



Onvest Development Oy
Vastuullisuusraportti 2023

Vastuullisuusraportti 2023

Onvest Development Oy on kotimaisten liike-, tuotanto- ja toimistokiinteistöjen omistamiseen ja kehittämiseen keskittynyt yhtiö.

Tavoitteenamme on kehittää ja omistaa kiinteistöjä yli sukupolvien. Haluamme myös olla lähellä ihmisiä luomalla pitkäjänteisiä ja vastuullisia yhteistyösuhteita. Kuulumme perheomisteiseen Onvest Oy -konserniin, jonka juuret ulottuvat yli sadan vuoden taakse.

Haluamme toimia aktiivisesti yhdessä muiden kiinteistönomistajien ja alan sidosryhmien kanssa. Olemme sitoutunut ja joustava yhteistyökumppani, joka vastaa ketterästi ja ammattitaitoisesti vuokralaistensa tarpeisiin.

Missionamme on kehittää kiinteistöjä yli sukupolvien. Visionamme on olla vetovoimaisin ja arvostetuin kumppani omistamaan ja kehittämään suomalaisia kiinteistöjä.

Yrityskulttuuriamme ohjaavat konsernimme ydinarvot: vastuullisuus, ketteryys, avoimuus ja sitoutuneisuus.

Vastuullisuusraportti pohjautuu aikaisemmin laadittuun vastuullisuusohjelmaamme, jossa olemme määrittäneet liiketoimintaamme koskevat megatrendit, tärkeimmät sidosryhmät ja heidän odotuksensa sekä kestävän kehityksen tavoitteet. Vastuullisuusperiaatteissa noudatamme konsernitasolla määriteltyjä periaatteita.

Näihin pohjautuen vastuullisuusohjelmassamme on linjattu tärkeimmät vastuullisuusteemamme ja -tavoitteemme. Olemme lisäksi laatineet jokaiselle teemalle vastuullisuuslupaukset, joiden avulla voimme seurata vastuullisuustyötämme ja kehittää kiinteistöjämme vastamaan tulevaisuuden haasteisiin ja mahdollisuuksiin.

Tässä vastuullisuusraportissa käydään läpi, kuinka olemme saavuttaneet asettamamme tavoitteet ja millainen vuosi 2023 oli liiketoimintamme kannalta.

Sisällysluettelo

Katsaus vuoteen 2023	3
Vastuullisuuden lähtökohdat	4
Vastuullisuusohjelma	9
Kasvollinen vuokranantaja	13
Turvallisten ja kestävien kiinteistöjen kehittäjä	15
Vastuullinen omistaja	22

Katsaus vuoteen 2023

Vuosi 2023 oli edelleen haastava kiinteistömarkkinoilla. Haastavasta markkinatilanteesta huolimatta onnistuimme erittäin hyvin omien tavoitteidemme osalta. Vuoden 2022 lopussa aloitettu SSA:n moduulitehdas Vantaan Viinikkalaan valmistui aikataulun mukaisesti lokakuussa 2023. Rakennukselle tullaan hakemaan BREEAM Very Good –ympäristösertifikaattia.

Toinen merkittävä tavoitteemme oli jatkaa Kuortaneenkadun hankkeen kehitystä. Edellisenä vuonna aloitettu asemakaavamuutos sai jatkoa ja sen ohella luotiin kiinteistölle brändi sekä käynnistettiin suunnittelu ja vuokralaishankinta. Brändäyksen myötä hanke nimettiin Alfrediksi. Alfred Onninen perusti Onnisen 1910-luvulla, ja kyseisellä tontilla toimi aikoinaan Onnisen toimitiloja vuosikymmenien ajan. Hankkeella pyritäänkin herättämään tontin vanhaa henkeä eloon. Alfred-hankkeessa tähtäämme vastuullisuuden osalta korkealle, sillä haemme kohteelle korkeinta LEED Platinum –ympäristösertifikaattia ja rakennus suunnitellaan A-energialuokkaan.

Tyytyväiset vuokralaiset ovat toimintamme perusta

Haluamme olla kasvollinen vuokranantaja ja tarjota vuokralaisillemme tilat, jotka tukevat heidän ydinliiketoimintaansa parhaalla mahdollisella tavalla. Vuokralaisiin panostaminen on meille kunnia-asia ja osa jokapäiväistä operointiamme. Onnistumista tässä puoltaa vuokralaistyytyväisyys-kyselymme, josta saimme toista vuotta putkeen vuokranantajana arvosanaksi 4,3/5. Vuokralaistyytyväisyys heijastuu myös käyttöasteemme kautta, joka on tällä hetkellä 100 %.

Kohti hiilineutraaleita kiinteistöjä

Laadimme viime vuonna hiilineutraaliuden tiekartan, jonka sisältämällä toimenpiteillä pääsemme scope 1 & 2 osalta hiilineutraaliksi ylläpitämiemme kiinteistöjen osalta. Tämän myötä asetimme tavoitteen päästä hiilineutraaliksi scope 1 & 2 osalta vuoden 2024 aikana. Suurimpana yksittäisenä toimenpiteenä tämä tarkoittaa lämmitysenergian muuttamista täysin uusiutuviin energiamuotoihin.

Menestyminen on monen tekijän summa ja silloin kun vuokralaisemme menestyvät, menestymme mekin. Haluan kiittää vuokralaisiamme ja muita sidosryhmiämme kuluneesta vuodesta. Iso kiitos kuuluu myös kiinteistötiimillemme.

Vastuullinen matka jatkuu!



- Lassi Välisalo, Kiinteistöjohtaja

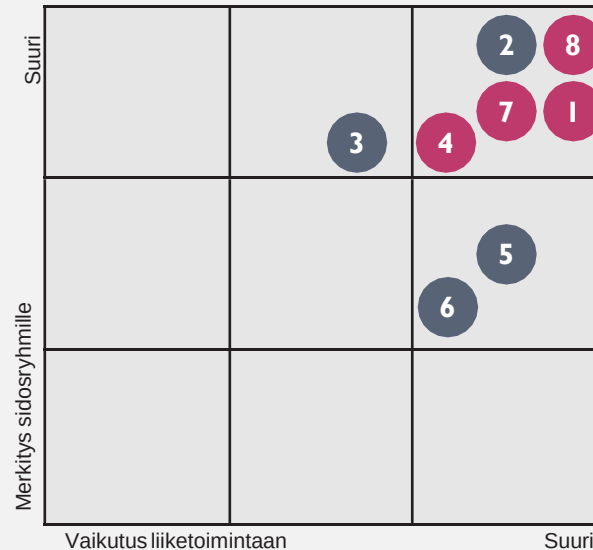
Vastuullisuuden lähtökohdat



Vastuullisuus toimintaympäristössä

Pitkäjänteisenä 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 toimintaympäristössämme.

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.



Toiminnan positiivinen vaikutus ympäristöön ja yhteiskuntaan

Yrityksen omat sisäiset vaikutukset

Kasvullinen 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 tulemmme 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 teknologiainnovaatiot tulevat tukemaan kestävästä kehitystä.



Sidosryhmäyhteistyö

Sidosryhmillä tarkoitetaan yrityksen liiketoiminnan 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 varsinkin kaupunkien ja kuntien kanssa alueiden kehitysmahdollisuuksista. Viranomaistahot odottavat meiltä lakisääteisten velvollisuuksien noudattamista ja joustavaa yhteistyötä.



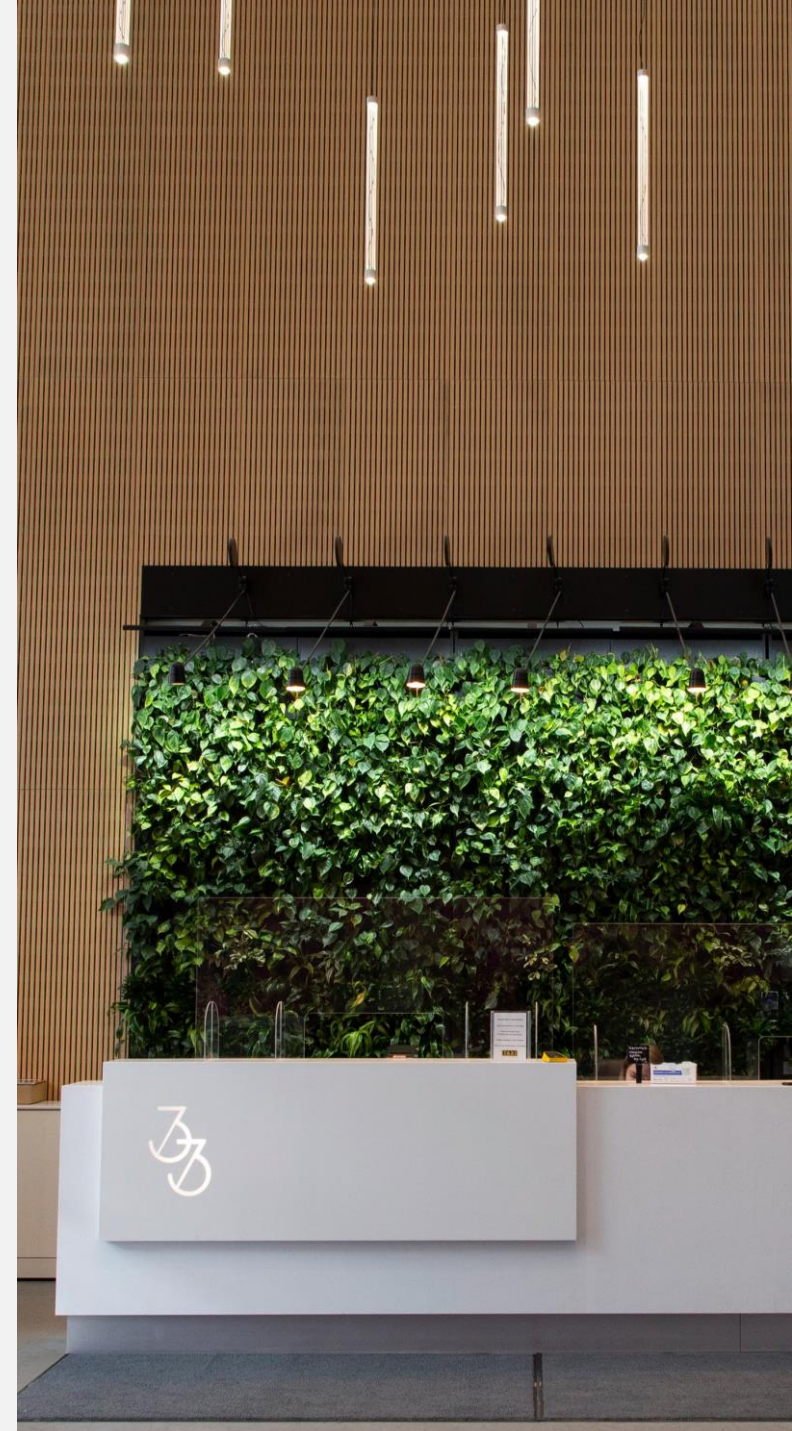
Kumppanit

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.



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 kestävää kaupunkirakennetta yhteisöjen tarpeisiin



Teemme toimia ilmastomuutosta vastaan hyödyntämällä teknologiaa ja tutkimusta



Olemme edistämässä eettisiä ja vastuullisia kumppanuuksia



Olenaiset vastuullisuusteemat

Olemme tarkastelleet toimintaamme vaikuttavia megatrendejä ja sidosryhmiemme odotuksia. Näiden pohjalta olemme tunnistaneet 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.

Kasvollinen 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 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	Ilmastonmuutoksen riskit ja mahdollisuudet Hiilijalanjäljen ja päästöjen laskenta sekä seuraaminen Innovaatioiden hyödyntäminen	- Laskemme ja raportoimme kiinteistöliiketoiminnan hiilijalanjäljen (tCO2, kgCO2/m2), sekä laadimme tiekartan päästöjen vähentämiseen. ✓ - 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 ja otimme käyttöön uusiutuvan kaukolämmön vuoden 2024 alusta.) ✓ - 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 veroalanjäljen (€) ✓ - Kehitämme riskienhallintaa ✓ - Tunnistamme ilmastonmuutoksen aiheuttamat taloudelliset riskit ja mahdollisuudet liiketoiminnalle (€) ✓ - Ilmoitamme vahvistetut lahjontatapaukset ja niihin liittyvät toimenpiteet (kpl/vuosi) konsernitasolla ✓	Kehitämme ja omistamme kiinteistöjä yli sukupolvien

Kasvallinen 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 2024 alussa toteutimme vuokralaistyytyväisyyskyselyn, jossa pyysimme palautetta vuoden 2023 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 2023

Suositteluindeksi
33 NPS
vuonna 2023

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 63%.

Vastausten ja palautteen perusteella Onvest Developmentiin vuokranantajana ollaan erittäin tyytyväisiä. NPS eli suosittelemisindeksi oli 33 ja yhteistyö Onvest Developmentin kanssa sai arvosanan 4,3/5.

Palautteen perusteella kehityskohteita vuodelle 2024 ovat Vallila33 Business Parkin sisäolosuhteiden optimointi ilmanvaihdon ja lämmityksen osalta, sekä sähköautojen latausmahdollisuuksien lisääminen kiinteistöillemme. Lisäksi kehitämme kiinteistön palveluita vastaamaan entistä paremmin vuokralaistemme tarpeisiin.



Turvallisten ja kestävien kiinteistöjen kehittäjä

"Huomioimme toimissamme ilmastonmuutoksen riskit ja mahdollisuudet. Hyödynnämme rohkeasti innovaatioita taataksemme turvalliset ja kestävät kiinteistöt sekä pienentääksemme hiilijalanjälkeämme."



Energiatehokkaat kiinteistöt

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

Energiatehokkuusinvestoinnit

Pienentääksemme kiinteistöjemme energiankulutuksia, olemme tehneet paljon energiatehokkuusinvestointeja kiinteistöihimme. Olemme uusineet esimerkiksi kiinteistöjen valaistuksia LED-valoiksi sekä modernisoineet kiinteistöautomaatiojärjestelmiä, valaistusohjausta sekä ilmanvaihtoa. Pääkonttorikiinteistömme Vallila33 Business Park saneerattiin vuosien 2017-2019 aikana talotekniikaltaan lähes uutta vastaavaksi.

Olosuhdeseuranta

Otimme Vallila33 Business Parkissa vuoden 2023 alkupuolella käyttöön tekoälypohjaisen olosuhdeseurannan, jolla pyrimme säästämään energiaa ja pitämään sisäilmaolosuhteet laadukkaana. Kiinteistöön asennettiin kattavasti olosuhdeantureita, jotka yhdistettiin rakennusautomaatioon. Voimme siis jatkossa ohjata rakennusautomaatiota tekoälypohjaisesti sekä seurata sisätilojen ilmanlaatua entistä paremmin.

Uusiutuvan energian lisääminen

Olemme lisänneet uusiutuvan energian osuutta omistamissamme kiinteistöissä. Sähkönhankinnan osalta siirryimme vihreään sähkөөn vuoden 2022 lopussa ja vihreää kaukolämpöä aloimme käyttämään vuoden 2024 alusta niissä kohteissa, joissa vastaamme ylläpidosta. Aurinkopaneeleita on asennettu useisiin kiinteistöihimme ja uusien kohteiden osalta selvitämme aina aurinkopaneeleiden mahdollisuuden.

Vuonna 2023 Vantaalle valmistuneeseen uuteen kohteeseemme valittiin aurinkopaneelien lisäksi ympäristöystävällinen maalämpö sekä viherkatto.



Case - Vallilan Alfred



Lämminhenkistä, vastuullista ja muuntojoustavaa toimitilaa

Vuoden 2023 aikana käynnistyi Vallilan Alfred –hankkeen suunnittelu. Tämä moderni ja muuntojoustava kiinteistö tulee rakentumaan nykyisen pääkonttorikiinteistömme naapuriin Helsingin Vallilaan.

Alfredin suunnittelun lähtökohtana ovat olleet ympäristövastuullisuus ja ihmisten viihtyvyys. Kiinteistölle haetaan LEED Platinum -ympäristösertifikaattia. Kiinteistö tulee olemaan energiatehokas. Sen lämmityksessä hyödynnetään maalämpöä ja osa kiinteistön käyttämästä sähköstä tuotetaan katolle asennettavilla aurinkopaneeleilla. Viherkatot sekä kattoterassit virkistävät Alfredissa toimivien ihmisten mieltä. Ympäristöasioiden lisäksi käyttäjälähtöinen suunnittelu onkin ollut hankkeen kulmakivi.

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.

Tunnistettut riskit

Olemme tunnistaneeet ilmastonmuutoksen taloudellisia vaikutuksia omaan liiketoimintaamme sekä arvioineet vaikutuksien aikavälejä. Liiketoimintamme koostuu kiinteistöjen omistamisesta ja kehittämisestä, joten monet tunnistettut 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 tunnistettut 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 seuraavalla sivulla.

Tunnistettut mahdollisuudet

Ilmastonmuutos tuo mukanaan myös mahdollisuuksia. Esimerkiksi uudet vähäpäästöiset energianlähteet sekä rakennusmateriaalit mahdollistavat hiilijalanjäljen pienentämisen. Rakennusalan etsiessä vähäpäästöisempiä tapoja rakentamiseen, tulee markkinoille uudenlaisia vähähiilisiä rakennusratkaisuja sekä innovaatioita. Onvest Development pyrkii hyödyntämään näitä vähähiilisiä ratkaisuja mahdollisuuksien mukaan. Energiatehokkaammat kiinteistöt sekä uusiutuvan energian tuottaminen, kuten esimerkiksi aurinkoenergian hyödyntäminen, pienentävät päästöjen lisäksi myös taloudellisia kustannuksia.

Ilmastonmuutoksen riskit

Riskityyppi	Riski	Aikaväli	Mahdollinen taloudellinen vaikutus, keinot sopeutua ja lieventää vaikutusta
Fyysinen riski (selkeäriski)	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 ennakoiti 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 vuokralaistentarpeista.
Siirtymäriski	Maineriski	Lyhyt	Koemme, että on tärkeää tehdä niinkuin viestimme. Jos emme eläisi muutosten mukana ja toimisimme vastuuttomasti, näkyisi se liike-toiminnassa nopeasti.

Hiilijalanjälkilaskenta

Tavoitteenamme on vähentää hiilidioksidipäästöjämme. Teetimme vuonna 2023 hiilineutraaliuden tiekartan, jonka avulla saimme selville toimintamme oleelliset päästölähteet. Tiekartassa määritellään tarkemmin, millä toimilla voimme pienentää hiilijalanjälkeämme seuraavien vuosien aikana. Laskenta on suoritettu GHG-protokollan mukaan jakamalla päästöt scope 1-3 päästöihin.

Tällä hetkellä Onvest Developmentin kiinteistöportfoliossa on seitsemän kohdetta, joista kolmen osalta yritys vastaa ylläpidosta. Neljässä muussa kohteessa Onvest Developmentin pääomavuokralaiset vastaavat ylläpidosta itse.

Yhteensä hiilidioksidipäästömmme olivat vuonna 2023 3458,8 tCO₂e, kun ne vastaavasti olivat 696,3 tCO₂e vuonna 2022. Nousua selittää vuoden 2023 aikana toteutettu uudisrakentamishanke, joka nosti scope 3 päästöjä merkittävästi. Scope 1 ja 2 osalta päästöt pienenevät vuoteen 2022 verrattuna lähes 35%. Liiketoimintamme scope 1 ja 2 ominaispäästöt olivat 18,8 kgCO₂/m².

Tarkemmat laskennan rajaukset ja tulokset löytyvät seuraavalta sivulta.

Kiinteistöjen energiankulutus

Seuraamme kiinteistöjemme energian- ja vedenkulutusta aktiivisesti. Onvest Developmentin ylläpitämissä kiinteistöissä kului sähköä vuonna 2023 noin 1 142,1 MWh. Lisäksi Vallila33 Business Parkissa on aurinkopaneelit, jotka tuottavat noin 17 MWh vuosittain. Kaukolämpöä kului vastaavasti noin 1 472,7 MWh.

Hiilijalanjälki scope 1-2

311,8 tCO₂e

Ominaispäästöt

18,8 kgCO₂e/m²

Energiankulutus

157,7 kWh/m²

Sähkön kulutus oli 68,9 kWh/m² ja kaukolämmön 88,8 kWh/m². Molempien kulutukset ovat laskeneet viime vuosina tekemiemme energiaremonttien ansiosta. Energiankulutuksessa on raportoitu absoluuttiset kulutukset.



Scope 1: Suorat päästöt

0,12 tCO₂e

Työsuhdeautot



Scope 2: Epäsuorat päästöt

311,7 tCO₂e

Kiinteistöjen energiankulutus, bruttovuokra-kohteet



Scope 3: Muut epäsuorat

päästöt 3 147 tCO₂e

Hankinnat, jätteet, vedenkäsittely ja pääomavuokra-kohteiden kulutukset

Hiilijalanjälkilaskenta

Päästölaskennan tiedot

Scope 1: Onvest Developmentilla on kaksi työsuhdeautoa, jotka molemmat ovat hybridejä. Autojen yhteenlasketut kilometrit olivat vuonna 2023 n. 5 000 km. Kilometreissä on mukana vain työmatkat. Päästölaskennassa on käytetty kertoimena Lease-Planin autotyyppikohtaisten kertomien keskiarvoa.

Scope 2: Päästöt sisältävät ostoenergian kolmen kiinteistön osalta. Kaksi kiinteistöistä käyttää kaukolämpöä ja yksi käyttää lämmitykseen sähköä. Päästöt on laskettu absoluuttisista kulutusluvuista. Päästöt on laskettu sekä hankinta- että sijaintiperusteisesti. Yhteenlasketuissa luvuissa käytetään hankintaperusteista lukua. Vuoden 2022 lopussa Onvest Development siirtyi käyttämään uusiutuvaa sähköä kaikissa kiinteistöissä, joissa se vastaa ylläpidosta.

Päästökertoimet: OpenCo2.net, kaukolämpö- ja sähköyhtiöt. Sijaintiperusteisessa laskennassa on käytetty Tilastokeskuksen Suomen keskimääräisen sähkön- ja kaukolämmön-tuotannon kertoimia.

Scope 3: Päästöt sisältävät Onvest Developmentin ylläpitämien kiinteistöjen vedenkäsittelyn, jätteiden käsittelyn ja kuljetuksen sekä hankintamenot soveltuvien osin. Lähtötiedot ostetuista palveluista ja hankinnoista ovat euromääräisellä tasolla. Lisäksi mukana on yhden pääomavuokra-kohteen sähkö ja lämpö. Kaksi pääomavuokrakohdetta on rajattu laskennasta pois, koska niiden osalta ei ole saatavissa tarvittavia tietoja tarpeeksi kattavasti. Yksi pääomavuokrakohde on vielä vuoden 2023 osalta pois laskennasta, koska se valmistui vasta vuoden 2023 lopulla.

Päästökertoimet: Hankintojen osalta päästöt on laskettu euromääräisistä summista spend-pohjaisilla kertoimilla. Lähteet Syke ENVIMAT ja Exiobase. Vedenkäsittelyn päästökertoimet OpenCo2.net. Jätteiden käsittelyn ja kuljetusten osalta laskennassa on käytetty Suomen Ympäristökeskuksen laskentatyökalua. Pääomavuokra-kohteen sähkön ja lämmön päästökertoimet on haettu energiayhtiöiden tiedoista.

Hiilidioksidipäästöt, tCO2e	2020	2021	2022	2023
Scope 1: Suorat päästöt	0	0,05	0,10	0,12
Yrityksen työsuhdeautot		0,05	0,10	0,12
Scope 2: Epäsuorat päästöt*	422,9	489,0	478,1	311,7
Ostettu sähkö	191,2	187,7	179,8	0
Hankintaperusteinen	191,2	187,7	179,8	0
Sijaintiperusteinen	119,1	107,4	112,0	85,7
Ostettu kaukolämpö	231,7	301,3	298,3	311,7
Hankintaperusteinen	231,7	301,3	298,3	311,7
Sijaintiperusteinen	217,0	295,2	218,2	203,2
Scope 3: Muut epäsuorat päästöt	49,7	168,4	218,1	3147,0
Hankinnat				
Kiinteistöjen ylläpito ja huolto		44,1	43,8	92,3
Remontit ja korjaukset		73,3	97,8	214,3
Uudisrakentaminen		0	0	2763,4
Vesi				
Vesi, jätevedenpuhdistus**		0,6	0,7	0,9
Vesi, vedentuotanto**		0,01	0,01	0,02
Jätteet**		8,7	9,7	8,4
Pääomavuokra-kohteiden sähkö***	11,2	8,9	18,0	14,0
Pääomavuokra-kohteiden kaukolämpö***	38,5	32,7	48,1	53,6
Päästöt yhteensä	472,6	657,4	696,3	3458,8
Ominaispäästöt, kgCO2e/m2****		29,5	28,8	18,8

* Yhteenlasketussa luvussa on käytetty hankintaperusteista lukua.

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

*** Pääomavuokra-kohteissa sähkö ja lämpö ovat vuokralaisten vastuulla.

Laskennassa mukana yksi pääomavuokrakohde.

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

Energian- ja vedenkulutukset*	2020	2021	2022	2023
Sähkön kulutus, MWh	1203,0	1180,7	1131,5	1142,1
Kaukolämmön kulutus, MWh	1400,0	1904,2	1407,8	1472,7
Vedenkulutus, m3	1688,0	1414,2	1609,1	1769,8

Luvut ovat absoluuttiset kulutuslukemat.

* Ei sisällä pääomavuokra-kohteita.

Vastuullinen omistaja

"Huolehdimme hankintaketjujen vastuullisuudesta ja riskienhallinnasta. Liiketoimintamme on kannattavaa ja eettistä."



Vastuullinen omistaja

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

Hankintojen vastuullisuus

Laadimme vuonna 2022 vastuullisuusohjelman yhteydessä vastuullisuusperiaatteet, joiden mukaista toimintaa edellytämme myös yhteistyökumppaneiltamme. Eettiset toimintaohjeet (Supplier Code of Conduct) kirjattiin ylös ja otettiin 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 kiinteistöjämme aina mahdollisuuksien mukaan, etenkin uudistuotantokohteissa. Ympäristösertifikaatit ovat myös merkittävä kriteeri silloin, jos ostimme valmiita kohteita.

Vastuullisuusviestintä

Haluamme olla avoimia ja viestiä sidosryhmillemme vastuullisuustyöstämme. Onvestin 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.



Case – SSA:n moduulitehdas Vantaalla

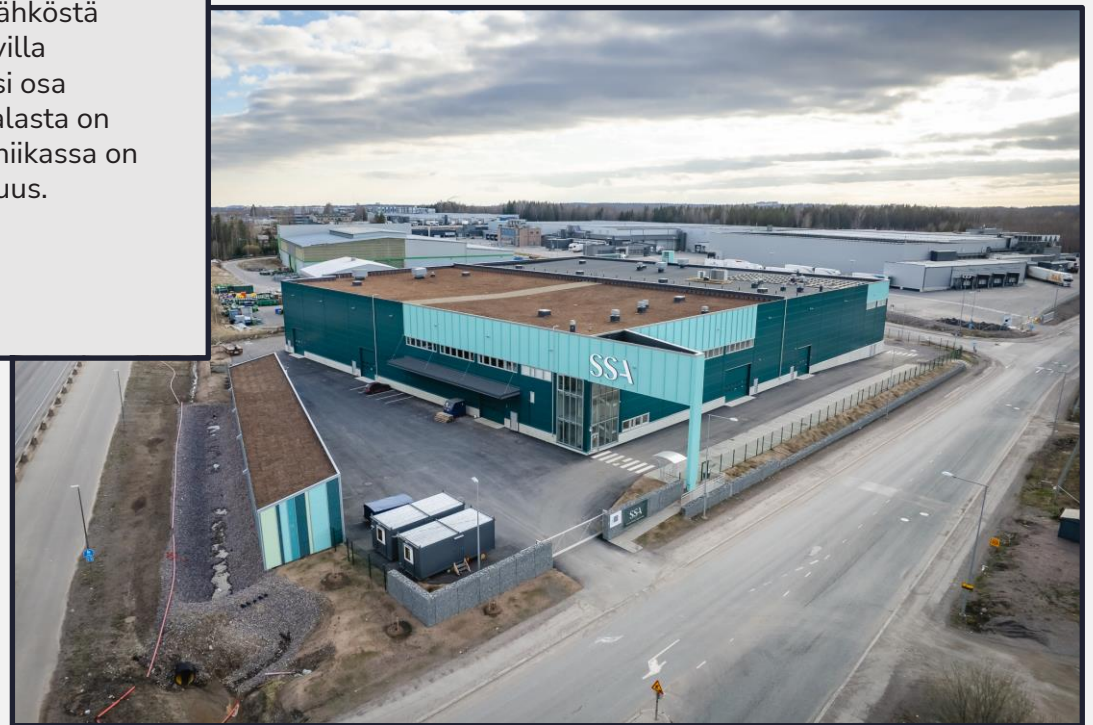
Vastuullinen ja muuntojoustava teollisuus- ja varastokiinteistö

Onvest Development Oy ja SSA Rakennus Oy toteuttivat yhteisen uudisrakennushankkeen vuoden 2023 aikana. SSA toimi rakentajana Onvest Developmentin omistukseen tulleelle teollisuus- ja varastokiinteistölle. Tämä noin 8.000 m² suuruinen kiinteistö sijaitsee Vantaalla Helsinki-Vantaan lentokentän läheisyydessä. SSA on vuokralaisena tässä kiinteistössä, johon siirrettiin heidän kylpyhuonemuodulleita valmistava tehtaansa aiemmista, pieneksi jääneistä tiloista.

Kiinteistölle haetaan BREEAM Very good -tason ympäristösertifikaattia. Kiinteistön pääasiallisena lämmitysmuotona on maalämpö ja osa kiinteistön käyttämästä sähköstä tuotetaan katolla sijaitsevilla aurinkopaneeleilla. Lisäksi osa rakennuksen kattopinta-alasta on viherkattoa. Kiinteistötekniikassa on huomioitu energiatehokkuus.

”Yhteistyö Onvest Developmentin kanssa oli koko hankkeen alusta loppuun mutkatonta. Tiedotus puolin ja toisin toimi viiveettä. Esille tulevien asioiden ratkaisut sujuivat hyvässä hengessä yhteistyössä. Oli tunne, että olemme tekemässä yhteistä hanketta.”

- Jarmo Rautakoski
Työpäällikkö
SSA Rakennus Oy



Vakavarainen toimija

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

Vuonna 2023 liikevaihtomme oli n. 5,4 miljoonaa euroa. Kasvua edellisvuodesta oli noin 5%. Liiketuloksemme oli n. 1,5 miljoonaa euroa. Verojalanjälkemme koostuu tilikaudelta välittömästi ja välillisesti maksettavista veroista sekä tilitettävistä veroista. Vuonna 2023 maksoimme veroja ja veroluonteisia maksuja yhteensä noin 1 M€.

Toimimme Suomessa, joten maksamme kaikki veromme Suomeen.

Ei korruptio- ja lahjontatapauksia

Vuoden 2023 aikana tapahtui nolla korruptio- ja lahjontatapausta. Yrityksessämme vallitsee vahva luottamuksen ilmapiiri. Tulemme kuitenkin selvittämään erillisen väärinkäytösten ilmoituskanavan käyttöön-ottoa 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 toimenpide-malli. Pyrimme minimoimaan riskien toteutumista ennaltaehkäisevällä toiminnalla seuraamalla ja hallinnoimalla niitä niiden vaatimalla tarkkuudella.

Liikevaihto 5,4 M€

Liiketulos 1,5 M€

Verojalanjälki 1 M€

TALOUSTIEDOT	2022	2023
Liikevaihto, €	5 115 844,00	5 378 253,98
Liiketulos, €	3 661 428,00	1 480 535,07
Liikevoitto-%	50 %	28 %

VEROJALANJÄLKI	2022	2023
Tilikaudelta välittömästi maksettavat verot	231 623,65	307 731,40
Tilikaudelta välillisesti maksettavat verot	118 893,71	126 937,40
Tilikaudelta tilitettävät verot	641 139,18	577 196,52
Saadut avustukset	0	0
Yhteensä	991 656,54	1 011 865,32

Tilikaudelta maksettavat välittömät verot		
Tuloverot	8 119,80	24 887,82
Työnantajamaksut	44 417,85	59 933,54
Kiinteistöverot	179 086,00	222 910,04
Varainsiirtoverot	0	0
Muut verot	0	0
Yhteensä	231 623,65	307 731,40

Tilikaudelta maksettavat välilliset verot		
Kiinteistökannan laskennalliset sähkö- ja energiaverot	27 370,91	25 693,51
Vähennyskeltottomat arvonnisäverot	91 522,80	101 243,89
Muut verot	0	0
Yhteensä	118 893,71	126 937,40

Tilikaudelta tilitettävät verot		
Palkkoihin liittyvät verot	60 713,78	91 663,21
Auto- ja ajoneuvoverot	198,62	0
Arvonnisäverot, netto	580 226,78	485 533,31
Lähdevero	0	0
Valmisteverot	0	0
Yhteensä	641 139,18	577 196,52

Tilikaudelta saadut tuet ja avustukset		
Avustukset ja korvaukset	0	0
Yritystuet	0	0
Yhteensä	0	0

Kiinteistöjä yli sukupolvien.

ONVEST