

KIINTEISTÖRAHASTOJEN VASTUULLISUUSRAPORTTI 2020



S-Pankki

FIM

SISÄLLYS

KIINTEISTÖRAHASTOT	3
S-Pankki ja FIM	4
Toimitusjohtajan katsaus	5
Kiinteistösijoitustuotteet	6
Kiinteistösijoitukset lukuina	7
Metsärahasasto	8
Vastuullisuuden johtaminen ja kehittäminen kiinteistörahastoissa	9
ASUNNOT	10
Vastuullisuustekoja asuinkehteissamme	11
Hiilijalanjälki	12
Lämpö, sähkö ja vesi	13
Jätteet	14
TOIMITILAT	15
Vastuullisuustekoja toimitilakohteissamme	16
Lämpö, sähkö ja vesi	17
Jätteet	18

Kannen kuva: Hotelli Katajanokka Oy, Helsinki



As Oy Helsingin Paasi, Helsinki



Hotelli Katajanokka Oy, Helsinki

S-PANKKI JA FIM

S-Pankki-konsernin Varallisuudenhoitoliiketoiminta vastaa konsernin varainhoitopalveluiden tuottamisesta, asiakkuuksista sekä liiketoiminnan kehittämisestä.

Liiketoiminta tarjoaa S-Pankki-brändin alla säästämisen ja sijoittamisen palveluita kuluttaja-asiakkaille. FIM-brändin alla tarjotaan yksityispankkipalveluita sekä palveluita institutionaalisille sijoittajille. Toukokuun lopussa 2020 julkistettiin yrityskauppa, jossa Fennia-konserniin kuuluvien Fennia Varainhoito Oy:n ja Fennia Kiinteistö Oy:n liiketoiminta siirtyi osaksi S-Pankin Varallisuudenhoitoliiketoimintaa.

Vuoden 2020 lopussa liiketoiminta hallinnoi 10,8 miljardin euron varallisuutta. Hallinnoitavat varat kasvoivat 19,3 prosenttia vuodentakaisesta. Liiketoimintaan kuuluvat yhtiöt hallinnoivat vuoden 2020 lopussa noin 2 miljardin euron kiinteistövarallisuutta. Osuudenomistajia hallinnoitavissa rahastoissa oli noin 330 000 – kolmanneksi eniten Suomessa.

VASTUULLISUUS

Toimintamme perustana on aina asiakkaidemme luottamus meitä kohtaan. Tätä toimintaa ohjaavat

[S-Pankin arvot ja eettiset periaatteet](#), joita olemme sitoutuneet noudattamaan jokapäiväisessä toiminnassamme sekä toiminnan suunnittelussa. Tunnustuksena tehdystä työstä suomalaiset arvioivat keväällä 2020 S-Pankin Suomen vastuullisimmaksi pankiksi jo 8. kerran peräkkäin Euroopan laajimmassa vastuullisuustutkimuksessa.

S-Pankki on edelläkävijöiden joukossa sijoitustoiminnan vastuullisuudessa ja vaikuttavuudessa. Uskomme vahvasti, että asiakkaille voidaan saavuttaa entistä parempia tuloksia vastuullisuusasioiden järjestelmällisellä huomioimisella sijoitustoiminnassa. Meille on tärkeää, että sijoituskohteemme noudattavat yleisesti hyväksytyjä kansainvälisiä liiketapoja ja vastuullisuuteen liittyviä aloitteita.

VASTUULLINEN SIOJITTAMINEN

S-Pankki-, FIM- ja LähiTapiola-rahastoja hallinnoiva FIM Varainhoito Oy on allekirjoittanut YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteet (UNPRI) jo vuonna 2009. Lisäksi yhtiö on mukana kansainvälisessä sijoittajalähtöisessä ympäristövaiikutusten raportointialoitteessa CDP:ssä sekä kotimaisen vastuullista sijoittamista edistävän Finsif-yhdistyksen toiminnassa.

S-Pankin Varallisuudenhoito julkaisi ensimmäisen ilmastostrategiansa 2020. Ilmastostrategiassa kuvataan, miten ilmastonmuutos huomioidaan sijoitustoiminnassa ja miten varallisuudenhoito pyrkii työllään vaikuttamaan ja olemaan osa sitä välttämätöntä muutosta, joka auttaa ratkaisemaan ilmastonmuutoksen tai sopeutumaan siihen. Ilmastostrategiassa asetetaan myös aikataulu jo voimassa olevan hiilijähtiötä koskevan poissulkukriteerin tiukentamiselle.

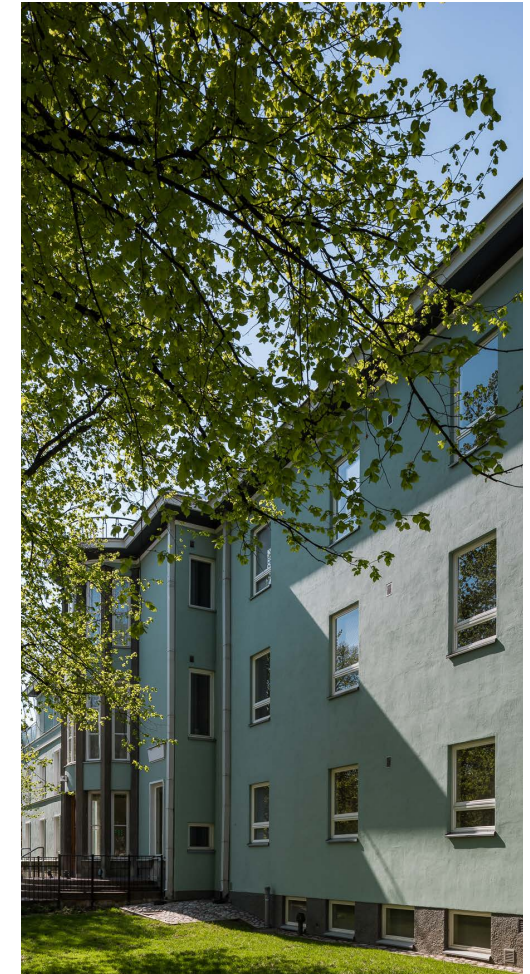
Vuonna 2020 julkaistiin myös FIM Varainhoidon vastuullisen kiinteistö- ja metsäsijoittamisen periaatteet. Periaatteissa kuvataan miksi ja miten vastuullista sijoittamista toteutetaan kiinteistö- ja metsäsijoitustoiminnassa.

10,8 mrd €

varallisuus vuoden 2020 lopussa

66 henkilöä

Varallisuudenhoitoliiketoiminnan henkilöstömäärä vuoden lopussa



As Oy Helsingin Paasikivenkatu 4-6

TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS

Vuosi 2020 on nyt takana ja historiankirjoissa se tullaan muistamaan koronaviruksen synnyttämästä pandemiasta. Pandemia vaikutti suomalaiseen yhteiskuntaan ja myös S-Pankin Varallisuudenhoitoon monin eri tavoin.

Tarjoamme palveluita kahdella brändillä: S-Pankki-brändillä säästämisen ja sijoittamisen palveluita kuluttaja-asiakkaille sekä FIM-brändillä yksityispankkipalveluita ja palveluita institutionaalisille sijoittajille. FIM Varainhoito Oy:ssä tuotamme kaikki salkunhoitoon liittyvät palvelut S-Pankki- ja FIM-rahastoille. Lisäksi hallinnoimme S-Pankki-, FIM- ja LähiTapiola-rahastoja.

Vuonna 2020 nettomerkinnot S-Pankki- ja FIM-rahastoihin olivat 119,2 miljoonaa euroa. S-Pankki- ja FIM-rahastojen nettomerkitöjen kehitys oli keskimääräistä vahvempaa. Koko markkinoilla nettomerkinnot olivat vuonna 2020 919,1 miljoonaa euroa.

Heinä-elokuun vaihteessa saatoimme päätökseen yrityskaupan Fennia-konsernin kanssa, jonka myötä nousemme yhdeksi Suomen merkittävimmistä kiinteistövarainhoitajista. Nettomerkinnot Fennia-yrityskaupan myötä siirtyneisiin rahastoihin olivat -12,3 miljoonaa euroa elo-joulukuussa.

S-Pankki-konsernin hallinnoitavien varojen määrä oli katsauskauden päättyessä 10 785,1 miljoonaa euroa. Kasvua edelliseen vuoteen oli 19,3 prosenttia. Hallinnoitavista varoista rahastopääoman osuus oli 7 156,4 miljoonaa euroa ja varainhoitopääoman osuus 3 628,7 miljoonaa euroa.

Kaikkien hallinnoitavien rahastojen osuudenomistajien lukumäärä nousi noin 330 000:een vuodentakaisesta noin 292 000:sta. Koko Suomen markkinoilla osuudenomistajien lukumäärä nousi 3,5 miljoonaan, kun vastaava luku vuotta aiemmin oli 3,3 miljoonaa.

Kiitos luottamuksestanne ja menestyksestä vuotta!

Teri Heilala
Toimitusjohtaja, FIM Varainhoito Oy

**”Yrityskaupan myötä
nousemme yhdeksi
Suomen merkittävimmistä
kiinteistövarainhoitajista.”**



KIINTEISTÖSIJOITUSTUOTTEET

Hallinnoimme kolmea kommandiittiyhtiömuotoista rahastoa sekä neljää erikoissijoitusrahastoa. Alla olevassa taulukossa on listattu kiinteistösijoitustuotteemme rahastoittain. Luvut kuvaavat vuoden 2020 lopun tilannetta.

S-Asuntorahasto on osuussarja FIM Asuntotuotto Erikoissijoitusrahastossa ja S-Metsäraahasto on osuussarja FIM Metsä Erikoissijoitusrahastossa.

FIM ASUNTOTUOTTO ERIKOISSIJOITUSRAHASTO

Rahasto sijoittaa pääasiassa pieniin vuokra-

asuntoihin, jotka sijaitsevat Suomen kasvukeskuksissa tai niiden lähetyvillä työssäkäynti- ja opiskelualueilla. Asuntosijoittamista puoltaa moni megatrendi: muuttoliike kasvukeskuksiin kiihtyy ja asunnon omistamisen merkitys vähenee. Yhä useammalle on tärkeää moderni ja viihtyisä asunto keskeisellä sijainnilla ja hyvien palveluiden äärellä.

FIM ASUNTORAHASTO I KY

Rahasto on kommandiittiyhtiömuotoinen suljettu rahasto, joka on perustettu vuonna 2013. Se si-

jooittaa pääasiassa pieniin vuokra-asuntoihin, jotka sijaitsevat Etelä-Suomen suurimmissa kasvukeskuksissa. Toimikauden päätyttyä rahasto myytiin ulkopuoliselle toimijalle alkuvuodesta 2021.

S-PANKKI TOIMITILA ERIKOISSIJOITUSRAHASTO

Rahasto on Suomen ensimmäinen toimitiloihin sijoittava avoin erikoissijoitusrahasto. Rahasto sijoittaa vakaan kassavirran toimisto-, liike, tuotanto- ja majoitustiloihin suomen suurimmissa kaupungeissa.

FIM METSÄ ERIKOISSIJOITUSRAHASTO

Rahasto sijoittaa pääasiassa suoriin suomalaisiin metsäkiinteistöihin, mutta rahasto voi sijoittaa myös muualle Euroopan talousalueen metsätalmarkkinoille suoraan tai epäsuorasti. Noin 80 % rahaston metsäkiinteistöistä sijaitsee Kainuussa, Pohjois-Savossa ja Pohjois-Karjalassa. Rahaston metsien keski-ikä on noin 51 vuotta, joten 15-20 vuoden kuluttua metsät ovat valmiita harvennuksille ja päätehakkuille. Siihen asti metsämme toimivat merkittävänä hiilinieluna, kasvaen vuosittain reilut 4 m³/ha.

RAHASTO	PERUSTAMISVUOSI	SIJOITUSTEN VELATON ARVO, M€
FIM Asuntotuotto Erikoissijoitusrahasto	2014	539,7
FIM Metsä Erikoissijoitusrahasto	2016	101,9
FIM Asuntorahasto I Ky	2013	-*
FIM Tonttirahasto I Ky	2015	121,9
FIM Vuokratontti Ky	2018	88,3
S-Pankki Toimitila Erikoissijoitusrahasto**	2013	369,5
S-Pankki Tontti Erikoissijoitusrahasto***	2017	77,7

* Rahaston kaupan takia lukua ei julkisteta

** Vanha nimi Fennica Toimitilat I Erikoissijoitusrahasto

*** Vanha nimi Fennica Tontit Erikoissijoitusrahasto



As Oy Helsingin Paasi

KIINTEISTÖSIJOITUKSET LUKUINA

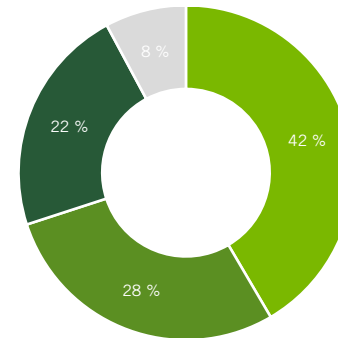
ASUNNOT	2020	TOIMITILAT	2020
Kiinteistöjen määrä, kpl	88	Kiinteistöjen määrä, kpl	36
Asuntojen määrä, kpl	2 775	Vuokrasopimuksia, kpl	283
Huoneistopinta-ala yhteensä, m ²	118 513	Huoneistopinta-ala yhteensä, m ²	198 618
Asuntojen keskikoko, m ²	46	Käyttöaste, %	94
Käyttöaste, %	95	Vuokralaistyytyväisyys, NPS	14
Asukastyytyväisyys, NPS	38		

MUUT RAHASTOT	2020
Metsäkiinteistöt, kpl	474
Metsää, ha	21 343
Tonttien määrä, kpl	136

124

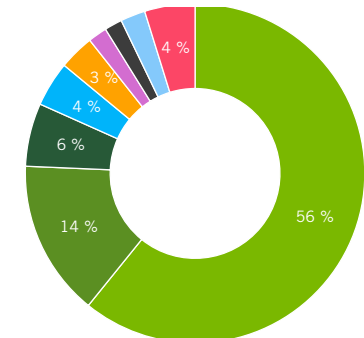
Hallinnoitavien asuin- ja toimitilakiinteistöjen määrä

SIJOITUSTUOTTEIDEN JAKAUMA ARVON MUKAAN



Asunnot Toimitilat
Tontit Metsät

KIINTEISTÖJEN MAANTIEEELLINEN JAKAUMA ARVON MUKAAN (POIS LUKIEN METSÄT)



Pääkaupunkiseutu Tampereen seutu
Turku Jyväskylä
Oulu Porvoo
Lahti Kuopio
Muut

METSÄRAHASTO

FIM METSÄ ERIKOISSIJOITUSRAHASTO

Heti toiminnan alusta alkaen rahasto on pyrkinyt hyödyntämään jatkuvan kasvatuksen metodeja, sekä sertifioimaan metsänsä PEFC™- ja FSC® -standardien piiriin, koska metsäsertifikaateilla pystytään osoittamaan, että rahasto hoitaa metsiänsä kestävänsä metsänhoidon periaatteita noudattaen ja luonnon monimuotoisuutta ylläpitäen.

Vuodesta 2020 alkaen kaikki rahaston Suomessa sijaitsevat metsät on auditoitu ja siirretty tuplasertifiointiin, eli metsät sertifioidaan niin PEFC- kuin FSC-standardeihin*.

Sertifiointien kautta metsiimme kohdistuu vuosittain riippumattoman arvioijan suorittama tarkastus. Auditoinneilla varmennetaan metsässä tehtävien toimenpiteiden vastuullisuus.

Vastuullisuus pitää sisällään myös muutakin kuin kestävänsä ja luonnon monimuotoisuutta ylläpitävän metsänhoidon. Vastuullisuus tarkoittaa myös metsien monikäytön, paikallisväestön ja liiketoiminnan huomioimista. Rahasto pyrkiikin metsänhoidollisissa toimissa huomioimaan virkistysarvot, kuten marjastuksen, metsästyksen ja jokamiehen oikeuksiin kuuluvat toimet. Paikallisväestöä ja luontomatkailuliiketoimintaa olemme huomioineet

*Lisenssinumerot FSC: FSC-C109750, FSC-C148938

muun muassa metsästyks- ja virkistysalueiden vuokraamisella. Metsämaista on suojeltua alaa noin 8 % ja lisäksi muiden luonnon monimuotoisuutta edistävien toimenpiteiden (kuten aukoton hakkuu) piirissä 4 %.

Suomen laajat metsäalueet soveltuvat myös vihreän energian tuotantoon ilman että metsien hoidolliset toimet kärsivät. Olemmekin tehneet muutamia esisopimuksia tuulivoimantuotantoyhtiöiden kanssa ja näin pyrkineet kasvattamaan Suomen mahdollisuuksia päästä hiilineutraaliin tilaan suunnitellussa ajassa. Samalla mahdollistamme, että maakuntiin voisi syntyä uusia työpaikkoja.

Metsäkiinteistöjä Suomessa, kpl	153
Metsää Suomessa, ha	18 891
Metsäkiinteistöjä Virossa, kpl	321
Metsää Virossa, ha	2 452

Suomessa metsämaista

8 %
suojeltuja

4 %
muun erityiskäsittelyn
piirissä



Lohjan Hirsviita -metsäkiinteistö

VASTUULLISUUDEN JOHTAMINEN JA KEHITTÄMINEN KIINTEISTÖRAHASTOISSA

KIINTEISTÖJEN VASTUULLISUUS

Kiinteistöjemme vastuullisuusjohtaminen sisältää kaikki ESG-teemat: ympäristöasiat (E), sosiaalisen vastuun (S) sekä hyvän hallintotavan periaatteet (G). Rakennetun ympäristön vaikutus luontoon ja ilmastoon on merkittävä: kiinteistöt kuluttavat noin kolmasosan Suomessa tuotetusta energiasta, ja vastaavat samasta määrästä päästöjä.

Kiinteistömme tarjoavat koteja ja muita tiloja vuokralaisille, joiden terveys, turvallisuus ja tyytyväisyys ovat toimintamme edellytyksiä. Vastuullisen toimintamme peruspilarina on eettinen ja taloudellisesti kestävä liiketoiminta sekä läpinäkyvä toiminta vastuullisuuden edistämiseksi.

VASTUULLISUUSOHJELMA TOIMINNAN KEHITTÄMISEN TUKENA

Olemme laatineet vastuullisuusohjelman mittaamaan ja seuraamaan kiinteistörahastojemme vastuullisuuden kehittymistä. Vastuullisuusohjelmaa laadittaessa asuin-, toimitila-, metsä-, ja tonttikiinteistöjemme prosessit tarkasteltiin vastuullisuusnäkökulmista, ja merkittävimpien näkökulmien kehittämiseksi laadittiin tavoitteet sekä aikataulutetut ja vastuutetut toimenpiteet tavoitteiden toteutumiseksi.

Vastuullisuustavoitteiden kehittymistä seurataan säännöllisesti vastuullisuusohjausryhmässä, missä samalla käydään läpi uusia näkökulmia vastuullisuuden kehittämiseen liittyen, sekä kiristetään tavoitteita säännöllisesti.

TAVOITTEELLISTA VASTUULLISUUTTA

Vastuullisuustavoitteitamme kiinteistöjen kehittämiseksi ovat muun muassa:

- kiinteistöjen energiatehokkuuden parantaminen
- vähähiilisten lämmöntuotantomuotojen lisääminen
- hiilineutraalin sähkön käyttö
- jätteiden kierrätysasteen parantaminen
- vuokralaisviestinnän ja -vuoropuhelun kehittäminen
- vuosittainen vastuullisuusraportointi

Lue lisää vastuullisen kiinteistö- ja metsäsijoittamisen periaatteistamme [täältä](#).



As Oy Helsingin Satamasaaren Ankkuri



Suomen kasarmit ja As Oy Hämeenlinnan Majuri

VASTUULLISUUSTEKOJA ASUINKOhteissamme

ENERGIANSÄÄSTÖVIIKON ASUKASKYSELY

S-Pankki osallistuu vuosittain valtakunnalliseen energiansäästöviikkoon. Vuonna 2020 järjestimme kiinteistörahastojemme asukkaille kyselyn, jossa kartoitimme asukkaiden toiveita vastuullisuuteen liittyen. Kyselyn noin 300 vastauksesta ilmeni, että joka neljäs vuokralainen toivoi asuntonsa omistajan toimivan hiilineutraalisti. Vastuullisuus näkyy myös asunnon valinnassa: vuokratotia etsiessään vastaajista 63 % arvostaa hyvää kevyen liikenteen verkostoa ja bussipysäkin läheisyyttä 62 %. Henkilöautoilun mahdollisuuksia arvosti sen sijaan vain 28 %.



As Oy Espoon Mahtitaival

KIERTOTALOUS RAKENNUSYÖMAILLA

Rakennusala käyttää maailmanlaajuisesti noin 40 % kaikista maailman raaka-aineista. Jo rakennusaikana materiaaleista 10-15 % päätyy jätteeksi globaalisti. Näin ollen kiinteistöalalla on merkittävä mahdollisuus vaikuttaa kiertotalouden edistymiseen. Vuonna 2020 aloimme keräämään alkavilta rakennushankkeilta jätehuoltosuunnitelmia sekä vuoden aikana valmistuvilta hankkeilta jäteraportteja. Näin voimme seurata muun muassa työmaiden kierrätysprosenttia, ja vaikuttaa kiertotalouteen jo rakennusaikana.



As Oy Vantaan Merkki



As Oy Vantaan Neulansilmä

VEDENSÄÄSTÖÄ ASUNNOISSA

Kiinteistökannan kasvusta huolimatta asuntojen vedenkulutus on pysynyt erittäin maltillisella tasolla. Vuosien 2019-2020 välillä veden ominaiskulutus on laskenut 4 %. Asuinkiinteistömme ovat melko uusia, jolloin vesikalusteet ovat valmiiksi vettä säästäviä. Vanhempiin kohteisiin on asennettu vedensäästösuuttimet, joilla rajoitetaan vesihanojen ja suihkun virtaamaa. Näin vedenkulutusta voidaan pienentää vaikuttamatta käyttömukavuuteen.



Vuonna 2020 valmistunut As Oy Tampereen Tikkuhehku

UNPRI-RAPORTOINTI

FIM Varainhoito on allekirjoittanut YK:n Vastuullisen sijoittamisen periaatteet (UNPRI) vuonna 2019. UNPRI antaa ideoita ja toimintamalleja ESG-asioiden saamiseksi osaksi sijoitusprosessia, sekä sijoittamisen vastuullisuuden tason nostamiseen. Vuonna 2020 laadittiin ensimmäinen raportti vastuullisen sijoittamisen toimista sitoumuksen mukaisesti. Periaatteidemme mukaisesti vastuullisuus huomioidaan kiinteistön koko elinkaarensa aikana investoinnista ja rakennusajasta kiinteistöjen käyttöön, ylläpitoon ja myyntiin saakka.

HIILIJALANJÄLKI

ASUINKIINTEISTÖJEN ENERGIAN PÄÄSTÖT TIPPUNEET

Kiinteistöt aiheuttavat Suomen päästöistä noin 40 %, joten koemme tärkeäksi pienentää omaa vaikutustamme. Vuosien 2019-2020 välillä asuntojen energiankulutuksen päästöt pienenevät -23 %. 100 % omistamistamme kohteista jo 17 on energiankulutukseltaan hiilineutraaleita.

HIILINEUTRAALIA KAUKOLÄMPÖÄ

Suomessa kulutetusta energiasta rakennusten lämmitys vie noin neljäsosan, joten lämmön- tuotannon tavalla on suuri merkitys päästöihin. Vuoden 2020 aikana olemme kartoittaneet mahdollisuuksiamme hankkia päästöttömä kaukolämpöä. Hiilineutraaliin kaukolämpöön siirryttiin 11 kohteessa, jotka omistamme 100-prosenttisesti. Tiedostamme, että hiilineutraalin kaukolämmön hankkiminen on askel oikeaan suuntaan, mutta silti väliaikainen ratkaisu päästöttömyyttä tavoitellessa. Hiilineutraali kaukolämpö on usein tuotettu biomassaa polttamalla, emmekä siksi näe sitä pitkäaikaisena ratkaisuna hiilineutraaliin energiantuotantoon. Parempia, polttamiseen perustumattomia ratkaisuja ovat esimerkiksi suuritehoisilla lämpöpumpuilla tai hukkalämmöistä tuotettu kaukolämpö, mutta niiden saatavuus on vielä heikkoa. Kohteistamme kuudessa on ollut lämmönlähteenä maalämpö rakentamisesta läh-

ten. Lisäksi selvitämme maalämpöön siirtymisen mahdollisuuksia myös vanhemmissa kohteistamme. Uusia kohteita hankkiessa huomioidaan uusiutuvan energian tuottamisen mahdollisuudet.

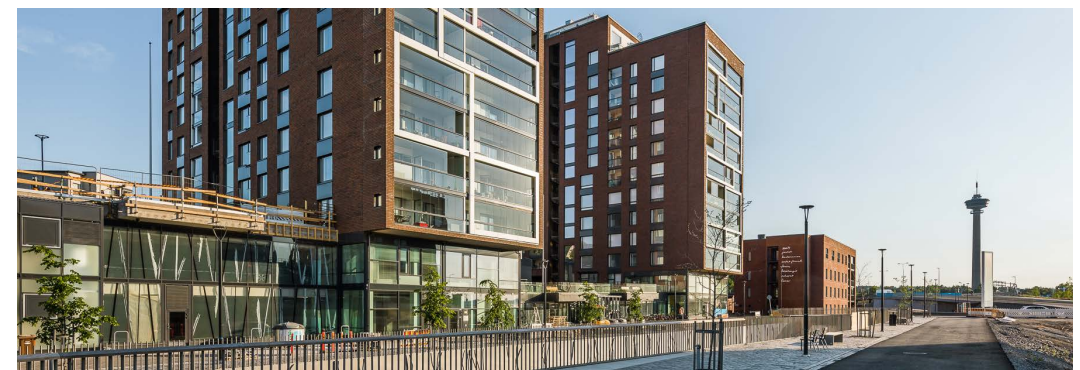
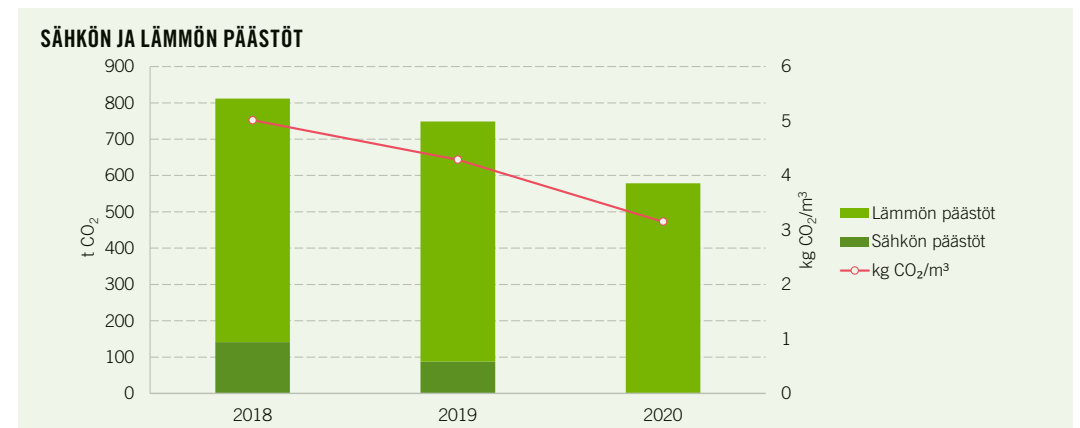
HIILINEUTRAALIUDEN TIEKARTTA

Olemme aloittaneet vuoden 2020 lopulla kokoomaan askelmerkkejä asuinkantamme päästöjen pienentämiseen. Tiekartassa huomioidaan sekä rakentamisen päästöjen että käytönaikaisten päästöjen pienentäminen.

Vuoden 2019 aikana tehty uusiutuvan sähkön hankinta näkyy ostosähkön päästöjen nollaantumisena vuonna 2020.

-23 %
Hiilijalanjälki pienentynyt 2019-2020

17
hiilineutraalia kohdetta



As Oy Tampereen Kanavanvahti

LÄMPÖ, SÄHKÖ JA VESI

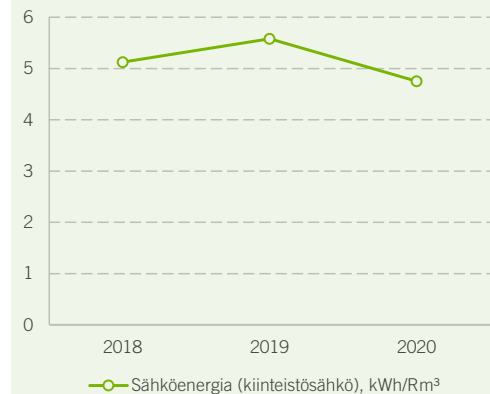
ENERGIATEHOKKUUTTA JA PÄÄSTÖJEN VÄHENNYSTÄ

Kohteidemme toteutunut energiankulutus on kasvanut kannan kasvun myötä, mutta ominaiskuluksemme on pienentynyt. Asuinkiinteistökantamme on jatkanut voimakasta kasvua vuosien 2019-2020 välillä. Huolimatta kovasta kasvuvauhdista, kiinteistökantamme ominaiskulutukset ovat pysyneet reilusti alle KTI:n asuinkiinteistöjen ominaiskulutuksen keskiarvon 36,5 kWh/Rm³/v. Veden ominaiskulutukset ovat lähes samaa luokkaa kuin vuonna 2019. Siirryimme hankkimaan vihreää kaukolämpöä 6 kohteessamme, lisäksi yhdessä kohteessamme aurinkopaneelien investointipäätös on tehty ja kahdessa selvityksessä.

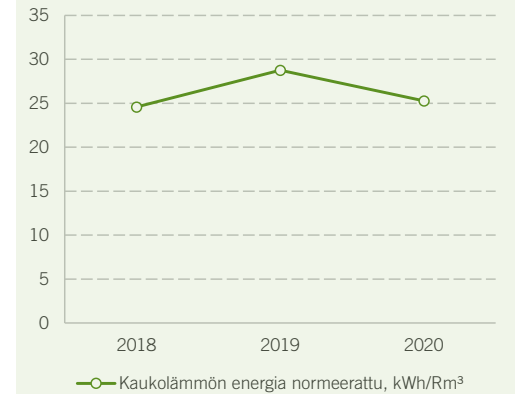
KULUTUSTEN LASKENTAPERIAATTEET

Kulutyslukemissa raportoidaan vain 100 % omistettujen kiinteistöjen luvut FIM Asuntotuotto- ja FIM Asuntorahasto I Ky -salkuista. Pääomakohde, jossa vuokralainen vastaa kulutuksista itse, on myös jätetty raportoinnista pois. Uudiskohteissa kulutukset on otettu mukaan niiltä osin vuotta kun ne ovat olleet tiedossa. Ominaiskulutusten laskennassa on huomioitu vai ne kohteet, jotka ovat olleet omistuksessamme koko vuoden 2020.

SÄHKÖN OMINAISKULUTUS



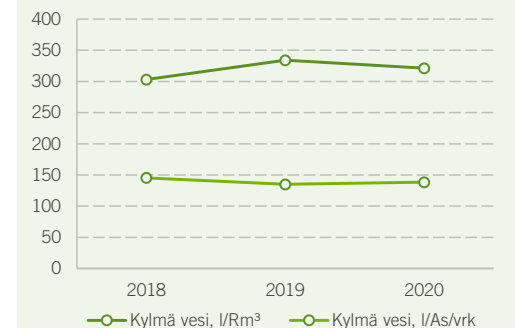
LÄMMÖN OMINAISKULUTUS



- 15 %
sähkön ominaiskulutus pienentynyt

- 12 %
lämmön ominaiskulutus pienentynyt

VEDEN OMINAISKULUTUS



ASUNNOT	2018	2019	2020
Sähkö, MWh	861	1 011	1 056
Lämpö, MWh	3 568	4 334	4 113
Vesi, m ³	49 752	58 803	60 359
Raportoitavien kohteiden määrä, kpl	22	24	31
Asukkaiden määrä, hlö	924	1 183	1 193

JÄTTEET

LAAJAT KIERRÄTYSMAHDOLLISUUDET

Kohteissamme on mahdollisuudet kierrättää ainakin bio-, paperi-, kartonki-, metalli-, lasi- ja sekajätteet. Pyrimme vähentämään sekajätteen määrää kartoittamalla kohteita, joissa löytyy potentiaalia jätehuollon kehittämiseksi. Olemme lisänneet muovinkeräystä, ja sen erittely pois sekajätteistä onkin ollut hienoisessa kasvussa verrattuna viime vuoteen.

KIINTEISTÖJEN JÄTTEIDEN RAPORTOINTIPERIAATTEET

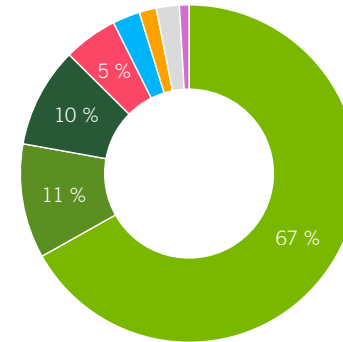
Keräämme ja seuraamme jätetietoja (jätejakeet, määrät ja käsittelytapa) paikkakuntakohtaisesti kunnallisilta jätehuolto-yhtiöiltä. Erityisesti materiaalina kierrätettyjen jakeiden osalta (esimerkiksi kartonki) tieto on osittain puutteellista, sillä kaikkia jakeita ei raportoida jätehuolto-yhtiöiden

raporteissa muun muassa keräämistavan vuoksi. Jätedata tarkentuu kuitenkin vuosi vuodelta, kun tiedonsaanti eri tahoilta helpottuu. Vuoden 2020 osalta tiedot saatiin 18 kohteesta.

TYÖMAAJÄTTEET

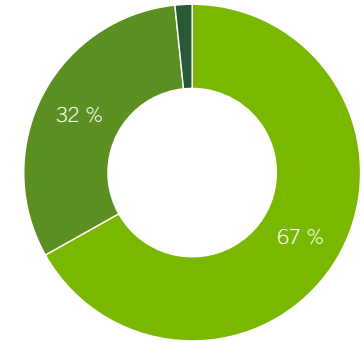
Olimme tilaajan roolissa useassa eri rakennushankkeessa vuonna 2020. Työmailla syntyvien jätteiden määrä on merkittävä. Vuonna 2020 määrä vastasi reilu kaksinkertaisesti asuinkohteistamme kerättyä jätemäärää. Hyvä kierrätys työmailla edistää kiertotalouden periaatteiden edistymistä. Seuraamme työmaajätteiden määriä hankkeissamme ja keskustelemme rakennusliikkeiden kanssa tavoista edistää vastuullisuutta niin työmaa-aikana kuin suunnittelussakin.

JÄTELAJIT



- Sekajäte
- Kartonki
- Muovi
- Biojäte
- Lasi
- Metall
- Paperi
- Energijäte

JÄTTEENKÄSITTELY



- Poltto jätevoimalassa
- Kierrätys ja uudelleenkäyttö
- Muu hyödyntäminen (energijäte)

308 tonnia

kokonaisjättemäärä asunnoissamme

32 %

kierrätysaste

TYÖMAAJÄTTEET

2020

Valmistuneiden hankkeiden määrä	4
Kokonaisjättemäärä hankkeissa, t	703



As Oy Tampereen Nekalanpuisto



TOIMITILAT

KOy Villankulma, Helsinki

VASTUULLISUUSTEKOJA TOIMITILAKOHOEISSAMME

LEED GOLD -SERTIFIKAATTI

Vuonna 2020 valmistunut toimistokohteemme Optimes Business Garden on rakennusvaiheessa sertifioitu LEED Gold -tason sertifikaatilla. LEED-luokitus on maailman käytetyin globaali rakennusten luokitusjärjestelmä, jonka vahvuutena on yhtenäinen kriteeristö ja vertailtavuus maailmanlaajuisesti. LEED-sertifiointijärjestelmässä arvioidaan tilojen, rakennusten ja alueiden ympäristöominaisuuksia. Sertifikaatti todentaa, että rakennus on suunniteltu ja rakennettu tiukkojen ympäristötavoitteiden mukaisesti.



KOy Helsingin Paciuksenkatu 29

TEKOÄLYN HYÖDYNTÄMINEN ENERGIANHALLINNASSA

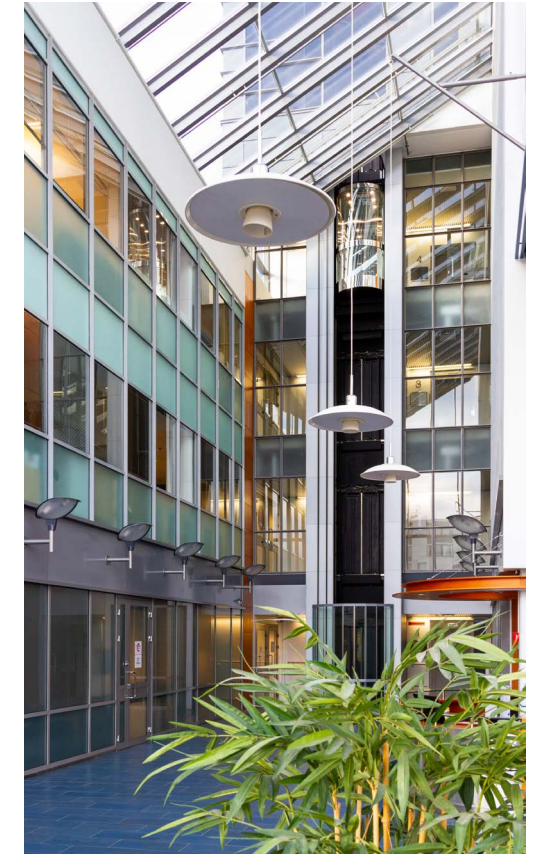
Kiinteistöjen etämittaroinnilla sekä kulutuslukemien ja -poikkeamien analysoinnilla olemme saaneet sähkön- ja lämmönkulutukset laskuun. Käytämme energiakulutuksen seurantaan EnerKey-palvelua, joka löytää energiansäästöpotentiaalin automaattisesti ja auttaa vähentämään energiankulutusta ja siitä aiheutuvia päästöjä. Aloitimme yhteistyö Enerkeyn kanssa vuonna 2019, ja olemme säästäneet kokonaisenergiaa 7,7 % suhteessa vuoden 2019 vertailukelpoiseen kiinteistökantaan. Tämän myötä kiinteistöjen hiilidioksidipäästöt ovat vähentyneet 901 t CO₂.

ENERGIASANEERAUKSILLA TAVOITTEISIIN

Kuopiossa sijaitsevaan Kauppakeskus Vihtoriin tehtiin vuoden 2020 aikana energiasaneeraus, jossa muun muassa uusittiin ilmanvaihtokoneita ja saneerattiin automaatiojärjestelmää. Hankkeen arvioidut vuosittaiset energiansäästöt ovat kaukolämmön osalta 251 MWh ja sähkön osalta 208 MWh. Energiasaneeraus edistää myös toimitilojen energiatehokkuussopimuksen (TETS) energiansäästötavoitteemme saavuttamista. Yhteensä vuosittainen energiansäästö vastaa noin 23 sähkölämmitteisen omakotitalon vuosikulutusta. Hankkeelle saatiin energiatukea Business Finlandilta.



KOy Kuopion Kauppakatu 41, Kauppakeskus Vihtori



KOy Tietäjätien Välke, Espoo



KOy Jyväskylän Paperitehtaankatu 9, Optimes Business Garden

LÄMPÖ, SÄHKÖ JA VESI

ENERGIAN JA VEDENKULUTUSTEN SEURANTAA

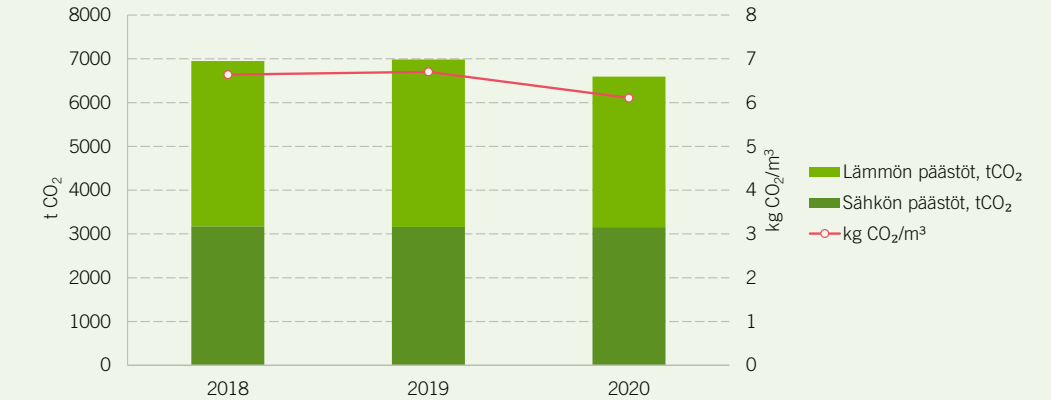
Energianseurantapalvelumme, EnerKeyn, avulla olemme päässeet seuraamaan tarkemmin kohteidemme energiankulutusta. Kohteidemme absoluuttiset sekä normeeratut kulutukset ovat laskeneet 2019-2020 huolimatta kiinteistökannan kasvusta. Tehostuneesta energiankulutuksesta kertoo myös ominaiskulutusten lasku vuosien 2019 ja 2020 välillä. Normeeratun kokonaisenergian ominaiskulutus onkin pienentynyt yli 6 %. Panostamme jatkuvasti kiinteistöjemme energiatehokkuuteen ja toimitilojen energiatehokkuussopimuksen (TETS) puitteissa tavoitteenamme on pienentää sähkön ja lämmönkulutusta yhteensä 7,5 % vuoteen

2025 mennessä. Panostamme lisäksi uusiutuvan energian tuotantoon ja yhdessä kohteessamme on jo asennettuna aurinkopaneelit.

KULUTUSTEN LASKENTAPERIAATTEET

Kulutuslukemissa raportoidaan luvut 100 % omistettujen kiinteistöjen, joissa vastaamme energiankulutuksesta, osalta. Kohteet, joissa vuokralaisilla on omat energiasopimukset, on jätetty raportoinnin ulkopuolelle. Ominaiskulutusten laskennassa on huomioitu vertailukelpoisuuden vuoksi vain ne kohteet, joista kulutustiedot ovat tiedossa koko raportointivuodelta.

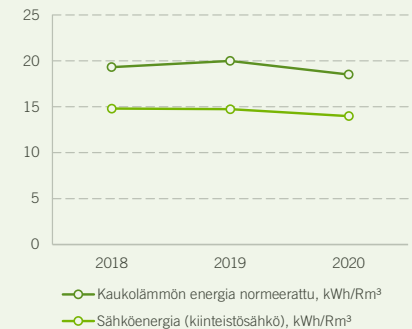
ENERGIANKULUTUKSEN PÄÄSTÖT



- 9 %
 Energiankulutuksen ominaispäästöt pienentyneet 2019-2020

- 6 %
 Kokonaisenergian ominaiskulutus pienentynyt 2019-2020

ENERGIAN OMINAISKULUTUKSET



TOIMITILAT

	2019	2020
Sähkö, MWh	15 050	15 026
Lämpö, MWh *	18 567	17 053
Lämpö normeerattu, MWh *	20 296	20 255
Raportoitavien kohteiden määrä, kpl	27	29

* Lämmönkulutusten osalta lukemista puuttuu yhden raportoitavan kohteen tiedot

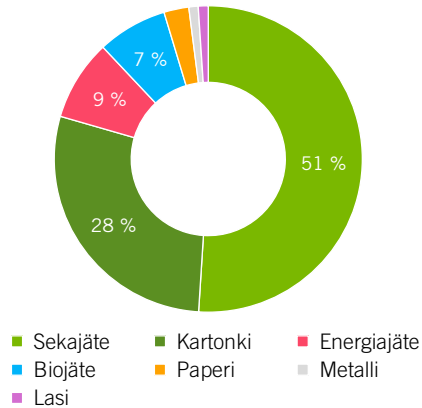
JÄTTEET

KIINTEISTÖJEN JÄTTEIDEN RAPORTOINTIPERIAATTEET

Keräämme ja seuraamme jätetietoja (jätejakeet, määrät ja käsittelytapa) paikkakuntakohtaisesti jätehuoltoyrityiltä. Kohteissamme on mahdollisuudet kierrättää ainakin bio-, paperi-, kartonki-, metalli-, lasi- ja sekajätteet.

Tavoitteenamme on vähentää sekajätteen määrää kartoittamalla kohteita, joissa löytyy potentiaalia jätehuollon kehittämiseksi. Olemme myös kehittäneet jätetietojen seurantaan ja datankeräyksen kattavuutta. Vuoden 2020 osalta tiedot saatiin 30 kohteesta.

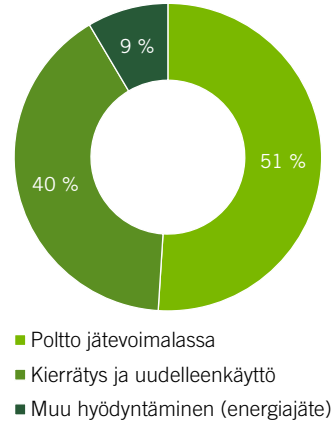
JÄTELAJIT



563 tonnia
kokonaisjättemäärä

40 %
kierrätysaste

JÄTTEENKÄSITTELY



Hotelli Katajanokka Oy, Helsinki



S-Pankki

FIM