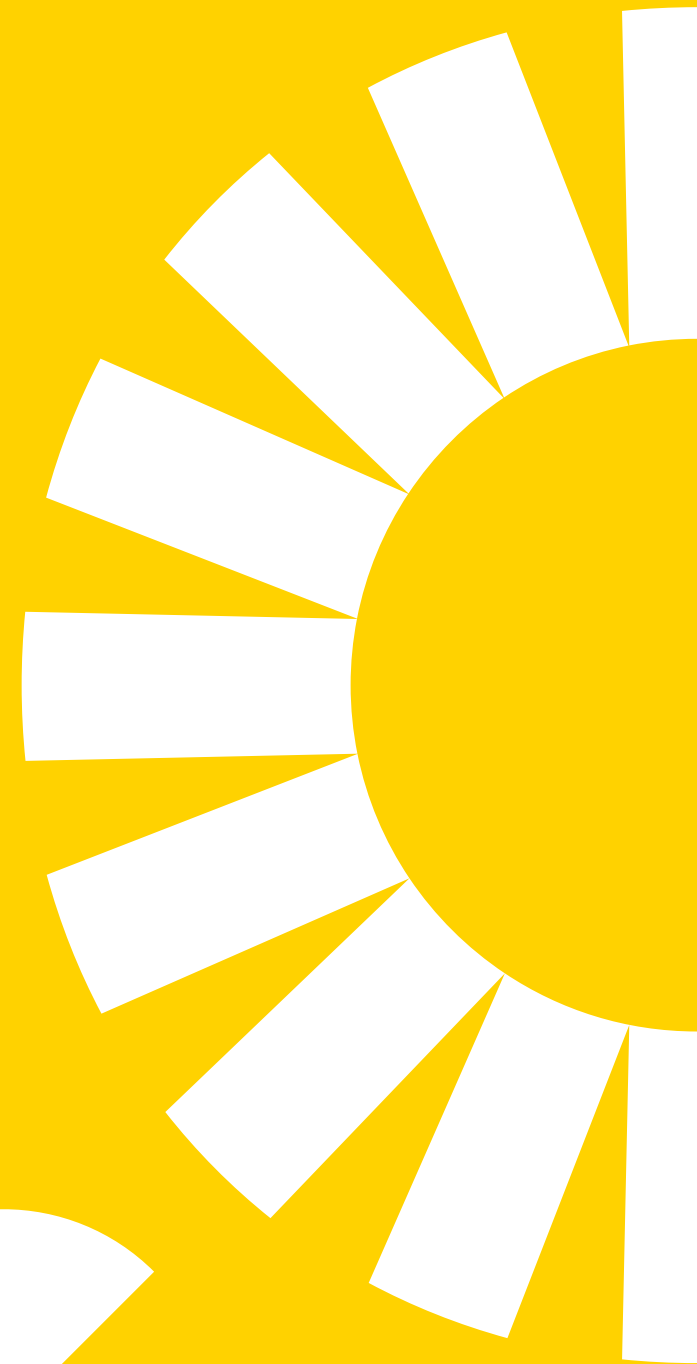


Kotimaisten kiinteistösijoitusten vastuullisuusohjelma 2026–2030



Kestävästi kannattavaa kiinteistösijoitustoimintaa

Rakennettu ympäristö on keskeisessä roolissa ilmastomuutoksen hillinnässä ja luonnon monimuotoisuuden turvaamisessa. Suurena kiinteistönomistajana Elo voi vaikuttaa merkittävästi kiinteistöjen energiankulutukseen, päästöihin ja ympäristövaikutuksiin. Tämän vastuullisuusohjelman tavoitteena on vähentää kiinteistösalkkumme ympäristökuormitusta, vahvistaa kiinteistöjen kestävyyttä, parantaa käyttäjäkokemusta ja asiakastytyväisyyttä sekä tukea eläkevarojen pitkän aikavälin arvonkehitystä.

Elon tehtävänä on sijoittaa työeläkevaroja tuottavasti, turvaavasti ja vastuullisesti pitkällä aikavälillä. Toimintaamme ohjaavat Elon vastuullisen sijoittamisen periaatteet. Olemme sitoutuneet muun muassa YK:n Global Compact -aloitteeseen sekä allekirjoittaneet YK:n tukemat Principles for Responsible Investment (PRI) -periaatteet.

Ilmastomuutoksen hillintä ja luonnon monimuotoisuuden turvaaminen ovat keskeisiä painopisteitä vastuullisuustyössämme. Sijoitustoimintaamme ohjaavat ilmastopolitiikka, ilmastotiekartta ja luonnon monimuotoisuuden tiekartta. Olemme sitoutuneet Pariisin ilmastopoliittisten tavoitteiden mukaiseen sijoitussalkkuun sekä Net Zero Asset Owner -aloitteeseen. Kiinteistösijoitusten vastuullisuusohjelma tukee näiden tavoitteiden toteutumista kotimaisessa kiinteistösalkkussamme.

Elo on yksi Suomen suurimmista kiinteistösijoittajista sekä toimitilojen ja asuntojen vuokranantajista. Vuokraamme, ylläpidämme ja kehitämme kiinteistöjä pitkäjänteisesti tavoitteenamme vakaa nettokassavirta ja positiivinen arvonkehitys. Vastuullisuus on olennainen osa kaikkia kiinteistösijoitustoimintamme osa-alueita.

Olemme kehittäneet kiinteistösijoitusten vastuullisuustyötä pitkäjänteisesti Elon toiminnan alusta lähtien. Raportoimme sijoitustoiminnan vastuullisuudesta säännöllisesti ja edistämme energiatehokkuutta kiinteistöalan vapaaehtoisten sopimusten (VAETS ja TETS) mukaisesti sekä toimitilojen että asuntojen osalta.

Vuonna 2023 julkaistussa Elon kotimaisten kiinteistösijoitusten vastuullisuusohjelmassa asetimme suorille kiinteistösijoituksille selkeät tavoitteet ja

mittarit vuosille 2023–2030. Vuoteen 2025 mennessä olimme saavuttaneet jo suuren osan tavoitteista, minkä johdosta **päivitimme kiinteistösijoitusten vastuullisuusohjelman tavoitteet ja mittarit kaudelle 2026–2030**. Tähän ohjelmaan on koottu vastuullisuustyömme keskeisimmät tavoitteet ja mittarit, jotka ohjaavat päivittäistä päätöksentekoa, investointeja ja yhteistyötä muodostaen siten pohjan kestäväälle ja kannattavalle kiinteistösijoitustoiminnalle. ●



Vastuullisuustyön osa-alueet kiinteistösijoitustoiminnassa

Vastuullisuus on olennainen osa kiinteistöliiketoimintaa. Se tukee sijoitusten pitkän aikavälin arvonluontia, riskienhallintaa ja kiinteistökannan johtamista. Vastuullisuustyö perustuu ympäristövastuuseen (E), sosiaaliseen vastuuseen (S) ja hyvään hallintotapaan (G), jotka kytkeytyvät omaisuudenhallintaan, operatiiviseen toimintaan sekä päätöksentekoon ja raportointiin.

Ympäristövastuu keskittyy kiinteistöjen ilmasto- ja luontovaikutusten vähentämiseen sekä rakennusten kestäväan käyttöön ja arvon säilymiseen. Keskeisiä teemoja ovat energiatehokkuus, päästöjen vähentäminen, uusiutuvan energian hyödyntäminen, elinkaariajattelu, luonnon monimuotoisuus, kiertotalous, maankäyttö sekä ilmastoriskien hallinta.

Sosiaalinen vastuu korostaa kiinteistöjen merkitystä turvallisina, terveellisinä ja toimivina ympäristöinä käyttäjilleen. Kiinteistöt vaikuttavat käyttäjien hyvinvointiin ja viihtyvyyteen sekä laajemmin kaupunkirakenteeseen, paikallisyhteisöihin ja sidosryhmiin.

Hyvä hallintotapa luo perustan vastuulliselle kiinteistöliiketoiminnalle. Se varmistaa läpinäkyvän, johdonmukaisen ja sääntelyn mukaisen toiminnan sekä vastuullisuuden integroinnin osaksi johtamista ja sijoituspäätöksentekoa.

Taloudellinen vastuu tarkoittaa pitkäjänteistä ja kannattavaa sijoitustoimintaa, jossa vastuullisuus tukee tuotto-odotuksia ja riskienhallintaa. ESG-näkökulmien huomioiminen edistää kiinteistöjen arvon säilymistä ja sijoitusten kestävyyttä muuttuvassa toimintaympäristössä.

Raportointi ja läpinäkyvyys kokoavat vastuullisuustyön osa-alueet yhdeksi kokonaisuudeksi. Vertailukelpoinen ja läpinäkyvä raportointi on tärkeää sidosryhmien luottamuksen ja vastuullisuustyön jatkuvan kehittämisen kannalta.

Seuraavissa luvuissa tarkastellaan, miten nämä periaatteet ja osa-alueet konkretisoituvat Elon kiinteistösijoitustoiminnassa sekä millaisia tavoitteita, toimintamalleja ja ratkaisuja toteutamme käytännössä vastuullisuusohjelman 2026–2030 aikana. ●



Elon omistama Erottajankulman arvokiinteistö Helsingissä kuuluu valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristökokonaisuuteen. Kiinteistöllä on BREEAM In-Use Very Good -ympäristösertifikaatti.

Aktiiviset sidosryhmäsuhteet vaikuttavan vastuullisuustyön perustana

Kiinteistöliiketoiminnassa sidosryhmäverkosto on laaja. Hyvä ja aktiivinen yhteistyö sidosryhmien kanssa on olennaista riskienhallinnan ja kiinteistösijoitusten tuottojen kehittymisen näkökulmasta.

Toteutimme sidosryhmäkyselyn kotimaisten kiinteistösijoitusten vastuullisuusohjelman päivitystä varten. Kyselyllä kartoitimme laajasti sidosryhmien odotuksia Elon vastuullisuustyölle ja sen vaikutusten viestinnälle. Lisäksi kartoitimme sidosryhmiemme näkemystä vastuullisuuden osa-alueiden olennaisuudesta toiminnassamme.

Vastuullisuuden osa-alueista ympäristön osalta korostuivat ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen liittyvät aiheet. Aiempaan sidosryhmäselvitykseen verrattuna luonnon monimuotoisuus ja kiertotalous nousivat merkittäviksi aiheiksi, sen sijaan ympäristösertifiointien merkittävyys väheni aikaisemmasta. Sosiaalisen vastuullisuuden osalta asiakastytyväisyys ja sisäolosuhteet arvioitiin edelleen merkittäviksi. Hallinnollisen vastuun osalta korostuivat harmaan talouden torjunta sekä väärinkäytösten, korruption ja lahjonnan ehkäisy.

Sidosryhmät toivovat Elolta selkeää ja säännöllistä viestintää vastuullisuustyöstä ja sen etenemisestä. Tämän vastuullisuusohjelman tavoitteet ja toimenpiteet on laadittu kyselyn tulokset huomioiden.

Toimimme aktiivisessa vuorovaikutuksessa sidosryhmiemme kanssa kiinteistöjen arvon, käyttäjäkokemuksen ja vastuullisuuden kehittämiseksi. Elon kiinteistösijoitusten keskeiset sidosryhmät on esitetty oheisessa kuvassa. ●

Keskeiset sidosryhmät



Vähennämme ilmastovaikutuksia ja vahvistamme kiinteistöjemme kestävyyttä

Ympäristövastuu on keskeinen osa Elon kotimaista kiinteistösijoitustoimintaa ja pitkän aikavälin arvонуontia. Rakennettu ympäristö aiheuttaa merkittävän osan energiankulutuksesta, päästöistä ja luonnonvarojen käytöstä, mutta tarjoaa samalla mahdollisuuksia vaikuttaviin ratkaisuihin. Vastuullisella kiinteistövarallisuuden hoidolla, kehittämisellä ja investoinneilla voimme pienentää ympäristövaikutuksia, hallita riskejä ja vahvistaa kiinteistösalkun kestävyyttä.

Ympäristövastuun tavoitteemme muodostuvat neljästä osa-alueesta:

- ilmastonmuutoksen hillinnästä,
- ilmastonmuutokseen sopeutumisesta,
- luonnon monimuotoisuudesta sekä
- kiertotaloudesta ja resurssitehokkuudesta.

Näitä teemoja tarkastellaan koko kiinteistön elinkaaren ajan: suunnittelusta ja rakentamisesta käyttöön, ylläpitoon ja kehittämiseen.

Ilmastonmuutoksen hillintä

Tavoitteenamme on vähentää kiinteistösijoituksemme negatiivisia ilmastovaikutuksia erityisesti energiatehokkuuden parantamisen ja uusiutuvan energian avulla. Seuraamme ja kehitämme kiinteistökantamme energiankäyttöä järjestelmällisesti ja asetamme selkeitä mitattavia tavoitteita energiankulutuksen vähentämiseksi.

Ostamamme energia on päästötöntä suorien kiinteistöjen osalta vuoteen 2027 mennessä. Vähennämme

energiankäytön ominaiskulutusta vähintään 6 % vuoteen 2030 ja 10 % vuoteen 2035 mennessä verrattuna vuoden 2025 tasoon. Jatkamme myös kiinteistökantamme vedenkulutuksen systemaattista vähentämistä.

Energiatehokkuustoimenpiteitä toteutetaan kiinteistöjen olosuhteista tinkimättä, ja kehittämistyö perustuu jatkuvaan seurantaan, analyysiin ja kohdekohtaisiin ratkaisuihin. Esimerkiksi taloteknisinä toimenpiteinä huolehditaan mm. rakennusautomaation optimoinnista, ilmanvaihdon käyntiaikojen säätämisestä käyttöasteen mukaan ja liike- ja läsnäolotunnistimien hyödyntämisestä valaistuksessa. Energiatehokkuustoimenpiteisiin kuuluvat myös energiainvestoinnit, kuten lämpöpumppuratkaisut, rakennusvaipan parantaminen sekä käyttöön ja ylläpitoon liittyvät toimet.

Kasvatamme omaa energiantuotantoamme pitkäjänteisesti. Lähtökohtanamme on toteuttaa vuosittain vähintään yksi uusiutuvan energian hanke, kuten lämpöpumppuhanke. Uudisrakentamisessa tavoittelemme A-energialuokkaa asuin- ja toimitilakohteissa.

Ilmastovaikutusten hallinta edellyttää myös päästöjen kokonaiskuvan ymmärtämistä. Tarkennamme scope 3 -päästöjen laskentaa määräpohjaiseksi olennaisten päästölähteiden osalta ja kehitämme päästötiedon laatua päätöksenteon tueksi.

Kiinteistöjen ympäristösertifioinnit toimivat hyvänä työkaluna ilmastonmuutoksen hillinnässä ja tukevat laajasti resurssitehokkuuden, luonnon monimuotoisuuden ja ilmastonmuutokseen sopeu-

tumisen tavoitteita. Kaikilla kokonaan omistetuilla toimistokiinteistöillämme on ympäristösertifikaatti (vähintään BREEAM Very Good -tasoinen). Sertifikaatit uusitaan vastuullisuusohjelmakauden aikana. Lisäksi merkittävällä osalla kauppakeskus- ja hotelliomistuksistamme on ympäristösertifikaatti.

Ilmastonmuutokseen sopeutuminen

Ilmastonmuutos lisää fyysisiä riskejä, kuten sään ääri-ilmiöitä ja tulvariskejä, joilla voi olla merkittäviä vaikutuksia kiinteistöjen käytettävyyteen, kustannusrakenteeseen ja arvoon. Vastuullisuusohjelmakaudella päivitämme suoraa kotimaisten kiinteistösalkkuamme koskevan ilmastoriskianalyysin. Lisäksi vahvistamme kiinteistöjemme ilmastokestävyyttä kehittämällä ilmastoriskien arviointimallia ja aktiivista hallintaa sekä portfolio- että kohdetasolla.

Tunnistamme ja arvioimme ilmastonmuutoksen fyysisiä ja siirtymäriskejä systemaattisesti sekä huomioimme ne kiinteistöjen kehittämisessä, investointien päätöksenteossa ja ylläpidossa. Esimerkkinä siirtymäriskistä seuraamme tiiviisti sääntelyä sekä markkina- ja asiakasodotuksia kiinteistöjemme kehittämiseksi. Ilmastoriskien hallinta tukee ennakoivaa riskienhallintaa ja auttaa kohdentamaan toimenpiteitä erityisesti niihin kohteisiin ja rakenteisiin, joissa vaikutukset ovat merkittävimpiä.

Luonnon monimuotoisuus

Luonnon monimuotoisuuden köyhtyminen on keskeinen ympäristöriski, johon myös rakennetulla ympäristöllä on vaikutusta. Edistämme luonnon monimuotoisuutta huomioimalla luontoarvot kiinteistöjen suunnittelussa, rakentamisessa, peruskorjauksissa ja piha-alueiden hoidossa sekä lisäämällä biodiversiteettiä tukevia ratkaisuja kiinteistökannassamme.

Tavoitteenamme on minimoida negatiiviset vaikutukset ja edistää luontoarvoja tukevia ratkaisuja esimerkiksi säilyttämällä mahdollisuuksien mukaan olemassa olevaa kasvillisuutta sekä lisäämällä pihoille pölyttäjiä suosivia istutuksia ja parantamalla hulevesien hallintaa. Luontoarvojen huomioiminen tukee ilmastonmuutokseen sopeutumista esimerkiksi vähentämällä kuumuusriskejä ja parantamalla kiinteistöjen ja niiden lähiympäristön säänkestävyyttä. Näin vahvistetaan myös kiinteistöjen pitkän aikavälin houkuttelevuutta ja arvoa.

Toteutamme luonnon monimuotoisuutta tukevia ratkaisuja rakennushankkeissa aina, kun kohteen sijainti ja ympäristö sen mahdollistavat. Laadimme vastuullisuusohjelmakaudella kiinteistöjen luontotiekartan, joka ohjaa luonnon monimuotoisuutta koskevia tavoitteita ja toimenpiteitä sekä uudisrakentamisessa että olemassa olevan kiinteistökannan kehittämisessä.

Kiertotalous ja resurssitehokkuus

Edistämme kiertotaloutta muuntojoustavilla ratkaisuilla ja vastuullisilla materiaalivalinnoilla. Toteutamme muuntojoustavia rakennuksia ja tiloja sekä hyödynnämme pitkäikäisiä ja kestäviä materiaaleja. Päivitämme vastuullisuusohjelmakaudella rakennushankkeiden suunnitteluohjeet ja vastuullisuuskriteerit kiertotalous huomioiden sekä kehitämme toimintamalleja, jotka tukevat rakennusten elinkaa-



Elon omistama Kansis 1 Helsingin ydinkeskustassa on vastuullinen toimitila, ja kiinteistöllä on BREEAM In-Use Very Good -ympäristösertifikaatti.

riajattelua. Tarkastelemme kriittisesti purkutarvetta aina ennen uudisrakentamis- tai korjauspäätöksiä.

Lisäämme rakennusosien ja kalusteiden uudelleenkäyttöä osana kiertotaloutta ja hyödynnämme purku- ja korjaushankkeissa uudelleenkäyttö- ja kierrätyspotentiaalia aina, kun se on teknisesti ja taloudellisesti tarkoituksenmukaista. Osallistumme ohjelmakaudella kiinteistöalan kiertotalouspilotihankkeeseen koko alan kiertotaloustyön edistämiseksi ja oman kiertotalouden toimintamallimme

kehittämiseksi. Seuraamme kiinteistöjemme jätemääriä ja kierrätysastetta. Tuemme lajittelua käyttäjien opastamisella, jätehuoneiden kehittämisellä ja jäteastioiden tarkoituksenmukaisella sijoittelulla. Tavoittelemme asunnoissa vähintään 40 prosentin ja toimitiloissa 70 prosentin kierrätysastetta vuoteen 2030 mennessä.

Kiertotalouden edistäminen tukee resurssitehokkuutta, pienentää ympäristökuormitusta ja vahvistaa kiinteistöjen kestävyyttä pitkällä aikavälillä. ●

Ympäristövastuun painopisteet ja tavoitteet

Ilmastomuutoksen hillintä

- **Kiinteistöissämme käytetty energia** on päästötöntä vuonna 2027 (scope 1 ja 2).
- **Tarkennamme** scope 3 -päästöjen laskennan määräpohjaiseksi.
- **Vähennämme** energiankäytön ominaiskulutusta vähintään 6 % vuoteen 2030 ja 10 % vuoteen 2035 mennessä vuoden 2025 tasoon verrattuna.
- **Jatkamme** kiinteistökannan vedenkulutuksen systemaattista vähentämistä.
- **Kehitämme** kohteidemme energiatehokkuutta ja lisäämme uusiutuvan energian tuotantoa järjestelmällisesti.
- **Uudisrakentamisessa** tavoittelemme A-energialuokkaa.
- **Sataprosenttisesti omistetuilla toimistokiinteistöillämme on ympäristösertifikaatti** (vähintään BREEAM-sertifioinnin Very Good -luokitusta vastaava taso). Sertifikaatit uudistetaan ohjelmakauden aikana.

Ilmastomuutokseen sopeutuminen

- **Päivitämme** kiinteistösalkkumme ilmastoriskianalyysin. Kehitämme ilmastoriskien arviointimallia ja kiinteistöjen ilmastokestävyyttä portfolio- ja kohdetasolla.
- **Edistämme** muuntojoustavien rakennusten ja tilojen toteuttamista sekä pitkäikäisten ja kestävien materiaalien käyttöä (rakennusten elinkaariajattelu).

Luonnon monimuotoisuus

- **Vahvistamme** luonnon monimuotoisuuden huomiointia luontotiekartan avulla.
- **Toteutamme** luonnon monimuotoisuutta tukevia ratkaisuja rakennushankkeissa.

Kiertotalous ja resurssitehokkuus

- **Päivitämme** rakennushankkeiden suunnitteluohjeet (ml. työturvallisuus) ja vastuullisuuskriteerit kiertotalous huomioiden.
- **Lisäämme** rakennusosien ja kalusteiden uudelleenkäyttöä osana kiertotaloutta.
- **Kannustamme** kiinteistöjen käyttäjiä jätteiden lajitteluun. Tavoittelemme asunnoissa vähintään 40 % ja toimitiloissa 70 % kierrätysastetta vuoteen 2030 mennessä.

Panostamme erinomaiseen asiakaskokemukseen, hyviin olosuhteisiin ja vastuulliseen kumppanuuteen

Sosiaalisen vastuun tavoitteemme keskittyvät erinomaiseen asiakaskokemukseen, terveellisiin ja turvallisiin olosuhteisiin sekä kestäviin toimintatapoihin koko arvoketjussa. Elo on merkittävä vuokra-asuntojen ja toimitilojen omistaja. Tarjoamme huolellisesti ylläpidettyjä, turvallisia asuin- ja työympäristöjä hyvillä sijainneilla. Vastuullinen kiinteistönomistajuus tarkoittaa meille käyttäjien hyvinvoinnin, viihtyvyyden ja turvallisuuden varmistamista koko kiinteistön elinkaaren ajan.

Asiakaskokemus

Hyvä asiakaskokemus syntyy tarkoituksenmukaisista tiloista, sujuvasta arjesta ja luotettavasta vuokranantajasta. Huolehdimme asukkaiden ja toimitilavuokralaisten kokonaistyytyväisyydestä ja kehitämme toimintaamme asiakas- ja sidosryhmäpalautteen sekä asiakaskokemusohjelmamme pohjalta. Kehitämme myös kiinteistöjen konsepteja huomioiden asiakkaiden toiveet ja tarpeet. Asiakastyytyväisyys tukee kestäviä vuokrasuhteita, kiinteistöjen hyvää käytettävyyttä ja pitkän aikavälin arvon säilymistä.

Seuraamme asiakastyytyväisyyttä säännöllisesti ja pidämme nettosuositeluindeksi (NPS) tavoitteen asuntojen ja toimitilojen osalta korkealla. Vuokralais- ja sidosryhmäviestintämme on aktiivista, suunnitelmallista ja läpinäkyvää.

Terveelliset ja turvalliset olosuhteet

Terveelliset ja turvalliset sisäilmaolosuhteet ovat keskeinen osa sosiaalista vastuuta. Huolehdimme sisäolosuhteiden laadusta tilojen suunnittelusta ja rakentamisesta käytönaikaiseen ylläpitoon saakka. Omistamamme vuokra-asunnot on anturoitu, ja modernisoidut rakennusautomaatiojärjestelmät mahdollistavat olosuhteiden tehokkaan etäseurannan. Näin mahdollisiin poikkeaviin olosuhteisiin voidaan reagoida nopeasti. Asumis- ja työskentelyolosuhteita seurataan myös mm. asiakastyytyväisyyskyselyillä ja palvelupyyntöjen ripeän etenemisen seurannalla. Rakennusvaiheessa edellytämme kohteesta ja tilanteesta riippuen sisäilmaolosuhteita tukevia sertifikaatteja ja käytänteitä, kuten asianmukaista kosteudenhallintaa (esimerkiksi Kiviaketti 10), M1-vaatimusten mukaisia materiaaleja, TVOC-mittauksia ennen käyttöönottoa sekä sisäilmaluokkaa koskevaa tavoiteasetantaa. Käytön aikana seuraamme olosuhteita aktiivisesti, ohjaamme käyttäjiä säätömahdollisuuksien hyödyntämisessä ja reagoimme poikkeamiin viivytyksettä.

Huolehdimme myös kiinteistöjemme fyysisestä turvallisuudesta. Turvalliset tilaratkaisut, hyvin hoidetut yleiset tilat sekä ennakkoiva riskienhallinta tukevat asukkaiden, työntekijöiden ja muiden käyttäjien arjen turvallisuutta ja luottamusta.

Vastuullinen kumppanuus ja toimitusketjut

Sosiaalinen vastuu ulottuu myös toimitusketjuihin. Edellytämme urakoitsijoilta ja palveluntuottajilta vastuullisia toimintatapoja sekä kansainvälisten ihmisoikeus- ja työelämäperiaatteiden sekä sovellettavan lainsäädännön noudattamista. Sosiaaliset näkökulmat, kuten työehdot ja ihmisoikeudet, huomioidaan osana kumppanivalintoja ja yhteistyötä, mikä tukee koko arvoketjun kestävyyttä.

Tuemme kestävästä kaupunkiympäristön kehitystä ja yhteisöllisyyttä rakennuttamis- ja kiinteistökehitystyöllä. Yhdessä sijoittajakumppaneiden ja palveluntuottajien kanssa kehitämme kiinteistöjä, jotka palvelevat käyttäjiä hyvin ja tukevat kestävästä arkea. Kannustamme asiakkaita vastuullisiin valintoihin, kuten energiatehokkuuteen ja lajitteluun. Tarjoamme tietoa ja osallistumismahdollisuuksia osana kiinteistöjen päivittäistä käyttöä. ●

Sosiaalisen vastuun painopisteet ja tavoitteet

Asiakaskokemus

- **Huolehdimme** asukkaiden ja toimitilavuokralaisten kokonaistyytyväisyydestä ja pitkäjänteisistä vuokrasuhteista.
- **Pidämme** suosittelemisindeksitavoitteen (NPS) asuntojen ja toimitilojen osalta korkealla.
- **Kehitämme** asiakaskokemusta asiakaskokemusohjelmamme mukaisesti.
- **Vuokralais- ja sidosryhmäviestintä** on aktiivista, suunnitelmallista ja tehokasta.
- **Kiinteistöjen olosuhteita** seurataan asiakastyytyväisyyden tuloksilla ja energiatehokkuuden tunnusluvuilla.

Terveelliset ja turvalliset olosuhteet

- **Varmistamme** sisäilmaolosuhteiden laadun rakennusvaiheessa sertifikaattien ja hyväksi todettujen käytänteiden avulla.
- **Huolehdimme** olosuhteiden ylläpidosta käytön aikana ja reagoimme poikkeamiin.
- **Seuraamme** käyttäytyäytyämyä myöskin sisäilmaolosuhteiden ja tilojen turvallisuuden näkökulmasta.

Vastuullinen kumppanuus ja toimitusketjut

- **Edellytämme** urakoitsijoilta ja palveluntuottajilta vastuullisia toimintatapoja.
- **Huomioimme** työehdot ja ihmisoikeudet osana kumppanivalintoja ja yhteistyötä.
- **Päivitämme** kiinteistöjen hankintaohjeen.

Hyvällä hallintotavalla vaikutamme koko arvoketjun vastuulliseen toimintaan

Hyvän hallintotavan tavoitteena on varmistaa läpinäkyvä, eettinen ja sääntelyn mukainen toiminta sekä tuoda vastuullisuus osaksi kaikkea päätöksentekoa. Hallintotapaamme ohjaavat Elon strategia, vastuullisuusohjelma, sijoitusuunnitelma sekä hallituksen hyväksymät periaatteet ja ohjeistukset. Kestävyyšnäkökulmat ovat osa sijoitus- ja kiinteistöliiketoiminnan päätöksentekoa, ja vastuullisuustavoitteiden toteutumista seurataan osana johtamista, riskienhallintaa ja raportointia.

Compliance ja riskienhallinta

Varmistamme, että toimintamme on lainsäädännön, viranomaisvaatimusten ja sisäisten ohjeiden mukaista koko kiinteistöliiketoiminnan arvoketjussa. Kehitämme jatkuvasti vastuullisuustyön johtamismallia, ohjeistuksia ja riskienhallinnan toimintatapoja huomioiden toimintaympäristön muutokset, sääntelyn kehittymisen sekä vastuullisuuteen liittyvät uudet vaatimukset. Varmistamme sisäisen valvonnan ja auditointikäytäntöjen kautta toiminnan luotettavuuden ja läpinäkyvyyden. Riskienhallinta kattaa myös tietoturvaan ja kyberturvallisuuteen liittyvät riskit. Vahvistamme ESG-datan keruuta, laatua ja hyödynnettävyyttä päätöksenteossa sekä seuraamme tavoitteiden toteutumista järjestelmällisesti.

Viestintä, läpinäkyvyys ja vertailtavuus

Viestimme vastuullisuudesta ja kiinteistöjen ajan-kohtaisista asioista avoimesti sekä varmistamme sidosryhmille riittävän, olennaisen ja ajantasaisen tiedon. Raportoimme sijoitustoiminnan vastuullisuudesta säännöllisesti osana Elon vastuullisuus- ja kestävyysraportointia sekä kansainvälisten vastuullisen sijoittamisen viitekehysten mukaisesti. Hyödynnämme GRESB-arviointia ja muita vertailutyökaluja vastuullisuustyön kehittämisessä sekä toiminnan läpinäkyvyyden ja vertailukelpoisuuden vahvistamisessa.

Vastuulliset hankinnat ja toimittajahallinta

Ohjaamme hankintoja hankintapolitiikan ja toimittajien yritys vastuuvaatimusten kautta sekä tunnistamme hankintaketjuihin liittyvät sosiaaliset ja hallinnolliset riskit. Edellytämme urakoitsijoilta ja palveluntuottajilta vastuullisia toimintatapoja, kansainvälisten ihmisoikeus- ja työelämäperiaatteiden sekä sovellettavan lainsäädännön noudattamista. Seuraamme keskeisten palveluntuottajien vastuullisuustavoitteiden ja mittarien toteutumista osana hankinta- ja sopimusprosesseja. Säännöllisesti seurattaviin mittareihin kuuluvat muun muassa taloudelliset tunnusluvut, energiatehokkuus, asiakastyytyväisyys ja nettosuosittelemiseksi NPS sekä palvelupyyntöihin reagointi.

Harmaan talouden torjunta ja väärinkäytösten ehkäisy

Rakennus- ja kiinteistöalallaan liittyy toimialalle tyyppisiä hallinnollisia riskejä, kuten monimutkaiset hankinta- ja alihankintaketjut sekä harmaan talouden, korruption ja muiden väärinkäytösten riskit. Tavoitteenamme on tunnistaa nämä riskit ennakoivasti ja hallita niitä järjestelmällisesti koko arvoketjussa. Teemme yhteistyötä vain luotettavien ja yhteiskuntavelvoitteensa asianmukaisesti hoitavien kumppaneiden kanssa sekä kehitämme jatkuvasti käytäntöjä poikkeamien tunnistamiseen, ilmoittamiseen ja käsittelyyn. Huolehdimme myös vuokralaisasiakkaiden ja sidosryhmien yhdenvertaisesta kohtelusta sekä päätöksenteon johdonmukaisuudesta. ●

Hallinnollisen vastuun painopisteet ja tavoitteet

Compliance ja riskienhallinta

- **Varmistamme** lainsäädännön sekä sisäisten ohjeiden (compliance) mukaisen päätöksenteon kaikilla tasoilla.
- **Kehitämme** vastuullisuustyön johtamismallia ja ohjeistuksia.
- **Kehitämme** riskienhallinnan toimintamallia huomioiden mm. kiinteistöjen kyberturvallisuuden ja toimintaympäristön muutokset.
- **Seuraamme** vaatimusten ja mittaritavoitteiden toteutumista ja puutumme poikkeamiin järjestelmällisesti.
- **Vahvistamme** ESG-datan keruuta, laatua ja hyödynnettävyyttä päätöksenteossa.

Viestintä, läpinäkyvyys ja vertailtavuus

- **Raportoimme** sijoitustoiminnan vastuullisuudesta osana Elon vuosittaista vastuullisuus- ja kestävyysraportointia. Lisäksi raportoimme vuosittain PRI:lle (Principles for Responsible Investment).
- **Hyödynnämme** GRESB-arvointia tai vastaavaa benchmark-työkalua vastuullisuusjohtamisen kehittämisessä.

Vastuulliset hankinnat ja toimittajahallinta

- **Ohjaamme** hankintoja hankintapolitiikan ja toimittajien yritysvastuuvaatimusten (Code of Conduct) kautta.
- **Tunnistamme** hankintakategorioiden sosiaaliset ja hallinnolliset riskit ja määritämme keinot niiden hallintaan.
- **Edellytämme** urakoitsijoilta ja palveluntuottajilta lainsäädännön noudattamista, vastuullisia toimintatapoja sekä hyviä työelämäkäytäntöjä.

Harmaan talouden torjunta ja väärinkäytösten ehkäisy

- **Toimimme** aktiivisesti harmaan talouden, korruption ja väärinkäytösten ehkäisemiseksi.
- **Teemme** yhteistyötä vain luotettavien ja yhteiskuntavelvoitteensa hoitavien kumppaneiden kanssa.
- **Kehitämme** käytäntöjä poikkeamien tunnistamiseen, ilmoittamiseen ja käsittelyyn.

Elon kiinteistösijoitusten keskeiset vastuullisuustavoitteet 2026–2030



Esimerkkejä jo toteutuneista vastuullisuustavoitteistamme

- ✓ Päästötön sähkö suorissa kiinteistöissä (tytäryhtiöt) v. 2020 alkaen
- ✓ Päästötavoitteen asettaminen
- ✓ Toimitilojen asiakaskokemusohjelman laatiminen v. 2023
- ✓ GRESB-benchmarkiin osallistuminen v. 2024 alkaen
- ✓ Uusiutuvan energian tuotannon lisääminen: v. 2025 mennessä oma aurinkovoimala kahdeksalla kiinteistöllä
- ✓ Toimitilojen huoneistoremonttien vastuullisuusohjeen käyttöönotto v. 2025
- ✓ Kaikilla Elon 100 % omistamilla toimisto-kohteilla on voimassa oleva ympäristösertifikaatti

Vastuullisuustavoitteet 2026–2030



Jatkuva vastuullisuustyö

- Asiakastyytyväisyys
- Hyvät olosuhteet
- Viestinnän kehittäminen
- Johtaminen, prosessit ja mittarit
- Riskienhallinta
- Vuokralais- ja muu sidosryhmäyhteistyö
- Sidosryhmien yhdenvertainen kohtelu
- Toimitusketjujen vastuullisuus
- Vastuulliset hankinnat
- Harmaan talouden torjunta
- Energiatsehokkuuden parantaminen
- Vedenkulutuksen vähentäminen
- Vastuullisuusbenchmarkit, esim. GRESB
- Kyberturvallisuus
- Ympäristösertifiointien ylläpito