



Elite Alfred Bergin kiinteistörahastojen **VASTUULLISUUSRAPORTTI 2020**

Elite Alfred Bergin kiinteistörahastojen VASTUULLISUUSRAPORTTI 2020



Sisällysluettelo	2
VASTUULLISUUDEN LÄHTÖKOHDAT	
Vastuullisuus kiinteistörahastojen toiminnassa	3
Elite Alfred Bergin kiinteistörahastot lyhyesti	4
Toimintaan vaikuttavat megatrendit	5
Sidosryhmäyhteistyö	6
Salkunhoitajan katsaus	7
VASTUULLISUUSOHJELMA	
YK:n kestävän kehityksen tavoitteet	8
Elite Alfred Bergin kiinteistövarainhoidon vastuullisen sijoittamisen periaatteet	9
Supplier Code of Conduct	10
Olennaiset vastuullisuusteemat	11
Vastuullisuustavoitteet	12
VASTUULLISUUSPÄIVITYS 2020	
Vastuu ympäristöstä	14-17
Esimerkkejä toimenpiteistä 2020	18
Vastuu ihmisistä	19
Hyvä hallinto	20-21

VASTUULLISUUSTYÖN LÄHTÖKOHDAT

Vastuullisuus kiinteistörahastojen toiminnassa

VASTUULLISUUDEN OSA-ALUEET ELITE ALFRED BERGIN KIINTEISTÖLIIKETOIMINNASSA



Vastuullisuus on Elite Alfred Bergillä keskeisessä roolissa niin konsernin omassa liiketoiminnassa kuin sijoitustoiminnassakin. Tavoitteenamme on tuottaa lisäarvoa omistajien lisäksi asiakkaillemme, henkilöstöllemme, ympäristölle ja yhteiskunnalle. Vastuullinen sijoitustoiminta ei tarkoita tuotosta tinkimistä eikä eettisten valintojen tekemistä asiakkaan puolesta. Sen sijaan vastuullinen sijoitustoiminta tarkoittaa, että sijoittajana edellytämme sijoituskohteidemme noudattavan yhteiskunnan pelisääntöjä ja hyviä käytäntöjä. Tämä on myös tärkeä osa sijoitusriskien hallintaa pitkällä tähtäimellä.

Tämä vastuullisuusraportti kokoaa yhteen Elite Alfred Bergin hallinnoimien kiinteistörahastojen vastuullisuustyön tärkeimmät osa-alueet ja teot vuoden 2020 osalta. Vastuullisen toimijan on oltava kattavasti perillä toimintansa ympäristö- (E) ja sosiaalisista vaikutuksista (S) sekä noudatettava hyvää hallintotapaa (G). Osana raportointia laadimme rahastoille vastuullisuustavoitteet, jotta voimme varmistaa vastuullisen toiminnan myös tulevaisuudessa. Tulemme seuraamaan näiden tavoitteiden toteutumista säännöllisen raportoinnin avulla. Lisäksi olemme sitoutuneet tukemaan kaikkia 17:ää YK:n kestävä kehityksen tavoitetta. Näistä kolme toimintaamme olennaisesti vaikuttavaa tavoitetta pyrimme liittämään osaksi rahaston johtamista, strategiaa ja päivittäisiä toimintoja.

VASTUULLISUUSTYÖN LÄHTÖKOHDAT

Elite Alfred Bergin kiinteistörahastot lyhyesti

ELITE ALFRED BERG VUOKRATUOTTO ERIKOISSIJOITUSRAHASTO

Elite Alfred Berg Vuokratuotto on asuntoihin ja toimitiloihin sijoittava avoin erikoissijoitusrahasto. Rahaston asunnot sijaitsevat pääkaupunkiseudulla ja toimitilat huolellisesti valituissa kasvukeskuksissa. Rahaston tavoite on tarjota vuotuista, tasaista kassavirtaa sekä lisäksi kohteiden arvonnousupotentiaaliin perustuvaa tuottoa.

Rahaston kokonaisarvo 31.12.2020	131,3 milj. €
Asuntoja 31.12.2020	228 kpl
Toimitiloja 31.12.2020	14 kpl

SUURIMPIA VUOKRALAISIA



ELITE FINLAND VALUE ADDED FUND II KY

Elite Finland Value Added Fund II Ky on määräaikainen kiinteistörahasto, joka tarjoaa vakaata kassavirtaa sekä hyvää tuottopotentiaalia aktiivisen kiinteistökehitystoiminnan kautta. Rahaston sijoitussitoumusten määrä on noin 114 miljoonaa euroa, ja rahastoon ovat sijoittaneet rahojaan sekä ammattimaiset että yksityiset sijoittajat.

Rahaston kokonaisarvo 31.12.2020	137,3 milj. €
Kiinteistöjä 31.12.2020	37 kpl
Vuokrattava pinta-ala 31.12.2020	108 000 m ²

SUURIMPIA VUOKRALAISIA



VASTUULLISUUSTYÖN LÄHTÖKOHDAT

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: teknologian kehitys ja työelämän murros, vastuullisuuden korostuminen, ilmastonmuutos, sääntely ja valvonnan lisääntyminen, globalisaatio sekä kaupungistuminen.



TEKNOLOGIAN KEHITYS JA TYÖELÄMÄN MURROS

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



ILMASTONMUUTOS

Ilmastonmuutos tuo kiinteistön omistajalle riskejä sään ääri-ilmiöiden lisääntymisen takia. Vaatimukset kiinteistöjen energia- tehokkuudelle kasvavat, kun ilmastopäästöjen määrää halutaan vähentää. Uudisrakentamisessa on otettava huomioon sään ääri-ilmiöiden lisääntyminen.



GLOBALISAATIO

Globaalisti toimivat sijoittajat ja rahoittajat etsivät sijoituskohteita myös Suomesta, mikä nostaa kiinteistöjen hintaa ja tuo kansainvälisiä asiakkaita Suomeen. Globalisaatio tuo hyviä käytäntöjä Suomeen muualta maailmasta.



VASTUULLISUUDEN KOROSTUMINEN

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



SÄÄNTELY JA VALVONNAN LISÄÄNTYMINEN

Sääntelyn sekä sijoitustoimintaan ja kiinteistöjen omistamiseen liittyvän valvonnan lisääntyminen jatkuu myös tulevaisuudessa. Erityisesti EU kehittää aktiivisesti sääntelyä finanssialalle kestävän sijoitustoiminnan lisäämiseksi. Tällä on positiivinen vaikutus alan vastuullisuustoimintaan, mutta samalla kiinteistöjen ylläpidon ja hallinnoinnin kustannukset lisääntyvät.



KAUPUNGISTUMINEN

Kaupungistumisen takia alueet eriarvoistuvat, kun ihmiset ja palvelut keskittyvät harvoin kasvukeskuksiin. Kasvukeskuksissa kiinteistöjen arvo nousee ja niiden ulkopuolella laskee.

VASTUULLISUUSTYÖN LÄHTÖKOHDAT

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. Keskeisimpiin sidosryhmiimme kuuluvat vuokralaiset, yhteistyökumppanit, sijoittajat, EAB-konserniin kuuluvat yhtiöt sekä yhteiskunnalliset toimijat. Sidosryhmiemme näkemykset ja odotukset toimivat vastuullisuustyömme lähtökohtana.



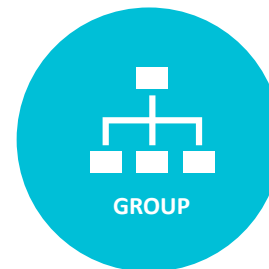
Vuokralaisten näkökulmasta tärkeintä on, että heillä on käytössään heidän tarpeitaan vastaavat terveelliset ja turvalliset tilat. Helppo vuokrausprosessi ja toimiva arki lisäävät vuokralaisten tyytyväisyyttä. Näihin odotuksiin vastataan monipuolisilla palveluilla, jotka hoidetaan ammattimaisten kumppanien kanssa. Kiinteistöjen kunnosta pidetään huolta auditoimalla ja ammattimaisella huoltotoiminnalla. Haluamme olla vuokralaisillemme läsnä, ja tapaamme vuokralaisiamme säännöllisesti.



Teemme yhteistyötä kiinteistöjen rakentamiseen, ylläpitoon ja huoltoon erikoistuneiden kumppaneiden kanssa. Vastaamme heidän odotuksiinsa olemalla hyvä ja ammattitaitoinen tilaaja, joka edellyttää sitoutumista Supplier Code of Conduct -ohjeisiimme sekä tilaajavastuulain mukaisten velvoitteiden täyttämiseen. Me sitoudumme maksamaan aiheelliset laskut ajallaan. Riskienhallinnassa kumppanimme on tilintarkastusyhteisö, jonka suuntaan teemme huolellista raportointia.



Sijoittajille tärkeintä on sijoituskohteiden asianmukainen riskienhallinta, säännöllinen tuotto ja sijoitettujen pääomien säilyminen. Erityisesti institutionaaliset sijoittajat haluavat tietää, miten sijoituskohteiden vastuullisuutta johdetaan. Myös laajemmin kiinnostus vastuullisuustoimia kohtaan on viime vuosina ollut kasvussa. Näihin odotuksiin vastataan noudattamalla vastuullisen sijoittamisen periaatteita.



Elite Alfred Berg haluaa olla vastuullinen toimija ja odottaa sitä kaikilta rahastoiltaan. Vastuullisuusasioissa tärkeintä ovat avoimuus ja läpinäkyvyys, mitkä auttavat vastuullisen yrityskuvan rakentamisessa. Kiinteistörahastot vastaavat näihin odotuksiin kehittämällä jatkuvasti vastuullisuustyötään ja erityisesti raportointia.



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

VASTUULLISUUSTYÖN LÄHTÖKOHDAT

Salkunhoitajan katsaus



Harri Palosaari
Salkunhoitaja

Vastuullinen sijoittaminen on hyvää liiketoimintaa ja pitkällä aikavälillä se on uskoaksemme ainoaa toimintaa, joka tulee kannattamaan, jos elinolot maapallolla halutaan säilyttää ihmisille suotuisina. Kiinteistöalalla on tärkeä rooli vastuullisuuden eri osa-alueilla alan suuren yhteiskunnallisen ja taloudellisen merkittävyyden, työvoimatarpeen, päästöjen määrän sekä energiankulutuksen takia. Uskomme, että sijoittamalla ja toimimalla vastuullisesti voimme parantaa kiinteistöjemme tuottoa, pienentää ylläpitokuluja, parantaa vuokrausastetta, pienentää kiinteistökohtaisia riskejä sekä nostaa kiinteistöjemme arvoa. Siksi me Elite Alfred Bergin kiinteistövarainhoidossa olemme päättäneet ottaa asian tosissamme.

Vastuullisuus on todella laaja asia, eikä kyse ole pelkästään energiasäästöstä ja -hankkeista. Vastuullisuudessa täytyy huomioida ympäristölliset (E), sosiaaliset (S) ja hallinnolliset (G) elementit. Näidenkin alla on mittava joukko erilaisia asioita. Emme voi huomioida kaikkia yksityiskohtia, joten meidän täytyy valita, mihin asioihin keskitymme, miten mittaamme toimiamme sekä miten raportoimme näistä. Me uskomme, että vastuullinen sijoitustoiminta kannattaa jo nyt ottaa osaksi sijoittamisen toimintatapaa, koska tulevaisuudessa siihen liittyvät vaateet ja sääntely tulevat varmasti lisääntymään.

Arvioidessamme kriittisesti ja systemaattisesti sitä, mitä ja miten teemme vastuullisuuteen liittyviä asioita, havaitsimme, että monet yksityiskohdat ovat meillä jo hyvällä mallilla. Mutta löysimme myös monia asioita, joissa meidän täytyy parantaa toimintaamme. Vuoden 2021 alussa toteutimme myös rahastojemme ensimmäisen vuokralaistyytyväisyyskyselyn, ja olemme erityisen tyytyväisiä siihen, että löysimme useita konkreettisia toimenpiteitä, joilla voimme nostaa vuokralaistemme tyytyväisyyttä entisestään.

Parhaillaan meillä on meneillään suuri 1980-luvulla rakennetun toimistotalon peruskorjaushanke Espoossa. Hankkeessa on huomioitu energiatehokkuus alusta saakka ja pyrimme saamaan BREEAMin Very Good -tason sertifikaatin kiinteistölle. Espoossa meillä on menossa myös toinen mielenkiintoinen hanke, jossa sähkölämmitteisen 1990-luvulla rakennetun toimistotalomme ilmanvaihto- ja automaatiojärjestelmät sekä valaistus uusitaan nykyaikaisiksi ja energiatehokkaiksi. Kiinteistön sähkölasku pienenee tämän seurauksena noin 25 % vuodessa ja saamme vähennettyä kulutusta 264 MWh vuodessa. Turussa saimme juuri valmiiksi hankkeen, jossa kaukolämpöön liitetty liikerakennus sai rinnalleen lämpöpumppujärjestelmän, jolla tilaa voidaan myös jäähdyttää. Tämän hankkeen takaisinmaksuaika on noin 8 vuotta, mutta vuokralaistyytyväisyys nousee varmasti jo tulevana kesänä, kun tilojen lämpötila pysyy miellyttävänä. Lähivuosina tulemme toteuttamaan useita energiatehokkuushankkeita sekä sertifioimaan kiinteistöjäme. Olemme ylpeitä myös siitä, että Kuopion Portissa omistamamme kiinteistö tulee ensi vuonna saamaan LEED Gold -sertifikaatin, kun koko hanke on valmis.

VASTUULLISUUSOHJELMA

YK:n kestävän kehityksen tavoitteet

Olemme sitoutuneet tukemaan kaikkia 17:ää YK:n kestävän kehityksen tavoitetta vastuullisuustyössämme. 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.

Olemme tunnistaneeet kestävän kehityksen tavoitteista kolme toimintamme ja sidosryhmiemme kannalta olennaisinta tavoitetta. Teemme jatkuvasti töitä, jotta voimme edesauttaa näiden kolmen tavoitteen saavuttamista:



Tavoite 3: Taata terveellinen elämä ja hyvinvointi kaiken ikäisille

Edistämme hyvinvointia ja terveyttä pitämällä huolta kiinteistöjemme sisäilman terveellisyydestä. Puutemme esiin tulleisiin ongelma-kohtiin tehokkaasti.



Tavoite 7: Varmistaa edullinen, luotettava, kestävä ja uudenaikainen energia kaikille

Parannamme energiatehokkuutta kiinteistöissämme ja ostimme pelkästään vihreää sähköä. Arvioimme kaikissa kiinteistöissä sijoitusta tehdessämme mahdollisuutta uusiutuvan energian tuottamiseen.



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.

VASTUULLISUUSOHJELMA

YK:n kestävä kehityksen tavoitteet

Elite Alfred Bergin kiinteistörahastot arvioivat suorissa kiinteistösijoituksissa ennen ostopäätöksen tekemistä tai kiinteistön rakentamista kiinteistöjen energiankulutuksen määrää sekä mahdollisuuksia vähentää energiankulutusta ja siten pienentää kiinteistön aiheuttamia ympäristövaikutuksia. Arvioinnissa käytetään apuna ulkopuolisia arvioitsijoita, joilla on asiaan liittyvä koulutus ja riittävä kokemus.

SAAVUTETTAVUUS

Tämän lisäksi arvioimme myös, miten kiinteistöt ovat saavutettavissa julkisilla liikennevälineillä. Sijoitamme ensisijaisesti kiinteistöihin, jotka sijaitsevat hyvien julkisten liikenneyhteyksien varrella.

KULUTUSSEURANTA

Energialaitokset mittaavat automaattisesti sähkön ja lämpöenergian kulutuksen kiinteistörahastojen omistamista kiinteistöistä. Myös veden kulutus mitataan säännöllisesti kuukausittain. Kulutuslukemat syötetään kuukausittain kiinteistökohtaiseen huoltokirjaan, joten lukemien muutoksia voidaan seurata helposti ja poikkeamiin reagoida nopeasti. Kulutuslukemia hyödynnetään oman toiminnan kehittämisessä, mutta niistä annetaan tarvittaessa tietoa myös kiinteistön käyttäjille, jotta he näkevät oman toimintansa vaikutukset kiinteistön energiankulutukseen.

KIERRÄTYS JA JÄTEHUOLTO

Kiinteistöjen jätteitä varten on varattu kiinteistökohtaisesti mahdollisuus lajitteluun. Jätteiden määrää pyritään vähentämään ja lajittelua parantamaan entistä enemmän.

ENERGIATEHOKKUUS

Kiinteistörahastot ovat liittyneet Motivan energiatehokkuussopimukseen vuosille 2017–2025. Haluamme olla vastuullinen energiankäyttäjä ja ymmärrämme energiatehokkuuden parantamisen olevan yksi tärkeimmistä tavoista torjua ilmastonmuutosta. Arvioimme kiinteistöissämme myös mahdollisuuksia uusiutuvan energian hyödyntämiseen sekä tarjolla oleviin ympäristösertifiointeihin.



VASTUULLISUUSOHJELMA

Supplier Code of Conduct

Elite Alfred Bergin kiinteistörahastoille on luotu eettinen toimintaohje eli Supplier Code of Conduct. Siinä on lueteltu tärkeimmät eettisen liiketoiminnan vaatimukset, joihin oletamme 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 rikkomaan voimassa olevaa lainsäädäntöä.

Rikkomuksista ilmoittaminen

Jos yhteistyökumppanimme edustaja epäilee tai todistaa näiden ohjeiden vastaista toimintaa tai rikkomuksia, näistä tulee ilmoittaa yhteyshenkilöllemme.



IHMISOIKEUDET JA TYÖNTEKIJÖIDEN KOHTELU

Ihmisoikeuksien kunnioittaminen

Edellytämme, 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 vakuutusturva, työterveyshuolto 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. Edellytämme yhteistyökumppaneidemme tuntevan toimintansa kannalta keskeiset kilpailuoikeudelliset toimintaohjeet.



YMPÄRISTÖNSUOJELU

Ympäristöystävälliset ratkaisut ja teknologiat

Omistamiemme kiinteistöjen ympäristötehokkuutta parannetaan ottamalla ympäristömyönteisiä 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 haltuunsa saamansa luottamukselliset tiedot. Näitä tietoja ei tule kertoa tai luovuttaa muille kuin asianosaisille. EAB-konsernia ja sen jokaista työntekijää sitoo pankki- ja vakuutussalaisuus.

Henkilötietojen luottamuksellisuudesta huolehtiminen

Yhteistyökumppaneiden tulee noudattaa hyvää henkilötietojen käsittelytapaa ja tietosuojakäytänteitä. Vain ehdottoman tarpeellisia henkilötietoja kerätään ja rekisteröidään.

VASTUULLISUUSOHJELMA

Olennaiset vastuullisuusteemat



VASTUU
YMPÄRISTÖSTÄ
(E)

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 sijoituspäätöksissämme YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteita PRI (Principles for Responsible Investment). Raportoimme vuosittain toiminnastamme näiden periaatteiden mukaisesti.

Kiinteistökannan kulutusten vähentäminen ja sitä kautta **hiilijalanjäljen pienentäminen** on ympäristötavoitteidemme ytimessä. Kiertotalouden edistämiseksi kehitämme myös kiinteistöjemme **jätehuoltoa** ja edistämme kierrätystä.



VASTUU
IHMISISTÄ
(S)

Luomme 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.



HYVÄ
HALLINTO
(G)

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

VASTUULLISUUSOHJELMA

Vastuullisuustavoitteet

	TEEMA	VASTUULLISUUSNÄKÖKOHDAT	VASTUULLISUUSLUPAUS 2025	TOIMENPITEET JA MITTARIT VUOSILLE 2021–2023
E	VASTUU YMPÄRISTÖSTÄ	HIILIJALANJÄLJEN PIENENTÄMINEN	Olemme sitoutuneet kiinteistöjen energiatehokkuussopimuksen 2017–2025 tavoitteisiin.	- Energiatehokkuuden parantaminen joka vuosi - Oman uusiutuvan energian tuotannon lisääminen - Kiinteistöjemme päästöjen kompensatiomallin kehittäminen
		KIERTOTALOUDEN EDISTÄMINEN	- Kompensoimme kiinteistöjemme aiheuttamat päästöt. - Kierrätämme kaiken, minkä voimme.	- Jäteraportointi - Kierrätysasteen nostaminen - Sertifioidut kiinteistöt
S	VASTUU IHMISISTÄ	VUOKRALAISTEN TYYTYVÄISYYS JA TURVALLISUUS	Vuokralaisilla on kaikki kunnossa.	Vuokralaistyytyväisyyden NPS-tavoitteet
		KUMPPANEIDEN VASTUULLISUUS	Valitsemme vain kriteerimme täyttäviä kumppaneita.	- Korjausten vasteajat - Supplier Code of Conduct
G	HYVÄ HALLINTO	KESTÄVÄ LIIKETOIMINTA	Toimintamme on rehtiä, läpinäkyvää ja hyvin dokumentoitua.	- Kilpailutusten järkevä hoito - Luotettavien kumppaneiden valinta
		VASTUULLINEN KIINTEISTÖSIJOITTAMINEN		Vastuullisen kiinteistösijoittamisen kriteerit aktiivisessa käytössä

VASTUULLISUUSPÄIVITYS 2020



ELITE FINLAND VALUE ADDED FUND

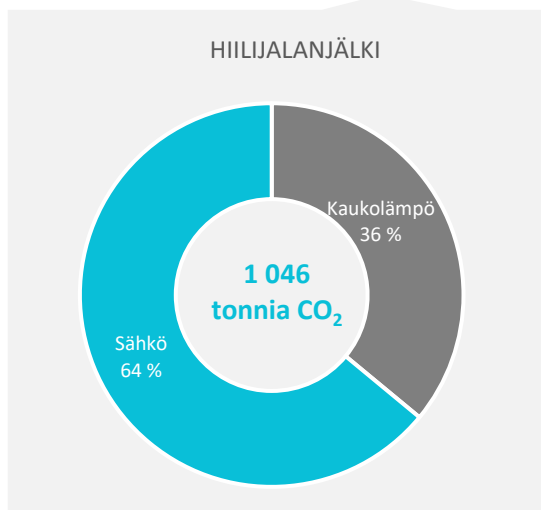
Vastuu ympäristöstä

SEURAAMME KIINTEISTÖSIJOITUSTEN ENERGIAN- JA VEDENKULUTUKSIA

Elite Finland Value Added Fund -rahasto on liittynyt toimitilojen energiatehokkuussopimukseen (TETS), jossa on sitouduttu vähentämään sähkön ja lämmön kulutusta 7,5 % vuoteen 2025 mennessä käyttäen vertailutasona vuoden 2017 kulutusta.

Laskelmissa on mukana kolme sähkölämmitteistä kohdetta, jotka lisäävät suhteellista sähkönkulutusta ja vähentävät suhteellista lämmönkulutusta. Rahastolla on yksi maalämpökohde, jonka tuottamaa energiatietoa ei saatu mukaan raporttiin. **Kiinteistösijoitusten kokonais-energiankulutus oli 275 kWh/m² vuonna 2020 ja väheni 21 % verrattuna vuoteen 2018.**

Laskelmissa on huomioitu energiankulutukset, joista rahasto itse vastaa. Kulutustiedot saatiin kerättyä 41 %:sta kohteita, ja seuraavina vuosina tietojen edustavuutta tullaan parantamaan.



PIENENNÄMME ILMASTOPÄÄSTÖJÄ

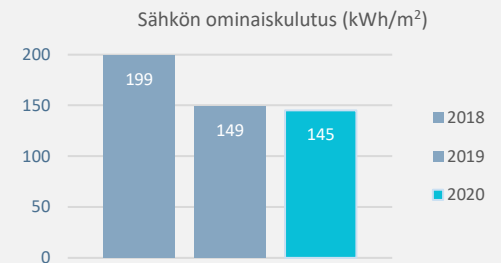
Rahaston toiminnan hiilijalanjälki on laskettu kiinteistöjen energiankulutukseen perustuvien tietojen pohjalta (Scope 2, sijaintiperusteinen) Suomen keskimääräisillä päästökertoimilla. Rahaston ominaispäästö vuonna 2020 oli 42 kg hiilidioksidia neliötä kohden. Keskimääräinen ominaispäästö toimialalla on 46 kg CO₂/m², eli rahaston päästöt ovat hiukan pienemmät. Ominaispäästöt on laskettu laskennassa mukana olevien kiinteistöjen neliömäärän mukaan.

OMINAISPÄÄSTÖ
42 kg CO₂/m²

SÄHKÖN OMINAISKULUTUS PIENENI

-27 %

kiinteistösähkön ominaiskulutus väheni vuodesta 2018

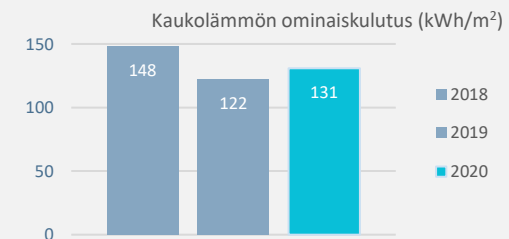


KAUKOLÄMMÖN OMINAISKULUTUS

PIENENI

-11 %

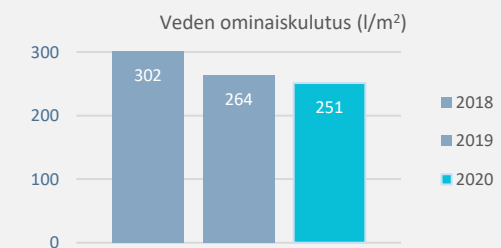
kaukolämmön ominaiskulutus väheni vuodesta 2018



VEDEN OMINAISKULUTUS PIENENI

-17 %

veden ominaiskulutus väheni vuodesta 2018



ELITE FINLAND VALUE ADDED FUND

Vastuu ympäristöstä

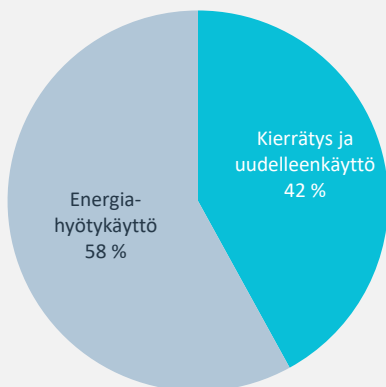
TEHOSTAMME JÄTEHUOLTOA JA KIERRÄTYSTÄ

Rahaston kiinteistöissä syntyi vuonna 2020 jätettä yhteensä 130 tonnia, josta 42 % meni kierrätykseen ja loput energiahyötykäyttöön. Jätetiedot saatiin käyttöön 22 %:sta kiinteistöistä. Raportoinnin kattavuutta parannetaan tulevinä vuosina.

Vuonna 2020 kerättiin erikseen 7 erilaista jätettä, joista sekajäte oli suurin ja pahvi toiseksi suurin. Sekajätteen osuus on lähes 40 % kaikesta jätemäärästä.

Tavoitteenamme on vähentää sekajätteen määrää ja lisätä jätteiden kierrätystä ja uudelleen-käyttöä.

JÄTTEIDEN HYÖTYKÄYTTÖ 2020



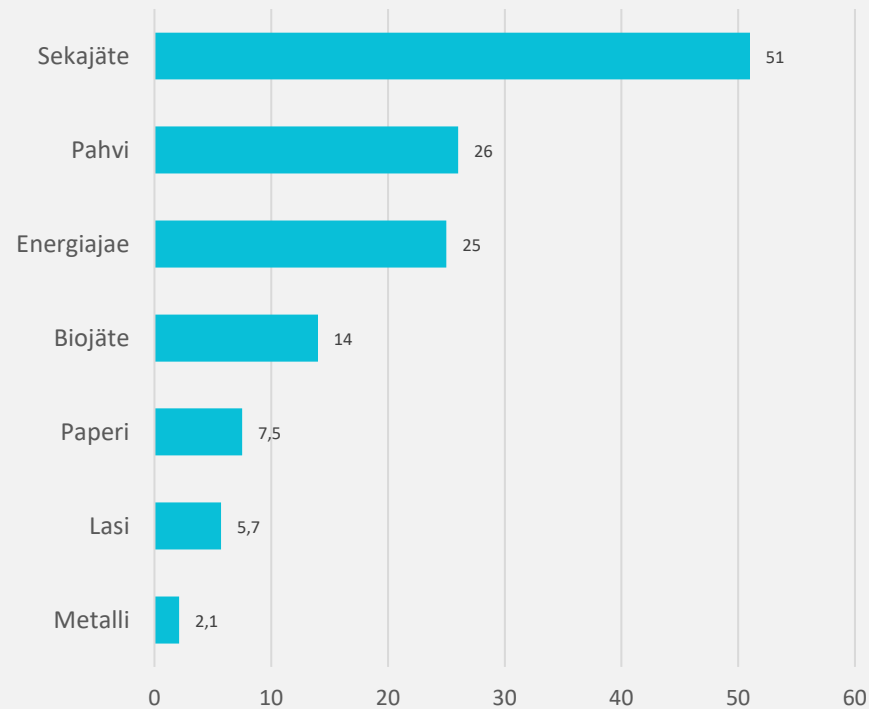
JÄTTEIDEN KOKONAISMÄÄRÄ

130 tonnia

TIEDON KATTAVUUS

22 %

JÄTEMÄÄRÄT, TONNIA



ELITE FINLAND VUOKRATUOTTO

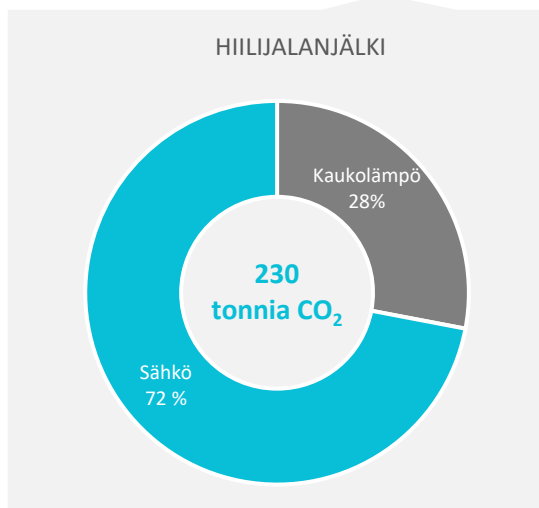
Vastuu ympäristöstä

SEURAAMME KIINTEISTÖSIJOITUSTEN ENERGIAN- JA VEDENKULUTUKSIA

Elite Alfred Berg Vuokratuotto Erikoissijoitusrahasto on liittynyt toimitilojen energia-tehokkuussopimukseen (TETS), jossa on sitouduttu vähentämään sähkön ja lämmön kulutusta 7,5 % vuoteen 2025 mennessä käyttäen vertailutasona vuoden 2017 kulutusta.

Vuonna 2020 valmistui uudisrakennus, jossa lämmitys ja jäähdytys tuotetaan maalämpöpumppujen avulla. Yhteensä kiinteistössä tuotettiin **248 MWh uusiutuvaa energiaa** vuonna 2020. Sen ansiosta rahaston sähkön ominaiskulutus kasvoi ja kaukolämmön ominaiskulutus pieneni huomattavasti kohteen suhteellisen painoarvon takia. **Kiinteistösijoitusten kokonais-energiankulutus oli 150 kWh/m² ja väheni 21 % vuodesta 2018.**

Laskelmissa on huomioitu energiankulutukset, joista rahasto itse vastaa. Kulutustiedot saatiin kerättyä viidestä kohteesta, mikä vastaa 60 % kohteista. Seuraavina vuosina tietojen edustavuutta tullaan parantamaan.



PIENENNÄMME ILMASTOPÄÄSTÖJÄ

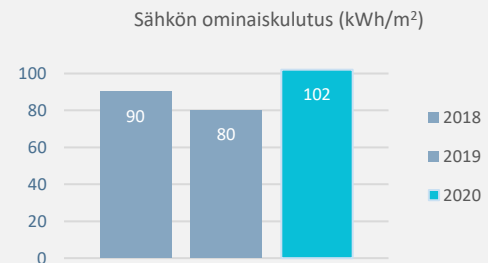
Rahaston toiminnan hiilijalanjälki on laskettu kiinteistöjen energiankulutukseen perustuvien tietojen pohjalta (Scope 2, sijaintiperusteinen) Suomen keskimääräisillä päästökertoimilla. Rahaston ominaispäästö vuonna 2020 oli 24 kg hiilidioksidia neliötä kohden. Keskimääräinen ominaispäästö toimialalla on 46 kg CO₂/m², mikä on lähes kaksinkertainen rahaston päästöihin verrattuna. Ominaispäästöt on laskettu laskennassa mukana olevien kiinteistöjen neliömäärän mukaan.

OMINAISPÄÄSTÖ
24 kg CO₂/m²

SÄHKÖN OMINAISKULUTUS KASVOI

+13 %

kiinteistösähkön ominaiskulutus kasvoi vuodesta 2018

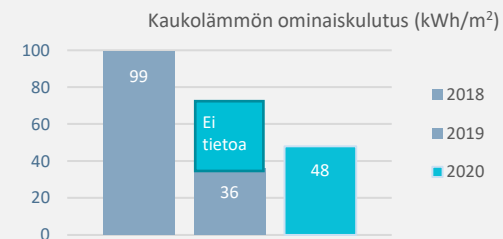


KAUKOLÄMMÖN OMINAISKULUTUS

VÄHENI

-49 %

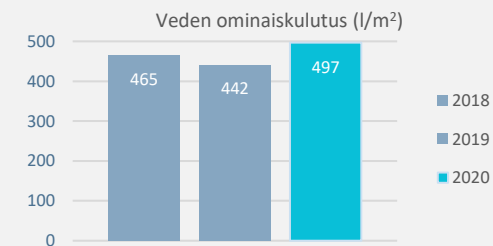
kaukolämmön ominaiskulutus väheni vuodesta 2018



VEDEN OMINAISKULUTUS KASVOI

+7 %

veden ominaiskulutus kasvoi vuodesta 2018



ELITE FINLAND VUOKRATUOTTO

Vastuu ympäristöstä

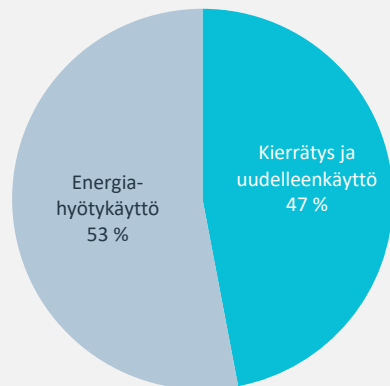
TEHOSTAMME JÄTEHUOLTOA JA KIERRÄTYSTÄ

Rahaston kiinteistöissä syntyi vuonna 2020 yhteensä 37 tonnia jätettä, josta 47 % meni kierrätykseen ja loput energiahyötykäyttöön. Jätetiedot saatiin käyttöön 19 %:sta kiinteistöistä. Raportoinnin kattavuutta parannetaan tulevinä vuosina.

Vuonna 2020 kerättiin erikseen 6 erilaista jätettä, joista sekajäte oli suurin ja pahvi toiseksi suurin. Sekajätteen osuus oli yli puolet koko jätemäärästä.

Tavoitteenamme on vähentää sekajätteen määrää ja lisätä jätteiden kierrätystä ja uudelleenkäyttöä.

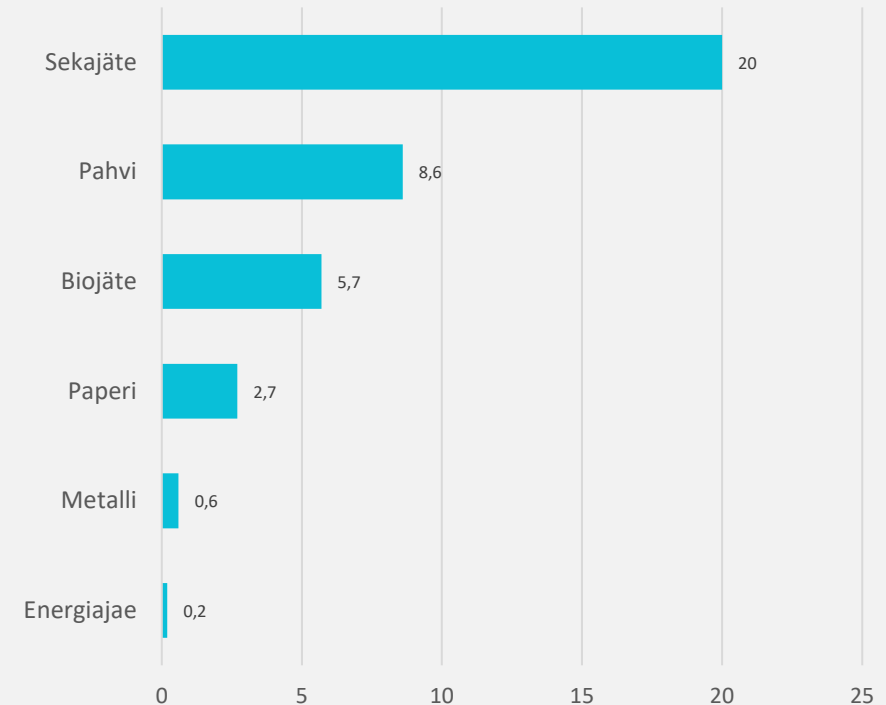
JÄTTEIDEN HYÖTYKÄYTTÖ 2020



JÄTTEIDEN KOKONAISMÄÄRÄ
37 tonnia

TIEDON KATTAVUUS
19 %

JÄTEMÄÄRÄT, TONNIA



ELITE ALFRED BERGIN KIINTEISTÖRAHASTOT

Esimerkkejä toimenpiteistä vuonna 2020



ENERGIAREMONTTI KUTOJANTIEN TÄHDESSÄ

Espoon Kilossa sijaitsevaan Kutojantien Tähten toimisto- ja logistiikkakiinteistöön valmistui vuonna 2020 rakennusautomaation ja ilmanvaihdon modernisointi. Remontin ansiosta kiinteistön energiankulutus laski ja sisäolosuhteet paranivat, kun ilmanvaihtojärjestelmä toimii tasapainoisemmin. Investoinnin tuottoarvio on 30 % ja energiakulujen vuosittainen säästö 16 %. Hankkeen ansiosta säästetään elinkaaren aikana arviolta 755 tonnia hiilidioksidipäästöjä.



YMPÄRISTÖLUOKITUKSIA

Ympäristöluokituksilla mitataan ja parannetaan kiinteistöjen vastuullisuutta, ympäristötehokkuutta ja käyttäjämukavuutta. Kiinteistörahastoillamme on käynnissä olemassa oleville kiinteistöille kehitetty BREEAM-luokitusprojekti ja rakennushankkeen LEED-luokitusprojekti. Kiinteistöjen sertifiointeja edistetään kohteissamme tulevinä vuosina.



HIILINEUTRAALI KUOPION PORTTI

Omistamme Kuopion Portin kiinteistökokonaisuudesta kaksi erillistä kiinteistöä. Kuopion Portissa on otettu käyttöön useita uusiutuvan energian ratkaisuja, ja kokonaisuus on lähes energiaomavarainen ja hiilineutraali. Lämmitysmuotona Kuopion Portissa on maalämpö, ja kiinteistöt myös viilennetään maaperästä saatavalla geoenergialla. Pysäköintilaitoksen katolle on asennettu 2 000 m² aurinkopaneeleja, joiden tuottamaa sähköä käytetään muun muassa pysäköintitalon valaistukseen ja sähköautojen lataukseen.

ELITE ALFRED BERGIN KIINTEISTÖRAHASTOT

Vastuu ihmisistä

Vuotta 2020 määrittä koronapandemia ja sen huomiointi. Kiinteistöissämme tehostettiin siivousta, säädettiin ilmanvaihdot asianmukaiselle tasolle ja lisättiin käsienpesu- ja desinfiointimahdollisuuksia.

VUOKRALAISTYTYVÄISYYS

Elite Alfred Berg on päättänyt käynnistää vuokralaisten tyytyväisyyden seuraamisen kyselyn avulla vuodesta 2021 alkaen. Kysely toteutetaan tästä lähtien vuosittain. Ensimmäiseen kyselyyn valittiin haastattelututkimusta varten edustajat kustakin kiinteistöstä, yhteensä 41 haastateltavaa. Erityisen tyytyväisiä vastaajat olivat toimitilojen sijaintiin ja yhteyshenkilöiden ystävällisyyteen. Myös sopimustekniset seikat saivat kiitosta. Kehityskohteiksi nousivat erityisesti ulkoalueiden hoito, lämmitykseen liittyvät seikat ja vuokrien hinta-laatusuhde.

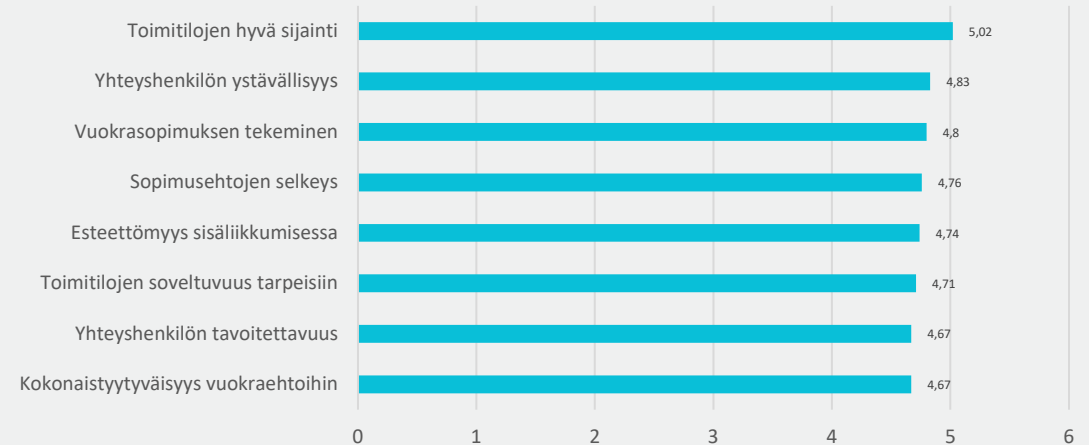
Vastaajilta kysyttiin myös heidän näkemystään vastuullisuudesta. Kiinteistönomistajan vastuullista toimintaa pidettiin tärkeänä (4,78 asteikolla 1–6), kun taas oman kiinteistöyhtiön toiminta sai keskimääräisen arvosanan 3,88 asteikolla 1–6, eli kehittämistä vielä löytyy. Asiakastyytyväisyyttä mitattiin NPS-luvun avulla, joka mittaa asiakkaiden suosittelemuhalukkuutta. Saimme NPS-luvuksi 9, mikä on hyvä arvosana ensimmäisessä kyselyssä.

Kiinteistöjen käyttäjäkokoukset ovat tärkeitä kanavia vuokralaisten tyytyväisyyden seuraamiseksi ja varmistamiseksi. Käyttäjäkokouksia järjestetään säännöllisesti, ja vuonna 2020 niiden määrää lisättiin niin, että monikäyttäjakohteissa järjestetään kaksi kokousta vuodessa. Suurimpien asiakkaiden kanssa järjestetään näiden lisäksi säännölliset henkilökohtaiset tapaamiset.

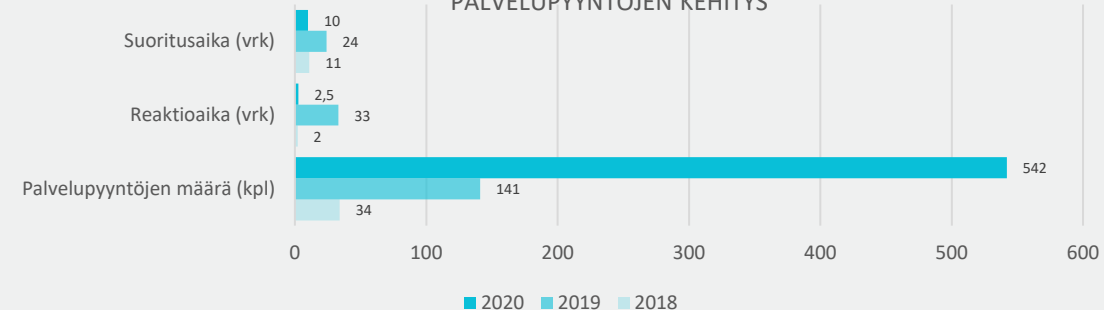
PALVELUPYYNNÖT JA VASTEAIKA

Kiinteistöjen käyttäjien palaute kerätään käyttäjäkokouksissa ja suorilla kontakteilla vuokralaisten kanssa. Palvelupyyntö kerätään Granlund Managerin huoltokirjaan, mihin kaikilla vuokralaisilla on pääsy. Vasteaikoja seurataan aktiivisesti. Palvelupyyntöjen määrä on kasvanut jyrkästi viime vuosina, kun Granlund Managerin käyttö on lisääntynyt.

VUOKRALAISTYTYVÄISYYSKYSelyn TULOKSET



PALVELUPYYNTÖJEN KEHITYS



ELITE FINLAND VALUE ADDED FUND

Hyvä hallinto

ARVONLUONTIMALLI

PÄÄOMAT



Taloudellinen pääoma

- Sijoituskiinteistöjen arvo 137,3 milj. €
- Kiinteistökehitysinvestoinnit n. 1,4 milj. €
- Kiinteistöjen hallinnointi ja ylläpito n. 1,15 milj. €



Tuotantopääoma

- Kohteiden määrä 37 kpl
- Vuokrattava pinta-ala 108 417 m²
- 60 asuntoa
- 37 liikekiinteistöä
- Vuokratuotot 12,4 milj. €



Luonnonvarat

- Energiankulutus 6,8 GWh
- Vedenkulutus 251 m³

LIIKETOIMINTA



Elite Finland Value Added Fund II Ky sijoittaa vuokratuottoa ja merkittävää kehityspotentiaalia tarjoaviin kiinteistöihin kotimaisissa kasvukeskuksissa.

Sijoituksia ovat tehneet instituutiosijoittajat, säätiöt, yritykset sekä yksityishenkilöt.

Rahasto on määräaikainen ja sen toimikausi jatkuu vuoteen 2025.

TUOTETTU ARVO JA VAIKUTUKSET



Vuokralaiset

- Vuokralaisten määrä 210 kpl
- Kohteiden tekninen käyttöaste 82,0 %
- Vuokrasopimusten keskipituus 3 v 7 kk



Omistajat ja sijoittajat

- Kiinteistöjen arvonmuutos +0,1 %
- Kiinteistöjen nettotuotto 5,3 %



Yhteiskunta

- Kiinteistövero 620 000 €
- Työllistäminen 44 htv



Ympäristö

- Hiilijalanjälki 1 046 tonnia CO₂
- Jätteet 3 338 tonnia

ELITE ALFRED BERG VUOKRATUOTTO

Hyvä hallinto

ARVONLUONTIMALLI

PÄÄOMAT



Taloudellinen pääoma

- Sijoituskiinteistöjen arvo 131,3 milj. €
- Kiinteistökehitysinvestoinnit 0,5 milj. €
- Kiinteistöjen hallinnointi ja ylläpito 0,5 milj. €



Tuotantopääoma

- 228 asuntoa, 12 298 m²
- 14 liikekiinteistöä 26 635 m²
- Vuokratuotot 6,8 milj. €



Luonnonvarat

- Energiankulutus 1,5 GWh
- Vedenkulutus 497 m³

LIIKETOIMINTA



Elite Alfred Berg Vuokratuotto
Erikoissijoitusrahasto sijoittaa puolet
pääomistaan vuokra-asuntoihin
etupäässä pääkaupunkiseudulla ja
puolet kohtuullisen vähäriskisiin
toimitilakohteisiin huolellisesti
valituissa kasvukeskuksissa.

TUOTETTU ARVO JA VAIKUTUKSET



Vuokralaiset

- 228 asuntoa vuokralaisineen
- Toimitilavuokralaisten määrä 44 kpl
- Asuntojen vuokrausaste 96 %
- Toimitilakohteiden tekninen käyttöaste 98 %



Yhteiskunta

- Kiinteistövero 135 526 €
- Työllistäminen 18 htv



Ympäristö

- Hiilijalanjälki 230 tonnia CO₂
- Jätteet 552 tonnia



ELITE
ALFRED BERG



Tämä on Elite Alfred Bergin kiinteistörahastojen ensimmäinen vastuullisuusraportti.
Raportti kokoaa yhteen vastuullisuustyön tärkeimmät osa-alueet ja teot ESG-näkökulmasta.
Elite Alfred Berg on toteuttanut raportin yhteistyössä EcoReal Oy:n kanssa.

Tärkeää tietoa

Materiaalin laatija: EAB Varainhoito Oy (jäljempänä ”Yhtiö”, 0864973-6). Toimiala: Yhtiö harjoittaa yhtiölle myönnetyn toimiluvan mukaisesti sijoituspalvelulain tarkoittamaa toimintaa. EAB-konserniin kuuluvat seuraavat yhtiöt: EAB Group Oyj (1918955-2, konsernin emoyhtiö), EAB Palvelu Oy (2529814-9, vaihtoehtorahastotoiminta, lakiasianpalvelut, vakuutusasiamestointi), EAB Rahastoyhtiö Oy (2179399-4, sijoitusrahastotoiminta, vaihtoehtorahastotoiminta), EAB Varainhoito Oy (0864973-6, sijoituspalvelutoiminta), Elite Palkitsemispalvelut Oy (2753892-7, henkilöstörahastotoiminta) sekä Elite Vakuutuspalvelu Oy (2278762-5, vakuutusasiamestointi).

EAB Varainhoito Oy:n sijoituspalveluita tarjoavat EAB Varainhoito Oy:n vastuulla ja lukuun toimivat sidonnaisasiamiehet. Siltä osin kuin materiaalissa viitataan sijoitussidonnaisiin tai muihin vakuutuksiin, materiaalin on laatinut Elite Vakuutuspalvelu Oy, ellei materiaalissa toisin mainita. Elite Vakuutuspalvelu Oy tekee yhteistyötä itsenäisten Yhtiön toimintatapaan sitoutuneiden vakuutusedustajien kanssa, jotka vastaavat toiminnastaan itse. Siltä osin, kun materiaalissa viitataan verotukseen tai juridiseen neuvontaan, on materiaalin laatinut EAB Palvelu Oy. Siltä osin, kun materiaalissa viitataan henkilöstörahastoihin tai palkitsemista koskevaan konsultointiin, materiaalin on laatinut Elite Palkitsemispalvelut Oy.

Pääkonttorin osoite: Kluuvikatu 3, (3. krs.) 00100 Helsinki. Asiakaspalvelu 0201 558 610, www.eabgroup.fi. Yhtiöt on merkitty Patentti- ja rekisterihallituksen ylläpitämään kaupparekisteriin. Yhtiöiden toimintaa valvova viranomais on Finanssivalvonta (Snellmaninkatu 6, PL 103, 00101 Helsinki, www.finanssivalvonta.fi), lukuun ottamatta EAB Group Oyj:tä ja Elite Palkitsemispalvelut Oy:tä. Elite Palkitsemispalvelut Oy:n henkilöstörahastoja valvova viranomais on työ- ja elinkeinoministeriö (Aleksanterinkatu 4, Helsinki, PL 32, 00023 VALTIONEUVOSTO, www.tem.fi). Konsernin emoyhtiön EAB Group Oyj:n osake on listattu Nasdaq Helsinki Oy:n (Fabianinkatu 14, PL 361, 00131 Helsinki, www.nasdaqomxnordic.com) pörssilistalle.

Tässä materiaalissa esitetyt tiedot ovat luonteeltaan informatiivisia eikä niitä tule pitää kehoituksena yksittäistä rahoitusvälinettä koskevien liiketoimien toteuttamiseen. Konserniin kuuluvat yhtiöt eivät vastaa toimenpiteistä, jotka on tehty tämän materiaalin perusteella. Sijoitustoimintaan liittyy aina taloudellinen riski, ja asiakas vastaa siten itse omien sijoituspäätöstensä taloudellisista tuloksista sekä näiden vaikutuksesta asiakkaan verotukseen. Tuotto voi jäädä saamatta ja sijoitetun pääoman voi jopa menettää. Vaikka raportin/esityksen tekemisessä on noudatettu huolellisuutta ja pyritty varmistamaan käytetyn datan oikeellisuus, konserniin kuuluvat yhtiöt eivät vastaa siinä mahdollisesti olevista virheellisyyksistä tai puutteista.

Rahoitusvälineen historiallinen kehitys ei välttämättä ohjaa tulevaa kehitystä. Ennen sijoituspäätöksen tekemistä asiakkaan on syytä tutustua huolella sijoitusmarkkinoihin ja eri sijoitusvaihtoehtoihin. Asiakkaan tulee tarvittaessa kääntyä oman veroasiantuntijansa tai muun liiketoimintaa tai sijoituspalvelua konsultoivan asiantuntijan puoleen. Verotukseen liittyvistä asioista saa lisätietoa myös osoitteesta www.vero.fi.

Tämä materiaali ei ole MiFID II -direktiivin mukainen sijoitustutkimus, vaan Yhtiön valmistamaa markkinointiaineistoa, eikä tämän materiaalin valmistamiseen siten sovelleta sijoitustutkimuksen riippumattomuutta koskevia säännöksiä ja tähän sääntelyyn sisältyviä kaupankäyntirajoituksia. Tämän materiaalin mukaiset tiedot eivät ole myöskään sijoituspalvelulain mukaista sijoitusneuvontaa. Materiaalin valmistamisessa ei ole otettu huomioon vastaanottajan taloudellista tilannetta tai muita henkilökohtaiseen tilanteeseen liittyviä olosuhteita, vaan materiaalin tarkoituksena on antaa yleistä tietoa materiaalin kohteena olevista rahoitusvälineistä, markkinoista tai sijoitustoiminnasta ja siten toimia materiaalin kohteena olevien rahoitusvälineiden, markkinoiden tai sijoitustoimenpiteiden markkinointimateriaalina.

Sijoituspalvelulain edellyttämät tiedot palveluntarjoajasta, kuluttajansuojalain mukaiset etämyyntiä koskevat tiedot sekä rahoitusvälineisiin liittyviä riskejä koskevat kuvaukset ovat saatavilla osoitteessa www.eabgroup.fi. Asiakasta kehoitetaan tutustumaan näihin tietoihin ennen sijoituspäätöksen tekemistä.

Vastaanottaja hyväksyy EAB-konsernin [tietosuojakäytännön](#) ja antaa konsernille suostumuksen käsitellä konsernille luovuttamiaan henkilötietoja. Mikäli vastaanottaja ei solmi asiakassuhdetta EAB-konsernin kanssa, on konsernilla oikeus säilyttää tiedot 12 kuukauden ajan niiden käsittelyn aloittamisesta lukien. Mikäli vastaanottaja solmii asiakassuhteen EAB-konsernin kanssa, sovelletaan tietojen käsittelyyn asiakassuhteen sopimusehtoja.

Tämä materiaali on tarkoitettu ainoastaan vastaanottajan käyttöön, eikä vastaanottajalla ole oikeutta luovuttaa, kopioida, jäljentää tai muuten siirtää materiaalin sisältöä ilman Yhtiön suostumusta kolmannelle osapuolelle. Tämän materiaalin tekijänoikeus © ja kaikki muut immateriaalioikeudet kuuluvat Yhtiölle ja kaikki oikeudet on pidätetty kaikissa maissa. Tätä materiaalia tai sen kopioita ei saa levittää Yhdysvaltoihin eikä yhdysvaltalaisille vastaanottajille vastoin Yhdysvaltain laissa asetettuja rajoituksia. Raportin levittäminen Yhdysvalloissa saatetaan katsoa rikkomukseksi näitä lakeja vastaan.

Konserniin kuuluvien yhtiöiden edustajien kanssa käydyt puhelinkeskustelut voidaan tallentaa ja tallenteita voidaan käyttää apuna riitaisuuksien selvittämisessä.

Yhtiön pääasiallinen palvelukieli on suomi. Ruotsin- ja englanninkieliset materiaalit ovat käännöksiä suomenkielisestä versiosta ja saattavat sisältää käännösvirheitä, joista Yhtiö ei ota vastuuta.

