

# Elite Alfred Bergin kiinteistörahastojen VASTUULLISUUSRAPORTTI 2021





# VASTUULLISUUSRAPORTTI 2021

## Sisällysluettelo

### VASTUULLISUUSTYÖN LÄHTÖKOHDAT

|                                                |   |
|------------------------------------------------|---|
| Vastuullisuus kiinteistörahastojen toiminnassa | 3 |
| Elite Alfred Bergin kiinteistörahastot lyhyest | 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 |
| Olennot vuokrasuhteissa                                                           | 11 |
| Vastuullisuustavoitteet                                                           | 12 |

### VASTUULLISUUSPÄIVITYS 2021

|                                 |    |
|---------------------------------|----|
| Vastuu ympäristöstä             | 14 |
| Esimerkkejä toimenpiteistä 2021 | 20 |
| Vastuu ihmisistä                | 21 |
| Hyvä hallinto                   | 23 |

Raportin on toteuttanut yhteistyössä Elite Alfred Bergin kanssa 



# VASTUULLISUUSTYÖN LÄHTÖKOHDAT

## Vastuullisuus kiinteistörahastojen toiminnassa

Vastuullisuus on Elite Alfred Bergillä (EAB) 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. Pikemminkin se tarkoittaa sitä, 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 2021 osalta. Vastuullisen toimijan on oltava kattavasti perillä toimintansa ympäristö- (E) ja sosiaalisista vaikutuksista (S) sekä noudatettava hyvää hallintotapaa (G). Osana ensimmäistä raportointiamme vuonna 2020 laadimme rahastoille vastuullisuustavoitteet, jotta voimme varmistaa vastuullisen toiminnan myös tulevaisuudessa. Seuraamme näiden tavoitteiden toteutumista sekä tässä että tulevaisuudessa raportoinneissamme. Lisäksi olemme sitoutuneet tukemaan kaikkia 17:ää YK:n kestävä kehityksen tavoitetta. Näistä kolme toimintaamme olennaisimmin vaikuttavaa tavoitetta pyrimme liittämään osaksi rahaston johtamista, strategiaa ja päivittäisiä toimintoja.



### ELITE ALFRED BERG VUOKRATUOTTO ERIKOISSIJOITUSRAHASTO

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

|                                    |               |
|------------------------------------|---------------|
| RAHASTON KOKONAISARVO (31.12.2021) | 129,2 milj. € |
| ASUNTOJA (31.12.2021)              | 222 KPL       |
| TOIMITILOJA (31.12.2021)           | 16 KPL        |

### ELITE FINLAND VALUE ADDED FUND II KY

Elite Finland Value Added Fund II Ky -kiinteistörahaston sijoitussitoumusten yhteismäärä on noin 114 miljoonaa euroa ja kokonaisarvo noin 210 miljoonaa euroa. Rahastoon ovat sijoittaneet rahojaan sekä ammattimaiset että yksityiset sijoittajat.

|                                    |                        |
|------------------------------------|------------------------|
| RAHASTON KOKONAISARVO (31.12.2021) | 210,6 milj. €          |
| KIIINTEISTÖJÄ (31.12.2021)         | 56 KPL                 |
| VUOKRATTAVA PINTA-ALA (31.12.2021) | 173 766 m <sup>2</sup> |

### SUURIMPIA VUOKRALAISIA



### SUURIMPIA VUOKRALAISIA



Megatrendit muokkaavat maailmaa ja vaikuttavat kaikkeen ihmisen toimintaan. Megatrendeihin varautuminen auttaa vastaamaan paremmin tulevaisuuden haasteisiin. Olemme tunnistaneeet kuusi merkittävintä megatrendiä, jotka vaikuttavat oleellisesti toimintaamme nyt ja tulevaisuudessa: teknologian kehitys ja työelämän murros, vastuullisuuden korostuminen, ilmastonmuutos, sääntelyn ja valvonnan lisääntyminen, globalisaatio sekä kaupungistuminen.



### TEKNOLOGIAN KEHITYS JA TYÖELÄMÄN MURROS

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



### ILMASTONMUUTOS

Ilmastonmuutos ja sään ääri-ilmiöiden lisääntyminen tuovat kiinteistön omistajalle riskejä, ja ne otettava huomioon myös uudisrakentamisessa. Vaatimukset kiinteistöjen energiatehokkuudelle kasvavat, kun ilmasto-päästöjen määrää halutaan vähentää. Myös energian merkittävä hinnannousu pakottaa kiinteistöjen omistajia tekemään energiatehokkuus-investointeja kiihtyvällä tahdilla.



### 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.



### SÄÄNTELYN JA VALVONNAN LISÄÄNTYMINEN

Sääntelyn ja valvonnan lisääntyminen sijoitustoimintaan ja kiinteistöjen omistamiseen liittyen jatkuu tulevaisuudessakin. 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 harvoihin kasvukeskuksiin. Kasvukeskuksissa kiinteistöjen arvo nousee ja niiden ulkopuolella pääsääntöisesti laskee.

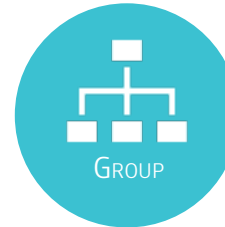
Toimintaympäristömme jatkuvan muutoksen myötä myös sidosryhmiemme odotukset muuttuvat. Avoin vuoropuhelu eri sidosryhmien kanssa on meille ensisijaisen tärkeää. Toimiva sidosryhmäyhteistyö lisää läpinäkyvyyttä ja ohjaa toimintamme kehittämistä oikeaan suuntaan. Keskeisimpiin sidosryhmiimme kuuluvat vuokralaiset,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



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 vastaamme noudattamalla vastuullisen sijoittamisen periaatteita.



Vuokralaisten näkökulmasta tärkeintä on, että heidän käytössään on 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.



Elite Alfred Berg haluaa olla vastuullinen toimija ja odottaa sitä kaikilta rahastoiltaan. Tärkeintä on avoimuus ja läpinäkyvyys vastuullisuusasioissa, mikä auttaa vastuullisen yritysmagon rakentamisessa. Kiinteistörahastot vastaavat näihin odotuksiin kehittämällä vastuullisuustyötään ja erityisesti raportointia jatkuvasti.



Teemme yhteistyötä kiinteistöjen rakentamiseen, ylläpitoon ja huoltoon erikoistuneiden kumppaneiden kanssa, joiden odotuksiin vastaamme olemalla hyvä ja ammattitaitoinen tilaaja, joka edellyttää sitoutumista Supplier Code of Conductiimme sekä tilaajavastuulain mukaisten velvoitteiden täyttämiseen. Me sitoudumme maksamaan aiheelliset laskut ajallaan. Riskienhallinnassa kumppanimme on tilintarkastusyhteisö, jonka suuntaan teemme huolellista 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 rahastonhoidon arjessa seurataan oleellista lainsäädäntöä.





HARRI PALOSAARI, SALKUNHOITAJA

Tämä on järjestyksessään kiinteistörahastojemme toinen vastuullisuusraportti. Jaamme konsernimme vision ”Nousemalla vastuullisen sijoittamisen edelläkävijäksi, meistä tulee Pohjoismaiden arvostetuin varainhoidon asiantuntija”, ja työskentelemme määrätietoisesti sitä kohden. Kansainvälinen sijoittajayhteisöorganisaatio PRI on arvioinut konsernimme vastuullisuustoiminnan A-arvosanan mukaiseksi jo kymmenen vuoden ajan, vuodesta 2011. Strategian ja hallinnon kautta PRI tuli myös osaksi meidän toimintaamme vuonna 2020, vaikkakin vastuullisen sijoittamisen periaatteita on sinänsä noudatettu jo pidempään. EAB Group on myös kansainvälisen CDP:n jäsen.

Vastuullisuus on osa jokapäiväistä toimintaamme kiinteistörahastoissa. Vuosi sitten laitimme eettinen toimintaohjeistus, Supplier Code Of Conduct, on meillä aktiivisessa käytössä, ja se sisällytetään jokaiseen uuteen palvelusopimukseen. Toimintaohjeistus on keinoamme vaikuttaa myös yhteistyökumppaniemme toiminnan eettisyyteen, ja näin edistää esimerkiksi työturvallisuutta ja tasa-arvoa. Vastuullisuus on konkreettisesti läsnä myös silloin, kun hankimme uusia sijoituskiinteistöjä. Ennen ostoa kohteesta tehdään ESG-arvio, joka analysoi kohteen sopivuuden rahaston ESG-strategiaan ja periaatteisiin. Lisäksi toteutimme vuonna 2021 toisen vuokralaistyytyväisyyskyselymme, jonka mukaan vuokralaisten tyytyväisyys on parantunut vuodessa merkittävästi. NPS-luku on nyt 20 ja olemme vakuuttuneita, että jatkamalla kehitystoimiamme tulemme nostamaan vuokralaistyytyväisyyttä myös jatkossa. Vastavuoroisen kommunikaation mahdollistavat käyttäjäkokoukset ja henkilökohtaiset tapaamiset ovat onneksi jälleen varovaisuutta noudattaen mahdollisia.

Vastuullisuutta parannetaan ennen kaikkea konkreettisilla teoilla. Kiinteistöissämme on parhaillaan käynnissä useampi energiahanke, joiden lisäksi uusia on jo suunnitteilla. Jotta osaisimme keskittyä energiahankkeissamme oleellisimpiin kiinteistöihin, LeaseGreen teki meille kuluneena vuonna salkkuanalyysin. Analyysi kertoo, missä kohteissamme on suurin potentiaali säästää energiaa ja analyysin tiekartta antaa meille pitkäntähtäimen suunnitelman hiilidioksidipäästöjen merkittävään vähentämiseen.

Kiinteistöportfoliomme sisältää vielä toistaiseksi yhden maakaasulla lämpenevän ja kaksi öljylämmitteistä kohdetta. Tämän vuoden aikana Koy Myllykosken Mansikassa luovutaan öljystä ja Koy Kotkan Kauppapaikassa maakaasusta. Näemme, että maailmantilanteesta johtuva dramaattinen energiahintojen nousu tulee todennäköisesti vauhdittamaan merkittävästi sitä, että kiinteistönomistajat siirtyvät kohti uusiutuvia energiamuotoja ja tekevät energiahankkeita entistä aktiivisemmin. Muuttunut maailmantilanne pistää myös pohtimaan, voiko vastuullinen sijoittaja yhä sijoittaa Suomeen. Vaikka olemme reunamarkkina-alue, on meillä maailman vähiten korruptiota ja maailman onnellisimmat ihmiset. Lisäksi vuokrat maksetaan täällä ajallaan, valtiovalta tukee merkittävästi energiahankkeita ja lainsäädäntöön voi luottaa. Lienee siis selvää, että Suomi on edelleen vastuullisen sijoittajan ykkösvalinta!

Olemme sitoutuneet tukemaan kaikkia 17:ää YK:n kestävän kehityksen tavoitetta vastuullisuustyössämme. YK:n kestävän kehityksen tavoitteet (Sustainable Development Goals, SDG) ovat maailmanlaajuinen toimenpide-ohjelma (Agenda 2030), jonka pyrkimyksenä on poistaa köyhyys, torjua eriarvoisuutta ja ehkäistä ilmastomuutosta. Tavoitteet tulivat voimaan alkuvuodesta 2016.

Olemme tunnistaneet kestävän kehityksen tavoitteista kolme olennaisinta. 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. Puutemme esiin tulleisiin ongelmakohtiin tehokkaasti.



### Tavoite 7: Varmistaa edullinen, luotettava, kestävä ja uuden-aikainen energia kaikille.

Parannamme energiatehokkuutta kiinteistöissämme ja ositamme pelkästään vihreää sähköä. Arvioimme kaikissa kiinteistöissä sijoitusta tehtäessä mahdollisuuden 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.





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.



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. Elite Alfred Bergin whistle blowing -kanavan kautta voi ilmoittaa havaituista rikkomuksista anonyymisti.



## 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.



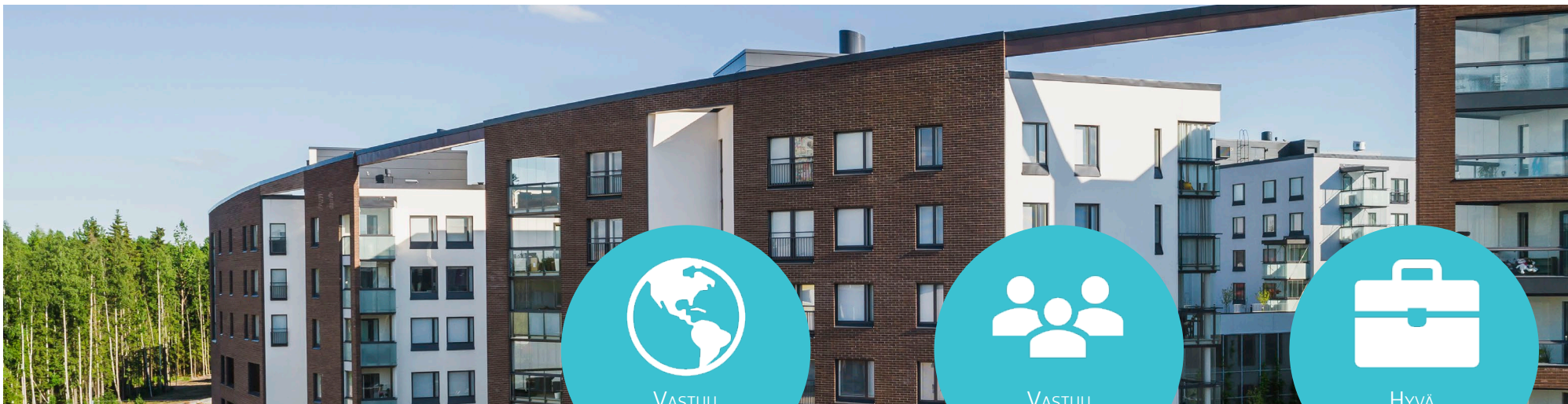
## TIETOTURVA JA LUOTTAMUS

### Yrityssalaisuuksien salassa pitäminen

Yhteistyökumppaneiden tulee pitää salassa haltuunsa saamansa luottamukselliset tiedot. Näitä tietoja ei tule kertoa tai luovuttaa muille kuin asianosaisille. Elite Alfred Bergia ja jokaista sen työntekijää sitoo pankki- ja vakuutussalaisuus.

### Henkilötietojen luottamuksellisuudesta huolehtiminen

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



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 julkistamia vastuullisen sijoittamisen periaatteita UNPRI (Principles for Responsible Investment). Raportoimme vuosittain toiminnastamme näiden periaatteiden mukaisesti.



VASTUU  
YMPÄRISTÖSTÄ  
(E)

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



VASTUU  
IHMISSISTÄ  
(S)

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.



HYVÄ  
HALLINTO  
(G)

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



|   | TEEMA                  | VASTUULLISUUSNÄKÖKOHDAT                       | TOIMENPITEET JA MITTARIT<br>VUOSILLE 2021-2023                                                                                                                                                                                                                                                                | SAAVUTUKSET 2021                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---|------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| E | VASTUU<br>YMPÄRISTÖSTÄ | HIILIJALANJÄLJEN<br>PIENENTÄMINEN             | <ul style="list-style-type: none"> <li>Energiatehokkuuden parantaminen joka vuosi</li> <li>Oman uusiutuvan energian tuotannon lisääminen</li> <li>Vuokralaisten päästöjen kompensatiomallin kehittäminen</li> <li>Jäteraportointi</li> <li>Kierrätysasteen nosto</li> <li>Sertifioidut kiinteistöt</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Analysoimme energiahankkeiden kannattavuuden molempien kiinteistösalkkujen osalta ja aloitimme kahdeksan energiahanketta, joista kolme valmistui vuoden 2021 aikana. Lisäksi suunnitteilla on uusia hankkeita.</li> <li>Aloitimme kaksi maalämpöhanketta, jotka valmistuvat 2022.</li> <li>Vuokralaisten päästöjen kompensointimallia on edistetty konsernitasolla.</li> <li>Jäteraportointi on lisätty osaksi tätä julkaisua.</li> <li>Kierrätysaste nousi 10 % Elite Finland Value Added Fund II -rahaston osalta, mutta laski 6 % Elite Alfred Berg Vuokratuotto -rahaston osalta energiajätteen kasvun myötä.</li> <li>Kuopion Portti sai LEED Gold -sertifioinnin, jonka lisäksi on meneillään yksi BREEAM-sertifiointi.</li> </ul> |
|   |                        | KIERTOTALOUDEN<br>EDISTÄMINEN                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| S | VASTUU<br>IHMISSISTÄ   | VUOKRALAISTEN TYYTYVÄISYYS<br>JA TURVALLISUUS | <ul style="list-style-type: none"> <li>Vuokralaistyytyväisyyden NPS-tavoitteet</li> <li>Korjausten vasteajat</li> <li>Supplier Code of Conduct</li> </ul>                                                                                                                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>Vuoden 2021 vuokralaistyytyväisyyden NPS oli 20.</li> <li>Korjausten vasteaikoja seurataan aktiivisesti, ja ne ovat laskeneet selvästi.</li> <li>Supplier Code of Conduct otettiin käyttöön vuoden 2021 aikana.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|   |                        | KUMPPANEIDEN<br>VASTUULLISUUS                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| G | HYVÄ<br>HALLINTO       | KESTÄVÄ<br>LIIKETOIMINTA                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Kilpailutusten järkevä hoito</li> <li>Luotettavien kumppanien valinta</li> <li>Vastuullisen kiinteistösijoittamisen kriteerit aktiivisessa käytössä</li> </ul>                                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>Kilpailutusten viisas hoito on osa päivittäistä toimintaamme.</li> <li>Valitsemme yhteistyökumppanimme huolella ja tarkastamme tilaajavastuun.</li> <li>Suoritamme jokaisen uuden kiinteistön ostovaiheessa vastuullisuusanalyysin, jossa kartoitamme muun muassa mahdolliset riskit ja sijoituspotentialin.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|   |                        | VASTUULLINEN<br>KIINTEISTÖSIJOITTAMINEN       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |



# Elite Alfred Bergin kiinteistörahastojen VASTUULLISUUSPÄIVITYS 2021



### SEURAAMME KIINTEISTÖSIJOITUSTEN ENERGIAN- JA VEDENKULUTUSTA

Rahasto liittyi vuonna 2019 toimitilojen energiatehokkuussopimukseen (TETS), jossa on sitouduttu vähentämään sähkön ja lämmön kulutusta 7,5 % vuoteen 2025 mennessä käyttäen vertailutasona vuoden 2018 kulutusta.

Suurin osa kiinteistöistä lämpee paikallisella kaukolämmöllä. Lisäksi laskelmissa on mukana neljä sähkölämmitteistä kohdetta, kaksi maalämpökohdetta ja yksi maa-kaasukohde. Maakaasulla tuotettu energia on mukana laskelmissa, mutta maalämmöllä tuotettua energiatietoa ei saatu mukaan raportointiin. Kiinteistösijoitusten energian ominaiskulutus vuonna 2021 oli noin 218 kWh/m<sup>2</sup>. Sähkön ominaiskulutus on laskenut ja kaukolämmön puolestaan kasvanut vuodesta 2020, mutta energian ominaiskulutus on pysynyt suunnilleen samana. Kylmä talvi, tehdyt energiaremontit sekä raportoinnin laajeneminen eri ikäisiin kiinteistöihin vaikuttavat osaltaan energiankulutuksen muutoksiin.

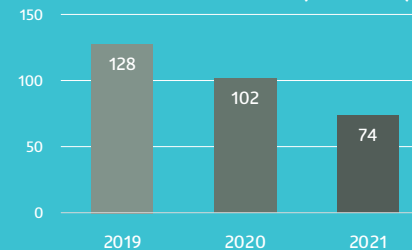
Laskelmissa on huomioitu energiankulutukset, joista rahasto itse vastaa. Kulutustiedot saatiin kerättyä 28 kohteesta, joka kattaa 50 % rahaston kaikista kiinteistöistä. Osassa rahaston kiinteistöistä vuokralainen vastaa itse kaikesta energianhankinnasta sekä vedenkulutuksesta, joten tiedot eivät ole kiinteistörahastojen saatavilla. Vuonna 2020 tiedot saatiin kerättyä 41 % kohteista, joten kulutustietojen edustavuutta on onnistuttu parantamaan suunnitelmien mukaisesti.

KULUTUSTIETOJEN KATTAVUUS ON  
PARANTUNUT +9 %  
VUODESTA 2020

ENERGIAN OMINAISKULUTUS  
218 kWh/m<sup>2</sup>

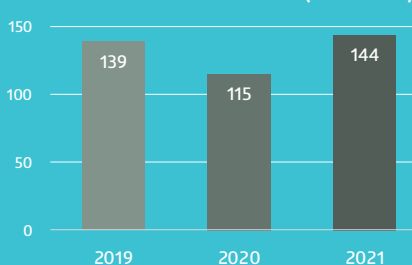
SÄHKÖN  
OMINAISKULUTUS  
-27 %  
VUODESTA 2020

Sähkön ominaiskulutus (kWh/m<sup>2</sup>)



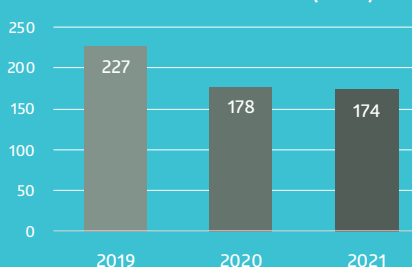
LÄMMÖN OMINAISKULUTUS  
+25 %  
VUODESTA 2020

Lämmön ominaiskulutus (kWh/m<sup>2</sup>)



VEDEN OMINAISKULUTUS  
-2 %  
VUODESTA 2020

Veden ominaiskulutus (l/m<sup>2</sup>)





### RAHASTON HIILIJALANJÄLKI

Rahaston hiilidioksidipäästöt on laskettu GHG Protocol -standardien mukaisesti. Laskelmaan on sisällytetty rahaston suorat päästöt (scope 1) ja epäsuorat ostoenergian päästöt (scope 2). Muut epäsuorat päästöt (scope 3), kuten vuokralaisten hankkima energia, on rajattu laskelman ulkopuolelle.

Rahaston hiilijalanjälki muodostuu pääosin ostetusta kaukolämmöstä sekä yhden kiinteistön maakaasulämmityksestä. Kahdessa kohteessa on vuokralaisen hallinnassa oleva öljylämmitys, joten ne on rajattu laskelman ulkopuolelle. Rahaston ostama sähkö on uusiutuvaa, joten siitä ei muodostu päästöjä.

Rahasto panostaa vahvasti energiatehokkuuteen ja päästöjen vähentämiseen ja tulee korvaamaan Kiinteistö Oy Kotkan Kauppapaikan maakaasulämmityksen sekä Kiinteistö Oy Myllykosken Mansikan öljylämmityksen vuoden 2022 aikana. Lisäksi useampaan kiinteistöön on lisätty aurinkosähköjärjestelmä. Raportoinnin kattavuuden paraneminen näkyy kokonaispäästöjen kasvuna, siinä missä ominaispäästöt ovat vähentyneet merkittävästi.

### KESKIVERTOJA PIENEMMÄT ILMASTOPÄÄSTÖT

Rahaston toiminnan hiilijalanjälki on laskettu kiinteistöjen energiankulutukseen perustuvien tietojen pohjalta Suomen keskimääräisillä päästökertoimilla\*. Keskimääräinen ominaispäästö toimialalla on 46 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>, eli rahaston päästöt ovat selvästi pienemmät. Ominaispäästöt on laskettu laskennassa mukana olevien kiinteistöjen neliömäärän mukaan.

\*Päästökertoimet: One Click LCA / Ecoinvent.  
Lämmön osalta on jouduttu poikkeuksellisesti käyttämään sääkorjattuja kulutuslukemia.

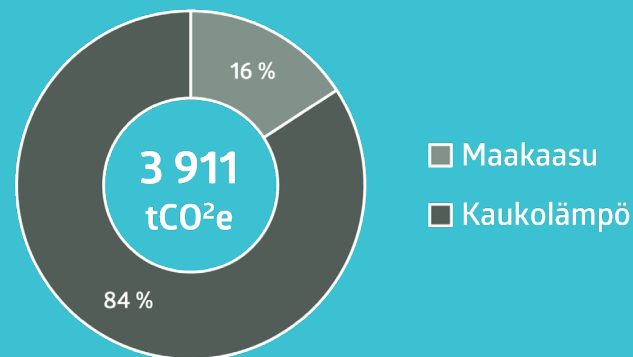
### ENERGIAN OMINAISPÄÄSTÖT

36,4 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>

### OMINAISPÄÄSTÖT LASKENEET 14 %

VUODESTA 2020

### HIILIJALANJÄLKI 2021



### TEHOSTAMME JÄTEHUOLTOA JA KIERRÄTYSTÄ

Rahaston kiinteistöissä syntyi vuonna 2021 yhteensä 334 tonnia jätettä, josta 52 % meni kierrätykseen ja loput energiahyötykäyttöön. Jätetiedot saatiin kerättyä 18:sta kiinteistöstä, mikä vastaa 32 prosenttia kiinteistöjen kokonaismäärästä\*. Raportoinnin kattavuus on parantunut 10 % vuodesta 2020, ja sitä pyritään edelleen parantamaan tulevinä vuosina.

Kerättävien jätelajien määrä vaihteli kiinteistöittäin kahden ja kahdeksan välillä. Keskimäärin vuonna 2021 kerättiin kuutta jätelajia per kiinteistö. Eniten kerättiin energiajätettä, jota oli vajaa kolmannes kerättävästä jätteestä, yhteensä lähes 100 tonnia. Sekajätteen määrä väheni merkittävästi ja oli enää 19 %, kun sen osuus kokonaisjättemäärästä vuonna 2020 oli vielä 40 %.

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

#### JÄTEJAKEIDEN HYÖTYKÄYTTÖ

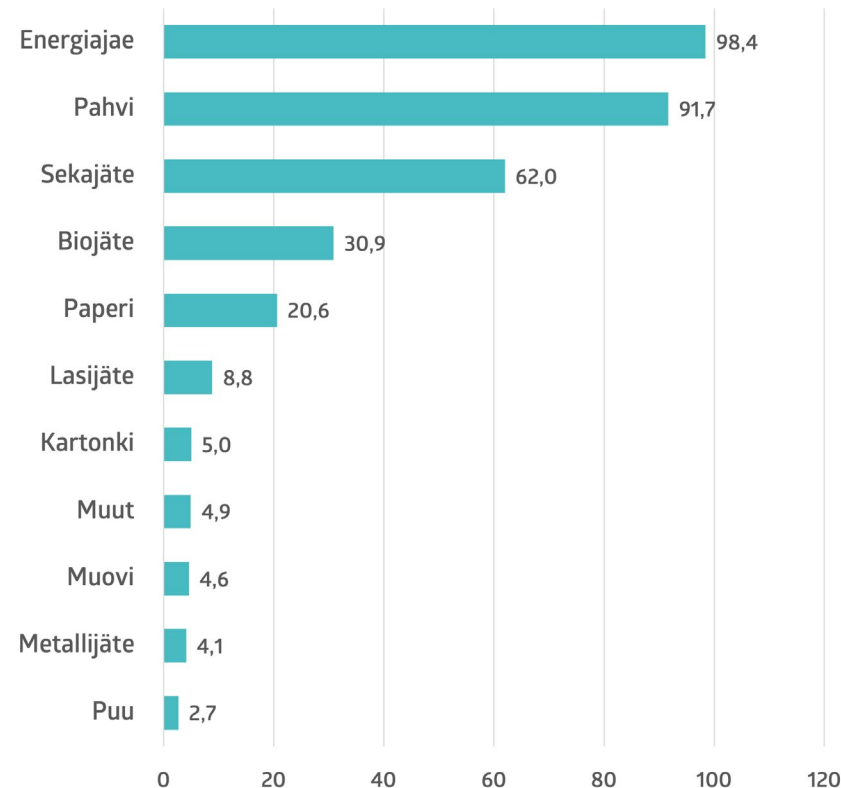


JÄTTEIDEN KOKONAISMÄÄRÄ  
334 tn

SEKAJÄTTEEN OSUUS PUDONNUT 53 %  
VUODESTA 2020

TIEDON KATTAVUUS 32 %  
RAHASTON KIIENTEISTÖISTÄ

#### JÄTEMÄÄRÄT, TONNIA



\* Vuokralainen vastaa jätekeräyksestä kolmessa kiinteistössä, joten raportointi kattaa 34 % rahaston hallinnassa olevista kohteista.

Muut: kaupan eläinperäinen jäte, rasvanerotuskaivojäte sekä erittelemättömät jätelajit.

### SEURAAMME KIINTEISTÖSIJOITUSTEN ENERGIAN- JA VEDENKULUTUSTA

Elite Alfred Berg Vuokratuotto ESR liittyi vuonna 2018 toimitilojen energiatehokkuussopimukseen (TETS), jossa on sitouduttu vähentämään sähkön ja lämmön kulutusta 7,5 % vuoteen 2025 mennessä käyttäen vertailutasona vuoden 2017 kulutusta. Pääosa rahaston kiinteistöistä lämpiää kaukolämmöllä, minkä lisäksi mukana on kaksi maalämpö kohdetta, joista toinen on myös kaukolämpöverkossa korkeiden kulutuspiikkien varalta. Toinen maalämpökohteista on vuonna 2020 valmistunut uudisrakennus, jossa tuotettiin 858 MWh\* uusiutuvaa energiaa sekä aurinkoenergiaa paikallisen maalämpökeskuksen käyttöön.

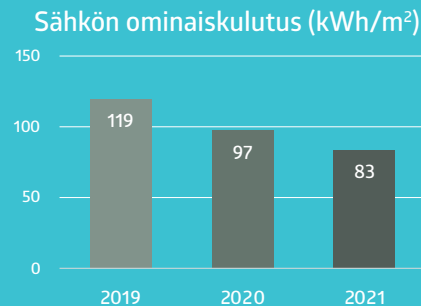
Kiinteistösjoitusten energian ominaiskulutus vuonna 2021 oli noin 231 kWh/m<sup>2</sup>. Sähkön ominaiskulutus on laskenut ja kaukolämmön puolestaan kasvanut vuodesta 2020. Energian ominaiskulutus on hieman aiempaa korkeampi. Kylmä talvi, tehdyt energiaremontit sekä raportoinnin laajeneminen eri ikäisiin kiinteistöihin vaikuttavat osaltaan energiankulutuksen muutoksiin.

Laskelmissa on huomioitu energiankulutukset, joista rahasto itse vastaa. Kulutustiedot saatiin kerättyä kahdeksasta kiinteistöstä, joka kattaa 50 % rahaston liikekiinteistöistä. Osassa rahaston kiinteistöistä vuokralainen vastaa itse kaikesta energianhankinnasta sekä vedenkulutuksesta. Kulutustietoja saatiin kerättyä laajemmin kuin vuonna 2020. Edustavuutta tullaan parantamaan tulevinä vuosina.

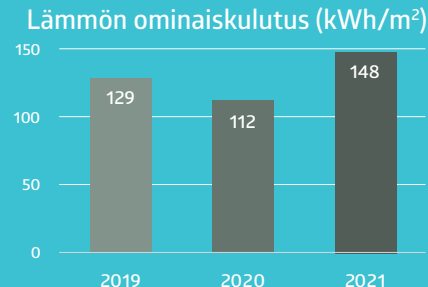
KULUTUSTIETOJEN KATTAVUUS ON  
50 %  
RAHASTON LIIKEKIINTEISTÖISTÄ

ENERGIAN OMINAISKULUTUS  
231 kWh/m<sup>2</sup>

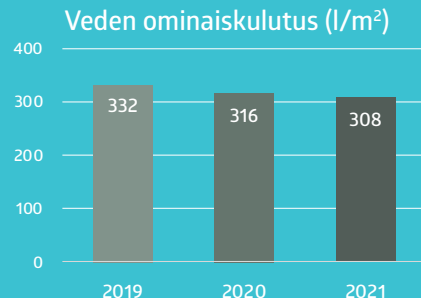
SÄHKÖN  
OMINAISKULUTUS  
-14 %  
VUODESTA 2020



LÄMMÖN OMINAISKULUTUS  
+32 %  
VUODESTA 2020



VEDEN OMINAISKULUTUS  
-3 %  
VUODESTA 2020



\*Rahaston omistamiin tiloihin tuotettu uusiutuva energia.



### RAHASTON HIILIJALANJÄLKI

Rahaston hiilidioksidipäästöt on laskettu GHG Protocol -standardien mukaisesti. Laskelmaan on sisällytetty rahaston suorat päästöt (scope 1) ja epäsuorat ostoenergian päästöt (scope 2). Muut epäsuorat päästöt (scope 3), kuten vuokralaisten hankkima energia, on rajattu laskelman ulkopuolelle.

Rahaston hiilijalanjälki muodostuu yksinomaan ostetusta kaukolämmöstä, sillä ostettu sähkö on uusiutuvaa eikä siitä muodostu päästöjä. Raportoinnin kattavuuden paraneminen näkyy kokonaispäästöjen kasvuna, siinä missä neliömäärään suhteutetut ominaispäästöt ovat vähentyneet huomattavasti.

### KESKIVERTOJA PIENEMMÄT ILMASTOPÄÄSTÖT

Rahaston toiminnan hiilijalanjälki on laskettu kiinteistöjen energiankulutukseen perustuvien tietojen pohjalta Suomen keskimääräisillä päästökertoimilla\*. Keskimääräinen ominaispäästö toimialalla on 46 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>, eli rahaston päästöt ovat huomattavasti pienemmät. Ominaispäästöt on laskettu laskennassa mukana olevien kiinteistöjen neliömäärän mukaan.

\*Päästökertoimet: One Click LCA / Ecoinvent.  
Lämmön osalta on jouduttu poikkeuksellisesti  
käyttämään sääkorjattuja kulutuslukuja.

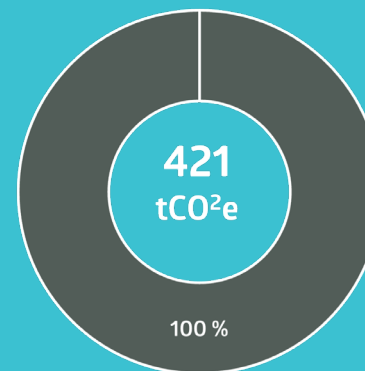
### ENERGIAN OMINAISPÄÄSTÖT

16,4 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>

OMINAISPÄÄSTÖT LASKENEET 33 %

VUODESTA 2020

### HIILIJALANJÄLKI 2021



□ Kaukolämpö

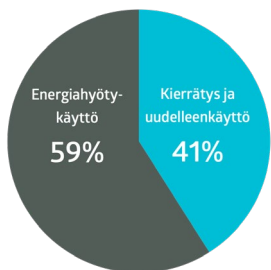
### TEHOSTAMME JÄTEHUOLTOA JA KIERRÄTYSTÄ

Rahaston kiinteistöissä syntyi vuonna 2021 yhteensä 36,5 tonnia jätettä, josta 41 % meni kierrätykseen ja loput energiahyötykäyttöön. Jätetiedot saatiin kerättyä kahdesta kiinteistöstä, mikä vastaa noin 14 prosenttia liikekiinteistöjen kokonaismäärästä. Kahdessa kohteessa jätepalvelut eivät ole EAB:n kiinteistörahaston hallinnassa, vaan niiden keräys on järjestetty vuokralaisen toimesta tai rasitesopimuksella naapurikiinteistön kautta. Raportoinnin kattavuutta pyritään edelleen parantamaan tulevina vuosina.

Vuonna 2021 kerättiin erikseen kuutta erilaista jätejakeeta, joista sekajäte oli suurin ja energiajäte toiseksi suurin. Noin kolmannes kerätystä jätteestä oli sekajätettä ja yksi neljännes energiajätettä. Energiajakeen määrä on noussut merkittävästi vuodesta 2020, mikä vaikuttaa negatiivisesti rahaston kierrätysasteeseen. Sekajätteen määrä on kuitenkin vähentynyt merkittävästi, noin 40 % vuodesta 2020.

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

### JÄTEJAKEIDEN HYÖTYKÄYTTÖ



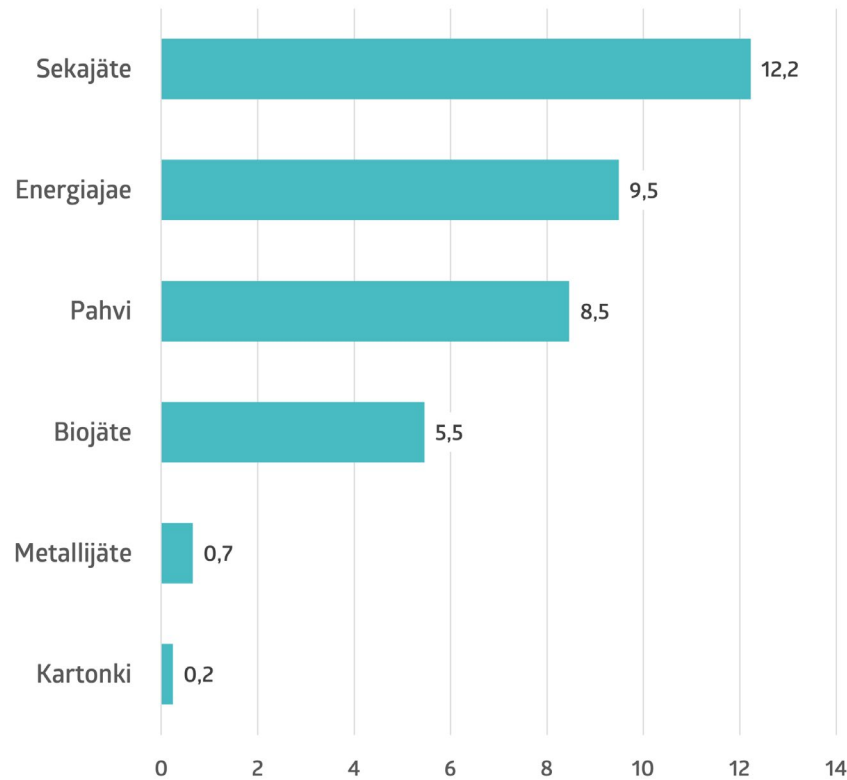
### JÄTTEIDEN KOKONAISMÄÄRÄ

36,5 tn

SEKAJÄTTEEN OSUUS PUDONNUT 40 %  
VUODESTA 2020

TIEDON KATTAVUUS 14 %  
RAHASTON LIIKEKIINTEISTÖISTÄ

### JÄTEMÄÄRÄT, TONNIA





### KOY SINIMÄENTIE 8 MAALÄMPÖÖN

Turunväylän varrella, Espoon Sinimäessä sijaitsevassa KOY Sinimäentie 8:ssä käynnistyi vuonna 2021 energiaremonttihanke, jossa kiinteistön lämmitysjärjestelmä vaihdetaan nykyisestä kaukolämmöstä maalämpöön. Maalämpöjärjestelmä tulee alentamaan merkittävästi niin kiinteistön hiilidioksidipäästöjä kuin käyttökuluja. Remontti alentaa myös kiinteistön korjausvelkaa. Mittavan lämmitysjärjestelmän vaihdon lisäksi Elite Alfred Berg haluaa tukea toimistorakennuksen käyttäjien vähäpäästöistä liikkumista ja lisää kiinteistön parkkialueelle viisi sähköauton latauspistettä.



### ENERGIATEHOKKUUSHANKKEITA KESKON VUOKRAAMIIN KIINTEISTÖIHIN

Vuonna 2021 sovimme parantavamme useiden Keskolle vuokrattujen kiinteistöjen energiatehokkuutta. Haluamme tukea suurimman vuokralaisemme vastuullisuustyötä ja jatkaa aktiivisesti toteuttamiamme energiatehokkuushankkeita omistamissamme kiinteistöissä. Hankkeissa parannetaan muun muassa valaistus, ilmanvaihto- ja automaatiojärjestelmiä ja Myllykosken K-Supermarketin vanha öljylämmitys vaihdetaan maalämpöjärjestelmään. Toteutettavat toimenpiteet laskevat kiinteistöjen päästöjä ja käyttökustannuksia sekä nostavat kiinteistöjen arvoa.



### KOY PIISPANMÄEN PORTTI UUDISTUI

Espoossa sijaitsevassa Piispanmäen portissa toteutettiin kuluneena vuonna laaja energiaremontti. 1990-luvun alussa rakennettu toimistotalo lämpiää sähköllä, jonka kulutukseen oli vuosien varrella kertynyt tehostamisen varaa. Laajassa energiatehokkuusremontissa uusittiin ilmanvaihto- ja automaatiojärjestelmät sekä vaihdettiin valaistus energiatehokkaaseen LED-valaistukseen. Remontin myötä kiinteistön vuosittainen energiankulutus alenee noin 30 % ja vuosittaiset hiilidioksidipäästöt lähes 50 tCO<sub>2</sub>e. Lisäksi kohteen sähkölasku pienenee noin neljänneksellä.



Edellisenä vuonna alkanut koronapandemia määritti pitkälle myös vuotta 2021, vaikka kesäkuukausina pandemiatilanne hellittikin hetkeksi. Kiinteistöissämme jatkettiin tehostettua siivousta ja pidettiin huolta ilmanvaihdosta sekä käsienpesu- ja desinfiointimahdollisuuksista.

### VUOKRALAISTYYTYVÄISYYS

Toteutimme suunnitelmien mukaisesti järjestyksessään toisen vuokralaistyytyväisyyskyselyn, joka tullaan toistamaan vuosittain. Helmikuussa 2022 toteutetun kyselyn\* mukaan vastaajat olivat erityisen tyytyväisiä toimitilojen sijaintiin (5,06 asteikolla 1–6), soveltuvuuteen (4,98) ja kokoon (4,87). Myös kiinteistöhenkilöstön ystävällisyys (4,08) sai jälleen kiitosta. Vastaajat toivoivat EAB:n kehittävän ulkoalueiden hoitoa (3,69) ja yhteyshenkilön yhteydenpitoa (3,71).

Todennäköisyys toimitilojen vuokraamiseen nykyisen sopimuskauden päätyttyä nousi hie-  
man edellisestä vuodesta, ollen nyt 7,98 asteikolla 0–10, kun se aiemmin sai arvosanan 7,50. Asiakkaiden suositteluhalukkuutta mittaava NPS-luku nousi ensimmäisen kyselyn yhdeksästä 20:een.

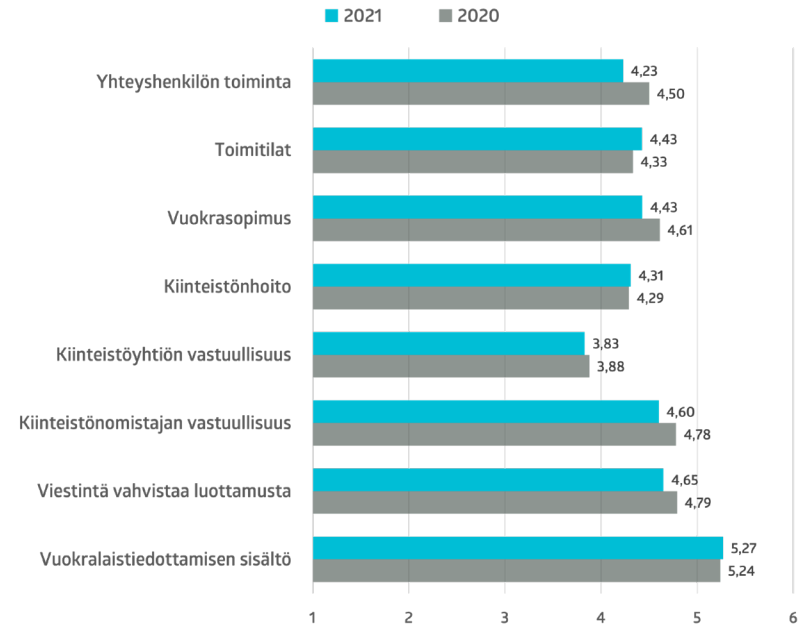
### KÄYTTÄJÄKOKOUKSET JA SISÄISET AUDITOINNIT

Kiinteistöjen säännölliset käyttäjäkokoukset ovat tärkeitä kanavia vuokralaisten tyytyväisyyden seuraamiseksi ja varmistamiseksi. Monikäyttäjakohteissa käyttäjäkokouksia järjestetään kahdesti vuodessa ja muissa kohteissa kerran vuodessa. Suurimpien asiakkaiden kanssa järjestetään lisäksi säännölliset henkilökohtaiset tapaamiset.

Käyttäjäkokousten lisäksi kiinteistöpäällikkö suorittaa kiinteistöissä sisäisiä auditointeja 1–2 kertaa vuodessa. Auditoinneissa käydään läpi muun muassa kohteen yleiskunto, korjaustarpeet, huollon toiminta sekä vuokralaisen vastuulla olevat asiat.

\*Sähköpostikyselyyn saatiin 24 vastausta, joiden lisäksi tehtiin 30 täydentävää puhelinhaastattelua. Kokonaisvastaajamäärä 54 kpl, vastausprosentti 24 %.

### VUOKRALAISTYYTYVÄISYYDEN TULOKSET (KESKIARVO)



VUODEN 2021 NPS-LUKU: 20

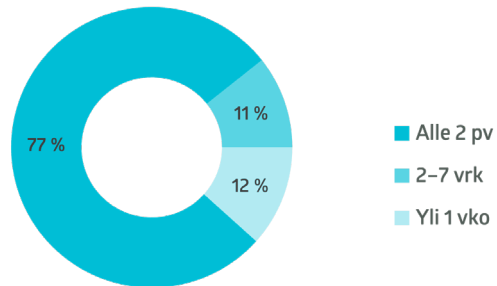
### PALVELUPYYNNÖT JA VASTEAIKA

Kiinteistöjen käyttäjien palaute kerätään käyttäjäkokouksissa ja suorilla kontakteilla vuokralaisten kanssa. Palvelupyyntö kerätään Granlund Managerin huoltokirjaan, johon kaikilla vuokralaisilla on pääsy. Granlund Managerin kautta vuokralaiset voivat jättää sähköisen palvelupyynnön vaivattomasti ja saavat kuittauksen sen vastaanotosta ja suorituksesta. EAB:n kiinteistörahastot seuraavat palvelupyyntöjen vasteaikoja aktiivisesti. Palvelupyyntöjen määrä kasvoi jyrkästi Granlund Managerin käyttöönoton myötä vuonna 2020 ja jatkoi kasvuaan vuonna 2021.

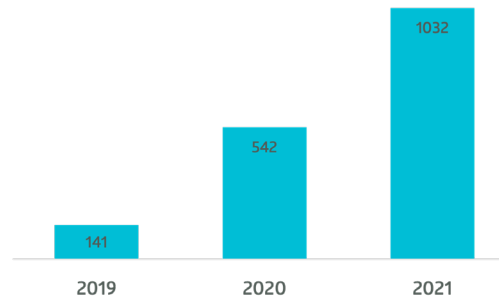
Granlund Manager auttaa kiinteistöhuollon lisäksi myös kulutusseurannassa sekä mahdollisten vikatilanteiden huomaamisessa. Kaikki kiinteistörahastojen kohteet ovat sen kautta etäseurannassa, joka rekisteröi vedenkulutustiedot kerran päivässä. Mikäli vedenkulutus poikkeaa merkittävästi, järjestelmä ilmoittaa mahdollisesta vesivuotoepäilystä huollolle.



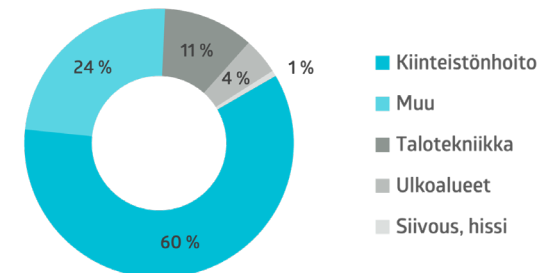
Palvelupyyntöjen vasteaika



Palvelupyyntöjen kehitys 2019-2021 (kpl)



Palvelupyyntö



## PÄÄOMAT



### Taloudellinen pääoma

Sijoituskiinteistöjen arvo 210,6 milj. €  
Kiinteistökehitysinvestoinnit n. 9,3 milj. €  
Kiinteistöjen hallinnointi ja ylläpito n. 0,7 milj. €



### Tuotantopääoma

Kohteiden määrä 56 kpl  
Vuokrattava pinta-ala 173 766 m<sup>2</sup>  
58 asuntoa  
55 liikekiinteistöä  
Vuokratuotot<sup>1</sup> 15,75 milj. €



### Luonnonvarat

Energiankulutus 33,6 GWh  
Vedenkulutus 32 699 m<sup>3</sup>

## 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 237 kpl  
Kohteiden tekninen käyttöaste 86 %  
Vuokrasopimusten keskipituus 3 v 10 kk



### Omistajat ja sijoittajat

Kiinteistöjen arvonmuutos +0,6 %  
Kiinteistöjen nettotuotto 5,8 %



### Yhteiskunta

Kiinteistövero 1 043 779 €  
Työllistäminen<sup>2</sup> 162 htv



### Ympäristö

Hiilijalanjälki 3 911 tCO<sub>2</sub>  
Jätteet 334 tonnia

<sup>1</sup>Ei sisällä käyttökorvauksia, kuten vesi ja sähkö <sup>2</sup>Laskennassa on käytetty kustannuksiin suhteutettua arviota uudisrakentamisten ja peruskorjausten sekä käytön ja huollon työllistävyyydestä. Rakli, KTI.

## PÄÄOMAT



### Taloudellinen pääoma

Sijoituskiinteistöjen arvo 129,2 milj. €  
Kiinteistökehitysinvestoinnit 237 t€  
Kiinteistöjen hallinnointi ja ylläpito 1,6 milj. €



### Tuotantopääoma

224 asuntoa, 12 004 m<sup>2</sup>  
16 liikekiinteistöä, 30 824 m<sup>2</sup>  
Vuokratuotot<sup>1</sup> 8,9 M€



### Luonnonvarat

Energiankulutus 6,1 GWh  
Vedenkulutus 7 926 m<sup>3</sup>

## 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

222 asuntoa vuokralaisineen  
Toimitilavuokralaisten määrä 53 kpl  
Asuntojen vuokrausaste 92 %  
Toimitilakohteiden tekninen käyttöaste 96 %



### Yhteiskunta

Kiinteistövero 303 753 €  
Työllistäminen<sup>2</sup> 34 htv



### Ympäristö

Hiilijalanjälki 421 tCO<sub>2</sub>  
Jätteet 36,5 tonnia

<sup>1</sup>Ei sisällä käyttökorvauksia, kuten vesi ja sähkö <sup>2</sup>Laskennassa on käytetty kustannuksiin suhteutettua arviota uudisrakentamisten ja peruskorjausten sekä käytön ja huollon työllistävyydestä. Rakli, KTI.





**ELITE**  
**ALFRED BERG**