



VASTUULLISUUSKATSAUS 2025

SISÄLLYSLUETTELO

JOHDANTO

Toimitusjohtajan tervehdys	3
Avainlukuja	4
Vuoden 2025 kohokohtia	5
Vastuullisuustyön kehitys ja arviointi	6

LIIKETOIMINTAMALLI JA STRATEGIA

Aare Invest	8
Aare Invest X Meijou Oy	14
Hallintotapa ja johtaminen	15
Kaksoisolennaisuus	17
Olennaisuusanalyysi	18
Due Diligence	19
Sidosryhmät ja odotukset.....	20
Case Frenckell konttori	21

VASTUULLISUUSTEEMAT - ESG

E – YMPÄRISTÖ	24
Tavoitteet	24
E1 Ilmastonmuutos	25
Hiilineutraaliustiekartta	26
Sertifiointit	31
E3 Vesi- ja merivarat	32
E5 Resurssien käyttö ja kiertotalous	34
S – SOSIAALINEN VASTUU	36
Tavoitteet	36
S1 Oma työvoima	37
Varhaisen välittämisen prosessi	42
S2 Arvoketjun työntekijät	45
Code of Conduct	47
S4 Kuluttajat ja loppukäyttäjät	49
G – HALLINTOTAPA	51
Tavoitteet	51
G1 Liiketoiminnan harjoittaminen	52
Business Code of Conduct	54

RISKIKARTTA

Aare Investin riskikartta	56
---------------------------------	----

RAPORTOINNIN LAAJUUS JA PERIAATTEET

Raportoinnin laajuus ja periaatteet	58
---	----

JOHDANTO

TOIMITUSJOHTAJAN TERVEHDYS

AARE INVESTIN VASTUULLISUUDEN SUUNTA VUONNA 2025

Vuosi 2025 on ollut Aare Investille merkityksellinen jatkumo edellisvuoden kehitykselle. Vastuullisuus on meille edelleen ennen kaikkea tekoja. Se näkyy siinä, miten kehitämme kiinteistöjämme, johdamme toimintaamme ja rakennamme yhteistyötä ympärillämme olevien ihmisten ja yhteisöjen kanssa.

Kuluneen vuoden aikana vastuullisuustyömme on konkretisoitunut erityisesti kahdessa merkittävässä hankkeessa: Frenckellin konttorin sekä Väinö Paunun entisen linja-autovarikon saneerausissa. Molemmissa kohteissa lähtökohdانا on ollut olemassa olevan rakennuskannan säilyttäminen ja uudistaminen. Näissä projekteissa olemme yhdistäneet kulttuurihistoriallisten arvojen kunnioittamisen, resurssiviisauden ja modernin sekä energiatehokkaan kiinteistökehityksen. Samalla ne kuvaavat tapaamme kehittää kaupunkiympäristöä kestävällä tavalla. Emme lähesty kehittämistä purkamisen kautta, vaan tunnistamalla olemassa olevan potentiaalin ja kehittämällä sitä pitkäjänteisesti.

Vuonna 2024 otimme ensimmäiset konkreettiset askeleet kohti hiilineutraaliutta. Vuonna 2025 olemme jatkaneet tätä työtä määrätietoisesti eteenpäin. Energiatehokkuuden parantaminen, uusiutuvan energian hyödyntäminen sekä kiinteistökohtaisten ratkaisujen kehittäminen ovat keskeisessä roolissa siirtymässämme kohti vähähiilistä kiinteistöä. Samalla olemme edenneet EU-taksonomian mukaisten toimintamallien jalkauttamisessa ja kehittäneet valmiuksiamme vastata kiristyviin sääntelyvaatimuksiin.

Vuonna 2025 olemme jatkaneet vihreää siirtymää, joka käynnistyi vuonna 2024 ja toteuttaneet toimenpiteitä vastuullisuustavoitteidemme saavuttamiseksi. Tämä työ luo perustaa vuoden 2026 tavoitteiden saavuttamiselle ja vie meitä johdonmukaisesti kohti vuoden 2040 nettonollatavoitetta.

“Emme lähesty kehittämistä purkamisen kautta, vaan tunnistamalla olemassa olevan potentiaalin ja kehittämällä sitä pitkäjänteisesti.”

VASTUULLISUUSTYÖN STRATEGINEN KEHITTÄMINEN

Vastuullisuustyömme etenee edelleen vuosille 2024–2026 laaditun ohjelman mukaisesti. Olemme jatkaneet tavoitteiden, mittareiden ja toimenpiteiden systemaattista kehittämistä sekä varmistaneet, että vastuullisuus näkyy aidosti arjen päätöksenteossa. Työtä viedään eteenpäin koko organisaation voimin, ja jokaisella toimenpiteellä on selkeä vastuu, aikataulu ja tavoitetaso.

Vastuullisuus ei kuitenkaan rakennu pelkästään strategioista ja hankkeista, vaan ennen kaikkea ihmisistä. Kuluneen vuoden aikana olemme jatkaneet panostuksia työyhteisöömme ja vahvistaneet organisaatiotamme. Uskon vahvasti, että pitkäjänteinen kehitys ja laadukas tekeminen rakentuvat hyvinvoivan, sitoutuneen ja osaavan tiimin varaan.

Kiinteistöalalla on keskeinen rooli ilmastonmuutoksen hillinnässä, resurssien käytössä ja kaupunkien kehityksessä. Me Aare Investillä haluamme olla aktiivinen toimija tässä muutoksessa ja kehittää ratkaisuja, jotka ovat kestäviä sekä ympäristön että liiketoiminnan näkökulmasta.

Haluun kiittää lämpimästi kaikkia sidosryhmiämme, asiakkaitamme, vuokralaisiamme, henkilöstöämme ja yhteistyökumppaneitamme luottamuksesta ja yhteistyöstä. Yhdessä rakennamme kestävämpää ja elinvoimaisempaa kaupunkiympäristöä.

Marko Kuusisto

Toimitusjohtaja Aare Invest Oy



AARE INVESTIN AVAINLUKUJA VUODESTA 2025

Aare Invest on erikoistunut toimitilakiinteistöjen omistamiseen, kehittämiseen ja vuokraamiseen Tampereen alueella. Sijoituskiinteistöjen vuokrattava kokonaispinta-ala on yli 119 300 neliometriä.

Aare Invest kehittää kiinteistöjä aktiivisen omistajuuden kautta ja pitkäjänteisesti niiden arvoa kasvattaen. Vastuullisuus on integroitu kaikkeen toimintaan ja ohjaa kiinteistöjen kehittämistä sekä operatiivista toimintaa.

Kiinteistöjen arvo yhteensä

174,4 M€

Vuokrattava pinta-ala

119 326 m²

Kokonaisinvestoinnit 2025

10,1 M€

Vuokralaisten lukumäärä

125

Henkilöstön määrä

27

Henkilöstötyytyväisyys

22 eNPS

Energialuokka A kiinteistöt

75 %

(kiinteistöjen arvosta)

Jätteiden kierrätysaste

44 %

Sertifioitujen kiinteistöjen osuus

65 %

(kiinteistöjen arvosta)

VUODEN 2025 KOHOKOHTIA



FRENCKELL KONTTORI BREEAM IN-USE-EXCELLENT JA A-ENERGIALUOKKA

Vuonna 2025 Frenckellin konttori saavutti kansainvälisesti arvostetun BREEAM In-Use Excellent -ympäristöluokituksen (73,7 %). Kyseessä on poikkeuksellinen saavutus 1840-luvulla rakennetulle arvokiinteistölle ja se osoittaa, että myös historialliset rakennukset voivat täyttää nykypäivän korkeimmat ympäristövastuullisuuden vaatimukset. BREEAM In-Use -luokitus arvioi rakennuksen suorituskykyä sen todellisessa käytössä, huomioiden laajasti muun muassa sisäympäristön laadun, energian ja veden käytön, materiaalit, liikkumisen sekä riskienhallinnan.

Luokitus on saavutettu pitkäjänteisen saneerauksen ja taloteknisen kehitystyön tuloksena. Rakennuksessa toteutetut ratkaisut tukevat energiatehokasta käyttöä, resurssi- ja kierrätystaloutta sekä varmistavat toimivan ja laadukkaan käyttöympäristön. Saavutus korostaa Aare Investin lähestymistapaa, jossa olemassa olevaa rakennuskantaa kehitetään vastuullisesti ja pitkäjänteisesti, rakennuksen historiaa kunnioittaen ja sen elinkaarta pidentäen.



VÄINÖ PAUNUN SANEERAUS

Väinö Paunun entisen linja-autovarikon saneeraus valmistui vuonna 2025 Tampereen Nekalassa. 1950-luvulla rakennettu, noin 2 800 m² kokoinen kiinteistö on muutettu vastaamaan nykypäivän liiketoiminnan tarpeita, tarjoten muunneltavia tiloja teollisuus-, korjaamo-, logistiikka-, ravintola- ja varastokäyttöön. Saneerauksen lopputuloksena syntyi monikäyttöinen kokonaisuus, jossa yhdistyvät toiminnallisuus, vuokrattavuus ja käyttäjälähtöisyys.

Hankkeen keskeinen lähtökohta oli olemassa olevan rakennuskannan säilyttäminen ja kehittäminen. Rakennuksen alkuperäinen tiili- ja betonirunko on säilytetty, ja materiaaleja on kunnostettu sekä hyödynnetty uudelleen mahdollisuuksien mukaan. Samalla energiatehokkuutta on parannettu vastaamaan nykyisiä vaatimuksia ja kohde täyttää BREEAM-sertifioinnin kriteerit. Saneeraus osoittaa, että vanhan rakennuksen kehittäminen on merkittävä ympäristöteko, joka pidentää rakennuksen elinkaarta, säästää luonnonvaroja ja tukee kestävästä kaupunkiympäristöstä.



H-PLUS OY:N UUDET TOIMITILAT

Vuonna 2025 Aare Invest toteutti uudet toimitilat H-Plus Oy:lle Pirkkalan Jasperintielle. Kyseessä on laajennusosa, joka liittyy samalla tontilla loppuvuonna 2024 valmistuneisiin YES-EU Oy:n toimitiloihin. Hanke perustuu tontin alkuperäiseen suunnitelmaan ja vastaa alueen kasvavaan toimitilakysyntään.

H-Plus Oy:n toimitilat suunniteltiin alusta alkaen yrityksen toiminnan vaatimusten mukaisesti. Hankkeen lähtökohtana oli tilojen toiminnallisuus, muunneltavuus ja tehokas toteutus. Rakennustyöt käynnistyivät toukokuussa 2025 ja tilat luovutettiin asiakkaalle lokakuussa 2025. Hanke osoittaa Aare Investin kyvyn toteuttaa nopeasti asiakaslähtöisiä ja tarkoituksenmukaisia toimitilaratkaisuja, jotka tukevat yritysten kasvua ja liiketoiminnan kehitystä.

VASTUULLISUUSTYÖN KEHITYS JA ARVIOINTI

Aare Invest osallistuu vuosittain kansainväliseen GRESB-vastuullisuusarviointiin, joka on kiinteistösjoitusalun keskeinen ESG-viitekehys. GRESB mittaa yhtiön toimintaa laajasti ympäristö-, sosiaalisen vastuun ja hyvän hallintotavan näkökulmista sekä suhteessa kansainvälisiin vertailukäytäntöihin.

Vuoden 2024 arvioinnissa tulokset kuvastivat erityisesti vastuullisuusraportoinnin ja datan kattavuuden kehitysvaihetta. Tämän pohjalta yhtiö on kehittänyt systemaattisesti vastuullisuuden johtamista, mittarointia sekä kiinteistöportfolion energiatehokkuuteen ja sertifiointeihin liittyviä käytäntöjä.

Vuonna 2025 Aare Invest jatkoi kehitystä useilla osa-alueilla, erityisesti johtamisen, raportoinnin sekä vastuullisuusprosessien systematisoinnin osalta. Samanaikaisesti kehitystoimintaan liittyvät osa-alueet ovat edelleen rakentumisvaiheessa, mikä on tyypillistä kasvavalle ja aktiivisesti kehittyvälle kiinteistösalkulle.

GRESB-arviointimenetelmän uudistumisen vuoksi eri vuosien tulokset eivät ole täysin vertailukelpoisia, mutta arviointi toimii keskeisenä työkaluna vastuullisuustyön kehittämässä.

Vuonna 2025 Aare Invest jatkaa vastuullisuusraportoinnin kehittämistä sekä datan laadun ja kattavuuden parantamista erityisesti energiankulutuksen ja päästöjen osalta.

LIIKETOIMINTAMALLI JA STRATEGIA

AARE INVEST LYHYESTI

Aare Investin tavoitteena on luoda pitkäjänteistä arvoa yhdistämällä vakaa kassavirta ja hallittu arvonkehitys. Strategiassa keskitytään kiinteistöihin, joissa on selkeä kehityspotentiaali ja joiden arvoa voidaan kasvattaa suunnitelmallisella ja vastuullisella kehittämällä.



AARE INVEST YRITYKSENÄ

STRATEGIA

Aare Invest pyrkii luomaan pitkäjänteistä arvoa yhdistämällä vakaan kassavirran ja hallitun arvonkehityksen. Strategiaassa keskitytään kohteisiin, joissa on selkeä kehityspotentiaali ja joita voidaan kehittää suunnitelmallisesti.

Toimintaa ohjaa pitkäaikainen omistajuus ja tasapainoinen riskiprofiili. Kiinteistöportfoliota kehitetään siten, että se muodostaa ennustettavan kokonaisuuden eri käyttötarkoitusten, vuokralaisten ja tuotto Profiilien välillä. Pitkäaikaiset vuokrasuhteet, korkea käyttöaste ja kiinteistöjen tekninen laatu tukevat vakaata liiketoimintaa eri markkinatilanteissa.

Keskeinen osa strategiaa on olemassa olevan rakennuskannan potentiaalın tunnistaminen ja kehittäminen. Aare Invest pyrkii pidentämään kiinteistöjen elinkaarta ja kasvattamaan niiden arvoa pitkäjänteisesti resurssivisaan kehittämisen kautta.

Vastuullisuus on keskeinen osa strategiaa ja ohjaa kaikkia merkittäviä valintoja. Aare Invest kehittää kiinteistöjä energiatehokkuutta, vähähiilisyttä ja resurssivisausta korostaen sekä pyrkii vähentämään kiinteistöjen koko elinkaaren aikaisia ympäristövaikutuksia. Samalla varmistetaan, että kiinteistöt vastaavat kiristyviin sääntelyvaatimuksiin ja sidosryhmien kasvaviin odotuksiin.

Strategiaassa huomioidaan myös rakennetun ympäristön sosiaalinen ja toiminnallinen laatu. Tavoitteena on kehittää tiloja, jotka tukevat käyttäjien hyvinvointia, turvallisuutta ja sujuvaa arkea. Lisäksi Aare Invest kehittää toimintatapojaan läpinäkyvyyden, hyvän hallintotavan ja vastuullisen kumppanuuden periaatteiden mukaisesti.

LIIKETOIMINTAMALLI

Aare Invest omistaa, kehittää ja vuokraa toimitilakiinteistöjä, joiden kautta strategia toteutetaan käytännössä. Liiketoiminta perustuu vuokratuottoihin, joita täydennetään kiinteistöjen arvonkehityksellä.

Arvoa luodaan aktiivisella kiinteistökehityksellä ja operatiivisella johtamisella. Keskeisiä keinoja ovat käyttöasteen ja vuokratasojen optimointi, tilojen kehittäminen vastaamaan käyttäjien tarpeita sekä kiinteistöjen teknisen laadun ja energiatehokkuuden parantaminen.

Toiminta perustuu aktiiviseen omistajuuteen, jossa kiinteistöjen kehittäminen, ylläpito ja vuokralaissuhteiden hallinta muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden. Kiinteistöjen kilpailukykyä kehitetään jatkuvasti vastaamaan muuttuvia tarpeita ja markkinatilannetta.

Operatiivinen toiminta perustuu ennakoivaan kiinteistöjohtamiseen. Dataa, analytiikkaa ja teknologiaa hyödynnetään käyttöasteen, energiatehokkuuden ja operatiivisen tehokkuuden parantamiseksi koko omistusajan ajan.

Vastuullisuus on integroitu osaksi päivittäistä toimintaa. ESG-näkökulmat huomioidaan investointipäätöksissä, kehityshankkeissa ja kiinteistöjen ylläpidossa. Käytännössä tämä tarkoittaa energiatehokkuuden systemaattista parantamista, resurssien tehokasta käyttöä, kiinteistöjen elinkaaren pidentämistä sekä käyttäjien hyvinvointia tukevien ratkaisujen kehittämistä. Näiden avulla varmistetaan kiinteistöjen pitkäaikainen arvo, kilpailukyky ja vastuullinen toiminta.

MARKKINAPOSITIO

Aare Invest toimii aktiivisena toimitilakiinteistöjen omistajana, kehittäjänä ja vuokraajana. Yhtiön toimintaa ohjaavat pitkäjänteinen arvonluonti, aktiivinen omistajuus sekä vastuullinen kiinteistökehitys.

Aare Invest erottautuu markkinassa erityisesti kyvyllään tunnistaa ja kehittää olemassa olevan rakennuskannan potentiaalia. Yhtiö painottaa resurssivisaasta kiinteistökehitystä, jossa rakennusten elinkaarta pidennetään ja niiden kilpailukykyä kehitetään pitkäjänteisesti muuttuvia käyttäjätarpeita vastaavaksi.

Vastuullisuus, energiatehokkuus ja operatiivinen kehittäminen ovat keskeinen osa Aare Investin markkina-asemaa. Yhtiö kehittää kiinteistöjä vastaamaan kiristyviä ympäristövaatimuksia sekä asiakkaiden kasvavia odotuksia laadukkaista ja kestävästä toimitiloista.

Aare Investin toimintamalli perustuu joustavaan päätöksentekoon, vahvaan operatiiviseen osaamiseen ja pitkäaikaisiin yhteistyösuhteisiin, jotka tukevat kiinteistöjen kilpailukykyä ja pitkäjänteistä arvonkehitystä.

ARVOT, MISSIO JA VISIO



LUOTETTAVUUS

Yhtiö toimii avoimesti, eettisesti ja johdonmukaisesti, ansaiten sijoittajien luottamuksen.



VAKAUS

Yhtiö keskittyy pitkäjänteiseen arvon säilyttämiseen ja tasaiseen kassavirtaan.



VASTUULLISUUS

Vastuullisuus on viitekehys, joka ohjaa yhtiön toimintaa kohti pitkäjänteistä ja kestäväää arvonluontia, hallittua riskinottoa sekä kestäväää kiinteistösijoittamista.



ASiantuntemus

Vahva paikallistuntemus ja kiinteistöalan osaaminen yhdessä aktiivisen managerauksen kanssa.

MISSIO

Aare Invest on luotettava ja vastuullinen kumppani ammattimaisille sijoittajille, jotka hakevat vakaata arvonkehitystä kasvukeskusten kiinteistöistä.

Osaamisessamme yhdistyvät vahva paikallinen asiantuntemus, luova intohimo sekä ratkaisukeskeisyys.

VISIO

Tavoitteena on olla johtava ja arvostetuin kiinteistösijoitusyhtiö, joka tunnetaan edelläkävijyydestä vastuullisessa omistajuudessa, modernissa kiinteistöjohtamisessa ja vakaassa arvonluonnissa.

Aare Invest näyttää esimerkkiä siitä, miten teknologia, kestävä kehitys ja taloudellinen kurinalaisuus voivat yhdessä luoda pitkäjänteistä ja riskit hallitsevaa sijoitustuottoa.

ARVOKETJU

Aare Investin arvoketju rakentuu pitkäjänteiselle kiinteistökehitykselle, vastuulliselle kumppanuudelle ja käyttäjälähtöiselle ajattelulle. Arvoketjumme kattaa koko kiinteistöjen elinkaaren suunnittelusta rakentamiseen, ylläpitoon ja käyttöön asti. Toimintamme ytimessä on tavoitteena luoda kestäviä, terveellisiä ja energiatehokkaita elinympäristöjä.

ARVOKETJUN ALKUVAIHEEN TOIMIJAT

SUUNNITTELU- JA RAKENNUSKUMPPANIT

Tiivis yhteistyötä arkkitehtien, suunnittelijoiden ja rakennusurakoitsijoiden kanssa varmistaa, että kiinteistöt täyttävät korkeat laatu- ja vastuullisuusvaatimukset. Kumppaneiksi valitaan he, jotka jakavat arvot energiatehokkuudesta, resurssiviisaudesta ja turvallisuudesta.

MATERIAALITOIMITTAJAT JA RAAKA-AINEKETJU

Valinnoilla on vaikutusta rakennusten elinkaari-vaikutuksiin. Siksi valikoidaan ympäristöystävällisiä, kestävä kehityksen mukaisia ja vastuullisesti tuotettuja materiaaleja. Myös toimitusketjujen läpinäkyvyys ja eettisyys huomioidaan.

ENERGIA- JA VESIPALVELUJEN TARJOAJAT

Aktiivinen toiminta energiatehokkuuden parantamiseksi ja siirtymän edistämiseksi vähäpäästöisiin ratkaisuihin. Yhteistyö energiayhtiöiden ja vesi-infrastruktuuripalveluiden kanssa kulutuksen optimoimiseksi ja ympäristövaikutuksien pienentämiseksi.

RAHOITTAJAT JA SIOITTAJAT

Pitkäjänteinen kiinteistösiioittaminen edellyttää luotettavaa pääomapohjaa. Rahoituskumppanit tukevat kestävä kasvua ja jakavat näkemyksemme vastuullisen arvonluonnin merkityksestä.

VIRANOMAISET JA SÄÄNTELYELIMET

Tarkka rakentamisen, ympäristön ja turvallisuuden säädösten noudatus. Viranomaisyhteistyö edistää kestäviä, terveellisiä ja toimivia rakennetun ympäristön ratkaisuja.

ARVOKETJUN LOPPUPÄÄN TOIMIJAT

VUOKRALAISET JA KÄYTTÄJÄT

Kiinteistöjen käyttäjät ovat toiminnan keskiössä. Aare Invest rakennuttaa terveellisiä, viihtyisiä ja toimivia tiloja, joissa käyttäjien hyvinvointi ja arjen sujuvuus ovat etusijalla. Yhtiö kuuntelee aktiivisesti asiakkaitaan, kehittää palveluitaan palautteen perusteella ja panostaa vuokralaiskokemukseen osana pitkäjänteistä omistajuutta.

LÄHIYMPÄRISTÖN YHTEISÖT JA SIDOSRYHMÄT

Aare Invest uskoo, että laadukkaasti rakennetut ja vastuullisesti hallinnoidut kiinteistöt vahvistavat yhteisöjä, joissa ne sijaitsevat. Vuoropuhelu paikallisten asukkaiden, toimijoiden ja viranomaisten kanssa varmistaa, että hankkeet tukevat alueen kehitystä ja elinvoimaa.

KAUPUNKIEN JA KUNTIEN HALLINTO

Aare Invest tekee yhteistyötä kaupunkien ja kuntien kanssa aluekehityksen, kaavoituksen ja kestävä yhdyskuntarakenteen edistämiseksi. Julkisen sektorin kanssa tehtävä yhteistyö tukee vastuullisten elinympäristöjen rakentamista sekä pitkän aikavälin kestävää aluekehitystä.

KIINTEISTÖKAUPPOJEN OSAPUOLET JA SIOITTAJAT

Arvoketjun loppupäässä vastuullinen liiketoiminta ja aktiivinen kiinteistöjohtaminen tukevat arvonluontia sijoittajille sekä kiinteistöjen tuleville omistajille. Läpinäkyvyys, luotettava hallintotapa ja vastuullisuusnäkökohtien huomiointi kiinteistöjen koko elinkaaren ajan vahvistavat kohteiden pitkän aikavälin kilpailukykyä, houkuttelevuutta ja arvon säilymistä.

YHTEISKUNTA

Aare Investin tavoitteena on vaikuttaa positiivisesti myös yhteiskunnallisesti, tukemalla hiilineutraaliutta, lisäämällä energiatehokkuutta ja kehittämällä toimivia kaupunkiympäristöjä.



ARVONLUONTI

AARE INVEST PÄÄOMA

Taloudellinen pääoma

- Sijoituskiinteistöjen arvo **174,4 M€**
- Kokonaisinvestoinnit **10,1 M€**

Henkilöstö- ja osaamispääoma

- Henkilöstömäärä **27**
- Henkilöstön tyytyväisyys **22 eNPS**
- Sitoutunut, motivoitunut ja osaava henkilöstö
- Koulutuspäiviä henkilöä kohden: **3,2**

Tuotantopääoma

- Kiinteistöjen määrä **19**
- Vuokrattava kokonaispinta-ala **114 051 m²**

Älyllinen pääoma

- Toimitila- ja palvelukehitys
- Yrityssuunnittelu

Sosiaalinen pääoma

- Aktiivisuus alan järjestöissä
- Laaja alihankintaverkosto

Luonnonvarat

- Vedenkulutus **19 505 m³**
- Sähkön kulutus **9 686 283 kWh**

TOIMINTAMALLIT

AARE INVESTIN
LIIKETOIMINTA

Aare Invest luo arvoa omistamalla, kehittämällä ja ylläpitämällä toimitila- ja liikekiinteistöjä pitkäjänteisesti. Yhtiö kehittää sekä uusia että olemassa olevia kiinteistöjä vastaamaan käyttäjien muuttuvia tarpeita sekä parantaa niiden kilpailukykyä, energiatehokkuutta ja pitkän aikavälin arvonkehitystä.

Yhdessä Meijou Oy:n kanssa Aare Invest toteuttaa uudisrakennus- ja saneeraushankkeita sekä kehittää kiinteistöjä koko niiden elinkaaren ajan. Toimintamalli mahdollistaa kiinteistöjen aktiivisen kehittämisen, vastuulliset investoinnit sekä arvokkaiden rakennusten säilyttämisen tuleville sukupolville.

Innovatiivisilla ja asiakaslähtöisillä ratkaisulla sekä laadukkaalla kiinteistöjen ylläpidolla Aare Invest tarjoaa turvallisia, toimivia ja energiatehokkaita toimitiloja sekä luo kestäväää arvoa asiakkaille, omistajille ja ympäröivälle yhteiskunnalle.

AARE INVESTIN
TUOTTAMA ARVO

Arvo asiakkaille

- Liiketoimintaa tukevat toimisto- ja liiketilat
- Kiinteistökannan kehitys
- Säästöä toimitilojen energiankulutuksen pienemisestä

Arvo yhteiskunnalle

- Kaupunkiympäristön kehitys
- Aare Investin liiketoiminnasta kertyneet veroeurot ja verojalanjälki
- Kiinteistökehitysinvestoinnit **10,1 M€**
- Ilmastonmuutoksen hillintä ja sopeutuminen

Arvo yhteisölle

- Kokoikaisten työpaikkojen luominen
- Osaamisen jakaminen
- Taloudellinen hyöty toimittajille

Vaikutus ympäristöön

- Kestäväää kehitystä edistävät kiinteistöt
- Energian- ja vedenkulutuksen vähentäminen
- Hiilidioksidipäästöjen vähentäminen
- Jätteen kierrätyksen maksimointi
- Biodiversiteetin edistäminen

KESKEISET MEGATRENDIT

Kaupunkiseutujen
keskittyminen

Vastuullisuus ja digitalisaatio

Vakaata kassavirtaa suosiva
pääoma

Joustavuus ja muunneltavuus

Aktiivinen omistajuus

VASTUULLISUUS OSANA STRATEGIAA

ESG OSANA SIJOITUSSTRATEGIAA

Vastuullisuus on keskeinen osa Aare Investin strategista päätöksentekoa ja kiinteistöjen kehittämistä. ESG-näkökulmat huomioidaan kohdevalinnassa, operatiivisessa toiminnassa sekä kiinteistöjen pitkän aikavälin kehittämisessä. Tavoitteena on kehittää kiinteistöjä, jotka säilyttävät kilpailukykyä muuttuvassa toimintaympäristössä ja vastaavat kiristyviin sääntelyvaatimuksiin sekä käyttäjien kasvaviin odotuksiin.

AARE INVEST PAINOTTAÄ ERITYISESTI:

- energiatehokkuuden jatkuvaa parantamista
- vähähiilisiä ja pitkäikäisiä ratkaisuja
- rakennusten elinkaaren pidentämistä
- resurssiviisasta kiinteistökehitystä
- vastuullista ja läpinäkyvää toimintamallia

Vastuullisuus nähdään Aare Investillä osana kiinteistöjen pitkän aikavälin kilpailukykyä, arvonkehitystä ja riskienhallintaa.

ESG:N VAIKUTUS TUOTTOON JA RISKIENHALLINTAAN

Aare Invest näkee vastuullisuuden keskeisenä osana kiinteistöjen pitkän aikavälin kilpailukykyä, arvonkehitystä ja riskienhallintaa. Energiatehokkuuden parantaminen, kiinteistöjen tekninen kehittäminen ja pitkäikäiset ratkaisut tukevat operatiivista tehokkuutta, pienentävät käyttökustannuksia ja vahvistavat kiinteistöjen vuokrattavuutta.

Vastuulliset ja teknisesti laadukkaat toimitilat tukevat korkeaa käyttöastetta sekä pitkäaikaisia vuokralaissuhteita. Samalla energiatehokkuuteen ja vähähiilisyteen liittyvät investoinnit vähentävät kiinteistöihin kohdistuvia sääntely- ja ilmatoriskejä sekä tukevat kiinteistöjen arvon säilymistä pitkällä aikavälillä.

ESG:N KESKEISET VAIKUTUKSET LIIKETOIMINTAAN:

- käyttökustannusten hallinta energiatehokkuuden kautta
- kiinteistöjen kilpailukykyyn ja vuokrattavuuden vahvistaminen
- sääntely- ja ilmatorisken pienentäminen
- rakennusten elinkaaren pidentäminen
- pitkän aikavälin arvonkehityksen tukeminen

AARE INVEST OY X MEIJOU OY – YHTEISTYÖMALLI

Integroitu malli kiinteistösijoittamisessa - suunnittelusta käyttöön ja edelleen kehittämiseen



HALLINTOTAPA JA JOHTAMINEN

ESG GOVERNANCE JA VASTUUT

Vastuullisuus on integroitu osaksi Aare Investin johtamista, päätöksentekoa ja operatiivista toimintaa. ESG-näkökulmat huomioidaan strategisessa suunnittelussa, investointipäätöksissä, kiinteistökehityksessä sekä päivittäisessä operatiivisessa toiminnassa. Tavoitteena on varmistaa, että vastuullisuustavoitteet tukevat liiketoiminnan pitkäjänteistä kehittämistä, riskienhallintaa ja kiinteistöjen kilpailukykyä.

HALLITUKSEN ROOLI

Hallitus vastaa vastuullisuustyön strategisesta ohjauksesta ja valvoo vastuullisuuteen liittyvien tavoitteiden ja riskien toteutumista osana yhtiön kokonaisjohtamista. Hallitus seuraa vastuullisuustyön kehitystä osana liiketoimintastrategiaa ja pitkän aikavälin tavoitteita.

JOHDON VASTUUT

Operatiivinen johto vastaa vastuullisuusstrategian toteutuksesta, tavoitteiden seurannasta sekä ESG-teemojen integroimisesta osaksi päivittäistä liiketoimintaa. Vastuullisuus huomioidaan kiinteistökehityksessä, investointipäätöksissä ja operatiivisessa johtamisessa.

ESG-RYHMÄ

Sisäinen ESG-ryhmä koordinoi vastuullisuustyön kehittämistä, raportointia ja tavoitteiden seurantaa yhteistyössä liiketoiminnan ja operatiivisten toimintojen kanssa. ESG-ryhmä seuraa myös sääntelyyn ja toimintaympäristöön liittyviä muutoksia osana vastuullisuustyön jatkuvaa kehittämistä.

ESG GOVERNANCE -RAKENNE AARE INVESTILLÄ

Vastuutaho	Vastuu
Hallitus	Strateginen ohjaus ja valvonta
Johto	ESG-tavoitteiden toteutus ja seuranta
ESG-ryhmä	Koordinointi, raportointi ja kehittäminen
Operatiivinen toiminta	Käytännön toteutus kiinteistöissä

ESG OSANA JOHTAMISTA JA PÄÄTÖKSENTEKOJA

ESG-näkökulmat ovat osa Aare Investin investointi-, kehitys- ja johtamisprosesseja. Vastuullisuuteen liittyviä tekijöitä arvioidaan osana kiinteistöjen kehityshankkeita, investointipäätöksiä ja operatiivista suunnittelua. Tavoitteena on varmistaa, että vastuullisuus tukee kiinteistöjen pitkän aikavälin kilpailukykyä, arvonkehitystä ja riskienhallintaa.

Päätöksenteossa huomioidaan erityisesti:

- energiatehokkuus ja vähähiilisyys
- kiinteistöjen tekninen laatu ja elinkaarikestävyys
- sääntelyyn ja ilmatoriskeihin liittyvät vaikutukset
- kiinteistöjen pitkäaikainen kilpailukyky ja vuokrattavuus

Vastuullisuustavoitteiden toteutumista seurataan osana liiketoiminnan johtamista. ESG-työn kehittämisesä painotetaan erityisesti energiatehokkuuden parantamista, vastuullisuusraportoinnin kehittämistä sekä pitkän aikavälin vähähiilisyystavoitteita. Aare Invest kehittää ESG-mittaristoaan ja vastuullisuuden seurantaa vaiheittain osana liiketoiminnan ja raportoinnin kehittämistä.

ESG GOVERNANCE KÄYTÄNNÖSSÄ

- ESG-näkökulmat huomioidaan investointipäätöksissä ja kehityshankkeissa
- vastuullisuustavoitteiden toteutumista seurataan osana liiketoiminnan johtamista
- sääntelyyn, energiatehokkuuteen ja ilmatoriskeihin liittyviä muutoksia arvioidaan jatkuvasti
- vastuullisuus on osa kiinteistöjen operatiivista kehittämistä ja ylläpitoa
- vastuullisuusraportointia ja ESG-mittaristoa kehitetään vaiheittain

“Vastuullisuus nähdään Aare Investillä osana pitkäjänteistä arvonluontia, riskienhallintaa ja kiinteistöjen kilpailukykyä.”

ESG-TAVOITTEET, MITTARIT JA SEURANTA

Aare Invest seuraa vastuullisuustavoitteiden toteutumista osana liiketoiminnan johtamista ja kehittämistä. ESG-työn tavoitteena on vahvistaa kiinteistöjen energiatehokkuutta, vähentää ympäristövaikutuksia sekä kehittää vastuullisuuteen liittyvää raportointia ja seurantaa pitkäjänteisesti.

Keskeisiä seurattavia teemoja ovat:

- energiatehokkuuden kehitys
- vähähiilisyteen liittyvät tavoitteet
- kiinteistöjen tekninen laatu ja elinkaaren hallinta
- vastuullisuusraportoinnin kehittäminen
- ESG-näkökulmien integrointi osaksi operatiivista toimintaa

Aare Invest kehittää ESG-mittaristoaan vaiheittain osana vastuullisuustyön ja raportoinnin kehittämistä. Tavoitteena on vahvistaa vastuullisuuteen liittyvän tiedon läpinäkyvyyttä, seurattavuutta ja hyödynnettävyyttä päätöksenteossa.

PITKÄN AIKAVÄLIN TAVOITTEET

- eteneminen kohti vuoden 2040 nettonollatavoitetta
- energiatehokkuuden jatkuva kehittäminen
- vähähiilisten ratkaisujen lisääminen
- ESG-seurannan ja raportoinnin kehittäminen

KAKSOISOLENNAISUUS – VAIKUTUSTEN JA RISKIEN ARVIOINTI

Olenaisuusanalyysi toteutettiin vuonna 2025 Aare Investin sisäisen ESG-työryhmän toimesta, perustuen ESRS-standardien mukaiseen kaksoisolenaisuuden (double materiality) periaatteeseen.

Arvioinnissa tarkasteltiin kahta näkökulmaa:

- vastuullisuusteemojen vaikutusta yhtiön liiketoimintaan (taloudellinen olenaisuus)
- yhtiön toiminnan vaikutuksia ympäristöön ja yhteiskuntaan (vaikutusolenaisuus)

Arvio perustui yhtiön strategiaan tavoitteisiin, sidosryhmäkeskusteluihin (asiakkaat, työntekijät, kumppanit) sekä toimialan keskeisiin vastuullisuustrendeihin. Olenaisuutta arvioitiin asteikolla matala–korkea. Tulokset esitetään olenaisuusmatriisissa ja olenaiset teemat on korostettu. Arvioinnin tulokset on esitetty seuraavalla sivulla olenaisuusmatriisina, jossa keskeiset teemat on tunnistettu ja priorisoitu.

Aare Invest on arvioinut vastuullisuustekijöiden olenaisuuden EU:n kestävyysraportointistandardien (ESRS) mukaisesti kaksoisolenaisuuden periaatteella. Arvioinnissa on tarkasteltu vaikutusolenaisuutta, yhtiön toiminnan vaikutuksia ympäristöön, yhteiskuntaan ja ihmisiin sekä taloudellista olenaisuutta, miten nämä tekijät voivat vaikuttaa yhtiön arvoon, kassavirtaan, kannattavuuteen tai riskiprofiiliin.

Olenaisuusarviointi perustui analyysiin keskeisistä ESG-teemoista, kuten ilmastonmuutoksesta, työturvallisuudesta, toimitusketjun vastuullisuudesta ja hyvän hallintotavan käytännöistä. Prosessiin osallistui Aare Investin vastuullisuusryhmä, asiantuntijoita sekä liiketoimintajohdon edustajia.

Sidosryhmävuoropuhelua käytiin vuokralaisten, kuntien, yhteistyökumppaneiden ja työntekijöiden kanssa. Tiedonkeruu sisälsi vuoropuhelua ja olemassa olevan palautetietojen hyödyntämistä.

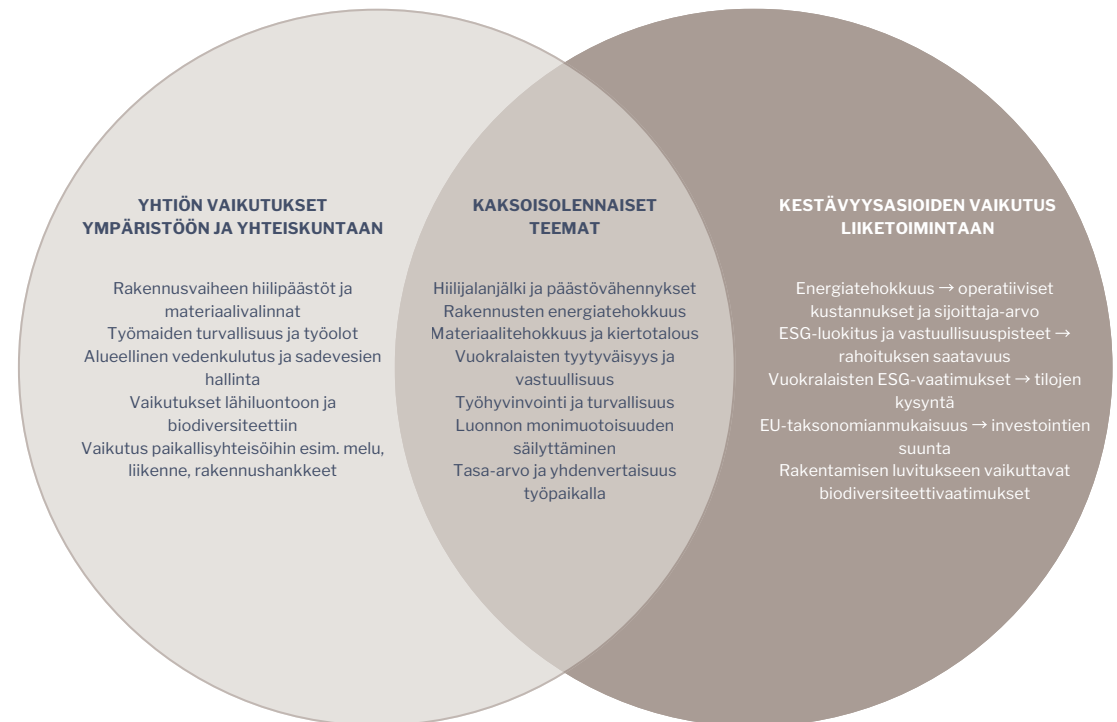
Arvioinnin tulokset visualisoitiin olenaisuusmatriisina. Korkean olenaisuuden teemoja ovat mm. energiatehokkuus, hiilipäästöt, työturvallisuus, vuokralaistytyväisyys ja toimitusketjun vastuullisuus.

VASTUULLISUUDEN JOHTAMINEN JA HALLINTOKÄYTÄNNÖT

Aare Investin vastuullisuustyötä johtaa yhtiön kestävä kehityksen asiantuntijaryhmä, joka vastaa ESG-asioiden kehittämisestä ja koordinoinnista koko konsernissa. ESG-teemat ovat tällä hetkellä johdon ohjausryhmän vastuulla ja ne viedään hallitustason käsittelyyn vuosittain.

Aare Invest tarkastelee mahdollisuuksia sisällyttää vastuullisuustavoitteet osaksi johdon palkitsemismekanismeja osana tulevaa kehitystyötä ja EU:n kestävyysraportointivaatimusten täytäntöönpanoa. ESG-asiat ovat osa yhtiön strategista johtamista ja ne käsitellään säännöllisesti johdon kokouksissa. Hallitus seuraa vastuullisuustavoitteiden etenemistä osana strategian toimeenpanoa.

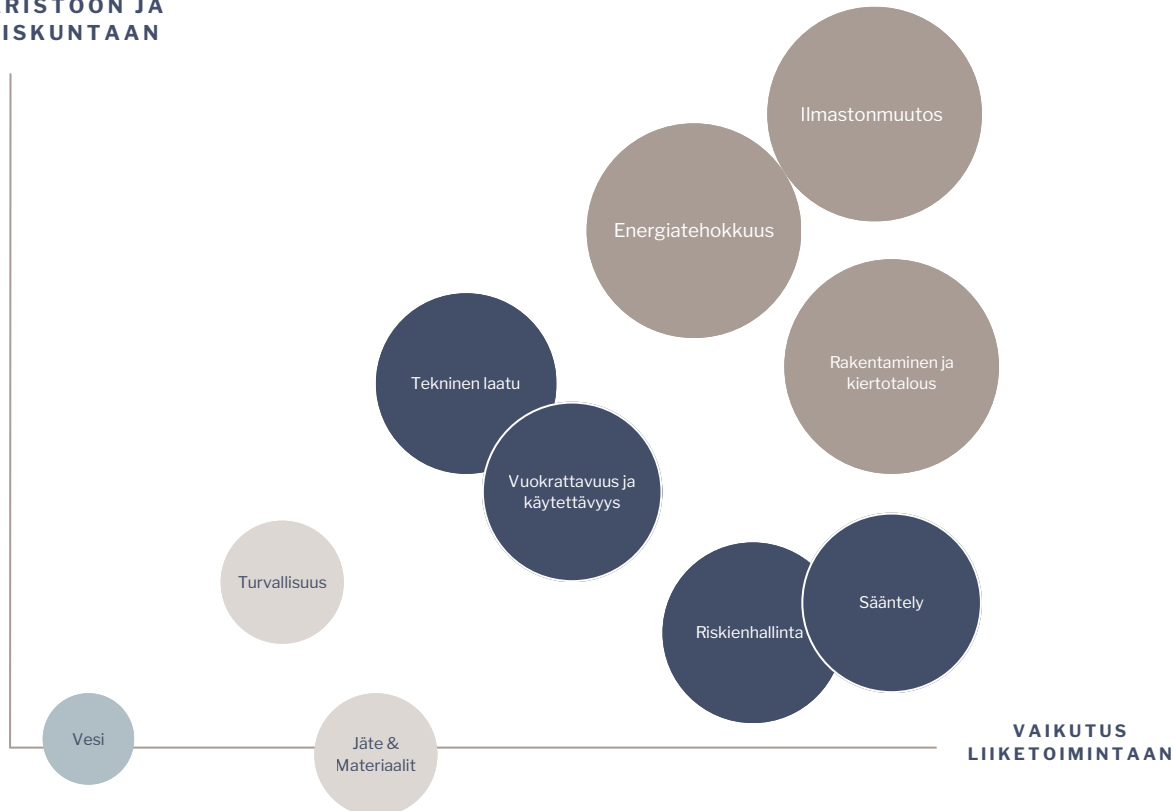
Yhtiössä toimii ESG-työryhmä, joka koostuu eri liiketoimintojen asiantuntijoista ja vastuullisuudesta vastaavista henkilöistä. Ryhmän tehtävänä on arvioida vastuullisuustavoitteiden etenemistä, tehdä suosituksia johdolle ja varmistaa, että kestävyys sisältyy liiketoiminnan käytäntöihin. ESG-näkökulmat on integroitu muun muassa hankkeiden suunnitteluun, sijoituspäätöksiin, vuokralaisvalintoihin ja työmaan turvallisuusohjelmiin. Yhtiö laatii vuosittain vastuullisuusraportin, joka perustuu ESRS-standardien viitekehukseen ja toimii läpinäkyvyyden välineenä sidosryhmille.



OLENNAISET VASTUULLISUUSTEEMAT JA NIIDEN VAIKUTUS

Olenaisuusanalyysi muodostaa perustan Aare Investin vastuullisuusraportoinnille, KPI-mittaristolle sekä strategiselle päätöksenteolle. Vastuullisuus ohjaa suoraan kiinteistöjen arvoa, vuokrattavuutta ja tuottoa.

VAIKUTUS YMPÄRISTÖÖN JA YHTEISKUNTAAN



KESKEISET HAVAINNOT

Olenaisuusanalyysin perusteella Aare Investin kriittisimmät vastuullisuusteemat liittyvät ilmastomuutokseen, energiatehokkuuteen sekä rakentamisen ja kiertotalouden vaikutuksiin. Nämä teemat ovat olennaisia sekä ympäristö- ja yhteiskuntavaikutusten että liiketoiminnan arvonluonnin näkökulmasta.

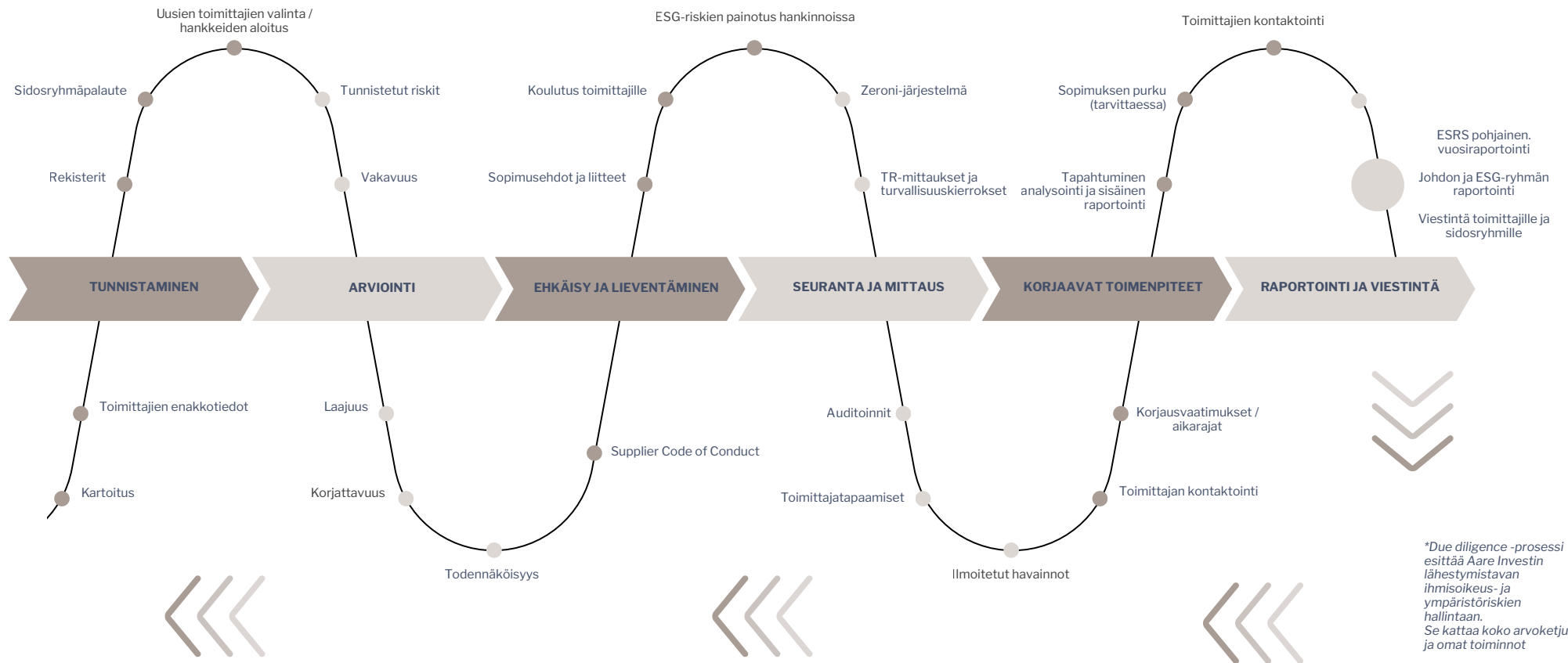
Energiatehokkuus, päästöjen hallinta ja kiinteistöjen kehittäminen vaikuttavat suoraan kohteiden pitkän aikavälin arvoon, vuokrattavuuteen, käyttökustannuksiin ja rahoituskelpoisuuteen.

Korkean olennaisuuden teemat, kuten tekninen laatu, tilojen käytettävyys, riskienhallinta ja sääntelyn noudattaminen, tukevat vakaata kassavirtaa ja kiinteistökannan kilpailukykyä.

Merkittävät tukiteemat, kuten turvallisuus, materiaalit, jäte ja vedenkulutus, täydentävät kokonaisuutta ja muodostavat perustan jatkuvalla kehittämiselle sekä ESRS-raportoinnille.

DUE DILIGENCE -PROSESSI JA VAIKUTUSTEN HALLINTA

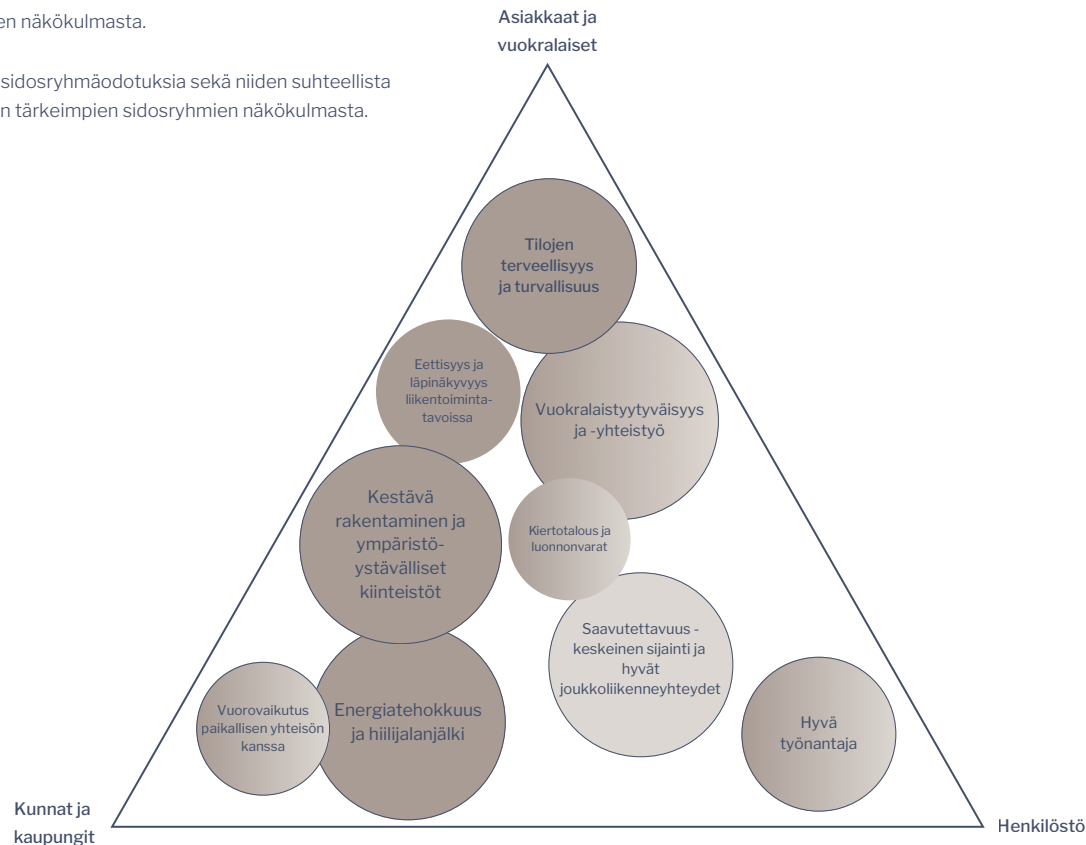
Aare Invest soveltaa vastuullisuustyössään huolellisuusvelvoitetta (due diligence) varmistaakseen, että yhtiön oma toiminta sekä toimitusketju eivät aiheuta kielteisiä vaikutuksia ympäristöön, ihmisiin tai yhteiskuntaan. Prosessi pohjautuu YK:n ohjaaviin periaatteisiin yritystoiminnasta ja ihmisoikeuksista sekä OECD:n yritys vastuuperiaatteisiin ja se kattaa sekä omat toiminnot että arvoketjun toimijat.



SIDOSRYHMÄT JA ODOTUKSET

Aare Invest huomioi keskeisten sidosryhmiensä odotukset osana vastuullisuusjohtamista, kiinteistökehitystä ja päivittäistä liiketoimintaa. Sidosryhmien näkemykset auttavat tunnistamaan teemoja, jotka ovat tärkeitä sekä liiketoiminnan että vastuullisuustavoitteiden näkökulmasta.

Kuvio esittää keskeisiä sidosryhmäodotuksia sekä niiden suhteellista merkitystä Aare Investin tärkeimpien sidosryhmien näkökulmasta.



Näkökohdat sidosryhmittäin

Asiakkaat ja vuokralaiset

- Terveellisyys ja turvallisuus
- Saavutettavuus
- Kierrätys ja jätehuolto
- Vuorovaikutus paikallisen yhteisön kanssa
- Kestävä rakentaminen ja ympäristöystävälliset kiinteistöt
- Eettisyys ja läpinäkyvyys liiketoimintatavoissa

Henkilöstö

- Hyvä työnantaja
- Vuokralaisten tyytyväisyys
- Energiatehokkuus

Kunnat ja kaupungit

- Kestävä rakentaminen ja ympäristö-ystävälliset kiinteistöt
- Vuorovaikutus paikallisen yhteisön kanssa
- Energiatehokkuus ja hiilijalanjälki
- Saavutettavuus



CASE FRENCKELL KONTTORI

BREEM IN-USE-EXCELLENT JA ENERGIALUOKKA A

CASE FRENCKELL KONTTORI

Historiallinen rakennus nykyaikaisen vastuullisuuden edelläkävijänä

1840-luvulla rakennettu Frenckellin konttori saavutti kansainvälisesti arvostetun BREEAM In-Use Excellent -ympäristöluokituksen vuonna 2025. Luokituksen kokonaispistemäärä oli 73,7 %, mikä osoittaa rakennuksen ympäristösuorituskyvyn olevan erittäin korkealla tasolla sen todellisessa käytössä.

Saavutus on poikkeuksellinen suomalaisessa kiinteistökentässä. Frenckellin konttorin tapauksessa onnistuttiin yhdistämään rakennuksen arvokas historia ja modernit vastuullisuusratkaisut tavalla, joka tukee sekä rakennuksen säilymistä että sen tulevaisuuden käyttöä.

Pitkäjänteinen kehitystyö mahdollisti tuloksen

Luokituksen taustalla on Aare Investin omistaman kiinteistön pitkäjänteinen kehittäminen sekä Meijou Oy:n toteuttama laaja saneeraus- ja talotekninen kehitystyö. Kehityshankkeessa keskityttiin erityisesti energiatehokkuuteen, rakennuksen teknisten järjestelmien optimointiin sekä käyttäjäkokemuksen parantamiseen.

Rakennuksen tekniset ratkaisut, automaatio, ohjauksjärjestelmät ja mittarointi muodostavat kokonaisuuden, joka mahdollistaa energiatehokkaan käytön sekä tukee kiinteistön vähäistä ostoenergiankulutusta. Samalla rakennuksen sisäolosuhteet ja käytettävyys vastaavat nykyaikaisen toimitilaympäristön vaatimuksia.

Vahvat tulokset useilla vastuullisuuden osa-alueilla

BREEAM In-Use -arvioinnissa tarkastellaan rakennuksen vastuullisuutta kokonaisvaltaisesti. Arviointi kattaa muun muassa:

- energiatehokkuuden
- sisäympäristön laadun
- vedenkäytön
- materiaalien vastuullisuuden
- liikkumisen ja saavutettavuuden
- saasteiden hallinnan
- riskienhallinnan ja toimintavarmuuden

Frenckellin konttori saavutti erityisen vahvoja tuloksia saasteiden hallinnassa sekä resurssitehokkuudessa ja kiertotaloudessa. Korkeat pisteet heijastavat rakennuksen elinkaariajattelua, vastuullisia materiaalivalintoja sekä ratkaisuja, joilla tuetaan rakennuksen pitkäaikaista käyttöä ja vähennetään ympäristövaikutuksia.

Rakennusperinnön säilyttämistä vastuullisesti

Frenckellin konttori on yksi Tampereen merkittävimmistä historiallisista rakennuksista ja osa kaupungin teollista syntyä. Kiinteistön kehittäminen osoittaa, että myös suojellut rakennukset voivat täyttää nykyaikaiset ympäristö- ja vastuullisuusvaatimukset ilman, että niiden kulttuurihistoriallinen arvo vaarantuu.

Aare Investin tavoitteena on kehittää kiinteistöjä pitkäjänteisesti siten, että ne säilyttävät historialliset arvonsa, vastaavat käyttäjien muuttuviin tarpeisiin ja tukevat samalla vähähiilisen rakennetun ympäristön kehitystä.



ESG

VASTUULLISUUSTEEMAT

YMPÄRISTÖ



Kestävä kiinteistökehitys ja ilmastovaikutusten hallinta

Aare Investin tavoitteena on vähentää kiinteistö- ja rakennustoiminnan ympäristövaikutuksia, parantaa resurssitehokkuutta sekä edistää vähähiilistä kiinteistökantaa. Tavoitteet perustuvat yhtiön Net Zero 2040 -tiekarttaan, vastuullisuusstrategiaan sekä jatkuvaan kiinteistökannan kehittämiseen. Ympäristötyön painopisteitä ovat energiatehokkuus, uusiutuvan energian hyödyntäminen, ympäristösertifioinnit sekä kiertotalouden edistäminen. Tavoitteiden toteutumista seurataan vuosittain osana vastuullisuusraportointia.

TAVOITTEET

YMPÄRISTÖSERTIFIIOINTIASTE

Aare Invest kehittää kiinteistökantaansa pitkäjänteisesti ympäristösertifiointien avulla. Sertifioinnit, kuten BREEAM, tukevat energiatehokkuutta, resurssitehokkuutta ja ympäristövaikutusten hallintaa sekä tarjoavat riippumattoman tavan arvioida kiinteistöjen vastuullisuutta. Tavoitteena on kasvattaa ympäristösertifioitujen kohteiden osuutta kiinteistöportfoliossa kohti täyttä kattavuutta.

UUSIUTUVAAN ENERGIAAN PERUSTUVAN LÄMMITYKSEN OSUUS

Aare Invest pyrkii lisäämään uusiutuvaan energiaan perustuvien lämmitysratkaisujen osuutta kiinteistökannassaan. Tavoitetta edistetään hyödyntämällä muun muassa uusiutuvaa kaukolämpöä, maalämpöä sekä lämpöpumppuratkaisuja. Lämmitysratkaisujen kehittämisellä vähennetään kiinteistöjen ilmastovaikutuksia ja tuetaan hiilineutraalustavoitteiden saavuttamista.

JÄTTEIDEN KIERRÄTYSASTE

Tavoitteena on kasvattaa kiinteistöjen jätteiden kierrätysastetta yhteistyössä vuokralaisten, käyttäjien ja palveluntuottajien kanssa. Jätteiden lajittelun kehittäminen, käyttäjien ohjeistaminen sekä kierrätysmahdollisuuksien parantaminen tukevat resurssitehokkuutta ja kiertotalouden toteutumista.

ENERGIALUOKKA A:N OSUUS KIIENTEISTÖPORTFOLIOSTA

Aare Invest pyrkii kasvattamaan energialuokka A:n saavuttaneiden kohteiden osuutta kiinteistöportfoliossaan. Energiatohokkaat rakennukset vähentävät energiankulutusta, pienentävät päästöjä ja tukevat kiinteistöjen pitkän aikavälin arvonkehitystä. Tavoitetta edistetään uusilla energiatehokkuusinvesteinneillä sekä kiinteistöjen jatkuvalla kehittämisellä.

Vastuullisuusaihe	Tavoite vuodelle 2025	Pitkän aikavälin tavoite	2025	2024	2023	Edistyminen
Ympäristösertifiointiaste	65 %	100 % Aare Investin kiinteistöistä on ympäristösertifioitu	65 %	64 %	56 %	Tavoitteessa
Uusiutuvaan energiaan perustuvan lämmityksen osuus	70 %	100 %	68 %	30 %	-	Alle tavoitteen
Jätteiden kierrätysaste	50 %	100 %	44 %	38 %	-	Alle tavoitteen
Energialuokka A:n osuus kiinteistöportfoliosta	70 %	100 %	75 %	68 %	59 %	Tavoitteessa

YMPÄRISTÖ

Ympäristötiedot	Osio	Sivunumero
ESRS E1	Ilmastonmuutos	
Tiedonantovaatimus		
E1-1	Ilmastonmuutoksen hillintää koskeva siirtymissuunnitelma	Ympäristövastuu 25
E1-2	Ilmastonmuutoksen hillintään ja siihen sopeutumiseen liittyvät toimintaperiaatteet	Ympäristövastuu 27
E1-3	Ilmastonmuutosta koskeviin toimintaperiaatteisiin liittyvät toimet ja resurssit	Ympäristövastuu 28
E1-4	Ilmastonmuutoksen hillintään ja siihen sopeutumiseen liittyvät tavoitteet	Ympäristövastuu 29
E1-9	Olellaisten fyysisten ja siirtymäriskien ja mahdollisten ilmaston liittyvien mahdollisuuksien ennakoituiden taloudelliset vaikutukset	Ympäristövastuu 29
E1-SMB-3	Olellaisten vaikutukset, riskit ja mahdollisuudet sekä niiden vuorovaikutus strategian ja liiketoimintamallin kanssa	Ympäristövastuu 30
E1-IRO-1	Kuvaus ilmaston liittyvien olellaisten vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien tunnistamis- ja arviointiprosesseista	Ympäristövastuu 30

E1-1 ILMASTONMUUTOKSEN HILLINTÄÄ KOSKEVA SIIRTYMISSUUNNITELMA

Aare Invest on laatinut hiilineutraaliustiekartan vuosille 2024–2040. Tiekartta ohjaa yhtiön ilmastotyötä kohti hiilineutraalia toimintaa vuoteen 2040 mennessä ja toimii keskeisenä työkaluna ilmastonmuutokseen liittyvien vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien hallinnassa. Tiekartta kattaa Aare Investin kiinteistöliiketoiminnan sekä hankekehityksen keskeiset ilmastovaikutukset. Sen tavoitteena on vähentää kiinteistöjen käytönaikaisia kasvihuonekaasupäästöjä, parantaa energiatehokkuutta, lisätä uusiutuvan energian käyttöä sekä vahvistaa vastuullisuutta koko arvoketjussa.

Vuonna 2025 Aare Investin kiinteistökannan kokonaisenergiankulutus oli 15,3 GWh (2024: 13,9 GWh). Kokonaisenergiankulutuksen kasvu johtui ensisijaisesti kiinteistöportfolion kasvusta raportointikauden aikana. Kulutuksen kehitystä tarkastellaan suhteessa kiinteistökannan kokoon, käyttöasteeseen ja käyttötarkoitukseen. Aare Invest pyrkii parantamaan energiatehokkuuttaan pitkäjänteisesti osana hiilineutraaliustiekartan toimeenpanoa.

Aare Investin ilmastotyö perustuu jatkuvan parantamisen periaatteeseen, jossa hiilineutraaliustiekartan tavoitteita tuetaan energian kulutuksen seurannalla, ympäristösertifioinneilla, uusiutuvan energian käytön lisäämisellä sekä kiinteistöjen teknisten järjestelmien kehittämällä.

Keskeiset ilmastotyön mittarit

- Energiankulutus (kWh/m²)
- Kasvihuonekaasupäästöt (tCO₂e)
- Uusiutuvan energian osuus (%)
- BREEAM-sertifioituiden kohteet (%)
- Vastuullisuusauditoidut toimittajat (%)

Tiekartan etenemistä seurataan vuosittain osana vastuullisuusraportointia. Ensimmäinen hiilijalanjäljen lähtötasomittaus toteutetaan vuoden 2025 päästötietojen perusteella, minkä jälkeen tiekartan tavoitteita ja toimenpiteitä tarkennetaan säännöllisesti.

Aare Invest arvioi siirtymäsuunnitelman toteutumista osana vastuullisuusjohtamista, riskienhallintaa ja investointipäätöksiä. Ilmastonmuutokseen liittyvät näkökohdat huomioidaan kiinteistöjen hankinnassa, kehittämisessä, ylläpidossa sekä arvoketjun kumppanien valinnassa.

AARE INVESTIN HIILINEUTRAALIUSTYÖN PAINOPISTEET

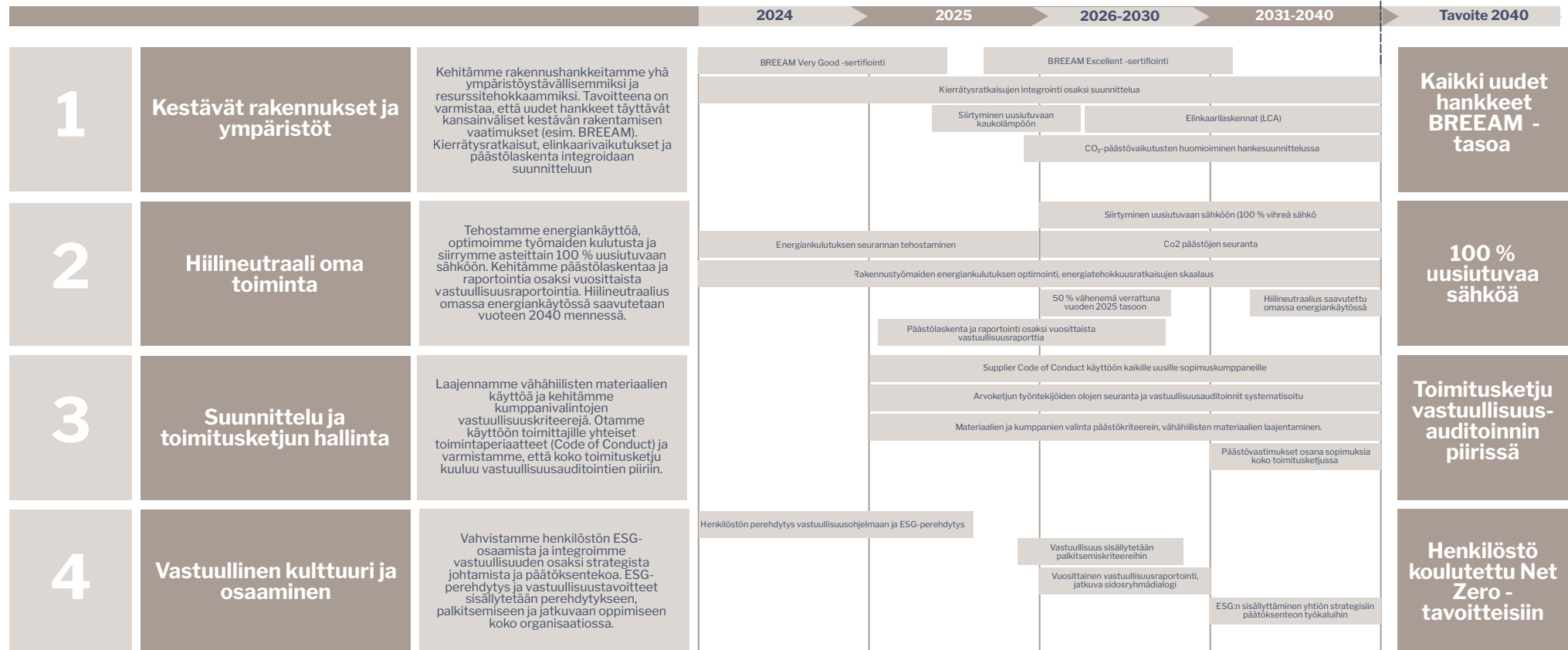


Painopistealueet ohjaavat Aare Investin siirtymää kohti hiilineutraalia toimintaa vuoteen 2040 mennessä

HIILINEUTRAALIUSTIEKARTTA 2024-2040

Aare Investin tiekartta kohti hiilineutraaliutta vuoteen 2040 mennessä ohjaa yhtiön ilmastotyötä konkreettisilla, vaiheistetuksi toteutettavilla toimenpiteillä. Tiekartta kattaa rakentamisen suunnittelun, oman energiankäytön, toimitusketjun hallinnan sekä vastuullisuuskulttuurin kehittämisen. Se toimii strategian käytännön toimeenpanon välineenä ja tukee GRESB- ja EU-taksonomiaraportointia. Tiekartan toteutumista arvioidaan vuosittain osana vastuullisuusraportointia. Ensimmäinen CO₂-päästövertailutaso määritellään vuoden 2025 mittausdatan perusteella. Vuoden 2025 aikana tiekartan toimeenpanoa edistettiin muun muassa energiatehokkuustoimenpiteillä, uusiutuvan energian käytön lisäämisellä, vastuullisuusraportoinnin kehittämisellä, ympäristösertifioitujen kohteiden määrän kasvattamisella sekä toimitusketjun vastuullisuuden vahvistamisella.

2040
nettonolla



E1-2 ILMASTONMUUTOKSEN HILLINTÄÄN JA SIIHEN SOPEUTUMISEEN LIITTYVÄT TOIMINTAPERIAATTEET

Aare Invest huomioi ilmastonmuutokseen liittyvät näkökohdat osana kiinteistöjen hankintaa, kehittämistä, omistamista ja ylläpitoa. Ilmastoon liittyvät toimintaperiaatteet perustuvat vastuullisen kiinteistöjohtamisen, energiatehokkuuden, riskienhallinnan ja jatkuvan parantamisen periaatteisiin.

Yhtiö tarkastelee ilmastonmuutosta sekä hillinnän että sopeutumisen näkökulmasta. Tavoitteena on vähentää toiminnan ilmastovaikutuksia sekä vahvistaa kiinteistökannan kykyä vastata muuttuvan ilmaston aiheuttamiin vaikutuksiin.

Ilmastonmuutoksen hillintää koskevat toimintaperiaatteet sisältävät muun muassa:

- energiatehokkuuden huomioimisen kiinteistöjen kehittämisessä ja ylläpidossa
- energian kulutuksen seurannan ja analysoinnin
- uusiutuvien energiaratkaisujen arvioinnin investointi- ja kehityshankkeissa
- ympäristösertifiointien hyödyntämisen kiinteistöjen kehittämisessä
- ilmastovaikutusten huomioimisen merkittävässä investointipäätöksissä

Ilmastonmuutokseen sopeutumisen näkökulmasta Aare Invest arvioi säännöllisesti kiinteistöihin kohdistuvia fyysisiä ilmastoriskejä. Arvioinnissa huomioidaan muun muassa lisääntyvien sateiden, myrskyjen, lämpötilavaihteluiden sekä muiden sään ääri-ilmiöiden mahdolliset vaikutukset rakennusten turvallisuuteen, toimivuuteen ja teknisiin järjestelmiin.

Toimintaperiaatteiden toteutumisesta vastaavat kiinteistöjen ylläpidosta, hankekehityksestä ja vastuullisuusjohtamisesta vastaavat henkilöt yhteistyössä ulkoisten palveluntuottajien ja yhteistyökumppaneiden kanssa. Toimintaperiaatteiden toteutumista seurataan osana vuosittaista vastuullisuusraportointia, riskienhallintaa sekä kiinteistöjen ympäristöjohtamista.

ILMASTOON LIITTYVÄT NÄKÖKOHDAT HUOMIOIDAAN OSANA INVESTOINTIPÄÄTÖKSIÄ, HANKEKEHITYSTÄ, KIINTEISTÖJEN YLLÄPITOJA SEKÄ RISKIENHALLINTAPROSESSIA.

INVESTOINNIT JA HANKEKEHITYS

- Energiatehokkuuden arviointi
- Elinkaarinäkökulma
- Uusiutuvan energian mahdollisuudet
- Ympäristösertifioinnit

ENERGIA JA YMPÄRISTÖJOHTAMINEN

- Energiankulutuksen seuranta
- BREEM-kehittäminen
- Kulutuksen optimointi
- Jatkuva parantaminen

ARVOKETJU JA YHTEISTYÖ

- Vastuulliset kumppanit
- Vuokralaisyhteistyö
- Toimittajien arviointi
- Vastuullisuusvaatimukset

ILMASTORISKIEN HALLINTA

- Rankkasateet
- Myrskyt
- Säätelymuutokset
- Energiamarkkinoiden muutokset



E1-3 ILMASTONMUUTOSTA KOSKEVIIN TOIMINTAPERIAATTEISIIN LIITTYVÄT TOIMET JA RESURSSIT

Aare Invest toteutti raportointivuoden aikana useita ilmastonmuutoksen hillintään ja siihen sopeutumiseen liittyviä toimenpiteitä osana hiilineutraaliustiekartan toimeenpanoa. Toimenpiteet kohdistuivat erityisesti energiatehokkuuden parantamiseen, uusiutuvan energian hyödyntämiseen, kiinteistöjen ympäristösuorituskyvyn kehittämiseen sekä vastuullisuusjohtamisen vahvistamiseen. Ilmastotyöhön liittyvät toimenpiteet toteutettiin osana normaalia liiketoimintaa, kiinteistöjen ylläpitoa, hankekehitystä sekä investointiohjelmia.

ILMASTOON LIITTYVÄT NÄKÖKOHDAT HUOMIOIDAAN OSANA INVESTOINTIPÄÄTÖKSIÄ, HANKEKEHITYSTÄ, KIINTEISTÖJEN YLLÄPITOJA SEKÄ RISKIENHALLINTAPROSESSIA.

ENERGIATEHOKKUUS

- Energiankulutuksen seurannan kehittäminen
- Teknisten järjestelmien optimointi
- LED-valaistuksen hyödyntäminen
- Kiinteistöjen energiatehokkuuden jatkuva parantaminen

UUSIUTUVA ENERGIA

- Aurinkosähkön hyödyntäminen kohteissa
- Uusiutuvan kaukolämmön käyttö
- Energiaratkaisujen arviointi hankkeissa
- Uusiutuvan energian osuuden kasvattaminen

KIINTEISTÖJEN KEHITTÄMINEN

- BREEAM-sertifiointien laajentaminen
- Energiatehokkaat uudis- ja korjaushankkeet
- Elinkaarinäkökulman huomioiminen
- Ympäristösuorituskyvyn kehittäminen

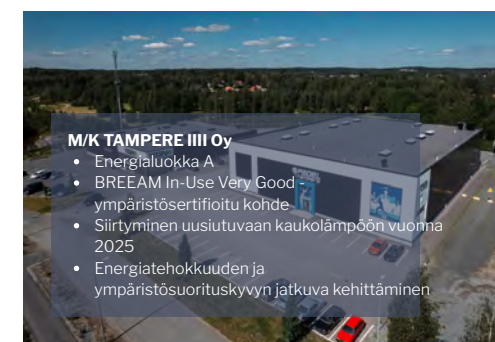
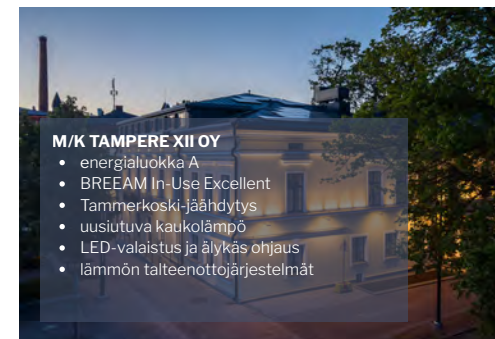
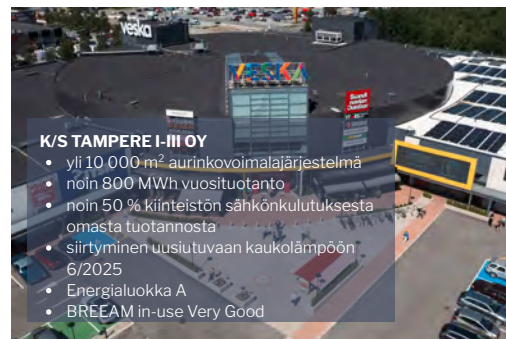
VASTUULLISUUSJOHTAMINEN

- Hiilineutraaliustiekartan käyttöönotto
- GRESB-raportoinnin kehittäminen
- ESG-seurannan vahvistaminen
- Vastuullisuustiedon keruun kehittäminen

Vuonna 2025 ilmastotyön painopisteinä olivat energiatehokkuuden kehittäminen, uusiutuvan energian käytön lisääminen, ympäristösertifioinnit sekä vähähiilisten energiaratkaisujen käyttöönotto.

SÄHKÖNKULUTUS: CASE K/S TAMPERE I-III OY

K/S Tampere I-III Oyn sähkönkulutus kasvoi vuonna 2025 verrattuna vuoteen 2024, mikä johtuu pääasiassa maalämmön käytön lisääntymisestä. Maalämpöjärjestelmän tuottama energia kasvoi vuonna 2025 mikä näkyy lämpöpumppujen tarvitseman sähkön määrän kasvuna. Samalla kaukolämmön kulutus laski. Sähkönkulutuksen kasvua tarkasteltaessa on huomioitava, että kiinteistö tuotti vuonna 2025 myös 648 MWh aurinkosähköä omilla aurinkopaneeleillaan. Näin ollen osa kiinteistön käyttämästä sähköstä tuotettiin uusiutuvalla energialla paikan päällä. Sähkönkulutuksen kasvu ei siten yksin kuvaa energiankäytön kehitystä, vaan sitä tulee tarkastella yhdessä maalämmön lisääntyneen käytön, vähentyneen kaukolämmön kulutuksen sekä kiinteistön oman uusiutuvan energiantuotannon kanssa.



E1-4 ILMASTONMUUTOKSEEN LIITTYVÄT TAVOITTEET

Aare Investin ilmastotyötä ohjaavat hiilineutraaliustiekartassa määritellyt tavoitteet. Tavoitteiden tarkoituksena on vähentää kiinteistökannan ilmastovaikutuksia, lisätä uusiutuvan energian käyttöä sekä vahvistaa vastuullisuutta koko arvoketjussa. Tavoitteiden toteutumista seurataan vuosittain osana vastuullisuusraportointia ja GRESB-arviointia.

Hiilineutraali toiminta vuoteen 2040 mennessä

Tavoite	Tavoitevuosi	Seurantatapa
Hiilineutraali toiminta	2040	CO ₂ -päästölaskenta
Kaikki uudet hankkeet BREEAM-tasoa	2040	Sertifioitujen hankkeiden määrä
100 % uusiutuvaa sähköä	2040	Uusiutuvan sähkön osuus
Toimitusketju vastuullisuusauditointien piirissä	2040	Auditointien kattavuus
Henkilöstö koulutettu Net Zero -tavoitteisiin	2040	Koulutettujen osuus

Keskeiset välitavoitteet 2025–2030

2025

- Päästölaskennan käynnistäminen
- Energiankulutuksen seurannan tehostaminen
- ESG-koulutukset henkilöstölle

2026-2030

- Siirtyminen uusiutuvaan sähköön
- BREEAM-sertifiointien laajentaminen
- Toimitusketjun vastuullisuusauditoinnit
- Hiilineutraaliustiekartan toimeenpano

E1-9 ILMASTONMUUTOKSEEN LIITTYVIEN RISKIEN JA MAHDOLLISUUKSIEN ENNAKOIDUT TALOUDELLISET VAIKUTUKSET

Aare Invest on tunnistanut ilmastomuutokseen liittyviä fyysisiä riskejä, siirtymäriskejä sekä liiketoimintamahdollisuuksia osana kaksoisolennaisuusarviointia. Raportointivuonna yhtiö ei ole laatinut kattavaa euromääräistä arviota näiden vaikutusten taloudellisesta merkityksestä. Vaikutusten arvioidaan kohdistuvan erityisesti energiakustannuksiin, investointitarpeisiin, kiinteistöjen kilpailukykyyn sekä pitkän aikavälin arvonkehitykseen.

Riski tai mahdollisuus	Mahdollinen taloudellinen vaikutus
Energian hinnan vaihtelu	Käyttökustannusten nousu tai lasku
Kiristynvä sääntely	Lisääntyvät investointitarpeet
Rankkasateet ja myrskyt	Korjaus- ja ylläpitokustannusten kasvu
Energiatehokkaat kiinteistöt	Pienemmät käyttökustannukset
BREEAM-sertifioinnit	Parempi vuokrattavuus ja kilpailukyky
Uusiutuva energia	Pitkän aikavälin kustannussäästöt

E1 SBM-3 ILMASTONMUUTOKSEEN LIITTYVIEN RISKIEN JA MAHDOLLISUUKSIEN ENNAKOIDUT TALOUDELLISET VAIKUTUKSET

Vaikutus, riski tai mahdollisuus	Kuvaus	Hallinta	Kohdentuminen
Ilmastonmuutoksen hillitseminen - Hiilidioksidipäästöt			
Negatiivinen vaikutus	<ul style="list-style-type: none"> Rakentamisella on erittäin suuri hiilijalanjälki. Rakentaminen vastaa noin 40 %:sta globaalista energiankulutuksesta ja rakennukset ja rakentaminen aiheuttavat noin kolmanneksen Suomen kasvihuonekaasupäästöistä. Aare Investin omassa toiminnassa ja arvoketjussa aiheutuvat kasvihuonekaasut vaikuttavat negatiivisesti sekä ihmisiin, että ympäristöön, sillä ne aiheuttavat ilmaston lämpenemistä, joka heikentää niin luonnon kuin ihmisten elinolosuhteita 	<ul style="list-style-type: none"> Aare Invest arvioi säännöllisesti vaikutuksiaan ja vaikutusmahdollisuuksiaan ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi, laskee aiheuttamansa kasvihuonekaasupäästöt ja seuraa päästövähennystavoitteiden toteutumista. 	<ul style="list-style-type: none"> Oma toiminta Arvoketju Ympäristö Ihmiset
Siirtymäriskit	<ul style="list-style-type: none"> Mikäli Aare Invest ei saavuta päästövähennystavoitteitaan, saattaa se vaikuttaa negatiivisesti Aare Investin maineeseen, mahdollisuuksiin voittaa kilpailussa ja vastata asiakkaiden vaatimuksiin sekä rahoituksen saatavuuteen ja hintaan. Vähähiilisten rakennusmateriaalien hintoihin ja saatavuuteen voi liittyä negatiivisia taloudellisia vaikutuksia. Siirtymäriski kohdistuu niin Aare Investin omaan toimintaan kuin arvoketjuun. 	<ul style="list-style-type: none"> Etenemistä kohti päästövähennystavoitteita sekä suunniteltujen toimenpiteiden toteuttamista seurataan säännöllisesti. Vaikuttavuudeltaan strategisiksi riskeiksi nousevat ilmastonmuutokseen liittyvät riskit arvioidaan osana strategisten riskien arviointia. 	<ul style="list-style-type: none"> Oma toiminta Arvoketju Ihmiset
Mahdollisuus	<ul style="list-style-type: none"> Ilmastonmuutoksen hillitseminen voi luoda Aare Investille uusia liiketoimintamahdollisuuksia. Ilmastonmuutoksen hillitseminen lisää esimerkiksi vihreään siirtymään liittyviä toimitilanhankkeita. 	<ul style="list-style-type: none"> Erlaisia ilmastonmuutokseen liittyviä mahdollisuuksia on arvioitu osana ilmastokenaarioihin perustuvaa riskien ja mahdollisuuksien arviointia. Lisäksi liiketoimintamahdollisuudet arvioidaan ja huomioidaan osana Aare Investin vuosittaista strategiasuunnittelua. 	<ul style="list-style-type: none"> Oma toiminta
Ilmastonmuutokseen sopeutuminen			
Fyysiset riskit	<ul style="list-style-type: none"> Fyysiset riskit kuten ilmastonmuutoksen aiheuttama lämpötilan nousu, äärimmäiset sääolosuhteet, kuten sateet ja tulvat, vaikuttavat elinolosuhteisiin ja rakennustöihin. Hellejaksot, tuulet ja rankkasateet voivat vaikuttaa negatiivisesti kaupunkiympäristöjen ja rakennuksien viihtyvyyteen. Kosteus ja säävaihtelut kuormittavat rakenteita. Ilmastonmuutos myös lisää työturvallisuuteen ja liikkumiseen liittyviä uhkia. Nämä ilmastonmuutoksen fyysiset riskit kohdistuvat niin Aare Investin omaan toimintaan kuin arvoketjun alku- ja loppupäähän 	<ul style="list-style-type: none"> Ilmastonmuutoksen sopeutumisen huomioivalla rakennuksien ja infrastruktuurin suunnittelulla voidaan ehkäistä ilmaston-muutoksesta johtuvia uhkia rakennetussa ympäristössä. Valituille hankkeille toteutetaan hankekohtaiset ilmastoriskikartoitukset. Yhtiötasolla erilaisia ilmastonmuutokseen liittyviä kroonisia ja akuutteja fyysisiä uhkia on arvioitu yksitellen osana ilmastokenaarioihin perustuvaa riskianalyysiä. 	<ul style="list-style-type: none"> Oma toiminta Arvoketju Ympäristö Ihmiset
Mahdollisuus	<ul style="list-style-type: none"> Ilmastonmuutokseen sopeutuminen voi luoda Aare Investille uusia liiketoimintamahdollisuuksia esimerkiksi korjaus ja infrarakentamisessa. 	<ul style="list-style-type: none"> Yhtiötasolla erilaisia ilmastonmuutokseen liittyviä mahdollisuuksia on arvioitu osana ilmastokenaarioihin perustuvaa riskien / mahdollisuuksien arviointia. Lisäksi liiketoimintamahdollisuudet arvioidaan ja huomioidaan osana vuosittaista strategiasuunnittelua. 	<ul style="list-style-type: none"> Oma toiminta
Energia			
Positiivinen vaikutus	<ul style="list-style-type: none"> Aare Investin toiminnan ilmastonmuutokseen liittyvät positiiviset vaikutukset kohdistuvat ihmisiin ja ympäristöön etenkin arvoketjun loppupäässä, sillä Aare Investin rakennuttamilla rakennuksilla ja infrastruktuurilla voidaan vähentää Aare Investin asiakkaiden ja heidän asiakkaidensa aiheuttamia kasvihuonekaasupäästöjä. 	<ul style="list-style-type: none"> Aare Invest pyrkii kehittämään rakentamistaan kohteista entistä energiatehokkaampia. Suunnittelemalla energiatehokkaampia ja vähäpäästöisempiä rakennuksia ja infrastruktuuria, voidaan vaikuttaa asiakkaiden energian käyttöön. Samoin uudet innovaatiot kuten älykkäät talotekniikkajärjestelmät lisäävät rakennuksien energiatehokkuutta. 	
Mahdollisuus	<ul style="list-style-type: none"> Olemassa olevan rakennuskannan energiatehokkuuden parantaminen ja uudet energiatehokkuutta parantavat teknologiat luovat Aare Investille mahdollisuuksia uusiin hankkeisiin Uusiutuvan energian hyödyntäminen, energiatehokkuusinvestoinnit ja ympäristösertifioinnit voivat parantaa kiinteistöjen houkuttelevuutta sekä tukea niiden pitkän aikavälin arvonkehitystä. 	<ul style="list-style-type: none"> Aare Invest strategiansa mukaisesti panostaa vähäpäästöisiin energiaratkaisuihin ja älykkäisiin taloautomaatioaratkaisuihin. 	

SERTIFIOINNIT KIINTEISTÖJEN KESTÄVYYDEN MITTARINA

Kiinteistöjen sertifiointi

Kiinteistöjen sertifiointi

Osa Aare Investin kiinteistöistä on sertifioitu kansainvälisesti tunnetulla BREEAM-ympäristösertifikaatilla. Sertifioitu kiinteistö täyttää kestävään rakennettuun ympäristöön liittyvät vaatimukset, ja sertifiointi perustuu riippumattoman kolmannen osapuolen suorittamaan arviointiin.

Sertifiointien avulla Aare Invest mittaa, todentaa ja kehittää kiinteistöjensä vastuullisuutta sekä vertailee kohteita kansainvälisesti tunnustettujen standardien mukaisesti. Uusia kiinteistöjä hankittaessa arvioidaan kohteiden sertifiointimahdollisuuksia, ja peruskorjaus- sekä kehityshankkeissa tarkastellaan mahdollisuuksia saavuttaa tai parantaa ympäristösertifioinnin tasoa.

BREEAM-sertifioinnit

BREEAM on yksi maailman laajimmin käytetyistä rakennusten ympäristöluokitusjärjestelmistä. Sertifiointissa rakennukset arvioidaan viiteen eri luokkaan: Pass, Good, Very Good, Excellent ja Outstanding. Sertifikaatteja voidaan myöntää rakennuksen elinkaaren eri vaiheisiin, kuten New Construction, In-Use sekä Refurbishment and Fit-Out.

Vuoden 2025 loppuun mennessä Aare Investin kiinteistöportfolioon kuului kahdeksan BREEAM-sertifioitua kohdetta. Vuonna 2025 Frenckellin Konttori (M/K Tampere XII) saavutti BREEAM Excellent -sertifikaattitason. Aiemmin vuosina 2023–2024 sertifiointiin yhteensä seitsemän kohdetta BREEAM Very Good -tasolle.

Aare Investin tavoitteena on laajentaa ympäristösertifioitujen kohteiden määrää sekä hyödyntää sertifiointeja osana kiinteistöjen vastuullisuuden, energiatehokkuuden ja pitkän aikavälin arvonehityksen johtamista. Tulevissa kehitys- ja peruskorjaushankkeissa arvioidaan mahdollisuuksia hakea BREEAM-sertifiointia sekä saavuttaa aiempaa korkeampia luokitusastasia.

SERTIFIOITUJEN KIINTEISTÖJEN OSUUS KIINTEISTÖJEN ARVOSTA:

56%
2023

64%
2024

65%
2025

90%*
2027
*tavoite



Vuonna 2025 saadut ympäristö-sertifioinnit

Kiinteistö	Taso
Frenckellin konttori, Frenckellinauku 1	Excellent

Vuonna 2024 saadut ympäristö-sertifioinnit

Tampereen AutoCenter, Taninkatu 12	Very Good
Linnakeskus, Korpikodinkatu 3–5	Very Good
Gigantti, Possijärvenkatu 2-4	Very Good
Padel Tampere, Suokorvenkatu 2	Very Good

Vuonna 2023 saadut ympäristö-sertifioinnit

Kauppakeskus Veska, Saapastie 2	Very Good
Lielahden liikekeskus, Taninkatu 7	Very Good
IKH/Suomen Autohuolto, Suokorvenkatu 1	Very Good

Vuonna 2026 (tavoite)

Kolmihaarankatu 3-5	Very Good
Padel Tampere, Väkipyöränkatu 8	Very Good
Ahlsell, Väinö Paunu, Kuoppamäentie 14	Very Good
JIS-Automation, Vesalantie 2	Outstanding
YES EU, H-Plus, Jasperintie 314	Very Good

Vuonna 2027-2028 (tavoite)

Frenckellin paperitehdas, Frenckellinaukuio 2	Outstanding
---	-------------

YMPÄRISTÖ

Ympäristötiedot	Osio	Sivunumero
ESRS E3	Vesi- ja merivarat	
Tiedonantovaatimus		
E3-1	Vesi- ja merivaroihin liittyvät toimintaperiaatteet	Ympäristövastuu 32
E3-2	Vesi- ja merivaroihin liittyvät toimet ja resurssit	Ympäristövastuu 32
E3-3	Vesi- ja merivaroihin liittyvät tavoitteet	Ympäristövastuu 33
E3-4	Vedenkulutus	Ympäristövastuu 33
E3-5	Vesi- ja merivaroihin liittyvien riskien ja mahdollisuuksien ennakoitut taloudelliset vaikutukset	Ympäristövastuu 33
E3 SBM-3	Vesi- ja merivaroihin liittyvät olennaiset vaikutukset, riskit ja mahdollisuudet sekä niiden vuorovaikutus strategian ja liiketoimintamallin kanssa	Ympäristövastuu 33
E3-IRO-1	Kuvaus vesi- ja merivaroihin liittyvien vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien tunnistamis- ja arviointiprosesseista	Ympäristövastuu 33

E3-1 VESI- JA MERIVAROIHIN LIITTYVÄT TOIMINTAPERIAATTEET

Aare Invest huomioi veden vastuullisen käytön osana kiinteistöjen ylläpitoa, teknistä johtamista sekä vastuullisuusjohtamista. Yhtiön tavoitteena on edistää resurssitehokasta veden käyttöä, ehkäistä vedenhukkaa sekä tunnistaa mahdolliset poikkeamat vedenkulutuksessa mahdollisimman varhaisessa vaiheessa.

Vedenkulutuksen hallinta perustuu kiinteistökohtaisen kulutuksen seurantaan, teknisten järjestelmien valvontaan sekä ennakoivaan kiinteistönpitoon. Vedenkäyttöön liittyviä vaikutuksia, riskejä ja mahdollisuuksia arvioidaan osana kiinteistöjen ylläpidon ja vastuullisuusyhtiön jatkuvaa kehittämistä.

Aare Invest hyödyntää vedenkulutuksen seurannassa Smartvatten-järjestelmää sekä muita kiinteistökohtaisia mittausratkaisuja. Näiden avulla pyritään vähentämään vedenhukkaa, ehkäisemään vesivuotoja sekä parantamaan kiinteistökannan resurssitehokkuutta. Yhtiön toiminnan ei arvioida aiheuttavan merkittäviä vaikutuksia meriympäristöihin tai vesiekosysteemeihin.



UUOTOJEN ENNALTAEHKÄISY

Kiinteistökohtainen kulutustiedon seuranta ja analysointi.



RESURSSITEHOKAS VEDEN KÄYTTÖ

Smartvatten-järjestelmä ja tekninen valvonta tukevat poikkeamien nopeaa tunnistamista.



VEDENKULUTUKSEN SEURANTA

Vedenkulutuksen hallinta osana vastuullista kiinteistöjohtamista.

E3-2 VESI- JA MERIVAROIHIN LIITTYVÄT TOIMET JA RESURSSIT

Aare Invest toteuttaa vedenkulutuksen hallintaan liittyviä toimenpiteitä osana kiinteistöjen ylläpitoa ja vastuullisuusjohtamista. Keskeisiä toimenpiteitä ovat vedenkulutuksen seuranta, vuotovalvonta sekä kulutuspoikkeamien tunnistaminen. Toimien tavoitteena on vähentää vedenhukkaa, ehkäistä vesivahinkoja ja parantaa kiinteistökannan resurssitehokkuutta.

Toimenpide	Tavoite
Smartvatten-järjestelmä	Kulutuksen seuranta
Vuotovalvonta	Vesivahinkojen ehkäisy
Kulutusanalyysit	Poikkeamien tunnistaminen
Kiinteistöjen tekninen ylläpito	Resurssitehokkuuden parantaminen

E3-3 VESI- JA MERIVAROIHIN LIITTYVÄT TAVOITTEET

Aare Invest seuraa vedenkulutusta osana kiinteistöjen teknistä johtamista ja vastuullisuusraportointia. Tavoitteena on parantaa vedenkulutuksen seurantaa, tunnistaa kulutuspoikkeamat entistä aikaisemmin sekä ehkäistä vedenhukkaa kiinteistökohtaisen seurannan avulla.

Tavoite	Seurantatapa
Vedenkulutuksen kattava seuranta koko kiinteistökannassa	Smartvatten ja kiinteistökohtainen mittarointi
Vesivuotojen nopea tunnistaminen	Vuotovalvonta ja kulutuspoikkeamien seuranta
Vedenkäytön tehokkuuden parantaminen pitkällä aikavälillä	Vuosittainen vedenkulutuksen raportointi
Vedenkulustiedon laadun ja kattavuuden kehittäminen	ESG- ja GRESB-raportointi

E3-4 VEDENKULUTUS

Koko portfolion vedenkulutus:

Tunnusluku	2024	2025
Kokonaisvedenkulutus	18 920 m ³	19 505 m ³
Muutos		+ 3,1 %

Vuonna 2025 kiinteistökannan kokonaisvedenkulutus oli 19 505 m³ (2024: 18 920 m³). Vedenkulutus kasvoi noin 3,1 % edellisvuoteen verrattuna. Muutokseen ovat voineet vaikuttaa kiinteistöjen käyttöasteen muutokset, vuokralaistoinnin lisääntyminen sekä raportointikauden aikana toteutetut rakennus- ja kehityshankkeet. Aare Invest seuraa vedenkulutusta osana kiinteistöjen teknistä johtamista ja vastuullisuusraportointia.

E3-5 VESI- JA MERIVAROIHIN LIITTYVIEN RISKIEN JA MAHDOLLISUUKSIEN ENNAKOIDUT TALOUDELLISET VAIKUTUKSET

Aare Invest ei ole raportointivuonna laatinut euromääräistä arviota vesi- ja merivaroihin liittyvien riskien tai mahdollisuuksien taloudellisista vaikutuksista.

Veteen liittyvien riskien arvioidaan kohdistuvan erityisesti mahdollisiin vesivuotoihin sekä niiden aiheuttamiin korjaus- ja ylläpitokustannuksiin. Vedenkulutuksen seurannan, vuotovalvonnan sekä ennakoivan kiinteistönpidon arvioidaan puolestaan tukevan kustannusten hallintaa ja vähentävän vedenhukasta aiheutuvia kustannuksia pitkällä aikavälillä.

Aare Invest seuraa vedenkulutusta osana kiinteistöjen teknistä johtamista ja kehittää vedenkulutuksen hallintaa osana vastuullista kiinteistöjohtamista.

E3 SBM-3 VESI- JA MERIVAROIHIN LIITTYVÄT OLENNAISET VAIKUTUKSET, RISKIT JA MAHDOLLISUUDET SEKÄ NIIDEN VUOROVAIKUTUS STRATEGIAN JA LIIKETOIMINTAMALLIN KANSSA

Aare Invest tunnisti kaksoisolennaisuusarvioinnissa vesi- ja merivaroihin liittyviä vaikutuksia, riskejä ja mahdollisuuksia. Yhtiön toiminnassa olennaisimmat vaikutukset liittyvät kiinteistöjen käytönaikaiseen vedenkulutukseen sekä veden käytön tehokkuuteen. Veteen liittyvät riskit kohdistuvat erityisesti mahdollisiin vesivuotoihin ja niiden aiheuttamiin kiinteistövahinkoihin.

Mahdollisuudet liittyvät vedenkulutuksen seurantaan, vuotovalvontaan sekä resurssitehokkaan vedenkäytön edistämiseen. Vesi- ja merivaroihin liittyvät näkökohdat huomioidaan osana kiinteistöjen ylläpitoa, energian ja veden kulutuksen seurantaa sekä vastuullista kiinteistöjohtamista. Toiminnan ei arvioida aiheuttavan merkittäviä vaikutuksia meriympäristöihin tai vesiekosysteemeihin.

Vaikutus, riski tai mahdollisuus	Kuvaus	Hallinta
Negatiivinen vaikutus	Kiinteistöjen käyttö aiheuttaa vedenkulutusta.	Vedenkulutuksen seuranta ja kulutuksen optimointi.
Riski	Vesivuodot voivat lisätä vedenkulutusta ja aiheuttaa kiinteistövahinkoja.	Smartvatten-järjestelmä, vuotovalvonta ja tekninen ylläpito.
Mahdollisuus	Kulutusseuranta mahdollistaa vedenkäytön tehostamisen.	Kiinteistökohtainen kulutuksen seuranta ja raportointi.
Mahdollisuus	Vuotovalvonta vähentää vedenhukkaa ja vahinkoriskiä.	Jatkuva valvonta ja nopea reagointi poikkeamiin.

E3-IRO-1 KUVAUS VESI- JA MERIVAROIHIN LIITTYVIEN VAIKUTUSTEN, RISKIEN JA MAHDOLLISUUKSIEN TUNNISTAMIS- JA ARVIOINTIPROSESSEISTA

Aare Invest tunnistaa ja arvioi vesi- ja merivaroihin liittyviä vaikutuksia, riskejä ja mahdollisuuksia osana kaksoisolennaisuusarviointia, riskienhallintaa sekä kiinteistöjen teknistä johtamista. Arvioinnissa huomioidaan erityisesti vedenkulutus, vedenkäytön tehokkuus, mahdolliset vesivuodot sekä vedenkulutuksen hallintaan liittyvät kehitysmahdollisuudet.

Vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien arvioinnissa hyödynnetään kiinteistökohtaisia kulustietoja, vedenkulutuksen seurantaratkaisuja sekä kiinteistöjen ylläpidosta saatavaa tietoa. Vedenkulutusta seurataan osana vastuullisuusraportointia ja GRESB-raportointia.

Yhtiön toiminnan ei arvioida aiheuttavan merkittäviä vaikutuksia meriympäristöihin tai merivaroihin, eikä Aare Investin toimintaan liity olennaisia riippuvuuksia meriluonnonvaroista.

YMPÄRISTÖ

Ympäristötiedot	Osio	Sivunumero
ESRS E5	Resurssien käyttö ja kiertotalous	
Tiedonantovaatimus		
E5-1	Resurssien käyttöön ja kiertotalouteen liittyvät toimintaperiaatteet	Ympäristövastuu 34
E5-2	Resurssien käyttöön ja kiertotalouteen liittyvät toimet ja resurssit	Ympäristövastuu 34
E5-3	Resurssien käyttöön ja kiertotalouteen liittyvät tavoitteet	Ympäristövastuu 35
E5-4	Resurssien sisäinvirtaukset	Ympäristövastuu 35
E5-5	Resurssien ulosvirtaukset	Ympäristövastuu 35
E5-IRO-1	Kuvaus resurssien käyttöön ja kiertotalouteen liittyvien olennaisten vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien tunnistamis- ja arviointiprosesseista	Ympäristövastuu 35






E5-1 RESURSSIEN KÄYTTÖÖN JA KIERTOTALOUTEEN LIITTYVÄT TOIMINTAPERIAATTEET

Aare Invest huomioi resurssitehokkuuden ja kiertotalouden periaatteet osana kiinteistöjen hankintaa, kehittämistä, rakentamista ja ylläpitoa. Yhtiön tavoitteena on pidentää rakennusten elinkaarta, tehostaa materiaalien käyttöä sekä vähentää uusien luonnonvarojen kulutusta aina, kun se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti tarkoituksenmukaista.

Aare Investin toimintamalli perustuu pitkäjänteiseen kiinteistöomistamiseen sekä olemassa olevan rakennuskannan kehittämiseen. Kiertotalouden näkökulmasta yhtiö pyrkii ensisijaisesti säilyttämään, uudistamaan ja kehittämään olemassa olevia rakennuksia niiden purkamisen tai korvaamisen sijaan.

Resurssien käyttöön liittyviä vaikutuksia, riskejä ja mahdollisuuksia arvioidaan osana hankekehitystä, investointipäätöksiä, kiinteistöjohtamista sekä rakennushankkeiden suunnittelua. Materiaalitehokkuutta, rakennusten käyttöikää sekä tilojen muuntojoustavuutta pyritään huomioimaan koko kiinteistön elinkaaren ajan.

Yhtiö toteuttaa kiinteistökehitys- ja rakennushankkeensa yhteistyössä Meijou Oy:n kanssa, mikä mahdollistaa resurssitehokkuuden, rakennusten elinkaaren hallinnan sekä kiertotalouden näkökulmien huomioimisen hankkeiden suunnittelusta toteutukseen.

-  Rakennusten elinkaaren pidentäminen
-  Olemassa olevan rakennuskannan kehittäminen
-  Tilojen muuntojoustavuus ja uudelleenkäyttö
-  Resurssitehokkuus hankekehityksessä ja rakentamisessa
-  Aare Invest + Meijou -malli koko elinkaaren hallinnassa

E5-2 RESURSSIEN KÄYTTÖÖN JA KIERTOTALOUTEEN LIITTYVÄT TOIMET JA RESURSSIT

Aare Invest edistää resurssitehokkuutta ja kiertotaloutta ensisijaisesti kehittämällä olemassa olevaa rakennuskantaa sekä pidentämällä rakennusten käyttöikää. Yhtiön tavoitteena on säilyttää rakennusten arvo ja käyttökelpoisuus mahdollisimman pitkään sekä vähentää uusien materiaalien ja luonnonvarojen tarvetta.

Raportointivuonna resurssitehokkuutta edistettiin erityisesti korjaus- ja muutosrakentamisen, käyttötarkoitusten muutosten sekä rakennusten pitkäjänteisen kehittämisen kautta. Toimenpiteet toteutettiin osana Aare Investin kiinteistökehitystä yhteistyössä Meijou Oy:n kanssa.

ESIMERKKEJÄ TOTEUTETUISTA TOIMENPITEISTÄ



FRENCKELLIN KONTTORI, TAMPERE

- historiallisen rakennuksen peruskorjaus ja modernisointi uuteen käyttöön.
- rakennuksen käyttöikää pidennettiin merkittävästi säilyttämällä ja kehittämällä olemassa olevaa rakennuskantaa uuden rakentamisen sijaan.
- rakennus mukautettiin vastaamaan nykyaikaisia toimisto- ja palvelukäyttöön liittyviä vaatimuksia.



PAUNUN VARIKKO, TAMPERE

- entinen linja-autovarikko uudistettiin uuteen käyttöön.
- olemassa olevan rakennuskannan hyödyntäminen vähensi uusien rakennusmateriaalien tarvetta.
- kohteeseen luotiin uusia liiketoiminta- ja harrastustoiminnan käyttötarkoituksia.



KIINTEISTÖKANNAN KEHITTÄMINEN

- rakennusten käyttöikää pidennetään ennakoivalla ylläpidolla ja kehitysinvestoinneilla.
- tilojen muuntojoustavuutta kehitetään muuttuvien käyttäjätarpeiden mukaisesti.
- rakennusten teknisiä järjestelmiä uudistetaan osana pitkäjänteistä kiinteistöjohtamista.

E5-3 RESURSSIEN KÄYTTÖÖN JA KIERTOTALOUTEEN LIITTYVÄT TAVOITTEET

Aare Investin tavoitteena on edistää resurssitehokkuutta ja kiertotaloutta osana pitkäjänteistä kiinteistöomistamista ja kiinteistökehitystä. Tavoitteet liittyvät erityisesti rakennusten elinkaaren pidentämiseen, olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämiseen sekä resurssitehokkaiden ratkaisujen huomioimiseen kiinteistöjen kehittämisessä.

Yhtiön tavoitteena on säilyttää ja kehittää olemassa olevia rakennuksia aina, kun se on teknisesti, toiminnallisesti ja taloudellisesti tarkoituksenmukaista. Samalla pyritään vähentämään uusien materiaalien tarvetta sekä tukemaan rakennuskannan pitkäaikaista käyttöä.

Tavoite	Seurantatapa
Rakennusten elinkaaren pidentäminen	Korjaus- ja kehityshankkeiden seuranta
Olemassa olevan rakennuskannan hyödyntäminen ensisijaisena kehitysmallina	Kiinteistökehityshankkeiden arviointi
Tilojen muuntojoustavuuden parantaminen	Hankesuunnittelu ja vuokralaismuutokset
Resurssitehokkuuden huomioiminen uusissa hankkeissa	Investointi- ja hankepäätökset
Kiertotalouden periaatteiden huomioiminen kiinteistökehityksessä	Vuosittainen seuranta

E5-4 RESURSSIEN SISÄÄNVIRTAUKSET

Aare Investin merkittävimmät resurssien sisäänvirtaukset liittyvät rakennusmateriaaleihin, taloteknisiin järjestelmiin sekä kiinteistöjen ylläpidossa käytettäviin tuotteisiin ja palveluihin. Hankinnoissa huomioidaan materiaalien pitkä käyttöikä, huollettavuus ja soveltuvuus rakennuksen koko elinkaaren näkökulmasta. Tavoitteena on suosia ratkaisuja, jotka tukevat kiinteistöjen kestäväää käyttöä ja vähentävät tulevia korjaustarpeita.

E5-5 RESURSSIEN ULOSVIRTAUKSET

Aare Investin toiminnassa resurssien ulosvirtaukset muodostuvat pääasiassa rakennus- ja purkujätteistä sekä kiinteistöjen käytönaikaisista jätevirroista. Rakennushankkeissa pyritään vähentämään jätteen syntymistä sekä edistämään materiaalien uudelleenkäyttöä ja hyötykäyttöä mahdollisuuksien mukaan. Lisäksi kiinteistöissä tuetaan jätteiden lajittelua ja kierrätystä osana vastuullista kiinteistöjohtamista.

E5-IRO-1 KUVAUS RESURSSIEN KÄYTTÖÖN JA KIERTOTALOUTEEN LIITTYVIEN OLENNAISTEN VAIKUTUSTEN, RISKIEN JA MAHDOLLISUUKSIEN TUNNISTAMIS- JA ARVIOINTIPROSESSEISTA

Aare Invest arvioi resurssien käyttöön ja kiertotalouteen liittyviä vaikutuksia, riskejä ja mahdollisuuksia osana investointipäätöksiä, kiinteistökehitystä sekä vastuullisuustyötä.

Arvioinnissa huomioidaan erityisesti rakennusten elinkaari, materiaalien käyttö, resurssitehokkuus sekä kehityshankkeiden ympäristövaikutukset. Tavoitteena on tunnistaa mahdollisuuksia pidentää rakennusten käyttöikää, vähentää materiaalien kulutusta ja vahvistaa kiinteistöjen pitkän aikavälin kilpailukykyä.

Vaikutukset	Riskit	Mahdollisuudet
Rakennusten saneeraus ja kehittäminen vaikuttavat materiaalien käyttöön ja resurssitehokkuuteen	Rakennusmateriaalien hintojen ja saatavuuden vaihtelu	Olemassa olevien rakennusten elinkaaren pidentäminen
Kehityshankkeet synnyttävät rakennus- ja purkujätteitä	Kiristyvät vastuullisuus- ja raportointivaatimukset	Käyttötarkoitusten muutokset uudisrakentamisen vaihtoehtona
Kiinteistöjen teknisten järjestelmien uusiminen kuluttaa materiaaleja	Resurssitehokkuuteen liittyvien odotusten kasvu	Energiätehokkuuden ja resurssitehokkuuden parantaminen
Rakennuskannan ylläpito vaatii jatkuvia investointeja	Vastuullisuusvaatimusten huomioimatta jättäminen voi heikentää kiinteistöjen kilpailukykyä	Kiinteistöjen arvonkehityksen tukeminen pitkäjänteisellä kiinteistökehityksellä

SOSIAALINEN VASTUU



Hyvinvointia, yhdenvertaisuutta ja turvallisuutta

Aare Invest edistää henkilöstön hyvinvointia, turvallisuutta ja osaamisen kehittämistä osana vastuullista liiketoimintaa. Toiminnan tavoitteena on tarjota turvallinen, terveellinen ja yhdenvertainen työympäristö, jossa jokaisella työntekijällä on mahdollisuus kehittyä ja osallistua työyhteisön toimintaan.

Yhtiö tukee YK:n kestävän kehityksen tavoitteita edistämällä työhyvinvointia, ihmisarvoista työtä, tasa-arvoa sekä syrjimättömyyttä. Henkilöstön osaamisen jatkuva kehittäminen, turvallinen työympäristö ja avoin toimintakulttuuri vahvistavat sekä työntekijöiden hyvinvointia että organisaation pitkäjänteistä menestystä.

Sosiaalinen vastuu ulottuu myös asiakkaisiin, vuokralaisiin, yhteistyökumppaneihin ja muihin sidosryhmiin. Aare Invest pyrkii rakentamaan pitkäaikaisia ja luottamukseen perustuvia suhteita, joissa vastuullisuus, avoimuus ja yhteistyö ovat keskeisessä roolissa.

TAVOITTEET

Aare Investin sosiaalisen vastuun tavoitteena on edistää henkilöstön hyvinvointia, turvallisuutta, osaamisen kehittämistä sekä yhdenvertaista ja vastuullista toimintakulttuuria. Tavoitteiden toteutumista seurataan vuosittain osana vastuullisuusjohtamista ja henkilöstön kehittämistä.

TERVEYS JA TURVALLISUUS

Aare Investin tavoitteena on ylläpitää turvallista työympäristöä ja ehkäistä tapaturmia ennakoivalla turvallisuustyöllä. Pitkän aikavälin tavoitteena on työperäisten vakavien tapaturmien nollaaminen vuoteen 2030 mennessä.

TYÖHÖN SITOUTUMINEN

Henkilöstön kokemusta työyhteisöstä ja työn merkityksellisyydestä seurataan vuosittain eNPS-mittarilla. Tavoitteena on vahvistaa henkilöstön sitoutumista ja saavuttaa pitkällä aikavälillä eNPS-taso +70.

OSAAMISEN KEHITTÄMINEN

Aare Invest panostaa henkilöstön osaamisen jatkuvaan kehittämiseen. Tavoitteena on tarjota jokaiselle työntekijälle mahdollisuuksia ammatilliseen kehittymiseen sekä lisätä koulutuksen määrää pitkällä aikavälillä vähintään 40 tuntiin työntekijää kohden vuodessa.

VASTUULLISET TOIMINTAPERIAATTEET

Vastuullisuus huomioidaan myös vuokralais- ja sidosryhmäyhteistyössä. Tavoitteena on sisällyttää ESG-toimintaperiaatteet kaikkiin uusiin vuokrasopimuksiin ja laajentaa niiden soveltamista asteittain koko sopimuskantaan.

TASA-ARVO JA YHDENVERTAISUUS

Aare Invest edistää tasa-arvoista ja yhdenvertaista työympäristöä. Tavoitteena on varmistaa, että henkilöstö kokee tulevaisuuden kohteluksi oikeudenmukaisesti ja tasapuolisesti riippumatta sukupuolesta, iästä, taustasta tai asemasta. Pitkän aikavälin tavoitteena on, että vähintään 90 % henkilöstöstä kokee työyhteisön tasa-arvoiseksi.

Vastuullisuusaihe	Tavoite vuodelle 2025	Pitkän aikavälin tavoite	2025	2024	2023	Edistyminen
Terveys ja turvallisuus, vakavat tapaturmat	Nolla vakavaa tapaturmaa	Täydellinen työperäisten tapaturmien nollaaminen vuoteen 2030 mennessä	0	0	0	Tavoitteessa
eNPS/ Työhön sitoutuminen	Vähintään +40	+70	eNPS +22	eNPS +41	eNPS arvosana 0	Alle tavoitteen
Osaamisen kehittäminen, koulutus / työntekijä	22,5 h/vuosi/henkilö	Tarjota vähintään 40 tuntia koulutusta työntekijää kohti vuoteen 2030 mennessä	24 h/vuosi/henkilö	12 h	Ei tiedossa	Yli tavoitteen
ESG-toimintaperiaatteet kaikkiin vuokrasopimuksiin	ESG-toimintaperiaatteet kaikkiin uusiin vuokrasopimuksiin	Lisätään ESG-toimintaperiaatteet lisäksi voimassa oleviin vuokrasopimuksiin	ESG toimintaperiaatteet uusissa vuokrasopimuksissa	Ei	Ei	Tavoitteessa
Tasa-arvon kokemus	Vähintään 60 % henkilöstöstä kokee tulevaisuuden kohteluksi tasa-arvoisesti	Vähintään 90 % henkilöstöstä kokee tulevaisuuden kohteluksi tasa-arvoisesti	65 %	62,5 %	Ei tietoa	Tavoitteessa

SOSIAALINEN VASTUU

Yhteiskunnalliset tiedot		Osio	Sivunumero
ESRS S1	Oma työvoima		
Tiedonantovaatimus			
S1-1	Omaan työvoimaan liittyvät toimintaperiaatteet	Sosiaalinen vastuu	37
S1-2	Prosessit, jotka koskevat yhteydenpitoa vaikutuksista omien työntekijöiden ja heidän edustajiansa kanssa	Sosiaalinen vastuu	38
S1-3	Prosessit kielteisten vaikutusten korjaamiseksi ja kanavat omille työntekijöille huolenaiheiden esiin tuomiseksi	Sosiaalinen vastuu	38
S1-4	Toimien toteuttaminen omaan työvoimaan kohdistuvien olennaisten vaikutusten suhteen ja toimintatavat omaan työvoimaan liittyvien olennaisten riskien vähentämiseksi ja olennaisten mahdollisuuksien hyödyntämiseksi sekä kyseisten toimien vaikuttavuus	Sosiaalinen vastuu	38
S1-5	Tavoitteet, jotka liittyvät olennaisten kielteisten vaikutusten hallintaan, myönteisten vaikutusten edistämiseen sekä olennaisten riskien ja mahdollisuuksien hallintaan	Sosiaalinen vastuu	38
S1-6	Yrityksen työsuhteisten työntekijöiden ominaisuudet	Sosiaalinen vastuu	39
S1-8	Työehtosopimusneuvottelujen kattavuus ja työmarkkinaosapuolten vuoropuhelu	Sosiaalinen vastuu	40
S1-9	Monimuotoisuuden mittarit	Sosiaalinen vastuu	40
S1-10	Riittävä palkka	Sosiaalinen vastuu	40
S1-14	Terveyttä ja turvallisuutta koskevat mittarit	Sosiaalinen vastuu	41
ESRS 2, SBM-2	Sidosryhmien edut ja näkemykset	Yleiset tiedot	43
ESRS, SMB-3	Olenaiset vaikutukset, riskit ja mahdollisuudet sekä niiden vuorovaikutus strategian ja liiketoimintamallin kanssa	Yleiset tiedot	44

S1-1 OMAAN TYÖVOIMAAN LIITTYVÄT TOIMINTAPERIAATTEET

Aare Investin henkilöstöön liittyvät toimintaperiaatteet perustuvat turvallisen, vastuullisen ja osallistavan työympäristön rakentamiseen sekä henkilöstön osaamisen pitkäjänteiseen kehittämiseen. Henkilöstöön liittyvien toimintatapojen tavoitteena on tukea työntekijöiden hyvinvointia, työssä viihtymistä, ammatillista kasvua sekä avointa vuorovaikutusta koko organisaatiossa.

Aare Invest toimii tiiviissä yhteistyössä Meijou Oy:n kanssa, jonka vuoksi henkilöstöön liittyvät toimintaperiaatteet ja käytännöt toteutuvat osittain yhteisten toimintamallien kautta. Organisaation toimintakulttuurissa korostuvat matala hierarkia, mahdollisuus vaikuttaa omaan työhön sekä vastuullinen ja itsenäinen työskentelytapa.

Henkilöstöä koskevien toimintaperiaatteiden keskeisiä tavoitteita ovat:

- turvallisen ja terveellisen työympäristön ylläpitäminen
- selkeiden työtehtävien ja vastuualueiden tukeminen
- henkilöstön osaamisen ja ammatillisen kasvun mahdollistaminen
- avoimen palautekulttuurin vahvistaminen
- työhyvinvoinnin ja työssä jaksamisen tukeminen
- yhdenvertaisen ja kunnioittavan työyhteisön edistäminen

Henkilöstön näkemyksiä seurataan säännöllisesti työtyytyväisyyskyselyiden avulla. Vuonna 2025 toteutetun henkilöstötyytyväisyyskyselyn vastausprosentti nousi 92 prosenttiin (2024: 71 %), joka tukee henkilöstön aktiivista osallistumista organisaation kehittämiseen.

Kyselyiden perusteella henkilöstö kokee erityisen positiivisina:

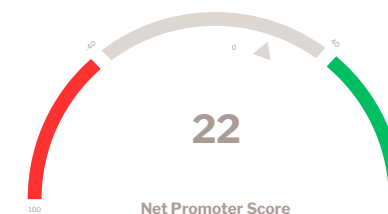
- monipuoliset ja vastuulliset työtehtävät
- mahdollisuuden oppia ja kehittyä
- organisaation ketteryyden
- työyhteisön yhteishengen
- mahdollisuuden vaikuttaa omaan työskentelyynsä
- kiinnostavat ja merkittävät hankkeet

Vuoden 2025 kyselyssä kaikki vastaajat ilmoittivat olevansa motivoituneita työskentelemään Meijoulla. Lisäksi työympäristön ergonomiaan ja fyysisiin työoloihin liittyvät tulokset olivat korkealla tasolla.

Kyselyiden perusteella organisaatiossa on tunnistettu myös kehityskohteita, jotka liittyvät erityisesti:

- sisäisen viestinnän kehittämiseen
- tiedonkulun avoimuuteen
- roolien ja vastuunjaon selkeyttämiseen
- työkuorman hallintaan
- ennakoivaan resursointiin
- palautekulttuurin vahvistamiseen

Tunnistettuja kehitysteemoja hyödynnetään henkilöstö- ja johtamiskäytäntöjen jatkuvassa kehittämisessä. Organisaation tavoitteena on vahvistaa pitkäjänteisesti toimintakulttuuria, jossa henkilöstön hyvinvointi, osaaminen ja työssä onnistuminen tukevat sekä liiketoiminnan kehitystä että yhtiön vastuullisuustavoitteita.



*eNPS 2025

S1-2 PROSESSIT, JOTKA KOSKEVAT YHTEYDENPITOA VAIKUTUKSISTA OMIEN TYÖNTEKIJÖIDEN JA HEIDÄN EDUSTAJIENSA KANSSA

Aare Invest ja Meijou keräävät henkilöstöön liittyvää palautetta ja näkemyksiä osana henkilöstöjohtamista sekä toiminnan kehittämistä.

Henkilöstöön kohdistuvia vaikutuksia arvioidaan erityisesti:

- henkilöstötyytyväisyyskyselyiden avulla
- päivittäisessä esihenkilö- ja projektityöskentelyssä
- työmaiden ja projektien yhteydessä käytävissä keskusteluissa
- henkilöstön esittämien kehitysehdotusten ja palautteiden kautta

Vuonna 2025 henkilöstötyytyväisyyskysely toteutettiin koko henkilöstölle ja sen vastausprosentti oli 92 %. Kyselyssä arvioitiin muun muassa:

- työtehtäviä ja vastuualueita
- työhyvinvointia ja työkuormaa
- sisäistä viestintää
- johtamista
- osaamisen kehittämistä
- työympäristöä ja työilmapiiriä

Kyselyiden tuloksia hyödynnetään organisaation toimintatapojen, resursoinnin, viestinnän sekä johtamiskäytäntöjen kehittämisessä. Tuloksia käsitellään organisaation johdon ja vastuuhenkilöiden toimesta.

Pienen organisaatiorakenteen vuoksi henkilöstön yhteydenpito johdon ja esihenkilöiden kanssa tapahtuu pääosin suoran vuorovaikutuksen kautta ilman erillisiä henkilöstöedustusrakenteita.

S1-3 PROSESSIT KIELTEISTEN VAIKUTUSTEN KORJAAMISEKSI JA KANAVAT OMILLE TYÖNTEKIJÖILLE HUOLENAIHEIDEN ESIIN TUOMISEKSI

Henkilöstöllä on mahdollisuus tuoda esiin työhyvinvointiin, työympäristöön, työkuormaan, viestintään, johtamiseen tai työyhteisön toimintaan liittyviä huolenaiheita suoraan esihenkilöille, johdolle sekä organisaation sisäisessä päivittäisessä yhteistyössä.

Huolenaiheita ja kehitystarpeita tunnistetaan lisäksi:

- henkilöstötyytyväisyyskyselyiden avulla
- työmaiden ja projektien jatkuvassa yhteistyössä
- henkilöstön palautteiden ja kehitysehdotusten kautta
- päivittäisessä vuorovaikutuksessa henkilöstön ja johdon välillä

Tunnistetut huolenaiheet käsitellään osana organisaation johtamista, toimintatapojen kehittämistä sekä resurssien suunnittelua. Organisaation toimintamallin tavoitteena on mahdollistaa matalan kynnyksen yhteydenpito sekä avoin keskustelu henkilöstön ja johdon välillä.

Pienen organisaatiokoon vuoksi erillistä anonyymiä whistleblowing-kanavaa ei raportointikaudella ollut käytössä, vaan henkilöstön palautteet ja huolenaiheet käsiteltiin ensisijaisesti suorassa vuorovaikutuksessa organisaation sisällä. Whistleblowing-kanavan käyttöönnotosta päätettiin 2025 syksyllä ja sen käyttöönotto tulee alkuvuodesta 2026.

Organisaation tavoitteena on kehittää henkilöstön palautekanavia ja sisäisiä toimintamalleja osana vastuullisuus- ja henkilöstöjohtamisen jatkuvaa kehittämistä.

S1-4 TOIMIEN TOTEUTTAMINEN OMAAN TYÖVOIMAAN KOHDISTUVIEN OLENNAISTEN VAIKUTUSTEN SUHTEEN JA TOIMINTATAVAT OMAAN TYÖVOIMAAN LIITTYVIEN OLENNAISTEN RISKIEN VÄHENTÄMISEKSI JA OLENNAISTEN MAHDOLLISUUKSIEN HYÖDYNTÄMISEKSI SEKÄ KYSEISTEN TOIMIEN VAIKUTTAVUUS

Näihin liittyen organisaatiossa on käynnistetty ja toteutettu muun muassa seuraavia toimenpiteitä:

- säännöllisemmän henkilöstö- ja projektiviestinnän kehittäminen
- yhteisten palaveri- ja tiedotuskäytäntöjen lisääminen
- työroolien ja vastuualueiden selkeyttäminen
- resurssien ennakoivampi suunnittelu työkuorman hallitsemiseksi
- perehdytyksen ja toimintatapojen yhtenäistäminen
- palautekäytäntöjen ja kehityskeskusteluiden kehittäminen
- yhteisöllisyyttä tukevien henkilöstötoimien lisääminen

Organisaatio pyrkii vähentämään henkilöstöön kohdistuvia riskejä erityisesti ehkäisemällä työkuorman liiallista kasaantumista, parantamalla tiedonkulkua sekä selkeyttämällä projektien vastuunjakoja ja toimintamalleja.

Pienen organisaation toimintamallissa henkilöstöllä on mahdollisuus osallistua toimintatapojen kehittämiseen matalalla kynnyksellä osana päivittäistä työskentelyä ja henkilöstökyselyitä.

Toimenpiteiden vaikuttavuutta seurataan säännöllisesti henkilöstötyytyväisyyskyselyiden sekä jatkuvan henkilöstövuorovaikutuksen avulla.

S1-5 TAVOITTEET, JOTKA LIITTYVÄT OLENNAISTEN KIELTEISTEN VAIKUTUSTEN HALLINTAAN, MYÖNTEISTEN VAIKUTUSTEN EDISTÄMISEEN SEKÄ OLENNAISTEN RISKIEN JA MAHDOLLISUUKSIEN HALLINTAAN

Tavoitteena on kehittää henkilöstöön liittyviä toimintatapoja organisaation kasvun ja henkilöstöltä tunnistettujen kehitystarpeiden perusteella.

Henkilöstöön liittyviä keskeisiä tavoitteita ovat: henkilöstön korkean työmotivaation ylläpitäminen, työhyvinvoinnin ja työssä jaksamisen tukeminen, työkuorman tasaisempi hallinta, sisäisen viestinnän kehittäminen, työroolien ja vastuualueiden selkeyttäminen, henkilöstön osallistamisen lisääminen, osaamisen kehittämisen tukeminen, henkilöstön sitoutumisen vahvistaminen

Organisaation tavoitteena on kehittää erityisesti:

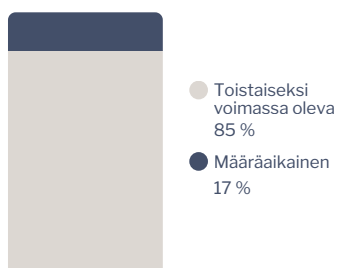
- säännöllisempää henkilöstö- ja projektiviestintää
- yhteisiä tiedotus- ja palaverikäytäntöjä
- ennakoivampaa resurssisuunnittelua
- perehdytys- ja toimintamalleja
- palautekäytäntöjä ja kehityskeskusteluja

Pitkän aikavälin tavoitteena on ylläpitää toimintakulttuuria, jossa henkilöstöllä on mahdollisuus:

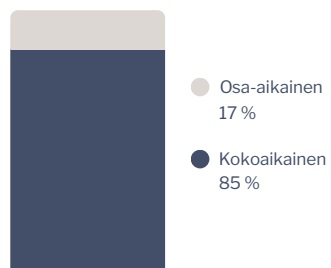
- vaikuttaa omaan työhönsä
- kehittyä ammatillisesti
- työskennellä turvallisessa ja toimivassa työympäristössä
- osallistua organisaation kehittämiseen

Tavoitteiden toteutumista seurataan säännöllisesti henkilöstötyytyväisyyskyselyiden, henkilöstöpalautteen sekä päivittaisen vuorovaikutuksen avulla.

S1-6 YRITYKSEN TYÖSUHTEISTEN TYÖNTEKIJÖIDEN OMINAISUUDET

TYÖSUHTEEN
MUOTO

TYÖAIKAMUOTO



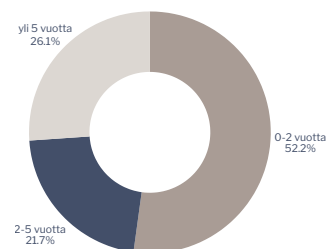
86,9 %

KOKEE AMMATILLISEN
KASVUN
MAHDOLLISEKSI

95,7 %

KOKEE VOIVANSA
HYÖDYNTÄÄ
OSAAMISTAAN

TYÖSUHTEEN KESTO



100 %

HENKILÖSTÖSTÄ ILMOITTI OLEVANSA
MOTIVOITUNUT TYÖSKENTELEMÄÄN MEIJOULLA

47,8 %

HENKILÖSTÖSTÄ ILMOITTI OLEVANSA ERITTÄIN
MOTIVOITUNUT TYÖSKENTELEMÄÄN MEIJOULLA

S1-8 TYÖEHTOSOPIMUSNEUVOTTELUIEN KATTAVUUS JA TYÖMARKKINAOSAPUOLTEN VUOROPUHELU

Meijou Oy:n henkilöstö kuuluu rakennusalan työehtosopimusten piiriin tehtävästä ja työsuhteesta riippuen. Työsuhteissa noudatetaan soveltuvaa työehtosopimusta sekä suomalaista työlainsäädäntöä.

Organisaation toimintamalli perustuu matalaan organisaatorakenteeseen ja suoraan vuorovaikutukseen henkilöstön, esihenkilöiden ja johdon välillä. Henkilöstö voi tuoda esiin työoloihin, työhyvinvointiin, työkuormaansa sekä työtehtäviin liittyviä näkemyksiä osana päivittäistä yhteistyötä sekä henkilöstötyytyväisyyskyselyitä.

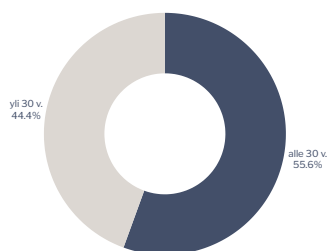
Organisaatiossa toimii työsuojeluvaltuutettu osana henkilöstön ja työnantajan välistä vuoropuhelua sekä työhyvinvointiin ja työturvallisuuteen liittyvien asioiden käsittelyä.

Raportointikaudella organisaatiossa ei ollut työehtosopimusneuvotteluihin liittyviä merkittäviä työmarkkinatilanteita.

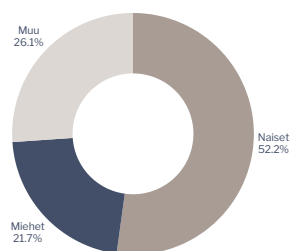
S1-9 MONIMUOTOISUUDEN MITTARIT

Aare Investin ja Meijou Oy:n henkilöstö koostuu eri ikäisistä työntekijöistä ja monipuolisista työtehtävistä. Organisaation tavoitteena on ylläpitää yhdenvertaista ja osallistavaa työyhteisöä.

TYÖNTEKIJÖIDEN IKÄRAKENNE



SUKUPUOLIJAKAUMA



S1-10 RIITTÄVÄ PALKKA

Meijou Oy:n palkkaus perustuu tehtävän vaativuuteen, osaamiseen, vastuuseen ja työkokemukseen. Työsuhteissa noudatetaan rakennusalan työehtosopimuksia sekä suomalaista työlainsäädäntöä.

Rakennusalan työehtosopimukset määrittelevät muun muassa vähimmäispalkkauksen, työajat, lisät ja muut työsuhteen keskeiset ehdot. Organisaation tavoitteena on tarjota kilpailukykyinen ja tehtävän vaativuuteen perustuva palkkaus.

Palkkatasa-arvo on olennainen osa yhtiön yhdenvertaisuustyötä. Sukupuolen, iän tai muiden henkilökohtaisten tekijöiden ei tule vaikuttaa ansiotasoon.

Henkilöstön näkemyksiä palkkaukseen, työhyvinvointiin ja työoloihin liittyvissä teemoissa seurataan henkilöstötyytyväisyyskyselyiden sekä päivittäisen vuorovaikutuksen avulla.

S1-14 TERVEYTTÄ JA TURVALLISUUTTA KOSKEVAT MITTARIT

Työturvallisuutta ja työhyvinvointia seurataan muun muassa:

- henkilöstötyytyväisyyskyselyiden avulla
- päivittäisessä työmaiden ja projektien johtamisessa
- työsuojelutoiminnan kautta
- henkilöstön palautteiden ja havaintojen perusteella
- työmailla toteutettavilla TR-mittauksilla

Organisaatiossa toimii työsuojeluvaltuutettu sekä kaksi varatyösuojeluvaltuutettua osana työhyvinvointiin ja työturvallisuuteen liittyvää yhteistyötä.

Terveyttä ja turvallisuutta koskevat mittarit

	2025
Vakavat tapaturmat	0
Kuolemaan johtaneet tapaturmat	0
Sairauspoissaolot	214 päivää
Työsuojeluorganisaatio	1 työsuojeluvaltuutettu + 2 varavaltuutettua
TR-mittaukset	Käytössä työmailla

UUODEN 2025 HENKILÖSTÖTYTYVÄISYYSKYSSELYN PERUSTEELLA:

91,3 %

Henkilöstöstä koki työympäristön ergonomian ja fyysiset työolot hyviksi

73,9 %

Koki työmääränsä hallittavaksi

73,9 %

koki työn ja vapaa-ajan olevan tasapainossa

Sairauspoissaolot

Vuosi	Sairauspoissaolopäivät	Henkilöstö keskimäärin	Päivää / henkilö
2023	488	28	17,43
2024	115	22	5,25
2025	214	27	7,93

Aare Invest seuraa henkilöstön hyvinvointia myös sairauspoissaolojen avulla. Vuonna 2025 sairauspoissaoloja kertyi yhteensä 214 päivää, mikä vastasi keskimäärin 7,93 sairauspoissaolopäivää työntekijää kohden. Vuonna 2024 vastaava luku oli 5,25 päivää työntekijää kohden.

Sairauspoissaolojen määrä kasvoi edellisvuoteen verrattuna, mutta jäi edelleen selvästi alle vuoden 2023 tason, jolloin sairauspoissaoloja kertyi keskimäärin 17,43 päivää työntekijää kohden. Vuosittaiseen vaihteluun vaikuttavat muun muassa henkilöstömäärän muutokset, yksittäiset pidemmät sairauspoissaolot sekä kausiluonteiset sairausjaksot.

Aare Invest tukee henkilöstön työkykyä ja hyvinvointia muun muassa työterveyshuollon, varhaisen tuen toimintamallien, turvallisen työympäristön sekä osaamisen kehittämisen avulla. Sairauspoissaolojen kehitystä seurataan vuosittain osana henkilöstön hyvinvoinnin johtamista.

VARHAISEN VÄLITTÄMISEN PROSESSI

Aare Investillä käytössä oleva varhaisen välittämisen malli tukee työntekijöiden työkykyä ennakoivasti ja vahvistaa turvallista, välittävää työyhteisökulttuuria.

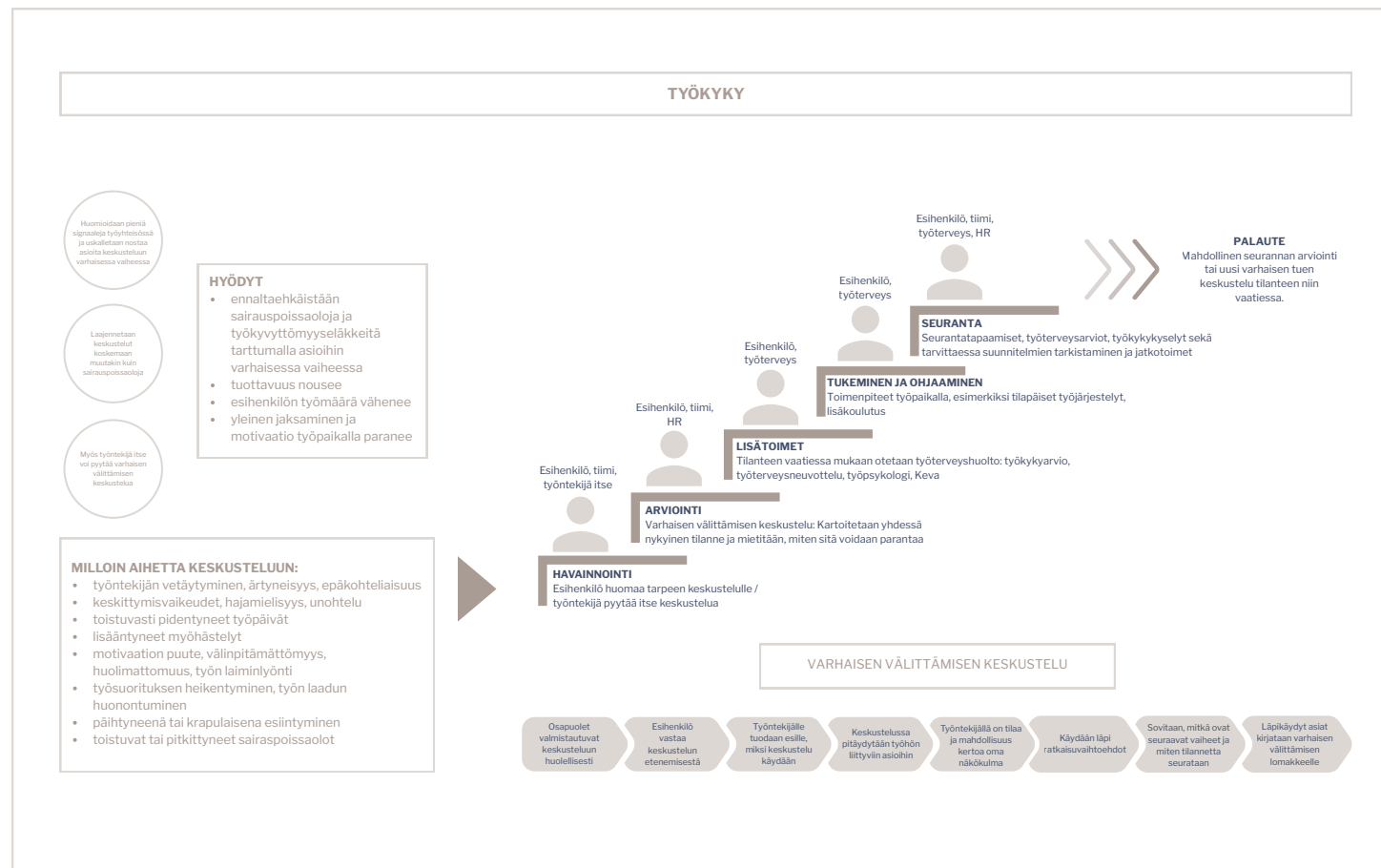
Mallin tavoitteena on tunnistaa mahdolliset haasteet työssä jaksamisessa, hyvinvoinnissa tai työtilanteessa ajoissa ja ryhtyä tarvittaviin tukitoimiin ennen kuin ongelmat kuormittavat työntekijää liikaa.

Prosessi perustuu aktiiviseen vuoropuheluun työntekijän ja esihenkilön välillä. Keskustelu voidaan käynnistää työntekijän omasta aloitteesta tai esihenkilön havainnoista, kuten toistuvista poissaoloista, kuormituksen merkeistä tai työssä suoriutumisen muutoksista.

Esihenkilöllä on selkeä ohjeistus ja valmiit toimintamallit keskustelun käymiseen. Keskustelussa käsitellään avoimesti työntekijän tilannetta, mahdollisia työjärjestelyjen tarpeita sekä tukikeinoja, joita voivat olla esimerkiksi työaikaohjeistukset, tehtävämuutokset tai työterveyden tuki.

Keskustelun perusteella sovitaan jatkotoimista ja niille asetetaan aikataulu. Tilannetta seurataan sovitusti esihenkilön ja tarvittaessa HR:n tai työterveyshuollon kanssa. Kaikki keskustelut ja toimenpiteet kirjataan luottamuksellisesti.

Tavoitteena on tukea työntekijän työkykyä, ehkäistä pitkittyneitä työkyvyttömyysjaksoja ja varmistaa, että jokainen kokee olonsa turvallisiksi ja kuuluksi työpaikalla. Varhaisen tuen prosessi on osa Aare Investin henkilöstöstrategiaa ja se tukee pitkäjänteisesti työhyvinvointia ja työsuhteen jatkuvuutta.



ESRS 2, SBM-2 SIDOSRYHMIEN EDUT JA NÄKEMYKSET

Aare Invest huomioi sidosryhmiensä näkemykset osana vastuullisuustyön, kiinteistökehityksen ja operatiivisen toiminnan jatkuvaa kehittämistä. Keskeisiä sidosryhmiä ovat vuokralaiset, henkilöstö, sijoittajat ja rahoittajat, yhteistyökumppanit, viranomaiset, kunnat ja kaupungit sekä paikallisyhteisöt. Sidosryhmien odotukset liittyvät erityisesti:

- energiatehokkaihin ja laadukkaihin toimitiloihin
- vastuulliseen ja pitkäjänteiseen kiinteistökehitykseen
- turvallisiin ja terveellisiin työympäristöihin
- läpinäkyvään ja luotettavaan toimintaan
- kiinteistöjen tekniseen laatuun ja käytettävyyteen
- vastuullisuusraportoinnin ja ESG-tiedon kehittämiseen
- ennakoitavaan ja pitkäjänteiseen yhteistyöhön

Vuokralaisten näkemyksiä ja tarpeita seurataan osana päivittäistä vuorovaikutusta, asiakasyhteistyötä sekä kiinteistöjen kehitys- ja vuokraustoimintaa. Käyttäjäkokemukseen liittyvät havainnot huomioidaan erityisesti tilojen toimivuuden, energiatehokkuuden, sisäolosuhteiden ja palveluiden kehittämisessä.

Henkilöstön näkemyksiä seurataan henkilöstötyytyväisyyskyselyiden, päivittäisen yhteistyön sekä jatkuvan vuorovaikutuksen kautta. Vuonna 2025 toteutetun henkilöstökyselyn perusteella henkilöstö koki erityisen tärkeiksi työyhteisön toimivuuden, mahdollisuuden vaikuttaa omaan työhönsä, ammatillisen kehittymisen sekä avoimen viestinnän kehittämisen.

Sijoittajien, rahoittajien ja yhteistyökumppaneiden odotukset liittyvät erityisesti kiinteistöjen pitkän aikavälin arvonkehitykseen, energiatehokkuuteen, riskienhallintaan sekä vastuullisuuden läpinäkyvyyteen. ESG-teemat, sertifiointit ja raportoinnin kehittäminen ovat nousseet entistä merkittävämmäksi osaksi yhteistyötä ja päätöksentekoa.

Kuntien, viranomaisten ja paikallisyhteisöjen kanssa käytävä vuoropuhelu liittyy erityisesti aluekehitykseen, rakennushankkeiden vaikutuksiin, turvallisuuteen sekä kestävän kaupunkiympäristön kehittämiseen. Aare Invest pyrkii huomioimaan hankkeissaan olemassa olevan rakennuskannan kehittämisen, resurssiviisauden sekä alueiden pitkäjänteisen elinvoiman.

Sidosryhmien näkemyksiä hyödynnetään vastuullisuustavoitteiden, toimintatapojen ja raportoinnin kehittämisessä osana Aare Investin pitkäjänteistä vastuullisuustyötä.

ESRS 2, SBM-3 OLENNAISET VAIKUTUKSET, RISKIT JA MAHDOLLISUUDET SEKÄ NIIDEN VUOROVAIKUTUS STRATEGIAN JA LIIKETOIMINTAMALLIN KANSSA

Omaan työvoimaan liittyvät olennaiset vaikutukset, riskit ja mahdollisuudet

Vaikutus, riski tai mahdollisuus	Kuvaus	Hallinta	Kohdentuminen
Työolot			
Positiivinen vaikutus	Työoloja edistävät toimenpiteet parantavat henkilöstön työtyytyväisyyttä ja hyvinvointia.	Kehityskeskustelut, työympäristöpalautteet, esihenkilövalmennus.	Oma toiminta Ihmiset
Negatiivinen vaikutus	Heikentyneet työolot vaikuttavat negatiivisesti henkilöstön hyvinvointiin ja jaksamiseen.	Työolosuhteiden seuranta kehitetään kyselyillä ja palautteilla.	Oma toiminta Ihmiset
Terveys ja turvallisuus			
Negatiivinen vaikutus	Työterveyden tai -turvallisuuden puutteet voivat heikentää työkykyä ja hyvinvointia.	Työsuojelun riskienarvioinnit, TR-mittaukset, työterveysyhteistyö.	Oma toiminta Ihmiset
Positiivinen vaikutus	Terveelliset työolosuhteet ja varhainen tuki tukevat työkykyä ja ehkäisevät poissaoloja.	Yhteistyö työterveyden kanssa, sairaspöissaaloseuranta.	Oma toiminta Ihmiset
Positiivinen vaikutus	Turvallinen työympäristö edistää henkilöstön luottamusta ja vähentää riskejä.	Työmaiden turvallisuussuunnitelmat, perehdytys, havainnot.	Oma toiminta Ihmiset
Työllisyystuwa ja työehtosopimukset			
Positiivinen vaikutus	Työsuhteiden selkeys ja ehtojen ymmärrettävyys tukevat työtyytyväisyyttä.	Vakiosopimukset, HR-tuki, kirjalliset sopimukset.	Oma toiminta Ihmiset
Mahdollisuus	Hyvät työehdot lisäävät työnantajamielikuvaa ja houkuttelevat osaajia.	Yhteistyö työmarkkinajärjestöjen kanssa, valvonta.	Oma toiminta Ihmiset
Riski	Epävarmuus neuvotteluissa voi aiheuttaa työmarkkinahäiriöitä.	Ennakoiva sopimusprosessi, johdon osallistuminen.	Oma toiminta Ihmiset
Tasa-arvo & monimuotoisuus			
Positiivinen vaikutus	Yhdenvertainen kohtelu lisää työtyytyväisyyttä ja sitoutumista.	Tasa-arvosuunnitelmat, palautteet, eettiset periaatteet.	Oma toiminta Ihmiset
Koulutus ja kehittäminen			
Positiivinen vaikutus	Koulutus lisää osaamista ja urakehitysmahdollisuuksia.	Kehityskeskustelut, oppimispolut, koulutussuunnittelu.	Oma toiminta Ihmiset
Mahdollisuus	Systemaattinen kehittäminen parantaa tuottavuutta ja kilpailukykyä.	Osaamiskartoitukset, oppilaitosyhteistyö.	Oma toiminta Ihmiset
Häirintä ja väkivalta			
Negatiivinen vaikutus	Häirintä heikentää turvallisuutta ja työhyvinvointia.	Eettinen ohjeistus, ennaltaehkäisevä koulutus.	Oma toiminta Ihmiset

SOSIAALINEN VASTUU

Yhteiskunnalliset tiedot	Osio	Sivunumero
ESRS S2	Arvoketjun työntekijät	
Tiedonantovaatimus		
S2-1	Arvoketjun työntekijöihin liittyvät toimintaperiaatteet	Sosiaalinen vastuu 45
S2-2	Prosessit, jotka koskevat yhteydenpitoa vaikutuksista arvoketjun työntekijöiden kanssa	Sosiaalinen vastuu 45
S2-3	Prosessit kielteisten vaikutusten korjaamiseksi ja kanavat arvoketjun työntekijöille huolenaiheiden esiin tuomiseksi	Sosiaalinen vastuu 45
S2-4	Arvoketjun työntekijöihin kohdistuviin olennaisiin riskeihin liittyviin toimiin ryhtyminen ja lähestymistavat arvoketjun työntekijöihin kohdistuvien olennaisten riskien hallitsemiseksi ja olennaisten mahdollisuuksien hyödyntämiseksi sekä kyseisten toimien tehokkuus	Sosiaalinen vastuu 46
S2-5	Olennaisten kielteisten vaikutusten hallintaan, myönteisten vaikutusten edistämiseen ja olennaisten riskien ja mahdollisuuksien hallintaan liittyvät tavoitteet	Sosiaalinen vastuu 46
ESRS 2, SBM-2	Sidosryhmien edut ja näkemykset	Yleiset tiedot 20
ESRS 2, SMB-3	Olennaiset vaikutukset, riskit ja mahdollisuudet sekä niiden vuorovaikutus strategian ja liiketoimintamallin kanssa	Yleiset tiedot 46

S2-1 ARVOKETJUN TYÖNTEKIJÖIHIN LIITTYVÄT TOIMINTAPERIAATTEET

Aare Invest edellyttää yhteistyökumppaneiltaan ja toimittajiltaan vastuullista, turvallista ja lakien mukaista toimintaa koko arvoketjussa. Yhtiöllä on käytössä toimittajien eettiset periaatteet (Supplier Code of Conduct), jotka ovat osa hankinta- ja sopimusdokumentaatiota.

Toimintaperiaatteet perustuvat kansainvälisiin vastuullisuusperiaatteisiin ja työelämän normeihin, kuten:

- YK:n ihmisoikeuksien yleismaailmalliseen julistukseen
- ILO:n keskeisiin työelämän yleissopimuksiin
- OECD:n monikansallisia yrityksiä koskeviin toimintaohjeisiin

Aare Invest edellyttää yhteistyökumppaneiltaan muun muassa:

- soveltuvan lainsäädännön ja työehtosopimusten noudattamista
- turvallisen ja terveellisen työympäristön ylläpitämistä
- työntekijöiden tasapuolista ja syrjimätöntä kohtelua
- kirjallisia työsopimuksia ja asianmukaisia työehtoja
- työntekijöiden oikeuksien ja järjestäytymisvapauden kunnioittamista
- pakkotyön ja lapsityövoiman kieltoa

Toimintaperiaatteet koskevat myös alihankintaketjuja. Yhteistyökumppaneiden edellytetään huolehtivan siitä, että vastuullisuusperiaatteet ja niihin liittyvä perehdytys välittyvät myös arvoketjun työntekijöille.

Aare Invest seuraa toimintaperiaatteiden toteutumista muun muassa tilaajavastuulain mukaisilla tarkastuksilla, sopimusvalvonnalla, yhteistyökumppaneiden arvioinneilla sekä työmaiden turvallisuusseurannalla. Vakavat rikkomukset voivat johtaa yhteistyön keskeyttämiseen tai sopimussuhteen päättämiseen.

S2-2 PROSESSIT, JOTKA KOSKEVAT YHTEYDENPITOAA VAIKUTUKSISTA ARVOKETJUN TYÖNTEKIJÖIDEN KANSSA

Aare Invest huomioi arvoketjun työntekijöihin liittyviä näkökulmia osana rakennus- ja kehityshankkeiden päivittäistä johtamista, työmaatoimintaa ja yhteistyötä urakoitsijoiden sekä palveluntuottajien kanssa.

Arvoketjun työntekijöihin liittyviä vaikutuksia, riskejä ja kehitystarpeita tunnustetaan muun muassa:

- työmaakokousten ja päivittäisen yhteistyön kautta
- työmaaperehdytysten yhteydessä
- työturvallisuushavaintojen ja TR-mittausten avulla
- työmaavalvonnan ja turvallisuusseurannan kautta
- yhteistyökumppaneiden arviointien yhteydessä
- tilaajavastuulain mukaisten tarkastusten avulla

Työmaille kaikille ulkopuolisille työntekijöille järjestetään työmaakohtainen turvallisuus- ja vastuullisuusperehdytys ennen työn aloittamista. Aare Invest pyrkii ylläpitämään pitkäjänteistä yhteistyötä sellaisten kumppaneiden kanssa, jotka sitoutuvat vastuullisiin toimintatapoihin, turvalliseen työympäristöön sekä avoimeen yhteistyöhön.

S2-3 PROSESSIT KIELTEISTEN VAIKUTUSTEN KORJAAMISEKSI JA KANAVAT ARVOKETJUN TYÖNTEKIJÖILLE HUOLENAIHEIDEN ESIIN TUOMISEKSI

Aare Invest pyrkii tunnistamaan ja käsittelemään arvoketjun työntekijöihin kohdistuvia mahdollisia kielteisiä vaikutuksia osana työmaavalvontaa, yhteistyökumppaneiden arviointia sekä päivittäistä projektijohtamista.

Mahdollisia epäkohtia voidaan tunnistaa muun muassa:

- työmaavalvonnan yhteydessä
- turvallisuushavaintojen ja TR-mittausten avulla
- auditointien ja tilaajavastuutarkastusten kautta
- yhteistyökumppaneiden kanssa käytävän vuorovaikutuksen yhteydessä
- ilmoituskanavan tai palautteiden avulla

Havaittuihin puutteisiin pyritään reagoimaan tapauskohtaisesti niiden vakavuuden perusteella. Korjaavat toimenpiteet voivat sisältää esimerkiksi:

- huomautuksia ja korjausvaatimuksia
- lisäselvityksiä ja tarkastuksia
- toimintatapojen tai turvallisuuskäytäntöjen kehittämistä
- yhteistyön ehtojen tarkentamista
- yhteistyön keskeyttämisen vakavissa rikkomustilanteissa

Aare Invest pyrkii edistämään vastuullista ja turvallista työympäristöä koko arvoketjussa sekä ehkäisemään työelämään liittyviä väärinkäytöksiä osana hankkeiden johtamista ja yhteistyökumppaneiden valintaa.

S2-4 TOIMET ARVOKETJUN TYÖNTEKIJÖIHIN KOHDISTUVIEN OLENNAISTEN RISKIEN HALLITSEMISEKSI

Aare Invest hallitsee arvoketjun työntekijöihin liittyviä olennaisia riskejä osana rakennus- ja kehityshankkeiden johtamista, työmaavalvontaa sekä yhteistyökumppaneiden hallintaa.

Keskeisiä käytössä olevia toimenpiteitä ovat:

- toimittajien eettiset periaatteet osana sopimusdokumentaatiota
- tilaajavastuulain mukaisten veloitteiden seuranta
- työmaakohtaiset turvallisuus- ja vastuullisuusperhehdytykset
- työmaiden turvallisuusseuranta ja TR-mittaukset
- yhteistyökumppaneiden arvioinnit
- turvallisuushavaintojen ja poikkeamien käsittely työmailla
- vastuullisuusvaatimusten huomioiminen yhteistyökumppaneiden valinnassa

Toimenpiteiden tavoitteena on ehkäistä erityisesti:

- työturvallisuuteen liittyviä riskejä
- puutteellisia työolosuhteita
- vastuullisuusvaatimusten rikkomuksia
- alihankintaketjuihin liittyviä riskejä

Aare Invest arvioi toimenpiteiden tehokkuutta osana työmaiden turvallisuusseurantaa, työmaavalvontaa sekä yhteistyökumppaneiden kanssa tehtävää jatkuvaa yhteistyötä.

S2-5 OLENNAISTEN KIELTEISTEN VAIKUTUSTEN HALLINTAAN, MYÖNTEISTEN VAIKUTUSTEN EDISTÄMISEEN JA OLENNAISTEN RISKIEN JA MAHDOLLISUUKSIEN HALLINTAAN LIITTYVÄT TAVOITTEET

Aare Investin tavoitteena on edistää vastuullisia toimintatapoja koko arvoketjussaan sekä ehkäistä arvoketjun työntekijöihin kohdistuvia kielteisiä vaikutuksia. Tavoitteet liittyvät erityisesti työterveyteen ja -turvallisuuteen, vastuullisiin liiketoimintakäytäntöihin, eettisiin toimintatapoihin sekä toimitusketjun vastuullisuuden kehittämiseen.

Yhtiö pyrkii vahvistamaan yhteistyötä sellaisten kumppaneiden kanssa, jotka sitoutuvat vastuulliseen toimintaan ja noudattavat sovellettavaa työ-, ympäristö- ja ihmisoikeuslainsäädäntöä. Tavoitteena on tunnistaa ja hallita arvoketjuun liittyviä vastuullisuusriskejä sekä edistää myönteisiä vaikutuksia pitkäaikaisissa yhteistyösuhteissa.

Tavoitteet

Tavoite	Seurantatapa
ESG-toimintaperiaatteiden sisällyttäminen uusiin sopimuksiin	Sopimuskannan seuranta
Toimitusketjun vastuullisuuden arvioinnin kehittäminen	Vuosittainen arviointi
Työterveyden ja -turvallisuuden huomioiminen kumppaniverkostossa	Hankkeiden seuranta
Pitkäaikaisten ja vastuullisten kumppanuuksien vahvistaminen	Kumppaniarvioinnit
Arvoketjuun liittyvien vastuullisuusriskien tunnistaminen ja hallinta	Riskienhallintaprosessi

Pitkän aikavälin tavoitteet

ESG-vaatimusten huomioiminen koko sopimuskannassa.

Toimitusketjun vastuullisuuden arvioinnin laajentaminen keskeisiin yhteistyökumppaneihin.

Työturvallisuuden ja eettisten toimintatapojen jatkuva kehittäminen hankkeissa.

Vastuullisuuskriteerien integroiminen osaksi hankinta- ja kumppanivalintaprosesseja.

CODE OF CONDUCT KAIKEN TOIMINNAN YTIMESSÄ

Aare Investin keskeisin tavoite on kehittää ja ylläpitää taloudellisesti kannattavaa ja tuottoisaa liiketoimintaa. Toimintaperiaatteen (Code of Conduct) ovat kaiken toimintamme ytimessä pyrkiessämme tähän tavoitteeseen. Ne vahvistavat arvojamme ja muodostavat perustan liiketoiminnallemme. Toimintaperiaatteissamme kuvatut eettiset periaatteet näkyvät strategiassamme ja toiminnassamme.

Sidosryhmämme odottavat meidän toimivan eettisesti ja vastuullisesti – eli harjoittavan liiketoimintaamme oikealla tavalla. Noudatamme johdonmukaisesti lakeja ja määräyksiä. Toimintaperiaattemme käyvät myös ilmi sitoutumisemme eettisten periaatteiden noudattamiseen sekä jatkuva tavoitteemme olla luotettava kumppani kaikissa yhteisöissä ja kaikessa liiketoiminnassamme.

Toimintaperiaattemme ohjaavat kaikkia Aare Investin liiketoimintapäätöksiä ja toimintoja. Toimintaohje koskee kaikkia työntekijöitämme riippumatta asemasta ja työsuhteen laadusta. Sovellamme näitä periaatteita myös liikekumppaneihimme ja edellytämme, että yhtiömme ulkopuoliset tahot noudattavat niitä asiankuuluvien osin toimiessaan meidän kanssamme tai meidän puolestamme. Lahjonta ja korruptio missä tahansa muodossa ovat yrityksemme toimintaperiaatteiden vastaisia ja ehdottomasti kiellettyjä. Emme tarjoa, ota vastaan tai välitä lahjoja tai etuja, jotka ylittävät tavanomaiset vieraanvaraisuuden rajat tai ovat sääntöjenvastaisia tai epäeettisiä. Jokaisella työntekijällä on velvollisuus tuntea Code of Conductin periaatteet ja noudattaa niitä. Jokaisen on myös aktiivisesti estettävä väärinkäytöksiä ja raportoitava mahdollisista rikkomuksista välittömästi käyttäen asianmukaisia kanavia. Code of Conduct -toimintaohjeen ja muiden Aare Investin ohjeiden rikkomuksiin puututaan rikkomuksen vakavuuden edellyttämällä tavalla. Jokainen työntekijä on velvollinen puuttumaan havaitsemiinsa väärinkäytöksiin ja epäkohtiin. Havainnoista kerrotaan ensisijaisesti omalle esihenkilölle tai tämän esihenkilölle.

Huolehdimme terveydestä ja turvallisuudesta

Noudatamme lakeja ja sisäisiä ohjeistuksia

Huolehdimme ympäristövaikutuksista

Kunnioitamme ihmisoikeuksia

Käsitlemme henkilötietoja asianmukaisesti

Kannustamme avoimuuteen epäkohdista

Harjoitamme avointa yhteistyötä sidosryhmien kanssa

Suojaamme yhtiön omaisuutta

Nollatoleranssi korruptiolle

ESRS 2, SMB-3 OLENNAISET VAIKUTUKSET, RISKIT JA MAHDOLLISUUDET SEKÄ NIIDEN VUOROVAIKUTUS STRATEGIAN JA LIIKETOIMINTAMALLIN KANSSA

Arvoketjun työntekijöihin liittyvät olennaiset vaikutukset, riskit ja mahdollisuudet

Vaikutus, riski tai mahdollisuus	Kuvaus	Häiritä	Kohdentaminen
Työolot			
Positiivinen vaikutus	Alihankkijoiden työntekijöille tarjotaan perusvarustellut työskentelyolosuhteet, kuten taukotilat ja suojavarusteet.	Toimintaperiaatteet yhteistyökumppaneille määrittävät vaatimukset työoloista.	Arvoketju, ihmiset
Negatiivinen vaikutus	Työmailla esiintyvät vaihtelevat työolosuhteet voivat aiheuttaa epämuokuvuutta tai riskejä arvoketjun työntekijöille.	Auditoinnit ja havainnot toimivat varhaisina varoitusmerkkeinä.	Arvoketju, ihmiset
Terveys ja turvallisuus			
Negatiivinen vaikutus	Tapaturmien, työtapojen tai puutteellisen työturvallisuuden aiheuttama riski erityisesti aliurakoitsijoiden työntekijöille.	TR-mittaukset, turvallisuuskierrokset, työturvallisuuskoulutukset.	Arvoketju, ihmiset
Positiivinen vaikutus	Turvallisuuskierrokset ja TR-mittaukset edistävät turvallista työympäristöä.	Zeroni-järjestelmä turvallisuushavaintoihin.	Arvoketju, ihmiset
Positiivinen vaikutus	Zeroni-järjestelmässä kerätyt havainnot lisäävät tietoisuutta ja mahdollistavat puuttumisen nopeasti.	Tilaajavastuu ja aliurakoitsijaketjun valvonta.	Arvoketju, ihmiset
Työllisyystuwa ja työehtosopimukset			
Positiivinen vaikutus	Sopimusperusteiset työsuhteet parantavat työntekijöiden turvaa ja sitoutumista.	Työsopimukset ja eettinen ohjeistus vaativat selkeät työsuhteen ehdot.	Arvoketju, ihmiset
Mahdollisuus	Kumppanien työsuhtemuotojen kehittäminen lisää mahdollisuuksia työolojen parantamiseen.	Sopimusehdot	Arvoketju, ihmiset
Riski	Työperäisen hyväksikäytön riski erityisesti ulkomaisen työvoiman kohdalla.	Ulkomaisen työvoiman tarkastukset ja taustaselvitykset.	Arvoketju, ihmiset
Tasa-arvo & monimuotoisuus			
Positiivinen vaikutus	Toimintaperiaatteet yhteistyökumppaneille sisältävät syrjinnän kiellon ja tasa-arvon edistämisen vaatimuksia.	Supplier Code of Conduct, joka sisältää monimuotoisuusperiaatteet.	Arvoketju, ihmiset
Häirintä ja väkivalta			
Negatiivinen vaikutus	Rakennusalalla on yleisesti riski epäasiallisesta käytöksestä, johon puuttuminen voi olla haastavaa arvoketjun sisällä.	Toimittajaneuvottelut ongelmatapauksissa.	Arvoketju, ihmiset

SOSIAALINEN VASTUU

Yhteiskunnalliset tiedot	Osio	Sivunumero
ESRS S4	Kuluttajat ja loppukäyttäjät	
Tiedonantovaatimus		
S4-1	Kuluttajiin ja loppukäyttäjiin liittyvät toimintaperiaatteet	Sosiaalinen vastuu 49
S4-2	Prosessit, jotka koskevat yhteydenpitoa kuluttajien ja loppukäyttäjien kanssa	Sosiaalinen vastuu 49
S4-3	Prosessit kielteisten vaikutusten korjaamiseksi ja kanavat kuluttajille ja loppukäyttäjille huolenaiheiden esiin tuomiseksi	Sosiaalinen vastuu 50
S4-4	Kuluttajiin ja loppukäyttäjiin kohdistuviin olennaisiin riskeihin liittyviin toimiin ryhtyminen ja lähestymistavat kuluttajiin ja loppukäyttäjiin kohdistuvien olennaisten riskien hallitsemiseksi ja olennaisten mahdollisuuksien hyödyntämiseksi sekä kyseisten toimien tehokkuus	Sosiaalinen vastuu 50
S4-5	Olennaisten kielteisten vaikutusten hallintaan, myönteisten vaikutusten edistämiseen ja olennaisten riskien ja mahdollisuuksien hallintaan liittyvät tavoitteet	Sosiaalinen vastuu 50

S4-1 KULUTTAJIIN JA LOPPUKÄYTTÄJIIN LIITTYVÄT TOIMINTAPERIAATTEET

Aare Investin tavoitteena on tarjota turvallisia, terveellisiä, toimivia ja vastuullisia toimitiloja kiinteistöjen käyttäjille ja vuokralaisille. Toiminnassa korostuvat pitkäjänteinen yhteistyö, käyttäjälähtöisyys sekä kiinteistöjen jatkuva kehittäminen.

Aare Invest huomioi loppukäyttäjiin liittyviä näkökulmia erityisesti:

- sisäolosuhteiden ja viihtyvyyden kehittämisessä
- turvallisuudessa ja esteettömyydessä
- energiatehokkuudessa ja ympäristövastuussa
- kiinteistöjen teknisessä laadussa ja käytettävyydessä
- asiakasviestinnässä ja vuorovaikutuksessa
- huolto- ja ylläpitopalveluiden toimivuudessa

Vuokralaisten ja loppukäyttäjien kokemuksia seurataan vuosittaisilla vuokralaistytyväisyyskyselyillä, päivittäisellä vuorovaikutuksella sekä kiinteistökohtaisella yhteistyöllä. Vuoden 2025 kyselyssä erityisen tärkeiksi teemoiksi nousivat turvallisuus, sisäilman laatu, energiatehokkuus, kierrätysmahdollisuudet sekä viestinnän kehittäminen.

Aare Invest pyrkii kehittämään kiinteistöjä ja palveluita siten, että ne tukevat vuokralaisten liiketoimintaa, käyttäjäkokemusta sekä vastuullisia toimintatapoja pitkällä aikavälillä.

S4-2 PROSESSIT, JOTKA KOSKEVAT YHTEYDENPITOJA KULUTTAJIEN JA LOPPUKÄYTTÄJIEN KANSSA

Aare Invest ylläpitää vuokralaisten ja loppukäyttäjien kanssa jatkuvaa vuorovaikutusta osana kiinteistöjen ylläpitoa, kehittämistä ja asiakasyhteistyötä. Yhteydenpitoa toteutetaan muun muassa vuokralaistytyväisyyskyselyillä, huolto- ja vikailmoitusprosesseilla, vuokralaistapaamisilla, sähköpostiviestinnällä sekä päivittäisellä yhteistyöllä.

Vuonna 2025 toteutettu vuokralaistytyväisyyskysely lähetettiin 170 vastaanottajalle ja siihen saatiin 34 vastausta. Vastausprosentti oli 20 %.

Kyselyssä nousi kehitysteemoina esiin erityisesti:

- viestinnän ja tiedottamisen kehittäminen
- reagointinopeus huoltopyyntöihin
- kierrätysmahdollisuuksien kehittäminen
- digitaalisten palveluiden kehittäminen
- yhteydenpidon aktiivisuus

Saatu palautetta hyödynnetään kiinteistöjen ylläpidon, viestinnän, palveluiden sekä käyttäjäkokemuksen jatkuvassa kehittämisessä.

Vuokralaistytyväisyyskysely 2025

Mittari	Tulos
Turvallisuus	4,1 / 5
Energiatehokkuus	3,9 / 5
Sisäilma ja viihtyvyys	3,9 / 5
Esteettömyys	3,9 / 5
Vuorovaikutus vuokranantajan kanssa	3,8 / 5
Kierrätys ja jätehuolto	3,5 / 5



*eNPS 2025

S4-3 PROSESSIT KIELTEISTEN VAIKUTUSTEN KORJAAMISEKSI JA KANAVAT KULUTTAJILLE JA LOPPUKÄYTTÄJILLE HUOLENAIHEIDEN ESIIN TUOMISEKSI

Aare Investin vuokralaisilla ja loppukäyttäjillä on mahdollisuus tuoda esiin kiinteistöihin, palveluihin ja käyttöolosuhteisiin liittyviä huolenaiheita useiden eri kanavien kautta. Tavoitteena on varmistaa, että mahdollisiin epäkohtiin voidaan reagoida nopeasti ja järjestelmällisesti.

Vuokratilojen ylläpidon tarpeita varten asiakkaiden käytössä on Granlund Manager -järjestelmä, jonka kautta voidaan ilmoittaa korjauksista, vioista ja muista teknisistä huoltotarpeista. Järjestelmä tukee tiedonkulkua asiakkaiden, huoltoyhtiön ja vastuuhenkilöiden välillä.

Aare Invest tiedottaa vuokralaisille sähköpostitse poikkeavista tilanteista, kuten kunnossapitotöistä, katkoksista tai rakennusaikaisista muutoksista. Lisäksi vuokralaisille viestitään tapahtumista, tilamuutoksista ja muista ajankohtaisista asioista säännöllisesti.

Tiedonkeruuta täydennetään palautelomakkeilla, asiakastapaamisilla ja kiinteistökohtaisilla katselmuksilla. Saatua palautetta hyödynnetään tilojen, palveluiden, viestinnän ja käyttäjäkokemuksen kehittämisessä.

Aare Investin kiinteistöjen ylläpidosta vastaa Meijou Oy. Meijoulla on yleisen sähköpostin lisäksi käytössä 24/7 päivystyspuhelin, jonka kautta asiakkaiden ongelmatilanteisiin voidaan reagoida myös normaalin palveluaikojen ulkopuolella.

Vuoden 2025 vuokralaistyytäväsyysselvityksessä kehityskohteina nousivat esiin erityisesti viestinnän kehittäminen, reagointinopeus huoltopyyntöihin, kierrätysmahdollisuudet sekä digitaalisten palveluiden kehittäminen.

S4-4 KULUTTAJIIN JA LOPPUKÄYTTÄJIIN KOHDISTUVIIN OLENNAISIIIN RISKEIHIN LIITTYVIIN TOIMIIN RYHTYMINEN JA LÄHESTYMISTAVAT KULUTTAJIIN JA LOPPUKÄYTTÄJIIN KOHDISTUVIEN OLENNAISTEN RISKIEN HALLITSEMISEKSI JA OLENNAISTEN MAHDOLLISUUKSIEN HYÖDYNTÄMISEKSI SEKÄ KYSEISTEN TOIMIEN TEHOKKUUS

Aare Invest hallitsee kuluttajiin ja loppukäyttajiin liittyviä olennaisia riskejä osana kiinteistöjen ylläpitoa, kehittämistä sekä päivittäistä asiakasyhteistyötä. Tavoitteena on varmistaa turvalliset, terveelliset, toimivat ja viihtyisät käyttöolosuhteet kiinteistöjen käyttäjille.

Keskeisiä riskienhallintatoimia ovat muun muassa:

- kiinteistöjen ennakoiva ylläpito ja huoltotoiminta
- sisäolosuhteiden ja teknisten järjestelmien seuranta
- huolto- ja vikailmoitusprosessit
- turvallisuuteen ja esteettömyyteen liittyvät kehitystoimet
- rakennus- ja kunnossapitotöihin liittyvä viestintä
- kiinteistökohtaiset katselmukset ja käyttäjäyhteistyö

Aare Invest pyrkii hallitsemaan erityisesti:

- sisäilmaan ja viihtyvyyteen liittyviä riskejä
- huoltotoimenpiteiden viivästyminen liittyviä riskejä
- turvallisuuteen ja esteettömyyteen liittyviä kehitystarpeita
- viestintään ja tiedonkulkuun liittyviä haasteita
- jätehuollon ja kierrätyksen toimivuuteen liittyviä kehityskohteita

Toimenpiteiden tehokkuutta arvioidaan vuokralaistyytäväsyysselvitysten, käyttäjäpalautteiden, huoltoprosessien sekä päivittämisen vuorovaikutuksen avulla.

S4-5 OLENNAISTEN KIELTEISTEN VAIKUTUSTEN HALLINTAAN, MYÖNTEISTEN VAIKUTUSTEN EDISTÄMISEEN JA OLENNAISTEN RISKIEN JA MAHDOLLISUUKSIEN HALLINTAAN LIITTYVÄT TAVOITTEET

Aare Investin tavoitteena on kehittää kiinteistöjen käyttäjäkokemusta, turvallisuutta, viihtyvyyttä ja vastuullisuutta pitkäjänteisesti yhteistyössä vuokralaisten ja loppukäyttäjien kanssa.

Keskeiset tavoitteet

Tavoite	Seuranta
Vuokralaistyytäväsyyden kehittäminen	Vuokralaistyytäväsyysselvitys
Viestinnän ja tiedottamisen kehittäminen	Käyttäjäpalaute
Huolto- ja ylläpitopalveluiden reagointinopeuden kehittäminen	Huoltoprosessien seuranta
Turvallisten ja terveellisten käyttöolosuhteiden ylläpitäminen	Katselmukset ja palautteet
Energiätehokkuuden ja kierrätysmahdollisuuksien kehittäminen	Vuokralaistyytäväsyysselvitys
Digitaalisten palveluiden kehittäminen	Käyttäjäpalaute

HALLINTOTAPA

LÄPINÄKYVYYTTÄ, EETTISYYTTÄ JA VASTUULLISTA PÄÄTÖKSENTEKOA

Hyvä hallintotapa perustuu selkeisiin vastuisiin, eettisiin periaatteisiin ja avoimuuteen. ESG-näkökohdat sisällytetään strategiseen johtamiseen ja päätöksentekoon. Korruptiontorjunta, sisäinen valvonta ja jatkuva raportointi tukevat vastuullisuuden toteutumista koko organisaatiossa.

TAVOITTEET

Aare Investin hallintotapaan liittyvät vastuullisuustavoitteet keskittyvät eettiseen liiketoimintaan, vastuulliseen päätöksentekoon, riskienhallintaan sekä ESG-näkökulmien integroimiseen osaksi johtamista. Tavoitteena on vahvistaa liiketoiminnan läpinäkyvyyttä, tukea pitkäjänteistä arvонуontia ja ylläpitää sidosryhmien luottamusta.

VASTUULLISUUS OSANA PÄÄTÖKSENTEKOA

Aare Invest huomioi ESG-näkökulmat investoinneissa, kiinteistökehityksessä ja liiketoiminnan johtamisessa. Tavoitteena on varmistaa, että vastuullisuus tukee kiinteistöjen pitkän aikavälin kilpailukykyä ja arvonkehitystä.

ENNAKOIVA RISKIENHALLINTA

Aare Invest tunnistaa ja arvioi liiketoimintaan liittyviä ESG-riskejä osana normaalia riskienhallintaa. Riskienhallinnan tavoitteena on tukea liiketoiminnan jatkuvuutta sekä vähentää toimintaympäristön muutoksiin liittyviä epävarmuuksia.

VASTUULLINEN YHTEISTYÖ VERKOSTOSSA

Aare Invest edellyttää yhteistyökumppaneiltaan vastuullisia toimintatapoja, lainsäädännön noudattamista sekä hyvän liiketoimintatavan periaatteiden mukaista toimintaa. Tavoitteena on kehittää vastuullisuutta koko arvoketjussa.

EETTISET TOIMINTAPERIAATTEET

Aare Invest toimii avoimesti, läpinäkyvästi ja hyvän hallintotavan mukaisesti. Yhtiö ylläpitää nollatoleranssia korruptiolle ja lahjonnalle sekä varmistaa, että eettiset toimintaperiaatteet ohjaavat päätöksentekoa kaikilla organisaation tasoilla.

TIETOON PERUSTUVA JOHTAMINEN

Aare Invest kehittää vastuullisuusdatan laatua, raportointia ja seuranta osana liiketoiminnan kehittämistä. Tavoitteena on parantaa ESG-tiedon hyödyntämistä päätöksenteossa sekä lisätä raportoinnin läpinäkyvyyttä ja vertailukelpoisuutta.

Vastuullisuusaihe	Tavoite vuodelle 2025	Pitkän aikavälin tavoite	2025	Edistyminen
Hallinto ja johtaminen	ESG osana kaikkia merkittäviä investointi- ja kehityspäätöksiä	ESG integroitu osaksi koko sijoitus- ja johtamisprosessia	Käytössä	Tavoitteessa
Riskienhallinta	ESG-riskien arviointi kaikissa uusissa investointikohteissa	ESG-riskienhallinta osa kaikkia investointi- ja kehityshankkeita	ESG-arviointi käytössä	Tavoitteessa
Toimittajien vastuullisuus	Business Code of Conduct käyttöön uusille merkittävillä toimittajille	Vastuullisuusvaatimukset kattavat koko toimittajaverkoston	Otettu käyttöön	Käynnissä
Compliance ja liiketoimintaetiikka	Ei merkittäviä sääntelyrikkomuksia tai eettisiä rikkomuksia	Nollatoleranssin ylläpitäminen korruptiolle ja lahjonnalle	0 rikkomusta	Tavoitteessa
ESG-raportointi ja seuranta	GRESB- ja ESG-raportoinnin kehittäminen sekä KPI-seurannan laajentaminen	Läpinäkyvä ja vertailukelpoinen ESG-seuranta koko portfoliolle	Laajennettu KPI-seuranta	Käynnissä

HALLINTOTAPA

Hallintotapatiedot		Osio	Sivunumero
ESRS G1	Liiketoiminnan harjoittaminen		
Tiedonantovaatimus			
G1-1	Yrityskulttuuri ja liiketoiminnan harjoittamista koskevat toimintaperiaatteet ja yrityskulttuuri	Hallintotapa	52
G1-2	Suhteet toimittajiin	Hallintotapa	52
G1-3	Korruption ja lahjonnan ehkäiseminen ja havaitseminen	Hallintotapa	53
G1-4	Vahvistetut korruptio- tai lahjontatapaukset	Hallintotapa	53
G1-GOV-1	Hallinto-, johto- ja valvontaelinten rooli	Hallintotapa	53
G1-IRO-1	Kuvaus olennaisten vaikutusten, riskien ja mahdollisuuksien tunnistamis- ja arviointiprosesseista	Hallintotapa	53

EETTINEN LIIKETOIMINTA

Aare Investin liiketoiminta perustuu vastuullisuuteen, avoimuuteen ja korkeisiin eettisiin toimintaperiaatteisiin. Hyvä hallintotapa on keskeinen osa yhtiön toimintaa, ja sen tavoitteena on varmistaa luotettava, läpinäkyvä ja pitkäjänteinen liiketoiminta kaikissa sidosryhmäsuhteissa. Eettiset periaatteet ohjaavat päätöksentekoa, yhteistyötä sekä päivittäistä toimintaa koko organisaatiossa.

Yhtiö noudattaa toiminnassaan soveltuvaa lainsäädäntöä, viranomaisvaatimuksia sekä sisäisiä toimintaperiaatteita. Eettiset toimintatavat koskevat henkilöstöä, johtoa, yhteistyökumppaneita, toimittajia ja muita sidosryhmiä.

G1-1 YRITYSKULTTUURI JA LIIKETOIMINNAN HARJOITTAMISTA KOSKEVAT TOIMINTAPERIAATTEET

Aare Investin yrityskulttuuri perustuu luottamukseen, vastuullisuuteen, avoimuuteen ja pitkäjänteiseen arvonluontiin. Yhtiön tavoitteena on toimia luotettavana kumppanina asiakkailleen, vuokralaisilleen, sijoittajilleen ja yhteistyökumppaneilleen sekä edistää vastuullisia toimintatapoja koko arvoketjussa.

Liiketoiminnassa korostuvat:

- rehellinen ja läpinäkyvä toiminta
- lakien ja viranomaisvaatimusten noudattaminen
- vastuullinen päätöksenteko
- ympäristö- ja yhteiskuntavaikutusten huomioiminen
- tasapuolinen kohtelu ja yhdenvertaisuus
- pitkäaikaiset kumppanuudet ja luottamukselliset asiakassuhteet

Yhtiö pyrkii varmistamaan, että vastuullisuus ja eettiset toimintatavat ovat osa päivittäistä työtä sekä henkilöstön että keskeisten yhteistyökumppaneiden toiminnassa.

Aare Invest noudattaa kaikessa toiminnassaan soveltuvaa lainsäädäntöä, viranomaismääräyksiä sekä sisäisiä toimintaperiaatteita. Compliance-toiminnan tavoitteena on varmistaa, että liiketoiminta toteutuu vastuullisesti, läpinäkyvästi ja hyvän hallintotavan mukaisesti.

G1-2 SUHTEET TOIMITTAJIIN

Aare Invest tekee yhteistyötä laajan verkoston kanssa, johon kuuluu rakennusurakoitsijoita, suunnittelijoita, materiaalitoimittajia, palveluntuottajia sekä muita kiinteistöliiketoiminnan kumppaneita. Toimittajasuhteissa korostuvat pitkäjänteisyys, luotettavuus, vastuullisuus ja avoin yhteistyö.

Toimittajilta odotetaan:

- voimassa olevan lainsäädännön noudattamista
- vastuullisia työelämäkäytäntöjä
- työturvallisuuden huomioimista
- ympäristövastuun toteuttamista
- hyvää liiketoimintatapaa
- sovittujen velvoitteiden täyttämistä

Toimittajien vastuullisuutta arvioidaan osana hankinta- ja yhteistyöprosesseja. Arvioinnissa hyödynnetään muun muassa tilaajavastuulain mukaisia selvityksiä, toimittaja-arviointoja, auditointeja sekä jatkuvaa yhteistyötä. Tavoitteena on kehittää koko arvoketjun vastuullisuutta ja vähentää liiketoimintaan liittyviä riskejä.

HALLINTOTAPA

G1-3 KORRUPTION JA LAHJONNAN EHKÄISEMINEN JA HAVAITSEMINEN

Aare Investilla on nollatoleranssi korruptiolle, lahjonnalle, petoksille sekä muille epäeettisille liiketoimintakäytännöille. Kaikkien työntekijöiden, johdon sekä yhteistyökumppaneiden odotetaan toimivan rehellisesti ja yhtiön eettisten periaatteiden mukaisesti.

Korruption ehkäisy perustuu erityisesti:

- selkeisiin vastuu- ja päätöksentekorakenteisiin
- dokumentoituihin hankinta- ja sopimusprosesseihin
- toimittajien taustaselvityksiin
- avoimeen raportointiin ja dokumentointiin
- johdon valvontaan ja sisäisiin kontrollimenettelyihin

Mahdolliset väärinkäytökset, eturistiriidat tai epäeettiset toimintatavat käsitellään viipymättä. Tarvittaessa yhtiö toteuttaa korjaavia toimenpiteitä sekä arvioi prosessien kehittämistarpeita vastaavien tilanteiden ehkäisemiseksi tulevaisuudessa.

G1-4 VAHVISTETUT KORRUPTIO- TAI LAHJONTATAPAUKSET

Raportointivuonna 2025 Aare Investillä ei ollut vahvistettuja korruptio-, lahjonta-, petos- tai muita merkittäviä liiketoimintaetiikkaan liittyviä rikkomuksia.

G1-IRO-1 OLENNAISTEN VAIKUTUSTEN, RISKIEN JA MAHDOLLISUUKSIEN TUNNISTAMINEN JA ARVIOINTI

Aare Invest sisällyttää ESG-riskit osaksi yhtiön yleistä riskienhallintaprosessia. Riskien arvioinnissa huomioidaan muun muassa ilmastonmuutokseen, energiatehokkuuteen, sääntelyyn, kiinteistöjen tekniseen kuntoon ja sidosryhmäodotuksiin liittyviä tekijöitä.

Keskeisiä seurattavia teemoja ovat:

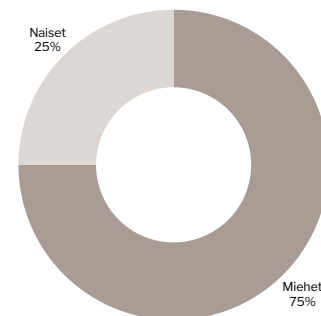
- energiatehokkuus ja energiankulutus
- kiinteistöjen tekninen kunto ja elinkaaren hallinta
- vastuullisuusraportoinnin kehittäminen
- sääntelyyn liittyvien muutosten seuranta
- yhteistyökumppaneiden vastuullisuusvaatimukset

Vastuullisuuteen liittyviä toimintamalleja, raportointia ja ESG-seurantaa kehitetään jatkuvasti osana liiketoiminnan pitkäjänteistä kehittämistä.

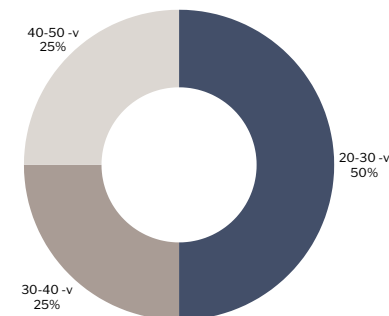
HALLINTORAKENNE

Aare Invest toimii suomalaisena osakeyhtiönä, ja yhtiön hallintomalli perustuu osakeyhtiölain määrittelemiin periaatteisiin. Hallinto koostuu yhtiökokouksesta, hallituksesta ja toimitusjohtajasta. Hallitus vastaa yhtiön strategisesta ohjauksesta, riskienhallinnan valvonnasta ja vastuullisuustavoitteiden seurannasta. Toimitusjohtaja vastaa operatiivisesta johtamisesta hallituksen ohjauksessa ja vastuullisuus sisältyy osaksi johdon tavoitteita ja päätöksentekoa.

HALLITUKSEN SUKUPUOLIJAKAUMA:



HALLITUKSEN IKÄRAKENNE:



BUSINESS CODE OF CONDUCT

LIIKETOIMINNAN EETTISET PERIAATTEET

Aare Investin toiminta perustuu vastuullisiin toimintatapoihin, voimassa olevan lainsäädännön noudattamiseen sekä hyvän hallintotavan periaatteisiin. Läpinäkyvyys, luotettavuus ja pitkäjänteinen yhteistyö ovat keskeinen osa yhtiön toimintaa, päätöksentekoa ja yhteistyötä sidosryhmien kanssa.

Aare Investin Business Code of Conduct määrittää liiketoiminnan keskeiset eettiset periaatteet ja toimintatavat, joita sovelletaan koko organisaatiossa sekä yhteistyössä liikekumppaneiden ja palveluntuottajien kanssa. Toimintaperiaatteiden tavoitteena on varmistaa vastuullinen, läpinäkyvä ja pitkäjänteinen toiminta kaikissa liiketoiminnan osa-alueissa.

Aare Invest pyrkii varmistamaan, että yhteistyökumppanit sitoutuvat vastuullisiin toimintatapoihin ja toimivat yhtiön eettisten periaatteiden mukaisesti. Vastuullisuus huomioidaan osana yhteistyösuhteita, sopimuksia ja kehityshankkeita.

KESKEISET TOIMINTAPERIAATTEET

- voimassa olevan lainsäädännön ja sopimusvelvoitteiden noudattaminen
- rehellinen ja läpinäkyvä liiketoiminta
- korruption, lahjonnan ja epäeettisen toiminnan vastaisuus
- vastuulliset ja pitkäjänteiset kumppanuudet
- luottamuksellisuuden ja tietosuojan huomioiminen
- vastuullisuuden huomioiminen kiinteistökehityksessä ja operatiivisessa toiminnassa

IHMISOIKEUDET JA TYÖELÄMÄN PERIAATTEET

Aare Invest sitoutuu kunnioittamaan kansainvälisesti tunnustettuja ihmisoikeuksia ja työelämän peruseriaatteita. Tavoitteena on tarjota turvallinen, terveellinen ja yhdenvertainen työympäristö sekä edistää vastuullisia toimintatapoja koko toimintaketjussa. Aare Invest odottaa myös yhteistyökumppaneidensa toimivan vastuullisina työnantajina ja huomioivan ihmisoikeuksiin ja työelämän periaatteisiin liittyvät velvoitteet omassa toiminnassaan.

YKSITYISYYS JA TIETOSUOJA

Aare Invest käsittelee henkilötietoja huolellisesti ja sovellettavan lainsäädännön mukaisesti. Tietosuoja, luottamuksellisuutta ja henkilötietojen asianmukaista käsittelyä koskevat periaatteet huomioidaan osana liiketoimintaa, yhteistyötä ja operatiivista toimintaa.

LAHJONNAN JA KORRUPTION VASTAISUUS

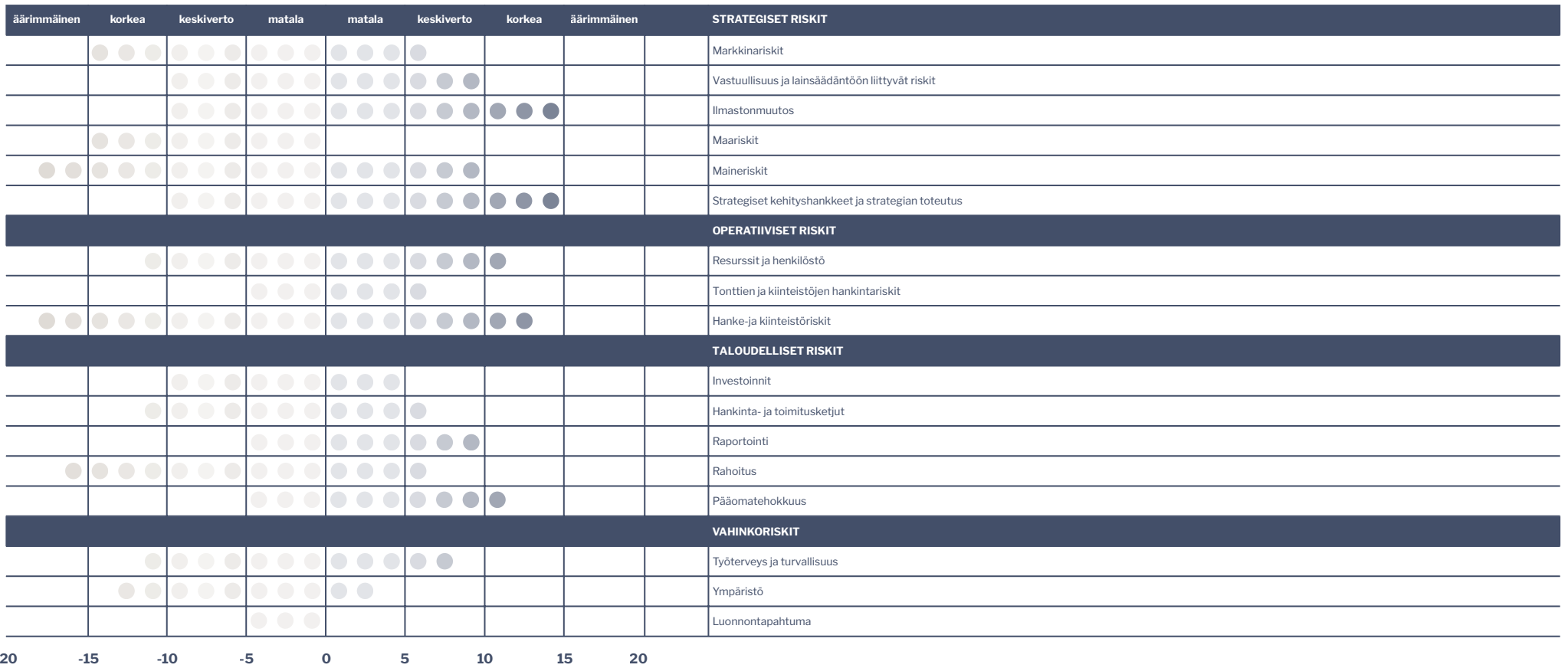
Aare Invest ei hyväksy korruptiota, lahjontaa tai muuta epäeettistä toimintaa missään muodossa. Yhtiö edellyttää vastuullisia ja läpinäkyviä toimintatapoja myös yhteistyökumppaneiltaan ja palveluntuottajiltaan. Vastuullisuuteen liittyviä toimintamalleja, raportointia ja seurantaa kehitetään jatkuvasti osana liiketoiminnan ja ESG-työn pitkäjänteistä kehittämistä.

RISKIKARTTA

RISKIKARTTA

NEGATIIVINEN VAIKUTUS

POSITIIVINEN VAIKUTUS



-20 -15 -10 -5 0 5 10 15 20

RISKIKARTTA

Aare Investin vastuullisuustyössä olennaista on systemaattinen riskienhallinta. Yhtiön ESG-riskit on ryhmitelty neljään pääkategoriaan: strategiset, operatiiviset, taloudelliset ja vahinkoriskit. Alla on esitetty riskien kuvaukset, niiden vaikutukset liiketoimintaan sekä keskeiset hallintatoimet.

STRATEGISET RISKIT

Strategiset riskit liittyvät liiketoimintaympäristön muutoksiin, kuten taloussuhdanteisiin, geopolittiseen tilanteeseen, ilmastopoliittikkaan ja sääntelyyn. Esimerkiksi energian hinnan vaihtelut, EU-taksonomian vaatimukset ja geopolittiset kriisit voivat heijastua suoraan sijoitusten arvoon, kiinteistöjen tuottopotentiaaliin ja rahoituskustannuksiin.

Aare Invest seuraa aktiivisesti poliittista ja markkinakehitystä, osallistuu sidosryhmädialogiin ja ottaa skenaariotyökalut osaksi strategista suunnittelua. ESG-teemat on integroitu strategiaprosessiin, ja ilmastotavoitteet ovat osa pitkän aikavälin liiketoiminnan ohjausta.

OPERATIIVISET RISKIT

Operatiiviset riskit liittyvät projektien toteutukseen, toimitusketjuun, henkilöstöön, työturvallisuuteen ja eettiseen toimintaan. Rakennusalan aliurakointirakenne, ulkomainen työvoima ja ketjutetut urakat voivat aiheuttaa riskejä työsuhteiden ehtoihin, läpinäkyvyyteen ja vastuisiin.

Aare Invest edellyttää toimittajiltaan sitoutumista vastuullisuusperiaatteisiin, valvoo työmaan turvallisuutta ja kehittää työoloja yhdessä urakoitsijoiden kanssa. Lisäksi yhtiö panostaa koulutukseen, henkilöstön sitoutumiseen ja eettiseen johtamiseen.

TALOUDELLISET RISKIT

Taloudelliset riskit kohdistuvat yhtiön rahoitukseen, kassavirtaan ja raportointitarkkuuteen. Markkinakorkojen vaihtelu, luottolimiittien saatavuus sekä investointien kannattavuus voivat muuttua nopeasti. Myös laskentastandardien muutokset voivat vaikuttaa taloudellisiin tunnuslukuihin.

Aare Invest hallitsee taloudellisia riskejä varmistamalla monipuoliset rahoituslähteet, seuraamalla likviditeettiä ja korkoriskiä sekä tekemällä herkkyyksianalyysejä. Rahoituksen saatavuutta tukevat aktiivinen sidosryhmäyhteistyö ja läpinäkyvä talousraportointi.

VAHINKORISKIT

Vahinkoriskit liittyvät odottamattomiin fyysisiin tapahtumiin, kuten tulipaloihin, ilkevaltaan, luonnonilmiöihin tai ympäristövahinkoihin. Myös maaperän pilaantuminen, rakennustyömaan tapaturmat ja hulevesien hallinta voivat aiheuttaa vahinkoja kiinteistöomaisuudelle tai keskeyttää hankkeita.

Aare Invest hallitsee vahinkoriskejä ennakoivalla riskikartoituksella, vakuutuksilla, työmaiden valvonnalla sekä ympäristöriskien arvioinnilla. Luonnon monimuotoisuus ja ilmastoon sopeutuminen huomioidaan osana suunnittelua ja rakentamista.

RAPORTOINNIN LAAJUUS JA PERIAATTEET

Vastuullisuuskatsaus sisältää perustiedot Aare Invest Oy:n taloudellisesta, yhteiskunnallisesta ja ympäristöön liittyvästä toiminnasta 1.1.–31.12.2025, ellei toisin mainita.

Aare Investin vastuullisuuskatsaus on jaoteltu seuraaviin pääosioihin:

- Vastuullisuus -osiossa käsitellään Aare Investin lähestymistapaa vastuullisuuteen.
- Vastuullisuusohjelma 2024–2026 -osio käsittelee Aare Investin vuoden 2025 toimenpiteitä ja tuloksia vastuullisuuden saralla.
- Raportoinnin laajuus ja laskentaperiaatteet, ympäristövastuun ja sosiaalisen vastuun tunnusluvut löytyvät raportoinnin tunnusluvut ja laskentaperiaatteet -osiesta.

Raportoinnin laajuus ja laskentaperiaatteet

Raportissa esiintyvät luvut perustuvat Aare Investin toimintojen lukuihin, ellei toisin mainita.

Raportin varmennus

Raportoinnin tunnusluvut ja laskentaperiaatteet esitetty sivulla 58.

Ympäristöraportoinnin laskentaperiaatteet

Ympäristötunnuslukujen laskennassa on huomioitu Aare Investin hallinnoimat ja omistamat, Suomessa sijaitsevat kiinteistöt, joissa omistusosuus on 100 prosenttia.

Aare Investin raportoivat ympäristötunnusluvut liittyvät energiankulutukseen, vedenkulutukseen sekä jätehuoltoon. Ympäristötunnuslukujen raportointijaksona on vuosi 2025. Raportointijaksoissa seuraavat poikkeukset: Aare Investin kiinteistökannassa tapahtuu vuosittain jonkin verran ostoista ja myyneistä johtuvaa vaihtuvuutta sekä mittavia peruskorjauksia, jotka vaikuttavat ympäristölukujen vuosittaiseen vertailtavuuteen. Tästä syystä ympäristötunnusluvut raportoidaan vertailukelpoisista kiinteistöistä. Energian ja veden kulutus on esitetty myös bruttopinta-alaan (brm2) suhteutettuina ominaistunnuslukuina. Myyjä kiinteistöjä ei lasketa mukaan ominaistunnuslukuihin. Sähkön ominaiskulutuksen laskennassa on huomioitu vain kiinteistöt, joissa mitataan kokonaissähkönkulutusta.

Raportti kattaa myös kiinteistökehityksen kohteet
Vertailukelpoiset kulutukset on raportoitu erikseen seuraavien ympäristötunnuslukujen
kohdalla: energiankulutus, vedenkulutus, jätehuollon kokonaismäärät sekä hyödyntämisaasteet.

Energia

Aare Investin kiinteistöjen energiankulutus koostuu ostetusta energiasta, sähköstä, lämmöstä sekä kaukokylmästä ja kiinteistöillä tuotetusta aurinkosähköstä. Raportointivuonna Aare Investillä on paikallisesti tuotettua aurinkosähköä kahdessa kiinteistössä. Kaukolämpö on raportoitu sekä mitattuna että toteutuneet sääolosuhteet huomioivana normitettuna kulutuksena. Vuonna 2025 energiaseurannassa oli 19 Aare Investin kokonaan omistamaa kiinteistöyhtiötä, joka on 100 prosenttia Aare Investin kiinteistökannasta. Jäähdytystä seurataan erikseen niissä kiinteistöissä, joissa käytetään kaukokylmää. Mikäli jäähdytys on toteutettu paikallisesti kompressoreilla, sisältyy se sähkönkulutukseen. Energian kulutuksen seurannassa käytetty yksikkö on MWh.

Vesi

Veden kulutuksen seurannassa vuonna 2025 oli 19 Aare Investin omistamaa kiinteistöä, joka on 100 prosenttia Aare Investin koko kiinteistökannasta.

Jätteet

Jätetiedot kattavat kaikki ne kiinteistöt, joissa jätehuollon järjestämisen vastuu on Aare Investin omistamalla kiinteistöllä tai kiinteistöosakeyhtiöllä. Seurannassa oli 19 kohdetta, joka on 100 prosenttia Aare Investin vuoden 2025 lopussa omistamista kiinteistöistä. Vuokralaisten omiin jätehuoltosopimuksiin kuuluvat jätteet eivät sisälly raportointiin. Raportoidut jätetiedot perustuvat jätehuollon palveluntoimittajien ilmoittamiin jätemääriin ja -päästöihin. Jätteen määrä perustuu joko jäteastioiden punnittuun painoon tai keräysvälinekohtaiseen oletuspainoon.

Henkilöstö

Kaikki HR-puolen tunnusluvut ovat Meijou Oy:n lukuja. Raportoidut tiedot henkilöstöstä on saatu HR-järjestelmästä. Osa tiedoista on saatu työterveyden järjestelmästä. Työehtosopimus kattaa koko henkilöstön johtoryhmää lukuun ottamatta. Yksi koulutuspäivä kestää Verohallinnon linjauksen mukaan 6 tuntia. Määräaikaisuudet ovat tyypillisesti 3–6 kk kestäviä tai pidempiä projektiluonteisia työsuhteita tai harjoittelujaksoja.

ESG-datan tarkastus ja varmennus

Aare Investin ESG-data tarkastetaan vuosittain sisäisesti yhtiön ESG-työryhmän toimesta ennen raportoinnin viimeistelyä. ESG-työryhmään kuuluu asiantuntijoita taloushallinnosta, kiinteistöhallinnasta ja vastuullisuudesta. Tietojen oikeellisuus varmistetaan vertaamalla niitä lähdejärjestelmiin ja tarvittaessa tarkistetaan yhdessä raportoinnin teknisestä toteutuksesta vastaavien kanssa. Tavoitteena on laajentaa vastuullisuustiedon auditointia tulevina vuosina ulkoisen asiantuntijan tai tilintarkastajan toimesta.

