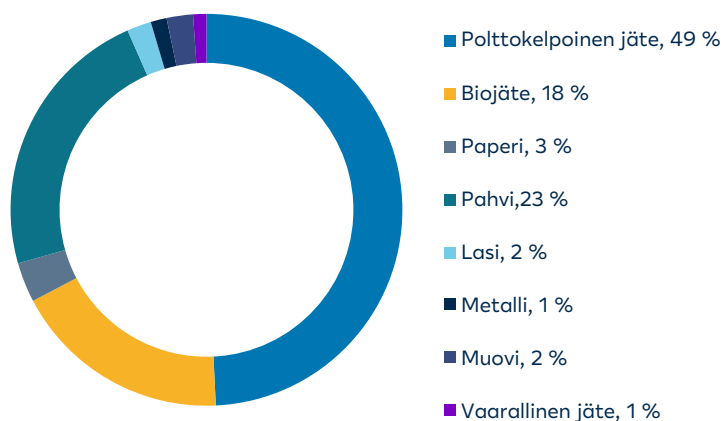
### Asuin-kiinteistöjen kierrätysaste



### Toimitilakiinteistöjen kierrätysaste



### Jätteiden jakauma





## Ympäristösertifioinnit

Ympäristösertifiointeja haetaan kestävyysohjelman tavoitteen mukaisesti kaikkiin rakennettaviin uudiskohteisiin ja peruskorjaushankkeisiin. Olemassa olevaan kantaan hyödynnetään sertifiointeja riippuen omistavan rahaston tai rakenteen strategisista linjauksista.

Raportointivuoden lopussa 60 kiinteistöllä, eli 54 %:lla tämän raportin piirissä olevista kiinteistöistä bruttopinta-alalla mitattuna, oli voimassa oleva ympäristösertifikaatti. Vuoden aikana osa voimassa olleista BREEM-sertifikaateista vanheni, mutta lähes kaikkiin näistä on käynnissä uudelleensertifiointiprosessi. Vuoden aikana uusittiin käyttövaiheen LEED-sertifiointi kolmeen kohteeseen tasolla Gold ja yksi BREEM-sertifiointi tasolla Very Good. Lisäksi saatiin yksi rakentamisvaiheen LEED-sertifikaatin tasolla Gold vuonna 2024 valmistuneesta hankkeesta.

### Käyttämämme sertifioinnit ovat

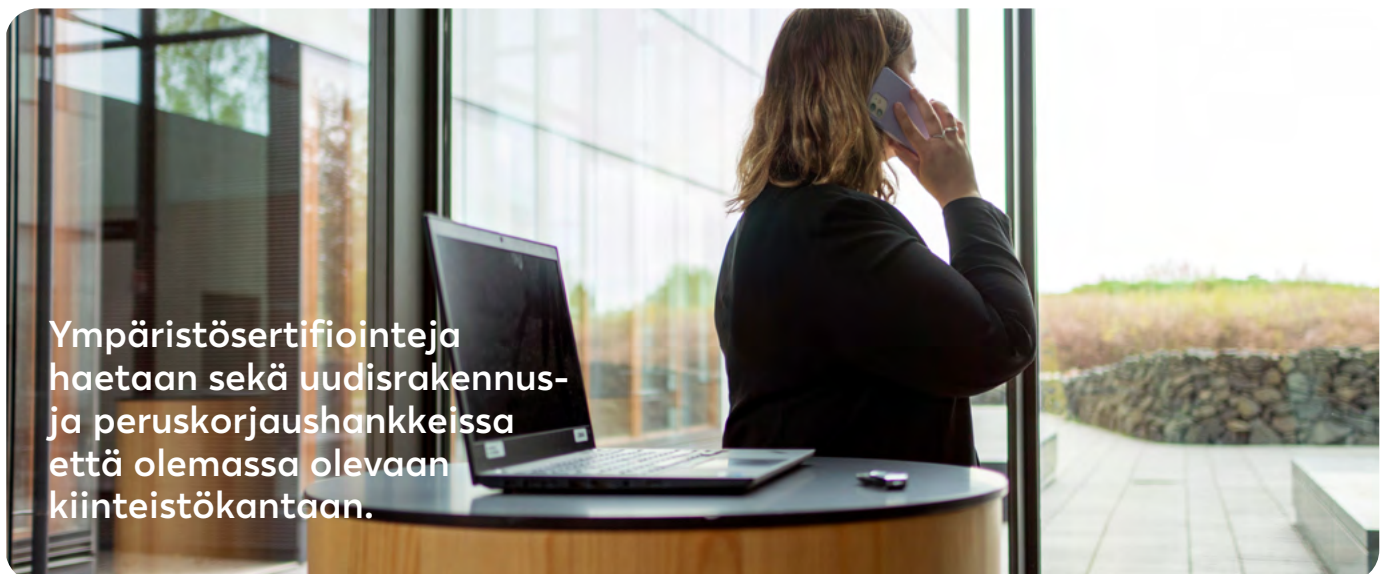
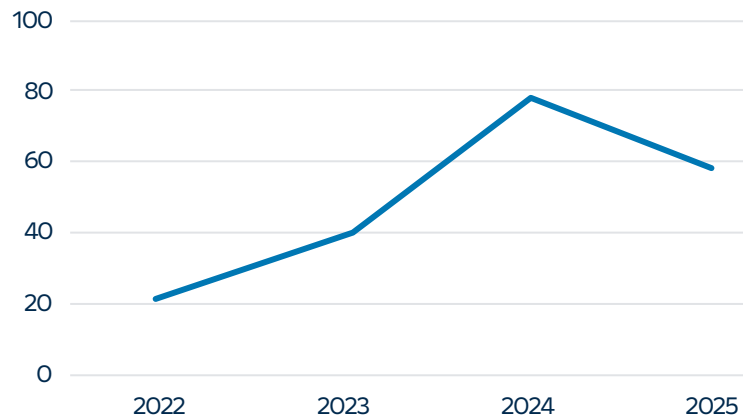


[LEED \(Leadership in Energy and Environmental Design\) >](#)



[BREEM \(Building Research Establishment Environmental Assessment Methodi\) >](#)

### Ympäristösertifioidut kiinteistöt, kpl



Ympäristösertifiointeja haetaan sekä uudisrakennus- ja peruskorjaushankkeissa että olemassa olevaan kiinteistökantaan.



## Luonnon monimuotoisuus

Luonnon monimuotoisuuden heikkeneminen aiheuttaa yhä merkittävämpiä taloudellisia riskejä. Luontokato aiheuttaa yrityksille operatiivisia, sääntelyyn liittyviä ja markkinariskejä, jotka voivat heikentää kannattavuutta ja markkina-arvoa. Yritykset ovat riippuvaisia luonnon tarjoamista ekosysteemipalveluista, kuten puhtaan ilman ja veden tuotannosta, ilmaston säätelystä, raaka-aineiden tuotannosta sekä tulvasuojasta. Luontokato heikentää luonnon kykyä tuottaa näitä palveluita.

Taskforce on Nature-related Financial Disclosures (TNFD) tarjoaa yrityksille tieteseen perustuvan viitekehyksen luontoon liittyvien vaikutusten, riippuvuuksien, riskien ja mahdollisuuksien tunnistamiseen sekä raportointiin. TNFD:n ytimessä on LEAP-prosessi (Locate, Evaluate, Assess, Prepare), joka auttaa jäsentämään luontovaikutukset ja integroimaan ne päätöksentekoon.

Vuonna 2025 kiinteistöliiketoiminnalle tehtiin ensimmäinen LEAP-arviointi hyödyntämällä ENCORE ja SBTN Materiality Screening Tool -työkaluja sekä kiinteistöjen kohdekohtaista dataa. Locate-vaiheessa kartoitettiin liiketoiminnan yhteyksiä luontoon.

Merkittävimmät luontovaikutukset ovat maankäytön muutokset, ilmastonmuutos sekä materiaalivirrat. Toiminnan suorat luontovaikutukset keskittyvät Suomeen, koska kiinteistökantaa omistetaan vain Suomesta. Kohdetason analyysissä tunnistettiin mm. pohjavesialueilla ja vesistöjen läheisyydessä sijaitsevat kiinteistöt, vieraslajien esiintymiä ja kohteet, jotka sijaitsevat tulvariskialueilla. Rakentamisen ja materiaalien vaikutukset ulottuvat globaaleihin toimitusketjuihin ja näitä teemoja on hyvä selvittää jatkossa tarkemmin. Evaluate-vaiheessa selvitettiin kiinteistöliiketoiminnan luontoriippuvuuksia, kuten hyödynnettyjä ekosysteemipalveluita. Näitä ovat ilmaston säätely, tulvasuoja, veden puhdistus sekä virkistys- ja maisema-arvot.

Selvitysten pohjalta kiinteistöliiketoiminnalle laadittiin ensimmäinen luontotiekartta. Tiekartta määrittää tavoitteet luonnon tilan parantamiseksi, haitallisten vaikutusten vähentämiseksi ja kaupunkiluonnon vahvistamiseksi. Uudet luontotavoitteet on integroitu osaksi kestävyysohjelmaa, ja luontoon liittyviä toimenpiteitä tullaan edistämään vuoteen 2028 ulottuvan ohjelmakauden mukaisesti.



## Luontotyön tiekartta

### Luontotyön päätavoitteet

#### Tunneimme liiketoimintamme luontovaikutukset, ja seuraamme kiinteistöjemme luonnon tilaa

- Tehdään kiinteistötason luontokartoituksia eri kiinteistötyypeille, joista saadaan toimenpideehdotuksia myös monistettavaksi myös muille kiinteistöille
- Muodostetaan kokonaiskuva liiketoiminnan vaikutuksista, riippuvuuksista ja riskeistä luontoon TNFD-viitekehyksen mukaisesti
- Lisätään henkilöstön luonto-osaamista
- Määritetään luontotyön toimenpiteet, raportointitapa ja mittarit

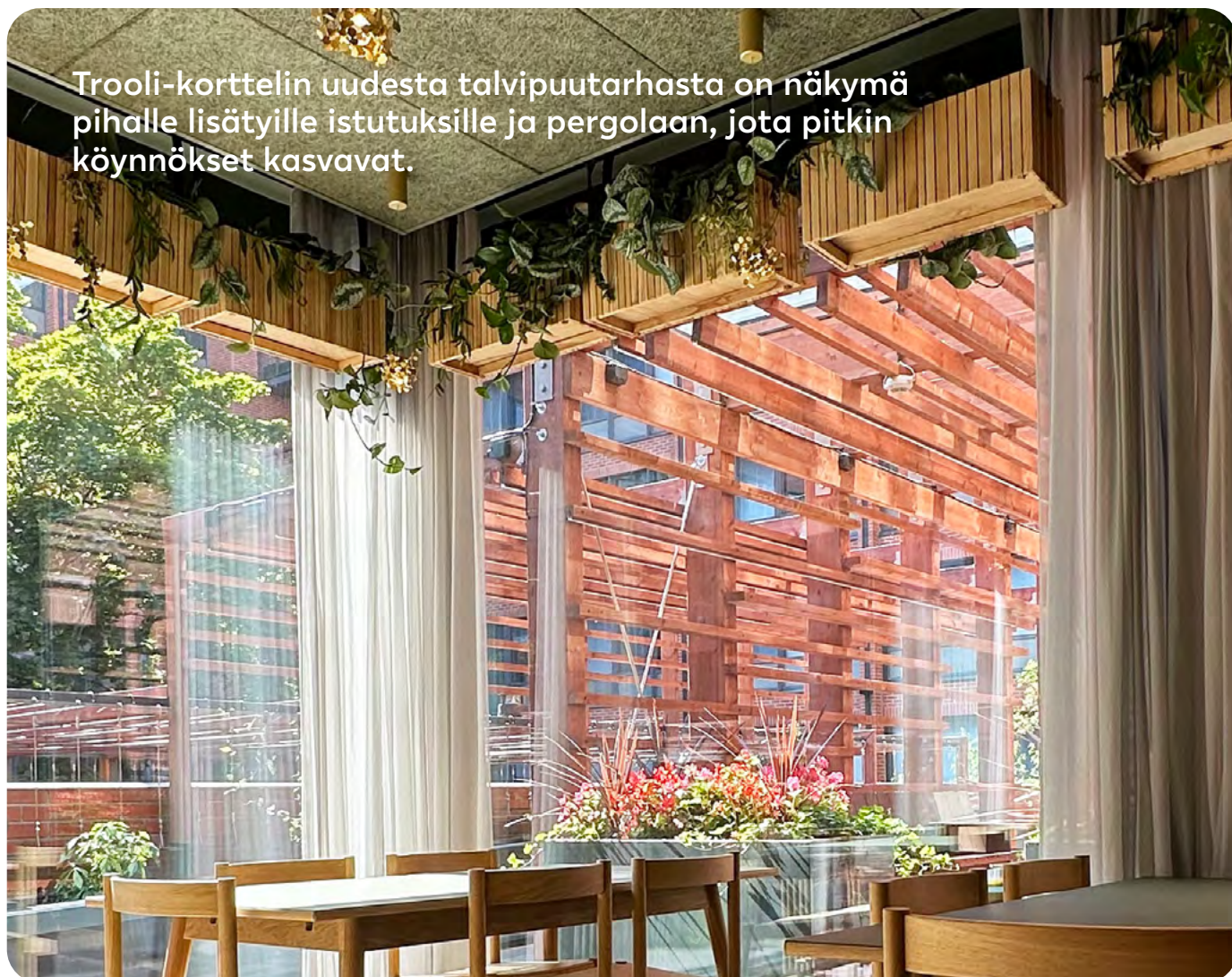
#### Vähennämme liiketoimintamme negatiivisia luontovaikutusta ja poistamme haitalliset vieraslajit

- Vieraslajien tunnistus ja poistot sisällytetään jatkuvaksi osaksi kunnossapitoa
- Otetaan käyttöön hoitosuunnitelma, jossa kuvataan viheralueiden hoidon periaatteet
- Sisällytetään luontotyö uudisrakentamisen sekä PTS- ja vuokralaismuutostöiden kestävyysohjeisiin ja vuosiauditointeihin
- Vieraslajien torjunnan vapaaehtoistyöpäivä

#### Kehitämme kaupunkiluonnon elinvoimaisuutta ja monimuotoisuutta kiinteistöjemme elinkaarin kaikissa vaiheissa

- Lisätään kiinteistöille viheralueita, niittyjä tai kosteikkoja sekä ylläpidetään ja kehitetään olemassa olevien alueiden ekologista tilaa
- Huomioidaan luonto kiinteistöjen elinkaaren kaikissa vaiheissa, ja tehdään tarvittavat linjaukset esimerkiksi sijoituspäätösten, vuokrauksen tai rakentamisen prosesseihin
- Sidosryhmäyhteistyö ja alan mahdollisiin pilot-tihankkeisiin osallistuminen

## Kalasadaman Trooli-korttelin sisäpihan uudistus



Trooli-korttelissa Helsingin Kalasatamassa tehtiin sisäpihan uudistus vuonna 2025. Piha on toteutettu kansirakenteena pysäköintihallin yläpuolelle, ja ennen uudistusta näkymä koostui pääosin rakennusten ja kulkuväylien kovista pinnoista. Uudistuksen yksi keskeisistä tavoitteista olikin viihtyisyyden ja käyttäjätuottavuuden parantaminen luomalla kauniita näkymiä. Lisäksi tavoiteltiin yhteisöllisyyden vahvistamista rakentamalla kutsuvia tiloja ja ympäristöjä sekä kasvillisuuden ja kasvillisuusalueiden lisäämistä luonnon ja tilojen käyttäjien hyvinvoinniksi ja iloksi.

Uudistuksessa sisäpihalle rakennettiin uusi katettu oleskelualue, matalien rakennusten katot muutettiin maksaruohoviherkatoiksi ja pysäköintihalliin johtava ramppi katettiin modernilla pergollalla. Olemassa

olevaa istutusaluetta laajennettiin ja istutusaltaille kasvillisuutta tuotiin myös uusille alueille. Istutukset toteutettiin monilajisina ja esim. pergolassa kiipeilee seitsemää eri köynnöstä. Istutusalueilla kukoistavat puut, perennat ja sipulikasvit tuovat vaihtuvaa katseltavaa läpi kasvukauden. Lopputulos viimeisteltiin näyttävillä kausikasvi-istutuksilla niin sisäpihalla kuin korttelin kadunpuoleisilla sisäänkäynneillä.

Sisäpihan uudistus on tuonut merkittäviä parannuksia korttelin viihtyisyyteen ja lisännyt kasvillisuutta. Asiantuntevien suunnittelijoiden avulla haastava lähtötilanne saatiin käännettyä onnistuneeksi kokonaisuudeksi. Lisäämällä kasvillisuutta Trooli-kortteliin luotiin kaunis ja kutsuva sisäpiha, jossa kiinteistön käyttäjät voivat nauttia kaupunkiluonnosta sekä yhteisöllisestä ilmapiiristä.



## Ympäristölukujen raportoinnin periaatteet

### Energia

Raportoitu data sisältää myös kylmänä vuokratut kohteet (kohteet, joissa vuokralainen vastaa itse energiasopimuksista) vuoden 2025 osalta. Vuoden 2024 raportoinnissa ne eivät olleet mukana, joten luvut eivät ole vertailukelpoisia. Tätä aiempien vuosien tiedoissa osa kylminä vuokratuista kohteista on sisällytetty raportointiin. Raportoiduista kohteista on poissuljettu myös LähiTapiola-ryhmän oman käytön kohteet, erillisosakkeet, parkkihallit ja yhteisyritysrakenteiden kohteet. Vuonna 2025 datan kattavuus näillä rajauksilla on 141 kiinteistöä ja 100 % tämän raportin piirissä olevasta kiinteistökannasta (m<sup>2</sup> laskettuna).

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

Energiankulutukset (MWh) on ilmoitettu absoluuttisina kulutuksina. Ominaiskulutuksissa (kWh/m<sup>2</sup>) on mukana ainoastaan vertailukelpoiset kiinteistöt. Vertailukelpoiseksi luetaan kohde, joka on raportointivuonna ollut normaalikäytössä ja josta on saatavilla täysi kulutusdata. Lisäksi kohteen on pitänyt olla raportointivuotta edeltävänä vuotena normaalikäytössä. Vertailukelpoisten sijoituskiinteistöjen osuus vaihtelee vuosittain kiinteistökannan muuttuessa esimerkiksi kohteiden ostojen ja myyntien takia. Vuonna 2025 mukaan otettiin myös kylmänä vuokratut kohteet, mikä osaltaan vaikuttaa vertailukelpoisten kohteiden määrän kasvuun vuodesta 2024. Ominaiskulutusten vertailussa pinta-alana on käytetty kohteiden bruttoalaa. Kaikesta uusiutuvan energian tuotannosta ei ole dataa, joten niiden osalta lukemat puuttuvat sähkön- ja lämmönkulutuksesta.

Vuokralaisen vastuulla olevien energiasopimusten osalta käytetään vuokralaisen ilmoittamaa kulutustietoa tai energianseurantajärjestelmään tulevaa tietoa. Jos tietoja ei ole saatavilla, kulutus on arvioitu neliöpohjaisesti.

### Päästöt

Energian päästöt (tCO<sub>2</sub>e) perustuvat absoluuttiseen energiankulutukseen. Ominaispäästöt on laskettu vain vertailukelpoisista kiinteistöistä. Päästöt lasketaan markkinaperusteisilla päästökertoimilla. Päästöluku sisältää myös kylmäainevuotojen ja polttoainneiden kulutuksen (varavoima) aiheuttamat päästöt. Varavoiman polttoainneiden kulutus ja siten päästöjen laskenta perustuu tankattuihin määriin. Vuokralaisten vastuulla olevien energiasopimusten osalta päästöjen laskennassa on käytetty vuokralaisen ilmoittamaa sopimustyyppiä ja siten energiyhtiön ilmoittamaa päästökerrointa tai jos tätä ei ole saatavilla, jäännösjakauman mukaista päästökerrointa.





### Jätteet

Vuonna 2025 raportoitavia kiinteistöjä oli 117 ja datan kattavuus 87 % tämän raportin piiriin kuuluvasta kiinteistökannasta (m<sup>2</sup> laskettuna). Erityisesti paperinkeräystiedot ovat asuinkiinteistöjen osalta toistaiseksi puutteelliset. Toimitilakiinteistöissä osa jätejakeista saattaa olla vuokralaisen järjestämistä vastuulla, eivätkä nämä sisälly raportointiin. Jätetietojen saannissa on puutteita kiinteistöissä, joissa on alueellinen putkikeräys tai yhteinen jätehuoltosopimus joidenkin muiden kiinteistöjen kanssa. Jätteiden päästöjen laskennan on toteuttanut ulkoinen kumppani, ja päästökertoimena käytetään EPA:n (United States Environmental Protection Agency) julkaisemia kertoimia.



## Eettistä yhteistyötä

Kiinteistöliiketoiminnassa sosiaalinen vastuu ulottuu toimintamme koko arvoketjuun ja yhteistyökumppaneihimme sekä tarkoittaa vastuuta myös vuokralaisten viihtyvyydestä ja hyvinvoinnista.

Tavoite 2024-2028	Toteuma 2025	Toteutettuja toimenpiteitä 2025
Alan tyytyväisimmät sijoittajat ja vuokralaiset: vuokralaistyytyväisyyden taso yli 4		Vuokralaistyytyväisyys asuntokohteissa 4,05 ja toimitilakohteissa 4,00 (arvostelu 1-5). Sijoittajatytytyväisyys oli 3,78 (arvostelu 1-5).
Viestimme kestävyystyöstämme aktiivisesti ja vuorovaikutteisesti sidosryhmillemme		Vuonna 2025 kestävydestä julkaistiin 1 artikkeli, 12 kuvajulkaisua sosiaalisessa mediassa sekä uutiskirjeitä niin asukkaille kuin yritysasiakkaille. Lisäksi kehitettiin vuokrausesitteitä ja rahastoraportteja kestävyysnäkökulmasta sekä lisättiin kestävyysaiheiden sisäistä viestintää.
Tunneimme arvoketjumme ja sen vaikutukset ketjussa toimivien sidosryhmien toimintaan sekä hallinnoimme näitä vaikutuksia		Tavoitteeseen liittyvät toimenpiteet on aikataulutettu vuodesta 2026 eteenpäin, joten niitä ei ole edistetty raportointivuonna.
Monimuotoisuuden, yhdenvertaisuuden ja inklusion huomioivat kiinteistöt		Tavoitteeseen liittyvät toimenpiteet on aikataulutettu vuodesta 2026 eteenpäin, joten niitä ei ole edistetty raportointivuonna.

 Toimenpiteet toteutettu suunnitelman mukaisesti

 Toimenpiteet kesken

 Toimenpiteet aloittamatta

## Kestävyystyöstä viestiminen

Kiinteistöliiketoiminnan kestävyysviestintää on tehty LähiTapiola Kiinteistövarainhoidon vastuullisuuspäällikön ja markkinointikoordinaattorin yhteistyönä. Viestintä on järjestelmällistä, ennakoivaa ja eri kohderyhmät huomioivaa.

Vuokralaisviestintä koetaan erityisen tärkeäksi, ja siihen onkin panostettu pitkäjänteisesti nostamalla sen keskiöön myös kestävyysviestintää. Kestävyysteemoista viestitään säännöllisesti niin asukkaille kuin yritysasiakkaille sähköisissä uutiskirjeissä, julkais-

taan aiheeseen liittyviä artikkeleita nettisivusto ja tehdään nostoja sosiaalisen median kanaviin.

Sijoittajille lähetetään säännöllisesti kvartaalikatsoja, joissa on mukana kestävyysteen liittyviä katsauskauden olennaisia tapahtumia. Raportointivuoden aikana kvartaalikatsoihin luotiin yhtenäinen kohta kestävyystiedoille ja salkuista annettavia kestävyystietoja yhtenäistettiin.



## Kauppakeskus AINOAlle kunniamaininta Älä kulje ohi -vastuullisuustyöllä

Tapiolassa sijaitseva kauppakeskus AINOA sai vuonna 2025 kunniamaininnan vastuullisuustyöstään Suomen Kauppakeskusyhdistyksen Vuoden kauppakeskusteko -kilpailussa. Kunniamaininta myönnettiin Älä kulje ohi -vastuullisuustyölle, jota AINOA toteuttaa lasten ja nuorten kiusaamisen ehkäisemiseksi ja turvallisen ympäristön luomiseksi. AINOAssa henkilökuntaa on koulutettu vuodesta 2024 lähtien tunnistamaan ja puuttumaan kiusaamiseen.

– Älä kulje ohi -työ ei ole yksittäinen teko kiusaamista vastaan, vaan osa sydämellä tehtävää, pitkäjänteistä vastuullisuustyötämme. Kiusatun nuoren kommentti ”Pahinta oli, kun hyvät olivat hiljaa”, sai meidät tarttumaan tähän tärkeään asiaan. Kiusaaminen on yhteiskunnallinen haaste, joka voi johtaa lasten ja nuorten mielenterveysongelmiin ja syrjäytymiseen. Haluamme olla edelläkävijä tämän tärkeän asian edistämässä sillä kauppakeskukset ovat paikkoja, joissa lapset ja nuoret viettävät aikaa ja joka on täynnä aikuisia, kauppakeskusjohtaja Marja-Liisa Finska kertoo.

Tuomariston mukaan Älä kulje ohi -teko tarttuu kiusaamisilmiöön uudella ja arkeen kiinnittyvällä tavalla. Kampanja pohjautuu nuorten omiin havaintoihin ja kokemuksiin, mikä tekee ilmiöstä tunnistettavan ja todellisen. Arvioissa korostui myös, että vastuullisuustyö antaa aikuisille konkreettisia keinoja ja tavan toimia silloin, kun he huomaavat kiusaamista. Lisäksi toimintamallin nähtiin olevan helposti laajennettavissa myös muihin kauppakeskuksiin. Suomen Kauppakeskusyhdistyksen seminaarissa AINOA haastoikin Suomen muut kauppakeskukset mukaan kiusaamisen vastaiseen toimintaan ja lasten ja nuorten hyvinvoinnin edistämiseen.

AINOAn toiveena on, että Älä kulje ohi -teosta kasvaa toimintamalli, jonka myös muut kauppakeskukset voivat ottaa käyttöönsä. Kampanjan materiaalit ja koulutusrunko ovat jo valmiina ja helposti jaettavissa.

– Älä kulje ohi muistuttaa aikuisten vastuusta puuttua kiusaamiseen. Nuoren näkökulmasta pienikin teko voi muuttaa tilanteen, ja jopa koko alkavan elämän suunnan.

**"Toivomme, että tästä kasvaa kaikkien kauppakeskusten yhteinen valtakunnallinen teko, sillä yhdessä meillä on mahdollisuus vaikuttaa nuorten turvallisuuden tunteeseen joka päivä."**

### **Marja-Liisa Finska**

kauppakeskusjohtaja  
Kauppakeskus AINOA





## Pitkäjänteistä liiketoimintaa

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

Tavoite 2024-2028	Toteuma 2025	Toteutettuja toimenpiteitä 2025
Kestävyystyön selkeät roolit ja vastuut		Nimetty kiinteistöliiketoiminnan kestävyystyöryhmä sekä kestävyysasioista vastaavat kiinteistöliiketoiminnan johtoryhmän jäsenet tammikuussa 2025.
Kannattavuuden varmistaminen pitkällä aikavälillä		Henkilöstön tulospalkkiomittareissa yhtenä tekijänä on kestävyteen liittyvä tavoite. Vihreän rahoituksen kriteereistä keskusteltu eri pankkien kanssa.
Vaatimustenmukainen, riskit huomioiva ja laadukkaasti toteutettu hallinto		Kiinteistöjen hankinnan ESG-tarkistuslista päivitetty, ja 2021 tehty siirtymäriskiarviointi päivitetty salkkukohtaiseksi. Ilmastoriskiarvioiden sopeutumistoimenpiteet viety PTS:iin.
Hankintakriteeristön päivittäminen		LähiTapiola-ryhmä on päivittänyt Partner Code of Conductin, jossa on huomioitu kiinteistöliiketoiminnan näkökulmat. Kiinteistöliiketoiminnan hankintakäsikirjan päivitys on aloittamatta.
Koko henkilöstön kestävyysosaamisen varmistaminen		Henkilöstölle tehtiin kiinteistöliiketoiminnan kestävyden peruskoulutus HR-järjestelmään. Päätettiin tehdä myös jatkokoulutus vuonna 2026. Henkilöstölle sopivia ulkoisia kestävyyskoulutuksia selvitettiin.
Toimintaympäristön muutokset huomioiva ja uudistuva vastuullisuusraportointi		Kiinteistöjen kestävyysraportoinnin datan laatua ja kattavuutta on kehitetty yhteistyökumppanien kanssa, CSRD:n mukaista raportointia kehitetty LähiTapiola-ryhmän kanssa sekä salkkuraporttien kestävyystietoja kehitetty.
GRESB-arvioinnissa 4/5 tähteä		Salkkutasoinen raportointi tehtiin toista kertaa. Raportoinnista saatavat pisteet paranivat jokaisella rahastolla, ja tähdet olivat 2–4 tähden välillä. Pisteiden parantamiseksi on tehty kehitystoimia.

Toimenpiteet toteutettu suunnitelman mukaisesti

Toimenpiteet kesken

Toimenpiteet aloittamatta



## Kestävyysraportointi

### GRESB

Kiinteistöliiketoiminta haluaa seurata kestävyystyönsä kehittymistä, raportoida ja kertoa siitä avoimesti. Kansainvälisten raportointiviitekehysten avulla voidaan kehittää toimintaa tavoitteellisesti. Vuosittain osallistutaan kiinteistöalan GRESB-kestävyysvertailuun (Global Real Estate Sustainability Benchmark) – vuonna 2025 jo kahdeksatta kertaa.

Tänä vuonna raportointiin toista kertaa salkkutasoisesti, aiemmin raportointiin on osallistuttu koko kiinteistökannan osalta. Raportointi koski vuoden 2024 tietoja, ja siihen osallistuttiin 9 salkun osalta. Salkkujen saamat tähtiluokitukset vaihtelivat 2 tähdestä 4 tähteen (maksimi 5 tähteä), sekä pisteet 79–88 pisteen välillä (maksimi 100 pistettä). Salkkutason luokitukseen ja pisteytykseen vaikuttaa muiden osallistujien kiinteistökannasta muodostuvan vertailuryhmän kriteerit.



G R E S B

Erikoissijoitusrahasto LähiTapiola Sijoituskiinteistöt, 80 pistettä ★★★★★

LähiTapiola Aluekiinteistöt Ky 2, 80 pistettä ★★★★★

LähiTapiola Asuntorahasto Prime Ky, 87 pistettä ★★★★★

LähiTapiola Asuntosijoitus Suomi Ky, 88 pistettä ★★★★★

LähiTapiola Core Kiinteistöt Ky, 86 pistettä ★★★★★

LähiTapiola Keskustakiinteistöt Ky, 83 pistettä ★★★★★

LähiTapiola Yhteiskuntakiinteistöt Suomi Ky, 82 pistettä ★★★★★

LähiTapiola Keskinäinen Vakuutusyhtiön kiinteistöt, 79 pistettä ★★★★★

LähiTapiola Keskinäinen Henkivakuutusyhtiön kiinteistöt, 80 pistettä ★★★★★

### PRI

PRI:n periaatteiden mukaisesti on raportoitu jo vuodesta 2011 lähtien ja viimeiset kolme vuotta osana LähiTapiola Varainhoitokonsernia. Vuonna 2025 Varainhoitokonserni vastasi vain PRI:n edellyttämään kahteen osioon. Tämän vuoksi raportoinnista ei saatu omaisuuslajikohtaisia arvosanoja eli myöskään kiinteistöt eivät saaneet arvosanaa.

### Muu kestävyysraportointi

Kestävyysraportointidirektiivin (Corporate Sustainability Reporting Directive, CSRD) voimaantulon myötä ensimmäinen direktiivin mukainen kestävyysraportti julkaistiin LähiTapiola-ryhmässä vuoden 2024 tiedoista. Kiinteistöliiketoiminta osallistui raporttiin osana ryhmää. Vuodesta 2025 CSRD:n mukainen kestävyysraportointi tehtiin jo toista kertaa [osana toimintakertomusta ja tilinpäätöstä](#), ja kiinteistöliiketoiminnasta raportoitavat tiedot koskivat tälläkin kertaa pääosin energian ja päästöjen tiedonantovaatimuksia. Lisäksi LähiTapiola-ryhmä kokosi vapaaehtoisen GRI:n mukaisen [vastuullisuusraportin](#). LähiTapiola Varainhoitokonserni tekee myös vuosittain ja puolivuositin [kestävän sijoitustoiminnan katsausta](#), jossa kiinteistöliiketoiminta on yhtenä omaisuuslajina mukana.

Rahastotasolla kestävyteen liittyviä tietoja raportoidaan tiedonantovelvoiteasetuksen (Sustainable Finance Disclosure Regulation, SFDR) mukaisesti. Erikoissijoitusrahasto LähiTapiola Sijoituskiinteistöt raportoi SFDR artikla 8 mukaisesti, ja rahasto edistää muiden rahaston ominaisuuksien osalta ympäristöön liittyviä ominaisuuksia. Seligson & Co Rahastoyhtiö Oy julkaisee vuosittain tiedonantasetuksen mukaisen määräaikaikatsauksen Erikoissijoitusrahasto LähiTapiola Sijoituskiinteistöistä. EU:n kestävä rahoituksen sääntelykokonaisuuteen sisältyy myös EU:n kestävä rahoituksen luokitusjärjestelmä eli taksonomia-asetus. LähiTapiolan kiinteistöliiketoiminnassa on tunnistettu luokitusjärjestelmän tekniset kriteerit täyttävät kiinteistöt. Teknisten kriteerien lisäksi on täytettävä sosiaaliset vähimmäissuojatoimet, joiden osalta LähiTapiola-ryhmässä on ollut käynnissä projekti vaatimusten täyttämiseksi osana CSRD-raportointia, ja LähiTapiolan kiinteistöliiketoiminnassa hyödynnämmekin jatkossa tätä projektia omassa työssämme. Kiinteistöistä 61 % (GAV perusteella laskettuna) täyttää EU:n luokitusjärjestelmän (taksonomia) rakennusten hankinnan ja omistamisen tekniset kriteerit. LähiTapiola-ryhmä ei kuitenkaan vielä täytä sosiaalisia vähimmäistason suojatoimia koskevia edellytyksiä, minkä vuoksi kiinteistöjen ei vielä katsota täyttävän kaikkia taksonomian vaatimuksia, eikä niitä raportoida taksonomiamukaisina.

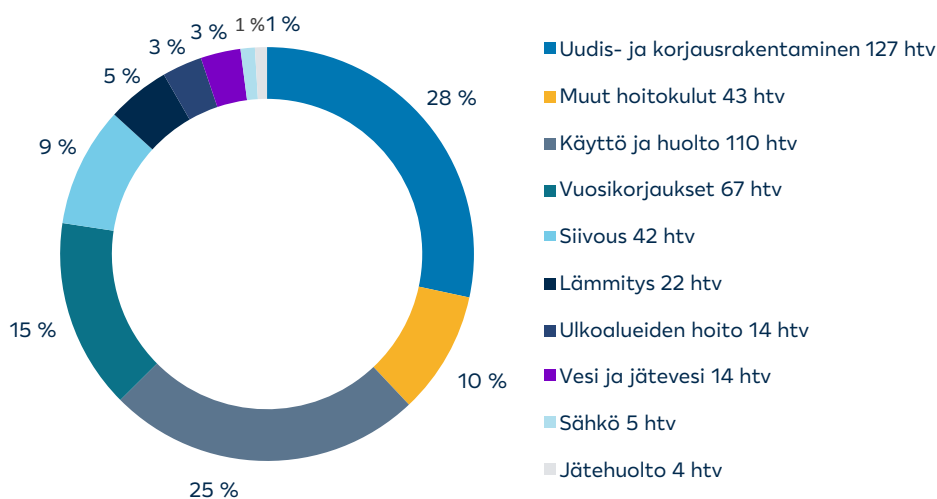


## Työllistävyys ja verojalanjälki

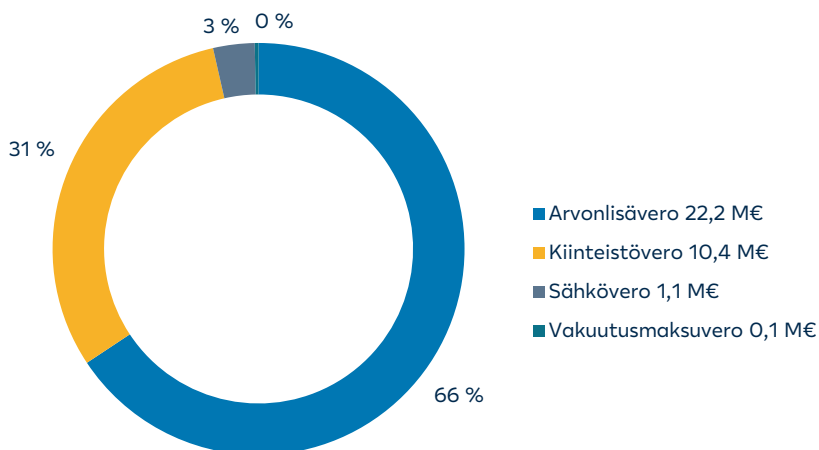
Kiinteistöliiketoiminta työllisti välillisesti noin 448 henkilöä. Merkittävin työllistäjä oli korjausrakentaminen. Työllistävyys on laskennallinen henkilötyövuosien arvio, joka perustuu ylläpito- ja rakentamiskustannuksiin. Mukaan on laskettu ulkoalueiden hoito, siivous, lämmitys, sähkö, vesi ja jätevesi, jätehuolto, käyttö ja huolto, vuosikorjaukset, uudis- ja korjausrakentaminen sekä muut hoitokulut.

Kiinteistöyhtiöissä maksettiin veroja yhteensä noin 33,8 miljoonaa euroa. Suurin osa veroista maksettiin arvonlisäverona. Muita veroja olivat kiinteistövero, sähkövero ja vakuutusmaksuvero.

### Työllistävyys



### Verojalanjälki





## Salkkukohtainen siirtymäriskien arviointi

Vuonna 2025 päivitettiin aiemmin tehty yhtiökohtainen siirtymäriskitarkastelu salkkukohtaiseksi. Samalla päivitettiin myös ilmastomahdollisuuksien arviointi vastaavasti. Arvioinnit päivitettiin vuonna 2021 tehdyn projektin pohjalta TCFD:n (Task Force on Climate-Related Financial Disclosures) mukaisesti. Tarkastelut ja arvioinnit päivitetään myös jatkossa säännöllisesti.

Skenaarioina nyt tehdyissä arvioinneissa käytettiin SSP1-1.9- ja SSP5-8.5-skenaarioita (Shared Socio-Economic Pathway). SSP1-1.9-skenaariossa ilmaston lämpeneminen rajoittuu 1,5 °C:een vuoteen 2100 mennessä. Tätä skenaariota käytettiin siirtymäriskien arviointiin. Ilmastomahdollisuuksien arvioinnissa käytettiin lisäksi SSP5-8.5-skenaariota, jossa ilmasto lämpenee jopa yli 5 °C:a vuosisadan loppuun mennessä.

Arvioinneissa tunnistettiin salkkuja koskevat olennaiset siirtymäriskit ja ilmastomahdollisuudet. Olennaisimmiksi tunnistetuiksi riskeiksi ja mahdollisuuksiksi nousivat sellaiset riskit ja mahdollisuudet, joiden todennäköisyys on suuri ja/tai taloudelliset kumuloituvat vaikutukset ovat suuret. Koska arvioidut salkut sijaitsevat Suomessa, salkkukohtaiset tulokset olivat keskenään hyvin samanlaisia.

Olennaisimmat tunnistetut siirtymäriskit liittyivät esimerkiksi nykyisiin tuotteisiin ja palveluihin kohdistuviin velvoitteisiin ja sääntelyyn, nykyisten tuotteiden ja palveluiden korvaamiseen vähäpäästöisillä vaihtoehdoilla, vähäpäästöiseen teknologiaan siirtymisen kustannuksiin sekä kasvihuonekaasupäästöjen hintojen nousuun. Siirtymäriskejä pyritään huomioimaan sopivalla tavalla sijoituspäätöksiä tehdessä, kiinteistöjen ylläpidossa, peruskorjaushankkeissa ja rakennuttamisessa sekä myös riskienhallinnassa.

Olennaisimmat tunnistetut ilmastomahdollisuudet puolestaan liittyivät esimerkiksi resurssien monipuolistumiseen, uusille markkinoille pääsyyn, vähäpäästöisempien energialähteiden käyttöön ja uuden tekniikan käyttöön. Ilmastomahdollisuuksia huomioidaan ja hyödynnetään esimerkiksi riskiarvioinneissa, prosesseissa ja päätöksenteossa.



**Salkkukohtainen ilmastoriskien arviointi tukee kiinteistösijoitusten riskienhallintaa ja päätöksentekoa.**

### Vastuuvapauslauseke

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

Tutustu ennen lopullisten sijoituspäätösten tekemistä rahaston asiakirjoihin, esimerkiksi erikoissijoitusrahaston osalta rahastoesitteeseen ja sijoittajan avaintietoasiakirjaan, jotka ovat saatavilla suomeksi ja ruotsiksi osoitteessa [www.lahitapiola.fi/rahastot](http://www.lahitapiola.fi/rahastot).

[Lue lisää >](#)



# 03

## Rahasto- ja rakennekohtainen katsaus vuoteen 2025

Tässä osiossa käydään rahasto- ja rakennekohtaisesti läpi LähiTapiolan kiinteistösijoitusten kehitys vuonna 2025. Katsaukset kokoavat kunkin salkun keskeiset tunnusluvut ja kestävyystoimet.





## LähiTapiola Yhteismetsä

Syksyllä 2021 LähiTapiola Keskinäinen Vakuutusyhtiö perusti ensimmäisenä suomalaisena finanssialan toimijana yhteismetsän, joka solmi kumppanuussopimuksen LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy:n kanssa perustetun yhteismetsän hallinnoinnista ja sen tarvitsemien palvelujen järjestämisestä. LähiTapiola Yhteismetsässä, juridiselta nimeltään Tapiola Yhteismetsä, ylintä päätösvaltaa käyttää osakkaiden muodostama osakaskunta, joka kutsuttiin koolle 10.3.2025 järjestettyyn sääntömääräiseen kokoukseen. Osakaskunnan käytännön toiminnasta huolehtii ammattimainen hoitokunta.

LähiTapiola Yhteismetsän tavoitteena on tarjota metsänomistajille vaivaton tapa omistaa metsää, jossa metsänhoito on ammattitaidolla toteutettua, kestävää sekä pitkäjänteisesti tuottavaa. LähiTapiola Yhteismetsä toimii koko mantereisen Suomen alueella ja käyttää metsiensä hoidossa paikallisia luotettavaksi todennettuja toimijoita.

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

	2024	2025
Hehtaaria, ha	8 477	11 136
Metsämaa, ha	7 563	9 906
Puusto, m <sup>3</sup>	859 964	1 114 145
Maaperän hiilivarasto, tCO <sub>2</sub> e**	5 822 000	7 775 900
Puuston hiilivarasto, tCO <sub>2</sub> e**	1 006 000	1 342 000
Nettovarallisuus, M. € (NAV)	43,6	58,4
Osuuksien lukumäärä	3 373	4 391
Osuuden arvo, €	12 935	13 294

LähiTapiola Yhteismetsä on sitoutunut metsäalalla yleisesti käytettyihin sertifikaatteihin. Vuoden 2025 lopussa kaikki yhteismetsän metsät olivat sertifioitu FSC-ryhmäsertifikaatilla\* sekä myös alueellisilla PEFC-ryhmäsertifikaateilla\*.

Riippumaton toimija Metsätalouden kehittämissentrum Tapio Oy toteutti LähiTapiola Yhteismetsän uudistusalojen metsän- ja luonnonhoidon laadunarvioinnin maastokaudella 2025. Kolmiportaisessa (hyvä-kehitettävää-poikkeama) laadunarvioinnissa arvioitujen uudistusalojen (15 kpl) osalta 10 kohteesta luokiteltiin hyvin onnistuneiksi ja 5 kohteesta löydettiin kehitettävää. Yhtään poikkeamaa ei löytynyt.

Vuonna 2025 LähiTapiola Yhteismetsä allekirjoitti uuden METSO-suojeluohjelman sopimuksen vapaaehtoisesta metsiensuojelusta 17 hehtaarin suuruisella alueella Puolangalla. Sopimuksen myötä virallisissa suojeluohjelmissa on 103 hehtaaria metsää. Kokonaisuudessaan metsätalouskäytön ulkopuolella on 482 hehtaaria metsämaata. Vuoden 2025 aikana yhteismetsä osallistui myös purojen kunnostukseen Kuopiossa osana Helmi-elinympäristöohjelmaa.

LähiTapiola Yhteismetsän alueiden maaperän ja puuston hiilivarastot kasvoivat vuonna 2025. Maaperän hiilivarasto kasvoi pääsääntöisesti uusien alueiden liittäminen kautta tulleen pinta-alan kasvun myötä. Uusien alueiden liittäminen on vaikuttanut myös puuston hiilivaraston kasvuun, jonka lisäksi myös aktiivinen metsänhoito ja puuston järeytymisen ovat olleet vaikuttavia tekijöitä.

LähiTapiola Yhteismetsä edistää metsien monipuolista käyttöä. Vuoden 2025 aikana Pyhäjärvellä ja Ylitorniossa sijaitseville tiloille istutettiin yhteensä 20 000 pakurikäppää, jotka monipuolistavat metsien talouskäyttöä. Yhteensä yhteismetsän tiloille pakuria on istutettu 50 000 kappaletta. LähiTapiola Yhteismetsä tukee myös metsien virkistyskäyttöä paikallisten metsätysseurojen kanssa tehtyjen metsätys sopimusten muodossa. Voimassa olevia metsätys sopimuksia yhteismetsän alueella on 123 kappaletta kattaen noin 8 000 hehtaarin alan.

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

\*\*Tietojen lähde Tapio Oy:n ForestKIT-metsätietojärjestelmä



## Erikoissijoitusrahasto LähiTapiola Sijoituskiinteistöt

Rahastoa hallinnoi Seligson & Co Rahastoyhtiö Oyj (31.12.2025 asti LähiTapiola Vaihtoehtorahastot Oy). Rahaston strategiana on sijoittaa laajasti hajauttaen eri kiinteistötyyppeihin Suomessa. Rahaston omistamat kohteet ovat asuntoja, toimistoja, liiketiloja, logistiikka- ja teollisuus- sekä yhteiskunnallisia kiinteistöjä. Rahaston toiminnassa ja uusien kohteiden hankinnassa noudatetaan LähiTapiola Varainhoitokonsernin kestävän sijoitustoiminnan periaatteita.

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

Rahaston ympäristöön liittyvien ominaisuuksien toteutumista seurataan seuraavilla mittareilla: kiinteistöjen energialuokkien jakauma ja kehitys sekä uusiutuvan alkuperävarmennetun energian osuus kiinteistösähköstä ja kaukolämmöstä. Lisäksi rahasto seuraa mm. energian käytöstä aiheutuneita kokonaishiilidioksidipäästöjä ja toteutettuja energi-

ansäästötoimenpiteitä. Rahaston kohteisiin ostettu sähkö on 100 % uusiutuvilla tuotettua. Kolmessa kohteessa on maalämpö ja kahdessa kohteessa lämpöpumppuja. Vuoden 2025 alusta hankittava kaukolämpö on alkuperätakuin varmennettua uusiutuvaa energiaa.

Rahaston kehitystä seurataan myös osallistumalla vuosittain kansainvälisen GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) -vastuullisuusvertailuun, jossa yhtiö saavutti katsausvuonna 3/5 tähteä. Tähtiluokitus nousi yhdellä tasolla vuodesta 2024 ja kokonaispisteet (80/100) paranivat edellisestä vuodesta (2024: 75/100 p.).

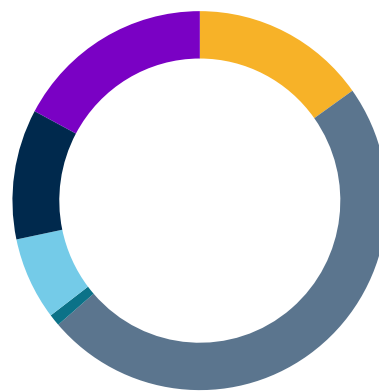
Rahasto viestii sekä sijoittajille että vuokralaisille säännöllisesti. Sijoittajille laaditaan kvartaaleittain kvartaalikatseus, joka julkaistaan Varainhoidon verkkopalvelussa ja rahaston verkkosivuilla. Isännöinnin ja kiinteistöjohtamisen yhteistyökumppani Inna viestii asuntokohteissa asukkaille ajankohtaisia asioita sekä mm. vuokrantarkistuksista tarpeen mukaan. Toimitilakohteissa vuokraustiimi viestii yhdessä kohdepäällikön kanssa tarpeen mukaan vuokrienkorotuksista sekä lisäksi ajankohtaisista aiheista esimerkiksi osana käyttäjätapaamisia.

### Kiinteistökannan jakauma % (GAV)



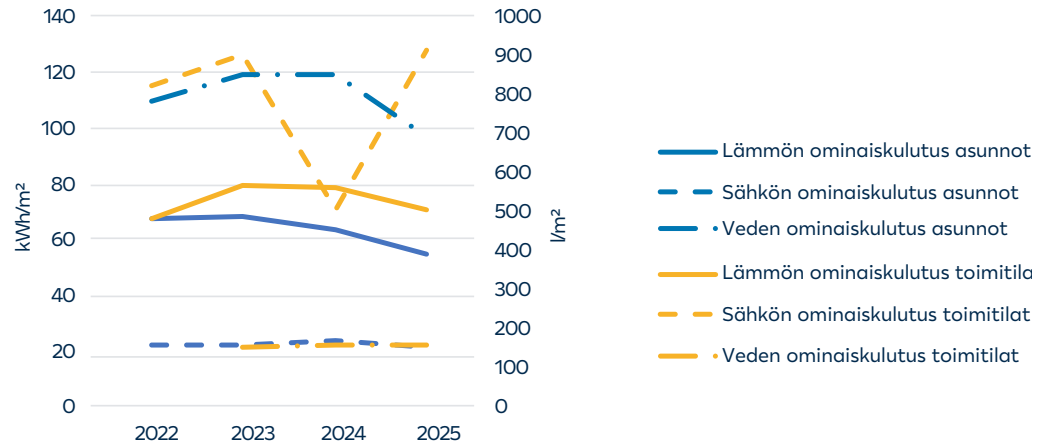
- Yhteiskuntakiinteistö, 25 %
- Liikekiinteistö, 22 %
- Toimistokiinteistö, 19 %
- Asuinkiinteistöt- ja osakkeet, 19 %
- Tuotantokiinteistö, 15 %

### Energialuokkien jakauma % (brm<sup>2</sup>)



- A, 0 %
- B, 15 %
- C, 48 %
- D, 1 %
- E, 7 %
- F, 11 %
- Määrittelemätön, 17 %

## Energiankulutus



	2024	2025
Rahaston arvo (GAV), M. €	212,6	209,1
Työllistävyys, htv	15	46
<b>Asunnot</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>
Asuntojen lkm, kpl	251	251
Asuntoja, brm <sup>2</sup>	16 352	16 352
Asuntojen käyttöaste, %	89	87
Vuokralaistyytyväisyys		4,2
<b>Toimitilat</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>
Toimitilakiinteistöjä, kpl	25	25
Toimitilakiinteistöjä, brm <sup>2</sup>	122 633	122 573
Toimitilojen käyttöaste, %	89	86
Vuokralaistyytyväisyys		3,8
<b>Ympäristöluvut</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>
Energiankulutus yhteensä, MWh	15 033	24 454
Itse tuotettu uusiutuva energia, MWh	263	405
Energiankulutuksen päästöt, tCO <sub>2</sub> e	1 144	1 584
Vedenkulutus yhteensä, m <sup>3</sup>	28 630	31 676
Toteutunut jätekertymä, tn	346	639
Jätteiden kierrätysaste, %	49	57
Toteutetut energiansäästötoimenpiteet, säästövaikutus MWh/a	1	-
Ympäristösertifioinnit, kpl	3	3
Sähköauton latauspisteet, kohteita	7	6

Raportoidut energiatiedot sisältävät kylmänä vuokratut kohteet (kohteet, joissa vuokralainen vastaa itse energiasopimuksista) vuodelta 2025 mutta eivät vuodelta 2024, mikä vaikuttaa ominaiskulutusten kuvaajaan. Vuonna 2025 datan kattavuus on 26 kiinteistöä ja 92 % kiinteistökannasta (m<sup>2</sup> laskettuna). Tarkemmat tiedot laskentaperiaatteista luvussa Ympäristölukujen raportoinnin periaatteet sivulla 26.

Siirry >



Kiinteistö Oy Mikkelin pelastustalo

