



Vastuullisuusraportti 2025

AVARA





Sisällys



Avara lyhyesti

Uutisia ja tapahtumia vuodelta 2025
Toimitusjohtajalta
2025 numeroina

3

4

5

7



Vaikuttavaa vastuullisuutta

Strategia ja toimintamalli
Liiketoimintamalli
Liiketoimintaperiaatteet, riskienhallinta ja vaatimustenmukaisuus
Vastuullisuusjohtamisen ja raportoinnin olennaisuusarviointi
Avara on sitoutunut YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteisiin
Green Building Council Finland, Net Zero Carbon Buildings –sitoumus ja #BuildingLife –hanke

8

10

11

13

15

16

17



Hyvää asumista – toimivaa arkea

Case: Autopaikkojen vuokraus OmaAvaraan – sujuvampaa asiointia asukkaille
Asiakastyytyväisyys on ykkösasia
Case: 100 uutta Avaran vuokratotia Tulistimenkadulle Keski-Pasilaan
Green Homes –vastuullisuustoiminta
Viihtyisä ja turvallinen asuinympäristö
Monimuotoisuus, vuorovaikutus ja syrjäytymisen ehkäisy
Case: Avaran porrashaasteella kerättiin 6 592 euroa Lastenklonikoiden Kummit ry:lle
Case: 135 uutta Avaran vuokratotia Keski-Pasilaan Mall of Triplan viereiseen kortteliin
Case: Turvallisuus rakennetaan arjessa, yhteistyössä alan ammattilaisten kanssa

18

19

20

22

24

25

26

27

28

29



Ilmasto ja ympäristö

Energian ja veden kulutus
Energiatehokkuuden parantaminen ja tekoälypohjainen energiaratkaisu
Oma suunnitteluohje ohjaa uudisrakentamista
Case: Siirtyminen kulutusperusteiseen vesimaksuun
Jätteet ja kierrätys

30

31

33

34

35

37



Vastuullista kiinteistösijoittamista

Kannattavuus ja vakavaraisuus
Rahastot ja kiinteistösijoitusyhtiöt
Sijoittajat
Luotettavat ja vastuulliset toimintatavat
Vaikuttavat hankinnat
Perusparannukset ja korjaukset
Kohtuuhintaisen asumisen edistäminen
Verojalanjälkemme Suomessa

38

40

42

47

48

49

49

50

51



Me avaralaiset

Innostava ja yhteisöllinen työntekijäkokemus
Avara on Great Place to Work ja yksi Suomen Parhaista Työpaikoista™ 2025
Case: Henkilöhaastattelussa Avaran talousjohtaja Marianne Lindlöf
Monimuotoisuus, tasa-arvo ja yhdenvertaisuus

52

54

56

57

59



Johtaminen ja raportointiperiaatteet

Johtaminen
Case: Johtoryhmä vahvistui organisaation sisältä
Toimitusjohtaja, johtoryhmä ja hallitus
Avara-konsernin yhtiörakenne ja emoyhtiön omistajarakenne 31.12.2025
Palkkiot, palkitsemisprosessi ja -politiikka
Raportointi- ja laskentaperiaatteet
GRI-sisältö

60

61

61

62

63

63

64

65



Avara lyhyesti

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

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

Tarjoamme vastuullista ja kestävää tuottoa ammattimaisille sijoittajille, jotka haluavat sijoittaa kaupunkiasumiseen. Johdamme kiinteistösijoitusten arvon kasvattamista kiinteistöjen elinkaaren ajan. Panostamme liiketoimintamme digitalisointiin ja asiakastyytyvyyteen sekä tiedolla johtamiseen.

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

Tuemme yhteiskunnan hyvinvointia ja kasvua tarjoamalla ihmisten vaihtuviin tarpeisiin sopivia asuntoja. Olemme pitkäjänteisesti toimiva, vastuullinen asuinkiinteistöalan yritys, joka kehittää liiketoimintaansa aktiivisesti. Toimintaamme 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 osaajia, joiden rooli erinomaisen asiakaskokemuksen

tuottamisessa on keskeinen. Toimintamallimme ja -tapamme ovat alan kärkitasoa ja tuottavat erinomaista asiakaskokemusta sekä hyötyä asumisen ja kiinteistösijoittamisen asiakkaillemme.

Avaran johto on yhtiön pääomistaja ja Avara on 100 % yksityisomisteinen. Avaran pääomistajat ovat emoyhtiön toimitusjohtaja Mika Savolainen, sijoitusjohtaja Harri Retkin, liiketoiminta- ja kiinteistökehitysjohtaja Tuomas Rantsi, Avaran hallituksen puheenjohtaja Risto Kyhälä sekä Avara Rahastot Oy:n toimitusjohtaja Arttu Ekqvist.



Liiketoiminta- ja kiinteistökehitysjohtaja Tuomas Rantsi (vas.), toimitusjohtaja Mika Savolainen, Avara Rahastot Oy:n toimitusjohtaja Arttu Ekqvist sekä sijoitusjohtaja Harri Retkin.



Uutisia ja tapahtumia vuodelta 2025

HELMIKUU

Avaran Keski-Pasilaan rakennettavan uudiskohteen ensivuokraus eteni poikkeuksellisen nopeasti, ja lähes kaikki asunnot vuokrattiin viikon kuluessa.

Kohde sijaitsee osoitteessa Tulistimenkatu 4 ja käsittää 44 vuokra-asuntoa. Kohde on osa kohtuuhintaiseen asumiseen sijoittavan Avara Vuokratodit I -rahastoa.

HUHTIKUU

Avara saavutti Great Place To Work® -sertifikaatin vuodelle 2025. Henkilöstökyselyyn vastasivat kaikki työntekijät. Kyselyn väittämien keskiarvo oli 89 %, mikä oli samalla tasolla kuin edellisvuonna.

Samassa yhteydessä mitattu suositteluindeksi (eNPS) oli 86.

KESÄKUU

Avaran kahden uudiskohteen ja yhteensä 100 vuokra-asunnon hankekokonaisuus valmistui Helsingin Keski-Pasilassa.

Osoitteessa Tulistimenkatu 4 sijaitseva kohde käsittää 44 vuokra-asuntoa ja on osa Avara Vuokratodit I -rahastoa.

Osoitteessa Tulistimenkatu 6 sijaitseva kohde käsittää 56 vuokra-asuntoa ja kuuluu Avara Residential Fund II -rahastoon.

SYYSKUU

Avaran uudiskohde Höyrykadun ja Veturi-tien kulmauksessa Keski-Pasilassa valmistui. Kohde käsittää yhteensä 135 asuntoa sekä viisi katutason liiketilaa.

Kohde on osa Avara Vuokratodit I -rahaston kohtuuhintaista vuokra-asuntotarjontaa, ja sen rakentamisessa on huomioitu kestävän kehityksen periaatteet sekä A-energialuokan vaatimukset.

SYYSKUU

Avaran vuosittainen henkilöstön virkistysmatka järjestettiin Krakovassa, Puolassa. Virkistysmatka on osa Avaran panostuksia yhteisöllisyyden ja yhteenkuuluvuuden vahvistamiseen.

Aiheesta kerrotaan lisää sivulla 54 alkavassa kappaleessa ”Innostava ja yhteisöllinen työntekijäkokemus”.

MAALISKUU

Avara nousi vuoden 2024 Great Place to Work®:in Trust Index™ -henkilöstötutkimuksen tulosten perusteella Suomen Parhaat Työpaikat™ 2025 -listalle pienten yritysten kategoriassa.

Avara on ollut yksi Suomen Parhaista Työpaikoista™ vuodesta 2023 alkaen, osallistuttuaan ensimmäistä kertaa Great Place to Work® -henkilöstötutkimukseen vuonna 2022.

KESÄKUU

Avara osallistui ensimmäiseen LivingConference-tapahtumaan Frankfurtissa 26.–27. kesäkuuta 2025. Konferenssi oli suunnattu saksalaisiin ja kansainvälisiin asuinkiinteistösijoituksiin keskittyville institutionaalisille sijoittajille.

Tapahtuma keräsi noin 100 osallistujaa. Avara toimi konferenssissa asiantuntijana Suomen asuinkiinteistösijoittamisen markkinasta.

SYYSKUU

Avaran liiketoiminta- ja kiinteistökehitysjohtaja Tuomas Rantsi esitti Raklin syksyn 2025 suhdannekatsauksessa näkemyksiään Suomen asuntomarkkinoiden tilasta ja tulevaisuudesta.

Esitys tarjosi dataan pohjautuvan katsauksen markkinan dynamiikkaan, vuokrahitykseen ja sijoittajien toimintaympäristöön.

SYYSKUU

Avaran vuotuinen henkilöstön strategiapäivä järjestettiin Helsingissä Uunisaarella. Päivän teemana olivat Avaran arvot.

Teemaa käsitellään tarkemmin Toimitusjohtajan katsauksessa sivulta 5 alkaen.

LOKAKUU

Avaran johtoryhmään nimitettiin uusi jäsen, kun Marianne Lindlöf aloitti talousjohtajana. Lindlöf on työskennellyt Avarassa vuodesta 2017 lähtien.

Avaran entinen talousjohtaja Harri Retkin keskittyy jatkossa rooliinsa sijoitusjohtajana. Marianne Lindlöfin haastattelu sivuilla 57–58.



Toimitusjohtajalta

Vuosi 2025 osoitti, että Avaran pitkäjänteinen ja vastuullinen toimintamalli tuottaa tuloksia myös epävarmoina aikoina. Sijoittajaluottamus ja henkilöstötyytyväisyys olivat huipputasolla, Keski-Pasilan uudiskohteet onnistuivat erinomaisesti ja ilmastotyössä saavutettiin merkittäviä edistysaskeleita. Näiden tulosten taustalla ovat selkeä suunta, vahva osaaminen ja yhteinen arvopohja.

Sijoittajien luottamus ja tyytyväisyys ennätysvuosien tasolla

Vuonna 2025 keskityimme määrätietoisesti vahvistamaan rahastojen operatiivista ja taloudellista toimintakykyä muuttuneessa markkinaympäristössä. Rahastojen vakaus säilyi ilman sijoittajien lisäpääomituksia tai kiinteistöjen pakkomyynntejä. Samanaikaisesti kehitimme sijoittajaraportointia parantamalla sen ajantasaisuutta, läpinäkyvyyttä ja vertailtavuutta sekä täydentämällä sitä omalla markkinakatsauksellamme, joka tukee sijoittajien ymmärrystä markkinaympäristön muutoksista ja Avaran tavasta hallita niitä.

Nämä kehitystoimet ovat vahvistaneet sijoittajien luottamusta Avaran toimintamalliin, päätöksentekoon ja kykyyn toimia vastuullisesti myös haastavissa markkinaolosuhteissa. Luottamuksen vahvistuminen näkyi sijoittajien Net Promoter Score

-tuloksessa, joka nousi arvoon 85, lähelle koko mittaushistorian korkeimpia tasoja.

Edellä kuvatut toimenpiteet ja niiden vaikutukset tukevat pitkäaikaisia sijoittajasuhteita ja osoittavat, että avoimuus, ennakointavuus ja aktiivinen vuoropuhelu ovat keskeisiä tekijöitä vastuullisen ja kestäväen sijoitustoiminnan sekä pitkäjänteisen arvonluonnin kannalta.

Arvopohjainen kulttuuri tukee erinomaista työntekijäkokemusta

Avaran menestyksen perusta on vankassa yrityskulttuurissa ja jaetuissa arvoissa, jotka ohjaavat päivittäistä tekemistämme. Valmentava ja yksilöllinen johtaminen sekä työntekijöiden itseohjautuvuuden tukeminen luovat edellytykset tehokkaalle ja tulokselliselle työlle. Tiivis työyhteisö mahdollistaa avoimen ►

Avaran arvot

Vastuullista tekemistä
Edelläkävijän asenteella
Asiakasta kuunnellen



Mika Savolainen

vuorovaikutuksen, sujuvan tiedonkulun ja sen, että tiimiläiset ja esihenkilöt ovat aidosti lähellä toisiaan.

Vuonna 2025 saimme jälleen Great Place to Work® -sertifioinnin, ja 96 % henkilöstöstämme pitää Avaraa todella hyvänä työpaikkana. Lisäksi Avara sijoittui 14:nneksi Suomen Parhaat Työpaikat™ -listauksessa pienten yritysten sarjassa, mikä on konkreettinen osoitus erinomaisesta työntekijäkokemuksesta ja luottamukseen perustuvasta kulttuurista.

Syksyllä järjestetyssä strategiapäivässä pysähdyimme tarkastelemaan Avaran arvoja ja niiden merkitystä arjen työssä ja johtamisessa. Henkilöstön yhteisissä keskusteluissa korostui erityisesti se, että arvot näkyvät konkreettisina toimintatapoina: asiakasta kuunnellaan aidosti, vastuullisuus ohjaa päätöksentekoa pitkällä aikavälillä ja toimintaa kehitetään rohkeasti edelläkävijän asenteella. Arvot koetaan luontevaksi osaksi Avaran tapaa toimia – ei irrallisiksi periaatteiksi.

Yhteisöllisyys ja yhteenkuuluvuuden tunne rakentuvat arjessa monella tasolla. Säännölliset yhteiset kohtaamiset, syksyinen yhteinen ulkomaanmatka sekä vuosittainen strategiapäivä

vahvistavat yhteistä suuntaa ja sitoutumista. Näiden rakenteiden ja yhteisten kokemusten kautta Avara luo pohjan sitoutuneelle henkilöstölle, tavoitteelliselle johtamiselle ja kestäväälle menestykselle myös tulevana vuosina.

Huomattavia tuloksia ilmastotyössä

Avaran ilmastotyö eteni vuonna 2025 olennaisin ja mitattavin tuloksin. Kiinteistökannan kasvihuonekaasupäästöt ovat vähentyneet 80 prosenttia vuodesta 2016, ja pelkästään viimeisen vuoden aikana päästöt laskivat 44,2 prosenttia. Päästövähennysten taustalla ovat pitkäjänteiset investoinnit energiatehokkuuteen sekä siirtyminen vähäpäästöisempiin energiaratkaisuihin osana kiinteistökannan kehittämistä.

Ilmastotyötä on tuettu myös toimenpiteillä, jotka vahvistavat asukkaiden mahdollisuuksia vaikuttaa omaan kulutukseensa. Kulutusperusteiseen vesimaksuun siirtyminen valituissa kohteissa ja digitaalisten seurantaratkaisujen hyödyntäminen lisäävät tietoisuutta kulutuksesta ja tukevat resurssitehokasta asumista.

Onnistuminen Keski-Pasilan uudiskohteissa

Keski-Pasilan uudiskohteet olivat yksi vuoden näkyvimmistä onnistumisista ja osoitus ensiluok-

kaisesta kiinteistökehitysosaamisestamme. Kohdeet valmistuivat hyvin ajallaan ja vuokraus eteni vilkkaasti. Lisäksi Tulistimenkadun kohde vuokrattiin kokonaan täyteen ennätysajassa, lähes viikossa, mikä merkitsi Avaran kaikkien aikojen nopeinta ensivuokrausta.

Nämä tulokset osoittavat, että kiinteistökehitys, vuokraus ja markkinointi toimivat meillä saumattomasti yhdessä ja että pystymme toteuttamaan onnistuneita hankkeita myös haastavassa markkinatilanteessa.

Katse kohti tulevaisuutta

Vuoden aikana tehdyt johtoryhmämuutokset tukevat strategiaamme toteuttamista ja varmistavat osaamisen myös tulevaisuudessa. Katsomme luottavaisesti eteenpäin ja jatkamme työtä sen eteen, että Avara on luotettava, vastuullinen ja pitkäjänteinen kumppani sijoittajille, asukkaille, henkilöstölle ja muille sidosryhmille.

Mika Savolainen

Toimitusjohtaja



Avaran henkilöstö strategiapäivällä Uunisaarella syyskuussa 2025.



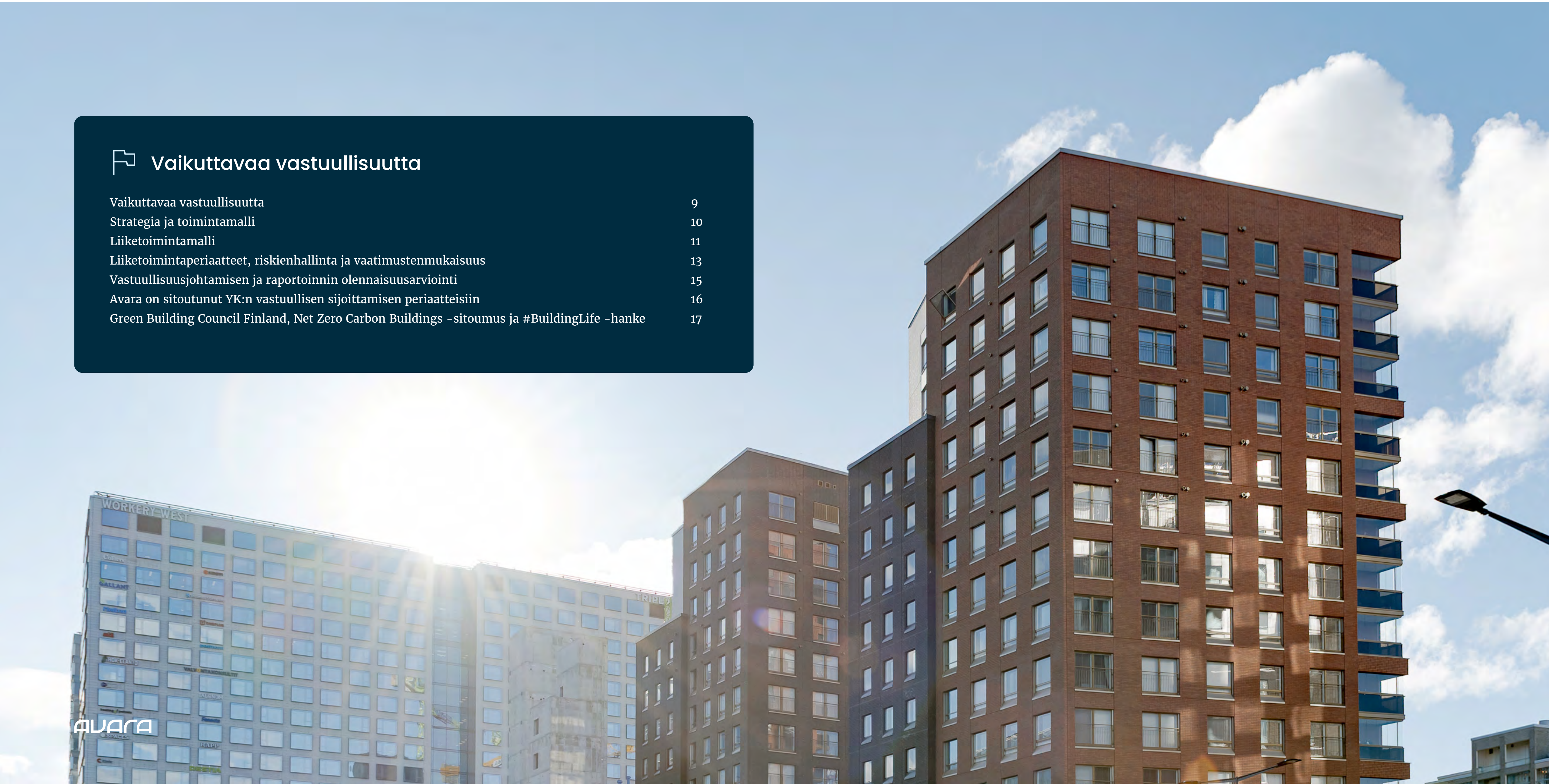
2025 numeroina

Johdetun kiinteistövarallisuuden arvo 1,2 mrd. € (1,2 mrd. €)	Investoinnit¹ 30 milj. € (49 milj. €)	Henkilöstö² 32 avaralaista (30)
Taloudellinen käyttöaste 94,4 % (93,3 %)	Asuntoja 6 944 (6 745)	CO₂-intensiteetti³ 7,6 kg CO ₂ e/as-m ² (13,6 kg)
Asiakastyytyväisyys (NPS) Asukkaat 41 (43) Sijoittajat 85 (50)	Valmistuneiden tai rakenteilla olleiden asuntojen määrä 235 (235)	Selvennykset Tilanne 31.12.2025. Suluissa edellisvuoden tieto tai muutos edellisvuodesta. ¹ Pitää sisällään uudisrakentamisen, valmiin kiinteistökannan ostot ja olemassa olevan kannan korjaukset sekä perusparannukset. ² Vuodesta 2023 lähtien lukuun lisätty tilapäiset ja vakituiset tuntityöntekijät. ³ Kasvihuonepäästöt asuinneliötä kohden kaikissa niissä kohteissa, jotka ovat olleet Avaran hallinnoinnissa koko kalenterivuoden.



Vaikuttavaa vastuullisuutta

Vaikuttavaa vastuullisuutta	9
Strategia ja toimintamalli	10
Liiketoimintamalli	11
Liiketoimintaperiaatteet, riskienhallinta ja vaatimustenmukaisuus	13
Vastuullisuusjohtamisen ja raportoinnin olennaisuusarviointi	15
Avara on sitoutunut YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteisiin	16
Green Building Council Finland, Net Zero Carbon Buildings -sitoumus ja #BuildingLife -hanke	17





Vaikuttavaa vastuullisuutta

Avaran vastuullisuusprioriteetit perustuvat 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 kestäväan 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 tulevina vuosina. Kasvustrategia perustuu yhtiön rooliin ammattimaisten sijoittajien strategisena kumppanina sekä

Avaran omaan sijoitustoimintaan Suomen suurimpana asuin-kiinteistöjen sijoitus- ja varainhoitoyhtiönä. Avaran liiketoiminnot täydentävät ja tukevat tehokkaasti toinen toisiaan ja tuottavat arvoa sekä omistajille että asiakkaille.

Avara tukee sijoittaja-asiakkaidensa valittua sijoitusstrategiaa ja -toimintatapaa sekä johtaa asuin-kiinteistövarallisuutta kokonaisvaltaisesti kuin omaansa – ammattimaisesti ja itsenäisesti. Avara vastaa kaikista kiinteis-

törahastojen johtamisen, kehittämisen, operatiivisen toiminnan, talouden, rahoituksen ja sijoituspäätöksien valmisteluun ja toteutukseen liittyvistä osa-alueista.

Kaupungistuminen ja vuokra-asumisen suosion kasvu ovat voimakkaita muutosvoimia asumisen markkinoilla Suomessa. Avara vastaa muuttuviin asumisen tarpeisiin muuttuvassa maailmassa. Toiminta keskittyy isoihin kasvukeskuksiin, joissa korkealuok-

kaisten ja ihmisten tarpeisiin vastaavien vuokra-asuntojen tarve on suurin. Uudehko asuntokanta, asuntojen keskeiset sijainnit sekä pienentyviin kotitalouksiin sopivat asuntotyypit vastaavat hyvin kysyntään nyt ja tulevaisuudessa. Kehitämme arkea helpotavia ja asumista parantavia palveluita tarjotaksemme parhaan mahdollisen asumisen palvelun asiakkaille.

Strategiset tavoitteet



Strategiset päämäärät

- Huipputiimi
- Halutuin kumppani
- Asiakasuskollisuus



Kriittiset menestystekijät

- Varainhoidon erinomaisuus
- Innostava työntekijäkokemus
- Paras asiakaskokemus



Tavoitteet

Kannattava kasvu kaikissa liiketoimintasegmenteissä

- Kiinteistösijoitusten johtaminen
- Kiinteistövarallisuuden johtaminen
- Kiinteistöjohtaminen



Taloudelliset tavoitteet

- Hallinnoitujen varojen arvon nousu
- Liikevaihdon kasvu
- Käyttökatteen kasvu

Liiketoiminta- malli

Avaran liiketoimintamalli kattaa kiinteistöjen koko arvoketjun: kiinteistösijoitusten 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.

Kiinteistösijoitusten johtaminen
Avara toimii asuinkiinteistösijoittamisen eri riski-tuotto-kategorioissa ►

Asiakkuuksien johtaminen



Sijoittaja- ja omistaja-asiakkaat



Vuokra-asumisen asiakas

Kiinteistösijoitusten johtaminen

Investment management

- Sijoitusstrategian ja -struktuurien luonti
- Liiketoimintasuunnitelmien hallinta ja johtaminen
- Varainhankinnan ja rahoituksen toteuttaminen
- Transaktiot strategian mukaisesti
- Salkunhoito
- Kiinteistökehitys

Kiinteistövarallisuuden johtaminen

Asset management

- Liiketoiminnan johtaminen
- Vuokraustoiminnan johtaminen, ERV ja hinnan määrittely
- Käyttökustannusten (OPEX) johtaminen ja optimointi
- Peruskorjauskustannusten (CAPEX) hallinta ja projektijohtaminen
- Markkinoinnin johtaminen

Kiinteistöjohtaminen

Property management

- In-house vuokraustoiminta hyödyntäen omaa digitaalista järjestelmää
- Tekninen isännöinti eli paikallispalvelu
- Hallinnollinen isännöinti

Talous

HR

ICT

Riskienhallinta, Compliance ja Legal

Avaran strategiset tavoitteet ja johtaminen

Avaran liiketoimintaperiaatteet, toimintamallit ja arvot

ja tarjoaa kiinteistösijoittajille mahdollisuuden erimuotoisiin suljettuihin vaihtoehtorahastoihin sekä joint venture - ja kiinteistösijoitusyhtiöihin. Tavoitteena on tarjota sijoittajalle omaan sijoitusprofiiliinsa sopiva mahdollisimman vaivaton, vastuullinen ja tuottava tapa sijoittaa asuinkiinteistöihin Suomessa.

Kiinteistösijoittamisen palvelut kattavat sijoituksen koko elinkaaren: Sijoitustuotteen ja strategian luonnin sekä toteuttamisen, strategian mukaisten kohteiden etsinnän, analysoinnin ja transaktioiden toteutuksen, uusien asuinkiinteistökohteiden kiinteistökehityksen, sijoitusten strukturoinnin, salkunhoidon sekä pääoman ja rahoituksen hankinnan kotimaisilta ja kansainvälisiltä markkinoilta.

Avaralla on vahva ja vastuullinen osaaminen kiinteistösijoitusten johtamisessa Suomen asuntomarkkinoilla, ja sillä on vankka näyttö onnistuneesta kiinteistösijoittamisesta. Avaralla on käytännön asiantuntemusta ja perusteellista tietämystä asuinkiinteistösijoittamisen sektorista ja paikallisista markkinoista. Kiinteistösijoittamista tukee oma kiinteistökehitys, joka tuottaa erinomaisia tuloksia. Vuonna 2025 valmistui 235 Avaran asuntoa yhteensä kolmeen uudiskohteeseen.

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. Raportoimme kattavasti sijoitusten arvon ja tuoton kehityksestä ja ennustamme analyttisesti tulevaa kehitystä eri ulottuvuuksilla ja vaihtoehdoilla 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 pai-

kallinen omaisuusluokka, jonka paras tuottavuus syntyy valtakunnallisen ja paikallisen osaamisen, kumppanien ja toimintamallien yhdistelmästä. Asiakasymmärrys perustuu aktiiviseen kuuntelemaan ja tiedon hyödyntämiseen asiakassuhteen eri osa-alueilla.

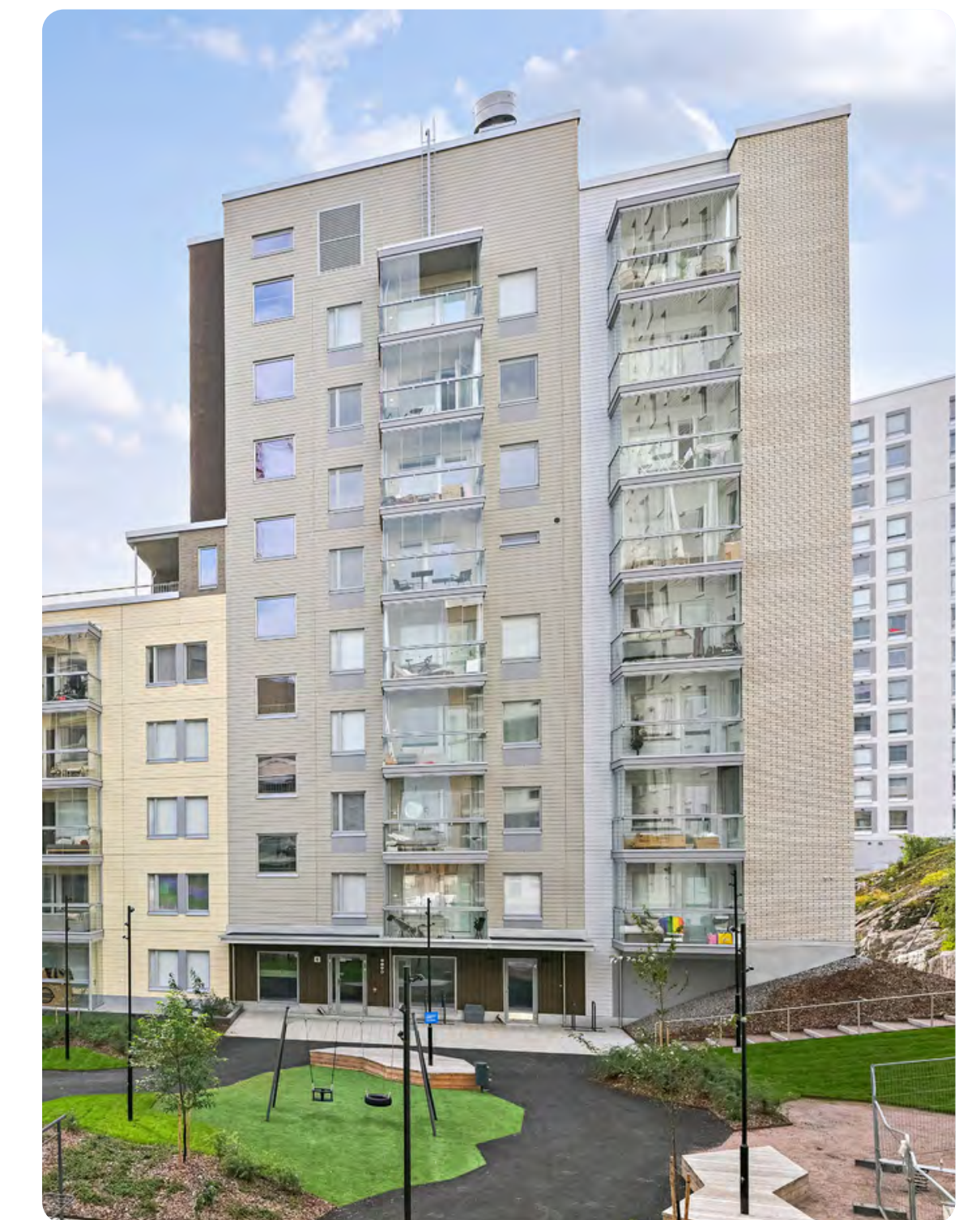
Kiinteistöjohtaminen

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.



Tulistimenkatu 6, Helsinki



Liiketoimintaperiaatteet, riskienhallinta ja vaatimustenmukaisuus

Avaran toimintaa ohjaavat strategia, arvot ja vahvistetut liiketoimintaperiaatteet. Yhtiön hallinnossa noudatetaan yhtiön hallituksen hyväksymiä, vastuullisia ja huolellisia liiketoimintaperiaatteita. Liiketoimintaperiaatteilla määritetään Avaran arvot, yhtiö- ja organisaatorakenne, hallituksen työjärjestys ja vuosikello, päätöksentekomenettelyt ja -valtuudet, palkitsemisperiaatteet sekä sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan periaatteet. Näillä ohjeistuksilla varmistetaan, että johtamisessa otetaan huomioon omistajien tavoitteet, yhtiön arvot sekä asiakkaiden toiminnan, lainsäädännön ja muun sääntelyn asettamat vaatimukset.

Riskienhallinta, compliance ja lakipalvelut

Avaran riskienhallinnan tarkoituksena on tunnistaa ja hallita Avaran ja asiakkuuksien toimintaan kohdistuvia riskejä ja siten tukea strategisten, operatiivisten ja liiketoiminnallisten tavoitteiden saavuttamista. Toiminnon tavoitteena on sisäisesti tukea riskien arviointia ja hallintaa sekä arvioida riskinottoa kaikissa prosesseissa, liiketoiminnoissa ja tukitoiminnoissa.

Avaran tunnistamat keskeiset riskit ovat markkina- ja toimialariskit, strategiset liiketoimintaa koskevat riskit, kestävyysriskit, operatiiviset riskit, maksuvalmiusriski sekä luotto- ja vastapuoliriskit. Markkina- ja toimialariskiin sisältyvät sijoituskohteisiin liittyvät riskit, arvonmääritysriski, vuokratriski sekä korko-, velkasijoittamis- ja rahoitusriski. Operatiivisiin riskeihin sisältyvät compliance- ja sääntelyriski, ulkoistamisriski, avainhenkilöriski sekä vastuuriskit ammatillisiin vastuihin liittyen.

Avaran compliance-toiminnon (vaatimustenmukaisuus) tarkoituksena on varmistaa Avaraa, sen toimintoja sekä asiakkuuksia koskevien lakien, sääntelyn ja määräysten sekä sopimusvelvoitteiden ja sisäisten

politiikkojen noudattaminen. Toiminnon tavoitteena on, että valvonnan alaiset yhtiöt säilyvät niihin kulloinkin kohdistuvien velvoitteiden osalta vaatimusten mukaisena niin, että yhtiöihin ei kohdistu merkittäviä tai hallitsemattomia compliance-riskejä.

Avaran lakipalveluiden tarkoituksena on tukea Avaran toimintoja juridisten kysymyksien ratkaisemisessa. Lakipalveluiden tavoitteena on tarjota laaja-alaista juridista tietotaitoa Avaran liike- ja tukitoiminnoille.

Whistleblowing -ilmoituskanava

Avaralla on internet-sivuillaan julkinen, kaikkien sidosryhmien saatavilla olevan Whistleblowing-ilmoituskanava. Ilmoituskanava on osa väärinkäytösten torjuntaa ja tärkeä riskienhallinnan sekä vaatimustenmukaisuuden valvontatyökalu.

WhistleBlowing-ilmoituskanavan kautta kenellä tahansa on mahdollisuus saattaa Avaralle tiedoksi epäilyksensä mahdollisesta väärinkäytöksestä tai Avaran eettisten toimintaperiaatteiden rikkomisesta.

Kaikki ilmoitukset käsitellään luottamuksellisesti ja ilmoituksen tekijän sekä ilmoituksen kohteen yksityisyyttä suojaten riippumattomien ja puolueettomien vastuuhenkilöiden toimesta. WhistleBlowing-ilmoituskanava on toteutettu siten, että ilmoittajasta ei kerätä mitään sähköisiä tunnistetietoja.

Lisätietoja: www.avara.fi/tietosuojaseloste-whistleb

Jatkuu seuraavalla sivulla ►

Reklamaatioiden käsittely

Avara pyrkii jatkuvasti kehittämään liiketoimintaansa ja olemaan suunnannäyttäjänä oman alansa parhaiden käytäntöjen luomisessa. Avara on sitoutunut huolehtimaan toimenpiteistä mahdollisten negatiivisten vaikutuksien korjaamiseksi tai niiden vähentämiseksi aina korkeimmalla pri-

oriteetilla. Kaikissa liiketoiminnoissa seurataan mahdollisia reklamaatioita ja muiden valitusten aiheita. Mahdolliset aiheet käsitellään korkeimmalla mahdollisella prioriteetilla.

Mahdollisten valitusten aiheita ja tapauksia seurataan aktiivisesti myös valvonnan kautta lii-

ketoiminnan kehittämiseksi. Liiketoiminnon prosesseihin voidaan kohdistaa riippumaton sisäinen tai ulkoinen tarkastus toiminnan arvioimiseksi.

Kiinteistö- ja kiinteistövarallisuuden johtamisen osalta on laadittu selkeät ohjeistukset sekä pro-

sessit asukkaiden ja palveluntuottajien reklamaatioiden käsittelyä varten. Keskeiset sidosryhmät, kuten kiinteistöjohtamisen yhteistyökumppanit osallistetaan valitusmekanismien seurantaan ja kehittämiseen. Asukasreklamaatioiden käsittelyä seurataan CRM-järjestelmän kautta.



Toini Muonan katu 3, Helsinki

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 kiin-

teistöomistajat), 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 vastuullisuusraportointia varten Avaran vastuullisuusraportoinnin sisältö läpikäytiin päivitettyjen GRI-standardien vastaavuuden näkökulmasta ja GRI-sisältötaulukko päivitettiin. Vuoden 2023 vastuulli-

suusraportoinnissa GRI-sisältöjä rikastettiin sekä lisättiin entisestään.

Raportoidut tiedot ovat vertailukelpoisia Avaran aiempien yritysvastuuraporttien 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 yritysvastuuraportti vuodelta 2025 on laadittu Global Reporting Initiative (GRI) -standardien mukaisesti.

Avaran yritysvastuun olennaiset aiheet



Taloudellinen vastuu

- Kannattavuus ja vakavaraisuus
- Sijoittajan varallisuuden kasvattaminen
- Luotettavat ja vastuulliset toimintatavat
- Yhteistyökumppaneiden valinta



Sosiaalinen vastuu

- Viihtyisä ja turvallinen asuinympäristö
- Asiakkaiden kuunteleminen
- Henkilöstön hyvinvointi
- Monimuotoisuus, tasa-arvo ja yhdenvertaisuus
- Yhteiskunnallinen vaikuttavuus
- Syrjäytymisen ja segregaaation ehkäisy



Ympäristövastuu

- Energian ja veden kulutus
- Hiilijalanjälki
- Rakennusten elinkaari
- Jätteet ja kierrätys



Avara on sitoutunut YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteisiin

Avara on vuonna 2019 allekirjottanut YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteet (UN PRI). Nämä periaatteet ovat kehittyneet globaalilla tasolla vastuullisen sijoittamisen parhaiden käytäntöjen lähtökohdaksi, ja ne ohjaavat myös Avaran vastuullisen sijoittamisen prosesseja.

YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteiden mukaisesti Avara sitoutuu tukemaan vastuullisia omistajakäytäntöjä ja edistämään periaatteiden käyttöönottoa sekä vastuullista sijoittamista ja yhteistyötä kiinteistösijoitustoimialalla. Avara sitoutuu myös raportoimaan toimistaan ja vastuullisen sijoittamisen edistymisestä.

Vastuullisen sijoittamisen periaatteet on viety osaksi Avaran perustamia sekä hallinnoimia rahastoja ja sijoittaminen toteutetaan ko. viitekehyksen mukaisesti. Sitoutumisen astetta ja päätösten vaikutuksia seurataan ja raportoidaan vuosittain PRI:n periaatteiden mukaisesti.

Lue lisää www.unpri.com

Signatory of:



Postiljooninkatu 11, Helsinki

Green Building Council Finland, Net Zero Carbon Buildings –sitoumus ja #BuildingLife –hanke

Avara on Green Building Council Finlandin jäsen ja #BuildingLife –hankkeen toimintaohjelman kannattaja. Lisäksi Avara on allekirjoittanut World Green Building Councilin Net Zero Carbon Buildings –sitoumuksen.

Net Zero Carbon Buildings –sitoumuksen myötä Avara tavoittelee kiinteistöjen energiankäytön hiilineutraaliutta sekä rakentamisen päästöjen nollaamista vuoteen 2030 mennessä. Sitoumus koskee Amplus Kodit –kiinteistösijoitusyhtiötä, joka käsittää yli 4000 kohtuuhintaista vuokra-asuntoa eri puolilla Suomea.

#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 laa-

timaan 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.

*Lue lisää: figbc.fi/projektit/buildinglife



Kirstinmäki 6, Espoo



Hyvää asumista – toimivaa arkea

Case: Autopaikkojen vuokraus OmaAvaraan – sujuvampaa asiointia asukkaille	19
Asiakastyytyväisyys on ykkösasia	20
Case: 100 uutta Avaran vuokratia Tulistimenkadulle Keski-Pasilain	22
Green Homes -vastuullisuustoiminta	24
Viihtyisä ja turvallinen asuinympäristö	25
Monimuotoisuus, vuorovaikutus ja syrjäytymisen ehkäisy	26
Case: Avaran porrashaasteella kerättiin 6 592 euroa Lastenklonikoiden Kummit ry:lle	27
Case: 135 uutta Avaran vuokratia Keski-Pasilain Mall of Triplan viereiseen kortteliin	28
Case: Turvallisuus rakennetaan arjessa, yhteistyössä alan ammattilaisten kanssa	29



Case:

Autopaikkojen vuokraus OmaAvaraan – sujuvampaa asiointia asukkaille

Autopaikat ovat tärkeä osa asumisen arkea ja samalla olennainen osa kiinteistöjen vuokratuottoja. Vuonna 2025 Avara käynnisti kehitysprojektin, jonka tavoitteena oli siirtää autopaikkojen vuokraus ja hallinnointi OmaAvaraan ulkoisen yhteistyökumppanin hallinnasta. Uudistuksen tavoitteena on keskittää asukkaiden palveluita yhä enemmän OmaAvaraan, helpottaa autopaikkojen vuokraamista ja parantaa toiminnan tehokkuutta.

Asiakslähtöinen ja helppokäyttöinen palvelu

OmaAvarassa asukas voi helposti vuokrata ja hallinnoida autopaikkaansa. Saatavuus, hinnat ja sijainnit näkyvät selkeästi, ja vuokraaminen sekä irtisanominen onnistuu muutamalla klikkauksella. Mikäli vapaita paikkoja ei ole, asukas voi ilmoittautua jonoon ja saa tiedon automaattisesti paikan vapautuessa. Autopaikka tuodaan luontevaksi osaksi asunnon vuokrauspolkua jo hakemus- ja sopimusvaiheessa, mikä parantaa asiakaskokemusta varhaisessa vaiheessa.

Tehokkuutta työhön

OmaAvarassa autopaikkojen vuokrausprosessi on tehokas: vuokralaiset allekirjoittavat

vuokrasopimukset itse sähköisesti ja laskutus on automatisoitu. Manuaalisia työvaiheita ei ole, mikä vähentää virheiden mahdollisuuksia ja tehostaa työn tekemistä.

Asuntojen ja autopaikkojen hallinnointi tapahtuu jatkossa keskitetysti OmaAvarassa, mikä parantaa tiedon laatua ja mahdollistaa ajantasaisen raportoinnin.

Vastuullisempi resurssien käyttö

Uudistus tukee vastuullista kiinteistövarallisuuden hoitoa. Kun käyttöasteita voidaan seurata tarkemmin ja vapautuvat paikat saadaan nopeasti uudelleen käyttöön, auto-paikat hyödynnetään tehokkaammin.

Jatkokehityksessä varaudutaan myös sähköautojen latauspaikkojen laajentamiseen, digitaalisiin maksutapoihin sekä autopaikkojen vuokraamiseen myös muille kuin asukkaille.

Kohti sujuvampaa arkea

Autopaikkojen vuokrauksen ja hallinnoinnin ensimmäinen versio julkaistiin OmaAvarassa vuoden 2025 lopussa. Ensimmäisten pilotti-kohteiden autopaikkojen vuokraus ja hallinnointi siirtyi OmaAvaraan tammikuussa 2026 ja kaikki autopaikat siirtyvät vaiheittain OmaAvaraan huhtikuun 2026 loppuun mennessä. Uudistus on askel kohti sujuvampaa arkea sekä asukkaille että Avaralaisille.

Mikä on OmaAvara?

OmaAvara on Avaran digitaalinen palvelualusta, joka kokoaa yhteen asukkaiden ja asunnonhakijoiden keskeiset palvelut. OmaAvaran kautta hoidetaan muun muassa asumiseen, vuokraukseen ja kiinteistöihin liittyviä asioita sujuvasti yhdessä paikassa.

Palvelun tavoitteena on parantaa asiakaskokemusta, tehostaa toimintaa ja tukea vastuullista, läpinäkyvää ja digitaalista asiointia asumisen eri vaiheissa.

Asiakas- tyytyväisyys on ykkösasia

41

Asiakastytyväisyys NPS¹

77

Vuokraus NPS

8 435

vuokralaista

(vuokrasopimusosuudet
31.12.2025)

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

NPS-mittaus kattaa koko asukasuhteen elinkaaren

Avara seuraa vuokra-asumisen asiakkaidensa tyytyväisyyttä ja heidän kokemustaan Avarasta NPS-mittarin (Net Promoter Score) avulla.

NPS-indeksiä mitattiin koko kalenterivuoden 2025 ajan neljässä eri kohdassa asukasuhteen elinkaaren aikana:

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

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

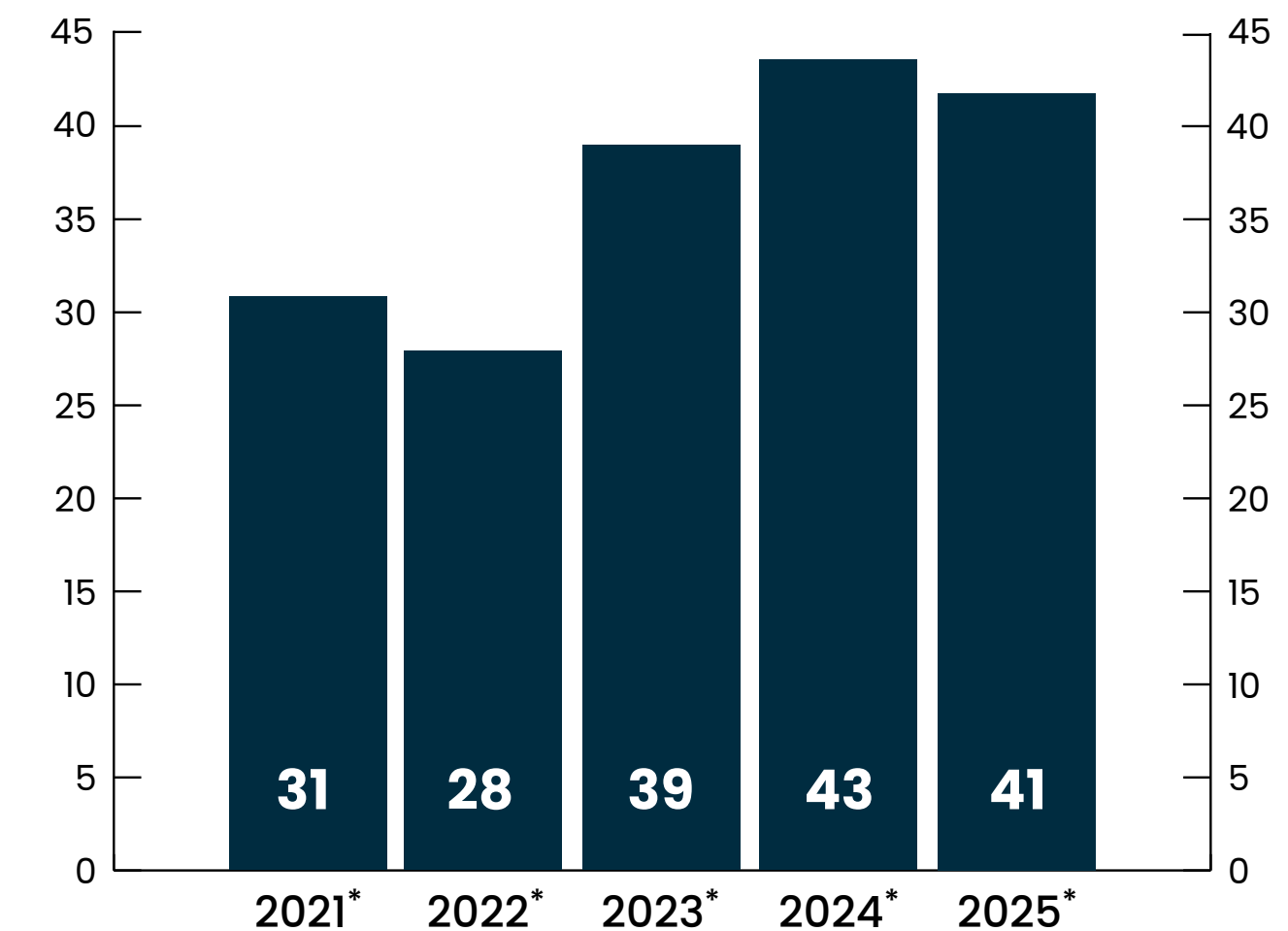
Asukaskokemuksen NPS-arvo on yhteinen tavoitteemme kiinteistöjohtamisen kumppanimme kanssa, ja seuraamme kyselyiden tuloksia yhdessä kuukausittain. Aktiivinen asukkaiden NPS-kyselyiden tulosten seuraaminen ja tarvittaessa korjaavien toimenpiteiden tekeminen ovat osa kiinteistöjohtamisen kumppanimme prosesseja.

Asiakastytyväisyys hyvällä tasolla

Avaralle asukkaiden kuunteleminen ja asiakastytyväisyyden jatkuva kehittäminen on tärkeää. Vuonna 2025 asiakkaamme olivat tyytyväisiä NPS:n ollessa 41.

Asiakaspolkujen sujuvuutta sisään- ja poismuuton yhteydessä parannettiin ottamalla OmaAvarassa käyttöön sähköiset asuntotarkastuslomakkeet. Samalla asiakaspalvelun roolia vahvistettiin ja prosesseja uudistettiin yhteistyössä kiinteistöjohtamisen kumppanimme kanssa. ▶

Asiakastytyväisyyden kehitys (NPS¹)



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

*Vuodesta 2021 mittauksessa on ollut mukana vuokrauksen NPS, jonka mittausajankohta on viikko sopimuksen allekirjoituksen jälkeen. Vuokrauksen NPS-arvolla halutaan seurata Avaran Vuokraa heti -palvelun ja Avaran oman vuokrauspalvelun onnistumista.

Muutosten ansiosta asiakaspalvelu pystyy käsittelemään valtaosan asuntotarkastuksista ja ratkomaan asukkaiden asioita entistä laaja-alaisemmin.

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 pitkäaikaisia tavoitteitamme kohti.

Asuntohakuprosessin NPS nousi 10 pistettä

Joulukuussa 2022 Avaran asuntohakuprosessiin liitettiin erillinen NPS-mittauspiste, jossa kysely toteutetaan heti hakemuksen jättämisen jälkeen. Vuosina 2023–2024 mittauksen NPS-arvo pysyi tasaisen hyvänä ja oli molempina vuosina 53. Vuonna 2025 kokemus asuntohakuprosessista parani selkeästi, ja NPS nousi 10 pistettä ollen 63.

Asiantuntevaa palvelua ja aktiivista viestintää

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

Avaran asiakkaiden käytössä on sähköinen OmaAvara-palvelu, joka on suunniteltu palvelemaan niin

asuntohakijoita kuin asukkaita kaikissa asiakaspolun vaiheissa. OmaAvaran toiminnallisuuksia ja käyttökokemusta kehitetään jatkuvasti, ja tavoitteena on mahdollisimman selkeä, helposti omaksuttava ja sujuva digitaalinen asiakaspalvelukokemus.

Asukkaiden palvelukokemusta ja viestintää tukevat myös seuraavat asiat:

- Avaran nettisivuilla on jatkuvasti päivityksessä oleva Usein kysytyt kysymykset -osio, joka helpottaa asukkaiden tiedon löytämistä ja asiointia.
- Asukkaita tiedotetaan säännöllisesti sähköisten uutiskirjeiden kautta. Lisäksi kiinteistömanagerit tiedottavat asukkaita aktiivisesti kiinteistökohtaisista asioista asiakkuudenhallintajärjestelmän kautta sähköisesti.
- Avaran asiakaspalvelun käytössä on sähköinen tikeöntijärjestelmä. Palvelutapahtuman jälkeen asiakkaalle lähtee palautekysely, joihin saatujen vastausten avulla kehitetään asiakaspalvelun laatua.
- Avaran asukkaat voivat tehdä vikailmoituksen sähköisesti Avaran verkkosivuilla tai OmaAvaran kautta.
- 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)

Case: 100 uutta Avaran vuokrakotia Tulistimenkadulle Keski-Pasilaan

Kesäkuussa 2025 Keski-Pasilaan Tulistimenkadulle valmistui Avaran kahden uudiskohteen ja yhteensä 100 vuokra-asunnon hankekokonaisuus. Kokonaisuuteen kuuluu kaksi kohdetta, jotka sijoittuvat keskeiselle paikalle, aivan kauppakeskus Triplan ja Pasilan rautatieaseman läheisyyteen.

Tulistimenkadulle valmistui yksiöitä, kaksioita ja kolmioita kokohaarukassa 28–56 m². Molemmat talot on rakennettu kestävän kehityksen periaattein ja A-energialuokan mukaisesti. Niissä on 70-prosenttisesti viherkatot, toinen taloista on varustettu korkealla viherseinällä ja molemmat talot vettä säästävillä ekovirtaushanoilla. Asukkaita palvelevat yhteiskäyttöauto, sähköautojen latauspaikat, hyvät pyöräsäilytystilat sekä koko korttelin yhteinen kierrätyshuone ja pysäköintilaitos.

Asuntojen ja yhteistilojen suunnittelussa on kiinnitetty erityistä huomiota laadukkuuteen, asukkaiden viihtyvyyteen sekä arjen toimivuuteen. Molempiin kohteisiin on luotu sisustuskonseptit, joiden suunnittelusta on vastannut sisustus suunnittelija Hanna Tuominen (Lilla Creations).

Kohteiden vuokraus käynnistyi keväällä ja herätti alusta alkaen suurta kiinnostusta. Tulistimenkatu I:n ensivuokrauksen nopeus rikkoi kaikki Avaran aiemmat ennätykset, sillä lähes kaikki asunnot vuokrattiin viikossa. Myös Tulistimenkatu II oli vuokrattu valmistuspäivänään lähes täyteen.



Tulistimenkatu 6 (kohteen sisustettu malliasunto)

As Oy Tulistimenkatu I

Tulistimenkatu 4 Keski-Pasila, Helsinki

- 44 vuokra-asuntoa
- Lyhytaikaisen korkotuen ARA-vuokrakohde
- Avara Vuokrakodit I -vaihtoehtorahaston kohde
- Valmistunut kesäkuussa 2025

As Oy Tulistimenkatu II

Tulistimenkatu 6 Keski-Pasila, Helsinki

- 56 vuokra-asuntoa
- Vaparaohitteinen vuokrakohde
- Avara Residential Fund II -vaihtoehtorahaston kohde
- Valmistunut kesäkuussa 2025

Hankkeen rakennusurakoitsijana toimi
Jatke Uusimaa Oy, ja kohteiden suunnittelusta
vastasi Arkkitehdit Hannunkari & Mäkipaja Oy.



Tulistimenkatu 4 ja 6, Helsinki

Green Homes -vastuullisuustoiminta

Avara on mukana vuokra-asumiseen keskittyvässä Green homes -vastuullisuustoiminnassa. Green homes -vuokratien asukkaat saavat säännöllisesti tietoa asumisesta aiheutuvista ilmastopäästöistä.

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

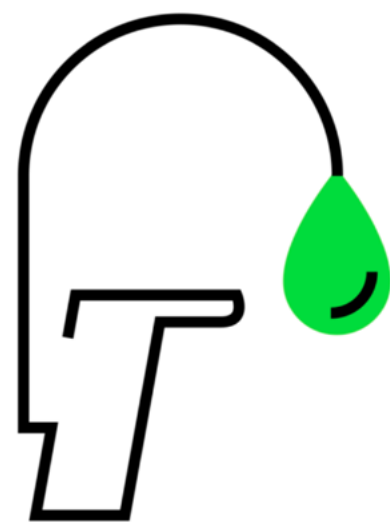
Avaralta Green homes -toimintaan on liittynyt 122 kiinteistöä, joissa on yhteensä yli 4 000 vuokra-asuntoa. Green homes -kiinteistöjen osalta on tehty sitoumus vuokra-asuntoja koskevaan energiatehok-

kuussopimukseen (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.

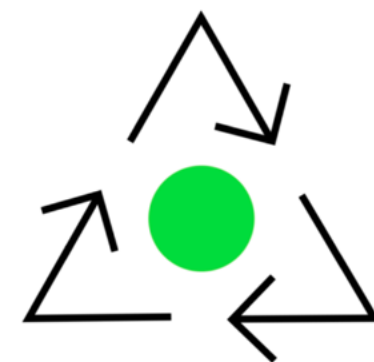
Kaiken keskiössä asukasviestintä

Green homes -vuokratien asukkaat saavat säännöllisesti tietoa asumisesta aiheutuvista ilmastopäästöistä. Green homesin omissa

medioissa julkaistaan ilmastoystävälliseen asumiseen liittyvää tietoa ja vinkkejä, joita jaetaan sekä nostetaan esille Avaran omassa asukasviestinnässä. Vuodesta 2023 lähtien Avaran Green homes -toiminnassa mukana oleville taloille on luotu ns. Green homes -ilmastokuitti, jonka kautta asukkaat pystyivät tutustumaan oman talonsa asumisen päästö-tietoihin.



Turhat lorinat pois

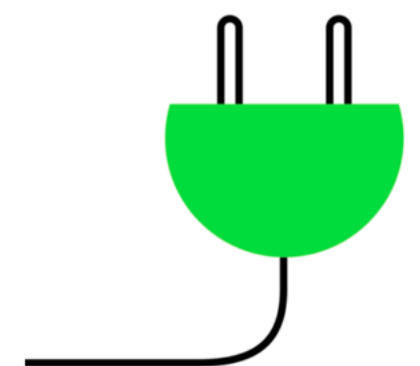


Jätteiden lajittelulla säästetään luontoa

Liiku viisaasti, liiku kestävästi



Energiankulutus suurennuslasin alla



Viihtyisä ja turvallinen asuinympäristö

32,9

Avaran Playcare-indeksi

31,6

Vertailuryhmän keskiarvo

TURVALLINEN ja viihtyisä asuinympäristö vaikuttavat merkittävästi kodin ja sen ympäristön koettuun laatuun. Piha- ja leikkialueiden laatua seurataan säännöllisesti ja kiinteistöhuolto huolehtii kunnossapito- ja korjaustarpeista.

Playcare-arvioinnin kokonaisindeksi vertailuryhmän yläpuolella

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 2025 tutkimuksen vertailuryhmän keskiarvon (31,6) yläpuolella ollen 32,9. Kokonaisindeksitulokset laski 0,2 pistettä vuoden 2024 tuloksesta lähinnä vuosittaisen vaihtelun vuoksi. Indeksien enimmäisarvo on 40.

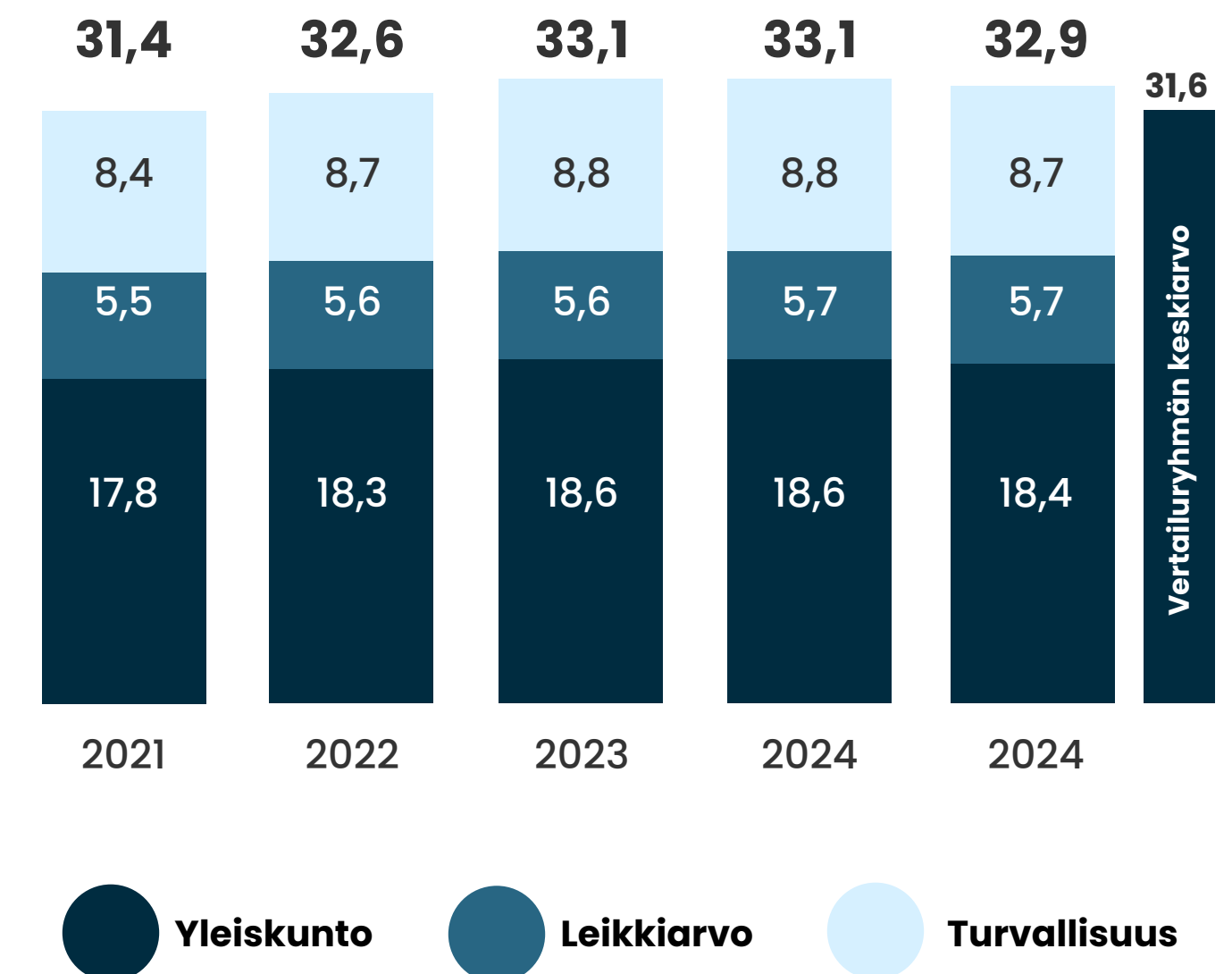
Aktiivinen ja oikea-aikainen kiinteistöhuolto lisää asumismukavuutta ja -turvallisuutta. Avara kiinnittää huomioita kiinteistöhuoltokumppaniensa ja pitkäaikaisten paikallisten kumppaniensa valintaan hankintaperiaatteidensa mukaisesti. Kiinteistöhuoltosopimuksissa kiinnitetään erityistä huomioita paikallisiin 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 ja suunnitelluilla perusparannuksilla. Mahdollisten reklamaatioiden osalta kiinteistöhuollon yhteistyökumppanit suorittavat toimenpiteet sovittujen yhdessä määriteltujen reklamaatioprosessien mukaisesti.

Asukkaiden palaute olennaista asuinympäristön kehittämisessä

Viihtyisän ja turvallisen asuinympäristön kehittämisessä asukkailta saatu palaute on tärkeää. Asukkaan ilmoittaessa poikkeavista olosuhteista Avaran kiinteistössä, menetellään viipymättä Avaran olosuhdereklamaation prosessikuvauksen mukaisesti. Avaran kiinteistömanagerikumppaneiden tulee varmistaa, että asunnossa tehdään tarvittavat tutkimukset 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 kiinteistökohtaisissa 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 lausunto 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.

Asukasaktiivisuus nousussa

Vuoden 2021 koronapandemian jälkeen hybridikokoukset tulivat yleiseksi käytännöksi asukaskokouksien järjestämisessä. Etäosallistumismahdollisuus

on osoittautunut toimivaksi ja osallistujamäärää lisääväksi toimintatavaksi.

Asukkaiden halukkuus yhteisölliseen toimintaan on yleisesti ottaen kasvanut koronavuosien notkahduksen jälkeen. Kaiken kaikkiaan osallistujia oli 309 henkilöä (edellisvuonna 333) ja asukaskokouksien osallistumisprosentti (vähintään yksi asukas osallistuu

kokoukseen) oli kaiken kaikkiaan 74 %. Keskimäärin asukaskokouksiin osallistui 2,6 henkilöä. Asukastoimikuntia oli 72 kohteessa.

Asukaskokoukset toimitetaan aina sähköpostilla ja asukkaiden kiinnostusta pyritään lisäämään lahjakorttitarvonnalla. ▶



Asukkaiden käytössä on kahdeksan vuokrattavaa sähköautoa.

Asukaskokouksissa on korostettu asukkaiden mahdollisuutta vaikuttaa omaan asumiseen ja asukasviihtyvyyteen. Kohdemanagerit ovat myös onnistuneet luomaan hyvän yhteistyön aktiivisten asukkaiden kanssa.

Vuosittainen Vuokralaispäivien risteily

Osana Amplus Kotien asukastoimintaa asukastoimikuntalaiset osallistuivat elokuussa vuosittaiselle Vuokralaispäivien risteilylle. Vuonna 2025 merimatkalle Tukholmaan osallistui 12 Avara-asukasta ja kaksi Avaran edustajaa. Mukana matkalla oli asukastoimikuntalaisia ja asukkaita Jyväskylästä, Espoosta, Lahdesta sekä Kotkasta.

Vuokralaiset ry:n risteilyllä kuultiin ajankohtaisia puheenvuoroja ja käytiin aktiivista vuoropuhelua eri vuok-

ra-asuntotoimijoiden ja vuokralaisten kanssa. Ohjelmassa käsiteltiin muun muassa ajankohtaista asuntopoliittista tilannekuvaa, Tampereen kaupungin kehitystä ja pormestarin kuulumisia, suunnitteilla olevia muutoksia lakiin asuinhuoneiston vuokrauksesta, sääntämistä ja sijoittamista, kiinteistöjen energiatehokkuutta sekä asumisen yhteisöllisyyttä ja sen toteutumista Porvoon asunnoilla.

Kohtuuhintaisen asuminen edistäminen

Avaran yleishyödyllisessä asuntokannassa vuokranmääritys perustuu omakustannusperiaatteeseen. Se tarkoittaa sitä, että vuokra on suuruudeltaan enintään määrä, joka tarvitaan muiden mahdollisten tuottojen lisäksi kattamaan vuokrataloyhteisön asuntojen sekä asumista palvelevien tilojen menot

ja hyvän kiinteistönpidon mukaiset hoitomenot.

Osassa Avaran yleishyödyllistä asuntokantaa sovelletaan myös asukasvalintakriteereitä. Asukasvalinnassa noudatetaan Varken suosituksia*. Asukkaiden valinta perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen, joita arvioidaan hakijan asunnontarpeen, varallisuuden ja tulojen perusteella.

Varken 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: Varke
<https://www.varke.fi/fi/asukasvalinnat>

Avaran porrashaasteella kerättiin 6 592 euroa Lastenklirikoiden Kummit ry:lle

Vuonna 2025 Avaralla toteutettiin kolmatta kertaa ”Avaran porrashaaste”. Porrashaasteen ideana on kerätä rahaa vuosittain valittavalle hyväntekeväisyyskohteelle kulkemalla Avaran kahdeksannen kerroksen toimistotiloihin hissien sijaan portaita pitkin. Hyväntekeväisyyskohde valitaan niin, että eniten porrashousuja kerryttänyt Avaran työntekijä saa ehdottaa kolmea vaihtoehtoa, joista koko henkilöstö äänestää lopullisen kohteen. Vuoden aikana Avaralaiset vierainen kipusivat portaat yhteensä 3 296 kertaa. Tämä tekee yhteensä 26 368 kerrosta ja 497 696 porrasta. Hyväntekeväisyyspotin suuruus määräytyi nousevien porraskertojen perusteella. Jokaisesta nousukerrasta kertyy kaksi euroa hyväntekeväisyyspottiin, minkä perusteella yhteissummaksi tuli 6 592 euroa. Vuoden 2025 hyväntekeväisyyskohteeksi äänestettiin Lastenklirikoiden Kummit ry.



Avara Rahastot Oy:n portfolio manager Teemu Putkinen kerrytti vuonna 2025 eniten porrashousuja. Vuoden saldo oli 404 porrashousua, eli yhteensä 808 euroa hyväntekeväisyyteen.

Asukasaktiivisuus vuosina 2020–2025						
	2025	2024	2023	2022	2021	2020
Asukastoimikuntien määrä	72	72	69	73	62	51
Asukaskokouksien osallistujat	309	333	287	341	87	92

Case: 135 uutta Avaran vuokrakotia Keski-Pasilaan Mall of Triplan viereiseen kortteliin

Avaran vuokrakohde Höyrykadun ja Veturitien kulmauksessa Keski-Pasilassa valmistui syyskuussa 2025. Kohteeseen valmistui yhteensä 135 asuntoa sekä viisi katutason liiketilaa.

Uudiskohde on osa Avara Vuokrakodit I Ky -rahaston kohtuuhintaista vuokra-asuntotarjontaa ja sen rakentamisessa on huomioitu kestävän kehityksen periaatteet sekä A-energialuokan vaatimukset. Hankkeen urakoitsijana on toiminut Fira Oy ja suunnittelusta vastasi Arkkitehtitoimisto Kanttia 2.

Kohteen asunt jakauma on monipuolinen ja siihen kuuluu yksiöitä, kaksioita, kolmioita sekä neljän huoneen perheasuntoja. Esimerkiksi kolmioissa on laajasti variaatioita 54–75 neliön välillä. Liiketilojen koot vaihtelevat 50 ja 247 neliön välillä.

Kohteen yhteisten tilojen sekä asuntojen sisustuskonseptit on suunnitellut Alva Interiorsin Suvi Pokela. Kokonaisuudessa on panostettu viihtyisyyteen, toimivuuteen ja ajattomaan estetiikkaan.



As Oy Veturitie 20

Veturitie 20 ja Höyrykatu 2a Keski-Pasila, Helsinki

- 135 vuokra-asuntoa
- Lyhytaikaisen korkotuen ARA-vuokrakohde
- Avara Vuokrakodit I -vaihtoehtorahaston kohde
- Valmistunut syyskuussa 2025

Hankkeen rakennusurakoitsijana toimi Fira Oy, ja kohteiden suunnittelusta vastasi Arkkitehtitoimisto Kanttia 2.

Case: Turvallisuus rakennetaan arjessa, yhteistyössä alan ammattilaisten kanssa

Avara kehittää kiinteistöjensä turvallisuutta pitkäjänteisesti ja systemaattisesti yhteistyössä alan asiantuntijoiden kanssa. Avara on tehnyt tiivistä yhteistyötä **Kestoturvan** kanssa varmistaakseen, että kiinteistöjen paloturvallisuus, pelastautumisvalmius ja yleinen turvallisuus ovat ajan tasalla ja täyttävät lainsäädännön vaatimukset.

Digitaaliset pelastussuunnitelmat tukevat turvallista asumista

Kaikille Avaran kohteille on laadittu digitaaliset pelastussuunnitelmat, jotka täyttävät Suomen pelastuslain sekä paloturvallisuutta koskevien viranomaismääräysten vaatimukset. Suunnitelmia päivitetään säännöllisesti niiden oikeellisuuden ja paikkansa pitävyyden varmistamiseksi osana Avaran pitkäjänteistä turvallisuustyötä.

Pelastussuunnitelmat sisältävät muun muassa selkeät ohjeet hätätilanteissa toimimiseen, poistumisreitit, kokoontumispaikat sekä keskeiset paloturvallisuuteen liittyvät tiedot. Digitaalinen ratkaisu mahdollistaa sen, että pelastussuunnitelmat ovat helposti päivitettävissä sekä ajantasaisia, ja että tieto on saatavilla silloin, kun sitä tarvitaan.

Palovaroittimien seuranta ja säännöllinen huolto

Avaran kiinteistöissä käytössä oleva digitaalinen järjestelmä mahdollistaa huoneistojen palovaroittimien seurannan ja ylläpidon. Järjestelmän avulla voidaan varmistaa, että palovaroittimet on asennettu kaikkiin asuntoihin ja yhteistiloihin oikein, niiden kunto on tiedossa ja lakisääteiset veloitteet täyttyvät jatkuvasti ja todennettavasti. Myös asukkaiden suorittamat palovaroitintestaukset päivittyvät järjestelmään ja testauksien yhteydessä havaituista mahdollisista palovaroittimien rikkoontumisista tulee tieto järjestelmään.

Osana huolenpitopalvelua pelastusalan ammattilaiset tekevät vuosittain huolto- ja ylläpitokierroksen, jonka aikana varmistetaan kaikkien huoneistojen palovaroittimien toimivuus. Vuosittainen ylläpitokierros koetaan tarpeelliseksi, koska asukkaiden itsensä tekemät kuukausittaiset testaukset ovat varsin vähäisiä. Kierrosten yhteydessä pelastusalan ammattilaiset voivat lisäksi opastaa asukkaita kaikissa paloturvallisuuteen liittyvissä seikoissa.

Vuotuiset turvallisuuskatselmuksot sisä- ja ulkotiloissa

Kiinteistöjen turvallisuutta arvioidaan vuosittaisilla turvallisuuskatselmuksilla, joissa tarkastellaan rakennusten sisä- ja ulkotilojen turvallisuutta kokonaisuutena. Katselmuksissa varmistetaan, että aiemmin havaitut puutteet on korjattu ja että turvallisuusjärjestelyt ja toimintamallit vastaavat tunnistettuihin riskeihin ja havaintoihin.

Ennakointia, jatkuvaa seuranta ja turvallista arkea

Avaran tavoitteena on ennaltaehkäistä riskejä ja varmistaa, että turvallisuus on osa kiinteistöjen arkea, ei vain yksittäisiä toimenpiteitä. Digitaaliset työkalut, säännöllinen seuranta ja asiantuntijoiden tekemät tarkastukset tukevat kokonaisvaltaista turvallisuuden hallintaa ja luovat edellytykset turvalliselle asumiselle kaikissa Avaran kohteissa.



Ilmasto ja ympäristö

Energian ja veden kulutus	31
Energiatehokkuuden parantaminen ja tekoälypohjainen energiaratkaisu	33
Oma suunnitteluohje ohjaa uudisrakentamista	34
Case: Kulutusperusteiseen vesimaksuun siirtyminen	35
Jätteet ja kierrätys	37

Energian ja veden kulutus

Asumisen ja kiinteistökannan hiilijalanjälki on yksi merkittävimmistä yritysvastuuteemoista 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.

Ominaiskulutusten muutos aikavälillä 2016–2025

Vedenkulutus **1,7 %**

Lämmönkulutus **-28,5 %**

Sähkönkulutus **9,5 %**

Energia **-18,4 %**

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 on uusinnut valaistusjärjestelmiä ja lisännyt liiketunnistimien sekä led-valaisimien käyttöä porraskäytävä- ja ulkovalaistuksessa.

Veden kulutus ja vesihuolto

Kaikki Avaran johtamispalveluiden piirissä olevat kiinteistöt ovat liittyneet kunnalliseen vesi- ja jätevesihuollon piiriin vesiliittymäsopimuksella. Kaupunkien ja kuntien vesi- ja viemärlaitoksien tehtävänä on vastata vesihuollosta eli veden hankinnasta, talousveden ja jäteveden johtamisesta sekä jätevesien puhdistamisesta. Yksittäisiä veden laaduntarkastuksia tehdään tarvittaessa kiinteistöissä.

Suurin osa vedenkulutuksesta on vuokralaisten kuluttamaa asumiseen liittyvää vedenkulutusta. Valta-

osassa asuntoja on vettä säästävät vesikalusteet, ja kalusteita huolletaan sekä tarvittaessa uusitaan noin 7 vuoden välein. Näillä toimilla pyritään ennaltaehkäisemään vedenkulutuksen kasvua.

Vuonna 2024 Avara otti käyttöön asukkaiden kulu- tukseen pohjautuvan vesilaskutuksen ensimmäisissä vuokraohteissaan. Kulutusperusteisesta vesilaskutuksesta lisää sivulta 35.

Amplus Holding saavutti energiansäästötavoitteen etuajassa

Amplus Holding -kiinteistösijoitusyhtiö on mukana kansallisessa vuokra-asuntoyhteisöjen energiatehokkuussopimuksessa VAETS II:ssa. Tavoitteena on ollut saavuttaa 7,5 prosentin energiansäästö kaudella 2017–2025. Tavoite saavutettiin reilusti etuajassa jo vuoden 2024 aikana.

**Päästöt (scope 1–scope3)**

Vuodesta 2023 alkaen raportoitavat päästötiedot

	2025	2024	2023
Scope 1. Suorat kasvihuonekaasupäästöt, t CO₂-e	0	0	127
Maakaasu	0	0	23
Öljy	0	0	104
Scope 2. Epäsuorat kasvihuonekaasupäästöt¹, hankintaperusteinen, t CO₂-e	2 288	4 299	5 678
Ostettu sähkö	0	257	439
Ostettu kaukolämpö	2 288	3 972	5 239
Scope 2. Epäsuorat kasvihuonekaasupäästöt¹, sijaintiperusteinen, t CO₂-e	2 860	7 001	5 888
Ostettu sähkö	228	598	649
Ostettu kaukolämpö	2 633	6 403	5 239
Scope 3. Muut epäsuorat kasvihuonekaasupäästöt², t CO₂-e	3 230	3 902	3 633
Jäte	98	114	113
Hallinto ja markkinointi	227	275	274
Vahinkovakuutukset	44	38	30
Kiinteistön huolto ja siivous	436	404	352
Käyttö ja huolto	537	705	744
Rakennukset ja korjauspalvelut	1682	2 063	1 887
Vedenkulutus ja jätevesi	205	303	233
Päästöt yhteensä, t CO₂-e	5 517	8 131	9 438
Kasvihuonekaasujen päästöintensiteetti³, kg CO₂-e/m²	16,16	23,82	27,65

Energian ja veden kulutus vuodesta 2016 lähtien: Kokonaiskulutukset

*Sisältää Avara Star -kiinteistösijoitusyhtiön kulutukset kuukausilta 1–10.

	2025	2024	2023	2022*	2021	2020	2019	2018	2017	2016	Muutos
Sähkö, MWh/v	6 896	7 167	7 035	8 379	7 625	6 754	6 946	7 120	6 925	7 358	-6,3 %
Lämpö**, MWh/v	43 197	46 979	48 231	64 675	71 670	61 691	63 986	64 191	65 190	66 331	-34,9%
Energia***, MWh/v	50 093	54 146	55 266	73 054	79 295	68 446	70 932	71 311	72 115	73 689	-32,0%
Vesi****, ML	518,9	513,0	509,9	659,1	673,9	620,5	584,9	587,4	578,9	587,0	-11,6%

**Vuoden absoluuttinen lämmönkulutus kaikissa koko vuoden omistetuissa kulutuseurannassa olevissa kohteissa lavennettuna kesken vuotta ostettujen ja myytyjen kohteiden sekä kulutuseurannan ulkopuolella olevien kohteiden arvioidulla kulutuksella (keskimääräinen ominaiskulutus kerrottuna vuoden aikana keskimäärin omistettujen asuntojen pinta-alalla).

*** Vuoden lämmön ja sähkön kokonaiskulutus.

****Vuoden absoluuttinen vedenkulutus kaikissa koko vuoden omistetuissa kulutuseurannassa olevissa kohteissa lavennettuna kesken vuotta ostettujen ja myytyjen kohteiden sekä kulutuseurannan ulkopuolella olevien kohteiden arvioidulla kulutuksella. Avaran johtamispalvelun piirissä olevat kiinteistöt eivät sijaitse vesistressialueilla. Avaran johtamispalvelun piirissä olevat kiinteistöt eivät varastoi vettä. Kulutusmäärät perustuvat suoriin mittauksiin.

Energian ja veden kulutus vuodesta 2016 lähtien: Ominaiskulutukset

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

	2025	2024	2023	2022*	2021	2020	2019	2018	2017	2016	Muutos
Sähkö, kWh/rm ³ /v	4,6	4,8	4,7	4,4	4,0	3,7	3,9	4,0	4,0	4,2	9,5%
Lämpö, kWh/rm ³ /v	28,8	31,3	32,1	34,9	37,3	37,6	37,8	37,2	39,2	40,3	-28,5%
Energia**, kWh/rm ³ /v	36,3	37,2	37,4	39,3	41,3	41,4	41,7	41,2	43,2	44,5	-18,4%
Vesi (m ³ /rm ³ /v)	345,6	341,7	339,6	344,4	351,8	342,6	328,1	332,9	335,1	339,7	1,7%

**Sisältää sähkön ja lämmityksen. Vuoden ostenergia rakennuskuutiota kohden kaikissa kohteissa, jotka ovat olleet vuokraustoiminnassa koko vuoden ja lämmön kulutus rakennuskuutiota kohden kaikissa kohteissa, jotka ovat olleet vuokraustoiminnassa koko vuoden. Luku on säädöksen mukainen, jotta vuosista saadaan vertailukelpoisia.

*GHG Protocol -standardin mukaisesti sähkönkulutukselle on raportoitu sijaintiperusteinen päästöluvu. Yhteenlasketuissa päästöluvuissa käytetään hankintaperusteista lukua. Sijaintiperusteisella luvulla tarkoitetaan maakohtaisilla päästökertoimilla laskettua lukua ja hankintaperusteisella sähköntoimittajakohtaisilla päästökertoimilla laskettua lukua.

*Vedenkulutus ja jätevesi: Kulutuslukemat perustuvat mitattuihin lukuihin. Tilastokeskus, jätetilasto 2024. Tämän mukaan jätettä syntyi vuonna 2024: 456 kg/hlö. Kiinteistöalkuissa syntyneen jätteen määrä on arvioitu tämän perusteella. Tilastokeskuksen mukaan yhdyskuntajätteen 48 % meni kierrätykseen, 51 % energiahyötykäyttöön ja 1 % loppusijoitukseen. Päästökertoimen OpenCO₂.net. Hallinto ja markkinointi, vahinkovakuutukset, rakennukset ja korjauspalvelut, käyttö ja huolto & kiinteistön huolto ja siivous: Lähtötiedot perustuvat euromääräisiin lukuihin. Päästökertoimien lähteenä OpenCO₂.net*Scope 1. Suorat päästöt, tCO₂e=Maakaasu ja Öljy / Scope 2: Epäsuorat päästöt, hankintaperusteinen, tCO₂e= Ostettu Sähkö ja kaukolämpö / Scope 3: Muut epäsuorat päästöt, tCO₂e=Jäte, Hallinto ja markkinointi, Vahinkovakuutukset, Kiinteistön huolto ja siivous, Käyttö ja huolto, Rakennukset ja korjauspalvelut, Vedenkulutus ja jätevesi

Energiatehokkuuden parantaminen ja tekoälypohjainen energiaratkaisu

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

Tekoälypohjainen energiaratkaisu luo optimiolosuhteet ja säästää energiaa Melkein kaikissa 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 kosteusanturien 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. Erinomaisiin kokemuksiin perustuen palvelun käyttöä on

laajennettu vaiheittain ja tällä hetkellä se on käytössä 85 prosentissa asunnokannasta (tilanne 31.12.2025). Avaran tekoälyyn perustuvan energiahallinnan synnyttämät säästöt vaihtelevat kiinteistöittäin, mutta parhaimmillaan on saavutettu jopa 20% säästöjä lämpöenergian käytössä.

Vihreän sähkön osuus 100%

Avara aloitti vuonna 2018 sertifioitun vihreän sähkön hankkimisen kiinteis-

tökohteisiinsa. Vuoden 2025 lopussa 100% kiinteistöjen yhteisiin tiloihin ja piha-alueiden valaistukseen ostetusta sähköstä oli sertifioitua uusiutuvaa pohjoismaista vesivoimaa.

Päästöt pudonneet vuodessa yli 40%

Avaran kiinteistökannan päästöt ovat vähentyneet 80 % vuodesta 2016. Viimeisen vuoden aikana päästöt laskivat 44,2 %. Päästöjen merkittävän vähentämisen taustalla ovat Leanheat-tekno-

gian hyödyntäminen sekä vuoden 2025 suunnitelmalliset energiainvestoinnit.

Vuonna 2025 mittavimmat investoinnit kohdistuivat lämmitysmuodon vaihtamiseen maalämpöön kiinteistöissä, joissa energianlähteenä oli kustannustehoton ja hiilidioksidipäästöjä lisäävä kaukolämpö. Vuoden aikana maalämpöön siirryttiin yhteensä 25 kiinteistössä.

Kiinteistöjen hiilijalanjälki vuodesta 2016 lähtien

	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	Muutos 2016-2025
CO ₂ -päästöt* (tCO ₂ /vuosi)	2 591	4 646	6 150	11 790	10 968	9 715	10 782	13 387	12 890	13 186	-80,4%
Ominaispäästöt (kgCO ₂ /asuin-m ² /vuosi)	7,6	13,6	18,0	22,8**	24,5	23,0	25,6	30,8	31,0	31,7	-76,0%
Sertifioitun vihreän sähkön osuus 31.12.	100%	91%	88%	87%**	84%	89%	86%	28%	-	-	-

*Lämmön, sähkön, veden ja asukkaiden tuottaman jätteen päästöt. Kulutusseurannassa olevien kohteiden päästöt on lavennettu koskemaan vuoden aikana keskimäärin omistettua kantaa vastaavalla tavalla kuin lämmön, sähkön ja veden kokonaiskulutuksessa. **Ei laskennallisista syistä sisällä Avara Star -kiinteistösijoitusyhtiön kulutuksia, koska yhtiön 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 materiaalivalintoja vahvasti elinkaariajattelun ja kestävä 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 muun muassa rakenneteknisiin toteutuksiin, LVIA- ja sähkötekniisiin ratkaisuihin. Uudiskohteiden rakennustöiden ja taloteknisten valvojen 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 suunnittelu- vaiheessa 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 asuin-kerrostalot tulevat olemaan A-energialuokan rakennuksia. Suomessa tulee määräysten mukaan rakentaa vähintään B-energialuokan asuin-kerrostaloja, 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 kuumen 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.



Tulistimenkatu 4 ja 6, Helsinki (vuonna 2025 valmistunut uudiskohde)

Case:

Siirtyminen kulutusperusteiseen vesimaksuun Uudistus tuo asumiseen tarkkuutta ja ympäristöystävällisyyttä

Avara on ottanut viimeisen kahden vuoden aikana uusia askeleita vastuullisuuden ja ympäristöystävällisyyden saralla siirtymällä kulutusperusteiseen vesimaksuun osassa kiinteistöjään. Avaran kehityspäällikkö Leena Häkkäsen mukaan uudistus mahdollistaa asukkaille oman vedenkulutuksen reaaliaikaisen seurannan sekä tarjoaa heille mahdollisuuden vaikuttaa omiin asumisen kustannuksiinsa.

Uudistuksen toteutus

Aikaisemmin vettä laskutettiin kiinteän hinnan perusteella, joka määräytyi joko asunnon neliöiden tai asunnolle lasketun henkilömäärän mukaan. Kulutusperusteinen vesimaksu puolestaan tuo mukanaan oikeudenmukaisemman tavan laskuttaa vedenkäyttöä, sillä jokainen asukas maksaa vedestä juuri oman kulutuksensa mukaan.

Vedenkulutuksen seuranta ja tuki asukkaille

OmaAvara-järjestelmä mahdollistaa vedenkulutuksen reaaliaikaisen seurannan asukkaan omilta sivuilta. Asukkaille on jaettu myös

käytännön vinkkejä ja ohjeita, joilla he voivat vähentää vedenkulutustaan ja näin pienentää omaa vesimaksuaan.

Projektin toteutus ja tulokset

Projekti käynnistyi vuonna 2023 OmaAvara-järjestelmän kehityksellä ja vesimittarien päivittämisellä. Ensimmäiset neljä pilotti-kiinteistöä siirtyivät kulutusperusteiseen vesimaksuun vuoden 2024 huhtikuussa.

Vuoden 2025 loppuun mennessä kulutusperusteisen vesilaskutuksen piirissä oli jo 20 kiinteistöä. Pilottivaiheen käyttöönoton jäl-



Avaran kehityspäällikkö Leena Häkkänen

keen asukkaille tehtiin kysely, jossa kysyttiin asukkaiden kokemuksia ja tyytyväisyyttä kulutusperusteiseen vesilaskutukseen siirtymisestä. Asukkaat olivat tyytyväisiä muutokseen ja 83 % vastaajista kertoi, että kulutusperusteinen vesimaksu on saanut heidät kiinnittämään enemmän huomiota vedenkulutukseensa.

Vastuullisuus ja säästöt

Kulutusperusteinen vesimaksu on vähentänyt vedenkulutusta pilottikohteissa noin 20 %. Säästö ei ainoastaan pienennä asukkaiden vesimaksuja vaan myös vähentää kiinteistöjen kokonaiskulutusta ja ylläpitokustannuksia. Asukkaat ovat arvostaneet uudistusta ja kertoneet kiinnittävänsä enemmän huomiota vedenkäyttöön.

Tulevaisuuden suunnitelmat

Avara suunnittelee laajentavansa kulutusperusteista vesimaksua myös tulevana vuosina. Vuoden 2026 alusta 37 uutta kohdetta siirtyy kulutusperusteisen vesilaskutuksen piiriin. Lisäksi Avara suunnittelee ottavansa kulutusperusteisen vesilaskutuksen käyttöön vuoden aikana noin 20 lisäkohteessa.

Tavoitteena on lisätä veden säästämistä ja kestäväää kulutusta sekä tarjota asukkaille mahdollisuus vaikuttaa omiin asumisen kustannuksiinsa. Tulemme seuraamaan ja arvioimaan vedenkulutuksen muutoksia sekä asukkaiden tyytyväisyyttä.

Uudistus on osoittautunut onnistuneeksi askeleeksi kohti vastuullisempaa ja ympäristöystävällisempää asumista. Se tarjoaa asukkaille mahdollisuuden vaikuttaa omaan kulutukseensa ja kustannuksiinsa samalla, kun kiinteistön ympäristöjalanjälki pienenee.

Avara suunnittelee laajentavansa kulutusperusteista vesimaksua myös tulevana vuosina. Suunnitelmien mukaan lähes 60 uutta kiinteistöä siirtyy kulutusperusteisen vesimaksun piiriin vuoden 2026 aikana.



Vanha Talvitie 3, Helsinki (kuva talosaunan parvekkeelta)



Jätteet ja kierrätys

Jätteiden synnyn vähentäminen on vaikuttavin keino pienentää jätteistä aiheutuvaa ympäristökuormitusta. Seuraavaksi tärkein on tehokas lajittelu.

Avaran johtamispalveluiden piirissä olevien kiinteistöiden jätteet ovat asukkaiden tuottamaa kotitalousjätettä. Jätteiden tyhjennyksestä ja

käsittelystä huolehtivat alueelliset tai paikalliset kuntayhtymät.

Avaran kiinteistöjen jätekäsittelyssä noudatetaan jätelain mukaisia määräyksiä ja jätepisteet on varustettu asianmukaisin keräysastioin. Asukkaille tarjotaan mahdollisimman monipuoliset paikallisen jätehuoltoyhtiön tuottamat kierrätysmahdollisuudet.

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

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

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

Pääkaupunkiseudulla Kuljetusrinki-palvelu käy keräämässä jäteastioiden ulkopuolelle jätettyjä kierrätyskelpoisia tavaroita jatkokäyttöön.



4 993 tonnia jätettä*

48 % lajiteltava jäte*

51 % hyötykäytetty jäte*

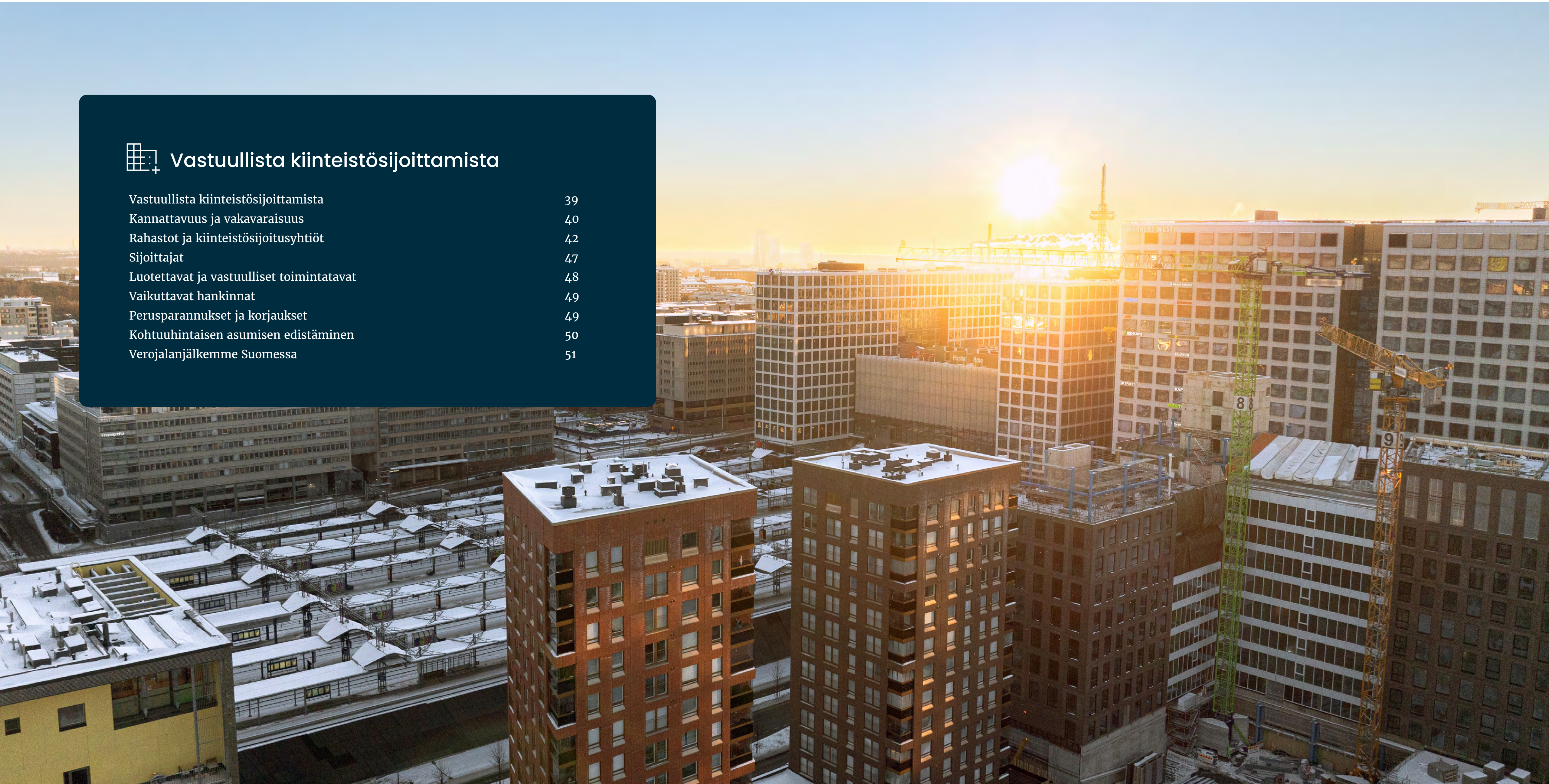
*Jättemäärät on laskettu Tilastokeskuksen julkaiseman jätetilaston perusteella ja suhteutettu Avaran johtamispalvelun piirissä olevien kiinteistöjen asukasmäärään. Avaran oman organisaation toiminnan jätteet ovat vähäiset, eivätkä ole laskennassa mukana. Tilastokeskuksen tuoreimmat tiedot koskevat vuotta 2024.

Myllykatu 3, Kuopio



Vastuullista kiinteistösijoittamista

Vastuullista kiinteistösijoittamista	39
Kannattavuus ja vakavaraisuus	40
Rahastot ja kiinteistösijoitusyhtiöt	42
Sijoittajat	47
Luotettavat ja vastuulliset toimintatavat	48
Vaikuttavat hankinnat	49
Perusparannukset ja korjaukset	49
Kohtuuhintaisen asumisen edistäminen	50
Verojalanjälkemme Suomessa	51





Vastuullista kiinteistösijoittamista

Avara kuuluu hallinnoitujen varojen arvolla ja asuntojen määrällä laskettuna Suomen suurimpiin kiinteistösijoitusalan toimijoihin.

Avara tarjoaa ammattimaisille suomalaisille ja kansainvälisille sijoittajille vastuullista kiinteistösijoittamista asumiseen, missä otetaan huomioon ympäristön, kestävän kehityksen, asukkaiden hyvinvoinnin ja turvallisuuden sekä sosiaalisten näkökohtien merkitys.



Kannattavuus ja vakavaraisuus

Avaran taloudellinen asema, maksuvalmius, vakavaraisuus ja kannattavuus ovat vahvalla pohjalla. Tällä on merkitystä sekä nykyisten vaihtoehtorahastojen ja kiinteistösiioitusyhtiöiden johtamisessa että Avaran strategian mukaisen kasvun mahdollistamisessa. Avaran liikevaihto koostuu kiinteistösiioitus-, varainhoito- ja kiinteistöjohtamisen palveluista Avaran johtamille kiinteistösiioitusyhtiöille sekä -rahastoille.



Postiljooninkatu 11, Helsinki

Liikevaihto ja liikevoitto vuosina 2020–2025 Avara konserni

	2025	2024	2023	2022	2021	2020
Liikevaihto , tuhatta euroa	7 993	7 933	7 107	8 059	9 795	9 655
Liikevoitto , tuhatta euroa	1 921	1 670	1 065	666	4 772	50
Liikevoitto , prosenttia	24,0	21,1	15,0	8,3	48,7	0,5

Suoran ja taloudellisen lisäarvon tuottaminen ja jakautuminen* Avara konserni ja sen hallinnoimat asiakkuudet

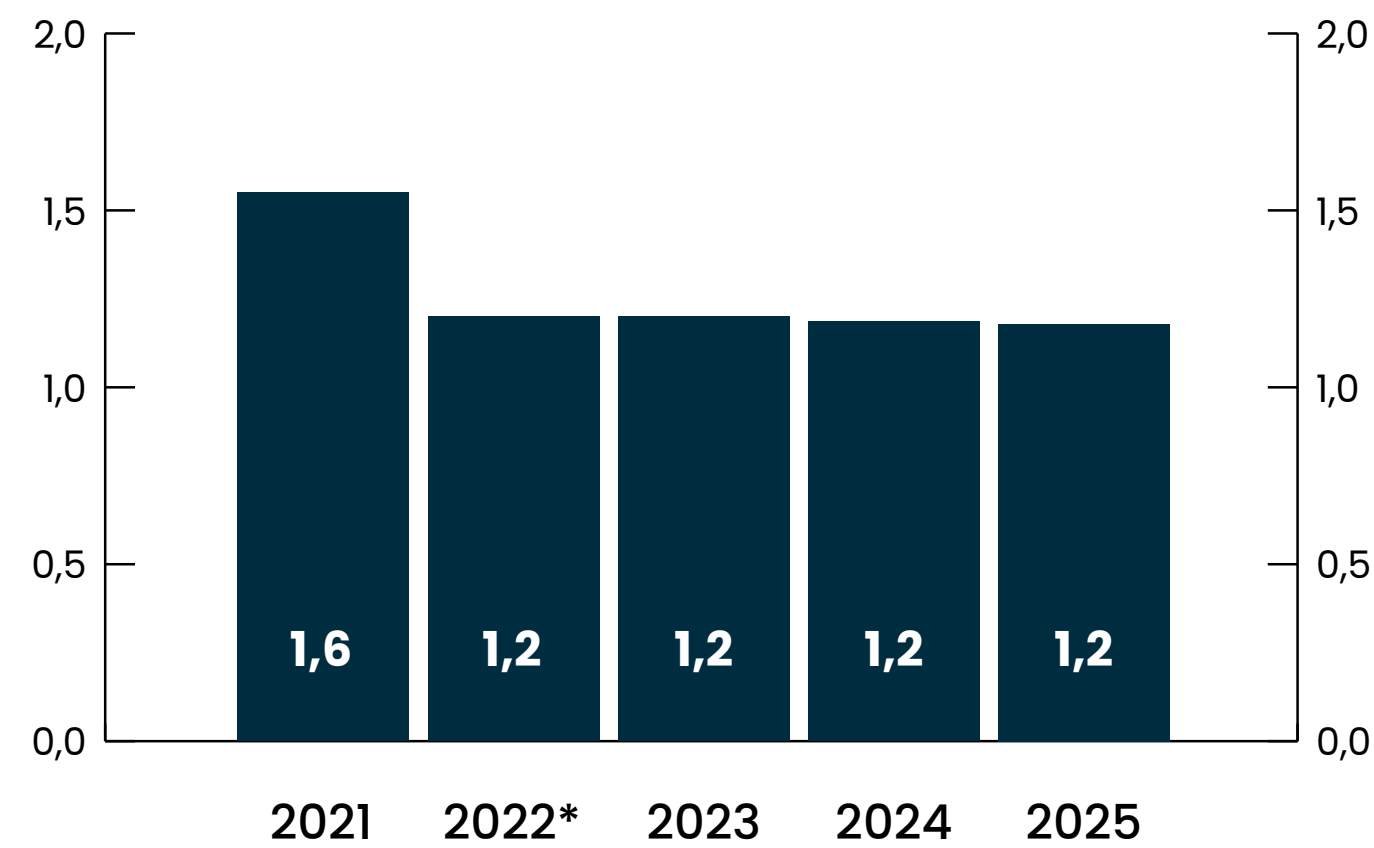
	2025	2024	2023	2022	2021
Liikevaihto , milj. euroa	78,8	76,2	73,4	70,5	70,4
Liikevoitto , milj. euroa	14,3	11,7	9,8	17,3	20,3
Bruttoinvestoinnit , milj. euroa	30,3	43,9	38,3	58,2	142,0
Investoinnit kasvukeskuksiin , prosenttia	100	100	100	100	100
Välittömät ja välilliset verot , milj. euroa	11,3	10,8	11,1	12,2	12,3
Palkat ja palkkiot , milj. euroa	2,8	2,8	2,9	3,1	7,1
Investoinnit yhteisöön , tuhatta euroa	7	5	16	16	-

*Taloudellinen lisäarvo kohdistuu ja jakautuu ainoastaan Suomeen.

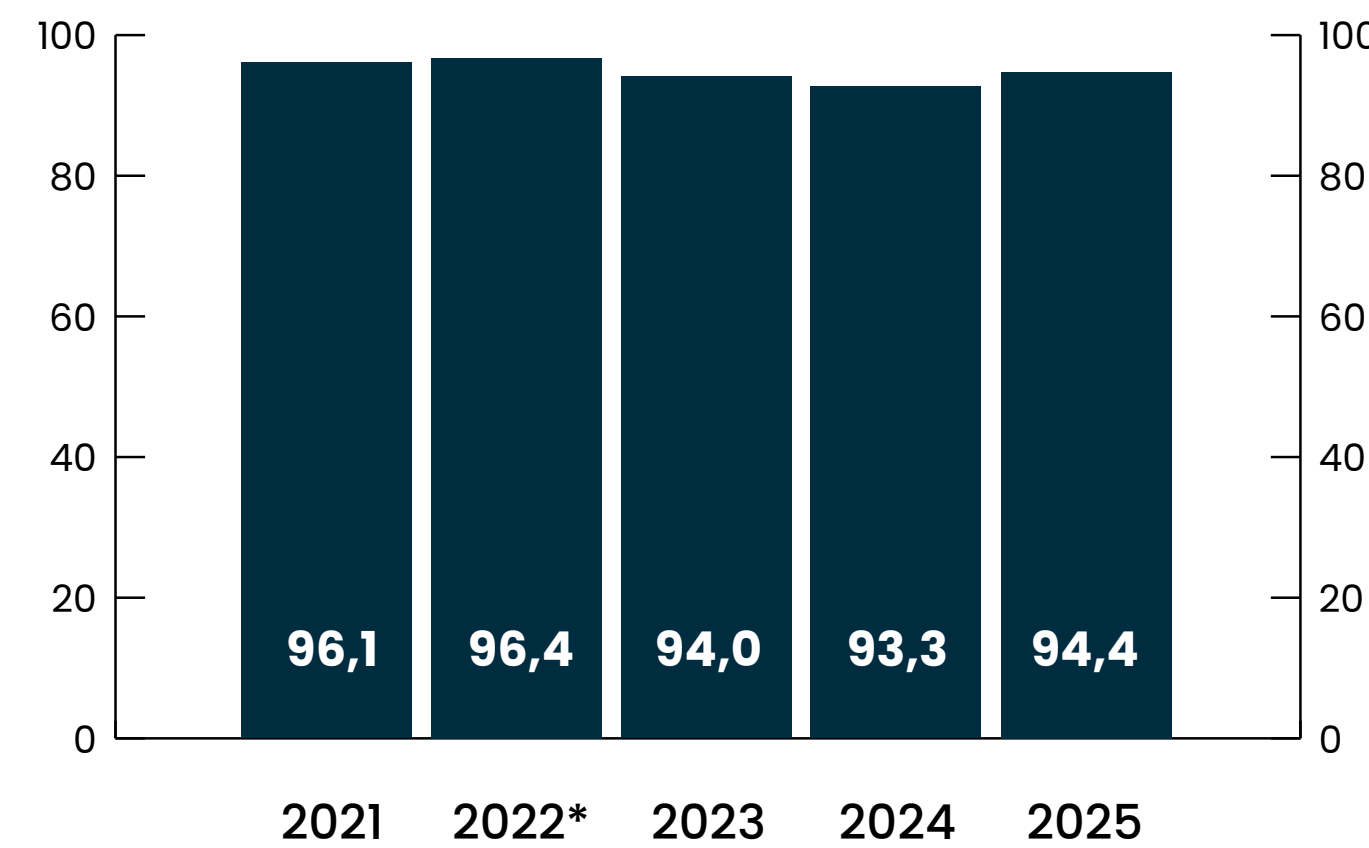


AUM, käyttöaste ja asuntojen lukumäärä vuosina 2021–2025 (tilanne 31.12.)

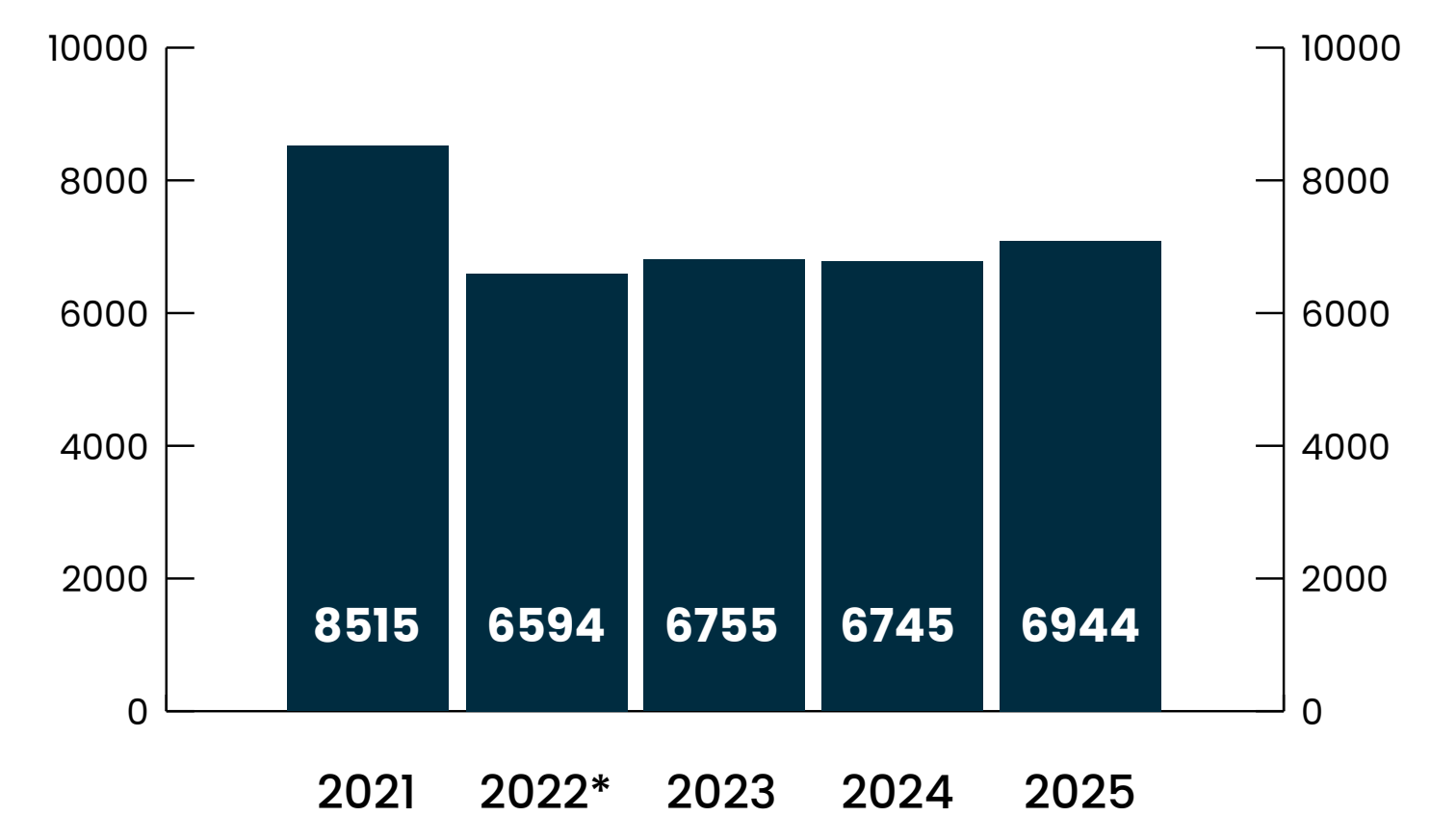
Johdetun kiinteistövarallisuuden arvo (AUM), mrd. €



Taloudellinen käyttöaste, %



Asuntojen lukumäärä, kpl



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



Rahastot ja kiinteistösijoitusyhtiöt

Avaran hallinnoimat vaihtoehtorahastot ja kiinteistösijoitusyhtiöt 31.12.2025

Rahaston/Yhtiön nimi	Profiili	Sijoitusvaihe
Kiinteistöihin sijoittavat vaihtoehtorahastot (AIF)		
Avara Asuinkiinteistörahasto I	Vapaaarahoitteisia vuokra-asuntoja	<ul style="list-style-type: none"> Investointivaihe päättynyt Valmiina 684 asuntoa
Avara Residential Fund II	Vapaaarahoitteisia vuokra-asuntoja	<ul style="list-style-type: none"> Investointivaihe päättynyt Valmiina 944 asuntoa
Avara Vuokratodit I	Kohtuuhintaisia 10 vuoden korkotuettuja vuokra-asuntoja	<ul style="list-style-type: none"> Investointivaihe päättynyt Valmiina 637 asuntoa
Kiinteistösijoitusyhtiöt		
Amplus Holding	Korkotuki- ja aravalainoin rahoitettuja kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja	<ul style="list-style-type: none"> Yhtiö on täyteen sijoitettu ja jalostus- sekä kehittämisvaiheessa. Käsittää 4 300 asuntoa
Tammi-Kodit Ky	Vapaaarahoitteisia vuokra-asuntoja	<ul style="list-style-type: none"> Yhtiö on täyteen sijoitettu ja jalostus- sekä kehittämisvaiheessa. Käsittää 379 asuntoa

Avaran hallinnoimien vaihtoehtorahastojen ja kiinteistösijoitusyhtiöiden 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 ja kiinteistösijoitusyhtiöidemme painopiste on Suomen kasvukeskuksissa sijaitsevissa ja niihin rakennettavissa vuokra-asunnoissa. Kaupungistuminen ja asumistarpeiden 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 sijoittamista Suomen asumisen markkinoilla. Tarjoamme mahdollisuuden sijoittaa asuinkiinteistöihin sijoittaviin vaihtoehtorahastoihin (AIF) ja erikseen johdettuihin kiinteistösijoitusyhtiöihin.

Vaihtoehtorahastot

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



Avara Asuinkiinteistörahasto I

Rahasto on markkinaehtoiseen vuokra-asumiseen Suomen kasvukeskuksissa sijoittava suljettu pääomarahasto. Sen strategia on luoda vakaata kassavirtaa ja tuottoa Avaran omalla hankehityksellä 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 hankehityksellä, valmiiden kohteiden kehittämisellä 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 hankehitykseen. Rahaston sijoitussitoumukset ovat yli 27 miljoonaa euroa mahdollistaen noin 200 miljoonan euron sijoitukset.

Kiinteistösijoitusyhtiöt

Hallinnoimamme kiinteistösijoitusyritykset ovat vuokra-asuntoihin sijoitettavia yhtiöitä, joiden sijoittamisen ja varainhoidon palveluista vastaa Avara Oy.

Amplus Holding

Kiinteistösijoitusyhtiö koostuu 40 vuoden korkotuki- ja aravalainoin rahoitetuista kohtuuhintaisista vuokra-asunnoista. Yhtiö on yleishyödyllinen, ARA:n valvoma kohtuuhintaisen vuokra-asuntojen omistaja.

Tammi-Kodit

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



Kvartsiraitti 10, Vantaa



Kiinteistökannan taloudellisia tunnuslukuja 31.12.2025

	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Johdettujen kiinteistösijoitusten arvo (AUM ¹)	1,2 mrd €	1,2 mrd €	1,2 mrd €	1,2 mrd €	1,5 mrd €	1,3 mrd €	1,2 mrd €
Kiinteistöjä [*] , kpl	172	172	173	171	239	239	248
Asuntoja, kpl	6 944	6 745	6 755	6 594	8 515	7 626	7 380
Korkotuetun asuntokannan osuus	71 %	71 %	70 %	71 %	54 %	59 %	60 %
Vuokrasopimuksia, kpl	6 619	6 490	6 199	6 656	8 203	7 167	7 010
Taloudellinen käyttöaste	94,4 %	93,3 %	94 %	96,4 %	96,1 %	94,1 %	96,5 %

¹ AUM: Assets Under Management

Avaran johtaman kiinteistökannan koko^{*} 31.12.2025

	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Amplus Holding	128	128	128	128	128	132	146
Tammi-Kodit	10	10	11	12	12	15	24
Avara Asuinkiinteistörahassto I	9	9	9	9	9	9	5
Avara Residential Fund II	16	16	16	14	13	6	0
Avara Vuokratodit I	9	9	9	8	6	5	0
Kiinteistöjä yhteensä	172	172	173	171**	239	239	248

*Vuonna 2022 luvut tarkistettiin vuosien 2020–2022 osalta ja laskentatapaa yhtenäistettiin vastaamaan tarkemmin toisiaan. Eroavaisuutta oli aikaisempien vuosien välillä ollut siinä, millä tavalla osuomisteiset 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 ovat mukana kiinteistökannan kokonaismäärässä.

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

Kiinteistökannan määrän jakauma

31.12.2025

172 kiinteistöä



Kiinteistösijoitusyhtiöt
59,9 %

Vaihtoehtorahastot
41,1 %

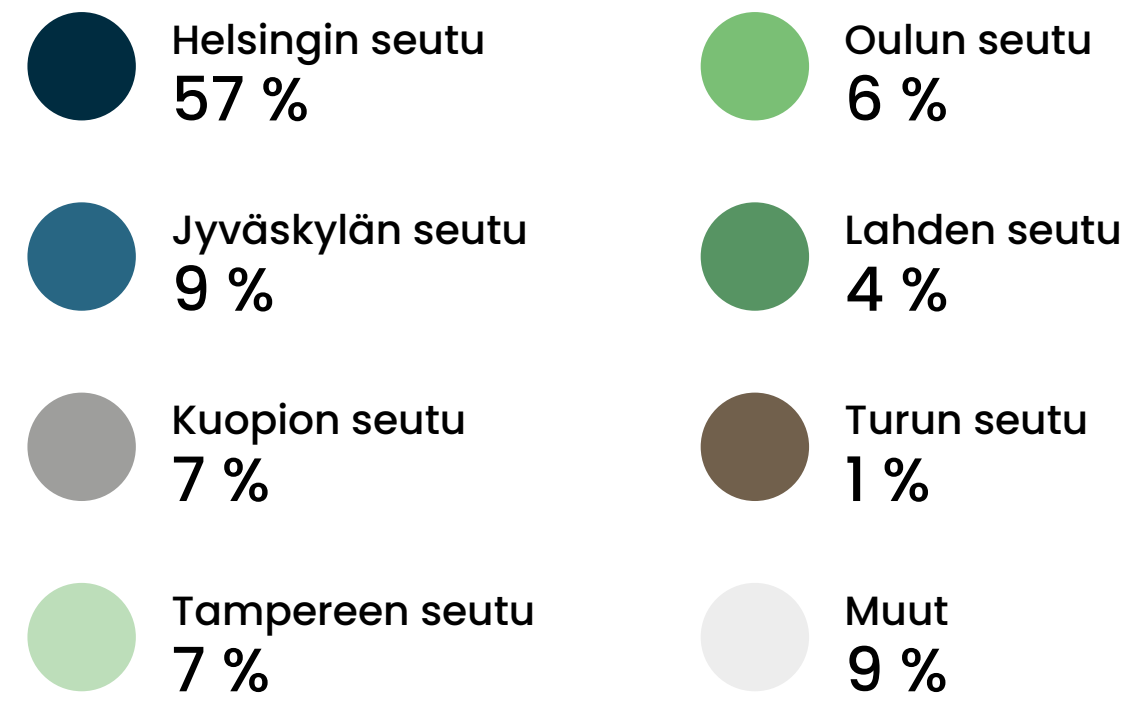


Kiinteistösijoitusten tuotto							
	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Markkinaehtoinen asuntokanta							
Nettovuokratuotto	4,2 %	3,9 %	3,9 %	3,5 %	4,2 %	4,6 %	5,0 %
Arvonmuutostuotto	0,3 %	-0,4 %	-8,4 %	-2,4 %	2,6 %	4,3 %	4,8 %
Kokonaistuotto	4,5 %	3,5 %	-4,5 %	1,1 %	6,8 %	8,9 %	9,8 %
Korkotuettu asuntokanta							
Nettovuokratuotto	4,8 %	4,6 %	4,4 %	4,5 %	4,3 %	4,7 %	4,4 %
Kiinteistökannan rahavirrat (Mij. euroa)							
	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Rahavirrat sisään	155,6	153,5	117,2	149	229,2	114,3	90,4
Rahavirrat ulos	148,6	137,1	122,4	348	98,4	77	116,6
Ylläpitokustannukset	19,2	18,7	21,3	21,4	25,2	39,3	40,9
Kiinteistökehitysinvestoinnit	17,2	33,2	24,9	49,1	61,2	138,0	14,9
Kiinteistökorjaukset	6,6	5,4	8,0	4,7	3,2	7,0	3,1
Huoneistokorjaukset	6,5	10,7	8,4	11,9	8,2	6,9	3,1

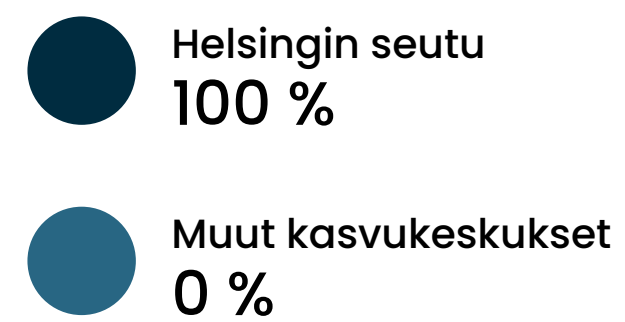


Peltisepänkuja 5, Helsinki

Asuntovarallisuuden arvon jakauma 31.12.2025



Suunnitteilla ja rakenteilla olevien asuntojen jakauma 31.12.2025



Veturitie 20, Helsinki (Asukkaiden yhteistilat)

Sijoittajat

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

Avara seuraa sijoittajien tyytyväisyyttä kerran vuodessa tehtävällä NPS-mittauksella. Vuonna 2025 NPS-tulos oli 85, mikä hipoo koko mittaushistorian ennätyslukemia.

Sijoittajaytytyväisyys palautunut ennätyselliselle tasolle

Avara seuraa ja kehittää sijoittaja-asiakkaidensa kokemusta systemaattisesti vuosittain toteutettavan asiakastyytyväisyyskyselyn avulla. Kyselyssä hyödynnetään muun muassa kansainvälisesti vertailukelpoista Net Promoter Score (NPS) -mittaria, joka tarjoaa selkeän ja läpinäkyvän katsauksen sijoittajien luottamukseen, sitoutumiseen ja halukkuuteen suositella Avaraa yhteistyökumppanina.

Vuosina 2023–2024 NPS-tulokset heikkenivät poikkeuksellisen haastavan toimintaympäristön seurauksena. Koronapandemian ja Ukrainan sodan jälkeinen inflaation sekä korkotason nopea nousu heikensi kiinteistömarkkinoita laaja-alaisesti, mikä vaikutti kiinteistöjen arvoihin ja tuottoihin koko markkinassa. Tämä lisäsi sijoittajien kokemaa epävarmuutta ja heijastui asiakastyytyväisyysmittauksen tuloksiin.

Vuonna 2025 NPS-tulos parani selvästi ja saavutti yhden korkeimmista tasoistaan koko mittaushistorian aikana. NPS-tuloksen merkittävä nousu

heijastaa sijoittajien luottamuksen vahvistumista Avaran toimintamalliin, päätöksentekoon ja kykyyn toimia vastuullisesti myös vaikeissa markkinaolosuhteissa.

Avara on toteuttanut määrätietoisesti toimenpiteitä, joilla rahastojen operatiivinen ja taloudellinen toimintakyky on säilynyt vakaana ilman sijoittajien lisäpääomituksia tai kiinteistöjen pakkomyyntejä. Samankaltaisesti Avara on kehittänyt sijoittajaraportointiaan lisäämällä ajantasaisuutta, läpinäkyvyyttä ja vertailtavuutta. Raportointia on täydennetty omalla markkinakatsauksella, joka tukee sijoittajien tiedonsaantia markkinaympäristön muutoksista ja Avaran toimenpiteistä niiden hallitsemiseksi.

Näiden toimenpiteiden kautta Avara vahvistaa pitkäaikaisia sijoittajasuhteitaan, edistää vastuullista ja kestävä sijoitustoimintaa sekä rakentaa luottamusta avoimuuden, ennakoitavuuden ja aktiivisen vuoropuhelun avulla.

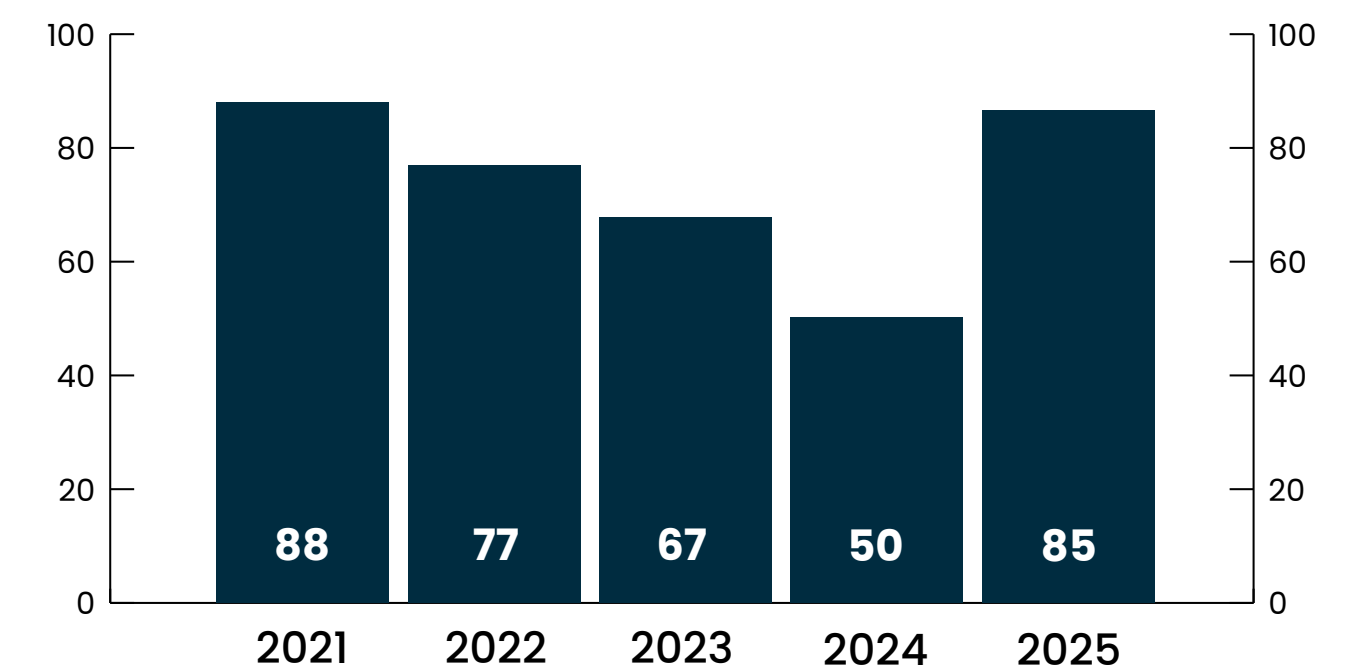
Sijoittajapalautteen perusteella läpinäkyvä raportointi ja tulevaisuutta ennakoiva markkinäkäsitys edistävät merkityksellistä vuorovaikutusta ja lisäävät ymmärrystä rahastojen tilanteesta.

Lähde: Sijoittajien asiakastyytyväisyyskysely 2025

Sijoittajaluokittelu sektorittain 31.12.2025

Rahoitus- ja vakuutuslaitokset **68 %**
Yritykset (perhesijoitusyhtiöt) **16 %**
Julkisyhteisöt **11 %**
Rahastot **5 %**

Sijoittajaytytyväisyys (NPS)





Luotettavat ja vastuulliset toimintatavat

Vastuulliset toimintamallit ovat kiinteä osa Avaran prosesseja ja jokapäiväistä toimintaa. Vastuullisuutta johdetaan osana päivittäisjohtamista. Edellyttämme Avaran yhteistyökumppaneilta yhteiskunta- ja työnantajavelvoitteiden 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. Henkilötietoja ja muita luottamuksellisia tietoja säilytetään turvallisesti. Tietoja käsitellään ja luovutetaan vain silloin, kun siihen on lakiin perustuva velvoite tai vastaanottajalla on asianmukainen oikeus tietojen saamiseen.

Tietosuojadokumentaatiota ylläpidetään säännöllisesti. 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 tietoturvalititiikka kuvaa Avaran keskeiset periaatteet ja on perehdytetty koko henkilöstölle.

ESG - Vastuullista sijoittamista

Vastuullisella sijoittamisella tarkoitetaan kestävyysriskien eli ympäristöasioihin, sosiaaliseen vastuuseen ja hallintotapaan (ESG, Environment, Social and Governance) liittyvien tekijöiden huomioon ottamista sijoitustoiminnassa. Avara on luonut oman vastuullisen sijoittamisen ohjeistuksen, jossa huomioidaan YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteet. Vastuullisen sijoittamisen periaatteet koskettavat kaikkia Avaran ja sen hal-

linnoimien asiakkuuksien sijoituksia ja koskee koko henkilöstöä.

Avaran hallinnoimat vaihtoehtorahastot noudattavat kiinteistösijoituksissa kestävyteen liittyviä periaatteita ja kriteereitä sekä ottavat huomioon sijoitustoiminnassaan 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 kehityshankkeet vaikuttavat myönteisesti asukkaiden, henkilöstön ja paikallisten yhteisöjen hyvinvointiin. Avara haluaa tarjota sijoittajille mahdollisuuden sijoit-

taa 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, kestävyteen liittyvien tietojen antamisesta rahoituspalvelusektorilla (SFDR).

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 vuosisopimuksiin ja yksittäisiin hankintoihin.

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

Avaralla on vahvistetut liiketoimintaperiaatteet, jossa kuvataan oman organisaation ja sopimuskumppaneiden päätöksenteko- ja hankintavaltuudet

sekä sopimuskäytännöt. Ohjeistusta sovelletaan eri asiakkuuksien hankinnoissa. Toimittajille asetetaan hankintakohtaiset vaatimukset ja heidän on sitouduttava Avaran eettisiin toimintaohjeisiin toimittajille (Supplier Code of Conduct).

Luotettava kumppani

Avara noudattaa rakentamisessa ja rakentamiseen liittyvässä korjaus-, hoito- ja kunnossapitotoiminnassa sekä rakennuttajana tilaajavastuulakia (Laki tilaajan selvitysvelvollisuudesta ja vastuusta ulkopuolista työvoimaa käytettäessä (1233/2006)).

Laki velvoittaa Avaran työn tilaajana selvittämään, että sopimuskumppaninsa täyttävät sopimuspuolina ja työnantajina lakisääteiset velvoitteensa. Avara hyödyntää Vastuugroupin Luotettava Kumppani-palvelua vastatessaan

velvoitteisiin. Palvelu hakee tilaajavastuulain vaatimat tiedot, koostaa niistä Luotettava Kumppani -raportin ja pitää sen ajan tasalla palvelussa.

Harmaan talouden torjumiseksi Avara hyväksyy palveluntuottajiksi vain Luotettava kumppani -palveluun (Tilaa-javastuu.fi) rekisteröidyt yritykset. Lisäksi Avara tarkastaa sopimuskumppaneidensa tosiasialliset edunsaajat sekä näiden taustat ja pakotelistatukset.

Osana tilaavastuulain velvoitteiden mukaisesti selvitettäviä tietoja, Avara pyytää sopimuskumppanilta vähintään selvitykset työterveyshuollon sekä lakisääteisen tapaturmavakuutuksen järjestämisestä.

Toini Muonan katu 3, Helsinki
Kuva v. 2025 viihtyvyysaneerattusta keittiöstä

Perusparannukset ja korjaukset

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

Kiinteistö- ja huoneistokorjauksilla vastataan asukkaiden kasvaviin vaati-

muksiin sekä huolehditaan kokonaisvaltaisesti asuntovarallisuuden arvosta.

Vuoden 2025 aikana tehtiin yhteensä 154 asunnon kunnostus- ja viihtyvyysaneeraukset, joissa uusittiin asuntojen kylpyhuoneet. Lisäksi valtaosassa asunnoista keittiöt joko uusittiin tai niihin tehtiin pienempiä tasoparannuksia.



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 2025 lopussa 71 %.

Avaran nykyinen ja suunniteltu kiinteistörahastojen rakenne huomioi sekä kohtuuhintaisen että markkinaehtoisen vuokra-asumisen kysynnän. Amplus Holding Oy:n kiinteistösijoitusyhtiö koostuu korkotuki- ja aravalainoin rahoitetuista vuokra-asunnoista. Kiinteistösijoitusyhtiö on erikoistunut asuntosijoittamiseen, ja sen omistuksessa on noin 4 300 vuokra-asuntoa ympäri Suomen.

Elokuussa 2019 perustettu Avara Vuokrakodit I Ky -rahasto on omalta osaltaan jo lisännyt ja lisää tulevien

vuosien aikana kohtuuhintaisten Avaran vuokratien tarjontaa Suomen kasvukeskuksissa. Vuonna 2025 rahoitukseen valmistui 179 uutta kohtuuhintaista asuntoa.

Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen tarjoajina Avaran kohtuuhintaisten kiinteistörahastojen tarkoituksena on olla Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen (Varke) valvoma pitkän linjan vuokra-asuntojen omistaja, joka vuokraa asuntojaan kohtuuhintaisesti, vallitsevia markkinahintoja alhaisemilla vuokrilla.

Kohtuuhintaisten asuntojen määrä ja osuus asuntokannasta sekä uudistuotannosta

	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Kohtuuhintaisia asuntoja, kpl	4 937	4 767	4 769	4 705	4 633	4 465	4 445	4 554
Osuus koko asuntokannasta	71 %	71 %	70 %	71 %	54 %	59 %	60 %	61 %
Osuus uudistuotannosta	76 %	76 %	79 %	32 %	29 %	26 %	34 %	20 %



Toini Muonan katu 3, Helsinki

Verojalanjälkemme Suomessa

Avara Oy:n johtamien kiinteistösijoitusyhtiöiden ja Avara Rahastot Oy:n johtamien vaihtoehtorahastojen kotipaikka on Suomi, ja ne maksavat kaikki veronsa Suomeen. Konsernin yhteenlaskettu verojalanjälki vuonna 2025 oli 11,3 miljoonaa euroa.

Verojalanjälki koostuu välittömistä veroista (tuloverot ja kiinteistöverot) sekä välillisistä veroista (arvonlisävero, energiaverot ja vakuutusmaksuvero).

Avaran verojalanjälki* (luvut ovat k€/tuhansia euroja)

	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Välittömät verot	2 100	1 900	1 900	2 400	2 250	2 166	4 900
Välilliset verot	9 200	8 900	9 200	9 800	10 048	8 360	8 900
Verojalanjälki yhteensä	11 300	10 800	11 100	12 200	12 300	10 526	13 800

*Avara on merkittävä veronmaksaja. Avaran tuottama taloudellinen lisäarvo yhteiskunnalle – yhtiön ja sen hallinnoimien asiakkaiden toiminnan verojalanjälki – muodostuu välittömistä ja välillisistä veroista sekä veroluonteisista maksuista. Avaran kaikki toiminta keskittyy Suomeen ja kaikki verot sekä veroluonteiset maksut maksetaan Suomeen.



Veturitie 20, Helsinki



Me Avaralaiset

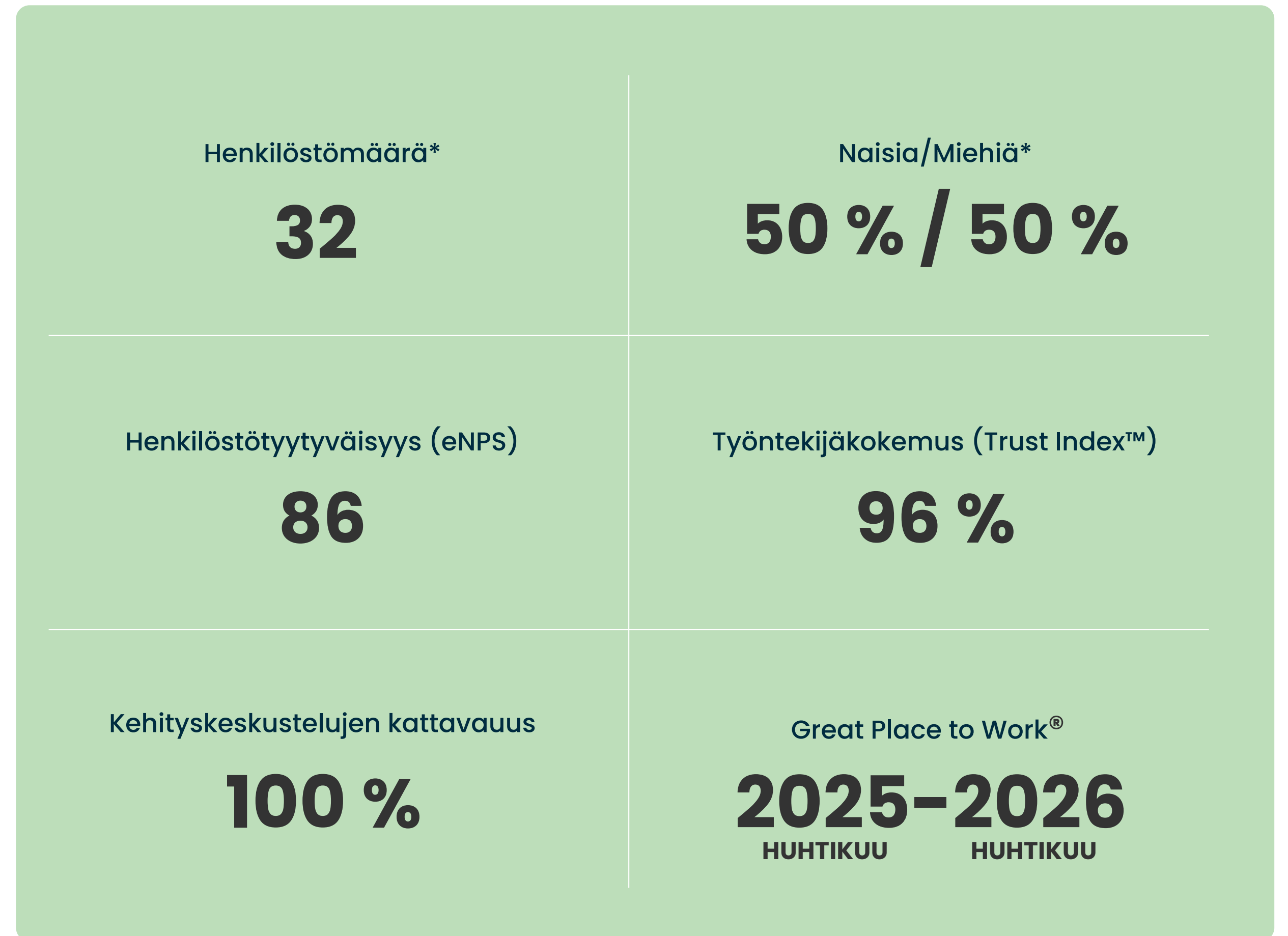
Me avaralaiset	53
Innostava ja yhteisöllinen työntekijäkokemus	54
Avara on Great Place to Work ja yksi Suomen Parhaista Työpaikoista™ 2025	56
Case: Henkilöhaastattelussa Avaran talousjohtaja Marianne Lindlöf	57
Monimuotoisuus, tasa-arvo ja yhdenvertaisuus	59



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.



*Vuodesta 2023 lähtien on henkilöstön kokonaislukumäärään sekä prosentuaalisiin jakaumiin laskettu mukaan tilapäiset ja vakituiset tuntityöntekijät. Aikaisempina vuosina näissä luvuissa on ollut mukana pelkästään vakituiset ja kokoaikaiset työntekijät.

Innostava ja yhteisöllinen 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.

Vahvat jaetut arvot

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

Henkilöstötyytyväisyys huipussa

Henkilöstötyytyväisyys on yksi Avaran tärkeimmistä onnistumisen mittareista, koska se vaikuttaa voimakkaasti yrityksen menestymiseen kaikilla osa-alueilla. Henkilöstön tyytyväisyydelle on asetettu tavoitteet.

Avarassa laaditaan vuosittain kehittämissuunnitelma tyytyväisyyden ja sisäisen yrittäjyyden kehittämiseksi. Lisäksi kannustamme aktiivisesti henkilöstöä ja esihenkilöitä jatkuvaan vuoropuheluun hyvinvoinnin edistämiseksi. Jokaisen Avaran henkilöstöön kuuluvan kanssa käydään tavoite- ja kehityskeskustelut sekä seurantakeskustelu vähintään kerran vuo-



Avaralaiset vuosittaisella ulkomaanmatkalla Krakovassa syksyllä 2025.

nessa. Työn tuloksista palkitseminen perustuu yhteisiin sekä henkilökohtaisesti asetettuihin tavoitteisiin ja niiden toteutumiseen. Olemme avoimia asetetuissa tavoitteissa ja seuraamme niitä yhdessä neljännesvuosittain.

Henkilöstötyytyväisyystutkimus toteutetaan kerran vuodessa. Vuonna 2025 henkilöstötyytyväisyyttä mitattiin edellisvuoden tapaan eNPS-kyselyllä. Employee Net Promoter Score (eNPS) mittaa työntekijöiden sitoutumista yritykseen sekä tyytyväisyyttä organisaatioon. eNPS-tulos voi olla -100 ja 100 välissä. Vuonna 2025 Avaran tulos pysyi edellisvuosien huipputulosten tasolla ollen 86.

Yhteisöllisyys ja yhteenkuuluvuus

Avara panostaa yhteisöllisyyden kokemuksen rakentamiseen monella eri tasolla ja aikavälillä, tarjoten työntekijöille mahdollisuuden olla yhteydessä toisiinsa ja organisaatioon eri tavoin.

Viikoittaiset perjantaikahvit luovat rentoa tilaa vuorovaikutukselle. Näissä tilaisuuksissa työntekijät voivat keskustella vapaasti ajankohtaisista asioista, jakaa ideoita ja rentoutua yhdessä.

Kuukausittaiset henkilöstöinfot pitävät kaikki ajan tasalla yrityksen tapahtumista ja strategisista suuntaviivoista, vahvistaen yhteistä ymmärrystä ja sitou-

tumista. Infoissa käydään läpi saavutuksia, tulevia projekteja ja annetaan koko henkilöstölle mahdollisuus keskusteluun ja vuorovaikutukseen.

Vuosittainen strategiapäivä tuo avaralaiset yhteen pohtimaan tulevaisuuden suuntia ja visioita. Tämä päivä on omistettu luovalle ajattelulle ja pitkän tähtäimen suunnittelulle, mikä vahvistaa tiimihenkeä ja yhteistä visiota.

Vuosittaisia tärkeitä päiviä juhlistetaan yhdessä esimerkiksi vappumunkkien ja joululounaan äärellä. Vuoden ehdottomasti odotetuimmat ja rennoimmat yhteiset hetket koetaan jokasyksyisellä virkistysmatkalla, jolloin koko henkilöstö suuntaa yhdessä ulkomaille muutamaksi päiväksi. Nämä matkat luovat muistoja, jotka kantavat pitkälle ja vahvistavat työntekijöiden välistä yhteyttä sekä yhteenkuuluvuuden tunnetta.

Näiden eri tilaisuuksien ja hetkien avulla Avara luo vahvan yhteyden kokemuksen, joka kannustaa avoimeen viestintään, yhteistyöhön ja yhteiseen kasvuun. Työntekijät kokevat olevansa osa suurempaa kokonaisuutta ja ovat motivoituneita työskentelemään yhteisten tavoitteiden eteen.

“Avaran jokavuotinen virkistysmatka merkitsee minulle ennen kaikkea mahdollisuutta nähdä kollegoita ilman kalentereita, palavereita ja arjen kiirettä. On hienoa päästä viettämään aikaa yhdessä rennommassa ympäristössä ja rakentaa me-henkeä, joka näkyy myöhemmin myös arjen tekemisessä.

Viime vuoden Krakovan matkasta parhaiten mieleen jäivät ne hetket, kun naurettiin vedet silmissä, seikkailtiin tuntemattomilla kaduilla ja herkuteltiin ravintolan antimilla samalla, kun ympärillä oli porukka, jonka kanssa viihtyy missä tahansa päin maailmaa.”

Marianne Lindlöf, talousjohtaja

Avara Oy:n henkilöstön hyvinvointi ja terveys

	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Henkilöstötyytyväisyys v. 2017–2021 asteikko 1–5 v. 2022 otettu käyttöön eNPS	86	87	85	80	4,2	4,1	4,3
Kehityskeskustelujen kattavuus*	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Henkilöstön terveysindeksi**	64 %	68 %	75 %	78 %	66 %	71 %	67 %
Sairauspoissaoloprosentti***	0,5 %	0,7 %	0,4 %	0,4 %	1,9 %	0,5 %	0,8 %

*Koskee koko henkilöstöä: naiset 100 %, miehet 100 %, johto 100 %, esihenkilöt 100 %, työntekijät 100 %.

**Luku perustuu Terveystalon raportointiin.



Avara on Great Place to Work ja yksi Suomen Parhaista Työpaikoista™ 2025

Keväällä 2025 Avara teetti neljättä kertaa Great Place to Work® Trust Index™ -henkilöstötutkimuksen. Hienojen tulosten ansiosta saavutimme jälleen Great Place to Work -sertifioinnin. Vuonna 2025 olimme myös yksi Suomen Parhaista Työpaikoista™, sillä vuoden 2024 henkilöstötutkimuksen tulokset veivät meidät parhaimpien joukkoon pienten yritysten sarjassa.

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® Trust Index™ -henkilöstötutkimus osoittaa, että työntekijät viihtyvät työpaikallaan ja luottavat työnantajaansa.

96% 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 96% työntekijöistä.

Seuraavat väittämät saivat täydet 100% vastauksista vuoden 2025 henkilöstötutkimuksessa:

- Avaralla ihmisiä kohdellaan tasa-arvoisesti riippumatta syntyperästä.
- Avaralla ihmisiä kohdellaan tasa-arvoisesti riippumatta seksuaalisesta suuntautumisesta.
- Avaran johto luottaa, että ihmiset tekevät työnsä ilman jatkuvaa tarkkailua.
- Avaran tilat luovat hyvän työympäristön.
- Avara on fyysisesti turvallinen työpaikka.

- Avaralla ihmisille annetaan paljon vastuuta.
- Avaralaiset luottavat, että jos itseä olisi kohdeltu epäoikeudenmukaisesti, niin asia käsitellään, mikäli sen nostaa esille.

Yksi Suomen parhaista työpaikoista pienten yritysten sarjassa

Vuosittain julkaistava Suomen Parhaat Työpaikat™ -listaus perustuu henkilöstötutkimuksissa mitattuun työntekijäkokemukseen ja laadulliseen analyysiin yrityksen kulttuurista. Lista muodostetaan Great Place To Work -sertifioituista™ yrityksistä, jotka ovat toteuttaneet henkilöstötutkimuksen ja saaneet korkeimmat Trust Index -tulokset listaa edeltävän vuoden aikana.



Case: Henkilöhaastattelussa Avaran talousjohtaja Marianne Lindlöf

Marianne Lindlöf on työskennellyt Avaralla vuodesta 2017 lähtien monipuolisissa talouden työrooleissa. Lokakuussa 2025 Lindlöf aloitti talousjohtajana ja liittyi samalla Avaran johtoryhmään.



Marianne Lindlöf Talousjohtaja

Työroolit Avaralla:

Talousjohtaja (10/2025 -)
Talouspäällikkö (02/2023-09/2025)
Talouskehityspäällikkö (01/2021-01/2023)
Business Controller (12/2017-12/2020)

Koulutus: Kauppatieteiden maisteri (KTM)

Kokemus alalta: 15 vuotta

Työssä parasta: Työyhteisö

Minkälainen on työroolisi Avaralla?

Avaran talousjohtajana tavoitteenani on varmistaa, että talous toimii meillä luotettavana kompassina, joka tarjoaa selkeää tietoa, hyvää ennakointia ja toimivia käytäntöjä, jotka tukevat sekä strategiaa että arjen tekemistä.

Teen työtä tiiviissä yhteistyössä eri tiimien ja kumppaneiden kanssa, jotta talouden prosessit ovat sujuvia ja kokonaisuus toimii johdonmukaisesti. Minulle on tärkeää olla helposti lähestyttävä ja ratkaisukeskeinen sparraaja, joka auttaa näkemään olennaisen ja vie asioita eteenpäin avoimella, mutta määrätietoisella otteella.

Mikä on ydinosaamisesi ja mistä se on tullut?

Ydinosaamiseni on ihmisten, prosessien ja arjen tekemisen yhdistäminen sujuvaksi kokonaisuudeksi. Olen vuosien varrella oppinut hahmottamaan tilanteita nopeasti, löytämään ratkaisuja ja pitämään langat käsissäni myös muuttuvissa ympäristöissä. Tämä osaaminen on karttunut

ennen kaikkea käytännön työn kautta, mm. tekemällä, kokeilemalla ja kehittämällä yhdessä muiden kanssa. Minulle on luontevaa nähdä kokonaisuuksia, tarttua asioihin ja viedä käytännön toteutusta määrätietoisesti eteenpäin.

Miten päädyit nykyiseen rooliisi?

Polkuni nykyiseen rooliini on muotoutunut vähitellen. Olen ollut jo pitkään mukana talouden kokonaisuuksissa, kehittämässä työkaluja ja prosesseja sekä tukemassa päätöksentekoa. Kun keskustelu mahdollisuudesta laajempaan vastuuseen tuli ajankohtaiseksi, tunsin, että palaset loksahitivat luonnollisesti kohdalleen. Rooli tarjosi sopivan yhdistelmän osaamistani, kokemustani ja sitä, mistä aidosti innostun – kokonaisuuksien rakentamisesta yhdessä muiden kanssa.

Mistä asioista innostut työssäsi eniten?

Työssäni innostun ennen kaikkea siitä, miten talous voi auttaa näkemään tulevaa suuntaa eikä vain menneisyyttä. Koen, että talouden tehtävänä on ►

tuoda selkeyttä päätöksentekoon, ja siksi pyrin rakentamaan ympärilleni toimintaa, jossa tieto liikkuu, kysymyksiä uskaltaaan kysyä ja asioita katsotaan yhdessä vähän pidemmälle.

Millainen Avaran työyhteisö on?

Meillä on välittävä, yhteistyöhön kannustava ja eteenpäin katsova työyhteisö. Arvostan erityisesti sitä, että ihmiset jakavat osaamistaan ja auttavat toisiaan. Lisäksi ehdottomana plussana on huumorintajuiset kollegat ja työkaverit, jotka tuovat valtavasti positiivista energiaa työyhteisöön.

Mikä tekee tästä työpaikasta sinulle merkityksellisen?

On palkitsevaa olla mukana rakentamassa asioita, joilla on konkreettinen vaikutus sekä ihmisiin että liiketoimintaan. Merkityksellistä on myös se, että ympärillä on osaavia ja todella mukavia kollegoita, joiden kanssa jakaa työarkea ja joiden kanssa syntyy luottamus, hyvä tekemisen meininki ja tunne siitä, että onnistumme yhdessä.

Mikä pieni asia arjessa Avaralla on sellainen, jota arvostat erityisesti?

Arvostan eniten niitä pieniä, mutta tärkeitä kohtaamisia, joissa vaihdetaan kuulumisia, nauretaan yhdessä tai autetaan toista hetkessä eteenpäin. Ne tekevät työpäivästä tarkoituksemme ja muistuttavat siitä, että olemme osa samaa huippujoukkuetta ja kuljemme kohti yhteistä maalia.

Mikä saa sinut hymyilemään työpäivän aikana?

Työpäivän aikana minut saa hymyilemään ennen kaikkea työkavereiden hyvä huumori ja spontaani vitsailu. Tällaiset hetket keventävät arkea ja muistuttavat, että töissä saa ja kannattaa nauraa.

Mikä Avaralla työskentelyssä on mielestäsi erityistä?

Meidän tavassamme tehdä töitä on erityistä se, miten luontevasti teemme asioita yhdessä. Meillä ei jätetä ketään yksin, vaan apua ja näkemyksiä saa tarvittaessa, ja usein vielä hyväntuulisen huumorin säestämänä. Samalla olemme kuitenkin realistisia; välillä on kiirettä, keskeneräisyyttä ja rön-syväiäkin keskusteluja, mutta silti viemme asioita yhdessä eteenpäin.

Miten Avaralla tuetaan oppimista tai kehittymistä?

Täällä kehittyminen näkyy konkreettisissa arjen tilanteissa siten, että asioita pohditaan yhdessä ja uusia näkökulmia jaetaan avoimesti. Kukaan ei oleta, että kaiken pitäisi olla valmista, vaan oppiminen on osa normaalia työpäivää.

Miten vastuullisuus näkyy sinulle omassa työarjessasi?

Vastuullisuus näkyy työpäivissäni niin isoissa taloudellisissa linjauksissa kuin pienissä arkisissa valinnoissa. Pyrin osaltani varmistamaan, että talouden ratkaisut ovat kestäviä, läpinäkyviä ja perusteltuja.



Marianne Lindlöf



Monimuotoisuus, tasa-arvo ja yhdenvertaisuus

Yhdenvertaisuus ja tasa-arvon toteutumisen varmistaminen ovat osa Avaran päivittäisjohtamista. Vastuamme työnantajana on ensisijaisesti vastuuta henkilöstöstä ja henkilöstön työhyvinvoinnista. Tarjoamme henkilöstölle turvallisen työympäristön ja panostamme monin eri tavoin henkilöstön työhyvinvointiin. Tarvittaessa puutumme epäkohtiin ja kehityskohteisiin nopeasti ja päättäväisesti. Tasa-arvon toteutuminen on meille tärkeää.

Osaava ja hyvinvoiva henkilöstö on keskeisessä asemassa Avaran tavoitteiden saavuttamisessa. Noudatamme toiminnassamme voimassa olevaa työlainsäädäntöä ja työehtosopimusta sekä Avaran henkilöstöpolitiikkaa. Avaran henkilöstöstä 94 % kuuluu työehtosopimuksen piiriin, Avara Oy:n ja Avara Rahastot Oy:n toimitusjohtajiin ei sovelleta mitään työehtosopimusta.

Työntekijöiden vaihtuvuusprosentti* vuonna 2025 oli 9,4 %. Vaihtuvuudesta 67 % koski alle 30-vuotiaita ja 33 % 30–50-vuotiaita. Naisia oli 33 % ja miehiä 67 %. Vuoden aikana Avaralle palkattiin viisi uutta työntekijää, joista neljä oli alle 30-vuotiaita ja yksi 30–50-vuotias. Uusista työntekijöistä 80 % oli naisia ja 20 % miehiä.

*raportointikauden aikana poislähteneiden työntekijöiden kokonaismäärä jaettuna raportointikauden lopun työntekijämäärällä.

Avara-konsernin henkilöstöryhmien tunnuslukuja 31.12.						
	2025	2024	2023			
Johdon sukupuolijakauma, %						
Naisia	33	0	0			
Miehiä	67	100	100			
Johdon ikäjakauma, %						
Alle 30 v. osuus	0	0	0			
30–50 v. osuus	83	75	75			
Yli 50 v. osuus	17	25	25			
Esihenkilöiden sukupuolijakauma,						
Naisia	100	100	100			
Miehiä	0	0	0			
Esihenkilöiden ikäjakauma, %						
30–50 v. osuus	50	67	67			
Yli 50 v. osuus	50	33	33			
Avara-konsernin hallitusten tunnuslukuja 31.12.						
	2025	2024	2023	2022	2021	2020
Sukupuolijakauma, %						
Naisia	12	12	19	25	25	14
Miehiä	88	88	81	75	75	86
Ikäjakauma, %						
Alle 30 v. osuus	0	0	0	0	0	0
30–50 v. osuus	47	47	37	44	44	52
Yli 50 v. osuus	53	53	63	56	56	48

Avara Oy:n henkilöstön tunnuslukuja 31.12.*						
	2025	2024	2023	2022	2021	2020
Henkilöstömäärä**						
Vakituisia	32	28	27	27	29	28
Tilapäisiä	0	2	1	-	-	-
Kokoaikaisia	27	27	26	-	-	-
Osa-aikaisia	5	3	2	-	-	-
Sukupuolijakauma**, %						
Naisia	50	43	43	39	34	39
Miehiä	50	57	57	61	66	61
Ikäjakauma**, %						
Alle 30 v. osuus	22	17	14	11	10	14
30–50 v. osuus	59	63	64	68	69	64
Yli 50 v. osuus	19	20	22	21	21	22
Koulutusjakauma**, %						
Ylempi korkeakouluaste	41	43	46	54	52	54
Alempi korkeakouluaste	41	43	39	36	34	32
Alin korkea-aste	18	14	11	11	14	14
Keskiaste***	0	0	4	-	-	-

*Taulukossa ja tekstissä ilmoitettu henkilöstömäärä on laskettu voimassa olevien työsuhteiden mukaan raportointikauden lopussa (osa-aikaiset työntekijät kokonaiseksi muutettuna). Henkilöstön määrään liittyvät luvut eivät sisällä kesätyöntekijöitä.

**Vuodesta 2023 lähtien on henkilöstön kokonaismäärään sekä prosentuaalisiin jakaumiin laskettu mukaan tilapäiset ja vakituiset tuntityöntekijät. Aikaisempina vuosina näissä luvuissa on ollut mukana pelkästään vakituiset ja kokoaikaiset työntekijät.

***Vuonna 2023 ensimmäisen kerran mukana uusi koulutusaste (keskiaste), jolle ei aikaisempina vuosina ole ollut tarvetta.



Johtaminen ja raportointiperiaatteet

Johtaminen	61
Case: Johtoryhmä vahvistui organisaation sisältä	61
Toimitusjohtaja, johtoryhmä ja hallitus	62
Avara-konsernin yhtiö rakenne ja emoyhtiön omistajarakenne 31.12.2025	63
Palkkiot, palkitsemisprosessi ja -politiikka	63
Raportointi- ja laskentaperiaatteet	64
GRI-sisältö	65

Johtaminen

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

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

Avaran ylintä päätösvaltaa käyttävät yhtiön osakkeenomistajat yhtiön yhtiökokouksessa. Yhtiön osakkeenomistajat valitsevat yhtiökokouksessa yhtiön hallituksen jäsenet, vähintään 4 ja enintään 6 jäsentä, sekä tilintarkastajan. Hallituksen valinnassa otetaan huomioon monimuotoisuus, osaaminen sekä sidosryhmien näkemykset. Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan. Yhtiön hallitus valvoo sekä ohjaa yhtiön toimintaa osakeyhtiölain ja yhtiön liiketoimintaperiaatteiden mukaisesti.

Hallitus on vahvistanut kirjalliset liiketoimintaperiaatteet, jotka sisältävät hallituksen työjärjestyksen ja vuosikellon hallituksen tehtävistä, käsiteltävistä asioista, kokouskäytännöstä ja päätöksente-

komenettelystä. Hallitus päättää 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. Hallitus kokoontuu hyväksymänsä vuosikellon mukaisesti.

Hallituksen suorituskykyä arvioidaan vuosittain. Arvioinnin perusteella tehdään kehityssuunnitelma, jossa asetetaan tavoitteet keskeisille kehittymiskohteille.

Avaran ylin johto raportoi hallitukselle noin kuusi kertaa vuodessa hallituksen kokouksien yhteydessä. Hallitukselle raportoidaan muun muassa organisaation talouteen, riskeihin, ympäristöön ja ihmisiin kohdistuvien vaikutusten hallinnasta.

Case

Johtoryhmä vahvistui organisaation sisältä – kaksi uutta johtajanimitystä vuonna 2025.

Vuoden 2025 aikana Avaran johtoryhmä vahvistui kahdella uudella nimityksellä, kun pitkään Avaralla työskennelleet asiantuntijat siirtyivät uusiin johtotehtäviin. Nimitykset osoittavat, että Avaralla tuetaan urapolkuja ja osaamisen kehittymistä organisaation sisällä.

Sabine Ille on toiminut Avaralla markkinointi- ja viestintäpäällikkönä vuodesta 2021 ja kuulunut johtoryhmään koko tämän ajan. Lokakuun alussa 2025 hänen vastualueensa laajeni, ja hän aloitti markkinointi-, viestintä- ja digijohtajana. Uudessa roolissaan Ille vastaa markkinoinnin ja viestintän lisäksi Avaran digitaalisten ratkaisujen kehittämisestä ja digitaalisesta kokonaisuudesta.

Marianne Lindlöf on työskennellyt Avaralla vuodesta 2017 lähtien ja toiminut aikaisemmin business controllerina, talouskehityspäällikkönä sekä viimeksi talouspäällikkönä. Lokakuussa 2025 Lindlöf aloitti talousjohtajana ja liittyi samalla Avaran johtoryhmään.



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
- Avara Oy:n osakkeenomistaja vuodesta 2019



Harri Retkin

- Sijoitusjohtaja vuodesta 2018
- Talousjohtaja vuodesta 2013 lokakuuhun 2025
- Avarassa vuodesta 2012
- KTM, s. 1978
- Avara Oy:n osakkeenomistaja vuodesta 2019



Tuomas Rantsi

- Liiketoiminta- ja kiinteistökehitysjohtaja vuodesta 2018
- Avarassa vuodesta 2017
- Diplomi-insinööri & KJs, s. 1975
- Avara Oy:n osakkeenomistaja vuodesta 2019



Arttu Ekqvist

- Avara Rahastot Oy:n toimitusjohtaja vuodesta 2019
- KTM, s. 1978
- Avara Oy:n osakkeenomistaja vuodesta 2024



Marianne Lindlöf

- Talousjohtaja lokakuusta 2025
- Avarassa vuodesta 2017
- KTM, s. 1986



Sabine Ille

- Markkinointi-, viestintä ja digijohtaja lokakuusta 2025
- Avarassa vuodesta 2021
- Medianomi (ylempi AMK), tradenomi (ylempi AMK), s. 1976



Emmi Tiainen

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

Hallitus

Risto Kyhälä

- Puheenjohtaja marraskuusta 2012 huhtikuuhun 2023 ja toukokuusta 2024 alkaen
- Varapuheenjohtaja huhtikuusta 2023 toukokuuhun 2024
- Kiinteistömaailma Oy:n entinen toimitusjohtaja, hallitusammattilainen
- Avara Oy:n osakkeenomistaja vuodesta 2019

Harri Retkin

- Varapuheenjohtaja toukokuusta 2024 alkaen

Mika Savolainen

- Hallituksen jäsen toukokuusta 2024 alkaen

Tuomas Rantsi

- Hallituksen jäsen toukokuusta 2024 alkaen

Arttu Ekqvist

- Hallituksen jäsen toukokuusta 2024 alkaen

Konsernin yhtiörakenne ja emoyhtiön omistajarakenne 31.12.2025

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.

Avaran pääomistajat ovat emoyhtiön toimitusjohtaja Mika Savolainen, sijoitusjohtaja Harri Retkin, liiketoimintaja ja kiinteistökehitysjohtaja Tuomas Rantsi, Avaran hallituksen puheenjohtaja Risto Kyhälä sekä Avara Rahastot Oy:n toimitusjohtaja Arttu Ekqvist.



Liiketoiminta- ja kiinteistökehitysjohtaja Tuomas Rantsi (vas.), toimitusjohtaja Mika Savolainen, sijoitusjohtaja Harri Retkin sekä Avara Rahastot Oy:n toimitusjohtaja Arttu Ekqvist.

Palkkiot, palkitsemisprosessi ja -politiikka

Yhtiön palkkiot muodostuvat kiinteästä kuukausipalkasta ja muuttuvasta palkkio-osuudesta (vuositulospalkkio ja vuokrausasiantuntijoilla tämän lisäksi kuukausitulospalkkio).

Hallitus päättää ylimmän johdon palkat. Henkilöstön osalta palkan päättää esihenkilö, joka hyväksyy palkka-asiat omalla esihenkilöllään. Hallitus päättää vuosittain johdon ja henkilöstön vuositulospalkkiosta. Riippumattomia tahoja on käytetty projektiluonteisesti palkkojen ja palkkioiden määrittämisessä ja vertailussa muihin toimijoihin.

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 myönnettävän tulospalkkion. Hallituksen palkkioiden määrä päätetään vuosittain yhtiökokouksessa.

Kokonaisvuosiansion suhde

Parhaiten palkatun henkilön vuosipalkka suhteessa muun henkilöstön vuosipalkkojen mediaaniin on 160/100. Organisaation parhaiten palkatun henkilön vuotuisen kokonaiskorvauksen prosentuaalinen nousu suhteessa kaikkien työntekijöiden vuotuisen kokonaispalkan prosentuaalisen lisäyksen mediaaniprosenttiin (lukuun ottamatta eniten palkattua henkilöä) on 261/100.

Raportointi ja laskenta-periaatteet

Avaran yritysraportti vuodelta 2025 on laadittu Global Reporting Initiative (GRI) standardien mukaisesti. 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.

Avaran hallitus tekee vastuullisuutta koskevat strategiset linjaukset sekä päätökset ja hallitukselle raportoidaan vastuullisuudesta säännöllisesti hallituksen kokouksissa.

Avaran hallitus tarkastelee organisaation ympäristöön ja yhteiskuntaan kohdistuvia vaikutuksia pääasiassa kerran vuodessa vastuullisuusraportin käsittelyn yhteydessä. Lisäksi hallitus käy puolivuositain läpi teemakokouksissa sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan tilannekatsauksen, valvoo niiden toteutusta ja arvioi prosessien tehokkuutta. Hallitus huomioi vastuullisuuskriteerit investointipäätösten yhteydessä.

Raportin tiedot ja tunnusluvut

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 henkilöstön, 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 arvioidun kulutuksen. Energian ja veden ominaiskulutus on laskettu kulutuksena rakennuskuutiota kohden kaikista koko vuoden kulutusseurannassa olevista kohteista. Energialuvut on säädöskorjattu, jotta vuosista saadaan vertailukelpoisia.

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

Kaukolämmön ja sähkön päästökertoimet ovat Motiva Oy:n määrittelemät. Muiden polttoaineiden osalta on käy-

tetty Tilastokeskuksen polttoaineluokituskertoimia (öljy ja maakaasu).

Ostoenergian ominaispäästöt on laskettu asuinneliötä kohden kaikissa kohteissa, jotka ovat olleet vuokraustoiminnassa koko vuoden.

Asukkaiden tuottamien jätteen kokonaismäärä on arvioitu Avaran asukasmäärän ja Tilastokeskuksen raportoidun keskimääräisen vuotuisen asukaskohtaisen jätemäärän perusteella.

Avaran vaihtoehtorahastojensa kestävyteen liittyvät tarkemmat tiedot* on julkaistu Avaran verkkosivuilla osoitteessa avara.fi/yritys/rahastot.

Raportoinnin laajuus ja periaatteet

Avaran vuosittain laadittava vastuullisuusraportti on kahdeksas GRI-ohjeiston mukaisesti tai siihen viitaten laadittu raportti. Vastuullisuusraportti sisältää perustiedot Avaran taloudellisesta, sosiaalisesta ja ympäristöön liittyvästä toiminnasta ja sen vaikutta-

vuudesta kaudella 1.1.–31.12.2025, 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, kestävyteen liittyvien tietojen antamisesta rahoituspalvelusektorilla (SFDR).





GRI-sisältö

Avara-konserni raportoi GRI-standardien vaatimusten mukaisesti tilikaudelta [1.1-31.12.2025]

GRI 1: Raportointiperusteet 2021

Raportin julkaisupäivä: 14.4.2026

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 s. 65 Avara-konsernin yhtiö rakenne ja emoyhtiön omistajarakenne s. 63 Raportointi- ja laskentaperiaatteet s. 64
	2-2 Kestävyyseräraportoinnin kattamat yksiköt	Vastuullisuusjohtamisen ja raportoinnin olennaisuusarviointi s. 15 Raportointi- ja laskentaperiaatteet s. 64
	2-3 Raportointikausi, julkaisu tiheys ja yhteystiedot	GRI-sisältö s. 65 Avaran vastuullisuusraportti ja tilinpäätös julkaistaan vuosittain.
	2-4 Muutokset aiemmin raportoiduissa tiedoissa	Konsernin liikevoittoa koskeva tieto vuodelta 2024 on korjattu sivun 40 taulukkoon. Korjaus liittyy laskentavirheen oikaisuun, eikä sillä ole olennaista vaikutusta raportin kokonaiskuvaan.
	2-5 Ulkoinen varmennus	Ei ole tehty ulkoista varmennusta.
	2-6 Toiminnot, arvoketju ja muut liiketoimintasuhteet	Uutisia vuodelta 2025 s. 4 Strategia ja toimintamalli s. 10 Liiketoimintamalli s. 11
	2-7 Henkilöstö	Monimuotoisuus, tasa-arvo ja yhdenvertaisuus s. 59 Emme raportoi osa-aikaisia ja nollasopimuksella työskenteleviä työntekijöitä erikseen niiden lukumäärän pienuuden vuoksi (yksilönsuoja). Aluekohtaiset tiedot eivät ole olennaisia, koska yrityksellä on vain yksi toimipaikka.
	2-8 Ulkoinen työvoima	Ulkoista työvoimaa käytetään liiketoiminnan tukena. Työvoima ei ole suorassa sopimussuhteessa Avaraan, vaan sopimukset ovat yritysten välisiä palvelusopimuksia. Tyypillisiä ostettuja palveluja tai henkilötyötä ovat ohjelmistojen ylläpito- ja kehitystyö, isännöintipalvelu, talouspalvelut, kirjanpito- ja tietohallinnon tukipalvelut. Henkilötyötä ostetaan palveluna yrityksiltä, joten emme raportoi henkilömääriä.
	2-9 Hallintorakenne, valiokunnat ja niiden kokoonpano	Toimitusjohtaja, johtoryhmä ja hallitus s. 62 Hallituksen toimikausi on toistaiseksi jatkuva. Hallituksella on laaja-alainen kokemus kiinteistö- ja sijoitusalan toiminnasta.
	2-10 Hallituksen jäsenten nimeäminen ja valinta	Johtaminen s. 61
	2-11 Hallituksen puheenjohtajan asema	Toimitusjohtaja, johtoryhmä ja hallitus s. 62
	2-12 Hallituksen rooli organisaation merkittävien kestävyysvaikutusten valvonnassa	Liiketoimintaperiaatteet, riskienhallinta ja vaatimustenmukaisuus s. 13



GRI-sisältö

GRI-standardi	Raportointisisältö	Sijainti raportissa
	2-13 Kestävyysvaikutusten hallinnan vastuunjako	Johtaminen s. 61
	2-14 Hallituksen rooli kestävyysraportoinnissa	Raportointi- ja laskentaperiaatteet s. 64
	2-15 Eturistiriitojen välttäminen	Liiketoimintaperiaatteet, riskienhallinta ja vaatimustenmukaisuus s. 13
	2-16 Merkittävien epäkohtien kommunikointi hallitukselle	Liiketoimintaperiaatteet, riskienhallinta ja vaatimustenmukaisuus s. 13 Johtaminen s. 61 Raportointikauden aikana ei ollut merkittäviä ja kriittisiä hallitukselle ilmoitettavia epäkohtia tai huolenaiheita.
	2-17 Hallituksen kestävä kehityksen osaaminen	Avaran hallituksella nähdään olevan kestävä kehitystä koskevat tarvittavat perustavan tason tiedot, taidot ja kokemus. Avaran toimintaan, päätöksiin ja raportointiin liittyvässä kestävä kehityksen asioissa Avaran johtoryhmä tuo tarvittavat tiedot sekä asiayhteydet esille niiden käsittelyn yhteydessä hallituksen kokouksissa.
	2-18 Hallituksen suorituksen arviointi	Johtaminen s. 61
	2-19 Palkitsemispolitiikka	Palkkiot, palkitsemisprosessi ja -politiikka s. 63
	2-20 Palkitsemisprosessi	Palkkiot, palkitsemisprosessi ja -politiikka s. 63
	2-21 Kokonaisvuosiansion suhde	Palkkiot, palkitsemisprosessi ja -politiikka s. 63
	2-22 Kestävä kehityksen strategiaa koskeva lausunto	Toimitusjohtajalta s. 5 Vaikuttavaa vastuullisuutta s. 9
	2-23 Toimintaperiaatteita koskevat sitoumukset	Vaikuttavaa vastuullisuutta s. 9-17 Green Homes -vastuullisuustoiminta s. 24 Luotettavat ja vastuulliset toimintatavat s. 48 Vaikuttavat hankinnat s. 49
	2-24 Toimintaperiaatteiden vieminen käytäntöön	Avara on sitoutunut YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteisiin s. 16
	2-25 Prosessit negatiivisten vaikutusten välttämiseksi	Liiketoimintaperiaatteet, riskienhallinta ja vaatimustenmukaisuus s. 13



GRI-sisältö

GRI-standardi	Raportointisisältö	Sijainti raportissa
	2-26 Neuvonanto eettiseen toimintaan ja palautekanavat väärinkäytösten ilmoittaminen	Liiketoimintaperiaatteet, riskienhallinta ja vaatimustenmukaisuus s. 13
	2-27 Lakien ja säädösten noudattaminen	Ei lakien, säädösten tai määräysten rikkomisesta johtuvia tuomioita, seuraamuksia tai sakkoja vuonna 2025.
	2-28 Jäsenyydet järjestöissä	Green Building Council Finland, Net Zero Carbon Building... s. 17 Avara on sitoutunut YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteisiin s. 16 Green Homes -vastuullisuustoiminta s. 24 Lisäksi: RAKLI ry, ISA ry, VAETS-energiatehokkuussopimus
	2-29 Lähestymistapa sidosryhmävuorovaikutukseen	Vastuullisuusjohtamisen ja raportoinnin olennaisuusarviointi s. 15
	2-30 Työehtosopimukset	Monimuotoisuus, tasa-arvo ja yhdenvertaisuus s. 59
GRI 3: Olennaiset aiheet		
	3-1 Olennaisten aiheiden määrittely	Vastuullisuusjohtamisen ja raportoinnin olennaisuusarviointi s. 15 Raportointi- ja laskentaperiaatteet s. 64
	3-2 Lista olennaisista aiheista	Vastuullisuusjohtamisen ja raportoinnin olennaisuusarviointi s. 15 Olennaisuusarvioinnissa ei ole muutoksia vuoteen 2024 verrattuna.
	3-3 Olennaisten aiheiden hallinta	Vaikuttavaa vastuullisuutta s. 9-17 Olennaisiin aiheisiin liittyvien vaikutusten hallinnan menettelytavat on kuvattu raportissa vaikutusalueittain: hyvää asumista – toimivaa arkea, ilmasto ja ympäristö, vastuullista kiinteistösijoittamista sekä me avaralaiset.
GRI 201: Taloudelliset tulokset 2016		
	201-1 Suoran taloudellisen lisäarvon tuottaminen ja jakautuminen	Kannattavuus ja vakavaraisuus s. 40
GRI 203: Välilliset taloudelliset vaikutukset 2016		
	203-1 Investoinnit infrastruktuuriin ja yleishyödyllisten palvelujen tukeminen	Kohtuuhintaisen asumisen edistäminen s. 50
	203-2 Merkittävät epäsuorat taloudelliset vaikutukset	Verojalanjälkemme Suomessa s. 51



GRI-sisältö

GRI-standardi	Raportointisisältö	Sijainti raportissa
GRI 204: Hankintakäytännöt 2016		
	204-1 Paikallisten toimittajien osuus ostoista	Vaikuttavat hankinnat s. 49 Paikallisten toimittajien osuutta hankinnoista ei ole raportoitu.
GRI 205: Lahjonnan ja korruption vastaisuus 2016		
	205-3 Vahvistetut lahjonta- ja korruptiotapaukset ja niihin liittyvät toimenpiteet	Ei tapauksia vuonna 2025
GRI 302: Energia 2016		
	302-1 Organisaation oma energian kulutus	Energian ja veden kulutus s. 31-32 Avara Oy:n oma energian kulutus ei ole olennainen, koska kulutuksen määrä on hyvin marginaalinen. Avara raportoi hallinnoimiensa kiinteistöjen energian kulutuksen.
	302-3 Energiaintensiteetti	Energian ja veden kulutus s. 31-32
GRI 303: Vesi ja jätevedet		
	303-1 Vuorovaikutus veden kanssa yhteisenä resurssina	Energian ja veden kulutus s. 31-32
	303-2 Merkittävät epäsuorat taloudelliset vaikutukset	Energian ja veden kulutus s. 31-32
	303-5 Veden kulutus	Energian ja veden kulutus s. 31-32 Raportointi- ja laskentaperiaatteet s. 63
GRI 305: Päästöt 2016		
	305-1 Suorat kasvihuonekaasupäästöt (Scope 1)	Energian ja veden kulutus s. 31-32
	305-2 Energian epäsuorat kasvihuonekaasupäästöt (Scope 2)	Energian ja veden kulutus s. 31-32



GRI-sisältö

GRI-standardi	Raportointisisältö	Sijainti raportissa
	305-3 Muut epäsuorat kasvihuonekaasupäästöt (Scope 3)	Energian ja veden kulutus s.31-32
	305-4 Kasvihuonekaasujen päästöintensiteetti	Energian ja veden kulutus s. 31-32
GRI 306: Jäte 2020		
	306-1 Jätteiden synty ja niihin liittyvät merkittävät vaikutukset	Avara raportoi Tilastokeskuksen tilastoimat jätekertymät jätelajeittain suhteutettuna Avaran hallinnoimien kiinteistöjen asukasmääriin.
	306-2 Jätteisiin liittyvien merkittävien vaikutusten hallinta	Jätteet ja kierrätys s. 37
	306-3 Syntyneiden jätteiden määrä	Jätteet ja kierrätys s. 37
GRI 401: Työllistäminen 2016		
	401-1 Uuden henkilöstön palkkaaminen ja henkilöstön vaihtuvuus	Monimuotoisuus, tasa-arvo ja yhdenvertaisuus s. 59 Aluekohtaiset tiedot eivät ole olennaisia, koska yrityksellä on vain yksi toimipaikka.
GRI 403: Työterveys ja -turvallisuus 2018		
	403-1 Työterveyden ja työturvallisuuden johtamisjärjestelmä	Työterveyden ja -turvallisuuden hallintajärjestelmänä käytetään Terveystalo Oy:n Suunta-järjestelmää. Järjestelmä on otettu käyttöön lakisääteiden vaatimusten vuoksi ja työhyvinvoinnin kehittämiseksi.
	403-2 Tapaturmien tunnistaminen, riskien hallinta ja vaaratilanteiden tutkinta	Ei ole tunnistettu erityisiä tapaturmariskejä. Avaran työntekijöillä on tapaturmavakuutus.
	403-3 Työterveyspalvelut	Avaran työntekijöiden käytössä on kattavat Terveystalon työterveyspalvelut ja laaja erikoislääkäreiden palvelut kattava terveysvakuutus.
	403-4 Työntekijöiden osallistuminen, konsultointi ja viestintä työterveydestä ja -turvallisuudesta	Työsuojelutoimikunta kokoontuu tarvittaessa, kuitenkin vähintään kerran vuodessa. Työsuojelutoimikuntaan kuuluu työsuojelupäällikkö, työsuojeluvaltuutettu (henkilöstön edustaja) ja yksi työsuojeluvaltuutetun varahenkilö. Työsuojelutoimikunta voi tehdä yhtiön johtoryhmälle esityksiä työsuojeluun ja työturvallisuuteen liittyvissä asioissa. Työsuojeluvaltuutettu valitaan vaalilla kahden vuoden toimikaudeksi.
	403-5 Työntekijöiden työterveys ja työturvallisuuskoulutus	Työhön ei liity erityisiä vaaroja. Henkilöstöä on koulutettu työnantajan järjestämällä hätäensiapukurssilla.



GRI-sisältö

GRI-standardi	Raportointisisältö	Sijainti raportissa
	403-6 Työntekijöiden terveyden edistäminen	Avaran työntekijöiden käytössä on kattavat Terveystalon työterveyspalvelut. Työntekijöitä tiedotetaan käytössä olevista palveluista säännöllisesti ja ohjeistukset on dokumentoitu henkilöstön saataville.
	403-7 Liiketoimintasuhteiden kautta suoraan organisaatioon liittyvien työterveys- ja työturvallisuusvaikutusten ehkäiseminen ja torjuminen	Avaran olennaisuusarvioinnissa todettu epäolennaiseksi.
GRI 404: Koulutus 2016		
	404-3 Säännöllisten suoritusarviointien ja kehityskeskustelujen piirissä olevan henkilöstön osuus	Innostava ja yhteisöllinen työntekijäkokemus s. 54
GRI 405: Monimuotoisuus ja tasa-arvo 2016		
	405-1 Hallintoelinten ja henkilöstöryhmien monimuotoisuus	Monimuotoisuus, tasa-arvo ja yhdenvertaisuus s. 59
GRI 418: Asiakkaiden yksityisyyden suoja 2016		
	418-1 Asiakkaiden yksityisyyden suojan rikkomiseen ja asiakastietojen häviämiseen liittyvien vahvistettujen valitusten lukumäärä	Luotettavat ja vastuulliset toimintatavat s. 48 Ei vahvistettuja valituksia yksityisyyden suojan rikkomiseen tai asiakastietojen häviämiseen liittyen vuoden 2025 aikana.