

The Exilion logo features 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 positioned in the upper left corner of the image, set against a white, angular background that blends into the overall scene.

exilion

An aerial photograph of a modern urban development at dusk. Several multi-story office buildings with grid-like window patterns are illuminated from within, casting a warm glow. In the foreground, there is a large, multi-level transit hub with a prominent yellow vertical bar. The sky is a clear, deep blue, and the overall atmosphere is one of a bustling, contemporary city.

VASTUULLISUUS 2024

EXILION REAL ESTATE I KY
EXILION ASEMAHOTELLIT KY

VASTUULLISUUSRAPORTTI 2024

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 päärautatieaseman 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 2024 tehtyä vastuullisuustyötä sekä tarkastellaan yrityksen toiminnasta muodostuneita päästöjä.

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
Olellaiset vastuullisuusnäkökulmat	5
Vastuullisuusteemat	6
Vastuullisuuden tiekartta	7
Vastuullisuuden johtaminen	8

Vastuullisuustyö vuonna 2024

Laadukkaat kiinteistöt vuokralaisia kuunnellen	9
Tavoitteena hiilineutraali kiinteistökanta	13
Yhteiskunnallista vaikuttavuutta taloudellisesti	18
GHG päästölaskentataulukko	20
GRI-indeksi	21



TOIMINTAAN VAIKUTTAVAT MEGATRENDIT

Vastuullisuus kattaa liiketoiminnan operoinnin kannalta laajemman kokonaisuuden, kuin pelkän lakien ja määräysten vaatiman perustason. Se on globaalien muutosvoimien ennakointia, sidosryhmien odotuksiin vastaamista ja sitä kautta uusien toimintatapojen luomista, ennakointia ja prosessien jatkuvaa parantamista kohti yhteiskunnan ja ympäristön kannalta kestävämpää tapaa tehdä liiketoimintaa. Tavoitteena on tunnistaa liiketoiminnan vaikutukset ihmisiin, yhteiskuntaan ja ympäristöön koko yrityksen arvoketjun ajalta.

Keskeisimmät Exilion Real Estate I Ky:n ja Exilion Asemahotellit Ky:n toimintaan vaikuttavat globaalit megatrendit on esitetty ohessa. Olemme arvioineet näiden trendien tuomia haasteita sekä pohtineet, miten voisimme kääntää haasteet mahdollisuuksiksi. Megatrendien tunnistaminen on yksi oleellinen osa, kun pohditaan yritysten vastuullisuustyön sisältöä sekä kehitetään toimintaa ennakoivasti alati muuttuva toimintaympäristö huomioiden.



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 esimerkiksi rakennushankkeisiin sekä ostettaviin palveluihin.



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.

Kiinteistön olosuhteiden hallinnan reaaliaikaisen seurannan merkitys korostuu entisestään.



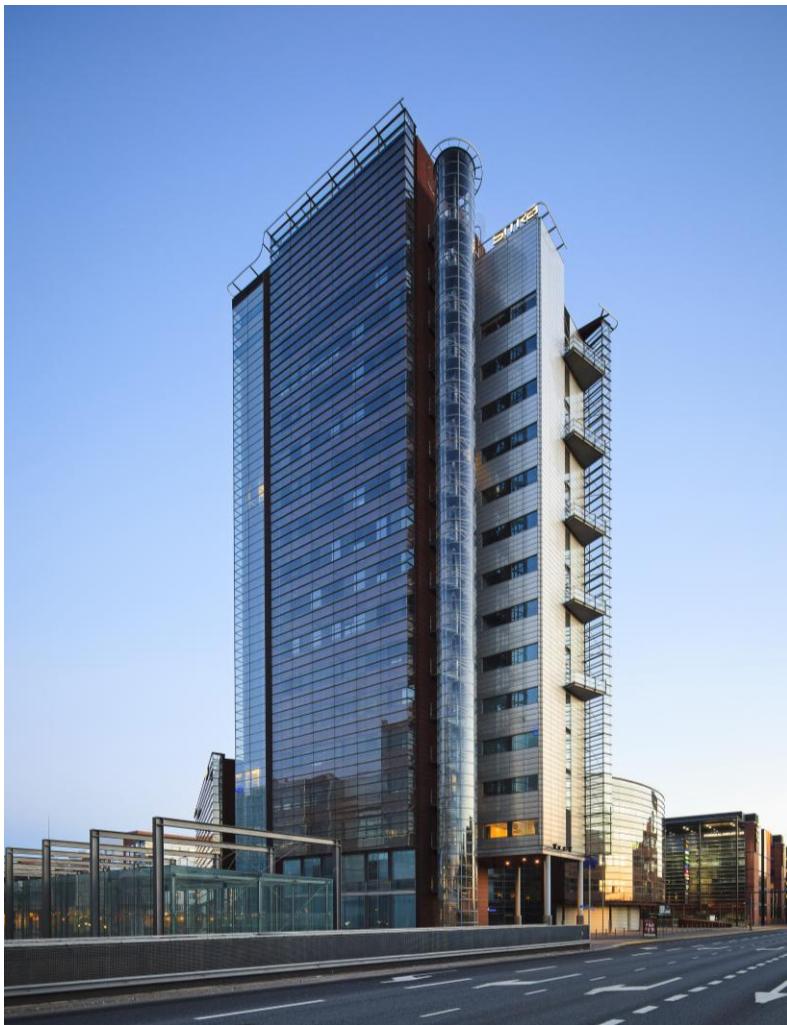
Yritysvastuun laajeneminen vaatii ennakointia

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 alkuvuodesta 2025 kyselytutkimuksen avulla yhtiöiden tärkeimpien sidosryhmien odotuksia vastuullisuuteen liittyen. Exilion Asemahotellit Ky:n osalta kyselyyn vastasi yhteensä 21 henkilöä ja yhtiön vastuullisuustyö arvioitiin arvosanalla 86 asteikolla 1-100. Exilion Real Estate I Ky:n osalta kyselyyn vastasi yhteensä 40 henkilöä ja vastuullisuustyö sai arvosanaksi 88 asteikolla 1-100. Sidosryhmämme ovat siis erittäin tyytyväisiä vastuullisuustyöhön. Kyselyn tulosten pohjalta saimme arvokasta tietoa mm. yhteistyökumppaneidemme tärkeäksi arvostamista teemoista ja tietojen pohjalta pystymme jatkamaan toimintojemme vastuullisuuden määrätietoista kehittämistä.

YHTEISTYÖKUMPPANIT

Yhteistyökumppanit korostivat kiinteistön turvallisuuden, energiansäästötoimenpiteiden tärkeyttä sekä sujuvaa yhteydenpitoa. Myös hyvinvoiva ja asiantunteva työyhteisöä arvostettiin korkealle.

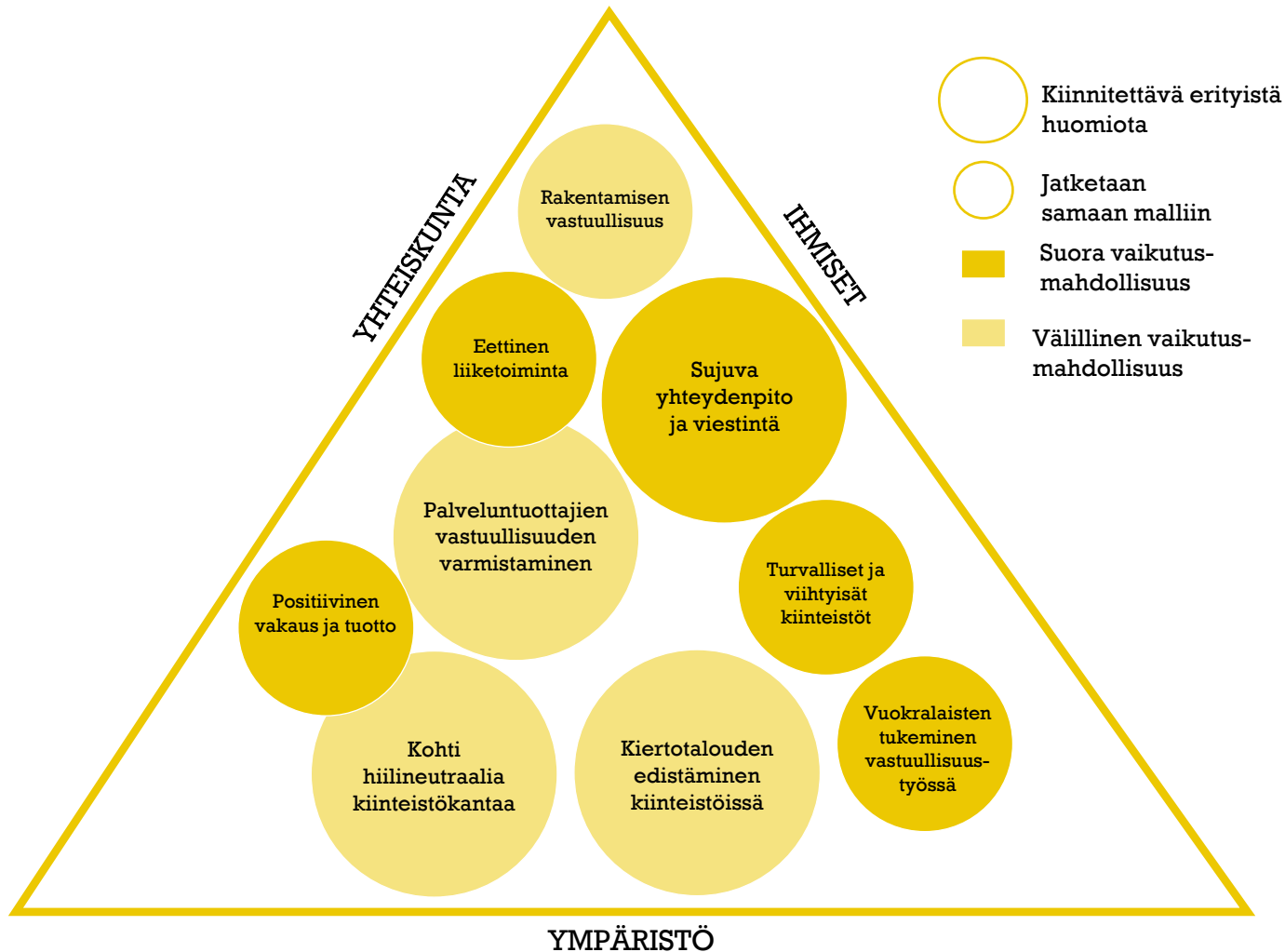
VUOKRALAISET

Vuokralaisemme edustavat useita eri toimialoja, kuten kaupan alaa, hotelli- ja ravintola-alaa sekä pankki- ja sijoitussektoria. Sidosryhmäkyselyn perusteella vuokralaisemme arvostavat toiminnan vastuullisuuden erittäin korkealle (arvosana 100/100) ja erityisesti kiinteistöjen turvallisuus, viihtyisyys ja siisteys, vuokralaisten kuuntelu ja tarpeiden ymmärtäminen sekä kiinteistöjen ympäristötehokkuus koettiin tärkeiksi osa-alueiksi.

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 kiinteistöjen turvallisuutta ja ympäristötehokkuutta, energiansäästötoimenpiteitä sekä liiketoiminnan eettisyyttä ja avoimuutta.

OLENNAISET VASTUULLISUUSNÄKÖKULMAT



Osana vastuullisuusohjelman päivitystä olemme tunnistanee meille merkittävimmät vastuullisuusnäkökulmat tulevaisuudessa megatrendien ja sidosryhmien odotusten kautta. Havaitsemme yhteensä yhdeksän olennaista näkökulmaa, joiden ympärille vastuullisuustyömme rakentuu. Nämä näkökulmat on määritelty koko arvoketjumme ajalta huolellisuusvelvoitetta ja olennaisuusanalyysiä noudattaen.

Kaikki tunnistetut näkökulmat ovat meille tärkeitä ja niiden jatkuva kehittäminen on vastuullisuustyömme ytimessä. Vastuullisuustyön edistämiseksi olemme kuitenkin tunnistanee 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 alla listattuja tavoitteita:

- Edullista ja puhdasta energiaa (7)
- Ihmisarvoista työtä ja talouskasvua (8)
- Kestävää teollisuutta, innovaatioita ja infrastruktuuria (9)
- Kestävät kaupungit ja yhteisöt (11)
- Vastuullista kuluttamista (12)
- Ilmastotekoja (13)



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

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 pääomavuokrakohteita, 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

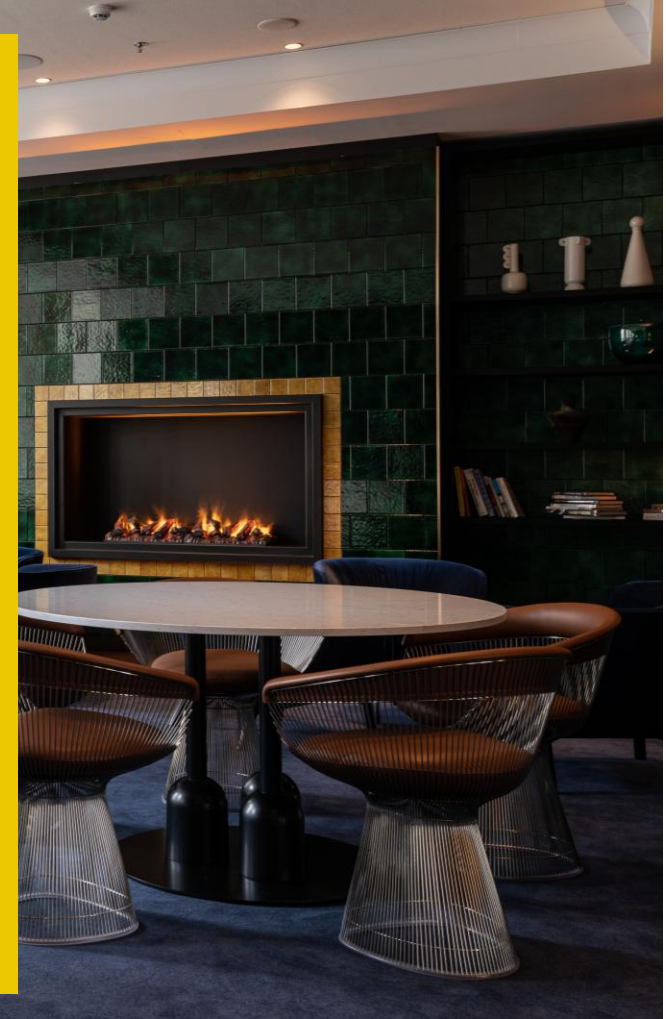
Haluamme varmistaa vuokralaisten hyvinvoinnin ja tyytyväisyyden tiloihimme, minkä vuoksi molemmissa ylläpitämässämme kiinteistöissä on reaaliaikainen sisäilmaolosuhteiden mittaus. Mittaukset on aloitettu vuoden 2022 aikana ja mittauksen avulla voidaan seurata kiinteistöjen sisäilmaolosuhteita, kuten lämpötilaa ja hiilidioksidipitoisuutta. Tällä varmistetaan, että kiinteistöjen sisäilmaolosuhteet ovat hyvällä tasolla, minkä lisäksi mahdollisiin poikkeamiin voidaan reagoida nopeammin. Mittaustuloksista on nähtävissä, että portfoliotasolla sisäilman laatu on hyvä, ja saamme myös arvokasta dataa esimerkiksi siitä, millä tavalla ulkolämpötilat korreloivat mahdollisten sisäilmaolosuhteiden poikkeamien kanssa. Pääomavuokrakohteiden sisäilmaolosuhteiden seurannasta vastaa vuokralainen.



Kiinteistöjä kehitetään ympäristösertifiointien määrittämien viitekehyksien avulla

Elielin liikerakennukselle tavoitellaan peruskorjauksen yhteydessä LEED BDC: Core and Shell Gold -luokitusta sekä EU-taksonomian mukaisuutta kohdan "7.2 Olemassa olevien rakennusten korjaus" sekä kohdan "7.7. Rakennusten hankinta ja omistaminen" mukaan. Hanke sisältää nykyisen rakennuksen hotelliosan sisätilojen sekä TATE-pääjärjestelmien ja ulkovaipan peruskorjauksen. Rakennuksen toimisto-osassa kunnostetaan talotekniikkaa ja ulkovaippaa. Lisäksi kiinteistöön tullaan asentamaan aurinkopaneelit vesikatolle.

Vastuullisia hankintoja ohjaa kiinteistölle laadittu hankintaohje, jonka tavoitteena on luoda kiinteistölle yhtenäiset ohjeet hankintojen tekemiseen ja kuvata hankinnoissa painotettavat asiat ympäristö- ja vastuullisuusnäkökulmasta.



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 sekä kuulumisia. Falcony-järjestelmän avulla vuokralaiset voivat helposti raportoida poikkeamista ja järjestelmä toimii hyvänä vuokralaisviestinnän väylänä. Lisäksi seuraamme vuokralaisten tyytyväisyyttä vuosittaisen kyselyn kautta.

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



Vuokralaisten näkemykset ohjaavat palvelutarjonnan kehittämistä

Toteutimme vuokralaistyytyväisyyskyselyt hallinnassamme olevien kohteiden sekä pääomavuokrakohteiden osalta loppuvuodesta 2024. Kyselyssä selvitettiin vuokralaisten tyytyväisyyttä mm. kiinteistön ilmanvaihdon, lämmityksen ja ilmanlaadun osalta sekä tiedusteltiin miten hyvin kiinteistö nykyisellään palvelee vuokralaisen liiketoimintaa. Myös tyytyväisyyttä tilojen esteettömyyteen ja vastuullisuuteen selvitettiin.

Kyselyiden avulla on saatu arvokasta tietoa vuokralaisten näkemyksistä ja tyytyväisyydestä kiinteistön nykyisten toimintojen ja palveluiden osalta, sekä siitä, miten tulevaisuudessa kiinteistö pystyisi palvelemaan vuokralaisia heidän muuttuvat toimitila- ja palvelutarpeensa huomioiden.



LAADUKKAAT KIINTEISTÖT VUOKRALAISIA KUUNNELLEN


Kehitämme toimitilojamme jatkuvasti, jotta voimme vastata markkinoiden tarpeisiin tehokkaasti ja laadukkaasti sekä myös toimia suunnannäyttäjänä monipuolisten ja modernien toimitilaratkaisuiden tarjoajana. Tästä esimerkkinä on Itämerentorin uudistushanke, jota on suunniteltu 2024 aikana ja jonka toteutusvaihe on alkanut vuoden 2025 alussa. Porkkalankadun ja Itämerenkadun välissä olevaan atriumtilaan tulee tarjolle nykyaikaisia toimistopalveluita sekä kolme ravintolatilaa palvelemaan kiinteistön käyttäjiä.

Elielinaukion kiinteistössä on myös käynnissä merkittävä peruskorjauhanke, joka on alkanut vuoden 2024 aikana. Hanke jatkuu vielä vuoden 2025 loppukesään saakka. Tiloihin rakennetaan uusia ravintola- ja kahvilatiloja sekä kiinteistössä sijaitsevan hotellin huoneet ja yhteistilat uusitaan – uudistettuun hotelliin tulee 174 peruskorjattua huonetta. Laajemmat korjauskokonaisuudet ovat julkisivun uudistus sekä vesikaton uusiminen. Myös kiinteistön talotekniikka modernisoidaan sekä energiatehokkuutta parannetaan LEED-ympäristösertifioinnin viitekehyksen avulla. Hotellin keskeinen sijainti päärautatieaseman kupeessa tarjoaa erinomaisesti saavutettavia palveluita niin majoitus-, kokoustilojen ja ravintolapalveluiden myötä.




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 Excellent (Part 1) & Very Good (Part 2) sertifikaatti



Koy Elielin liikerakennuksen hotellihankkeelle tavoitellaan LEED Gold -sertifikaattia



Koy Itämerentorilla BREEAM In-Use Excellent (Part 1&2) sertifikaatti



Kluuvikatu 8 sijaitsevalla Solo Sokos Hotellilla LEED Platinum ympäristösertifikaatti



Pasilan Asemahotellilla LEED Platinum ympäristösertifikaatti



Päärautatieaseman hotellilla LEED Platinum ympäristösertifikaatti

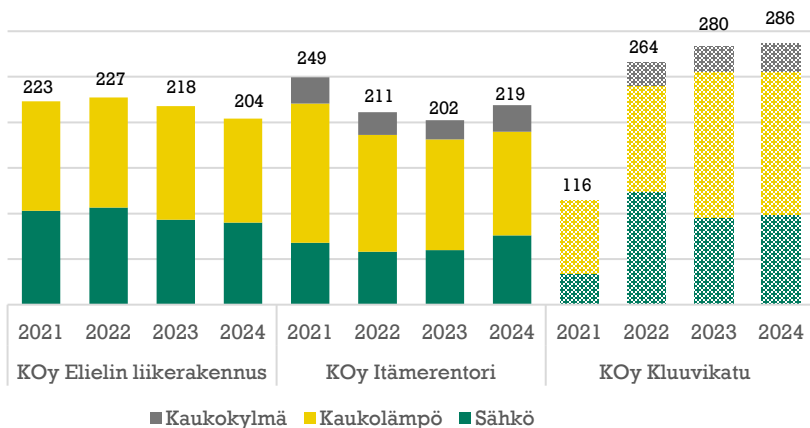
HIILINEUTRAALI KIINTEISTÖKANTA

Energian- ja vedenkulutuksen seuranta

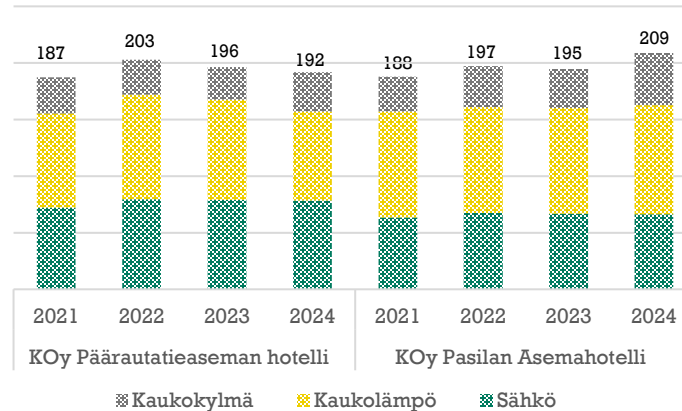
Yhtenä keskeisenä tavoitteenamme on hiilineutraali kiinteistökantha. Tämän mahdollistamiseksi olemme kartoittaneet aiemmin mahdollisuuksia uusiutuvien energiamuotojen käytölle, ja Itämerentorin kiinteistössä osan sähkönkulutuksesta kattaa kiinteistön oma aurinkosähköjärjestelmä. Vuonna 2024 aurinkosähköjärjestelmä tuotti kiinteistön käyttöön yhteensä noin 84 MWh päästötöntä sähköä. Maalämpöjärjestelmien asennuksen mahdollisuuksia on myös kartoitettu, mutta mm. kiinteistöjen sijaintien ja tilanpuutteen vuoksi maalämpöjärjestelmiä ei ole mahdollista kiinteistöihin toteuttaa.

Kiinteistöihin ostettava energia sekä sähkön että lämmön osalta on kuitenkin hiilineutraalia, ja tästä syystä GHG protokollan mukaisesti lasketut hankintaperusteiset scope 2 päästöt ovat 0 tCO₂e. Vastuullisena kiinteistönomistajana seuraamme myös pääomavuokraotteidemme kulutuksia, vaikka niiden ylläpito on vuokralaisten vastuulla. Hallinnassamme olevien kiinteistöjen eli Koy Itämerentorin ja Koy Elielin liikerakennuksen osalta energian ominaiskulutus on laskenut 10,5 % vuodesta 2021.

Exilion Real Estate I Ky, energian ominaiskulutus (kWh/brm²)

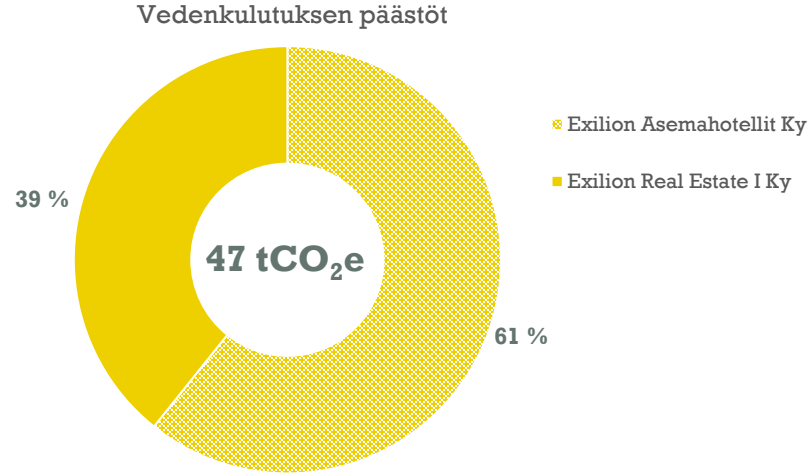


Exilion Asemahotellit Ky, energian ominaiskulutus (kWh/brm²)

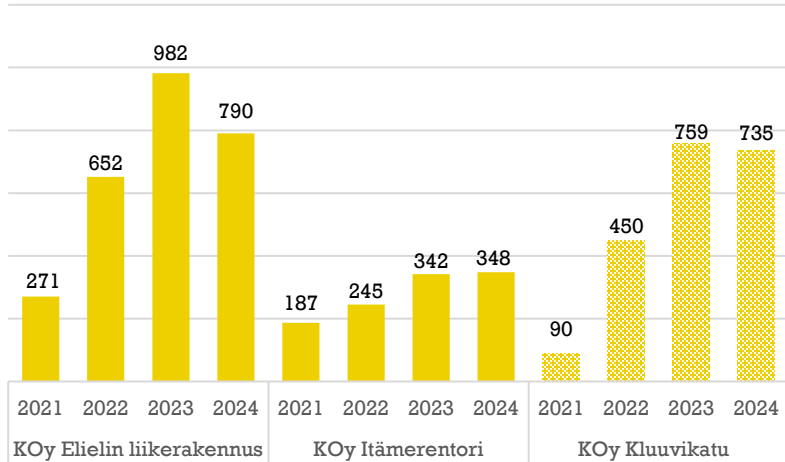


HIILINEUTRAALI KIINTEISTÖKANTA

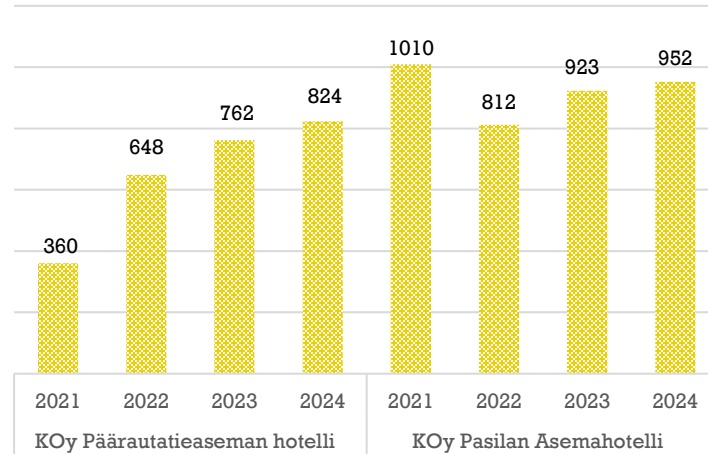
Seuraamme energiankulutuksen lisäksi vuosittain myös kiinteistöjen vedenkulutusta. Kulutuksessa on ollut suuria vaihteluita vuosien välillä ja erityisesti Asemahotellien osalta kulutukseen vaikuttaa suuresti hotellien käyttöaste. Vuosien 2020 ja 2021 kulutuksissa näkyy myös koronan vaikutukset. Vedenkulutuksen päästöt kuuluvat GHG protokollan mukaisessa päästölaskennassa scope 3 päästöihin eli muihin epäsuoriin päästöihin. Exilion Real Estate I Ky:n osalta vedenkulutuksen päästöjä muodostui vuonna 2024 18,5 tCO₂e ja Exilion Asemahotellit Ky:n osalta 28,5 tCO₂e.



Exilion Real Estate I Ky, veden ominaiskulutus (l/brm²)



Exilion Asemahotellit Ky, veden ominaiskulutus (l/brm²)

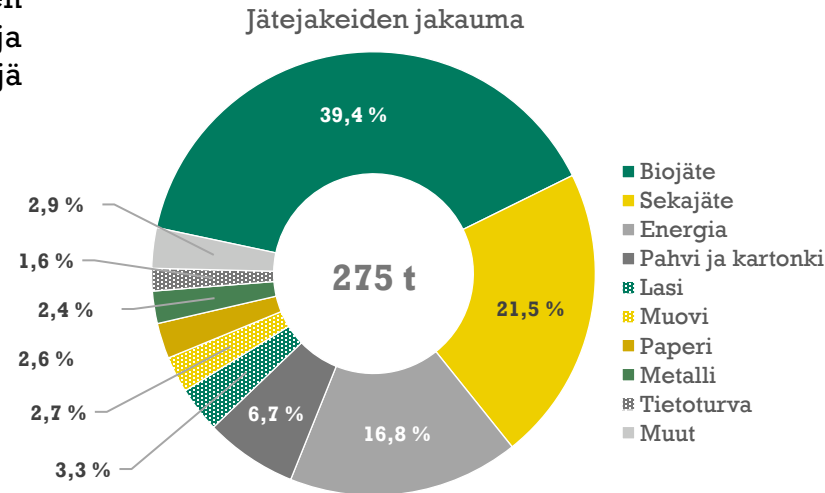
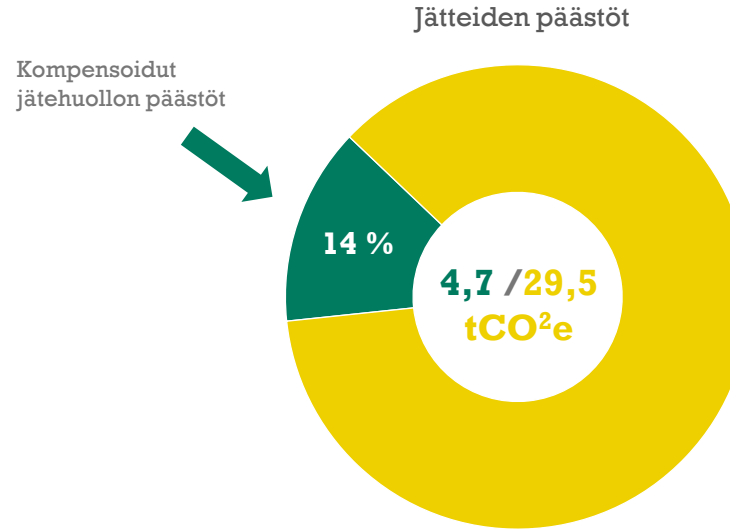
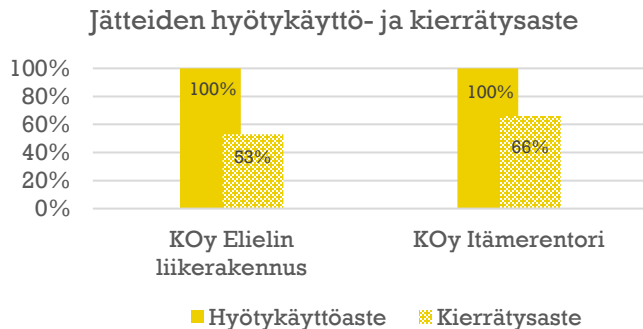


HIILINEUTRAALI KIINTEISTÖKANTA

Seuraamme kierrätysastetta

Seuraamme myös ylläpitämässämme kohteissa syntyvää jätteiden määrää ja kierrätysastetta. Kierrätysaste Koy Itämerentorilla oli 65,5 % ja Koy Elielin liikerakennuksessa 53,0 %. Loput jätteistä hyödynnetään mm. energiana, ja molemmissa kohteissa jätteen hyötykäyttöaste on 100 %.

Päästölaskentaa varten on kerätty jätetietoja myös pääomavuokratuista kohteista, jotta saamme kattavammin kartoitettua scope 3 epäsuoria päästöjä. Suurimman osuuden jättejakeista muodostaa biojäte. Pääomavuokrakohteissa on hotelliliiketoimintaa, mikä selittää biojätteen osuuden suuruuden. KOy Elielin liikerakennuksen ja KOy Itämerentorin jätehuollon osalta päästöt kompensoidaan.



Hallinnoimissamme kiinteistöissä kompensoimme jätehuollosta muodostuvia päästöjä. Jätteiden päästöjä on yhteensä kaikki kohteet huomioiden muodostunut 34,3 tCO₂e, joista 14 % on kompensoitua, eli yhteensä 4,7 tCO₂e. Jätteistä muodostuvat päästöt kuuluvat scope 3 muihin epäsuoriin päästöihin.

Pääomavuokrakohteissamme on hotelliliiketoimintaa, mikä selittää korkean biojätteen osuuden eri jättejakeita vertailtaessa. Muista keskeisiä jättejakeita ovat seka- ja energijäte. Kuvaajassa esitetyt muut jätteet muodostavat 2,9 % kaikista jätteistä, ja näihin kuuluvat esimerkiksi vaaralliset jätteet ja SER-jätteet.

HIILINEUTRAALI KIINTEISTÖKANTA

Hiilineutraali toimija energiankäytön osalta

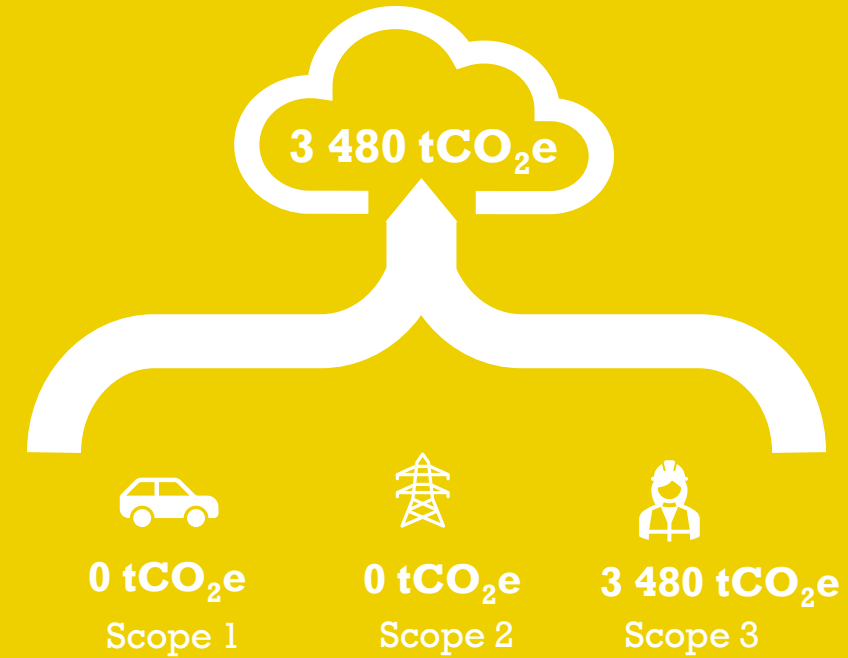
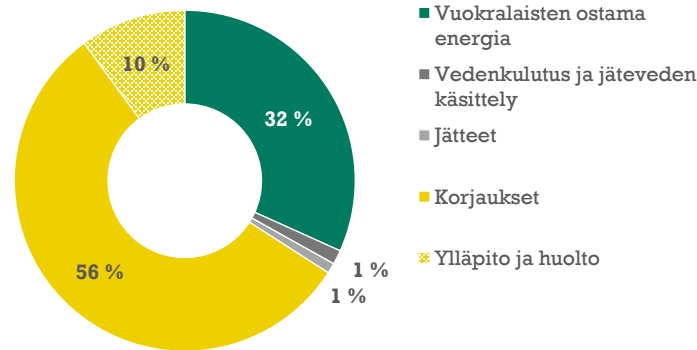
Olemme laskeneet kiinteistökanntamme päästöt jo useamman vuoden ajan ja kehittäneet sen hiilineutraaliutta määrätietoisesti. Vuonna 2022 siirryimme ylläpitämässämme kohteissa uusiutuvan sähkön lisäksi uusiutuvaan kaukolämpöön ja siirryimme käyttämään hiilineutraalia jätehuoltoa.

Pääomavuokrakohteidemme ylläpito ja näin ollen myös energian hankinta on vuokralaisten vastuulla, jolloin lasketaan näiden kiinteistöjen päästöt Exilionin näkökulmasta hankintaketjun muihin epäsuoriin eli scope 3 päästöihin. Tavoitteenamme on jatkossa kannustaa vuokralaisiamme yhä vastuullisempaan toimintaan minimoidaksemme myös muut epäsuorat 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).

Hallinnassamme olevien kiinteistöjen osalta ei ole muodostunut scope 1 suoria päästöjä. KOy Itämerentorille sekä KOy Elielin liikerakennukselle ostettu sähkö, kaukolämpö sekä kaukokylmä on päästötöntä, joten myös scope 2 epäsuorat päästöt ovat 0 tCO₂e. Muihin epäsuoriin päästöihin (scope 3) kuuluu mm. vuokralaisten energiankulutus sekä korjaushankkeiden, huollon ja ylläpidon päästöt. Huomioitavaa kuitenkin on, että korjaushankkeista sekä huollosta ja ylläpidosta aiheutuvat päästöt on laskettu euromääräisesti, joten näiden suuruuteen vaikuttaa mm. korjaushankkeinvestointien suuruus.

Scope 3 päästöjen jakaumat



Scope 1:

KOy Elielin liikerakennuksella eikä KOy Itämerentorilla ole omia ajoneuvoja, joista syntyisi suoria päästöjä.

Scope 2:

Hallinnassa olevien kohteiden osalta käyttämämme energia niin sähkön, kaukolämmön kuin kaukojäähdytyksen osalta on päästötöntä.

Scope 3:

Muut epäsuorat päästöt muodostuvat mm. vuokralaisten kuluttamasta energiasta, vedenkulutuksesta ja jäteveden hallinnasta, korjaushankkeista sekä huollosta ja ylläpidosta.

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 alla olevat 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 vastuullisuustyötämme. 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 tulemme laatimaan kaikille rakennushankkeille oman kiertotalouden tiekartan vuodesta 2025 lähtien.

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 liiketoiminnan operatiiviset, taloudelliset, sosiaaliset ja ympäristöriskit. Lisäksi seurataan ilmastonmuutoksen tuomia riskejä ja mahdollisuuksia.

Vastuullisuus läpi hankintaketjun

Sijoitus- ja varainhoitoyhtiönä hyödynnämme toiminnassamme paljon yhteistyökumppaneita ja työllistämme lukuisia toimijoita läpi hankintaketjumme. Haluamme varmistua, että myös yhteistyökumppaniverkostomme toimijat operoivat vastuullisesti.

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 ja tavoitteenamme on lisätä Supplier Code of Conduct osaksi kaikkia uusia sopimuksia.



YHTEISKUNNALLISTA VAIKUTTAVUUTTA TALOUDELLISELLA TUOTOLLA

TÄRKEIMMÄT PÄÄOMAT

Exilion Asemahotellit Ky

- Kaksi pääomavuokrakohdetta
 - o Scandic Grand Central Helsinki
 - o Original Sokos Hotel Tripla
- Yhteensä n.55 000 m²
- Sijoituskiinteistöjen arvo 277 M€
- Vuokratuotot 14,5 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 n. 53 000 m²
- Sijoituskiinteistöjen arvo 237 M€
- Vuokratuotot 15,7 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 2 M€
- Kaupunkiympäristön kehitys

Ympäristö

- 100 % kiinteistöistä ympäristösertifioitu
- Hiilijalanjälki 3 480 tCO₂e

GHG päästölaskentataulukko

PÄÄSTÖLASKENTA	2023	2023	2024
Scope 1, tCO₂			
Suorat päästöt	0	0	0
Scope 2, tCO₂			
Sähkö, hankinta / sijainti	0/470	0/258	0/73
Kaukolämpö, hankinta / sijainti	0/784	0/1092	0/748
Kaukokylmä, hankinta / sijainti	0/0	0/0	0/0
Ominaispäästöt (scope 1-2), kgCO₂/brm²	0	0	0
Scope 3, tCO₂			
Vuokralaisten ostama sähkö	0	516	52
Vuokralaisten ostama kaukolämpö	1047	1430	1052
Vedenkulutus ja jäteveden käsittely	28	37	47
Jätteet	4,5	2,2	34
Korjaukset, ylläpito ja huolto	231	1081	2294



Kiinteistökannan kokonaispäästöt
3 480 tCO₂e



Hiilikädenjälki
51,7 kgCO₂e



Ominaispäästöt
scope 1 - 2
0 kgCO₂/brm²



GRI-INDEKSI

GRI2: YLEINEN SISÄLTÖ	SIJAINTI	KOMMENTTI
Organisaatio ja sen raportointikäytännöt		
2-1 Organisaation kuvaus	Sivut 2, 9, 19	Raportointiin sisältyy Exilion Asemahotellit Ky ja Exilion Real Estate I Ky, joita hallinnoi Exilion Management Oy.
2-2 Organisaation vastuullisuusraportointiin kuuluvat kokonaisuudet	Sivut 2, 3	
2-3 Raportointijakso, tiheys ja yhteystiedot lisätiedoille		Raportointi toteutetaan vuosittain. Lisätietoja voi kysellä ari.talja@exilion.fi .
2-4 Muutokset aiemmin raportoiduissa tiedoissa		Ei merkittäviä muutoksia aiemmin raportoituihin tietoihin.
2-5 Ulkoinen varmennus		Raporttia ei ole varmennettu.
Toiminta ja työntekijät		
2-6 Toimialat, arvoketju ja muut liikesuhteet	Sivut 6, 18, 19	
2-7 Henkilöstö		Raportoitavan kiinteistöliiketoiminnan osalta henkilöstöön kuuluu kuusi henkilöä, joista puolet on naisia ja puolet miehiä.
2-8 Muut työntekijät		Ei ole
Hallinto		
2-9 Hallintorakenne ja kokoonpano		
2-10 Ylimmän hallintoelimen nimittäminen ja valinta		
2-11 Korkeimman hallintoelimen puheenjohtaja		Raportointiin sisältyvillä yhtiöillä, Exilion Asemahotellit Ky ja Exilion Real Estate I Ky, on omat hallintoelimet, joille raportoidaan kiinteistöliiketoiminnan vastuullisuudesta ja siihen liittyvästä kehitystyöstä säännöllisten hallitusten kokousten kautta. Exilionin kiinteistöliiketoiminnan vastuullisuuden johtamisesta vastaa Exilion Management Oy.
2-12 Ylimmän hallintoelimen rooli vaikutusten hallinnassa		
2-13 Vastuunjako vaikutustusten hallinnassa	Sivu 8	
2-14 Ylimmän hallintoelimen rooli yritysvastuun raportoinnissa		
2-15 Eturistiriidat		Ei ole
2-16 Väärinkäytöksistä viestiminen		Yhtiöllä on käytössä whistleblower-ilmoituskanava.
2-17 Ylimmän hallintoelimen yleinen tietoisuus vastuullisuudesta		
2-18 Ylimmän hallintoelimen toiminnan arviointi		Yhtiöiden hallituksen kokouksissa käsitellään säännöllisesti vastuullisuuteen liittyviä teemoja.
2-19 Palkitsemisjärjestelmä		
2-20 Palkitsemisjärjestelmän prosessi		Kuukausipalkitseminen sekä työntekijöiden henkilökohtaisiin vuositavoitteisiin sidottu palkitsemisjärjestelmä.
2-21 Vuotuinen kokonaiskorvaussuhde		Ei raportoida vähäisen työntekijämäärän vuoksi.
Strategia, politiikat ja käytännöt		
2-22 Lausunto kestävän kehityksen strategiasta	Sivut 5	
2-23 Poliittiset sitoutumiset	Sivu 8, 18	Exilion on poliittisesti sitoutumaton.
2-24 Poliittisten sitoutumisten jalkauttaminen	Sivu 8	Exilion on poliittisesti sitoutumaton.
2-25 Prosessit negatiivisten vaikutusten korjaamiseksi	Sivu 8, 18	
2-26 Mekanismit neuvojen saamiseen ja huolenaiheiden nostamiseen		Whistleblower-ilmoituskanava
2-27 Lakien ja määräysten noudattaminen		Exilion noudattaa kaikessa toiminnassaan Suomen lakia.
2-28 Jäsenyydet		Ei raportoida

GRI-INDEKSI

GRI2: YLEINEN SISÄLTÖ	SIJAINTI	KOMMENTTI
Sidosryhmävuorovaikutus		
2-29 Lähestymistapa sidosryhmien osallistamiseen	Sivu 4	Osana jokapäiväistä työtä sekä säännöllisten sidosryhmäkyselyiden kautta.
2-30 Työehtosopimus		Työntekijät kuuluvat työehtosopimuksen piiriin.
Olennaiset aiheet		
3-1 Olennaisten aiheiden määrittämisprosessi	Sivu 5, 8	Olennaiset vastuullisuusnäkökulmat on määritelty GRI:n olennaisuustarkasteluun pohjautuen.
3-2 Listaus olennaisimmista näkökohdista	Sivut 5, 8	
3-3 Näkökohtien hallinta	Sivu 8	
Taloudellinen vastuu		
201-1 Suoran taloudellisen lisäarvon tuottaminen ja jakautuminen	Sivu 19	
205-3 Vahvistetut lahjontatapaukset ja niihin liittyvät toimenpiteet		Ei ilmi tulleita lahjontatapauksia.
Ympäristöllinen vastuu		
302-4 Energiankulutus	Sivu 13	
303-3 Vedenkulutus	Sivu 14	
305-1 Suorat kasvihuonekaasupäästöt (Scope 1)	Sivu 20	
305-2 Energian epäsuorat päästöt (Scope 2)	Sivu 20	
305-3 Muut epäsuorat päästöt (Scope 3)	Sivu 20	
305-5 Päästöjen vähentäminen	Sivu 7, 16	
306-3 Syntyneet jätteet	Sivu 15	
Sosiaalinen vastuu		
403-2 Haittojen tunnistaminen, riskianalyysi ja työtapaturmien käsittely sekä tutkiminen	Sivu 8	Työntekijöihin liittyviä riskejä tunnistetaan säännöllisessä riskitarkastelussa, jota ohjaa riskienhallintapolitiikka.
404-3 Säännöllisiin kehityskeskusteluihin osallistuvien työntekijöiden prosenttiosus		100% työntekijöistä osallistuu säännöllisiin kehityskeskusteluihin.
403-9 Työtapaturmat		Vuoden 2024 aikana ei tapahtunut yhtään sairauspoissaoloihin johtavaa työtapaturmaa.



Exilion Management Oy

Elielinaukio 5, 2. krs., 00100 Helsinki

Yhteistyössä  Sustera