



# **Elon kotimaisten kiinteistösijoitusten vastuullisuusohjelma 2023–2030**



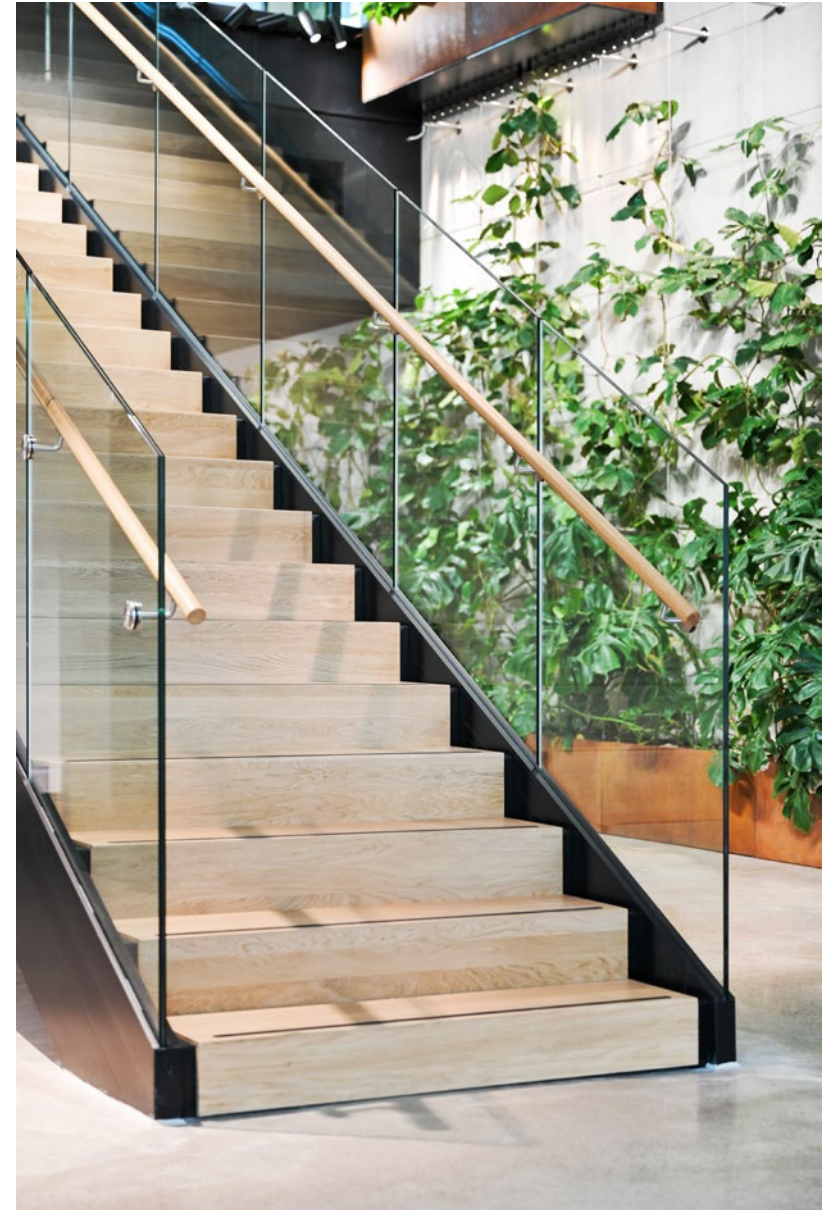
## VAIKUTTAVUUTTA VASTUULLISELLA KIINTEISTÖSIJOITUSTOIMINNALLA

Elo on yksi Suomen suurimmista kiinteistösijoittajista ja toimitilojen ja asuntojen vuokranantajista. Vuokraamme, ylläpidämme ja kehitämme kiinteistöjä turvaten pitkän aikavälin nettokassavirran ja positiivisen arvonekehityksen. Vastuullisuus on toimintamme lähtökohta kaikilla kiinteistö-sijoitustoiminnan osa-alueilla.

Rakennuskanta aiheuttaa maailmanlaajuisesti huomattavan osan energiankulutuksesta ja CO<sub>2</sub>-päästöistä. Suurena kiinteistönomistajana Elolla on merkittävä rooli kotimaisen rakennuskannan päästöjen pienentämisessä. Vastuullisella kiinteistövarallisuuden hoitamisella, laadukkaalla energiaojohtamisella ja rakennuttamistoiminnalla vaikutamme ilmastokuormituksen vähentämiseen ja ympäristömme hyvinvointiin.

Olemme kehittäneet kiinteistösijoitusten vastuullisuustyötä pitkäjänteisesti ja tuloksekkaasti Elon toiminnan alusta asti. Elo on sijoittajana mukana useissa kansainvälisissä yhteistyöhankkeissa ja sitoumuksissa. Olemme allekirjoittaneet YK:n tukemat Principles of Responsible Investment (PRI) -periaatteet ja raportoimme vuosittain sijoitustoiminnan vastuullisuudesta. Olemme mukana kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksissa (VAETS ja TETS) sekä toimitilojen että asuntojen osalta.

Tässä kiinteistösijoitusten vastuullisuusohjelmassa asetamme kotimaisille suorille kiinteistösijoituksille uudet vastuullisuustyön tavoitteet ja mittarit vuosille 2023–2030.



## VASTUULLISUUDEN OSA-ALUEET KIINTEISTÖSIJOITUSTOIMINNASSA

Ympäristö-, sosiaalisten ja hallintokriteerien kokonaisuus (ESG) on sijoittajien tapa arvioida sijoituskohteita. Lisäksi ESG-kriteerit auttavat kehittämään olemassa olevien sijoitusten, esimerkiksi kiinteistöjen, vastuullisuutta ja riskienhallintaa.

ESG-kriteerit voivat auttaa sijoittajia välttämään sijoituskohteita, jotka saattavat aiheuttaa taloudellisen riskin ympäristö- tai muiden ominaisuuksiensa vuoksi. Toisaalta vastuullisuuden osa-alueita arvioimalla on mahdollista valita kumppaniverkoston palveluntarjoajat, jotka jakavat yhteneväiset vastuullisuuden arvot ja toimintatavat.

Rakennuskannan aiheuttaman merkittävän ympäristökuormituksen takia kiinteistösijoittajien vastuullisuusohjelmissa korostuu tyypillisesti ympäristövastuun toimenpiteet.

### Ympäristövastuu

- Energiatehokkuus
- Päästöjen vähentäminen
- Elinkaari-investoinnit
- Jättemäärien pienentäminen ja kierrätyksen lisääminen
- Kiinteistöjen sijainti
- Kaupunkiympäristön kehittäminen
- Uusien investointien ja rakentamisen ympäristökriteerit

### Sosiaalinen vastuu

- Luotettava vuokranantaja
- Käyttäjätyytyväisyys
- Hyvät olosuhteet
- Hyvä kumppanitoiminta
- Vuokra-asuntokannan lisääminen
- Avoin vuorovaikutus sidosryhmien kanssa

## RAPORTOINTI

### Hyvä hallintotapa

- Toimintaohjeistukset
- Riskienhallinta
- Kestävät hankinnat
- Vastuullisuusraportointi ja benchmarkit
- Kyberturvallisuus
- Tietosuoja
- Compliance

### Taloudellinen vastuu

- Pitkäjänteinen sijoittaja
- Toiminnan kannattavuus
- Arvonkehitys
- Riskienhallinta
- Verojalanjälki
- Harmaan talouden torjunta
- Toiminnan työllistävä vaikutus

## HYVÄT SIDOSRYHMÄSUHTEET TULOKSELLISEN VASTUULLISUUS- TYÖN PERUSTANA

Kiinteistöliiketoiminnassa sidosryhmäverkosto on laaja. Hyvä ja aktiivinen yhteistyö sidosryhmien kanssa on olennaisen tärkeää riskienhallinnan ja kiinteistösijoitusten tuottavuuden näkökulmasta.

Vastuullisuusohjelmaa varten haastateltiin Elon toimitilavuokralaisia ja managerikumppaneita. Haastatteluilla kartoitettiin sidosryhmien näkemystä vastuullisuustyön nykytilasta ja sidosryhmien odotuksista Elon vastuullisuustyölle. Vastuullisuusohjelman tavoitteissa ja toimenpiteissä huomioitiin sidosryhmähaastattelujen tulokset. Nykyisinä vahvuuksina tunnistettiin mm. yhteistyön toimivuus, energiatehokkuustavoitteet ja nopea reagointi. Kehitysosa-alueina korostuivat toive lisätä vastuullisuusviestintää sidosryhmille ja toimitilojen ympäristösertifiointien lisäämisen tarve.

Elon kiinteistösijoitusten keskeiset sidosryhmät on esitetty viereisessä kuvassa.

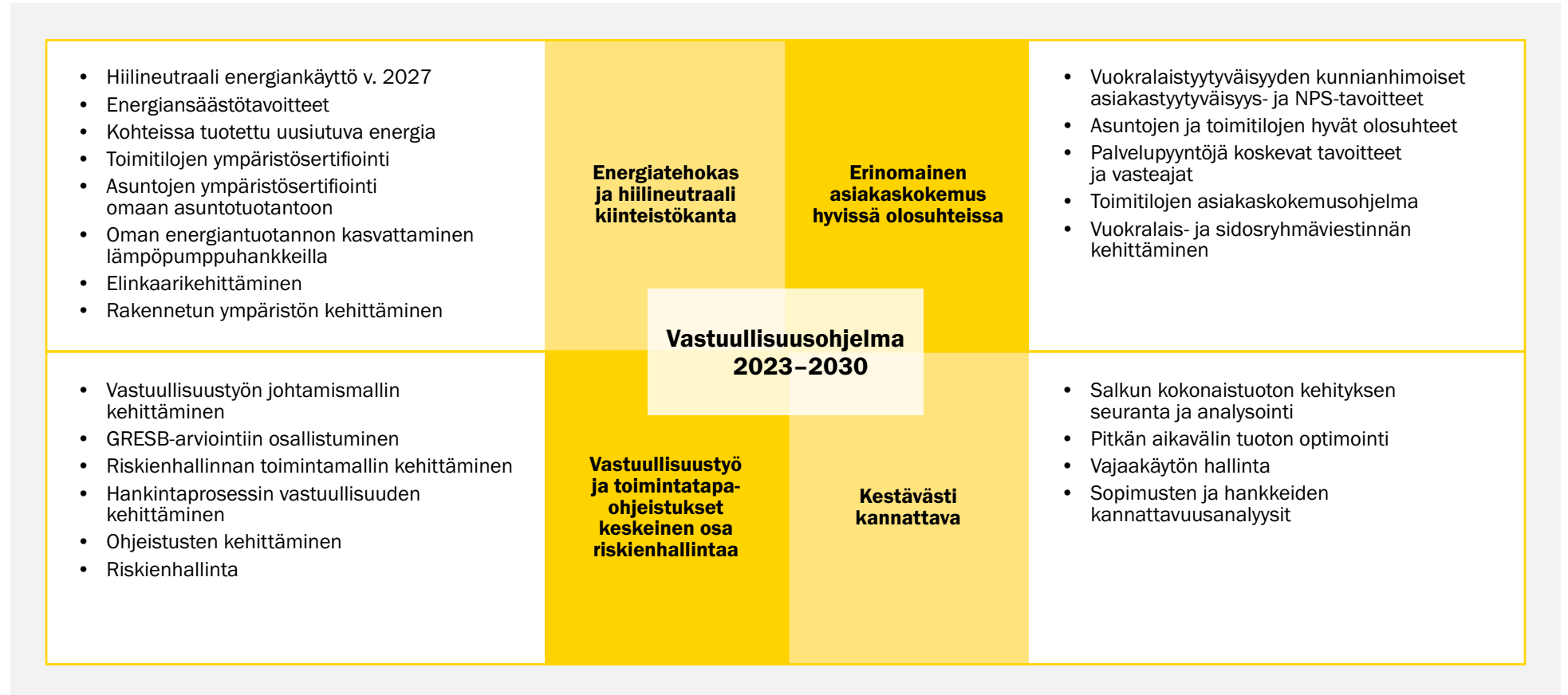


## EDISTÄMME KAIKKIA VASTUULLISUUDEN OSA-ALUEITA

Vastuullisuus kuuluu Elon perustehtävään. Sijoitustoimintamme lähtökohtana on eläkevarojen sijoittaminen tuottavasti ja turvaavasti, minkä johdosta myös taloudellisella vastuulla on erityinen painoarvo.

Kiinteistösijoitusten vastuullisuusohjelmamme perustana ovat kaikki ESG:n osa-alueet: ympäristövastuu, sosiaalinen vastuu ja hyvä hallintotapa. Kiinteistösijoituksissa keskeistä on pitkän aikavälin nettokassavirran ja kiinteistövarallisuuden arvonkehityksen turvaaminen. Tämä näkyy myös pitkäaikaisten vuokra- ja sidosryhmäsuhteiden arvostuksena sekä panostuksena laadukkaaseen

kiinteistöjen ylläpitoon ja kiinteistökannan aktiiviseen kehittämiseen.



## TAVOITTEENA ENERGIATEHOKAS JA HIILINEUTRAALI KIINTEISTÖKANTA

Vuoteen 2027 mennessä Elo on kotimaisten suorien kiinteistöjen energiankäytön osalta hiilineutraali. Kaikki ostamamme sähkö on hiilidioksidineutraalia ja siirrymme uusiutuvaan kaukolämpöön asteittain.

Olemme panostaneet energiatehokkuuteen huomattavasti viime vuosina. Jatkamme energiatehokkuustoimenpiteitä koko kiinteistökannassamme. Energiatehokkuussopimusten VAETSin ja TETSin mukaisten tavoitteiden lisäksi tavoitteemme on säästää energiaa 5 % sähkön ja 10 % lämmön ominaiskulutuksesta vuoden 2019 tasosta vuoteen 2025 mennessä. Seuraamme myös suorien kiinteistöjemme hiilijalanjäljen kehittymistä vuosittain.

Energiatehokkuus- ja päästövähennystyömme tehdään kiinteistöjen olosuhteista tinkimättä. Panostamme hyviin sisäilmaolosuhteisiin. Omistamamme vuokra-asunnot on anturoitu ja modernisoidut rakennusautomaatiojärjestelmät mahdollistavat olosuhteiden tehokkaan etäseurannan. Asumis- ja työskentelyolosuhteita seurataan myös mm. asiakastyytyväisyyskyselyillä ja palvelupyynnöitä seuraamalla.

Hyödynnämme uusiutuvia energiamuotoja ja arvioimme aurinkovoimaloiden ja maalämmön kannattavuutta nykyisissä kohteissa ja uudisrakentamisessa. Kasvatamme omaa energiantuo-

tantoamme nykyisestä tasosta vähintään yhdellä uusiutuvan energian hankkeella vuodessa. Tavoitteemme on hyödyntää kiinteistöissämme tuotettua uusiutuvaa energiaa 30 prosentissa kotimaisista suorista kiinteistösijoituksista vuoteen 2030 mennessä.

Sidosryhmähaastatteluissamme on korostunut kiinteistöjen ympäristösertifiointien merkitys. Tulemme kasvattamaan sertifioitujen kohteiden osuutta kiinteistösalkussamme. Vuoteen 2030 mennessä vähintään 15 toimitilakiinteistöämme on sertifioitu käytönaikaisella ympäristösertifikaatilla. Tämä vastaa noin 67 prosenttia toimitilasijoitusten arvosta. Lisäksi pilotoimme ympäristösertifiointia omassa asuntotuotannossamme.

Elo tekee jatkuvaa kiinteistökehittämistä ja edistää kestävästä kaupunkikehitystä. Rakennutamme uusia vuokra-asuntokohteita ja toimitilakiinteistöjä, teetämme vuokralaismuutosprojekteja sekä korjaamme ja kehitämme kiinteistökantaamme pitkän aikajänteen elinkaari-ajattelun mukaisesti. Vastuullisuusohjelmakaudellamme päivitämme hankkeiden suunnitteluohjeet ja rakennuttamisen vastuullisuuskriteerit kierto-talous huomioiden.

Ympäristövastuuseen kuuluu keskeisesti myös kiinteistöjen kierrätysasteen parantaminen. Tuemme lajittelua käyttäjien opastamisella, jätehuoneiden kehittämisellä ja jäteastioiden järkevällä sijoittamisella. Kehitämme myös jäteseurantaa ja tulemme asettamaan kierrätysastetavoitteen.



### Ympäristövastuun tavoitteita

- **Olemme** hiilineutraali suorien kiinteistöjen energiankäytön osalta vuonna 2027.
- **Säästämme** energiankulutuksesta 5 % sähkön ominaiskulutuksesta ja 10 % lämmön ominaiskulutuksesta vuoden 2019 tasosta vuoteen 2025 mennessä.
- **Hyödynnämme** kohteissa tuotettua uusiutuvaa energiaa 30 %:ssa kotimaisista suorista kiinteistösijoituksista vuoteen 2030 mennessä.
- **15** toimitilakiinteistöllämme on ympäristösertifiointi vuoteen 2030 mennessä.
- **Otamme** käyttöön omaan asuntotuotantoon ympäristösertifioinnin vuoteen 2025 mennessä.
- **Kasvatamme** omaa energiantuotantoamme vähintään yhdellä uusiutuvan energian hankkeella vuodessa.

## PANOSTAMME ERINOMAISEEN ASIAKASKOKEMUKSEEN JA HYVIIN OLOSUHTEISIIN

Sosiaalisen vastuun tavoitteissa painotamme asiakastyytyväisyyttä ja hyviä asumisen ja työympäristöjen olosuhteita. Elo on merkittävä vuokra-asuntojen tarjoaja. Toimitilakiinteistöemme tarjoavat vastuullisesti ylläpidettyjä ja turvallisia työympäristöjä hyvillä sijainneilla.

Mittaamme asiakastyytyväisyyttä säännöllisesti ja panostamme erinomaiseen asiakaskokemukseen. Asuntojen ja toimitilojen NPS-tavoite on vähintään 40 ja toimitilojen asiakastyytyväisyyden tavoite vähintään 4/5. Toimitilojen osalta kehitämme asiakaskokemusta ja toimitaamme asiakaskokemusohjelman mukaisesti.

Tarjoamme vuokralaisillemme hyvät asumisen ja työympäristöjen olosuhteet. Kehitämme toimintaamme ja vastuullisuuttamme yhteistyössä palveluntuottajien ja vuokralaisasiakkaiden kanssa. Kehitämme kiinteistöjen konsepteja huomioiden asiakkaiden toiveet ja tarpeet ja tarjoamme laadukkaita palveluja asiakkaille. Tuemme asiakkaita

ympäristöä säästävissä liikkumisessa, kuten pyöräparkeilla, yhteiskäyttöautoilla ja sähköautojen latauspisteillä. Jaamme asiakkaille tietoa asuntojen ja toimitilojen energiansäästömahdollisuuksista.

Tuemme kestävästä kaupunkiympäristön kehitystä rakennuttamis- ja kiinteistökehitystyöllä. Elon yhdessä sijoittajakumppaneiden kanssa omistamissa kauppakeskuksissa tehdään tavoitteellista vastuullisuustyötä kaikilla ESG-osa-alueilla ja luodaan tilaa yhteisöllisyydelle sekä hyvälle palvelutarjonnalle.

Viestimme tekemästämme vastuullisuustyöstä ja tulevista tavoitteista vuokralaisasiakkaille ja muille sidosryhmille. Vuokralaisviestinnässä pyrimme aktiivisuuteen, säännöllisyyteen ja suunnitelmallisuuteen.

Kannustamme ja tuemme asiakkaitamme vastuullisuuteen mm. kannustamalla lajittelun lisäämiseen sekä energiatehokkuuteen. Järjestämme asiakkaille vastuullisuuteen liittyviä tapahtumia ja tietoiskuja ja osallistamme mm. energiansäästöviikon viettoon.



## Sosiaalisen vastuun tavoitteita

- **Asunnoilla ja toimitiloilla** on kunnianhimoiset NPS-tavoitteet ja korkea asiakastyytyväisyyden arvosana.
- **Toimitilakohteissa** asiakaskokemusta kehitetään asiakaskokemusohjelman mukaisesti.
- **Vuokralais- ja sidosryhmäviestintä** on aktiivista, suunnitelmallista ja tehokkaasti toteutettua.
- **Kiinteistöjemme olosuhteet** ovat hyvät ja niitä seurataan mm. energiatehokkuuden tunnusluvuilla ja asiakastyytyväisyyden tuloksilla.

## VASTUULLISUUSTYÖ JA TOIMINTATAPA-OHJEISTUKSET KESKEINEN OSA RISKIENHALLINTAA

Elon kiinteistösijoitustoimintaa ohjaavat mm. eläkeyhtiötä koskeva sääntely, Elon toimintatapaohjeistukset ja sijoitussuunnitelma.

Toimimme aktiivisesti harmaan talouden torjumiseksi. Teemme yhteistyötä vain yhteiskuntavelvoitteistaan huolehtivien ja luotettavien kumppanien kanssa. Yhteistyötä palveluntarjoajien kanssa johdetaan toimintatapaohjeistuksilla ja selkeällä tavoiteasetannalla.

Olemme asettaneet Elon keskeisille palveluntuottajille mittaritavoitteet, jotka kattavat monipuolisesti vastuullisuuden eri osa-alueet. Säännöllisesti seurattavat mittarit kattavat taloudelliset tunnusluvut, energiatehokkuuden, asiakastytyväisyyden ja NPS:n sekä palvelupyntöihin reagoinnin.

Hankintoja koskevat periaatteet kuvaamme hankintapolitiikassa, joka huomioi mm. palveluntarjoajien vastuullisuustyön kriteerit ja kilpailutusten periaatteet. Kehitämme hankintaprosessin vastuullisuutta jatkuvasti. Vastuullisuusohjelmakaudella päivitämme rakennuttamisen vastuullisuuskriteerit ja suunnitteluohjeistuksen.

Kehitämme jatkuvasti vastuullisuustyön johtamismallia ja riskienhallinnan toimintamallia. Kiinteistösijoitusten vastuullisuuden mittaaminen, seuranta ja raportointi on tärkeää kehitystyössä. Osallistumme vuosittain Principles of Responsible

Investment (PRI) -periaatteiden mukaiseen sijoitustoiminnan raportointiin, jonka tulosten perusteella kehitämme toimintaamme.

Vuodesta 2024 alkaen osallistumme myös kansainväliseen kiinteistöalan vastuullisuusvertailuun GRESBiin, jotta mahdollistamme Elon kiinteistösalkun vastuullisuuden vertailun kansainvälisellä tasolla sekä tunnistamme toimintamme vahvuudet ja kehittämistarpeet.

Seuraamme kiinteistösijoituksia koskevien säädösten kehittymistä ja valmistaudumme tarvittaviin toimenpiteisiin ohjeistusten ja lainsäädännön muuttuessa. Kehitämme kiinteistöjen taksonomiamukaisuutta ja raportointia mm. asettamalla tavoitteet kiinteistökantamme taksonomiamukaisuudelle, teettämällä ilmatoriskiselvityksiä ja toteuttamalla tarvittavia kehitystoimenpiteitä kiinteistöissä.

Peruseriaatteisiimme kuuluu vuokralaisasiakkaiden ja sidosryhmien tasa-arvoinen kohtelu. Noudatamme vuokraus- ja hankintaprosessimme periaatteita ja teemme päätökset toimintatapaohjeistusten mukaisesti. Tunnistamme asiakkaamme ja varmistamme sopimusten taloudellisen kannattavuuden.

Panostamme jatkuvasti tilojen terveellisyteen ja turvallisuuteen sekä kyberturvallisuuteen. Kehitämme turvallisuusohjeistuksia säännöllisesti. Meille on tärkeää, että asiakkaamme voivat luottaa Elon asuntojen ja toimitilojen turvallisuuteen niin asunnoissa ja yritysten omissa tiloissa kuin kiinteistöjen yleisissä tiloissa ja ulkoalueilla. ●

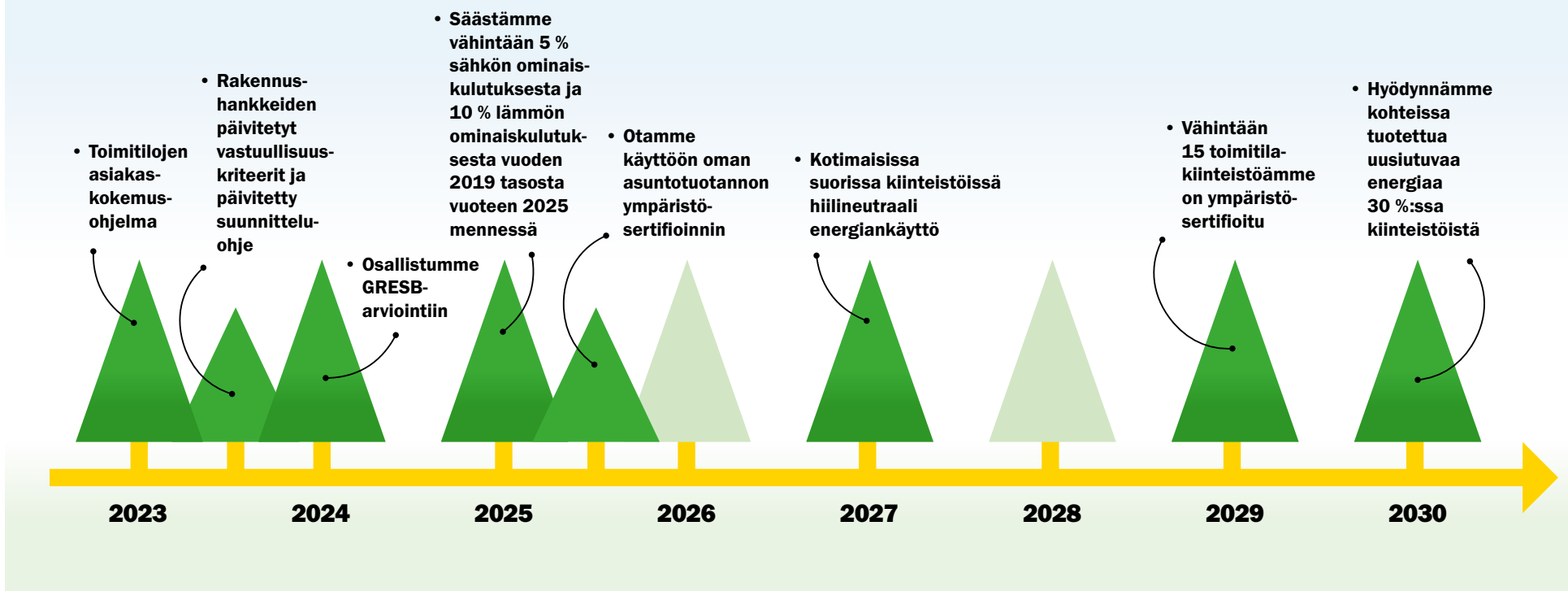


## Hyvän hallintotavan tavoitteita

- **Kehitämme** jatkuvasti vastuullisuustyön johtamismallia ja ohjeistuksia.
- **Kehitämme** jatkuvasti hankintaprosessin vastuullisuutta.
- **Kehitämme** riskienhallinnan toimintamallia toimintaympäristön muutokset huomioiden.
- **Kiinteistökannan** taksonomian mukaisuuden kehittäminen
- **Principles of Responsible Investment (PRI)** -periaatteiden mukainen vuosittainen raportointi ja tunnustettujen kehitystoimenpiteiden toteuttaminen
- **Osana** vastuullisuustyön johtamismallin kehittämistä osallistumme GRESB-benchmarkiin vuonna 2024.



# ELON KIINTEISTÖSIJOITUSTEN VASTUULLISUUSTAVOITTEET 2023–2030



## Jatkuva vastuullisuustyö

- Asiakastyytyväisyys
- Hyvät olosuhteet
- Vuokralaisasiakkaiden osallistaminen
- Vuokralaisviestinnän kehittäminen
- Kierrätysasteen parantaminen
- Vastuulliset toimintatavat ja hankinnat
- Päästötön sähkö
- Kumppaniyhteistyö
- Kyberturvallisuus
- Kestävä kaupunkikehittäminen
- Vuokralaisten ja sidosryhmien tasavertainen kohtelu
- Riskienhallinta