



VASTUULLISUUSRAPORTTI 2025



Sisällysluettelo

- Vastuullisuuden avainlukumme
- Johdon katsaus
- VVT Kiinteistösijoitus
- Vastuullisuuden lähtökohdat
- Vastuullisuusohjelma
- Vastuullisuustavoitteet
- Yhteiskunnalliset vaikutukset
- Vuorovaikutus ja yhteisöllisyys
- Kiinteistöjen vastuullisuus
 - Sertifioidut kiinteistömme
 - Energiatohokkuustyömme
 - Energian ja veden kulutus
 - Uusiutuvan energian tuotanto
 - Energian ja veden kulutuksen päästöt
 - Kiertotalous
 - Ympäristövastuu
- Liite: Kiinteistökohtaiset tunnusluvut



Vastuullisuuden avainlukumme



Kohteiden
käyttöaste

93 %

Sertifioitujen
kiinteistöjen osuus

91 %

Kierrätysaste

73 %

Verojalanjälki

7,6 milj. €

Työllistävyys

53 htv

Kiinteistöjen arvo

n. 410 milj. €

Päästöttömän*
energian osuus

71 %

Päästöttömän
sähkön osuus

100 %

Päästöttömän
kaukolämmön osuus

23 %

*Perustuu markkinaperusteisiin CO2-päästöihin eikä kuvaa energiahankinnan elinkaaripäästöjä.



Johdon katsaus



Vastuullisuus on olennainen osa VVT Kiinteistösijoituksen toimintaa. Pyrimme jatkuvasti kehittämään kestäviä ratkaisuja osana päivittäistä työtämme. Haluamme toimia vastuullisena osana yhteiskuntaa ja kantaa oman vastuamme kestäväen kehityksen tavoitteissa, vastaten samalla omistajiemme korkealle asettamiin vastuullisuustavoitteisiin.

Käytännössä vastuullisuus tarkoittaa meille kestäviä sijoituspäätöksiä ja omistajakäytäntöjä. Niiden avulla voimme tarjota asiakkaillemme ympäristötehokkaita ja toimivia tiloja oikeassa sijainnissa nyt ja tulevaisuudessa. Sitoudumme olemaan sidosryhmillemme luotettava yhteistyökumppani kaikessa liiketoiminnassamme. Olemme laatineet vastuullisuusohjelman, vastuullisuusohjelman, johon olemme sitoutuneet. Lisäksi kaikki omistajamme ovat allekirjoittaneet YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteet, joita mekin toiminnassamme noudatamme.

Vastuullisuustyömme pohjautuu toimintamme tarkasteluun ja kehittämiseen ympäristötehokkuuden, sosiaalisen vastuun ja hyvän hallintotavan näkökulmista. Keskeisimmät vuoden 2025 onnistumiset olivat kaksi uutta vastuullisuusperiaattemme täyttävää kiinteistöhankintaa sekä päästöttömän kaukolämpöenergian hankinnasta sopiminen kaikkiin kaukolämpö kohteisiimme. Tulevaisuuden kehityksen painopisteenä on ymmärtää yhä syvällisemmin kohteidemme kehityskohdat ja tarpeet vastuullisen kiinteistöomistamisen näkökulmasta.

Olemme systemaattisesti käyneet läpi toimintamme osa-alueet eri vastuullisuusnäkökohdista ja asettaneet tavoitteet toimintamme kehittämiseksi. Seuraamme säännöllisesti tavoitteiden toteutumista vastuullisuusohjelmamme kautta sekä kehitämme ohjelmaa toimintaympäristöemme muuttuessa. Kerromme vastuullisuustyöstämme avoimesti ja pyrimme kehittämään raportoinnin periaatteita olennaisuuden, selkeyden, luotettavuuden ja tasapainon parantamiseksi.

Jan Olin
Toimitusjohtaja
VVT Kiinteistösijoitus Oy

Jere Fredriksson
Sijoitusjohtaja
VVT Kiinteistösijoitus Oy



VVT Kiinteistösijoitus

VVT Kiinteistösijoitus on vuonna 2012 perustettu suomalaisten institutionaalisten sijoittajien omistama kiinteistösijoitusyhtiö, joka hallinnoi kotimaisiin toimitilakohteisiin sijoittavia kiinteistöpääomarahastoja. Rahastot tekevät suoria ja epäsuoria kiinteistösijoituksia pääasiassa Suomen kasvukeskuksissa sijaitseviin toimitilakohteisiin.

VVT Kiinteistösijoituksen sijoittajat ovat Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma, Valtion Eläkerahasto ja Tradeka-sijoitus Oy. Vuoden 2025 lopussa rahastoilla oli yhteensä 11 kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu arvo oli noin 400 miljoonaa euroa.

Kiinteistöt jakautuvat kahdelle rahastolle: VVT Property Fund I Ky ja VVT Property Fund II Ky. Kohteet sijaitsevat pääkaupunkiseudulla, Tampereella, Lahdessa, Liedossa ja Vaasassa. Kiinteistöt jakautuvat käyttötarkoituksiltaan tasaisesti toimistorakennuksiin, liikerakennuksiin sekä logistiikkarakennuksiin. Lisäksi uusimpana hankintana Helsingissä on terveydenhuollon rakennus.

VVT Kiinteistösijoitus tarjoaa vuokralle asiakkaiden liiketoimintaa tukevia tiloja sekä kehittää hallinnoimiaan kiinteistöjä yhteistyössä vuokralaisasiakkaiden kanssa. VVT Kiinteistösijoituksessa vastuullisuus on osa jokapäiväistä toimintaa, ja kiinteistösalkkujen hallintaa ohjaa monipuolinen vastuullisuusohjelma.



Vuoden 2025
lopussa
rahastoilla oli
yhteensä 11
kiinteistöä, joiden
yhteenlaskettu
arvo oli yli 400
milj. €.

	2023	2024	2025
Kiinteistöjen määrä *	8	9	11
Kiinteistöjen vuokra-ala m ² *	87 796	100 383	129 227
Käyttöaste % **	93	92	93
Vuokrasopimusten määrä **	105	115	124

Vastuullisuuden lähtökohdat

Vastuullisuusperiaatteet

Kiinteistösektori aiheuttaa merkittävän osan Suomen päästöistä. Alalla onkin paljon potentiaalia pienentää ympäristövaikutuksiaan. Kiinteistöt vaikuttavat ympäristön lisäksi myös yhteiskuntaan ja ihmisiin. Rakennusten terveellisyys, turvallisuus ja käyttäjätyytyväisyys ovat avainasemassa VVT:n toiminnan kehittämisessä. Vastuullisuus tarkoittaa VVT:lle kestäviä sijoituspäätöksiä sekä omistajakäytäntöjä. Omistajamme noudattavat YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteita, minkä lisäksi VVT on laatinut oman vastuullisuusohjelman, johon olemme sitoutuneet.

Vastuullisuusjohtaminen

VVT:n vastuullisuus työ pohjautuu ympäristövastuun, sosiaalisen vastuun ja hyvän hallintotavan edistämiseen. Vuosittaisen systemaattisen tarkastelun avulla VVT:n toiminta käydään läpi näistä vastuullisuusnäkökohdista. Toiminnan kehittämiselle on asetettu useita vastuullisuustavoitteita. Tavoitteiden toteutumista seurataan säännöllisesti vastuullisuusohjelman kautta. Vastuullisuusohjelmassa vuodelle 2025 kohdennettiin yhteensä 24 eri toimenpidettä liittyen ihmisiin, hyvään hallintotapaan ja ympäristövastuun edistämiseen. Vastuullisuuden kehittämiseen on VVT nimennyt vastuuhenkilön, joka huolehtii kehitystoimenpiteiden toteutumisesta.

Vastuullisuus työ perustuu olennaisiin ja todennettaviin asioihin, ja sitä toteutetaan niissä teemoissa, joihin kiinteistönomistajana VVT voi aidosti vaikuttaa. Toimintaa kehitetään pitkäjänteisesti ja käytännönläheisesti, keskittyen toimiin, jotka ovat toteutettavissa ja tuottavat todellista vaikutusta kiinteistöjen toimintaan, käyttäjien hyvinvointiin tai turvallisuuteen sekä ympäristöön. Raportoinnin periaatteena on esittää saavutettu edistyminen selkeästi ja realistisesti. Tämä raportti kattaa vuoden 2025 käyttövaiheen vaikutukset kaikista omistetuista kohteista parhaan saatavilla olevan tiedon pohjalta.



Vastuullisuusohjelma

Ympäristövastuu

Ympäristövastuun painopisteinä ovat alusta asti olleet ympäristövaikutusten pienentäminen ja ilmastonmuutoksen hillintä ja teemat ovat edelleen ajankohtaisia. Lisäksi luonnon monimuotoisuus on noussut tärkeäksi teemaksi vuokralaisten ja lähiyhteisöjen osallistamisen ohella.

Energian käytön näkökulmasta olennaisimpia toimenpiteitä ovat kiinteistöjen energiatehokkuus, sen kehitys sekä uusiutuvan energian käyttö ja vedenkulutuksen minimointi. Kaikissa VVT:n kiinteistöissä käytetään alkuperäävarmennettua päästötöntä sähköä ja vuodesta 2026 eteenpäin varmennettua uusiutuvilla energiamuodoilla tuotettua kaukolämpöä. Lisäksi kolmessa kohteessa lämpö tuotetaan itse maalämpöjärjestelmällä.

Uusien sähköautojen latauspisteiden tarvetta kartoitetaan vuosittain. VVT haluaa tukea ekologista liikkumista, joten kiinteistöt ovat hyvin saavutettavissa julkisella ja kevyellä liikenteellä. Pyöräilyn lisäämiseksi kiinteistöihin on lisätty runkolukittavien pyöräpaikkojen määrää.

Sosiaalinen vastuu

Sosiaalisen vastuun painopisteinä on ihmisistä ja lähiympäristöstä välittäminen. VVT edistää ja edellyttää tasavertaista kohtelua niin työntekijöiden, vuokralaisten ja käyttäjien osalta. VVT on sitoutunut myös syrjimättömyyden periaatteisiin kaikessa toiminnassaan.

Kiinteistönomistajana VVT tarjoaa kiinteistöjen käyttäjille viihtyisiä, terveellisiä sekä turvallisia tiloja ja huolehtii niiden tehokkaasta ylläpidosta jatkuvasti. Vuokralaismuutosten yhteydessä suunnitellaan ja toteutetaan tilojen remontointi vuokralaisten toiveiden ja tarpeiden mukaisesti viihtyvyys, toiminnallisuus ja energiatehokkuus huomioiden.

VVT pyrkii olemaan jatkuvassa vuorovaikutuksessa eri sidosryhmien kanssa ja keräämään säännöllisesti palautetta toiminnasta toteuttamalla muun muassa vuosittain vuokralaistyytyväisyyskyselyn. Kyselyn tulokset käydään tarkkaan läpi kehitystoimenpiteitä suunniteltaessa.



Hyvä hallintotapa

Hyvä hallintotapa on kaiken VVT:n toiminnan lähtökohta. Hyvän hallintotavan periaatteisiin lukeutuvat muun muassa lakien ja säädösten noudattaminen, harmaan talouden torjunta sekä avoin ja läpinäkyvä toiminta. VVT on sitoutunut myös lahjomattomuuden periaatteisiin sekä rahanpesun ja pakotteiden kiertämisen estämiseen.

Uusien vuokralaisten kohdalla toteutetaan tapauskohtainen riskiarvio vastuullisen liiketoiminnan toteutumisen varmistamiseksi läpi arvoketjun. VVT:n omistajat ovat Finsif:n jäseniä, mikä tarkoittaa julkista sitoutumista vastuulliseen sijoittamiseen sekä sen integroimista omaan toimintaan.

Lisäksi kaikki omistajat ovat allekirjoittaneet YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteet (PRI). VVT sitoutuu olemaan luotettava yhteistyökumppani ja viestimään toiminnastaan läpinäkyvästi. Avoimuuden varmentamiseksi VVT julkaisee vuosittain vastuullisuusraportin sidosryhmilleen.

Vastuullisuustavoitteet

Teema	Vastuullisuustavoitteet
Ympäristövastuu 	<ul style="list-style-type: none">• Hyödynnäme kohteissamme vähäpäästöistä energiaa• Otamme kiertotalousperiaatteet huomioon toiminnassamme• Edistämme kohteidemme kehittämistä taksonomiamukaisuuteen• Huomioimme toiminnassamme luonnonvarojen kestävän käytön
Sosiaalinen vastuu 	<ul style="list-style-type: none">• Edistämme kiinteistöissämme tilojen saavutettavuutta, turvallisuutta ja viihtyvyyttä käyttäjryhmien tarpeet huomioiden• Kuuntelemme säännöllisesti käyttäjijemme tarpeita, kehitämme asiakaskokemusta sekä edistämme yhteistyötä sidosryhmiemme kanssa• Viestimme ja tiedotamme avoimesti vastuullisuustyöstämme
Hallinnollinen vastuu 	<ul style="list-style-type: none">• Varmistamme läpinäkyvät ja vastuulliset liiketoimintakäytännöt kaikissa vuokraus- ja alihankintatoiminnassa• Toimimme vastuullisena omistajana noudattaen eettisiä standardeja ja kestäväää kehitystä päätöksenteossa• Kehitämme vastuullisuustyötämme säännöllisesti• Energiankäyttöä ja jätekertymää seurataan kaikissa kiinteistöissämme• Kaikki kohteemme ovat auditoituja energiankäytön osalta edellisten 7 vuoden aikana

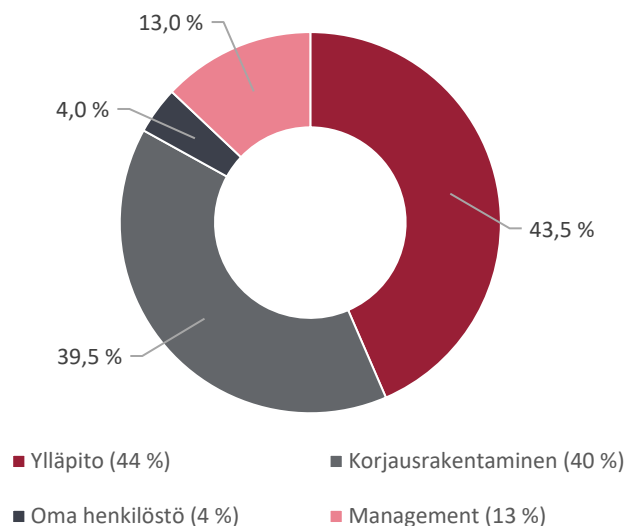
VVT:n vastuullisuustavoitteet on jaettu kolmeen teemaan: ympäristövastuu, sosiaalinen vastuu ja hallinnollinen vastuu.



Yhteiskunnalliset vaikutukset

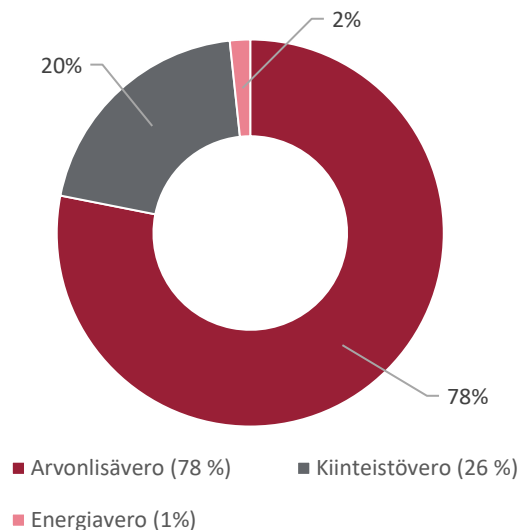
Työllistävyys 2025

53 htv



Verojalanjälki 2025

7,6 milj. €



VVT tarjoaa tilat monenlaisille yrityksille

VVT omistaa erilaisia toimisto-, liiketila-, logistiikka ja yhteiskuntakiinteistöjä eri puolella Suomea. Vuokralaisina oli vuoden 2025 lopussa lähes 100 eri yritystä, joihin lukeutuu toimistovuokralaisten lisäksi muun muassa urheilu- ja päivittäistavarakauppoja, ravintoloita ja kahviloita, julkisia toimijoita sekä logistiikka-alan toimijoita. Merkittävimmät VVT:n sidosryhmät ovat omistajat, vuokralaiset sekä yhteistyökumppanit. Lisäksi sidosryhmiin lukeutuvat viranomaiset ja palvelujen käyttäjät, joita on päivittäin jopa tuhansia.

Työllistävyys

VVT työllisti vuoden 2025 aikana yhteensä noin 53 henkilötyövuotta. Oman henkilöstön määrä on kaksi henkilöä ja suurin säännöllinen työllistävyysvaikutus tulee kohteiden ylläpidosta. Vuoden 2025 aikana merkittävä työllistävä vaikutus oli toteuttamillamme hankkeilla.

Verojalanjälki

VVT maksoi vuonna 2025 noin 7,6 miljoonaa euroa veroja, josta kaikki verot maksettiin Suomeen. Suurin osa koostui kiinteistöverosta ja arvonlisäverosta. Energiaveroa maksettiin kiinteistöistä, joiden sähkösovimukset ovat VVT:n hallinnassa. Edellä mainittujen lisäksi maksettiin myös varainsiirtoveroa. Verojalanjäljen ja työllistävyyden laskennassa on noudatettu KTI-Rakli yritys vastuuraportointisuositusta.

Vuorovaikutus ja yhteisöllisyys

Sidosryhmäyhteistyö

VVT tekee aktiivista sidosryhmäyhteistyötä eri osapuolten kanssa ja kohteissa osallistutaan erilaisiin vastuullisuuskampanjoihin. Yhteistoiminta sidosryhmien kanssa tuo esiin näkökulmia, joiden avulla kiinteistöjen käyttöä ja palveluita voidaan parantaa pitkäjänteisesti kaikki osapuolet huomioiden.

Vuokralaistyytyväisyyden mittaaminen

Vuokralais- ja asiakastyytyväisyyttä seurataan vuosittaisilla kyselyillä. Vuokralaistyytyväisyys- ja asiakastyytyväisyyskyselyt auttavat ymmärtämään, miten kiinteistön palvelut ja tilat vastaavat käyttäjien tarpeita arjessa. Niistä saadaan suoraa palautetta, jonka pohjalta voidaan tunnistaa kehityskohteita ja priorisoida toimenpiteitä vaikuttavasti.

Säännöllinen käyttäjäpalautteen kerääminen tukee kiinteistönhallintaa ylläpitämään ja kehittämään palvelutasoa, johon käyttäjän näkemykset ovat ensiarvoisen tärkeitä. Viime vuosina kyselyiden perusteella olemme pystyneet kehittämään käyttäjätyytyväisyyttä ja toimintaamme ollaan pääsääntöisesti hyvin tyytyväisiä. Kyselyissä pyritään jatkuvasti myös kehittämään toimenpiteitä laajemman käyttäjämäärän ja näkemysten tavoittamiseksi.

Martinlaakson ostoskeskuksessa paikallisyhteistyötä

Ostoskeskus oli jälleen vuonna 2025 mukana hankkimassa Vantaan paikallisille ensimmäisen luokan oppilaille jaettavaa Liikenne ry:n liikenneopetusmateriaalia. Liikennekirjojen tavoitteena on, että liikenneopetus tavoittaisi kaikki lapset heti koulun alussa ja liikenneopetuksen määrä lisääntyisi. Liikenneopetusmateriaalin avulla pyritään vähentämään lasten liikenneonnettomuuksien määrää Suomessa.



Esteettömyydellä tavoitellaan yhdenvertaista kiinteistöasiointia

Osana vastuullisuusohjelmaa toteutimme vuoden aikana kartoitukset kahdessa kiinteistössä, joissa arvioitiin esteettömyyden nykytila ja kehitystarpeet. Haluamme ymmärtää, miten tilamme palvelevat kaikkia käyttäjiä ja miten tilat ovat saavutettavissa. Esteettömyyskartoitusten avulla selvitimme, miten kiinteistöjen sisäänpääsy, kulkureitit ja opasteet palvelevat erilaisia käyttäjäryhmiä. Kartoitusten tavoitteena oli tunnistaa käytännön parannustoimia, jotka mahdollistavat yhdenvertaisen ja turvallisen asiointikokemuksen kaikille tilojen käyttäjille.

Kiinteistöjen vastuullisuus

VVT:n monipuolinen kiinteistöjen kestävyden kehittäminen:

- Rakennusten ympäristösertifikaatti
- Energiatehokkuuden aktiivinen kehittäminen
- Vähäpäästöisten energiatuotteiden hankkiminen
- Uusiutuvan energian tuotannon lisääminen
- Hiilijalanjäljen ja ominaiskulutusten tavoitteet
- Biodiversiteetin nykytilan arviointi
- Taksonomiamukaisuuden tarkastelut
- Vuokralaisten kannustaminen vastuullisuuteen
- Kierrätysmahdollisuuksien lisääminen
- Jättemäärän minimointi
- Paikallisen ekosysteemin huomiointi
- Ekologisen liikkumisen edistäminen

Ympäristösertifikaatit vastuullisuustyön tukena

Ympäristösertifiointijärjestelmät on perustettu työkaluiksi kiinteistöjen ympäristötehokkuuden mittaamiseen, todentamiseen ja vertailtavuuden mahdollistamiseen. Saavutettu ympäristösertifikaatti viestii myös myönteisesti rakennuksen omistajan ympäristömyönteisyydestä.

Sertifioitu kiinteistö täyttää tietyt kestäväan rakennettuun ympäristöön liittyvät kriteerit ja on ulkopuolisen auditoijan tarkastama. VVT arvioi aina uusien kiinteistöjen hankinnan yhteydessä kohteen sertifioitavuuden, mikäli sertifikaattia ei ole. Vuonna 2025 hankittu uusi kohde Helsingin Kalasatamaan on saanut BREEAM In-Use arvosanaksi Excellent ja rakentamisaikaisen LEED Gold tason sertifikaatin.

Sertifikaateilla
voidaan vertailla
kiinteistöjen
vastuullisuustyötä
myös
kansainvälisesti

Kohde	Ympäristösertifikaatti	Arvosana
KOy Tuusulan Högbergintie 5	Leed Core and Shell	Gold
KOy Tampereen Vuolteenkatu 2	Leed Core and Shell	Gold
KOy Liedon Luolakalliontie	BREEAM New Construction	Very Good
Calvus Oy	BREEAM In-Use	Excellent
KOy Tampereen Ratinankaari	Leed Core and Shell	Gold
KOy Helsingin Vanhanlinnantie 3	BREEAM In-Use	Very Good
KOy Martinlaakson Kivivuorentie 4	Leed Core and Shell	Gold
KOy Lahden Apilakatu 1	BREEAM In-Use	Very Good
KOy Vaasanpuistikko 18	BREEAM In-Use	Very Good
KOy Kauppapuistikko 15	BREEAM In-Use	Very Good









Energiatehokkuustyömme

Kohti energiatehokkaampia kiinteistöjä

VVT:n ympäristötyön tärkeimpiä painopisteitä on kiinteistöjen energiatehokkuus. Kiinteistöjen energiankulutusta seurataan jatkuvasti pyrkien mahdollisimman tehokkaaseen energiankäyttöön. Toteutimme edellisinä vuosina kiinteistöissämme kattavat energiakatselmuksia, joiden avulla pyrittiin löytämään mahdollisuuksia edelleen parantaa kohteiden energiatehokkuutta. Energiankäytön lisäksi myös kiinteistöjen energialuokka ja taksonomiamukaisuus ohjaavat energiatehokkuustyötämme.

Energiatehokkuustyömme sisälsi vuonna 2025

-  Valaistusuusintaa
-  Automaatiojärjestelmän uusintaa
-  Rakenteiden tiivistystä
-  Uusiutuvan energian tuotannon lisäämismahdollisuuksien selvittämistä
-  E-luvun kehitysmahdollisuuksien kartoitusta
-  Tulevien energiatehokkuusinvestointien valmistelua

Uudet kiinteistöhankinnat KOy Vantaan Nilsaksentie ja Calvus Oy ovat energiatehokkaita kohteita ja energialuokaltaan ne kuuluvat B₂₀₁₈-luokkaan. Vantaan Nilsaksentien kohdetta lämmitetään energiatehokkaasti maalämpöenergialla ja ostosähköenergiaa pienennetään omalla aurinkosähköntuotannolla. Molempien kohteiden talotekniikan toimintaa optimoidaan jatkuvasti etäseurannan kautta.

Jatkuva toimintatapamme on tunnistaa ja toteuttaa kiinteistöjen vaikuttavimmat energiatehokkuustoimet

Energiatehokkuuden edistämiseksi osallistamme ja motivoimme myös vuokralaisia kehitykseen. Toimitilakohtaiset kulutusmittaukset mahdollistavat kulutuskäyttäytymisen seurannan ja motivoivat energian säästöön. Olemme myös selvittäneet mahdollisuuden julkaista toteutunutta energiankulutustietoa kohteiden infonäytöillä.

Kohde	E-luokka	E-luku	Kansallisen 15% parhaimmiston raja-arvot
KOy Tuusulan Högbergintie 5	A	36	117
KOy Tampereen Vuolteenkatu 2	A	80	125
KOy Liedon Luolakalliontie	A	82	117
Calvus Oy	B	98	125
KOy Tampereen Ratinankaari	B	100	125
KOy Vantaan Nilsaksentie 2	B	145	170
KOy Helsingin Vanhanlinnantie 3	B	148	170
KOy Lahden Apilakatu 1	C	201	170
KOy Martinlaakson Kivivuorentie 4	C	191	170
KOy Vaasanpuistikko 18, liiketilat	C	225	170
KOy Vaasanpuistikko 18, toimistotilat	D	183	125
KOy Kauppapuistikko 15	E	208	125

Energian ja veden kulutus

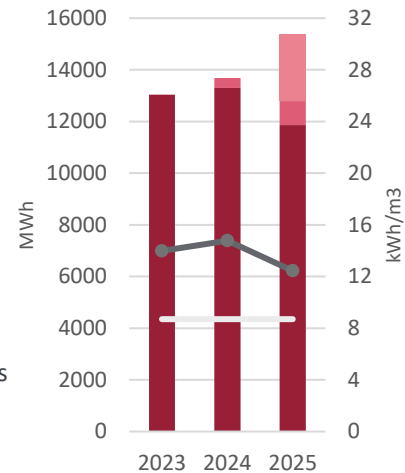
Energian ja veden kulutukset

Kiinteistökannan energiankäyttö on kehittynyt raportointivuonna myönteiseen suuntaan erityisesti sähkön ja lämmityksen osalta, kun näitä tarkastellaan ominaiskulutuksien kautta. Kokonaisuutena energiankäytön trendi osoittaa, että tehokkuutta on saatu parannettua ja kasvava kokonaiskulutus on seurausta uusista kiinteistöhankinnoista.

Kiinteistökannan laajentuminen näkyy voimakkaimmin kaukokylmän ja vedenkulutuksessa, mikä perustuu hankittujen kohteiden käyttötarkoituksiin ja ominaisuuksiin. Vedenkulutus on kasvanut myös vuositrendin vertailukelpoisissa kohteissa. Veden kulutukseen vaihtelua aiheuttavat käyttäjien lisäksi myös epäsäännölliset säiriippuvaiset tekniset huoltotoimet.

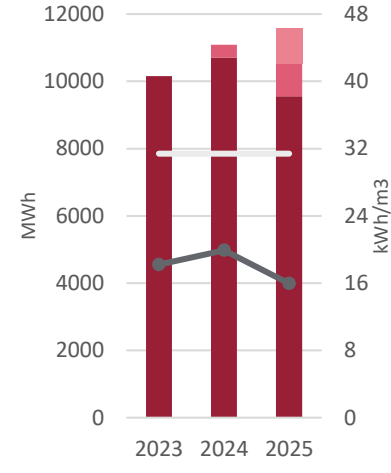
Raportoiduissa kulutuksissa on mukana vuodelta 2025 kaikkien kiinteistöjen ostoenergian kulutukset. Kaavioissa on esitetty kiinteistömäärän muutoksien johdosta pinottuna palkkiokaaviona vuoden 2023 vertailukelpoisen tason lisäksi erikseen kunkin vertailuvuoden uudet hankitut kohteet. Kaukolämmön kulutustieto on sääkorjattua kulutusta. Ominaiskulutuksien viitearvot on laskettu vastaavalle kiinteistökannalle KTI Kiinteistötieto Oy:n tuottamien kulutustietojen mukaan.

Sähkön kulutus



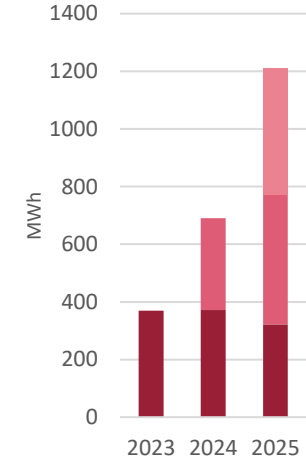
Sähkön kulutus	15 370 MWh
Sähkön ominaiskulutus	12,4 kWh/m ³

Kaukolämmön kulutus



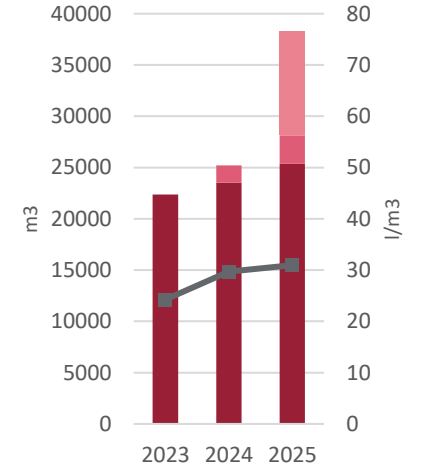
Kaukolämmön kulutus	11 590 MWh
Lämmön ominaiskulutus	16,0 kWh/m ³

Kaukokylmän kulutus



Kaukokylmän kulutus	1 212 MWh
Ostoenergia yhteensä	28 171 MWh

Veden kulutus



Veden kulutus	38 252 m ³
Veden ominaiskulutus	31,0 kWh/m ³

Uusiutuvan energian tuotanto



Uusiutuvan energian tuotanto

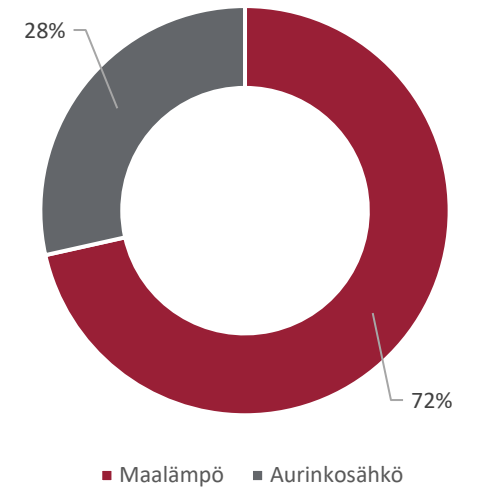
VVT:n omistamissa kohteissa on myös uusiutuvan energian tuotantoa, mikä on ollut merkittävänä vaikuttavana tekijänä kiinteistökohteiden hankinnassa. Liedon ja Tuusulan logistiikkakiinteistöissä sekä viime vuonna hankitussa liikekiinteistössä Vantaalla tuotetaan aurinkosähköä, jonka lisäksi niiden lämmitysmuotona on kohteessa tuotettu maalämpö, joka hyödyntää maaperän luonnollista lämpöä tehokkaasti ja ympäristöystävällisesti.

Uusiutuvan energian hyödyntäminen on merkittävä osa VVT:n vastuullisuutta

Maalämmön ja aurinkopaneelien yhdistelmä vähentää rakennusten energiakustannuksia ja parantaa ekologisuutta. Aurinkopaneelien tuottamaa ympäristöystävällistä sähköä voidaan käyttää suoraan myös maalämpöjärjestelmän toimintaan

Tuusulan kohteessa on vuokralaisen hankkimana seinä- ja kattoasenteinen aurinkosähköjärjestelmä, jossa on noin 650 aurinkopaneelia mahdollistaen yli 200 MWh sähköntuotannon vuositasolla. Lietoon VVT asensi aurinkosähköjärjestelmän kesällä 2024, jolloin kesä 2025 oli järjestelmän ensimmäinen täysi tuotantokausi. Vantaan Nilsaksentien aurinkosähköntuotannon tiedot puuttuvat tästä raportoinnista.

Osuudet tuotantomuodoittain



Tuotanto yhteensä
1 198 MWh

Aurinkosähkö
341 MWh

Maalämpö
857 MWh

Energian ja veden kulutuksen päästöt

Päästöjen hallinta

VVT:n energiankäytön ja veden päästöt syntyvät pääosin kiinteistöjen käytönaikaisesta energiankulutuksesta, tarkemmin kaukolämmöstä. Kiinteistöjen päästöjä on pystytty vähentämään muun muassa hankkimalla päästöttömiä energiatuotteita ja toteuttamalla energiatehokkuustoimia kohteissa. Vuodesta 2020 alkaen VVT on hankkinut päästötöntä* sähköenergiaa kohteisiinsa. Vaasan kohteissa hyödynnetään alkuperätakuuvarmennettua uusiutuvaa kaukolämpöenergiaa, jonka lisäksi vuonna 2025 selvitimme mahdollisuuden ja teimme päätöksen hankkia tulevaisuudessa uusiutuvaa lämpöenergiaa kaikkiin kiinteistökohteisiimme. Kaukokylmäenergia on energiayhtiöiden ilmoituksen mukaan niin ikään päästötöntä*.



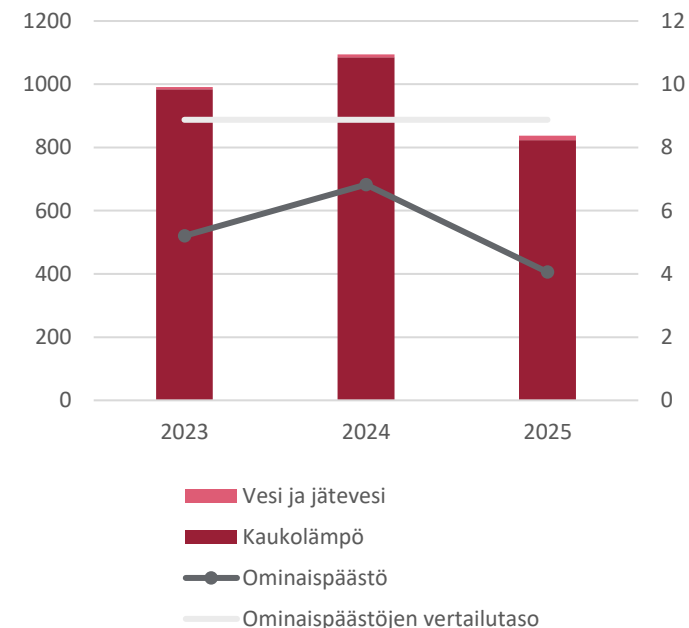
Päästöt vuonna 2025

Päästöt yhteensä 837 tCO ₂	Ominaispäästöt 4,1 kgCO ₂ /m ²
Sähköenergia 0 tCO ₂	Lämpöenergia 824 tCO ₂
Kylmäenergia 0 tCO ₂	Vesi- ja jätevesi 14 tCO ₂

Päästöjen laskentaan on huomioitu kohteiden energian ja veden kulutukset lukuun ottamatta vuokralaisten suoraan sähköverkosta hankkimaa sähköenergiaa ja sen mahdollisia päästöjä. Päästöt ovat laskeneet vuodesta 2024 huolimatta uusista kiinteistöhankinnoista sekä kaukolämmön kokonaiskulutuksen kasvusta, mikä johtuu energiantuotannon ja käytettyjen päästökertoimien kehityksestä.

Lämmönkulutuksen päästöt on laskettu Energiateollisuuden kaukolämmön päästölaskurin paikkakuntaakohtaisten uusimpien käytettävissä olevien päästökertoimien avulla. Veden ja jäteveden päästöt on laskettu Defran päästökertoimilla. Ominaispäästöjen vertailuarvot on laskettu vastaavalle kiinteistökannalle KTI:n tuottamien tietojen mukaan.

Energian ja veden päästöt



*Perustuu markkinaperusteisiin CO₂-päästöihin eikä kuvaa energiahankinnan elinkaari-päästöjä.

Kiertotalous

Syntypaikkalajittelu

Lajittelemalla ja kierrättämällä jätteet oikein jo syntypaikalla saadaan materiaalit hyödynnettyä kaikkein tehokkaimmin ja säästettyä merkittävästi luonnonvaroja. Oleellisinta kiertotalouden edistämässä on kuitenkin jätteen määrän vähentäminen. Kiertotalouden edistäminen vaatii tuekseen tietoa jätemäärien kehityksestä. VVT seuraa kiinteistöjensä jätemääriä jätehuollon toimijan sähköisen järjestelmän kautta.

VVT:n kiinteistöissä syntyi jätettä vuonna 2025 noin 1 150 tonnia, mistä yli 40% oli pahvijätettä. Biojätteen sekä polttokelpoisen sekajätteen osuudet olivat noin 25%. Jätteen ominaismäärä laski noin 30% vuodesta 2024 mihin vaikuttaa jätemäärän vähenemisen lisäksi toissijaisesti myös uudet kiinteistökohteet. Jättemäärissä ei ole huomioitu kahden kohteen jätekertymää, joissa jätehuollosta vastaa vuokralainen. Jätteiden käsittelyn ja kuljetuksien aiheuttamat päästöt on laskettu Suomen ympäristökeskuksen hiilijalanjälkilaskurilla, jossa huomioidaan kaikki merkittävät kasvihuonekaasut.

Kierrätyksen tehostaminen

VVT on tehostanut viestintää kierrätyksestä kiinteistöjen vuokralaisille ja käyttäjille vuodesta 2021 lähtien. Jätepisteiden lajitteluohjeita on myös lisätty ja käännetty useille eri kielille. Tavoitteena on ollut tehostaa kierrätystä, mistä onkin saatu positiivisia tuloksia. Kansallinen kierrätystavoite on 65 % ja VVT:n kiinteistöissä kierrätysaste on viime vuodet ollut yli 70%.

Kierrättämisen mahdollisuuksia edistetään myös vuokralaistarpeiden perusteella, sillä kiertotalous koetaan tärkeäksi myös vuokralaisten keskuudessa. Kierrätysohjeiden lisäksi vuonna 2025 tehtiin päivityksiä palveluntarjoajan vaihdoksen yhteydessä kohteiden keräysastioihin sekä kartoitettiin mahdollisuuksia parantaa muutoshankkeiden kiertotaloutta.

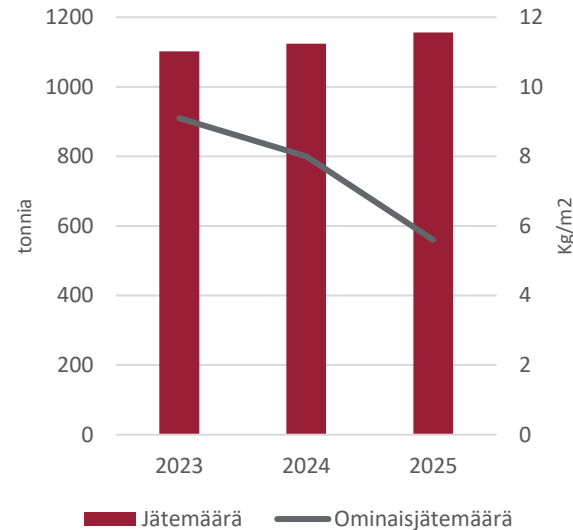
Jättemäärä
1 156 t

Ominaisjätemäärä
5,6 kg/m²

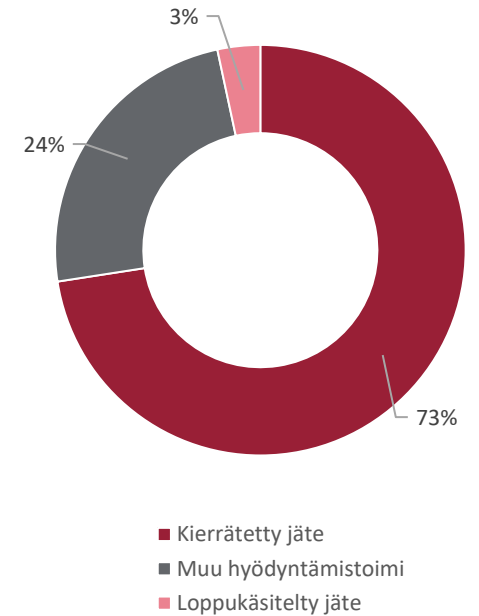
Kierrätysaste
73 %

Jätteiden päästö
83 tCO₂ekv

Jätekertymän kehitys



Jätteiden käsittelytoimet



Ympäristövastuu

Biodiversiteetin vahvistaminen

Biodiversiteetin edistämiseksi VVT pyrkii lisäämään mehiläispesä, hyönteishotelleja ja pölyttäjäystävällisiä istutuksia kohteisiinsa. Jatkoimme Tampereen Ratinankaassa yhteistyötä HumbleBee Housing Projectin kanssa jo kolmatta vuotta peräkkäin mehiläispesien ylläpidosta ja kunniamaininnankin saaneen hunajamme käsittelystä. Lisäksi Liedon kohteen piha-alueelle hankittiin aiempaa suurempia hyönteishotelleja, jotka sijoitettiin suojaisalle sijainnille tontin laitaan.

Uudessa Helsingin Kalasatamasta hankitussa kiinteistössä on laaja viherkatto, mikä lisää kasvilajien ja hyönteislajien kirjoa kaupunkialueella, jossa luonnolliset elinympäristöt ovat usein vähentyneet. Hyvien kokemusten pohjalta VVT arvioi laajemminkin luonnon monimuotoisuuden parantamismahdollisuuksia myös muissa kiinteistökohteissa.



Ekologinen liikkuminen

VVT on sitoutunut ekologisen liikkumisen tukemiseen. Ekologisen liikkumisen mahdollistamiseksi toteutamme tarpeen mukaisesti kohteisiimme sähköautojen latauspisteitä sekä mahdollistaan pyöräilyn lisääntymistä. Tavoitteena on näin edistää kestäviä liikkumiskäytäntöjä ja vähentää liikkumisen ympäristövaikutuksia. Vuoden 2025 aikana kartoitimme sähköautojen latauspisteiden tarpeet ja niiden lisäämisen mahdollisuudet neljään kohteeseemme. Lisäksi järjestimme Tampereen kohteissamme pyörähuoltopäivän, jossa käyttäjät pystyivät jättämään pyörän liikkuvan huoltokaluston pikahuoltoon.



VVT KIINTEISTÖSIJOITUS VASTUULLISUUSRAPORTTI 2025

VVT Kiinteistösijoitus

Eteläesplanadi 8

00130 Helsinki

vvtkiinteistosijoitus.fi

LIITE KIINTEISTÖKOHTAISET TUNNUSLUVUT ENERGIANKULUTUS JA –TUOTANTO SEKÄ VEDENKULUTUS

Taulukko kokoaa kiinteistökohtaiset energiankäytön tunnusluvut raportointivuodelta. Tiedot on kerätty kiinteistöjen mittausjärjestelmistä ja energiayhtiöiltä.

KIINTEISTÖ	SÄHKÖ (MWH)	KAUKOLÄMPÖ (MWH)	KAUKOLÄMPÖ, SÄÄKORJATTU (MWH)	KAUKOJÄÄHDYTYS (MWH)	TUOTETTU SÄHKÖ (MWH)	TUOTETTU LÄMPÖ (MWH)	VESI (M ³)
KOY MARTINLAAKSON KIVIVUORENTIE 4	2424	1635	1889	-	-	-	10512
KOY TAMPEREEN RATINANKAARI	1116	911	1069	322	-	-	3179
KOY TUUSULAN HÖGBERGINTIE 5	467	-		-	219	291	231
KOY TAMPEREEN VUOLTEENKATU 2	933	836	982	450	-	-	2789
KOY LAHDEN APILAKATU 1	718	506	607	-	-	-	524
KOY KAUPPAPUISTIKKO 15	305	1055	1215	-	-	-	2879
KOY LIEDON LUOLAKALLIONTIE	886	-		-	122	165	145
KOY VAASANPUISTIKKO 18	228	1177	1356	-	-	-	2983
KOY HELSINGIN VANHANLINNANTIE 3	5713	2872	3416	-	-	-	4914
KOY VANTAAN NILSAKSENTIE 2	928	-		-	0	401	695
CALVUS OY	1652	911	1057	439	-	-	9400
YHTEENSÄ	15370	9904	11590	1212	341	857	38252

LIITE KIINTEISTÖKOHTAISET TUNNUSLUVUT ENERGIAN, VEDEN JA JÄTTEIDEN PÄÄSTÖT

Taulukko kokoaa kiinteistökohtaiset markkinaperusteiset päästöt raportointivuodelta, jotka perustuvat mitattuun kulutustietoon sekä tuoreimpiin julkisissa läheteissä oleviin päästökertoimiin.

KIINTEISTÖ	SÄHKÖ (tCO ₂)	KAUKOLÄMPÖ (tCO ₂)	KAUKOJÄÄHDYTYS (tCO ₂)	VESI (tCO ₂)	JÄTEVESI (tCO ₂)	JÄTTEET (tCO ₂)	YHTEENSÄ (tCO ₂)
KOY MARTINLAAKSON KIVIVUORENTIE 4	0,0	220,6	0,0	2,0	1,8	11,1	236
KOY TAMPEREEN RATINANKAARI	0,0	52,1	0,0	0,6	0,5	4,2	58
KOY TUUSULAN HÖGBERGINTIE 5	0,0	-	0,0	0,0	0,0	-	0
KOY TAMPEREEN VUOLTEENKATU 2	0,0	47,8	0,0	0,5	0,5	18,5	67
KOY LAHDEN APILAKATU 1	0,0	24,9	0,0	0,1	0,1	0,5	26
KOY KAUPPAPUISTIKKO 15	0,0	0,0	0,0	0,6	0,5	0,4	1
KOY LIEDON LUOLAKALLIONTIE	0,0	-	0,0	0,0	0,0	-	0
KOY VAASANPUISTIKKO 18	0,0	0,0	0,0	0,6	0,5	3,7	5
KOY HELSINGIN VANHANLINNANTIE 3	0,0	363,0	0,0	0,9	0,8	36,2	401
KOY VANTAAN NILSAKSENTIE 2	0,0	-	0,0	0,1	0,1	3,6	4
CALVUS OY	0,0	115,1	0,0	1,8	1,6	4,3	123
YHTEENSÄ	0	824	0	7	7	83	920