

A large, multi-story, light-colored stone building with many windows and a central entrance. The building has a classic architectural style with arched windows and a prominent central entrance. The sky is blue with some light clouds. A person is walking on the sidewalk in the foreground, and a dog is visible near the corner of the building.

# VASTUULLISUUS 2025

EXILION REAL ESTATE I KY  
EXILION ASEMAHOTELLIT KY

# Vastuullisuusraportti 2025

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 hotelli-kiinteistöissä. 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 2025 tehtyä vastuullisuustyötä sekä tarkastellaan yrityksen toiminnasta muodostuneita päästöjä. Raportti on laadittu noudattaen GRI-standardeja soveltuvin osin. GRI-indeksi on esitetty raportin lopussa sivuilla 30-31.

## SISÄLLYS

### Vastuullisuusohjelma

Exilion lyhyesti	3
Toimintaan vaikuttavat megatrendit	4
Sidosryhmien odotukset	5
Olellaiset vastuullisuusnäkökulmat	6
Vastuullisuusteemat	7
Vastuullisuuden johtaminen	8
Vastuullisuuden tiekartta	10

### Vastuullisuustyö vuonna 2025

#### Sosiaalinen vastuu

Henkilöstö	15
Case: Vallan tiimi ja työhyvinvointi	17
Vuokralaistyytyväisyys	18
Laadukkaat kiinteistöt vuokralaisia kuunnellen	19

#### Ympäristövastuu

Case: Elielinaukion peruskorjaus	20
Case: Vallan uudistus	21
Ympäristösertifioinnit	22
Jätteet ja kierrätys kiinteistöissä	24
Ilmastovaikutukset ja hiilijalanjälkilaskenta	25

#### Hyvä hallintotapa

Yhteiskunnallista vaikuttavuutta taloudellisella tuotolla	26
Laskentaperiaatteet	27
Ympäristötunnusluvut	28
GRI-indeksi	30



# Exilion lyhyesti

## TÄRKEIMMÄT PÄÄOMAT

### Exilion Asemahotellit Ky

- Kaksi pääomavuokrakohdetta
  - o Scandic Grand Central Helsinki
  - o Original Sokos Hotel Tripla
- Yhteensä n.55 000 m<sup>2</sup>
- Sijoituskiinteistöjen arvo 261,8 M€
- Vuokratuotot 14,7 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 m<sup>2</sup>
- Sijoituskiinteistöjen arvo 224,1 M€
- Vuokratuotot 14,7 M€

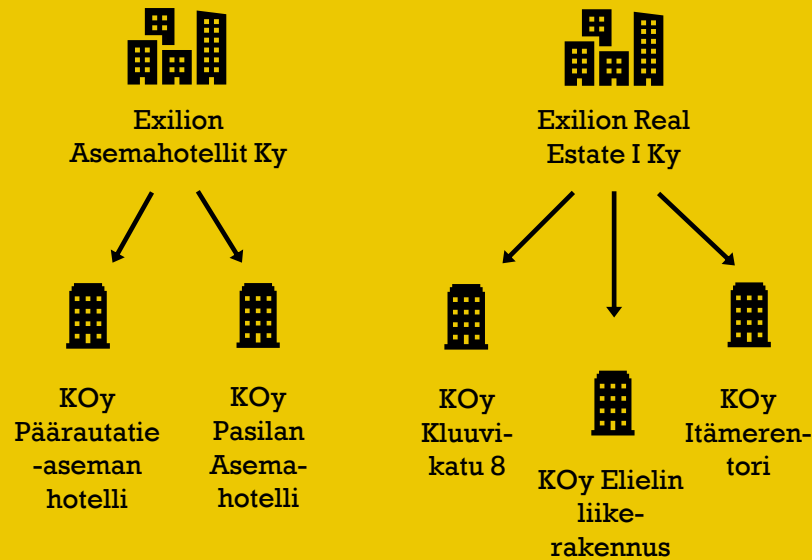
## LIIKETOIMINTA

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 2,1 M€
- Kaupunkiympäristön kehitys

### Ympäristö

- 100 % kiinteistöistä ympäristösertifioitu
- Hiilijalanjälki Scope 1-3 (hankintaperusteinen): 8488 tCO<sub>2</sub>e

# Toimintaan vaikuttavat megatrendit

Vastuullisuus kattaa liiketoiminnan operoinnin kannalta laajemman kokonaisuuden, kuin pelkän lakien ja määräysten vaatiman perustason. Se on globaalien muutosvoimien ennakoitua ja sidosryhmien odotuksiin vastaamista. Vastuullisuustyö on uusien toimintatapojen luomista, ennakoitua ja prosessien jatkuvaa parantamista kohti yhteiskunnan ja ympäristön kannalta kestävämpää liiketoimintaa. Työn pohjana 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 käänntää haasteet mahdollisuuksiksi. Megatrendien tunnistaminen on yksi oleellinen osa, kun pohditaan yritysten vastuullisuustyön sisältöä sekä kehitetään toimintaa ennakoivasti alati muuttuva toimintaympäristö huomioiden.



## Ilmasto lämpenee ja sään ääri-ilmiöt voimistuvat

Ilmaston lämpenemisen myötä äärimmäiset sääolot yleistyvät, mikä rasittaa kiinteistökantaa uudella tavalla. Sään ääri-ilmiöt, kuten viistosateet, tulvat ja tuulet lisääntyvät. 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 tarve liike- ja toimistokiinteistöjen käyttötarkoituksen muutoksille kasvaa. Hyvinvointikäsityksen laajetessa kiinteistöjen käytössä korostuu turvallisuus sekä terveyttä ja hyvinvointia lisäävät tekijät, kuten hyvä sisäilma ja sisälämpötilojen seuranta. Kiinteistön olosuhteiden hallinnan reaaliaikaisen seurannan merkitys korostuu entisestään.



## Yritysvastuun laajeneminen vaatii ennakoitua

Sidosryhmien odotusten kasvaessa ja yritysvastuun laajetessa 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. Samalla korostuu tarve kasvattaa toiminnan positiivisia vaikutuksia (hiilikädenjälki).

# 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. 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 vastuullisuustyöhömme. Kyselyn tulosten pohjalta saimme arvokasta tietoa muun muassa yhteistyökumppaneillemme tärkeistä 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

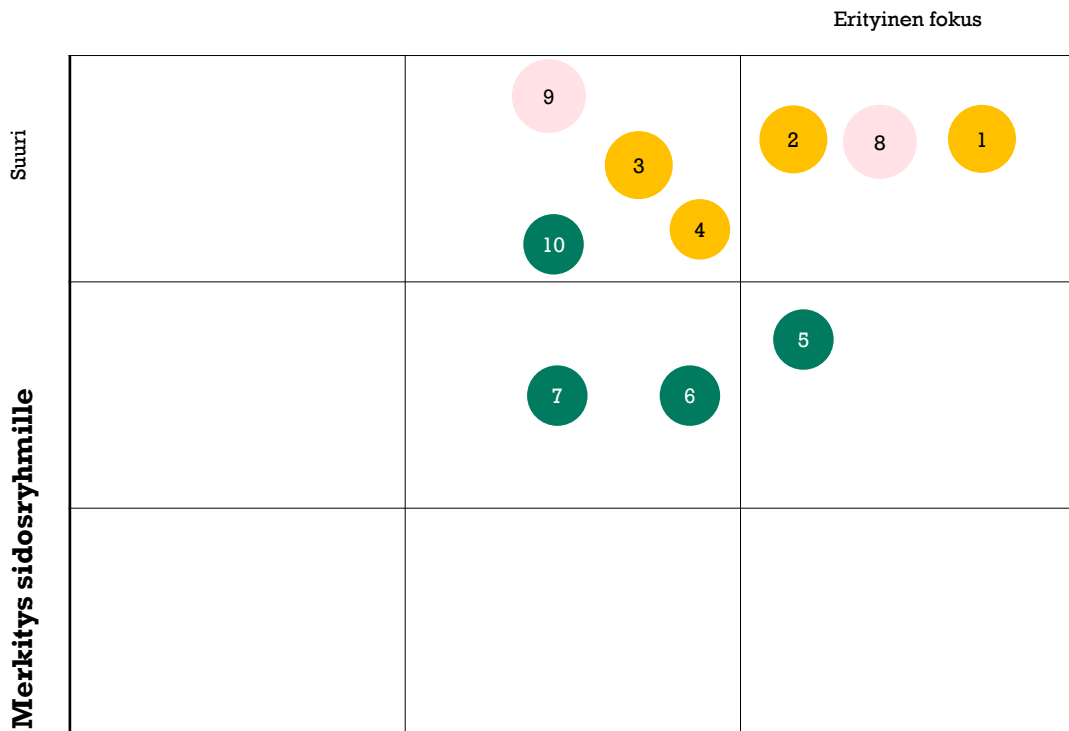
Vuokralaisemme edustavat useita eri toimialoja, kuten kaupan alaa, hotelli- ja ravintola-alaa sekä pankki- ja sijoitussektoria. Sidosryhmäkyselyn perusteella vuokralaisemme arvostavat toiminnan vastuullisuuden erittäin korkealle (arvosana 100/100). Erityisesti kiinteistöjen turvallisuus, viihtyisyys 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



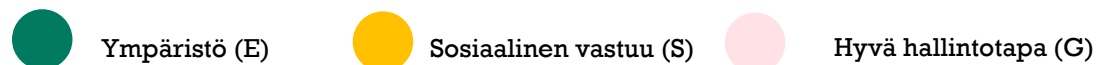
1. Turvalliset ja viihtyisät kiinteistöt
2. Kiinteistöjen olosuhteet
3. Vuokralaisten tukeminen vastuullisuustyössä
4. Sujuva yhteydenpito ja viestintä
5. Ilmastonmuutoksen hillintä
6. Kiertotalouden edistäminen kiinteistöissä
7. Hankintaketjun vastuullisuus
8. Vakaa ja tuottava sijoituskohde
9. Korruption ja lahjonnan ehkäisy
10. Kiinteistöiden ympäristötehokkuus

Osana vastuullisuusohjelman päivitystä olemme tunnistaneet meille merkittävimmät vastuullisuusnäkökulmat tulevaisuudessa megatrendien ja sidosryhmien odotusten kautta.

Havaitsimme yhteensä kymmenen olennaista näkökulmaa, joiden ympärille vastuullisuustyömme rakentuu. Nämä näkökulmat on määritelty koko arvoketjumme osalta huolellisuusvelvoitetta ja olennaisuusanalyysiä noudattaen.

Kaikki tunnistetut näkökulmat ovat meille tärkeitä ja niiden jatkuva kehittäminen on vastuullisuustyömme ytimessä. Vastuullisuustyön edistämiseksi olemme tunnistaneet sidosryhmien odotusten kautta ne osa-alueet, joihin meidän on tulevana vuosina kiinnitettävä erityistä huomiota.

## Vaikutus Liiketoimintaan



# 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
- Ihmisarvoista työtä ja talouskasvua
- Kestävät kaupungit ja yhteisöt
- Vastuullista kuluttamista
- Ilmastotekoja



## Sosiaalinen vastuu

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.



## Ympäristövastuu

Haluamme vastata ilmastomuutoksen tuomiin haasteisiin ja kehitämme kiinteistöjämme vähäpäästöisemmäksi. Haluamme minimoida päästömme läpi hankintaketjun, joten tulemme varmistamaan myös rakentamisen vastuullisuuden. Tämän lisäksi haluamme edistämme kiertotaloutta kiinteistöissämme.



## Hyvä hallintotapa

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 johtaminen

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

## Vastuullisuusohjelma ohjaa työtä

Yhtiöiden vastuullisuustyötä ohjaa vastuullisuusohjelma vuosille 2026-2028 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 Exilionin riskienhallintapolitiikka, hankintapolitiikka, ympäristöpolitiikka sekä viestinnän vuosikello.



# Osallistumme vuosittain GRESB-arviointiin



Kuva: KOy Elielin Liikerakennus, Scandic Helsinki Station terassi

Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) on kansainvälinen kiinteistöalan vastuullisuusvertailu, jota käytetään kiinteistösijoitusten ympäristövastuun, sosiaalisen vastuun ja hallintotavan arvioimiseen. GRESB tarjoaa standardoidun ja vertailukelpoisen tavan mitata kiinteistösalkkujen ESG-suoriutumista. Arviointi perustuu vuosittaiseen raportointiin, jossa organisaatiot toimittavat tietoja esimerkiksi energiankulutuksesta, päästöistä, riskienhallinnasta, johtamisen käytännöistä ja kiinteistöjen sertifiointeista.

GRESB data validoidaan monivaiheisesti, jonka jälkeen osallistujat saavat 0–100 pistettä ja 1–5 tähden luokituksen arvioinnista. GRESB:n vahvuus on sen kansainvälinen vertailtavuus, joka auttaa tunnistamaan kehityskohteita, parantamaan prosesseja ja vastaamaan sijoittajien kasvaviin odotuksiin luotettavan ja yhdenmukaisen arvioinnin avulla. Olemme osallistuneet arviointiin vuodesta 2022 alkaen.

Arviointi tarjoaa meille selkeän viitekehyksen, jonka avulla parannamme jatkuvasti kiinteistöjemme vastuullisuuden tasoa. Vuonna 2025 saimme arvioinnista 3 tähteä ja 82/100 pistettä. Pisteet jakautuvat johtamistason arviointiin eli Management-osioon sekä vastuullisuustyön kokonaisuuden arviointiin eli Performance-osioon. Management osuudesta saimme 28/30 pistettä. Performance osuudesta saimme 55/70 pistettä.

**2025  
GRESB-  
arvioinnista  
kolme tähteä**

**2025  
GRESB-  
arvioinnista  
82/100  
pistettä**



# Vastuullisuuden tiekartta

2026-2028

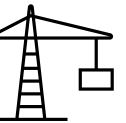
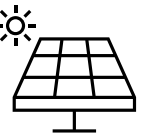
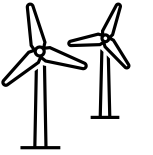
# Sosiaalinen vastuu

NÄKÖKULMA	TAVOITE	MITTARI
Vuokralaistyytyväisyys	Kiinteistöjen käyttäjille toteutetaan vuokralaistyytyväisyysvertailu KTI Kiinteistöieto Oy:n toimesta. Tarkemmat tavoitteet määritellään kyselyn tulosten perusteella	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vuokralaisten suosittelemiseksi eli NPS</li> <li>• Kokonaistyytyväisyys</li> </ul>
Kiinteistöjen olosuhteet	Viihtyisät olosuhteet toimistotyöskentelyyn sekä hotellien asiakkaille ja henkilöstölle	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mahdollistetaan vuokralaisille näkymä tilojensa lämpötilojen ja CO<sub>2</sub>-pitoisuuksien tarkasteluun.</li> <li>• Tehdään olosuhdekyselyitä vuokralaisille säännöllisesti (kerran vuosineljänneksen aikana).</li> <li>• Raportoidaan ja seurataan kiinteistöjen olosuhteiden kehittymistä ja niihin vaikuttavien toimenpiteiden toteutumista kuukausittain.</li> </ul>
Vuokralaisten tukeminen heidän vastuullisuustyössään	Lisätään sähköiseen vuokralaistiedotejärjestelmään näkymä, jonka kautta vuokralainen saa muun muassa kiinteistön energiankulutustiedot ja jätetiedot.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tarjotaan apua esimerkiksi jätteiden lajitteluun ja kierrätyksen kehittämiseksi.</li> <li>• Selvitetään vuokralaistyytyväisyyskyselyssä, kuinka voimme tukea vuokralaisia heidän vastuullisuustyössään.</li> <li>• Kannustetaan vaihtotaloustyyppiseen toimintaan vuokralaisten Kesken. Mitataan tulevaisuudessa osallistumis-% vuokralaisista</li> </ul>



# Ympäristövastuu

NÄKÖKULMA	TAVOITE	MITTARI
Ilmastonmuutoksen hillintä: Tieteeseen perustuvat päästövähennystavoitteet	Hiilijalanjälkilaskenta: Scope 3 laskennan laajentaminen ja tarkentaminen 2025. Ilmastotiekartan laatiminen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tieteeseen pohjautuvien SBTi ilmastotavoitteiden asettaminen ja validoinnin hakeminen 2026</li> <li>SBTi julkistettu ja hyväksytty tavoite 2027</li> <li>Vuotuinen päästökehityksen seuranta 2028</li> </ul>
Energiatehokkuus	Raportoidaan vuosittain, seurataan kuukausittain	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sitoutuminen valtakunnallisen energiatehokkuussopimuksen uudelle kaudelle: 2026-2035.</li> <li>Bruttovuokraohteiden energiansäästö tavoite -3,6 % (304 MWh) Perusvuosi: Koy Itämerentori: 2024, ja Koy Elielin liikerakennus 2023, tavoitevuosi: 2028. Kaukolämmön osalta sääkorjattu eli normeerattu kaukolämpö.</li> <li>Pääomavuokraohteiden osalta vuokralaisilta toivotaan energiatehokkuustoimien raportointia ja kulutustietojen jakamista vastuullisuusraportointiin.</li> <li>Vihreät vuokrasopimukset 100% kaikkiin uusiin toimisto- ja liiketilasopimuksiin</li> </ul>
Kierrätysaste	Raportoidaan vuosittain, seurataan kuukausittain	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tavoite 70% kierrätysaste kaikissa kiinteistöissä.</li> <li>Vuokralaisille tiedotetaan kuukausittain uutiskirjeen kautta kierrätysaste sekä käydään säännöllisesti läpi kierrätysasteen kehittyminen ja toimistojen sisäinen kierrätys</li> </ul>
Ympäristöluokitukset	Kiinteistöjen 100% sertifiointiaste	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kiinteistöjen 100% sertifiointiaste ja sertifiointien voimassaolon seuranta</li> </ul>
Rakennushankkeet	Kaikille yli 1 M€ rakennus- ja korjaushankkeille on määritelty päästöjen hallintaan ja vähentämiseen liittyvät tavoitteet, ja pienempiä hankkeita varten laaditaan erilliset tavoitteet aikatauluineen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Käytetään ensisijaisesti vähäpäästöiset materiaalit</li> <li>Taksonomiaohjaus hankkeissa</li> </ul>



# Hyvä hallintotapa

NÄKÖKULMA	TAVOITE	MITTARI
Vakaa ja tuottava sijoituskohde	Vuositasolla budjetti määrittää tavoitteen.	<ul style="list-style-type: none"><li>• Toimistotiloissa 95% käyttöaste</li></ul>
Henkilöstön tyytyväisyys ja hyvinvointi	Tehdään henkilöstökysely vuosittain ja seurataan tyytyväisyyttä.	<ul style="list-style-type: none"><li>• Henkilöstön suositteluindeksi eli eNPS: tavoite +75</li></ul>
Henkilöstön vastuullisuuskoulutus	Järjestetään henkilöstölle vastuullisuuskoulutus vuosittain ajankohtaisista teemoista	<ul style="list-style-type: none"><li>• Koulutukseen osallistunut 100% henkilöstöstä vuosittain.</li></ul>
Laajennamme vastuullisuusraportin sisältöä lisäämällä tietoa sosiaalisesta vastuusta ja hyvästä hallintotavasta mukaan raporttiin	Vastuullisuusraportin sisällön päivittäminen	<ul style="list-style-type: none"><li>• eNPS, Henkilöstön sukupuoli- ja ikäjakauma.</li></ul>
Eettinen liiketoiminta, korruption ja lahjonnan ehkäisy	Toimintamme on eettisten ohjeidemme mukaista. Nolla väärinkäytöstä	<ul style="list-style-type: none"><li>• Sähköinen Whistleblowing-kanava käytössä, jonka kautta väärinkäytöksistä raportoidaan.</li><li>• Väärinkäytösten lukumäärä</li></ul>



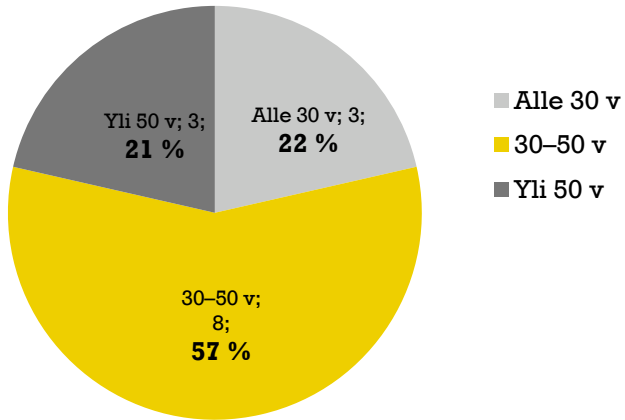


# Vastuullisuus 2025

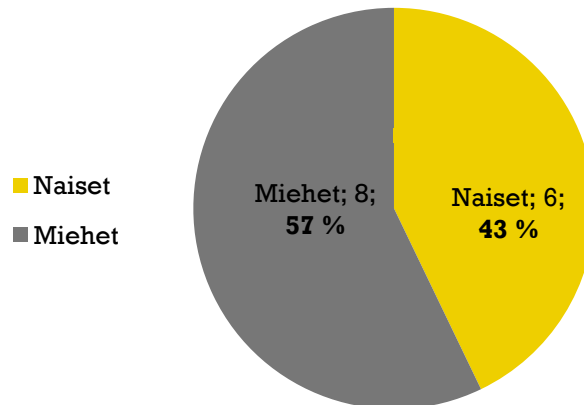
# Henkilöstö

Vuonna 2025 Exilion Management Oy työllisti yhteensä 14 henkilöä, jotka jakautuivat Helsingin ja Turun toimistojen kesken. Ikäjakauman osalta 8 työntekijää on 30–50-vuotiaita, kolme alle 30-vuotiasta ja kolme yli 50-vuotiaita. Sukupuolten osalta henkilöstöstä kahdeksan on miehiä ja kuusi naisia.

## Henkilöstön ikäjakauma



## Sukupuolijakauma



Kuva: Exilion Management Oy:n henkilöstöä.

# Henkilöstö

Vuonna 2025 Exilion Real Estate I Ky ja Exilion Asemahotellit hallinnointiin osallistui 3 henkilöä. Sukupuolten osalta henkilöstöstä kaksi on naisia ja yksi on mies.

## Työhyvinvointi ja työtyytyväisyys

Vuoden 2025 aikana ei tapahtunut yhtään sairauspoissaoloihin johtavaa työtapaturmaa. Meillä on joustavat käytännöt ja matala kynnyks saada tukea kollegoilta. Yhteiset tapahtumat, kuten pikkujoulut ja lounaat, vahvistavat yhteishenkeämme ja sisäisen yhteistyön toimivuutta. Lisäksi tarjoamme henkilöstöllemme lounasedun ja virike-edun. Työntekijöistämme kaikki (100%) osallistuvat säännöllisiin kehityskeskusteluihin.

Työtyytyväisyyttä mitataan vuosittaisella henkilöstökyselyllä. Vuoden 2025 kyselyyn vastasi 61 % henkilöstöstä. Sitoutumista työnantajaan kuvaava eNPS-luku oli 18, ja kokonaistyytyväisyys asteikolla 1–10 oli 7,7. Vastaaajista yli puolet (54,6 %) antoi arvosanan 8,3–10, mikä kertoo hyvästä työtyytyväisyyden tasosta. Selvästi kielteisiä arvioita ei ollut lainkaan. Noin kolmannes vastauksista sijoittui kuitenkin asteikon keskivaiheille, mikä viittaa siihen, että kehittämisalueita on edelleen olemassa. Kokonaisuutena työtyytyväisyys ja halukkuus suositella työpaikkaa ovat hyvällä tasolla.

**Kokonaistyytyväisyys  
asteikolla 1-10  
7,7**

**Sitoutuminen  
työnantajaan  
eNPS  
18**



Kuva: Exilion Management Oy:n henkilöstöä.

# Case: Vallan tiimi ja työhyvinvointi

Koy Itämerentorilla eli Vallassa työskentelee iloinen tiimi, joka koostuu monipuolisista työtehtävistä. Aulatiimin työntekijät Jimi ja Natalia ovat ensimmäinen kontakti vieraille. He huolehtivat vastaanotosta, kulunvalvonnasta ja turvallisuuspalveluista. Vallan kiinteistöhoitaja Simo vastaa talotekniikan toimivuudesta ja kiinteistön kunnossapidosta. Simon läsnäolo talossa on vahvaa ja apu on päivittäin nopeasti saatavilla. Vallassa työskenteleekin maineensa veroisesti ”Maailman vahvin huoltomies”.

Host-koordinaattorit Veronika ja Elena vastaavat neuvottelukeskukseen tilavarauksista, asiakaspalvelusta, tilaesittelyistä sekä käytännön tukipyyntöjen ratkaisemisesta. He toimivat linkkinä asiakkaiden, aulan ja huollon välillä. Samalla he varmistavat, että palvelukonsepti toimii odotusten mukaisesti. Marraskuussa 2025 aloittaneet Hostit ovat päässeet alusta asti osallistumaan palvelukonseptin kehittämiseen ja tuomaan esiin omia kehitysehdotuksiaan. Vallan päällikkö Senja vastaa kokonaisuudesta ja hän on vuokralaisten keskeinen yhteyshenkilö. Senja johtaa talon arkea, tulevia tapahtumia sekä palvelukehitystä.

Siivoustiimin Adam ja Merima täydentävät kokonaisuuden varmistamalla, että ympäristö pysyy siistinä ja terveellisenä.

## **Vallassa työskenteleminen koetaan aidosti mielekkääksi**

Tiimin jäsenet kuvaavat arkeaan iloiseksi ja lämminhenkiseksi. Lisäksi he kuvaavat työpaikkaansa hyvin johdetuksi, johon on aina mukava tulla. Tiimiläiset kertovat, että heitä kuunnellaan ja heidän näkemyksiään arvostetaan. Arjessa muistetaan kiittää ja tiimiläiset kokevat olevansa osa hyvin toimivaa kokonaisuutta, jossa jokainen kantaa vastuun omasta työstä, mutta kukaan ei jää yksin. Parhaaksi asiaksi nousevat ihmiset: samanhenkinen, toisiaan tukeva työporukka, jossa yhteistyö on luontevaa ja nauru herkässä.

Vuosi 2025 oli Vallassa uudistusten aikaa. Uusi Host-palvelu on tuonut taloon selkeää lisäarvoa. Ihmisten kohtaamiset aulassa, pingispöytä, uudet ravintolat ja kodikas sisustus ovat lisänneet yhteisöllisyyttä. Kaksivuotinen palvelukonseptin suunnitteluprosessi on tuottanut hotellimaisen, asiakaslähtöisen kokonaisuuden, joka elää juuri nyt täydessä vauhdissa.



Kuva: Koy Itämerentorin eli Vallan tiimi

# Vuokralaistyytyväisyys

## Keskustelemme vuokralaistemme kanssa

Sujuva yhteydenpito ja viestintä vuokralaisten suuntaan on laadukkaiden kiinteistöjen takana. Olemme jatkuvasti läsnä vuokralaisillemme ja huolehdimme aktiivisesta yhteydenpidosta. Järjestämme säännöllisesti ylläpitämässämme kohteissa vuokralaisten kanssa yhteistyöpalavereita ja tapauksia, joissa käymme läpi ajankohtaisia asioita sekä kuulumisia. Hallinnoimissamme kohteissa kohteen käyttäjät pystyvät raportoimaan poikkeamia huoltokirjan kautta huollolle ja ylläpidolle, ja Falcony-järjestelmä toimii aktiivisena vuokralaisviestinnän väylänä. Lisäksi seuraamme vuokralaisten tyytyväisyyttä vuosittaisen Kiinteistötieto Oy:n KTI-kyselyn kautta.

Pääomavuokrakohteissa pidetään vuosittain kiinteistökatselemukset, joissa keskustellaan ajankohtaisista asioista sekä käydään läpi kiinteistöjen kuntoa, ylläpitoperiaatteita ja erityispiirteiden vaatimia toimenpiteitä ja käytäntöjä. Tämän avulla varmistetaan, että vuokralainen ylläpitää kiinteistöä asianmukaisesti.

## Vuokralaisten näkemykset ohjaavat palvelutarjonnan kehittämistä

Toteutimme vuokralaistyytyväisyyskyselyt hallinnoimissamme kohteissa sekä pääomavuokrakohteissa loppuvuodesta 2025. Kyselyn tavoitteena oli kartoittaa vuokralaisten mielipiteitä ja näkemyksiä muun muassa kiinteistöjen palvelutarjontaan, ylläpitopalveluihin sekä olosuhteisiin liittyen. Lisäksi arvioitiin, kuinka hyvin tilat tukevat vuokralaisten nykyisiä tarpeita ja liiketoimintaa. Kyselyssä tarkasteltiin myös tilojen esteettömyyttä sekä vuokralaisten näkemyksiä kiinteistön vastuullisuudesta.

Kyselyiden tulokset tarjoavat arvokasta tietoa vuokralaisten tyytyväisyydestä ja kiinteistöjen toiminnan kehitystarpeista. Kokonaistyytyväisyys kyselyn osalta oli 3,7 ja NPS-23, jonka parantamiseksi on tehty toimenpiteitä muun muassa huollon ja ylläpitotoimijoiden laadun parantamiseksi. Kyselyiden tekeminen sekä aktiivinen yhteydenpito vuokralaisten kanssa arjessa auttavat meitä paremmin arvioimaan kiinteistöjen huollon ja ylläpidon laatua. Tämä helpottaa tunnistamaan, miten voimme jatkossa entistä paremmin vastata vuokralaisten muuttuviin toimitila- ja palvelutarpeisiin.

Kokonaistyytyväisyys  
asteikolla 1-5  
**3,7**

# 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 pääomavuokraohteita, joiden hallinnasta vastaavat 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. Pääomavuokraohteiden sisäilmaolosuhteiden seurannasta vastaa vuokralainen.

## Case: Vihreää siirtymää tukevan teknologiayrityksen sijoittuminen Elielinaukiolle

Capalo AI muutti uusiin toimitiloihin Elielinaukio 5:n kiinteistöön. Yritys tarjoaa tekoälypohjaista virtuaalivoimalaitosohjelmistoa, joka optimoi ja käy automaattisesti kauppa suurilla energiavarastoilla. Näiden ratkaisujen avulla Capalo AI tehostaa sähköverkon toimintaa ja edistää osaltaan vihreää siirtymää.

Yrityksen kehitysjohtajan Teemu Lappalaisen mukaan muutto oli luonnollinen askel Capalo AI:n voimakkaan kasvun keskellä. Kesällä kartoitetuista vaihtoehdoista Elielinaukio nousi nopeasti ykköseksi erityisesti erinomaisen sijainnin, loistavien kulkuyhteyksien sekä juuri valmistuneen peruskorjauksen ansiosta. Uusi, noin 500 neliömetrin toimitila mahdollistaa kasvavalle tiimille modernit, yhteistyötä ja innovointia tukevat työskentelyolosuhteet. Yrityksen 42 työntekijästä yli 30 työskentelee päivittäin Elielinaukiolla.

Muutto sujui erittäin hyvin ja Exilionin kanssa tehty yhteistyö sai kiitosta. Koko kiinteistön laaja perusparannus on tehnyt Capalo AI:hin vaikutuksen. Uudet tilat koetaan korkealaatuisiksi ja yhteisöllisyyttä tukeviksi. Ylimmän kerroksen toimitiloista avautuu laajat näkymät yli Helsingin keskustan ja rautatieaseman. Meidän näkökulmastamme Capalo AI on vuokralaisena erinomainen lisä, sillä yrityksen osaaminen ja teknologiat tukevat Suomen energiajärjestelmän vihreää siirtymää ja sähköverkon joustavuuden kehittämistä.

# Case: Elielinaukion peruskorjaus

Elielin liikerakennus on vuonna 2003 valmistunut hotelli- ja toimistorakennus, jossa toteutettiin mittava peruskorjaushanke yhteistyössä NCC:n kanssa. Korjaus- ja muutostyöt valmistuivat kuukauden etuajassa budjetin alittaen, mikä oli mahdollista NCC:n käyttämän tahtituotantomenetelmän ansiosta. Menetelmä paransi työn tehokkuutta ja ennakoitavuutta, ja tuki siten hankkeen sujuvaa toteutusta.

Peruskorjauksen keskeisiä tavoitteita olivat tilojen modernisointi, energiatehokkuuden parantaminen ja käyttäjäkokemuksen kehittäminen. Rakennuksen toimisto- ja liiketiloja päivitettiin vastaamaan nykypäivän tarpeita.

**Peruskorjaus suunniteltiin ja toteutettiin LEED Gold -ympäristösertifikaatin vaatimusten mukaisesti**

Energiatehokkuutta parannettiin muun muassa talotekniikan uusimisella ja hanke kokonaisuudessaan vastasi sekä Exilionin, että kumppaneiden tavoitteisiin vähentää kiinteistöjen ympäristövaikutuksia ja parantaa käyttökohteen elinkaarikestävyyttä.

Yhteistyö Exilionin ja NCC:n välillä oli tiivistä projektin suunnittelusta toteutukseen. NCC oli mukana hankkeen alusta lähtien ja vastasi myös suunnittelusta, mikä mahdollisti poikkeamien hallinnan sekä kustannusten ja aikataulun pitävyyden. Rakennuksen alkuperäinen arkkitehti, Arkkitehtitoimisto APRT Oy, vastasi peruskorjauksen arkkitehtisuunnittelusta. Peruskorjauksen myötä Elielinaukiolle avattiin uusi Scandic Helsinki Station -hotelli lokakuussa 2025.

## **Hanke palkittiin työturvallisuuskilpailun kolmessa sarjassa**

Talonrakennusteollisuuden Uudenmaan piirin vuoden 2025 työturvallisuuskilpailussa Elielinaukion peruskorjaushanke menestyi poikkeuksellisen hyvin. Työmaamme palkittiin peräti kolmessa sarjassa. Rakennuttajana turvallisuus ei ole meille vain yksi kriteeri muiden joukossa, vaan lähtökohta kaikelle tekemiselle. Hyvä turvallisuustaso syntyy arjen ennakkosuunnittelusta, selkeistä vastuualueista, toimivista käytännöistä ja ennen kaikkea kaikkien toimijoiden sitoutumisesta yhteiseen turvalliseen työmaahan.



**Hanke vahvisti strategista tavoitteittamme kehittää kiinteistöjämme kestävästi**

# Case: Vallan uudistus

## Moderni ja käyttäjälähtöinen katutason uudistus Vallan toimistokiinteistössä Ruoholahdessa

Koy Itämerentorin eli Vallan kehityshankkeen ensimmäinen vaihe valmistui vuonna 2025. Uudistus keskittyi erityisesti katutasoon, jossa modernisoitiin noin 3 000 neliometriä toimitiloja tukemaan työelämän tarpeita sekä parantamaan kiinteistön palvelutarjontaa ja käyttäjäkokemusta. Valmistuneeseen kokonaisuuteen kuuluu kolme ravintolaa, neuvottelukeskus, auditorio, monipuoliset vastaanottopalvelut sekä uudistettu atriumtila, joka toimii kohtaamispaikkana.

Uudistetut tilat on suunniteltu tukemaan yhteisöllisyyttä, työhyvinvointia ja tilatehokkuutta. Atriumin ravintolat ja laajat neuvottelu- ja tapahtumatilat mahdollistavat seminaarit, kokoukset ja yritystilaisuudet monenlaisille käyttäjäryhmille. Uusi ympäristö tarjoaa organisaatioille modernit ja joustavat tilat, jotka vastaavat korkeisiin toiminnallisiin vaatimuksiin ja tukevat yhteistyötä yli organisaatiorajojen, Exilionin kiinteistöjohtaja Jussi Ojamo kertoo.

## Uudistettu Valla tarjoaa modernit tilat tapahtumille ja palveluille

Rakennusurakan toteutti SRV ja hanke vietiin läpi kiinteistön käytön jatkuessa normaalisti. Tämä edellytti erityisen huolellista suunnittelua ja tiivistä yhteistyötä tilaajan, kiinteistön käyttäjien sekä uusien ravintola- ja palvelutoimijoiden kanssa. Uudistuksen myötä Valla tarjoaa nyt monipuoliset puitteet myös tapahtumille. Auditorion ja neuvottelukeskuksen toimintaa isännöi Flik Helsinki, joka tuo kiinteistöön ammattimaisen tapahtumatuotannon osaamista. Tilat soveltuvat jopa yli 200 hengen tilaisuuksiin, kuten seminaareihin ja yhtiökokouksiin. Vallan digitaaliset palvelut sujuvoittavat päivittäistä arkea tarjoamalla muun muassa tilavarauspalvelut ja ajantasaiset ravintolalistat helposti yhden kanavan kautta.

Katutason uudistus on keskeinen osa Vallan laajaa kehityshanketta, jonka seuraava vaihe alkaa vuonna 2027. Hankkeen arvioitu valmistuminen on vuonna 2028. Ensimmäisen vaiheen myötä Valla on muuntunut entistä vetovoimaisemmaksi ja kestävämmäksi yrityskeskittymäksi, joka vahvistaa Ruoholahden elinvoimaa ja tarjoaa laadukkaita puitteita alueen työntekijöille, vierailijoille ja palveluntarjoajille.



Kuva: Vallan avajaiset tammikuussa 2026.

# Ympäristösertifioinnit



## Vastuullinen kiinteistökehittäminen

Exilionilla tavoitteemme on sertifioida kaikki kiinteistökohteemme kansainvälisesti tunnustetuilla ympäristösertifikaateilla. Elielinaukio 5:n osalta tämä tavoite toteutuu kahden toisiaan täydentävän sertifiointin kautta, jotka kuvaavat sekä hankkeen vastuullista toteutusta että kiinteistön jatkuvaa kehittämistä.

Kiinteistön korjaushanke toteutettiin LEED Gold -ympäristösertifioinnin vaatimusten mukaisesti, ja sertifiointia haettiin hankkeen valmistumisen jälkeen, jotta toteutus, materiaalivalinnat, ratkaisut ja kokonaisuus voitiin todentaa. Nyt kiinteistölle on myönnetty LEED-ympäristösertifiointijärjestelmän toiseksi korkein Gold-tason sertifikaatti. Myös Elielinaukio 5:n BREEAM In-Use Part 1 -sertifiointi on valmistunut, ja luokitus on noussut aiemmasta Very Good / neljän tähden tasosta viiden tähden Excellent-tasolle.

BREEAM on kansainvälisesti tunnettu kiinteistöjen ympäristösertifiointijärjestelmä, jossa kiinteistöä arvioidaan laajasti muun muassa energian ja veden käytön, liikenneyhteyksien, jätteiden kierrätyksen sekä tilojen muuntojoustavuuden näkökulmista.

LEED-sertifiointi kuvaa erityisesti hanketoteutusta ja siihen liittyvää yksittäistä ajankohtaa. BREEAM In-Use puolestaan tarkastelee kiinteistöä elävänä kokonaisuutena: Part 1 arvioi rakennuksen ominaisuuksia ja teknisiä järjestelmiä, kun taas Part 2 keskittyy kiinteistön johtamiseen, hallintaan ja jatkuvaan toimintaan. BREEAM-sertifiointin kautta osoitamme, että Elielinaukio 5:tä kehitetään ja johdetaan vastuullisesti myös pitkällä aikavälillä.

Työmme vastuullisuuden kehittämiseksi jatkuu edelleen: seuraavaksi tavoitteenamme on saavuttaa BREEAM In-Use Part 2:ssa Excellent-taso syksyllä 2026.

Hanke vahvistaa Exilionin strategista tavoitetta kehittää omistamiaan kiinteistöjä kestävästi ja vastuullisesti sekä tuottaa pitkäjänteistä arvoa kiinteistöjen käyttäjille ja kaupunkiympäristölle.

# Ympäristösertifioinnit



**Koy Elielin liikerakennukselle on myönnetty BREEAM In-Use Excellent (Part 1) sertifikaatti**



**Kluuvikatu 8 sijaitsevalla Solo Sokos Hotellille on myönnetty LEED Platinum ympäristösertifikaatti**



**Pasilan Asemahotellille on myönnetty LEED Platinum ympäristösertifikaatti**



**Koy Elielin liikerakennukselle on myönnetty LEED Gold ympäristösertifikaatti**



**Koy Itämerentorille on myönnetty BREEAM In-Use Excellent (Part 1&2) sertifikaatti**

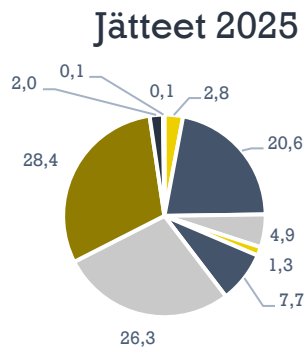


**Päärautatieaseman hotellille on myönnetty LEED Platinum ympäristösertifikaatti**

# Jätteet ja kierrätys kiinteistöissä

## Seuraamme kierrätysastetta

Seuraamme hallinnoimiemme kohteiden jätteiden määrää ja kierrätysastetta. Kierrätysaste oli Koy Elielin liiketalo- rakennuksen osalta 40% ja Koy Itämerentorilla 43 % vuonna 2025. Kierrätysasteen nostaminen ja toimenpiteet tämän edistämiseksi ovat tavoitteena uuden vastuullisuusohjel- mamme mukaisesti molemmissa kohteissa tulevina vuosina. Jätteet 2025 ympyrädiagrammi sisältää molempien koh- teiden jätteet, joita kertyi yhteensä 94 tonnia.



- Paperijäte (t)
- Lasijäte (t)
- Pahvi ja kartonki (t)
- Sekajäte (t)
- Sähkö- ja elektroniikkaromu (t)
- Biojäte (t)
- Metallijäte (t)
- Energiajäte (t)
- Muovijäte (t)
- Vaaralliset jätteet (t)

**Koy Elielin Liikerakennuksen** jätehuollon kokonaispäästöt 2025 **0,8 tCO<sub>2</sub>e**  
Päästöt on kumottu sertifioidulla ilmastoyksiköllä.

**Koy Itämerentorin** jätehuollon kokonaispäästöt 2025 **2,91 tCO<sub>2</sub>e**  
Päästöt on kumottu sertifioidulla ilmastoyksiköllä.

## Koy Elielin liikerakennuksessa on ilmastotuettu jätehuolto

Kiinteistössä on käytössä L&T:n ilmastotuettu jätehuolto. Palvelussa jätehuollon tuottamat kasvihuonekaasupäästöt on kumottu sertifioiduilla ilmastoyksiköillä ja mitattuja päästöjä vastaava määrä hiiltä sidotaan Gold Standard -sertifioidun metsityshankkeen kautta.

## Koy Itämerentorin ympäristöviikot

Toukokuussa järjestetyillä ympäristöviikoilla aulassa oli kiertotalouskoordinaattori kertomassa kierrätyksestä ja jätehuollosta. Viikkojen aikana sekajäteastioiden sisältö tarkistettiin kolmena päivänä, mikä mahdollisti seka- jätteen määrän tarkemman tarkastelun. Tulosten mukaan sekajätteeseen päätyy myös sinne kuulumatonta jätettä. Havainnot auttoivat kehittämään kierrätystä ja ohjeista- maan kiinteistön käyttäjiä lajittelussa.

Toimittajien tai muiden arvoketjun osapuolten toteuttamat hiilikompensaatiot tai muut offset-järjestelyt on käsitelty raportoinnissa erillisenä lisätietona. GHG Protocollan mukaisesti kompensatioita ei ole vähen- netty raportoiduista scope 1-3 -päästöistä. Raportoidut scope 3 -päästöt perustuvat arvoketjun toimijoiden toi- minnasta aiheutuviin todellisiin fyysisiin kasvihuone- kaasupäästöihin kussakin sovellettavassa scope 3 -kate- goriassa.

# Ilmastovaikutukset ja hiilijalanjälkilaskenta

## Energian- ja vedenkulutuksen seuranta

Seuraamme energian- ja vedenkulutusta Enerkey-energianhallintajärjestelmän avulla, joka mahdollistaa kulutuksen poikkeamien havaitsemisen ja niihin reagoinnin nopeasti. Kiinteistöihin hankittu sähkö ja kaukolämpö on 100 % uusiutuvaa energiaa, jonka alkuperä on varmennettu energiaviraston alkuperätakuilla. Energiankulutustiedot on esitetty sivulla 26. Vuonna 2025 hallinnassamme olevien kahden kiinteistön Koy Itämerentorin ja Koy Elielin liikerakennuksen aurinkosähköjärjestelmät tuottivat kiinteistöjen käyttöön yhteensä noin 39 MWh uusiutuvaa sähköä. Molemmissa kiinteistöissä yhteensä vedenkulutus oli 9 803 m<sup>3</sup>. Vedenkulutuksen päästöt on raportoitu osana Scope 3 kategoria 1 päästöjä sivulla 27.

Vastuullisena kiinteistönomistajana seuraamme myös pääomavuokrakohteidemme kulutuksia, näiden kohteiden ylläpito on vuokralaisten vastuulla.

## Exilion on sitoutunut asettamaan tieteeseen perustuvat ilmastotavoitteet

SBTi on kansainvälisesti tunnustettu ja arvostettu aloite, jonka kunnianhimoinen tavoite on rajoittaa ilmaston lämpeneminen 1,5 asteeseen. Olemme sitoutuneet asettamaan tieteeseen perustuvat SBTi:n lyhyen aikavälin ilmastotavoitteet.

Seuraavaksi keskitymme ilmastotiekartan laatimiseen. Määrittelemme päästövähennystavoitteet ja toimenpiteet omalle toiminnallemme sekä arvokeijullemme. Tämän jälkeen haemme tavoitteillemme SBTi:n varmennuksen ja keskitymme niiden viemiseen osaksi toimintaamme. Sitouksemme on ensimmäinen askel kohti ilmastotieteen mukaisia kasvihuonekaasu-päästöjen vähennyksiä. Sitouksemme löydät SBTi:n verkkosivulta.

Vedenkulutus  
**9803 m<sup>3</sup>**  
vuonna 2025

Päästöintensiteetti  
Scope 1 - 3  
**202 kgCO<sub>2</sub>/brm<sup>2</sup>**

Tuotettu  
aurinkosähkö  
**39 MWh**  
vuonna 2025



Kuva: KOy Itämerentori

# 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 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 johtajilla.

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 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. Tämän lisäksi meillä on Whistleblowing -ilmoituskanava, jonne voi ilmoittaa luotamuksellisesti havaituista väärinkäytöksistä ja eettisen toimintatavan rikkomuksista.

A photograph of a modern office interior. The room features a dark wood-paneled wall, a white armchair, and a large potted plant. A large yellow circle is overlaid on the image, containing the text: "Vuonna 2025 Whistleblowing-ilmoituskanavalla raportoitiin nolla väärinkäytöstä."

**Vuonna 2025  
Whistleblowing-  
ilmoituskanavalla  
raportoitiin nolla  
väärinkäytöstä.**

# Laskentaperiaatteet



Raportin tunnusluvut on kerätty vuodelta 2025 ja niiden vertailu on tehty vuoteen 2024. Hiilijalanjälkilaskenta on laajennettu ensimmäistä kertaa kattamaan kaikki olennaiset päästölähteet. Laskennassa huomioitiin kaikki operatiivisessa hallinnassa olevat toiminnot. Laskennassa käytettiin uusimpia saatavilla olevia päästökertoimia. Vastuullisuusraportin on toteuttanut yhteistyössä Exilionin kanssa Sustera Group. Päästölaskennassa on noudatettu GHG Protocol -ohjeistusta.

## Scope 1

### Täysautoedun piirissä olevat työsuhde ajoneuvot:

Ei raportoitavaa.

**Kylmäaineet:** Kylmäaineiden tyypit ja vuotomäärät perustuvat huoltoyhtiön tietoihin. Päästökerroin: IPCC, AR6 GWP100 / OpenCO2.net 2024; 2 255 kgCO<sub>2</sub>e/kg.

**Oma energiantuotanto:** Oma aurinkovoiman tuotanto. Päästökerroin: Uusiutuvaa sähköä; 0 kgCO<sub>2</sub>e/kWh

## Scope 2

Sähkön ja kaukolämmön osalta kulutuslukemat perustuvat mitattuihin lukuihin, jotka on saatu Enerkey-energianhallintajärjestelmästä. Kaukolämmön kulutustiedot ovat absoluuttisia. Päästöt on laskettu sekä hankinta- että sijaintiperusteisesti.

**Hankintaperusteinen laskenta:** Sähkölle on hankittu alkuperätakuu 100% Tuulivoimaa (Gasum). Kaukolämmön alkuperätakuut on hankittu 2 kiinteistölle (Ekolämpö Kierto / Helen). Päästökerroin sähkö: Uusiutuva sähkö; 0 kgCO<sub>2</sub>e/kWh. Päästökerroin kaukolämpö: Helen Oy / OpenCO2.net 2024; 0 kgCO<sub>2</sub>e/kWh. Päästökerroin kaukokylmä: Helen Oy / OpenCO2.net 2024; 0 kgCO<sub>2</sub>e/kWh.

**Sijaintiperusteinen laskenta:** Sähkön osalta on käytetty Suomen keskimääräistä päästökerrointa ja kaukolämmön osalta on käytetty energiayhtiön ilmoittamaa päästökerrointa. Päästökerroin sähkö: Fingrid 2024; 0,033 kgCO<sub>2</sub>e/kWh. Päästökerroin kaukolämpö: Helen Oy / OpenCO2.net 2024; 126,40 kgCO<sub>2</sub>e/MWh. Päästökerroin kaukokylmä: Helen Oy / OpenCO2.net 2024; 0 kgCO<sub>2</sub>e/kWh. Laskennassa käytetään Helenin päästökerrointa, koska Suomen kaukolämpö- ja kaukokylmäverkot ovat alueellisesti erillisiä.

## Scope 3

**Kategoria 1: Ostetut tavarat ja palvelut** Laskenta sisältää: vedenkulutus, jätevesi, remontit ja korjaukset, huolto, hallinto- ja sekä ostetut tavarat. Lähtötiedot ovat euromääräisellä tasolla, pois lukien veden kulutustiedot, ja niitä on tarkennettu vuoden 2025 laskennassa. Päästökertoimet: HSY, Exiobase 3, Defra, Syke, ADEME, OneClick, Ecoinvent 3.12 / OpenCO2.net 2025, Tilastokeskus 2025 ja Energiavirasto 2024.

**Kategoria 2: Tuotantohyödykkeet** Lähtötiedot ovat euromääräisellä tasolla ja niitä on tarkennettu vuoden 2025 laskennassa. Katteoria sisältää suuria korjaushankkeita. Päästökertoimet: OneClick, Exiobase 3 / OpenCO2.net 2025.

**Kategoria 3: Polttoaineiden ja energian elinkaaripäästöt (ei sisälly scope 1 & 2)** Valmistukseen, jakeluun ja siirtoon liittyvät häviöt, joita ei ole huomioitu scope 1-2. Laskenta perustuu todellisiin kulutustietoihin. Katteoria on lisätty mukaan laskentaan vuonna 2025. Päästökertoimet: Fingrid 2024, Energiateollisuus / OpenCO2.net 2026.

**Kategoria 4: Tuotantoketjun alkupään kuljetukset ja jakelu** Alihankkijoiden kuljetusten päästölaskennat perustuvat toimijoiden ilmoittamiin CO<sub>2</sub>-päästöraportteihin, polttoainemääriin ja ajoneuvotyyppikohtaisiin kilometrilukemiin. Päästökertoimet: Tilastokeskus 2025, DEFRA / OpenCO2.net 2025.

## Kategoria 5: Toiminnasta muodostuva jäte

Jätteet on raportoitu perustuen jätehuoltoyhtiöiden toimittamiin CO<sub>2</sub>-päästöraportteihin. **Koy Itämerentori:** CO<sub>2</sub>-raportointi sisältää Remon jätteiden kuljettamisen ja käsittelyn kasvihuonekaasupäästöt (CO<sub>2</sub>-ekv.). Remeon jätekuljetusten osalta laskennassa on käytetty toteutuneisiin kuljetuksiin ja polttoaineenkuljetukseen pohjautuvaa alueellista keskiarvoa. **Koy Elielin liikerakennus:** Sisältää L&T:n jätehuollon päästöt, jotka muodostuvat jätteiden keräyksestä, kuljetuksesta ja käsittelystä. Keräys- ja kuljetuspäästöt perustuvat toteutuneeseen polttoaineenkulutukseen ja käsittelyn päästöt lasketaan jätelajeittain jätemäärien ja käsittelyprosessikohtaisten päästökertoimien avulla.

## Kategoria 6: Liiketoimintaan liittyvä matkustaminen

Lähtötiedot on toimitettu kilometreissä. Katteoria on lisätty mukaan laskentaan vuonna 2025. Päästökertoimet: VTT Lipasto, VR-Yhtymä Oyj / OpenCO2.net 2017, 2025.

## Kategoria 7: Työsuhteisten työntekijöiden työmatkaliikenne

Lähtötiedot on koottu henkilöstölle toteutetun sähköisen kyselyn avulla, jossa jokainen on ilmoittanut itse työmatkoihin liittyvän matkustamisen lähtötiedot. Kyselyyn vastasi 100 % henkilöstöstä. Katteoria on lisätty mukaan laskentaan vuonna 2025. Päästökertoimet: VTT Lipasto, VR-Yhtymä Oyj / OpenCO2.net 2017, 2025.

## Kategoria 13: Tuotantoketjun loppupään vuokrat

**omaisuuserät** Vuokralaisten energiankulutus perustuu vuokralaisten toimittamiin tietoihin ja mitattuihin kulutustietoihin. Päästökertoimet: Paikallisvoiman Kaukolämpölaskuri 2024, Tilastokeskus 2025 ja Energiavirasto 2024.



# Ympäristötunnusluvut

Energiankulutus, MWh	2024	2025
<b>Scope 1 oma energiantuotanto, MWh</b>	<b>84</b>	<b>35</b>
Aurinkosähkö	84	39
<b>Scope 2 ostoenergia, MWh</b>	<b>8 328</b>	<b>7 499</b>
Sähkö, uusiutuva	3 027	3 104
Lämmitys (kaukolämpö), uusiutuva	4 617	3 885
Jäähdytys (kaukokylmä), uusiutuva	684	510
<b>Yhteensä</b>	<b>8 328</b>	<b>7 499</b>

Kulutustiedot sisältävät hallinnassamme olevat kohteet:  
Koy Itämerentorin ja Koy Elielin Liikerakennuksen.

Kiinteistöjen hallinnassa ei ole omia ajoneuvoja eikä fossiilisista polttoaineista syntyvää energiantuotantoa.

Kiinteistöihin ostetaan vain uusiutuvaa energiaa (sähkö, kaukolämpö ja kaukokylmä).

Koy Elielin Liikerakennuksen aurinkopaneelit otettiin käyttöön lokakuun alussa 2025. Sähköntuotanto jäi raportointivuonna vähäiseksi, koska järjestelmä oli käytössä vain syys-talvikaudella eikä vielä yhtään kokonaista kesäkautta.

Koy Itämerentorin aurinkopaneelikentän tuotanto keskeytyi peruskorjaushankkeen vuoksi. Katolla toteutettujen rakennustöiden aikana paneelikenttä pidettiin pois käytöstä turvallisuussyistä.

Päästöt GHG Protocol mukaisesti	2024	2025
<b>Scope 1 (tCO<sub>2</sub>e)</b>	<b>0</b>	<b>7</b>
Kylmäaineet	N/A	7
Oma energiantuotanto	0	0
<b>Scope 2 (tCO<sub>2</sub>e)</b>		
<b>Hankintaperusteinen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Sähkö, uusiutuva	0	0
Lämmitys, uusiutuva	0	0
Jäähdytys, uusiutuva	0	0
<b>Sijaintiperusteinen</b>	<b>821</b>	<b>594</b>
Sähkö, uusiutuva	73	102
Lämmitys, uusiutuva	748	491
Jäähdytys, uusiutuva	0	0

# Ympäristötunnusluvut

**Hiilijalanjälkilaskenta laajennettiin ensimmäistä kertaa kattamaan kaikki olennaisiksi tunnistetut päästölähteet**

Laskennassa huomioitiin kaikki Exilionin Helsingin Kiinteistöjen olennaiset päästölähteet olennaisuus-tarkastelun perusteella. Laskennan laajentumisen vuoksi vuosien 2024 ja 2025 tulokset eivät ole täysin vertailukelpoisia. Scope 3 -päästöt kattavat kiinteistöjen arvoketjuun liittyvät epäsuorat päästöt, ja niiden rajaus on määritetty olennaisuus-tarkastelun tulosten mukaisesti. Olennaisuus-tarkastelussa todettiin, ettei toiminnasta aiheudu päästöjä seuraavissa kategorioissa:

- Katgoria 8: Tuotantoketjun alkupään vuokratut omaisuuserät
- Katgoria 9: Tuotantoketjun loppupään kuljetukset ja jakelu
- Katgoria 10: Myytyjen tuotteiden jatko-käsittely
- Katgoria 11: Myytyjen tuotteiden käyttö
- Katgoria 12: Myytyjen tuotteiden elinkaaren loppu
- Katgoria 14: Franchising-toiminta
- Katgoria 15: Investoinnit

<b>Päästöt GHG Protocol mukaisesti</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>
<b>Scope 3 (tCO<sub>2</sub>e)</b>	<b>3 473</b>	<b>8 481</b>
Kategoria 1: Ostetut tavarat ja palvelut	2 341	673
Kategoria 2: Tuotantohyödykkeet	N/A	6 969
Kategoria 3: Polttoaineiden ja energian elinkaaripäästöt (ei sisälly scope 1 & 2)	N/A	45
Kategoria 4: Tuotantoketjun alkupään kuljetukset ja jakelu	N/A	19
Kategoria 5: Toiminnasta muodostuva jäte	28	4
Kategoria 6: Liiketoimintaan liittyvä matkustaminen	0	0.08
Kategoria 7: Työsuhteisten työntekijöiden työmatkaliikenne	N/A	10
Kategoria 13: Tuotantoketjun loppupään vuokratut omaisuuserät	1 105	761
<b>Yhteensä Scope 1-3 (hankintaperusteinen), tCO<sub>2</sub>e</b>	<b>3 473</b>	<b>8 488</b>
<b>Yhteensä Scope 1-3 (sijaintiperusteinen), tCO<sub>2</sub>e</b>	<b>4 294</b>	<b>9 081</b>
Scope 1 päästöjen osuus (%), hankintaperusteinen	0,0 %	0,1 %
Scope 2 päästöjen osuus (%), hankintaperusteinen	0,0 %	0,0 %
Scope 3 päästöjen osuus (%), hankintaperusteinen	100 %	99,9 %

# GRI-Indeksi

Organisaatio ja sen raportointikäytännöt	Sijainti	Kommentti
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.
2-4 Muutokset aiemmin raportoiduissa tiedoissa	Sivu 27	Scope 3 laskennan laajentaminen kattamaan kaikki olennaiset päästölähteet.
2-5 Ulkoinen varmennus		Raporttia ei ole varmennettu ulkoisesti.
Toiminta ja työntekijät		
2-6 Toimialat, arvoketju ja muut liikesuhteet	Sivut 3,8,26	
2-7 Henkilöstö	Sivut 15,16	
2-8 Muut työntekijät		Ei ole
Hallinto		
2-9 Hallintorakenne ja kokoonpano		
2-10 Ylimmän hallintoelimen nimittäminen ja valinta		
2-11 Korkeimman hallintoelimen puheenjohtaja		
2-12 Ylimmän hallintoelimen rooli vaikutusten hallinnassa		
2-13 Vastuunjako vaikutustusten hallinnassa	Sivu 8	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.
2-14 Ylimmän hallintoelimen rooli yritysvastuun raportoinnissa		
2-15 Eturistiriidat		Ei ole
2-16 Väärinkäytöksistä viestiminen		Yhtiöillä on käytössä whistleblowing-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 neuvon saamiseen ja huolenaiheiden nostamiseen	Sivu 26	Whistleblowing-ilmoituskanava
2-27 Lakien ja määräysten noudattaminen		Exilion noudattaa kaikessa toiminnassaan Suomen lakia.
2-28 Jäsenyydet		Ei raportoida

# GRI-Indeksi

<b>GRI2: YLEINEN SISÄLTÖ</b>	<b>Sijainti</b>	<b>Kommentti</b>
<b>Sidosryhmävuorovaikutus</b>		
2-29 Lähestymistapa sidosryhmien osallistamiseen	Sivu 5	Osana jokapäiväistä työtä sekä säännöllisten sidosryhmäkyselyiden kautta.
2-30 Työehtosopimus		Työntekijät kuuluvat työehtosopimuksen piiriin.
<b>Olennaiset aiheet</b>		
3-1 Olennaisten aiheiden määrittämisprosessi	Sivu 5, 6	Olennaiset vastuullisuusnäkökulmat on määritelty GRI:n olennaisuustarkasteluun pohjautuen.
3-2 Listaus olennaisimmista näkökohdista	Sivut 5, 6	
3-3 Näkökohtien hallinta	Sivu 7	
<b>Taloudellinen vastuu</b>		
201-1 Suoran taloudellisen lisäarvon tuottaminen ja jakautuminen	Sivut 3,26	
205-3 Vahvistetut lahjontatapaukset ja niihin liittyvät toimenpiteet	Sivu 26	Ei vahvistettuja lahjontatapauksia.
<b>Ympäristövastuu</b>		
302-4 Energiankulutus	Sivu 86	
303-3 Vedenkulutus	Sivu 25	
305-1 Suorat kasvihuonekaasupäästöt (Scope 1)	Sivu 28	
305-2 Energian epäsuorat päästöt (Scope 2)	Sivu 28	
305-3 Muut epäsuorat päästöt (Scope 3)	Sivu 29	
305-4 Päästöintensiteetti	Sivu 25	
305-5 Päästöjen vähentäminen	Sivu 25	
306-3 Syntyneet jätteet	Sivu 24	
<b>Sosiaalinen vastuu</b>		
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 prosenttiosuus	Sivu 16	100% työntekijöistä osallistuu säännöllisiin kehityskeskusteluihin.
403-9 Työtapaturmat	Sivu 16	Vuoden 2025 aikana ei tapahtunut yhtään sairauspoissaoloihin johtavaa työtapaturmaa.

An aerial photograph of a modern office complex in Helsinki, Finland, during the golden hour of sunset. The buildings are multi-story with a grid-like facade of windows, some of which are illuminated from within. The sky is a clear, deep blue. In the foreground, there is a multi-level highway interchange with several lanes of traffic, including cars and a bus. A tram is also visible on a track. The overall scene is a mix of urban infrastructure and modern architecture.

# Exilion Management Oy

Elielinaukio 5, 2. krs., 00100 Helsinki

Yhteistyössä  Sustera