

An aerial photograph of a city, likely Helsinki, Finland. The top half of the image shows a vast blue body of water with several small islands and a few boats. In the foreground, there is a dense urban area with various buildings. A prominent feature is a large, multi-story brick building complex with a central courtyard containing green lawns and trees. The text 'VASTUULLISUUSRAPORTTI 2019 - ESR Fennica Toimitilat I' is overlaid in green on a semi-transparent white banner across the middle of the image.

VASTUULLISUUSRAPORTTI 2019 - ESR Fennica Toimitilat I

VASTUULLISUUSRAPORTTI 2019

VASTUULLISUUDEN LÄHTÖKOHDAT	3
Vastuullisuus kiinteistösiioittamisessa	4
Rahaston toimintaympäristö	5
Toimintaympäristön megatrendit	6
Sidosryhmäyhteistyö	7
Salkunhoitajan sanat	8
VASTUULLISUUSOHJELMA	9
Vastuullisuuden painopisteet	10
Vastuullisuustavoitteet	11
YK:n kestävän kehityksen tavoitteet	12
VASTUULLISUUSTYÖ VUONNA 2019	14
Teemme ympäristötietoisia valintoja (E)	15
Rakennamme yhteiskunnallista hyvinvointia (S)	20
Tuotamme lisäarvoa kestäväällä sijoittamisella (G)	23
Vastuullisuus lukuina	26

Tämä on ESR Fennica Toimitilat I erikoissijoitusrahaston ensimmäinen vastuullisuusraportti. Raportti kokoaa yhteen vastuullisuustyön tärkeimmät osa-alueet ja teot ESG-näkökulmasta. Raportin on toteuttanut yhteistyössä rahaston kanssa EcoReal Oy.





VASTUULLISUUDEN LÄHTÖKOHDAT



VASTUULLISUUS KIINTEISTÖSIJOITTAMISESSA

Vastuullisen toiminnan merkitys korostuu yhteiskunnassa ja sijoitustoiminnassa vuosi vuodelta yhä enemmän. Sijoitustoiminnan ja rahastojen tavoitteena on saada sijoitetuille varoille mahdollisimman hyvä tuotto. Samalla sijoituspäätösten pitää ottaa huomioon ympäristöön, yhteiskuntaan ja hyvään hallintotapaan liittyvät ESG-näkökulmat. Ydinajatuksena on siis kantaa vastuuta sijoitettujen varojen hyvästä tuotosta ja sosiaalisesta vakaudesta, mutta myös ilmastosta ja ympäristöstä.

Olemme tunnistanee rahastomme toimintaympäristön ja siihen vaikuttavat ESG-näkökulmat. Olemme myös arvioineet näiden näkökulmien merkitystä niin sidosryhmillemme kuin yhteiskunnalle. Toimintaympäristöön vaikuttavien megatrendien ja sidosryhmien odotusten kautta olemme saaneet määriteltä rahastollemme kolme tärkeintä vastuullisuusteemaa, joiden avulla pyrimme rakentamaan vastuullista sijoitustoimintaa: teemme ympäristötietoisia valintoja (E), rakennamme yhteiskunnallista hyvinvointia (S) ja tuotamme lisäarvoa kestäväällä sijoittamisella (G).

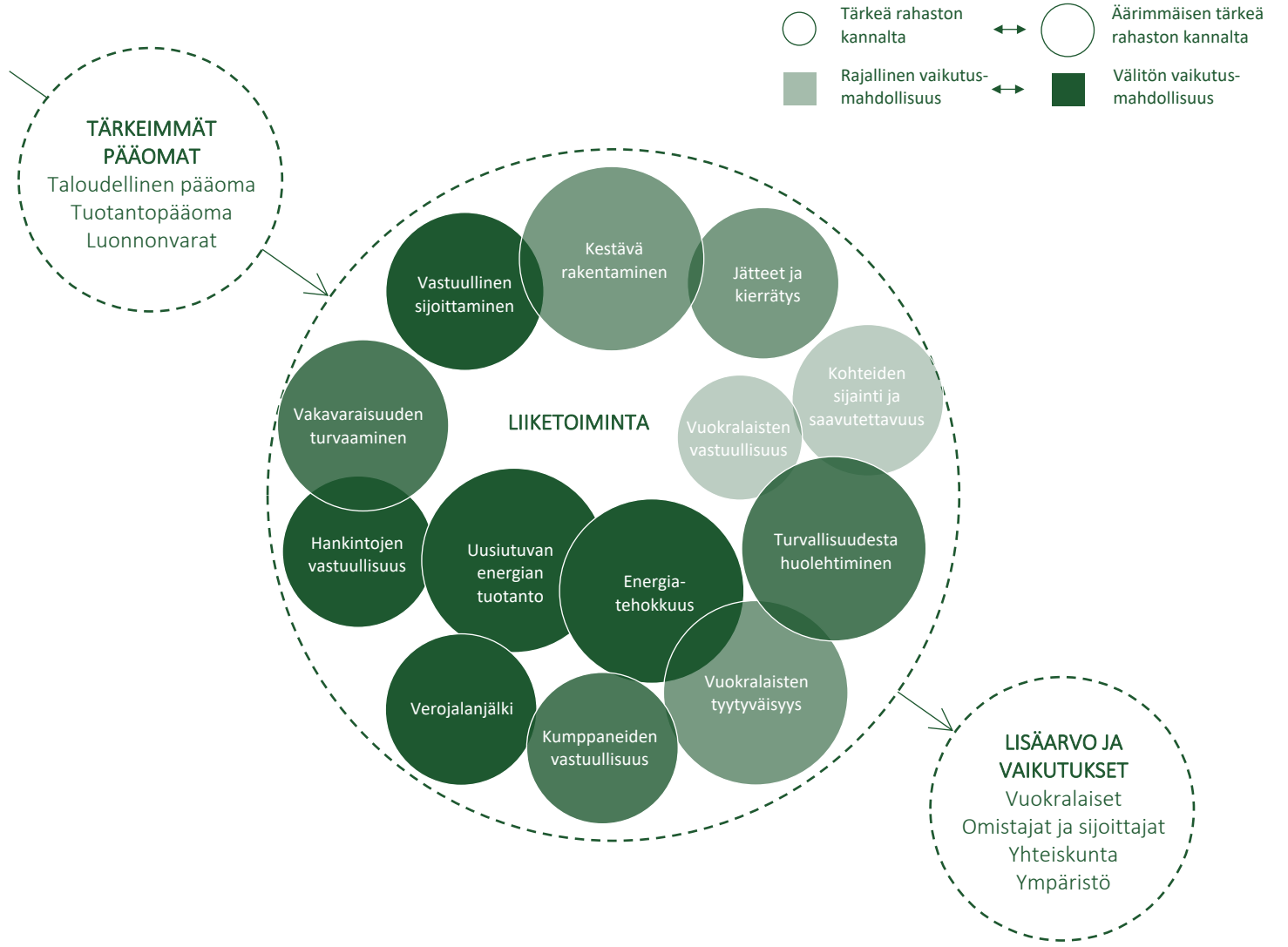
Tämä vastuullisuusraportti kokoaa yhteen rahaston vastuullisuustyön tärkeimmät osa-alueet ja teot vuoden 2019 osalta. Osana raportointia laadimme rahastolle vastuullisuustavoitteet, jotta voimme varmistaa vastuullisen toiminnan myös tulevaisuudessa. Tulemme seuraamaan näiden tavoitteiden toteutumista säännöllisen raportoinnin avulla. Lisäksi olemme sitoutuneet tukemaan kaikkia 17:ää YK:n kestävä kehityksen tavoitetta. Näistä kahdeksan toimintaamme olennaisimmin vaikuttavaa tavoitetta pyrimme liittämään osaksi rahaston johtamista, strategiaa ja päivittäisiä toimintoja.

RAHASTON TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Fennica Toimitilat I on Suomen ensimmäinen toimitiloihin fokusoiva erikoissijoitusrahasto. Fennia Varainhoito Oy ja Fennia Kiinteistöt Oy ovat osa S-Pankin Varallisuudenhoitoliiketoimintaa 1.8.2020 alkaen. Rahasto harjoittaa aktiivista sijoitusomaisuuden hallinnoimista ja pyrkii toiminnallaan kehittämään sen sijoituskohteita näiden arvokehityksen ja kassavirran parantamiseksi.

Rahaston toimitilakiinteistöt sijaitsevat Suomessa 16 eri paikkakunnalla ja sisältävät toimisto-, liike-, tuotanto-, logistiikka- ja majoituskiinteistöjä. Suurin osa kiinteistöistä sijaitsee pääkaupunkiseudulla ja on toimistokäytössä. Kiinteistöjen vuokrausaste oli vuoden 2020 Q2 lopussa 94,3 %.

36 kiinteistöä Q2/2020	243 Vuokralaista Q2/2020
7 % kiinteistösalkun tuottotavoite	367,6 M€ kiinteistösalkun markkina-arvo Q2/2020





TOIMINTAYMPÄRISTÖN MEGATRENDIT

Finanssialalla on käynnissä toimintaympäristön murros, johon liittyy esimerkiksi asiakaskäyttäytymisessä tapahtuvat muutokset ja digitaalisten palvelujen kehittyminen. Nämä muutokset eli globaalit megatrendit ovat kehityksen suuntia, jotka vaikuttavat yhteiskuntien ja yritysten rakenteisiin ja toimintaan. Muutosvoimien tunnistaminen auttaa meitä vastaamaan tulevaisuuden haasteisiin paremmin. Olemme tunnistaneet neljä megatrendiä, jotka vaikuttavat merkittävästi arvoketjumme eri vaiheisiin.



DIGIMURROS JA
TEKNOLOGIAN
KEHITYS

Teknologian kehitys tuo markkinoille jatkuvasti lisää ratkaisuja, mikä mahdollistaa vastuullisemman ja energiatehokkaamman toiminnan. Lisäksi digimurros vaikuttaa yhdessä työn murroksen kanssa tilojen tarpeisiin, kun työnteke ei ole enää sidottu yhteen paikkaan. Myös kaupankäynti muuttuu, kun yhä suurempi osa siitä siirtyy nettiin.



VASTUULLISUUS
JA YMPÄRISTÖ-
TIETOISUUS

Luonnonvarojen niukkuus ja ilmastonmuutos aiheuttavat merkittäviä haasteita maailmanlaajuisesti, jolloin ympäristötietoinen toiminta korostuu. Vuokralaisten tietoisuus lisääntyy ja vaihtoehtoisten energiantuotantojen kysyntä kasvaa. Myös sijoituksilta vastuullisuutta, jolloin ympäristönäkökulmat ohjaavat yhä enemmän toimintaa.



GLOBALISAATIO JA
KAUPUNGISTUMINEN

Globalisaatio ja kaupungistuminen kytkevät toimijat tiukemmin toisiinsa. Tarve erilaisille toimistoille ja tiloille kaupunkikeskuksissa kasvaa. Tämä ohjaa välillisesti kiinteistöjen arvon heilahtelua, mikä näkyy sijoituspäätöksissä. Transaktiomarkkinassa on nähtävissä kovempi kilpailu hyvistä kohteista, minkä lisäksi ulkomaisia toimijoita on markkinassa yhä enemmän.



LÄPINÄKYVYYDEN
LISÄÄNTYMINEN

Sijoitustuotteiden läpinäkyvyyden ja vertailukelpoisuuden lisääminen edistyy markkinoilla. Toiminnan ja sopimusten hallinnan on oltava selkeää niin kiinteistöjen ylläpidossa kuin rahastoinstrumenttien hallinnassa. Oman valvonnan seuraaminen ja kehittäminen osana prosesseja korostuu.

SIDOSRYHMÄYHTEISTYÖ

Keskustelu sidosryhmiemme kanssa on meille ensisijaisen tärkeää. Toimiva sidosryhmäyhteistyö lisää läpinäkyvyyttä ja ohjaa toimintamme kehittämistä oikeaan suuntaan. Olemme vastuussa toiminnallamme sijoittajille, rahoittajille ja vuokralaisille. Näiden sidosryhmien lisäksi viestimme säännöllisesti yhteistyökumppaneiden ja viranomaisten kanssa. Sidosryhmien näkemykset ja odotukset toimivat vastuullisuustyömme lähtökohtana.



SIOITTAJAT

Rahastolla on kolmen tyyppisiä sijoittajia: institutionaaliset isot sijoittajat, keskisuuret yritykset sekä yksityiset henkilöt. Rahaston perussijoittajia ovat Fennia, Henki-Fennia ja Ilmarinen, jotka ovat mukana rahastossa merkittävien sijoituksin. Lisäksi mukana ovat Apteekkien Eläkekassa sekä Folkhälsan. Sijoittajat odottavat sijoituksiltaan mahdollisimman hyvää tuottoa vastuullisella tavalla. Erityisesti ympäristöön, yhteiskuntaan ja hyvään hallintotapaan liittyvät asiat korostuvat sijoituspäätöksissä. Isoimmilta sijoittajilta tulee lisäksi veloitteita liittyen tiettyihin raportointijärjestelmiin.



VIRANOMAISET

Käymme jatkuvasti aktiivista vuoropuhelua eri viranomaisten kanssa. Viranomaiset odottavat meiltä lakien ja määräysten noudattamista sekä muutoksiin reagoimista. Kiinteistökantamme sisältää suojeltuja rakennuksia.



YHTEISTYÖKUMPPANIT

Tärkeitä yhteistyökumppaneitamme ovat kiinteistöhoitoyritykset sekä kiinteistöjohtamisen palveluita tuottavat yritykset. Odotamme yhteistyökumppaneiltamme toiminnan jatkuvaa kehittämistä, kustannustehokkuutta sekä asiantuntemusta.



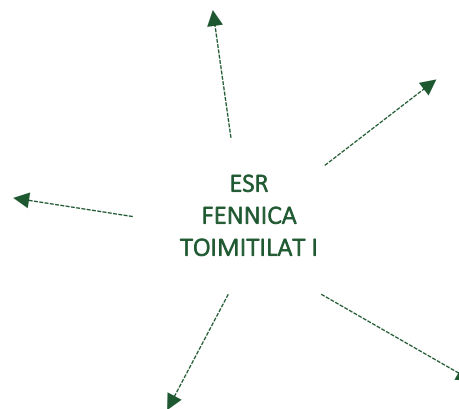
RAHOITTAJAT

Olemme toiminnastamme vastuussa sijoittajien ja vuokralaisten lisäksi myös rahoittajille. Rahoittajat odottavat rahaston vakavaraisuudesta huolehtimista. Rahoittajat kiinnittävät entistä enemmän huomiota myös rahoittamiensa kohteiden vastuullisuuteen.



VUOKRALAISET

Vuokralaisiamme ovat kiinteistöjen käyttäjät sekä eri päätöksentekotahot, jotka vastaavat vuokrasopimuksista. Vuokralaiset odottavat meiltä liiketoimintaa parhaalla tavalla tukevia tiloja hyvillä sijainneilla. Tilojen turvallisuus ja terveys ovat toimintamme ytimessä. Lisäksi ympäristötietoisten ratkaisujen, kuten energiatehokkuuden ja kierrätyksen merkitys korostuu. Käymme laajan vuokralaiskannan kanssa aktiivista vuoropuhelua päivittäin ja teemme jatkuvaa yhteistyötä vuokralla olevien toimijoiden päätöksentekijöiden sekä tilojen käyttäjien kanssa.





VASTUULLISUUSOHJELMA



VASTUULLISUUDEN PAINOPISTEET

Rahaston ensisijaisena tavoitteena on saada sijoitetuille varoille mahdollisimman hyvä tuotto. Samalla osana rahaston riskienhallintaa noudatamme sijoituspäätöksissä 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.



TEEMME
YMPÄRISTÖTIETOISIA
VALINTOJA (E)

Haluamme tehdä ympäristötietoisia valintoja, joten huolehdimme kestävästä kiinteistökannan hallinnasta. Erityisesti **energiatehokkuuden ja kierrätyksen edistäminen** sekä sitä kautta **ilmastopäästöjen vähentäminen** ovat strategisia valintojamme ympäristövastuun edistämiseksi.



RAKENNAMME
YHTEISKUNNALLISTA
HYVINVOINTIA (S)




Rakennamme yhteiskunnallista hyvinvointia tarjoamalla **turvallisia ja terveellisiä tiloja** vuokralaisillemme. Huolehdimme **vuokralaistemme tyytyväisyydestä** ja pyrimme **mahdollistamaan vuokralaisten vastuullisen toiminnan**. Meille on tärkeää, että myös yhteistyökumppanimme toimivat vastuullisesti.



TUOTAMME LISÄARVOA
KESTÄVÄLLÄ
SIJOITTAMISELLA (G)

Kannamme vastuuta **sijoitettujen varojen vakavaraisuudesta** huolehtimalla **hyvästä riksienhallinnasta**. Pyrimme **läpinäkyvään ja eettiseen toimintaan** noudattamalla hyvää hallintotapaa sekä avointa raportointia ja viestintää. Toimimme harmaata taloutta vastaan ja edistämme reilua kilpailua.



VASTUULLISUUSTEEMA	TAVOITTEET VUOSILLE 2020-2023
 <p>TEEMME YMPÄRISTÖTIETOISIA VALINTOJA</p>	<ul style="list-style-type: none">• Parannamme kiinteistöjen energiatehokkuutta ja saavutamme TETS 2020 ja 2025 välitavoitteet• Pienennämme kokonaisenergian ominaiskulutusta rahastotasolla• Otamme huomioon kiinteistöjen elinkaari vaikutukset ja huolehdimme tilojen muuntojoustavuudesta• Vähennämme sekajätteen määrää ja parannamme jätteiden hyötykäyttöprosenttia
 <p>RAKENNAMME YHTEISKUNNALLISTA HYVINVOINTIA</p>	<ul style="list-style-type: none">• Kiinteistöjen käyttöaste pysyy korkealla• Vuokralaisten tyytyväisyys pysyy mitatusti hyvällä tasolla (KTI-kysely)• Teemme toimia kiinteistöjen turvallisuuden ja terveellisyyden edistämiseksi• Parannamme vuokralaisviestintää
 <p>TUOTAMME LISÄARVOA KESTÄVÄLLÄ SIOITTAMISELLA</p>	<ul style="list-style-type: none">• Markkinatilanne ja -näkymät käydään aina huolellisesti läpi ennen sijoituspäätöksiä• Vakaa pitkäaikainen tuotto sijoittajille• Säännöllinen raportointi ja viestintä sijoittajille• Lisäämme toimintamme läpinäkyvyyttä raportoimalla vastuullisuudesta vuosittain

YK:N KESTÄVÄN KEHITYKSEN TAVOITTEET

YK:n jäsenmaat sitoutuivat vuonna 2015 kestävän kehityksen toimenpideohjelmaan ja sen tavoitteisiin (Sustainable Development Goals, SDG), jotka ohjaavat kestävän kehityksen edistämistä vuosina 2016-2030. Toimintaohjelman pyrkimyksenä on poistaa äärimmäinen köyhyys maailmasta ja turvata hyvinvointi ympäristölle kestävällä tavalla. Yrityksillä on tärkeä tehtävä valtion tukemisessa näiden tavoitteiden saavuttamiseksi. Rahastomme on sitoutunut tukemaan kaikkia 17:ää YK:n kestävän kehityksen tavoitetta vastuullisuustyössämme. Olemme tunnistanee kahdeksan olennaisinta tavoitetta toimintamme osalta.



Tavoite 3: Taata terveellinen elämä ja hyvinvointi kaiken ikäisille.

Varmistamme kiinteistöjen turvallisen ja terveellisen laadun sekä miellyttävät sisäolosuhteet.

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

Hyödynnämme kiinteistöissämme vaihtoehtoista paikallista energiantuotantoa, minkä lisäksi pyrimme käyttämään uusiutuvaa energiaa niin sähkön kuin lämmön osalta.

Tavoite 8: Edistää kaikkia koskevaa kestävää talouskasvua, täyttää ja tuottavaa työllisyyttä sekä säällisiä työpaikkoja.

Olemme merkittävä työllistäjä yhteistyökumppaneidemme kautta. Meillä on vastuu palvelusopimusten laatimisessa ja haluamme myös jatkossa työllistää paikallisia toimijoita.

Tavoite 9: Rakentaa kestävää infrastruktuuria sekä edistää kestävää teollisuutta ja innovaatioita.

Rakennamme ja korjaamme kiinteistöjä koko elinkaari huomioiden. Otamme jatkuvasti selvää uusista kiinteistöihin liittyvistä innovaatioista, kuten veden kierrätyksestä kasteluvetenä, ja toteutamme niitä mahdollisuuksien mukaan.

Tavoite 11: Taata turvalliset ja kestävät kaupungit sekä asuinyhdyskunnat.

Ylläpidämme kiinteistöjä kestävällä tavalla tekemällä pitkäjänteisiä suunnitelmia ja päätöksiä. Huolehdimme tilojen joustavuudesta ja pitkäaikaisista ratkaisuista, jolloin voimme vähentää mahdollisten muutosten tarvetta ja näin edistää kestävää kaupunkikuvaa.

Tavoite 13: Toimia kiireellisesti ilmastonmuutosta ja sen vaikutuksia vastaan.

Pidämme kiinteistöjen energiatehokkuuden hyvällä tasolla ja hyödynnämme uusiutuvaa energiaa mahdollisuuksien mukaan. Varmistamme, että palveluverkostomme kanssa tehdyt sopimukset ovat ilmastovaikutukseltaan pieniä.

Tavoite 16: Edistää rauhanomaisia yhteiskuntia ja taata kaikille pääsy oikeuspalveluiden pariin.

Noudatamme kaikessa toiminnassamme hyvää hallintotapaa.

Tavoite 17: Tukea vahvemmin kestävän kehityksen toimeenpanoa ja globaalia kumppanuutta.

Olemme tilaajana yhteydessä moneen eri tahoon ja painotamme kestävää kehitystä kaikessa mitä teemme.



VASTUULLISUUSTYÖ VUONNA 2019



SEURAAMME KIINTEISTÖSIJOITUSTEN ENERGIAN- JA VEDENKULUTUKSIA

Fennica Toimitilat I on liittynyt toimitilojen energiatehokkuussopimukseen (TETS), jossa on sitouduttu vähentämään sähkön ja lämmön kulutusta 7,5 % vuoteen 2025 mennessä käyttäen vertailutasona vuoden 2017 kulutusta.

Vuonna 2019 kiinteistösijoitusten kokonaisenergiankulutus kasvoi sääkorjattuihin tietoihin perustuen 1,3 % verrattuna vuoteen 2018, samoin kokonaisvedenkulutus. Kasvu johtui kiinteistökannan ja käyttötarkoituksen muutoksista. Vuonna 2019 neljässä kiinteistössä tehtiin energiatehokkuustoimenpiteitä, joiden laskennallinen säästövaikutus tulee olemaan yhteensä 226 MWh vuodessa. Tämä vastaa koko kiinteistökannan energiatehokkuuden paranemista noin 0,6 %.

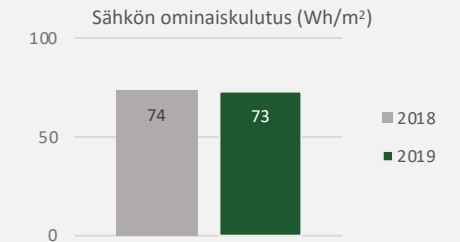
Ominaiskulutukset on laskettu kokonaisneliömäärän 205 638 brm² mukaan. Kaukokylmän käytöstä raportoi vain yksi kiinteistö, eikä sitä ole huomioitu kokonaisenergiankulutuksessa.

Rahastolla on yksi kohde, jossa tuotetaan uusiutuvaa energiaa omassa aurinkovoimalassa. Tavoitteena on lisätä omaa uusiutuvan energian tuotantoa tulevinä vuosina.

SÄHKÖNKULUTUS VÄHENI

- 0,9 %

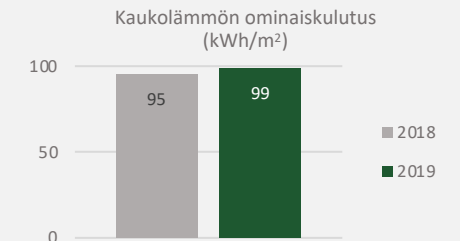
kiinteistösähkön ominaiskulutus väheni vuonna 2019



LÄMMÖNKULUTUS KASVOI

+ 3,5 %

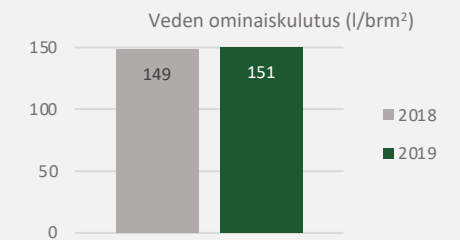
kaukolämmön sääkorjattu ominaiskulutus kasvoi vuonna 2019



VEDENKULUTUS KASVOI

+ 1,3 %

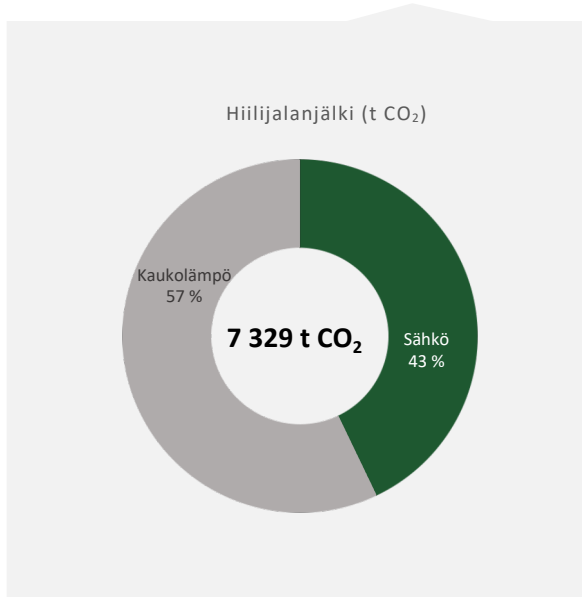
veden ominaiskulutus kasvoi vuonna 2019





PIENENNÄMME ILMASTOPÄÄSTÖJÄ

Rahaston toiminnan hiilijalanjälki on laskettu kiinteistöjen energiankulutukseen perustuvien tietojen pohjalta. Tietoja seurataan koko kiinteistökannan osalta.



LEED-SERTIFIOINNIN AVULLA YMPÄRISTÖTEHOKASTA RAKENTAMISTA

Vuonna 2020 valmistuneessa kohteessamme Optimes Business Gardenissa on vastuullisuuteen ja energia-
tehokkuuteen kiinnitetty huomiota alusta alkaen. LEED-sertifiointi ohjasi rakentamista jo suunnittelusta
lähtien, ja kohteessa on esimerkiksi lämmön
talteenotto hyödynnetty erittäin tehokkaasti. Kohde
saavutti LEED Gold -tason, mikä on neliportaisella
asteikolla toiseksi ylin taso.



ILMASTOPÄÄSTÖJEN VÄHENTÄMISTÄ AURINKOENERGIAN AVULLA

Toimitilakohteessamme Espoon Suomenojalla
tuotetaan osa sähköenergiasta aurinkoenergialla.
Kohteen katolle on asennettu aurinkopaneelit, joiden
tuottamaa sähköä ohjataan sekä kiinteistön että
päävuokralaisen sähkön kulutukseen.
Aurinkopaneelit ovat olleet käytössä vuoden 2018
lopulta lähtien.

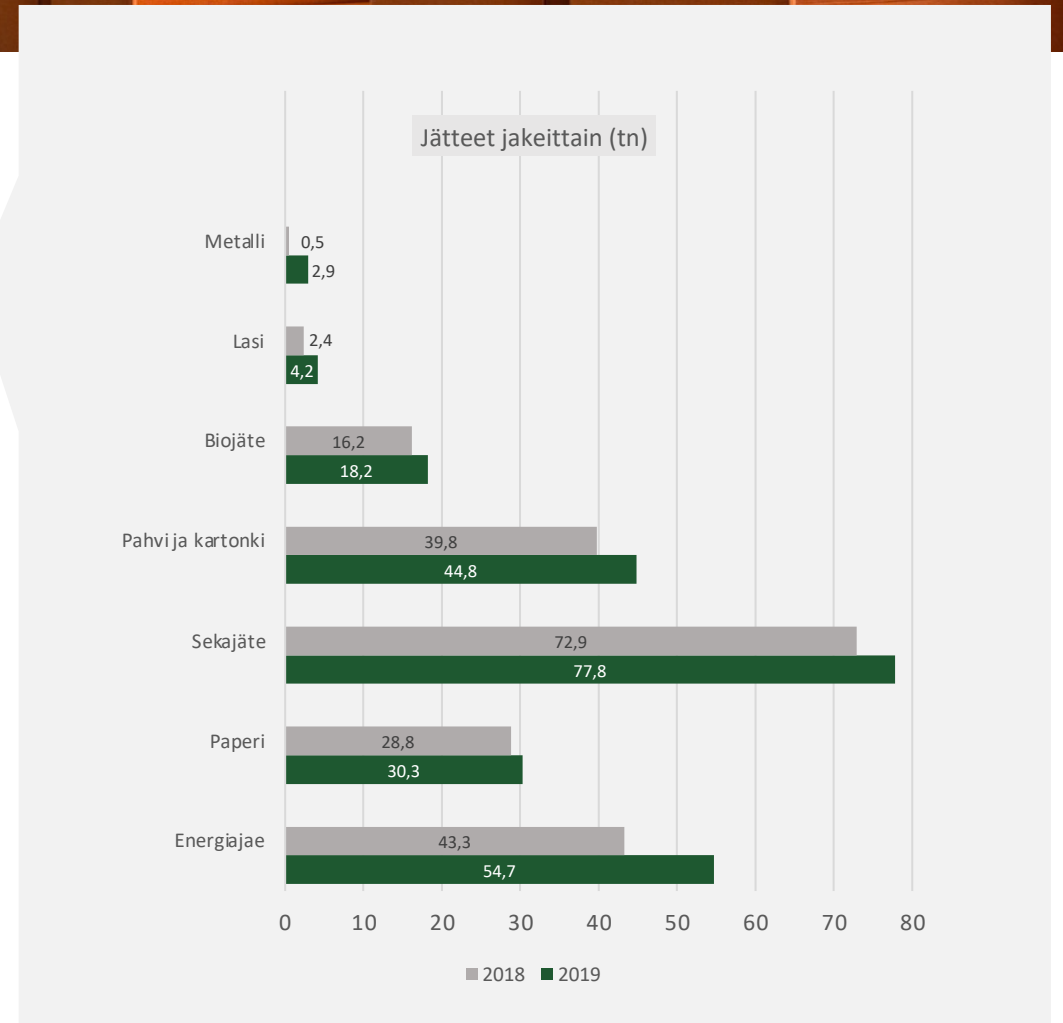
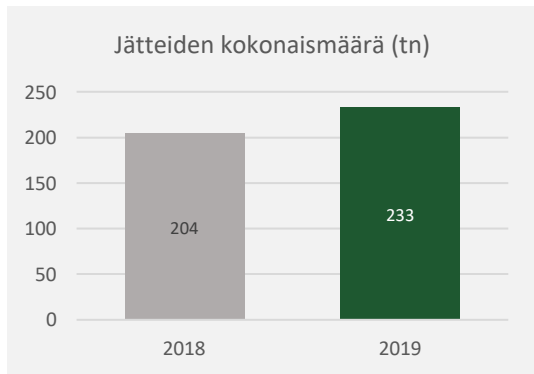


TEHOSTAMME JÄTEHUOLTOA JA KIERRÄTYSTÄ

Fennican Toimitilat I:n kiinteistöissä syntyi vuonna 2019 yhteensä 233 tonnia jätettä. Jäteraportoinnissa oli mukana 15 kiinteistöä. Jättemäärä lisääntyi 14 % vuodesta 2018, jolloin kerättiin 204 tonnia jätettä. Kasvu johtui pääasiassa kiinteistökannan ja käyttö-tarkoituksen muutoksista.

Vuonna 2019 kerättiin erikseen 8 erilaista jätejakeeta, joista sekajäte oli suurin ja energiajäte toiseksi suurin. Nämä kaksi jätettä tuottavat yhteensä yli puolet kaikesta jättemäärästä.

Tavoitteenamme on vähentää sekajätteen määrää ja lisätä jätteiden kierrätystä ja uudelleenkäyttöä. Materiaali- ja energiahyötykäyttöön menevien määrien seuranta kehitetään parhaillaan seuraavien vuosien raportointia varten.





Kiinteistöjen
käyttöaste
93,4 %
vuonna 2019

Kiinteistöistä
86 %
toimistoja ja
liiketiloja

Vuokralaisia
245
vuoden 2019
lopussa

TARJOAMME TURVALLISIA JA TERVEELLISIÄ TILOJA TYTYVÄISILLE VUOKRALAISILLE

Olemme mukana rakentamassa kestävää kaupunkikuvaa tarjoamalla turvallisia ja terveellisiä toimitiloja vuokralaisillemme. Tilojen viihtyvyys, terveellisyys ja turvallisuus sekä toimivat palvelut ovat toimintamme lähtökohtana, sillä ne mahdollistavat tiloissa toimiville vuokralaisille edellytyksen tehokkaaseen toimintaan. Seuraamme säännöllisesti vuokralaistemme tyytyväisyyttä, minkä lisäksi mahdollistamme vuokralaisten vastuullisen toiminnan. Investoimme kiinteistöjemme kehittämiseen vuosittain merkittävästi ja samalla työllistämme yhteistyökumppaneidemme kautta useita satoja ihmisiä. Tämän vuoksi meille on tärkeää, että myös yhteistyökumppanimme toimivat vastuullisesti.

Seuraamme vuokralaistyytyväisyyttä vuosittain

Osallistumme vuosittain KTI:n asiakastyytyväisyyskyselyyn, joka toteutetaan koko vuokralaiskantaan. Tuloksista koostetaan raportti, joka antaa tarkkaa asiakastyytyväisyysdataa vuokralais- ja kohdetasoisesti. Tulokset käydään läpi rahaston tiimin ja yhteistyökumppaneiden kesken. Lisäksi jokainen kiinteistöpäällikkö käy läpi oman kohteensa tulokset sekä mahdolliset avoimet palautteet.

Tulosten perusteella suunnitellaan tarvittavia toimenpiteitä, minkä lisäksi palautteita käsitellään vuosittaisissa kohdekohtaisissa käyttäjäpalavereissa. Avointa palautetta antaneet asiakkaat kontaktoidaan aina kiinteistöpäällikön tai rahaston toimesta.

Rahaston tavoitteena on pitää vuokralaistyytyväisyys mitatusti hyvällä tasolla ja kehittää sitä positiiviseen suuntaan. Vastausprosentti on vuonna 2019 ollut noususuuntainen, sen ollessa 74%. Erityisen hyvää palautetta annettiin yhteistyön sujuvuudesta ja lupauksen pitämisestä sekä vuokranantajan luotettavuudesta. Sekä kokonaistyytyväisyys tiloihin että tyytyväisyys yhteistyön sujuvuuteen ja lupauksen pitäminen olivat Fennican vuokralaiskannassa KTI:n vertailuaineistoa korkeammalla tasolla. Kehitettävää tuleville vuosille on toki aina ja tavoitteenamme onkin kehittää vuokralaistemme kokonaistyytyväisyyttä positiiviseen suuntaan myös jatkossa.



TUOTAMME LISÄARVOA KESTÄVÄLLÄ SIOITTAMISELLA

Rahaston sijoitustoimintaa ohjaa lait ja säädökset, ja sen toimintaa valvoo Finanssivalvonta. Käytämme kiinteistökohteiden ja vuokralaisten arviointiin vastuullista Due Diligence-tarkastusmenettelyä. Menettelyn tavoitteena on tunnistaa sijoittamiseen liittyvät riskit ja mahdolliset esteet sekä positiiviset mahdollisuudet.

Valitsemme sijoituskohteemme huolellisesti ja osana DD-prosessia käymme läpi rakennuksen teknisen kunnon sekä keskeiset vastuullisuuteen liittyvät asiat, kuten muuntojoustavuuden, energiatehokkuuden sekä kohteen kehityspotentiaalin. Kun kiinteistö siirtyy osaksi portfoliota, seuraamme sen teknistä ja taloudellista tilannetta kuukausittain.

Kestävä ja pitkäaikainen tuotto saavutetaan vastuullisella toiminnalla. Sijoituspäätöksissä ja sijoitusten hallinnassa otetaan huomioon ympäristöön, yhteiskuntaan ja hyvään hallintotapaan liittyvät näkökohdat.

Huolellista riskienhallintaa

Rahaston toimintaan ja toimintaympäristöön liittyy monia eritasoisia riskejä. Toimialaan, lainsäädäntöön ja operatiiviseen toimintaan liittyviä riskejä hallitaan huolellisella analyysillä jo kiinteistön ostovaiheessa sekä seuraamalla jatkuvasti toimintaympäristössä tapahtuvia muutoksia ja huolehtimalla salkun oikeanlaisesta hajautuksesta. Operatiivisia riskejä hallitaan luomalla ohjeistuksia sekä kehittämällä prosesseja ja toimintatapoja.

Rahaston maksuvalmiusriskiä hallitaan ja seurataan hallinnointiyhtiössä sekä kvalitatiivisten että kvantitatiivisten analyysien avulla. Rahaston maksuvalmiusriskin hallinnassa on keskeistä jatkuvasti seurata rahaston pääasiallista sijoituskohteista, kiinteistöistä ja kiinteistöarvopapereista, muodostuvan osuuden rakennetta ja sen kehitystä osana rahaston kokonaisvaroja.

Toiminnan läpinäkyvyys ja eettisyys on yksi rahaston tärkeimmistä vastuullisuustavoitteista. Sitä tukevat tehokas riskienhallinta, hyvä hallintotapa sekä avoin raportointi ja viestintä. Kiinnitämme huomiota myös yhteistyökumppaneidemme vastuullisuuteen, jotta voimme varmistaa vastuullisen toiminnan koko arvoketjussa. Rahasto maksaa veronsa, kuten varainsiirtoverot, kiinteistöverot ja ALV-verot huolellisesti ja ajallaan.

ARVONLUONTI 2019

TÄRKEIMMÄT PÄÄOMAT

Taloudellinen pääoma

- Hallinnoitava varallisuus 391,7 M€
- Kiinteistöjen markkina-arvo 365,7 M€

Tuotantopääoma

- 35 kiinteistöä
- Vuokrattavat neliöt 183 854 m²
- 245 vuokralaista
- Vuokratuotot 30 M€

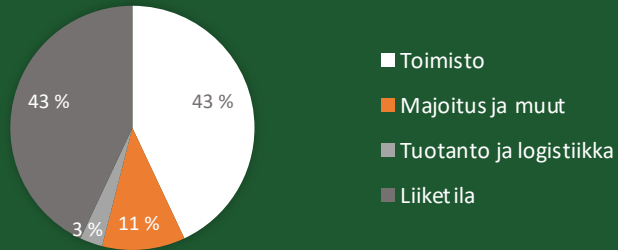
Luonnonvarat

- Energiankulutus 35 509 MWh
- Vedenkulutus 30 966 m³

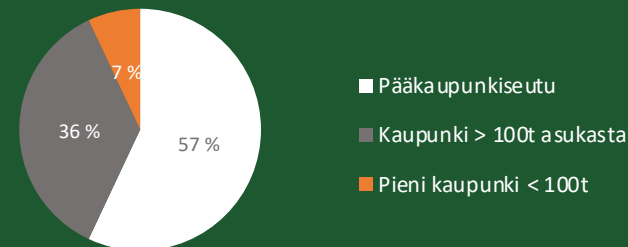
LIIKETOIMINTA

Fennica Toimitilat I on kiinteistöalan ammattilaisten hoitama erikoissijoitusrahasto, joka sijoittaa varansa pääasiassa kasvukeskuksissa sijaitseviin toimitila-kiinteistöihin kuten toimisto-, liiketila-, logistiikka-, majoitus- ja vapaa-ajankiinteistöihin sekä kiinteistöarvopapereihin Suomessa.

Kiinteistöjen käyttötarkoitus



Kiinteistöjen aluejakauma



LISÄARVO JA VAIKUTUKSET

Vuokralaiset

- Vuokrasopimusten maturiteetti 5,1 vuotta
- Vuokrausaste 93,4 %

Omistajat ja sijoittajat

- Vastuullinen sijoituskohde
- Rahastolla 473 osuudenomistajaa
- Vakaa tuotto 5,5 %

Yhteiskunta

- Kiinteistövero
- Kiinteistöjen hoitokulut ja investoinnit
- Työllistäminen
- Kaupunkiympäristön kehitys

Ympäristö

- Hiilijalanjälki 7 329 t CO₂
- Jätteet 233 tonnia



MotorCenter

WÜRTH

RENGASMAAILMA

AUTOAS-
AVIA

CARGLASS

RENGASMAAILMA

AUTOASI
KORJAAMO

AUTOASI
KORJAAMO

WÜRTH

DUNLOP FLEX

K1 KATSASTAJAT CARGLASS

K1 KATSASTAJAT

K1 KATSASTUS
TILAAJALLE

ESR Fennica Toimitilat I