



Kiinteistövarainhoito- konsernin vastuullisuusraportti 2022

Toimitusjohtajan alkusanat

Haastava kiinteistösijoitusmarkkina, ennätyselliset kiinteistökaupat ja tulevaisuuden vastuullisuusvaatimukseen vastaava kehitystyö leimasivat LähiTapiolan Kiinteistövarainhoitokonsernin tekemistä katsausvuonna.

Kiinteistösijoitusmarkkinoiden vuosi oli kaksijakoinen, vilkkaan alkuvuoden jälkeen kiinteistökauppa tyrehtyi ja tuottovaatimukset kääntyivät kaikilla sektoreilla nousuun samalla kun rahoituskustannukset nousivat ja rahoituksen saatavuus kiristyi. Vuoden kauppavolyymi oli kuitenkin edellisvuotta suurempi ja noin 7,2 miljardin euron osuudesta ulkomaisten sijoittajien osuus supistui alle 50 %.

Toteutimme Kiinteistövarainhoitokonsernissa kiinteistöinvestointeja ennätyselliset 620 miljoonaa euroa. Institutionaaliseen sijoittamiseen pohjautuva, pitkäaikaiseen omistajuuteen sitoutunut ja yhteiskunta-kiinteistöihin sijoittava LähiTapiola Suomi Yhteiskuntakiinteistöt Ky -rahastomme osti mm. Espoon sairaalan ja Lahden sote-keskuksen näin vahvistaen yhteiskunnallisesti tärkeiden palveluiden jatkumisen luotettavan ja kotimaisen omistajatahon huolenpidossa.

Vuoden aikana tehty vastuullisuustyöm-

me keskittyi vahvasti tulevaisuuden vastuullisuusvaateiden täyttämiseksi tähtävään kehitystyöhön. Ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi julkistimme mukanaolomme kansainvälisessä Net Zero Carbon Buildings -sitoumuksessa, jossa sitouduimme hallinnoimienne kiinteistöjen energiankäytön ja rakentamisen päästöjen nollaamiseen vuoteen 2030 mennessä. Työstimme tähän liittyen hiilineutraaliustiekartan, jossa määritimme konkreettiset askelmerkit saavuttaaksemme sitoumuksen vaatimat hiilineutraaliustavoitteet – kiinteistöjemme energiankulutuksen osalta jo vuoteen 2025 mennessä.

Energiankäytön päästöttömyyden hiilineutraaliustavoite on myös katsausvuonna Raklin kanssa yhteistyössä käynnistämämme Green homes -vastuullisuustoiminnan ytimessä. Toiminnassa mukana olevien tahojen tulee olla sitoutuneita myös energiantehokkuussopimukseen, joka ohjaa kiinteistöissämme tapahtuvaa jatkuvaa energiantehokkuuden kehitystyötä. Green homes -toiminnan tavoitteena on kannustaa ja opastaa viestinnän keinoin vuokratietiemme asukkaita kohti ilmasto-kestävämpää asumista energia- ja päästötietoisuutta lisäämällä.

Vuokralaisasiakkaidemme suuntaan tehtävä vastuullisuusviestintä nousi erittäin tärkeäksi vuoden aikana alkaneen energiakriisin seurauksena. Otimme osaa kansallisiin energiansäästötalkoisiin ja toteutimme sekä toimitila-, että asuntokiinteistöissämme kiinteistökohtaisia oikeaan suuntaan. Vastuullisuustyömme konkretisoitui lisäksi kohdetasolla kahden asuntosalkkumme kohteiden BREEAM-sertifioinneissa sekä neljän toimitilakohteen LEED-sertifioinneissa.

Aktiivisen vuokralaisasiakkaillemme tehtävän vastuullisuusviestinnän perinteemme näkyi hienosti myös vuoden lopulla saavuttamamme GRESB-vastuullisuusvertailun tuloksessa. Viidennestä mukanaolovuodestamme saavutimme koko kantamme arviosta jälleen neljä tähteä. Osallistuimme nyt ensimmäistä kertaa myös rakennushankkeiden arviointiin, josta saavutimme kolme tähteä. Vastuullisuusvertailun kautta pystyimme jälleen todentamaan vastuullisuustyömme kehittyvän oikeaan suuntaan. Vastuullisuustyömme konkretisoitui lisäksi kohdetasolla kahden asuntosalkkumme kohteiden BREEAM-sertifioinneissa sekä neljän toimitilakohteen LEED-sertifioinneissa.

Vuoden 2023 aikana tulemme jälleen raportoimaan vuoden kehittämistauolla olleen PRI:n mukaisesti kiinteistösijoi-

tuksistamme – tällä kertaa osana Lähi-Tapiolan Varainhoitokonsernia. Lisäksi EU:n kestävän rahoituksen sääntely tulee vaikuttamaan tekemiseemme erityisesti LähiTapiola Kiinteistövarainhoidon tytäryhtiön LähiTapiola Vaihtoehtorahastojen osalta. Sääntelyn vaikutukset tulevat näkymään toiminnassamme välillisesti myös esim. raportointiamme koskevinä sekä asiakkaidemme kautta tulevinä vaatimuksina.

Strategisena tavoitteenamme on olla vastuullisin kiinteistövarainhoitaja Suomessa. Jo kahden vuosikymmenen ajan tekemämme pitkäjänteinen vastuullistyö auttaa meitä vastamaan tulevaisuuden vastuullisuusvaateisiin. Kiinteistöalalla on merkittävä rooli ilmastotavoitteiden saavuttamisessa ja haluamme vastaisuudessaakin olla luomassa alan parhaita käytäntöjä.

”Vastuullisuus ei ole keneltäkään pois, päinvastoin. Sen sisällyttäminen luonnollisena osana kaikkeen liiketoimintaan on pitkällä tähtäimellä meidän, asiakkaidemme ja muidenkin sidosryhmiemme etu.

*Vesa Immonen, toimitusjohtaja
LähiTapiola Kiinteistövarainhoito*



Sisältö

Toimitusjohtajan alkusanat	1
Kiinteistövarainhoitokonserni	1
Kiinteistövarainhoitokonserni ja kiinteistösijoitukset	2
Vastuullisuuden periaattemme ja sitouksemme	4
Vastuullisuuden tavoitteet vuodelle 2022	5
Vastuullisuustekomme	6
Hyvä hallintotapa	7
Verojalanjälki ja työllistävyys	9
Ympäristövastuu	10
Kiinteistöjen kulutukset	11
Energia, päästöt ja vesi	11
Jätteet	13
Hiilipäästöt ja -tavoitteet	14
Hiilijalanjäljen laskenta rakennus- ja peruskorjaushankkeissa	17
Ympäristösertifiointit	18
Sosiaalinen vastuu	19
Katse kuluvaan vuoteen	20
Rahastokohtainen katsaus vuoteen 2022	21
Erikoissijoitusrahasto LähiTapiola Sijoituskiinteistöt	22



Kiinteistövarainhoito- konserni

Kiinteistövarainhoitokonserni ja kiinteistösijoitukset

LähiTapiolan Kiinteistövarainhoitokonserni on yksi Suomen merkittävimmistä kiinteistövarainhoitajista hallinnoimallaan noin 3 miljardin euron arvoisella kiinteistökannallaan. Kiinteistövarainhoitokonserni on osa Varainhoitokonsernia ja LähiTapiola-ryhmää.

Hallinnoitava kiinteistövarallisuus käsittää sekä LähiTapiola-ryhmän yhtiöiden sijoituksia että ryhmälle ja sen ulkopuolisille sijoittajille tarjottavia rahastoja. Vaihtoehtorahastolain piirissä olevia vaihtoehtorahastoja hallinnoidaan konsernissa vaihtoehtorahaston hoitajan toimiluvan saaneessa LähiTapiola Vaihtoehtorahastot Oy:ssä, joka on LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy:n tytäryhtiö.

Hallinnoituja rahastoja ja yhteissijoitusrakenteita on useita, ja rahastot sijoittavat varansa strategiansa mukaisesti eri kiinteistöluokkiin kuten toimitiloihin ja asuntoihin. Yksi rahastoista on avoin erikoissijoitusrahasto ja muut ovat suljettuja Ky-muotoisia rahastoja taikka yhteissijoitusrakenteita.

Ryhmän alueyhtiöiden sijoitukset ovat pääasiassa erillishuoneistoja eli omistukset eivät käsitä koko kiinteistöjä, ja niiden isännöinti on hoidettu erillisenä. Tampereen Tornit Ky hallinnoidaan JV-rakenteen (joint venture, yhteisyritys) kautta. Tämän katsauksen lopussa esitetyt rahastokohtaiset tiedot on annettu vain julkisten rahastojen osalta.

Hallinnoidut rahastot ja yhteissijoitusrakenteet

Erikoissijoitusrahastot

Erikoissijoitusrahasto LähiTapiola Sijoituskiinteistöt

KY-muotoiset suljetut rahastot ja yhteissijoitusrakenteet

LähiTapiola Keskustakiinteistöt Ky

LähiTapiola Asuntorahasto Prime Ky

LähiTapiola Asuntosijoitus Suomi Ky

LähiTapiola Core Kiinteistöt Ky

LähiTapiola Yhteiskuntakiinteistöt Suomi Ky

LähiTapiola Yhteiset Kiinteistöt

LähiTapiola KR PK2

LähiTapiola Tampereen Tornit Ky

LähiTapiola Aluekiinteistöt Ky

LähiTapiola-ryhmän yhtiöt

LähiTapiola Vahinkovakuutus

LähiTapiola Henkiyhtiö

LähiTapiolan Alueyhtiöt

Kiinteistövarainhoitokonserni ja kiinteistösijoitukset

Hallinnoiduista valmiiksi rakennetuista kiinteistöistä* 76 on asuntokohteita ja 68 toimitila- ja muita kohteita. Rakenteilla olevia kiinteistöjä oli vuoden lopussa neljä.

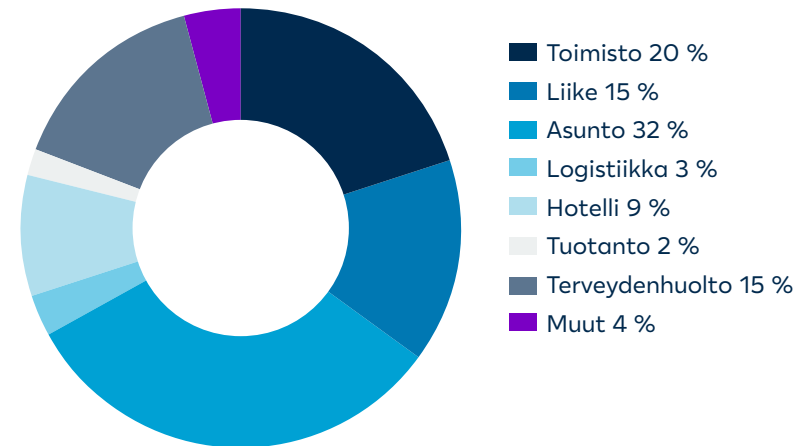
Pääosa kiinteistöistä sijaitsee pääkaupunkiseudulla sekä merkittävimmissä maakuntakeskuksissa.

*Poislukien alueyhtiöiden erillisosakkeet ja Tampereen Tornit Ky

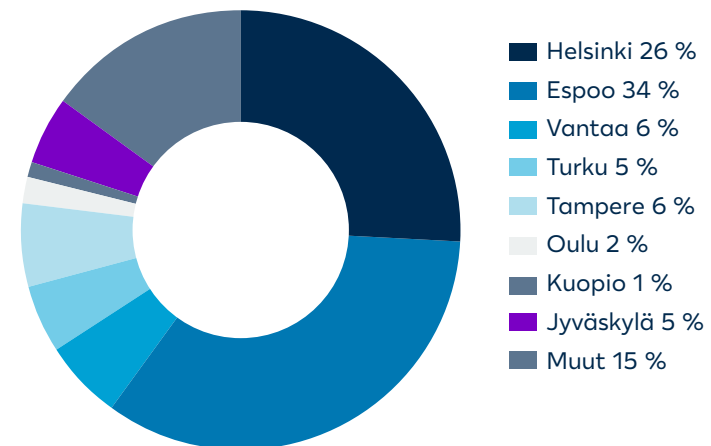
Toimitilat ja muut kiinteistöt	
Kiinteistöjen määrä, kpl	68
Pinta-ala yhteensä, brm ²	789 100
Vuokrasopimusten määrä, kpl	904
Käyttöaste, %	91

Asunnot	
Kiinteistöjen määrä, kpl	76
Pinta-ala yhteensä, brm ²	344 300
Vuokrasopimusten määrä, kpl	4 596
Käyttöaste, %	95

Kiinteistökannan jakauma kiinteistötyypeittäin
3 150 M €, 12/2022



Kiinteistökannan jakauma alueittain
3 150 M €, 12/2022



Vastuullisuuden periaatteemme ja sitoumuksemme

Tavoitteenamme on olla Suomen vastuullisin kiinteistövarainhoitaja. Ydintehtävämme on tavoitella sijoittajille parasta mahdollista tuotto-riskisuhdetta, joka voidaan saavuttaa vastuullisilla valinnoilla ja toimintavoilla. Huomioimme toiminnassamme ESG-periaatteet eli hyvän hallintotavan, ympäristönäkökulmat sekä sosiaaliseen vastuuseen liittyvät yhteiskunnalliset velvoitteet.

Olemme allekirjoittaneet vuonna 2010 YK:n tukemat vastuullisen sijoittamisen periaatteet (PRI, Principles of Responsible Investment) ja sitoutuneet siten noudattamaan sekä edistämään ympäristöön, yhteiskuntaan ja hyvään hallintotapaan liittyviä näkökohtia kiinteistösijoitustoiminnassamme.

Sijoitustoimintaamme ohjaavat kestävän kiinteistösijoitustoiminnan periaatteet, jotka päivitettiin vuoden 2022 aikana mm. aiempina vuosina tehtyjen ilmatoriskitarkastelujen pohjalta. Periaatteissa on määritetty sijoitustoiminnassa huomioitavat ympäristöön, sosiaaliseen vastuuseen ja hyvään hallintotapaan liittyvät seikat ja arvioitavat ilmatoriskit eli fyysiset- ja transitoriskit sekä kuvattu sijoittamisen prosessia.

Rakentamishankkeissamme on lisäksi käytössä vastuullisen rakentamisen ohje, jossa on kuvattu laajasti vaatimuksia mm. energiatehokkuuteen ja hiilijalanjälkeen liittyen.

Haluamme seurata vastuullisuustyömme kehittymistä ja raportoida sekä kertoa siitä avoimesti. Kansainvälisten raportointiviitekehysten avulla voimme myös kehittää toimintaamme tavoitteellisesti.

Osallistumme vuosittain kiinteistöalan GRESB-vastuullisuusvertailuun (Global Real Estate Sustainability Benchmark). Vuonna 2022 raportoimme vuodesta 2021, ja saimme olemassa olevan kannan raportoinnista arvosanan 4/5. Raportoimme myös ensimmäistä kertaa rakennushankkeemme, ja niiden osalta saimme arvosanan 3/5.

Jatkossa osallistumme osana LähiTapiolan Varainhoitokonsernia PRI-raportointiin, johon aiemmin olemme osallistuneet pelkästään Kiinteistövarainhoitokonsernina. Lisäksi osallistumme LähiTapiola-ryhmän vuosittaiseen vastuullisuusraportointiin, joka tehdään kansainvälistä GRI-standardia hyödyntäen.

Olemme sitoutuneet kansallisiin kiinteistöalan energiatehokkuussopimukseen sekä vuokra-asuntojen että toimitilojen osalta. Sopimusten tavoitteena on ohjata yrityksiä ja yhteisöjä tehokkaampaan energiankäyttöön sekä hiilidioksidipäästöjen vähentämiseen.

Allekirjoitimme vuoden 2021 lopussa kansainvälisen World Green Building Councilin Net Zero Carbon Buildings -sitoumuksen, jonka myötä olemme sitoutuneet saavuttamaan hiilineutraaliuden kiinteistöjen energiankäytön osalta vuoteen 2025 mennessä ja rakentamisen päästöjen osalta vuoteen 2030 mennessä. Vuoden 2022 aikana lähdimme myös mukaan FIGBC:n (Green Building Council Finland) vetämään Building Life -toimintaan, jossa sitoudutaan luomaan toimintaohjelma oman toiminnan hiilineutraaliuden saavuttamiseksi.



Signatory of:



G R E S B













ADVANCING
NET ZERO



Vastuullisuuden tavoitteet vuodelle 2022

Kirjasimme vuosina 2020-2021 seuraavassa taulukossa esitetyt tavoitemittarit vastuullisuuden eri osa-alueille. Vuoden 2022 aikana toteutuneita tavoitteita on kuvattu tarkemmin tämän raportin seuraavassa osuudessa.

Tavoite 2022	Toteutuma	Kuvaus toteutumisesta
Energiatehokkuuden parantaminen: <ul style="list-style-type: none"> Toteutettuja energiatehokkuustoimenpiteitä 500 MWh/a 7,5 % energiansäästötavoite vuoteen 2025 mennessä vuoden 2015 tasosta 		Energiatehokkuustoimenpiteitä tehtiin yhteensä noin 1012 MWh.
Ominaishiilidioksidipäästöjen vähentäminen: <ul style="list-style-type: none"> -2 % edelliseen vuoteen. Lähtötaso vuoden 2020 ominaispäästöt 15,9 kgCO₂e/m². 		Ominaispäästöt olivat yhteensä noin 11,7 kg CO ₂ e/m ² .
Jätteiden kierrätysasteen parantaminen: <ul style="list-style-type: none"> Toimitioissa jätteen kierrätysasteen parantaminen 1 % vuodessa (lähtötilanne 2020 49 %) Asunnoissa jätteiden lajittelun tehostaminen (lähtötilanne 2020 31 %) 		Vuonna 2021 kierrätysaste oli toimitiloissa 46 % ja asunnoissa 35 %. Vuonna 2022 kierrätysaste oli toimitiloissa 44 % ja asunnoissa 33 %.
Uusiutuva energiankäyttö: <ul style="list-style-type: none"> Uusiutuvan energiantuotannon lisääminen 2 hankkeella 		Uusiutuvaa energiantuotantoa ei lisätty olemassa oleviin kohteisiin. Yhdessä vuoden aikana valmistuneessa uudishankkeessa tuotetaan sähköä aurinkopaneeleilla.
Ympäristösertifioinnit: <ul style="list-style-type: none"> Kaikkien uusien- ja peruskorjattavien toimitilakohteiden LEED- tai BREEAM-sertifioinnit 		Kahdelle kolmesta käynnistyneestä uudishankkeesta, haettiin LEED-sertifiointia. Merkittäviä peruskorjauksia ei käynnistynyt.
Sijoittajatytyväisyys: <ul style="list-style-type: none"> Asiakastytyväisyystutkimuksen tulos vähintään 4,0 		Sijoittajatytyväisyys oli 4,06.
Vuokralaistyytyväisyys: <ul style="list-style-type: none"> Asiakastytyväisyystutkimuksen tulos vähintään 4,0 		Vuokralaistyytyväisyys oli toimitiloissa 4,03 ja asunnoissa 4,01.
Henkilöstön kouluttaminen: <ul style="list-style-type: none"> Vähintään 1 vastuullisuuskoulutus vuodessa 		Henkilöstölle järjestettiin vastuullisuuskoulutus mm. hiilineutraalisuuteen liittyen.
PRI-raportointi: <ul style="list-style-type: none"> Tulos vähintään A vuosittain 		PRI-raportointia ei viitekehyksen päivittymisen takia ollut mahdollista tehdä vuonna 2022.
GRESB-raportointi: <ul style="list-style-type: none"> Kokonaispistemäärän kasvattaminen 2 pisteellä vuodessa (lähtötilanne 2020 76 pistettä) 		GRESB-raportoinnista saatiin 80 pistettä mutta pistemäärä laski yhdellä pisteellä vuoteen 2021 verrattuna.

 Saavutettu
  Ei saavutettu
  Osittain



Vastuullisuustekomme

Hyvä hallintotapa

Käytämme EFQM-mallia (European Foundation for Quality Management) työkaluna toiminnan systemaattiseen kehittämiseen, johtamiseen, arviointiin ja parantamiseen. EFQM-mallin mukaisesti määrittelimme vuosittaisessa strategiatyössämme liiketoimintamme perustehtävän, organisaatiokulttuurin ja johtajuuden suunnan. Seuraamme toimintaamme ja tuloksiamme aktiivisen vuosisuunnitteluseurannan avulla ja sitouttamalla sidosryhmämme yhteisen kestävän arvon luomiseen.

Kilpailutimme vuoden alussa kiinteistöjemme manageerausopimuksen, jonka palvelukuvaukseen sisällytettiin energiamanageerauksen lisäksi aiempaa laajemmin myös vastuullisuus, joka on tärkeä osa kiinteistöjohtamisen toimintaamme. Tämän lisäksi rekrytoimme vuoden alusta uuden vastuullisuuspäällikön, joka keskittyy vastuullisuustoimenpiteiden edistämiseen ja jalkauttamiseen.

Kehitimme vuoden aikana hallinnollisia prosessejamme mm. sijoitustoimintaan liittyen. Investoinneissa tehtäviin Due Diligence -selvityksiin sisällytettiin tekninen tutkimus* sekä ympäristötutkimus**. Lisäksi otimme ensimmäistä kertaa käyttöön laajemman ESG-selvityksen. ESG-selvityksissä arvioimme mm. kohteidemme taksonomiamukaisuutta, ympäristösertifikaatteja ja energiatehokkuutta.

Koulutimme myös omaa henkilöstöämme vastuullisuuden peruskäsitteisiin sekä organisaatiomme hiilineutraaliustavoitteeseen liittyen.

Kestävän rahoituksen sääntely

Kehittyvän ja tiukentuvan EU-sääntelyn, kuten EU-taksonomia (EU 2020/852) ja tiedonantoasetus (EU 2019/2088) vaikutukset tulevat enenevässä määrin vaikuttamaan myös LähiTapiola Kiinteistövarainhoitokonsernin toimintaan. Erikoissijoitusrahasto LähiTapiola Sijoituskiinteistöt on luokiteltu tiedonantoasetuksen mukaiseksi artikla 8 -rahastoksi, ja vuoden aikana sääntelyn määräämät velvoitteet muun muassa sijoitustuotteesta annettaviin ennakkotietoihin liittyen työllistivät rahastossa. Erikoissijoitusrahasto raportoi taksonomiamukaisien sijoitustensa osuudesta jatkossa osana sääntelyn edellyttämää määräaikaissäilyntiä. EU-taksonomiaan liittyen tehtiin olemassa olevaan kantaan jonkin verran tarkasteluja, mutta tavoitteita kannan tai rakennettavien kohteiden taksonomiamukaisuudesta ei vielä asetettu. Toinen LähiTapiola-ryhmän omistajayhtiöistä, LähiTapiola Vahinkoyhtiö, tulee jatkossa raportoimaan sijoitustensa taksonomiamukaisuudesta. Tämä linkittyy suoraan niihin Kiinteistövarainhoitokonsernin hallinnoimiin kiinteistösijoituksiin, joihin LähiTapiola Vahinkoyhtiö on sijoittanut.

*TDD, technical due diligence

**EDD, environmental due diligence

Erikoissijoitusrahasto LähiTapiola Sijoituskiinteistöt

Rahasto osti vuoden aikana useita uusia kiinteistökohteita. Kesällä viimeisteltiin 17 päivittäistavarakaupan ja loppuvuodesta kolmen paloaseman kiinteistökaupat.

Päivittäistavarakauppojen ESG-selvitykset tehtiin sisäisenä työnä ja niiden perusteella pystyttiin tunnistamaan puuttuvia lakisääteisiä dokumentteja ja kohteiden mahdollisuuksia taksonomian kriteerien täyttämiseen.

Paloasemien ESG-selvityksiin hyödynnettiin ulkoista toimijaa. Selvitysten tarkoituksena oli tunnistaa esimerkiksi ilmastonmuutoksen aiheuttamia riskejä ja arvioida taksonomiamukaisuuden täyttymistä.



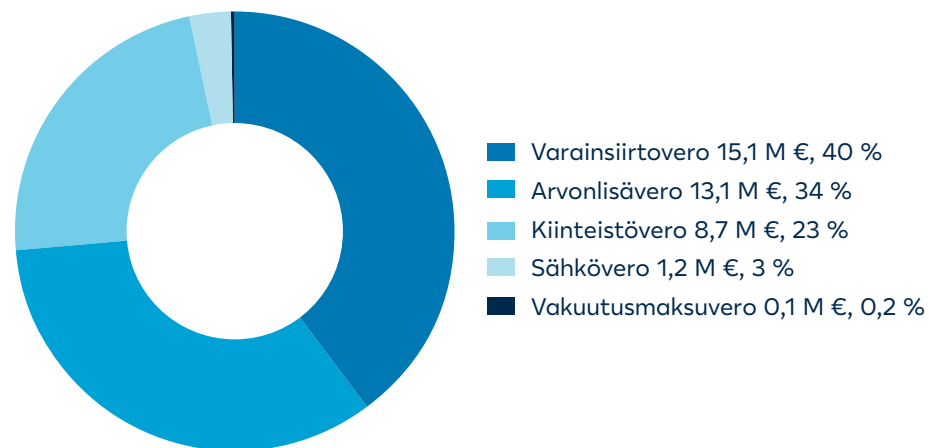
Verojalanjälki ja työllistävyys

Liiketoimintamme työllisti välillisesti noin 510 henkilöä*. Merkittävin työllistäjä oli uudis- ja korjausrakentaminen.

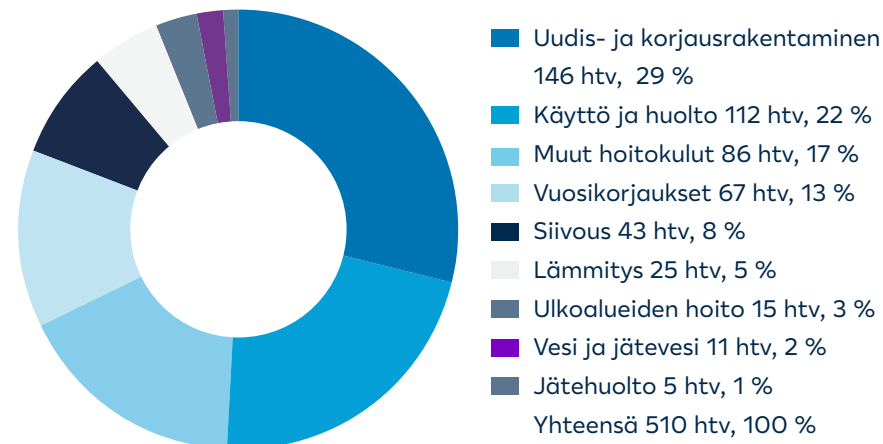
Veroja maksoimme yhteensä noin 38,2 miljoonaa euroa. Suurin osa veroistamme maksettiin varainsiirtoverona. Muita veroja olivat arvonlisävero, kiinteistövero, sähkövero ja vakuutusmaksuvero.

*Laskennallinen arvio henkilötyövuosista, joka perustuu ylläpito- ja rakentamiskustannuksiin. Mukaan on laskettu ulkoalueiden hoito, siivous, lämmitys, vesi ja jätevesi, jätehuolto, käyttö ja huolto, vuosikorjaukset, uudisrakentaminen ja korjausrakentaminen sekä muut hoitokulut.

Veronjalanjälki 2022



Työllistävyys 2022



Ympäristövastuu

Kiinteistöliiketoiminnassa ympäristövastuu on merkittävässä roolissa. Olemme omassa toiminnassamme asettaneet tavoitteita alla listattujen kokonaisuuksien osalta sekä seuraamme näiden tavoitteiden täyttymistä aktiivisesti.

Energiankulutus ja -tehokkuus

Energiatehokkuuden kehityksessä meitä auttavat kiinteistöalan energiatehokkuussopimukset, jotka määrittävät parannustavoitteemme. Tavoitteena on 7,5 % energiansäästö vuoteen 2025 mennessä vuoden 2015 tasosta. EnerKey-järjestelmän* käyttö mahdollistaa myös jatkuvan energiankulutuksen seurannan, poikkeamien havainnoinnin ja näihin reagoimisen.

Vedenkulutus

Vesitehokkuuden parantamiseksi olemme ottaneet 45 kiinteistössä käyttöön Smartvatten-vuotovahdit**.

Jättemäärät

Kierrätysasteen osalta tavoitteemme on parantaa astetta joka vuosi ja tarjota vuokralaisillemme hyvät lajittelumahdollisuudet kohteissamme.

Hiilipäästöt

Hiilipäästöihin liittyvät tavoitteemme pohjautuvat allekirjoit-

tamamme [Net Zero Carbon Buildings -sitoumukseen](#), josta voit [lukea lisää tästä](#) ja koskevat sekä kiinteistöjen energiankäyttöä että uusien kohteiden rakentamisaikaisia päästöjä.

Ympäristösertifiointit

Ympäristösertifiointeja haemme lähtökohtaisesti kaikkiin rakennettaviin uudiskohteisiin ja peruskorjaushankkeisiin. Olemassa olevaan kantaan hyödynnämme sertifiointeja riippuen omistavan rahaston tai rakenteen strategisista linjauksista. Käyttämämme sertifioinnit ovat [LEED \(Leadership in Energy and Environmental Design\)](#) ja [BREEAM \(Building Research Establishment Environmental Assessment Method\)](#).

*EnerKey kerää automaattisesti kaikki reaaliaikaiset kulutus- ja päästötiedot suoraan esimerkiksi energiayhtiöiltä, energiantoimittajilta ja mittareilta ja analysoi mittaustuloksia.

**Smartvatten seuraa ja analysoi vedenkulutusta päävesimittareihin asennetun kameran avulla reaaliaikaisesti.

Kiinteistöjen kulutukset

Energia, päästöt ja vesi

Tavoitteenamme on parantaa kohteiden energiatehokkuutta ja pienentää ominaishiilidioksidipäästöjä sekä energian- ja vedenkulutusta.

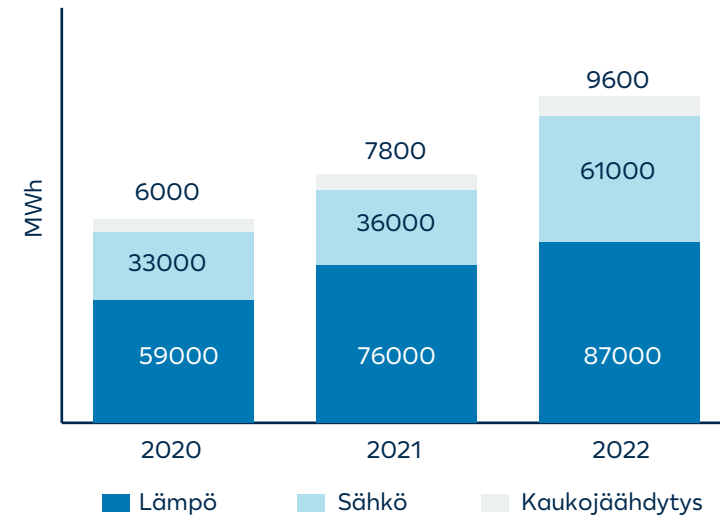
Osana kansallisia energiatehokkuussopimuksia toteutimme energiatehokkuustoimia kiinteistöissämme vuoden aikana yhteensä 1 012 MWh, mikä vastaa noin 50 sähkölämmitteisen omakotitalon vuosikulutusta. Asuntokohteissa toteutettiin lisäksi vettä säästäviä toimenpiteitä noin 1 907 kuutiometrin edestä.

Kiinteistöissämme on ollut vuodesta 2020 alkaen kiinteistö-sähkönä 100 % tuulisähkö, joka on hiilineutraalia ja uusiutuvaa. Vihreää kaukolämpöä ostetaan 18 kohteeseen eli noin 13 % kohteistamme. Kuudessa kohteessa eli noin 4 % kohteistamme on käytössä aurinkopaneelit. Hiilineutraalisuustavoittemme saavuttamiseksi aiomme ottaa seuraavina vuosina käyttöön päästöttömän kaukolämmön myös lopuissa kohteissamme. Lisää hiilineutraalisuustavoitteestamme sivulla 16.

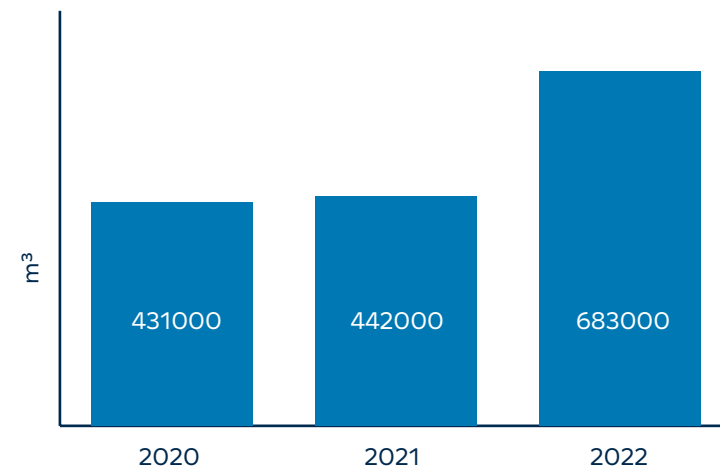
Vuonna 2022 kiinteistöjen sähkön- ja lämmönkulutus nousi vuoteen 2021 verrattuna. Nousu johtuu vuoden aikana hankituista uusista kohteista. Lisäksi muutamista sellaisista kohteista on saatu sähkönkulutustiedot, joihin vuokralainen ostaa sähkön kokonaisuudessaan itse, ja joista ei aikaisemmin ole ollut kulutustietoja saatavissa. Lämmityksen osalta kokonaislukemiin vaikuttaa myös vuosien väliset mahdolliset erot lämpötiloissa, sillä lukemat on esitetty sääkorkorjaamattomina. Kuvaajien kokonaislukemat sisältävät koko kiinteistökannan koko omistusajaltamme.

*Datan kattavuus vuoden 2022 sähkön- ja lämmönkulutuksen osalta 93 %, vedenkulutuksen osalta 89 %. Laskennassa on käytetty normittamatonta lämmönkulutusta.

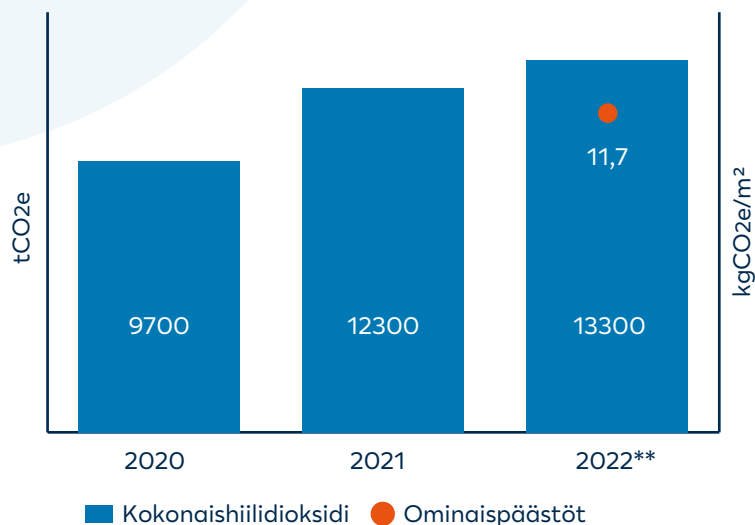
Kiinteistökannan kokonaisenergiankulutus*



Kiinteistökannan kokonaisvedenkulutus*



Kiinteistökannan hiilidioksidipäästöt



**Luku sisältää myös kylmäainevuotojen ja polttoaineiden kulutuksen (varavoima) aiheuttamat päästöt. Energiankulutuksen päästöjen laskennassa on käytetty markkinaperusteisia päästökertoimia kaukolämmölle.

***Taulukossa on esitetty vain vertailukelpoiset kohteet vuodesta 2021 ja 2022. Vertailukelpoiseksi luetaan kohde, joka on raportointivuonna ollut normaalikäytössä, ja josta on saatavilla täysi kulutusdata. Lisäksi kohteen on oltava ollut raportointivuotta edeltävänä vuotena normaalikäytössä. Vertailukelpoisten sijoituskiinteistöjen osuus vaihtelee vuosittain kiinteistökannan muuttuessa esimerkiksi kohteiden ostojen ja myyntien takia. Ominaiskulutusten vertailussa pinta-alana on käytetty kohteiden bruttoalaa.

Vertailukelpoiset kiinteistöt yhteensä, 100 kpl***

	2021	2022	muutos, %
Lämpö, kWh/m ²	99,4	91,2	-8 %
Sähkö, kWh/m ²	46,8	46,7	0 %
Kaukojäähdytys, kWh/m ²	12,6	12,8	1 %
Vesi, l/m ²	616,3	638,4	4 %
Hiilidioksidi, CO ₂ , kg/m ² **	15,9	14,3	-10 %

Vertailukelpoiset asunnot, 67 kpl***

	2021	2022	muutos, %
Lämpö, kWh/m ²	80,0	73,1	-9 %
Sähkö, kWh/m ²	13,4	13,2	-1 %
Vesi, l/m ²	1033,1	1019,7	-1 %
Hiilidioksidi, CO ₂ , kg/m ² **	10,9	9,4	-14 %

Vertailukelpoiset toimitilat, 33 kpl***

	2021	2022	muutos, %
Lämpö, kWh/m ²	114,9	105,7	-8 %
Sähkö, kWh/m ²	73,7	74,5	1 %
Kaukojäähdytys, kWh/m ²	22,7	23,0	1 %
Vesi, l/m ²	282,2	332,8	18 %
Hiilidioksidi, CO ₂ , kg/m ² **	20,0	18,3	-8 %

Jätteet

Tavoitteenamme on nostaa kierrätysastetta ja parantaa käyttäjien lajittelumahdollisuuksia.

Vuonna 2022 kierrätysaste oli asuntokohteissa 33 % ja toimitiloissa 44 % kokonaiskierrätysasteen ollessa 39 %. Jätetiedot perustuvat yhteistyökumppaneidemme keräämään dataan ja asuinkohteiden osalta kunnallisten jätehuoltoyritysten toimittamaan tietoon.

Jätteiden aiheuttama laskennallinen päästö oli noin 556 t CO₂e. Raportoitavia kohteita oli 85, joka on 59 % kiinteistö-kannastamme. Erityisesti paperinkeräystiedot ovat asuntokohteidemme osalta puutteellisia eikä kaiken kattavaa tietoa jätteistä ole vuokralaisasiakkaidemme osalta saatavilla, kuten esimerkiksi vaarallisen jätteen osalta.

Jättemäärät, t CO ₂ e			
	Asunnot	Toimitilat	Yhteensä 2022
Hyötykäyttö energiana	796	728	1523
Kierrätys materiaalina	398	647	1045
Biojäte	161	205	365
Paperi	34	26	60
Pahvi	99	339	437
Lasi	44	33	77
Metalli	22	20	42
Muovi	39	20	59
Muu jäte	0	4	4
Vaarallinen jäte	0	6	6
Muu jäte	0	94	94
Yhteensä	1194	1475	2669

Vuoden 2023 alussa otamme koko kiinteistökannassa käyttöön Zerowaste-järjestelmän* tasalaatuisemman ja kattavamman jätetiedon keräämiseksi ja toimenpiteiden kehittämiseksi.

*Zerowaste kokoaa kaikkien eri toimijoiden tuottaman jätetiedon samaan paikkaan, jolloin tietoa voidaan helposti vertailla, analysoida ja kohdekohtaisia toimenpiteitä optimoida.

Kierrätysasteet, %

	Asunnot	Toimitilat	Yhteensä
Hyötykäyttöaste	100 %	93 %	96 %
Hyötykäyttö energiana	67 %	49 %	57 %
Kierrätys materiaalina	33 %	44 %	39 %
Muu käsittely	0 %	7 %	4 %



Hiilijalanjälki ja -tavoitteet

Kiinteistö- ja rakennusala tuottaa globaalisti yli 30 % kaikista vuotuisista hiilidioksidipäästöistä. Siten alan rooli ilmastonmuutoksen hillinnässä on merkittävä. Pariisin ilmastopöytäkirjan tavoitteena on pyrkiä rajoittamaan maapallon keskilämpötilan nousu 1,5 Celsius-asteeseen.

Suurin osa LähiTapiola Kiinteistövarainhoidon tuottamista päästöistä aiheutuu Kiinteistöjen käytönaikaisesta energiankulutuksesta ja uudiskohteiden rakentamisesta.

Kiinteistövarainhoitokonsernin lasketut päästöt on esitetty ohessa olevassa taulukossa. Laskenta on tehty osana LähiTapiola-ryhmän hiilijalanjäljen laskentaa, ja luvut on varmennettu kolmannen osapuolen toimesta. Luvut, jotka ovat suurempia kuin 10, on pyöristetty taulukossa lähimpään kymmeneen. Laskennan mukaan Scope 1 -päästömmme olivat 5 t CO₂e, Scope 2 -päästömmme olivat 120 CO₂e t ja Scope 3 -päästömmme olivat kokonaisuudessaan 38 780 tCO₂e. LähiTapiola-ryhmän yhtiöiden omassa käytössä olevien kiinteistöjen tai tilojen päästöt eivät sisälly mainittuihin lukuihin muuten kuin ulosvuokratulta osuudelta. Lämmityksen päästöt on laskettu markkinaperusteisesti

Allekirjoittamamme kansainvälisen [Net Zero Carbon Buildings Commitment -hiilineutraaliussitoumuksen](#) myötä tavoitteenamme on olla kiinteistöjen energiankulutuksen osalta hiilineutraali vuoteen 2025 mennessä ja rakentamisen päästöjen osalta vuoteen 2030 mennessä. Hiilineutraaliustavoittemme tukevat Pariisin ilmastopöytäkirjan tavoitetta. Olemme myös osana LähiTapiola Varainhoidon Net Zero Asset Managers -sitoumuksen tavoitetta saattaa hallinnoidun sijoitusomaisuuden nettopäästöt nolnaan viimeistään vuoteen 2050 mennessä.

Laadimme katsausvuoden aikana hiilineutraaliustiekartan sijoituskiinteistöjen energiankäytön ja rakentamisen päästöjen nollaamiseksi allekirjoittamamme Net Zero Carbon Buildings

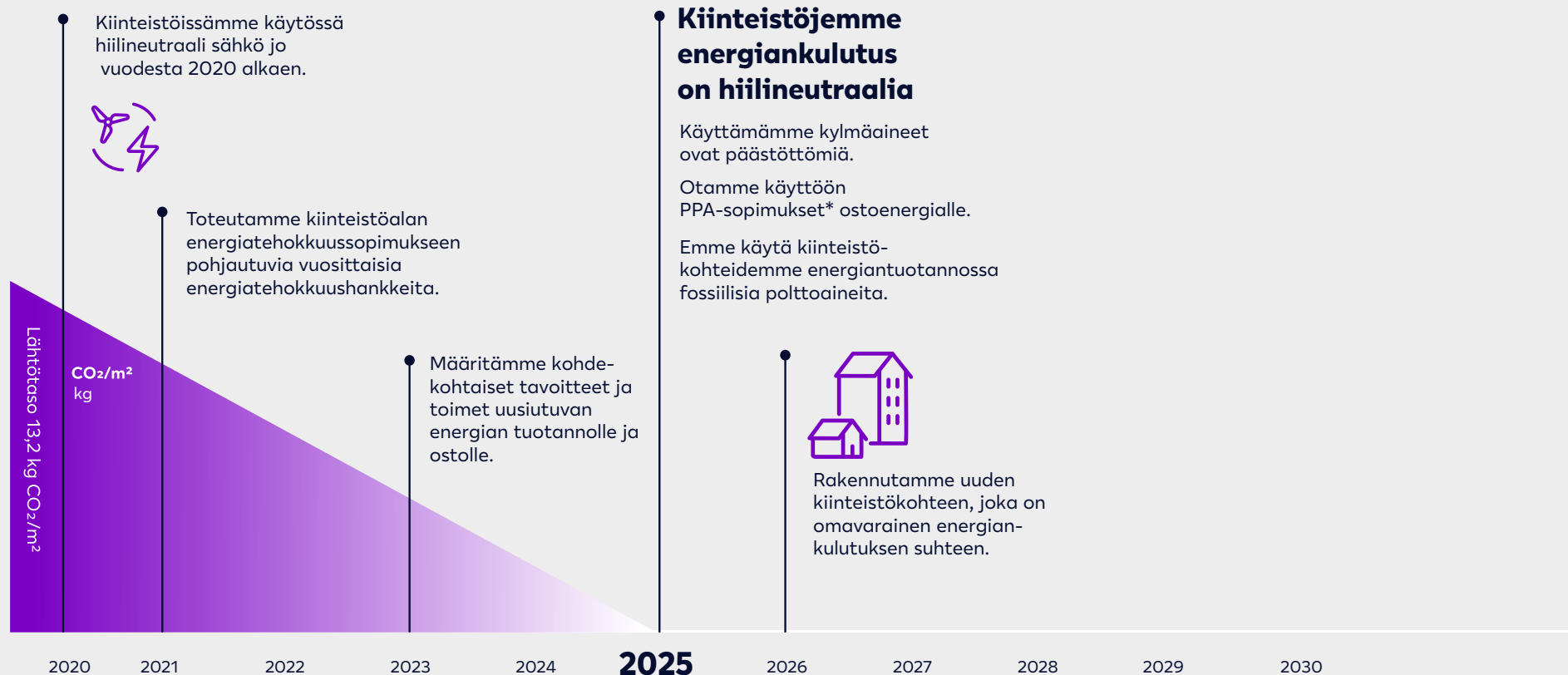
Commitment -sitoumuksen mukaisesti. Tiekartan ja tarkempien toimenpiteiden avulla edistämme hiilineutraaliustavoittemme saavuttamista.

LähiTapiola Kiinteistövarainhoidon päästöt

Scope 1		Päästöt tCO ₂ e
	Polttoaineet	4
	Itse tuotettu energia	0
	Jäähdytysainevuodot	1
	Yhteensä	5
Scope 2		
	Sähkö	0
	Lämpö	120
	Kaukokylmä	0
	Yhteensä	120
Scope 3		
	Kategoria 1: Ostetut tuotteet ja palvelut	1 090
	Kategoria 2: Tuotantohyödykkeet kuten tuotantokalitokset, koneet, rakennukset ja muut välineet	24 970
	Kategoria 5: Tuotannossa syntyvät jätteet	1
	Kategoria 6: Liikematkailu	20
	Kategoria 7: Henkilöstön työmatkat	20
	Kategoria 11: Myyjien palveluiden käytöstä syntyvät päästöt	-
	Kategoria 13: Vuokrattujen kiinteistöjen käyttöaikaiset päästöt	12 670
	Kategoria 15: Investoinnit	2
	Yhteensä	38 780
Yhteensä		38 900

LähiTapiola Kiinteistövarainhoidon tiekartta hiilineutraaliuteen

Käytönaikaisen energiankulutuksen ja kylmäaineiden aiheuttamat päästöt



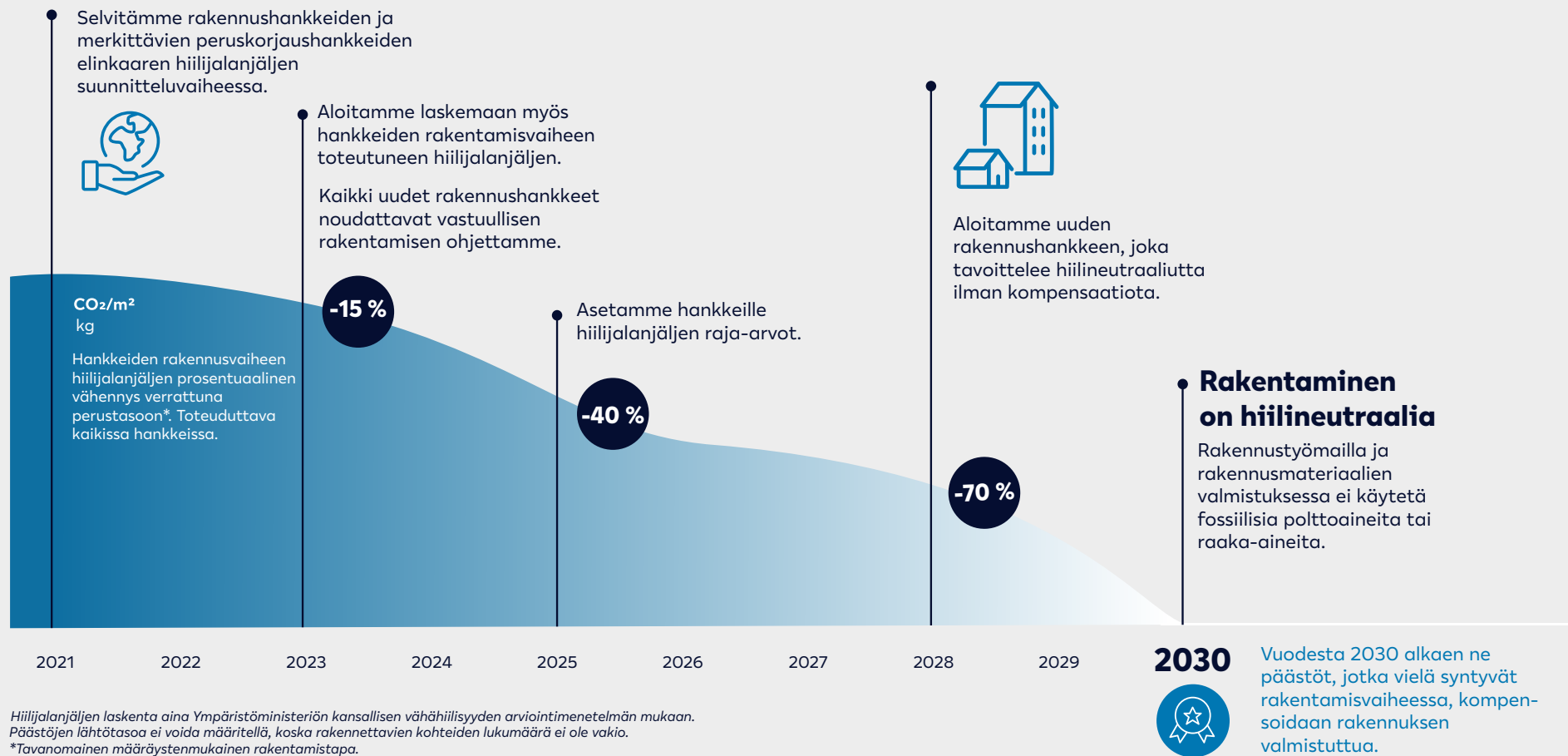
*Power Purchasing Agreement (Sitoutuminen päästöttömän energian ostoon noin 5-10 vuoden ajaksi.).



Vuodesta 2025 alkaen kompensoimme vuosittain päästöt, jotka vielä syntyvät energiankulutuksesta tai kylmäaineista.

LähiTapiola Kiinteistövarainhoidon tiekartta hiilineutraaliuteen

Uudisrakentamisen ja merkittävien peruskorjausten aiheuttamat päästöt



Hiilijalanjäljen laskenta rakennus- ja peruskorjaushankkeissa

Vuoden alusta aloitimme järjestelmällisen elinkaaren päästöjen laskennan kaikkien rakennus- sekä merkittävien peruskorjaushankkeiden osalta Ympäristöministeriön vähähiilisyysarviointimenetelmän mukaisesti.

Päästöjemme määrä vaihtelee voimakkaasti vuosittain rakennuttamamme kohdemäärän vuosittaisen vaihtelun sekä kohteidemme vaihtelevan käyttötarkoituksen myötä

Vuoden aikana tehtyjen asuin- ja varastorakennushankkeita koskeneiden hiilijalanjäljenlaskentojen perusteella suurin osa kohteiden CO₂-päästöistä, kolmessa hankkeessa neljästä, syntyy rakentamisvaiheessa. Suunnittelu- ja materiaaliratkaisuilla on siten iso merkitys syntyneeseen kokonaishiilijalanjälkeen.

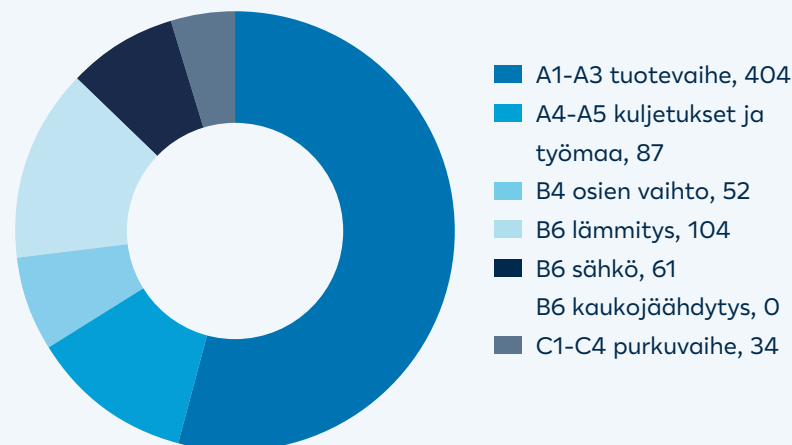
Högberginhaaran Jatkeen LEED-sertifiointi

Högberginhaaran Jatke on Tuusulassa sijaitseva noin 18 000 brm² logistiikkakohde. Rakennuksesta suurin osa on puolilämmintä varastotilaa ja kohteen energialuokka on A e-luvun ollessa 39. Kohteen katolla on aurinkopaneelit ja tarvittava lämmitys hoidetaan kaukolämmöllä.

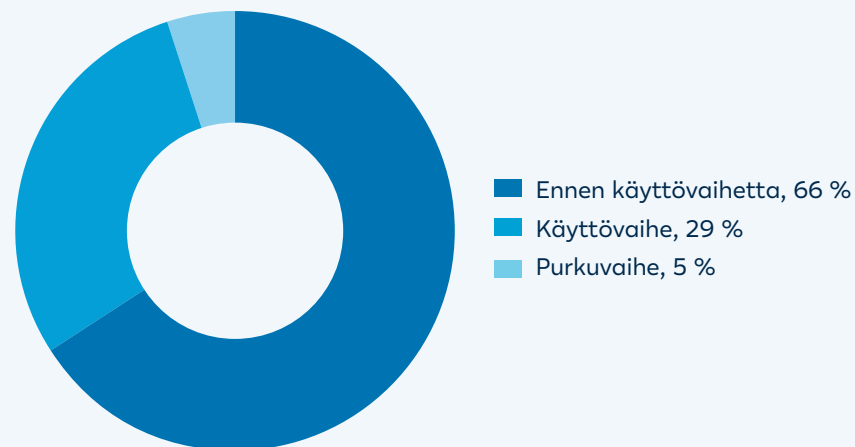
Laskentamme mukaan suurin osa rakennushankkeen päästöistä syntyy sen alkuvaiheessa eli ennen käyttövaihetta.

Kyseisessä kohteessa suurimmat päästöt syntyivät aluerakennuksesta ja alapohjasta eli tontin vaatimasta paalutuksesta ja kohteen käyttötarkoituksen vaatimasta asfalttipihasta. Rungon osalta päästöt olivat vertailujoukkoa pienemmät johtuen teräselementtien sijaan käytetyistä betonielementeistä.

Hiilijalanjäljen jakautuminen YM-menetelmän mukaisiin vaiheisiin, kgCO₂e/nm²



Hiilijalanjäljen jakautuminen elinkaaren vaiheisiin, %



Ympäristösertifioinnit

Kahden asuntorahastomme kohteet sertifioitiin vuoden aikana kansainvälistä BREEAM In-Use -sertifiointijärjestelmää käyttäen. Kyseessä olevat kohteet saavuttivat Very Good -tason.

Lisäksi saavutimme toimitilakohteissamme kaksi käyttövaiheen LEED-sertifikaattia sekä kaksi rakennusvaiheen LEED-sertifikaattia.

Lähdimme myös hakemaan kahdelle kolmesta vuoden aikana alkaneesta uudisrakennushankkeestamme LEED-sertifiointeja.

Esimerkki: Tapiolan Hohkan LEED-sertifioinnin uusiminen

Espoossa sijaitseva Tapiolan Hohka saavutti korkeimman eli käyttövaiheen Platina-tason LEED-sertifioinnin vaativalla v4-järjestelmällä toisena Suomessa.

Sertifioinnin saavuttamista helpotti Tapiolan Hohkassa tehty pitkäjänteinen ja vuosia jatkunut vastuullisuustyö kuten energiatehokkuuden ja käyttäjätuottavuuden parantaminen sekä mm. palveluntuottajien toimintamallit. Kiinteistön katolla olevat aurinkopaneelit tuottavat sähköä kiinteistön käyttöön ja työmatkapyöräilyn mahdollistaviin tiloihin on panostettu monipuolisesti.



Kiinteistösertifikaatit vuodelta 2022

Kiinteistö	Sertifikaatti	Taso
As Oy Espoon Anna Sahlsténin katu 10	Breeam In-Use Residential v6 (Part 1)	Very Good
As Oy Espoon Kevätkeiju	Breeam In-Use Residential v6 (Part 1)	Very Good
As Oy Espoon Nihitorpankuja 7	Breeam In-Use Residential v6 (Part 1)	Very Good
As Oy Helsingin Kipinä	Breeam In-Use Residential v6 (Part 1)	Very Good
As Oy Helsingin Poukama	Breeam In-Use Residential v6 (Part 1)	Very Good
As Oy Helsingin Ilveshovi	Breeam In-Use Residential v6 (Part 1)	Very Good
As Oy Helsingin Louhenlinna	Breeam In-Use Residential v6 (Part 1)	Very Good
As Oy Jyväskylän Kangas 2	Breeam In-Use Residential v6 (Part 1)	Very Good
As Oy Jyväskylän Åströmin Pyökki	Breeam In-Use Residential v6 (Part 1)	Very Good
As Oy Jyväskylän Åströmin Vaahtera	Breeam In-Use Residential v6 (Part 1)	Very Good
As Oy Tampereen Aaretti	Breeam In-Use Residential v6 (Part 1)	Very Good
As Oy Tampereen Lielahden Lempi	Breeam In-Use Residential v6 (Part 1)	Very Good
As Oy Turun Eagle	Breeam In-Use Residential v6 (Part 1)	Very Good
As Oy Vantaan Karoliina	Breeam In-Use Residential v6 (Part 1)	Very Good
As Oy Vantaan Peltolantie 36	Breeam In-Use Residential v6 (Part 1)	Very Good
As Oy Vantaan Teresa	Breeam In-Use Residential v6 (Part 1)	Very Good
As Oy Vantaan Topaasi	Breeam In-Use Residential v6 (Part 1)	Very Good
Hamburger Börs	LEED v4 BD+C CS	Platinum
Ki Oy Biens, Ainoa 1	LEED v4 BD+C CS	Gold
Ki Oy Espoon Revontulenkujat 1, Tapiolan Hohka	LEED O&M v4	Platinum
Ki Oy Tynnyrintekijänkatu 1	LEED O&M v4	Gold

Sosiaalinen vastuu

Olemme nähneet tärkeäksi ja panostaneet pitkäjänteiseen vuokralaisasiakasviestintään. Viestimme säännöllisesti vastuullisuusteemoihin liittyen ja julkaisemme aiheeseen liittyviä kirjoituksia myös sosiaalisen median kanavissamme. Katsausvuoden aikana viestimme mm. energiakriisistä ja sen aiheuttamasta mahdollisesta sähköpulanasta sekä annoimme vinkkejä energian säästämiseksi tässä poikkeuksellisessa tilanteessa.

Osana poikkeuksellisia aikoja osallistuimme myös Motivan kansalliseen Astetta alemmas -kampanjaan sähköpulan estämiseksi. Osana kampanjaa kartoitimme tarkasti kiinteistökohtaisia mahdollisia säästötoimia sekä toteutimme energiänsäästöjä esim. ilmanvaihdon ja valaistuksen käyntiaikoja tarkentamalla.

Arvioimme vuosittain vuokralaisasiakkaidemme tyytyväisyyttä sekä asuin- että toimitilakohteissamme KTI Kiinteistö-tiedon kyselyiden avulla. Tänä vuonna saavutimme 1-5 arvoasteikolla toimitilojen osalta arvosanan 4,03 ja asuntojen osalta 4,01 kokonaistyytyväisyydessä. Vastaajat olivat erityisen tyytyväisiä toimitilojen soveltuvuuteen ja asunnoissa yleisesti vuokranantajaan ja tämän ammattitaitoon. Kyselyn tulosten perusteella kehitämme toimintaamme edelleen. Sijoittajatytyväisyyttä mittaamme myös vuosittain ja vuodelta 2022 saimme siitä arvosanaksi 4,06.


Lähdimme syksyllä 2022 koko silloisella asuntokannallamme eli noin 3 800 asunnolla mukaan alan etujärjestö Raklin lanseeraamaan [Green homes -toimintaan](#), jonka tarkoituksena on tarjota vuokralaisille tietoa muun muassa asuinrakennuksensa energiankulutuksesta ja kulutusten CO₂-päästöistä. Mukana-

olon edellytyksenä oli sitoutuminen energiankäytön hiilineutraaliuteen ja energiatehokkuussopimuksiin.

LähiTapiolan yksi keskeisimmistä tavoitteista on alueellinen vaikuttavuus. Kiinteistövarainhoitokonsernissa osallistumme osaltamme tämän toteuttamiseen tarjoamalla asuntoja ja toimitiloja ympäri Suomen siellä, missä tiloille on tarvetta tukien siten alueiden elinvoimaisuutta. Eri kiinteistötyyppeihin sijoittamalla pyrimme myös yhteiskunnalliseen vaikuttavuuteen ja yksi suurimmista kiinteistöhankinnoista vuonna 2022 olikin Espoon Sairaala.

Green homes -vastuullisuustoiminta

Toiminnan piirissä olevissa kodeissa asukkaat saavat vuokranantajaltaan vuosittain tietoa taloyhtiönsä sähkönkulutuksesta, CO₂-päästöistä, asukkaiden vedenkulutuksesta ja kierrätysasteesta. Lisäksi asukkaille tarjotaan opastusta arjen ilmastotekoihin.

 *Asukkaiden rooli asumiseensa liittyvän energiankäytön ja päästöjen vähentämisessä on merkittävä asumisen tuottaessa noin kolmanneksen suomalaisten hiilijalanjäljestä. Toivomme, että tarjoamalla asukkaillemme konkreettisia lukuja asumisesta aiheutuvista ilmastopäästöistä sekä vinkkejä niiden hillitsemiseksi he ymmärtävät, että pienilläkin arkisilla teoilla on merkitystä kokonaisuuden kannalta.*

*Katariina Aarnio, vastuullisuuspäällikkö,
LähiTapiola Kiinteistövarainhoito*

Katse kuluvaan vuoteen

Vuonna 2023 jatkamme GRESB-vastuullisuusraportointia sekä olemassa olevan että rakennettavan kiinteistökantamme osalta. GRESB-raportointi käynnistyy keväällä 2023 ja tulokset ovat saatavilla syksyllä.

PRI-raportointiin osallistumme osana LähiTapiola Varainhoitokonsernia vuoden raportointitauon jälkeen viitekehyksen ollessa kehityksen alaisena. Raportoinnin tulokset ovat saatavilla loppuvuodesta.

Tarve kiinteistösijoituskohteista kerättävistä tiedosta kuten energiankulutuksesta ja päästöistä kasvaa edelleen raportointiviitekehysten, EU:n kestävän rahoituksen ja yritys vastuulainsäädännön sekä vuokralais- sekä sijoittaja-asiakkaiden tarpeiden myötä. Tiedon kattava kerääminen ja ylläpitäminen edellyttävät meiltä jatkuvaa kehitystoimintaa.

Kestävän rahoituksen sääntelyn ja erityisesti taksonomia-asetuksen myötä kiinteistösijoitusten taksonomianmukaisuuden selvitystä edistetään vuoden 2023 aikana. Taksonomianmukaisuuden tavoittelussa on tärkeää olemassa olevan kiinteistökannan osalta kohteiden energiatehokkuus, jonka kehittämisen eteen jatkamme määrätietoista työtä.

Hiilineutraaliustavoittemme saavuttamiseksi mietimme ja teemme kohdekohtaisia toimenpiteitä energiatehokkuuden, uusiutuvan energian tuotannon ja oston osalta. Uudisrakentamisessa hyödynnämme vastuullisen rakentamisen ohjettamme ja vuoropuhelua rakennusliikkeiden sekä urakoitsijoiden kanssa.

Edelliset vastuullisuustavoittemme on asetettu vuoteen 2023 asti, joten vuoden 2023 aikana tulemme luomaan uudet vastuullisuustavoitteet tuleville vuosille.





Rahastokohtainen katsaus vuoteen 2022

Erikoissijoitusrahasto LähiTapiola Sijoituskiinteistöt

Rahastoa hallinnoi LähiTapiola Vaihtoehtorahastot Oy.

Rahaston strategiana on sijoittaa laajasti hajauttaen eri kiinteistötyyppeihin Suomessa. Rahaston omistavat kohteet ovat asuntoja, toimistoja, liiketiloja, logistiikka- ja teollisuus- sekä yhteyskunnallisia kohteita. Rahaston toiminnassa ja uusien kohteiden hankinnassa noudatetaan Kiinteistövarainhoidon kestävän kiinteistösijoitustoiminnan periaatteita.

Vuoden 2022 alussa rahasto luokiteltiin tiedonantoasetuksen (SFDR, (EU) 2019/2088) mukaisesti artikla 8 -tuotteeksi, jossa edistetään ympäristöön liittyviä ominaisuuksia kuten energiatehokkuutta ja saavutettavuutta. Lisäksi kolmen kohteen osalta tehtiin laaja taksonomiamukaisuuden arviointi.

Uusien kohteiden hankinnassa ja DD-prosesseissa arvioitiin vuoden aikana laajasti ESG-aihepiiriin liittyviä asioita kuten energiatehokkuutta. Rahasto osti vuoden aikana 17 liiketilakohteen portfolion ja kolme paloasemakiinteistöä.

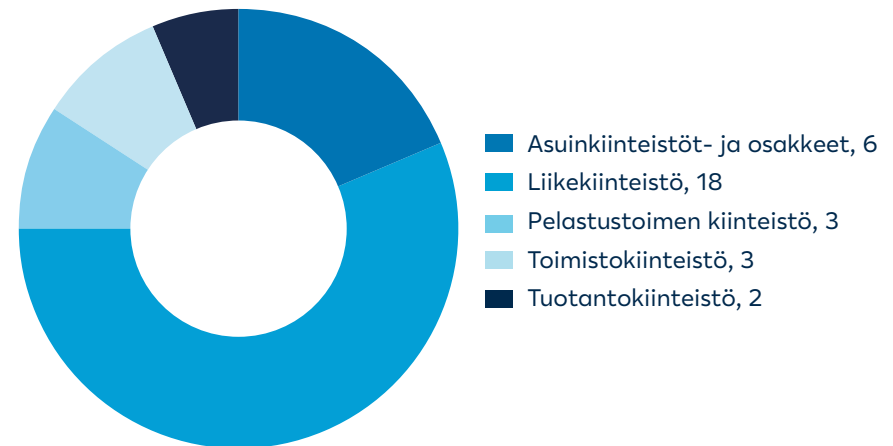
Rahaston kiinteistöistä Kiinteistöosakeyhtiö Tynnyrintekijänkatu 1 sai vuoden aikana käyttövaiheen Gold-tasoinen LEED-sertifioinnin. Kohteen edellinen sertifiointi oli vuodelta 2017. Kiinteistöosakeyhtiö Maalitorin osalta tehtiin puolestaan esiselvitys käyttövaiheen LEED-sertifioinnista ja sertifiointiprosessi aloitettiin esiselvityksen perusteella.

Jatkossa tavoitteena on kehittää rahaston vastuullisuusstrategiaa hiilineutraaliustoimenpiteet mukaan lukien.

Rahaston kohteisiin ostettu sähkö on 100 % tuulivoimaa. Vihreää kaukolämpöä ostetaan kolmeen kohteeseen. Koh-

teiden energiankulutuksen päästöt aiheutuvat lämmityksen päästöistä.

Kiinteistökannan jakauma, kpl



Ominaiskulutukset asunnot

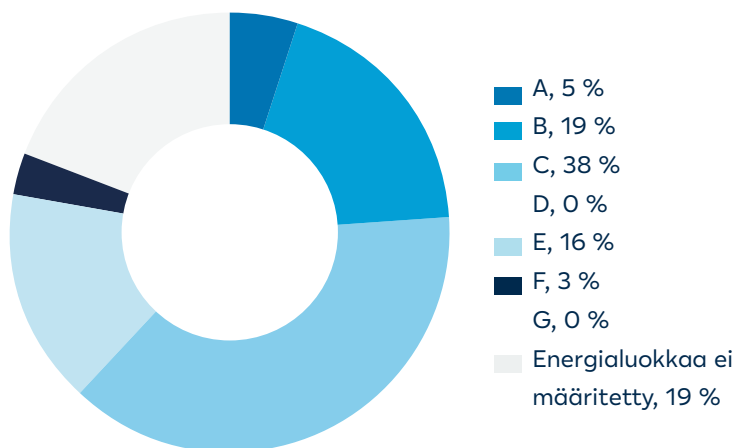
Sähkö	26	kWh/m ²	Datan kattavuus 3/6 kohdetta
Lämpö	70	kWh/m ²	Datan kattavuus 3/6 kohdetta
Vesi	801	l/m ²	Datan kattavuus 3/6 kohdetta
Päästöt	13,5	kgCO ₂ e/m ²	Datan kattavuus 3/6 kohdetta

Ominaiskulutukset toimitilat

Sähkö	117	kWh/m ²	Datan kattavuus 25/26 kohdetta
Lämpö	70	kWh/m ²	Datan kattavuus 24/26 kohdetta
Kylmä	20	kWh/m ²	
Vesi	990	l/m ²	Datan kattavuus 25/26 kohdetta
Päästöt	11	kgCO ₂ e/m ²	Datan kattavuus 21/26 kohdetta

Sertifioidut kohteet

Ki Oy Uusi Paino	LEED C&S v2009, CERTIFIED
Ki Oy Tynnyrintekijänkatu 1	LEED O&M v4, GOLD

Energialuokkien jakauma, %


Energialuokkien jakauma perustuu kiinteistöjen kappalemäärään.

	2022
Rahaston arvo (GAV), M €	235
Työllistyvyys, htv (laskennallinen arvo)	39
Asunnot	
Asuntojen lkm, kpl	249
Asuntoja, brm ²	16 400
Asuntojen käyttöaste	95 %
Toimitilat	
Toimitilakiinteistöjä, kpl	26
Toimitilakiinteistöjä, brm ²	114 500
Toimitilojen käyttöaste, %	87 %
Luvut	
Energiankulutus yhteensä, MWh*	22 617
Itse tuotettu uusiutuva energia, MWh	0
Energiankulutuksen CO ₂ -päästöt, tCO ₂ e*	1 395
Vedenkulutus yhteensä, m ³	105 900
Toteutunut jätekertymä, tn**	196
Toteutetut energiansäästötoimenpiteet MWh, säästövaikutus/a	310

*Kulutus- ja siten myös hiilidioksidipäästötiedot puuttuvat sähkön osalta 4/32 kohteesta ja lämmön osalta 5/32 kohteesta. Osassa kohteista sähkönkulutuslukemiin sisältyy myös vuokralaisen oma sähkönkulutus, osassa kohteista taas vain kiinteistösähkö

**Jätetiedot puuttuvat 25/32 kohteesta. Kaikkia käyttäjien jätteitä, kuten paperi, ei myöskään ole tiedossa.

