

# Nordea

## Nordea Henkivakuutus Suomi Oy Kiinteistösjoitusten vastuullisuuskatsaus 2024



# Sisältö

## Vastuullisuuskatsaus

- 3 Kiinteistösijoitusjohtajan katsaus
- 4 Kiinteistösijoittamisen avainluvut
- 5 Vastuullisuus kiinteistösijoituksissamme
  - 6 Vastuullisuustekojamme vuosikymmenen ajalta
  - 7 Vastuullisuusjohtaminen
  - 8 Vastuullisuusstrategia 2024-2029
  - 9 EU:n kestävyysääntely ohjaa toimintaamme
  - 10 Case: Lapinlahdenkadun peruskorjaus
  - 11 Case: Aurinkopaneelit parantavat kiinteistömme energiaomavaraisuutta
  - 12 Ympäristösertifioinnit kiinteistöjen kehittämisen työkaluna
  - 13 Sosiaalinen vastuu ja hyvä hallintotapa
- 14 Kiinteistöjen luvut
  - 15 Energian- ja vedenkulutus
  - 16 Energiankulutuksen päästöt
  - 17 Kiertotalous kiinteistöissämme
- 18 Yhteystiedot



# Kiinteistösijoitusjohtajan katsaus

## Nordea Henkivakuutus on sitoutunut vastuulliseen kiinteistösijoittamiseen tukeakseen kestävästä kehitystä

Kiinteistösijoitukset muodostavat merkittävän osan yhtiömme sijoitusportfoliosta, ja niillä on keskeinen rooli vastuullisuustavoitteidemme saavuttamisessa. Olemme asettaneet kunnianhimoisen tavoitteen saavuttaa hiilineutraalius kiinteistöjemme energiankulutuksessa vuoteen 2035 mennessä. Ilokseni voin todeta, että olemme edenneet tällä polulla erinomaisesti: vuosina 2019-2024 vertailukelpoiset päästömme ovat vähentyneet 28 %, ylittäen alkuperäisen 10 % tavoitteemme.

Vuoden 2024 aikana panostimme erityisesti energiatehokkuuteen ja uusiutuvan energian käyttöön. Ensimmäinen aurinkopaneelijärjestelmämme Vantaalla on konkreettinen esimerkki tästä työstä. Lisäksi BREEAM In-Use -sertifioitujen kiinteistöjemme määrä nousi 25:een. Nämä toimet eivät ainoastaan vähennä ympäristövaikutuksiamme, vaan lisäävät energiaomavaraisuuttamme sekä parantavat myös kiinteistöjemme arvoa ja houkuttelevuutta vuokralaisille.

Vastuullisuus ei kuitenkaan rajoitu vain ympäristönäkökohtiin. Olemme sitoutuneet edistämään myös sosiaalista vastuuta ja hyvää hallintotapaa. Vuokralaisten tyytyväisyys ja hyvinvointi ovat meille ensiarvoisen tärkeitä, ja olemme jatkaneet panostuksia tilojen viihtyvyyteen ja turvallisuuteen.

Tulevaisuudessa keskitymme entistä enemmän kiertotalouden periaatteiden soveltamiseen kiinteistökehityksessä ja -ylläpidossa. Lisäksi EU:n kestävän rahoituksen sääntely, erityisesti taksonomia, ohjaa toimintaamme yhä vahvemmin.

Kiitän lämpimästi henkilöstöämme, vuokralaisiamme ja yhteistyökumppaneitamme sitoutumisesta vastuullisuustavoitteisiimme. Yhdessä voimme rakentaa kestävämpää tulevaisuutta kiinteistösektorilla.

### **Pilvi Kataja**

Kiinteistösijoitusjohtaja,  
Nordea Henkivakuutus



## Kiinteistösijoittamisen avainluvut

Kiinteistöjen lukumäärä

**60** (63)

BREEAM In-Use sertifoituja  
kiinteistöjä

**25** (21)

Kiinteistöliiketoiminnan  
työllistävyys, htv

**206** (131)

Kiinteistövarallisuus, milj. €

**914** (1 019)

Vajaikäyttöaste vuoden lopussa

**14,5 %** (10,7 %)

Vuokralaistyytyväisyys  
(asteikko 0-5)

**3,91** (3,91)

Vuokrattavissa oleva ala, m<sup>2</sup>

**331 029** (362 600)

Hallinnoimienne kiinteistöjen  
energiankulutuksen CO<sub>2</sub> päästöt,  
tCO<sub>2</sub>

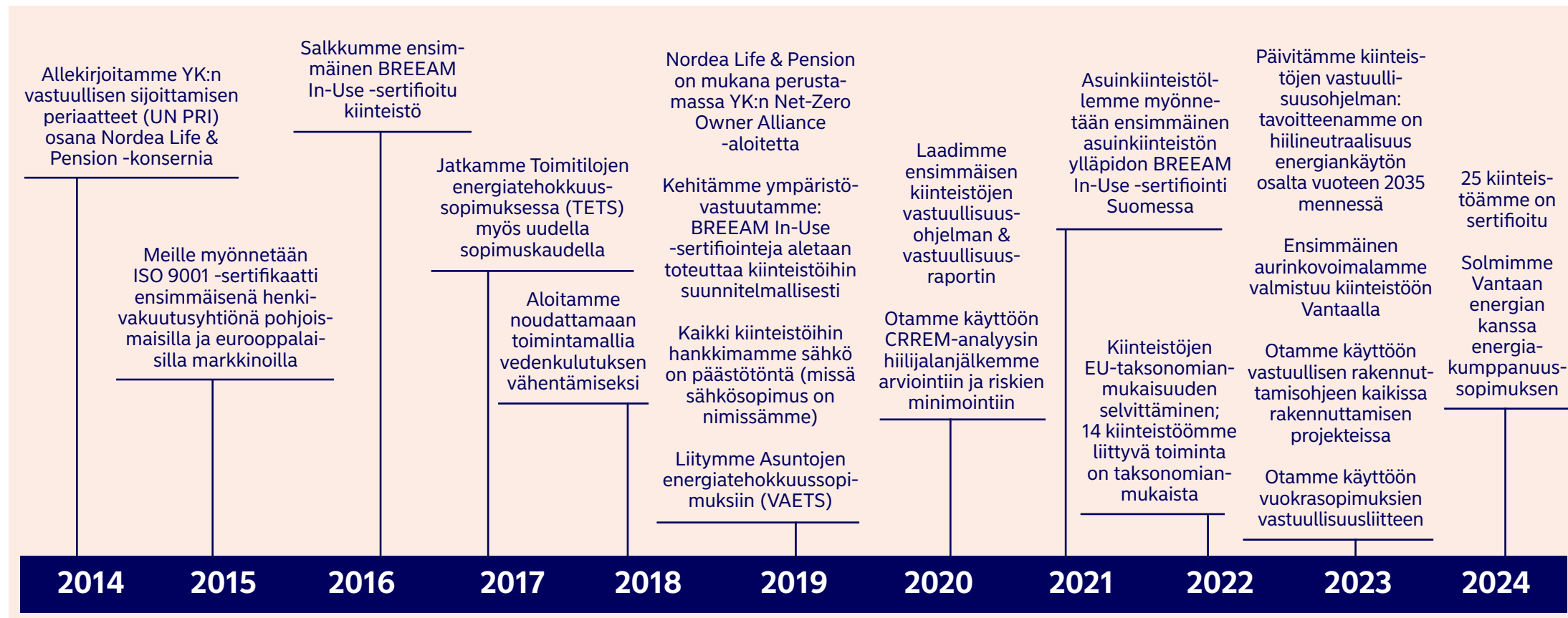
**5 681** (8 016)

# Nordea

**Vastuullisuus  
kiinteistö-  
sijoituksissamme**



# Vastuullisuustekojamme vuosikymmenen ajalta



# Vastuullisuusjohtaminen

**Vastuullisuusohjelmamme kolme pääteemaa ovat hiilineutraalit kiinteistösijoitukset, sosiaalinen vastuu sekä hyvä hallintotapa.**

Kiinteistösektori aiheuttaa merkittävän osan Suomen kasvihuonepäästöistä, joten sillä on merkittävä rooli ympäristökuormituksen vähentämisessä. Kiinteistöomistajana meillä on mahdollisuus edistää kestävää kehitystä ympäristönäkökulman lisäksi tarjoamalla viihtyisät ja turvalliset tilat ihmisille sekä luomalla arvoa yhteiskunnalle.

## **Vastuullisuus toiminnassamme**

Kiinteistöliiketoimintaamme ohjaavat YK:n Kestävän kehityksen tavoitteet, ja ne on huomioitu strategiassamme, prosesseissamme ja arvoketjussamme. Nämä tavoitteet on yhdistetty vastuullisuusohjelmamme strategiisiin vastuullisuustavoitteisiin, ja esitetty seuraavalla sivulla. Tavoitteiden asetannassa on otettu huomioon myös emoyhtiömme vastuullisuustavoitteet.

Eettiset ohjeemme perustuvat voimassa olevaan lainsäädäntöön ja kansainvälisesti hyväksytyihin standardeihin, joista keskeisimpänä on YK:n Global Compact -aloite. Odotamme myös yhteistyökumppaneidemme ja palveluntarjoajiemme noudattavan näitä periaatteita.

Kiinteistöomaisuutemme kestävyystekijöitä johdetaan vastuullisuusohjelman avulla. Seuraamme ohjelmassa asetettujen

toimenpiteiden toteutumista säännöllisesti vastuullisuusohjausryhmän kokouksissa.

## **Hiilineutraalit kiinteistösijoitukset**

Olemassa olevien rakennusten merkittävin ympäristövaikutus liittyy energiankulutukseen, ja tavoitteemme onkin olla hiilineutraali kiinteistösijoitustemme energiankulutuksen osalta vuoteen 2035 mennessä. Olemme oikealla tiellä, sillä vuosina 2019-2024 vertailukelpoiset päästömme ovat vähentyneet lähes -30 %.

Kehitämme kiinteistöjemme energiatehokkuutta edelleen seuraamalla kiinteistöjen energiankulutuksia aktiivisesti, sekä toteuttamalla energiakatselmoiteja ja energiainvestointeja. Kuulumme kiinteistöalan energiatehokkuussopimukseen (TETS ja VAETS), joissa asetetaan energiansäästölle tavoitteet vuoden 2025 loppuun mennessä. Saavutimme lisäksi oman vuonna 2019 asetetun tavoitteemme vähentää -5 % mitatusta vertailukelpoisesta kokonaisenergiankulutuksestamme vuoteen 2024 mennessä. Olemme asettaneet uudet tavoitteemme vuodelle 2029 sekä energiankulutukselle että niiden päästöille. Nämä ja muut vastuullisuusstrategiamme mukaiset tavoitteet ovat esitetty tiiviisti seuraavalla sivulla.

## **Sosiaalinen vastuu ja hyvä hallintotapa**

Nämä teemat ovat tärkeä osa vastuullisuusohjelmaamme, ja kerromme niistä tarkemmin sivulla 13.



# Vastuullisuusstrategia 2024-2029

## Hiilineutraalit kiinteistösijoitukset

- Kiinteistöjen energiankulutuksen hiilineutraalius 2035 mennessä
- Kiinteistöjen laajuuteen suhteutetun kokonaisenergiankulutuksen vähentäminen -10 % ja niiden aiheuttamien päästöjen vähentäminen -60 % vuoteen 2029 mennessä (vrt. 2019)
- Kierrätysaste 55 % vuonna 2025
- Kiinteistöjen ympäristösertifiointien lisääminen
- Kestävän liikenteen edistäminen



## Sosiaalinen vastuu

- Vuokralaistyytyväisyytason parantaminen edellisvuodesta
- Tilojen viihtyvyyden ja turvallisuuden kehittäminen
- Vuorovaikutuksen lisääminen vuokralaisten kanssa



## Hyvä hallintotapa

- Kiinteistösijoituksen pitkän tähtäimen kannattavuus
- Ilmastonmuutoksen vaikutusten riskienhallinta
- Hankintojen vastuullisuuden kehittäminen
- Läpinäkyvä toiminta



# EU:n kestävyys sääntely ohjaa toimintaamme

Kiinteistösektori aiheuttaa merkittävän osan globaaleista kasvihuonepäästöistä, joten alaan vaikutaan vahvasti EU-sääntelyllä. Tällä sivulla kerromme valittuja esimerkkejä regulaatiosta ja miten ne vaikuttavat meidän kiinteistösijoituksissamme.

## EU-taksonomia

EU-taksonomia on keskeinen osa EU:n kestävä rahoituksen strategiaa, ja sen tavoitteena on ohjata investointeja kestäviin hankkeisiin ja toimintoihin, jotka tukevat EU:n ilmasto- ja ympäristötavoitteita. Taksonomian tekniset arviointikriteerit koskevat laajasti rakennettua ympäristöä. Kriteerit asettavat ympäristön kannalta kestäville toiminnoille minimivaatimuksia, jotka liittyvät kiinteistöjen osalta esimerkiksi energiatehokkuuteen ja ilmatoriskien huomioimiseen.

EU-taksonomia velvoittaa osaa yrityksistä raportoimaan tuotteidensa ja toimintojensa taksonomiamukaisuudesta. Raportoimme taksonomiatietoja konserniyhtiömme kautta ja sijoitustuotteidemme tiedonantojen yhteydessä. Seuraamme kiinteistöomaisuutemme taksonomiamukaisuutta myös omassa raportoinnissamme.

## CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive)

EU:n kestävyysraportointidirektiivi velvoittaa yhä useammat yritykset raportoimaan vastuullisuudestaan lähivuosien aikana,

ja raportointia yhdenmukaistamaan on luotu ESRS-standardit. Ensimmäiset CSRD:n veloitteen piiriin kuuluvat yritykset raportoivat tilikaudesta 2024 alkaen. Me osallistumme raportointiin konserniyhtiömme kautta.

## Energiatehokkuusdirektiivit EED ja EPBD

Energiatehokkuusdirektiivi EED määrittää EU:ssa energiankulutuksen ylärajat vuodesta 2030 alkaen ja rakennusten energiatehokkuusdirektiivi EPBD linjaa mm. uusiutuvan energian käytön lisäämistä ja energiatehokkuuden parantamista, ja pyrkii näin edistämään CO<sub>2</sub>-päästöjen vähentämistä. Saavutimme vuonna 2019 asetetut tavoitteet energiankulutuksen sekä päästöjen vähentämiseen vuonna 2024. Seuraavat tavoitteet ovat asetettu vuodelle 2029. Kiinteistöjemme energiatehokkuustoimenpiteistä, kulutuksen seurannasta, ja päästöjen kehityksestä kerromme lisää sivuilla 15-16.

## Jätedirektiivi

Jätedirektiivi edistää kiertotalouteen siirtymistä tuomalla yhteisiä veloituksia EU-jäsenvaltioille. Direktiivi asettaa yhdyskuntajätteen uudelleenkäytölle ja kierrätykselle seuraavat tavoitteet: 55 % (2025), 60 % (2030), 65 % (2035). Jätedirektiivi on tuotu osaksi Suomen kansallista lainsäädäntöä. Teemme vuosittain kiinteistöissä kerättyjen jätejakeiden ja -määrien pohjalta jäteanalyysiä, ja vuoden 2024 tuloksista kerromme lisää sivulla 17. Työ kierrätysasteen parantamiseksi jatkuu vuonna 2025.



## Case: Lapinlahdenkadun peruskorjaus

Toteutimme vuosina 2022-2024 kattavan peruskorjauksen kiinteistöömme As Oy Lapinlahdenkatu 14. Kohde on seitsemänkerroksinen asuinkerrostalo, joka on valmistunut vuonna 1939.

### Peruskorjauksen lähtökohtana turvallisuus ja asukkaiden hyvinvointi

Helsingissä sijaitsevan Lapinlahdenkadun asuinkerrostalon peruskorjauksen suunnittelussa ja toteutuksessa huomioitiin tilojen turvallisuus ja asukkaiden hyvinvointi.

Peruskorjaus toteutettiin muutostöiden ja rakennuttamisen vastuullisuusohjeemme mukaisesti. Ohjeessa asetamme vaatimukset työturvallisuudelle, sisäilman laadun ja puhtauden hallinnalle, vesikalusteille, valaistukselle ja jätteiden kierrätykselle. Ohje on osa vastuullisuusohjelmamme mukaisia vastuullisuustavoitteita, ja sen tarkoitus on muun muassa edistää hyvää sisäilmanlaatua muutostöiden ja kiinteistön käytön aikana.

### Parannuksia asumismukavuuteen

Peruskorjauksessa kiinteistöön uusittiin ilmanvaihto, vesijohto ja viemäriverkostot sekä lämmitys- ja sähköjärjestelmät. Lapinlahdenkadun peruskorjaus paransi asukkaiden asumismukavuutta, sillä rakennukseen asennettiin koneellinen ilmanvaihto, jota asukkaan on mahdollista itse säätää huoneistokohtaisesti. Lisäksi kylpyhuoneisiin asennettiin vesikiertoinen lattialämmi-

tyt, asuntojen pohjaratkaisujen toiminnallisuutta parannettiin ja pintamateriaalit uusittiin. Asukkaiden viihtyvyyttä lisäävät myös rakennuksen uusitut saunaosasto ja talopesula.

### Historiaa ja nykyajan vaatimuksia

Peruskorjattu rakennus yhdistääkin historiallisen arkkitehtuurin nykyaikaisiin mukavuuksiin ja vaatimuksiin. Vuokralaiset muuttivat uusittuihin asuntoihin vuoden 2024 aikana, ja samana vuonna kiinteistölle myönnettiin Very Good -tason BREEAM In-Use ympäristösertifiointi.

Yli 80-vuotias rakennus saavutti korkean tason sertifiointin peruskorjauksessa tehtyjen ratkaisujen avulla. Energian tehokasta käyttöä tukevat talotekniset ratkaisut ja vettä vähän kuluttavat vesikalusteet. Kiinteistöhuollolle mahdollisista vesivuodoista muodostuvat hälytykset ovat nykyaikaa. Historiaan rakennus kiinnittyy sijaintinsa avulla: palvelut sekä joukko- ja kevyen liikenteen saavutettavuus ovat osa olemassa olevaa kaupunkikiretystä, jotka huomioidaan myös sertifiointissa positiivisesti.

# BREEAM®



## Case: Aurinkopaneelit parantavat kiinteistömme energiaomavaraisuutta

Asensimme Vantaan Vantaanportissa sijaitsevalle kiinteistöllemme Kiinteistö Oy Vantaan Väinö Tannerintie 3 aurinkopaneelit loppuvuodesta 2023. Aurinkoenergia edesauttaa vastuullisuustavoitteidemme saavuttamisessa.

Paransimme Kiinteistö Oy Vantaan Väinö Tannerintie 3 energiaomavaraisuutta asentamalla katolle 257 aurinkopaneelia. Väinö Tannerintie on ensimmäinen omistamamme kiinteistö, jonka katolle on asennettu aurinkopaneelit. Kiinteistö on otollinen kohde aurinkovoimalalle kokonsa ja sijaintinsa ansiosta. Rakennuksessa on reilusti kattopinta-alaa ja se sijaitsee avaralla paikalla, missä paneeleihin ei kohdistu varjostuksia. Aurinkovoimalan teoreettinen huipputeho on 115 kWp.

Vuonna 2024 aurinkovoimala tuotti energiaa noin 91 MWh, mikä on noin 15 % kiinteistön ostosähkönkulutuksesta, ja ylitti arvioidun vuosittaisen energiatuoton. Aurinkovoimalamme tuottamalla sähköllä lämmittäisi perinteisen perhesaunan kahdeksi tunniksi yli kymmenentuhatta kertaa.

**Vastuullisuus tärkeää niin omistajalle kuin vuokralaiselle**  
Aurinkopaneelien asentaminen on strategisesti tärkeä toimi kestävän kehityksen tavoitteidemme saavuttamiseksi. Pitkän aikavälin tavoitteenamme on kiinteistöjen energiankulutuksen hiilineutraalius vuoteen 2035 mennessä. Lyhyen aikavälin

tavoitteenamme vuoteen 2029 mennessä on kiinteistöjemme energian CO<sub>2</sub>-päästöjen vähentäminen 60 prosentilla, ja kokonaisenergiankulutuksen vähentäminen 10 prosentilla vuoteen 2019 verrattuna.

Investoinnin myötä lisäämme energiaomavaraisuuttamme, kun voimala tuottaa puhdasta ja päästötöntä sähköä. Samalla edistämme myös vastuullisuustavoitteitamme liittyen ilmastomuutoksen hillintään ja vastuullisiin toimitiloihin. Aurinkopaneelien asennus katolle on linjassa kiinteistön vuokralaisen vastuullisuustavoitteiden kanssa.

### Aurinkosähkö on uusiutuvaa energiaa

Aurinkoenergian tuotanto ei aiheuta melua, ja siksi se soveltuu hyvin tiiviiseenkin kaupunkirakenteeseen. Aurinkoenergia on uusiutuva kestävä energianlähde, eikä sitä tuotettaessa synny haitallisia kasvihuonekaasupäästöjä. Välillisiä päästöjä ja ympäristövaikutuksia syntyy paneelien tuotannon ja asennuksen yhteydessä.

Vaikka Suomessa valoisia tunteja on talvikuukausina rajatusti, toimivat paneelit Suomen ilmastossa hyvin. Hieman kylmemmän ilmaston ansiosta paneelien hyötysuhde on parempi, jolloin ne tuottavat enemmän energiaa. Kesäkuukausina taas aurinkoa on saatavilla pitkään, jolloin paneelit tuottavat sähköä myös iltaisin.



# Ympäristösertifioinnit kiinteistöjen kehittämisen työkaluna

Kehitämme suunnitelmallisesti ja kokonaisvaltaisesti kiinteistöjämme BREEAM In-Use ympäristösertifiointijärjestelmän avulla. Vuonna 2024 yhteensä 42 % (25/60) omistamistamme kiinteistöistä oli BREEAM In-Use -sertifioituja.

Järjestelmä ohjaa ja yhtenäistää kiinteistöjohtamisen ja ylläpidon toimintamalleja. Vuonna 2024 viidelle uudelle kiinteistöllemme myönnettiin BREEAM In-Use -sertifikaatit, minkä lisäksi uusimme kuuden kiinteistön sertifikaatit.

Toteutimme ensimmäisen sertifioinnin kiinteistöömme vuonna 2019. Sen jälkeen asetimme tavoitteen sertifoida joka vuosi uusia kiinteistöjä, ja ylläpitää olemassa olevat sertifioinnit uusimalla ne ennen voimassaolon päättymistä. Tavoitteellisen työmmesi ansiosta olimme edelläkävijä myös asuinrakennusten sertifioinnissa, kun asuinkiinteistömmesi Asunto Oy Helsingin Vanhanlinnan-  
nantie 3 sai ensimmäisen asuinkiinteistölle myönnetyn ylläpidon johtamista mittaavan sertifikaatin (BREEAM In-Use Residential Part 2 Management performance) Suomessa vuonna 2021. Kiinteistön sertifikaatti uusittiin vuonna 2024 ja tällä välillä olemme sertifioineet jo useamman asuinkiinteistön.

BREEAM In-Use sertifiointi soveltuu pitkäjänteiseen kiinteistöjen kehittämiseen oivallisesti, ja tukee vastuullisuusohjelmamme mukaisten tavoitteidemme toteutumista. Kiinteistömanagerimme on myös ottanut järjestelmänmukaisia vaatimuksia huomioon oman toimintansa kehittämisessä.

Kiinteistö	Sertifiointivuosi
Asunto Oy Turun Kansleri 2	2022
Asunto Oy Turun Kansleri 4	2022
Asunto Oy Turun Yliopistonkatu 12 A	2022
Asunto Oy Helsingin Saukonpaadenranta 4	2023
Asunto Oy Espoon Kipparinkatu 4 B	2024
Asunto Oy Helsingin Vanhanlinnan- nantie 3	2024
Asunto Oy Lapinlahdenkatu 14	2024

## BREEAM-ympäristösertifiointijärjestelmä

Sertifiointijärjestelmä pohjautuu eurooppalaiseen normistoon ja on johtava olemassa olevien rakennuksien ympäristösertifiointijärjestelmä. Kolmannen osapuolen myöntämä ympäristösertifikaatti on monipuolinen ja laaja työkalu kiinteistöjen ympäristötehokkuuden mittaamiseen ja todentamiseen, minkä lisäksi se mahdollistaa kiinteistöjen vertailtavuuden keskenään. Sertifiointi on voimassa kolme vuotta. Sertifiointiprosessissa käydään läpi kiinteistön tekninen nykytila sekä ylläpidon toimintamallit. Kriteerejä on energian, veden ja materiaalien käytöstä käyttäjien hyvinvointiin ja hyvän hallintotavan näkökulmiin.

Kiinteistö	Sertifiointivuosi
Kiinteistö Oy Turun Kristiinankatu 8	2022
Kiinteistö Oy Vantaan Väinö Tannerintie 3	2022
Kiinteistö Oy Helsingin Eteläranta 12	2023
Kiinteistö Oy Helsingin Kaisaniemenkatu 6	2023
Kiinteistö Oy Helsingin Kalevankatu 20	2023
Kiinteistö Oy Helsingin Ratakarttinkatu 3	2023
Kiinteistö Oy Helsingin Siltasaarenkatu 16	2023
Kiinteistö Oy Helsingin Unioninkatu 17	2023
Kiinteistö Oy Vantaan Vanha Sahatie 4	2023
Oy Helsingfors Saluhallar Ab	2023
Kiinteistö Oy Espoon Finnoonlaaksontie 1-5	2024
Kiinteistö Oy Helsingin Museokatu 8	2024
Kiinteistö Oy Helsingin Myrskyläntie 18	2024
Kiinteistö Oy Helsingin Strömberginkuja 2	2024
Kiinteistö Oy Jyväskylän Ahjokatu 11	2024
Kiinteistö Oy Vantaan Tammiston Harkkokuja 2	2024
Kiinteistö Oy Helsingin Kasarminkatu 44	2025
Kiinteistö Oy Helsingin Keskuskatu 1 B	2025

# Sosiaalinen vastuu ja hyvä hallintotapa

## Sosiaalinen vastuu

Kiinteistönomistajina meillä on vastuu edistää yhteisön hyvinvointia. Mahdollistamme turvalliset ja viihtyisät tilat kiinteistöjen käyttäjille muun muassa hyvällä PTS:n mukaisella ylläpidolla ja toteuttamalla säännöllisesti kiinteistöjen kuntokartoituksia.

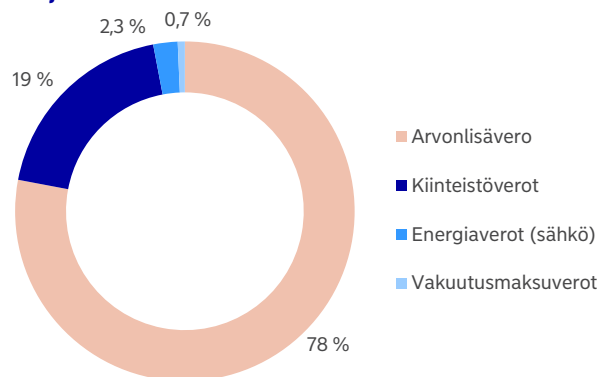
Asuintaloissa panostamme yhteisöllisyyden kehittämiseen entisestään vuorovaikutusta lisäämällä. Vuonna 2024 ryhdyimme toteuttamaan viestinnällisiä teemapäiviä kvartaaleittain esimerkiksi kierrätykseen tai pyöräilyyn liittyen. Teemapäivät vahvistavat olemassa olevia käytäntöjämme, joita ovat muun muassa asuintalojemme sisäänmuutto-ohje liittyen kierrätyksen tärkeyteen.

Tyytyväiset vuokralaiset ovat meille tärkeä asia, ja toteutamme vuokralaistyytyväisyyskyselyt vuosittain asuinrakennuksissa ja toimitiloissa. Kyselyn vastausten perusteella laadimme kehitystoimenpiteitä ja toteutamme niitä. Lisäksi tapaamme toimitilakiinteistöjemme vuokralaisia säännöllisesti avoimen vuorovaikutuksen mahdollistamiseksi.

## Hyvä hallintotapa

Olemme allekirjoittaneet YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteet (UN PRI) ja raportoimme sitoumuksen mukaisesti vuosittain. Kerromme avoimesti vastuullisesta toiminnastamme, työllistävyydestämme ja verojalanjäljestämme. Koulutamme henkilöstöämme aktiivisesti edistääksemme YK:n Global Com-

## Verojalanjälki 2024



pactin mukaisia periaatteita liittyen muun muassa korruptionvastaisuuteen, harmaan talouden torjuntaan ja ihmisoikeuksiin.

Palveluntuottajiemme ja yhteistyökumppaniemme tulee sitoutua vastuullisen hankinnan ehtoihimme.

Sijoitamme toimisto-, liike-, hoiva-, logistiikka-, hotelli- ja asuin-kiinteistöihin. Kiinteistökantamme jakautuu kahteen salkkuun: Laskuperustekorkoisten vakuutusten katteena olevaan sijoitussalkkuun (Yhtiön sijoitussalkku) ja Sijoitussidonnaisten vakuutusten katteena olevaan sijoituskoriin (Kiinteistökori).

Vuonna 2024 myimme kolme liikekiinteistöä.



# Nordea

## Kiinteistöjen luvut



# Energian- ja vedenkulutus

Energiankulutus- ja päästötavoitteemme ohjaavat toimintaamme panostamaan energiatehokkuuteen kiinteistöissämme.

## Energian- ja vedenkulutuksen seuranta avainasemassa

Energian- ja vedenkulutusten vähentäminen ja energiatehokkuuden parantamistyömme lähtee liikkeelle siitä, että tiedämme tarkasti kunkin kiinteistömme kulutustiedot. Energian- ja vedenkulutuksen jatkuvan seurannan avulla minimoimme ensisijaisesti poikkeamatilanteiden kulutusta kasvattavat seuraukset. Seurannan avulla pystymme näkemään myös, mihin kiinteistöihin meidän on kannattavinta kohdistaa energia- ja vesitehokkuustoimia. Jatkuva seuranta antaa meille myös reaaliaikaisen näkyvyyden toteuttamiemme toimenpiteiden vaikutuksiin ja vertailun asettamiimme energian- ja vedenkulutustavoitteisiin.

## Jatkuvat tavoitteet ohjaavat energiatehokkuustoimia

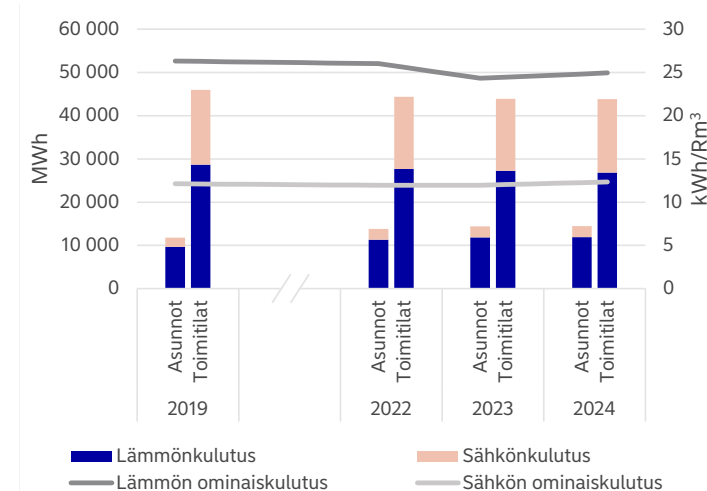
Vuonna 2019 asetimme tavoitteen vähentää toteutunutta kiinteistöjen laajuuteen suhteutettua energiankulutustamme (energian ominaiskulutustamme) -5 % vuoteen 2024 mennessä verrattuna vuoden 2019 kulutukseen. Saavutimme tavoitteen viime vuoden 2024 lopussa ja nyt olemme asettaneet uuden tavoitteen pienentää toteutunutta ominaiskulutustamme -10 % vuoteen 2029 mennessä käyttäen samaa vertailuvuotta. Seuraamme myös normeerattua energiankulutustamme sekä sen avulla laskettua ominaiskulutustamme, joissa sään vuosivai-

telut eivät vaikuta kulutusten vertailuun. Vuonna 2024 normeerattu kokonaisenergian ominaiskulutuksemme oli pienentynyt yhteensä -8 % verrattuna vuoteen 2019. Oheisissa kuvaajissa on kuvattuna täysin hallinnoimiemme kiinteistöjen energian- ja vedenkulutuskuvaajat sekä ominaiskulutusten kehitys. Ominaiskulutus on laskettu koko vuoden omistuksessa olleiden kiinteistöjen kulutuksen avulla, kun taas kulutuksessa on mukana kaikkien kohteiden kulutus.

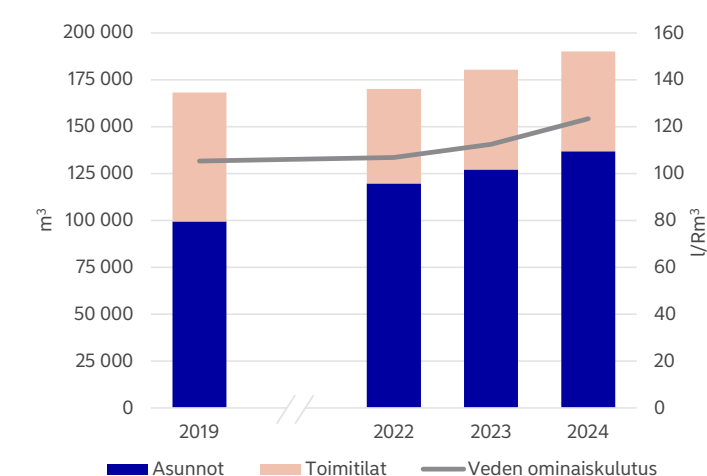
Saavuttaaksemme tavoitteemme myös tulevaisuudessa, huomioimme kaikissa toteuttamissamme hankkeissa myös energian- ja vedenkulutuksen säästöpotentiaalin. Kannustamme aktiivisesti myös vuokralaisiamme tarkkailemaan energian- ja vedenkulutusta. Viestimme energiansäästämahdollisuuksista säännöllisesti ja teemme energian- ja vedenkulutuksen sekä niille asetetut tavoitteemme näkyviksi myös vuokralaisillemme. Esitämme kiinteistön kulutustiedot kiinteistöjen talosivuilla ja infonäytöllä ja toimitiloissa käymme kulutustiedot yhdessä läpi vuokralaistapaamisissa. Olemme useana vuonna osallistuneet kansalliseen energiansäästöviikkoon viestimällä vuokralaisillemme teemaan liittyvistä aiheista.

Raportoimme myös vuosittain toteuttamamme energiatehokkuustoimenpiteet sekä toimitilojen (TETS) että vuokra-asuntojen (VAETS) osalta energiatehokkuuden toimenpideohjelmiin kiinteistöjen energiatehokkuussopimuksissa. Nykyinen sopimuskausi päättyy 2025, mutta aikomuksemme on jatkaa toimenpideohjelmien piirissä myös tulevalle sopimuskaudella.

## Energiankulutus, MWh



## Vedenkulutus, m³



# Energiankulutuksen päästöt

Tavoitteenamme on kiinteistöjen energiankulutuksen hiilineutraalius vuoteen 2035 mennessä, ja tätä ennen tavoitteleme 60 % vähennystä kiinteistöjen laajuuteen suhteutetun kokonaisenergiankulutuksen osalta vuoteen 2029 mennessä verrattuna vuoteen 2019. Päästölaskennan avulla seuraamme kehitystämme ja varmistamme tavoitepolulla pysymisen.

Vähennämme päästöjämme toteuttamalla toimenpiteitä kokonaisenergiankulutuksen alentamiseksi ja panostamalla vihreään energiaan. Olemme siirtyneet ostamaan päästötöntä sähköä kaikkiin täysin hallinnassamme oleviin kiinteistöihin vuonna 2019, ja teemme pitkäjänteistä työtä lisätäksemme uusiutuvan energian tuotantoa kiinteistöissämme.

## Päästöjemme kehitys

Pitkällä aikavälillä olemme alentaneet kiinteistöjemme energiankulutuksen kokonaispäästöt; vuoden 2024 energiankulutuksen kokonaispäästöt olivat alemmat kuin vertailuvuonna 2019 ja ylitimme siten vuonna 2019 asettamamme päästövähennystavoitteen, joka oli -10 %. Taustalla vaikuttavat positiivisesti päätöksemme hankkia päästötöntä sähköä ja toteuttaa energiatehokkuutta lisääviä toimenpiteitä. Toisaalta vaihtelua ovat aiheuttaneet niin energiamarkkinoiden vaikutukset kuin myös kiinteistökantamme koon muutokset.

Ukrainan sodan ja talouspakotteiden vaikutukset polttoaineiden saatavuudessa ja hinnoissa ovat vaikuttaneet lämmöntuotantoon ja sen päästöihin. Tämä näkyy myös meidän päästökehityksessämme, kun toteuttamiemme energiatehokkuustoimenpiteiden tuloksista ja kiinteistökantamme lämmitystilavuuden pienentämisestä huolimatta päästöjen lasku ei ole toteutunut samassa suhteessa. Päästöttömän sähkön hankinnan ansiosta olemme kuitenkin pystyneet tältä osin hillitsemään päästöjämme viime vuosien globaaleista haasteista huolimatta.

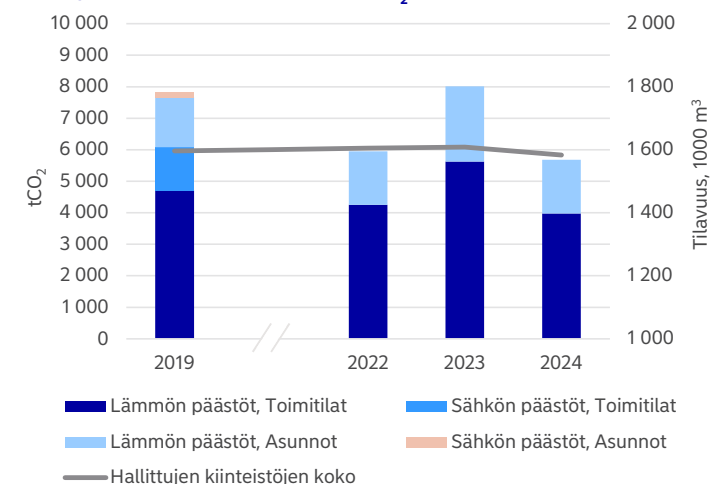
## Energiankulutuksen päästölaskennan periaatteet

Vuoden 2024 päästöjen osalta laskemme energiankulutuksemme markkinaperusteiset päästöt GHG-protokollan tarjoamaa ohjeistusta hyödyntäen. Kiinteistöjemme kulutus- ja päästötiedot saamme vuosittain energiamanagerimme kokoamina, ja laskennassamme huomioimme kaikkien täysin hallinnassamme olevien kiinteistöjen oman energiantuotannon ja ostoenergian päästöt (scope 1 ja 2). Vuoden aikana ostetut ja myydyt kiinteistöt on sisällytetty energiankulutuksen kokonaispäästöihin siltä ajalta, kun ne ovat olleet omistuksessamme. Pääomakohteet, joissa vuokralainen vastaa kulutuksista itse, on rajattu pois.

Hankkimamme sähkö ja kaukoylämä ovat päästöttömiä. Kaukolämmön päästöjen laskennassa käytettävät päästökertoimet haemme kaukolämpöyhtiökohtaisesti kaukolämmön päästölaskurin "Laske omat päästösi"-sivulta niille kiinteistöille, joihin ei

hankita päästötöntä kaukolämpöä. Laskentamenetelmänä on hyödynjakomenetelmä, ja huomioimme laskennassa verkkohäviöt. GHG-protokollan mukaan verkkohäviöt voidaan sisällyttää joko scope 2 tai scope 3. Tämän takia päästömmme voivat näyttää korkeammilta kuin muilla vastaavilla toimijoilla, mikäli he raportoivat verkkohäviöt scope 3:n alla.

## Energiankulutuksen päästöt, tCO<sub>2</sub>





# Kiertotalous kiinteistöissämme

Tavoitteenamme on nostaa jätteiden kierrätysastetta kiinteistöissämme sekä asuntojen että toimitilojen osalta. Tavoitteemme on johdettu EU:n jätedirektiivistä ja Suomen jäteasetuksesta, ja tavoittelemme 55 % kierrätysastetta vuonna 2025 ja 60 % vuonna 2030.

## Kierrätyksen edistäminen kiinteistöissämme vuonna 2024

Tunnistimme kehitysmahdollisuuksia kierrätysasteen nostamisessa erityisesti asuinkiinteistöissämme. Vuonna 2024 toteutimme vastuullisuusohjelman mukaisia toimenpiteitä kartoittamalla asuinkiinteistöjen kierrätysmahdollisuuksia entisestään ja toteuttamalla erityisesti peruskorjauksien yhteydessä kierrätyksen kannustavia toimenpiteitä.

Olemme myös kehittäneet jäteraportointiamme ja sen seurattavuutta entistä kattavamaksi. Tämän vuoden vastuullisuuskatsauksemme kattaa jätetiedot 47 kiinteistön osalta, jotka olivat täysin hallinnassamme vuoden 2024 aikana. Tämä on 10 kiinteistöä enemmän kuin edellisenä vuonna. Toteutimme vuoden aikana myös perusteellisen jäteanalyysin, jonka avulla tunnistimme potentiaalisimmat kiinteistöt kehitystoimenpiteille.

## Tiedolla johtaminen käytössä myös jätteiden osalta

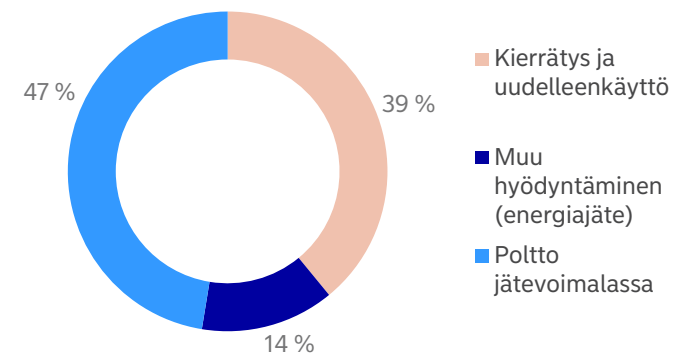
Jäteanalyysimme avulla saimme kokonaiskuvan jätelajittelun tasosta ja jätemääristä. Paransimme tarkemmassa selvityksessä myös datan kattavuutta ja siten kuvamme kiinteistöjen kierrätysasteista on nyt entistä tarkempi. Analyysi kattoi koko vuoden omistuksessamme olleiden toimitilojen ja asuinkiinteistöjen jätemäärät ja kierrätysasteet. Kiinteistöt, joissa vuokralainen vastaa jätehuollosta, rajattiin tarkastelun ulkopuolelle.

Analyysin perusteella tunnistimme kiinteistöt, joihin tulemme kohdistamaan erityistä huomiota kierrätyksen kehittämiseksi joko kierrätysasteen nostamiseksi tai jätemäärien pienentämiseksi. Tulosten perusteella on tarkoitus toteuttaa toimenpiteitä tulevina vuosina sekä kohdennetusti että salkkutasolla. Analyysin avulla saimme myös hyödyllistä tietoa niistä kiinteistöistä, joissa kierrätysaste on hyvällä tasolla.

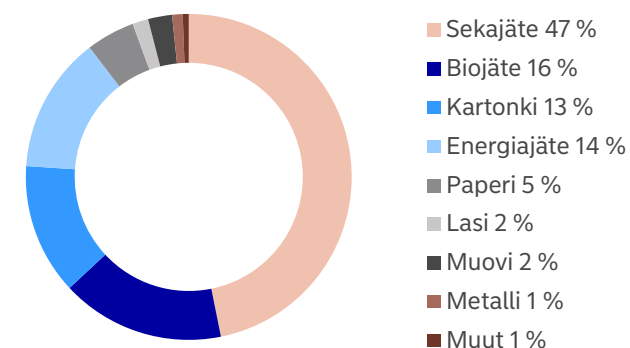
## Katse eteenpäin: suunniteltuja toimenpiteitä 2025

Vastuullisuusohjelmamme mukaisesti sekä toteuttamamme analyysin avulla kartoitamme asuinkiinteistöistä sopivia kohteita jätteiden syväkeräysjärjestelmille, joiden avulla saamme tarkempaa dataa jätemääristä. Tavoitteenamme on myös järjestää kierrätyskampanja, jossa pyrimme vaikuttamaan erityisesti niihin kiinteistöihin, joissa olemme tunnistaneet kierrätysmahdollisuuden kehittämisen suurimman potentiaalin.

## Jätteiden käsittelytapojen jakauma



## Jätejakeiden jakauma



# Nordea

Pilvi Kataja  
Kiinteistösijoitusjohtaja,  
Nordea Henkivakuutus Suomi Oy

Sähköposti  
[etunimi.sukunimi@nordea.fi](mailto:etunimi.sukunimi@nordea.fi)

Verkkosivut  
[nordea.fi/nordeahenkivakuutus](https://nordea.fi/nordeahenkivakuutus)

