

# VASTUULLINEN KIINTEISTÖSIIJOITTAMINEN

Niina Arkko

2.9.2020

ILMARINEN  
PAREMPAA  
ELÄMÄÄ,  
OLE HYVÄ.

# ILMARINEN

- ❑ **Keskinäinen työeläkeyhtiö. Huolehdimme yli miljoonan suomalaisen työeläketurvasta.**
- ❑ **Sijoitamme yli 48 miljardin eläkevarat tuottavasti, turvaavasti ja vastuullisesti – tämä pätee niin kiinteistösijoittamiseen ja rakennuttamiseen kuin kaikkeen muuhunkin sijoitustoimintaamme.**
- ❑ **Olemme merkittävä toimija Suomen sijoitus- ja rahoitusmarkkinoilla ja olemme myös Suomen suurimpia kiinteistösijoittajia sekä rakennuttajia.**



# VASTUULLINEN SJOITTAMINEN ILMARISESSA

ILMARINEN

Vastuullisen sijoittamisen  
työkalut

Ympäristöperiaatteet

Omistajaohjauksen  
periaatteet

Ihmisoikeusperiaatteet



Yhteiskunnalliset  
vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun  
ympäristöön

Ilmarisen vuorovaikutus  
ja yhteistyö

Emme  
sijoita





# VASTUULLISEN SIIJOITTAMISEN TYÖKALUT

- ☐ **Kansainväliset normit**
  - Ihmisoikeudet
  - Työelämänoikeudet
  - Ympäristön huomioiminen
  - Korruption ja lahjonnan vastaisuus
- ☐ **ESG-tekijöiden integrointi osaksi sijoituspäätöksiä**
- ☐ **Aktiivinen omistajuus**

ILMARINEN

# ILMARISEN KIINTEISTÖT

- ❑ Iso osa kiinteistöistämme sijaitsee kasvukeskusten keskeisillä paikoilla. Sijoitamme resurssitehokkaisiin ja käyttäjille terveellisiin ja turvallisiin rakennuksiin, jotka sijaitsevat hyvien joukkoliikenneyhteyksien päässä.
- ❑ Kiinteistösijoituksia hajautettu myös ulkomaille.
- ❑ Ylläpidämme rakennuskantaamme siten, että se säilyttää arvonsa ja palvelee käyttäjiä sukupolvesta toiseen.
- ❑ Monet kiinteistöistämme ovat kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennusperintöä, jota vaalimme huolella.
- ❑ Laskemme kiinteistöjen elinkaaren hiilijalanjäljen ja huomioimme kiinteistöjen energiatehokkuuden, esteettömyyden ja kiertotalouden mahdollisuudet.



# VASTUULLISUUS

## KANSAINVÄLISET KIINTEISTÖSIIJOITUKSET

### ☐ Kumppanivalinta tärkeä

#### ➤ Edellytämme

- GRESB -ympäristöraportointia
- Vastuullista toimintatapaa kaikessa toiminnassa

#### ➤ Erilliset taustaselvitykset valintavaiheessa

- Compliance
- Rahanpesu
- Maineriskien vaikuttavat tapahtumat

### ☐ Energia- ja ympäristötehokkuus osana due diligencea





## **KESTÄVÄ RAKENTAMINEN**

- ❑ **Otamme huomioon ekologiset, taloudelliset, tekniset ja sosiaaliset näkökohdat sekä rakennuksen koko elinkaaren.**
- ❑ **Kestävä rakentaminen tuottaa terveellisiä, turvallisia, viihtyisiä, muuntojoustavia, helppohoitoisia ja arvonsa säilyttäviä tiloja, joissa asiakkaiden ja asukkaiden on hyvä olla, asua, työskennellä ja viihtyä pitkäaikaisesti.**
- ❑ **Edellytämme rakennushankkeilta vähintään LEED kulta -tason ympäristösertifiointia.**
- ❑ **Edellytämme palveluntarjoajiltamme tilaajavastuulain, työehtosopimusten ja työturvallisuuden käytäntöjen noudattamista.**
- ❑ **Meille kestävä rakentaminen ei ole vain salahelinää vaan tekoja. Haluamme olla yksi kestävän rakentamisen suunnannäyttäjistä ja vaikuttaa toimijoiden asenteisiin. Vuoden rakennuttaja 2019.**
- ❑ **Kiertotalousajattelu on olennainen osa kestäväää rakentamista.**

# KIERTOTALOUS RAKENNUUTTAMISESSA

- ❑ Näkemyksemme mukaan kiertotalous ei ole irrallinen osa, vaan se on mukana kaikessa toiminnassamme. Olemme jo pitkään toimineet kiertotalousajattelun mukaisesti.
- ❑ Hyödynnämme kaikkia kiertotalouden periaatteita suosimalla uusiutuvaa ja puhdasta energiaa ja huomioimalla materiaalien uudelleen käytön ja jätteettömyyden suunnittelun sekä järjestelmätason kestävyiden.
- ❑ Valtakunnallisessa jätesuunnitelmassa on esitetty, että vuonna 2023 rakennus- ja purkujätteestä 70 % jatkaa elämää materiaalikierrossa, Ilmarisen suunnitteluohjeissa jätteen hyötykäyttötavoite on korkea, lähes 100 %.
- ❑ Edelleen paljon uutta opittavaa; totuttujen toimintamallien muuttaminen ja uusien tuotteiden ja teknologioiden hyödyntäminen tärkeää.
- ❑ Kiertotalous näkyy myös jakamistalouden voimistumisena.



# CASE LEPAKON KATTO 1/3

- ❑ Ilmarinen sitoutui helmikuussa Ympäristöministeriön ja RAKLI ry:n green deal -sopimukseen, joka päätavoite on lisätä purkumateriaalien uudelleenkäyttöä ja kierrättämistä.
- ❑ Sopimuksen mukaisesti Ilmarinen kehittää työmaittensa kiertotalouden toimintamalleja, jotta materiaalien päätyminen jätteeksi voitaisiin estää kokonaan.
- ❑ Kiertotalouden pilottiprojektissa Saint-Gobain Finland ja Uusioaines kierrättävät Ilmarisen toimitalosta purettavat 87 tonnia katon eristys- eli lämpölasia ISOVER-lasivillan raaka-aineiksi.
- ❑ Purettujen kattolasien kierrätyksen lopputuotteena syntyvästä lasivillasta jopa 80 prosenttia on kierrätettyä lasia.



## CASE LEPAKON KATTO 2/3

- ❑ Purkamisessa syntyvän jätteen kierrättäminen vaatii koko työskentelyketjun sitoutumista.
- ❑ Parhaat tulokset saadaan, kun materiaalit lajitellaan jo purkutyömaalla oikein ja mahdollisimman puhtaasti.
- ❑ Kierrätys onnistuu ahtaissakin tiloissa ja työmailla, kun se otetaan huomioon projektien suunnittelussa ja aikatauluissa.
- ❑ Keskeinen syy rakennusmateriaalin kiertämättömyyteen on kierrätyksen hinta ja tila työmailla. Hyvällä suunnittelulla alempiin kustannuksiin. Pitkällä aikavälillä vaikutukset esimerkiksi ylläpidon kustannuksiin.
- ❑ Kierrätetyn lasisirun sulattaminen vaatii vähemmän energiaa, merkittävästi pienemmät lasivillan tuotannon hiilidioksidipäästöt.
- ❑ Kiertotaloudessa energian sijaan keskiössä maksimoida materiaalien kiertäminen => pienempi tarve on ottaa uusia luonnonvaroja kulutuskäyttöön.



# CASE LEPAKON KATTO 3/3

- ❑ Lasi on raaka-aine, jota voi kierrättää käytännössä loputtomasti.
- ❑ Pääraaka-aine hiekka on yleinen luonnonmateriaali, jota esiintyy maapallolla valtavia määriä. Siitä huolimatta YK:n ympäristöjärjestö UNEP on useaan otteeseen ilmaissut huolensa hiekan käytön jatkuvasta kasvusta.
- ❑ Kyse on vahvasti myös luonnon monimuotoisuudesta ja hiekan kaivamisen vaikutuksista koko ekosysteemiin.
- ❑ Lasin valmistukseen ei kelpaa mikä tahansa hiekka, oltava korkea kvartsi- eli piioksidipitoisuus. Piioksidista kilpailee myös elektroniikkateollisuus, jolle se on yksi keskeisimmistä raaka-aineista.
- ❑ Hiekan tuotantoon liittyy myös ihmisoikeuskysymyksiä. Kun raaka-aineiden hinta nousee, se alkaa houkutella myös rikollista toimintaa. Tämä asettaa omat haasteensa toimitusketjujen vastuullisuudelle.



# LOPUKSI

- ❑ **Voimmeko vaikuttaa alaan, asiakkaisiin, vuokralaisiin ja sekä alalla toimiviin?**
- ❑ **Alamme on yksi potentiaalisimmista kiertotalouden hyötyjistä uusien liiketoimintamahdollisuuksien osalta mm. kehittämällä uusia rakennustekniikoita. Rakennustekniikan rinnalla tulisi kehittää myös purku- ja rakennussuunnittelua.**
- ❑ **Kiertotalous tehdään yhdessä, tarvitsemme kaikkien alojen välistä yhteistyötä. Muutos edellyttää eri osapuolten roolien tunnistamista sekä uudenlaista vuorovaikutusta ja yhteistyötä.**
- ❑ **Kiertotalouden mukainen elämä tulee tehdä kaupunkiympäristössä näkyväksi, jotta asukkaat ja yritykset tietävät mahdollisuutensa vaikuttaa. Kun kiertotalousajattelu aloitetaan jo kouluissa, siitä tulee tapa toimia.**



**KIITOS!**

