



# OP Kiinteistösijoitus Oy Vastuullisuusraportti 2018

# Vuosi 2018 oli käänteentekevä

Hallitustenvälisen ilmastonmuutospaneelin IPCC:n  
8.10.2018 julkaistu raportti herätti ihmiskuntaa toimintaan.

Olemme vuoden 2018 aikana panostaneet erityisesti energian-  
käytön sekä hiilijalanjäljen pienentämiseen tähtääviin  
toimenpiteisiin.

Kerromme näistä tässä raportissamme.

# Sisältö

## OP Kiinteistösijoitus Oy

- 6 Kiinteistösijoituskantamme on monipuolistunut
- 7 Toimintatapamme
- 8 Kiinteistösijoitustuotteet
- 9 Metsäomaisuutemme on kasvanut lähes 30 %
- 10 Kiinteistörahastosijoittaminen

## Vastuullisuus toiminnassamme

- 12 Vuosi on ollut uusiutuvan energian buumia
- 13 Logistiikkakeskuksen CO<sup>2</sup> -päästöt pienenevät 60 % energiaremontissa
- 14 70 -luvun virastotalon lämmönkulutus laskee lähes kolmanneksen
- 15 Turun Pohjola Sairaala jatkaa sairaaloiden ekologista linjaa
- 16 Vuoteen on kuulunut myös käyttäjien motivointia, aurinkoenergiaa ja vedenkäytön vähentämistä

## Tunnusluvut, tavoitteet ja mittarit

- 18 Ominaiskulutukset
- 19 Kiinteistöjen kulutukset ja CO<sup>2</sup> -päästöt
- 20 Jätteet
- 21 Uusiutuvan energian ratkaisut ja ympäristösertifioinnit
- 22 Yhteenveto ympäristöohjelman tavoitteista ja toteumista
- 23 Yhteystiedot

OP Varainhoito huomioi sijoituspäätöksissään ympäristöön, sosiaaliseen vastuuseen sekä hyvään hallintotapaan liittyvät asiat (Environmental, Social, Governance, ESG). ESG-ulottuvuuksia tarkastellaan kaikissa omaisuusluokissa ja ne ovat oleellinen osa myös OP Varainhoito -liiketoimintasegmenttiin kuuluvan OP Kiinteistösijoitus Oy:n toimintaa.

Me OP:ssa uskomme, että vastuullisuusasioiden sisällyttäminen osaksi sijoituspäätöksentekoa tuo kohteista ilmi tärkeää lisätietoa, mikä ei yksinomaan taloudellista tilaa arvioimalla nouse esiin.

OP Varainhoidossa ESG-ulottuvuuksien huomioimisen lisäksi harjoitamme aktiivista omistajuutta, teemme positiivista ja negatiivista arvottamista sekä seuraamme kansainvälisten normien täyttymistä. Aktiivisena omistajana äänestämme yhtiökokouksissa ulkomailla sekä Suomessa, ja vaikutamme yrityksiin esimerkiksi kansainvälisten normirikkomusten ilmetessä sekä temaattisten aihealueiden (ilmastonmuutos, vesiriski ja verojalanjälki) myötä.

OP:n rahasto- sekä varainhoitoyhtiöt allekirjoittivat YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteet (UNPRI) vuonna 2009 ensimmäisten suomalaisten varainhoitajien joukossa. Lisätietoja OP:n vastuullisen sijoittamisen linjauksista on kerrottu verkkosivuillamme.





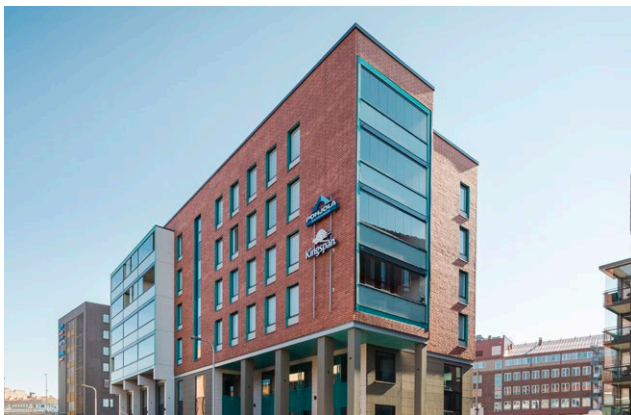


# OP Kiinteistösjointus Oy

Koy Kuopion Isabella  
Pohjola Sairaala, LEED Gold



# Kiinteistösijoituskantamme on monipuolistunut



Koy Voimakatu 18, Tampere



Koy Espoon Siuntiontie 3, päiväkoti



As Oy Oulun Laukka

## OP Kiinteistösijoitus Oy

Olemme osa OP:n Yritys- ja instituutioasiakkaat organisaatiota.

Hallinnoimme noin 3,5 miljardin euron kiinteistövarallisuutta.

Henkilöstömäärämme on 16.

## Sijoituskanta (vuoden lopussa):

- Toimitilat ja muut kiinteistöt:
  - 110 kiinteistöä, 663 000 m<sup>2</sup>
  - Käyttöaste 86,9 %
  - Vuokrasopimuksia noin 650 kpl
  - Markkina-arvo: 2,2 mrd €
- Asunnot:
  - 95 kiinteistöä, 210 000 m<sup>2</sup>
  - Käyttöaste 98,0 %
  - Asuntoja 4 070 kpl
  - Markkina-arvo: 0,9 mrd €
- Rahasto- ja velkasijoituksia n. 65 rahastoon ja kohteeseen
- Metsä: 62 500 hehtaaria (404 kiinteistöä)

## Sijoittaja-asiakkaat

- OP:n vakuutus- ja eläkeyhteisöt
- Instituutiot ja ammattisijoittajat
- Yksityishenkilöt

# Toimintatapamme



Koy Kalasataman Kummeli, Helsinki



Koy Marikko, Helsinki



As Oy Rovaniemen Puistola

## Tehtäviämme

Hallinnoimme kiinteistö pääomarahastojen sekä asiakkaiden suoria kiinteistö sijoituksia

Tarjoamme täyden palvelun kiinteistövarainhoidon palveluita.

Tuotamme kiinteistöalan asiantuntijapalveluita OP Ryhmälle.

Edustamme OP Ryhmän tahoja vuokranantajan ominaisuudessa.

## Verkostoitunut toimintamalli

- Kansainvälinen sijoittamisen verkosto
- Newsec Asset Management Oy
- Lassila & Tikanoja Oyj
- Vahanen Monitoring Services Oy
- Rakennuttamisen verkosto
- Vuokravälittämisen verkosto

## Vastuullisuus

Vastuullisuus on järjestelmällinen osa kaikkea päätöksentekoamme. Prosessimme tukevat vastuullisuusteeman huomioimista entistä laajemmin koko investoinnin elinkaaren ajan.

Muun muassa suorissa kiinteistö sijoituksissa arvioimme energiatehokkuuden ennen ostopäätöstä.

Selvitämme uusituvan energian käyttömahdollisuuden uusissa kohteissamme. Lisäksi olemme selvittäneet ja toteuttaneet energiainvestointeja olemassa oleviin kohteisiimme.

# Kiinteistösijoitustuotteet

Hallinnoimme useita kommandiittiyhtiömuotoisia rahastoja ja kolmea erikoissijoitusrahastoa. Sijoitamme aktiivisesti myös kiinteistövakuudellisiin velkatuotteisiin. Lisäksi hallinnoimme OP Ryhmän vakuutus- ja eläkeyhteisöjen kiinteistösijoittamista.

## KY-MUOTOISET SULJETUT RAHASTOT

Real Estate Fund of Funds II Ky

Real Estate Fund Finland III Ky

Real Estate Debt and Secondaries Ky

Real Estate Fund of Funds V Ky

## KY-MUOTOISET PUOLIAVOIMET RAHASTOT

OP Asuntorahasto I Ky

OP Toimitilakiinteistö Ky

OP Tonttirahasto Ky

## ERIKOISSIJOITUSRAHASTOT

OP-Vuokratuotto -erikoissijoitusrahasto

OP-Metsänomistaja -erikoissijoitusrahasto

OP-Palvelukiinteistöt -erikoissijoitusrahasto

## VELKASIJOITTAMINEN

Kanava rahoittaa kotimaisia ja eurooppalaisia kiinteistösijoitushankkeita





# Metsäomaisuutemme on kasvanut lähes 30 %

Metsäsertifikaateilla edistetään luonnon monimuotoisuuden säilymistä sekä varmistetaan metsien kestävä käyttö.

Hallinnoimme yli 60 000 ha metsäkiinteistöjä. Kaikki metsät ovat PEFC™ sertifioituja, ja 53 prosentilla metsistä on lisäksi FSC®\* -sertifikaatti.

Metsien toimiminen hiilivarastoina varmistetaan siten, että metsissämme tehdyt hakkuut eivät ylitä vuotuista kasvua. Puuvarat säilyvät vähintään nykyisellä tasolla. Tehdessämme uudishakkuuta, hakkuualat viljellään ja taimikonhoidot toteutetaan hyvien metsänhoitosuosituksen mukaisesti.

Luonnon monimuotoisuuden edistämiseksi metsissämme toteutettiin vuonna 2018 suunnitellusti kulotuksia. Tuli on tärkeä osa suomalaisen metsän luonnollista kiertokulkua ja erilaisilla poltoilla pyritään luomaan metsiin luonnontilaisen kaltaisia paloelinympäristöjä. Useat metsiemme kovakuoriaiset, jäkälät ja sienet ovat näistä riippuvaisia.

FSC -sertifioituihin metsiimme kohdistuu vuosittain ulkoisen riippumattoman arvioijan suorittama tarkastus. Auditoinneilla varmennetaan metsässä tehtävien toimenpiteiden vastuullisuus. Tarkastuksissa käydään läpi muun muassa vesistöjen suojakaistoja ja hakkuiden säästöpuuryhmiä. Vuoden 2018 ulkoisissa auditoinneissa ei havaittu huomautettavaa.

\*Lisenssinumero FSC C-109750



# Kiinteistörahasto- sijoittaminen

Suoran kiinteistösijoittamisen lisäksi sijoittajamme ovat sijoittajina n. 65 kiinteistörahastossa. Pääosa kohteista sijaitsee Euroopassa.

Rahastosijoittamisessa kiinteistökohteita hoitaa kohderahaston hallinnointiyhtiö. **OP Kiinteistösijoitus vaikuttaa kohderahastojen toiminnan vastuullisuuteen aktiivisen sijoituspolitiikan kautta.**

**Tärkeä osa sijoituspäätösprosessiamme on selvittää, miten potentiaalinen kohderahasto ja sen hallinnointiyhtiö huomioi sijoitustoiminnassaan kestäväen kehityksen ja vastuullisen sijoittamisen periaatteita.** Valitsemme kohderahastot suurella huolella, jotta voimme luottaa siihen, että kohderahastot noudattavat sovittuja linjauksia sekä kohteiden hankinnassa että niiden hallinnoinnissa.

**Sijoitustoiminnallamme haluamme edistää vastuullisen sijoittamisen periaatteiden hyväksymistä kiinteistösijoitusosalalla.** Vaadimme kohderahastoiltamme ESG-raportointia ja olemme iloisia siitä, että niin moni kohderahastoistamme on hakenut ympäristösertifikaatteja kohteilleen.

Ulkomaisten rahastomanagereiden kiinnostus osallistua GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) vuosittaiseen raportointiin on kasvanut huomattavasti. Kaikki viimeisten vuosien aikana tekemämme uudet kiinteistö pääomarahastosijoitukset ulkomaille on tehty kohderahastoihin, jotka osallistuvat GRESB-raportointiin.



Ranskaan sijoittavan Fosca II -rahaston Pariisissa sijaitseva kohde, 40 Rue de Louvre, on yhteistyössä museoviranomaisten kanssa täydellisesti uudistettu nykyaikaiseksi tehokkaaksi ja joustavaksi toimistotaloksi. Kohteelle saatiin jo suunnitteluvaiheessa alustavat HQE Conception Exceptional sertifikaatti sekä BREEAM Outstanding sertifikaatti joka on poikkeuksellista Haussmannian aikakauden rakennukselle. Lopullisten sertifikaattien auditointi toteutuu keväällä 2019.





# Vastuullisuus toiminnassamme



# Vuosi ollut uusiutuvan energian buumia

Olemme vuoden aikana panostaneet erityisesti maalämmön ja aurinkosähkön käyttöönottoon. **Aurinkovoimaloittemme määrä kolminkertaistui.**

Olemme vuoden 2018 aikana kilpailuttaneet ja tehneet selvityksiä noin kymmenestä aurinkovoimahankkeesta. Selvitysten perusteella otettiin käyttöön kahdeksan voimalaa, ja lukuisia toteutetaan vuoden 2019 aikana.

Maalämpöä olemme ottaneet käyttöön seitsemässä uudessa palvelukiinteistökohteessa. Parissa kohteessa, kun maalämpö ei ole soveltunut käyttöön, olemme toteuttaneet energiatehokkaita ilma-vesilämpöratkaisuja.

Olemme iloksemme huomanneet, että myös vuokralaisemme ovat kasvavassa määrin innostuneet uusiutuvan energian käyttöönotosta.

Esittelemme seuraavilla sivuilla esimerkkejä toimenpiteistämme CO<sup>2</sup>-päästöjen hillitsemisessä, ja muista kestävyttä edistävästä ratkaisustamme. Kerromme tarkemmin uusiutuvan energian ratkaisustamme tämän raportin sivulla 21.





# Logistiikkakeskuksen CO<sup>2</sup> –päästöt pienenevät 60 % energiaremontissa

Keskukselle vaihdettiin kaukolämpö täysin omaan energiatuotantoon. Lämmityslasku pienenee 20 %.

Vantaan Viinikkalan logistiikkakeskus on rakennettu vuonna 2012. Keskus on kohtalaisen uusi, mutta energiatehokkuuteen- ja hiilidioksidipäästöjen pienentämiseen tähtäävien toimenpiteiden kartoituksen tulokset olivat selvät. Logistiikkakeskuksessa oli merkittävä potentiaali säästöihin päästöissä ja kustannuksissa.

Hankkeessa keskukseseen asennettiin kymmeniä lämpökaivoja sisältävä maalämpöjärjestelmä, rakennuksen valaistus päivitettiin LED:eiksi, ja 480 kWp:n aurinkosähköjärjestelmä tulee tuottamaan vuositasolla noin 456 000 kWh energiaa.

Hankkeen tuloksellisuus on ollut innostavaa myös kiinteistöpäällikkö Matti Puromäelle, joka on seurannut työtä tilaajan roolissa: ”Projektin on erinomainen esimerkki siitä, miten voimme kiinteistönomistajina pienentää kantamme hiilidioksidipäästöjä. Tämä on myös kokonaistaloudellisesti perusteltua, joten en näe syytä miksi emme kartoittaisi sopivia hankkeita myös jatkossa.”

Hanke on toteutettu yhteistyössä LeaseGreenin kanssa. Katso lisää hankkeesta [tästä](#).



# 70 -luvun virastotalon lämmönkulutus laskee lähes kolmanneksen

Laajojen energiatehokkuusprojektien hyödyt tulevat esiin toden teolla vasta vuoden 2019 aikana.

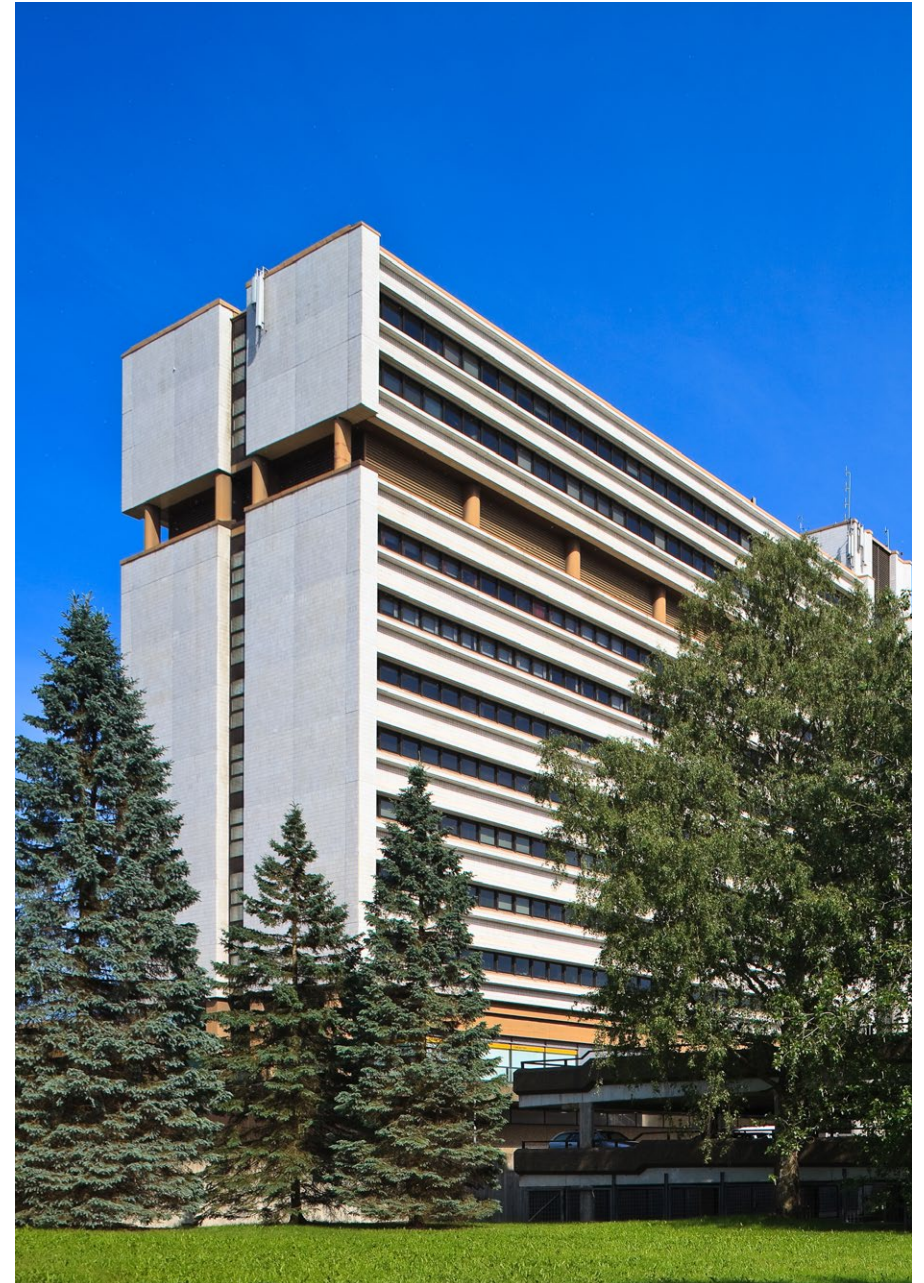
Koy Kouvolan Karhut, eli ”Pohjola-talo” on entinen virastotalo. Se on rakennettu vuonna 1977, ja edustaa aikansa arkkitehtuuria.

11-kerroksiseen toimistokiinteistöön tehtiin laaja energiaremontti, ja rakennusta on modernisoitu muutenkin vastaamaan ajan henkeä.

Tänä päivänä kiinteistön käyttäjät koostuvat paristakymmenestä eri vuokralaisesta, muun muassa suunnittelutoimistoista, terveyspalveluiden tarjoajista ja kuntosaleista. Kiinteistössä on ollut vuoden 2018 aikana käynnissä kymmenkunta muutostyötä, joissa kaikissa on huomioitu energiatehokkuus. Arvioitu energian nettosäästö on 2 700 megawattituntia vuodessa, ja toteutuksesta vastaa LeaseGreen.

Työ kiinteistössä on vielä kesken. Vuoden 2019 kuluessa parkkitalon katolle asennetaan muun muassa aurinkosähköjärjestelmä. Modernisoinneilla pyritään säilyttämään vanhaa rakennuskantaa tuleville sukupolville tarjoamalla silti modernit ja ekologiset tilat käyttäjille. Kiinteistöjen elinkaaren pidentäminen on aina ekoteko.

Lue hankkeesta lisää [tästä](#).





# Turun Pohjola Sairaala jatkaa sairaaloiden ekologista linjaa

Viides Pohjola Sairaala valmistui Turkuun alkukesästä 2018. Kiinteistölle on myönnetty LEED Platina –ympäristösertifikaatti.

Kaikki viisi Pohjola Sairaala on sertifioitu LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) –ympäristösertifikaatilla, sen korkeimmalla (Platina) tai toiseksi korkeimmalla (Gold) arvolla.

LEED-sertifiointi näkyy Turun Pohjola Sairaalassa monin konkreettisoin toimin; energiankulutus ja vedenkäyttö on optimoitu tarkasti, katolle on asennettu aurinkosähköjärjestelmä, ja kiinteistölle ostettava sähkö on tuulisähköä. Sään ääri-ilmiöiden lisääntymiseen on varauduttu rakentamalla maan alle hulevesien viivytysjärjestelmä rankkasateiden varalle.

Kohteen julkiset liikenneyhteydet ovat loistavat. Kupittaa juna-asemalle on parin minuutin kävelymatka, ja lähimmälle bussipysäkille sata metriä. Lämpimissä tiloissa on polkupyöräparkki ja sähköautojen latauspisteet yhdeksälle autolle. Lähin kaupunkipyörien asemapaikka on 150 metrin päässä.

*”Sairaalan käyttäjien hiilijalanjälki pienenee, kun käyttäjistä valtaosa saapuu paikalle julkisilla. Myös henkilöstö tulee paikan päälle useimmiten muulla tavalla kuin omalla autolla. Mahdollisuudet henkilökohtaiseen ympäristöystävälliseen toimintaan ovat rakennuksessa loistavat.”* kommentoi tiloja Turun yksikönpäällikkö Heidi Liikkanen.

Turun lisäksi Pohjola Sairaaloita on Helsingissä, Tampereella, Oulussa ja Kuopiossa.



# Vuoteen on kuulunut myös käyttäjien motivointia, aurinkoenergiaa ja vedenkäytön vähentämistä



As Oy Vantaan Hernetie 1



Koy Tuusulan Högerginhaara 10



As Oy Helsingin Kotihiisi

Energiansäästöviikolla kannustimme kestäväan kulutukseen ja työmatkapyöräilyyn.

Osallistuimme jälleen Motivan valtakunnalliselle energiansäästöviikolle lokakuussa kannustamalla kiinteistöjemme käyttäjiä vastuullisuuteen.

Jaoimme viikon aikana jokaiseen noin 1 500 pääkaupunkiseudun asuntoomme kestokassit muistuttaen samalla täyttämään kassit kauppareissulla vastuullisesti.

Lisäksi tarjosimme energiansäästöviikolla toimistokohteissamme työmatkapyöräilijöille pyörän syyshuollon puoleen hintaan.

Logistiikkakeskuksen varastoja jäähdytetään aurinkoenergialla. Paneelien pinta-ala on lähes 5 000 m<sup>2</sup>.

Aurinkoenergia on ratkaisuna yksi tehokkaimmista keinoista pienentää kiinteistönomistajan hiilijalanjälkeä.

Tuusulalainen keskus valmistui loppuvuodesta 2018, ja paneelien vuosituotoksi on arvioitu noin 380 000 kWh.

Vedenkäytön vähentämisessä etsimme parasta ratkaisua käyttäjämukavuudesta tinkimättä. Aina se ei ole helppoa.

Runas asuntokohteiden määrä tarkoittaa myös merkittävää veden kulutusta. Tavoitteenamme on pienentää kulutusta, ja olemme testanneet porasuuttimia kahdessa asuntokohteessa.

Käyttäjäkokemukset ovat olleet vaihtelevia, joten työemme eri menetelmien testaamiseksi ja vedensäästön tulosten arvioimiseksi jatkuu.

Varmistamme kaikissa kohteissamme veden optimaalisen paineen. Uusissa kohteissamme on lisäksi vedensäästöhanat.

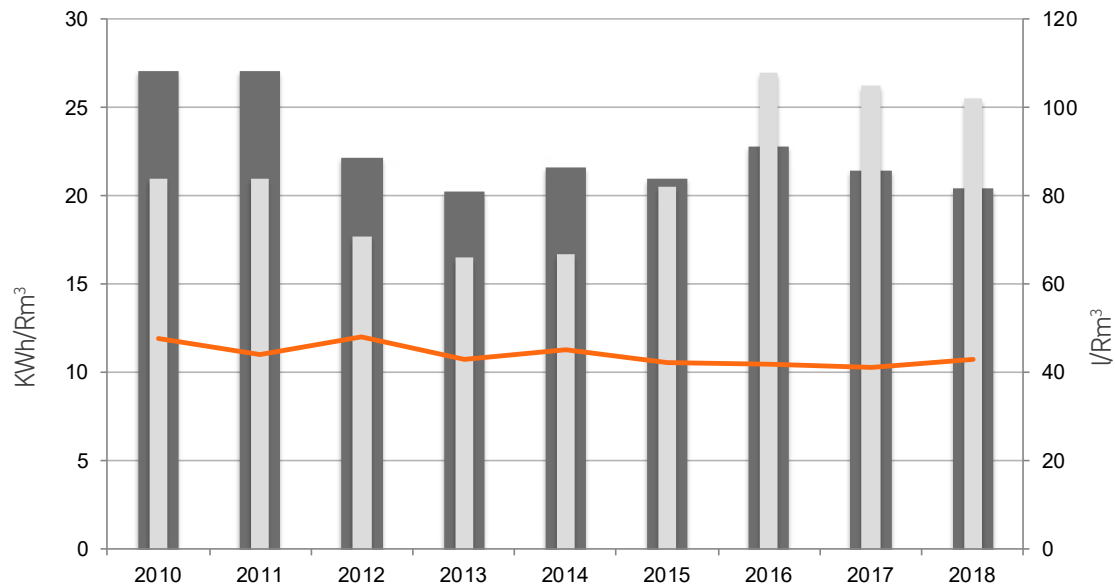




# Tunnusluvut, tavoitteet ja mittarit

# Ominaiskulutukset

## Koko kiinteistökanta yhteensä

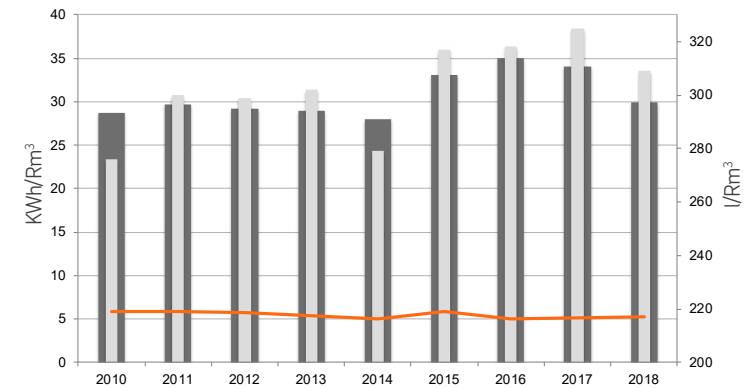


Lämmön - ja veden kokonaiskulutukset kiinteistökannassamme ovat laskeneet vuoden 2018 aikana. Tulokset selittyvät erityisesti asuntokannassa tehdyistä toimenpiteistä. Vedenkulutus on laskenut vuoden aikana 149 litrasta 144 litraan asukasta kohden.

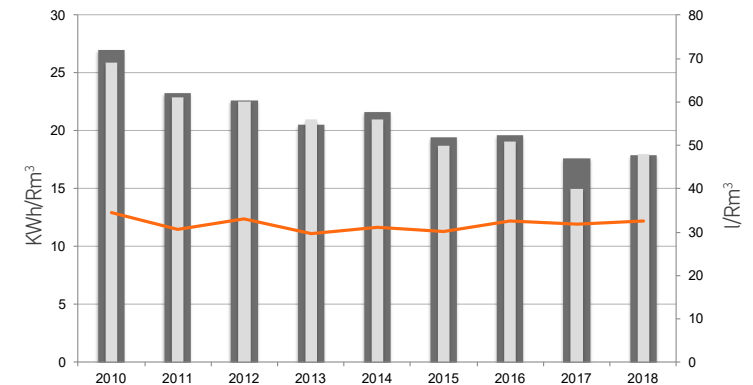
Viime vuosien ominaisvedenkulutuksen lisääntyminen selittyy asuntokantamme voimakkaalla kasvulla. Kulutusten pienentyminen on tulosta energian- ja vedensäästötoimenpiteistä, mutta myös asuntokantamme uudistumisesta. Vuonna 2017 valmistui 14 uutta ekotehokasta asuinkiinteistöä.

Ominaiskulutuslukemat sisältävät vain vertailtavissa olevat kohteet (koko vuoden omistuksessa olleet, ei merkittäviä perussaneerauskohteita) Tampuuri-tietokannasta. Pääomavuokra-kohteet, joissa vuokralainen vastaa ylläpidosta itse, on rajattu raportoinnista pois.

## Asuinkiinteistöt eroteltuna



## Muut kiinteistöt eroteltuna



- Lämpö (sääkorjattu) kWh/Rm³
- Vesi l/Rm³
- Sähkö kWh/Rm³



# Kiinteistöjen kokonaiskulutukset ja CO<sup>2</sup>-päästöt

ASUINKIINTEISTÖT	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Sähkö, MWh	490	550	720	730	1 240	2 900	4 050	4 770	4 750
Lämpö, MWh	2 600	2 800	3 400	3 400	6 700	15 900	26 900	29 700	27 000
Vesi, m <sup>3</sup>	23 900	29 900	33 500	35 000	68 300	172 200	256 700	296 400	271 900
Kiinteistöjen määrä	6	7	7	8	30	63	71	78	69

MUUT KIINTEISTÖT	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Sähkö, MWh	14 840	14 300	24 700	28 600	31 900	34 400	37 100	36 600	37 800
Lämpö, MWh	29 600	36 300	43 200	41 800	44 800	44 600	55 300	51 800	53 300
Vesi, m <sup>3</sup>	70 000	100 800	116 900	120 700	129 300	135 800	146 800	144 100	148 400
Kiinteistöjen määrä	42	46	50	51	58	69	73	71	71

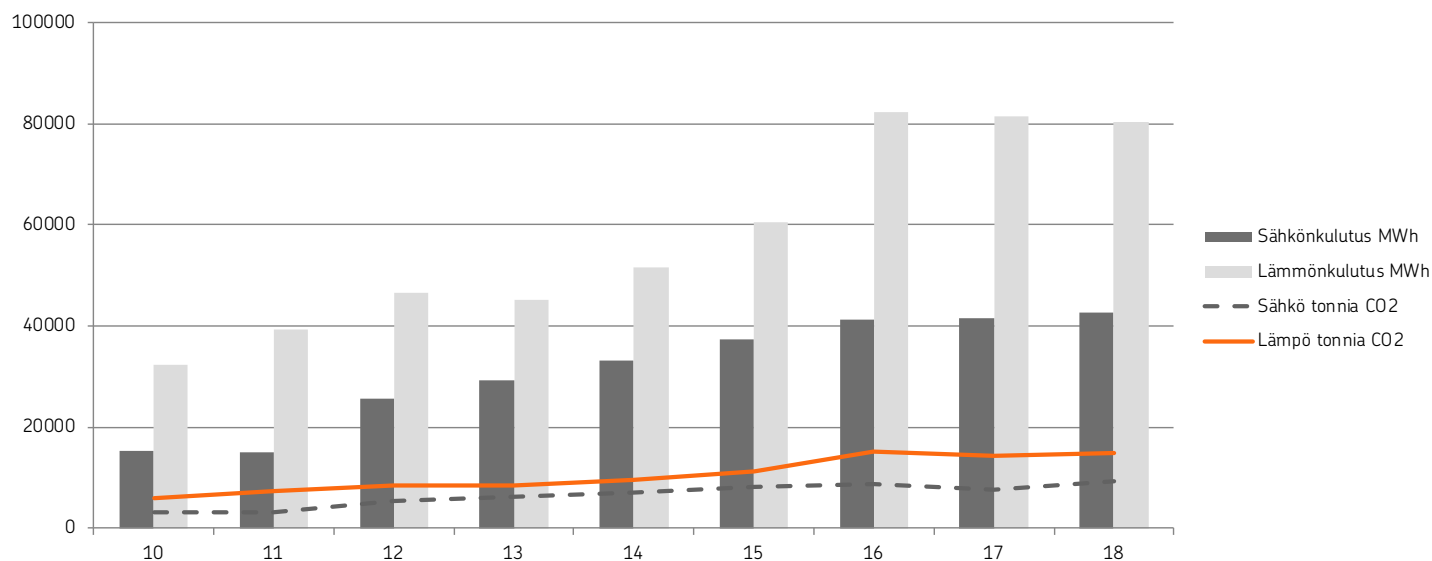
Kiinteistöjen kokonaiskulutuksissa (MWh ja m<sup>3</sup>) on mukana kaikki suoraan omistettujen kohteitten- me kulutustiedot omistuksemme ajalta. Lukemat sisältävät yli 50 %-osaomisteiset kohteet. Näistä kulutukset on luettu 100 % mukaan.

Tiedot perustuvat todelliseen, mitattuun kulutukseen. Pääomavuokra-kohteet, joissa vuokralainen vastaa ylläpidosta itse, on rajattu raportoinnista pois.

Kiinteistöjen lukumäärä on ilmoitettu vuoden lopussa, ja vuoden 2018 osalta sisältää myös 31.12.2018 myydyt kohteet.

Päästölaskuissa on käytetty Motivan ilmoittamia CO<sup>2</sup>-päästökertoimia vuoteen 2017 saakka. Vuoden 2018 päästölaskennassa on noudatettu Motivan ohjetta yksittäisten kohteiden päästölaskennoille. Paikkakunnat on jaoteltu tuotannon mukaan yhteis- ja erillistuotantopaikkakuntiin. Jaotellun perusteella lämmitysenergialle on saatu paikkakuntakohtaiset CO<sup>2</sup>-kerroimet, joiden perusteella energiankäytön hiilijalanjälki on laskettu.

## Kiinteistöjen sähkön- ja lämmönkulutukset sekä CO<sup>2</sup>-päästöt yhteensä



# Jätteet

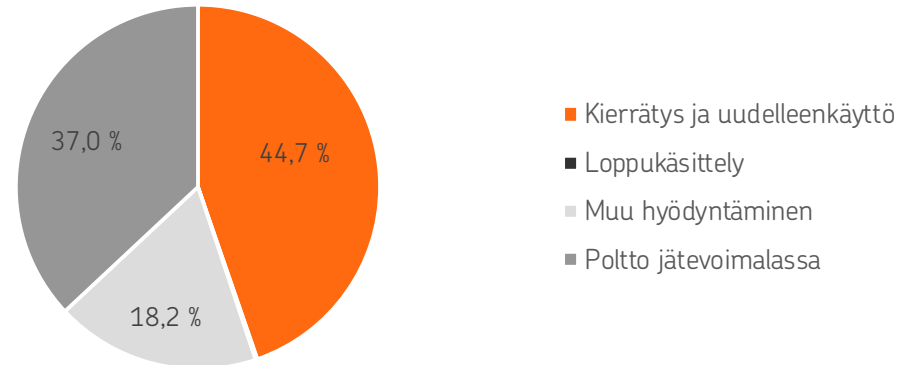
ASUINKIINTEISTÖT	2015	2016	2017	2018
Kierrätys- ja uudelleenkäyttö	55,1 %	49,2 %	59,4 %	45,6 %
Loppukäsittely	2,2 %	0,01 %	0,00 %	0,01 %
Muu hyödyntäminen	20,1 %	23,1 %	3,48 %	2,70 %
Poltto jätevoimalassa	22,6 %	27,8 %	37,1 %	51,7 %
Kokonaisjätemäärä (tonnia)	780	954	728	1 481
Kierrätys- ja hyötykäyttöaste	97,81 %	99,99 %	100,0 %	99,99 %
Raportoitujen kohteiden määrä	56	59	60	69

MUUT KIINTEISTÖT	2015	2016	2017	2018
Kierrätys- ja uudelleenkäyttö	48,9 %	42,6 %	41,2 %	44,0 %
Loppukäsittely	3,2 %	2,4 %	0,4 %	0,3 %
Muu hyödyntäminen	31,0 %	31,9 %	31,5 %	31,6 %
Poltto jätevoimalassa	20,0 %	23,1 %	26,3 %	24,12
Kokonaisjätemäärä (tonnia)	1 940	1 830	1 490	1 700
Kierrätys- ja hyötykäyttöaste	96,79 %	97,56 %	99,65 %	99,70 %
Raportoitujen kohteiden määrä	58	58	54	53

Olemme kehittäneet jäteraportointiamme vuoden 2018 asuinkiinteistöjen tietojen osalta. Olemme keränneet jätetiedot jätehuoltotoimijoilta, joka hoitavat enemmän kuin kahden kohteemme jätehuoltoa. Tämä on parantanut tiedon kattavuutta, ja selittää myös kierrätysasteen heikentymistä.

Yleisesti asuntokohteiden kierrätys- ja hyötykäyttöaste on parantunut kohteiden muovinkeräyksen ansioista. Asuntokohteissa tiedot kattavat 85 % kohteista. Asuinkiinteistöjen jätetietojen keräämisessä haastavuutta lisää se, että usein samasta kohteesta noutaa jätteitä usea eri toimija.

## Jätteiden kierrätys ja hyödyntäminen (kaikki kiinteistöt)



Päämääränämme jätehuollon kehittämisessä on kierrätys- ja uudelleenkäyttöasteen nostaminen. Olemme tehneet muun muassa käyttäjäopastusta useassa kohteessa vuoden aikana kierrätyksen kehittämiseksi. Kump-paninamme jätehuollossa toimii valtakunnallisesti Lassila & Tikanoja Oyj.

## Työmaajätteet

EU:n jätedirektiivi edellyttää, että vuoteen 2020 mennessä rakennusjätteestä 70 % tulee hyödyntää materiaalina. Olemme edellyttäneet rakennushankkeissamme työmaata toimittamaan jätehuoltosuunnitelman työmaan alkaessa. Lisäksi keräämme jättemäärätiedot työmaiden päätyttyä.

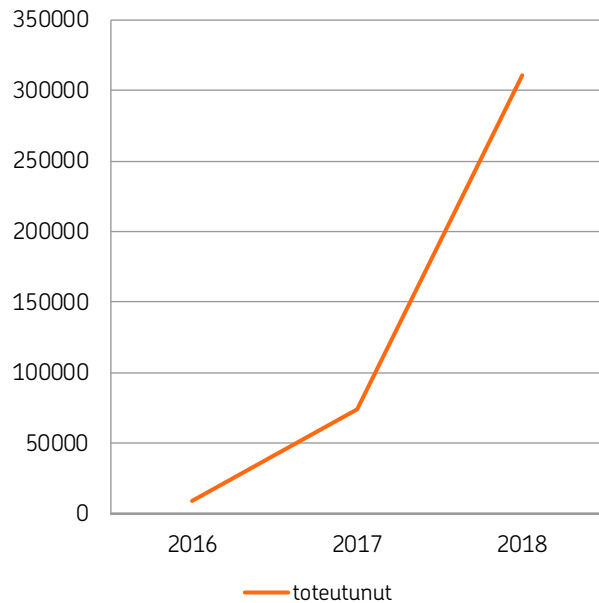
KIERRÄTYS TYÖMAILLA	2017	2018
Valmistuneet hankkeet	21 hanketta	15 hanketta
Kokonaisjätemäärä hankkeissa	3 340 tonnia (20 hanketta)	2 690 tonnia (14 hanketta)



# Uusiutuvan energian ratkaisut ja ympäristösertifiointit

## Aurinkovoimalat

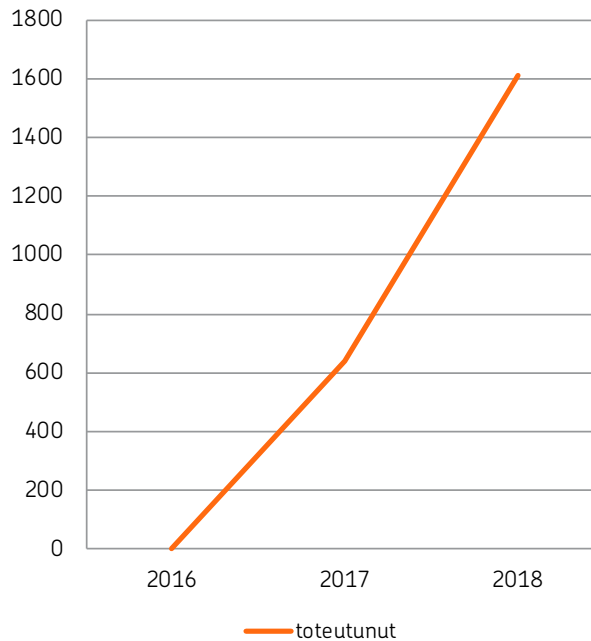
AURINKOSÄHKÖN TUOTANTO, KWH



Aurinkovoimaloittemme määrä on kasvanut voimakkaasti vuoden 2018 aikana neljästä voimalasta kahteentoista. Valtaosa voimaloista otettiin käyttöön vuoden 2018 aikana, joten sähkön tuotto-odotus vuodelle 2019 on yli miljoona kilowattituntia. Vuonna 2019 tullaan myös ottamaan käyttöön lukuisia uusia aurinkovoimaloita.

## Maalämpö

MAALÄMMÖN TUOTANTO, MWh



Olemme ottaneet käyttöön myös maalämpöjärjestelmiä merkittävän määrän vuoden 2018 aikana. Järjestelmien määrä on lisääntynyt kannassamme yhdestä kahdeksaan.

## Ympäristösertifiointit

KOHDE JA SERTIFIKAATTI	AJANKOHTA
Koy Aitio Business Park Vivaldi BREEAM Excellent	2014
Koy Vallila AKO, Helsinki BREEAM Very good	2015
Koy Aitio Business Park Verdi BREEAM Excellent	2016
Koy Alberga, talo D BREEAM Very good	2016
Koy Lönnrotinkatu 11, Helsinki LEED v3 CS PLATINUM	2016
Koy Helsingin Puutarhurinkuja 2 LEED v3 NC Gold	2017
Koy Koskitammi, Tampere LEED v3 CS Gold	2017
Koy Oulun Kiilakivi LEED v3 CS Gold	2017
Koy Espoon Niittykummun metrokeskus LEED v3 CS Gold	2017
Koy Kuopion Isabella LEED v3 CS Gold	2018
Koy Turun Joukahaisenkatu 9 LEED v3 CS PLATINUM	2018

# Yhteenveto ympäristöohjelman toteumista ja tavoitteista

OSA-ALUE	PÄÄMÄÄRÄ	2015 TOTEUMA	2016 TOTEUMA	2017 TOTEUMA	2018 TOTEUTUMA
Osto	Hankittaviin kiinteistöihin energia-arviointi oston yhteydessä	Satunnaisia arviointeja toteutettu	Toimintatapa otettu systemaattisesti käyttöön	Hankittuihin kiinteistöihin arvioinnit tehty ja menettelytapa luotu	Hankittuihin kiinteistöihin arvioinnit tehty
Rakentaminen	Työmaiden kierrätyksen valvonta: <ul style="list-style-type: none"> <li>Urakoitsijoilta vaaditaan kierrätysuunnitelma</li> <li>Työmaajätteen määrän raportointi vuosittain</li> </ul>	Kierrätys urakoitsijoiden vastuulla	<ul style="list-style-type: none"> <li>Työmaakierrätyksen suunnitelmia toimitettu</li> <li>Jättemäärä 2 040 tonnia (26 kpl)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Suunnitelmat vastaanotettu 81 % hankkeista (yht. 21 kpl päätyneitä hankkeita)</li> <li>Jättemäärä 3 340 t (20 kpl)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Suunnitelma vastaanotettu 93 % hankkeista (yht. 15 hanketta)</li> <li>Jättemäärä 2 690 t (14 kpl)</li> </ul>
	Ympäristösertifioinnit (toimitilahankeet): sijoituspäätöksessä tehdään analyysi ja päätös toteutuksesta	Satunnaisia analyysejä toteutettu	Analyysimenettely otettu käyttöön	Analyysimenettely otettu käyttöön, sertitiointeja toteutettu 9 kpl (omistuksessa vuoden lopussa 7 kpl)	2 LEED -sertifikaattia vuonna 2018
	Uudis- ja peruskorjaushankkeissa tehdään analyysit uusiutuvan energian soveltuvuudesta.	Satunnaisia analyysejä toteutettu	Analyysimenettely otettu käyttöön	Analyysimenettely otettu käyttöön <ul style="list-style-type: none"> <li>Aurinkovoimaloita 4 kpl, valmistuvia 3</li> <li>Maalämpö 1 kohteessa</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aurinkovoimaloita käyttöön otettu 8 kohteessa</li> <li>Maalämpö käyttöön otettu 7 kohteessa</li> </ul>
Ylläpito	Sähkön ominaiskulutuksen laskeminen: Vaets/TETS -tavoite 2025: -7,5 % (vrt. 2015)	Asuinkiinteistöt: 5,8 kWh/Rm <sup>3</sup> Muut kiinteistöt: 11,3 kWh/Rm <sup>3</sup>	Asuinkiinteistöt: 5,0 kWh/Rm <sup>3</sup> Muut kiinteistöt: 12,2 kWh/Rm <sup>3</sup>	Asuinkiinteistöt: 5,1 kWh/Rm <sup>3</sup> Muut kiinteistöt: 11,9 kWh/Rm <sup>3</sup>	Asuinkiinteistöt: 5,3 kWh/Rm <sup>3</sup> Muut kiinteistöt: 12,2 kWh/Rm <sup>3</sup>
	Lämmön ominaiskulutuksen laskeminen: Vaets/TETS -tavoite 2025: -7,5 % (vrt. 2015)	Asuinkiinteistöt: 33,1 kWh/Rm <sup>3</sup> Muut kiinteistöt: 19,4 kWh/Rm <sup>3</sup>	Asuinkiinteistöt: 35,0 kWh/Rm <sup>3</sup> Muut kiinteistöt: 19,6 kWh/Rm <sup>3</sup>	Asuinkiinteistöt: 34,1 kWh/Rm <sup>3</sup> Muut kiinteistöt: 17,6 kWh/Rm <sup>3</sup>	Asuinkiinteistöt: 29,9 kWh/Rm <sup>3</sup> Muut kiinteistöt: 17,9 kWh/Rm <sup>3</sup>
	Veden ominaiskulutuksen laskeminen	Asuinkiinteistöt: 317 l/Rm <sup>3</sup> Muut kiinteistöt: 50 l/Rm <sup>3</sup>	Asuinkiinteistöt: 318 l/Rm <sup>3</sup> Muut kiinteistöt: 51 l/Rm <sup>3</sup>	Asuinkiinteistöt: 325 l/Rm <sup>3</sup> Muut kiinteistöt: 40 l/Rm <sup>3</sup>	Asuinkiinteistöt: 309 l/Rm <sup>3</sup> Muut kiinteistöt: 48 l/Rm <sup>3</sup>
	Jätehuolto: Kierrätys ja uudelleenkäyttösuuden kasvattaminen	Asuinkiinteistöt: 55 % Muu kiinteistöt: 49 %	Asuinkiinteistöt: 49 % Muut kiinteistöt: 43 %	Asuinkiinteistöt: 60 % Muut kiinteistöt: 41 %	Asuinkiinteistöt: 46 % Muut kiinteistöt: 44 %
	Käyttäjien motivointi: kampanjoihin osallistuminen	Tiedottamista tehty tarpeenmukaisesti	Ekoin kerrostalo –kilpailun järjestäminen, Energiansäästöviikolle osallistuminen	Energiasäästöviikolle osallistuminen	Energiansäästöviikko: kestokassit asuntokohteissa, pyörähuolto toimitilakohteessa



# Yhteystiedot

## Postiosoite

PL 1068  
00013 OP

## Käyntiosoite

Gebhardinaukio 1,  
Helsinki

## Vastuullisuusraporttiin liittyvät kysymykset

Matti Puromäki, kiinteistöpäällikkö  
010 252 5085  
matti.puromaki@op.fi

