



WVT Kiinteistösijoitus

# Vastuullisuusraportti 2023





## Sisältö

- 3 Vuoden 2023 avainlukuja
- 4 VVT Kiinteistösijoitus
- 5 Vastuullisuus toiminnassamme
- 6 Vastuullisuusohjelmamme
- 7 Toimenpiteitämme vuodelta 2023
- 9 Vaikutuksemme yhteiskuntaan
- 10 Saavutimme ensimmäisen rakentamisvaiheen sertifikaatin
- 11 Kiinteistöjen energiatehokkuus ja energiankulutus
- 12 Energiankulutuksen päästöt ja vedenkulutus
- 13 Jätteet

Kannen kuvassa K0y Tampereen Vuolteenkatu 2



K0y Kauppapuistikko 15

## Vuoden 2023 avainlukuja

Kiinteistöjen  
arvo 12/2023

n. 250 milj. €

Päästöttömän  
energian osuus

63 %

Sertifioitujen  
kiinteistöjen osuus

100 %

Päästöttömän  
kaukolämmön osuus

2 395 MWh

Verojalanjälki

3,6 milj. €

Työllistävyys

87 htv

Kierrätysaste

71 %

Kohteiden  
käyttöaste

93 %

# VVT Kiinteistösijoitus

VVT Kiinteistösijoitus on vuonna 2012 perustettu kiinteistösijoitusyhtiö, joka hallinnoi vastuullisesti kotimaisiin toimitilakohteisiin sijoitettavia kiinteistö-pääomarahastoja. Rahastot tekevät suoria ja epäsuoria kiinteistösijoituksia pääasiassa Suomen kasvukeskuksissa sijaitseviin toimitilakohteisiin.

Rahastojen sijoittajat ovat Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma, Valtion Eläkerahasto ja Tradeka-sijoitus Oy. Vuoden 2023 lopussa rahastoilla oli yhteensä 8 kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu arvo oli noin 250 miljoonaa euroa.

VVT Kiinteistösijoitus on vastuullinen kiinteistösijoitusyhtiö, joka tarjoaa vuokralle aina asiakkaidensa liiketoimintaa tukevia tiloja. Yritys kehittää hallinnoimiaan kiinteistöjä yhteistyössä vuokralaisasiakkaidensa kanssa. VVT Kiinteistösijoituksessa vastuullisuus on osa jokapäiväistä työtämme ja kokonaisvaltainen vastuullisuusohjelmamme ohjaa salkkujemme hallintaa.

Nykyiset kolmelle eri rahastolle jakautuneet kiinteistömme sijaitsevat Pääkaupunkiseudulla, Tampereella, Turun alueella, Lahdessa ja Vaasassa. Vuoden 2023 lopun tilanteen mukaiset kohteiden käyttötarkoitukset ovat VVT Property Fund I Ky:n omistamat

kaksi toimistokiinteistöä ja kolme liikekiinteistöä, VVT Project Fund I Ky:n omistama liikekiinteistö sekä VVT Property Fund II Ky:n omistamat kaksi logistiikkakiinteistöä.

Vuoden 2023  
lopussa rahastoilla  
oli yhteensä 8  
kiinteistöä, joiden  
yhteenlaskettu arvo  
oli noin  
**250 milj. €**

Avainlukumme	2021	2022	2023
Kiinteistöjä, kpl*	8	8	8
Kiinteistökannan koko, m <sup>2</sup> *	64 500	64 500	87 796
Käyttöaste, %**	92	94	93
Vuokrasopimusten määrä, kpl**	140	110	105

\* Tilanne vuoden aikana.

\*\* Tilanne vuoden lopussa.



KOy Vaasanpuistikko 18





K0y Tampereen Vuolteenkatu 2

## Vastuullisuus toiminnassamme

Kiinteistösektori aiheuttaa merkittävän osan Suomen päästöistä, joten alalla on potentiaalia pienentää ympäristövaikutuksia merkittävästi. Kiinteistöt vaikuttavat ympäristön lisäksi myös yhteiskuntaan ja ihmisiin. Rakennusten terveellisyys, turvallisuus ja käyttäytyvyys ovatkin avainasemassa toimintamme kehittämisessä ympäristötehokkuuden lisäksi.

### Vastuullisuusperiaattemme

Vastuullisuus tarkoittaa meille kestäviä sijoituspäätöksiä sekä omistajakäytäntöjä, joiden ansiosta voimme tarjota asiakkaillemme ympäristötehokkaita ja toimivia tiloja hyvillä sijainneilla. Kiinteistöjemme käyttöaste onkin pysynyt koko ajan erinomaisella tasolla, mikä kertoo strategiamme onnistumisesta.

Noudatamme YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteita, minkä lisäksi olemme laatineet omat vastuullisuusperiaatteet. Hallituksemme

ja henkilöstömme ovat sitoutuneet vastuullisuusperiaatteisiimme ja allekirjoittaneet ne.

### Vastuullisuusjohtaminen

Vastuullisuustyömme pohjautuu ympäristövastuun, sosiaalisen vastuun ja hyvän hallintotavan edistämiseen. Käymme vuosittain systemaattisesti läpi toimintaamme näistä vastuullisuusnäkökohdista, ja olemme asettaneet useita tavoitteita toimintamme kehittämiseksi.

Seuraamme säännöllisesti tavoitteiden toteutumista vastuullisuusohjelmamme kautta, jota päivitetään vuosittain. Vastuullisuusohjelmamme sisälsi vuonna 2023 34 eri toimenpidettä liittyen ihmisiin, hyvään hallintotapaan ja ympäristövastuun edistämiseen. Vastuullisuusasioiden kehittämiseksi on myös nimetty vastuuhenkilö, joka huolehtii kehitystoimenpiteiden toteutumisesta.



Kuva Aaron Burden/Unsplash

## Vastuullisuusohjelmamme

### Ympäristövastuu

Ympäristövastuun painopisteinä ovat alusta asti olleet ympäristövaikutusten pienentäminen ja ilmastonmuutoksen hillintä, jotka ovat edelleen ajankohtaisia. Luonnon monimuotoisuus on myös noussut tärkeäksi teemaksi vuokralaisten ja lähiyhteisöjen osallistamisen lisäksi.

Kiinteistöjen energiatehokkuus ja vanhempien kiinteistöjen energiatehokkuuden parantaminen, uusiutuvan energian käyttö ja vedenkulutuksen minimointi ovat olennaisimpia toimenpiteitämme. Kaikissa kiinteistöissämme käytetään päästötöntä sähköä ja siirryimme kahdessa kiinteistössä myös hiilineutraaliin kaukolämpöön. Uusien sähköautojen latauspisteiden tarvetta kartoitetaan vuosittain. Haluamme tukea ekologista liikkumista, joten kiinteistömmme ovat hyvin saavutettavissa julkisella ja kevyellä liikenteellä, ja lisäsimme juuri runkolukittavien pyöräpaikkojen määrää.

### Sosiaalinen vastuu

Sosiaalisen vastuun painopisteenä on ihmisistä ja lähiympäristöstä välittäminen. Edistämme ja edellytämme tasavertaista kohtelua niin työntekijöiden kuin kiinteistöjen vuokralaisten ja käyttäjien osalta. Olemme sitoutuneet myös syrjimättömyyden periaatteisiin kaikessa toiminnassamme.

Kiinteistönomistajana haluamme tarjota kiinteistöjemme käyttäjille viihtyisiä, terveellisiä ja turvallisia tiloja. Teemme kiinteistöihimme jatkuvasti parannuksia ja huolehdimme niiden tehokkaasta ylläpidosta. Teimme juuri laajan pintaremontin yhteen kohteeseen viihtyvyyden parantamiseksi. Pyrimme olemaan jatkuvassa vuorovaikutuksessa eri sidosryhmiemme kanssa ja keräämme säännöllisesti palautetta toiminnastamme toteuttamalla muun muassa vuosittain vuokralaistyytyväisyyskyselyn, jonka tulokset käydään tarkkaan läpi kehitystoimenpiteitä suunnitellessa.

### Hyvä hallintotapa

Hyvä hallintotapa on kaiken toimintamme lähtökohta. Hyvän hallintotavan periaatteisiin lukeutuu muun muassa lakien ja säädösten noudattaminen, harmaan talouden torjunta sekä avoin ja läpinäkyvä toiminta. Olemme sitoutuneet myös lahjomattomuuden periaatteisiin sekä rahanpesun estämiseen.

Uusien vuokralaisten kohdalla teemme tapauskohtaisen riskiarvion, jotta voimme varmistaa vastuullisen liiketoiminnan toteutumisen läpi arvoketjun. Omistajamme ovat Finsifin jäseniä, mikä tarkoittaa julkista sitoutumista vastuulliseen sijoittamiseen ja sen integroimista omaan toimintaan. Lisäksi kaikki omistajamme ovat allekirjoittaneet YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteet (PRI). Sitoudumme olemaan luotettava yhteistyökumppani ja viestimään toiminnastamme läpinäkyvästi, joten julkaisemme vuosittain vastuullisuusraportin sidosryhmillemme.

## Toimenpiteitämme vuodelta 2023



### Hiilineutraaliin kaukolämpöön siirtyminen Vaasassa

Siirryimme Vaasan kohteissa hiilineutraaliin kaukolämpöön, jolla on Ilmastotakuu-ilmastosertifiointi. Kiinteistöjen lämmitys on tuotettu biomassalla ja jäte-energialla, ja lämmön alkuperä on varmennettu energian alkuperätakuita koskevan lain mukaisesti. Siirtymän ansiosta saimme pienennettyä energiankäytön hiilijalanjälkeämme noin 15 % joka vastaa 225 tCO<sub>2</sub>e.



### Ympäristökampanjoihin osallistuminen

Osallistumme vastuullisuusohjelmamme mukaisesti vuosittain vastuullisuuskampanjoihin. Kesällä 2023 osallistuimme valtakunnalliseen Pyöräilyviikkoon, ja järjestimme Tampereen toimistokohteeseen ja Vantaan kauppakeskuskohteeseen pyörähuollon alennushintaan. Syksyllä osallistuimme energiansäästöviikkoon, johon jaoimme toimistokiinteistöille ja kauppakeskuksille omat kampanjamateriaalit energiansäästöön.

Kuva Heybike/Unsplash



### Ympäristötyö paikallisyhteisöjen kanssa

Martinlaakson ostoskeskuksella järjestettiin useita roskienkeruukampanjoita lähiyhteisöjen kanssa. Touko- ja kesäkuussa paikallisnuoret olivat keräämässä lähiympäristöstä roskia pientä korvausta vastaan. Lisäksi Martinlaakson asukasyhdistyksen kanssa järjestettiin toukokuussa siivoustalkoot, joissa talkooväki pääsi nauttimaan lämmintä lohikeittoa. Talkoissa olivat mukana myös paikallisen VJS:n jalkapallojoukkueen tytöt.



### Energiatehokas logistiikkakeskus Tuusulasta

Hankimme Tuusulasta vuonna 2021 valmistuneen logistiikkakeskuksen, jossa on lämmitysmuotona maalämpö, ja lisäksi katolla ja seinillä olevat aurinkopaneelit tuottavat sähköä kiinteistön käyttöön. Kiinteistö on myös erittäin energiatehokas, ja energialuokkana on A ja energialuku on 36. Kiinteistö on myös sertifioitu LEED Gold-ympäristösertifikaatilla.

Kuva Nuno Marques/Unsplash





Mehiläishotelli Ratinankaaren katolla/kuvat HumbleBee Housing Project

## Kaupunkimehiläiset luonnon monimuotoisuutta edistämässä

Tampereen Ratinankaaren katolla oli kesällä kaksi mehiläispesää huolehtimassa lähiluonnon pölytyksestä. Syksyllä kerättiin iso hunajasato ja hunajapurkit lahjoitettiin sidosryhmille.

Mehiläisillä on tärkeä rooli luonnon monimuotoisuuden ylläpitämisessä sekä ruoan tuotannossa, sillä jopa kolmasosa maailman ruokakasveista on riippuvaisia pölytyksestä. Osana vastuullisuustyötämme solmimme kahden vuoden yhteistyösopimuksen HumbleBee Housing Projectin kanssa, joka toi yhden kiinteistömme katolle mehiläispesä.

Katolla olleet tarhamehiläiset auttoivat vähissä olevia luonnonvaraisia pölyttäjiä kaupunkiviljelmien ja viheralueiden pölyttämisessä. Mehiläiset eivät häiritse ihmisiä ampieisten tapaan, ja ovat kiinnostuneita vain kukkien medestä. Kokonaisvaltainen

mehiläispesäpalvelu kattoi pesien ylläpidon ja hunajan keräämisen ja purkittamisen VVT Kiinteistösijoituksen logolla varustettuihin hunajapurkeihin. Mehiläisten elämää katolla oli mahdollista päästä seuraamaan livelähetyksistä.

Tänä vuonna Tampereen Ratinankaaren katolla oli ensimmäistä kertaa VVT:n logolla varustettu mehiläispesä tarjoamassa pölytystä lähiympäristölle sekä uniikkia hunajaa asiakkaille ja yhteistyökumppaneille. Mehiläispesä tuotiin kiinteistön katolle kesäkuussa ja hunajat kerättiin elokuussa, jolloin mehiläiset myös siirrettiin muualle talven viettoon. Projekti jatkuu ensi vuonna, jolloin mehiläiset tuodaan taas kesäksi Ratinankaaren katolle.



## Vaikutuksemme yhteiskuntaan

### Tarjoamme tilat monenlaisille yrityksille

Omistamme erilaisia toimisto-, liiketila- ja logistiikkakiinteistöjä eri puolella Suomea. Vuokralaisina meillä oli vuoden 2023 lopussa yli 80 erilaista yritystä, joihin lukeutuu toimistovuokralaisten lisäksi muun muassa urheilu- ja päivittäistavarakauppoja, ravintoloita ja kahviloita sekä logistiikka-alan toimijoita. Merkittävimmät sidosryhmämme ovat omistajamme, vuokralaisemme sekä yhteistyökumppanimme. Lisäksi sidosryhmiimme lukeutuvat viranomaiset ja palvelujen käyttäjät, joita on päivittäin jopa tuhansia.

### Mittaamme vuokralaistyytyväisyyttä

Työllistimme vuoden 2023 aikana yhteensä noin 87 henkilötyövuotta. Oman henkilöstömme määrä on kaksi henkilöä, mutta yleisesti suurin työllistävyysvaikutus tulee kohteidemme ylläpidosta.

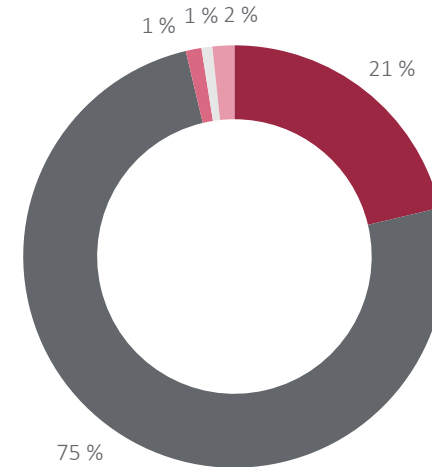
Toteutimme loppuvuodesta 2023 vuokralaistyytyväisyyskyselyn, jonka tuloksena vuokralaiset olivat suurimpaan osaan kysytyistä aihealueista tyytyväisempi kuin vuonna 2022. Vuokralaistyytyväisyyskysely toteutettiin toimisto- sekä kauppakeskuskohteisiin.

Verojalanjälki 2023  
3,6 milj. €

### Verojalanjälki

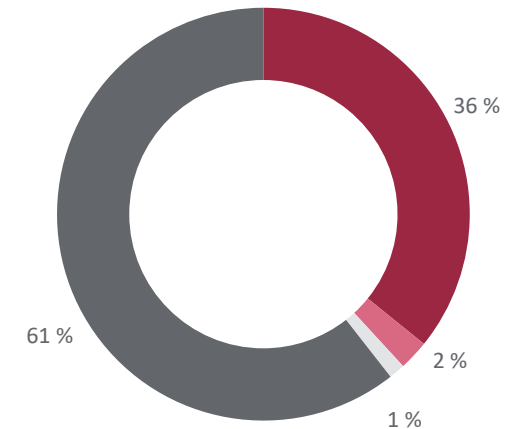
Maksoimme vuonna 2023 noin 3,6 miljoonaa euroa veroja, joista kaikki maksettiin Suomeen. Suurin osa koostui kiinteistöveroista ja arvonlisäverosta. Näiden lisäksi maksoimme myös vakuutusmaksuveroa ja energiaveroa. Energiaveroa maksamme kiinteistöistä, joiden sähkösopimukset ovat hallinnassamme. Verojalanjäljen ja työllistävyyden laskennassa on noudatettu KTI-Rakli yritysvastuuraportointisuositusta.

### Työllistävyys



- Ylläpito
- Uudisrakentaminen
- Korjausrakentaminen
- Oma henkilöstö
- Management

### Verojalanjälki



- Arvonlisävero
- Vakuutusmaksuvero
- Energiaverot
- Kiinteistövero

## Kaikki kohteemme ovat ympäristösertifioituja

Kaikki kohteemme on sertifioitu joko BREEAM- tai LEED-sertifikaateilla, jotka ovat kansainvälisesti tunnettuja ja arvostettuja sertifikaatteja.

Sertifioitu kiinteistö täyttää tietyt kestäväan rakennettuun ympäristöön liittyvät kriteerit ja on ulkopuolisen auditoijan tarkastama. Sertifiointien avulla voimme mitata, todentaa ja parantaa kiinteistöjemme vastuullisuutta sekä vertailla kohteita kansainvälisellä

tasolla. Arvioimme aina uusia kiinteistöjä hankkiessamme kohteen sertifioitavuuden mikäli sertifikaattia ei ole. Myös peruskorjauksia suunnitellessa arvioimme mahdollisuudet sertifikaatin tason nostamiseksi.

Vuonna 2023 saimme uudiskohteeseemme KOy Liedon Luolakalliontielle BREEAM New Construction-sertifikaatin tasolla "Very Good". Kiinteistössä on muun muassa lämmitysmuotona maalämpö ja katolle asennetaan aurinkopaneelit keväällä 2024.

Kiinteistö	Sertifikaatti	Taso
KOy Martinlaakson Kivivuorentie 4	LEED Core and Shell	Gold
KOy Tampereen Ratinankaari	LEED Core and Shell	Gold
KOy Tuusulan Högbergintie 5	LEED Core and Shell	Gold
KOy Lahden Apilakatu 1	BREEAM In-Use Part 1	Very Good
KOy Kauppapuistikko 15	BREEAM In-Use Part 1	Very Good
KOy Liedon Luolakalliontie	BREEAM New Construction	Very Good
KOy Vaasanpuistikko 18	BREEAM In-Use Part 1	Good
KOy Helsingin Vanhanlinnantie 3	BREEAM In-Use Part 1	Good



KOy Liedon Luolakalliontie



# Kiinteistöjen energiatehokkuus ja energiankulutus

## Energiakartoitusten avulla kohti energiatehokkaampia kiinteistöjä

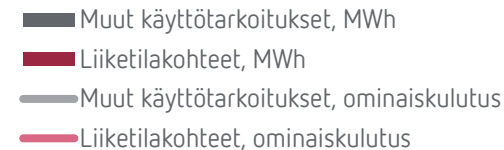
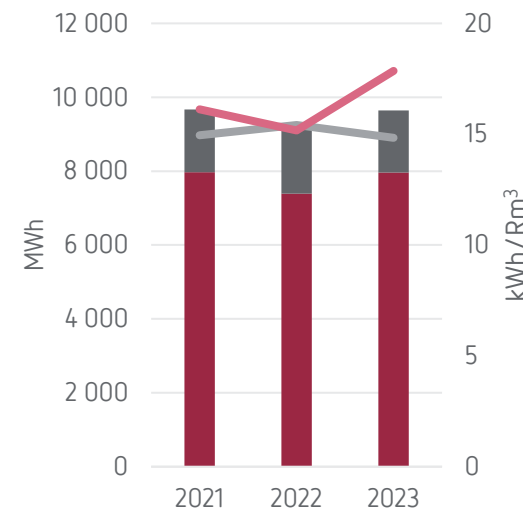
Energiatehokkuus on tärkeimpiä painopisteitä ympäristötyössämme, joten seuraamme kiinteistöjemme energiankulutusta jatkuvasti ja pyrimme mahdollisimman tehokkaaseen energiankäyttöön. Aloitimme syksyllä 2023 kiinteistöillemme energiakatselmusten työn, joiden avulla pyrimme edelleen parantamaan kohteidemme energiatehokkuutta. Tavoitteena on myös parantaa kohteiden energialuokkia.

## Lämmön- ja sähkönkulutus kiinteistöissämme

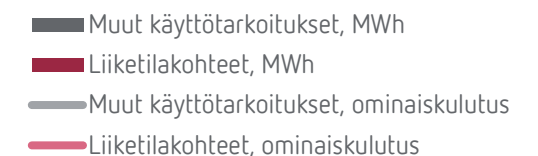
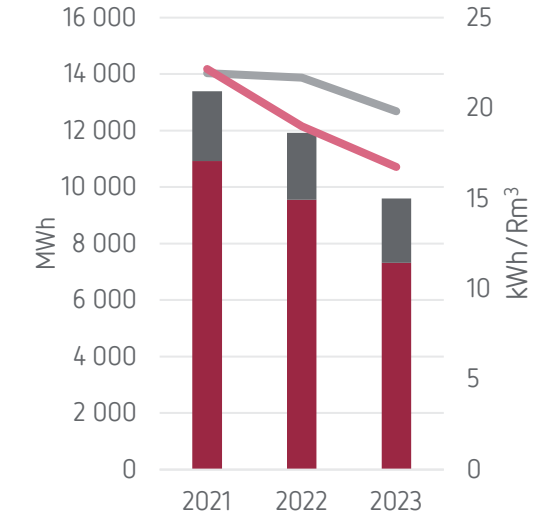
Vuosittaisissa kulutuksissa on mukana kaikkien muiden kiinteistöjemme kulutukset paitsi kahden vuoden 2023 aikana hankkimamme logistiikkakiinteistön. Kaukolämmön ominaiskulutusten normeerauksen ilmastollinen vertailukausi on muuttunut, jonka vuoksi 2023 ei ole täysin vertailukelpoinen aiempien vuosien kanssa kaukolämmön ominaiskulutusten osalta.

Kohde	Energialuokka	E-luku (kWh/m <sup>2</sup> /vuosi)
KOy Tuusulan Högbergintie 5	A	36
KOy Liedon Luolakalliontie	B	95
KOy Tampereen Ratinankaari	B	116
KOy Martinlaakson Kivivuorentie 4	C	191
KOy Lahden Apilakatu 1	C	201
KOy Vaasanpuistikko 18, liiketilat	C	225
KOy Vaasanpuistikko 18, toimistotilat	D	183
KOy Helsingin Vanhanlinnantie 3	D	277
KOy Kauppapuistikko 15	E	208

## Sähkönkulutus



## Lämmönkulutus



# Energiankulutuksen päästöt ja vedenkulutus

## Päästömme laskivat edellisvuodesta

Suurin osa päästöistämme aiheutuu kiinteistöjemme käytönaikaisesta energiankulutuksesta, minkä vuoksi keskitymme vastuullisuustyössämme erityisesti energiankäyttöön. Hillitsemme kiinteistöissämme syntyviä päästöjä muun muassa käyttämällä päästötöntä sähköä sekä erilaisilla energiatehokkuustoimilla. Päästöttömän sähkön ansiosta päästömme ovat koostuneet pääosin lämmönkulutuksesta vuodesta 2020 lähtien. Vuonna 2023 siirryimme Vaasan kohteiden osalta hiilineutraaliin kaukolämpöön, jonka ansiosta ominaispäästömme pienenivät merkittävästi.

Lämmönkulutuksen päästöt lasketaan energiayhtiöiden ilmoittamien paikkakuntakohtaisten päästökertoimien avulla. Lämmönkulutuksen päästöihin vaikuttavat erityisesti energiayhtiöiden päästövähennystoimenpiteet, joita yhtiöt tekevät pyrkiessään hiilineutraaliuteen esimerkiksi vuoteen

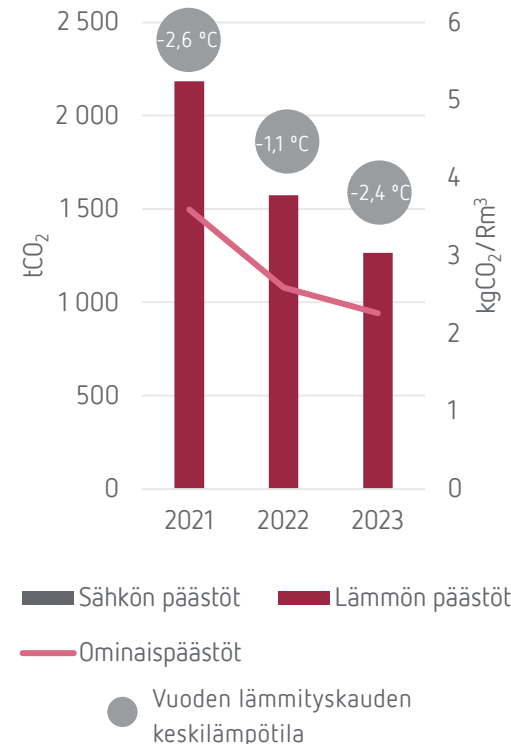
2030 mennessä. Vuonna 2023 lämmityskaudet (tammi-huhtikuu sekä loka-joulukuu) olivat kylmempiä kuin ilmatieteenlaitoksen pitkäaikaisen vertailukauden lämpötilataso keskimäärin, kun taas vuonna 2022 lämmityskaudet olivat lämpimämpiä kuin vertailukauden lämpötilatasot. Vuosina 2021, 2022 ja 2023 lämmityskausien keskilämpötilat ovat koko Suomessa olleet  $-2,6\text{ }^{\circ}\text{C}$ ,  $-1,1\text{ }^{\circ}\text{C}$ , ja  $-2,4\text{ }^{\circ}\text{C}$ , kun vertailukauden vastaava keskiarvo on  $-2,1\text{ }^{\circ}\text{C}$ .

## Vedenkulutus

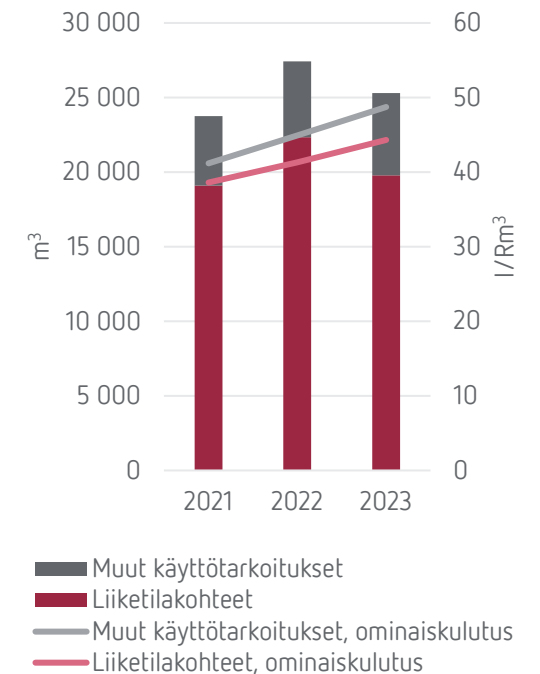
Veden kokonaiskulutus liiketilakohteissa pieneni vuodesta 2022. Tämä johtuu siitä, että myimme vuoden 2022 aikana yhden liiketilakiinteistön. Muiden kiinteistöjen kokonaisvedenkulutus taas nousi hieman vuodesta 2022. Molempien kiinteistötyyppien veden ominaiskulutukset nousivat.

\* Vertailukaudeksi on valittu ilmatieteenlaitoksen viimeisin 30 vuoden ajanjakso 1991-2020.

## Energiankulutuksen päästöt



## Vedenkulutus





# Jätteet

## Syntypaikkalajittelu

Lajittelemalla ja kierrättämällä jätteet oikein jo syntypaikalla saadaan materiaalit hyödynnettyä kaikkein tehokkaimmin ja säästettyä merkittävästi luonnonvaroja. Oleellisinta on kuitenkin jätteen määrän vähentäminen.

Kiinteistöissämme syntyi jätettä vuonna 2023 noin 1 200 tonnia, josta sekajätteen osuus oli 24 %. Jätteen ominais määrä oli 9,1 kg/m<sup>2</sup>, mikä on selkeästi pienempi kuin edellisenä vuonna. Myös kokonaisjättemäärä on edellisestä vuodesta vähentynyt lähes 200 tonnia. Eniten tuotettiin kierrätettävää pahvi- ja kartonkijätettä, mutta sekajätteen osuus oli myös kohtalaisen suuri.

Jätetiedot kattavat kaikki kohteet, jotka ovat olleet koko vuoden omistuksessa, ja joissa vastaamme jätehuollosta itse. Jätetiedoista puuttuu kaksi vuoden 2023 aikana hankittua kohdetta, joissa vuokralainen vastaa itse jätehuollosta.

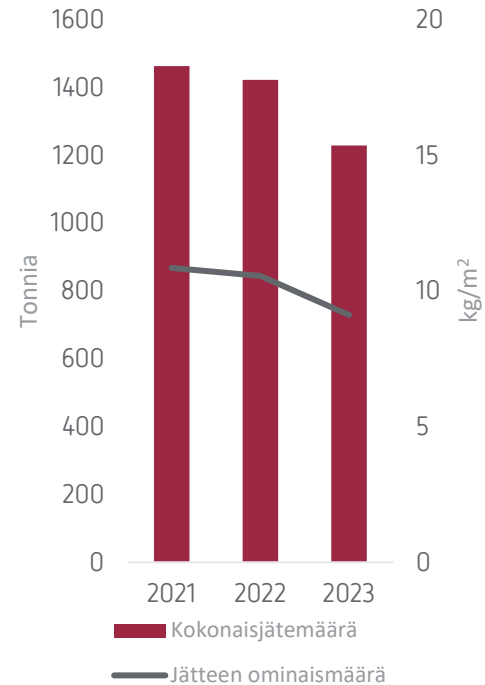
## Kierrätyksen tehostaminen

Olemme tehostaneet viestintää kierrätyksestä kiinteistöjemme vuokralaisille ja käyttäjille vuodesta 2021 lähtien. Jätepisteiden lajitte- luohjeita on myös lisätty ja käännetty useille eri kielille. Tavoitteenamme on ollut tehostaa kierrätystä ja olemmekin saaneet nostettua kierrätysasteemme yli 70 prosenttiin, kansal- lisen kierrätystavoitteen ollessa 65 prosenttia.

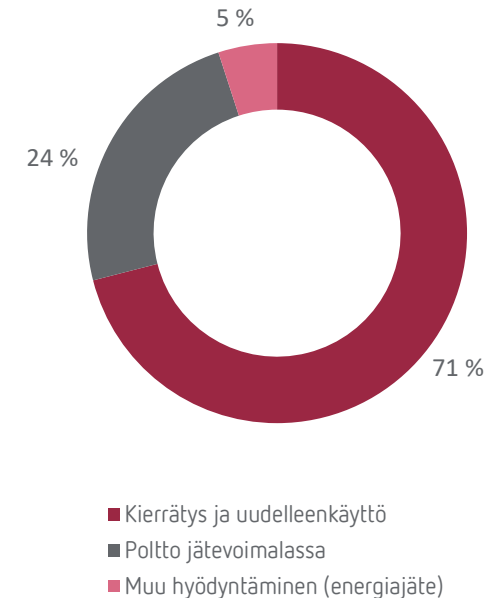
Kierrätysaste 2023  
**71 %**

Kierrätys koetaan tärkeäksi myös vuokra- laisten keskuudessa. Vuokralaistyytyväi- syyskyselyn palautteissa on toivottu lisää kierrätysmahdollisuuksia, jonka mukaisesti olemme tehneet parannuksia kiinteistöjemme jätehuoltoon. Pyrimme toteuttamaan lisää parannuksia kuluvana vuonna, ja pyydämme vuokralaisilta uudestaan palautetta osana tyytyväisyyskyselyä.

## Jätteen kokonaismäärä ja ominais määrä



## Jätteiden hyödyntäminen



VVT Kiinteistösijoitus  
Lapinlahdenkatu 1 B  
00180 Helsinki

[vtkiinteistosijoitus.fi](http://vtkiinteistosijoitus.fi)