

Vastuullisuusraportti 2022

AVARA





Sisällys



Avara lyhyesti

Uutisia vuodelta 2022
Toimitusjohtajalta
2022 numeroina

34
5
7

Vaikuttavaa vastuullisuutta

Strategia ja toimintamalli
Liiketoimintamalli
Liiketoimintaperiaatteet ja riskienhallinta
Vastuullisuusjohtamisen ja raportoinnin olennaisuusarviointi
Case: Avara Asuinkiinteistörahasto I sertifioi koko rahaston
Green Building Council Finlandin jäsenyys ja #Building Life -toimintaohjelma
Avara on sitoutunut YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteisiin

810
11
13
14
15
16
16

Hyvää asumista – toimivaa arkea

Asiakastyytyväisyys on ykkösasia
Green Homes -vastuullisuustoiminta
Case: Tuusulan Puustellinniitynkaari 2 ja 6
Case: Asukastarina
Viihtyisä ja turvallinen asuin ympäristö
Monimuotoisuus, vuorovaikutus ja syrjäytymisen ehkäisy
Case: Tukea lasten ja nuorten hyvinvointiin
Case: Helsingin kaupungin SAVE-hanke

1719
21
21
22
23
24
25
26

Ilmasto ja ympäristö

Energian ja veden kulutus
Energiatehokkuuden parantaminen ja tekoälypohjainen energiaratkaisu
Oma suunnitteluohje ohjaa uudisrakentamista
Case: Ratapihakortteleihin rakentuu 100 uutta Avaran vuokra-asuntoa
Jätteet ja kierrätys

2728
30
31
32
33

Vastuullista kiinteistösijoittamista

Kannattavuus ja vakavaraisuus
Kiinteistörahastot ja omistajat
Sijoittajat
Luotettavat ja vastuulliset toimintatavat
Case: Tietosuojaan panostetaan joka päivä
Kohtuuhintaisen asumisen edistäminen
Perusparannukset ja korjaukset
Vaikuttavat hankinnat
Verojalanjälkemme Suomessa

3436
38
43
44
45
46
47
47
48

Me avaralaiset

Innostava työntekijäkokemus
Avara - Great Place to Work
Case: Hanna Smedjebacka / henkilöstötarina
Monimuotoisuus, tasa-arvo ja yhdenvertaisuus

4951
52
53
54

Johtaminen ja raportointiperiaatteet

Johtaminen
Toimitusjohtaja, johtoryhmä ja hallitus
Avara-konsernin yhtiö rakenne ja emoyhtiön omistajarakenne 31.12.2022
Raportointi- ja laskentaperiaatteet
GRI-sisältö

5556
57
58
59
60

Avara lyhyesti

Avara on Suomen johtava asumiseen erikoistunut sijoittamisen, varainhoidon ja kiinteistöjohtamisen kumppani. Vastaamme noin 1,2 miljardin euron arvoisen asuinkiinteistövarallisuuden johtamisesta, kehittämisestä ja arvon kasvattamisesta.

Asiakkaitamme ovat Avara-vuokrakotien asukkaat sekä ammattimaiset suomalaiset ja kansainväliset kiinteistösijoittajat. Toiminnan maantieteellinen painopiste on Suomen kasvukeskuksissa, joissa vuokra-asuntojen tarve on nopeasti etenevän kaupungistumisen johdosta kaikkein suurin.

Tarjoamme vastuullista ja kestävä tuottoa ammattimaisille sijoittajille, jotka haluavat sijoittaa kaupunkiasumiseen. Johdamme kiinteistösijoitusten arvon kasvattamista kiinteistöjen elinkaaren ajan. Panostamme liiketoimintamme digitalisoitiin ja asiakastytyvyyteen. Olemme edelläkävijä tiedolla johtamisessa.

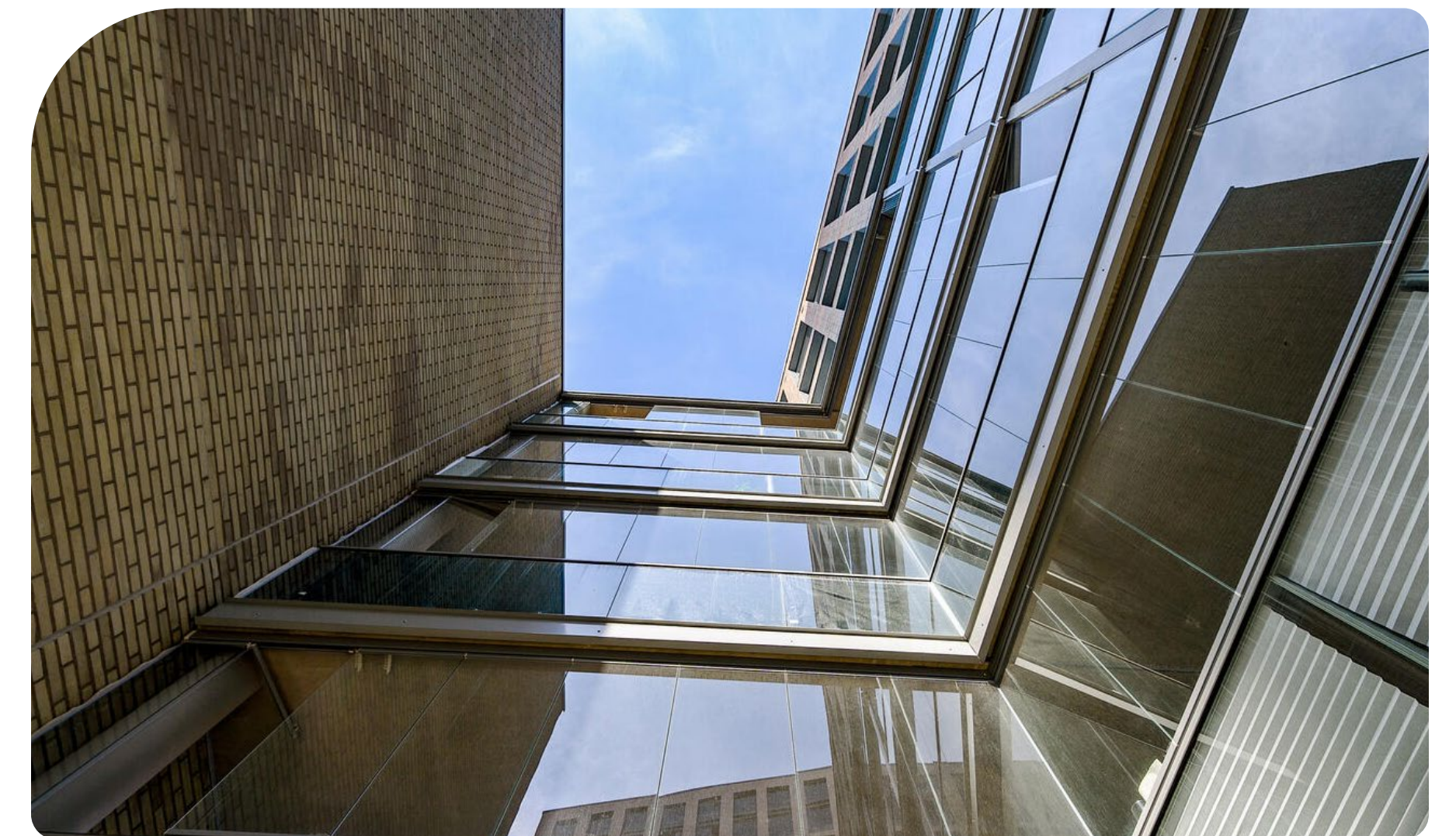
Palvelumallimme on Suomessa ainutlaatuinen. Se kattaa koko asuinkiinteistösijoittamisen arvoketjun kiinteistösijoittamisesta kiinteistöjohtamiseen. Tavoittelemme alan korkeinta asiakastytyvyyttä joka päivä.

Konsernin emoyhtiön Avara Oy:n suurimmat omistajat ovat Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Elo (34 % osuus), toimiva johto yhtiönsä Erreon Oy:n kautta (30 %), Vakuutusosakeyhtiö Henki-Fennia (15 %) sekä OP Ryhmään kuuluvat yhteisöt (yhteensä 11 %). Avaralla on yhteensä 13 osakkeenomistajaa, ja viiden suurimman osakkeenomistajan omistusosuus on yli 90 %.

Tuemme yhteiskunnan hyvinvointia ja kasvua tarjoamalla ihmisten vaihtuviin tarpeisiin sopivia asuntoja. Olemme pitkäjänteisesti toimiva, vastuullinen

asuinkiinteistöalan yritys, joka kehittää liiketoimintaansa aktiivisesti. Toimintaa ohjaavat yhtiön strategia, arvot sekä vahvistetut toimintaperiaatteet ja -mallit.

Päämäärämme on olla halutuin asuinkiinteistösijoittamisen ja varainhoidon kumppani sekä vuokra-asumisen tarjoaja. Avaralaiset ovat omien alojensa parhaita ja motivoituneita osajia, joiden rooli erinomaisen asiakaskokemuksen tuottamisessa on keskeinen. Toimintamallimme ja -tapamme ovat alan kärkitasoa ja tuottavat erinomaista asiakaskokemusta ja hyötyä asumisen ja kiinteistösijoittamisen asiakkaillemme.



Vanha talvitie 3, Helsinki



Uutisia vuodelta 2022

TAMMIKUU

Vauhdilla uudistuvalla Espoon Suvelan asuinalueelle valmistuu ensimmäinen kohde, joka käsittää 87 asuntoa. Kohde kuuluu Avara Residential Fund II -rahastoon.

Helsingin Kalasatamaan, kauppakeskus Redin ja Teurastamon alueen läheisyyteen valmistuu vuodenvaihteessa Avaran uudiskohde, joka käsittää 81 asuntoa. Kohde kuuluu Avara Asuinkiinteistörahasto I -rahastoon.

KESÄKUU

Espoon Suvelan asuinalueen hankekokonaisuus saadaan päätökseen siihen kuuluvan toisen kohteen valmistuessa. Kohteen 92 asuntoa kuuluvat Avara Residential Fund II -rahastoon.

Avara hyvinvoinnin tukijana -kampanjan kautta Avara lahjoittaa lasten ja nuorten urheiluseuroille ja -joukkueille yhteensä 10 000 euroa.

SYYSKUU

Avara lähtee mukaan Espoon Tapiolan keskuksen kehittämiseen Länsituulenaukion laidalle sijoittuvalla kiinteistökehityshankkeellaan. Toteutuessaan hanke käsittää noin 120 vapaarahoitteista asuntoa sekä liike- ja palvelutilaa.

Avara sekä kuusi muuta ammattimaista kiinteistötoimijaa käynnistävät yhdessä Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry:n kanssa vuokra-asumiseen keskittyvän Green homes -vastuullisuustoiminnan.

MARRASKUU

Avara liittyy #BuildingLife -hankkeen toimintaohjelman kannattajaksi ja sitoutuu kiinteistö- ja rakennusalan yhteisten tavoitteiden mukaisesti toimimaan kohti hiilineutraalia rakennettua ympäristöä 2035.

HELMIKUU

Avara liittyy Green Building Council Finlandin jäseneksi.

TOUKOKUU

Avara teettää ensimmäistä kertaa Great Place to Work®:in Trust Index™ -henkilöstötutkimuksen ja saavuttaa hienojen tulosten kautta Great Place to Work -sertifioinnin.

HEINÄKUU

Starwood Capital Group ja Avara myyvät kiinteistörahaston Orange Capital Partnersille. Myyty kokonaisuus käsittää noin 2 200 asuntoa 16 eri paikkakunnalla, ja yli 50 % rahaston arvosta on Helsingin seudulla. Avara vastasi rahaston kiinteistövarallisuuden johtamisesta ja kiinteistöjohtamisesta Starwood Capitalin omistusaikana.

LOKAKUU

Avara tekee Suomen ennätyksen asuinkiinteistöjen ympäristösertifioinnissa Excellent-tasolle saadessaan peräti viisi asuinkiinteistöä Breeam-ympäristösertifikaatin Excellent-luokkaan.

Tuusulan uudelle Rykmentinpuiston asuinalueelle valmistuu kuun lopussa 92 asunnon kohde, joka kuuluu Avara Vuokrakodit I -rahastoon.

JOULUKUU

Avara uudistaa palvelukumppaniverkostoansa, kun kilpailutuksen kautta kiinteistöhuollon uudeksi palveluntuottajaksi vuodesta 2023 alkaen valikoituu Kotikatu konserniyhtiöineen.



Toimitusjohtajalta

Vuosi 2022 oli isojen muutosten ja panostusten vuosi Avarassa. Toteutimme Suomen vuoden suurimman kiinteistötransaktion ja jatkoimme vahvaa kehitystyötämme vastuullistavoitteidemme saavuttamiseksi. Teimme ennätyksen asuinkiinteistöjen ympäristösertifioinneissa ja olimme mukana Green homes -vastuullisuustoiminnan käynnistämisessä. Lisäksi saimme hienojen tulosten kautta Great Place to Work -sertifioinnin

Vahvistimme sitoutumistamme hiilineutraaliuteen

Liityimme vuoden 2022 aikana Green Building Council Finlandin jäseneksi ja #Building-Life -hankkeen toimintaohjelman kannattajaksi. Näillä toimilla osoitamme, että olemme sitoutuneet toimimaan kiinteistö- ja rakennusalan yhteisten tavoitteiden mukaisesti kohti hiilineutraalia rakennettua ympäristöä vuoteen 2035 mennessä.

Sertifioimme kokonaisen rahaston historiallisella tuloksella

Avara Asuinkiinteistörahasto I -rahastolle laadittiin hiilineutraaliuden tiekartta syksyllä 2022. Samalla rahasto lähti kehittämään vastuullisuuttaan asuinrakennusten sertifiointiin soveltuvan BREEAM In-Use -ympäristöluokitusjärjestelmän avulla. Viisi rahaston kiin-





Vanha talvitie 3, Helsinki

teistöistä saavutti vertailussa vaikeasti saavutettavissa olevan Excellent-tason. Avaran kiinteistöjen lisäksi vain yksi kiinteistö Suomessa oli sertifiointihetkellä saavuttanut Excellent-luokituksen, mikä kertoo sen harvinaisuudesta ja korkeasta vaatimustasosta.

Panostimme vastuulliseen asukasviestintään

Käynnistimme yhdessä kuuden muun ammattimaisen kiinteistötoimijan ja Rakli ry:n kanssa vuokra-asumiseen keskittyvän Green homes -vastuullisuustoiminnan. Toiminta edellyttää energiatehokkuustoimiin sitoutumista sekä asukkaiden säännöllistä tiedottamista asumiseen liittyvistä ilmastopäästöistä. Syksyllä 2022 Avaran asukkailla oli mahdollisuus osallistua Green homesin järjestämiin webinaareihin, joissa annettiin käytännön tietoa energian säästämiseen asumisen arjessa.

Kuuntelimme asiakkaitamme

Aikaisempien vuosien tapaan toteutimme tänäkin vuonna laajasti erilaisia asiakas- ja henkilöstötutkimuksia. Asukkaidemme NPS-tuloksissa jäimme hiukan jälkeen vuoden 2021 tuloksista ja asiakaspalautteen analysointi johti kiinteistöhuollon kumppanimme kilpailutukseen vuoden loppupuolella. Sijoittaja-asiakkaidemme osalta

ylitimme vuoden 2021 lailla tavoitteemme ja saavutimme jälleen erittäin hienon NPS-tuloksen. Isoimpana asiakasinnostumisena toteutimme Suomen vuoden suurimmaksi kiinteistötransaktioksi nousseen Avara Star -kiinteistöportfolion realisoinnin.

Olemme Great Place to Work

Henkilöstön hyvinvoinnin, osaamisen sekä innostuksen jatkuva kehittäminen ja ylläpitäminen ovat tärkeitä asioita Avarassa. Avaran henkilöstötyytyväisyys on pysynyt korkealla tasolla jo pitkään, ja vuonna 2022 eNPS-tulos oli 80.

Vuoden 2022 toukokuussa teimme ensimmäistä kertaa Great Place to Work®:in Trust Index™ -henkilöstötutkimuksen ja saimme hienojen tulosten kautta Great Place to Work -sertifiointin.

Olen erittäin iloinen ja ylpeä Avaran vuodesta 2022 ja vastuullisuustyömme kehityksestä sekä tekemistämme saavutuksista. Tältä vahvaa ja aktiivista linjaa tulemme jatkamaan myös vuonna 2023.

Mika Savolainen
Toimitusjohtaja



2022 numeroina

Johdetun kiinteistövarallisuuden arvo¹ 1,2 mrd. € (1,5 mrd. €)	Investoinnit² 58 milj. € (142 milj. €)	Henkilöstö 27 avaralaista (29)
Taloudellinen käyttöaste 96,4 % (96,1 %)	Asuntoja¹ 6 594 (8 515)	CO₂-intensiteetti³ 22,8 kg CO ₂ e/as-m ² (24,5 kg)
Asiakastyytyväisyys (NPS) Asukkaat 28 (31) Sijoittajat 77 (88)	Valmistuneiden tai rakenteilla olleiden asuntojen määrä 645 (1 096)	Selvennykset Tilanne 31.12.2022. Suluissa edellisvuoden tieto tai muutos edellisvuodesta. ¹ Avara ja Starwood Capital Group myivät 2200 asunnon kiinteistörahaston syksyllä 2022. Rahaston myyminen on vaikuttanut vuoden 2022 lukuihin. ² Pitää sisällään uudisrakentamisen, valmiin kiinteistökannan ostot ja olemassa olevan kannan korjaukset sekä perusparannukset. ³ Kasvihuonepäästöt asuinneliötä kohden kaikissa niissä kohteissa, jotka ovat olleet Avaran vuokraustoiminnassa mukana koko kalenterivuoden.



Vaikuttavaa vastuullisuutta

Vaikuttavaa vastuullisuutta	9
Strategia ja toimintamalli	10
Liiketoimintamalli	11
Liiketoimintaperiaatteet ja riskienhallinta	13
Vastuullisuusjohtamisen ja raportoinnin olennaisuusarviointi	14
Case: Avara Asuinkiinteistörahasto I sertifioi koko rahaston	15
Green Building Council Finlandin jäsenyys ja #Building Life -toimintaohjelma	16
Avara on sitoutunut YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteisiin	16



Vaikuttavaa vastuullisuutta

Avaran vastuullisuusprioriteetit perustuvat vuonna 2018 toteutettuun ja vuosittain tarkasteltavaan olennaisuusanalyysiin.

Arvioinnissa on huomioitu Avaran strategia, toiminnan merkittävimmät vaikutukset, mahdollisuudet ja uhat sekä sidosryhmien odotukset ja tarpeet vastuullisuudelle. Lisäksi olennaisuustarkastelussa huomioidaan pitkän aikavälin riskit sekä Avaran ja sen sidosryhmien vaikuttamis- ja mukautumismahdollisuudet toimialalle ominaisesti erityisesti ilmastonmuutokseen liittyen.

Avaran yritys vastuun olennaiset osa-alueet liittyvät ekologisesti, sosiaalisesti ja taloudellisesti kestävään kiinteistövarallisuuden kasvattamiseen ja kehittämiseen, kiinteistösijoitusten ja kiinteistöjen johtamiseen sekä vuokra-asumisen palveluiden tuottamiseen.

Avaran vastuullisuusprioriteetit ja toimintalinjat



Kestävä tuotto

Tarjoamme vastuullisen ja riskitasoltaan houkuttelevan mahdollisuuden sijoittaa tuottavasti ja pitkäjänteisesti asuntoihin Suomen kasvukeskuksissa.



Vähähiilinen asuminen

Olemme sitoutuneet asumisen ilmasto- ja ympäristökuormituksen pienentämiseen sekä resurssikäytön tehostamiseen mitattavasti vaikuttavilla toimilla ja pitkällä aikavälillä.



Ihmisten ja yhteisöjen hyvinvointi

Toimintamme, päätöksemme ja kehityshankkeemme vaikuttavat myönteisesti asukkaiden, henkilöstön ja paikallisten yhteisöjen hyvinvointiin.

Strategia ja toimintamalli

Avaran tavoite on olla halutuin asuin-kiinteistösijoittamisen ja -varainhoidon kumppani. Tarjoamme mahdollisuuksia sijoittaa vastuullisesti Suomessa sekä vapaarahoitteiseen että kohtuuhintaiseen vuokra-asumiseen. Olemme aktiivinen kiinteistökehittäjä.

Avara tavoittelee liiketoiminnan merkittävää kannattavaa kasvua vuoteen 2023 ulottuvalla strategiakaudella. Kasvustrategia perustuu yhtiön rooliin ammattimaisten sijoittajien strategi-

senä kumppanina sekä Avaran omaan sijoitustoimintaan Suomen suurim-pana asuin-kiinteistöjen sijoitus- ja varainhoitoyhtiönä. Avaran liiketoi-minnot täydentävät ja tukevat tehok-kaasti toinen toisiaan ja tuottavat arvoa sekä omistajille että asiakkaille.

Avara tukee sijoittaja-asiakkaidensa valittua sijoitusstrategiaa ja -toimin-tatapaa sekä johtaa asuin-kiinteistö-varallisuutta kokonaisvaltaisesti kuin omaansa – ammattimaisesti ja itse-

näisesti. Avara vastaa kaikista kiinteis-törahoitusten johtamisen, kehittämisen, operatiivisen toiminnan, talouden, rahoituksen ja sijoituspäätöksien val-misteluun ja toteutukseen liittyvistä osa-alueista.

Kaupungistuminen ja vuokra-asumi-sen suosion kasvu ovat voimakkaita muutosvoimia asumisen markkinoilla Suomessa. Avara vastaa muuttuviin asumisen tarpeisiin muuttuvassa maa-ilmassa. Toiminta keskittyy isoihin

kasvukeskuksiin, joissa korkealuok-kaisten ja ihmisten tarpeisiin vas-taavien vuokra-asuntojen tarve on suurin. Uudehko asuntokanta, asunto-jen keskeiset sijainnit sekä pienenty-viin kotitalouksiin sopivat asuntotyypit vastaavat hyvin kysyntään nyt ja tule-vaisuudessa. Kehitämme arkea helpot-tavia ja asumista parantavia palveluita tarjotaksemme parhaan mahdollisen asumisen palvelun asiakkaille.

STRATEGISET TAVOITTEET 2023

Strategiset päämäärät	Kriittiset menestystekijät	Tavoitteet	Taloudelliset tavoitteet
<ul style="list-style-type: none"> Huipputiimi Halutuin kumppani Asiakasuskollisuus 	<ul style="list-style-type: none"> Varainhoidon erinomaisuus Innostava työntekijäkokemus Paras asiakaskokemus 	<p>Kannattava kasvu kaikissa liiketoimintasegmenteissä</p> <ul style="list-style-type: none"> Kiinteistösijoitusten johtaminen (investment management) Kiinteistövarallisuuden johtaminen (asset management) Kiinteistöjohtaminen (property management) 	<ul style="list-style-type: none"> Hallinnoitujen varojen arvon nousu Liikevaihdon kasvu Käyttökatteen kasvu



Liiketoimintamalli

Avaran liiketoimintamalli kattaa kiinteistöjen koko arvoketjun: kiinteistösiioitusten johtamisen, kiinteistövarallisuuden johtamisen ja kiinteistöjohtamisen. Asiakkuuksia johdetaan kokonaisuutena kiinteistörahastojen tavoitteiden ja odotusten mukaisesti sekä Avaran strategiaan ja

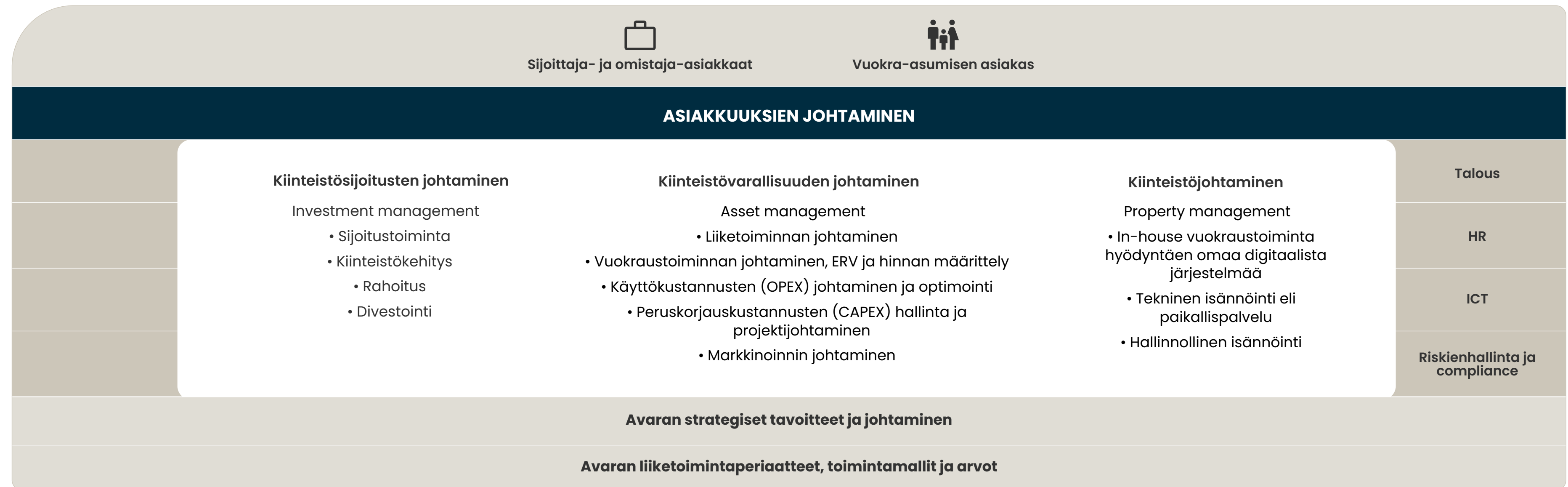
toimintamalliin perustuen. Liiketoimintaa tukevat toiminnot ovat taloushallinto, henkilöstöhallinto, ICT sekä riskienhallinta ja compliance.

Vuonna 2020 perustettu oma kiinteistöjohtamisen liiketoiminta vastaa ammattimaisesti ja asiakaskeskeisesti

asuntojen vuokrauksesta, asukkaiden asiakaspalvelusta sekä kohteiden isännöinnistä. Kiinteistövarallisuuden ja asiakkuuksien johtamista tukee kiinteistöjohtamisen liiketoiminnan taustajärjestelmä OmaAvara. Erikoistuneet ammattilaiset ja oikein kohdistetut kiinteistöjohtamisen toi-

menpiteet varmistavat digitalisaation mahdollistamana parhaan mahdollisen asiakaskokemuksen ja käyttöasteen saavuttamisen.

Kiinteistösiioitusten johtaminen
Avara toimii asuinkiinteistösiioittamisen eri riski-tuotto-kategorioissa



ja tarjoaa kiinteistösijoittajille mahdollisuuden erimuotoisiin suljettuihin kiinteistörahastoihin sekä erikseen johdettuihin asiakkuuksiin. Tavoitteena on tarjota sijoittajalle omaan sijoitusprofiiliinsa sopiva mahdollisimman vaivaton, vastuullinen ja tuottava tapa sijoittaa asuinkiinteistöihin Suomessa.

Kiinteistösijoittamisen palvelut kattavat sijoituksen koko elinkaaren: Sijoitusstrategian luonnin ja toteuttamisen, strategian mukaisten kohteiden etsinnän, analysoinnin ja transaktioiden toteutuksen,

uusien asuinkiinteistökohteiden kiinteistökehityksen, sijoitusten strukturoinnin sekä pääoman hankinnan ja rahoituksen kotimaisilta ja kansainvälisiltä markkinoilta.

Keskeinen osa kiinteistösijoitusten johtamista on Avaran oma, erinomaisia tuloksia tuottava kiinteistökehitys. Tulevina vuosina pyritään lisäämään omakehitteisten hankkeiden määrää, ja siksi myös tonttien hankinnan merkitys kasvaa. Vuoden 2022 lopussa rakenteilla oli 281 asuntoa, ja kokonaisuutena strategiakauden loppuun mennessä johdettu

asuntovarallisuus tulee kasvamaan lähes 600 uudella asunnolla. Näistä uudiskohteista lähes kaikki ovat omakehitteisiä ja ne toteutetaan omille tonteille.

Kiinteistövarallisuuden johtaminen

Kiinteistövarallisuuden operatiivinen johtaminen käsittää johdetun kiinteistö- ja asuntokannan ylläpidon ja korjaukset sekä kiinteistöliiketoiminnan tehokkaan johtamisen. Kiinteistövarallisuuden johtamisen palvelut toteuttavat sijoitusstrategiaa ennakoivasti, aktiivisesti ja läpinäkyvästi.

Avara huolehtii kokonaisvaltaisesti kiinteistösijoituksen tuottavuudesta, hallinnosta ja kehittämisestä sijoitusstrategian mukaisesti. Raportointimme kattavasti sijoitusten arvon ja tuoton kehityksestä ja ennustamme analyttisesti tulevaa kehitystä eri ulottuvuuksilla ja vaihtoehtoilla tarkasteluna. Avaralla on pitkäaikainen kokemus kiinteistösijoitusten johtamisesta sekä vahva osaaminen ja saavutukset niin kiinteistövarallisuuden

hoidosta kuin kiinteistöjen kannattavuuden aktiivisesta kehittämisestä. Johdamme varallisuutta laadukkaalla, analyysiin pohjautuvalla tiedolla ja vahvaa alan kokemustamme hyödyntäen.

Ylläpidossa ja korjauksissa Avara toimii paikallisesti ja valtakunnallisesti tiiviissä yhteistyössä kiinteistösektorin valikoitujen palveluyritysten kanssa. Paikallistuntemus ja -osaaminen erottavat Avaran muista toimijoista. Kiinteistö on paikallinen omaisuusluokka, jonka paras tuottavuus syntyy valtakunnallisen ja paikallisen osaamisen, kumppanien ja toimintamallien yhdistelmästä. Asiakasymmärrys perustuu aktiiviseen kuunteluun ja tiedon hyödyntämiseen asiakassuhteen eri osa-alueilla.

Kiinteistöjohtaminen

Avaran kiinteistöjohtamisen palvelu tukee kiinteistövarallisuuden johtamista ja asumisen hyvän asiakaskokemuksen luomista. Palvelut kattavat kiinteistöjen elinkaarihallinnan ja

-johtamisen, asumisen asiakkuuksien johtamisen, vuokraustoiminnan ja asiakaspalvelun, teknisen isännöinnin sekä korjaushankkeiden projektijohtamisen.

Kiinteistöjohtamisen palvelumalli perustuu digitalisaation tuottamaan prosessitehokkuuteen sekä tiedon avulla tuotettavaan parhaaseen mahdolliseen ymmärrykseen kiinteistöistä ja asiakkaista. Valtakunnallisesti paikallinen toimintamallimme yhdistää keskitetyn palvelutuotannon ja -hankinnan mittakaavaedut paikalliseen kiinteistöjen teknisen ylläpidon ja asukkaiden palveluun.

Aiemmin yhteistyökumppaneilta hankitut kiinteistöjohtamisen toiminnot muuttuivat Avaran omaksi toiminnaksi vuoden 2020 alusta lukien. Avaran omana toimintana kiinteistöjohtaminen integroituu tehokkaasti ja tuottavasti kiinteistövarallisuuden johtamiseen.



Suokatu 30, Kuopio

Liiketoimintaperiaatteet ja riskienhallinta

Avaran toimintaa ohjaavat strategia, arvot ja vahvistetut toimintaperiaatteet, joihin sisältyvät Avaran eettiset ohjeet, liiketoimintaperiaatteet ja hyvä hallintotapa, eturistiriitojen ehkäisemisen toimintaperiaatteet, palkitsemisjärjestelmä, sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan periaatteet, tietosuoja- ja tietoturvapoliittikka, hankintaohjeet, hyvä vuokratapa sekä hyvä isännöintitapa eli isännöinnin eettiset ohjeet.

Yhtiön hallinnossa noudatetaan yhtiön hallituksen hyväksymiä, vastuullisia ja huolellisia liiketoimintaperiaatteita sekä sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan periaatteita. Liiketoimintaperiaatteilla määritetään Avaran päätöksentekomenettelyt ja organisaatorakenne, joista käyvät ilmi raportointisuhteet ja tehtävänjako sekä toimielimien vastualueet. Ohjeistuksella varmistetaan, että johta-

misessa otetaan huomioon omistajien tavoitteet, yhtiön arvot sekä asiakkaiden toiminnan, lainsäädännön ja muun sääntelyn asettamat vaatimukset.

Liiketoiminnan perustana ovat tehokkaat ja luotettavat sisäisen valvonnan menettelytavat, jotka koskevat koko henkilöstöä. Sisäinen valvonta ja riskienhallinta ovat osa Avaran päivittäistä toimintaa ja näitä koskevia asioita käsitellään säännöllisesti johtoryhmäkouksissa. Mikäli puutteita havaitaan, ryhdytään tarvittaviin toimenpiteisiin viivytyksettä. Johtoryhmä seuraa puutteiden korjaamista säännöllisesti kokouksissaan.

Riskienhallinta ja vaatimustenmukaisuus

Avaran riskienhallinnan perustana ovat yhtiön liiketoimintaperiaatteet ja vah-

vistetut riskienhallinnan periaatteet. Riskienhallintatoiminto on pysyvä ja järjestetty siten, että toiminnan riippumattomuus ja asiantuntemus on varmistettu. Riskienhallintatoiminnon tehtävänä on yhdessä liiketoiminnan kanssa tunnistaa uhkia, jotka voivat vaikuttaa strategisten, operatiivisten tai liiketoiminnallisten tavoitteiden saavuttamiseen. Riskienhallintatoiminto tukee liiketoiminnan riskienhallintaa sekä mittaa, hallitsee ja valvoo jatkuvasti yhtiön riskejä ja raportoi näistä.

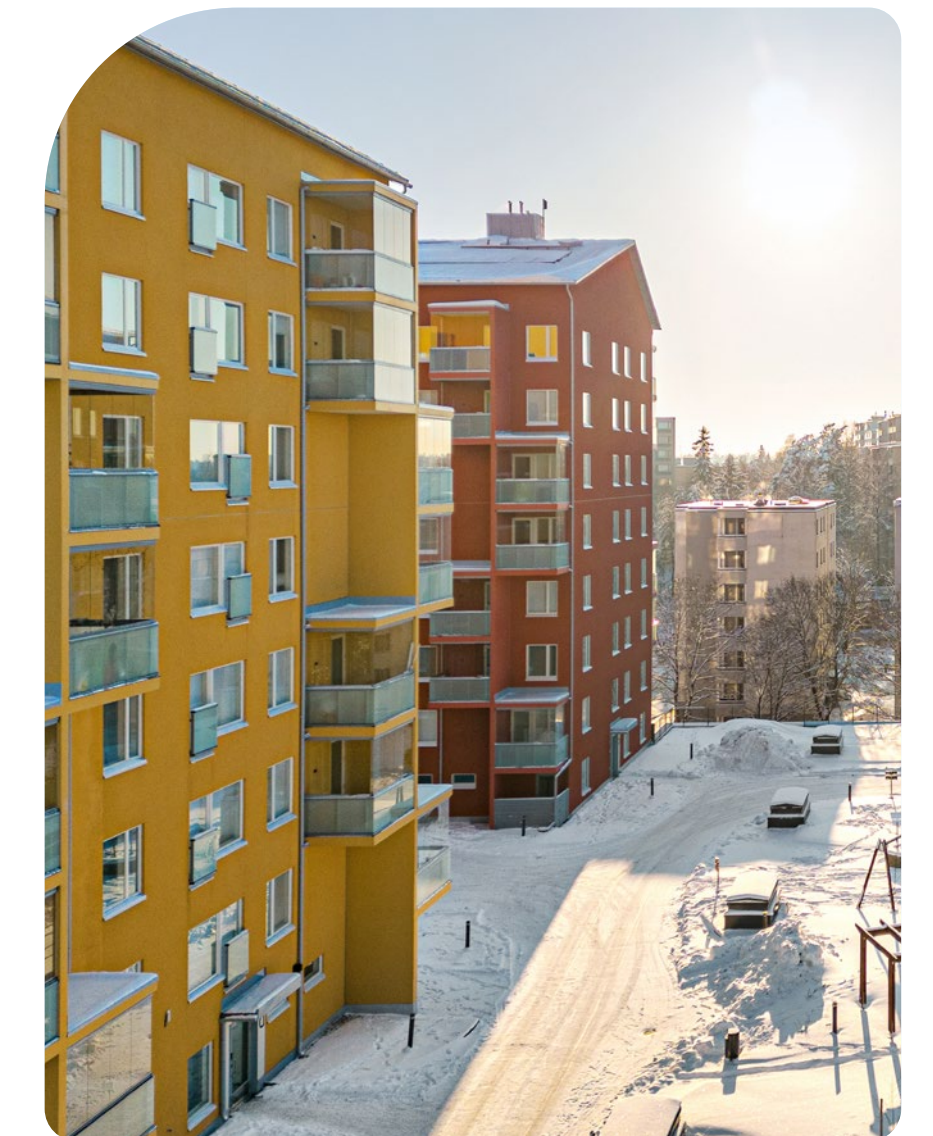
Avara laatii vuosittain riskiarvion, jonka tarkoituksena on tunnistaa Avaran liiketoimintaa koskevat riskit ja arvioida niiden vaikuttavuutta, todennäköisyyttä sekä toimenpiteitä riskien hallintaan ja vähentämiseen. Riskienhallintatoiminto raportoi olennaisista

riskeistä ja riskienhallinnasta säännöllisesti. Sijoittajilleen Avara raportoi näistä osana sijoittajaraportointia.

Avaran tunnistamat keskeiset riskit ovat markkina- ja toimialariskit, strategiset liiketoimintaa koskevat riskit, kestävyysriskit, operatiiviset riskit, maksuvalmiusriski sekä luotto- ja vastapuoliriskit. Markkina- ja toimialariskiinkin sisältyvät sijoituskohteisiin liittyvät riskit, arvonmääritysrisi, vuokratriski sekä korko-, velkasijoittamis- ja rahoitusrisi. Operatiivisiin riskeihin sisältyvät compliance- ja sääntelyrisi, ulkoistamisrisi, avainhenkilöriski sekä vastuuriskit ammatillisiin vastuihin liittyen.

Avaran Compliance-toiminto edistää säännösten noudattamista ennakoivalla oikeudellisella neuvonnalla ja

valvoo, että Avaran toiminnassa toimitaan sääntelyn, sopimusten, sisäisten menettelytapojen ja ohjeiden mukaisesti.



Kirstinmäki 6, Espoo

Vastuullisuus- johtamisen ja -raportoinnin olennaisuus- arviointi

Avara on ensimmäisen kerran tunnistanut ja analysoinut yritysvastuun olennaiset aiheet alkuvuonna 2018. Aiheet määriteltiin GRI-standardin (Global Reporting Standard) mukaisen olennaisuusanalyysin perusteella. Olennaisuusanalyysissä otettiin huomioon sekä Avaran toiminnan merkittävimmät vaikutukset että Avaran keskeisimpien sidosryhmien odotukset vastuullisuudelle.

Keskeiset sidosryhmät ovat Avaran asiakkaat (asukkaat, sijoittajat ja kiinteis-

töomistajat), oma henkilöstö, kunnat ja kaupungit, rakennus- ja kiinteistöhuoltoyritykset, palveluiden ja materiaalien toimittajat sekä omistajat. Avaran johto vahvistaa prioriteetit sekä huomioi mahdolliset muutos- ja päivitystarpeet niihin vuosittain.

Vuoden 2022 vastuullisraportointia varten Avaran vastuullisuusraportoinnin sisältö läpikäytiin päivitettyjen GRI-standardien vastaavuuden näkökulmasta ja GRI-sisältötaulukko päivitettiin.

Avaran yritysraportti vuodelta 2022 on laadittu viitaten Global Reporting Initiative -standardeihin. Raportoidut tiedot ovat vertailukelpoisia Avaran aiempien yritysraporttien kanssa ellei toisin ole mainittu ja tietojen vastaavuus GRI-standardeihin on esitetty GRI-sisältötaulukossa. Raportoinnin sisältöön ja periaatteisiin Avara soveltaa Global Reporting Initiative:n GRI Standards 2021 -raportointiohjeistoa.

Avaran yritysraportti vuodelta 2022 on laadittu viitaten Global Reporting Initiative (GRI) -standardeihin.

AVARAN YRITYSVASTUUN OLENNAISET AIHEET

Taloudellinen vastuu	Sosiaalinen vastuu	Ympäristövastuu
<ul style="list-style-type: none"> • Kannattavuus ja vakavaraisuus • Sijoittajan varallisuuden kasvattaminen • Luotettavat ja vastuulliset toimintatavat • Yhteistyökumppaneiden valinta 	<ul style="list-style-type: none"> • Viihtyisä ja turvallinen asuinympäristö • Asiakkaiden kuunteleminen • Henkilöstön hyvinvointi • Monimuotoisuus, tasa-arvo ja yhdenvertaisuus • Yhteiskunnallinen vaikuttavuus • Syrjäytymisen ja segregaaion ehkäisy 	<ul style="list-style-type: none"> • Energian ja veden kulutus • Hiilijalanjälki • Rakennusten elinkaari • Jätteet ja kierrätys

Case

Avara Asuinkiinteistörahasto I sertifioi koko rahasto



Retkeilijänkatu 15, Helsinki (Breeam In-Use sertifiointi: Excellent)

Avara Asuinkiinteistörahasto I -rahasto serti-foi yhteistyössä Ecoreal Oy:n kanssa vuoden 2022 syksyllä koko rahaston ja laati hiilineutraaliuden tiekartan. Rahaston vastuullisuutta haluttiin läh-teä kehittämään asuinrakennusten sertifiointiin soveltuvan BREEAM In-Use -ympäristöluokitus-järjestelmän avulla. Yli puolet kiinteistöistä saa-vutti vertailussa vaikeasti saavutettavissa olevan Excellent-tason. Rahastoon kuului sertifiointin ajankohtana yhteensä yhdeksän asuinkiinteistöä eri puolilla Suomea.

”Aloimme laatia rahastollemme hiilineutraaliuden tiekarttaa, mutta halusimme tarkastella rahaston vastuullisuutta kokonaisuudessaan. Kun meille selvisi mahdollisuus asuntokiinteistöjen ympäris-tösertifiointiin, halusimme ehdottomasti lähteä sertifiomaan rahastomme kaikki kiinteistöt. On hienoa nähdä, miten työmme vastuullisuuden eteen aina käyttäjien hyvinvoinnista energia-tehokkuuteen asti on tuottanut tulosta”, sanoo Avara Rahastot Oy:n toimitusjohtaja Arttu Ekqvist.

Asuntokohteiden sertifiointi on vielä kovin uutta. Suomesta löytyi syksyllä 2022 yhteensä 86 kap-paletta BREEAM In-Use -sertifioitua kohdetta, joista kuusi oli sertifioitu Excellent-tasolle. Näistä asuinkiinteistöistä viisi kuului siis Avara

Asuinkiinteistörahasto I -rahastoon. Globaa-listi BREEAM In-Use International Residential V6 -sertifioituja Excellent-tason asuntokohteita oli ainoastaan 22 kappaletta.

”Excellent-tason saavuttaminen asuinkiinteis-töjen BREEAM-sertifiointissa on erittäin har-vinaista ja se vaatii, että kiinteistössä moni asia on todella hyvällä tasolla. On ollut hienoa olla mukana kehittämässä Avara Asuinkiinteistöra-haston vastuullisuutta sekä nähdä salkunhoita-jien aito kiinnostus portfolion vastuullisuuteen ja ympäristöystävällisyyteen. Sertifiointista saadut tulokset ja laadittu hiilineutraaliuden tiekartta

antavat hyvät työkalut vastuullisuuden kehittämi-seen myös jatkossa”, kommentoi EcoRealin vas-tuullisuuspäällikkö Lotta Kauppinen.

Rahasto linjasi tavoitteekseen hiilineutraalin energiankäytön vuoteen 2025 mennessä. Lisäksi tavoitteena on muiden epäsuorien päästöjen minimointi. Vuonna 2021 yli 70 % rahaston pääs-töistä syntyi rakennuskannan energian käytöstä. Rahaston kiinteistökanta on uutta ja energiateho-kasta, joten painopiste päästöjen vähentämisessä on uusiutuvassa energiassa.

BREEAM In-Use

BREEAM In-Use on kansainvälisesti arvostettu ympäristöluokitusjärjestelmä kiinteistöjen ympäristötehokkuuden ja vastuullisuuden tarkasteluun. Sertifiointiprosessissa kiinteistöä arvioidaan ympäristönäkökulmien lisäksi myös terveyteen ja hyvinvointiin liittyvistä näkö-kulmista. Arviointi tehdään seitsemän portaisella asteikolla 0-6 tähteä eli ”Unclassified” – ”Outstanding”. Suurin osa Suomessa olevista kiinteistöistä on sijoittunut ”Good” ja ”Very Good” -luokitukseen.

Lähde: Ecoreal

Green Building Council Finlandin jäsenyys ja #Building Life -toimintaohjelma

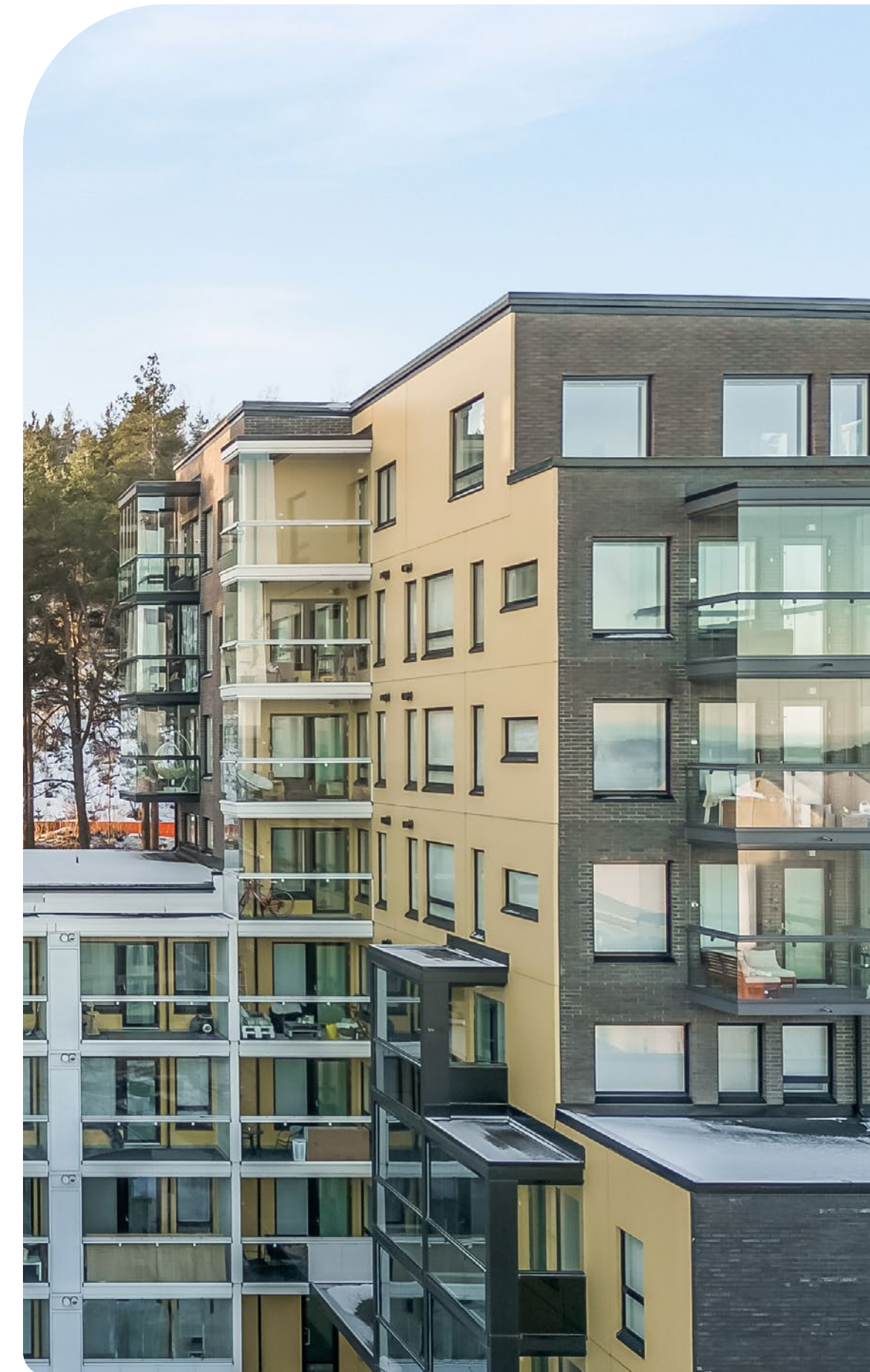
Avara liittyi helmikuussa 2022 Green Building Council Finlandin jäseneksi. Marraskuussa Avarasta tuli #BuildingLife -hankkeen toimintaohjelman kannattaja.

#BuildingLife -hankkeen toimintaohjelman kannattajana Avara on sitoutunut kiinteistö- ja rakennusalan yhteisten tavoitteiden mukaisesti toimimaan kohti hiilineutraalia rakennettua ympäristöä vuoteen 2035 mennessä. Lisäksi Avara on #BuildingLife -toimintaohjelman myötä sitoutunut laatimaan itselleen toimintaohjelman, jonka avulla liiketoiminnan kehittäminen hiilineutraaliksi on toteutettavissa.

#BuildingLife on kymmenen eurooppalaisen Green Building Councilin yhteinen hanke, joka nostaa rakennetun ympäristön keskeiseksi ratkaisijaksi ilmastonmuutoksen vastaisessa taistelussa. Jokaisessa maassa

laaditaan toimintaohjelma, jossa esitetään suunta ja prosessit, joiden avulla yritykset vähentävät sekä oman toimintansa päästöjä, että arvoketjunsä päästöjä laajemmin. Suomessa toimintaohjelmaa tukevat yritykset sitoutuvat toimintaohjelman tavoitteisiin ja toimenpiteiden toteuttamiseen siten, että Suomen kiinteistö- ja rakennusalan päästöt saavuttavat hiilineutraalin tilan vuoteen 2035 mennessä.

Lue lisää: figbc.fi/projektit/buildinglife.



Tikkukuja 1, Tampere

Avara on sitoutunut YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteisiin

Signatory of:



Avara allekirjoitti heinäkuussa 2019 YK:n Principles for Responsible Investment (PRI) -periaatteet. Allekirjoitus vahvisti sitoutumista vastuullisen sijoittamisen periaatteisiin osana investointikäytäntöjä.

YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteiden mukaan Avara sitoutuu tukemaan vastuullisia omistajakäytäntöjä, edistämään periaatteiden käyttöönottoa ja yhteistyötä kiinteistösijoitustoimialalla. Avara sitoutuu myös raportoimaan toimistaan ja vastuullisen sijoittamisen edistymisestä.

Lue lisää www.unpri.com



Hyvää asumista – toimivaa arkea

Hyvää asumista – toimivaa arkea	18
Asiakastyytyväisyys on ykkösasia	19
Green Homes -vastuullisuustoiminta	21
Case: Tuusulan Puustellinniitynkaari 2 ja 6	21
Case: Aukastarina	22
Viihtyisä ja turvallinen asuinympäristö	23
Monimuotoisuus, vuorovaikutus ja syrjäytymisen ehkäisy	24
Case: Tukea lasten ja nuorten hyvinvointiin	25
Case: Helsingin kaupungin SAVE-hanke	26



Hyvää asumista – toimivaa arkea

Haluamme, että oma koti on maailman paras paikka. Huolehdimme joka päivä asukkaidemme toimivan arjen puitteista, turvallisuudesta, viihtyisyydestä ja oman kodin, kotitalon sekä pihapiirin toimivuudesta.



Vanha talvitie 3, Helsinki

Asiakas- tyytyväisyys on ykkösasia

28

Asiakastyytyväisyys NPS¹

69

Vuokraus NPS

7 404

vuokralaista
(vuokrasopimusosapuolet 31.12.2022.)

Hyvä KOTI on monen yksilöllisen tekijän summa. Avara kuuntelee asiakkaidensa kokemuksia ja palautetta herkillä korvalla ja pyrkii ymmärtämään asukkaiden odotuksia ja tarpeita mahdollisimman hyvin. Nykyisiä ja uusia palveluita kehitetään jatkuvasti asiakaspalautteen perusteella ja kehityskohteet hoidetaan kuntoon ystävällisesti ja jämakästi.

Avara tavoittelee toimialan parasta asiakastyytyväisyyttä parantamalla erityisesti vuokrauksen sekä asumisen aikaisen monikanavaisen asiakaspalvelun tasoa. Aiemmin ulkoisilta kumppaneilta hankittujen kiinteistöjohtamisen toimintojen siirto omaksi toiminnaksi oli yksi merkittävä askel tähän suuntaan.

NPS-mittaus kattaa koko asukasuhteen elinkaaren

Avara seuraa vuokra-asumisen asiakkaidensa tyytyväisyyttä ja heidän kokemustaan Avarasta NPS-mittarin (Net Promoter Score) avulla. Vuonna 2022 Avaran NPS-arvo laski hieman

edellisvuodesta ja oli 28 (tavoite 35). NPS-indeksiä mitattiin koko kalenterivuoden 2022 ajan neljässä eri kohdassa asukasuhteen elinkaaren aikana:

- Vuokrauksen NPS
- Sisäänmuuton NPS
- Asumisen aikainen NPS
- Poismuuton NPS

Asiakastyytyväisyyden kokonais-NPS on näiden neljän eri vaiheessa mitatun NPS-indeksin aritmeettinen keskiarvo.

Avaran NPS-arvo on asetettu tavoitteeksi myös kiinteistöjohtamisen kumppanille. NPS-mittauksen tuloksiin reagoidaan tarvittaessa nopeasti. Mikäli jokin palautteessa annettu arvosana on 6 tai alle (asteikko 0–10) lähtee Avaran asiakaspalvelulle tieto matalasta arvosanasta. Asiakaspalvelu käsittelee palautetta kiireisenä asiakasreklamaationa ja selvittää palautteen, sekä kirjaa korjaavat toimenpiteet.

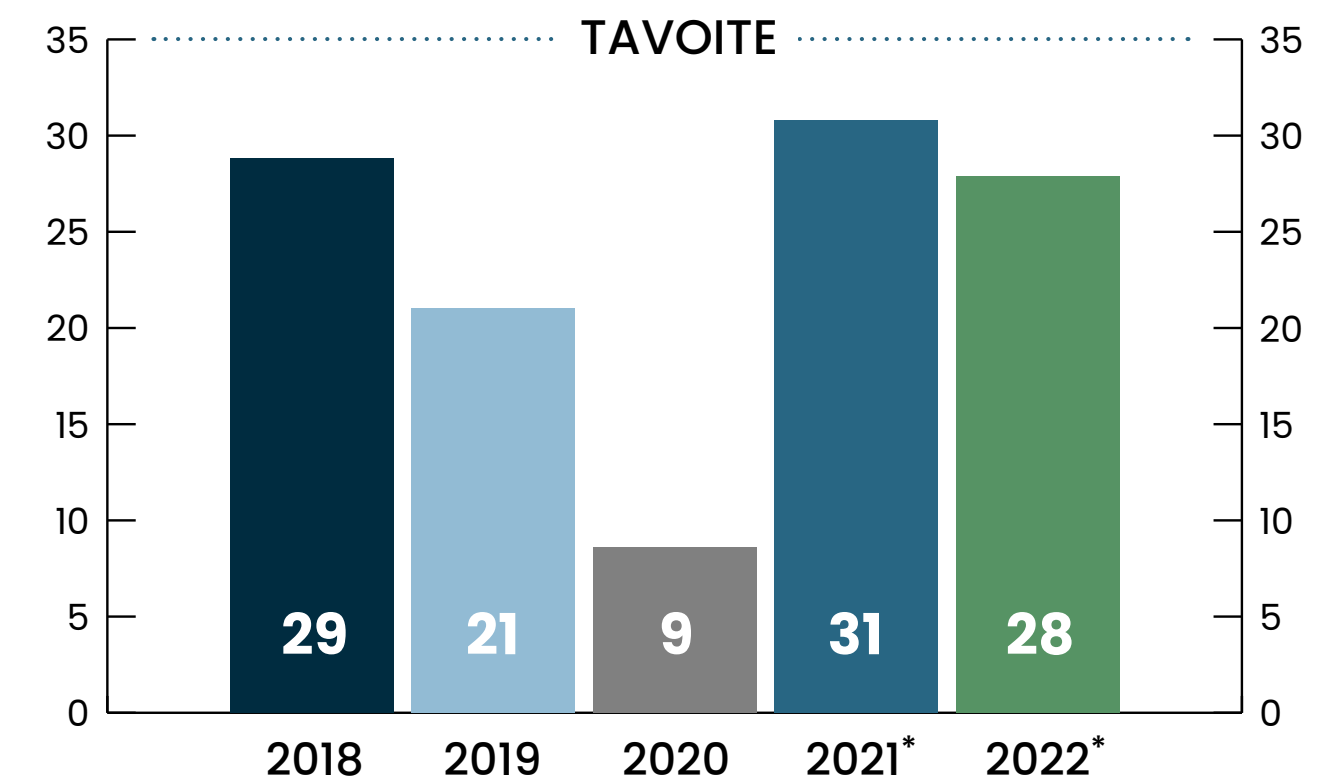
*Vuonna 2022 mittauksessa oli toista kertaa mukana vuokrauksen NPS, jonka mittausajankohta on viikko

sopimuksen allekirjoituksen jälkeen. Vuokrauksen NPS-arvolla halutaan seurata Avaran Vuokraa heti -palvelun ja Avaran oman vuokrauspalvelun onnistumista. Vuoden 2022 osalta vuokrauksen NPS-arvo oli 69.

Hakuprosessiin uusi mittauspiste ja kehityssuunnitelmat tulevaan

Joulukuussa Avaran asuntohakuprosessiin liitettiin uusi NPS-mittauspiste. NPS-kysely lähetetään hakemuksen lähettäneille asukkaille hakemuksen jättämisen jälkeen. Jou-

Asiakastyytyväisyyden kehitys (NPS¹) (NPS)*



¹NPS-arvosana mitataan asiakaspolun neljässä vaiheessa. Arvosana on näiden neljän mittauksen keskiarvo. Net Promoter Score (NPS) eli nettosuositteleeindeksi mittaa kuinka todennäköisesti käyttäjä suosittelisi palvelua asteikolla 0-10. Indeksii lasketaan vähentämällä erittäin tyytyväisten suosittelijoiden (arvosanat 9-10) osuudesta arvostelijoiden (0-6) osuus.

lukuun osalta kyselyiden NPS-arvo oli 42.

Vuoden 2022 aikana tehtiin Avaran hakija- ja asukaskyselyiden sekä -mittausten kehityssuunnitelma, jonka toteutus aloitetaan vuoden 2023 aikana. Tarkoituksena on yhtenäistää ja selkeyttää asukaskyselyitä sekä parantaa kyselyiden kokonaishallintaa järjestelmien, asukaskokemuksen sekä analysoinnin näkökulmista.

Asukaspalaute johti kiinteistöhuollon palvelukumppanin kilpailutukseen
Vuosien 2021 ja 2022 aikana Avaran asukailta saatiin asukaskyselyiden sekä -reklamaatioiden kautta paljon palautetta kiinteistöjen talo- huollon ja ulkoaluehoitoon liittyen. Tilanne johti siihen, että syksyn 2022 aikana talo- huollon ja ulkoaluehoidon palvelun- tuottajan tehtävät kilpailutettiin ja uusi palveluntuottaja valittiin vuoden 2023 alusta lähtien. Uuden yhteistyökumppanin valinnassa painotettiin asiakaspalautteen kautta esiin nousseita asioita, kuten muun muassa paikal-

lista yhteistyötä ja tuntemusta.

Asiakastutkimukset ja -palautteet ovat merkittävässä roolissa ongelmien tunnistamisessa, jotta syyt saadaan arvioitua ja korjaustoimet käynnistettyä mahdollisimman tehokkaasti sekä nopeasti. On tärkeää, että asiakastytyväisyys kehittyy edelleen parempaan suuntaan ja kohti pysyvää tavoitettamme.

Monikanavaista palvelua ja viestintää

Avara viestii aktiivisesti ja käy hyvää vuoropuhelua asukkaidensa kanssa. Avaraan voi olla yhteydessä asiakaspalvelun kautta sähköpostitse ja puhelimitse sekä OmaAvara-palvelussa.

OmaAvara-järjestelmään toteutettiin vuoden 2022 vahvan tunnistautumisen kautta tapahtuva kirjautumistoiminnallisuus, mikä helpottaa käyttökoke- musta sekä parantaa tietoturvallisuutta.

Asukkaiden palvelukokemusta ja viestintää tukevat myös seuraavat asiat:

- Avaran nettisivuilla on jatkuvasti päivityksessä oleva Usein kysy-

tyt kysymykset -osio, joka helpottaa asukkaiden tiedon löytämistä ja asiointia.

- Asukkaita tiedotetaan säännöllisesti sähköisten uutiskirjeiden kautta. Lisäksi Avaran kiinteistömanagereilla on mahdollisuus lähettää sähköisiä kiinteistökohtaisia tiedotteita Avaran asiakkuudenhallintajärjestelmästä.
- Avaran asiakaspalvelun käytössä on

sähköinen tiketointijärjestelmä. Palvelutapahtuman jälkeen asiakkaalle lähtee palautekysely, joihin saatujen vastausten avulla kehitetään asiakaspalvelun laatua.

- Avaran asukkaat voivat tehdä vikailmoituksen sähköisesti Avaran verkkosivuilla tai OmaAvaran kautta.
- Avaran nettisivuilla ja sosiaalisen median kanavissa julkaistaan sään-

nöllisesti asumiseen liittyviä vinkkejä, ohjeita ja muita sisältöjä.

- Asukkaiden käytössä olevat asumisen oppaat päivitetään vuosittain ja niihin on kerätty kaikki vinkit liittyen sujuvaan vuokra-asumiseen ja asiointiin Avaran kanssa.



Kirstinmäki 6, Espoo (kohteen sisustettu malliasunto)

Green Homes -vastuullisuustoiminta

Avara mukana vuokra-asumiseen keskittyvän Green homes -vastuullisuustoiminnan käynnistämässä.

Avara sekä kuusi muuta ammattimaista kiinteistötoimijaa käynnistivät vuoden 2022 aikana yhdessä Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry:n kanssa vuokra-asumiseen keskittyvän Green homes -vastuullisuustoiminnan.

Alkuvaiheessa Green homes -toimintaan liittyi Avaralta 122 kiinteistöä, joissa on yhteensä yli 4 000 vuokra-asuntoa. Green homes -kiinteistöjen osalta on tehty sitoumus vuokra-asuntoja koskevaan energiatehokkuussopimukseen (VAETS) ja energiatehokkuutta parantavista toimenpiteistä raportoidaan vuosittain.

Lisäksi tavoitteena on saavuttaa World Green Building Council:n ylläpitämä Net Zero Carbon Buildings Commitment vuoteen 2030 mennessä.

Kaiken keskiössä asukasviestintä

Green homes -vuokratien asukkaat saavat säännöllisesti tietoa asumisesta aiheutuvista ilmastopäästöistä. Syksyllä 2022 järjestettiin muun muassa asukaswebinaarit teemalla ”Energian säästäminen arjessa”. Webinaareissa asukkailla oli mahdollisuus saada käytännön tietoa siitä, että kuinka kotona voi säästää sähköä ja pienentää asumisesta aiheutuva ilmastopäästöjä.

CASE Tuusulan Puustellinniitynkaari 2 ja 6

Tuusulaan valmistui lokakuussa 2022 yli 90 kohtuhintaista Avaran vuokra-asuntoa. 11 asuntoa vuokrattiin Linna Asunnot Oy:n kautta ukrainalaisten pakolaisten käyttöön.

Tuusulan Puustellinniitynkaari 2 ja 6 on Avaran rakennuttamaa lyhytaikaisen korkotuen ARA-tuotantoa. Asukkaiden valinta korkotukivuokra-asuntoihin perustuu sosiaaliseen tarkoitukseenmukaisuuteen sekä taloudelliseen tarpeeseen ja asukasvalinnoista tehdään korkotukilain mukaiset ilmoitukset kunnan asuntotoimistoon.

Asunnot ilmoitettiin julkisesti haettaviksi kolme kuukautta ennen talon valmistumista. Kohteen valmistumishetkellä hakemustilanne mahdollist sen, että 11 asuntoa pystyttiin tarjoamaan Linna Asunnot Oy:lle. Linna Asunnot tekee yhteistyötä Maahan-

muuttoviraston ja Kotokunta Oy:n kanssa.

”Asuntoihin muutti Ukrainasta tulleita pakolaisia, joista valtaosa oli nai-

sia, lapsia ja vanhuksia. Asukkaat ovat olleet tyytyväisiä koteihinsa ja vuokrausta kiiteltiin ensiluokkaisen hienosta toiminnasta”, kertoo Avaran Senior Leasing Manager Hanna Smedjebacka.



Puustellinniitynkaari 6, Tuusula (kohteen sisustettu mallisaunto)

Case: asukastarina

Sara ja Marie asuvat kolmen naisen kimppakämpässä Jätkäsaarella



Serkukset Marie ja Sara vuokrasivat pari vuotta sitten Avaralta uudenkarhean kolmen makuuhuoneen asunnon Helsingin Jätkäsaaresta Suezin-kadulta. Asunnossa asuu myös kolmas kämppis, joka vaihtui viime syksynä. Ensimmäisenä koronakeväänä löytynyt asunto vuokrattiin ilman näyttössä käymistä, mutta ihana asunto teki vaikutuksen myös paikan päällä.

”Meillä on sauna ja pesukone ja kaikkea luksusta, mitä opiskelija-asunnoissa ei aina ole. Ja valtavan hieno parveke”, Marie iloitsee.

Kolmen naisen yhteisasuminen on sujunut hyvin. Yksi yleisimmistä syistä ongelmille on erilaiset siisteyskäsitteet, joten se asia haluttiin ratkaista selkeästi. Kämpiksillä on siivouslista, jossa tehtävät kiertävät niin että jokainen siivoaa jotain kerran viikossa, sunnuntai-iltaan mennessä.

”Aina kuulee kauhutarinoita kämppiselämästä, mutta me ei kyllä tiedetä niistä mitään. Me eletään tällaista auvoista aikaa vaan”, kuvailee neljän vuoden teologian ja kehitystutkimuksen opiskelija Sara.

Sara ja Marie halusivat kertoa asumisestaan juuri tuodakseen esille sitä, että kaverien kanssa

yhdessä asuminen opiskeluaikana voi olla todella antoisaa.

”Parhaimmillaan se voi olla tällaista, että saa tällaisen ihanan asunnon ja on aina läheisiä ystäviä lähellä. Etenkin tässä etäaikana se on ollut iso juttu”, kertoo viidettä vuotta Helsingin yliopistolla venäjän ja viron kieliä ja kirjallisuutta opiskeleva Marie.

Urbaani ja siisti alue – ja yllättävä nähtävyys omassa taloyhtiössä

Ennen Jätkäsaarta Sara asui yksiossessa Kruununhaassa, Marie kimppakämpässä Pitäjänmäessä. Saraa ahdisti asuminen yksin pienessä yksiossessa korona-aikana, ja alue oli turhan kallis. Pitäjänmäki oli Marielle alusta asti väliaikainen ratkaisu.

Kämppikset keuhuvat Jätkäsaaren urbaania, modernia ja siistiä aluetta, ja kertovat viihtyneensä mainiosti. Palveluista ovat lähellä mm. Citymarket, S-Market ja Apteekki, ja ratikalla pääsee nopeasti Kamppiin ja Töölöön esimerkiksi YTHS:lle. Välillä kämppikset turvautuvat Ale-pa-pyöriin, omaa autoa ei tarvitse.

Taloyhtiöstä löytyy myös erikoisuus, jota tullaan katsomaan kauempaakin: Rööriksi kutsuttu jät-

”Me sanotaan tätä paikkaa lintukodoksi. Ihana koti, monella tapaa. Me ollaan saatu tästä todella paljon iloa”, Marie sanoo.

teiden putkikeräysjärjestelmä. Suurimman osan jätteistä saa lajiteltua Rööreihin, ja lisäksi erillisessä jätuhuoneessa on loput materiaalikeräykset. Sara ja Marie pitivät tärkeänä hankkia myös kotiin lisää kierrätysastioita.

”Tänne tulee välillä ihan turisteja katsomaan Rööriä. Mun ikkunasta näkee suoraan toisen talon Rööriille, ja siellä on välillä hirveä määrä ihmisiä katsomassa niitä. Tämä on selkeästi edistysellinen kaupunkiasumisen juttu”, Marie kertoo huvittuneena mutta tyytyväisenä.

”Törmäsin kerran koulussa luokkalaisten tekemään esitelmään Rööri-järjestelmästä, joten se on selvästi pinnalla”, Sara komppaa nauraan.

Viihtyisä ja turvallinen asuin ympäristö

32,6

Avaran Playcare-indeksi

30,5

Vertailuryhmän keskiarvo

TURVALLINEN ja viihtyisä asuin ympäristö vaikuttavat merkittävästi kodin ja sen ympäristön koettuun laatuun. Piha- ja leikkialueiden laatua seurataan säännöllisesti ja kiinteistöhuolto huolehtii tarvittavista kunnossapidosta ja korjauksista.

Avaran historian paras indeksitulos

Asetamme korkeat tavoitteet turvallisuudelle ja kiinteistöissämme suoritetaan vuosittain piha- ja leikkialueiden turvallisuustarkastukset Lappset Oy:n toimesta. Kuntoarvioihin perustuvat tarvittavat uusimis- ja perusparannustoimenpiteet viedään samalla kohteiden PTS-suunnitelmiin.

Lappsetin Playcare-arvioinnissa asiantuntija arvioi asuntokohteiden pihojen ja leikkialueiden turvallisuuden, yleiskunnon ja leikkiarvon. Avaran kokonaisindeksiluku oli jälleen vuonna 2022 tutkimuksen vertailuryhmän keskiarvon (30,5) yläpuolella ja nousi arvoon 32,6. Samalla saavutettiin Avaran historian paras kokonaisindeksitulos. Indeksien enimmäisarvo on 40,0.

Aktiivinen ja oikea-aikainen kiinteistöhuolto lisää asumismukavuutta ja -turvallisuutta. Avara kiinnittää huomioita kiinteistöhuoltokumppaniensa valintaan ja pitkäaikaisten paikallisten kumppanien valintaan hankintaperiaatteidensa mukaisesti. Kiinteistöhuoltosopimuksissa kiinnitetään erityistä huomioita paikallisiin olosuhteisiin. Lisääntyneen sateisuuden ja lämpötilojen suuren vaihtelun johdosta viime vuosina kiinteistöhuollossa ovat korostuneet kattolumien aiheuttamien vaaratilanteiden ehkäisy ja kulkuväylien liukkauden torjunta.

Viheralueita hoidetaan suunnitelmallisesti vuosittaisilla ylläpitosopimuksilla. Mahdollisten reklamaatioiden osalta kiinteistöhuollon yhteistyökumppanit suorittavat toimenpiteet sovittujen yhdessä määriteltyjen reklamaatioprosessien mukaisesti.

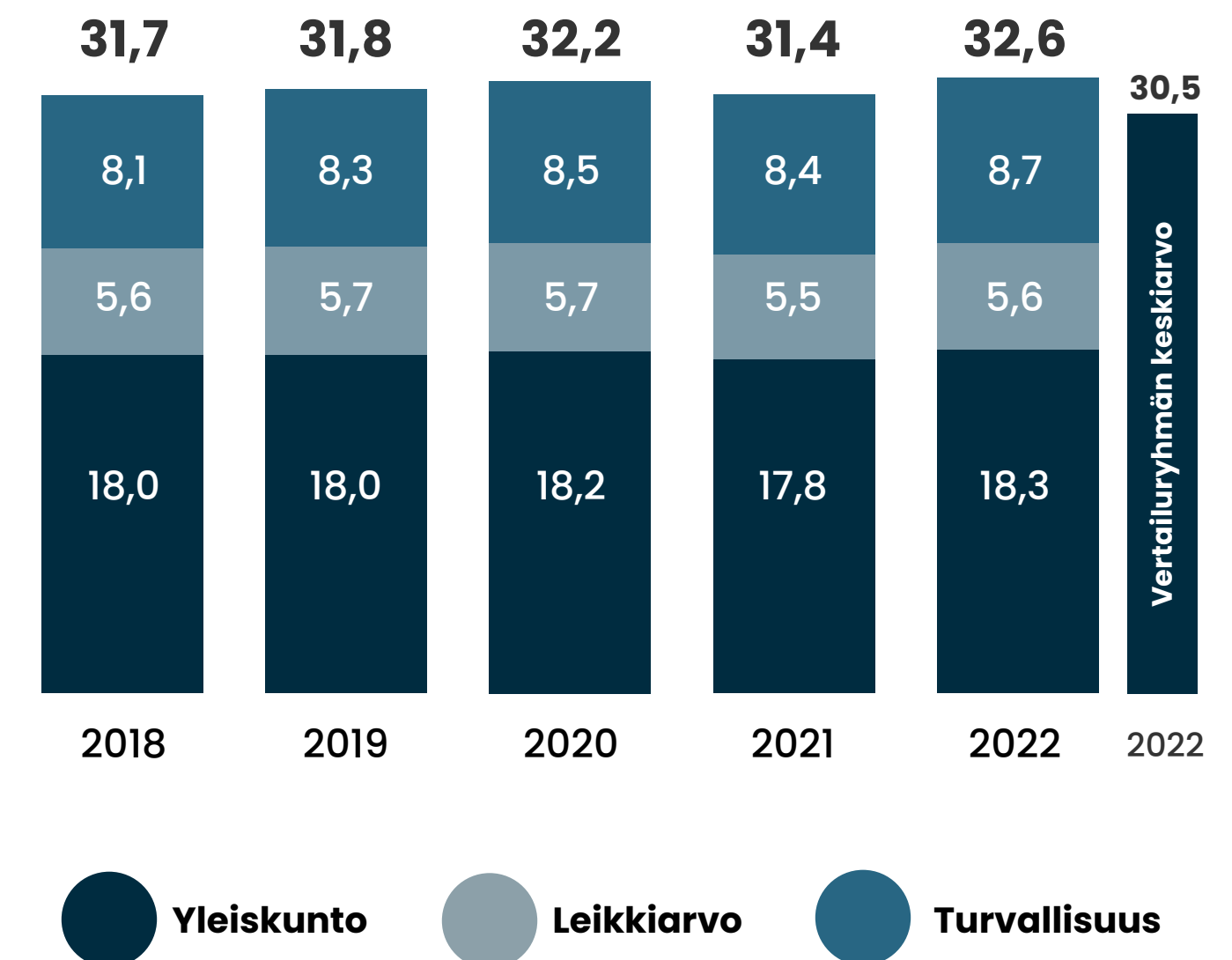
Asukkaiden palaute olennaista asuin ympäristön kehittämisessä

Viihtyisän ja turvallisen asuin ympäristön kehittämisessä asukkailta saatu

palaute on tärkeää. Asukkaan ilmoittamissa poikkeavista olosuhteista Avaran kiinteistöissä, menetellään Avaran olosuhdereklamaation prosessikuvauksen mukaisesti. Avaran kiinteistömanagerikumppaneiden tulee varmistaa, että asunnossa tehdään tarvittavat tut-

kimukset sekä korjaavat toimenpiteet ja olosuhteista sekä tehdyistä toimenpiteistä raportoidaan Avaralle.

Playcare-indeksin kehitys



Monimuotoisuus, vuorovaikutus ja syrjäytymisen ehkäisy

KOTI tarjoaa keskipisteen oman elämän hallinnalle ja yhteisöön liittymiselle. Pyrimme Avaralla eri keinoin tarjoamaan asukkaille mahdollisuuksia yhteisölliseen asumiseen sekä vahvistamaan ihmisten mahdollisuuksia asua itselleen sopivassa kodissa erilaisissa elämäntilanteissa.

Uudiskohteissa yhteisöllisyyttä pyritään lisäämään ottamalla mahdolliset tulevaisuuden tarpeet huomioon ajoissa. Tämä voi tarkoittaa esimerkiksi asukkaiden yhteisten sisä- ja ulkotilojen suunnitteluun ja rakentamiseen panostusta, tai asukkaita yhteisesti tukevia arjen palveluja, kuten yhteiskäyttöajoneuvoja.

Vuorovaikutus ja osallistuminen

Yhteisöllisyys korostuu yleishyödyllisissä yhteisöissä, joissa asukashal-

linto ja yhteistoiminta ovat arjessa läsnä. Avara tarjoaa ratkaisuja ja tukea yhteisöllisyyden lisäämiseksi yhteistyössä asukkaiden kanssa. Avara muun muassa kannustaa asukkaita järjestäytymään ja verkostoitumaan keskenään alueellisten ja asuintalokohtaisten asukastoimikuntien ja sosiaalisen median ryhmien kautta.

Kohtuuhintaisen asumisen asukkaat voivat osallistua ja toimia yhdessä kohdekohtaisissa asukastoimikunnissa. Asukastoimikunnat edistävät asukkaiden ja Avaran välistä vuoropuhelua. Asukkaat saavat mahdollisuuden tutustua vuosittaisiin talousarvioihin ja tilinpäätöksiin, oman kohteen vuokratasoon suhteessa muihin kohteisiin sekä pitkän tähtäimen kunnossapitosuunnitelmaan ja sen toteutukseen. Asukastoimikunnalta pyydetään lau-

sunto talousarviosta ja tilinpäätöksestä.

Asukkaiden näkemykset ja odotukset huomioidaan mahdollisimman hyvin ylläpito- ja korjaustoiminnan vuosittaisessa suunnittelussa. Asukkaat voivat esimerkiksi tuoda esille oman talonsa kehitysideoita, perusparannus- ja vuosikorjausehdotuksia. Asukkaat voivat myös osallistua kiinteistön kehittämiseen osallistumalla yhteistoiminnan eri muotoihin. Paikallinen yhteistoiminta on aina asukasvetoista ja Avara tukee tätä eri tavoilla.

Asukasaktiivisuuden kasvuvuosi

Vuonna 2021 koronapandemia aiheutti haasteita asukastoiminnan järjestämiselle, koska alueelliset kokoontumisrajoitukset vaikuttivat asukaskokousten pitämiseen. Tuon vuoden aikana hyö-

dynnettiin asukasokousten järjestämisessä ensimmäistä kertaa digitaalisia kokoustopoja etäyhteyksien kautta. Haastavasta koronavuodesta otettiin oppia ja niin sanotut hybridikokoukset tulivat vuonna 2022 yleiseksi käytäntömalliksi. Etäosallistumismahdollisuus on osoittautunut toimivaksi ja osallistujamäärää lisääväksi toimintatavaksi.

Vuoden 2022 aikana asukkaita tiedotettiin sähköisten uutiskirjeiden kautta asukastoimikuntien vaikutusmahdollisuuksista ja -keinoista. Kirjeiden lähetyksen ajoitettiin juuri ennen kokouksujen ajankohtaa ja niillä pyrittiin lisäämään kiinnostusta ja osallistujien määrää. Numeroiden valossa tavoitteessa onnistuttiin erinomaisesti.



Asukkaiden käytössä on neljä vuokrattavaa sähköautoa.

Vuonna 2022 asukaskokouksiin osallistuvien määrä oli 341, mikä on moninkertainen edellisvuosiin verrattuna. Myös asukastoimikuntien ja yhteishenkilöiden määrää saatiin kasvatettua edellisvuoteen nähden.

Vuosittainen vuokralaispäivien risteily

Osana Avara Ampluksen asukastoimintaa asukastoimikuntalaiset osallistuivat elokuussa vuosittaiselle Vuokralaispäivien risteilylle. Merimatkalle lähti yhdentoista Avara-asukkaan ja kahden Avaran edustajan matkaseurue. Mukana matkalla oli asukastoimikuntalaisia ja asukkaita niin Jyväskylästä, Kuopiosta, Lahdesta, Riihimäeltä kuin Espoostakin.

Aktiivisessa keskustelussa pohdittiin aikaisempien vuosien tapaan hyviä toi-

mintamalleja asukashallinnon toteuttamiseen ja sen ylläpitämiseen. Lisäksi teemoina olivat asumisen aikana toteutetut laajemmat huoneistoremontit, tietosuoja-asiat, yhteishallintolain uudistus sekä jätelajittelu.

Kohtuuhintaisen asuminen edistäminen

Avaran yleishyödyllisessä asuntokannassa vuokranmääritys perustuu omakustannuseriaatteeseen. Se tarkoittaa sitä, että vuokra on suuruudeltaan enintään määrä, joka tarvitaan muiden tuottojen lisäksi kattamaan vuokratiloyhteisön asuntojen sekä asumista palvelevien tilojen menot ja hyvän kiinteistönpidon mukaiset hoitomenot.

Osassa Avaran yleishyödyllistä asuntokantaa sovelletaan myös asukas-

valintakriteereitä. Asukasvalinnassa noudatetaan ARA:n suosituksia. Asukkaiden valinta perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen, joita arvioidaan hakijan asunnontarpeen, varallisuuden ja tulojen perusteella.

ARA:n suosituksen mukaisesti hakijan asunnontarve, varallisuus ja tulot vaikuttavat asunnon saantiin. Asunnot vuokrataan asuntoa eniten tarvitseville. Etusijalle asetetaan asunnottomat ja muut kiireellisimmässä asunnontarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijat. Samalla pyritään vuokratalon monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoiseen asuinalueeseen.

Lähde: ARA <https://www.ara.fi/fi-FI/ARAasuntokanta/ARAvuokraasunnot/Asukasvalinta>



Case

Tukea lasten ja nuorten hyvinvointiin

Osana vastuullisuustyötämme haluamme edistää lasten ja nuorten hyvinvointia tukemalla urheiluseuroja ja -joukkueita tavoitteenamme mahdollistaa harrastaminen mahdollisimman monelle lapselle ja nuorelle.

Avara hyvinvoinnin tukijana -kampanja toteutettiin toista kertaa keväällä 2022 ja se tarjosi lasten ja nuorten urheiluseuroille ja -joukkueille tilaisuuden hakea tukea seura- ja joukkue toiminnan ylläpitämiseen. Avara päätyi jakamaan tuen kaikkien kriteerit täyttäneiden hakijoiden kesken, jotta tarjottu apu vaikuttaisi mahdollisimman monen lapsen ja nuoren harrastamiseen. Tuen saajia oli 18 ja tuen suuruus oli 555 euroa yhtä joukkuetta tai seuraa kohden.

Asukasaktiivisuus vuosina 2017–2022

	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Asukastoimikuntien määrä	73	62	51	55	62	67
Asukaskokouksien osallistujat	341	87	92	121	191	208

Case

Helsingin kaupungin SAVE-hanke /asumisneuvonnan pilottikokeilu

Avara aloitti vuonna 2021 asumisneuvonnan pilottikokeilun, joka liittyy STM:n asunnotto-
muuden puolittamisen ohjelmaan, Helsingin kau-
pungin asumisneuvonnan kanssa. Kokeilu päättyi
16.6.2022.

Kokeilussa keskityttiin asumisneuvontapalvelun
tarjoamiseen vuokravelkatilanteissa ja osittain
myös muissa asumisen ongelmissa. Kokeilussa oli
mukana yhteensä 60 Avaran asukasta.

Yhteistyöprosessit suunniteltiin yhdessä Helsingin
kaupungin projektipäällikön, kolmen asumisneu-

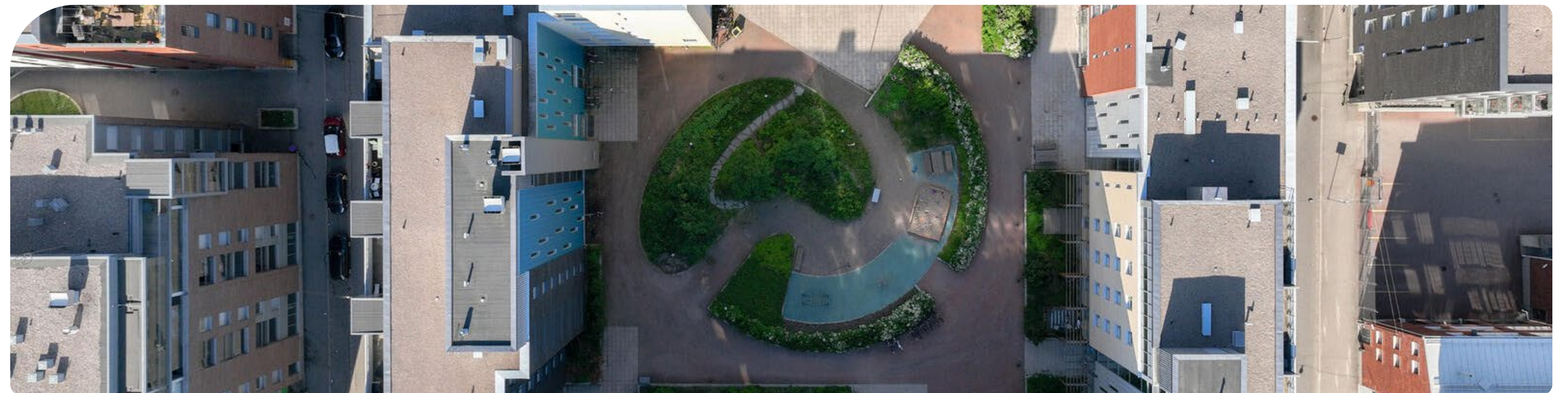
vojan tiimin ja Avaran vuokravalvonnan kesken.

Asukkaiden ohjaaminen asumisneuvonnan palve-
lujen piiriin tehtiin niin sanotun varhaisen puut-
tumisen mallilla monikanavaisesti. Jo pienestäkin
vuokravelasta tai asumishäiriöstä Avaran asia-
kaspalvelu toimitti asumisneuvonnan esitteen ja
ohjasi ottamaan yhteyttä asumisneuvojaan.

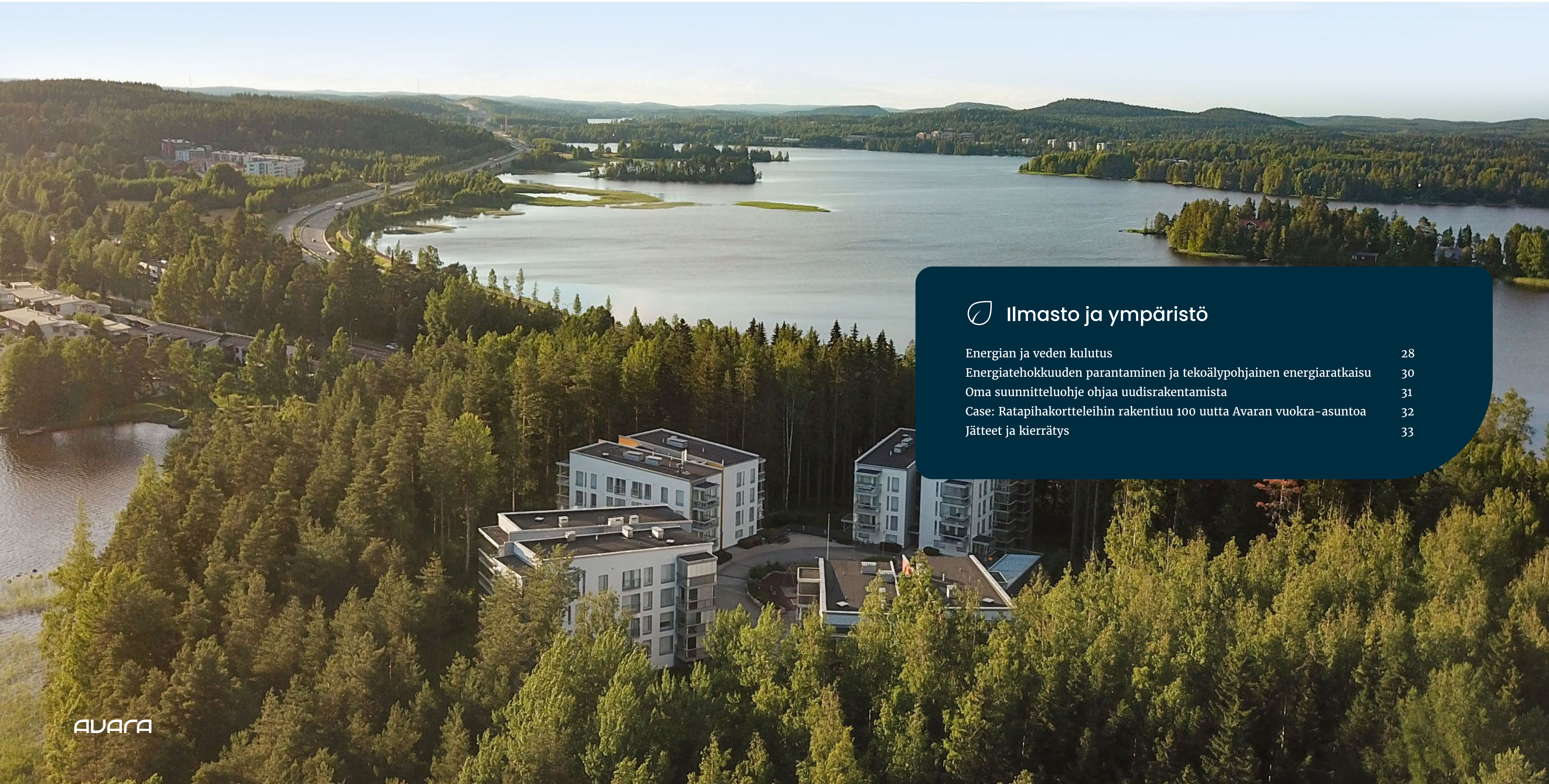
Avaran vuokrareskontran kumppani Lowell
puolestaan toimitti asumisneuvonnan esitteen
vuokrarästimuistutuksen yhteydessä. Lisäksi
yhteystiedot asumisneuvontaan löytyivät taloyh-

Kaikkien asukkaiden osalta
asumisen jatkuminen
saatiin turvattua kokeilun
aikana.

tiöiden ilmoitustauluilta ja pilotin käynnistyminen
viestittiin alueen asukkaille sähköisen tiedotteen
muodossa.



Suezinkatu 3, Helsinki



Ilmasto ja ympäristö

Energian ja veden kulutus	28
Energiatohokkuuden parantaminen ja tekoälypohjainen energiaratkaisu	30
Oma suunnitteluohje ohjaa uudisrakentamista	31
Case: Ratapihakortteleihin rakentuu 100 uutta Avaran vuokra-asuntoa	32
Jätteet ja kierrätys	33

Energian ja veden kulutus

Asumisen ja kiinteistökannan hiilijalanjälki on yksi merkittävimmistä yritys vastuuteemoista Avarassa. Avara on jo vuosien ajan pienentänyt suhteellista energian kulutustaan. Älykäs lämmityksen ohjaus, energiatehokas uudistuotanto ja uusiutuvien energianlähteiden hyödyntäminen keventävät asumisen ilmastokuormaa ja säästävät kustannuksia.

ENERGIAN kulutus on pienentynyt Avaran kohteissa pidemmällä aikavälillä tasaisesti. Vuodesta 2017 lähtien energian ominaiskulutusta on laskenut osaltaan kiinteistökannan uudistuminen sekä käytön tehostuminen. Koko kiinteistökannassa on käytössä energian- ja vedenkäytön seuranta, minkä avulla kulutusta seurataan ja analysoidaan kattavasti. Edistyneiden ohjausjärjestelmien avulla kulutusta voidaan optimoida samalla kun poikkeamiin voidaan puuttua nopeasti.

Tiedon avulla kohdistetaan energiaa ja vettä säästävät muutos- ja korjaustoimenpiteet oikein kustannuksia ja

ympäristöä säästävällä tavalla. Pyrimme luomaan miellyttävät ja terveelliset asumisen puitteet ja olosuhteet mahdollisimman ympäristömyötäisesti, fiksua energian ja veden käyttöä edistämällä.

Energianhallinnan ja -seurannan lisäksi energiatehokkuutta parannetaan korjaamalla, uusimalla ja säätämällä. Jatkuvan huollon ja optimoinnin lisäksi Avara uusi vuonna 2022 yhteensä 12 kohteen valaistusjärjestelmät lisäämällä liiketunnistimien ja led-valaisimien käyttöä porraskäytävä- ja ulkovalaistuksessa. Lämmitysjärjestelmien tasapainotuksia tehtiin kolmessa kohteessa.

Vesikalusteiden tarkastukset tehdään Avaran asuntokannassa keskimäärin 7 vuoden välein. Tarkastusten yhteydessä asennetaan vettä säästäviä vesikalusteita ja pyritään ennaltaehkäisemään vedenkulutuksen kasvua.

Amplus Holdingin kiinteistörahasto on mukana kansallisessa vuokra-asuntoyhteisöjen energiatehokkuussopimuksessa VAETS II:ssa. Tavoitteena on saavuttaa 7,5 prosentin energiansäästö kaudella 2017-2025.

Ominaiskulutusten muutos aikavälillä 2016-2022

Vedenkulutus
+1,4 %

Lämmönkulutus
-13,4 %

Sähkönkulutus
-4,8 %

Energia
-11,7 %

Energian ja veden kulutus vuodesta 2016 lähtien: Kokonaiskulutukset (MWh/v)

Sisältää Avara Star -kiinteistörahaston kulutukset kuukausilta 1-10.

	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	Muutos 2016-2022
Sähkö	8 379	7 625	6 754	6 946	7 120	6 925	7 358	13,8 %
Lämpö	64 675	71 670	61 691	63 986	64 191	65 190	66 331	-2,5 %
Energia	73 054	79 295	68 446	70 932	71 311	72 115	73 689	-0,9 %
Vesi (m ³ /v)	659 123	673 931	620 484	584 906	587 426	578 905	587 007	12,3 %

Energian ja veden kulutus vuodesta 2016 lähtien: Ominaiskulutukset (kWh/rm³/v)

Ei laskennallisista syistä sisällä Avara Star -kiinteistörahaston kulutuksia, koska rahaston hallinta ei kestänyt koko kalenterivuotta.

	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	Muutos 2016-2022
Sähkö	4,4	4,0	3,7	3,9	4,0	4,0	4,2	4,8 %
Lämpö	34,9	37,3	37,6	37,8	37,2	39,2	40,3	-13,4 %
Energia	39,3	41,3	41,4	41,7	41,2	43,2	44,5	-11,7 %
Vesi (m ³ /rm ³ /v)	344,4	351,8	342,6	328,1	332,9	335,1	339,7	1,4 %



Tuiskunkatu 2, Tampere

Energiatehokkuuden parantaminen ja tekoälypohjainen energiaratkaisu

Energianhallintaan panostaminen on ensisijaisen tärkeää sekä ilmastomuutoksen hillitsemiseksi että ylläpitokustannusten kasvun pienentämiseksi. Energianhallinta tarkoittaa Avarassa kiinteistökannan kokonaisvaltaista johtamista kiinteistö- ja jopa asuntokohtaista tietoa hyödyntämällä. Energiatehokkuuden parantaminen sekä uusiutuvien energialähteiden käytön lisääminen ovat keskeisiä keinoja pienentää Avaran hiilijalanjälkeä.

Tekoälypohjainen energiaratkaisu luo optimiolosuhteet ja säästää energiaa Useimmissa Avaran asunnoissa sisäolosuhteista ja viihtyisyydestä huolehditaan tekoälyn avulla. Leanheat on edistyneeseen analytiikkaan perustuva energiatehokkuusjärjestelmä, joka vastaa asuntojen olosuhteista ja säästää samalla ilmastoa ja kustannuksia.

Se optimoi huoneistojen lämmitystä ja koko kiinteistön lämmönhankintaa huoneistoissa olevien lämpö- ja kosteusturien tuottaman datan avulla.

Kun anturien tuottamaan dataan yhdistetään kiinteistön ominaisuudet, lämpimän veden käytön ajalliset vaihtelut, paikalliset sääennusteet sekä paikallisen energiayhtiön tuotanto- ja hinnoittelumalli, on lämmitys aina mahdollisimman edullista ja vähäpäästöistä. Kosteuden ja lämpötilan seurannan tuottaman tiedon avulla pienennetään myös huoltokustannuksia. Avara oli tekoälyn hyödyntämisen pioneeri, joka otti Leanheat-tekniikkaa kiinteistökannassaan käyttöön jo vuonna 2014. Ensimmäisenä vuonna järjestelmään kytkettiin 9 kohdetta ja 240 huoneistoa. Erinomaisesti perustuen palvelun käyttöä on

laajennettu vaiheittain ja tällä hetkellä se on käytössä 69 prosentissa asuntokannasta. Avaran tekoälyyn perustuvan energiahallinnan synnyttämät säästöt vaihtelevat kiinteistöittäin, mutta parhaimmillaan on saavutettu jopa 20 % säästöjä lämpöenergian käytössä.

87 % sähköstä uusiutuvaa v. 2022

Avara aloitti vuonna 2018 sertifioidun vihreän sähkön hankkimisen kiinteistökohteisiinsa. Vuositasolla 87 prosenttia kiinteistöjen yhteisiin tiloihin ja piha-alueiden valaistukseen ostetusta sähköstä oli sertifioitua uusiutuvaa pohjoismaista vesivoimaa.

69 %

asunnoista tekoälypohjaisen energianhallinnan piirissä.

Kiinteistöjen hiilijalanjälki vuodesta 2016 lähtien

	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	Muutos 2016-2022
CO ₂ -päästöt (tCO ₂ /vuosi)	11 790	10 968	9 715	10 782	13 387	12 890	13 186	-10,6 %
Ominaispäästöt* (kgCO ₂ /asuin-m ² /vuosi)	22,8	24,5	23,0	25,6	30,8	31,0	31,7	-28,1 %
Sertifioidun vihreän sähkön osuus 31.12.2022*	87 %	84 %	89 %	86 %	28 %	-	-	-
Ominaispäästöt (kgCO ₂ /asuin-m ² /vuosi)	26,2	24,5	23,0	25,6	30,8	31,0	31,7	-17,4 %

*Ei laskennallisista syistä sisällä Avara Star -kiinteistörahaston kulutuksia, koska rahaston hallinta ei kestänyt koko kalenterivuotta.

Oma suunnitteluohje ohjaa uudisrakentamista

Merkittävin osa rakennusten energiatehokkuudesta ja hiilijalanjäljestä määräytyy suunnittelu- ja rakennustapavalinnoista. Avara ylläpitää ja päivittää jatkuvasti omaa uudisrakentamisen suunnitteluohjettaan, joka ohjaa uudiskohteiden suunnittelua ja materiaali- valintoja vahvasti elinkaariajattelun ja kestävän kehityksen näkökulmasta.

Suunnitteluohje tarkistetaan vähintään vuosittain ottaen huomioon uusimmat kokemukset ja tiedot elinkaarisuunnittelusta, materiaaleista ja niiden optimoinnista. Voimassa oleva suunnitteluohje ja sen liitteet sisältävät vaatimuksia mm. rakenneteknisiin toteutuksiin, LVIA- ja sähkötekniisiin ratkaisuihin. Uudiskohteiden rakennustöiden ja taloteknisten valvojien kanssa tehdään valvontasopimus, joka sisältää valvontasuunnitelman.

Suunnitteluohjeen avulla Avara määrittää uudiskohteiden suunnitteluperiaatteet ja tekniset vaatimukset siten, että asuinrakennukset ja piha-alueet ovat turvallisia ja terveellisiä käyttää kaikissa olosuhteissa.

Lisäksi suunnitteluohje edellyttää, että jo suunnitteluvaiheessa hankkeeseen nimetään turvallisuuskoordinaattori sekä kosteudenhallintakoordinaattori.

Suunnitteluohjeen käytännöt perustuvat Avaran laajaan ja pitkäikäiseen kokemukseen asuntojen suunnittelusta, käytettävistä materiaaleista ja kiinteistöjen ylläpidosta. Avaran tavoitteena on toteuttaa kaupunkikuvallisesti kestäviä ja näyttäviä rakennuksia, joiden sisäpuolen materiaaliratkaisut täyttävät pitkäaikaisen kestävyyskriteerit.

Uudiskohteet A-energialuokkaan

Avara teki päätöksen vuonna 2021, että kaikki tulevat uudet asuinrakennukset tulevat olemaan A-energialuokan rakennuksia.

Suomessa tulee määräysten mukaan rakentaa vähintään B-energialuokan asuinrakennuksia, jolloin rakennusten E-luku saa olla enintään 90 kWh/m²/vuosi. A-energialuokan rakennuksella E-luku voi olla enintään 75 kWh/m²/vuosi. E-luku kertoo kuinka paljon rakennus kuluttaa energiaa vuodessa per lämmitetty rakennuksen neliömetri.

A-energialuokkaan pääseminen tarkoittaa käytännössä, että huomio kiinnittyy entistä enemmän rakennuksen ilmanvaihdon ja lämmityksen optimointiin, ilmatiiveyteen, eristävämpiin

ikkunoihin sekä vedenkulutukseen. Lisäksi rakennusten katoille asennetaan tarvittaessa aurinkopaneleita.

Rakennuksessa kuuman käyttöveden kulutus vie merkittävän osan rakennuksen energiankulutuksesta ja siksi

Avara on alkanut käyttämään vettä säästäviä hanoja ja suihkupäitä. Hanat sekoittavat sopivassa suhteessa ilmaa suihkuveteen, jolloin suihku tuntuu samalta, kuin mitä se olisi suuremmalla vedenkulutuksella.



Suokatu 30, Kuopio

Case

Ratapihakortteleihin rakentuu 100 uutta Avaran vuokra-asuntoa



Kuva: Arkkitehdit Hannunkari & Mäkipaja Oy (arkkitehdin havainnekuvaluonnos)

Avara ja Senaatti-kiinteistöt sopivat joulukuussa 2022 Keski-Pasilan Ratapihakortteleiden tonttikaupasta. Kaupan myötä Avara toteuttaa Ratapihakortteleihin kahden uudiskohteen kokonaisuuden, joihin tulee 44 kohtuuhintaista lyhyen korkotuen ARA-vuokra-asuntoa sekä 56 markkinaehtoista vuokra-asuntoa. Rakennustöiden on tarkoitus käynnistyä syksyllä 2023 ja uusien asuntojen on arvioitu valmistuvan vuoden 2025 aikana.

Energiatehokkaita vuokra-asuntoja nopeasti kehittyvään Keski-Pasilaan

Ratapihakortteleiden rakentaminen alkoi vuonna 2018 ja suunnitelmien mukaan alue tulee tarjoamaan asuinpaikan yli 3 000 kaupunkilaiselle vuoteen 2030 mennessä. Avaran uudiskohteet sijoittuvat erinomaisten liikenneyhteyksien ja palveluiden äärelle Triplan pohjoispuolelle. Samaan kortteliin rakennetaan Avaran vuokra-asuntojen lisäksi omistusasuntokohde sekä pitkän korkotuen vuokra-asuntoja. Naapurustoon on suunnitelmien mukaan tarkoitus valmistua lähivuosien aikana myös päiväkotia ja koulu.

”On ilo olla mukana toteuttamassa monipuolista asumisen korttelia vauhdilla kehittyvään Helsingin Pasilaan. Nämä uudiskohteet ovat osa Avaran

omaa hankekehitystä ja olemme myös vastanneet korttelia palvelevan pysäköintilaitoksen suunnittelusta. Kohteisiin tulee A-energialuokan vuokra-asuntoja, joiden kokoluokka vaihtelee yksiöistä kolmioihin”, kertoo Avaran liiketoimintajohtaja Tuomas Rantsi.

”Ratapihakorttelien vetovoima on säilynyt tasaisen vahvana ja paranee vain sitä mukaa, kun alue kortteli kerrallaan rakentuu valmiiksi. Muutos vanhasta ratapiha-alueesta uudeksi palvelujen ja liikenteen solmukohtassa sijaitsevaksi asuinalueeksi on jo nähtävissä. Todella hienoa, että tämänkin korttelin rakentaminen pääsee nyt käyntiin”, sanoo Senaatti-kiinteistöjen myyntipäällikkö Leena Palokangas.

Keski-Pasilan uudiskohteet täydentävät Avaran kahta eri asuntoportfoliota

Ratapihakortteleihin toteutettavista asunnoista 44 tulee täydentämään kohtuuhintaiseen asumiseen sijoittavan Avara Vuokrakodit I Ky -rahaston asuntoportfoliota. Loput 56 asuntoa tulevat osaksi Avara Residential Fund II -rahastoa, joka sijoittaa markkinaehtoiseen vuokra-asumiseen Suomen kasvukeskuksissa. Molempien rahastojen suurimpina sijoittajina ovat ammattimaiset institutionaaliset sijoittajat.

Avara toteuttaa Ratapihakortteleihin kahden uudiskohteen kokonaisuuden, joihin tulee 44 kohtuuhintaista lyhyen korkotuen ARA-vuokra-asuntoa sekä 56 markkinaehtoista vuokra-asuntoa.

”Uskomme vahvasti vuokra-asuntojen kysyntään Keski-Pasilan alueella nyt ja pitkälle tulevaisuudessa. Harva asuinalue pystyy tarjoamaan näin loistavaa sijaintia, monipuolisia liikenneyhteyksiä sekä kattavia palveluita. Ratapihakortteleihin toteutettavat vuokra-asunnot tulevat olemaan hieno lisä näiden kahden rahastomme asuntoportfolioon”, sanoo Avaran sijoitusjohtaja Harri Retkin.

Jätteet ja kierrätys

JÄTTEIDEN synnyn vähentäminen on vaikuttavin keino pienentää jätteistä aiheutuvaa ympäristökuormitusta. Tämän jälkeen tärkein on tehokas lajittelu.

Avaran kiinteistöjen jätehuollossa noudatetaan kunnan määräyksiä ja jättepisteet on varustettu asianmukaisin keräysastioin. Avara tarjoaa asukkailleen mahdollisimman monipuoliset paikallisen jätehuoltoyhtiön tuottamat kierrätysmahdollisuudet.

5 719 tonnia jätettä

37 % lajiteltava jäte

62 % hyötykäytetty jäte

Asukkaiden tuottamien jätteiden kokonaismäärä on arvioitu Avaran asukasmäärän ja Tilastokeskuksen raportoiman keskimääräisen vuotuisen asukaskoh-
taisen jätemäärän perusteella. Tilastokeskuksen tuoreimmat tiedot koskevat vuotta 2021.

Avara panostaa asiakasviestinnässään jätteiden synnyn ehkäisyyn ja lajittelun edistämiseen. Yleiset lajittelu- ja kierrätysohjeet sekä jätehuoneissa olevat lajitteluohjeet auttavat asukkaita arjessa. Pääkaupunkiseudulla Kuljetusrinki-palvelu käy keräämässä

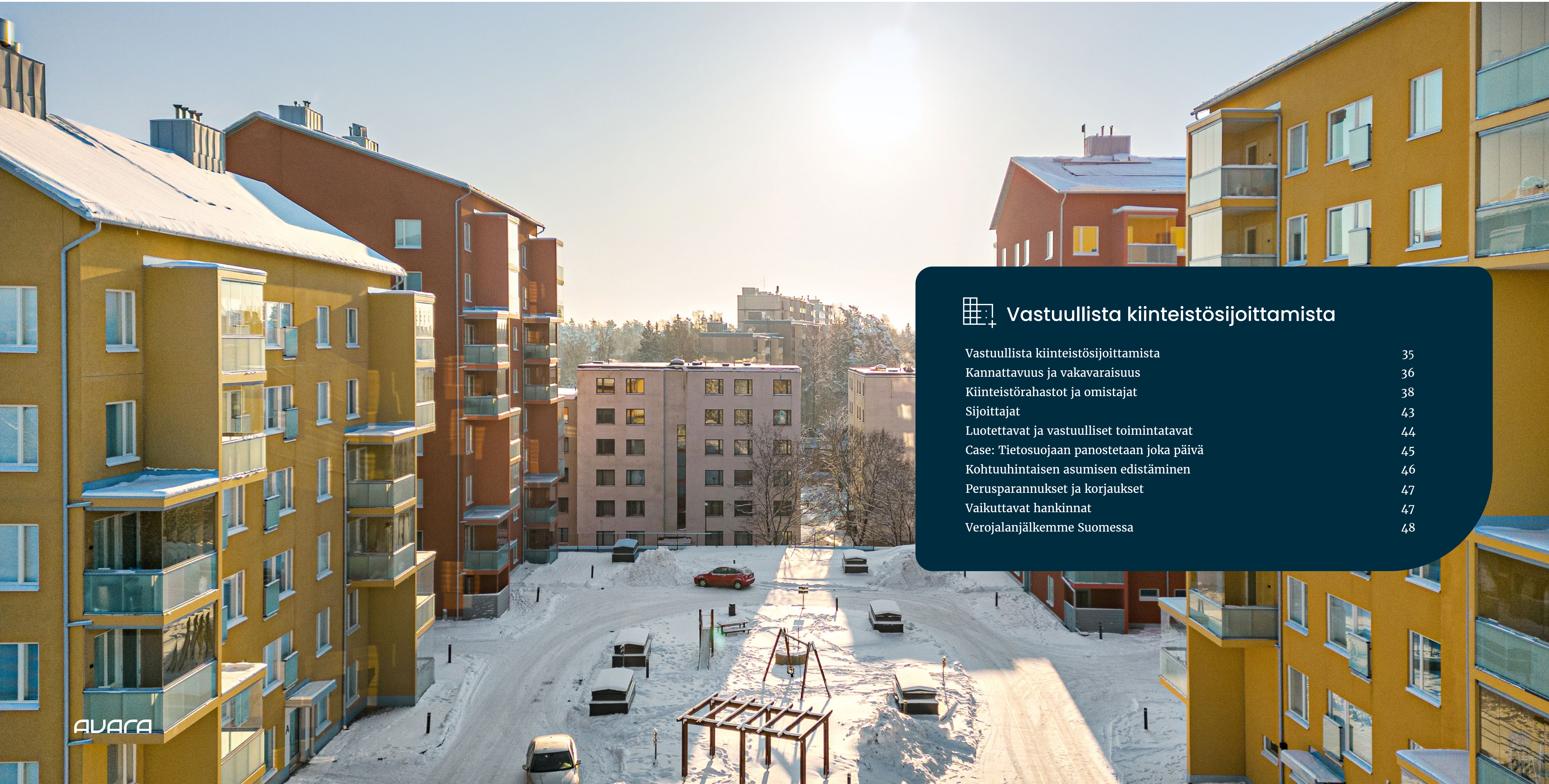
jäteastioiden ulkopuolelle jätettyjä kierrätyskelpoisia tavaroita jatkokäyttöön.

Muovin keräys on käynnistetty useissa kohteissa ja mahdollisuus tuodaan lisääntyvässä määrin uusiin kohteisiin

jättilojen sen mahdollistaessa. Uudisrakentamisessa asuntojen sisäpuoliset kierrätysmahdollisuudet huomioidaan jo suunnitteluvaiheessa.



Tikkukuja 1, Tampere



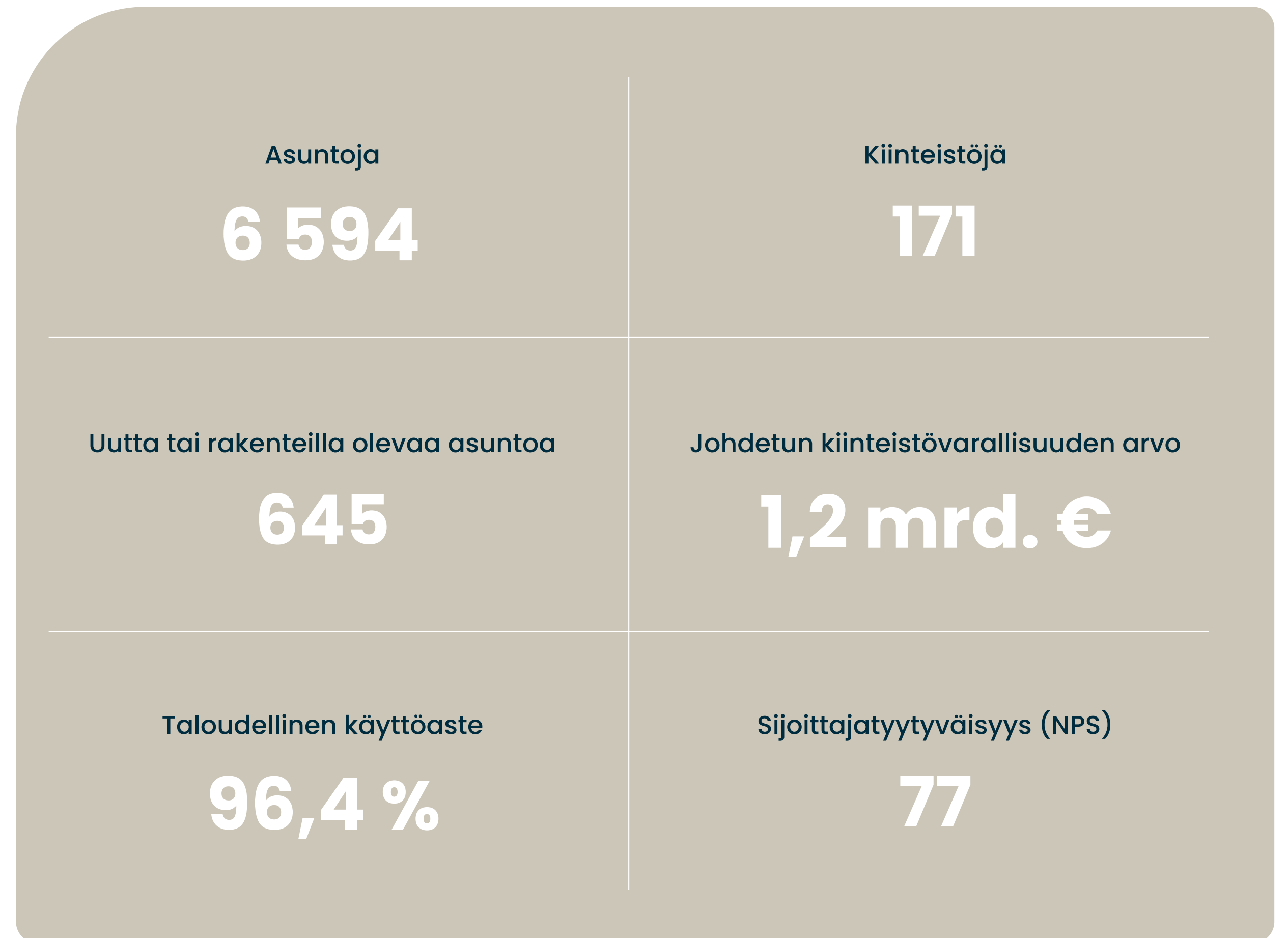
Vastuullista kiinteistösijoittamista

Vastuullista kiinteistösijoittamista	35
Kannattavuus ja vakavaraisuus	36
Kiinteistörahastot ja omistajat	38
Sijoittajat	43
Luotettavat ja vastuulliset toimintatavat	44
Case: Tietosuojaan panostetaan joka päivä	45
Kohtuuhintaisen asumisen edistäminen	46
Perusparannukset ja korjaukset	47
Vaikuttavat hankinnat	47
Verojalanjälkemme Suomessa	48



Vastuullista kiinteistösijoittamista

Avara kuuluu hallinnoitujen varojen arvolla ja asuntojen määrällä laskettuna Suomen suurimpiin kiinteistösijoitusalan toimijoihin. Avara tarjoaa kotimaisille ja kansainvälisille sijoittajille mahdollisuuksia sijoittaa tuottavasti vuokra-asuntoihin ympäristö, kestävä kehitys, asukkaiden hyvinvointi ja turvallisuus sekä sosiaaliset näkökohdat huomioiden.



Kannattavuus ja vakavaraisuus

Merkittävien kotimaisten ammatti- maisten omistajien ansiosta Avaran taloudellinen asema, maksuvalmius, vakavaraisuus ja kannattavuus ovat vahvalla pohjalla. Tällä on merkitystä sekä nykyisten kiinteistörahastojen johtamisessa että uusien kiinteistökehityshankkeiden kehittämisessä.

Avaran liikevaihto koostuu kiinteistö- sijoitus-, varainhoito- ja kiinteistöjohtamisen palveluiden myynnistä Avaran johtamille kiinteistörahastoille.

Vuonna 2022 Avaran liiketoiminta pysyi vakaana. Liikevaihdon muutos johtuu Avara Star -kiinteistörahaston myynnistä. Myyty kokonaisuus käsitti noin 200 asuntoa 16 eri paikkakunnalla.

Liikevaihto ja liikevoitto vuosina 2017–2022

	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Liikevaihto , tuhatta euroa	8 059	9 795	9 655	4 477	4 025	3 685
Liikevoitto , tuhatta euroa	666	4 772	50	411	768	532
Liikevoitto , prosenttia	8,3	48,7	0,5	9,2	19,1	14,4



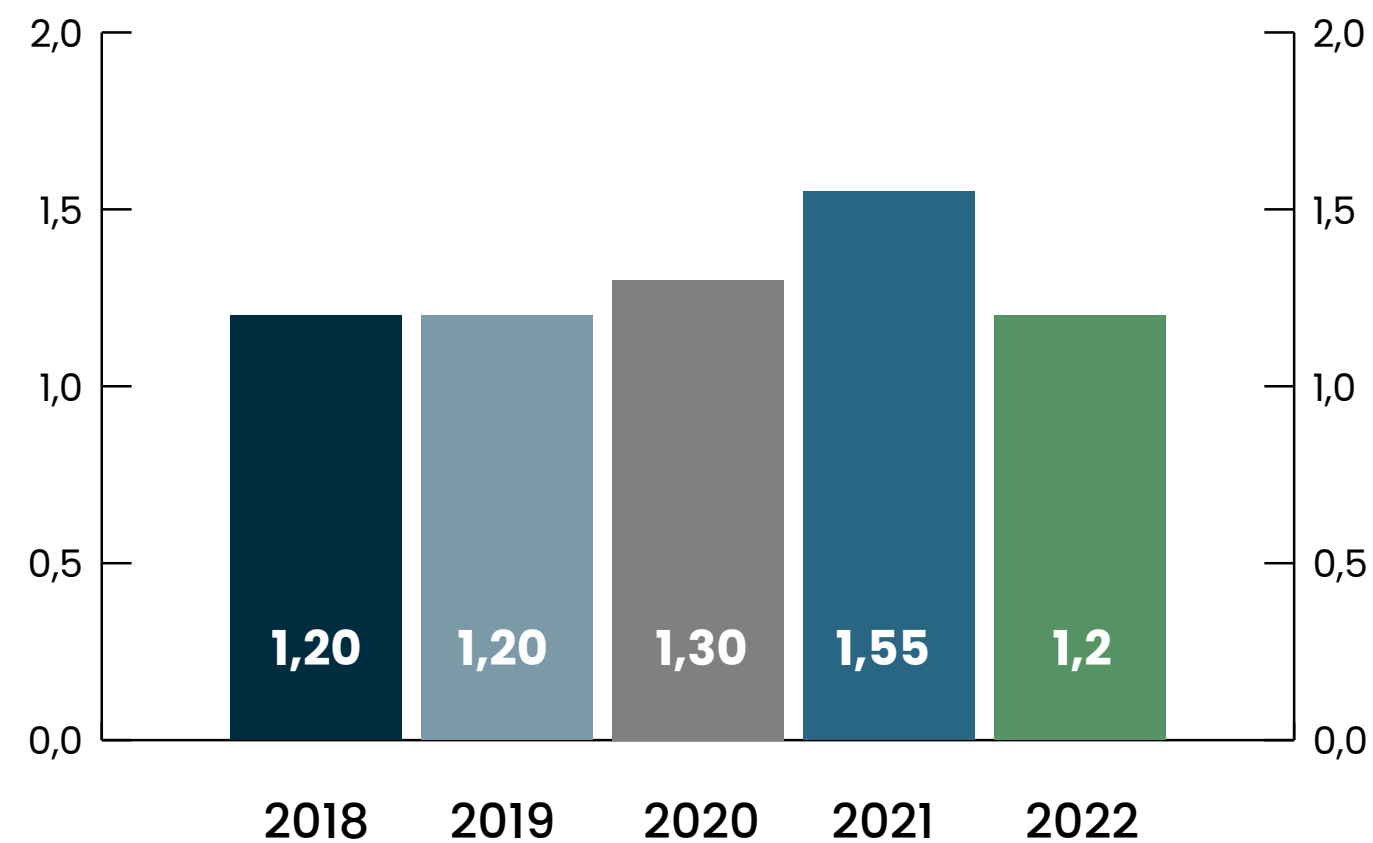
Kvartsiraitti 10, Vantaa



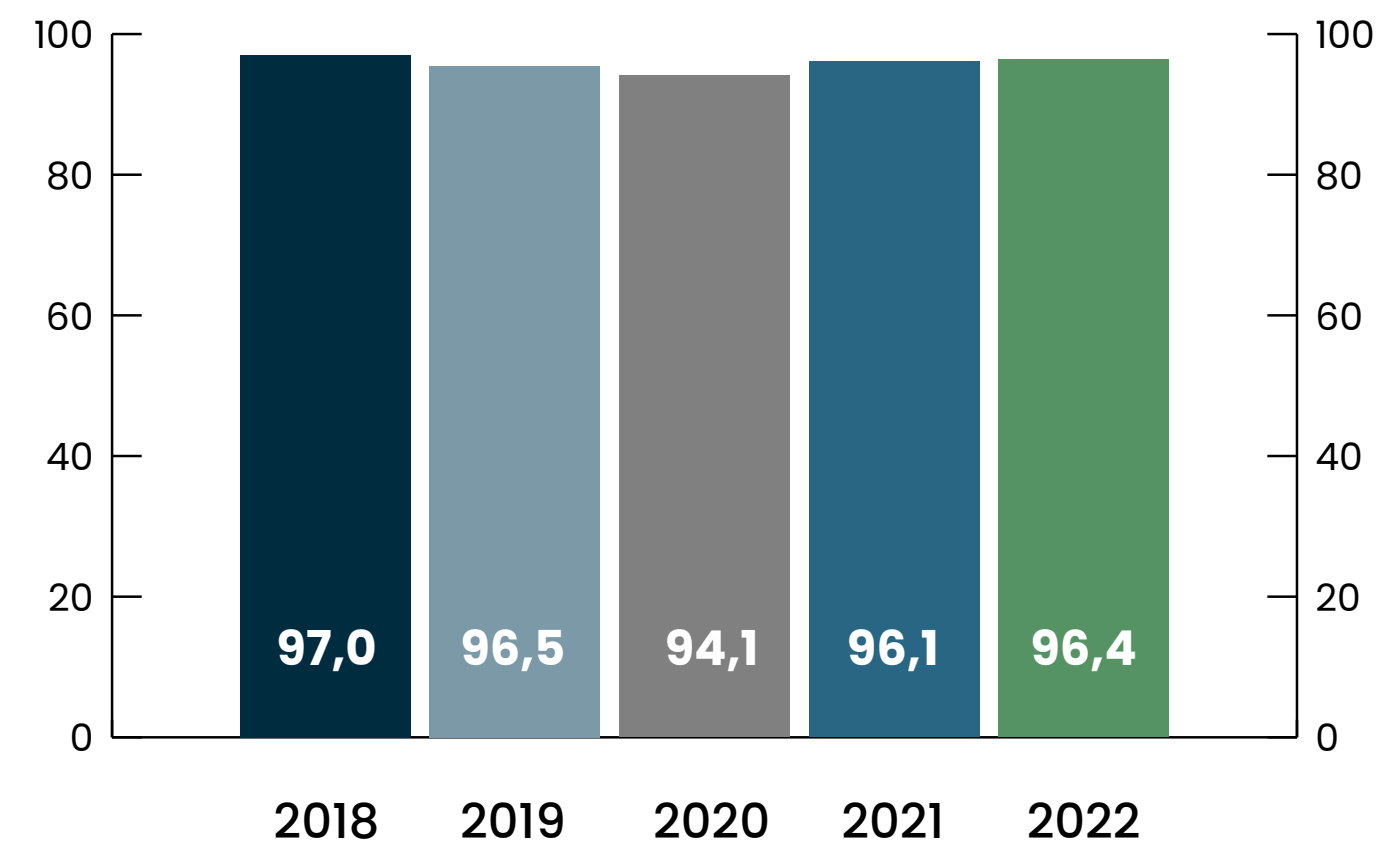
AUM, käyttöaste ja asuntojen lukumäärä vuosina 2018–2022 (tilanne vuoden lopussa)

Avara ja Starwood Capital Group myivät 2200 asunnon kiinteistörahaston syksyllä 2022. Rahaston myynti näkyy vuonna 2022 johdetun kiinteistövarallisuuden arvon sekä asuntojen lukumäärän laskuna.

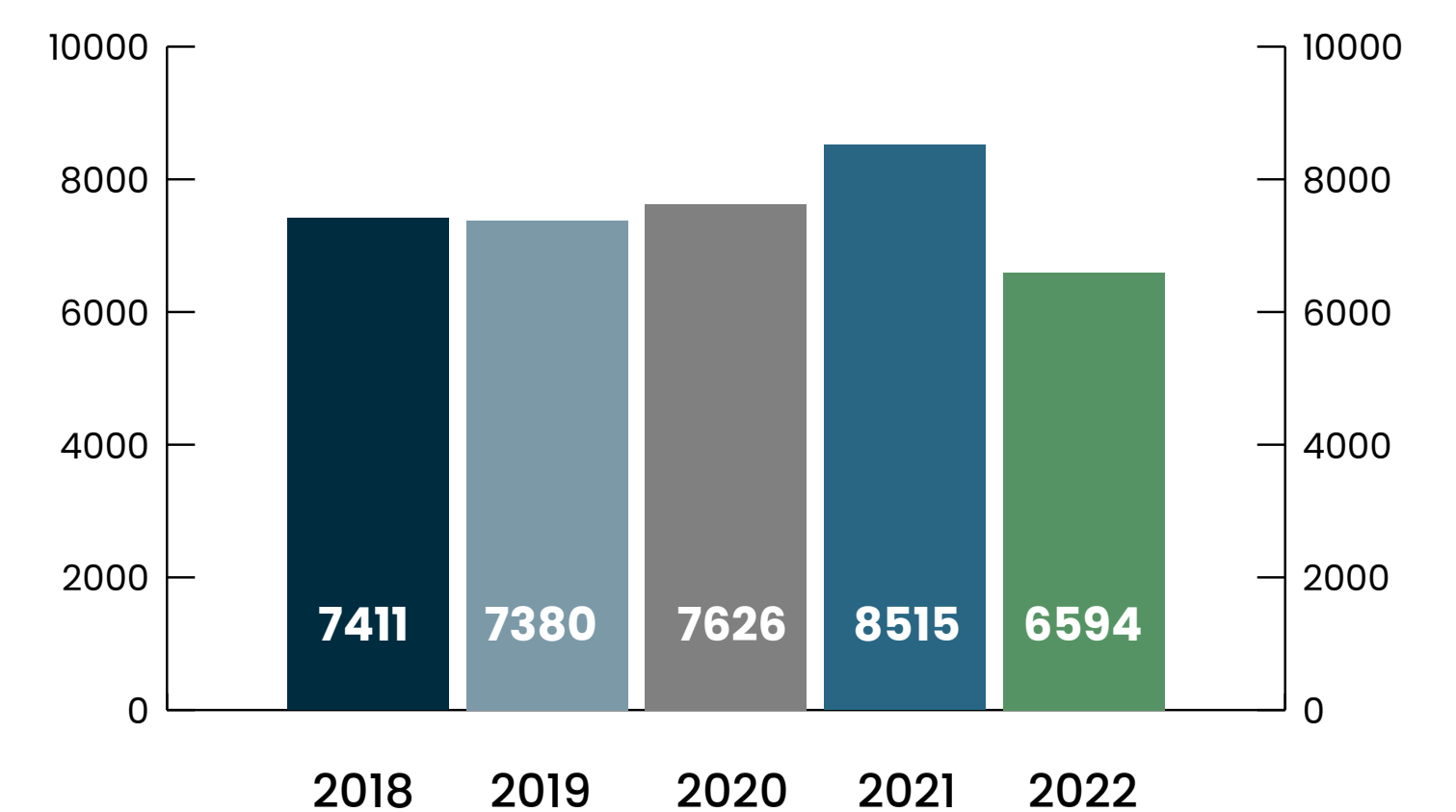
Johdetun kiinteistövarallisuuden arvo (AUM), mrd. €



Taloudellinen käyttöaste, %



Asuntojen lukumäärä, kpl



Kiinteistörahastot ja omistajat

Avaran hallinnoimat asuinkiinteistörahastot 31.12.2022		
Rahaston nimi	Profiili	Sijoitusvaihe
Kiinteistöihin sijoittavat vaihtoehtorahastot (AIF)		
Avara Asuinkiinteistörahasto I	Vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja	<ul style="list-style-type: none"> Investointivaihe päättynyt Valmiina 684 asuntoa
Avara Residential Fund II	Vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja	<ul style="list-style-type: none"> Tavoite koko 1 000 – 1 200 asuntoa Valmiina 797 asuntoa Rakenteilla 165 asuntoa
Avara Vuokratodit I	Kohtuuhintaisia 10 vuoden korkotuettuja vuokra-asuntoja	<ul style="list-style-type: none"> Tavoite koko 1 200 – 1 500 asuntoa Valmiina 389 asuntoa Rakenteilla 116 asuntoa
Asuinkiinteistörahastot		
Amplus Holding	Korkotuki- ja aravalainoin rahoitettuja kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja	<ul style="list-style-type: none"> Rahasto on täyteen sijoitettu ja on jalostus- sekä kehittämissvaiheessa. Käsittää 4 316 asuntoa
Tammi-Kodit Ky	Vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja	<ul style="list-style-type: none"> Rahasto on täyteen sijoitettu ja on jalostus- sekä kehittämissvaiheessa. Käsittää 408 asuntoa
Avara Star	Vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja	<ul style="list-style-type: none"> Avara Star -kiinteistörahasto myytiin syksyllä 2022. Myyntihetkellä rahasto käsitti 2 169 asuntoa.

Avaran kiinteistörahastojen painopiste on isoissa kasvukeskuksissa, joissa muuttoliikkeeseen perustuvan kysynnän vuoksi myös vuokra-asuntojen tarve on kaikkein suurin. Uudehko asuntokanta sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien ja palveluiden läheisyydessä ja asuntotyypit vastaavat hyvin kysyntään.

Vastuullista ja tuottavaa kiinteistövarainhoitoa

Rahastojemme painopiste on Suomen kasvukeskuksissa sijaitsevissa ja niihin rakennettavissa vuokra-asunnoissa. Kaupungistuminen ja asu-
mistarpeiden muutokset huomioidaan aktiivisesti nykyisten rahastojen kehittämisessä ja uusien suunnittelussa. Markkinoiden tuntemus ja paikallinen läsnäolo auttavat meitä tunnistamaan oikeat sijoituskohteet ja toimimaan nopeasti.

Tavoitteemme on tarjota sijoittajille kilpailukykyistä tuottoa sekä mahdollisuuksia edistää vastuullista sijoitamista Suomen asumisen markkinoilla. Tarjoamme mahdollisuuden sijoittaa

asuinkiinteistöihin sijoittaviin vaihtoehtorahastoihin (AIF) ja erikseen johdettuihin kiinteistörahastoihin.

Vaihtoehtorahastot

Vaihtoehtorahastot (AIF) ovat asuinkiinteistöihin sijoittavia suljettuja vaihtoehtorahastoja. Vaihtoehtorahastojen hallinnoinnista vastaa Avara Rahastot Oy, joka toimii vaihtoehtorahastoista annetun lain mukaisena toimiluvallisena vaihtoehtorahaston hoitajana. Valvovana viranomaisena toimii Suomen Finanssivalvonta.

Avara Asuinkiinteistörahasto I

Rahasto on markkinaehtoiseen vuokra-asumiseen Suomen kasvukeskuksissa sijoittava suljettu pääomarahasto. Sen strategia on luoda vakaata kassavirtaa ja tuottoa Avaran omalla hankekehityksellä sekä rakennusyhtiöiden hankkeita hyödyntämällä. Rahaston sijoitussitoumukset ovat 45 miljoonaa euroa mahdollistaen noin 115 miljoonan euron sijoitukset maltillisella velkavivulla. Rahasto on täyteen sijoitettu.

Avara Residential Fund II

Rahasto on markkinaehtoiseen asumiseen ja erityisesti vuokra-asumiseen Suomen kasvukeskuksissa sijoittava suljettu pääomarahasto. Sen strategia on luoda vakaata kassavirtaa ja erinomaista tuottoa Avaran omalla hankekehityksellä, valmiiden kohteiden kehittämisen sekä rakennusyhtiöiltä hankituilla kohteilla. Rahaston sijoitussitoumukset ovat yli 70 miljoonaa euroa mahdollistaen yli 200 miljoonan euron sijoitukset.

Avara Vuokrakodit I

Rahasto sijoittaa kohtuuhintaiseen vuokra-asumiseen. Kohteet on toteutettu lyhyen korkotuen lainalla Suomen suurimpiin ja nopeimmin kasvaviin kasvukeskuksiin. Uudiskohteet perustuvat merkittävältä osin Avaran omaan hankekehitykseen. Rahaston sijoitussitoumukset ovat yli 27 miljoonaa euroa mahdollistaen noin 250–300 miljoonan euron sijoitukset.

Asuinkiinteistörahastot

Asuinkiinteistörahastomme ovat vuokra-asuntoihin erikoistuneita sijoitusrahastoja, joiden sijoittamisen ja varainhoidon palveluista vastaa Avara Oy.

Avara Star

Yhteistyössä Starwood Capital Groupin kanssa perustettu Joint Venture kiinteistörahasto. Starwood Capital ja Avara myivät rahaston Orange Capital Partnersille heinäkuussa 2022. Myyty kokonaisuus käsitti noin 2 200 asuntoa 16 eri paikkakunnalta, ja yli 50 % rahaston arvosta oli Helsingin seudulla. Avara vastasi rahaston kiinteistövarallisuuden johtamisesta ja kiinteistöjohtamisesta Starwood Capitalin omistusaikana. Omistajuuden vaihtumisen jälkeen kiinteistörahasto oli Avaran hallinnoinnin alla lokakuun 2022 loppuun.

Amplus Holding

Kiinteistörahasto koostuu 40 vuoden korkotukija aravalainoin rahoitetuista kohtuuhintaisista vuokra-asunnoista. Rahasto on yleishyödyllinen, ARA:n valvoma kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen omistaja.

Tammi-Kodit

Vapaarahoitteisiin vuokra-asuntoihin sijoittava suljettu kiinteistörahasto. Strategiana on kehittää rahastoa realisoimalla asuntoja valikoiduista kohteista asuntojen vapautuessa sekä laadukkaasti ylläpitää vuokrakäytössä pidettäviä kohteita.



Tuiskunkatu 2, Tampere

Kiinteistökannan taloudellisia tunnuslukuja 31.12.2022

	2022	2021	2020	2019	2018
Johdettujen kiinteistösijoitusten arvo (AUM ¹)	1,2 mrd €	1,5 mrd €	1,3 mrd €	1,2 mrd €	1,2 mrd €
Kiinteistöjä, kpl	171	239	239	248	246
Asuntoja, kpl	6 594	8 515	7 626	7 380	7 411
Korkotuetun asuntokannan osuus	71 %	54 %	59 %	60 %	61 %
Vuokrasopimuksia, kpl	6 656	8 203	7 167	7 010	7 221
Taloudellinen käyttöaste	96,4 %	96,1 %	94,1 %	96,5 %	97,0 %

¹ AUM: Assets Under Management

Avaran johtaman kiinteistökannan koko 31.12.2022¹

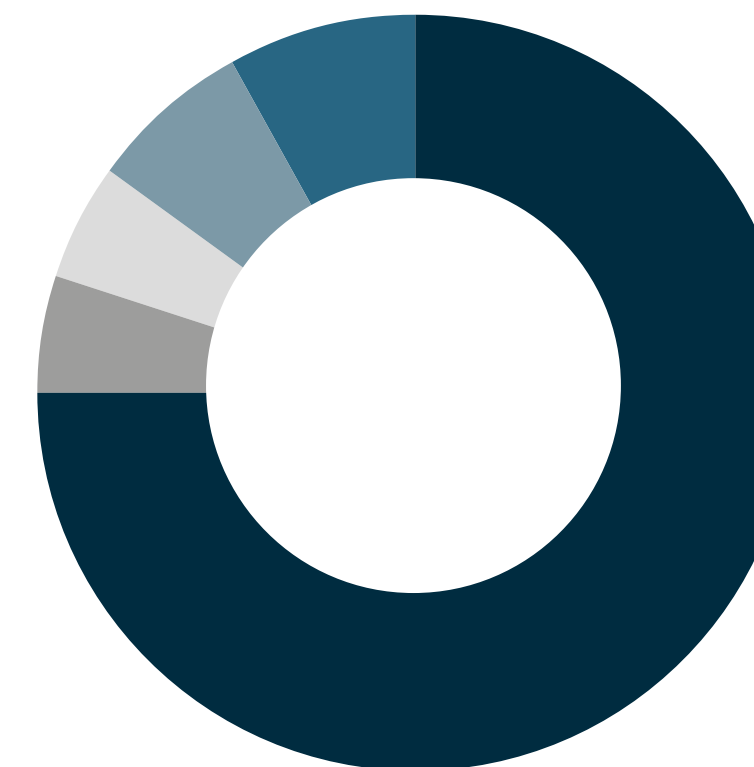
	2022	2021	2020	2019	2018
Amplus Holding	128	128	132	146	146
Tammi-Kodit	12	12	15	24	24
Avara Asuinkiinteistörahassto I	9	9	9	5	3
Avara Residential Fund II	14	13	6	0	0
Avara Vuokratkodit I	8	6	5	0	0
Kiinteistöjä yhteensä	171²	239	239	248	246

¹ Vuonna 2022 luvut on tarkastettu vuosien 2020–2022 osalta ja laskentatapaa on yhtenäistetty tarkemmin vastaamaan toisiaan. Eroavaisuutta on aikaisempien vuosien välillä ollut siinä, että millä tavalla osaomisteiset kiinteistöt ja rakenteilla olevat kiinteistöt oli huomioitu laskennassa. Tässä taulukossa ilmoitetut luvut vastaavat toisiaan ja koskevat sellaisia kiinteistöjä, joiden omistusprosentti on yli 50 %. Rakenteilla olevat kiinteistöt on huomioitu mukaan kiinteistökannan kokonaismäärään.

² Avara ja Starwood Capital Group myivät 2200 asunnon kiinteistörahasston syksyllä 2022. Rahaston myynti näkyy vuonna 2022 johdetun kiinteistökannan lukumäärän laskuna.

Kiinteistökannan määrän jakauma 31.12.2022

171 kiinteistöä



Amplus Holding
75 %

Avara Residential Fund II
8 %

Tammi-Kodit
7 %

Avara Asuinkiinteistörahassto I
5 %

Avara Vuokratkodit I
5 %

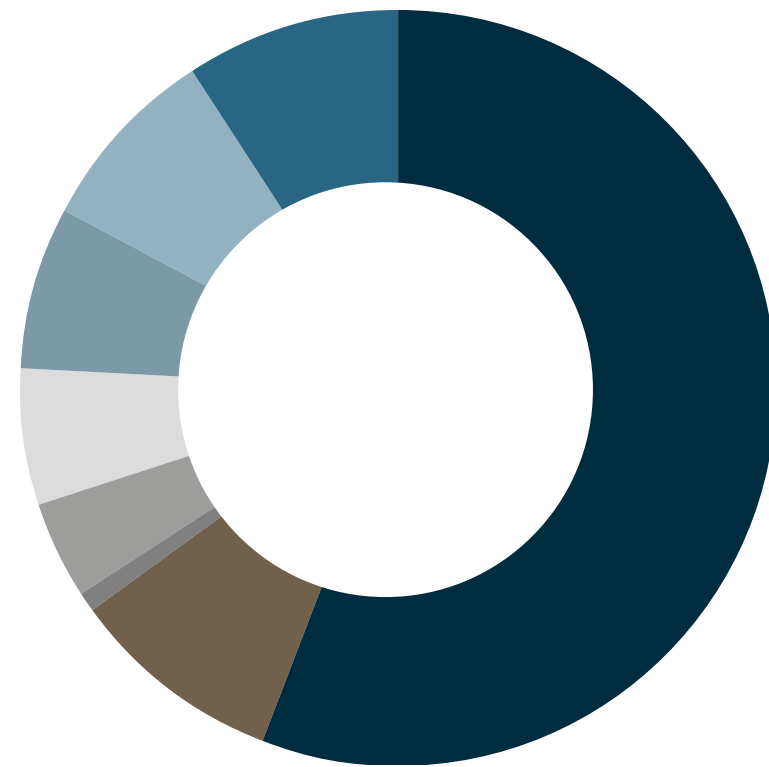
Kiinteistösijoitusten tuotto					
	2022	2021	2020	2019	2018
Markkinaehtoinen asuntokanta					
Nettovuokratuotto	3,5 %	4,2 %	4,6 %	5,0 %	5,4 %
Arvonmuutostuotto	-2,4 %	2,6 %	4,3 %	4,8 %	1,6 %
Kokonaistuotto	1,1 %	6,8 %	8,9 %	9,8 %	7,0 %
Korkotuettu asuntokanta					
Nettovuokratuotto	4,5 %	4,3 %	4,7 %	4,4 %	4,6 %
Kiinteistökannan rahavirrat (Milj. euroa)					
	2022	2021	2020	2019	2018
Rahavirrat sisään	149	229,2	114,3	90,4	123,8
Rahavirrat ulos	348	98,4	77	116,6	124,2
Ylläpitokustannukset	21,4	25,2	39,3	40,9	33,5
Kiinteistökehitysinvestoinnit	49,1	61,2	138,0	14,9	19,8
Kiinteistökorjaukset	4,7	3,2	7,0	3,1	2,2
Huoneistokorjaukset	11,9	8,2	6,9	3,1	2,2



Tusikunkatu 2, Tampere



Asuntovarallisuuden arvon jakauma 31.12.2022



- Helsingin seutu 56 %
- Jyväskylän seutu 9 %
- Kuopion seutu 8 %
- Tampereen seutu 7 %
- Oulun seutu 6 %
- Lahden seutu 4 %
- Turun seutu 1 %
- Muut 9 %

Suunnitteilla ja rakenteilla olevien asuntojen jakauma 31.12.2022



- Helsingin seutu 100 %
- Muut kasvukeskukset 0 %



Taulumäentie 61, Jyväskylä

Sijoittajat

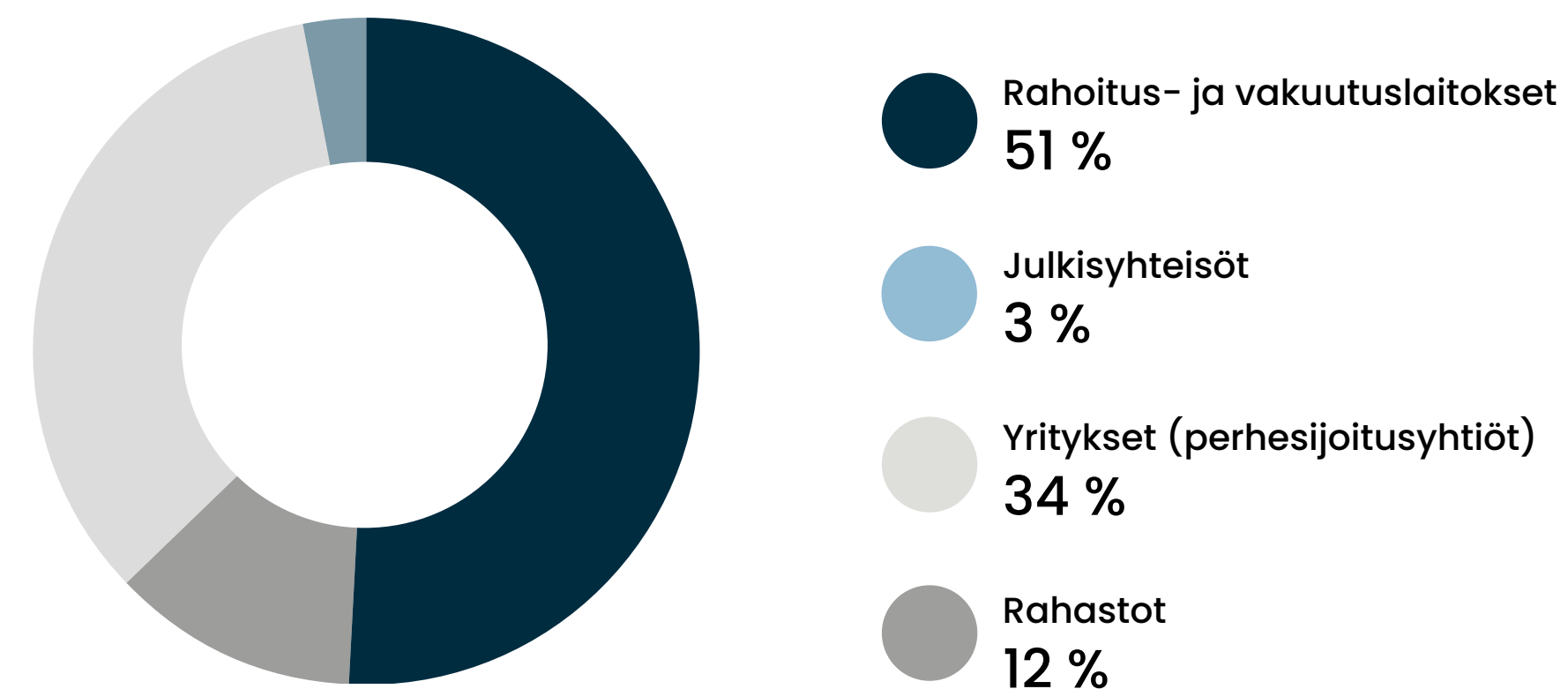
Avaran johtamien rahastojen sijoittajat ovat merkittäviä kotimaisia ja ulkomaisia institutionaalisia sijoittajia, rahastoja sekä perhesijoitusyhtiötä. Merkittävimmän yksittäisen sijoittajaryhmän muodostavat suuret kotimaiset rahoitus- ja

vakuutuslaitokset. Vuonna 2019 omistajakanta kansainvälistyi, kun Avara Oy:n ja johtavan globaalien sijoituspalveluyrityksen Starwood Capital Groupin perustama yhteisyritys osti kotimaisilta sijoittajilta Avaran jo aiemmin johtaman, yli 2 200

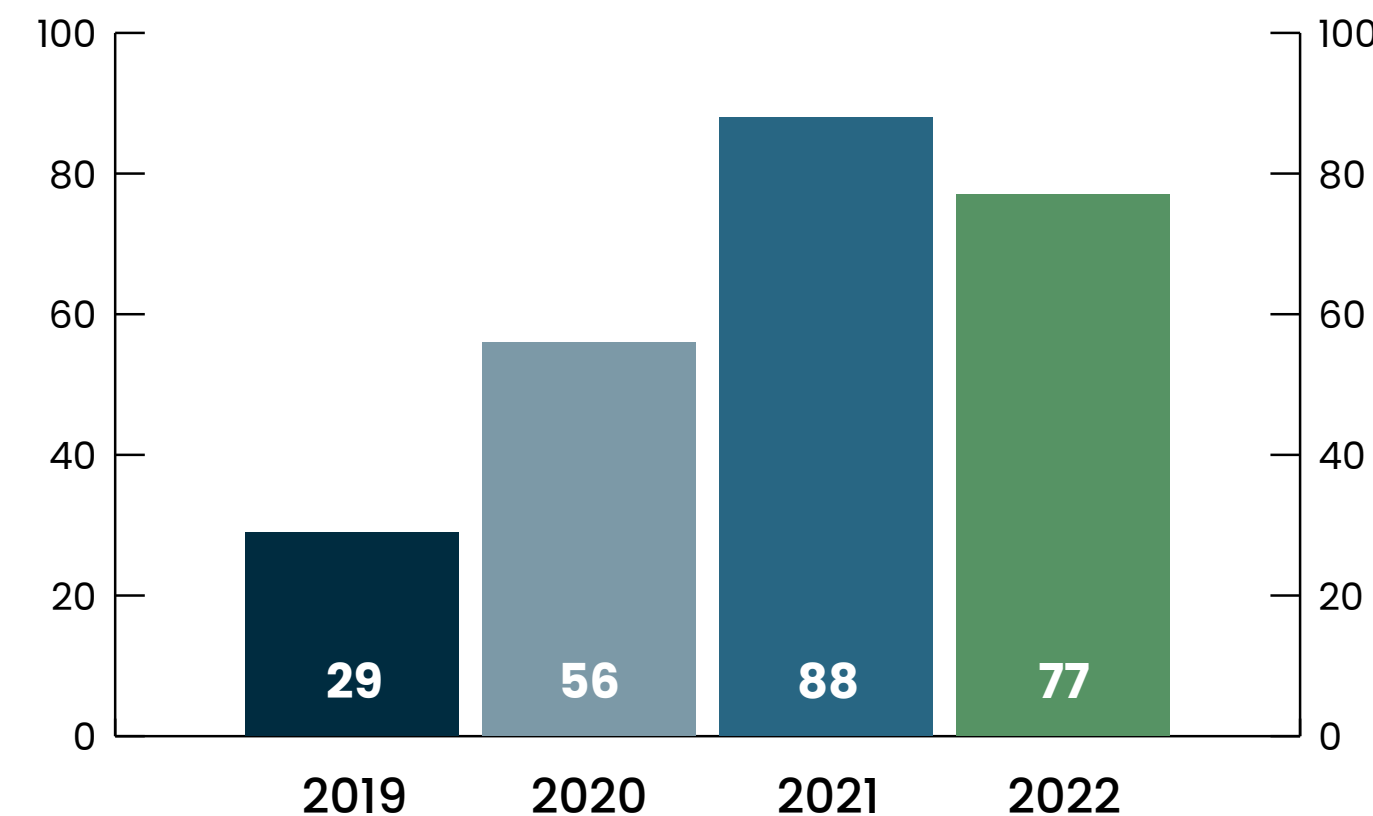
asuntoa käsittävän kiinteistörahaston. Kyseinen rahasto myytiin vuoden 2022 aikana Orange Capital Partnersille.

Avara seuraa sijoittajien tyytyväisyyttä kerran vuodessa tehtävällä NPS (Net Promoter Score) -mittauksella. Vuonna 2022 NPS arvo oli 77.

Sijoittajaluokittelu sektorittain 31.12.2022



Sijoittajatytyväisyys (NPS)



Luotettavat ja vastuulliset toimintatavat

Vastuulliset toimintamallit ovat kiinteä osa Avaran prosesseja ja jokapäiväistä toimintaa. Vastuullisuutta johdetaan osana päivittäisjohtamista.

Edellytämme Avaran yhteistyökumppaneilta yhteiskunta- ja työnantaja-velvoitteiden asianmukaista hoitamista sekä läpinäkyvää toimintaa. Avaralla on omat eettiset ohjeet palvelutoimittajille. Kaikkien yhteistyökumppaneidemme tulee olla tilaajavastuu.fi-järjestelmän piirissä. Haluamme edistää toiminnassamme kiinteistöalan vastuullisia toimintatapoja yhteistyössä kumppaneidemme kanssa. Kohtelemme kumppaneitamme aina tasapuolisesti ja edistämme reilua kilpailua.

Avara kerää ja käsittelee asiakkaiden, henkilöstön ja kolmansien osapuolten henkilötietoja voimassa olevien tietosuojalakien mukaisesti. Asiakkaiden henkilötietoja ja muita luottamuksellisia tietoja säilytetään turvallisesti, ja ellei laki toisin määrää, niitä luovutetaan vain tahoille, joilla on asianmukainen lupa tietojen saamiseen.

Tietosuojadokumentaatioa hallitaan erillisellä järjestelmällä. Vuoden aikana ei ollut henkilötietojen käsittelyyn tai tietosuojaan liittyviä tapauksia, jotka olisi luokiteltu tietoturvaloukkauksiksi EU:n yleisen tietosuoja-asetuksen mukaisesti.

Avaran vuokralaisasiakkaiden yleinen tietosuoja- ja rekisteriseloste on luettavissa Avaran internet-sivuilla osoitteessa www.avara.fi/tietosuojaseloste. Johdon hyväksymä tietosuoja- ja tietoturvapoliittikka kuvaa Avaran keskeiset periaatteet ja on perehdytetty koko henkilöstölle.

Avara on sitoutunut asumisen ilmasto- ja ympäristökuormituksen pienentämiseen sekä resurssikäytön tehostamiseen mitattavasti vaikuttavilla toimilla ja pitkällä aikavälillä.

ESG - Vastuullista sijoittamista

Vastuullisella sijoittamisella tarkoitetaan kestävyysriskien eli ympäristöasioihin, sosiaaliseen vastuuseen ja hallintotapaan (ESG, Environment, Social and Governance) liittyvien tekijöiden huomioon ottamista sijoitustöinnässä.

Avaran hallinnoimat vaihtoehtorahastot noudattavat kiinteistösijoituksissa kestävyysriskien liittyviä periaatteita ja kriteereitä sekä ottavat huomioon sijoitustöinnässään kestävyysriskeihin eli ympäristöasioihin, sosiaaliseen vastuuseen ja hallintotapaan liittyvät tekijät. Rahastomme edistävät muiden ominaisuuksien ohella SFDR 8 artiklan¹ mukaisia ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia tai näiden ominaisuuksien yhdistelmiä.

Avara on sitoutunut asumisen ilmasto- ja ympäristökuormituksen pienentämiseen sekä resurssikäytön tehostamiseen mitattavasti vaikuttavilla toimilla ja pitkällä aikavälillä. Avaran toiminta, päätökset ja kehitys-

hankkeet vaikuttavat myönteisesti asukkaiden, henkilöstön ja paikallisten yhteisöjen hyvinvointiin. Avara haluaa tarjota sijoittajille mahdollisuuden sijoittaa oman vastuullisuusstrategian ja -tavoitteiden mukaisesti sekä varmistua oman sijoituksensa vastuullisuudesta kiinteistöjen koko elinkaaren ajan, huomioiden kestävyysriskit.

Asumisen ja kiinteistökannan hiilijalanjälki on yksi merkittävimmistä yritys vastuuteemoista Avarassa. Tarjoamme sijoittajille mahdollisuuksia sijoittaa tuottavasti ympäristö, kestävä kehitys, hyvinvointi ja turvallisuus sekä sosiaaliset näkökohdat huomioiden ja niitä edistäen.

Vaihtoehtorahastojamme hallinnoidaan ja johdetaan aktiivisesti kestävyysriskit huomioiden ja arvioimme, että kestävyysriskeillä ei ole vaikutusta rahastojemme tuottoedellytyksiin.

¹Euroopan parlamentin ja neuvoston asetus (EU) 2019/2088, kestävyysriskien liittyvien tietojen antamisesta rahoituspalvelusektorilla (SFDR).

Case

Tietosuojaan panostetaan joka päivä

Avaralla on viime vuosina tehty paljon kehitystyötä tietosuojaan ja tietoturvaan liittyen. Tietosuojaan ja siihen liittyvään tietoturvallisuuden kehittämistyön ei kuitenkaan voi koskaan ajatella olevan valmis.

”Henkilötietojen vastuullinen käsittely vaatii dokumentaation aktiivista ylläpitoa ja alati kehittyvän lainsäädännön ja -tulkinnan huomioimista osana yrityksen toiminnan kehittämistä. Teimme tietosuojakonsulttina toimivan yhteistyökumppanin kanssa toimintasuunnitelman, joka sisältää tunnistamamme kehitystarpeet. Näiden toteuttamisessa ollaan jo pitkällä. Myös johtoryhmä on mukana tekemisessä”, Avaran tietosuojavastaava Richard Malm kertoo.

Tietosuoja vaatii jatkuvaa kehittämistä

Avaran liiketoiminnassa kertyy runsaasti käsiteltäviä henkilötietoja. Avaran verkkosivuilta löytyvässä tietosuojaselosteessa kerrotaan, miten

asiakkaiden ja vuokralaisten henkilötietoja käsitellään. Näiden henkilötietojen käsittely tapahtuu asiakas- ja vuokrasuhteen perusteella.

Suostumukseen perustuen käsitellään evästeitä, joiden avulla tarjotaan muun muassa parempaa ja kohdennetumpaa palvelua. Vuonna 2022 käyttöön otettu evästeiden hallintatyökalu (CMP) on mahdollistanut yhä käyttäjäystävällisemmän evästeiden suostumusten hallinnan ja paremman läpinäkyvyyden.

Lisäksi Avaralla käsitellään yhteistyökumppanien ja Avaran asiakkuuksiin liittyvien sijoittajien henkilötietoja, joita kertyy esimerkiksi yhteistyöhön lähdetessä. Näiden lisäksi Avarassa käsitellään työntekijöiden tietoja työsuhteen hallinnointiin liittyen sekä työnhakijoiden tietoja.

Rekisteröityjä on informoitava henkilötietojen käytöstä, joten tietosuojadokumentaatio vaatii jatkuvaa ylläpitämistä. Avara käyttää tietosuojan hallinnointiin kehitettyä järjestelmää, jossa koko henkilötietoinfrastruktuuri on kuvattuna.

Avaralla tietojen käsittely on suunniteltu koko niiden elinkaaren ajalta, mukaan lukien tietojen poistaminen ja mahdollinen anonymisointi. Jotta

tietoja voidaan käsitellä vastuullisesti, pitää tietosuojan lisäksi myös tietoturvan olla kunnossa, ja sitäkin on jatkuvasti kehitettävä.

Motivaattorina vastuullisuus

Datan käsittelyä määrittävät tietosuojasääntelyn lisäksi EU:n datastrategiahankkeet, joiden velvoitteet Avara haluaa ennakoida. Motivaationa tietosuojan jatkuvaan kehittämiseen ei kuitenkaan ole vain vaatimustenmukaisuus, vaan Avaran strategian keskiössä oleva vastuullisuus, johon kuuluu olennaisesti henkilötietojen vastuullinen käsittely. Myös liiketoiminnan menestyksen kannalta on keskeistä, että rekisteröidyt voivat luottaa tietojen vastuulliseen käsittelyyn. Tämä on huomioitu Avaran koko digistrategiassa. Tietosuojan ohjausryhmässä ovat tietosuojavastaavan lisäksi Avaran liiketoimintojen edustajat, tietosuojasta vastaava johtoryhmän jäsen ja Avaran tietosuojakumppanin edustaja.

”Olemme kehittäneet henkilötietojen käsittelyä ja tietosuojaan proaktiivisesti huomioiden kuitenkin myös liiketoiminnan muuttuvat tarpeet”, Richard Malm sanoo.

Vuokralaisasiakkaiden osalta keskeinen tietojärjestelmä on OmaAvara. OmaAvaraa kehitetään

jatkuvasti paitsi käytettävyyden myös henkilötietojen käsittelyn osalta. Dataa siirtyy dokumentoidusti ja tarpeen mukaan rajapintojen kautta muihin järjestelmiin ja esimerkiksi huoltoilikeille vikailmoitusten tai vuokralaisten muiden pyyntöjen muodossa. Siksi Avaran alihankkijoiden rooli henkilötietojen vastuullisessa käsittelyssä on myös keskeisen tärkeä. Avara käyttää vain kumppaneita, joilla on valmiudet käsitellä henkilötietoja vastuullisesti Avaran ohjeistukset ja lainsäädännön vaatimukset täyttäen. Kumppaneiden tietoturva- ja tietosuoja-asiat ovatkin parhaillaan edelleen kehittämisen kohteena: sopimusvelvoitteita tarkennetaan ja kontrollia lisätään.

Avaran tietosuoja- ja tietoturvaosaamiseen liittyviä valmiuksia on lisätty myös erilaisilla henkilöstön ohjeistuksilla ja koulutuksilla, joissa on läpikäyty mahdollisimman käytännönläheisiä tapausesimerkkejä Avaran liiketoimintaan liittyen.



Kohtuuhintaisen asumisen edistäminen

Avara edistää markkinaehtoisen vuokra-asumisen rinnalla tasavertaisesti myös kohtuuhintaista asumista Suomen kasvukeskuksissa ja helpottaa osaltaan näin kasvukeskuksissa vallitsevaa asuntopulaa.

Kohtuuhintaisten asuntojen tarjoaminen tukee työperäistä muuttoliikettä sekä valinnanvaraa kaikissa elämäntilanteissa sekä tulo- ja varallisuusluokissa. Kohtuuhintaisten asuntojen osuus Avaran johtamasta asuntokannasta oli vuoden 2022 lopussa noin 71 prosenttia.

Avaran nykyinen ja suunniteltu kiinteistörahastojen rakenne huomioi sekä kohtuuhintaisen että markkinaehtoisen vuokra-asumisen kysynnän. Avaran Amplus Holding Oy:n kiinteistörahasto koostuu korkotuki- ja aravalainoin rahoitetuista vuokra-asunnoista. Rahasto on erikoistunut asuntosijoittamiseen, ja sen omistuksessa on noin 4 500 vuokra-asuntoa ympäri Suomea.

men. Elokuussa 2019 perustettu Avara Vuokratodot I Ky -rahasto on omalta osaltaan jo lisännyt ja lisää tulevien vuosien aikana kohtuuhintaisten Avaravuokratodotien tarjontaa Suomen kasvukeskuksissa.

Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen tarjoajina Avaran kohtuuhintaisten kiinteistörahastojen tarkoituksena on olla Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n valvoma pitkänlinjan vuokra-asuntojen omistaja, joka vuokraa asuntojaan kohtuuhintaisesti, vallitsevia markkinahintoja alhaisemmilla vuokrilla.

Kohtuuhintaisten asuntojen määrä ja osuus asuntokannasta sekä uudistuotannosta

	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Kohtuuhintaisia asuntoja, kpl	4 705	4 633	4 465	4 445	4 554	4 489
Osuus koko asuntokannasta	71 %	54 %	59 %	60 %	61 %	58 %
Osuus uudistuotannosta	32 %	29 %	26 %	34 %	20 %	0 %



Pustelliiniitynkaari 2, Tuusula

Perusparannukset ja korjaukset

Kiinteistöjen ja huoneistojen korjaus- ja ylläpitotoiminta perustuu kohteiden PTS-suunnitelmiin sekä jatkuvaan huoneistojen kunnon seurantaan asukaspaalutteen ja muuttotarkastusten perusteella. Kiinteistövarallisuuden arvosta pidetään hyvää huolta eikä korjausvelkaa päästetä syntymään.

Kiinteistö- ja huoneistokorjauksilla vastataan asukkaiden kasvaviin vaatimuksiin sekä huolehditaan kokonaisvaltaisesti asuntovarallisuuden arvosta. Vuoden 2022 aikana tehtiin yhteensä noin 197 asunnon kunnostus- ja viihtyvyyssaneeraus, joissa uusittiin niiden kylpyhuoneet ja keittiöt sekä tehtiin muita perusparannuksia huoneistojen tasoon.



Toini Muonan katu 3, Helsinki

Vaikuttavat hankinnat

Merkittävimmät Avaran hankinnat ovat asuntokannan yllä- ja kunnossapitoon liittyviä palveluita, energiaa ja vettä. Lisäksi hankitaan kiinteistökehitykseen, rakennuttamiseen ja rakentamiseen liittyviä palveluita sekä liiketoimintajärjestelmiin ja niiden kehittämiseen liittyviä palveluita. Hankinnat jakautuvat pääsääntöisesti vuosisopimukseen ja yksittäisiin hankintoihin.

Avaralla on vahvistetut liiketoimintaperiaatteet, jossa kuvataan oman organisaation ja sopimuskumppaneiden päätöksenteko- ja hankintavaltuudet sekä sopimuskäytännöt. Ohjeistusta sovelletaan eri asiakkuuksien hankinnoissa. Toimittajille asetetaan hankintakohtaiset vaatimukset. Harmaan talouden torjumiseksi Avara hyväksyy palveluntuottajiksi Tilaajavastuu.

fi ”Luotettava kumppani” -palveluun rekisteröidyt yritykset.

Avara uudisti vuonna 2022 palvelukumppaniverkostoansa, kun kilpailutuksen kautta kiinteistöhuollon uudeksi palveluntuottajaksi vuodesta 2023 alkaen valikoitui Kotikatu konserniyhtiöineen. Uuden yhteistyökumppanin valinnassa painotettiin muun muassa paikallista yhteistyötä ja tuntemusta.

Avaralla on maantieteellisen asemansa ja paikallishankintojensa kautta merkittävä paikallinen työllistävä ja taloudellinen vaikutus. Kaikki korjaustoiminnan työt toteutetaan paikallisten toimijoiden kanssa.



Verojalanjälkemme Suomessa

Avara Oy:n ja sen johtamien kiinteistörahastojen kotipaikka on Suomi ja ne maksavat kaikki veronsa Suomeen. Konsernin yhteenlaskettu verojalanjälki vuonna 2022 oli 12,2 miljoonaa euroa.

Verojalanjälki koostuu välittömistä veroista (tuloverot ja kiinteistöverot) sekä välillistä veroista (arvonlisävero, energiaverot ja vakuutusmaksuverot).

Avaran verojalanjälki (luvut ovat k€/tuhansia euroja)						
	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Välittömät verot	2 400	2 250	2 166	4 900	10 500	4 300
Välilliset verot	9 800	10 048	8 360	8 900	7 200	6 700
Verojalanjälki yhteensä	12 200	12 300	10 526	13 800	17 700	11 000



Taulumäentie 61, Jyväskylä



Me Avaralaiset

Me avaralaiset	50
Innostava työntekijäkokemus	51
Avara - Great Place to Work	52
Case: Hanna Smedjebacka / henkilöstötarina	53
Monimuotoisuus, tasa-arvo ja yhdenvertaisuus	54



Me Avaralaiset

Avaralaiset ovat osaavia ja motivoituneita kiinteistöalan huippuammattilaisia. Osaamistarpeiden kasvaessa Avara haluaa olla kiinteistöalan halutuin työpaikka ammattilaisille. Hyvinvoinnin, osaamisen ja innostuksen jatkuva kehittäminen ja ylläpitäminen ovat tärkeitä asioita – erityisesti kun työskentelyn tavat ovat voimakkaassa muutoksessa.

Henkilöstömäärä

27

Naisia/Miehiä

39 % / 61 %

Henkilöstötyytyväisyys (eNPS)

80

Työntekijäkokemus (Trust Index™)

93 %

Kehityskeskustelujen kattavuus

100 %

Great Place to Work

2022–2023
TOUKOKUU TOUKOKUU

Innostava työntekijäkokemus

Avara on kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio, jonka tärkein voimavara on ammattitaitoinen, alan parhaista osaajista koostuva henkilöstö. Henkilöstöjohtamisen painopisteitä ovat jatkuva kehittäminen, tasavertaisuus ja sisäisen yrittäjyyden vaaliminen. Yrityskulttuuriamme tukevat vahvat jaetut arvot.

Kulttuurin ja kyvykkyyksien merkitys nousussa

Oman työn ja toimintaympäristön muutosvauhdin kasvu huomioidaan Avaran työskentelytavoissa ja esihenkilötyössä mahdollisimman hyvin. Koronaviruspandemia kiihdytti työskentelytapojen digitalisoitumista ja sisäisten prosessien kehittämistä.

Toimintaympäristön muutokset yhdistettynä Avaran strategiaan kasvuta-

voitteisiin edellyttävät uutta osaamista ja samalla antavat avaralaisille mahdollisuuden kehittää omaa asiantuntemustaan. Avaran henkilöstö- ja osaamisstrategian avulla uusiin kyvykkyys- ja osaamistarpeisiin vastataan aiempaa systemaattisemmin ja yksilöllisemmin.

Valmentava, yksilöllinen johtaminen ja työntekijöiden itseohjautuvuuden tukeminen lisäävät työn tehokkuutta ja tuottavuutta. Avara hyötyy tiiviistä ja yhteisöllisestä työskentely-ympäristöstään, jossa tieto kulkee helposti ja jossa tiimiläiset ja esihenkilöt ovat tarvittaessa lähellä.

Henkilöstön tyytyväisyys

Henkilöstötyytyväisyys on yksi Avaran tärkeimmistä onnistumisen mittareista, koska se vaikuttaa voimakkaasti

yrityksen onnistumiseen kaikilla eri osa-alueilla.

Henkilöstön tyytyväisyydelle on asetettu tavoitteet. Vuosittain tehdään kehittämissuunnitelma tyytyväisyyden ja sisäisen yrittäjyyden kehittämiseksi. Lisäksi kannustamme aktiivisesti henkilöstöä ja esihenkilöitä jatkuvaan vuoropuheluun hyvinvoinnin ja sitä kautta työn tulosten edistämiseksi.

Jokaisen Avaran henkilöstöön kuuluvan kanssa käydään tavoite- ja kehityskeskustelut vähintään kerran vuodessa. Työn tuloksista palkitseminen perustuu henkilökohtaisesti asetettuihin tavoitteisiin ja niiden toteutumiseen. Olemme avoimia asetetuissa tavoitteissa, tiedämme kaikki jokaiselle henkilölle asetetut tavoitteet ja seuraamme niitä neljännesvuosittain.

Henkilöstötyytyväisyystutkimus toteutetaan kerran vuodessa. Avaran henkilöstötyytyväisyys on pysynyt korkealla tasolla viime vuosien aikana. Vuonna 2022 henkilöstötyytyväisyyttä mitattiin uudella mittarilla, kun käyttöön otettiin eNPS-kysely. Employee Net Promoter Score (eNPS) mittaa työntekijöiden sitoutumista yritykseen, sekä heidän tyytyväisyyttään organisaatioon. eNPS-tulos voi olla -100 ja 100 välissä. Avaran eNPS oli huikeat 80.

Avaran arvot
Vastuullista tekemistä
Edelläkävijän asenteella
Asiakasta kuunnellen

Avara Oy:n henkilöstön hyvinvointi ja terveys						
	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Henkilöstötyytyväisyys v. 2017-2021 asteikko 1-5 v. 2022 otettu käyttöön eNPS	80	4,2	4,1	4,3	4,0	3,9
Kehityskeskustelujen kattavuus	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Henkilöstön terveysindeksi	78 %	66 %	71 %	67 %	70 %	69 %
Sairauspoissaoloprosentti	0,4 %	1,9 %	0,5 %	0,8 %	0,5 %	0,4 %

Avara – Great Place to Work

Keväällä 2022 Avara teetti ensimmäistä kertaa Great Place to Work®:in Trust Index™ -henkilöstötutkimuksen. Hienojen tulosten ansiosta saavutimme Great Place to Work -sertifioinnin

Great Place to Work -sertifiointi™ kertoo viihtyisästä työpaikasta

Great Place to Work -sertifiointi™ on kansallisesti ja maailmanlaajuisesti tunnettu tunnustus yritysten hyvästä työntekijäkokemuksesta. Yli 10 henkeä työllistävä yritys saa sertifioinnin, mikäli Great Place to Work®:in Trust Index™ -henkilöstötutkimus osoittaa, että työntekijät viihtyvät työpaikallaan ja luottavat työnantajaansa. Tunnustus on luotettava, sillä se perustuu puhtaasti työntekijöiden vastauksiin.

Jokainen avaralainen vastasi Trust Index™ -henkilöstötutkimukseen

Henkilöstötutkimuksia käytetään selvittämään työntekijöiden todellinen kokemus työpaikastaan. Great Place to Work®:in Trust Index™ -henkilöstötutkimus perustuu yli 30 vuoden aikana

kerättyyn dataan ja ymmärrykseen työntekijäkokemuksesta ja yrityskulttuurista, ja siinä keskitytään erityisesti viiteen hyvän työpaikan fokusalueeseen: uskottavuuteen, kunnioitukseen, oikeudenmukaisuuteen, ylpeyteen ja yhteishenkeen. Jos saadut tulokset täyttävät tietyt kriteerit, yritys saa Great Place to Work -sertifioinnin™.

Kysely lähetettiin jokaiselle Avaran työntekijälle. Sertifioinnin edellytyksenä on riittävän korkea vastausmäärä, ja se täyttyi varmasti, sillä jokainen kyselyn saanut myös vastasi tutkimukseen.

93% pitää Avaraa todella hyvänä työpaikkana

Trust Index™ -henkilöstötutkimuksella mitataan työntekijäkokemus

verrattuna tyypilliseen suomalaisen yritykseen. Tyypillisessä suomalaisessa yrityksessä 38 % sanoo yrityksen olevan kokonaisuudessaan todella hyvä työpaikka. Avaralla tätä mieltä on peräti 93 % työntekijöistä.



”Jokaista ihmistä arvostetaan yksilönä ja ymmärretään, että elämässä on tärkeämpiäkin asioita kuin työ. Uusia ideoita kuunnellaan ja niitä saa kokeilla melko vapaasti ja jatkuvaan kehittämiseen kannustetaan.”

”Loistava henkilökunta jossa on erittäin hyvä yhteishenki. Upea tulla töihin joka päivä.”

Avaralaisten vastauksia henkilöstötutkimuksessa

Case

Hanna Smedjebacka on kehittänyt Avaran asukas-kokemusta useassa roolissa



Hanna Smedjebacka on työskennellyt Avaralla useissa kiinteistövarallisuuden puolen rooleissa. Hän aloitti vuonna 2019 Senior Leasing Managerina ja on nyt palannut samaan rooliin – joskin työ on muuttunut melkoisesti.

”Kun aloitin Avaralla, kiinteistövarallisuuden hoidon tehtäväkenttä oli hyvin erilainen ja vuokrauskin oli ulkoistettu. Kumppanisopimuskartoitus oli meneillään ja aloittaessani lähdin kilpailuttamaan vuokrausta. Oma Avaran digitaalista vuokrausprosessia oli kehitetty useamman vuoden ajan vuokrausta ketteröittäen. Loppuvuodesta 2019 päätettiin sisäistää ydinliiketoiminta eli vuokraus Avaralle, osittain kustannussyistä mutta ennen kaikkea laadun takia. Vuokrausta haluttiin tehdä meidän näköisesti ja meidän arvomaailmallamme. Päätös on osoittautunut hyväksi, sillä huippuun hiotun vuokrausprosessin NPS pyörii 70 paikkeilla”, Hanna kertoo.

Leena Häkkänen otti hoitoonsa Avaran uuden vuokraustiimin, ja aiemmissa työpaikoissaan palvelukumppaneita johtanut ja palvelutuottajalla asiakaspäällikkönä työskennellyt Hanna siirtyi Senior Development Managerin tehtävään, jossa hänellä on ollut iso rooli asiakaskokemuksen kehitystyössä. Hanna on kiinteistövarallisuuden

johtoryhmän jäsenenä johtanut ostopalveluita, kuten isännöinnin ja asukaspysäköinnin palveluntuottajia.

Hanna johti myös ulkoistetun asiakaspalvelun kehitystä, jonka yksi iso urakka oli asiakaspalvelun tiketöintiprosessin siirtäminen HubSpotiin. Sen prosessien suunnittelu, käyttöönotto, perehdytys ja seuranta työllisti Hannan pitkälti vuoden 2021 ajan. Asiakaspalvelun isoon kehitysprojektiin liittyi myös paljon viestintätöitä.

Merkityksellinen työ kotien parissa

Hanna palasi Senior Leasing Manageriksi loka-kuun 2022 alusta kollegan vanhempainvapaan myötä, kun rooleja uudelleenjärjesteltiin ja asiakaspalvelun kehitysprojektit oli pitkälti saatu vietyä läpi. Nyt Hanna vastaa vuokrausliiketoiminnasta tulosvastuullisena vuokrauspäällikkönä ja vuokraustiimin esihenkilönä. Tärkein kehitystehtävä eli asukaskokemuksen kehittäminen jatkuu edelleen asuntovuokrauksen tehtäväkentässä. Hanna on erittäin innostunut motivoituneen ja ammattitaitoisen tiimin vetämisestä.

Hanna on tehnyt vaikuttavan uran kiinteistöalalla – etenkin kun ottaa huomioon, että hän päätyi alalle vahingossa.

”Valmistuin vuonna 2002 ulkomaankaupan tradenomiksi. Kun Pietarsaassa ei ollut tarjolla sen alan töitä, päädyin ensin myyntisihteeriksi ja sittemmin kiinteistönvälittäjäksi välitysvälitysketjuun. Kiinteistöala vei mukanaan. Suoritin LKV-tutkinnon 2004, ja olen suorittanut myös kiinteistöedustajan ja isännöinnin ammattitutkinnot, joista on ollut hyötyä nykyisissäkin töissä. Muutimme PK-seudulle 2007, jolloin siirryin vuokrausalalle, ensin palveluntuottajapuolelle ja sieltä tänne sijoittaja-asiakkuuksien pariin. Olen kokeillut myös toimitilapuolta, mutta työ ihmisten kotien parissa on minulle merkityksellistä ja tuntuu omemmalta.”

Hanna viihtyy Avaralla, jonka kokee kaikin puolin vastuulliseksi työpaikaksi. Työntekijöitä arvostetaan ja asukkaista halutaan pitää huolta.

”Oman lapsen urheiluharrastuksen innostamana ehdotin, että Avara voisi sponsoroida junnujoukkueita. Olin erittäin iloinen, kun aloitteesta alkoi Avaran vuosittain urheiluseuroille myöntämä 10 000 euron hyvinvoinnin tuki.”

Monimuotoisuus, tasa-arvo ja yhdenvertaisuus

Yhdenvertaisuus ja tasa-arvon toteutumisen varmistaminen ovat osa Avaran päi-
vittäisjohtamista. Vastuumme työnantajana on ensisijaisesti vastuuta henkilöstöstä
ja henkilöstön työhyvinvoinnista. Tarvittaessa puutummme epäkohtiin ja kehitys-
kohteisiin nopeasti ja päättäväisesti. Tasa-arvon toteutuminen on meille tärkeää.

Osaava ja hyvinvoiva henkilöstö on keskeisessä asemassa Avaran tavoitteiden saa-
vuttamisessa. Noudatamme toiminnassamme voimassaolevaa työlainsäädäntöä
ja työehtosopimusta sekä Avaran henkilöstöpolitiikkaa. Tarjoamme henkilöstölle
turvallisen työympäristön ja panostamme monin eri tavoin henkilöstön työhyvin-
vointiin.

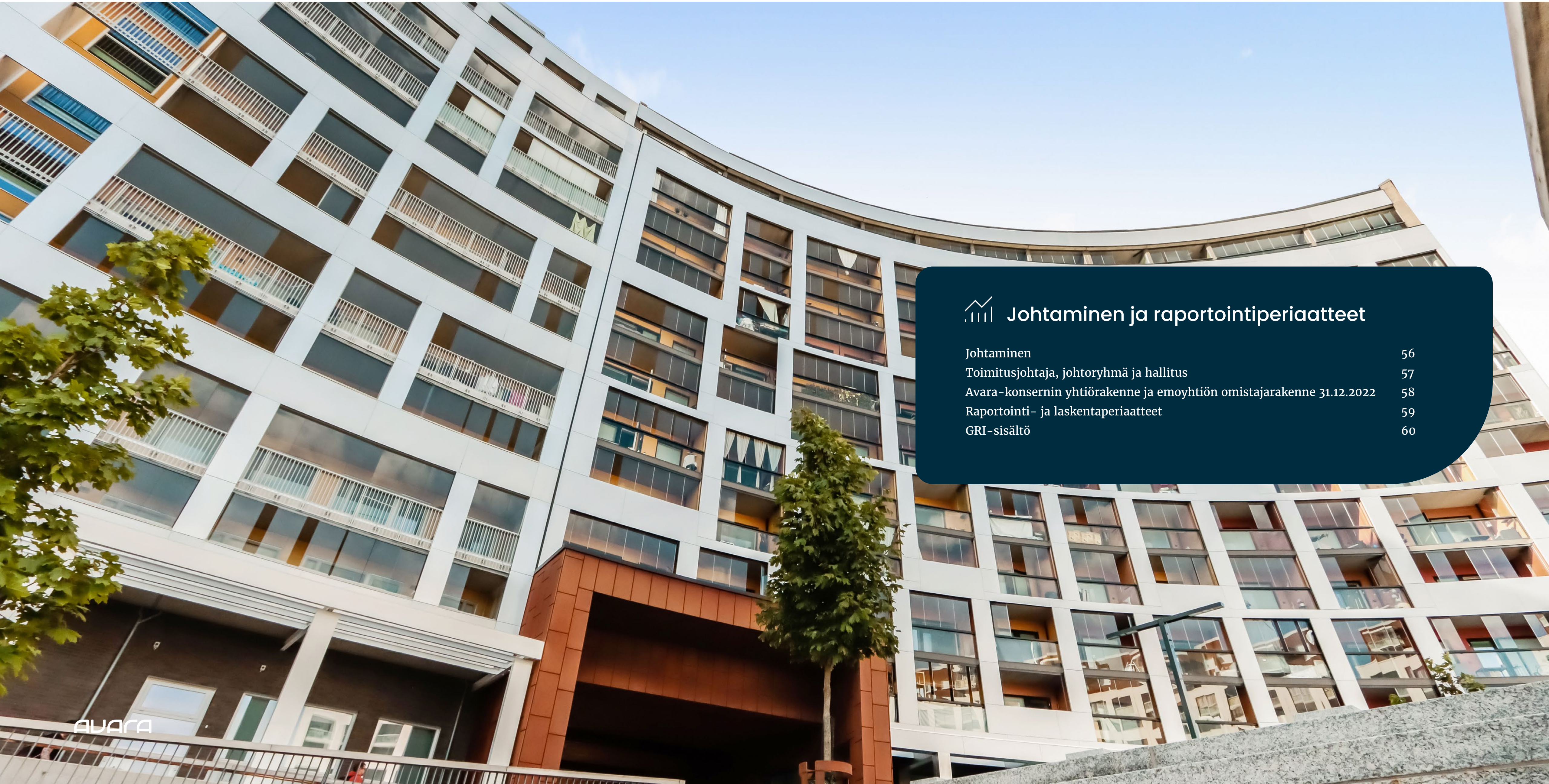


Avara Oy:n henkilöstötunnus- lukuja 31.12.2022

	2022	2021	2020	2019	2018
Henkilöstömäärä	27	29	28	24	19
Sukupuolijakauma, %					
Naisia	39	34	39	37	37
Miehiä	61	66	61	63	63
Ikäjakauma, %					
Alle 30 v. osuus	11	10	14	16	10
30-50 v. osuus	68	69	64	65	74
Yli 50 v. osuus	21	21	22	19	16
Koulutusjakauma, %					
Ylempi korkeakouluaste	54	52	54	50	53
Alempi korkeakouluaste	36	34	32	25	26
Alin korkea-aste	11	14	14	25	21

Avara-konsernin hallitusten tunnuslukuja 31.12.2022

	2022	2021	2020	2019	2018
Sukupuolijakauma, %					
Naisia	25	25	14	9	14
Miehiä	75	75	86	91	86
Ikäjakauma, %					
Alle 30 v. osuus	0	0	0	0	0
30-50 v. osuus	44	44	52	65	55
Yli 50 v. osuus	56	56	48	35	45



Johtaminen ja raportointiperiaatteet

Johtaminen	56
Toimitusjohtaja, johtoryhmä ja hallitus	57
Avara-konsernin yhtiörakenne ja emoyhtiön omistajarakenne 31.12.2022	58
Raportointi- ja laskentaperiaatteet	59
GRI-sisältö	60

Johtaminen

Avara on asiantuntijayritys, jonka toimintamalli perustuu keskeisten toimintojen toteuttamiseen omana työnä ja näitä tukevien toimintojen vastuulliseen ja tehokkaaseen hankkimiseen valitulta kumppaniverkostolta.

Avaran toimitusjohtaja vastaa yhtiön liiketoiminnasta ja yritysvastuusta kokonaisuutena. Liiketoimintavastuu on jaettu kolmeen vastuualueeseen: kiinteistösijoitusten johtamiseen, kiinteistövarallisuuden johtamiseen ja kiinteistöjohtamiseen. Vastuualueen johtaja vastaa omalta osaltaan liiketoiminnasta ja siten myös yritysvastuusta oman vastualueensa osalta.

Avaran ylintä päätösvaltaa käyttävät yhtiön osakkeenomistajat yhtiön yhtiökokouksessa. Yhtiön osakkeenomistajat valitsevat yhtiökokouksessa yhtiön hallituksen jäsenet ja tilintarkastajan. Yhtiön hallitus valvoo ja ohjaa toimintaa osakeyhtiölain mukaisesti.

Hallitus on vahvistanut kirjallisen työjärjestyksen ja vuosikellon hallituksen tehtävistä, käsiteltävistä asioista, kokouskäytännöstä ja päätöksentekomenettelystä. Hallitus päät-

tää yhtiön strategisista tavoitteista ja vahvistaa noudatettavan strategian ja yhtiön organisaatorakenteen, sekä tekee päätökset työjärjestyksessä määritellyistä asioista. Hallitus vahvistaa yhtiön toimivan johdon päätösvaltuudet sekä päättää toimivan johdon sekä henkilöstön sitouttamisen ja palkitsemisen perusteista.

Johdon palkitseminen perustuu asiakkuuksien johtamiseen, Avaran strategian toteutumiseen sekä liiketoiminnan kannattavuuteen liittyviin vuositavoitteisiin. Vastuullisuuteen ja kestävään kehitykseen liittyvät näkökulmat ovat osa edellä mainittuja tavoitteita eikä johdolla ole erikseen vastuullisuuteen liittyviä palkitsemisohjelmia. Hallitus määrittää toimitusjohtajan ja johtoryhmän tavoitteet sekä arvioi niiden toteutumisen ja niistä myönnettävän tulospalkkion.



Konsernin johtoon kuuluvat toimitusjohtaja Mika Savolainen (ylh. vas.), liiketoiminta- ja kiinteistökehitysjohtaja Tuomas Rantsi, sijoitus- ja talousjohtaja Harri Retkin sekä Avara Rahastot Oy:n toimitusjohtaja Arttu Ekqvist.



Toimitusjohtaja, johtoryhmä ja hallitus

TOIMITUSJOHTAJA JA KONSERNIN JOHTORYHMÄ

Mika Savolainen

- Avara Oy:n toimitusjohtaja vuodesta 2015
- Avarassa vuodesta 2013
- Diplomi-insinööri, eMBA, KJs, s. 1969
- Omistaa 7,5 % Avara Oy:n osakekannasta Erreon Oy:n kautta.

Harri Retkin

- Sijoitus- ja talousjohtaja vuodesta 2018
- Avarassa vuodesta 2012
- KTM, s. 1978
- Omistaa 7,5 % Avara Oy:n osakekannasta Erreon Oy:n kautta.

Emmi Tiainen

- Johdon assistentti vuodesta 2016
- Avarassa vuodesta 2016
- Tradenomi (AMK), s. 1991

Tuomas Rantsi

- Liiketoiminta- ja kiinteistö-kehitysjohtaja vuodesta 2018
- Avarassa vuodesta 2017
- Diplomi-insinööri & KJs, s. 1975
- Omistaa 7,5 % Avara Oy:n osakekannasta Erreon Oy:n kautta.

Arttu Ekqvist

- Avara Rahastot Oy:n toimitusjohtaja vuodesta 2019
- Avarassa vuodesta 2019
- KTM, s. 1978

Sabine Ille

- Markkinointi- ja viestintäpäällikkö vuodesta 2021
- Avarassa vuodesta 2021
- Medianomi (ylempi AMK), tradenomi (ylempi AMK), s. 1976

HALLITUS

Risto Kyhälä

- Puheenjohtaja marraskuusta 2012
- Kiinteistömaailma Oy:n toimitusjohtaja, hallitusammattilainen
- Riippumaton yhtiöstä, riippuvainen merkittävästä osakkeenomistajasta
- Omistaa 7,5 % Avara Oy:n osakekannasta Erreon Oy:n kautta

Alexander Schoschkoff

- Jäsen huhtikuusta 2019
- Vakuutusosakeyhtiö Henki-Fennian toimitusjohtaja
- Riippumaton yhtiöstä, riippuvainen merkittävästä osakkeenomistajasta
- Henki-Fennia omistaa 15 % Avara Oy:n osakekannasta

Timo Stenius

- Jäsen huhtikuusta 2020
- Hallitusammattilainen
- Riippumaton yhtiöstä, riippuvainen merkittävästä osakkeenomistajasta
- Elo omistaa 34 % Avara Oy:n osakekannasta

Marja Kokko

- Jäsen maaliskuusta 2021
- Tyvene Oy:n toimitusjohtaja
- Riippumaton yhtiöstä ja merkittävästä osakkeenomistajista

Avara-konsernin yhtiörakenne ja emoyhtiön omistajarakenne 31.12.2022

Avara-konserni muodostuu emoyhtiö Avara Oy:stä sekä kolmesta tytäryhtiöstä: Avara Asunto Management II GP Oy, Avara Asunto Management Dekka I GP Oy ja Avara Rahastot Oy. Lisäksi konserniin kuuluu Avara Rahastot Oy:n tytäryhtiö Avara Asuinkiinteistörahasto I GP Oy.

Emoyhtiö Avara Oy vastaa konsernin johtamisesta ja hallinnoimisesta sekä tuottaa kiinteistösijoitusten ja kiinteistövarallisuuden johtamisen palvelut. Avara Rahastot Oy toimii vaihtoehtorahastoista (AIFM) annetun lain mukaisena toimiluvallisena vaihtoehtorahastonhoitajana. Sen toimintaa säätelee Suomen Finanssivalvonta.

Konsernin emoyhtiön Avara Oy:n suurimmat omistajat ovat Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Elo (34 % osuus), toimiva johto (30 %), Vakuutusosakeyhtiö Henki- Fennia (15 %) sekä OP Ryhmään kuuluvat yhteisöt (yhteensä 11 %). Avaralla on yhteensä 13 osakkeenomistajaa, ja viiden suurimman osakkeenomistajan omistusosuus on yli 90 %.



Suezinkatu 3, Helsinki (kuvan keskiosassa alhaalla)

Raportointi ja laskenta-periaatteet

Avaran yritysraportti vuodelta 2022 on laadittu viitaten Global Reporting Initiative (GRI) standardeihin. Raportoidut tiedot ovat vertailukelpoisia Avaran aiempien yritysraporttien kanssa ellei toisin ole mainittu ja tietojen vastaavuus GRI-standardeihin on esitetty GRI-sisältötaulukossa.

Sisällön määrittelyssä on otettu huomioon kiinteistöalan vastuullisuutta koskevat keskeiset ohjeistot ja vapaaehtoiset periaatteet sekä Avaran toiminnan luonne vuokra-asuntojen omistuksia johtavana ja hallinnoivana palveluyrityksenä. Avaran johtoryhmä on validoinut olennaisuusanalyysin tulokset, vastaa vastuullisuusraportista ja on hyväksynyt sen sisällön.

Raportissa esitetyt tiedot kattavat Avaran kokonaisuutena ellei toisin ole mainittu. Taloudelliset tiedot perustuvat yhtiöiden virallisiin tilinpäätöksiin ja kiinteistökannan taloudelliseen raportointiin. Henkilöstöä koskevat tiedot kattavat Avara-konsernin hen-

kilöstön, ellei toisin ole mainittu.

Ympäristöön liittyvät tunnusluvut kattavat Avaran johtamien rahastojen kiinteistökannan. Luvut eivät kata kiinteistöjohtamisen muiden asiakkaiden kiinteistöjen tietoja. Energian ja veden kokonaiskulutus kattaa kaikki koko vuoden omistetut ja kulutusseurannassa olevat kohteet ja kulutusseurannassa olevien kohteiden arvioitun kulutuksen. Energian ja veden ominaiskulutus on laskettu kulutuksena rakennuskuutiota kohden kaikista koko vuoden kulutusseurannassa olevista kohteista. Energialuvut on sääkorjattu, jotta vuosista saadaan vertailukelpoisia.

Avaran hiilijalanjälki kattaa kulutusseurannassa olevien kiinteistöjen lämmön ja sähkön kokonaiskulutuksen perusteella sekä kulutusseurannassa olevien kiinteistöjen arvioitun kulutuksen perusteella lasketut hiilidioksidipäästöt.

Kaukolämmön ja sähkön päästökerto-

met ovat Motiva Oy:n määrittelemät. Muiden polttoaineiden osalta on käytetty Tilastokeskuksen polttoaineluokituskertoimia (öljy ja maakaasu).

Ostoenergian ominaispäästöt on laskettu asuineliötä kohden kaikissa kohteissa, jotka ovat olleet vuokraus-toiminnassa koko vuoden.

Asukkaiden tuottamien jätteiden kokonaismäärä on arvioitu Avaran asukasmäärän ja Tilastokeskuksen raportoiman keskimääräisen vuotuisen asukaskohtaisen jätemäärän perusteella.

Avara tulee antamaan vaihtoehtorahastojensa kestävyysliittymät tarkemmat tiedot* verkkosivuillaan vuoden 2023 aikana.

Raportoinnin laajuus ja periaatteet
Avaran vuosittain laadittava vastuullisuusraportti on kuudes GRI-ohjeiston mukaan tai siihen viitaten laadittu raportti. Vastuullisuusraportti sisältää perustiedot Avaran taloudellisesta,

sosiaalisesta ja ympäristöön liittyvästä toiminnasta ja sen vaikuttavuudesta kaudella 1.1.–31.12.2022, ellei toisin mainita. Raporttia ei ole varmennettu ulkopuolisen riippumattoman osapuolen toimesta.

Raportoinnin kattavuus

Raportoinnin sisältöön ja periaatteisiin Avara soveltaa Global Reporting Initiative'n GRI Standards 2021 -raportointiohjeistoa. Raportissa esiintyvät luvut perustuvat Avaran Suomen toimintojen lukuihin.

*Euroopan parlamentin ja neuvoston asetus (EU) 2019/2088, kestävyysliittymien tietojen antamisesta rahoituspalvelusektorilla (SFDR).



Vanha Talvitie 3, Helsinki



GRI-sisältö

Avara-konserni raportoi GRI-standardien vaatimuksiin viitaten tilikaudelta [1.1–31.12.2022]

GRI 1: Raportointiperusteet 2021

Raportin julkaisupäivä: 17.4.2023

Raportointitiheys: 12 kk

Avara-konserni

Bulevardi 7, 00120 Helsinki
Toimintojen sijainti: Suomi

GRI-standardi	Raportointisisältö	Sijainti raportissa
GRI 2: Yleinen sisältö		
	2-1 Organisaation perustiedot	GRI-Sisältö Avara-konsernin yhtiö rakenne ja emoyhtiön omistajarakenne s. 58 Raportointi- ja laskentaperiaatteet s. 59
	2-2 Kestävyyseraportoinnin kattamat yksiköt	Vastuullisuusjohtamisen ja raportoinnin olennaisuusarviointi s. 14 Raportointi- ja laskentaperiaatteet s. 59
	2-3 Raportointikausi, julkaisutiheys ja yhteystiedot	GRI-sisältö
	2-4 Muutokset aiemmin raportoiduissa tiedoissa	Kiinteistökannan koon lukujen yhtenäistäminen s. 40
	2-5 Ulkoinen varmennus	Ei ulkoista varmennusta
	2-6 Toiminnot, arvoketju ja muut liiketoimintasuhteet	Uutisia vuodelta 2022 s. 4 Strategia ja toimintamalli s. 10 Liiketoimintamalli s. 11
	2-7 Henkilöstö	Monimuotoisuus, tasa-arvo ja yhdenvertaisuus s. 54
	2-9 Hallintorakenne, valiokunnat ja niiden kokoonpano	Toimitusjohtaja, johtoryhmä ja hallitus s. 57
	2-10 Hallituksen jäsenten nimeäminen ja valinta	Johtaminen s. 56
	2-11 Hallituksen puheenjohtajan asema	Toimitusjohtaja, johtoryhmä ja hallitus s. 57
	2-12 Hallituksen rooli organisaation merkittävien kestävyysvaikutusten valvonnassa	Liiketoimintaperiaatteet ja riskienhallinta s. 13
	2-13 Kestävyyservaikutusten hallinnan vastuunjako	Johtaminen s. 56
	2-14 Hallituksen rooli kestävyseraportoinnissa	Raportointi- ja laskentaperiaatteet s. 59



GRI-sisältö

GRI-standardi	Raportointisisältö	Sijainti raportissa
	2-15 Eturistiriitojen välttäminen	Liiketoimintaperiaatteet ja riskienhallinta s. 13
	2-16 Merkittävien epäkohtien kommunikointi hallitukselle	Liiketoimintaperiaatteet ja riskienhallinta s. 13
	2-19 Palkitsemispolitiikka	Johtaminen s. 56
	2-22 Kestävän kehityksen strategiaa koskeva lausunto	Toimitusjohtajalta s. 5 Vaikuttavaa vastuullisuutta s. 9
	2-26 Neuvonanto eettiseen toimintaan ja palautekanavat väärinkäytösten ilmoittaminen	Liiketoimintaperiaatteet ja riskienhallinta s. 13
	2-28 Jäsenyydet järjestöissä	Green Building Council Finlandin jäsenyys ja #Building Life s. 16 Avara on sitoutunut YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteisiin s. 16 Green Homes -vastuullisuustoiminta s. 21 Lisäksi: RAKLI ry, ISA ry, VAETS-energiatehokkuussopimus
	2-29 Lähestymistapa sidosryhmävuorovaikutukseen	Vastuullisuusjohtamisen ja raportoinnin olennaisuusarviointi s. 14
	2-30 Työehtosopimukset	Monimuotoisuus, tasa-arvo ja yhdenvertaisuus s. 54
GRI 3: Olennaiset aiheet		
	3-1 Olennaisten aiheiden määrittely	Vastuullisuusjohtamisen ja raportoinnin olennaisuusarviointi s. 14
	3-2 Lista olennaisista aiheista	Vastuullisuusjohtamisen ja raportoinnin olennaisuusarviointi s. 14
GRI 201: Taloudelliset tulokset 2016		
	201-1 Suoran taloudellisen lisäarvon tuottaminen ja jakautuminen	Kannattavuus ja vakavaraisuus s. 36



GRI-sisältö

GRI-standardi	Raportointisisältö	Sijainti raportissa
GRI 203: Välilliset taloudelliset vaikutukset 2016		
	203-1 Investoinnit infrastruktuuriin ja yleishyödyllisten palvelujen tukeminen	Kohtuuhintaisen asumisen edistäminen s. 46
	203-2 Merkittävät epäsuorat taloudelliset vaikutukset	Verojalanjälkemme Suomessa s. 48
GRI 205: Lahjonnan ja korruption vastaisuus 2016		
	205-3 Vahvistetut lahjonta- ja korruptiotapaukset ja niihin liittyvät toimenpiteet	Ei tapauksia
GRI 302: Energia 2016		
	302-1 Organisaation oma energian kulutus	Energian ja veden kulutus s. 28
GRI 303: Vesi ja jätevedet		
	303-5 Veden kulutus	Energian ja veden kulutus s. 28 Raportointi- ja laskentaperiaatteet s. 59
GRI 305: Päästöt 2016		
	305-2 Energian epäsuorat kasvihuonekaasupäästöt (Scope 2)	Energiatohokkuuden parantaminen ja tekoälypohjainen energiaratkaisu s. 30
	305-4 Kasvihuonekaasujen päästöintensiteetti	Energiatohokkuuden parantaminen ja tekoälypohjainen energiaratkaisu s. 30
GRI 306: Jäte 2020		
	306-3 Syntyneiden jätteiden määrä	Jätteet ja kierrätys s. 33



GRI-sisältö

GRI-standardi	Raportointisisältö	Sijainti raportissa
GRI 401: Työllistäminen 2016		
	401-1 Uuden henkilöstön palkkaaminen ja henkilöstön vaihtuvuus	Monimuotoisuus, tasa-arvo ja yhdenvertaisuus s. 54
GRI 404: Koulutus 2016		
	404-3 Säännöllisten suoritusarviointien ja kehityskeskustelujen piirissä olevan henkilöstön osuus	Innostava työntekijäkokemus s. 51
GRI 405: Monimuotoisuus ja tasa-arvo 2016		
	405-1 Hallintoelinten ja henkilöstöryhmien monimuotoisuus	Monimuotoisuus, tasa-arvo ja yhdenvertaisuus s. 54
GRI 418: Asiakkaiden yksityisyyden suoja 2016		
	418-1 Asiakkaiden yksityisyyden suojan rikkomiseen ja asiakastietojen häviämiseen liittyvien vahvistettujen valitusten lukumäärä	Luotettavat ja vastuulliset toimintatavat s. 44