

Vastuullisuusraportti 2023

AVARA





Sisällys



Avara lyhyesti

Uutisia vuodelta 2023
Toimitusjohtajalta
2023 numeroina

3

4

5

7



Vaikuttavaa vastuullisuutta

Strategia ja toimintamalli
Liiketoimintamalli
Liiketoimintaperiaatteet ja riskienhallinta
Vastuullisuusjohtamisen ja raportoinnin olennaisuusarviointi
Avara on sitoutunut YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteisiin
Avara Asuinkiinteistörahasto I -rahastolla 9 BREEAM In-Use -sertifikaattia
Green Building Council Finland, Net Zero Carbon Buildings -sitoumus
ja #BuildingLife -hanke

8

10

11

13

14

15

15

16



Hyvää asumista – toimivaa arkea

Asiakastyytyväisyys on ykkösasia
Case: Avaran vuokraustiimin resepti korkeaan NPS-tulokseen
Green Homes -vastuullisuustoiminta
Viihtyisä ja turvallinen asuinympäristö
Monimuotoisuus, vuorovaikutus ja syrjäytymisen ehkäisy
Case: Tukea lasten ja nuorten hyvinvointiin sekä mielenterveystyöhön
Case: Avaran Keski-Pasilan uudishankkeet

17

19

21

23

24

25

26

27



Ilmasto ja ympäristö

Energian ja veden kulutus
Energiatehokkuuden parantaminen ja tekoälypohjainen energiaratkaisu
Case: Energiatehokkuutta kehitetään kiinteistökohtaisesti –
”Jokainen talo on yksilö”
Oma suunnitteluohje ohjaa uudisrakentamista
Case: Vastuullisuus vetoaa sijoittajiin –
Uudenlaiset energiaratkaisut säästävät ympäristöä ja euroja
Jätteet ja kierrätys

28

29

31

32

33

34

36



Vastuullista kiinteistösijoittamista

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

38

39

41

46

47

49

49

50

51



Me avaralaiset

Innostava työntekijäkokemus
Avara on Great Place to Work ja yksi Suomen Parhaista Työpaikoista™ 2023
Monimuotoisuus, tasa-arvo ja yhdenvertaisuus

52

54

55

56



Johtaminen ja raportointiperiaatteet

Johtaminen
Toimitusjohtaja, johtoryhmä ja hallitus
Palkkiot, palkitsemisprosessi ja -politiikka
Avara-konsernin yhtiörakenne ja emoyhtiön omistajarakenne 31.12.2022
Raportointi- ja laskentaperiaatteet
GRI-sisältö

57

58

59

60

60

61

62



Avara lyhyesti

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

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

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

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

Konsernin emoyhtiön Avara Oy:n suurimmat omistajat ovat Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Elo (34 % osuus), toimiva johto yhtiönsä Erreon Oy:n kautta (30 %), Vakuutusosakeyhtiö Henki-Fennia (15 %) sekä OP Ryhmään kuuluvat yhteisöt (yhteensä 11 %). Avaralla on yhteensä 12 osakkeenomistajaa, ja viiden suurimman osakkeenomistajan omistusosuus on yli 90 %.

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

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

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



Vanha talvitie 3, Helsinki



Uutisia vuodelta 2023

TAMMIKUU

Avara allekirjoittaa World Green Building Councilin Net Zero Carbon Buildings -sitoumuksen. Sitoumuksen myötä Avara tavoittelee kiinteistöjen energiankäytön hiili-neutraaliutta sekä rakentamisen päästöjen nollaamista vuoteen 2030 mennessä. Sitoumus koskee Avara Amplus -kiinteistösijoitusyhtiötä, joka käsittää yli 4000 kohtuuhintaista vuokra-asuntoa eri puolilla Suomea.

HELMIKUU

Rakentamisen Hurraa 2022! -tunnustus-palkinto myönnetään Suvelan Kirstinmäen korttelikokonaisuudelle, johon kuuluu 179 Avaran vuokra-asuntoa.

TOUKOKUU

Avara on 28.5. mukana Helsingin Pohjois-Pasilassa järjestetyssä Postipuiston Kotipäivä -tapahtumassa. Tapahtuman järjestävät tahot esittelevät päivän aikana omia kohteitaan sekä Postipuiston asuinalueita ja sen erityispiirteitä. Avara esittelee tapahtumassa Postiljoonikatu 11:ssä sijaitsevaa vuokratohdetta ja sen vapaita asuntoja.

LOKAKUU

Avara aloittaa Aitoenergian kanssa yhteistyön, ja yhteistyön ensimmäisessä vaiheessa Aitoenergian toteuttama maalämpöpalvelu otetaan käyttöön neljässä Avaran kiinteistössä pääkaupunkiseudulla. Maalämpöpalvelun tavoitteena on pienentää kiinteistöjen kustannuksia sekä ympäristövaikutuksia.

TAMMIKUU

Espoon Finnooseen valmistuu kolme kerrostaloa ja yhteensä 116 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa käsittävä Avaran uudiskohdekokonaisuus. Kiinteistöjen energiaratkaisuna on päästöjä ja energiakuluja vähentävä geotermiinen aluelämpöverkko. Vastaavaa keskisyvää lämpökaivoa ja sen ympärille rakennettavaa alueellista energiaratkaisua ei ole aiemmin Suomessa toteutettu.

HELMIKUU

Avara ja Senaatti-kiinteistöt tiedottavat tehneensä sopimuksen tonttikaupasta Helsingin Keski-Pasilassa Tulistimenkadulla. Kaupan myötä Avara toteuttaa Ratapihakortteleihin kahden uudiskohteen kokonaisuuden, johon tulee 44 kohtuuhintaista lyhyen korkotuen ARA-vuokra-asuntoa sekä 56 markkinaehtoista vuokra-asuntoa.

SYYSKUU

Avaralle valmistuu kuun lopussa 69 energiatehokasta ja kohtuuhintaista vuokra-asuntoa Herttoniemen Peltisepänkujalle Helsinkiin. Monipuolisten palveluiden välittömään läheisyyteen sijoittuva uudiskohde on toteutettu A-energialuokan vaatimusten mukaisesti. Kohteen kaikki asunnot oli vuokrattu hyvissä ajoin ennen kohteen valmistumista.

JOULUKUU

Avara käynnistää Helsingin Ratapihakortteleihin Pasilaan lyhytaikaisen korkotuen vuokra-asuntohankkeen. Kyseessä on 135 asunnon ja 5 liiketilän hankekokonaisuus, jonka on tarkoitus valmistua vuoden 2025 loppuun mennessä.

Toimitusjohtajalta



Vuonna 2023 markkinatilanne oli haastava. Sekä markkinakorkojen että energiakustannusten nousu loi paineita vuokrien nostamiseen. Voimme kuitenkin olla ylpeitä ja iloisia siitä, että pitkäjänteinen vastuullisuustyömme kiinteistöjen kehittämisessä kantoi hedelmää vaikeassa toimintaympäristössä.

Energiakustannusten nousu pysyi kurissa, koska olemme jo usean vuoden ajan panostaneet erilaisiin energian säästötoimiin sekä ympäristöystävällisiin energiaratkaisuihin, kuten maalämpöön. Näin välttyimme myös suuremmilta vuokranostopaineilta.

Vastuullisuustyö etenee suunnitelmien mukaisesti

Vuosi 2023 osoitti, että vastuullisuustyö voi olla sekä ympäristön kannalta hyvää että taloudellisesti järkevää. Avaran vastuullisuustyö keskittyy ympäristövaikutusten hillitsemiseen, mutta samalla huolehdimme siitä, että vastuullisuustoimet ovat taloudellisesti kestäviä.

Priorisoimme vastuullisuustekojamme sekä ympäristön että talouden näkökulmasta. Näin olemme pystyneet etenemään systemaattisesti kohti hiilineutraaliustavoitettamme myös epävakaina

aikoina, emmekä viime vuonnakaan joutuneet tinkimään tavoitteistamme haastavista olosuhteista huolimatta.

Asiakasprosessiemme kehittäminen tuotti erinomaista palautetta

Haluamme kuunnella asiakkaitamme koko vuokra-asumisen matkan ajan ja toteutamme heille NPS-kyselyjä asumisen eri vaiheissa.

Viime vuonna kehitimme asiakasprosessiamme ja yksi vuoden tärkeimmistä tavoitteista oli asiakastyytyväisyyden NPS-tuloksen nostaminen. Tavoitteessa onnistuttiin ja tulosta saatiin nostettua ►



huomattavasti paremmalle tasolle edellisvuoteen nähden. Vuoden 2023 asiakastyytyväisyyden NPS-kokonaistulos oli 39, mikä on korkein tulos yli viiteen vuoteen. Tämä osoittaa, että olemme oikealla tiellä asiakastyytyväisyyden parantamisessa.

Olemme jatkuvasti kehittäneet vuokrausprosessiamme sekä -järjestelmäämme ja panostamme vuokrauksen asiakaspalvelun laatuun. Vuokrausprosessin automatisoinnissa olemme edelläkävijöitä ja näin vastaamme nykyasiakkaiden vaatimuksiin nopeasta ja

helposta vuokrauksesta. Uskon, että tämä työ näkyy myös vuokrausprosessia mittaavassa NPS-tuloksessa, joka oli viime vuoden mittauksessa erinomaisesti 74.

Kasvutarina jatkuu

Yritysvastuun näkökulmasta on mukava kertoa, että kasvutarinamme jatkuu suunnitellusti. Vuonna 2023 saimme liikkeelle kaksi uutta kohdetta Pasilassa. Tämä oli poikkeuksellinen saavutus rakentamisen haastavana vuotena.

Tavoitteenamme on noin tuhannen uuden asunnon kasvuvauhti vuodessa ja tästä tavoitteesta pidämme kiinni. Näemme edelleen kasvupotentiaalia sekä uudistuotannon että portfoliokauppojen kautta. Toimimme 29 paikkakunnalla eri puolella Suomea ja pidämme huolta, että maassamme on tarjolla jatkossakin laadukkaita ja uusia vuokra-asuntoja. Teemme yhteistyötä eri paikkakunnilla paikallisten yritysten kanssa ja näin tuemme myös paikallista yritystoimintaa ja tarjoamme työpaikkoja niissä kaupungeissa, joissa meillä kiinteistöjä.

Myös sijoittajat ovat olleet erittäin tyytyväisiä toimintaamme. Siitä kertovat viime vuosien hyvät sijoittaja-asiakkaiden NPS-luvut. Toteutamme jokaisen rahaston yksilöllistä strategiaa erilaisten sijoittajien tuotto- ja riskitavoitteet sekä vastuullisuus huomioiden.

Avara on yksi Suomen parhaista työpaikoista

Keväällä 2023 saimme iloisia uutisia vuonna 2022 tehdystä Great Place to Work -tutkimuksesta, kun kuulimme olevamme 20 parhaan yrityksen joukossa omassa kategoriassamme pienten yritysten sarjassa. Myös vuonna 2023 toteutetun henkilöstökyselyn palaute oli erittäin hyvää ja eNPS-tulos nousi uusiin huippulukemiin.

On hienoa, että haastavinakin aikoina työntekijämme ovat tyytyväisiä ja Avara on todistetusti yksi Suomen Parhaista Työpaikoista™.

Mika Savolainen
Toimitusjohtaja



Peltisepänkuja 5, Helsinki



2023 numeroina

Johdetun kiinteistövarallisuuden arvo 1,2 mrd. € (1,2 mrd. €)	Investoinnit¹ 38 milj. € (58 milj. €)	Henkilöstö² 28 avaralaista (27)
Taloudellinen käyttöaste 94 % (96,4 %)	Asuntoja 6 755 (6 594)	CO₂-intensiteetti³ 22,2 kg CO ₂ e/as-m ² (22,8 kg)
Asiakastyytyväisyys (NPS) Asukkaat 39 (28) Sijoittajat 67 (77)	Valmistuneiden tai rakenteilla olleiden asuntojen määrä 427 (645)	Selvennykset Tilanne 31.12.2023. Suluissa edellisvuoden tieto tai muutos edellisvuodesta. ¹ Pitää sisällään uudisrakentamisen, valmiin kiinteistökannan ostot ja olemassa olevan kannan korjaukset sekä perusparannukset. ² Vuonna 2023 lukuun lisätty tilapäiset ja vakituiset tuntityöntekijät. ³ Kasvihuonepäästöt asuinneliötä kohden kaikissa niissä kohteissa, jotka ovat olleet Avaran vuokraustoiminnassa mukana koko kalenterivuoden.



Vaikuttavaa vastuullisuutta

Vaikuttavaa vastuullisuutta	9
Strategia ja toimintamalli	10
Liiketoimintamalli	11
Liiketoimintaperiaatteet ja riskienhallinta	13
Vastuullisuusjohtamisen ja raportoinnin olennaisuusarviointi	14
Avara on sitoutunut YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteisiin	15
Avara Asuinkiinteistörahasto I -rahastolla 9 BREEAM In-Use -sertifikaattia	15
Green Building Council Finland, Net Zero Carbon Buildings -sitoumus ja #BuildingLife -hanke	16



Vaikuttavaa vastuullisuutta

Avaran vastuullisuusprioriteetit perustuvat vuonna 2018 toteutettuun ja vuosittain tarkasteltavaan olennaisuusanalyysiin.

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

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

Avaran vastuullisuusprioriteetit ja toimintalinjat



Kestävä tuotto

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



Vähähiilinen asuminen

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



Ihmisten ja yhteisöjen hyvinvointi

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

Strategia ja toimintamalli

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

Avara tavoittelee liiketoiminnan merkittävää kannattavaa kasvua 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 itse-

näisesti. Avara vastaa kaikista kiinteistörahastojen johtamisen, kehittämisen, operatiivisen toiminnan, talouden, rahoituksen ja sijoituspäätösten 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 korkealuokkaisten 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

Hallintojen varojen arvon nousu

Liikevaihdon kasvu

Käyttökateen 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 ▶

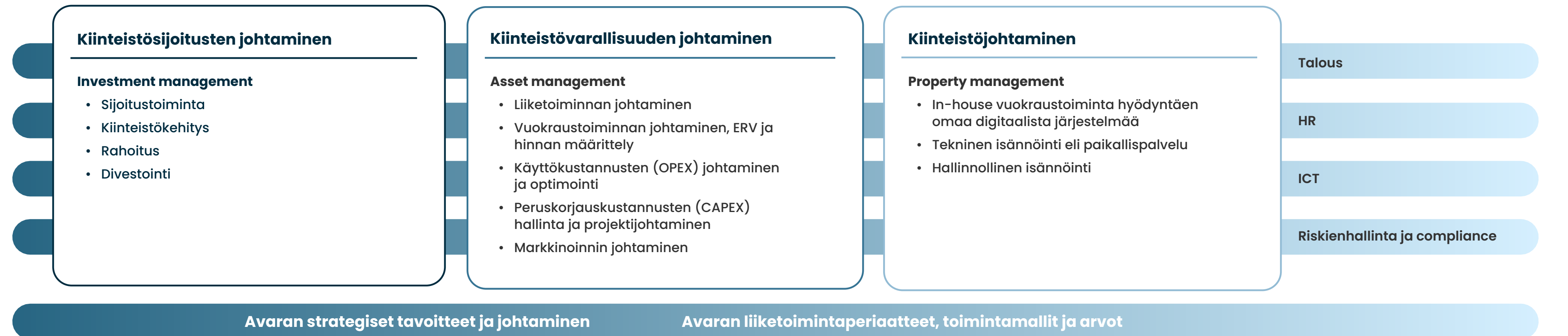
Asiakkuuksien johtaminen

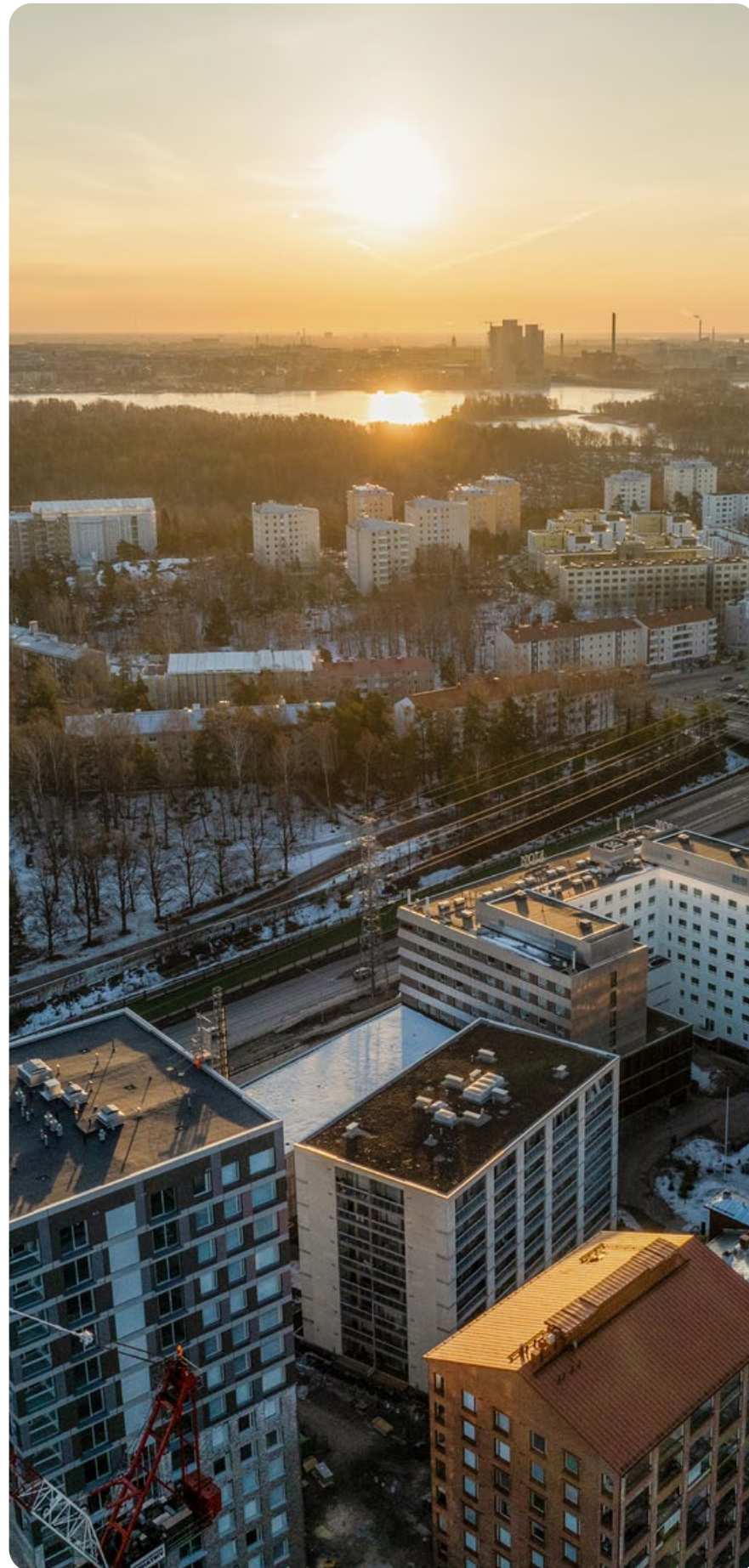


Sijoittaja- ja omistaja-asiakkaat



Vuokra-asumisen asiakas





Peltisepänkuja 5, Helsinki

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

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

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

Keskeinen osa kiinteistösijoitusten johtamista on Avaran oma, erinomaisia tuloksia tuottava kiinteistökehitys. Vuoden 2023 lopussa rakenteilla oli 245 asuntoa. Tulevina vuosina pyri-

tään lisäämään omakehitteisten hankkeiden määrää, ja siksi myös tonttien hankinnan merkitys kasvaa.

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 analyytisesti 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 erotavat Avaran muista toimijoista. Kiinteistö on paikallinen omaisuusluokka, jonka paras tuottavuus syntyy valtakunnallisen ja paikallisen osaamisen, kumppanien ja toimintamallien yhdistelmästä. Asiakasymmärrys perustuu aktiiviseen kuunteluun ja tiedon hyödyntämiseen asiakassuhteen eri osa-alueilla.

Kiinteistöjohtaminen

Avaran kiinteistöjohtamisen palvelu tukee kiinteistövarallisuuden johtamista ja asumisen hyvän asiakaskokemuksen luomista. Palvelut kattavat kiinteistöjen elinkaarihallinnan ja -johtamisen, asumisen asiakkuuksien johtamisen, vuokraustoiminnan ja asiakaspalvelun, teknisen isännöinnin

sekä korjaushankkeiden projektijohtamisen.

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

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

Liiketoiminta- periaatteet ja riskienhallinta

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

Yhtiön hallinnossa noudatetaan yhtiön hallituksen hyväksymiä, vastuullisia ja huolellisia liiketoimintaperiaatteita sekä sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan periaatteita. Liiketoimintaperiaatteilla määritetään Avaran päätöksentekomenettelyt ja organisaa-

tiorakenne, joista käyvät ilmi raportointisuhteet ja tehtävänjako sekä toimielimien vastuualueet. Ohjeistuksella varmistetaan, että johtamisessa otetaan huomioon omistajien tavoitteet, yhtiön arvot sekä asiakkaiden toiminnan, lainsäädännön ja muun sääntelyn asettamat vaatimukset.

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

Riskienhallinta ja vaatimustenmukaisuus

Avaran riskienhallinnan perustana ovat yhtiön liiketoimintaperiaatteet ja vahvistetut riskienhallinnan periaatteet. Riskienhallintatoiminto on pysyvä ja

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

Avara laatii vuosittain riskiarvion, jonka tarkoituksena on tunnistaa Avaran liiketoimintaa koskevat riskit ja arvioida niiden vaikuttavuutta, todennäköisyyttä sekä toimenpiteitä riskien hallintaan ja vähentämiseen. Riskienhallintatoiminto raportoi olennaisista riskeistä ja riskienhallinnasta hallitukselle puolivuositain hallituksen vuosikellon mukaisesti. Sijoittajilleen Avara raportoi näistä osana sijoittajaraportointia.

Avaran tunnistamat keskeiset riskit ovat markkina- ja toimialariskit, stra-

tegiset 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-toiminto edistää säännösten noudattamista ennakkovalla oikeudellisella neuvonnalla ja valvoo, että Avaran toiminnassa toimitaan sääntelyn, sopimusten, sisäisten menettelytapojen ja ohjeiden mukaisesti.

Whistleblowing -ilmoituskanava

Avara otti vuonna 2023 käyttöön julkisen kaikkien saatavilla olevan Whistleblowing-ilmoituskanavan. Ilmoituskanava on osa väärinkäytösten torjuntaa ja tärkeä riskienhallinnan työkalu.

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

Kaikki ilmoitukset käsitellään luotamuksellisesti 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.

Reklamaatioiden käsittely

Kiinteistö- ja kiinteistövarallisuuden johtamisen osalta on laadittu selkeät ohjeistukset sekä prosessit asukkaiden ja palveluntuottajien reklamaatioiden käsittelyä varten. Asukasreklamaatioiden käsittelyä seurataan CRM-järjestelmän kautta.

Vastuullisuus- johtamisen ja -raportoinnin olennaisuus- arviointi

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

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

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

Vuoden 2022 vastuullisuusraportointia varten Avaran vastuullisuusraportoinnin sisältö läpikäytiin päivitettyjen GRI-standardien vastaavuuden näkökulmasta ja GRI-sisältötaulukko päivitettiin. Vuoden 2023 vastuul-

lisuusraportoinnissa 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 2023 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 segregaaion 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) -periaatteet. Nämä periaatteet ovat kehittyneet globaalilla tasolla vastuullisen sijoittamisen parhaiden käytäntöjen lähtökohdaksi, ja ne ohjaavat myös Avaran vastuullisen sijoittamisen prosesseja.

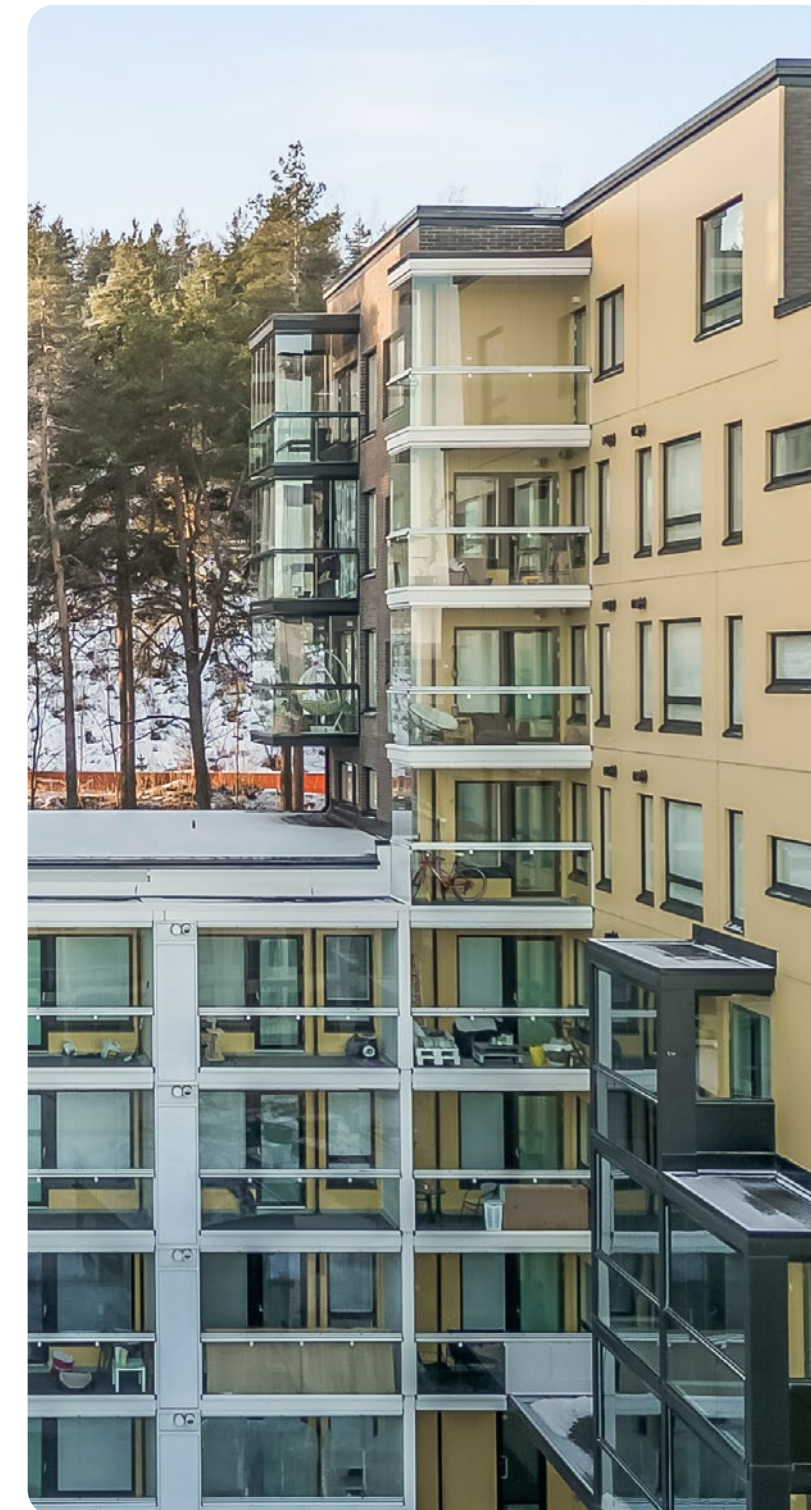
YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteiden mukaisesti Avara sitoutuu tukemaan vastuullisia omistajakäytäntöjä ja edistämään periaatteiden käyttöönottoa sekä vastuullista sijoittamista ja yhteistyötä kiinteistösijoitustoimialalla. Avara sitoutuu myös raportoimaan toimistaan ja vastuullisen sijoittamisen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

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

Signatory of:



Lue lisää www.unpri.com



Tikkukuja 1, Tampere

Avara Asuinkiinteistörahasto I -rahastolla yhdeksän BREEM In-Use -sertifikaattia

Avara Asuinkiinteistörahasto I -rahasto on sertifioitu asuinrakennusten sertifiointiin soveltuvan BREEM In-Use -ympäristöluokitusjärjestelmän avulla. Rahastoon kuuluu yhteensä yhdeksän asuinkiinteistöä eri puolilla Suomea, ja kaikki kiinteistöt on sertifioitu. Yli puolet kiinteistöistä on saavuttanut vaikeasti tavoiteltavissa olevan Excellent-tason. Rahaston vastuullisuutta kehitetään edelleen sertifiointista saatujen tulosten sekä laaditun hiilineutraaliuden tiekartan avulla.

Rahasto on linjannut tavoitteekseen hiilineutraalin energiankäytön vuoteen 2025 mennessä. Lisäksi tavoitteena on muiden epäsuorien päästöjen minimointi. Vuonna 2021 yli 70 % rahaston päästöistä syntyi rakennuskannan energiankäytöstä. Rahaston kiinteistökanta on uutta ja energiatehokasta, joten painopiste päästöjen vähentämisessä on uusiutuvassa energiassa.

BREEM In-Use

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

Lähde: Ecoreal

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

Avara on vuodesta 2022 ollut Green Building Council Finlandin jäsen ja #BuildingLife –hankkeen toimintaohjelman kannattaja. Vuonna 2023 Avara allekirjoitti 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 Avara Amplus –kiinteistörahastoa, 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 sitou-

tunut laatimaan itselleen toimintaohjelman, jonka avulla liiketoiminnan kehittäminen hiilineutraaliksi on toteutettavissa.

#BuildingLife* on kymmenen eurooppalaisen Green Building Councilin yhteinen hanke, joka nostaa rakennetun ympäristön keskeiseksi ratkaisijaksi ilmastonmuutoksen vastaisessa taistelussa. Jokaisessa maassa laaditaan toimintaohjelma, jossa esitetään suunta ja prosessit, joiden avulla yritykset vähentävät sekä oman toimintansa päästöjä, että arvoketjunsä päästöjä laajemmin.

*Lue lisää: figbc.fi/projektit/buildinglife



Toini Muonan katu 3, Helsinki



Hyvää asumista – toimivaa arkea

Hyvää asumista – toimivaa arkea	18
Asiakastyytyväisyys on ykkösasia	19
Case: Avaran vuokraustiimin resepti korkeaan NPS-tulokseen	21
Green Homes -vastuullisuustoiminta	23
Viihtyisä ja turvallinen asuinympäristö	24
Monimuotoisuus, vuorovaikutus ja syrjäytymisen ehkäisy	25
Case: Tukea lasten ja nuorten hyvinvointiin sekä mielenterveystyöhön	26
Case: Avaran Keski-Pasilan uudishankkeet	27



Hyvää asumista – toimivaa arkea

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



Kirstinmäki 6, Espoo (kohteen sisustettu malliasunto)

Asiakas- tyytyväisyys on ykkösasia

39

Asiakastyytyväisyys NPS¹

74

Vuokraus NPS

7 585

vuokralaista

(vuokrasopimusosapuolet
31.12.2023)

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

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

NPS-mittaus kattaa koko asukasuhteen elinkaaren

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

2023 ajan neljässä eri kohdassa asukassuhteen elinkaaren aikana:

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

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

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

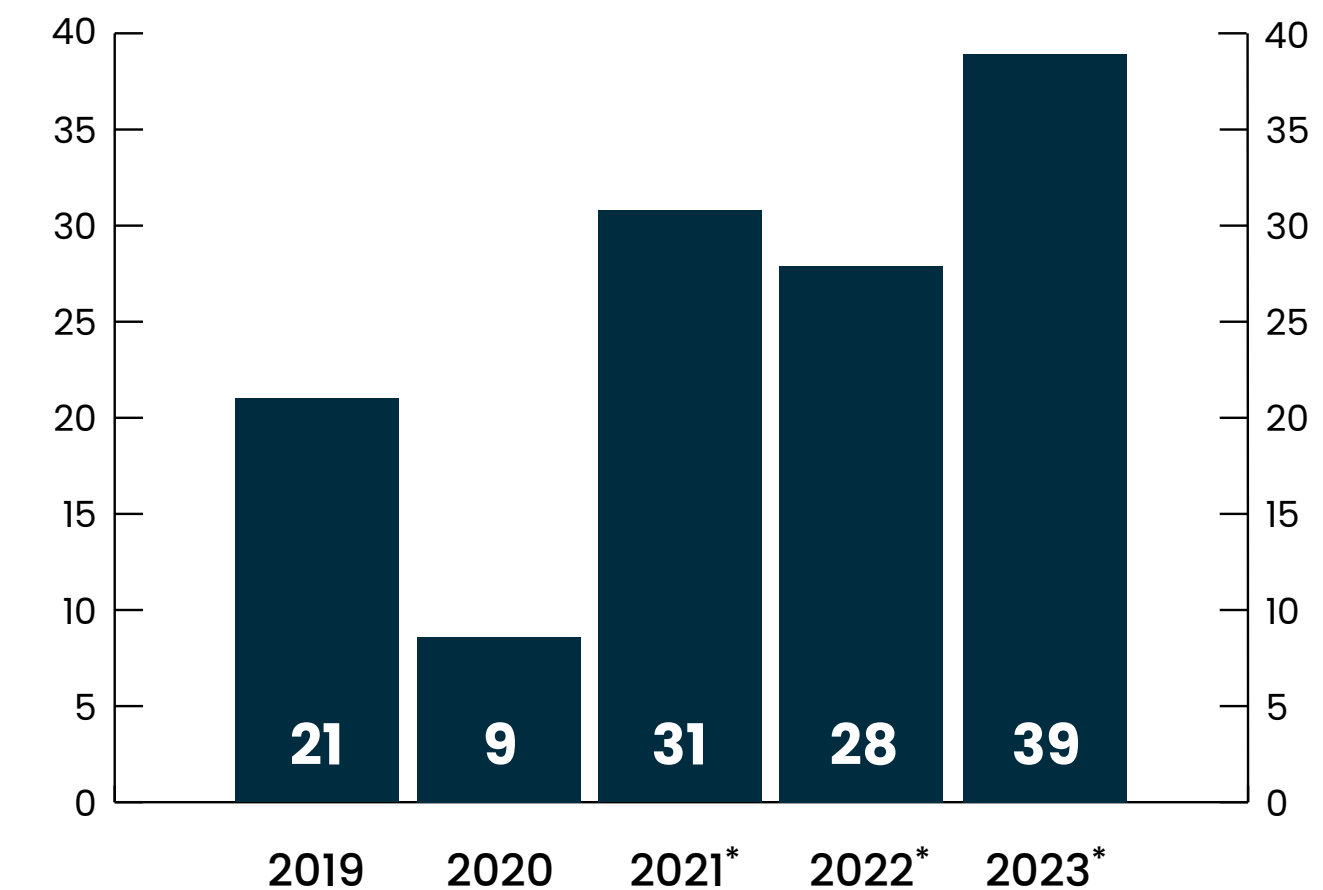
Asiakastyytyväisyyden NPS hyvään nousuun

Vuonna 2023 Avaran yksi tärkeimmistä tavoitteista oli asiakastyytyväisyyden nostaminen selkeästi vuoden 2022

tuloksia paremmalle tasolle. Tavoitteessa onnistuttiin ja NPS-tulosta saatiin nostettua 11 pisteen verran. Vuoden 2023 NPS-tulos oli 39, mikä on korkein tulos yli viiteen vuoteen.

Asiakastutkimukset ja -palautteet ovat merkittävässä roolissa ongelmien tunnistamisessa, jotta syyt saadaan arvioitua ja korjaustoimet käynnistettyä mahdollisimman tehokkaasti sekä ►

Asiakastyytyväisyyden kehitys (NPS¹)



¹NPS-arvosana mitataan asiakaspulun 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.

nopeasti. On tärkeää, että asiakastytyväisyys kehittyi edelleen parempaan suuntaan pitkäaikaisia tavoitteitamme kohti.

Asukaspalaute johti siivouksen yhteistyökumppanin kilpailutukseen

Viimeisten vuosien aikana Avaran asukkailta saatiin asiakaskyselyiden sekä -reklamaatioiden kautta paljon palautetta kiinteistöjen siivouksen tasoon liittyen. Tilanne johti siihen, että syksyn 2023 aikana kiinteistösiivouksen palveluntuottajan tehtävät kilpailutettiin ja uudet palveluntuottajat valittiin vuoden 2024 alusta lähtien. Yhteistyökumppaneiden vaihdoksen yhteydessä siivousta päätettiin myös tehostaa lisäämällä siivouskertojen määrää. Siivouskumppanin vaihdoksella ja siivouksen tehostuksella pyritään varmistamaan Avaran kotitalojen viihtyisyys ja asukastytyväisyys.

Asuntohakuprosessin NPS-tulos 53

Joulukuussa 2022 Avaran asuntohakuprosessiin liitettiin uusi NPS-mittauspiste, jossa kysely toteutetaan heti

hakemuksen jättämisen jälkeen. Joulukuun 2022 osalta kyselyiden NPS-arvo oli 42. Vuoden 2023 aikana NPS-tulos nousi ja oli koko vuoden osalta 53.

Avaran asiakaskyselyiden ja -mittausten kehittäminen

Avaralle on toteutettu hakija- ja asukaskyselyiden sekä -mittausten kehityssuunnitelma, jonka toteutus on tarkoitus saada valmiiksi vuoden 2024 aikana. Tavoitteena on yhtenäistää ja selkeyttää asiakaskyselyitä sekä paran-

taa kyselyiden kokonaishallintaa järjestelmien, asiakaskokemuksen sekä analysoinnin näkökulmista.

Monikanavaista palvelua ja viestintää

Avara viestii aktiivisesti ja käy hyvää vuoropuhelua asukkaidensa kanssa. Avara 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 kysy-

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

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

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

- Avaran asukkaat voivat tehdä vikailmoituksen sähköisesti Avaran verkkosivuilla tai OmaAvaran kautta.

- 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:

Avaran vuokraustiimin resepti korkeaan NPS-tulokseen

Asiakkaan kuunteleminen ja ymmärtäminen sekä joustavuus ja nopeus.

Tässä asiakaspalvelun kulmakivet, jotka Avaran kuusihenkinen vuokraustiimi nostaa korkean NPS-tuloksen edellytyksiksi. Koko tiimi on samaa mieltä siitä, että NPS-kyselyn tulokset sekä auttavat kehittämään asiakaspalvelutyötä että antavat uskoa omaan tekemiseen.

Avaran vuokraustiimin vetäjä Hanna Smedjebacka kertoo, että NPS-kyselystä saatavia vastauksia käydään tiimiläisten kanssa läpi viikkopalaverissa. Asiakkaille heti vuokrasopimuksen tekemisen jälkeen lähetettävässä kyselyssä on puhtaan NPS-kysymyksen lisäksi myös taustakysymyksiä, joiden avulla halutaan selvittää asiakkaiden perustelut NPS-luvun antamiselle. Juuri nämä taustakysymysten vastaukset kiinnostavat tiimiä.

– Toki otamme asiakkaaseen aina yhteyttä heti, jos saamamme NPS-luku on alle kuusi. Järjestelmämme antaa meille heti ilmoituksen, joten voimme reagoida nopeasti, hän kertoo.

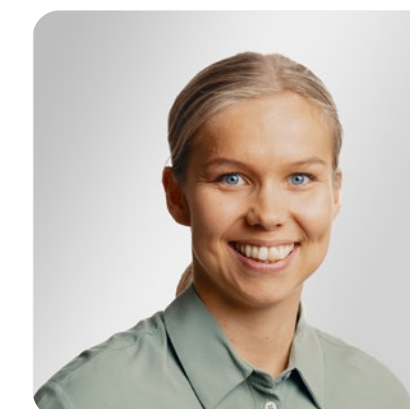
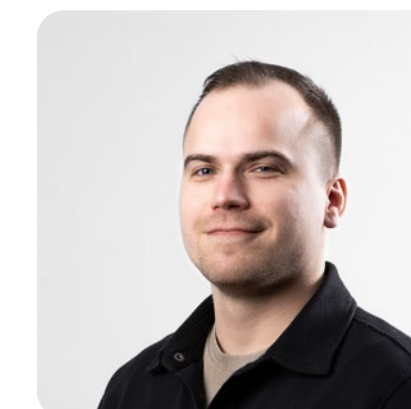
Vuokraustiimiläiset pitävät kyselyä ja sen tuloksia tärkeänä mittarina oman työn onnistumisessa.

– Mielestäni tämä on hyvä ja hieman pehmeämpi tapa saada selville, miten työssään onnistuu. Digitaaliset työkalut ovat nykyään niin hyviä, että asiakkaita tapaa harvoin enää kasvokkain. Juuri tämän vuoksi on tärkeää saada heiltä palautetta ja kuulla missä onnistuimme ja epäonnistuimme, sanoo vuokrausasiantuntija Pirkko Auvikainen.

Samansuuntaisia ajatuksia on vuokrausasiantuntija Nina Saajastolla. Hän näkee, että kyselyn vastausten avulla voi kehittää omaa työtään.

– Minulla on intohimo tehdä asioita aina vähän paremmin. Kyselyn kiitokset antavat uskoa omaan työhön ja siihen, että teemme asiat oikein. Aiheellinen kritiikki puolestaan antaa meille uusia ajatuksia kehitystyöhön, joten se on aina tärkeä käydä yhdessä läpi. ▶

Avaran Vuokraa heti -palvelun ja Avaran oman vuokrauspalvelun onnistumista kuvaa Vuokrauksen NPS-arvo, joka oli vuonna 2023 erinomainen 74.



Avaran vuokraustiimiin kuuluvat Hanna Smedjebacka (ylh. vas.), Nina Saajasto, Pirkko Auvikainen, Olli-Pekka Hyvölä, Tytti Saloniemi ja Johanna Veijanen

Asiakkaalle kuultu ja ymmärretty fiilis

Vuokraustiimi pitää hyvää asiakaspalvelua kun-
nia-asiana. Tiimi ymmärtää, että asiakkailla on
erilaiset tarpeet ja toiveet asumisen suhteen, ja
pyrkii löytämään jokaiselle kodin. Hanna Smed-
jebacka kiteyttää sen näin:

– Me emme välitä asiakkaille vain kämppiä, me
etsimme heille koteja.

Vuokrausasiantuntija Johanna Veijasen mielestä
hyvä asiakaspalvelu on yksilöllistä ja mukautu-
vaa.

– Me emme ole robottimaisia asiakaspalvelijoita,
vaan haluamme ymmärtää mitä ja millaista pal-
velua asiakas haluaa. Hänelle pitää jäädä kuultu
ja ymmärretty fiilis. Paras lopputulos on, kun
löydämme asiakkaalle sopivan kodin, eli meidän
on ratkaistava jokaisen asukkaan oma asunnon-
tarve.

Kollega Olli-Pekka Hyvölä pitää asiantuntevien
vastausten antamista asiakkaiden kysymyksiin
tärkeänä ratkaisuna asiakaspalvelun onnistumi-
sessa.

– Tietämättömyys turhauttaa asiakkaita, siksi
meidän tehtävämme on antaa asiantuntevia vas-
tauksia ja reagoida asiakkaidemme kysymyk-
siin nopeasti. Jokainen kysymys pitää selvittää
tapauskohtaisesti ja nopeasti, hän sanoo.

Tytti Saloniemen toimintatapa on ”kerralla kun-
toon”.

– Mielestäni hyvää asiakaspalvelua on se, että
asiat selvitetään ja järjestetään nopeasti ja
oikein, ilman ylimääräistä setvimistä. Tähän
kuuluu myös se, että jos en jotakin tiedä, kerron
sen ja otan asiasta pikaisesti selvää, hän selittää.

Vaikka koko tiimi on iloinen ja ylpeä saavutta-
mastaan korkeasta NPS-tuloksesta, he näkevät,
että asiakaspalvelua pitää jatkuvasti kehittää.

– OmaAvara ja Vuokraa heti ovat hyviä esimer-
kkejä palveluistamme. Monikanavaisuus helpottaa
sopivan kodin etsintää ja yhteydenpitoa meihin.
Asiakkaiden vaatimukset kasvavat ja meidän on
pysyttävä tässä mukana. Kehitymme kuuntele-
malla asiakkaitamme ja tukemalla toisiamme,
koko tiimi pohtii.



Green Homes -vastuullisuustoiminta

Avara on mukana vuokra-asumiseen keskittyvässä Green homes -vastuullisuustoiminnassa.

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

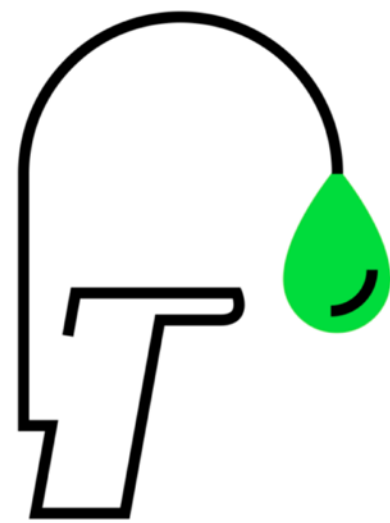
Avara sekä kuusi muuta ammatti- maista kiinteistötoimijaa käynnistivät vuoden 2022 aikana yhdessä Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry:n kanssa vuokra-asumiseen keskittyvän Green homes -vastuullisuustoiminnan.

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 energiatehokkuussopimukseen (VAETS) ja energiatehokkuutta paran-

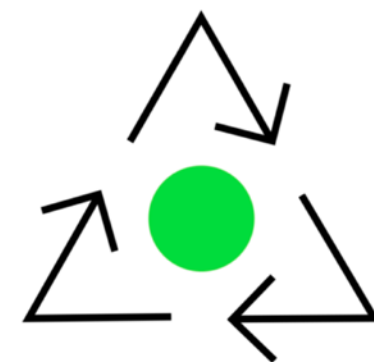
tavista toimenpiteistä raportoidaan vuosittain. Lisäksi tavoitteena on saavuttaa World Green Building Council:n ylläpitämä Net Zero Carbon Buildings Commitment vuoteen 2030 mennessä.

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. Vuonna 2023 Avaran Green homes -toiminnassa mukana oleville taloille luotiin ns. Green homes -ilmastokuitti, jonka kautta asukkaat pystyivät tutustumaan oman talonsa asumisen päästötietoihin.



Turhat lorinat pois

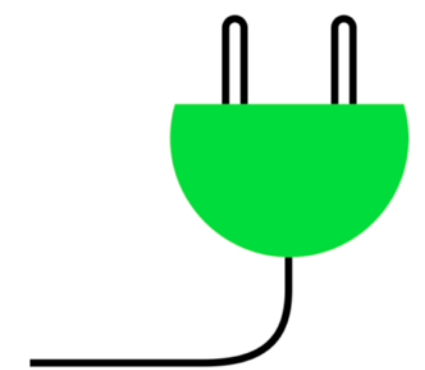


Jätteiden lajittelulla säästetään luontoa

Liiku viisaasti, liiku kestävästi



Energiankulutus suurennuslasin alla



Viihtyisä ja turvallinen asuinympäristö

33,1

Avaran Playcare-indeksi

30,6

Vertailuryhmän keskiarvo

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

Avaran historian paras indeksitulos

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

Lappsetin Playcare-arvioinnissa asiantuntija arvioi asuntokohteiden pihojen ja leikkialueiden turvallisuuden, yleiskunnon ja leikkiarvon. Avaran kokonaisindeksiluku oli jälleen vuonna 2023 tutkimuksen vertailuryhmän keskiarvon (30,6) yläpuolella ja nousi arvoon 33,1. Samalla saavutettiin Avaran historian paras kokonaisindeksitulos. Indeksien enimmäisarvo on 40,0.

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

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

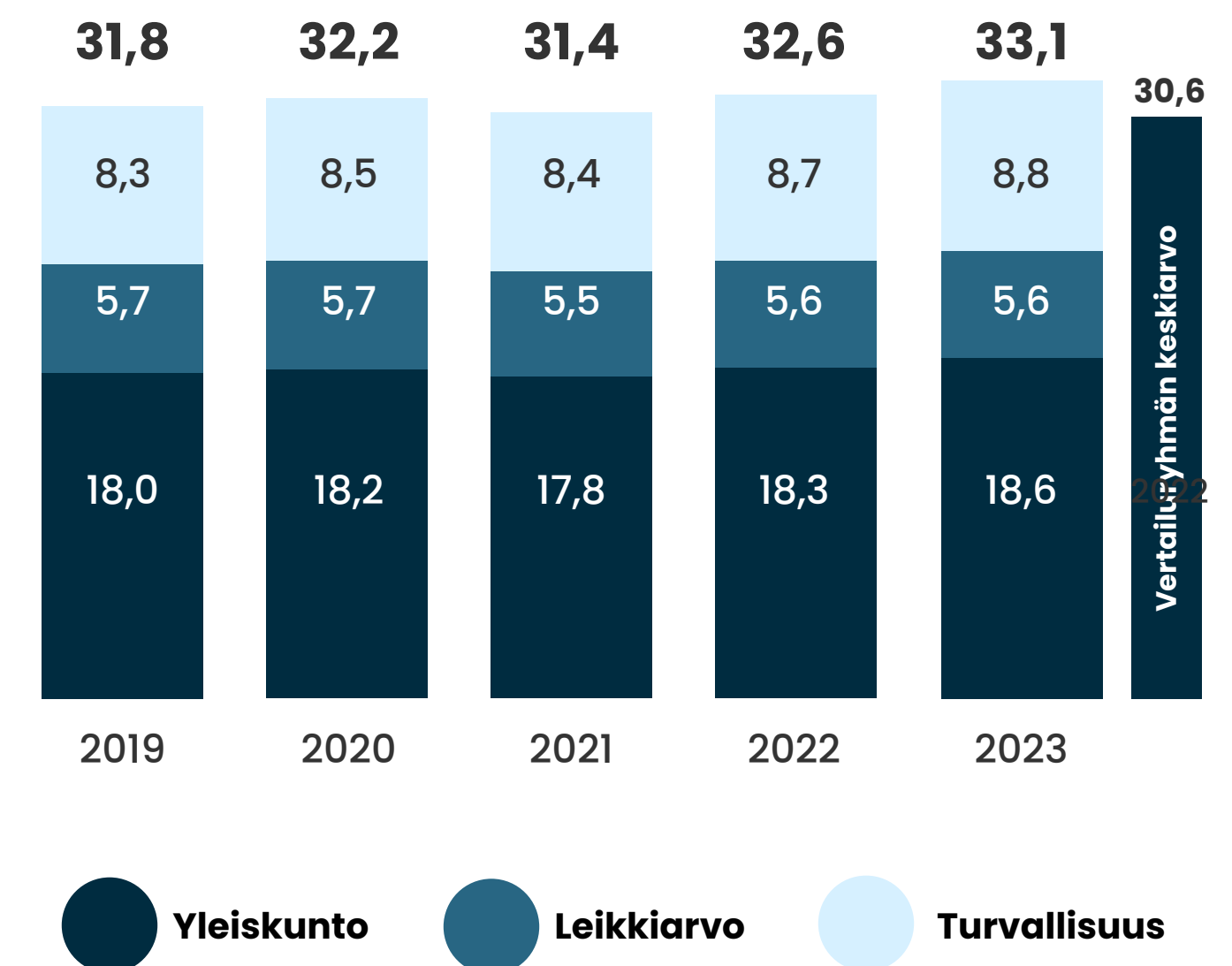
Asukkaiden palaute olennaista asuinympäristön kehittämiseksi

Viihtyisän ja turvallisen asuinympäristön kehittämiseksi asukkailta saatu

palaute on tärkeää. Asukkaan ilmoitessa poikkeavista olosuhteista Avaran kiinteistöissä, menetellään Avaran olosuhdereklamaation prosessikuvauksen mukaisesti. Avaran kiinteistömana-

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

sunto talousarviosta ja tilinpäätöksestä.

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

Tasaisen hyvä asukasaktiivisuus

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

kaskokousten järjestämisessä hyödynnettiin ensimmäistä kertaa digitaalisia kokoustapoja etäyhteyksien kautta. Haastavasta koronavuodesta otettiin oppia ja niin sanotut hybridikokoukset tulivat yleiseksi käytäntömalliksi. Etäosallistumismahdollisuus on osoittautunut toimivaksi ja osallistujamäärää lisääväksi toimintatavaksi.

Vuodesta 2022 lähtien asukkaita on tiedotettu sähköisten uutiskirjeiden kautta asukastoimikuntien vaikutusmahdollisuuksista ja -keinoista. Kirjeiden lähetyksen ajoitus on juuri ennen kokouskutsujen ajankohtaa ja niillä pyritään lisäämään kiinnostusta sekä osallistujien määrää. ▶



Asukkaiden käytössä on seitsemän vuokrattavaa sähköautoa.

Vuonna 2022 asukaskokouksiin osallistuvien määrä oli 341 ja vuonna 2023 287. Osallistujamäärät ovat olleet moninkertaisia koronavuosiin verrattuna. Myös asukastoimikuntien ja yhteyshenkilöiden määrää on saatu kasvatettua edellisvuosiin nähden.

Vuosittainen vuokralaispäivien risteily

Osana Avara Ampluksen asukastoimintaa asukastoimikuntalaiset osallistuivat syyskuussa vuosittaiselle Vuokralaispäivien risteilylle. Merimatkalle Tukholmaan lähti kymmenen Avara-asukkaan ja kahden Avaran edustajan matkaseurue. Mukana matkalla oli asukastoimikuntalaisia ja asukkaita Jyväskylästä, Espoosta, Lahdesta sekä Kotkasta.

Aktiivisessa keskustelussa pohdittiin aikaisempien vuosien tapaan hyviä toimintamalleja asukashallinnon toteuttamiseen ja sen ylläpitämiseen. Vuokralaisristeilyn teemoina olivat muun muassa energiaremontit, asuntopoliittiset aiheet, yhteishallintolaki, sekä Green Homes -toiminta.

Kohtuuhintaisen asumisen edistäminen

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

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

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

*Lähde: ARA
www.ara.fi/fi-FI/ARAasuntokanta/ARAvuokraasunnot/Asukasvalinta

Case

Tukea lasten ja nuorten hyvinvointiin sekä mielenterveystyöhön

Osana vastuullisuustyötämme haluamme edistää lasten ja nuorten hyvinvointia. Vuonna 2023 toteutimme tätä tavoitetta kahden tukikampanjan voimin. Edellisen kahden vuoden tapaan järjestimme kampanjan urheiluseurojen ja -joukkueiden tukemiseksi. Lisäksi teimme erillislahjoituksen Mieli ry:n lasten ja nuorten mielenterveystyöhön.

Avara hyvinvoinnin tukijana -kampanja

Avara hyvinvoinnin tukijana -kampanja toteutettiin kolmatta kertaa keväällä 2023, ja se tarjosi lasten ja nuorten urheiluseuroille ja -joukkueille tilaisuuden hakea tukea seura- ja joukkue toiminnan ylläpitämiseen. Tukea jaettiin kymmenelle eri taholle ja tuen suuruus oli yhteensä 10 000 euroa, eli 1 000 euroa yhtä joukkuetta tai seuraa kohden.

Avaran porrashaasteella kerättiin 5 258 euroa Mieli ry:lle

Vuonna 2023 Avaralla toteutettiin ensimmäistä kertaa niin kutsuttu Avaran porrashaaste. Porrashaasteen ideana on kerätä rahaa vuosittain valitulle hyväntekeväisyyskohteelle kulkemalla Avaran kahdeksannen kerroksen toimistotiloihin hissien sijaan portaita pitkin. Hyväntekeväisyyspotin suuruus määräytyi noustujen porraskertojen perusteella.

Vuoden aikana Avaralaiset vierainen kipusivat portaat toimistolle 2 629 kertaa. Tämä tekee yhteensä 21 032 kerrosta ja 396 979 porrasta. Porrashaasteella saavutettiin 5 258 euron lahjoitussumma Mieli ry:n lasten ja nuorten mielenterveystyölle.

Asukasaktiivisuus vuosina 2018-2023

	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Asukastoimikuntien määrä	69	73	62	51	55	62
Asukaskokouksien osallistujat	287	341	87	92	121	191

Case: Avaran Keski-Pasilan uudishankkeet

Avara toteuttaa Helsingin Keski-Pasilaan kahteen eri kortteliin yhteensä kolme uudiskohdekokonaisuutta. Ratapihakortteleihin valmistuviin kohteisiin tulee yhteensä 179 kohtuuhintaista lyhyen korkotuen ARA-vuokra-asuntoa sekä 56 markkinaehtoista vuokra-asuntoa.

Avara käynnisti vuoden 2023 aikana 235 uuden asunnon rakentamisen Pasilan Ratapihakortteleihin. Tulistimenkadulle kohoaa kaksi uudiskohdetta, joihin tulee 44 kohtuuhintaista lyhyen korkotuen ARA-vuokra-asuntoa sekä 56 markkinaehtoista vuokra-asuntoa. Veturitien ja Höyrykadun kulmaukseen rakentuu puolestaan 135 ARA vuokra-asunnon ja 5 liiketilan hankekokonaisuus. Uusien asuntojen on arvioitu valmistuvan vuoden 2025 aikana.

Energiatehokkaita vuokra-asuntoja nopeasti kehittyvään Keski-Pasilaan

Ratapihakortteleiden rakentaminen alkoi vuonna 2018 ja suunnitelmien mukaan alue tulee tarjoamaan asuinpaikan yli 3 000 kaupunkilaiselle vuoteen 2030 mennessä. Avaran uudiskohteet sijoittuvat erinomaisten liikenneyhteyksien

ja palveluiden äärelle Triplan pohjoispuolelle. Kohteisiin tulee A-energialuokan vuokra-asuntoja, joiden kokoluokka vaihtelee kompakteista yksiöistä isompiin neljän huoneen huoneistoihin.

Keski-Pasilan uudiskohteet täydentävät Avaran kahta eri asuntoportfoliota

Uudiskohteisiin toteutettavista vuokra-asunnoista 179 tulee täydentämään kohtuuhintaiseen asumiseen sijoittavan Avara Vuokrakodit I Ky -rahaston asuntoportfoliota. Loput 56 asuntoa tulevat osaksi Avara Residential Fund II -rahastoa, joka sijoittaa markkinaehtoiseen vuokra-asumiseen Suomen kasvukeskuksissa. Molempien rahastojen suurimpina sijoittajina ovat ammattimaiset institutionaaliset sijoittajat.



Veturitien ja Höyrykadun kulmaukseen valmistuva uudiskohde. Kuva: Arkkitehtitoimisto Kanttia 2 (arkkitehdin havainnekuva)



Ilmasto ja ympäristö

Energian ja veden kulutus	29
Energiatohokkuuden parantaminen ja tekoälypohjainen energiaratkaisu	31
Case: Energiatohokkuutta kehitetään kiinteistökohtaisesti – ”Jokainen talo on yksilö”	32
Oma suunnitteluohje ohjaa uudisrakentamista	33
Case: Vastuullisuus vetoaa sijoittajiin – Uudenlaiset energiaratkaisut säästävät ympäristöä ja euroja	34
Jätteet ja kierrätys	36

Energian ja veden kulutus

Asumisen ja kiinteistökannan hiilijalanjälki on yksi merkittävimmistä yritys vastuuteemoista Avarassa. Avara on jo vuosien ajan pienentänyt suhteellista energian kulutustaan.

Älykäs lämmityksen ohjaus, energiatehokas uudistuotanto ja uusiutuvien energianlähteiden hyödyntäminen keventävät asumisen ilmastokuormaa ja säästävät kustannuksia.

Energian kulutus on pienentynyt Avaran kohteissa pidemmällä aikavälillä tasaisesti. Vuodesta 2017 lähtien energian ominaiskulutusta on laskenut osaltaan kiinteistökannan uudistuminen sekä käytön tehostuminen.

Koko kiinteistökannassa on käytössä energian- ja vedenkäytön seuranta, minkä avulla kulutusta seurataan ja analysoidaan kattavasti. Edistyneiden ohjausjärjestelmien avulla kulutusta voidaan optimoida samalla kun poikkeamiin voidaan puuttua nopeasti.

Tiedon avulla kohdistetaan energiaa ja vettä säästävät muutos- ja korjaustoimenpiteet oikein kustannuksia ja ympäristöä säästävällä tavalla. Pyrimme luo-

maan 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 vesi- huollosta 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. Valtaosassa asuntoja on vettä säästävät vesikalusteet, ja kalusteita huolletaan sekä tarvittaessa uusitaan noin 7 vuoden välein. Näillä toimilla pyritään ennaltaehkäisemään vedenkulutuksen kasvua.

Amplus Holdingin tavoitteena 7,5 % energiansäästö vuoteen 2025

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

Ominaiskulutusten
muutos aikavälillä
2016-2023

Vedenkulutus
0,0 %

Lämmönkulutus
-20,6 %

Sähkönkulutus
11,9 %

Energia
-16,0 %

**Päästöt (scope 1–scope3)**

Vuodesta 2023 alkaen raportoitavat päästötiedot

	2023
Scope 1. Suorat kasvihuonekaasupäästöt, t CO2-e	127
Maakaasu	23
Öljy	104
Scope 2. Epäsuorat kasvihuonekaasupäästöt¹, hankintaperusteinen, t CO2-e	5 678
Ostettu sähkö	439
Ostettu kaukolämpö	5 239
Scope 2. Epäsuorat kasvihuonekaasupäästöt¹, sijaintiperusteinen, t CO2-e	5 888
Ostettu sähkö	649
Ostettu kaukolämpö	5 239
Scope 3. Muut epäsuorat kasvihuonekaasupäästöt², t CO2-e	3 633
Jäte	113
Hallinto ja markkinointi	274
Vahinkovakuutukset	30
Kiinteistön huolto ja siivous	352
Käyttö ja huolto	744
Rakennukset ja korjauspalvelut	1 887
Vedenkulutus ja jätevesi	233
Päästöt yhteensä, t CO2-e	9 438
Kasvihuonekaasujen päästöintensiteetti³, kg CO2-e/m2	27,65

Energian ja veden kulutus vuodesta 2016 lähtien: Kokonaiskulutukset

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

	2023	2022*	2021	2020	2019	2018	2017	2016	Muutos
Sähkö, MWh/v	7 035	8 379	7 625	6 754	6 946	7 120	6 925	7 358	-4,4 %
Lämpö**, MWh/v	48 231	64 675	71 670	61 691	63 986	64 191	65 190	66 331	-27,3%
Energia***, MWh/v	55 266	73 054	79 295	68 446	70 932	71 311	72 115	73 689	-25,0 %
Vesi****, ML	509,9	659,1	673,9	620,5	584,9	587,4	578,9	587,0	-13,1 %

**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 varastot eivät varasto vettä. Kulutusmäärät perustuvat suoriin mittauksiin.

Energian ja veden kulutus vuodesta 2016 lähtien: Ominaiskulutukset

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

	2023	2022*	2021	2020	2019	2018	2017	2016	Muutos
Sähkö, kWh/rm3/v	4,7	4,4	4,0	3,7	3,9	4,0	4,0	4,2	11,9 %
Lämpö, kWh/rm3/v	32,1	34,9	37,3	37,6	37,8	37,2	39,2	40,3	-20,6 %
Energia**, kWh/rm3/v	37,4	39,3	41,3	41,4	41,7	41,2	43,2	44,5	-16,0 %
Vesi (m ³ /rm ³ /v)	339,6	344,4	351,8	342,6	328,1	332,9	335,1	339,7	0,0 %

**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 säädöskorjattu, jotta vuosista saadaan vertailukelpoisia.

¹GHG Protocol -standardin mukaisesti sähkönkulutukselle on raportoitu sijaintiperusteinen päästöluku. Yhteenlasketuissa päästöluvuissa käytetään hankintaperusteista lukua. Sijaintiperusteisella luvulla tarkoitetaan maakohtaisilla päästökertoimilla laskettua lukua ja hankintaperusteisella sähköntoimittajakohtaisilla päästökertoimilla laskettua lukua.

²Vedenkulutus ja jätevesi: Kulutuslukumat perustuvat mitattuihin lukuihin. OpenCO2.net. Jätteet ja jätteiden keräys: Tilastokeskus, jätetilasto 2022. Tämän mukaan jätettä syntyi vuonna 2022: 521 kg/hlö.

Kiinteistöalkuissa syntyneen jätteen määrä on arvioitu tämän perusteella. Tilastokeskuksen mukaan yhdyskuntajätteestä 43,7 % meni uudelleenkäyttöön ja 56,3 % energiahyötykäyttöön. Päästökertoimien OpenCO2.net. Hallinto ja markkinointi, vahinkovakuutukset, rakennukset ja korjauspalvelut, käyttö ja huolto & kiinteistön huolto ja siivous: Lähtötiedot perustuvat euromääräisiin lukuihin. Päästökertoimien lähteenä OpenCO2.net

³Scope 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 kustannusten 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 Useimmissa Avaran asunnoissa sisäolosuhteista ja viihtyisyydestä huolehditaan tekoälyn avulla. Leanheat on edistyneeseen analytiikkaan perustuva energiatehokkuusjärjestelmä, joka vastaa asuntojen olosuhteista ja säästää samalla ilmastoa ja kustannuksia. Se

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

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

laajennettu vaiheittain ja tällä hetkellä se on käytössä 83 prosentissa asunnokannasta (tilanne 31.12.2023). Avaran tekoälyyn perustuvan energiahallinnan synnyttämät säästöt vaihtelevat kiinteistöittäin, mutta parhaimmillaan on saavutettu jopa 20 % säästöjä lämpöenergian käytössä.

Päästöt puolittuneet vuodesta 2016 Avaran kiinteistökannan päästöt ovat puolittuneet vuodesta 2016, ja suu-

rin muutos on saatu aikaan vuoden 2023 aikana. Päästöjen puolittumisen taustalla ovat Leanheat-tekniikan hyödyntäminen sekä kiinteistökehityksen suunnitelmalliset toimenpiteet ja investoinnit.

Vuoden 2023 mittavimmat investoinnit kohdistuivat lämmitysmuodon vaihtamiseen maalämpöön niissä kiinteistöissä, joissa energianlähteenä oli maakaasu tai öljy.

88 % sähköstä uusiutuvaa v. 2023 Avara aloitti vuonna 2018 sertifioitun vihreän sähkön hankkimisen kiinteistökohteisiinsa. Vuositasolla 88 prosenttia kiinteistöjen yhteisiin tiloihin ja piha-alueiden valaistukseen ostetusta sähköstä oli sertifioitua uusiutuvaa pohjoismaista vesivoimaa.

Kiinteistöjen hiilijalanjälki vuodesta 2016 lähtien

	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	Muutos 2016-2023
CO ₂ -päästöt* (tCO ₂ /vuosi)	6 150	11 790	10 968	9 715	10 782	13 387	12 890	13 186	-53,4 %
Ominaispäästöt (kgCO ₂ /asuin-m ² /vuosi)	18,0	22,8**	24,5	23,0	25,6	30,8	31,0	31,7	-43,2 %
Sertifioitun vihreän sähkön osuus 31.12.	88 %	87 %**	84 %	89 %	86 %	28 %	-	-	-

*Lämmön, sähkön, veden ja asukkaiden tuottaman jätteen päästöt. Kulutusseurannassa olevien kohteiden päästöt on laajennettu koskemaan vuoden aikana keskimäärin omistettua kantaa vastaavalla tavalla kuin lämmön, sähkön ja veden kokonaiskulutuksessa. **Ei laskennallisista syistä sisällä Avara Star -kiinteistörahaston kulutuksia, koska rahaston hallinta ei kestänyt koko kalenterivuotta.

Case:

Energiatehokkuutta kehitetään kiinteistökohtaisesti – ”Jokainen talo on yksilö”

Avara on panostanut kiinteistöjensä energiatehokkuuden parantamiseen jo vuosia. Esimerkiksi tekoälypohjainen, edistyneeseen analytiikkaan perustuva Leanheat-energiatehokkuusjärjestelmä on ollut Avaralla käytössä jo kymmenen vuotta.

Avaran hallinnoiman kiinteistöomaisuuden rakennustekniikasta vastaavan Ted Weckmanin mukaan energiatehokkuuden parantamiseen ja CO₂-päästöjen vähentämiseen etsitään Avaralla jatkuvasti uusia ratkaisuja.

–Jokainen kiinteistömme on yksilö, ja haluamme löytää parhaat sekä kokonaiskustannuksiltaan järkevät ratkaisut tapauskohtaisesti. Kiinteistöjen energiatehokkuuden kehittäminen on pitkäaikainen projekti, jossa jatkuvasti kehittyvät teknologia ja data auttavat meitä eteenpäin, hän sanoo.

Jo 10 vuotta käytössä olleesta Leanheat-järjestelmästä Avara on saanut kerättyä paljon arvokasta dataa, jonka avulla kehitystyötä

tehdään. Jatkuvasti myös seurataan alan uusimpia innovaatioita. Ted Weckman kertoo, että juuri tällä hetkellä kehitetään erityisesti ilmanvaihdon ohjaustekniikkaa.

–Yhä paremmat anturit haistavat, milloin kodeissa tehdään ruokaa tai milloin siellä käydään suihkussa. Tämän tiedon avulla ilmanvaihtoa voidaan ajaa automaattisesti juuri silloin kuin sitä tarvitaan eli se toimii oikeassa paikassa oikeaan aikaan, hän kertoo.

Kodeissa tämä tarkoittaa parempaa asumismukavuutta, kun ylimääräiseltä vedontunteelta vältytään. Tämän lisäksi optimointi säästää myös energiaa erityisesti vanhemmissa kiinteistökohteissa.

Ympäristöystävälliset maalämpö ja aurinkovoima

Avaran kiinteistöjen ympäristöystävällisyyttä on kehitetty myös maalämpöratkaisuilla. Ted Weckmanin mukaan maalämpöä harkitaan kaikkiin niihin kohteisiin, joihin sitä on järkevää ja mahdollista rakentaa. Kiinteistöjen maalämpöratkaisut vähentävät sekä ilmastokuormaa että kustannuksia. Myös aurinkovoimaa harkitaan tapauskohtaisesti.

–Paneelien hintakehitys on ollut suotuista, joten myös kiinteistökohtaisia aurinkovoimaloita harkitaan. Niitä kannattaa asen-

taa kohteisiin, joiden sähkönkulutusprofiili tukee aurinkovoiman käyttöä. Käytännössä tämä tarkoittaa kiinteistöjä, joissa on paljon sähkön päiväkättöä, hän sanoo.

Avara on kuitenkin jo maalämmön asennustöiden yhteydessä valmistautunut myös aurinkovoiman käyttöönottoon. Ted Weckman kertoo, että kun piholla on maalämpöasennusten vuoksi tehty kaivuutöitä, sinne on samalla vedetty myös putkituksia aurinkovoimaloita varten.

–Näin infrastruktuuri on valmiina, jos päädymme jossakin vaiheessa lisäämään aurinkoenergian hyödyntämistä eikä kaivuutöitä tarvitse tehdä uudestaan.



Talotekniikkapäällikkö Ted Weckman

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 kestävän kehityksen näkökulmasta.

Suunnitteluohje tarkistetaan vähintään vuosittain ottaen huomioon uusimmat kokemukset ja tiedot elinkaarisuunnittelusta, materiaaleista ja niiden optimoinnista. Voimassa oleva suunnitteluohje ja sen liitteet sisältävät vaatimuksia mm. rakenneteknisiin toteutuksiin, LVIA- ja sähkötekniisiin ratkaisuihin. Uudiskohteiden rakennustöiden ja taloteknisten 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 suunnitteluvaiheessa hankkeeseen nimetään turvallisuuskoordinaattori sekä kosteudenhallintakoordinaattori.

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

Uudiskohteet A-energialuokkaan

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

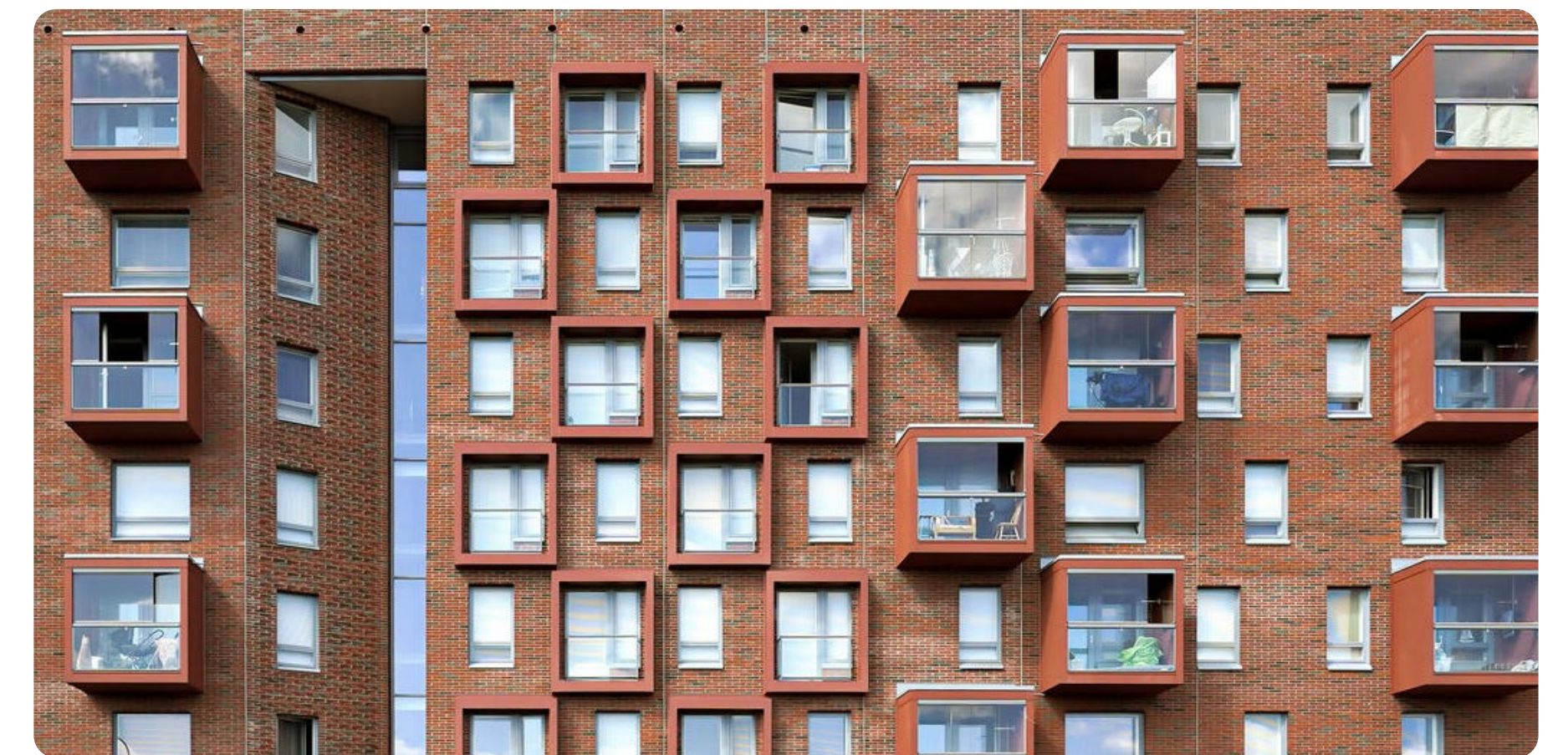
Suomessa tulee määräysten mukaan rakentaa vähintään B-energialuokan asuinrakennuksia, jolloin rakennusten E-luku saa olla enintään 90 kWh/m²/vuosi. A-energialuokan rakennuksella E-luku voi olla enintään 75 kWh/m²/vuosi. E-luku kertoo kuinka paljon rakennus kuluttaa energiaa vuodessa per lämmitetty rakennuksen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

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

piin ikkunoihin sekä vedenkulutukseen. Lisäksi rakennusten katoille asennetaan tarvittaessa aurinkopaneleita.

Rakennuksessa kuuman käyttöveden kulutus vie merkittävän osan rakennuksen energiankulutuksesta ja siksi

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



Retkeilijänkatu 13-15, Helsinki

Case: Vastuullisuus vetoaa sijoittajiin – Uudenlaiset energiaratkaisut säästävät ympäristöä ja euroja

Espoon Peijinkadun Avaran kodit lämpiävät ensimmäisenä Suomessa geolämmöllä. Avara Residential Fund II -rahastoon kuuluvan kohteen lämmitysjärjestelmä hyödyntää geotermistä energiaa, joka on ilmastoneutraalia eikä tuota kasvihuonekaasupäästöjä. Vuonna 2023 valmistuneessa kohteessa lämmöntuotannon energialähteenä käytetään lisäksi uusiutuvaa sähköä, joten asunnot lämpiävät täysin päästöttömästi.

– On ollut upeaa päästä tekemään kohdetta, joka edustaa edelläkävijyyttä, sanoo salkunhoitaja Teemu Putkinen.

Hän kertoo, että tämänkaltaiset kohteet kiinnostavat runsaasti myös sijoittajia.

– Vastuullisuuden merkitys sijoituskohteissa kasvaa jatkuvasti. Olemme sitoutuneet tekemään vastuullista sijoittamista rahastossamme ja lisäksi meidän pitää pystyä vastaamaan sijoittajien vastuullisuusvaatimuksiin, hän jatkaa.

Teemu Putkisen mukaan sijoittajat arvostavat Avaran pitkään jatkunutta kestävän kehityksen työtä.

–Vaihtoehtorahastomme Avara Residential Fund II on toiminut vuodesta 2019 ja keskittyy kestäviin kiinteistösijoituksiin. Sijoittajat tuntevat meidät rohkeana toimijana, joka uskaltaa kokeilla uudenlaisia ratkaisuja. Arvostamme tätä ja on hienoa olla ensimmäisten joukossa kehittämässä vastuullisia ratkaisuja, Teemu Putkinen sanoo.

Avaran sijoitusjohtaja Harri Retkin on samaa mieltä, ja muistuttaa, että Avara haluaa hoitaa sijoittajien varoja vastuullisesti.

–Tämä tarkoittaa, että kohteemme ovat ympäristövastuuvaatimusten lisäksi myös hyvin tuottavia. Vastuullisuuden näkökulmasta mietimme aina myös sitä, miten saamme sijoituskohteista taloudel-



Sijoitus- ja talousjohtaja Harri Retkin



Salkunhoitaja Teemu Putkinen

lisesti kannattavampia samalla maapallon resursseja säästään.

Aktiivisesti uudenlaisia ratkaisuja etsimässä

Teemu Putkinen kertoo, että sijoittajat ovat käyneet myös paikan päällä tutustumassa Peijinkadun geolämpöratkaisuun. Se perustuu Qheat-nimisen yrityksen geotermisiin lämpökaivoihin. Kaivot ulottuvat jopa 1,5 kilometrin syvyyteen, missä maakuoren lämpötila on noin 30 celsiusasetetta. Kolmen lämpökaivon yhteenlaskettu energiantuotto on noin 1940 megawattituntia vuodessa. Energia riittää yhteensä korttelin kuuden kerrostalon lämmittämiseen.

–Tämä uudenlainen lämmitysjärjestelmä kiinnosti ennätysmäärää sijoittajia, kun järjestimme heille mahdollisuuden vierailulla kohteessa, Putkinen kertoo.

Geolämpökaivot tuottavat energiaa tehokkaammin kuin perinteinen maalämpö. Käytännössä se tarkoittaa kotien lämmityskuluissa merkittävää säästöä.

–Koska lämmityskustannukset ovat matalat, myös lämmitysjärjestelmän takaisinmaksuaika on lyhyt, Harri Retkin sanoo.

Perinteisen maalämmön korvaaja geolämpö ei kuitenkaan ole, sillä sen rakentaminen on fiksuinta uudisalueille. Koska Peijinkadulle rakennettiin kokonaan uusi kortteli, oli geolämpö juuri tähän kohteeseen järkevä ratkaisu.

–Tämä kohde on hyvä osoitus siitä, kuinka Avara hakee aktiivisesti vastuullisia ja ilmastokestäviä hankkeita. Haluamme tehdä aktiivisia toimenpiteitä ja löytää parhaat ratkaisut, Harri Retkin sanoo.

Uusia ympäristöystävällisiä sovelluksia tulee jatkuvasti ja niiden kehittäjät ottavat yhteyttä Avaraan.

– Kuuntelemme ideoita ja tutkimme pilotteja jatkuvasti. Peijinkadun kohteisiin toteutetusta ratkaisusta opimme paljon uutta. Saatu oppi voidaan hyödyntää tulevaisuuden kohteissa, Teemu Putkinen sanoo.



Peijinkadun Avaran kolme kiinteistöä kuvassa keskellä etualalla

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.

5 337 tonnia jätettä*

43 % lajiteltava jäte*

55 % 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 2022.



Retkeilijänkatu 13-15, Helsinki



Vastuullista kiinteistösijoittamista

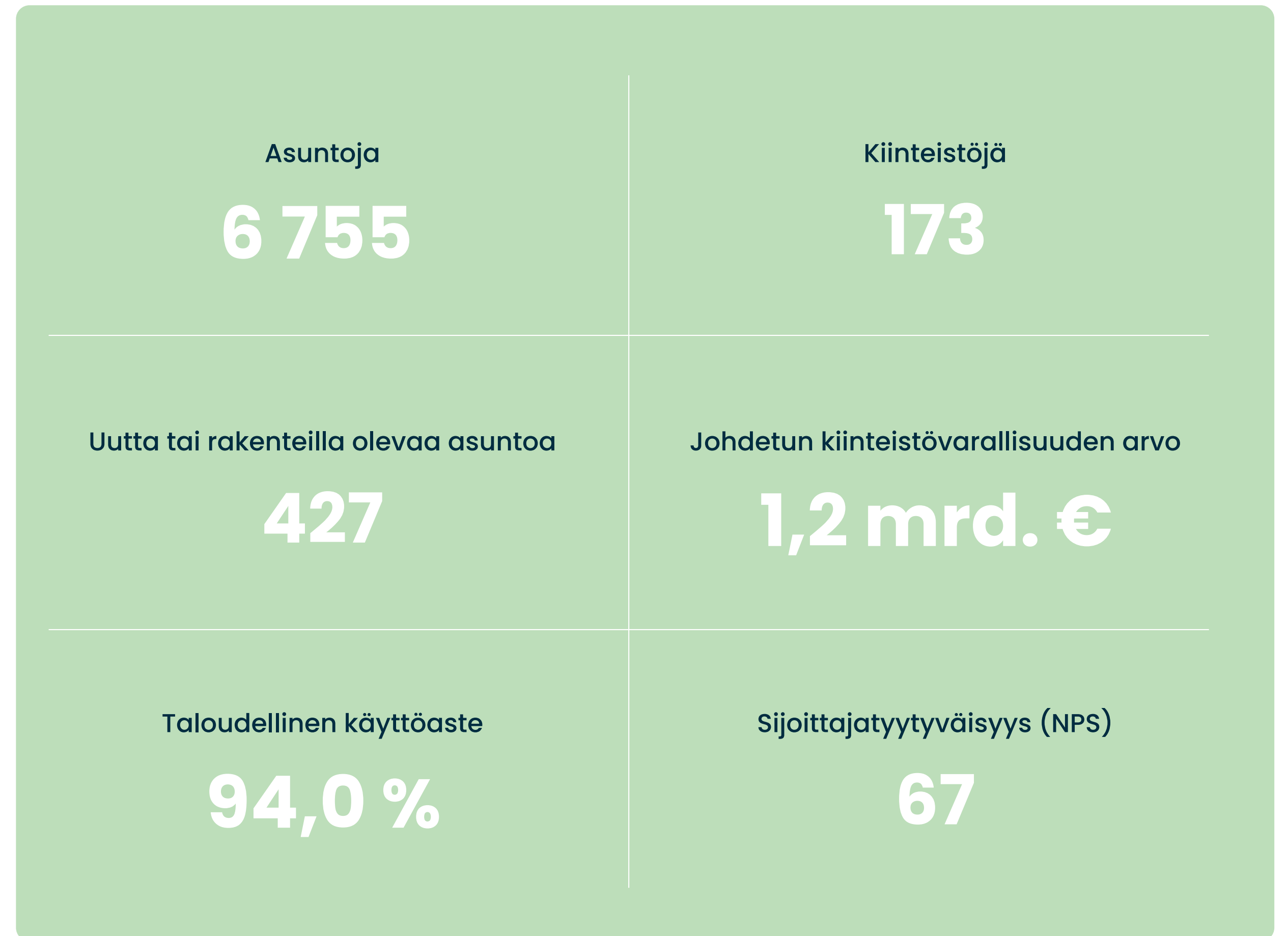
Vastuullista kiinteistösijoittamista	38
Kannattavuus ja vakavaraisuus	39
Kiinteistörahastot ja omistajat	41
Sijoittajat	46
Luotettavat ja vastuulliset toimintatavat	47
Vaikuttavat hankinnat	49
Perusparannukset ja korjaukset	49
Kohtuuhintaisen asumisen edistäminen	50
Verojalanjälkemme Suomessa	51



Vastuullista kiinteistösijoittamista

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

Avara tarjoaa kotimaisille ja kansainvälisille sijoittajille mahdollisuuksia sijoittaa tuottavasti vuokra-asuntoihin ympäristö, kestävä kehitys, asukkaiden hyvinvointi ja turvallisuus sekä sosiaaliset näkökohdat huomioiden.





Kannattavuus ja vakavaraisuus

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

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



Suokatu 30, Kuopio

Liikevaihto ja liikevoitto vuosina 2018–2023 Avara konserni

	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Liikevaihto , tuhatta euroa	7 107	8 059	9 795	9 655	4 477	4 025
Liikevoitto , tuhatta euroa	1 065	666	4 772	50	411	768
Liikevoitto , prosenttia	15,0	8,3	48,7	0,5	9,2	19,1

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

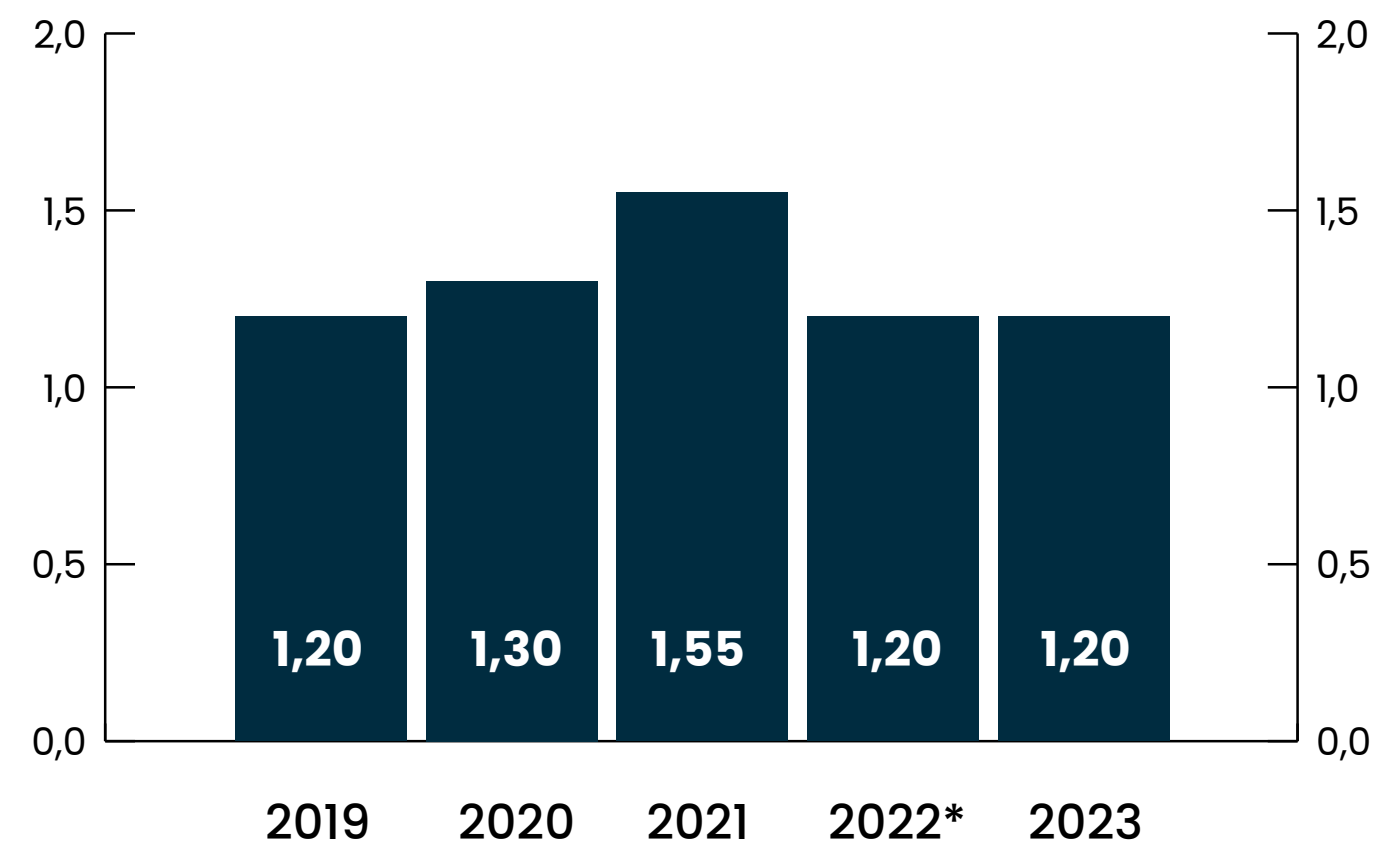
	2023	2022	2021
Liikevaihto , milj. euroa	73,354	70,483	70,391
Liikevoitto , milj. euroa	9,838	17,291	20,316
Bruttoinvestoinnit , milj. euroa	38,3	58,2	142,0
Investoinnit kasvukeskuksiin , prosenttia	100	100	100
Välittömät ja välilliset verot , milj. euroa	11,1	12,2	12,3
Palkat ja palkkiot , milj. euroa	2,926	3,111	7,129
Investoinnit yhteisöön , tuhatta euroa	16	16	-

*Taloudellinen lisäarvo kohdistuu ja jakautuu ainoastaan Suomeen.

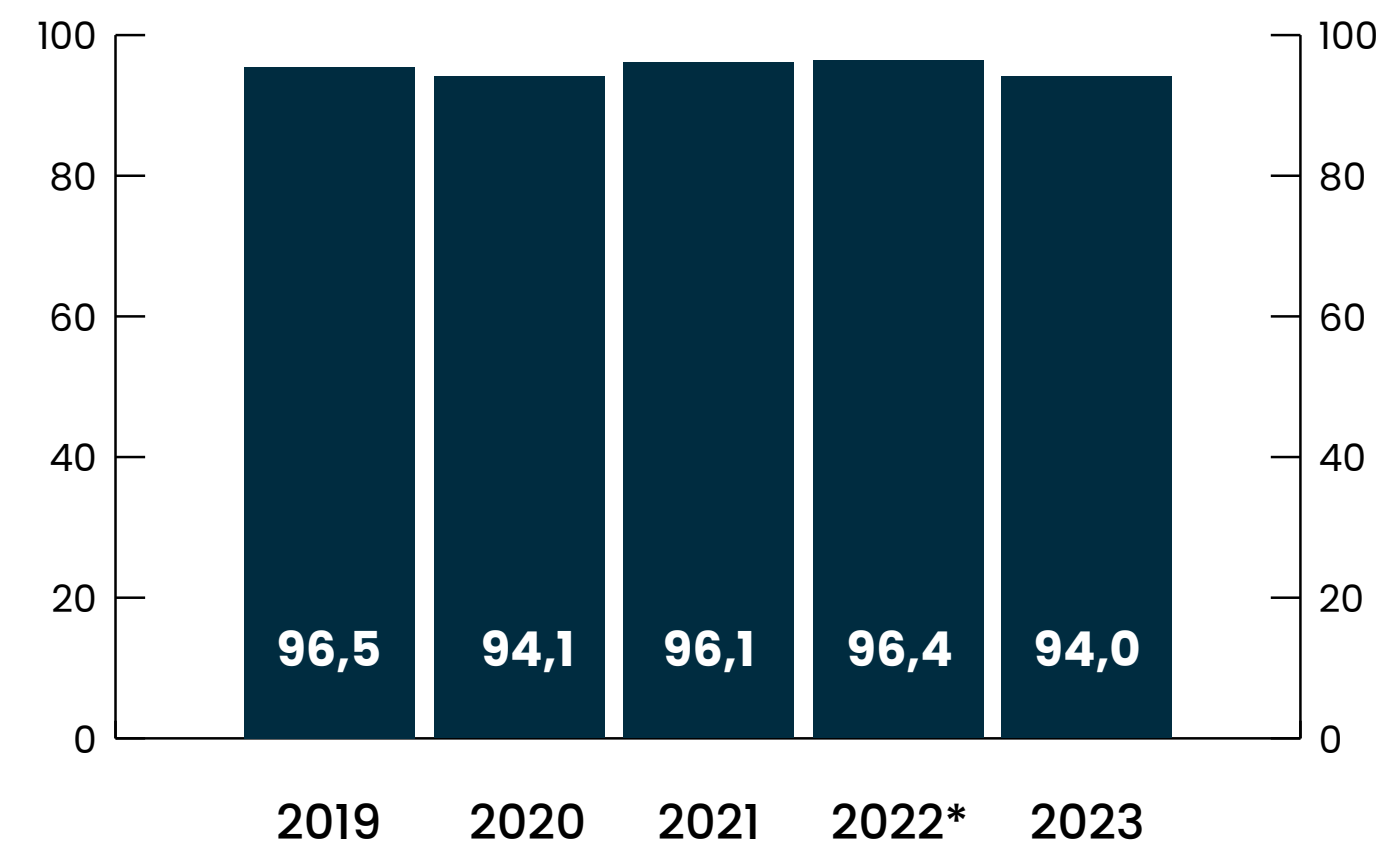


AUM, käyttöaste ja asuntojen lukumäärä vuosina 2019–2023 (tilanne 31.12.)

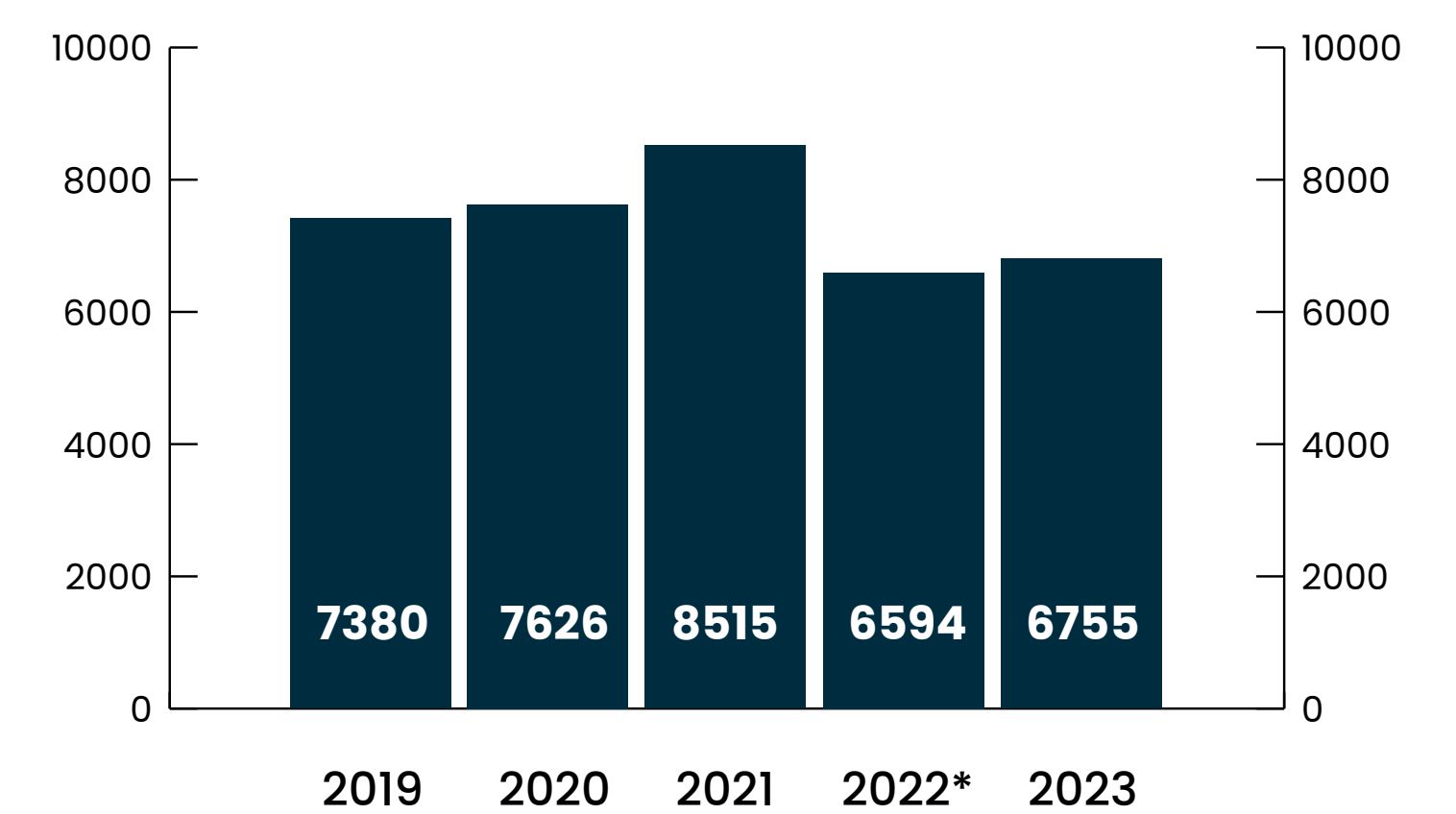
Johdetun kiinteistövarallisuuden arvo (AUM), mrd. €



Taloudellinen käyttöaste, %



Asuntojen lukumäärä, kpl



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

Kiinteistörahastot ja omistajat

Avaran hallinnoimat asuinkiinteistörahastot ja kiinteistösijoitusyhtiöt 31.12.2023

Rahaston/Yhtiön nimi	Profiili	Sijoitusvaihe
Kiinteistöihin sijoittavat vaihtoehtorahastot (AIF)		
Avara Asuinkiinteistörahasto I	Vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja	<ul style="list-style-type: none"> Investointivaihe päättynyt Valmiina 684 asuntoa
Avara Residential Fund II	Vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja	<ul style="list-style-type: none"> Tavoitekoko noin 1 000 asuntoa Valmiina 905 asuntoa Rakenteilla 52 asuntoa
Avara Vuokrakodit I	Kohtuuhintaisia 10 vuoden korkotuettuja vuokra-asuntoja	<ul style="list-style-type: none"> Tavoitekoko noin 700 asuntoa Valmiina 458 asuntoa Rakenteilla 193 asuntoa
Kiinteistösijoitusyhtiöt		
Amplus Holding	Korkotuki- ja aravalainoin rahoitettuja kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja	<ul style="list-style-type: none"> Yhtiö on täyteen sijoitettu ja jalostus- sekä kehittämissivaiheessa. Käsittää 4 308 asuntoa
Tammi-Kodit Ky	Vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja	<ul style="list-style-type: none"> Yhtiö on täyteen sijoitettu ja jalostus- sekä kehittämissivaiheessa. Käsittää 400 asuntoa

Avaran kiinteistörahastojen 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 sijoittavia suljettuja vaihtoehtorahastoja. Vaihtoehtorahastojen hallinnoinnista vastaa Avara Rahastot Oy, joka toimii vaihtoehtorahastoista annetun lain mukaisena toimiluvallisena vaihtoehtorahaston hoitajana. Valvovana viranomaisena toimii Suomen Finanssivalvonta.

Avara Asuinkiinteistörahasto I

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

**Avara Residential Fund II**

Rahasto on markkinaehtoiseen asumiseen ja erityisesti vuokra-asumiseen Suomen kasvukeskuksissa sijoittava suljettu pääomarahasto. Sen strategia on luoda vakaata kassavirtaa ja erinomaista tuottoa Avaran omalla hankekehityksellä, valmiiden kohteiden kehittämisellä sekä rakennusyhtiöiltä hankituilla kohteilla. Rahaston sijoit-

tussitoumukset 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 perus-

tuvat merkittävältä osin Avaran omaan hankekehitykseen. Rahaston sijoitussitoumukset ovat yli 27 miljoonaa euroa mahdollistaen noin 200 miljoonan euron sijoitukset.

Kiinteistösijoitusyhtiöt

Hallinnoimamme kiinteistösijoitusyhtiöt 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 kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen omistaja.

Tammi-Kodit

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



Vanha Talvitie 3, Helsinki



Kiinteistökannan taloudellisia tunnuslukuja 31.12.2023

	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Johdettujen kiinteistösijoitusten arvo (AUM ¹)	1,2 mrd €	1,2 mrd €	1,5 mrd €	1,3 mrd €	1,2 mrd €	1,2 mrd €
Kiinteistöjä ¹ , kpl	173	171	239	239	248	246
Asuntoja, kpl	6 755	6 594	8 515	7 626	7 380	7 411
Korkotuetun asuntokannan osuus	70 %	71 %	54 %	59 %	60 %	61 %
Vuokrasopimuksia, kpl	6 199	6 656	8 203	7 167	7 010	7 221
Taloudellinen käyttöaste	94 %	96,4 %	96,1 %	94,1 %	96,5 %	97,0 %

¹ AUM: Assets Under Management

Avaran johtaman kiinteistökannan koko¹ 31.12.2023

	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Amplus Holding	128	128	128	132	146	146
Tammi-Kodit	11	12	12	15	24	24
Avara Asuinkiinteistörahasto I	9	9	9	9	5	3
Avara Residential Fund II	16	14	13	6	0	0
Avara Vuokratodit I	9	8	6	5	0	0
Kiinteistöjä yhteensä	173	171²	239	239	248	246

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

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

Kiinteistökannan määrän jakauma 31.12.2023

173 kiinteistöä



Amplus Holding
74 %

Tammi-Kodit
6 %

Avara Vuokratodit I
9 %

Avara Residential Fund II
9 %

Avara Asuinkiinteistörahasto I
5 %



Kiinteistösijoitusten tuotto						
	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Markkinaehtoinen asuntokanta						
Nettovuokratuotto	3,9 %	3,5 %	4,2 %	4,6 %	5,0 %	5,4 %
Arvonmuutostuotto	-8,4 %	-2,4 %	2,6 %	4,3 %	4,8 %	1,6 %
Kokonaistuotto	-4,5 %	1,1 %	6,8 %	8,9 %	9,8 %	7,0 %
Korkotuettu asuntokanta						
Nettovuokratuotto	4,4 %	4,5 %	4,3 %	4,7 %	4,4 %	4,6 %

Kiinteistökannan rahavirrat (Mij. euroa)						
	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Rahavirrat sisään	117,2	149	229,2	114,3	90,4	123,8
Rahavirrat ulos	122,4	348	98,4	77	116,6	124,2
Ylläpitokustannukset	21,3	21,4	25,2	39,3	40,9	33,5
Kiinteistökehitysinvestoinnit	24,9	49,1	61,2	138,0	14,9	19,8
Kiinteistökorjaukset	8,0	4,7	3,2	7,0	3,1	2,2
Huoneistokorjaukset	8,4	11,9	8,2	6,9	3,1	2,2



Suezinkatu 14, Helsinki



Asuntovarallisuuden arvon jakauma 31.12.2023



- Helsingin seutu 55 %
- Jyväskylän seutu 9 %
- Kuopion seutu 6 %
- Tampereen seutu 9 %
- Oulun seutu 6 %
- Lahden seutu 4 %
- Turun seutu 1 %
- Muut 10 %

Suunnitteilla ja rakenteilla olevien asuntojen jakauma 31.12.2023



- Helsingin seutu 100 %
- Muut kasvukeskukset 0 %



Tuiskunkatu 2, Tampere

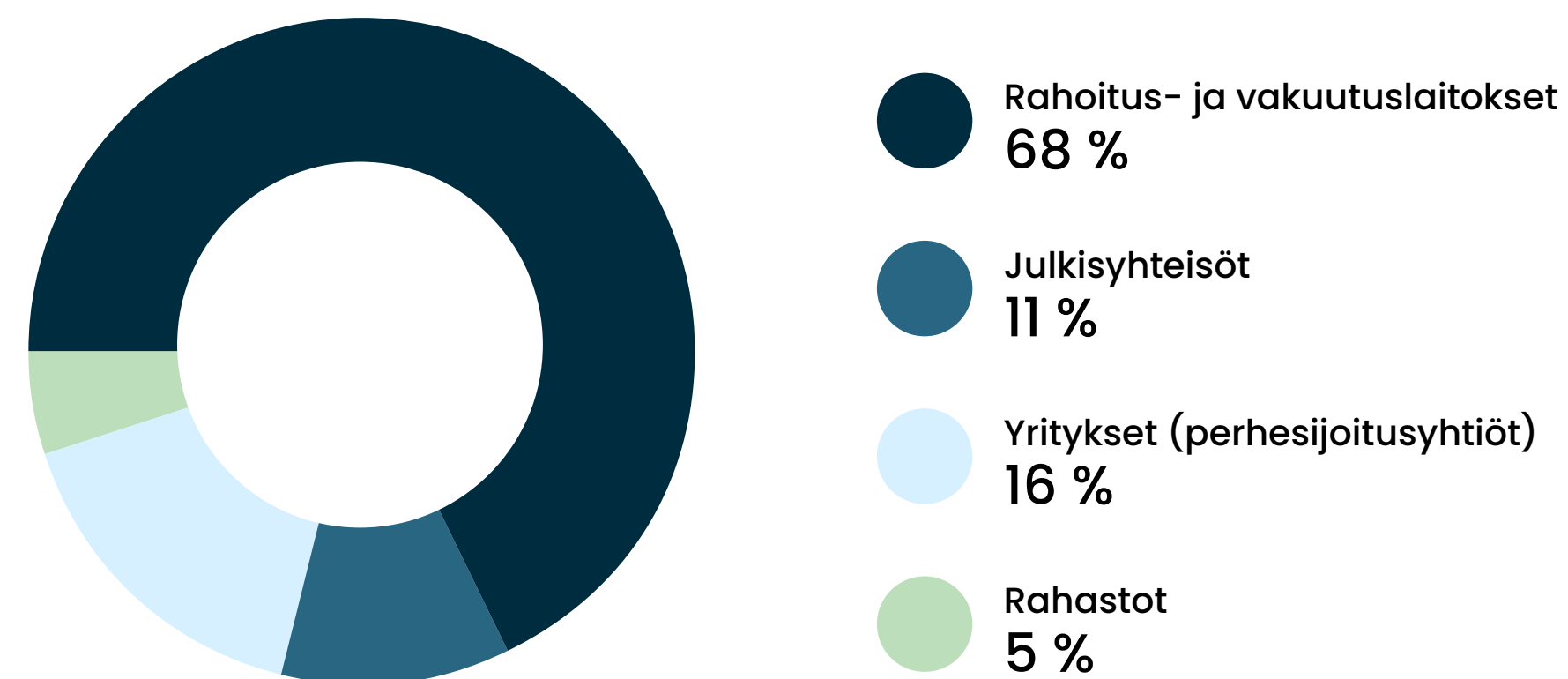
Sijoittajat

Avaran johtamien rahastojen sijoittajat ovat merkittäviä kotimaisia ja ulkomaisia institutionaalisia sijoittajia, rahastoja sekä perhesijoitusyhtiöitä.

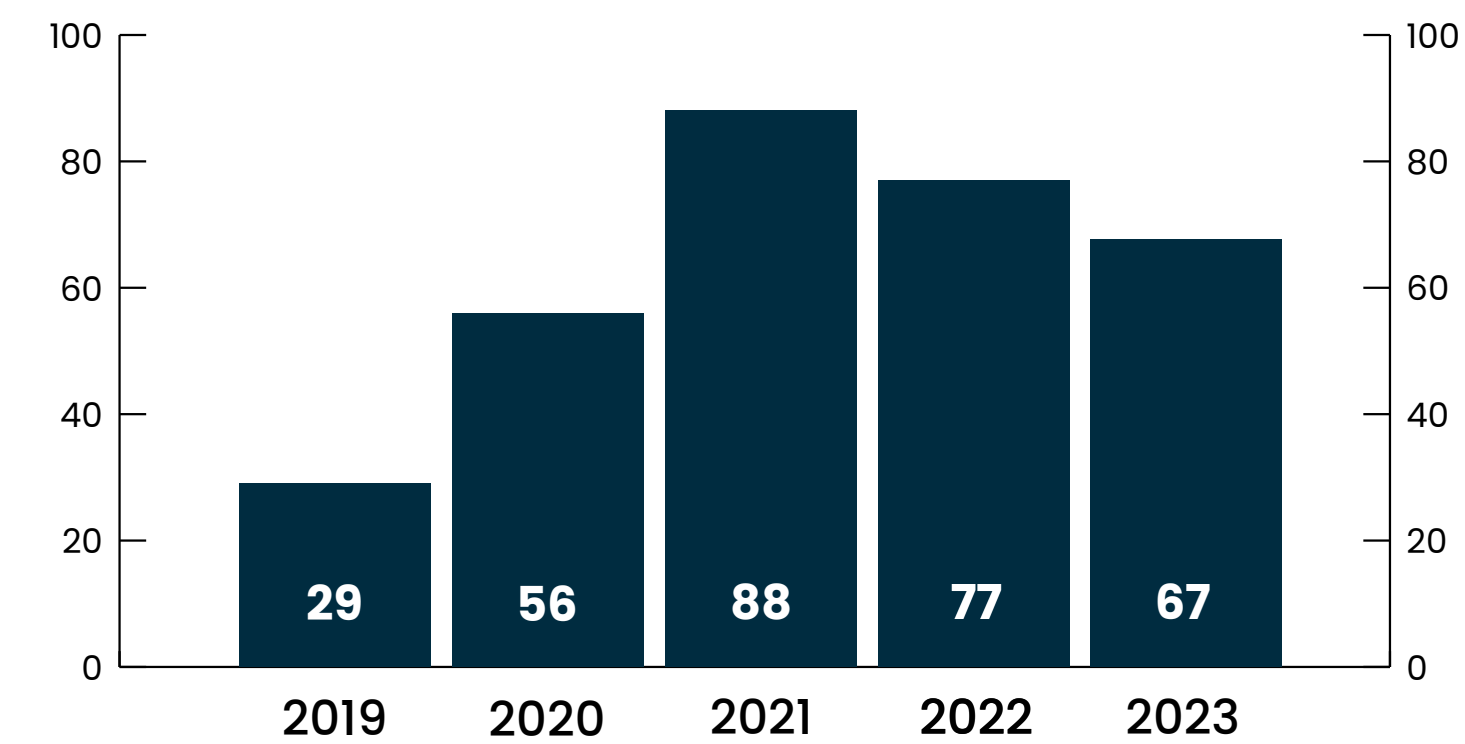
Merkittävimmän yksittäisen sijoittajaryhmän muodostavat suuret kotimaiset rahoitus- ja vakuutuslaitokset.

Avara seuraa sijoittajien tyytyväisyyttä kerran vuodessa tehtävällä NPS (Net Promoter Score) -mittauksella. Vuonna 2023 NPS-arvo oli 67.

Sijoittajaluokittelu sektorittain 31.12.2023



Sijoittajatyytyväisyys (NPS)



Luotettavat ja vastuulliset toimintatavat

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

Edellytämme Avaran yhteistyökumppaneilta yhteiskunta- ja työnantaja-velvoitteiden asianmukaista hoitamista sekä läpinäkyvää toimintaa. Avaralla on omat eettiset ohjeet palvelutoimittajille. Kaikkien yhteistyökumppaneidemme tulee olla tilaajavastuu.fi-järjestelmän piirissä.

Haluamme edistää toiminnassamme kiinteistöalan vastuullisia toimintatapoja yhteistyössä kumppaneidemme kanssa. Kohtelemme kumppaneitamme aina tasapuolisesti ja edistämme reilua kilpailua.

Avara kerää ja käsittelee asiakkaiden, henkilöstön ja kolmansien osapuolten henkilötietoja voimassa olevien tietosuojalakien mukaisesti. Asiakkaiden henkilötietoja ja muita luottamuksellisia tietoja säilytetään turvallisesti, ja ellei laki toisin määrää, niitä lu-

vutetaan vain tahoille, joilla on asianmukainen lupa tietojen saamiseen. Tietosuojadokumentaatioa hallitaan erillisellä järjestelmällä. Vuoden aikana ei ollut henkilötietojen käsittelyyn tai tietosuojaan liittyviä tapauksia, jotka olisi luokiteltu tietoturvaloukkauksiksi EU:n yleisen tietosuoja-asetuksen mukaisesti.

Avaran vuokralaisasiakkaiden yleinen tietosuoja- ja rekisteriseloste on luettavissa Avaran internet-sivuilla osoitteessa www.avara.fi/tietosuojaseloste.

Johdon hyväksymä tietosuoja- ja tietoturvapoliittikka kuvaa Avaran keskeiset periaatteet ja on perehdytetty koko henkilöstölle.

ESG - Vastuullista sijoittamista

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

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

Avaran hallinnoimat vaihtoehtorahastot noudattavat kiinteistösiioittamisessa kestävyysriskien liittyviä periaatteita ja kriteereitä sekä ottavat huomioon sijoitustoiminnassaan kestävyysriskien 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 sijoittaa oman vastuullisuusstrategian ja -tavoitteiden mukaisesti sekä varmistua oman sijoituksensa vastuullisuudesta kiinteistöjen koko elinkaaren ajan, huomioiden kestävyysriskit.

Asumisen ja kiinteistökannan hiilijalanjälki on yksi merkittävimmistä yritysvastuuteemoista 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.

Tietosuojatyö

Avara hallitsee asiakkaisiin ja muihin rekisteröityneisiin henkilöihin liittyviä

henkilötietoja vastuullisesti ja kulloinkin voimassa olevan tietosuojasääntelyn ja viranomaisohjeistusten sekä oikeuskäytännön mukaisesti. Henkilötiedot käsitellään tietoturvallisella tavalla. Avaralla on viime vuosina tehty paljon kehitystyötä tietosuojaan ja tie-

toturvaan liittyen. Kehitystyötä tehdään tietosuojakonsulttina toimivan yhteistyökumppanin kanssa ja tietosuojan hallinnointiin käytetään siihen kehitettyä järjestelmää, jossa koko henkilötietoinfrastruktuuri on kuvattuna.

Henkilötietojen vastuullinen käsittely vaatii dokumentaation aktiivista ylläpitoa ja alati kehittyvän lainsäädännön ja -tulkinnan huomioimista osana yrityksen toiminnan kehittämistä. Tietosuojadokumentaatio vaatii jatkuvaa ylläpitämistä.

Avaralla tietojen käsittely on suunniteltu henkilötietojen koko elinkaaren ajalta, mukaan lukien tietojen poistaminen ja mahdollinen anonymisointi. Jotta tietoja voidaan käsitellä vastuullisesti, pitää tietosuojan lisäksi myös tietoturvan olla kunnossa, ja sitäkin on jatkuvasti kehitettävä.

Motivaattorina vastuullisuus

Motivaationa tietosuojan jatkuvaan kehittämiseen ei kuitenkaan ole vain

vaatimustenmukaisuus, vaan Avaran strategian keskiössä oleva vastuullisuus, johon kuuluu olennaisesti henkilötietojen vastuullinen käsittely.

Myös liiketoiminnan menestyksen kannalta on keskeistä, että rekisteröidyt voivat luottaa tietojen vastuulliseen käsittelyyn. Tämä on huomioitu Avaran koko digistrategiassa.

Kumppaneiden ja henkilöstön ohjeistusta tarkennetaan jatkuvasti

Kumppaneiden tietoturva- ja tietosuoja-asiat ovat olleet osaltaan kehittämisen kohteena, sillä lisääntyneelle kontrollille ja sopimusvelvoitteiden tarkentamiselle on tarvetta.

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

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



Vanha Talvitie 3, Helsinki

Vaikuttavat hankinnat

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

Avara uudisti vuonna 2023 palvelukumppaniverkostoansa, kun kiinteistösiivouksen palveluntuottajan tehtävät kilpailutettiin ja uudet palveluntuottajat valittiin vuoden 2024 alusta lähtien.

Avaralla on maantieteellisen asemansa ja paikallishankintojensa kautta merkittävä paikallinen työllistävä ja taloudellinen vaikutus. Kaikki korjaus-

toiminnan työt toteutetaan paikallisten toimijoiden kanssa.

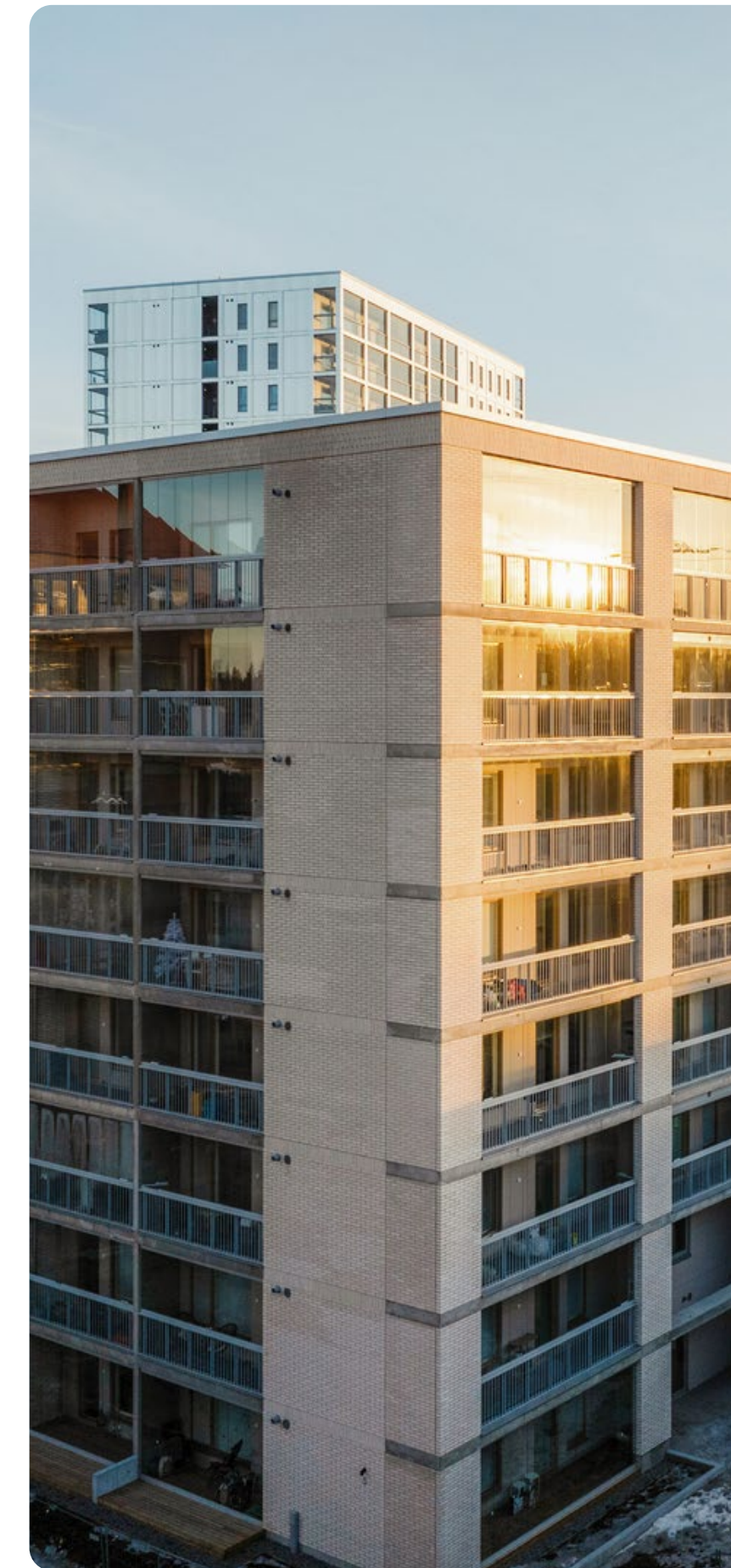
Avaralla on vahvistetut liiketoimintaperiaatteet, jossa kuvataan oman organisaation ja sopimuskumppaneiden päätöksenteko- ja hankintavaltuudet sekä sopimuskäytännöt. Ohjeistusta sovelletaan eri asiakkuuksien hankinnoissa. Toimittajille asetetaan hankintakohtaiset vaatimukset.

Luotettava kumppani

Avara noudattaa rakentamisessa ja rakentamiseen liittyvässä korjaus-, hoito- ja kunnossapitotoiminnassa sekä rakennuttajana tilaajavastuulakia (Laki tilaajan selvitysvelvollisuudesta ja vastuusta ulkopuolista työvoimaa käytettäessä (22.12.2006/1233)). 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 (Tilaajavastuu.fi) rekisteröidyt yritykset. Osana tilaavastuulain veloitteiden mukaisesti selvitettäviä tietoja, Avara pyytää sopimuskumppanilta vähintään selvitykset työterveyshuollon sekä lakisääteisen tapaturmavakuutuksen järjestämisestä.



Peltisepänkuja 5, Helsinki

Perusparannukset ja korjaukset

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

Kiinteistö- ja huoneistokorjauksilla vastataan asukkaiden kasvaviin vaatimuksiin sekä huolehditaan kokonaisvaltaisesti asuntovarallisuuden arvosta.

Vuoden 2023 aikana tehtiin yhteensä noin 230 asunnon kunnostus- ja viihtyvyyssaneeraukset, joissa uusittiin asuntojen kylpyhuoneet ja keittiöt sekä tehtiin muita perusparannuksia huoneistojen tasoon.

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 2023 lopussa noin 70 prosenttia.

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

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

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

Kohtuuhintaisten asuntojen määrä ja osuus asuntokannasta sekä uudistuotannosta

	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Kohtuuhintaisia asuntoja, kpl	4 769	4 705	4 633	4 465	4 445	4 554	4 489
Osuus koko asuntokannasta	70 %	71 %	54 %	59 %	60 %	61 %	58 %
Osuus uudistuotannosta	79 %	32 %	29 %	26 %	34 %	20 %	0 %



Arabiaranta, Helsinki. Avaran kohde kuvan keskialueella (Toini Muonan katu 3)

Verojalanjälkemme Suomessa

Avara Oy:n ja sen johtamien kiinteistörahastojen kotipaikka on Suomi, ja ne maksavat kaikki veronsa Suomeen. Konsernin yhteenlaskettu verojalanjälki vuonna 2023 oli 11,1 miljoonaa euroa.

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

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

	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Välittömät verot	1 900	2 400	2 250	2 166	4 900	10 500	4 300
Välilliset verot	9 200	9 800	10 048	8 360	8 900	7 200	6 700
Verojalanjälki yhteensä	11 100	12 200	12 300	10 526	13 800	17 700	11 000

*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.



Kirstinmäki 6, Espoo



Me Avaralaiset

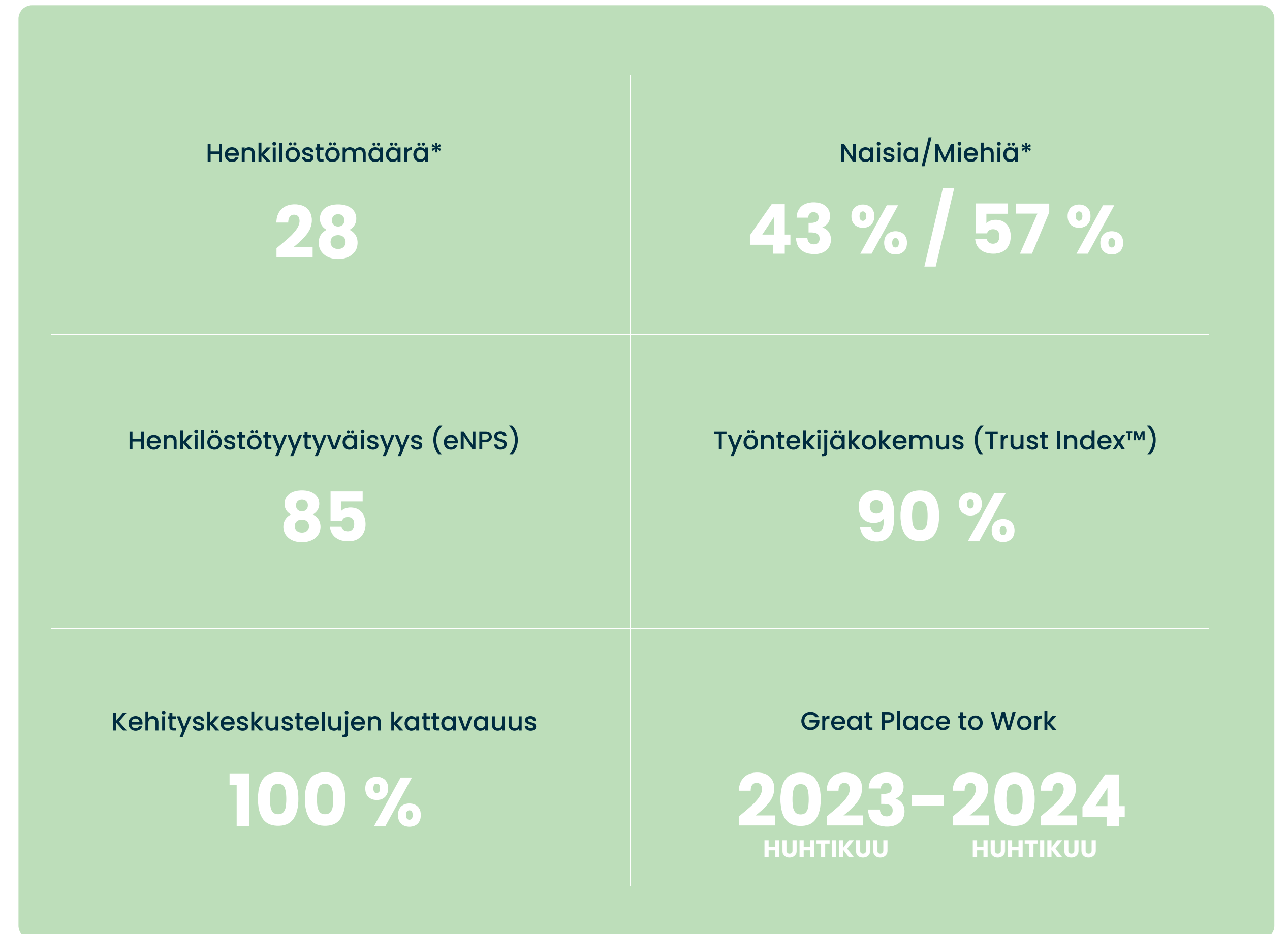
Me avaralaiset	53
Innostava työntekijäkokemus	54
Avara on Great Place to Work ja yksi Suomen Parhaista Työpaikoista™ 2023	55
Monimuotoisuus, tasa-arvo ja yhdenvertaisuus	56



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 työntekijät. Aikaisempina vuosina näissä luvuissa on ollut mukana pelkästään vakituiset ja kokoaikaiset työntekijät.

Innostava työntekijäkokemus

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

Kulttuurin ja kyvykkyyksien merkitys nousussa

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

Toimintaympäristön muutokset yhdistettynä Avaran strategiaan kasvutavoitteisiin edellyttävät uutta osaamista

ja samalla antavat avaralaisille mahdollisuuden kehittää omaa asiantuntemustaan. Avaran henkilöstö- ja osaamisstrategian avulla uusiin kyvykkyyks- ja osaamistarpeisiin vastataan aiempaa systemaattisemmin ja yksilöllisemmin.

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

Henkilöstön tyytyväisyys

Henkilöstötyytyväisyys on yksi Avaran tärkeimmistä onnistumisen mittareista, koska se vaikuttaa voimakkaasti yrityksen onnistumiseen kaikilla osa-alueilla.

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

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

Henkilöstötyytyväisyystutkimus toteutetaan kerran vuodessa. Avaran henki-

löstytyväisyys on pysynyt korkealla tasolla viime vuosien aikana.

Vuonna 2023 henkilöstötyytyväisyyttä mitattiin edellisvuoden tapaan eNPS-kyselyllä. Employee Net Promoter Score (eNPS) mittaa työntekijöiden sitoutumista yritykseen, sekä heidän tyytyväisyyttään organisaatioon. eNPS-tulos voi olla -100 ja 100 välissä. Vuonna 2023 Avara onnistui paranta-

maan vuoden 2022 hienoa eNPS-tulosta viidellä pykälällä ja saavutti tuloksen 85.

Avaran arvot

Vastuullista tekemistä
Edelläkävijän asenteella
Asiakasta kuunnellen

Avara Oy:n henkilöstön hyvinvointi ja terveys

	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Henkilöstötyytyväisyys v. 2017–2021 asteikko 1–5 v. 2022 otettu käyttöön eNPS	85	80	4,2	4,1	4,3	4,0
Kehityskeskustelujen kattavuus*	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Henkilöstön terveysindeksi**	75 %	78 %	66 %	71 %	67 %	70 %
Sairauspoissaoloprosentti**	0,4 %	0,4 %	1,9 %	0,5 %	0,8 %	0,5 %

*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™ 2023

Keväällä 2023 Avara teetti toista kertaa Great Place to Work®:in Trust Index™ -henkilöstötutkimuksen. Hienojen tulosten ansiosta saavutimme jälleen Great Place to Work -sertifioinnin.

Vuonna 2023 olimme myös yksi Suomen Parhaista Työpaikoista™, kun sijoituimme 20 parhaan 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®:in Trust Index™ -henkilöstötutkimus osoittaa, että työntekijät viihtyvät työpaikallaan ja luottavat työnantajaansa. Tunnustus on luotettava, sillä se perustuu puhtaasti työntekijöiden vastauksiin.

Henkilöstötutkimuksia käytetään selvittämään työntekijöiden todellinen kokemus työpaikastaan. Great Place to Work®:in Trust Index™ -henkilöstötutkimus perustuu yli 30 vuoden aikana kerättyyn dataan ja ymmärrykseen työntekijäkokemuksesta ja yrityskulttuurista, ja siinä keskitytään erityisesti viiteen hyvän työpaikan fokusalueeseen: uskottavuuteen, kunnioitukseen, oikeudenmukaisuuteen, ylpeyteen ja yhteishenkeen. Jos saadut tulokset täyttävät tietyt kriteerit, yritys

saa Great Place to Work -sertifioinnin™.

90 % pitää Avaraa todella hyvänä työpaikkana

Trust Index™ -henkilöstötutkimuksella mitataan työntekijäkokemus verrattuna tyypilliseen suomalaiseen yritykseen. Tyypillisessä suomalaisessa yrityksessä 38 % sanoo yrityksen olevan kokonaisuudessaan todella hyvä työpaikka. Avaralla tätä mieltä on peräti 90 % työntekijöistä.



“Avara on joustava työnantaja, koska työntekijöihin luotetaan. Täällä tiedetään, että työt tehdään aina niin hyvin kuin pystytään.”

“Avaralla henkilöstöä kuunnellaan ja henkilöstön mielipiteillä on vaikutusta”

Avaralaisten vastauksia henkilöhaastatteluissa

Monimuotoisuus, tasa-arvo ja yhdenvertaisuus

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

Osaava ja hyvinvoiva henkilöstö on keskeisessä asemassa Avaran tavoitteiden saavuttamisessa. Noudatamme toiminnassamme voimassaolevaa työlainsäädäntöä ja työehtosopimusta sekä Avaran henkilöstöpolitiikkaa. Avaran henkilöstöstä 93 % kuuluu työehtosopimuksen piiriin, Avara Oy:n ja Avara Rahastot Oy:n toimitusjohtajiin ei sovelleta mitään työehtosopimusta.

Työntekijöiden vaihtuvuusprosentti* vuonna 2023 oli 7,1%. Lähteneiden työntekijöiden kokonaismäärä oli kaksi, joista molemmat olivat 30–50 vuotiaita miehiä. Avaralle ei tullut uusia työntekijöitä vuoden 2023 aikana.

*raportointikauden aikana poislähteneiden työntekijöiden kokonaismäärä jaettuna raportointikauden lopun työntekijämäärällä.

Avara-konsernin henkilöstöryhmien tunnuslukuja 31.12.2023

Johdon sukupuolijakauma, %	
Naisia	0
Miehiä	100
Johdon ikäjakauma, %	
Alle 30 v. osuus	0
30–50 v. osuus	75
Yli 50 v. osuus	25
Esihenkilöiden sukupuolijakauma, %	
Naisia	100
Miehiä	0
Esihenkilöiden ikäjakauma, %	
Alle 30 v. osuus	0
30–50 v. osuus	67
Yli 50 v. osuus	33

Avara-konsernin hallitusten tunnuslukuja 31.12.2023

	2023	2022	2021	2020	2019
Sukupuolijakauma, %					
Naisia	19	25	25	14	9
Miehiä	81	75	75	86	91
Ikäjakauma, %					
Alle 30 v. osuus	0	0	0	0	0
30–50 v. osuus	37	44	44	52	65
Yli 50 v. osuus	63	56	56	48	35

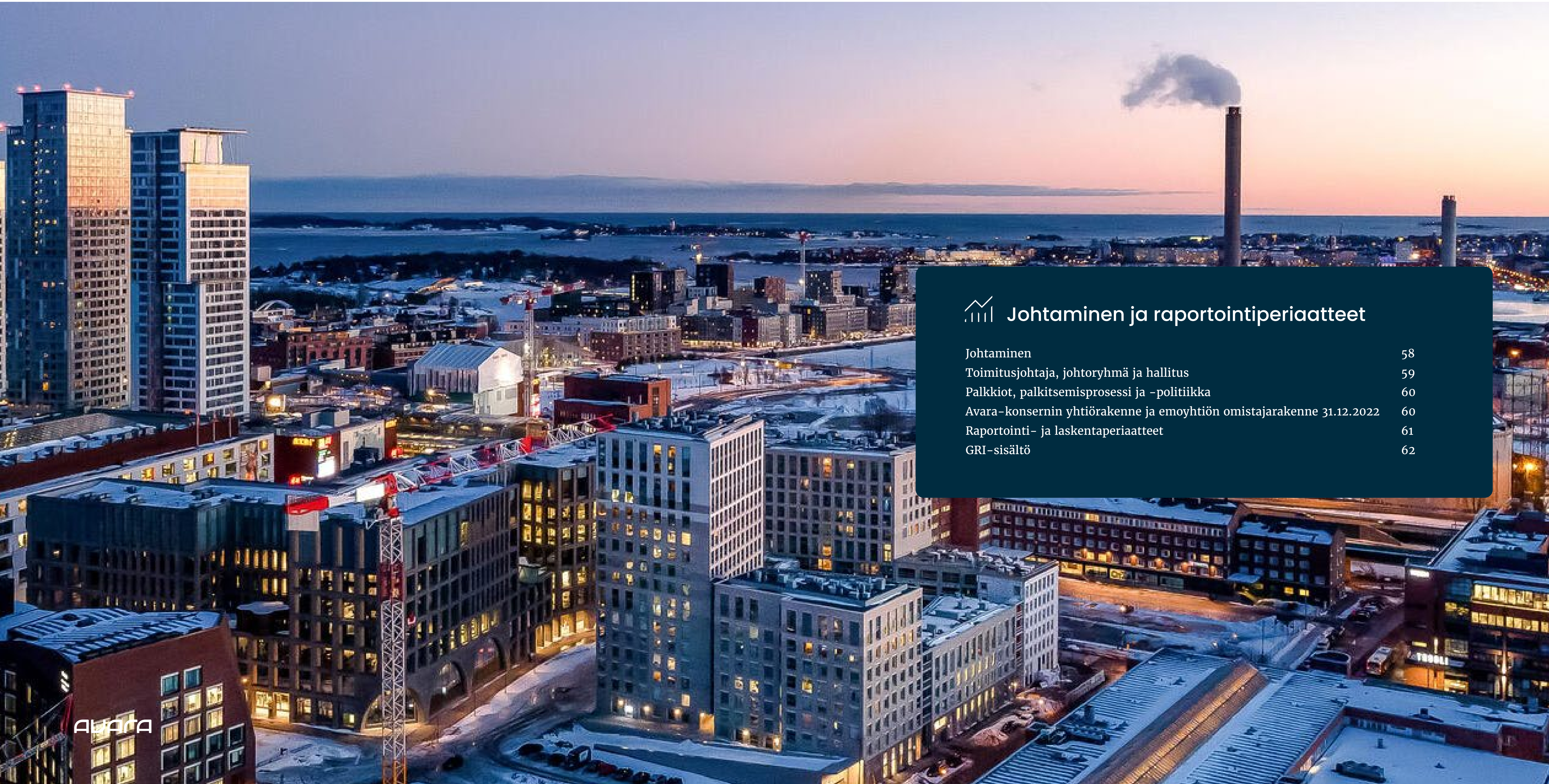
Avara Oy:n henkilöstön tunnuslukuja 31.12.2023*

	2023	2022	2021	2020	2019
Henkilöstömäärä**					
Vakituisia	27	27	29	28	24
Tilapäisiä	1	-	-	-	-
Kokoaikaisia	26	-	-	-	-
Osa-aikaisia	2	-	-	-	-
Sukupuolijakauma**, % (henkilömää-					
Naisia	43 (12 henk.)	39	34	39	37
Miehiä	57 (16 henk.)	61	66	61	63
Ikäjakauma**, %					
Alle 30 v. osuus	14	11	10	14	16
30–50 v. osuus	64	68	69	64	65
Yli 50 v. osuus	22	21	21	22	19
Koulutusjakauma**, %					
Ylempi korkeakouluaste	46	54	52	54	50
Alempi korkeakouluaste	39	36	34	32	25
Alin korkea-aste	11	11	14	14	25
Keskiaste***	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	58
Toimitusjohtaja, johtoryhmä ja hallitus	59
Palkkiot, palkitsemisprosessi ja -politiikka	60
Avara-konsernin yhtiörakenne ja emoyhtiön omistajarakenne 31.12.2022	60
Raportointi- ja laskentaperiaatteet	61
GRI-sisältö	62

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

Avaran ylintä päätösvaltaa käyttävät yhtiön osakkeenomistajat yhtiön yhtiökokouksessa. Yhtiön osakkeenomistajat valitsevat yhtiökokouksessa yhtiön hallituksen jäsenet, vähintään 4 ja enintään 6 jäsentä, sekä tilintarkastajan. Hallituksen valinnassa otetaan huomioon monimuotoisuus, riippumattomuus, 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 kirjallisen työjärjestyksen ja vuosikellon hallituksen tehtävistä, käsiteltävistä asioista, kokouk käytännöstä

ja päätöksentekomenettelystä. 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 kyselytutkimuksella, johon vastaavat sekä hallitus että johto. Kysely toteutetaan Admincontrolin kehittämällä kyselytutkimuksella samannimisessä järjestelmässä, mutta käytännön toteutus tapahtuu sisäisesti. Arvioinnin perusteella tehdään kehittymissuunnitelma, jossa asetetaan tavoitteet keskeisille kehittymiskohteille.

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



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



Toimitusjohtaja, johtoryhmä ja hallitus

Toimitusjohtaja ja konsernin johtoryhmä

Mika Savolainen

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

Harri Retkin

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

Emmi Tiainen

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

Tuomas Rantsi

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

Arttu Ekqvist

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

Sabine Ille

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

Hallitus

Timo Stenius

- Puheenjohtaja huhtikuusta 2023
- Jäsen huhtikuusta 2020
- Hallitusammattilainen
- Riippumaton yhtiöstä, riippuvainen merkittävästä osakkeenomistajasta
- Elo omistaa 34 % Avara Oy:n osakekannasta

Risto Kyhälä

- Varapuheenjohtaja huhtikuusta 2023
- Puheenjohtaja marraskuusta 2012 huhtikuuhun 2023
- Kiinteistömaailma Oy:n toimitusjohtaja, hallitusammattilainen
- Riippumaton yhtiöstä, riippuvainen merkittävästä osakkeenomistajasta
- Omistaa 7,5 % Avara Oy:n osakekannasta Erreon Oy:n kautta

Alexander Schoschkoff

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

Marja Kokko

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

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.

Johdon palkitseminen perustuu asiakkuuksien johtamiseen, Avaran strategian toteutumiseen sekä liiketoiminnan kannattavuuteen liittyviin vuositavoitteisiin. Vastuullisuuteen ja kestäväan

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 1:2,77.

Organisaation parhaiten palkatun henkilön vuotuisen kokonaiskorvauksen prosentuaalinen nousu oli 0 % ja kaikkien työntekijöiden vuotuisen kokonaispalkan prosentuaalisen lisäyksen mediaaniprosentti oli 4 %.



Retkeilijänkatu 13-15, Helsinki

Avara-konsernin yhtiö- rakenne ja emoyhtiön omistajarakenne 31.12.2023

Avara-konserni muodostuu emoyhtiö Avara Oy:stä sekä kolmesta tytäryhtiöstä: Avara Asunto Management II GP Oy, Avara Asunto Management Deka 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 kiinteistösijoitus- ja kiinteistövarallisuuden johtamisen palvelut. Avara Rahastot Oy toimii vaihtoehtorahastoista (AIFM) annetun lain mukaisena toimiluvallisena vaihtoehtorahastonhoitajana. Sen toimintaa säätelee Suomen Finanssivalvonta.

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

Raportointi ja laskenta-periaatteet

Avaran yritysraportti vuodelta 2023 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 kulutusseurannan ulkopuolella 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 kulutusseurannan ulkopuolella olevien kiinteistöjen arvioidun kulutuksen perusteella lasketut hiilidioksidipäästöt.

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

Tilastokeskuksen polttoaineluokituskertoimia (öljy ja maakaasu).

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

Asukkaiden tuottamien jätteiden 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 seitsemäs 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.-31.12.2023**, 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).



Kirstinmäki 6, Espoo



GRI-sisältö

Avara-konserni raportoi GRI-standardien vaatimusten mukaisesti tilikaudelta [1.1–31.12.2023]

GRI 1: Raportointiperusteet 2021

Raportin julkaisupäivä: 24.4.2024

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. 62 Avara-konsernin yhtiö rakenne ja emoyhtiön omistajarakenne s. 60 Raportointi- ja laskentaperiaatteet s. 61
	2-2 Kestävyyseraportoinnin kattamat yksiköt	Vastuullisuusjohtamisen ja raportoinnin olennaisuusarviointi s. 14 Raportointi- ja laskentaperiaatteet s. 61
	2-3 Raportointikausi, julkaisu tiheys ja yhteystiedot	GRI-sisältö s. 62 Avaran vastuullisuusraportti ja tilinpäätös julkaistaan vuosittain.
	2-4 Muutokset aiemmin raportoiduissa tiedoissa	Ei ole muutoksia edelliseen vuoteen.
	2-5 Ulkoinen varmennus	Ei ole tehty ulkoista varmennusta.
	2-6 Toiminnot, arvoketju ja muut liiketoimintasuhteet	Uutisia vuodelta 2023 s. 4 Strategia ja toimintamalli s. 10 Liiketoimintamalli s. 11
	2-7 Henkilöstö	Monimuotoisuus, tasa-arvo ja yhdenvertaisuus s. 56 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 palvelut, tietohallinnon tukipalvelut. Henkilötyötä ostetaan palveluna yrityksiltä, joten emme raportoi henkilömääriä.
	2-9 Hallintorakenne, valiokunnat ja niiden kokoonpano	Toimitusjohtaja, johtoryhmä ja hallitus s. 59 Hallituksen toimikausi on toistaiseksi jatkuva. Hallituksella on laaja-alainen kokemus kiinteistö- ja sijoitusalan toiminnasta.
	2-10 Hallituksen jäsenten nimeäminen ja valinta	Johtaminen s. 58
	2-11 Hallituksen puheenjohtajan asema	Toimitusjohtaja, johtoryhmä ja hallitus s. 59
	2-12 Hallituksen rooli organisaation merkittävien kestävyysvaikutusten valvonnassa	Liiketoimintaperiaatteet ja riskienhallinta s. 13



GRI-sisältö

GRI-standardi	Raportointisisältö	Sijainti raportissa
	2-13 Kestävyysvaikutusten hallinnan vastuunjako	Johtaminen s. 58
	2-14 Hallituksen rooli kestävyysraportoinnissa	Raportointi- ja laskentaperiaatteet s. 61
	2-15 Eturistiriitojen välttäminen	Liiketoimintaperiaatteet ja riskienhallinta s. 13
	2-16 Merkittävien epäkohtien kommunikointi hallitukselle	Liiketoimintaperiaatteet ja riskienhallinta s. 13 Johtaminen s. 58 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 liittyvissä kestävä kehityksen asioissa Avaran johtoryhmä tuo tarvittavat tiedot sekä asiayhteydet esille niiden käsittelyn yhteydessä hallituksen kokouksissa.
	2-18 Hallituksen suorituksen arviointi	Johtaminen s. 58
	2-19 Palkitsemispolitiikka	Palkkiot, palkitsemisprosessi ja -politiikka s. 60
	2-20 Palkitsemisprosessi	Palkkiot, palkitsemisprosessi ja -politiikka s. 60
	2-21 Kokonaisvuosiansion suhde	Palkkiot, palkitsemisprosessi ja -politiikka s. 60
	2-22 Kestävä kehityksen strategiaa koskeva lausunto	Toimitusjohtajalta s. 5 Vaikuttavaa vastuullisuutta s. 9
	2-23 Toimintaperiaatteita koskevat sitoumukset	Vaikuttavaa vastuullisuutta s. 9-16 Green Homes -vastuullisuustoiminta s. 23 Luotettavat ja vastuulliset toimintatavat s. 47 Vaikuttavat hankinnat s. 49
	2-24 Toimintaperiaatteiden vieminen käytäntöön	Avara on sitoutunut YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteisiin s. 15
	2-25 Prosessit negatiivisten vaikutusten välttämiseksi	Liiketoimintaperiaatteet ja riskienhallinta s. 13



GRI-sisältö

GRI-standardi	Raportointisisältö	Sijainti raportissa
	2-26 Neuvonanto eettiseen toimintaan ja palautekanavat väärinkäytösten ilmoittaminen	Liiketoimintaperiaatteet ja riskienhallinta s. 13
	2-27 Lakien ja säädösten noudattaminen	Ei lakien, säädösten tai määräysten rikkomisesta johtuvia tuomioita, seuraamuksia tai sakkoja vuonna 2023.
	2-28 Jäsenyydet järjestöissä	Green Building Council Finland, Net Zero Carbon Building... s. 16 Avara on sitoutunut YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteisiin s. 15 Green Homes -vastuullisuustoiminta s. 23 Lisäksi: RAKLI ry, ISA ry, VAETS-energiatehokkuussopimus
	2-29 Lähestymistapa sidosryhmävuorovaikutukseen	Vastuullisuusjohtamisen ja raportoinnin olennaisuusarviointi s. 14
	2-30 Työehtosopimukset	Monimuotoisuus, tasa-arvo ja yhdenvertaisuus s. 56
GRI 3: Olennaiset aiheet		
	3-1 Olennaisten aiheiden määrittely	Vastuullisuusjohtamisen ja raportoinnin olennaisuusarviointi s. 14 Raportointi- ja laskentaperiaatteet s. 61
	3-2 Lista olennaisista aiheista	Vastuullisuusjohtamisen ja raportoinnin olennaisuusarviointi s. 14 Olennaisuusarvioinnissa ei ole muutoksia vuoteen 2022 verrattuna.
	3-3 Olennaisten aiheiden hallinta	Vaikuttavaa vastuullisuutta s. 9-16 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. 39
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 2023
GRI 302: Energia 2016		
	302-1 Organisaation oma energian kulutus	Energian ja veden kulutus s. 29–30 Avara Oy:n oma energian kulutus ei ole olennainen, koska kulutuksen määrä on hyvin marginaalinen. Avara raportoi hallintoimensa kiinteistöjen energian kulutuksen.
	302-3 Energiaintensiteetti	Energian ja veden kulutus s. 29–30
GRI 303: Vesi ja jätevedet		
	303-1 Vuorovaikutus veden kanssa yhteisenä resurssina	Energian ja veden kulutus s. 29–30
	303-2 Merkittävät epäsuorat taloudelliset vaikutukset	Energian ja veden kulutus s. 29–30
	303-5 Veden kulutus	Energian ja veden kulutus s. 29–30 Raportointi- ja laskentaperiaatteet s. 61
GRI 305: Päästöt 2016		
	305-1 Suorat kasvihuonekaasupäästöt (Scope 1)	Energian ja veden kulutus s. 29–30
	305-2 Energian epäsuorat kasvihuonekaasupäästöt (Scope 2)	Energian ja veden kulutus s. 29–30



GRI-sisältö

GRI-standardi	Raportointisisältö	Sijainti raportissa
	305-3 Muut epäsuorat kasvihuonekaasupäästöt (Scope 3)	Energian ja veden kulutus s. 29-30
	305-4 Kasvihuonekaasujen päästöintensiteetti	Energian ja veden kulutus s. 29-30
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. 36
	306-3 Syntyneiden jätteiden määrä	Jätteet ja kierrätys s. 36
GRI 401: Työllistäminen 2016		
	401-1 Uuden henkilöstön palkkaaminen ja henkilöstön vaihtuvuus	Monimuotoisuus, tasa-arvo ja yhdenvertaisuus s. 56 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 lakisääteisten 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 työturvallisuus vaikutusten ehkäiseminen ja torjuminen	Avaran olennaisuusarvioinnissa todettu epäolennaiseksi.
GRI 404: Koulutus 2016		
	404-3 Säännöllisten suoritusarviointien ja kehityskeskustelujen piirissä olevan henkilöstön osuus	Innostava työntekijäkokemus s. 54
GRI 405: Monimuotoisuus ja tasa-arvo 2016		
	405-1 Hallintoelinten ja henkilöstöryhmien monimuotoisuus	Monimuotoisuus, tasa-arvo ja yhdenvertaisuus s. 56
GRI 418: Asiakkaiden yksityisyyden suoja 2016		
	418-1 Asiakkaiden yksityisyyden suojan rikkomiseen ja asiakastietojen häviämiseen liittyvien vahvistettujen valitusten lukumäärä	Luotettavat ja vastuulliset toimintatavat s. 47 Ei vahvistettuja valituksia yksityisyyden suojan rikkomiseen tai asiakastietojen häviämiseen liittyen vuoden 2023 aikana.