

The logo for Exilion, featuring the word "exilion" in a lowercase, sans-serif font. The letter "i" is stylized with a yellow house-like shape above it. The logo is set against a white, angular background that points downwards.

exilion

An aerial photograph of a modern urban development at dusk. Several tall, multi-story office buildings with grid-like window patterns are illuminated from within, casting a warm glow. The buildings are situated around a central area with a large, covered walkway or plaza. In the foreground, there are railway tracks and a road with some traffic. The sky is a clear, deep blue.

# VASTUULLISUUS 2023

EXILION REAL ESTATE I KY  
EXILION ASEMAHOTELLIT KY

# VASTUULLISUUSRAPORTTI 2023

Vuonna 2007 perustetun Exilion Real Estate I Ky:n omistuksessa on yhteensä kolme toimisto-, liike- ja hotellitiloista koostuvaa kiinteistöä Helsingin keskustassa ja Ruoholahdessa.

Vuonna 2017 perustetun Exilion Asemahotellit Ky:n sijoitusten pääpaino on puolestaan isoissa hotellikiinteistöissä. Asemahotelleihin kuuluu Helsingin päärautatie-aseman hallintorakennukseen rakennettu hotelli Scandic Grand Central Helsinki sekä Pasilan Original Sokos Hotel Tripla.

Tämä on Exilion Real Estate I Ky:n ja Exilion Asemahotellit Ky:n vastuullisuusraportti, jossa linjataan yhtiöiden tärkeimmät vastuullisuusteemat ja -tavoitteet tuleville vuosille. Lisäksi raportissa kuvataan vuonna 2023 tehtyä vastuullisuustyötä.

Yhtiöiden tärkeimmät vastuullisuusteemat ovat laadukkaat kiinteistöt vuokralaisia kuunnellen, tavoitteena hiilineutraali kiinteistökanta ja yhteiskunnallista vaikuttavuutta taloudellisesti. Yhtiöiden vastuullisuusohjelma ja raportti rakentuvat näiden teemojen ympärille.

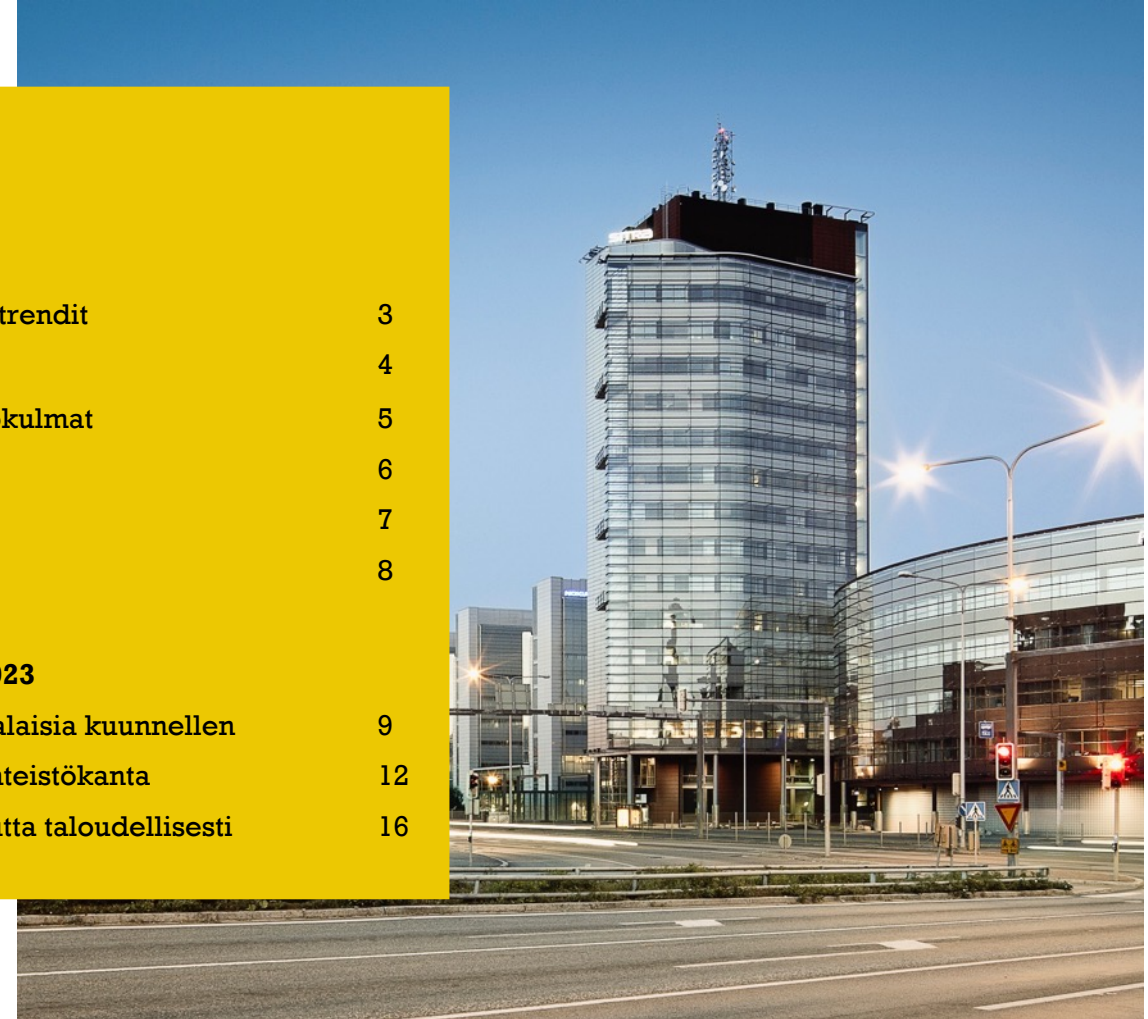
## SISÄLLYS

### Vastuullisuusohjelma

Toimintaan vaikuttavat megatrendit	3
Sidosryhmien odotukset	4
Olennaiset vastuullisuusnäkökulmat	5
Vastuullisuusteemat	6
Vastuullisuuden tiekartta	7
Vastuullisuuden johtaminen	8

### Vastuullisuustyö vuonna 2023

Laadukkaat kiinteistöt vuokralaisia kuunnellen	9
Tavoitteena hiilineutraali kiinteistökanta	12
Yhteiskunnallista vaikuttavuutta taloudellisesti	16



# TOIMINTAAN VAIKUTTAVAT MEGATRENDIT



Vastuullisuus on enemmän kuin lait ja määräykset vaativat. Se on globaalien muutosvoimien ennakointia, sidosryhmien odotuksiin vastaamista ja sitä kautta uusien toimintatapojen luomista ja ennakointia. Ajatuksena on tunnistaa toiminnan vaikutukset ihmisiin, yhteiskuntaan ja ympäristöön koko yrityksen arvoketjun ajalta.

Olemme tunnistanee yhteiskuntaan vaikuttavista globaaleista megatrendeistä ne, jotka vaikuttavat erityisen paljon Exilion Real Estate I Ky:n ja Exilion Asemahotellit Ky:n toimintaan. Olemme arvioineet näiden trendien tuomia haasteita sekä pohtineet, miten voisimme käänntää haasteet mahdollisuuksiksi. Megatrendien tunnistaminen on yksi oleellinen osa, kun pohditaan yritysten vastuullisuustyön sisältöä.

## **Kiertotalouden merkitys korostuu ilmaston lämpenemisen myötä**

Ilmaston lämpenemisen myötä äärimmäiset sääolot yleistyvät, mikä rasittaa kiinteistökantaa uudella tavalla. Resurssien saatavuus muuttuu yhä epävarmemmaksi, jolloin kestävästä resurssien hyödyntämisestä tulee normi. Kiertotaloudesta tulee välttämättömyys kiinteistöalan toimijoille ja se vaikuttaa myös rakennushankkeisiin.

## **Odotukset kiinteistöjen käyttötarkoitukselle muuttuvat**

Etä- ja hybridityön lisääntyessä paine liike- ja toimistokiinteistöjen käyttötarkoituksen muutoksille kasvaa. Hyvinvointikäsityksen laajetessa kiinteistöjen käytössä korostuu turvallisuus sekä terveyttä ja hyvinvointia lisäävät tekijät, kuten hyvä sisäilma. Teknologian kehittyessä myös kiinteistöjen olosuhteita voidaan seurata ajantasaisesti.

## **Yritysvastuun laajeneminen vaatii ennakointia**

Sidosryhmien odotusten kasvaessa ja yritysvastuun laajetessa myös kiinteistönomistajilta odotetaan ennakoivaa työtä kiinteistökannan kestävyuden parantamiseksi. Perinteiset liiketoimintamallit uudistuvat ja arvoketjuja on kehitettävä kokonaisuudessaan kestävämmiksi. Vastuullisuustyössä tulee korostumaan myös yritysten positiivinen vaikutus yhteiskuntaan, ihmisiin ja ympäristöön.

# SIDOSRYHMIEN ODOTUKSET

Yksi vastuullisuustyön peruspilareista on tunnistaa tärkeimpien sidosryhmien odotukset sekä vastata niihin. Selvitimme syksyllä 2022 kyselytutkimuksen avulla yhtiöiden tärkeimpien sidosryhmien odotuksia. Exilion Asemahotellit Ky:n osalta kyselyyn vastasi yhteensä 16 henkilöä ja yhtiön vastuullisuustyö arvioitiin arvosanalla 85 asteikolla 1-100. Exilion Real Estate I Ky:n osalta kyselyyn vastasi yhteensä 22 henkilöä ja vastuullisuustyö sai arvosanaksi 89 asteikolla 1-100. Sidosryhmämme ovat siis erittäin tyytyväisiä vastuullisuustyöhön. Saimme kyselyn kautta myös hyviä ehdotuksia toimintamme kehittämiseen ja olemmekin listanneet sidosryhmiemme tärkeimmät odotukset oheiseen kuvaan.

## KULUTTAJAT

Omistamissamme kiinteistöissä vieraillee päivittäin kuluttajia ja asiakkaita, jotka arvostavat helppoa saavutettavuutta, tilojen siisteyttä, viihtyisyyttä ja turvallisuutta. Kiinteistöjen käyttäjät odottavat myös yhä enenevässä määrin tarkoituksenmukaisia hyvinvointia tukevia palveluita.

## VUOKRALAISET

Vuokralaisemme edustavat useita eri toimialoja, kuten kaupan alaa, hotelli- ja ravintola-alaa sekä pankki- ja sijoitussektoria. Vuokralaiset odottavat meiltä kiinteistöjen hyviä sisäilmaolosuhteita, vuokralaisten kuuntelua ja tarpeiden ymmärtämistä sekä sujuvaa yhteydenpitoa. Lisäksi tärkeänä pidetään kiinteistöjen siisteyttä ja viihtyvyyttä sekä enenevässä määrin myös ympäristönäkökulmien huomioimista ja vuokralaisten tukemista vastuullisuustyössä.

## KUNNAT JA VIRANOMAISET

Tavoitteenamme on olla yhteiskunnallisesti vastuullinen niin työllistäjänä kuin kaupunkien ja kuntien kehittäjänä. Tuotamme lisäarvoa yhteiskunnallisesti olemalla merkittävä kiinteistöveronmaksaja. Kuntien ja viranomaisten edustajat odottavat meiltä hyvää yhteydenpitoa, ohjeistusten ja lakien noudattamista sekä avointa ja eettistä liiketoimintaa läpi arvoketjun.

## OMISTAJAT

Exilion Real Estate I Ky:n yhtiömiehenä toimii Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo. Exilion Asemahotellit Ky:n yhtiömiehinä toimivat Elon lisäksi Valtion Eläkerahasto sekä Eläkevakuutusosakeyhtiö Veritas. Omistajatahot odottavat meiltä vakaata ja tuottavaa sijoituskohdetta, jossa hallitaan riskejä vastuullisella toiminnalla. Omistajatahot pitävät tärkeänä ammattimaista ja johdonmukaista toimintaa, joka vastaa heidän arvojaan.

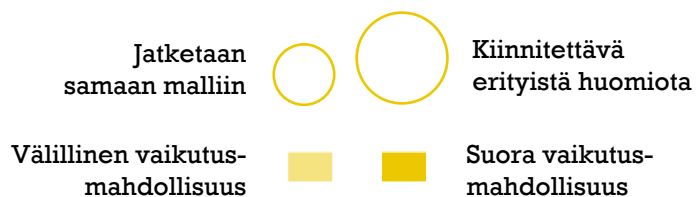
## YHTEISTYÖKUMPPANIT

Yhteistyökumppanit odottavat reiluja pelisääntöjä, luotettavuutta ja sujuvaa yhteydenpitoa. He korostavat yhteistyössä vuokralaisten kuuntelua ja tarpeiden ymmärtämistä sekä vastuullisuutta läpi hankintaketjun.

# OLENNAISET VASTUULLISUUSNÄKÖKULMAT

Osana vastuullisuusohjelman päivitystä olemme tunnistaneet meille merkittävimmät vastuullisuusnäkökulmat tulevaisuudessa megatrendien ja sidosryhmien odotusten kautta. Olemme tunnistaneet yhteensä 9 olennaista näkökulmaa, joiden ympärille vastuullisuustyömme rakentuu. Nämä näkökulmat on määritelty koko arvoketjumme ajalta huolellisuusvelvoitetta ja olennaisuusanalyysiiä noudattaen.

Kaikki tunnistetut näkökulmat ovat meille tärkeitä ja niiden jatkuva kehittäminen on vastuullisuustyömme ytimessä. Vastuullisuustyön edistämiseksi olemme kuitenkin tunnistaneet sidosryhmien odotusten kautta ne osa-alueet, joihin meidän on tulevana vuosina kiinnitettävä erityistä huomiota. Olemme myös arvioineet, mihin näkökulmiin voimme suoraan vaikuttaa ja mihin meillä on vain välilliset vaikutusmahdollisuudet. Tämä on kuvattu oheisessa kuvassa.



# VASTUULLISUUSTEEMAT

Oheiset vastuullisuusteemat on määritelty yhteisesti Exilion Real Estate I Ky:lle ja Exilion Asemahotellit Ky:lle. Teemat kokoavat yhteen yhtiöiden vastuullisuustyön suuntaviivat tuleville vuosille. Olemme lisäksi sitoutuneet tukemaan kaikkia 17 YK:n kestävän kehityksen tavoitetta sekä edistämään erityisesti tavoitteita 7 – edullista ja puhdasta energiaa, 8 ihmisarvoista työtä ja talouskasvua, 9 – kestävää teollisuutta, innovaatioita ja infrastruktuuria, 11 – kestävät kaupungit ja yhteisöt, 12 – vastuullista kuluttamista sekä 13 – ilmastotekoja.

## LAADUKKAAT KIINTEISTÖT VUOKRALAISIA KUUNNELLEN

Haluamme tarjota **turvallisia, viihtyisiä ja hyvinvointia tukevia kiinteistöjä**, jotka vastaavat käyttäjien muuttuviin odotuksiin. Tässä avainasemassa on **sujuva yhteydenpito ja viestintä** vuokralaisten suuntaan. Lisäksi haluamme lisätä positiivista vaikutusta yhteiskuntaan, ihmisiin ja ympäristöön **tukemalla vuokralaisiamme heidän vastuullisuustyössään.**



## HIILINEUTRAALI KIINTEISTÖKANTA

Haluamme vastata ilmastonmuutoksen tuomiin haasteisiin ja tavoitteenamme on **varmistaa energiankäytön osalta hiilineutraali kiinteistökanta.** Haluamme minimoida päästömme läpi hankintaketjun, joten tulemme varmistamaan myös **rakentamisen vastuullisuuden.** Tämän lisäksi haluamme edelläkävijänä **edistää kiertotaloutta kiinteistöissämme.**



## YHTEISKUNNALLISTA VAIKUTTAVUUTTA TALOUELLISELLA TUOTOLLA

Tavoittelemme liiketoiminnallamme **positiivista vakautta ja tuottoa**, jonka ohjaamme suomalaisten eläkevarojen kautta yhteiskunnan hyväksi. Varmistamme **liiketoimintamme eettisyyden.** Työllistämme lukuisia **kumppaneita** läpi hankintaketjumme, joten **haluamme varmistaa myös heidän vastuullisen toiminnan.**



# VASTUULLISUUDEN TIEKARTTA



# VASTUULLISUUDEN JOHTAMINEN

Exilionin kiinteistöliiketoiminnasta, kuten myös vastuullisuuden johtamisesta, vastaa Exilion Management Oy. Yhtiöllä on ulkoistettu vastuullisuusasiantuntija, joka vastaa työn kehittämisestä, toteuttamisesta ja integroimisesta käytäntöön yhdessä henkilöstön kanssa. Käytännön vastuullisuustyöstä ja sen toteuttamisesta vastaa Exilion Management Oy:n henkilöstö sekä välillisesti yhteistyökumppanit.

## Vastuullisuusohjelma ohjaa työtä

Yhtiöiden vastuullisuustyötä ohjaa tässä raportissa linjattu vastuullisuusohjelma vuosille 2023-2025 sekä yhtiön Code of Conduct. Code of Conduct perustuu YK:n Global Compact -aloitteeseen ja siinä linjataan yhtiön noudattavan YK:n ihmisoikeuksien yleismaailmalliseen julistukseen kirjattuja periaatteita sekä Kansainvälisen työjärjestön (ILO) määrittelemiä työntekijöiden perusoikeuksia. Yksittäisiä näkökulmia ohjaavat lisäksi riskienhallintapolitiikka, hankintapolitiikka, ympäristöpolitiikka sekä viestinnän vuosikello.



TEEMA	VASTUULLISUUSTYÖN NÄKÖKULMAT	OHJAAVAT PERIAATTEET
LAADUKKAAT KIINTEISTÖT VUOKRALAISIA KUUNNELLEN	<ul style="list-style-type: none"><li>Turvalliset, viihtyisät ja hyvinvointia tukevat kiinteistöt</li><li>Sujuva yhteydenpito ja viestintä</li><li>Vuokralaisten tukeminen heidän vastuullisuustyössään</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Viestinnän vuosikello</li></ul>
TAVOITTEENA HIILINEUTRAALI KIINTEISTÖKANTA	<ul style="list-style-type: none"><li>Kiinteistökannan hiilineutraalius energiankäytön osalta</li><li>Rakentamisen vastuullisuus</li><li>Kiertotalouden edistäminen kiinteistöissä</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Ympäristöpolitiikka</li><li>Rakennuttamisen vastuullisuuspolitiikka</li></ul>
YHTEISKUNNALLISTA VAIKUTTAVUUTTA TALOUDELLISELLA TUOTOLLA	<ul style="list-style-type: none"><li>Positiivinen vakaus ja tuotto</li><li>Liiketoiminnan eettisyys</li><li>Kumppaneiden vastuullinen toiminta</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Riskienhallintapolitiikka</li><li>ESG-riskitaulukko</li><li>Hankintapolitiikka</li></ul>

Code of Conduct, Vastuullisuusohjelma 2023-2025, vastuullisuuspolitiikka



# LAADUKKAAT KIINTEISTÖT VUOKRALAISIA KUUNNELLEN

Haluamme tarjota turvallisia, viihtyisiä ja hyvinvointia tukevia kiinteistöjä, jotka vastaavat käyttäjien muuttuviin odotuksiin. Exilion Asemahotellit Ky:n kiinteistöt sekä Exilion Real Estate I Ky:n Kluuvikatu 8 ovat pääomavuokra-kohteita, joiden hallinnasta vastaa vuokralaiset itse. Exilionilla on vain välillinen ohjaava vaikutusmahdollisuus kiinteistöjen toimintaan vuokralaisten kautta. Koy Itämerentori ja Koy Elielin liikerakennus ovat puolestaan Exilionin ylläpidossa olevia kohteita.

## **Huolehdimme hyvistä sisäilmaolosuhteista**

Haluamme varmistaa vuokralaisten hyvinvoinnin ja tyytyväisyyden tiloihimme, minkä vuoksi molemmissa ylläpitämissämme kiinteistöissä on reaaliaikainen sisäilmaolosuhteiden mittaus. Mittaukset on aloitettu vuoden 2022 aikana ja mittauksen avulla voidaan seurata kiinteistöjen sisäilmaolosuhteita, kuten lämpötilaa, hiilidioksidia, suhteellista kosteutta ja haihtuvia orgaanisia yhdisteitä (TVOC). Tällä varmistetaan, että kiinteistöjen sisäilmaolosuhteet ovat hyvällä tasolla, minkä lisäksi mahdollisiin poikkeamiin voidaan reagoida nopeammin. Mittaustulosten mukaan molempien kiinteistöjen sisäilma on hyvällä tasolla. Pääomavuokra-kohteiden sisäilmaolosuhteiden seuranta on vuokralaisten vastuulla.



## **Elielin liikerakennuksessa uudistettiin sosiaalitilat ja pyöräparkki**

Haluamme tarjota vuokralaisillemme viihtyisiä ja hyvinvointia tukevia tiloja. Yksi vuokralaisten tyytyväisyyttä lisäävä muutostyö toteutettiin kuluneen vuoden aikana Elielin liikerakennukseen.

Kiinteistössä uudistettiin toimistopuolen sisäänkäyntiä ja aulatiloja, minkä lisäksi sinne rakennettiin uusia sosiaalitiloja ja pyöräparkkeja. Vuokralaisten käyttöön valmistuu vuoden 2024 aikana myös uudistettu viihtyisä terassi. Vuoden aikana kiinteistön julkisivun ilmettä valomainospaikkoineen kehitettiin vastaamaan vaativankin asiakkaan tarpeita.

Kaupungin ytimessä sijaitseva liikerakennus tarjoaa modernia, valoisaa ja viihtyisää toimitilaa, josta aukeavat upeat keskustanäkymät. Sijainti liikenteen solmukohdassa takaa, että paikalle pääsee kätevästi niin metrolla, bussilla, junalla kuin raitiovaunulla.



# LAADUKKAAT KIINTEISTÖT VUOKRALAISIA KUUNNELLEN

Sujuva yhteydenpito ja viestintä vuokralaisten suuntaan on laadukkaiden kiinteistöjen takana. Olemme jatkuvasti läsnä vuokralaisillemme ja huolehdimme säännöllisestä yhteydenpidosta.

## Keskustelemme vuokralaistemme kanssa

Järjestämme säännöllisesti ylläpitämässämme kohteissa vuokralaisten kanssa yhteistyöpalavereita ja vuokralaistapaamisia, joissa käymme läpi ajankohtaisia asioita ja kuulumisia. Kuluneen vuoden aikana otimme käyttöön Falcony-järjestelmän, jonka avulla vuokralaiset voivat helposti raportoida poikkeamista tai muista vuokralaisviestintään liittyvistä asioista. Lisäksi seuraamme vuokralaisten tyytyväisyyttä vuosittaisen kyselyn kautta. Vuoden aikana laajensimme kyselyä koskemaan Itämerentorin lisäksi myös Elielin liikerakennusta.

Pääomavuokrakohteiden osalta seuraamme vuokralaisten tyytyväisyyttä vähintään kerran vuodessa järjestettävien yhteistyöpalaverien kautta. Näissä palavereissa keskustellaan ajankohtaisista asioista sekä käydään läpi kiinteistöjen ylläpito-periaatteita ja erityispiirteiden vaatimia toimenpiteitä ja käytäntöjä. Tämän avulla varmistetaan, että vuokralainen ylläpitää kiinteistöä asianmukaisesti.



## Viestinnän vuosikello rytmittää vuokralaisyhteistyötä

Loppuvuonna 2022 toteutetussa sidosryhmäkyselyssä saimme palautetta viestinnän ja yhteistyön kehittämiseksi. Vastasimme sidosryhmiemme odotuksiin ja laadimme kuluneen vuoden aikana viestinnän vuosikellon, joka sisältää myös vastuullisuusnäkökulmat.

Vuosikelloon listattiin sidosryhmittäin tärkeimmät yhteydenpitotavat ja -kanavat, minkä lisäksi siihen aikataulutettiin vuokralaisyhteistyöhön ja vastuullisuusviestintään liittyviä toimenpiteitä. Vuosikelloon aikataulutettiin esimerkiksi vuokralaistapaamiset ja vastuullisuusteemaiset aamukahvit vuokralaisille.

*”Tavoitteenamme on varmistaa säännöllinen vuokralaisyhteistyö ja vastuullisuusviestintä, ja tässä viestinnän vuosikello on oiva työkalu”, toteaa Exilionin Asset Manager Senja Vänskä-Huupponen.*

# LAADUKKAAT KIINTEISTÖT VUOKRALAISIA KUUNNELLEN

Kaikki omistuksessamme olevat kiinteistöt ovat ympäristösertifioituja. Ympäristösertifikaatti on riippumattoman osapuolen varmentama todistus ympäristövastuullisesta toiminnasta. Sertifikaatin voi hakea niin rakennushankkeelle kuin olemassa olevalle kiinteistölle.

**Koy Elielin liikerakennuksella BREEAM In-Use Very Good (part 1&2) sertifikaatti**

**Koy Elielin liikerakennuksen hotellihankkeelle tavoitellaan LEED Gold -sertifikaattia**

**Koy Itämerentorilla BREEAM In-Use Very Good (part 1&2) sertifikaatti**

**Kluuvikatu 8 sijaitsevalla Solo Sokos Hotellilla LEED Platinum ympäristösertifikaatti**

**Pasilan Asemahotellilla LEED Platinum ympäristösertifikaatti**

**Päärautatieaseman hotellilla LEED Platinum ympäristösertifikaatti**



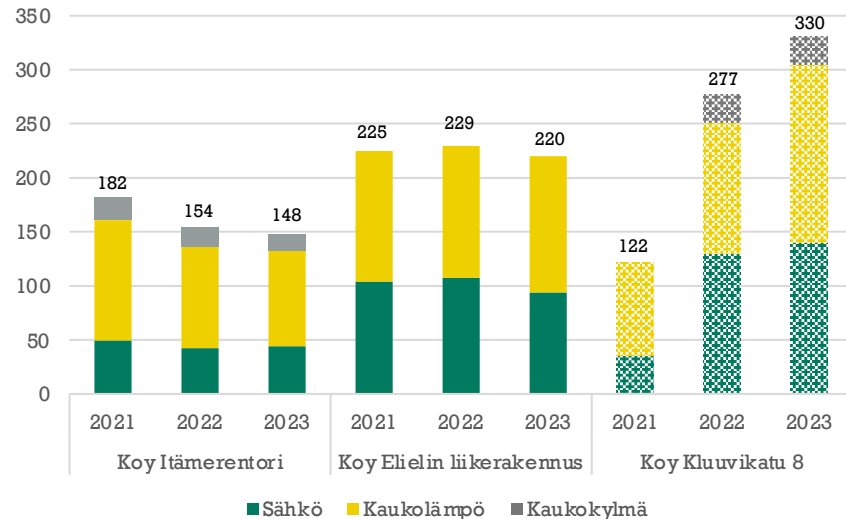
# HIILINEUTRAALI KIINTEISTÖKANTA

## Seuraamme energian- ja vedenkulutusta

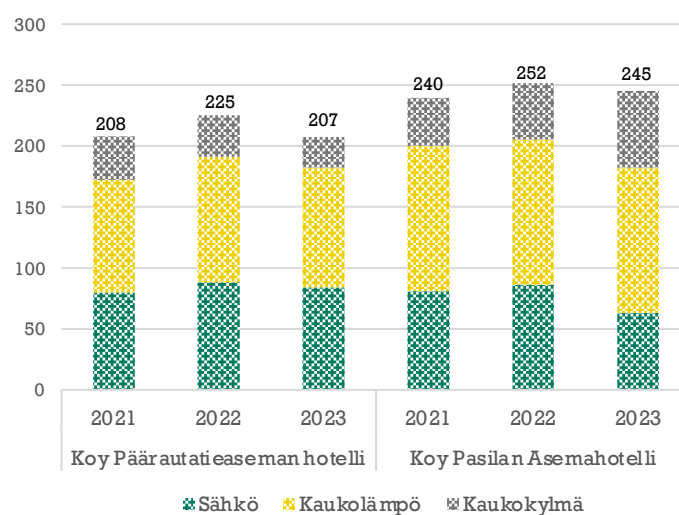
Haluamme vastata ilmastonmuutoksen tuomiin haasteisiin ja tavoitteenamme on varmistaa energiankäytön osalta hiilineutraali kiinteistökan- ta. Itämerentorin kiinteistössä on aurinkosähkö- järjestelmä, minkä lisäksi olemme selvittäneet kohteisiimme maalämmön mahdollisuutta. Tehtyjen selvitysten mukaan se ei kuitenkaan ole mahdollista tilanpuutteen ja sijaintien takia. Seuraamme myös vuosittain kiinteistöjemme energian- ja veden- kulutuksia sekä syntyneiden jätteiden määrää.

Vastuullisena kiinteistönomistajana seuraamme myös pääomavuokrakohteidemme kulutuksia, vaikka niiden ylläpito on vuokralaisten vastuulla. Hallinnassamme olevien kiinteistöjen eli Koy Itämerentorin ja Koy Elielin liikerakennuksen osalta energian ominaiskulutus on laskenut 4,1 % edellisestä vuodesta ja 9,6 % vuodesta 2021. Pääomavuokrakohteissamme energian ominaiskulutus on noussut noin 3,9 % edellisestä vuodesta. Vuoden 2021 kulutuslukemissa näkyy vielä koronan vaikutus hotelliliiketoimintaan.

Exilion Real Estate I Ky, energiankulutus norm. (kWh/brm<sup>2</sup>)



Exilion Asemahotellit Ky, energiankulutus norm. (kWh/brm<sup>2</sup>)



# HIILINEUTRAALI KIINTEISTÖKANTA

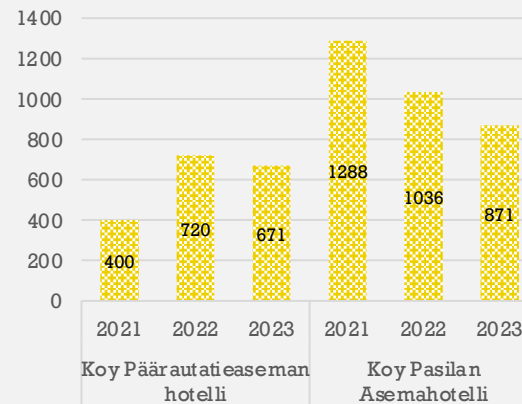
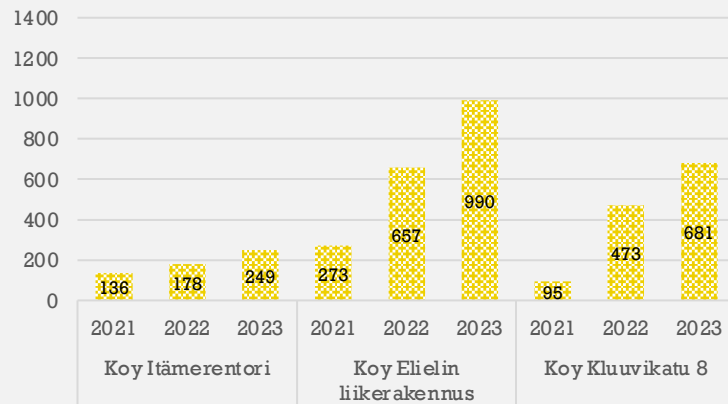
Seuraamme energiankulutuksen lisäksi vuosittain myös kiinteistöjen vedenkulutusta. Kulutuksessa on ollut suuria vaihteluita vuosien välillä. Kluuvikadun osalta ollaan palattu normaaliin kulutukseen vuoden 2021 saneeraushankkeen jälkeen. Asemahotellien osalta kulutukseen vaikuttaa suuresti hotellien käyttöaste. Koy Elielin liikerakennuksen osalta vedenkulutus on palannut samalle tasolle kuin ennen korona-aikaa (vuonna 2019: 923 l/brm<sup>2</sup>).

## Seuraamme kierrätysastetta

Seuraamme myös ylläpitämässämme kohteissa syntyvää jätteiden määrää ja kierrätysastetta. Molemmista kiinteistöissä jätteen kierrätysaste on erittäin hyvällä tasolla – Koy Itämerentorilla 73 % ja Koy Elielin liikerakennuksessa 70 %. Tämä tarkoittaa, että suurin osa jätteistä menee kierrätykseen ja sitä kautta materiaalin uudelleenkäyttöön. Molemmista kohteissa jätteen hyötykäyttöaste on 100 %.

Exilion Real Estate I Ky, vedenkulutus (l/brm<sup>2</sup>)

Exilion Asemahotellit Ky, vedenkulutus (l/brm<sup>2</sup>)



## Otimme käyttöön hiilineutraalin jätehuollon

Teimme vuoden 2023 aikana jätehuollon kilpailutuksen, minkä lisäksi siirryimme ylläpitämässämme kohteissa hiilineutraaliin jätehuoltoon päästöjä vähentääksemme.

Vuoden 2023 aikana Koy Itämerentorilla syntyi noin 80,8 tonnia jätettä, mikä on noin 15 % edellistä vuotta enemmän. Koy Elielin liikerakennuksella jätettä syntyi noin 47,7 tonnia, mikä on noin 7,4 % edellistä vuotta enemmän.

Mikäli käytössämme ei olisi hiilineutraali jätehuolto, olisi nämä jätteet tuottaneet yhteensä noin 2,7 tCO<sub>2</sub> päästöjä. Siirtymällä hiilineutraaliin jätehuoltoon pystyimme vähentämään myös hankintaketjumme epäsuoria päästöjä yhteensä 0,6 tCO<sub>2</sub> (scope 3).

Koy Itämerentori  
**73 %**  
kierrätysaste 100 %  
hyötykäyttöasteella

Koy Elielin  
liikerakennus  
**64 %\***  
kierrätysaste 100 %  
hyötykäyttöasteella

\*Koy Elielin liikerakennuksen jätehuollosta vastasi kaksi eri toimijaa vuoden aikana, joten kierrätysaste on laskettu painotetun keskiarvon perusteella molempien toimijoiden tiedoista

# HIILINEUTRAALI KIINTEISTÖKANTA

## Hiilineutraali toimija energiankäytön osalta

Olemme laskeneet kiinteistökanamme päästöt jo useamman vuoden ajan. Siirryimme vuonna 2022 ylläpitämässämme kohteissa uusiutuvan sähkön lisäksi uusiutuvaan kaukolämpöön. Vuosi 2023 oli siis ensimmäinen vuosi, kun toimintamme oli energiankäytön osalta (scope 1-2) täysin hiilineutraalia. Vuonna 2023 siirryimme myös hiilineutraaliin jätehuoltoon, joten saimme vähennettyä epäsuoria hankintaketjumme päästöjä siltä osin.

Koska pääomavuokrakohteidemme ylläpito ja näin ollen myös energian hankinta on vuokralaisten vastuulla, lasketaan näiden kiinteistöjen päästöt Exilionin näkökulmasta hankintaketjun muihin epäsuoriin eli scope 3 päästöihin. Tavoitteenamme onkin jatkossa kannustaa vuokralaisiamme yhä vastuullisempaan toimintaan, jotta voimme minimoida myös nämä päästöt.

Olemme laskeneet kiinteistöliiketoimintamme päästöt GHG Protocol -ohjeistuksen mukaisesti jakamalla päästöt suoriin päästöihin (scope 1), ostoenergian päästöihin (scope 2) sekä muihin epäsuoriin hankintaketjun päästöihin (scope 3).

*"Saavutimme kiinteistökanan hiilineutraaliuden energiankäytön (scope 1-2) osalta vuonna 2023."*



### Scope 1:

Suorat päästöt **0 tCO<sub>2</sub>e**

### Scope 2:

Energiankulutuksen päästöt **0 tCO<sub>2</sub>e**

### Scope 3:

- Vuokralaisten kaukolämpö **1 092,5 tCO<sub>2</sub>e**
- Vedenkulutus ja jätevesi **1,6 tCO<sub>2</sub>e**
- Jätteet (ylläpitämämme kohteet) **2,2 tCO<sub>2</sub>e**
- Korjaukset **944,7 tCO<sub>2</sub>e**
- Ylläpito ja huolto **136,4 tCO<sub>2</sub>e**

Hiilineutraaliin jätehuoltoon siirtyminen vähensi **0,6 tCO<sub>2</sub>** scope 3 päästöjä

*"Tavoitteenamme on tulevina vuosina tarkentaa päästölaskentaa hankintaketjun päästöjen osalta (scope 3), joten tulemme vaatimaan tietojen toimittamista myös tärkeimmiltä kumppaneiltamme."*

# HIILINEUTRAALI KIINTEISTÖKANTA

**Varmistamme rakennuttamisen vastuullisuuden** Toimintaamme liittyy peruskorjaus- ja rakennushankkeita, joilla on ympäristövaikutuksia. Noudatamme kaikessa rakentamisessa kestävän rakentamisen periaatteita, joilla tarkoitetaan materiaali- ja energiatehokasta rakentamista sekä pitkäaikaisten rakennusten tuottamista. Tavoitteenamme on tulevaisuudessa pyrkiä rakentamisessa hiilineutraaliuteen ja kiertotalouden edistämiseen.

Laadimme vuoden 2023 aikana rakennuttamisen vastuullisuuspolitiikan, joka linjaa vastuullisen rakennuttamisen periaatteet. Näitä ovat aktiivisuus ja ennaltaehkäisy, hankintaketjun vastuullisuus, avoin viestintä sekä ympäristövaikutusten seuranta ja ympäristötehokkuuden parantaminen. Näiden lisäksi olemme linjanneet seuraavat kolme periaatetta:

1. Otamme kattavasti huomioon rakentamisen ympäristövaikutukset rakennuksen koko elinkaaren osalta.
2. Rakennamme ja remontoimme kestävästi ja ylläpidämme suojeltuja rakennuksia.
3. Rakennamme käyttäjilleen terveellisiä ja turvallisia tiloja.



Osana politiikan laadintaa tunnistimme rakennuttamisen keskeisimmät ympäristövaikutukset ja tulemme seuraamaan niitä vuosittain osana vastuullisuusyötämme. Lisäksi linjasimme tältä pohjalta toimintaperiaatteet seuraavien rakennuttamisen osa-alueiden osalta: suunnittelu ja hiilineutraalius, tontti, rakennusmateriaalit, rakennus- ja purkujäte, rakennustyömaa, rakennuksen käyttö sekä käyttäjien terveys.

Tavoitteenamme on, että vuodesta 2025 kaikki yli 1 M€ rakennus- ja korjaushankkeet ovat hiilineutraaleja, minkä lisäksi pienemmille hankkeille mietitään tavoitteet aikatauluineen. Pyrimme toiminnallamme edistämään myös kiertotaloutta, ja laadimme kaikille rakennushankkeille oman kiertotalouden tiekartan vuodesta 2025 lähtien.



## **Koy Elielin liikerakennuksen hotellihankkeelle tavoitellaan LEED GOLD-sertifikaattia**

Kaikki omistuksessamme olevat kiinteistöt ovat ympäristösertifioituja, ja haluamme hakea myös mahdollisuuksien mukaan rakennushankkeillemme hankevaiheen ympäristösertifioinnit.

Suunnitteilla olevan Koy Elielin liikerakennuksen hotellihankkeelle haetaan LEED GOLD-sertifikaattia. LEED on yhdysvaltalainen sertifiointijärjestelmä, joka arvioi kattavasti kestävän kehityksen ratkaisuja rakentamisessa, esimerkiksi tilojen, rakennusten ja alueiden ympäristöominaisuuksia. Sertifikaatti on kolmannen osapuolen antama laatuleima.

# YHTEISKUNNALLISTA VAIKUTTAVUUTTA TALOUDELLISELLA TUOTOLLA

Tavoittelemme liiketoiminnallamme positiivista vakautta ja tuottoa, jonka ohjaamme suomalaisten eläkevarojen kautta yhteiskunnan hyväksi. Varmistamme liiketoimintamme eettisyyden ja suunnitelmallisen riskienhallinnan. Työllistämme lukuisia kumppaneita läpi hankintaketjumme, joten haluamme varmistaa myös heidän vastuullisen toiminnan.

## Suunnitelmallinen riskienhallinta

Merkittävä osa Exilionin vastuullisuustyötä on toiminnan riskien tunnistaminen ja hallinta. Riskien tunnistaminen tuottaa informaatiota päätöksenteon tueksi sekä lisää tietoisuutta mahdollisuuksista ja uhista.

Exilionin riskienhallintaa ohjaa vuonna 2023 laadittu riskipolitiikka, joka linjaa vastuut ja prosessin riskien tunnistamiselle. Riskipolitiikka on toistaiseksi voimassa ja riskejä tarkastellaan sen mukaisesti vuosittain erillisen seuranta- ja arviointitaulukon avulla. Operatiivinen vastuu riskienhallinnasta ja seuraamisesta on asiasta vastaavilla Investment Managereilla.

Riskienhallintaan kuuluu vuosittainen riskitarkastelu, jossa otetaan huomioon toiminnan, toiminnalliset, taloudelliset riskit, sosiaaliset ja ympäristöriskit. Lisäksi seurataan ilmastonmuutoksen tuomia riskejä ja mahdollisuuksia.

## Vastuullisuus läpi hankintaketjun

Työllistämme lukuisia kumppaneita läpi hankintaketjumme, joten haluamme varmistaa myös heidän vastuullisen toiminnan. Sijoitus- ja varainhoitoyhtiönä haluamme hyödyntää toiminnassamme paljon yhteistyökumppaneita.

Hankintojamme ohjaa Exilionin hankintapolitiikka. Tämän lisäksi laadimme kiinteistöliiketoiminnallemme vuoden 2023 aikana Supplier Code of Conductin eli eettisen ohjeistuksen yhteistyökumppaneille, toimittajille ja alihankkijoille. Ohje linjaa, minkälaista toimintaa edellytämme kaikilta toimijoilta, joiden kanssa teemme yhteistyötä. Tavoitteenamme on lisätä Supplier Code of Conduct osaksi kaikkia uusia sopimuksia vuoden 2024 aikana.



## Laadimme eettiset ohjeet kumppaneille

Laadimme vuoden 2023 aikana yhteistyökumppaneille ja toimittajille eettiset ohjeet, jotka perustuvat YK:n ihmisoikeuksien yleismaailmalliseen julistukseen, Kansainvälisen työjärjestön (ILO) määrittelemiin työntekijöiden perusoikeuksiin, YK:n liiketoimintaa ja ihmisoikeuksia koskeviin ohjeisiin sekä OECD:n ohjeisiin monikansallisille yrityksille.

Ohjeet sisältävät yhteensä 13 eri osa-alueita, joita odotamme yhteistyökumppaneiden ja toimittajien noudattavan. Osa-alueet ottavat kantaa muun muassa pakko- ja lapsityövoimaan, turvalliseen ja terveelliseen työympäristöön, työtunteihin ja palkkoihin sekä ympäristövaikutuksiin liittyviin asioihin.

*"Perustimme vuoden 2023 aikana Whistleblowing - ilmoituskanavan. Kanavalle voi ilmoittaa luottamuksellisesti havaituista väärinkäytöksistä ja eettisen toimintatavan rikkomuksista."*



# YHTEISKUNNALLISTA VAIKUTTAVUUTTA TALOUDELLISELLA TUOTOLLA

## TÄRKEIMMÄT PÄÄOMAT

### Exilion Asemahotellit Ky

- Kaksi pääomavuokrakohdetta
  - o Scandic Grand Central Helsinki
  - o Original Sokos Hotel Tripla
- Yhteensä 45 000 m<sup>2</sup>
- Sijoituskiinteistöjen arvo 275 M€
- Vuokratuotot 14,1 M€

### Exilion Real Estate I Ky

- Kolme Helsingissä sijaitsevaa kiinteistöä, joissa toimisto-, liike- ja hotellitiloja
  - o Koy Elielin liikerakennus
  - o Koy Kluuvikatu 8
  - o Koy Itämerentori
- Yhteensä 50 000 m<sup>2</sup>
- Sijoituskiinteistöjen arvo 243 M€
- Vuokratuotot 15,8 M€

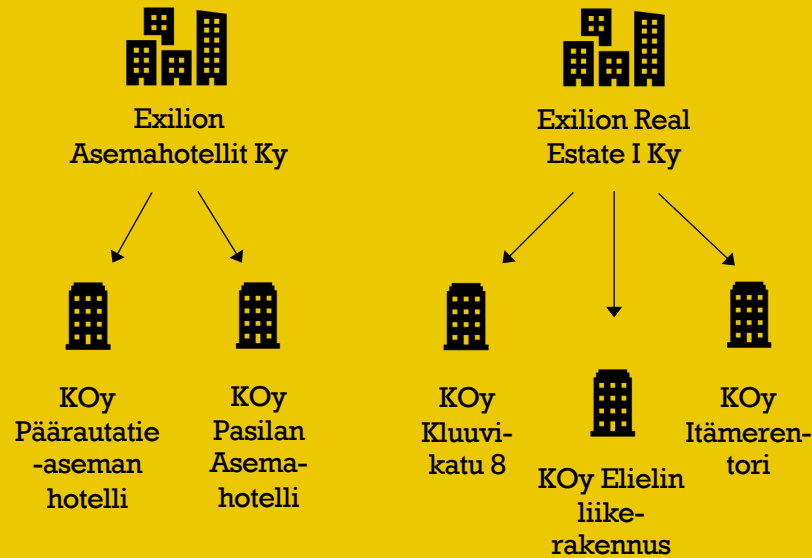
## LIIKETOIMINTA

Keskinäinen Työeläke-  
vakuutusyhtiö Elo (40%)

Valtion Eläkerahasto  
(40%)

Eläkevakuutus-  
osakeyhtiö Veritas (20%)

Keskinäinen Työeläke-  
vakuutusyhtiö Elo (100%)



## LISÄARVO JA VAIKUTUKSET

### Vuokralaiset

- Tarpeita vastaavat tilat
- Asiantunteva toiminta

### Omistajat ja sijoittajat

- Vastuullinen sijoituskohde
- Vakaa tuotto

### Yhteiskunta

- Kiinteistöverot 1,8 M€
- Kaupunkiympäristön kehitys

### Ympäristö

- 100 % kiinteistöistä ympäristösertifioitu
- Hiilijalanjälki 2 177 tCO<sub>2</sub>e




# Exilion Management Oy

Aleksanterinkatu 46 C, 4. krs., 00100 Helsinki

Yhteistyössä

EcoReal<sup>e</sup>

PART OF  RAKSYSTEMS