

VASTUULLISUUS- RAPORTTI 2020

TREVIAN RAHASTOT AIFM OY



VASTUULLISUUDEN LÄHTÖKOHDAT

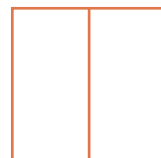
Trevian Rahastot AIFM lyhyesti	2
Vastuullinen sijoittaminen	3
Sidosryhmäyhteistyö	3
YK:n kestävän kehityksen tavoitteet	5

VASTUULLISUUSTYÖMME KÄYTÄNNÖSSÄ

Ympäristövastuu [E]	6
Sosiaalinen vastuu [S]	10
Hyvä hallintotapa [G]	11

CASE-ESIMERKIT

Lahden Askotalot	12
Autoprint Vantaa	13



VASTUULLISUUDEN LÄHTÖKOHDAT

Vastuullisen toiminnan merkitys korostuu yhteiskunnassa ja sijoitustoiminnassa yhä enemmän. Sijoitustoiminnan tarkoituksena on saada sijoitetuille varoille mahdollisimman hyvä tuotto. Samalla sijoituspäätösten pitää ottaa huomioon ympäristöön, yhteiskuntaan ja hyvään hallintotapaan liittyvät ESG-näkökulmat. Tämä on Trevian Rahastot AIFM:n vastuullisuusraportti vuodelta 2020. Raporttiin on koottu yrityksen vastuullisuustyön tärkeimmät osa-alueet ja teot vuoden 2020 osalta.

TREVIAN RAHASTOT AIFM LYHYESTI

Trevian Rahastot AIFM on vuonna 2017 perustettu suomalainen yksityisomisteinen kiinteistörahastoja hallinnoiva yhtiö, joka hallinnoi tällä hetkellä kahta rahastoa:

1

Trevian Suomi Kiinteistöt I – Sijoittaa vahvaa vuokralaiskassavirtaa ja kehityspotentiaalia tarjoaviin toimitilakiinteistöihin Suomen kasvukeskuksissa. Vuoden 2020 lopussa rahaston hallinnoimat varat olivat noin 320 miljoonaa euroa. Rahasto omisti 41 kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu vuokrattava pinta-ala oli 327 000 m² ja vuokralaisten lukumäärä 745 kappaletta.

2

Trevian Hiilinielukiinteistöt I Ky – Taloudellista voittoa tavoittelematon rahasto, jonka päämääränä on edistää luonnon monimuotoisuutta ja hiilen sitoutumista orgaaniseen maaperään. Rahasto hankkii omistukseensa pääasiassa turvetuotannossa ollutta tai siihen valmisteltua ojitettua suota, joka ennallistetaan takaisin luonnontilaan. Ennallistaminen pysäyttää suon hiilivuodon ja muuttaa maa-alueen hiilidioksidin päästölähteestä takaisin hiilinieluksi.

Trevian Rahastot AIFM Oy on Finanssivalvonnan toimiluvan alainen vaihtoehtorahastojen hoitaja. Finanssivalvonta valvoo vaihtoehtorahastojen hoitajien toimintaa. Vaihtoehtorahastojen hoitaja on velvollinen raportoimaan säännöllisesti Finanssivalvonnalle tarvittavat tiedot hoitamistaan vaihtoehtorahastoista. Näin ollen hyvä hallinto ja korostunut huolellisuus on toimintamme lähtökohta ja toimintaedellytys.

VASTUULLINEN SJOITTAMINEN

Noudatamme toiminnassamme vastuullisen sijoittamisen periaatteita, jotka on julkaistu yhtiön verkkosivuilla ja viittaus niihin on lisätty yhtiön hallinnoimien rahastojen markkinointimateriaaleihin. Olemme allekirjoittaneet YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteet (UNPRI, United Nations Principles for Responsible Investment).

Vastuullisella sijoittamisella tarkoitetaan ympäristön, sosiaalisen vastuun sekä hyvän hallintotavan huomioimista sijoitustoiminnassa. Edellä mainituista tekijöistä käytetään tavallisesti lyhennettä ESG (Environmental, Social, Governance).

Vastuullisuuskysymykset on Trevian Rahastot AIFM:ssä integroitu osaksi kaikkia sijoituspäätöksiä sekä päivittäistä kiinteistösalkunhoitoa. Vastuullisen sijoittamisen toimintatavat auttavat yhtiötä tunnistamaan ja hallitsemaan toimintaansa liittyviä riskejä sekä säilyttämään ja parantamaan sijoituskohteidensa tuottoa ympäristön ja yhteiskunnan kannalta kestäväällä tavalla. Vastuullisuuskysymysten huomioiminen on yhtiössämme toistuvasti johtanut myös harkittujen sijoituskohteiden hylkäämiseen.

Ennen koronapandemiaa vastuullisen kiinteistösijoittamisen keskeisiä teemoja olivat etenkin energiatehokkuuden parantaminen ja päästöjen vähentäminen. Pandemian aikana sijoittajien odotukset vastuullisuustoimista ovat korostuneet entisestään ja ympäristöteemojen lisäksi sosiaalisen ja yhteiskuntavastuun merkitys on lisääntynyt. Finanssialan sääntely- ja raportointivaatimukset ovat lisääntyneet voimakkaasti viime vuosina, mikä on entisestään lisännyt tarvetta myös sisäisten seurantarjestelmien ja raportoinnin kehittämiseen.

SIDOSRYHMÄYHTEISTYÖ

Aktiivinen vuoropuhelu sidosryhmien kanssa lisää yritysten toiminnan läpinäkyvyyttä ja ohjaa niiden kehittämistä oikeaan suuntaan. Tämän vuoksi sidosryhmien ja niiden odotusten tunnistaminen ovat vastuullisuustyön ensimmäinen askel. Trevian Rahastot AIFM on tunnistanut tärkeimmät sidosryhmänsä ja niiden odotukset. Odotukset toimivat yhdessä vastuullisen sijoittamisen periaatteiden kanssa yrityksen vastuullisuustyön lähtökohtana.

Trevian Rahastot AIFM:n tärkeimmät sidosryhmät ovat rahasto-osuudenomistajat, henkilöstö, vuokralaiset, yhteistyökumppanit ja viranomaiset. Rahasto-osuudenomistajat eli sijoittajat odottavat sijoituksiltaan mahdollisimman hyvää ja pitkäaikaista tuottoa vastuullisella tavalla. Erityisesti ympäristöön, yhteiskuntaan ja hyvään hallintotapaan liittyvät asiat korostuvat sijoituspäätöksissä. Henkilöstö arvostaa työhyvinvointiin panostamista ja tasa-arvoista kohtelua, kun taas vuokralaiset odottavat tiloiltaan viihtyisyyttä ja turvallisuutta. Viranomaiset odottavat säännöllistä raportointia, toiminnan jatkuvaa reflektointia ja nopeaa muutoksiin reagoimista.

Yhtiö on lisäksi sitoutunut erilaisten alalla toimivien järjestöjen toimintaan, millä osaltaan pyritään hallitsemaan ja ehkäisemään sijoituskohteiden toiminnasta aiheutuvia haitallisia vaikutuksia kestävyystekijöihin:



Yhtiö noudattaa Rakli Ry:n ja Kiinteistötieto KTI:n suosituksia vastuullisesta kiinteistöliiketoiminnasta ja osallistuu KTI:n yritys vastuuanalyysiin raportoimalla analyysiin kuuluvia tietoja vuosittain KTI:lle;



Trevian Rahastot AIFM Oy noudattaa toiminnassaan YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteita (PRI, Principles for Responsible Investment) ja on allekirjoittanut PRI:n periaatteet;



Yhtiö on INREV:in (European Investors in Non-Listed Real Estate) jäsen;



Yhtiö on Green Building Council Finlandin jäsen. World Green Building Councilin Net Zero Carbon Commitment (nollahiilisitumus) on allekirjoitettu vuonna 2020;



Yhtiö osallistuu GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) vastuullisuusarviointiin vuonna 2021; sekä



Yhtiö on Finsif ry:n (Finland's Sustainable Investment Forum ry) jäsen.

Edellä mainittuihin sitoumuksiin ja toimintamalleihin sitoutumalla ja niiden mukaisia raportointivelvoitteita noudattamalla saadaan arvokasta tietoa vastuullisuuden toteutumisesta ja kehittämisestä.

YK:N KESTÄVÄN KEHITYKSEN TAVOITTEET

YK:n jäsenvaltiot sitoutuivat vuonna 2015 kestävän kehityksen tavoitteisiin (Sustainable Development Goals) vuosiksi 2016–2030. Tavoitteiden päämääränä on poistaa äärimmäinen köyhyys maailmasta sekä turvata ihmiskunnan hyvinvointi ympäristölle kestävällä tavalla. Olemme tunnistaneet näistä tavoitteista yksitoista, jotka liittyvät erityisen läheisesti ydinliiketoimintaamme. Valittujen tavoitteiden sisältöä on kuvattu tarkemmin seuraavissa luvuissa.



Tavoite 3: Panostamme henkilöstömme ja vuokralaistemme terveyteen ja hyvinvointiin.



Tavoite 4: Tuemme henkilöstön työkykyä ja jatkuvaa oppimista.



Tavoite 5: Torjumme kaiken tyyppistä syrjintää ja takaamme yhtäläiset mahdollisuudet työntekijöillemme.



Tavoite 7: Panostamme edulliseen ja puhtaaseen energiaan.



Tavoite 8: Tuemme kestävää talouskasvua sijoittamalla vastuullisesti ja toimimalla eettisesti.



Tavoite 9: Sijoitamme kestävään infrastruktuuriin ja edistämme innovatiivisia kestävyysratkaisuja.



Tavoite 11: Sijoitamme kestäviin kiinteistöihin ja edistämme mahdollisuuksia kestävään talouskasvuun.



Tavoite 12: Vähennämme systemaattisesti kiinteistöjemme energiankulutusta ja päästöjä.



Tavoite 13: Sitoudumme olemaan kiinteistöjemme energiankäytön osalta hiilineutraali vuonna 2030.



Tavoite 16: Sitoudumme avoimeen ja oikeudenmukaiseen toimintaan.



Tavoite 17: Työskentelemme aktiivisesti eri sidosryhmien kanssa kestävän kehityksen eteen.

VASTUULLISUUSTYÖMME KÄYTÄNNÖSSÄ

Trevian Rahastot AIFM:n vastuullisuustyö kattaa ympäristövastuun [E] lisäksi sosiaalisen vastuun [S] ja hyvän hallintotavan [G] varmistamisen. Vastuullisuustyön pohjana toimivat sidosryhmien odotukset, vastuullisen sijoittamisen periaatteet ja valitut YK:n kestävän kehityksen tavoitteet.

YMPÄRISTÖVASTUU [E]

Kiinteistöalan raskaasta hiilijalanjäljestä johtuen toimialan merkittävimmät käytännön vastuullisuusteot ovat perinteisesti tapahtuneet kiinteistöjen energiankulutuksen ja päästöjen saralla. Viime vuosina tämä ilmastotyö on noussut kiinteistö- ja rakennusallalla vahvasti toiminnan keskiöön.



Kohti hiilineutraalia kiinteistökantaa

Trevian Rahastot AIFM liittyi viime vuonna Green Building Council Finlandin jäseneksi ja allekirjoitti World Green Building Councilin nollahiilisitoumuksen (Net Zero Carbon Buildings Commitment). Sitoumuksen allekirjoittajat ovat sitoutuneet rakennusten käytön aikaisen energiankulutuksen osalta olemaan hiilineutraaleja vuoteen 2030 mennessä.



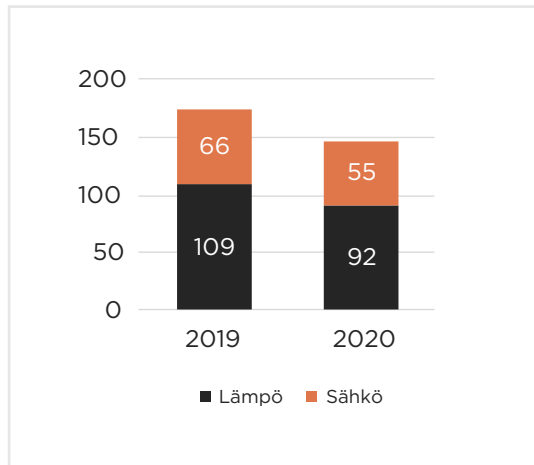
Energiatehokkuusohjelma

Käynnistimme vuonna 2020 kiinteistösalkussamme kunnianhimoisen energiatehokkuusohjelman, jonka piirissä on ensimmäisessä vaiheessa neljäsosa omistuksistamme. Vaiheittain ohjelma toteutetaan kaikissa Trevian Suomi Kiinteistöt I -rahaston omistamissa kohteissa. Pääyhteistyökumppanina ohjelmassa on EcoReal Oy. EcoRealin laskelmien mukaan energiatehokkuusinvestoinneilla saavutetaan yhteensä 1 440 tonnin CO₂-päästövähennykset vuonna 2021.

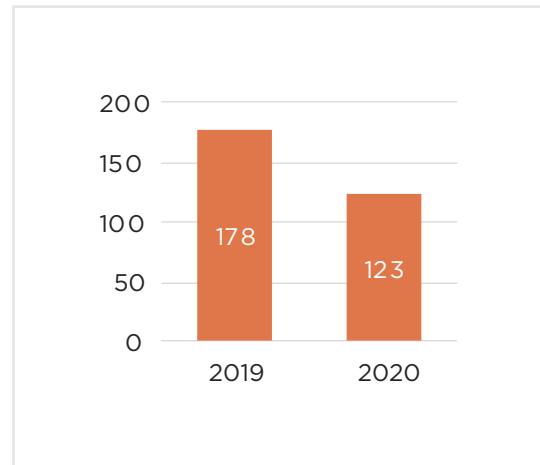


Kuluneena vuonna kokonaisenergiankulutuksemme oli noin 48 MWh. Kiinteistökantamme ominaisenergiankulutus oli yhteensä noin 147 kWh/brm² vuonna 2020. Kiinteistökantamme on jo nyt keskimääräistä energiatehokkaampi. Ominaisenergiankulutus pieneni jopa 16 % edellisestä vuodesta. Kiinteistökantaamme suhteutettu veden ominaiskulutus oli vuonna 2020 noin 123 l/brm². Vedenkulutus pieneni edellisestä vuodesta lähes 31 %.

Energian ominaiskulutus (kWh/brm²)



Veden ominaiskulutus (l/brm²)



Taulukko 1. Kiinteistökannan energiankulutus

	2019		2020	
	Kokonaiskulutus (MWh)	Ominaiskulutus (kWh/brm ²)	Kokonaiskulutus (MWh)	Ominaiskulutus (kWh/brm ²)
LÄMPÖ	25.815	109	29.907	92
SÄHKÖ	15.695	66	17.798	55
YHTEENSÄ	41.510	175	47.705	147

Taulukko 2. Kiinteistökannan vedenkulutus

2019		2020	
Kokonaiskulutus (m ³)	Ominaiskulutus (l/brm ²)	Kokonaiskulutus (m ³)	Ominaiskulutus (l/brm ²)
42.058	178	39.906	123

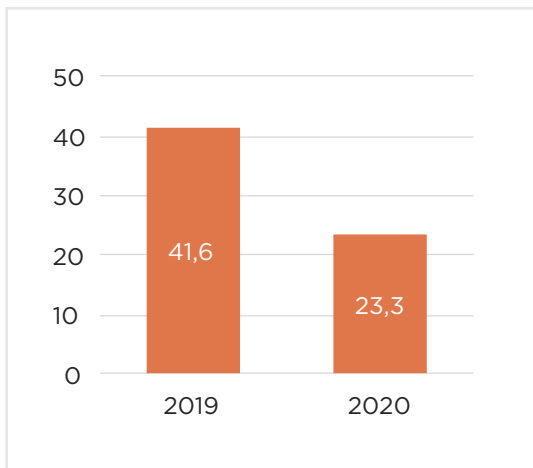
Energian ja veden ominaiskulutusten laskennassa on hyödynnetty kiinteistökannan keskimääräistä pinta-alaa vuosina 2019 ja 2020.



Päästöttömät energiaratkaisut

Vuonna 2020 kiinteistöportfolion hiilidioksidipäästöt olivat noin 7.574 tCO₂. Kiinteistökantaan suhteutetut ominaispäästöt olivat noin 23 tCO₂/brm². Kokonais-hiilidioksidipäästöt pienenevät jopa 23 % edellisestä vuodesta, vaikka kiinteistöjen määrä salkussa kasvoi. Kiinteistökantaan suhteutettuna päästöt pienenevät lähes 44 %. Päästöjen pienentymiseen vaikutti se, että vuonna 2020 noin 90 prosenttia rahaston omistamien kiinteistöjen hankkimasta sähköstä siirrettiin hiilidioksidivapaan vihreän sähkön piiriin.

Kiinteistöportfolion ominaispäästöt (kgCO₂/brm²)



Taulukko 3. Kiinteistökannan hiilidioksidipäästöt

	Kokonaispäästöt (tCO ₂)	Ominaispäästöt (kgCO ₂ /brm ²)
2019	9.849	41,6
2020	7.574	23,3

Kiinteistökannan ominaispäästöjen laskennassa on hyödynnetty kiinteistökannan keskimääräistä pinta-alaa vuosina 2019 ja 2020.

Osana energiatehokkuusohjelmaansa rahasto selvittää myös kohdekohtaisesti mahdollisuudet päästöttömään paikalliseen energiantuotantoon. Pääasiassa tämä tarkoittaa maalämpö- ja aurinkoenergiaratkaisuja. Uusiutuvien paikallisten energiavaihtoehtojen kilpailukyky paranee jatkuvasti ja samalla investointien takaisinmaksuajat ovat lyhentyneet merkittävästi. Rahasto ei tee energiainvestointejaan tuottojen kustannuksella, vaan pääsääntöisesti ne on mahdollista toteuttaa myös taloudellisesti kannattavasti.



Kierrätyksen tehostaminen

Panostamme jatkuvasti jätteiden lajittelun ja kierrätyksen tehostamiseen omistamissamme kiinteistöissä. Uudistetun jätedirektiivin mukaan yhdyskuntajätteestä tulee kierrättää 55 % vuonna 2025 ja 60 % vuonna 2030. Olemmekin asettaneet kiinteistökantamme tavoitteeksi hyötykäyttöasteen 100 %, josta kierrätysasteen osuus on 55 % vuoteen 2025 mennessä.



Hiilijalanjäljen kompensointi

Olemme sitoutuneet olemaan kiinteistöjemme energiankäytön osalta hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä. Askelmerkkimme tavoitteen saavuttamiseen ovat:

1. Energiatehokkuuden parantaminen taloudellisesti kannattavin investoinnein
2. Päästöttömän energian tuottaminen paikallisesti (mm. aurinkopaneelit sekä geoterminen lämmitys ja jäähdytys)
3. Vihreän energian ostaminen - Rahaston ostama sähkö siirrettiin vuonna 2020 90-prosenttisesti sertifioituun, hiilineutraaliin vihreään sähköön.
4. Jäljelle jäävien päästöjen kompensointi – Trevian Hiilinielukiinteistöt I perustettiin tätä tarkoitusta varten. Ojitettujen soiden ennallistaminen pysäyttää niiden hiilivuodon ja palauttaa hiilen sidonnan, edistäen samanaikaisesti luonnon monimuotoisuutta ja vähentäen vesistöjen ravinnekuormaa.

Trevian Rahastot AIFM käynnisti vuonna 2020 uuden rahaston, Trevian Hiilinielukiinteistöt I:n, jonka tavoitteena on edistää luonnon monimuotoisuutta sekä aktiivisin toimenpitein lisätä hiilen sitoutumista ilmakehästä takaisin maaperään. Rahaston pidemmän aikavälin tavoitteena on todentaa tieteellisesti toimenpiteittensä vaikutukset.

Rahasto on tähän mennessä ostanut 364 hehtaaria ojitettua suomalaista suota, jonka ennallistamistoimenpiteiden suunnittelu käynnistyy keväällä 2021. Tieteellisenä yhteistyökumppanina ennallistamistyön suunnittelussa ja toteutuksessa toimii Geologian tutkimuskeskus GTK.



Rahaston energiatehokkuusohjelmasta huolimatta kiinteistökannalla tulee olemaan hiilijalanjälki, jota ei kyetä täysin poistamaan. Rahasto haluaa omin aktiivisin toimenpitein kompensoida tämän jäljelle jääneen hiilijalanjäljen.

Aiempi tieteellinen tutkimus on osoittanut, että nimenomaan turvetuotannossa olleen ojitetun suon ennallistaminen on kaikkein todennäköisimmin välitön tehokas ilmastoteko. Paljas ojitettu suo on merkittävä hiilidioksidin päästölähde, mutta suon vettäminen pysäyttää tämän hiilivuodon. Vähitellen sammalen kasvu alkaa myös uudelleen sitoa hiiltä ilmakehästä.

Voidakseen aidosti kompensoida jäljelle jäävän hiilijalanjälkensä, Trevian Rahastot AIFM haluaa todentaa toimenpiteidensä vaikutukset tieteellisesti. GTK suorittaa ennallistettavilla alueilla kasvihuonekaasujen kammiomittauksiin perustuvan lähtötilanteen kartoituksen, sekä ennallistamistoimenpiteiden jälkeen seurantamittaukset. Näin saadaan tieteellistä tutkimustietoa toimenpiteiden vaikutuksesta kasvihuonekaasujen määrään.

Hiilineutraalisuustavoitteemme perustuu siis toisaalta päästöjen aktiiviseen vähentämiseen, toisaalta hiilinielujen aktiiviseen kasvattamiseen. Näiden toimenpiteiden yhdistelmällä uskomme pääsevämme hiilineutraalisuustavoitteeseemme, joka kestää myös kriittisen tieteellisen tarkastelun.

SOSIAALINEN VASTUU [S]

Sosiaaliseen vastuuseen kuuluu yrityksen vastuu omasta henkilöstöstään, vuokralaisistaan ja muista ihmisistä, joihin yrityksen toiminta vaikuttaa. Trevian Rahastot AIFM pitää huolta henkilöstön ja vuokralaistensa hyvinvoinnista, tasa-arvoisesta toiminnasta sekä aktiivisesta sidosryhmäyhteistyöstä.

3 TERVEYTTÄ JA HYVINVOINTIA



Henkilöstön ja vuokralaisten hyvinvointi

Panostamme merkittävästi henkilöstömme hyvinvointiin. Yhtiön työntekijöillä on pääsy kattaviin työterveyspalveluihin, mukaan lukien hammashuolto. Lisäksi tuemme taloudellisesti henkilökunnan hyvinvointia ja työkykyä liikunta- ja hierontaeduin. Henkilöstölle on vuonna 2021 tarjottu mahdollisuus työsuhdepolkupyörän hankintaan lisäämään mahdollisuuksia arjen hyötyliikuntaan.

Henkilöstön lisäksi haluamme tarjota vuokralaisillemme terveelliset ja turvalliset toimitilat. Omistamissamme kiinteistöissä edistämme vuokralaistemme hyvinvointia parantamalla tilojen viihtyisyyttä ja turvallisuutta mm. ilmastoinnin, akustiikan, valaistuksen ja muiden teknisten ratkaisujen avulla. Haluamme olla vuokralaisillemme tunnistettava, kasvollinen kiinteistöomistaja, joka edistää paikallisesti mahdollisuuksia kestävän talouskasvun luomiseen.

5 SUKUPUOLTEN TASA-ARVO



Tasa-arvoisuus ja koulutusmahdollisuudet

Tarjoamme kaikille työntekijöillemme yhtäläiset mahdollisuudet ja olemme sitoutuneet torjumaan kaiken tyyppistä syrjintää. Yhtiön henkilöstön sukupuolijakauma on raportointitietokellä 50 % miehiä ja 50 % naisia. Myös yhtiön johtoryhmässä on puolet naisia ja puolet miehiä. Yhtiö valitsee eri tehtäviin parhaiten soveltuvat ihmiset riippumatta heidän sukupuolestaan, iästään, seksuaalisesta suuntautumisestaan, uskonnostaan tai etnisestä alkuperästään.

Tuemme henkilöstön työkykyä ja jatkuvaa oppimista. Panostamme taloudellisesti henkilöstön ammattitaitoa ylläpitävään ja kehittävään koulutukseen yhdessä erilaisten sidosryhmien kanssa.

8 IHMISARVOISTA TYÖTÄ JA TALOUSKASVUA



Yhteiskunnallisen kestävän kasvun tukeminen

Sijoitamme pääsääntöisesti olemassa olevaan rakennuskantaan ja innovatiivisiin kestävyysratkaisuihin, josta Trevian Hiilinielukiinteistöt I -rahasto on hyvä esimerkki. Tarkastelemme sijoituskohteittemme koko elinkaarta. Teemme aktiivisia toimenpiteitä, joilla minimoimme sijoitustemme raaka-aineiden ja energian kulutusta sekä päästöjä. Kestävän kehityksen kannalta rajallisten resurssien säästäminen onkin ensisijaisen tärkeää. Yli puolet maailman raaka-aineista käytetään rakennettuun ympäristöön, mistä syystä vanhan ylläpitäminen ja korjaaminen on yleensä kestävämpi ratkaisu kuin uuden rakentaminen.

Työskentelemme aktiivisesti useiden eri sidosryhmien kanssa edistääksemme kestävän kehityksen tavoitteiden toteutumista. Tarjoamme myös nuorille ja opiskelijoille mahdollisuuden osallistua työelämäänsä mm. työharjoittelun kautta. Aktiivisesta sidosryhmäyhteistyöstämme on kerrottu tarkemmin sivuilla 3-4.

11 KESTÄVÄT KAUPUNGIT JA YHTEISÖT



17 YHTEISTYÖ JA KUMPPANUUS



HYVÄ HALLINTOTAPA [G]

Trevian Rahastot AIFM kantaa vastuuta sijoitettujen varojen vakavaraisuudesta huolehtimalla hyvästä riskienhallinnasta. Lisäksi rahasto pyrkii läpinäkyvään ja eettiseen toimintaan noudattamalla hyvää hallintotapaa.



Vastuullinen sijoittaminen ja riskienhallinta

Trevian Rahastoissa näemme vastuullisen sijoitustoiminnan osana kokonaisvaltaista riskienhallintaa ja tuottojen jatkumisen varmistamista. Vastuulliseen sijoitustoimintaan liittyvät toimenpiteet ovat kokonaisuutena sellaisia toimenpiteitä, joita yhtiö näkee tarkoituksenmukaiseksi edistää ilman siihen liittyvää sääntelyäkin.

Yhtiön rahastot sijoittavat pääasiallisesti kiinteistöihin sekä kiinteistöarvopapereihin. Ottaen huomioon, että rakennettu ympäristö tuottaa huomattavan osan toimintaympäristöstämme aiheutuvista päästöistä, yhtiön hallinnoimien rahastojen tehokkailla vastuullisen sijoittamisen toimenpiteillä on todennäköisesti positiivinen vaikutus Suomen ja Euroopan unionin ilmastotavoitteiden saavuttamisen näkökulmasta.

Yhtiön rahastoissa sovelletaan hankintapäätösmenttelyä, jonka mukaan hallitus hyväksyy hankintapäätökset kiinteistösijoitusjohtajan tekemän esityksen perusteella. Hankintapäätöksen edellytyksenä on kattavien due diligence -tarkastusten tekeminen. Tarkastusten tarkoituksena on tuottaa tietoa sijoituskohteen sijainnista ja alueesta, kohteen vuokralaisista, kiinteistöistä sekä rakennuksista ja niiden teknisestä kunnosta. Tarkastuksista saadaan sijoituskohteesta riippuen hankintapäätöksen tueksi haitallisten kestävyysvaikutusten kannalta olennaista tietoa.

Sijoituskohteen pääasialliset haitalliset vaikutukset ovat pääsääntöisesti sidoksissa myös kohteen tuottoon (esim. energiatehokkuuden taso), jolloin ne tunnistetaan ja otetaan huomioon sijoituspäätöksiä tehtäessä. Hankintavaiheessa kartoitetaan mahdollisuuksia energiatehokkuuden parantamiseen ja keinoja muiden kestävyysriskien hallintaan. Tunnistetut pääasialliset haitalliset kestävyysvaikutukset yhtiön rahastojen sijoituskohteissa ovat kiinteistöjen ja rakennusten käyttöön liittyviä seikkoja.

Kestävyysriskit ja niiden aiheuttamat vaikutukset pyritään selvittämään ja niihin pyritään varautumaan mahdollisimman hyvin hankintavaiheessa.

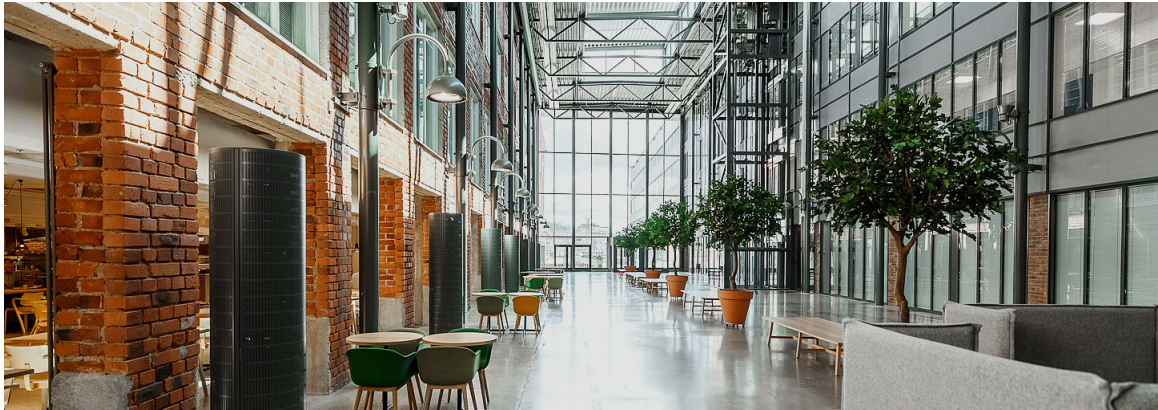


Toiminnan läpinäkyvyys ja eettisyys

Toiminnan läpinäkyvyyttä ja eettisyyttä tukevat rahaston tehokas riskienhallinta, hyvä hallintotapa sekä avoin raportointi ja viestintä. Sitoudumme toiminnassamme avoimuuteen ja oikeudenmukaisuuteen. Toimimme voimassa olevien lakien ja määräysten mukaisesti, hyvää hallintotapaa noudattaen.

Vältämme eettisesti tai ympäristöllisesti kestävämpiä ratkaisuja läpi hankintaketjumme. Emme hyväksy lapsityövoiman käyttöä ja kunnioitamme ihmisoikeuksia. Rahasto maksaa veronsa, kuten varainsiirtoverot, kiinteistöverot ja ALV-verot huolellisesti ja ajallaan.

CASE-ESIMERKIT



LAHDEN ASKOTALOT

Rahaston vuonna 2019 hankkimassa kiinteistökohteessa Lahdessa on 31 828 m² vuokrattavaa pinta-alaa ja noin sata vuokralaista. Rahasto omistaa kiinteistökohteesta 80 %.

Rakennukset ovat entisiä teollisuuskiinteistöjä rautatieaseman välittömässä läheisyydessä, jotka on kunnostettu moderniksi ja korkeatasoiseksi toimistotilaksi. Ankkurivuokralaisina kiinteistössä on mm. Päijät-Hämeen käräjäoikeus, Andritz Oy ja tilitoimisto Rantalainen Oy.

Kiinteistö on malliesimerkki olemassa olevan rakennuskannan säilyttämisestä ja muuntamisesta nykyajan tarpeisiin soveltuvaksi. Näin kunnioitamme rakennuksiin jo sitoutuneita raaka-aineita sekä niiden rakentamiseen käytettyä energiaa.

Askotaloissa vastuullisuus näkyy laaja-alaisesti. Alueella käytetään **geotermistä energiaa**. Maanpinnan läheisyydessä sijaitsevaa pohjavettä eli orsivettä käytetään sekä rakennusten lämmitykseen että jäähdytykseen.

Kemikaaliton **puhdasvesisiivous** tekee tuloaan Suomessa, myös Askotalossa on siirrytty puhdasvesisiivoukseen. Puhdasvesisiivous on ympäristöystävällistä ja turvallista sekä tilojen käyttäjille että niitä puhtaana pitäville.

Askotaloihin on hankittu **sähköenergian alkuperätakuut** vuodelle 2020. Alkuperätakuilla sähkö varmennetaan tuotetuksi täysimääräisesti uusiutuvilla energianlähteillä ja ilman suoria hiilidioksidipäästöjä. Alkuperätakuu koskee ns. Kiinteistösähköä.

Kiinteistöllä on kansainvälinen **BREEAM In-Use** -ympäristösertifikaatti sekä rakennuksen että teknisen ylläpidon osalta. Kohteella on lisäksi toteutettu jätteenkäsittelyn modernisointi vuoden 2021 alussa.

AUTOPRINT VANTAA



Vantaalla sijaitsevassa ja vuonna 2018 hankitussa noin 20 000 m²:n suuruudessa kiinteistössä toteutetaan rahaston ensimmäinen mittava energiatehokkuushanke. EcoRealin laskelmien mukaan investoinnilla saavutetaan yhdessä kiinteistössä 174 tonnin vuosittainen CO₂ -päästövähennys. Lisäksi investointi pienentää kiinteistön energiankulutusta ja sillä saavutetaan merkittävät säästöt ylläpitokuluissa.

Keväällä 2021 rahasto osti myös kiinteistön viereisen rakennuksen, johon ankkurivuokralainen Grano Oy laajentaa toimintojaan. Kiinteistön hankinta ja ripeä vuokraus olivat hyvä esimerkki rahaston proaktiivisesta kiinteistösalkunhoidosta. Rahaston uskottava ja kunnianhimoinen vastuullisuusohjelma olivat merkittävässä roolissa vuokrausneuvotteluissa. Hankinnan myötä energiatehokkuusohjelma laajennetaan koskemaan molempia kiinteistöjä. Kiinteistökokonaisuuden kehittämisessä toteutetaan hiililaskenta ympäristön kannalta parhaiden ratkaisujen kartoittamiseksi ja toteuttamiseksi.





TREVIAN
FUNDS AIFM

