



Onvest Development Oy

Vastuullisuusraportti 2022

Vastuullisuusraportti 2022

Onvest Development Oy on kotimaisten lii-
ke-, tuotanto- ja toimistokiinteistöjen omis-
tamiseen ja kehittämiseen keskittynyt yhtiö.
Tavoitteenamme on kehittää ja omistaa kiin-
teistöjä yli sukupolvien. Haluamme myös olla
lähellä ihmisiä luomalla pitkäjänteisiä ja vas-
tuullisia yhteistyösuhteita. Kuulumme per-
heomisteiseen Onvest Oy konserniin, jonka
juuret ulottuvat yli sadan vuoden taakse.

Haluamme toimia aktiivisesti yhdessä mui-
den kiinteistönomistajien ja alan sidosryh-
mien kanssa. Olemme sitoutunut ja joustava
yhteistyökumppani, joka vastaa ketterästi ja
ammattitaitoisesti vuokralaistensa tarpeisiin.

Missionamme on kehittää kiinteistöjä yli su-
kupolvien. Visionamme on olla vetovoimaisin
ja arvostetuin kumppani omistamaan ja ke-
hittämään suomalaisia kiinteistöjä. Yrityskult-
tuuriamme ohjaavat konsernimme ydinarvot:
vastuullisuus, ketteryys, avoimuus ja sitoutu-
neisuus.

Ensimmäinen vastuullisuusraportti

Tämä on Onvest Developmentin ensimmäinen
vastuullisuusraportti. Raportti pohjautuu aikai-
semmin laadittuun vastuullisuusohjelmaamme,
jossa olemme määrittäneet liiketoimintaamme
koskevat megatrendit, tärkeimmät sidosryh-
mät ja heidän odotuksensa sekä kestäväen ke-
hityksen tavoitteet. Vastuullisuusperiaatteissa
noudatamme konsernitasolla määriteltyjä peri-
aatteita.

Näihin pohjautuen vastuullisuusohjelmassam-
me on linjattu tärkeimmät vastuullisuustee-
mamme ja tavoitteemme. Olemme lisäksi laati-
neet jokaiselle teemalle vastuullisuuslupaukset,
joiden avulla voimme seurata vastuullisuustyö-
tämme ja kehittää kiinteistöjämme vastamaan
tulevaisuuden haasteisiin ja mahdollisuuksiin.

Tässä vastuullisuusraportissa käydään läpi,
kuinka olemme saavuttaneet asettamamme
tavoitteet ja millainen vuosi 2022 oli liiketoi-
mintamme kannalta.

Sisällysluettelo

Katsaus vuoteen 2022	3
Vastuullisuuden lähtökohdat	4
Vastuullisuusohjelma	9
Kasvallinen vuokranantaja	13
Turvallisten ja kestävien kiinteistöjen kehittäjä	16
Vastuullinen omistaja	22
Raportin liitteet	26

Katsaus vuoteen 2022

Vuosi 2022 oli onnistunut monin tavoin. Uudistimme kiinteistöliiketoiminnan strategian ja teimme uuden kasvustrategiamme mukaisen merkittävän oston, kun solmimme sopimuksen teollisuus- ja varastokiinteistön rakentamisesta yhdessä SSA:n kanssa. Tämän Vantaalle valmistuvan moduulitehtaan suunnittelussa on otettu huomioon muun muassa muuntojoustavuus sekä korkeat ESG-standardit. Kohteelle haetaankin BREEAM Very Good -ympäristösertifikaattia strategiamme ja vastuullisuustavoitteidemme mukaisesti. Tulemme myös jatkossa sertifioimaan kaikki uudisrakennuskohteemme.

Saimme myös toisen merkittävän kohteemme, Kuortaneenkadun, osalta asemakaavamuutoksen liikkeelle. Kohde on kulkenut 1930-luvulta asti Onvestin omistuksessa, mikä kertookin hyvin Onvestin tavoitteesta olla pitkäaikainen kiinteistöjen omistaja. Haluamme, että kohteemme kestävät yli sukupolvien, joten otamme rakentamisessa huomioon vastuullisuuden sekä pitkän elinkaaren. Kuortaneenkadun kohteen osalta tulemme tähtäämään hiilineutraaliin rakentamiseen.

Vuokralaistyytyväisyyskyselyn osalta saimme erittäin hyvät tulokset. Onvest Development vuokranantajana sai arvosanaksi 4,3/5, kun

vastauksia painotetaan vuokrattavien neliöiden perusteella. Vuokralaistemme tyytyväisyys näkyy myös kiinteistöjemme käyttöasteessa, joka on tällä hetkellä 100 %.

Vastuullisuus tärkeä osa toimintaamme

Toimintamme painopisteenä on ollut alusta asti pitkäjänteinen ja vastuullinen kiinteistöjen omistaminen ja kehittäminen. Olemme tehneet kuluneina vuosina paljon erilaisia energiaremontteja kohteissamme, mikä on näkynyt kohteidemme pienentyneenä energiankulutuksena. Kiinteistöihin on esimerkiksi tehty muutoksia valaistukseen sekä ilmanvaihtolaitteistoa on uusittu vähemmän energiaa kuluttaviin ratkaisuihin.

Laadimme vuonna 2022 ensimmäisen vastuullisuusohjelmamme. Ohjelmaan on koottu tulevien vuosien vastuullisuustavoitteemme ja -mittarimme. Määrittelimme kiinteistöliiketoiminnan osalta selkeät jatkotoimenpiteet vastuullisuustyömme jatkumiselle. Lisäksi laadimme vuoden 2023 aikana hiilineutraaliuden tiekartan, jonka avulla tähtäämme hiilineutraaliuteen scope 1 ja 2 päästöjen osalta vuoteen 2025 mennessä.

Teimme myös organisaatiomuutoksia vastuullisuuteen liittyen. Kiinteistöpäällikkömme Laura Hostikka nimitettiin konsernin vastuul-

lisuuspäälliköksi, eli Laura vastaa kiinteistöliiketoiminnan ja konsernitason vastuullisuusasioista. Jatkossa tulemme myös viestimään vastuullisuustoimistamme yhä enenevässä määrin sidosryhmillemme.

Haluan kiittää tiimiämme, vuokralaisiamme ja muita sidosryhmiämme kuluneesta vuodesta. Tästä on hyvä jatkaa pitkäjänteistä ja vastuullista kiinteistöjen kehittämistä.



- Lassi Välisalo, Kiinteistöjohtaja

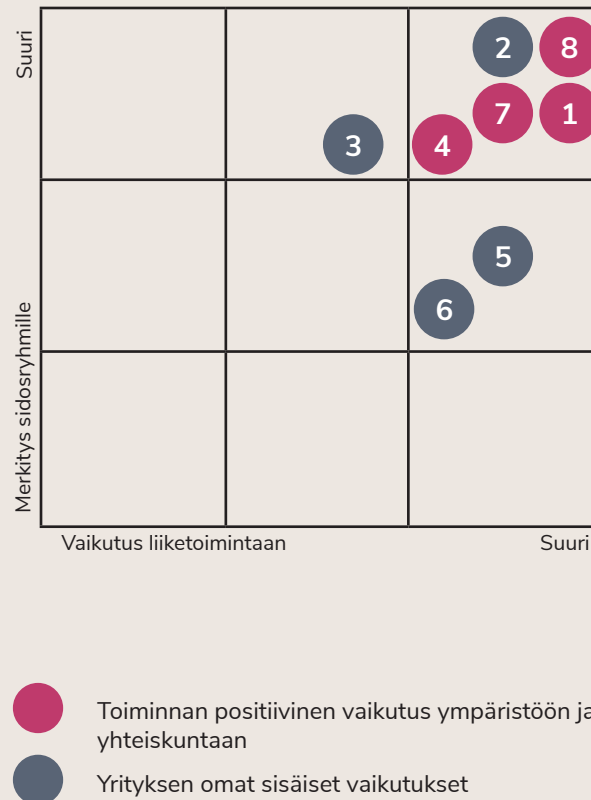
Vastuullisuuden lähtökohdat



Vastuullisuus toimintaympäristössä

Pitkäjärjestyksensä ja vastuullisena toimijana tavoitteenamme on kehittää omistamiamme kiinteistöjä yli sukupolvien sekä talouden suhdanteiden. Olemme tunnistanee meille kolme merkittävintä vastuullisuusteemaa, jotka sisältävät yhteensä kahdeksan olennaista näkökulmaa. Näkökulmat on määritelty tällä hetkellä pinnalla olevien globaalien muutosvoimien ja sidosryhmien odotusten kautta. Vastuullisuustyömme perustuu tärkeimpien näkökulmien määrittelyyn toimintaympäristössä.

Nämä näkökulmat ottavat huomioon koko arvoketjumme huolellisuusvelvoitetta noudattaen. Tulemme kehittämään ja seuraamaan vastuullisuustyötämme näiden näkökulmien kautta, ottaen kuitenkin huomioon muuttuvan toimintaympäristön. Olemme arvioineet kaksoisolennaisuusperiaatteen mukaan näkökulmiemme vaikutusta ympäristöön ja yhteiskuntaan sekä yrityksen omaan sisäiseen toimintaan. Lisäksi olemme peilanneet, millainen merkitys näillä näkökulmilla on sidosryhmillemme ja liiketoiminnallemme. Tämä on kuvattu oheisessa kuvassa.



Kasvollinen vuokranantaja

1. Asiakkaiden tyytyväisyys, terveys, turvallisuus ja hyvinvointi
2. Yhteistyö ja sidosryhmien osallistaminen

Turvallisten ja kestävien kiinteistöjen kehittäjä

3. Ilmastonmuutoksen riskit ja mahdollisuudet
4. Hiilijalanjäljen ja päästöjen laskenta ja seuraaminen
5. Innovaatioiden hyödyntäminen

Vastuullinen omistaja

6. Riskienhallinta
7. Hankintaketjujen vastuullisuus
8. Kannattava ja eettinen liiketoiminta

Toimintaan vaikuttavat megatrendit

Megatrendit, eli yleiset kehityssuunnat, vaikuttavat yritysten liiketoimintaan laajasti. Muutosvoimien tunnistaminen on tärkeää, jotta yritykset pystyvät reagoimaan tulevaisuuden haasteisiin ja mahdollisuuksiin. Haluamme varautua yrityksemme toimintaympäristöön vaikuttaviin muutoksiin, jotta voimme kehittää toimintaamme joustavasti. Tunnistamamme megatrendit ovat: kaupungistuminen ja työrakenteiden muutokset, kiertotalous, ilmaston lämpeneminen ja ilmastonmuutos sekä teknologian ja digitalisaation tuomat muutokset toimintatapoihin.

Kaupungistuminen ja työrakenteiden muutokset. Työrakenteiden muuttuessa tulevaisuuden toimisto ja työ ovat murroksessa. Tämä luo uusia mahdollisuuksia esimerkiksi kiinteistökehitykseen. Tulevaisuuden ennustamattomuus voi tuoda myös yllättäviä uhkia.



Kiertotalous. Kiertotalousperiaatteiden mukainen toiminta tulee korostumaan yhä vahvemmin. Lisäksi jätteitä pyritään mahdollisuuksien mukaan käsittelemään jätehierarkian, eli etusijajärjestyksen, mukaisesti. Kiertotalous luo myös uusia mahdollisuuksia liiketoimintaan varsinkin rakentamisen ja energian osalta.



Ilmaston lämpeneminen ja ilmastonmuutos. Uusiutuvan energian halpeneminen luo uusia mahdollisuuksia. Lisäksi nykyiset kilpailuedut, kuten uusiutuvan energian tuotanto kiinteistöissä, tulevat pian oletusarvoksi. Kestävän kehityksen kohteet tulevat korostumaan, joten tuleamme kiinnittämään erityistä huomiota siihen, millaisia kohteita omistamme.



Teknologia ja digitalisaatio muuttavat toimintatapoja. Teknologian ja digitalisaation muuttaessa toimintatapoja on tärkeää pysyä ajan tasalla. Digitalisaation ja teknologian osuus arvonmuodostuksessa tulee kasvamaan ja ne tuovat mukanaan uudenlaisia mahdollisuuksia. Uudet teknologiaiinnovaatiot tulevat tukemaan kestäväää kehitystä.



Sidosryhmäyhteistyö

Sidosryhmillä tarkoitetaan yrityksen liike-toiminnan kannalta tärkeitä henkilöryhmiä, joiden toiminta vaikuttaa merkittävästi yritykseen. Tunnistamalla tärkeimmät sidosryhmät, voimme paremmin täyttää heidän odotuksensa ja kehittää toimintaamme oikeaan suuntaan.

Olemme tunnistaneet toimintamme kannalta kolme tärkeintä sidosryhmää, joiden kanssa viestimme säännöllisesti: vuokralaiset, viranomaiset ja kumppanit. Näiden sidosryhmien odotukset toimivat vastuullisuustyömme lähtökohtana.



Vuokralaiset

Kiinteistöjemme vuokralaiset ja tilojen käyttäjät muodostavat pääosan asiakaskunnastamme. Vuokralaisemme odottavat tilojemme palvelevan ja tukevan heidän omaa ydinliiketoimintaansa mahdollisimman hyvin. Meidän odotetaan olevan helposti lähestyttävä kumppani, jonka kanssa asiointi on vaivatonta. Lisäksi asiakkaamme toivovat yhä enenevässä määrin kiinteistöjen vastuullisuusasioiden huomioimista. Asiakkaidemme oletusarvona on tilojen terveellisyys ja turvallisuus.



Viranomaiset

Vastuullisena kiinteistönomistajana huolehdimme viranomaisvelvoitteiden täyttämisestä. Käymme aktiivista vuoropuhelua varsinakin kaupunkien ja kuntien kanssa alueiden kehitysmahdollisuuksista. Viranomaistahot odottavat meiltä lakisäätteisten velvollisuuksien noudattamista ja joustavaa yhteistyötä.



Kumppanit

Kumppaneitamme ovat mm. palveluntuottajat, konsultit, rahoituslaitokset ja muut kiinteistön omistajat. Nämä ryhmät odottavat meiltä sopimusten mukaan toimimista sekä teknologian ja digitalisaation tuomien hyötyjen integroimista mukaan liiketoimintaan. Meiltä odotetaan myös hyvää ja sujuvaa yhteistyötä sekä tehokkuutta.



Vastuullisuusperiaatteet

Konsernitasolla määritetyt vastuullisuusperiaatteet luovat raamit Onvest Developmentin toiminnalle. Odotamme periaatteiden mukaista toimintaa kaikilta sidosryhmiltämme.



Edistämme ympäristöystävällisten teknologioiden käyttöönottoa



Tuemme aloitteita, jotka edistävät vastuullisuutta luonnonvarojen käytössä



Noudatamme hyvää hallintotapaa ja kunnioitamme ihmisoikeuksia



Pidämme huolta vahvasta vakavaraisuudesta



Kunnioitamme ja minimoimme ympäristövaikutuksia noudattamalla varovaisuusperiaatteita



Olemme sitoutuneet reiluun liiketoimintaan ja vältämme eturistiriitoja



Toimimme asiakaslähtöisesti ja luottamuksellisesti



Viestimme selkeästi ja avoimesti



Edistämme vastuullisen sijoittamisen periaatteiden käyttöönottoa ja ylläpitoa



Vastuullisuus- ohjelma



SDG-tavoitteet

YK:n jäsenmaat ovat sitoutuneet vuonna 2015 kestävän kehityksen toimenpideohjelmaan (Agenda 2030) ja sen tavoitteisiin (Sustainable Development Goals, SDG). Tavoitteet pyrkivät ohjaamaan toimia kohti kestävämpää tulevaisuutta.

Olemme sitoutuneet tukemaan kaikkia 17:ää YK:n kestävän kehityksen tavoitetta. Lisäksi osana vastuullisuusohjelmaamme olemme tunnistaneeet seitsemän tavoitetta, jotka ovat erityisesti osa päivittäistä vastuullisuustyötämme.



Pyrimme edesauttamaan sidosryhmiemme terveellistä elämää ja hyvinvointia



Panostamme omistamiemme kiinteistöjen energiatehokkuuteen ja hyödynnämme uusiutuvaa energiaa



Edistämme vastuullisesti työllisyyttä ja talouskasvua



Edistämme liiketoimissamme kestävää ja pitkäaikaista kiinteistökantaa



Pyrimme toimillamme kehittämään turvallisia tiloja ja kestävästä kaupunkirakennetta yhteisöjen tarpeisiin



Teemme toimia ilmastomuutosta vastaan hyödyntämällä teknologiaa ja tutkimusta



Olemme edistämässä eettisiä ja vastuullisia kumppanuuksia



Olennaiset vastuullisuusteemat

Olemme tarkastelleet liiketoimintaamme vaikuttavia megatrendejä ja sidosryhmiemme odotuksia. Näiden pohjalta olemme tunnistanee kolme tärkeintä teemaa, joiden ympärille vastuullisuustyömme tulee perustumaan. Olemme määritelleet näille teemoille tavoitteet, jotta pystymme edistämään vastuullisuustyötämme kestävästi ja pitkäjänteisesti. Henkilöstömme hyvinvointi on meille tärkeää, joten olemme lisäksi sitoutuneet henkilöstöön liittyviin vastuullisuusnäkökulmiin, jotka on määritelty tarkemmin konsernitasolla. Seuraavalla sivulla on esitetty kootusti teemojemme näkökulmat, mittarit ja tavoitteet sekä lupauksemme tuleville vuosille.

Kasvallinen vuokranantaja

Asiakkaiden tyytyväisyys, terveys, turvallisuus ja hyvinvointi ovat meille sydämen asia. Haluamme olla vuorovaikutuksessa ihmisten kanssa ja kannustaa heitä osallistumaan toimintamme kehittämiseen. Panostamme pitkäaikaiseen ja toimivaan yhteistyöhön kehittämällä jatkuvasti palveluitamme asiakkaidemme tarpeiden mukaan.

Turvallisten ja kestävien kiinteistöjen kehittäjä

Haluamme tarjota asiakkaillemme turvallisia ja kestäviä kiinteistöjä, jotka palvelevat heidän tarpeitaan nyt ja tulevaisuudessa. Vastaamme tähän selvittämällä ilmastonmuutoksen riskit ja mahdollisuudet sekä ottamalla huomioon tilojen muuntojoustavuuden. Tulemme kiinnittämään huomiota hiilijalanjälkeemme uudisrakentamisessa ja peruskorjauksissa sekä kiinteistöjemme toimintojen osalta.

Vastuullinen omistaja

Tavoitteenamme on olla eettisesti ja reilusti toimiva kumppani sekä harjoittaa taloudellisesti kannattavaa liiketoimintaa. Koemme, että vastuullisuuteen kuuluu myös vastuullisuustiedon jakaminen ja raportointi. Haluamme myös jatkossa huolehtia alihankintaketjujemme vastuullisuudesta sekä korostamme riskienhallinnan merkitystä.

Vastuullisuuden tiekartta

Tavoite saavutettu



Tavoite saavutettu osittain



Tavoitetta ei saavutettu



Teema	Näkökulma	Mittarit ja tavoitteet	Lupaus
Kasvollinen vuokranantaja	Asiakkaiden tyytyväisyys, terveys, turvallisuus ja hyvinvointi Yhteistyö ja sidosryhmien osallistaminen	- Toteutamme vuokralaistyytyväisyyskyselyn kerran vuodessa ja raportoimme sen tuloksista vastuullisuusraportissa ✓ - Järjestämme säännölliset asiakastapaamiset vähintään kerran vuodessa ✓	Olemme halutuin vuokranantaja ja meillä on korkein asiakastyytyväisyys
Turvallisten ja kestävien kiinteistöjen kehittäjä	Ilmastomuutoksen riskit ja mahdollisuudet Hiilijalanjäljen ja päästöjen laskenta sekä seuraaminen Innovaatioiden hyödyntäminen	- Laskemme ja raportoimme kiinteistöliiketoiminnan hiilijalanjäljen (tCO₂, kgCO₂/m²), sekä laadimme tiekartan päästöjen vähentämiseen. ✗ (Kiinteistöliiketoiminnan hiilijalanjälki on osana tätä raporttia. Hiilineutraaliuden tiekartta valmistuu vuoden 2023 aikana.) - Seuraamme kiinteistöjen energian- ja vedenkulutusta (MWh, MWh/brm³, kWh/a, m³) ja pyrimme kulutuksen vähentämiseen ✓ - Pyrimme lisäämään uusiutuvan energian osuutta. ✗ (Olemme siirtyneet uusiutuvaan sähköön vuoden 2022 lopulla. Lämmityksen osalta selvitystyö on käynnissä. Toimenpiteet realisoituvat vuoden 2023 aikana.) - Selvitämme oman uusiutuvan energian tuotannon mahdollisuutta (MWh, %) ✓	Teemme jatkuvasti töitä hiilineutraaliuden saavuttamiseksi
Vastuullinen omistaja	Riskienhallinta Hankintaketjujen vastuullisuus Kannattava ja eettinen liiketoiminta	- Edellytämme yhteistyökumppaneiltamme vastuullisuusperiaatteidemme mukaista toimintaa ✓ - Ympäristösertifioimme kiinteistöimme mahdollisuuksien mukaan, etenkin uudistuotantokohteet ✓ - Lisäämme vastuullisuudesta tiedottamista ja laadimme vastuullisuusraportin kerran vuodessa ✓ - Raportoimme yrityksen liikevaihdon- ja tuloksen (€) ✓ - Laskemme yrityksen verojalanjäljen (€) ✓ - Kehitämme riskienhallintaa ✓ - Tunnistamme ilmastomuutoksen aiheuttamat taloudelliset riskit ja mahdollisuudet liiketoiminnalle (€) ✓ - Ilmoitamme vahvistetut lahjontatapaukset ja niihin liittyvät toimenpiteet (kpl/vuosi) konsernitasolla ✓	Kehitämme ja omistamme kiinteistöjä yli sukupolvien

Kasvollinen vuokranantaja

"Huolehdimme asiakkaiden tyytyväisyydestä, terveydestä, turvallisuudesta ja hyvinvoinnista kiinteistöissämme. Teemme yhteistyötä ja osallistamme sidosryhmiämme."





Erinomainen vuokralaistyytyväisyys

Pidämme vuokralaisiimme säännöllisesti yhteyttä ja vierailemme kiinteistöillämme vähintään kerran vuodessa varmistaaksemme erinomaisen vuokralaistyytyväisyyden.

Vuoden 2023 alussa toteutimme vuokralaistyytyväisyyskyselyn, jossa pyysimme palautetta vuoden 2022 osalta. Kyselyssä kartoitimme yhteistyön sujuvuutta vuokralaistemme ja Onvest Developmentin välillä, vuokralaistemme tyytyväisyyttä kiinteistöihin ja toimitiloihin työ- ja toimipaikkoina sekä Onvest Developmentiin vuokranantajana.

Yhteistyö Onvest
Developmentin kanssa arvioitiin

4,3/5
vuonna 2022

Suositteluindeksi

52 NPS
vuonna 2022

Lisäksi Vallila33 Business Parkin osalta pyysimme palautetta kiinteistön palveluista, joihin lukeutuvat muun muassa aulapalvelu, kokouskeskus sekä kuntosali.

Vallila33 Business Parkin osalta kysely lähetettiin kaikille kiinteistössä työskenteleville. Muiden kiinteistöjemme osalta kyselyyn vastasivat ne vuokralaisten yhteyshenkilöt, jotka asioivat Onvest Developmentin kanssa säännöllisesti. Vallila33 Business Parkissa vastauksia saatiin 53 henkilöltä ja muiden kiinteistöjen osalta vastausprosentti oli 65%.

Vastausten ja palautteen perusteella Onvest Developmentiin vuokranantajana ollaan erittäin tyytyväisiä. NPS eli suosittelemiseksi oli 52 ja yhteistyö Onvest Developmentin kanssa sai arvosanan 4,3/5, kun vastauksia painotetaan vuokrattavien neliöiden perusteella.

Palautteen perusteella kehityskohteiksi vuodelle 2023 otamme Vallila33 Business Parkin olosuhdeseurannan, jonka avulla pääsemme paremmin seuraamaan ja vaikuttamaan toimitilojen olosuhteisiin muun muassa ilmanvaihdon osalta. Lisäksi kehitämme kiinteistön palveluita vastaamaan entistä paremmin vuokralaistemme tarpeisiin. Tulemme myös lisäämään sähköautojen latausmahdollisuuksia kiinteistöillämme.

Case



Vuokralaisten opastaminen sähkökatkosten varalta

Kulunut vuosi oli poikkeuksellinen monin tavoin ja muun muassa energiakriisin uhka näkyi kiinteistöjemme ja vuokralaistemme arjessa. Varautuksemme sähkönjakelun häiriöihin teimme Vallila33 Business Parkin vuokralaisille ohjeistuksen sekä varautumissuunnitelman mahdollisia sähkökatkoja varten. Suunnitelma sisälsi konkreettisia ohjeita toimintaan ennen sähkökatkoa, sen aikana sekä sähkökatkon jälkeen. Lisäksi laadimme viestintäsuunnitelman ennalta tiedossa olevista sähkökatkoista tiedottamiseen sekä ohjeistuksen siitä, kuinka kiinteistössä tulee liikkua ja toimia sähkökatkon aikana.

"Olemme toimineet vuokralaisena Vallila33 -toimitiloissa jo 6 vuotta. Hyvät ja toimivat tilat ovat kestäneet hyvin aikaa. Erityisesti kiinteistön kokouskeskus ja siihen liittyvät palvelut sekä kuntosali ja sosiaalitilat saavat kiitosta työntekijöiltämme.

Yhteydenpito vuokranantajaan on ollut sujuvaa ja tiivistä ja toivomme, että yhteistyömme jatkuu näin myös tulevana vuosina."

- Karri Alameri
Toimitusjohtaja
Säästöpankkikeskus



Turvallisten ja kestävien kiinteistöjen kehittäjä

"Huomioimme tomissamme ilmastomuutoksen riskit ja mahdollisuudet. Hyödynnämme rohkeasti innovaatiota taataksemme turvalliset ja kestävät kiinteistöt sekä pienentääksemme hiilijalanjälkeämme."





Ilmastonmuutoksen vaikutukset

Ilmastonmuutoksen taloudelliset vaikutukset tuovat yritysten liiketoimintaan sekä riskejä että mahdollisuuksia. Vaikutukset jaetaan yleensä fyysisiin riskeihin ja siirtymäriskeihin. Fyysisiä riskejä aiheuttavat erilaiset ilmaston muuttumisesta johtuvat ympäristökatastrofit. Siirtymäriskit muodostuvat esimerkiksi markkinoiden tai poliittisen ilmapiirin muuttuessa, kun yhteiskunta yrittää vastata ilmastonmuutokseen. Mahdollisuudet puolestaan syntyvät, kun ilmastonmuutos muokkaa liiketoimintakenttää luomalla uusia liiketoimintamahdollisuuksia.

Tunnistetut riskit

Olemme tunnistaneeet ilmastonmuutoksen taloudelliset vaikutukset omaan liiketoimintaamme sekä arvioineet vaikutuksien aikavälejä. Liiketoimintamme koostuu kiinteistöjen omistamisesta ja kehittämisestä, joten monet tunnistetut fyysiset riskit ja siirtymäriskit liittyvät kiinteistöjemme hallintaan ja kunnossapitoon sekä varautumiseen ilmaston arvaamattomaan muuttumiseen.

Kiinteistökantaamme liittyviä riskejä voimme hallita huolehtimalla olemassa olevien kiinteistöjemme kunnosta. Lisäksi tulemme ottamaan tunnistetut riskit huomioon myös uusia kiinteistöjä valittaessa sekä suunniteltaessa.

Tunnistetuilla riskeillä on vahva yhteys toisiinsa: jos emme ota näitä riskejä huomioon liiketoiminnassamme, vaikuttavat ne tilojemme käyttäjien tyytyväisyyteen sekä kiinteistöjemme arvon kehitykseen. Olemmekin ottaneet näitä seikkoja huomioon mahdollisuuksien mukaan jo kiinteistöjen rakennusvaiheessa sekä olemassa olevien kiinteistöjen osalta vuosittaisen kunnossapidon kautta. Ilmastonmuutoksen riskeistä on kerrottu tarkemmin tämän raportin sivulla 29.

Tunnistetut mahdollisuudet

Ilmastonmuutos tuo mukanaan myös mahdollisuuksia. Esimerkiksi uudet vähäpäästöiset energianlähteet mahdollistavat hiilijalanjäljen pienentämisen. Rakennusalan etsiessä vähäpäästöisempiä tapoja rakentamiseen, nousee esille puurakennusosien kyky toimia pitkäaikaisina hiilivarastoina. Onvest konsernista löytyy puurakentamista tarjoavia yhtiöitä, joten tämä tuo Onvest Developmentille mahdollisuuden panostaa puurakentamiseen ketterästi ja innovatiivisesti. Puurakentaminen tuo selkeän mahdollisuuden pienentää rakentamisen hiilidioksidipäästöjä ja tarjota muuntojoustavia kiinteistöjä. Vakavaraisena ja ketteränä kiinteistöjen omistajana pystymme vastaamaan hyvin muuttuviin markkinoihin sekä puurakentamisen kasvavaan kysyntään. Uudet tuotteet ja palvelut mahdollistavat innovatiisia kokeiluja kiinteistöjen älykkyyden ja olosuhteiden parantamiseen.

Ketteränä ja vastuullisena kiinteistöjen kehittäjänä haluamme hyödyntää uusia innovaatioita, joiden avulla voimme pienentää kiinteistöjemme energiankulutuksia sekä lisätä kiinteistöjemme käyttäjien kärtömukavuutta. Olemme tehneet vuosien aikana useita toimenpiteitä, joilla saavutamme turvalliset ja kestävät kiinteistöt.

Energiatohokkuusinwestoinnit

Pienentääksemme kiinteistöjemme energiankulutuksia, olemme tehneet paljon energiatohokkuusinwestointeja kiinteistöihimme. Olemme uusineet esimerkiksi kiinteistöjen valaistuksia LED-valoiksi sekä modernisoineet ilmanvaihtoa. Pääkonttorikiinteistömmä Vallila33 Business Park saneerattiin talotekniikaltaan lähes uutta vastaavaksi.

Uusiutuvan energian lisääminen

Pyrimme lisäämään uusiutuvan energian osuutta omistamissamme kiinteistöissä. Sähkönhankinnan osalta siirryimme vihreään sähköön vuoden 2022 lopussa. Aurinkopaneeleita on asennettu useisiin kiinteistöihimme ja uusien kohteiden osalta selvitämme aina aurinkopaneelien mahdollisuuden. Vuonna 2023 valmistuvaan kohteeseemme

on tulossa aurinkopaneelien lisäksi ympäristöystävällinen maalämpö sekä viherkatto.

Olosuhdeseuranta

Otamme vuoden 2023 alkupuolella käyttöön olosuhdeseurannan ja tekoälyn, joka ohjaa ilmanvaihtoa Vallila33 Business Parkissa. Kiinteistöön asennetaan kattavasti olosuhdeantureita, jotka yhdistetään rakennusautomaatioon. Voimme siis jatkossa ohjata rakennusautomaatiota tekoälypohjaisesti sekä seurata sisätilojen ilmanlaatua entistä paremmin.

Vesitehokkuuspalvelu Smartvatten

Vallila33 Business Park kiinteistössämme on käytössä vesitehokkuuspalvelu Smartvatten, jonka avulla pystymme seuraamaan kiinteistön vedenkulusta. Smartvattenin avulla huomaamme nopeasti vedenkulutuksen muutokset, jolloin voimme reagoida niihin heti. Esimerkiksi, jos vesiputkistossa huomattaisiin vuotoa, voimme nopeasti reagoida ja tehdä tarvittavat toimenpiteet. Näin voimme ennaltaehkäistä vesivahinkoja sekä vähentää vedenkulustamme.



Hiilijalanjälkilaskenta

Tavoitteenamme on vähentää hiilidioksidipäästöjämme. Olemme laskeneet hiilijalanjälkemme, jotta voimme nähdä toimiemme vaikutukset. Teetämme vuoden 2023 alkupuolella hiilineutraaliuden tiekartan, jonka avulla saamme selville toimintamme oleelliset päästölähteet. Tiekartassa määritellään tarkemmin, millä toimilla voimme saavuttaa hiilineutraaliuden seuraavien vuosien aikana. Laskenta on suoritettu GHG-protokollan mukaan jakamalla päästöt scope 1-3 päästöihin.

Scope 1 päästöt sisältävät Onvest Developmentin omistamien autojen päästöt. Scope 2 päästöissä on mukana ostoenergian tuotannosta aiheutuvat päästöt niistä kiinteistöistä, joissa Onvest Development on vastuussa ylläpidosta. Scope 3 päästöt ovat arvoketjujemme epäsuorat päästöt, jotka muodostuvat hankintojemme kautta. Lisäksi scope 3 sisältää energiankulutukset kahdesta kiinteistöstä, jotka ovat pääomavuokralaiskohteita.

Yhteensä hiilidioksidipäästömmme olivat vuonna 2022 n. 642,8 tCO₂e. Liiketoimintamme scope 1 ja 2 ominaispäästöt olivat 24,8 kgCO₂/m². Tarkemmat laskennan rajaukset ja tulokset löytyvät hiilineutraaliuden tiekartastamme.

Kiinteistöjen energiankulutus

Seuraamme kiinteistöjemme energian- ja vedenkulutusta aktiivisesti. Onvest Developmentin ylläpitämissä kiinteistöissä kului sähköä vuonna 2022 noin 1 131,5 MWh, mikä on -4,2 % vähemmän kuin vuonna 2021. Lisäksi Vallila33 Business Parkissa on aurinkopaneelit, jotka tuottivat noin 17 MWh kuluneena vuonna.

Hiilijalanjälki scope 1-2

411,3 tCO₂e

Ominaispäästöt

24,8 kgCO₂e/m²

Energian ominaiskulutus

161,3 kWh/m²

Kaukolämpöä kului vastaavasti noin 1 407,8 MWh, mikä on -26,1 % vähemmän kuin vuonna 2021.

Sähkön ominaiskulutus oli 68,2 kWh/m² ja kaukolämmön 93,1 kWh/m². Molempien kulutukset ovat laskeneet tekemiemme energiaremonttien ansiosta. Energian ominaiskulutuksessa on käytetty absoluuttisia lukuja.



Scope 1: Suorat päästöt

0,4 tCO₂e
Työsuhdeautot



Scope 2: Epäsuorat päästöt

410,9 tCO₂e
Kiinteistöjen energiankulutus, bruttovuokralaiskohteet



Scope 3: Muut epäsuorat

päästöt 231,5 tCO₂e
Hankinnat, jätteet ja pääomavuokralaiskohteiden kulutukset

Case

Hiilineutraali ja energiatehokas teräspalvelukeskus

Onvest Oy:n omistamassa kiinteistössä Hattulassa toimii tytäryhtiö Feon Oy:n teräspalvelukeskus. Feon on nykyaikainen teräspalveluyhtiö sekä teräspalvelutoimialan kehittäjä ja edelläkävijä.

Hattulan kiinteistö on ollut hiilineutraali vuodesta 2021. Kohteessa on ensisijaisena tavoitteena ollut vähentää hiilidioksidipäästöjä vähentämällä energiankulutusta. Tämän vuoksi kohteessa on toteutettu merkittäviä energiatehokkuushankkeita, joilla on saatu laskettua kiinteistön energiankulutusta noin 22 %. Isoimpiin hank-

keisiin kuuluivat valaistuksen vaihtaminen LED-valaistukseen, automaation ja ilmanvaihdon muutokset, kaasulämmityksen rinnalle asennetut energiatehokkaat ilma-vesi-lämpöpumput sekä katolle asennettu oma aurinkovoimala.

Energiatehokkuustoimenpiteiden lisäksi kohteessa on mietitty uudelleen energialähteiden valintaa ja kiinteistössä onkin siirrytty vihreään sähköön vuonna 2021 ja biokaasuun vuoden 2022 lopussa. Vuosien 2021 ja 2022 maakaasun hiilipäästöt on kompensoitu metsäistutuksin. Vuodesta 2023 eteenpäin Hattulan teräspalvelukeskus toimii hiilineutraalisti myös ilman kompensointia.



Case

Puurakentamisen edistäminen

Onvest Oy:n tavoitteena on nousta Suomen johtavaksi puurakentajaksi tytäryhtiöidensä kautta. Puurakentamisen liiketoimintaamme operoimme Puurakentajien ja vuoden 2022 lopulla konsernin omistukseen hankitun Teijo-Talojen kautta. Yritykset ovat alansa edelläkävijöitä – Puurakentajat massiivipuurakentamisen ja Teijo-Talot modulaarisen puurakentamisen osalta.

Näemme puurakentamisessa rakentamisen tulevaisuuden. Rakennusala on merkittävä hiilipäästöjen tuottaja, mutta puurakentamisella pystymme luomaan hiilinieluja päästöjen lisäämisen sijaan, jolloin saamme netto-

vaikutuksen positiiviseksi. Sen lisäksi, että tuemme vastuullista ja ympäristöystävällistä rakentamista, haluamme olla kehittämässä kustannustehokasta rakennusmenetelmää perinteisten rakennusmenetelmien rinnalle.

Onvest Developmentille tämä luo erinomaisen mahdollisuuden rakentaa ja tarjota puurakenteisia kiinteistöjä vuokralaisillemme. Kehitämme ja omistamme kiinteistöjä yli sukupolvien. Puurakentaminen mahdollistaa muuntojoustavien, kiertotalouden huomioivien ylisukupolvisten kiinteistöjen kehittämisen, jotka varastoivat hiiltä pitkään. Yhteistyö konsernin sisällä mahdollistaa myös ketterän ja innovatiivisen toiminnan.



Vastuullinen omistaja

*"Huolehdimme hankintaketju-
jen vastuullisuudesta ja riskien-
hallinnasta. Liiketoimintamme
on kannattavaa ja eettistä."*



Vastuullinen kiinteistöjen omistaminen näkyy toiminnassamme sidosryhmien kanssa monilla eri tavoin. Haluamme huolehtia, että myös yhteistyökumppanimme ja vuokralaisemme toimivat vastuullisuuskriteeriemme mukaisesti.

Hankintojen vastuullisuus

Laadimme vuonna 2022 vastuullisuusohjelman yhteydessä vastuullisuusperiaatteet, joiden mukaista toimintaa edellytämme myös yhteistyökumppaneiltamme. Eettiset toimintaohjeet (Supplier Code of Conduct) ovat valmistuneet ja otettu käyttöön vuoden 2023 alkupuolella. Varmistamme aina, että yhteistyökumppanimme toimivat Suomen lakia noudattaen tilaajavastuun kautta.

Kiinteistöjen ympäristösertifiointi

Haluamme, että omistuksessamme olevat kiinteistöt ovat strategiamme mukaisia, joten ympäristösertifioimme kiinteistöjäme aina mahdollisuuksien mukaan, etenkin uudistuantokohteissa. Ympäristösertifikaatit ovat myös merkittävä kriteeri silloin, jos ostamme valmiita kohteita.

Vastuullisuusviestintä

Haluamme olla avoimia ja viestiä sidosryhmillemme vastuullisuustyöstämme. Onvestin päivitetuille kotisivuille on koottu omaan osioonsa konsernin sekä Onvest Developmentin vastuullisuuden kulmakivet. Myös vastuullisuusohjelmamme ja -raportti löytyvät kotisivuiltamme. Jatkossa tulemme yhä enenevässä määrin lisäämään vastuullisuusviestintäämme.

Uusissa rakennushankkeissa vastuullisuusasiat nousevat pinnalle jo heti suunnitteluvaiheessa, jotta kohteen ympäristökuormitusta saadaan vähennettyä ja laatutasoa nostettua.



Vakavarainen ja ketterä toimija

Huolehdimme, että työmme edistää kaikkien sidosryhmien ja yhteiskunnan hyvinvointia. Arvostamme jokaista, asemasta ja tehtävästä riippumatta.

Vuonna 2022 liikevaihtomme oli 5,1 miljoonaa euroa. Kasvua edellisvuodesta oli 17 %. Liiketuloksemme oli 3,7 miljoonaa euroa. Verojalanjälkemme koostuu tilikaudelta välittömästi ja välillisesti maksettavista veroista sekä tilitettävistä veroista. Vuonna 2022 maksoimme veroja ja veroluonteisia maksuja yhteensä noin 1 M€.

Toimimme Suomessa, joten maksamme kaikki veromme Suomeen. Emme toteuta verosuunnittelua tai -järjestelyjä, joiden yksinomaisena tarkoituksena on verojen välttäminen.

Ei korruptio- ja lahjontatapauksia

Vuoden 2022 aikana tapahtui nolla korruptio- ja lahjontatapauksia. Yrityksessämme vallitsee vahva luottamuksen ilmapiiri. Tulemme kuitenkin selvittämään erillisen väärinkäytösten ilmoituskanavan käyttöönottoa konsernitasolla ja joissakin konserniyhtiöissä tämä on jo käytössä.

Riskienhallinta

Pidämme tärkeänä tunnistaa tulevat mahdolliset liiketoiminnan riskit ajoissa, jotta voimme varautua niihin ennakolta.

Kiinteistöliiketoiminnassa olemme tunnistanee ja analysoineet erilaisia riskejä, joilla voi olla negatiivista vaikutusta liiketoimintaamme. Olemme kategorisoineet riskit niiden merkittävyyden ja tyyppin mukaan, minkä kautta niille on muodostunut toimenpidemalli. Pyrimme minimoimaan riskien toteutumista ennaltaehkäisevällä toiminnalla seuraamalla ja hallinnoimalla niitä niiden vaatimalla tarkkuudella.

Liikevaihto 5,1 M€

Liiketulos 3,7 M€

Henkilöstö-
jakauma ja
lukumäärä



Verojalanjälki 1 M€



Case



Ilmastoneutraali datakeskus - The Air

Verne Global Finlandin suuri ilmasto-neutraali datacenter, The Air, sijaitsee Vantaalla Onvest Developmentin omistamassa kiinteistössä. Kohde on pohjoismaiden ensimmäisiä ilmasto-neutraaleja hyperscale-tason datakeskuksia, jolla on myös Climate Neutral -sertifikaatti. Datacenterin tuottama lämpö käytetään uudelleen kaukolämpöverkostossa, ja kohteessa käytettävä sähkö on 100 % peräisin uusiutuvista energialähteistä. Seuraavaksi Verne Global Finland tavoittelee negatiivista hiilijalanjälkeä, sekä rakentaa positiivista hiilikädenjälkeään vähentämällä sidosryhmiensä päästöjä entisestään.

Raportin liitteet



Raportin rajaukset

Tässä raportissa käsittelemme Onvest Developmentin liiketoimintaa. Liiketoiminta keskittyy kiinteistöjen omistamiseen, kehittämiseen ja vuokraamiseen. Lisäksi raportissa nostetaan esille Onvest konsernin omistamat kaksi kohdetta, joissa vuokralaisena on Onvestin tytäryhtiö Feon. Nämä kohteet eivät ole mukana Onvest Developmentin hiilijalanjälkilaskennassa, vaan ne raportoidaan Onvest konsernin vastuullisuusraportissa.

Tällä hetkellä Onvest Developmentin kiinteistöportfoliossa on kuusi kohdetta, joista kolmen osalta yritys vastaa ylläpidosta. Kolmessa muussa kohteessa Onvest Developmentin pääomavuokralaiset vastaavat itse energiankulutuksesta sekä jätteistä. Tässä raportissa Scope 2 päästöihin kuuluvat ne kiinteistöt, joiden osalta Onvest Development vastaa ylläpidosta. Pääomavuokralaiskohteista yksi kohde on jätetty kokonaan pois scope 3 osalta, ja kahden muun kohteen osalta kulutustiedot ja jätetiedot perustuvat keskimääriisiin lukuihin. Kaikki luvut perustuvat Onvest Developmentin toimittamiin tietoihin.

Päästölaskennan tiedot

Scope 1: Onvest Developmentilla on kaksi työsuhdeautoa, jotka molemmat ovat hybridejä. Autojen yhteenlasketut kilometrit ovat

2022 vuonna 4 100 km ja 2021 vuonna 1 750 km. Toinen auto on otettu käyttöön vasta 2022 vuoden puolivälissä, joka selittää kilometrien eroavaisuuden. Kilometreissä on mukana vain työmatkat. Päästölaskennassa on käytetty kertoimena keskikokoisten hybridihenkilöautojen kerrointa. Päästökertoimet: OpenCo2.net.

Scope 2: Päästöt sisältävät ostoenergian kolmen kiinteistön osalta. Kaksi kiinteistöistä käyttää kaukolämpöä ja yksi käyttää lämmitykseen sähköä. Päästöt on laskettu absoluuttisista kulutusluvuista. Yksittäisten kulutuslukemien puuttuessa on käytetty kyseisen kiinteistön keskimääriästä kuukausikulutusta. Päästöt on laskettu sekä hankinta- että sijaintiperusteisesti. Yhteenlasketuissa luvuissa käytetään hankintaperusteista lukua. Vuoden 2022 lopussa Onvest Development siirtyi käyttämään uusiutuvaa sähköä kaikissa kiinteistöissä, joissa yritys vastaa ylläpidosta. Päästökertoimet: OpenCo2.net, kaukolämpö- ja sähköyhtiöt.

Scope 3: Päästöt sisältävät Onvest Developmentin ylläpitämien kiinteistöjen vedenkäsitelyn, jätteet sekä hankintamenot soveltuvin osin. Lähtötiedot ostetuista palveluista on euromääriaisellä tasolla. Jätteiden päästökerroin ottaa huomioon vain jätteen kuljetuksen

päästöt. Scope 3 päästöissä on mukana myös kaksi pääomavuokralaiskohdetta, joiden energiankulutukset perustuvat arvioituihin keskimääriisiin lukuihin. Yhden pääomavuokralaiskohteen osalta laskennassa on mukana myös jätteet vuoden 2022 osalta. Nämä kohteet on jaoteltu erikseen hiilijalanjälkitaulukossa. Päästökertoimet: OpenCo2.net.

Laskennassa on käytetty OpenCO2.net -työkalua, jonka päästökertoimien tietokantaa on käytetty pääsääntöisesti hiilijalanjälkilaskennassa. Lisäksi laskennassa on käytetty sähköyhtiöiden itse ilmoittamia kertoimia. Sijaintiperusteisessa laskennassa on käytetty Suomen keskimääriäisen sähkön- ja kaukolämmöntuotannon kerrointa.

Lisätietoja Onvest Developmentin vastuullisuudesta saa ottamalla yhteyttä Onvest Oy:n vastuullisuuspäällikkö Laura Hostikkaan.

Data taulukoina

Taloustiedot	2021	2022
Liikevaihto, €	4361107	5115844
Liiketulos, €	4033270	3661428
Liikevoitto-%	54 %	50 %

Verojalanjälki	2021	2022
Tilikaudelta välittömästi maksettavat verot	654875	231624
Tilikaudelta välillisesti maksettavat verot	78989	118894
Tilikaudelta tilittettävät verot	432101	641139
Saadut avustukset	0	0
Yhteensä	1165965	991657
Tilikaudelta maksettavat välittömät verot		
Tuloverot	429190	8120
Työnantajamaksut	30428	44418
Kiinteistöverot	195257	179086
Varainsiirtoverot	0	0
Muut verot	0	0
Yhteensä	654875	231624
Tilikaudelta maksettavat välilliset verot		
Kiinteistökannan laskennalliset sähkö- ja energiaverot	28268	27371
Vähennyskelvottomat arvonnäisäverot	50721	91523
Muut verot	0	0
Yhteensä	78989	118894
Tilikaudelta tilittettävät verot		
Palkkoihin liittyvät verot	42940	60714
Auto- ja ajoneuvoverot	91	199
Arvonnäisäverot, netto	389069	580227
Lähdevero	0	0
Valmisteverot	0	0
Yhteensä	432101	641139
Tilikaudelta saadut tuet ja avustukset		
Avustukset ja korvaukset	0	0
Yritystuet	0	0
Yhteensä	0	0

Hiilidioksidipäästöt, tCO ₂ e	2018	2019	2020	2021	2022
Scope 1: Suorat päästöt				0,2	0,4
Yrityksen työsuhdeautot				0,2	0,4
Scope 2: Epäsuorat päästöt*	466,0	464,9	422,9	489,0	410,9
Ostettu sähkö	194,5	205,6	191,2	187,7	179,8
Hankintaperusteinen	194,5	205,6	191,2	187,7	179,8
Sijaintiperusteinen			119,1	107,4	112,0
Ostettu kaukolämpö	271,5	259,3	231,7	301,3	231,1
Hankintaperusteinen	271,5	259,3	231,7	301,3	231,1
Sijaintiperusteinen			217,0	295,2	218,2
Scope 3: Muut epäsuorat päästöt			85,0	306,9	231,5
Hankinnat					
Kiinteistöjen ylläpito ja huolto				28,7	28,9
Remontit ja korjaukset				187,7	107,9
Vesi					
Vesi, jätevedenpuhdistus**				0,6	0,7
Vesi, vedentuotanto**				0,01	0,01
Jätteet**				4,6	5,6
Pääomavuokrauskohteiden sähkö***			40,2	41,9	41,4
Pääomavuokrauskohteiden kaukolämpö***			44,8	43,4	45,4
Pääomavuokralaiskohteiden jätteet****					1,6
Päästöt yhteensä	466,0	464,9	507,9	796,1	642,8
Ominaispäästöt, kg CO ₂ e/m ² *****				29,5	24,8

* Yhteenlasketussa luvussa on käytetty hankintaperusteista lukua.

** Laskennassa mukana kohteet, joissa Onvest Development vastaa ylläpidosta.

*** Pääomavuokrauskohteissa sähkö ja lämpö ovat vuokralaisten vastuulla.

Laskennassa mukana 2 kohdetta arvioituilla keskimääräisillä kulutuslukemilla.

**** Laskennassa mukana yksi pääomavuokralaiskohde.

***** Laskennassa mukana scope 1 ja 2 -päästöt

Energian- ja vedenkulutukset*	2018	2019	2020	2021	2022
Sähkön kulutus, MWh	1223,6	1293,5	1203,0	1180,7	1131,5
Kaukolämmön kulutus, MWh	1690,1	1587,8	1400,0	1904,2	1407,8
Vedenkulutus, m ³	2694,9	191,4**	1688,0	1414,2	1609,1

Luvut ovat absoluuttiset kulutuslukemat

*Ei sisällä pääomavuokralaiskohteita

** Tiedot puutteelliset yhden kiinteistön osalta

Ilmastonmuutoksen riskit

Riskityyppi	Riski	Aikaväli	Mahdollinen taloudellinen vaikutus, keinot sopeutua ja lieventää vaikutusta
Fyysinen riski (selkeä riski)	Lämpötila	Keskipitkä	Kiinteistöjen lisääntyvä tarve jäähdytykseen lisää energiankulutusta. Lämpötilan nousu ja lämpökuormitus saattavat tuoda investointitarpeita esim. jäähdytykseen, aurinkosuojiin ja viherkasvillisuuteen. Lämpölaajeneminen saattaa aiheuttaa yllättävää haittaa kiinteistöjen rakenteissa. Lisäksi sään ääri-ilmiöt saattavat kuormittaa kiinteistöjen rakenteita. Koemme, että pitämällä kiinteistömme kunnossa ja ajan tasalla, voimme ennakoida monia muutoksia.
Fyysinen riski (potentiaalinen)	Tuuli	Keskipitkä	Voimistuvat tuulet voivat aiheuttaa tarvetta suojata ja suunnitella kiinteistöjen rakenteita eri tavoin tulevaisuudessa. Esimerkiksi tuuli voi aiheuttaa veden pääsemisen kiinteistöjen rakenteisiin. Huollossa tarkastamme kiinteistöjen kunnan ja mahdolliset riskirakenteet säännöllisesti.
Fyysinen riski (potentiaalinen)	Vesi	Pitkä	Voimakkaiden sateiden lisääntyminen tulee huomioida jo kiinteistöjen rakenteissa ja rakennusvaiheessa. Kiinteistöissämme on otettu huomioon esimerkiksi hulevesien ohjaaminen. Huollossa tarkastamme kiinteistöjen kunnan ja mahdolliset riskirakenteet säännöllisesti.
Fyysinen riski (pieni)	Maamassat	Pitkä	Maamassoihin liittyvät riskit otamme huomioon jo kiinteistöjen rakennusvaiheessa. Huollossa tarkastamme kiinteistöjen kunnan ja mahdolliset riskirakenteet säännöllisesti.
Siirtymäriski	Lainsäädäntö	Keskipitkä	Lainsäädännön muutokset tuovat mukanaan investointitarpeita, varsinkin vanhempaan kiinteistökantaan. Olemme mukana Raklin eri toimikunnissa ja osallistumme aktiivisesti alan tilaisuuksiin. Olemme pieni ja ketterä toimija, jolloin meillä on mahdollisuus tehdä muutoksia myös nopealla aikataululla. Koemme, että ennakointi ja muutoksien jaksottaminen pidemmälle aikavälille auttavat meitä pitämään kiinteistömme ajan tasalla ja säilyttämään niiden markkina-arvostuksen.
Siirtymäriski	Teknologia	Keskipitkä	Tiukennetut vaatimukset esimerkiksi energialuokkien osalta voivat tarkoittaa kustannuksia ja investointeja esimerkiksi talotekniikkaan. Jos uusiutumistarpeita nousee, tulemme jatkossakin valitsemaan sellaisia laitteita, jotka kestävät aikaa ja huomioivat jo valmiiksi tulevaisuuden tarpeita. Koemme, että pitämällä kiinteistömme kunnossa ja ajan tasalla, voimme ennakoida monia muutoksia.
Siirtymäriski	Markkina-alue	Keskipitkä ja lyhyt	Vuokralaisten vaatimukset kasvavat energiatehokkuuden ja vastuullisuuden osalta. On tärkeää pysyä ajantasalla toimitiloille asetetuista vaatimuksista ja vuokralaisten tarpeista.
Siirtymäriski	Maineriski	Lyhyt	Koemme, että on tärkeää tehdä niinkuin viestimme. Jos emme eläisi muutosten mukana ja toimisimme vastuuttomasti, näkyisi se liiketoiminnassa nopeasti.

Kiinteistöjä yli sukupolvien.

ONVEST

Toteutettu yhteistyössä

