

EVLI

EVLI–RAHASTOYHTIÖ OY
KIINTEISTÖRAHASTOT

VASTUULLISUUS– RAPORTTI

2022



Vastuullisuusraportti 2022

SISÄLLYSLUETTELO

VASTUULLISUUSTYÖN LÄHTÖKOHDAT

Vastuullisuus kiinteistörahastojen toiminnassa	3
Toimintaan vaikuttavat megatrendit	4
Sidosryhmäyhteistyö	5
Salkunhoitajien katsaus	6

VASTUULLISUUSOHJELMA

YK:n kestävä kehityksen tavoitteet	7
Evlin vastuullisen sijoittamisen periaatteet	8
Supplier Code of Conduct	10
Olennaiset vastuullisuusteemat	11
Vastuullisuustavoitteet	12

VASTUULLISUUSPÄIVITYS 2022

Erikoissijoitusrahasto Evli Vuokratuotto	14
Erikoissijoitusrahasto Evli Vuokratuotto II	15
Evli Healthcare I Ky	16
Erikoissijoitusrahasto Evli Logistiikkakiinteistöt	17
EAI Residential I Ky	18
Elite Finland Value Added Fund II Ky	19
EAB Value Added Fund III Ky	20
Esimerkkejä toimenpiteistä 2022	21

Raportin on toteuttanut yhteistyössä Evlin kiinteistörahastojen kanssa EcoReal.





Vastuullisuus kiinteistörahastojen toiminnassa

Vastuullisuus on Evli:ssä jo vuosien ajan ollut olennainen osa liiketoimintaa. Haluamme vahvistaa asemaamme vastuullisen varainhoidon edelläkävijänä Pohjoismaissa ja auttaa asiakkaitamme hoitamaan varallisuuttaan tavalla, joka tukee kestävästä tulevaisuudesta.

Vastuullinen sijoittaminen tarkoittaa ympäristön (E), yhteiskunnan (S) ja hyvän hallinnon (G) huomiointia sijoitustoiminnassa. Vastuullisuus vaikuttaa yhtiöiden pitkän aikavälin menestysmahdollisuuksiin, ja tämän huomioon ottaminen sijoituksissa on tuottavaa myös sijoittajalle. Haluamme kasvattaa asiakkaidemme varallisuutta vastuullisesti, ja siksi vastuullisuus on integroitu varainhoidon sijoitustointiin. Vastuullisen sijoittamisen kulmakiviä ovat läpinäkyvyys ja avoimuus. Tekemisen edistymisestä raportoidaan vuosittain.

Tämä vastuullisuusraportti kokoaa yhteen Evli-Rahastoyhtiön hallinnoimien kiinteistörahastojen vastuullisuustyön tärkeimmät osa-alueet ja toimet vuonna 2022. Raportti ei ole rahastojen tiedonantovelvoiteasetuksen (SFDR) mukaista raportointia rahastoista, vaan Evlin omaa, täydentävää raportointia. Kaikki kiinteistörahastot noudattavat Evlin [vastuullisen sijoittamisen periaatteita](#) sekä niitä täydentäviä kiinteistörahastojen vastuullisen sijoittamisen periaatteita. Tietoa yksittäisten rahastojen kestävyysliittymistä ominaisuuksista on SFDR:n mukaisesti saatavilla rahaston lakisääteisistä materiaaleista, kuten rahastoesitteestä. Lisäksi rahastot raportoivat näiden kestävyysliittymien ominaisuuksien toteutumisesta sijoittajilleen vuosittain valituilla indikaattoreilla.

Tavoitteenamme on päivittää kiinteistörahastojen vastuullisuustavoitteet tulevan vuoden aikana. Asettamalla tavoitteita ja seuraamalla niiden toteutumista varmistamme vastuullisen toiminnan myös tulevaisuudessa. Lisäksi olemme valinneet kolme YK:n kestävä kehityksen tavoitetta, joihin keskitymme erityisesti kiinteistörajatun toiminnassamme. Nämä kolme toimintaamme olennaisesti vaikuttavaa tavoitetta pyrimme liittämään osaksi kaikkien rahastojemme johtamista, strategiaa ja päivittäisiä toimintoja.

Toimintaan vaikuttavat megatrendit

Megatrendit muokkaavat maailmaa ja vaikuttavat kaikkeen ihmisen toimintaan. Megatrendeihin varautuminen auttaa vastaamaan paremmin tulevaisuuden haasteisiin. Olemme tunnistaneet kuusi merkittävintä megatrendiä, jotka vaikuttavat oleellisesti toimintaamme nyt ja tulevaisuudessa.

Tunnistamamme megatrendit ovat: teknologian kehitys ja työelämän murros, vastuullisuuden korostuminen, ilmastonmuutos ja luonnon kantokyky, väestörakenteen muutos, sääntelyn ja valvonnan lisääntyminen sekä kaupungistuminen.



TEKNOLOGIAN KEHITYS JA TYÖELÄMÄN MURROS

Etätöjen lisääntyminen ja kaupan murros vaikuttavat suuresti kiinteistötoimijoihin, kun tarve joustavuudelle tilankäytössä lisääntyy. Rakennusautomaation lisääntyminen helpottaa seurantaa ja kiinteistöjen tehokkaampaa käyttöä.



ILMASTONMUUTOS JA LUONNON KANTOKYKY

Ilmastonmuutos, sään ääri-ilmiöiden lisääntyminen sekä luonnon kantokyvyn heikkeneminen tuovat kiinteistön omistajalle riskejä, ja ne on otettava huomioon myös uudisrakentamisessa. Vaatimukset kiinteistöjen energiatehokkuudelle kasvavat, kun ilmastopäästöjen määrää halutaan vähentää. Myös energian hinnan epävakaus sekä hintapiikit ohjaavat kiinteistöjen omistajia tekemään investointeja energiatehokkuuteen sekä akustoihin kiihtyvällä tahdilla.



VÄESTÖRAKENTEEN MUUTOS

Väestön ikääntyminen, syntyvyyden lasku ja muuttoliikkeen moninaistuminen tulevat muuttamaan väestörakennetta ja vaikuttamaan erityyppisten kiinteistöjen tarpeeseen pitkällä aikavälillä. Kiinteistö- ja rakentamisala työllistää suoraan 12 % työvoimasta. Riittävä määrä työikäistä väestöä on tärkeää, jotta voidaan mahdollistaa iäkkäiden hyvinvoinnin ja toimintakyvyn ylläpitämistä entistä paremmin.

1Rakli



VASTUULLISUUDEN KOROSTUMINEN

Sijoittajien odotukset vastuullisen toiminnan suhteen kasvavat. Valveutuneet vuokralaiset edellyttävät käyttämiältään tiloilta vastuullisuustavoitteidensa tukemista.



SÄÄNTELYN JA VALVONNAN LISÄÄNTYMINEN

Sääntelyn ja valvonnan lisääntyminen sijoitustoimintaan ja kiinteistöjen omistamiseen liittyy jatkuu tulevaisuudessakin. Erityisesti EU kehittää aktiivisesti sääntelyä finanssialalle kestävän sijoitustoiminnan lisäämiseksi.



KAUPUNGIKISTUMINEN

Kaupungistumisen takia alueet eriarvoistuvat, kun ihmiset ja palvelut keskittyvät harvoin kasvukeskuksiin. Pitkällä aikavälillä kasvukeskuksissa kiinteistöjen arvo nousee ja niiden ulkopuolella pääsääntöisesti laskee.

Sidosryhmäyhteistyö

Toimintaympäristömme jatkuvan muutoksen myötä myös sidosryhmiemme odotukset muuttuvat. Avoin vuoropuhelu eri sidosryhmien kanssa on meille ensisijaisen tärkeää. Toimiva sidosryhmäyhteistyö lisää läpinäkyvyyttä ja ohjaa toimintamme kehittämistä oikeaan suuntaan. Tunnetuimpiimme sidosryhmiin kuuluvat vuokralaiset, yhteistyökumppanit, sijoittajat, Evli-konserniin kuuluvat yhtiöt sekä yhteiskunnalliset toimijat. Sidosryhmien näkemykset ja odotukset toimivat vastuullisuustyömme lähtökohtana.



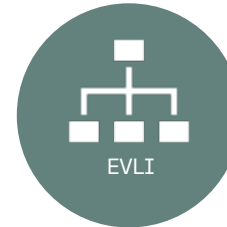
Sijoittajille tarjoamme parasta riskikorjattua tuottoa vastuullisesti hoidetuista rahastoistamme. Käymme keskusteluja sijoittajien kanssa rahastojen vastuullisuustyöstä ja kehitämme toimintaamme saamamme palautteen perusteella.

SIJOITTAJAT



Tahdomme tarjota vuokralaisillemme terveelliset ja turvalliset tilat, jotka vastaavat heidän tarpeitaan. Helppo vuokrausprosessi ja toimiva arki lisäävät vuokralaisten tyytyväisyyttä. Heidän odotuksiinsa vastataan monipuolisella palvelulla, joka hoidetaan ammattimaisten kumppanien kanssa. Kiinteistöjen kunnosta pidetään huolta ammattimaisella huoltotoiminnalla, jonka onnistumista auditoidaan säännöllisesti. Haluamme olla vuokralaisillemme läsnä, ja tapaamme heitä säännöllisesti.

VUOKRALAISET



Evli-konserni haluaa olla vastuullinen toimija ja odottaa sitä kaikilta rahastoiltaan. Tärkeintä on avoimuus ja läpinäkyvyys vastuullisuusasioissa. Kiinteistörahastot vastaavat näihin odotuksiin kehittämällä vastuullisuustyötään ja erityisesti raportointiaan jatkuvasti.

EVLI



Teemme yhteistyötä kiinteistöjen hallintoon, rakentamiseen, ylläpitoon ja huoltoon erikoistuneiden asiantuntijayrityksien kanssa, joiden odotuksiin vastaamme oleamalla hyvä ja ammattitaitoinen tilaaja, joka edellyttää sopimuksen teon yhteydessä sitoutumista vastuullisuusperiaatteisiimme (Supplier Code of Conduct) sekä tilaajavastuulain mukaisten velvoitteiden täyttämiseen. Riskienhallinnassa toimintaamme valvovat sisäisen riskienhallintayksikkömme lisäksi ulkopuolinen tilintarkastusyhteisö.

YHTEISTYÖ-
KUMPPANIT



Finanssivalvonta ja muut yhteiskunnalliset toimijat edellyttävät sijoitustoiminnalta lakien ja ohjeistusten mukaista toimintaa myös hallinnon osalta. Tärkeää on pitää huolta, että raportointi tapahtuu oikea-aikaisesti ja oikealla tavalla ja että rahastohoidon arjessa seurataan lainsäädäntöä.

YHTEISKUNNALLISET
TOIMIJAT

Salkunhoitajien katsaus

Tämä on Evli–Rahastoyhtiön kiinteistörahastojen ensimmäinen vastuullisuusraportti, joka kokoaa yhteen olennaiset vastuullisuustiedot ja tärkeimmät tunnusluvut kiinteistörahastojemme osalta, joilla on valmiiksi rakennettuja kohteita Suomessa. Evli Oyj:n ja EAB Group Oyj:n fuusion myötä Evlin kiinteistörahastojen lukumäärä nousi vuonna 2022 neljästä yhdeksään. Kiinteistöjemme käypä arvo oli 31.12.2022 noin 1,1 miljardia euroa. Fuusion myötä pystyimme hyödyntämään vastuullisen toiminnan parhaat käytännöt molemmilta yhtiöiltä ja kehittämään osaamistamme.

Vaikka joidenkin kiinteistörahastojen osalta olemme vastuullisuusraportoinnissa vasta alkutaipaleella, on vastuullisuustyötä kuitenkin tehty jo pitkään kaikissa rahastoissamme. Rahastomme ovat pääosin Artikla 8:n mukaisia rahastoja, joissa edistetään ympäristöön liittyviä ominaisuuksia. Evli–Rahastoyhtiö Oy on raportoinut UN PRI:n edellyttämän viitekehysten mukaisesti kaikkien rahastojensa suorat kiinteistösijoitukset vuodesta 2019 asti ja yhdestä rahastostamme tehtiin GRESB–arviointi vuonna 2022 ja vuonna 2023 arvioitujen rahastojemme määrä nousee kahteen. Vastuullisuus ei kuitenkaan rajoitu ulkopuolisiin arviointeihin tai sertifiointeihin, vaan meille vastuullisuus on ennen kaikkea konkreettisia tekoja. Tästä loistavana esimerkkinä on EAI Residential I Ky –rahastomme, josta voitte lukea tämän raportin toimenpide–esimerkeistä sivulta 21. Lisäksi konkreettisia vastuullisuustietoja löytyy rahasto–kohtaisesti sivuilta 14–20.

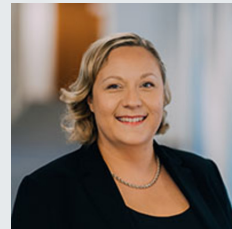
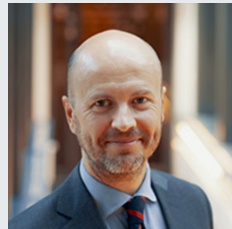
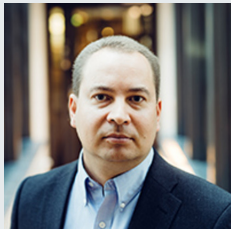
Vuosina 2023–2024 otamme jatkoaskelita vastuullisuuden saralla ja päivitämme kiinteistösijoittamisen vastuullisuustavoitteitamme. Pyrimme kuvaamaan rahastojen hiilineutraalustiekartat ja arvioimme uudelleen vastuullisen sijoittamisen viitekehystä. Seuraamme aktiivisesti EU:n kestävän rahoituksen lainsäädännön kehitystä ja huomioimme kehityksen työssämme. Kiinteistösalkunhoidon

tukena työssä ovat Evlin Compliance, vastuullisen sijoittamisen tiimi ja lakitiimi. Uusien toimien rinnalla jatkamme edelleen energiahankkeita ja muita energiankulutusta alentavia toimenpiteitä. Saavutettujen ilmastohyötyjen lisäksi energiatehokkuus alentaa kiinteistöjen käyttökuluja. Energiahankkeet liittyvät myös läheisesti riskienhallintaan. Osana riskienhallintaa päätimme siirtää erään rahastomme maakaa–sulämmittaisen kiinteistön maalämpöön.

Kiinteistörahastojemme toimiloilla, hoivakodeilla ja asunnoilla on tuhansia asukkaita ja päivittäisiä käyttäjiä. Pyrimme tarjoamaan heille laadukkaat ja miellyttävät tilat asioida, elää ja tehdä työtä. Se auttaa meitä pärjäämään kilpailussa hyvistä vuokralaisista, mutta on myös luonnollinen osa sosiaalista vastuutamme. Jatkamme vuokralaistytyväisyyden vuosittaista seurantaa ja huolehdimme, että vuokralaistytyväisyys ja vuokrasuhteiden hoito pysyvät hyvällä tasolla.

Haluamme kiinnittää yhä enemmän huomiota kumppaniemme valintaan ja toimintaketjumme vastuullisuuteen. Edellyttämme kaikkia kumppaneitamme sitoutumaan kiinteistörahastojen vastuullisuusperiaatteisiin. Vastuullisen kumppanivalinnan lisäksi tehtävämme on huomioida kiinteistöjen koko elinkaari. Rahastojemme kiinteistöjen omistusajat vaihtelevat suuresti, mutta siitä riippumatta osto– ja myyntitoimintojen välissä kehitämme kiinteistöjämme ja tahdomme tietää millaisia vaikutuksia toimillamme on pitkällä tähtäimellä. Tahdomme aina rakentaa ja korjata laadukkaasti ja vaikuttaa siten kiinteistöjen kestävyYTEEN vielä oman omistusaikamme jälkeenkin.

Salkunhoitajat: Harri Palosaari, Santeri Leijola, Petteri Nurminen, Katja Oikarinen, Heidi Tili, Panu Jantunen ja Tero Tuominen



YK:n kestävän kehityksen tavoitteet

Katsomme, että kolme olennaisinta YK:n kestävän kehityksen tavoitetta kiinteistörahastotoiminnassamme ovat terveelliset ja turvalliset kiinteistöt, uusiutuvan energiantuotannon tukeminen ja vastuullinen hallinto. YK:n kestävän kehityksen tavoitteet (Sustainable Development Goals, SDG) ovat maailmanlaajuinen toimenpideohjelma (Agenda 2030), jonka pyrkimyksenä on poistaa köyhyys, torjua eriarvoisuutta ja ehkäistä ilmastonmuutosta. Tavoitteet tulivat voimaan alkuvuodesta 2016.

Teemme jatkuvasti töitä, jotta voimme edesauttaa näiden kolmen tavoitteen saavuttamista:



TAVOITE 3: TAATA TERVEELLINEN ELÄMÄ JA HYVINVOINTI KAIKENIKÄISILLE.

Edistämme hyvinvointia ja terveyttä pitämällä huolta kiinteistöjemme sisäilman terveellisyydestä sekä kiinteistöjemme turvallisesta arjesta kaikille käyttäjille. Puutemme esiin tulleisiin ongelma-kohtiin tehokkaasti.



TAVOITE 7: VARMISTAA EDULLINEN, LUOTETTAVA, KESTÄVÄ JA UUDENAIKAINEN ENERGIA KAIKILLE.

Parannamme jatkuvasti energiatehokkuutta kiinteistöissämme ja ostanne pelkästään vihreää sähköä. Arvioimme kaikissa kiinteistöissä sijoitusta tehdessämme mahdollisuutta käyttää uusiutuvalla energialla tuotettua lämpöä.



TAVOITE 12. VARMISTAA KULUTUS- JA TUOTANTOTAPOJEN KESTÄVYYS.

Kestävään yritystoimintaan kuuluvat päätöksenteon dokumentointi, valvottu rahaliikenne, esteellisyysien ehkäisy sekä avoimuuden ja läpinäkyvyyden lisääminen. Työntekijöiden asema on suojattu sekä omassa että alihankkijoidemme toiminnassa.



Evlin vastuullisen sijoittamisen periaatteet

Evlin vastuullisen sijoittamisen periaatteet ohjaavat Evlin vastuullisen sijoittamisen toimintatapoja. Vastuullisen sijoittamisen periaatteiden tavoitteena on määrittellä Evlin varainhoidon lähestymistapa vastuulliseen sijoittamiseen sekä kertoa käytettävistä toimintatavoista. Lisätietoa vastuullisen sijoittamisen käytännöstämme löytyy Evlin vastuullisen sijoittamisen periaatteista, jotka ovat saatavilla [Evlin verkkosivuilla](#).

KIINTEISTÖRAHASTOJEN LÄHESTYMISTAPA VASTUULLISEEN SIJOITTAMISEEN

Evlin vastuullisen sijoittamisen periaatteita täydentää määrittelemämme Evlin kiinteistörahastojen lähestymistapa vastuulliseen sijoittamiseen. Osana Evli–Rahastoyhtiötä kiinteistörahastot ovat sitoutuneet noudattamaan Evlin vastuullisen sijoittamisen periaatteita omaisuusluokkoittaiset eroavaisuudet huomioiden. Evlin kiinteistörahastojen vastuullisen sijoittamisen lähestymistapa sisältää:

ANALYYSI

Evlin kiinteistörahastojen lähestymistapaa ESG–integraatioon ohjaa tarve ymmärtää kuinka olennaiset ESG–aiheet huomioidaan sijoitusprosessin eri vaiheissa. Evlillä on useita kiinteistörahastoja, joista osa sijoittaa tontteihin tavoitteenaan kiinteistöille rakentaminen. Osa rahastoista sijoittaa pääosin kiinteistöosakeyhtiöihin, jotka omistavat jo rakennettuja kiinteistöjä. Suoria sijoituksia tekevissä kiinteistörahastoissa salkunhoitajat eivät hoida pelkästään rahastoja, vaan myös sijoituksen kohteena olevia kiinteistöyhtiöitä. Tämä käytännöllinen lähestymistapa mahdollistaa sen, että salkunhoitajat voivat integroida ESG–periaatteet koko sijoitusprosessiin aina hankinnasta potentiaaliseen myyntiin. Hankintavaiheessa due diligence –selvitys tehdään kiinteistöjen lisäksi myös kiinteistöt omistaviin yhtiöihin. Rahastoissa, jotka ovat mukana maankäytön kehittämisestä asti, salkunhoitajat arvioivat myös rakennusvaiheessa käytettävät materiaalit ja rakennustekniikat sekä rakennustyömailla työskentelevät yhtiöt, mikä tarkoittaa sitä, että kaikissa rakennusvaiheissa noudatetaan korkeita ESG–standardeja. Rakentamisen vastuullisuusnäkökohdat sisällytetään myös teknisten isännöitsijöiden, arkkitehtien ja rakennuttajakonsulttien vaatimuksiin, kun kunnostetaan olemassa olevia rakennuksia.

Kiinteistörahastoissa arvioidaan ennen ostopäätöksen tekemistä tai kiinteistön rakentamista kiinteistöjen energiankulutusta sekä keinoja vähentää energiankulutusta ja siten pienentää kiinteistön aiheuttamia ympäristövaikutuksia. Apuna käytetään ulkopuolisia arvioitsijoita, joilla on asianmukainen koulutus ja riittävä kokemus. Tämän lisäksi kiinteistörahastot analysoivat ennen sijoituspäätöstä tarkasti makro- ja mikrosijainnin ominaisuudet soveltuvaan tarkoitukseen. Osana analyysiä arvioidaan

kohteiden saavutettavuus. Mahdollisuuksien mukaan rahastot sijoittavat ensisijaisesti kiinteistöihin, jotka sijaitsevat hyvien liikenneyhteyksien varrella. Arvioimme myös tapauskohtaisesti mahdollisuudet uusiutuvan energian hyödyntämiseen ja tuotantoon sekä tarjolla oleviin ympäristösertifiointeihin.

Rahastot ulkoistavat päivittäisen kiinteistönhoidon. Kiinteistöhoitajien odotetaan noudattavan vastuullisia toimintatapoja kunnossapidossa, yhtiöhallinnossa, energiankäytössä ja muissa tehtävissä. Vuokralaiset ovat yksi tärkeimmistä sidosryhmistä sidosryhmäyhteistyössä. Osakkeenomistajien näkökulmasta kiinteistöjen hyvät tuotot on arvioitu hyvin tärkeäksi vastuullisuusperiaatteeksi kestäväen kehityksen näkökulmasta.



MONITOROINTI JA VAIKUTTAMINEN

Salkunhoitotiimi monitoroi aktiivisesti kohdekiinteistöjä, esimerkiksi niiden energian- ja vedenkulutusta ja vuokralaisten tyytyväisyyttä. Lisäksi salkunhoito tekee säännöllisesti vierailuja kiinteistöihin. Kulutuskemioita hyödynnetään oman toiminnan kehittämisessä ja kommunikoinnissa kiinteistön käyttäjien kanssa tavoitteena vähentää käyttäjien vaikutuksia kiinteistön energiankulutukseen. Kiinteistöjen jätettä varten on varattu kiinteistökohtaisesti mahdollisuus lajitteluun. Jätteen määrää pyritään vähentämään ja lajittelua yhä parantamaan. Evlin kiinteistörahastoilla on useita sidosryhmiä. Salkunhoitotiimi tekee yhteistyötä eri sidosryhmien kanssa ymmärtääkseen, mitkä ovat heille oleellisia ESG-kysymyksiä, sekä kehittääkseen kiinteistöjen laatua ja tukeakseen energiatehokkuustavoitteita.

Vastuullisuus nähdään keskeisenä osana kiinteistörahastojen arvonluontia, ja rahastot ovat sitoutuneet tuottamaan viihtyisiä ja kestäviä alueita sekä jatkuvasti kehittämään parhaita toimintatapoja rakennus- ja vuokraustoimialoilla. Tämä vaatii systemaattista lähestymistapaa ESG-integraatioon sijoitusprosessin kaikissa vaiheissa sekä aktiivista yhteistyötä sidosryhmien kanssa.

Kiinteistörahastojen salkunhoitotiimi seuraa alan parhaita käytäntöjä ja edistää vastuullisuutta kiinteistösijoitusalaalla toimimalla aktiivisena jäsenenä [Green Building Council Finland ry:ssä](#) ja toimittamalla kiinteistösijoitusten tilastointitiedot puolueettomalle kiinteistömarkkinoiden asiantuntijalle, Kiinteistö-tieto Oy:lle (KTI). KTI edesauttaa toimitilakiinteistösijoitusmarkkinoiden läpinäkyvyydestä toteutumista. Esimerkkinä alan parhaiden käytäntöjen seuraamisesta on osa kiinteistörahastoista liittynyt valtion kestävästä kehityksestä yhtiön, Motivan, [energiatehokkuussopimukseen](#).

POISSULKEMINEN

Kiinteistörahastot toimivat vain luotettujen yhteistyökumppaneiden ja vuokralaisten kanssa.

RAPORTOINTI

Kiinteistörahastot raportoivat vastuullisuudestaan vuosittain joko vuosikertomuksessaan ja/tai erillisellä vastuullisuusraportilla. Rahastojen vastuullisuustietoja käytetään myös rahastojen kommunikoinnissa asiakkaiden ja muiden sidosryhmien kanssa. Kiinteistörahastojen vastuullisuudesta ja sen kehityksestä raportoidaan myös soveltuvin osin osana Evlin vastuullisen sijoittamisen raportointia.



Supplier Code of Conduct

Evli–Rahastoyhtiön hallinnoimille kiinteistörahastoille on luotu yhteistyökumppaneitamme koskevat vastuullisuusperiaatteet eli Supplier Code of Conduct. Siinä on lueteltu tärkeimmät eettisen liiketoiminnan vaatimukset, joihin edellyttämme jatkossa kaikkien yhteistyökumppaneidemme sitoutuvan toiminnassaan.



REHELLISYYS, AVOIMUUS JA LAKIEN NOUDATTAMINEN

Lakien noudattaminen kaikessa toiminnassa

Suomen osakeyhtiölaki ja osakeyhtiöitä koskevat muut säädökset sekä muu oleellinen Suomen lainsäädäntö määrittelevät minimikriteerit toiminnallemme. Yhteistyökumppanit eivät saa toimillaan tai puheillaan hyväksyä tai edistää lakien rikkomista tai kehottaa tai ohjeistaa ketään rikkomään voimassa olevaa lainsäädäntöä.

Rikkomuksista ilmoittaminen

Jos yhteistyökumppanimme edustaja epäilee tai todistaa näiden ohjeiden vastaista toimintaa tai rikkomuksia, näistä tulee ilmoittaa yhteyshenkilöllemme. Evlin whistle blowing –kanavan kautta voi ilmoittaa havaituista rikkomuksista anonyymisti.



IHMISOIKEUDET JA TYÖNTEKIJÖIDEN KOHTELU

Ihmisoikeuksien kunnioittaminen

Edellyttämme, että yhteistyökumppanimme kunnioittavat ja edistävät kansainvälisesti tunnustettuja ihmisoikeuksia kaikessa toiminnassaan. Yhteistyökumppaneiden tulee huolehtia, että ne eivät ole osallisina ihmisoikeuksien loukkauksiin.

Työvoiman hyväksikäytön ja syrjimisen ehkäiseminen

Kaikkia työntekijöitä tulee kohdella yhdenvertaisesti ja yksilön arvoa kunnioittaen, riippumatta sukupuolesta, iästä, uskonnosta, terveydentilasta tai muista vastaavista seikoista. Syrjintä tai häirintä ovat ehdottomasti kiellettyjä.

Työturvallisuus ja kiinteistöjen terveellisyys

Kaikille työntekijöille täytyy tarjota turvalliset työolot. Yhteistyökumppaneiden täytyy aina toimia niin, että kiinteistöjen turvallisuus ja terveellisyys on turvattu. Kaikille työntekijöille tulee taata riittävä vakuutusurva, työterveys–huolto ja lain vaatimat eläkevakuutus– ja muut maksut.



REILUUS JA EETTISYYS

Harmaan talouden ja korruption ehkäisy

Yhteistyökumppanimme eivät saa missään tilanteessa luvata tai maksaa lahjuksia tai kehottaa ketään ottamaan tai antamaan niitä. Myös muut epäeettiset käytännöt, kuten kiristys, rahanpesu ja korruptio tai niihin kehottaminen ovat kiellettyjä kaikessa toiminnassa.

Reilu kilpailu

Yhteistyökumppanit eivät osallistu toimintaan, joka rajoittaa tai estää reilua kilpailua. Edellyttämme yhteistyökumppaneidemme tuntevan toimintansa kannalta keskeiset kilpailuoikeudelliset toimintaohjeet.



YMPÄRISTÖNSUOJELU

Ympäristöystävälliset ratkaisut ja teknologiat

Omistamiemme kiinteistöjen ympäristötehokkuutta parannetaan ottamalla ympäristöyönteisiä ratkaisuja käyttöön rakentamisessa, kehityshankkeissa ja ylläpidossa, myös yhteistyökumppaneiden toimesta.

Ympäristövaikutusten vähentäminen

Kaikella toiminnalla on aina väistämättä vaikutuksia ympäristöön. Yhteistyökumppaneidemme tulee ottaa ympäristövaikutukset huomioon kaikessa toiminnassaan ja päätöksenteossaan. Toiminnan negatiiviset ympäristövaikutukset tulee tunnistaa ja huolehtia niiden hallinnasta.



TIETOTURVA JA LUOTTAMUS

Yrityssalaisuuksien salassa pitäminen

Yhteistyökumppaneiden tulee pitää salassa haituunsa saamansa luottamukselliset tiedot. Näitä tietoja ei saa kertoa tai luovuttaa muille kuin asianosaisille.

Evliä ja jokaista sen työntekijää sitoo pankki– ja vakuutuslainsäädäntö.

Henkilötietojen luottamuksellisuudesta huolehtiminen

Yhteistyökumppaneiden tulee noudattaa hyvää henkilötietojen käsittelytapaa ja tietosuojakäytäntöitä. Vain ehdotoman tarpeellisia henkilötietoja kerätään ja rekisteröidään.



Kiinteistökannan kulutuksen vähentäminen, vihreän energian ostaminen ja paikallisen energiantuotannon lisääminen pienentävät **hiilijalanjälkeämme**, mikä on ympäristötyömme ytimessä. Kiertotalouden edistämiseksi kehitämme myös kiinteistöjemme **jätehuoltoa** ja parannamme kierrätystä.



Rakennamme yhteiskunnallista hyvinvointia tarjoamalla **turvallisia ja terveellisiä tiloja** vuokralaisillemme. Meille on tärkeää, että myös yhteistyökumppanimme toimivat vastuullisesti, ja sen varmistamiseksi panostamme **Supplier Code of Conduct** -työhön.



Suurin mahdollisuutemme vaikuttaa on tehdä **vastuullista sijoitustoimintaa**. Pyrimme markkinakäytännön mukaiseen **läpinäkyvään ja eettiseen toimintaan** noudattamalla hyvää hallintotapaa sekä avointa raportointia ja viestintää.

Olennaiset vastuullisuusteemat

Sijoitusrahastojen ensisijaisena tavoitteena on saada sijoitetuille varoille mahdollisimman hyvä tuotto. Samalla osana rahastojen riskienhallintaa seuraamme päätöksenteossa ympäristöön (E), yhteiskuntaan (S) ja hyvään hallintotapaan (G) liittyviä näkökohtia. Noudatamme sijoituksissamme Evlin kiinteistörahastojen vastuullisen sijoittamisen periaatteita ja raportoimme vuosittain toiminnastamme UN PRI:n edellyttämän viitekehyksen mukaisesti.

Vastuullisuustavoitteet

TEEMA	VASTUULLISUUSNÄKÖKOHDAT	TOIMENPITEET JA MITTARIT VUOSILLE 2023–2025	SAAVUTUKSET 2022
VASTUU YMPÄRISTÖSTÄ (E)	HIILIJALANJÄLJEN PIENENTÄMINEN	<ul style="list-style-type: none"> Energiatohokkuuden parantaminen joka vuosi Motivan energiatohokkuussopimuksen mukaisesti Oman uusiutuvan energian tuotannon lisääminen Vuokralaisten päästöjen kompensatiomallin kehittäminen Automaattisen jäteraportoinnin kattavuuden parantaminen 	<ul style="list-style-type: none"> Vuonna 2022 lisättiin aurinkoenergiaa ja maalämpöä sekä toteutettiin useita muita energiatohokkuushankkeita Vuokralaisten päästökompensoinnille ei ole toistaiseksi löytynyt sopivaa toteutusmallia Jäteraportointi on toteutettu osana tätä julkaisua Kierrätysastetta tarkastellaan rahastokohtaisesti osana tätä raportointia Yhdestä kohteesta tehtiin BREEAM–sertifioinnin esiselvitys
	KIERTOTALOUDEN EDISTÄMINEN	<ul style="list-style-type: none"> Kierrätysasteen nosto EU:n jätesäädöspaketin mukaiselle tasolle (yhdykuntajätteen kierrätysaste vähintään 55 %) Sertifioitujen kiinteistöjen lisääminen Kiinteistöjen rakennus- ja purkujätteen kierrätysaste vähintään 70 % KPI–mittarien päivitys ja käyttöönotto 	
VASTUU IHMISSISTÄ (S)	VUOKRALAISTEN TYYTYVÄISYYS JA TURVALLISUUS	<ul style="list-style-type: none"> Vuokralaistyytyväisyyskyselyn NPS–luku vähintään 15 Palvelupyyntöjen vasteajan mediaani alle 48 tuntia 	<ul style="list-style-type: none"> Vuoden 2022 Feelback Oy:n toteuttamaan kyselyyn osallistuneiden rahastojen NPS–luku on 18 Palvelupyyntöjen vasteajan mediaania mitattiin neljässä rahastossa ja mediaani oli noin 27 tuntia Supplier Code of Conduct valmistui käyttöön ja impleointi aloitettiin vuoden 2022 aikana
	KUMPPANEIDEN VASTUULLISUUS	<ul style="list-style-type: none"> Supplier Code of Conduct KPI–mittarien päivitys ja käyttöönotto 	
HYVÄ HALLINTO (G)	KESTÄVÄ LIIKETOIMINTA	<ul style="list-style-type: none"> Kilpailutusten järkevä hoito Luotettavien kumppanien valinta Sopimuksien ja laskujen sisäinen varmennus (ns. four eyes principle) 	<ul style="list-style-type: none"> Kilpailutusten viisas hoito on otettu osaksi päivittäistä toimintaamme Olemme valinneet yhteistyökumppanimme huolella ja tarkastaneet tilaaja–vastuun mukaisten velvoitteiden täyttämisen Sopimuksien allekirjoitus ja laskujen käsittely tapahtuu aina kahden henkilön toimesta Olemme suorittaneet vastuullisuusanalyysin jokaisen uuden kiinteistön ostovaiheessa, jossa kartoitamme muun muassa mahdolliset riskit ja sijoitus–potentiaalin
	VASTUULLINEN KIINTEISTÖSIJOITTAMINEN	<ul style="list-style-type: none"> Vastuullisen kiinteistösijoittamisen kriteerien aktiivinen käyttö ja kestävyysriskien huomiointi sijoituspäätöksissä KPI–mittarien päivitys ja käyttöönotto 	

EVLIN KIINTEISTÖRAHASTOJEN VASTUULLISUUSPÄIVITYS 2022



Erikoissijoitusrahasto Evli Vuokratuotto

Salkunhoitaja: Heidi Tili

Vuonna 2018 perustettu Erikoissijoitusrahasto Evli Vuokratuotto on avoin vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain mukainen erikoissijoitusrahasto. Rahasto sijoittaa varansa ensisijaisesti Suomessa sijaitseviin kiinteistökohteisiin, jotka soveltuvat seuraaviin käyttötarkoituksiin: liiketila, kaupalliset palvelut, toimisto, majoitustoiminta, teollisuus ja muu vastaava toiminta. Rahasto on tuottorahasto, joka jakaa vuotuisesta toteutuneesta tuloksestaan vähintään 75 % osuudenomistajille. Rahasto voi ottaa sijoitustoimintaa ja omaisuuden hoitamista varten luottoa määrän, joka vastaa enintään puolta (1/2) rahaston kokonaisvaroista.

Rahasto on avoin merkinnöille kvartaaleittain ja lunastuksille puolivuosittain. Sijoituskohteet hajautetaan käyttötyyppiin ja vuokrausten osalta maantieteellisesti ja myös demografisin perustein. Lisätietoja rahastosta on saatavissa rahaston avaintietoesitteestä, rahastoesitteestä, säännöistä ja rahastokatsauksesta, jotka ovat saatavilla [verkkosivuiltamme](#).

RAHASTON VASTUULLISUUSTOIMET

Vuoden 2022 aikana rahasto teki systemaattisia energiansäästötoimenpiteitä kaikissa vuoden alusta asti omistamissaan kiinteistöissä. Jokaisessa kiinteistössä tehtiin energiatodistuksen nykytilan selvitys B-energialuokkaan siirtymisestä ja neljässä kohteessa selvitettiin myös aurinkovoimalan toteutusmahdollisuuksia. Neljäsosassa kiinteistöistä suoritettiin energiakatselmus. Kolmessa rahaston kohteessa siirryttiin uusiutuvaan kaukolämpöön ja yhdessä lisättiin sähköautojen latauspaikkoja.

Rahaston vastuullisuustoimissa kiinnitettiin myös laajemmin huomiota ympäristöön kilpailuttamalla jätahuoltosopimukset raportoinnin parantamiseksi. Tämän lisäksi yhdessä toimistokohteessa tehtiin BREEAM-ympäristösertifioinnin esiselvitys ja jokaista kiinteistökauppaa edelsi ESG due diligence¹ -toimeksianto.

¹ Yksityiskohtainen huolellinen tarkastus ostettavan kiinteistön ympäristöä, sosiaalivastuuta sekä hyvää hallintotapaa koskevista ominaisuuksista.

Vuokralaisille tehtiin vuosittainen KTI:n vuokralaistyytyväisyyskysely, jonka pohjalta rahasto laati toimenpidesuunnitelman vuokralaistyytyväisyyden nostamiseksi. Vuokralaisia kannustettiin ja neuvottiin energiansäästöön sekä mukaan Motivan Astetta alemmas-energiensäästökampanjaan, johon myös rahasto itse liittyi.

ENERGIANKULUTUS JA YMPÄRISTÖVAIKUTUKSET

Rahasto on seurannut systemaattisesti energiankulutustaan vuodesta 2019 lähtien. Kaikissa rahaston kiinteistöissä on energian- ja vedenkulutusseuranta. Kiinteistöjen energian ominaiskulutus² vuonna 2022 oli noin **222 kWh/m²**. Sähkön ominaiskulutus oli noin 117 kWh/m² ja kaukolämmön ominaiskulutus 105 kWh/m². Veden ominaiskulutus oli 348 l/m². Rahasto raportoi kaikki kiinteistöjen kulutukset, myös vuokralaisten ostaman energian (Scope 3). Vain yksi joulukuussa 2022 ostettu ns. kylmä kohde jäi raportoinnin ulkopuolelle.

Rahaston ympäristövaikutusten arvioinnin pääpaino on rahaston omassa energianhankinnassa, mutta rahasto pyrkii epäsuorasti vähentämään myös vuokralaisten energiankulutusta ja lisäämään uusiutuvan sähkön määrää. Rahaston oman ostotoiminnan piirissä oleva sähkö on **100 % uusiutuvaa sähköä**. Vuonna 2022 rahaston oman energiankäytön hiilijalanjälki³ (scope 1–2) oli **1 259 tCO₂e**. Kiinteistöjen neliömäärään suhteutetut ominaispäästöt olivat **17 kgCO₂e/m²**, joka on 5 % edellisvuotta vähemmän. Rahaston vuodenvaihteessa omistamissa kiinteistöissä markkinaperusteiset ominaispäästöt ovat laskeneet yhteensä 77 % vuoteen 2019 verrattaessa.

Jätteiden osalta seurataan materiaalien hyötykäyttöä eli kierrätysastetta. Rahaston kiinteistöissä syntyi vuonna 2022 yhteensä 439 tonnia jätettä, josta 58 % meni kierrätykseen ja loput energiahyötykäyttöön. Kierrätysaste nousi 3 %-yksikköä edellisvuodesta.

² Sisältää kiinteistöt, jotka ovat olleet hallinnassa koko vuoden.

³ Rahaston hiilidioksidipäästöt on laskettu GHG Protocol -standardien mukaisesti.

Energian ominaispäästöt –5 % vuodesta 2021



RAHASTO LUKUINA	2022	2021
Rahaston arvo (GAV), M€	249,3	214,9
Rahaston arvo (NAV), M€	192,9	170,2
Sijoituskiinteistöjen markkina-arvo, M€	200,5	179,3
Kiinteistöjen nettotuotto, %	6,6 %	5,9 %
Nettovuokratuotto ¹ , M€	13,2	10,6
TOIMITILAT		
Toimitilakiinteistöjä, kpl	17	15
Vuokrattavat ala, m ²	101 700	84 500
Tekninen vuokrausaste, %	94 %	95 %
Vuokralaisia, kpl	103	84
Vuokrasopimusten maturiteetti, vuotta	5,2	5,6
YMPÄRISTÖLUVUT		
Hiili-intensiteetti ² , tCO ₂ e/m ² /a	0,017	0,018
Jätteiden kierrätysaste, %	58 %	55 %
Aurinkovoimaloiden määrä, kpl	1	1
Maalämpövoimaloiden määrä, kpl	1	1
Ympäristösertifioituja kiinteistöjä	2	2
Kiinteistöjä sähköautonlatauspisteillä	3	1
Energialuokka A–C, %	83	33

¹ Kiinteistökannan katsauskauden lopun annualisoitu nettovuokratuotto

² Oma ostotoiminta

Erikoissijoitusrahasto Evli Vuokratuotto II

Salkunhoitaja: Katja Oikarinen

Erikoissijoitusrahasto Evli Vuokratuotto II (aiemmin Elite Alfred Berg Vuokratuotto Erikoissijoitusrahasto) on asuntoihin ja toimiliin sijoittava avoin erikoissijoitusrahasto. Rahaston asunnot sijaitsevat pääkaupunkiseudulla ja toimitilat huolellisesti valituissa kasvukeskuksissa. Rahaston tavoitteena on tarjota vuotuista, tasaista kassavirtaa sekä kohteiden arvonnousupotentiaalin perustuvaa tuottoa.

RAHASTON VASTUULLISUUSTOIMET

Vuonna 2022 rahastossa toteutettiin useita vastuullisuustoimia. Rahasto teetti kartoituksen aurinkovoimaloiden sopivuudesta rahaston kohteisiin, ja yhteen kiinteistöön toteutettiin energia- tehokkuushanke, jossa modernisointiin muun muassa kiinteistön automaatiota sekä ilmanvaihtotekniikkaa. Rahasto on osallistunut myös vuodesta 2018 asti TETS-raportointiin, jossa seurataan rahaston kohteiden energian- ja vedenkulutusta niiden kohteiden osalta, jonka ylläpitokuluista rahasto itse vastaa. Lisäksi monissa rahaston kohteissa osallistuttiin Motivan Astetta alemmas-kampanjaan, joiden tavoitteena oli vähentää energiankulutusta yhdessä kotitalouksien, yritysten, kuntien, järjestöjen ja oppilaitosten kanssa.

Vuokralaisiin pidettiin vuoden aikana säännöllisesti yhteyttä, ja heille toteutettiin vuokralaistytyväisyyskysely. Vuonna 2022 kaksissa rahaston toteuttamissa kiinteistökaupoissa toteutettiin ESG

due diligence ennen kauppojen varmistumista.

ENERGIANKULUTUS JA DATAN KATTAVUUS

Rahaston kiinteistöt lämpiävät pääosin kaukolämmöllä. Lisäksi kolmessa rahaston kohteessa on maalämpö, ja niistä kaksi on pääomavuokralaiskohteita. Pääomavuokralaiskohteiden kulutukset eivät ole mukana kulutuksissa tai päästölaskennassa.

Vuonna 2022 neliöihin suhteutettu energian ominaiskulutus oli **168,76 kWh/m²**, josta lämmön osuus oli 85,23 kWh/m² ja sähkön 83,52 kWh/m². Veden ominaiskulutus oli puolestaan 257,21 l/m². Kulutusten tarkastelussa on mukana kahdeksan kohdetta, joiden energianhankinnasta rahasto vastaa.

RAHASTON VAIKUTUKSET YMPÄRISTÖÖN

Rahaston hiilijalanjälki muodostuu ostetusta kaukolämmöstä, sillä ostettu sähkö on uusiutuvaa muiden rahastojen tavoin. Rahaston hiilijalanjälki¹ oli **287,1 tCO₂** vuonna 2022. Energian ominaispäästöt olivat scope 1–2 osalta **10,0 kgCO₂/m²**. Raportoinnin kattavuuden paraneminen näkyy kokonaispäästöjen kasvuna, siinä missä neliömäärään suhteutetut ominaispäästöt ovat vähentyneet huomattavasti.

Rahaston kiinteistöissä syntyi vuonna 2022 yhteensä 70,5 tonnia jätettä, josta 26 % meni kierrätykseen ja loput energiahyötykäyttöön.

Energian ominaiskulutus 168,76 kWh/m²
vuonna 2022

¹Rahaston hiilidioksidipäästöt on laskettu GHG Protocol –standardien mukaisesti. Muut epäsuorat päästöt (scope 3), on rajattu laskelman ulkopuolelle. Rahastolla ei ole scope 1 –luokkaan kuuluvia päästöjä.

Bruttoneliöihin suhteutetut ominaispäästöt 10,0 kgCO₂/m² vuonna 2022

RAHASTO LUKUINA	2022	2021
Rahaston arvo (GAV) M€	146,3	129,2
Työllistyvyys, htv ¹	52	34
Verojalanjälki, M€	0,3	0,3
Kiinteistöinvestoinnit, M€	0,14	0,24
Hallinnointi ja ylläpitokulut M€	2,6	1,6
Kiinteistöjen nettotuotto, %	4,8	
Vuokratuotot ¹ , M€	9,1	8,9
ASUNNOT		
Asuntojen määrä, kpl	220	224
Asuntoja, m ²	11 810	12 004
Asuntojen käyttöaste, %	92	92
TOIMITILAT		
Toimitilakiinteistöjä, kpl	20	16
Vuokrattavat ala, m ²	32 892	30 824
Tekninen vuokrausaste, %	96	96
Vuokralaisia	46	53
Vuokrasopimusten maturiteetti	5,6 v	
YMPÄRISTÖLUVUT		
Aurinkovoimaloiden määrä, kpl	1	1
Maalämpövoimaloiden määrä, kpl	3	3
Ympäristösertifioituja kiinteistöjä	1	1
Kiinteistöjä sähköautonlatauspisteillä	2	2

¹Laskennassa on käytetty kustannuksiin suhteutettua arviota uudisrakentamisen ja peruskorjausten sekä käytön ja huollon työllistyvyydestä. Rakli, KTI.

Evli Healthcare I Ky

Salkunhoitaja: Petteri Nurminen

Evli Healthcare I Ky on vuonna 2018 perustettu rahasto, joka sijoittaa varansa hoivakiinteistöihin Suomessa. Rahastolla on omistuksessaan 68 kiinteistöä ympäri Suomea. Sijoituksia rahastoon ovat tehneet instituutiosijoittajat, säätiöt, yritykset sekä yksityishenkilöt. Rahasto on määräaikainen ja sen toimikausi jatkuu vuoteen 2028 saakka.

RAHASTON VASTUULLISUUSTOIMET

Rahaston strategiassa ei perustettaessa määritelty erillisiä vastuullisuustavoitteita. Rahasto on kuitenkin perustamisestaan alkaen osallistunut kansainväliseen kiinteistöalan vastuullisuusarviointiinGRESB:iin. Vuonna 2022 rahaston sijoitus hoivarahastojen vertailuryhmässä oli 5/8.

Vuonna 2022 rahaston kohteisiin tehtiin kiinteistökatseleluksen yhteydessä energiatehokkuuden lisäliite, jonka tarkoituksena on ottaa kiinteistökatseleluksissa paremmin huomioon energia- ja ympäristöasiat sekä parantaa samalla vuokralaisten tietoisuutta rakennuksen järjestelmistä ja niiden käytöstä. Näin saatiin myös vahvistettua vuokralaisyhteistyötä ja tiedonkulkua.

ENERGIANKULUTUS

Suurin osa rahaston kiinteistöistä lämpenee paikallisella kauko- lämmöllä, minkä lisäksi kahdeksassa kohteessa on maalämpö. Kiinteistöjen energian kokonaiskulutus vuonna 2022 oli 19 059,8 MWh. Sähkön osuus tästä oli 8 175,2 MWh ja kaukolämmön osuus 10 884,6 MWh. Kohteissa on hoivakiinteistöalialle tyypillisesti niin sanotut nettovuokrasopimukset, jolloin vuokralainen solmii sähkö- ja lämpösopimukset haluamansa toimittajan kanssa sekä vastaa käyttämänsä energian kustannuksesta.

RAHASTON VAIKUTUKSET YMPÄRISTÖÖN

Rahaston hiilijalanjälki¹ scope 1–2 osalta oli **202,9 tCO₂e** vuonna 2022. Vuokralaisten hankkima energia on rajattu laskelman ulkopuolelle.

Rahaston kohteissa jättepalvelut eivät ole kiinteistörahaston hallinnassa, vaan niiden keräys on järjestetty vuokralaisen toimesta. Näin ollen rahaston vaikutusmahdollisuudet jätteiden määrään ja käsittelyyn ovat vähäiset. Näitä ohjaavat käyttäjien omat sisäiset toimintapolitiikat ja ohjeistukset.



¹Rahaston hiilidioksidipäästöt on laskettu GHG Protocol –standardien mukaisesti. Muut epäsuorat päästöt (scope 3), on rajattu laskelman ulkopuolelle.

Rahaston hiilijalanjälki 202,9 tCO₂e vuonna 2022

RAHASTO LUKUINA	2022	2021
Rahaston arvo (GAV) M€	375,5	381
Työllistyvyys, htv ¹	305	260
Verojalanjälki, M€	1,1	1,1
Kiinteistöinvestoinnit, M€	16	14
Hallinnointi ja ylläpitokulut M€	2,6	1,9
Kiinteistöjen nettotuotto, %	6,4	5,9
Vuokratuotot ² , M€	18,4	17,1
TOIMITILAT		
Toimitilakiinteistöjä, kpl	65	63
Vuokrattavat ala, m ²	89 422	173 766
Vuokrausaste, %	100	100
Vuokralaisia	13	13
Vuokrasopimusten maturiteetti, vuotta	11,1	12
YMPÄRISTÖLLIIVUT		
Aurinkovoimaloiden määrä, kpl	1	1
Maalämpövoimaloiden määrä, kpl	8	7
Ympäristösertifioituja kiinteistöjä	1	1
Energialuokka A–C ³ , %	81,49	81,06

¹Laskennassa on käytetty kustannuksiin suhteutettua arviota uudisrakentamisen ja peruskorjauksen sekä käytön ja huollon työllistyvyydestä. Rakli, KTI.
²Ei sisällä käyttökorkvauksia, kuten vettä ja sähköä
³Prosenttiosuus kokonaispinta-alasta

Erikoissijoitusrahasto Evli Logistiikkakiinteistöt

Salkunhoitaja: Katja Oikarinen

Erikoissijoitusrahasto Evli Logistiikkakiinteistöt aloitti toimintansa vuoden 2022 huhtikuussa. Evli Logistiikkakiinteistöt on avoin rahasto, jota voi merkitä neljästi vuodessa ja josta voi tehdä lunastuksia puolivuositain. Rahasto sijoittaa varansa logistiikan, pienteollisuuden, teknisen tukkukaupan, autoalan palveluiden sekä tilaa vevän kaupan kiinteistöihin. Rahasto hankki ensimmäisen kohteensa kesäkuussa 2022, ja tällä hetkellä rahasto etsii aktiivisesti uusia sijoituskohteita.

RAHASTON VASTUULLISUUSTOIMET

Vuoden 2022 aikana rahasto keskittyi pääasiassa ensimmäisen kohteensa huolelliseen haltuunottoon sekä valmisteli seuraavaa kohdeostoa, joka toteutui vuoden 2023 puolella. Kesäkuussa 2022 hankittu kohde on vuonna 2021 valmistunut logistiikkakeskus Oulussa, joka on vuokrattu pitkällä vuokrasopimuksella. Rahasto tulee raportoimaan vastuullisuustoimistaan tarkemmin ensimmäisen kokonaisen toimintavuoden jälkeen.

RAHASTON YMPÄRISTÖRAPORTOINTI

Rahaston toiminta-ajalta ei ole vielä raportoitavia ympäristölukuja. Rahastossa vuonna 2022 oleva kohde on niin sanotusti kylmänä vuokrattu tila, jolloin vuokralainen vastaa kiinteistön ylläpidosta. Näin ollen kohteen kulutuslukuja ei raportoida. Rahasto tulee raportoimaan mahdollisuuksien mukaan tulevana raportointikautena rahastossa olevien kiinteistöjen energiankulutukset ja hiilijalanjäljen.



Rahasto on perustettu vuonna 2022

RAHASTO LUKUINA	2022
Rahaston arvo (GAV) M€	21,1
Verojalanjälki, M€	0,02
Kiinteistöinvestoinnit, M€	0
Hallinnointi ja ylläpitokulut M€	0,04
Kiinteistöjen arvonmuutos, %	-4,3
Kiinteistöjen nettotuotto, %	2,8
Vuokratuotot*, M€	0,16
TOIMITILAT	
Toimitilakiinteistöjä, kpl	1
Vuokrattavat ala, m ²	2 447
Vuokrausaste, %	100
Vuokralaisia	1
Vuokrasopimusten maturiteetti	11,8 v
YMPÄRISTÖLUVUT	
Aurinkovoimaloiden määrä, kpl	0
Maalämpövoimaloiden määrä, kpl	0
Ympäristösertifioituja kiinteistöjä	0
Kiinteistöjä sähköautonlatauspisteillä	1

EAI Residential I Ky

Salkunhoitaja: Santeri Leijola

EAI Residential I Ky on vuonna 2015 perustettu, OikeaKoti Asunnot –nimellä toimiva suljettu asuntorahasto. Rahasto raken-
nuttaa ja vuokraa Uudellamaalla paikalliseen asutokysyntään
optimoituja laadukkaita vuokra-asuntoja, keskittyen 1–2 ker-
roksisiin puurunkoisiiin ja –verhoiltuihin pari-, rivi- ja luhtitaloihin.
Rahastolla oli vuoden 2022 lopussa 586 valmista asuntoa 90
asuinrakennuksessa, joiden vuokrattava kokonaispinta-ala oli 26
875 m².

Rahasto pyrkii kaikessa toiminnassaan vähähiilisyteen. Raken-
nusten lämmönlähteenä on ensisijaisesti maalämpö ja kohteet
rakennetaan A-energialuokkaan.

RAHASTON VASTUULLISUUSTOIMET

Rakennuksista 97 % on A-energialuokassa, ja 93 %:n lämmön-
lähteenä on maalämpö. Kaikki rakennukset ovat puurunkoisia ja
kaavan salliessa myös puuverhoiltuja. Rakentamisessa käytet-
tävä puu on kotimaista sertifioitua puuta, ja rakennusmateriaalit
pyritään hankkimaan paikallisesti, mikä vähentää kuljetuksesta
muodostuvia päästöjä. Myös työvoimassa pyritään paikallisuuteen.

Vuonna 2022 rahasto päätti lisätä energiariippumattomuut-
taan mittavalla, noin 1 miljoonan euron aurinkosähköinvestoinnilla.
Vuosina 2022–2023 kohteisiin asennetaan 19 aurinkosähkövoi-
malaa, joiden vuosituotantovolyyymi on noin 800 MWh. Tämä vastaa
yli puolta kiinteistöjen vuosittaisesta energiantarpeesta. Rahasto
edistää liikenteen sähköistymistä mahdollistamalla sähköautojen
hidaslatauksen 82 %:ssa autopaikoistaan.

ENERGIANKULUTUS VÄHENTYNYT 8 %

Vuonna 2022 kiinteistöjen bruttoneliöihin suhteutettu energian
ja sähkön ominaiskulutus oli 46,83 kWh/m². Kaukolämmölle ei ole
saatavilla koko vuoden kattavaa ominaiskulutusta. Siltä osin kun
tiedot ovat vertailukelpoiset¹, energian ominaiskulutus on laskenut
edellisvuodesta lähes 8 %.

RAHASTON VAIKUTUKSET YMPÄRISTÖÖN

Rahasto käyttää yksinomaan sertifioitua, ilmastoneutraalia
vesisähköä. Lämmitysenergiana on pääosin päästötön maalämpö,
lukuun ottamatta kuutta rakennusta, joissa puolet lämpiää sähköllä
ja puolet kaukolämmöllä. Sähkön lisäksi myös kaukolämpö on
uusiutuvaa, joten ostoenergiasta ei muodostu lainkaan päästöjä.

Rahaston kiinteistöissä syntyi vuonna 2022 yhteensä 218 tonnia
jätettä, josta 29 % meni kierrätykseen ja loput energiahyötykäyttöön.

¹Kiinteistö on ollut hallinnassa koko vuoden.



Bruttoneliöihin suhteutetut ominaispäästöt 0 kgCO₂/m² vuonna 2022

Energian ominaiskulutus –8 % vuodesta 2021

RAHASTO LUKUINA	2022	2021
Rahaston arvo (GAV) M€	115,60	108,39
Työllistävyys, htv ¹	213	207
Verojalanjälki (kiinteistövero), M€	0,132	0,106
Kiinteistöinvestoinnit, M€	11,66	11,54
Hallinnointi ja ylläpitokulut M€	1,43	1,19
Kiinteistöjen arvonmuutos, %	–4,8	8,3
Kiinteistöjen nettotuotto, %	–3,2	14,4
Vuokratuotot ² , M€	5,29	4,35
ASUNNOT		
Asuntojen määrä, kpl	586	508
Asuntoja, m ²	26 875	22 803
Asuntoja rakenteilla, kpl	39	79
Asuntojen käyttöaste, %	98,9	99,3
YMPÄRISTÖLUVUT		
Aurinkovoimaloiden määrä, kpl	5	1
Maalämpövoimaloiden määrä, kpl	21	18
Ympäristösertifioituja kiinteistöjä	0	0
Kiinteistöjä sähköautonlatauspisteillä	26	23
Energialuokka A–C, %	100	100

¹Laskennassa on käytetty kustannuksiin suhteutettua arviota uudisrakentamisten
ja peruskorjauksen sekä käytön ja huollon työllistäväydestä. Rakli, KTI.
²Sisältää asiakkaita veloitetun vesimaksun.

Elite Finland Value Added Fund II Ky

Salkunhoitaja: Harri Palosaari

Elite Finland Value Added Fund II Ky on vuonna 2018 aloittanut määräaikainen rahasto, jonka toimikausi jatkuu vuoteen 2025 saakka. Rahastoon ovat sijoittaneet instituutiosijoittajat, säätiöt, yritykset sekä yksityishenkilöt. Rahaston investointikausi on päättynyt ja rahat on sijoitettu vuokratuottoa ja merkittävää kehityspotentiaalia tarjoaviin kiinteistöihin kotimaisissa kasvu-keskuksissa. Enimmillään rahastolla on ollut omistuksessaan 57 kiinteistöä, joiden vuokra-ala oli 173 766 m².

Rahaston kiinteistöjä kehitetään yksilöllisesti ja myydään joko yksittäin tai useamman kiinteistön kokonaisuuksina. Rahasto myy suunnitelmiansa mukaisesti 19 kiinteistöä vuoden 2022 aikana.

RAHASTON VASTUULLISUUSTOIMET

Vuoden 2022 aikana rahasto toteutti useita vastuullisuustoimia. Pääosa toimista koskee energiankulutusta ja hiilijalanjäljen pienentämistä. Ulkopuolinen taho on analysoinut rahaston kiinteistöjen energiahankkeiden tarpeen ja kannattavuuden, ja jokainen rahaston hallinnassa oleva kohde¹ on liitetty energian- ja vedenkulutuksen seurantaan.

Useiden kiinteistöjen sisä- ja ulkovaistuksia uusittiin LED-vaistukseksi ja kohteisiin rakennettiin sähköautojen ja -pyörien latauspisteitä. Lisäksi KOy Sinimäentie 8 ja KOy Myllykosken Mansikan maalämpöremontit saatiin valmiiksi ja KOy Metsälän Mutterissa alkoi energiatehokkuushanke.

KOy Espoon Energiatalo sai BREEAM Very Good -sertifikaatin peruskorjauksen yhteydessä. Kaikissa kohteissa järjestettiin vuonna 2022 kiinteistökatselmus ajantasaisen ylläpidon varmistamiseksi. Vuokralaisiin pidettiin edelleen säännöllisesti yhteyttä ja heille tehtiin vuokralaistytyväisyyskysely.

1Kohde, jonka kulut maksaa rahasto eikä vuokralainen

Rahasto liittyi vuonna 2019 toimitilojen energiatehokkuussopimukseen (TETS), jossa on sitouduttu vähentämään sähkön- ja lämmönkulutusta 7,5 % vuoteen 2025 mennessä vuoden 2018 vertailutasosta.

ENERGIANKULUTUS JA DATAN KATTAVUUS

Vuonna 2022 kiinteistöjen bruttoneliöihin suhteutettu energian ominaiskulutus oli **191,88 kWh/m²**, joka on **12 % edellisvuotta vähemmän**. Sähkön ominaiskulutus oli 84,43 kWh/m² ja kaukolämmön 122,79 kWh/m². Vuoteen 2021 verrattuna sähkön ominaiskulutus kasvoi ja lämmön väheni. Veden ominaiskulutus vuonna 2022 oli 173,8 l/m², mikä vastaa edellisvuoden tasoa.

Laskelmissa on huomioitu energiankulutukset, joista rahasto itse vastaa. Kulutustiedot saatiin kerättyä 22 kohteesta, joka kattaa 61 % rahaston kaikista kiinteistöistä. Datan kattavuus on 11 % edellisvuotta parempi.

RAHASTON VAIKUTUKSET YMPÄRISTÖÖN

Rahaston ostosähkö on aina ollut uusiutuvaa, joten sen hiilijalanjälki muodostuu ostetusta kaukolämmöstä sekä yhden kohteen käyttämästä maakaasusta. Rahaston energiankäytön hiilijalanjälki² (scope 1–2) oli **1 318 tCO₂** vuonna 2022. Kiinteistöjen neliömäärään suhteutetut ominaispäästöt olivat 14,01 kgCO₂/m². Rahaston kiinteistöissä syntyi vuonna 2022 yhteensä 377 tonnia jätettä, josta 50 % meni kierrätykseen ja loput energiahätytykäyttöön³.

Bruttoneliöihin suhteutetut ominaispäästöt
14,01 kgCO₂/m² vuonna 2022

2 Rahaston hiilidioksidipäästöt on laskettu GHG Protocol -standardien mukaisesti. Muut epäsuorat päästöt (scope 3), on rajattu laskelman ulkopuolelle.
3 Vuoden aikana syntynyt rakennusjäte on jätetty hyötykäyttötarkastelun ulkopuolelle.



RAHASTO LUKUINA	2022	2021
Rahaston arvo (GAV) M€	167,9	210,6
Työllistävyys, htv ¹	67	181
Verojalanjälki, M€	1,1	1,1
Kiinteistöinvestoinnit, M€	2,3	9,3
Hallinnointi ja ylläpitokulut M€	1,6	1,7
Kiinteistöjen arvonmuutos, %	11,7	0,6
Kiinteistöjen nettotuotto, %	5,9	5,8
Vuokratuotto ² , M€	18,4	15,8
ASUNNOT		
Asuntojen määrä, kpl	57	58
Asuntoja, m ²	3 082	3 131
Asuntojen käyttöaste, %	95	
TOIMITILAT		
Toimitilakiinteistöjä, kpl	37	56
Vuokrattava ala, m ²	139 078	173 766
Tekninen vuokrausaste, %	88	86
Vuokralaisia	228	237
Vuokrasopimusten maturiteetti	3v 5kk	3v 10kk
YMPÄRISTÖLLIIVUT		
Aurinkovoimaloiden määrä, kpl	4	4
Maalämpövoimaloiden määrä, kpl	1	1
Ympäristösertifioituja kiinteistöjä	1	0
Kiinteistöjä sähköautonlatauspisteillä	9	6

1Laskennassa on käytetty kustannuksiin suhteutettua arviota uudisrakentamisen ja peruskorjauksen sekä käytön ja huollon työllistävytyksestä. Rakii, KTI, 2EI sisällä käyttökorvauksia, kuten vesi ja sähkö

EAB Value Added Fund III Ky

Salkunhoitaja: Panu Jantunen

EAB Value Added Fund III Ky sijoittaa vuokratuottoa ja kehitys–
potentiaalia tarjoaviin kiinteistöihin kotimaisissa kasvukeskuk–
sissa. Rahaston viimeinen salkku oli joulukuussa 2022, ja rahastoon
saatiin sijoitussitoumuksia noin 86 miljoonaa euroa. Rahastoon voi
sijoittaa sekä suoraan että syöttörahostojen kautta. Rahasto on
määräaikainen ja sen toimikausi jatkuu vuoteen 2029.

Rahaston arvonluonti perustuu käyttötarkoituksen muutoksiin,
monipuolisiin kehitystoimiin sekä aktiiviseen vuokraustoimintaan.
Ensimmäiset kiinteistökohteet rahastoon ostettiin maaliskuussa
2022, ja vuoden lopulla kiinteistöjä oli jo 20.

RAHASTON VASTUULLISUUSTOIMET

Rahasto noudattaa muiden Evlin rahastojen tapaan kiinteistörahastojen vastuullisen sijoittamisen periaatteita. Rahasto on tiedonan–
toveltoeasetuksen artikla 8 mukainen rahasto eli rahasto edistää
ympäristöön liittyviä ominaisuuksia muiden ominaisuuksien ohella,
mutta se ei ole sitoutunut kestäviin sijoituksiin.

Rahasto ostaa kohteisiinsa vain vihreää sähköä. Yhdessä kohteessa on maalämpöjärjestelmä, muutoin rahaston kohteet lämpiväät
kaukolämmöllä. Rahasto liittyi vuonna 2022 toimitilojen energia–
tehokkuussopimukseen (TETS), jossa on sitouduttu vähentämään
sähkön– ja lämmönkulutusta 7,5 % vuoteen 2029 mennessä käyt–
tään vertailutasona vuoden 2022 kulutusta.

Rahasto osti ensimmäiset kohteensa vuonna 2022, joten vastuul–
lisuustoimia tullaan tekemään tulevina vuosina. Rahastosta tullaan
tekemään GRESB–arvointi vuonna 2023 ja ensimmäiset energiate–
hokkuustoimet ovat parhaillaan suunnitteilla. Rahasto aloitti kesä–
kuussa 2022 kahden toimitilakiinteistön rakennuttamisen, joissa
tullaan kiinnittämään huomiota muun muassa energiatehokkuuteen.

ENERGIANKULUTUS JA DATAN KATTAVUUS

Vuonna 2022 kiinteistöjen bruttoneliöihin suhteutettu energian
ominaiskulutus oli **162,35 kWh/m²**. Sähkön ominaiskulutus oli 57,65
kWh/m² ja kaukolämmön 104,7 kWh/m². Veden ominaiskulutus oli
217,8 l/m² vuonna 2022.

Laskelmissa on huomioitu energiankulutukset, joista rahasto itse
vastaa. Kulutustiedot saatiin kerättyä kaikista yhdeksästä brutto–
kohteesta, joka kattaa 50 % rahaston kaikista kiinteistöistä.

RAHASTON VAIKUTUKSET YMPÄRISTÖÖN

Rahaston ostosähkö on ollut alusta saakka uusiutuvaa, joten sen
hiilijalanjälki muodostuu kiinteistöihin ostetusta kaukolämmöstä.
Rahaston energiankäytön hiilijalanjälki¹ (scope 1–2) oli **695,3 tCO₂**
vuonna 2022. Kiinteistöjen neliömäärään suhteutetut ominais–
päästöt olivat 13,81 kgCO₂/m².

Jätetiedot saatiin kerättyä yhden bruttokohteen osalta kesäkuusta
2022 lähtien. Kyseisenä aikana kiinteistössä syntyi 18,9 t jätettä ja
jätteen kierrätysaste oli 51 %. Jäteraportoinnin kattavuutta pyri–
tään parantamaan tulevina vuosina.

Bruttoneliöihin suhteutetut ominaispäästöt

13,81 kgCO₂/m² vuonna 2022

¹Rahaston hiilidioksidipäästöt on laskettu GHG Protocol –standardien mukaisesti. Muut epäsuorat päästöt (scope 3), on rajattu laskelman ulkopuolelle.

RAHASTO LUKUINA	2022
Rahaston arvo (GAV) M€	82
Verojalanjälki, M€	0,287
Hallinnointi ja ylläpitokulut M€	2
Kiinteistöjen arvonmuutos, %	0
Kiinteistöjen nettotuotto, %	4,3
Vuokratuotto ¹ , M€	4,2
ASUNNOT	
Asuntojen määrä (rakenteilla), kpl	1 (0)
Asuntoja, m ²	66
Asuntojen käyttöaste, %	100
TOIMITILAT	
Toimitilakiinteistöjä, kpl	19
Vuokrattavat ala, m ²	73 719,6
Toimitilakiinteistöjä rakenteilla	2
Tekninen vuokrausaste, %	84,7
Vuokralaisia	88
Vuokrasopimusten maturiteetti	3v 10kk
YMPÄRISTÖLUVUT	
Aurinkovoimaloiden määrä, kpl	1
Maalämpövoimaloiden määrä, kpl	2
Ympäristösertifioituja kiinteistöjä	0
Kiinteistöjä sähköautonlatauspisteillä	2

¹Ei sisällä käyttökorkvauksia, kuten vesi ja sähkö

Esimerkkejä toimenpiteistä 2022

NOLLAPÄÄSTÖISTÄ ASUMISTA

EAI Residential I Ky –rahasto vastaa kiinteistöillään kasvavaan vähähiilisen asumisen tarpeeseen. Rahaston kiinteistöissä käytetään ensisijaisena lämmönlähteenä päästötöntä maalämpöä ja yhdessä kohteessa päästötöntä kaukolämpöä. Ostosähkö on päästötöntä vesisähköä, ja rahaston energiankäytön päästöt ovatkin siis 0 tCO₂e.

Päästöjen lisäksi rahaston kiinteistöissä kiinnitetään huomiota energiankulutukseen. 97 % kiinteistöistä on jo A-energialuokassa ja loput saadaan päivitettyä samaan luokkaan vuoden 2023 aikana. Vuonna 2022 rahastossa käynnistyi hanke lähes kahdenkymmenen aurinkosähkövoimalan rakentamisesta, jotka tulevat valmistuessaan tuottamaan yli puolet kiinteistöjen energiantarpeesta.

Rahastossa tavoitellaan siis nollapäästöjen lisäksi sekä mahdollisimman korkeaa energiaomavaraisuutta että alhaista energiankulutusta.

KAKSI RAHASTOA GRESB–VASTUULLISUUSARVIOINTIIN

Evli Healthcare I Ky –rahasto osallistui vuonna 2022 jo kolmatta kertaa kansainväliseen GRESB–arviointiin. GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) on maailmanlaajuinen kiinteistöalan vastuullisuusvertailu, jolla mitataan vuosittain kiinteistösijoitusyhtiöiden ja –rahastojen vastuullisuutta kaikilla yritysvastuun eri osa-alueilla. Evli Healthcare I Ky sijoittui vuonna 2022 viidenneksi hoivarahastojen vertailuryhmässä, jossa oli mukana kahdeksan rahastoa. GRESB–arvointi auttaa tunnistamaan parhaita käytäntöjä ja kehittämään toimintaa yhä vastuullisemmaksi.

Vuonna 2023 GRESB–arviointiin osallistuu Evli Healthcare I Ky –rahaston lisäksi myös EAB Value Added Fund III Ky –rahasto.

EVLI



Twitter – Evli



Facebook – Evli



LinkedIn – Evli



Instagram Evli Oyj



evli.com

