



# Julius Tallberg-Kiinteistöt Oy Vastuullisuusraportti 2022

## Sisällys

Vastuullisuus on ollut Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n (myöhemmin JTK) liiketoiminnan ytimessä jo yrityksen perustamisesta saakka. Meille se tarkoittaa suunnitelmallisuutta, investointeja ja tekoja. Tämä vuoden 2022 yritys vastuuraportti sisältää olennaisuusanalyysiin perustuvat tiedot meille ja sidosryhmillemme tärkeimmistä vastuullisuusasioista. Raportissa tarkastellaan vastuullisuustyön toteutumista vuonna 2022 sekä kerrotaan tehdyistä toimenpiteistä ja saavutetuista tavoitteista jokaisen teeman alussa. Tavoitteiden avulla pyrimme kehittämään toimintaamme yhä kestävämmäksi.

Raportin on toteuttanut yhteistyössä Julius Tallberg-Kiinteistöjen kanssa **EcoReal**

### VASTUULLISUUDEN LÄHTÖKOHDAT

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| Toimitusjohtajan katsaus           | 3 |
| JTK:n toimintaympäristö            | 4 |
| Toimintaan vaikuttavat megatrendit | 5 |
| Sidosryhmäyhteistyö                | 6 |
| Vastuullisuusperiaatteet           | 7 |

### VASTUULLISUUSOHJELMA

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| Olennaiset vastuullisuusteemat | 8  |
| SDG-tavoitteet                 | 9  |
| Vastuullisuuden tiekartta      | 10 |

### MAHDOLLISTAMME TERVEET TOIMITILARATKAISUT

|                                            |    |
|--------------------------------------------|----|
| Toimitilojen terveellisyys ja turvallisuus | 12 |
| Toimitilojen ja palveluiden kehittäminen   | 13 |
| Asiakastyytyväisyys                        | 14 |
| Osallistaminen ja avoin viestintä          | 15 |

### VARMISTAMME PARHAAN ASIANTUNTIJUUDEN

|                                        |    |
|----------------------------------------|----|
| Työterveys ja -turvallisuus            | 17 |
| Henkilöstön viihtyvyys ja tyytyväisyys | 18 |
| Osaamisen kehittäminen                 | 19 |

### TAVOITTELEMME HIILINEUTRAALIA KIINTEISTÖKANTAA20

|                                          |    |
|------------------------------------------|----|
| Energiatehokkuus ja päästöjen minimointi | 21 |
| Kiinteistö- ja aluekehitys               | 22 |
| Kierrätys ja kiertotalous                | 23 |
| Ympäristötietoisuuden lisääminen         | 24 |

### LUOMME YHTEISKUNNALLISTA LISÄARVOA

|                                             |    |
|---------------------------------------------|----|
| Kannattava ja eettinen liiketoiminta        | 26 |
| Ilmastomuutoksen taloudelliset seuraamukset | 27 |
| Vastuullisuus lukuina                       | 28 |
| Tunnusluvut ja taulukot                     | 29 |





## Toimitusjohtajan katsaus

Suomessa kiinteistöala on omaksunut merkittävän roolinsa ilmastonmuutoksen torjumisessa hyvin ja etenee siinä esimerkillisesti. Alan toimijat kannustavat toisiaan ja on huomattu, että yhdessä saavutetaan enemmän. Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj haluaa omalta osaltaan edesauttaa vastuullista kiinteistötoimintaa sekä kaupunkirakenteen kestävä kehitystä.

Haastavista toimintaympäristön muutoksista huolimatta vuosi 2022 oli meille menestyksenkäs ja jatkoimme kiinteistöportfolion muokkaamista sijoitusstrategiamme mukaisesti. Kustannuspaineen hallitseminen vaati resursseja, sillä yleinen hintojen ja korkojen nousu söi kannattavuutta ja nosti rahoituskuluja. Korkea omavaraisuusasteemme on kuitenkin suojannut meitä tässä poikkeuksellisessa maailmantilanteessa.

*”Oppimisen ja tavoitteiden kautta vastuullisuus muuttuu konkreettiseksi tekemiseksi ja mahdollisuudet laajentaa vastuullisuustyötä paranevat.”*

Yleinen ilmapiiri eri sidosryhmissä edellyttää vastuullista toimintaa ja vuosi 2022 oli meille strategisesti oikea ajoitus lähteä etenemään omassa vastuullisuustyössämme. Alkuvuodesta laadittu vastuullisuusohjelma on viitoittanut työtämme ja olemme oppineet paljon. Kykenemme hahmottamaan vastuullisuutta paremmin ja tiedämme mitä

yritysvastuu merkitsee juuri meidän organisaatiollemme. Koko henkilökunta on sitoutunut vastuullisuustyöhön ja sitä vaaditaan myös hankekumppaneiltamme.

*”Haluamme omalta osaltamme vauhdittaa energiamurroksen etenemistä ja olemme aktiivinen, osaava ja paikallinen kumppani metropolialueen kestävässä kaupunkikehityksessä.”*

Parannamme aktiivisesti kiinteistöjemme energiatehokkuutta, joka on keskeinen komponentti kiinteistökehityksen arvonluonnissa. Laitimamme hiilineutraaliuden tiekartta tuo työhön lisää konkretiaa ja auttaa meitä saavuttamaan oman hiilineutraaliustavoitteen. Työkalut, joiden avulla yritys pääsee kiinni tekemiseen ovat tärkeitä, sillä tekemällä opimme lisää.

Tarkastelemme kiinteistöportfoliotamme useasta näkökulmasta vastataksemme asiakastarpeisiin. Monet vastuullisen kiinteistön ominaisuudet, kuten toimitilojen energiatehokkuus, terveellisyys ja saavutettavuus tuovat myös asiakasarvoa. Kehittämällä asiakastarpeita vastaavia toimitiloja sekä lisäämällä uusiutuvaa energiantuotantoa pystymme siis edesauttamaan kestävä kaupunkirakenteen kehitystä. Energiamurros ei ole utopiaa, vaan välttämätön, mahdollinen sekä kannattavasti toteutettavissa.



**Timo Valtonen**  
toimitusjohtaja

## JTK:n toimintaympäristö

Vastuullisuustyön lähtökohtana on tunnistaa yrityksen toimintaympäristö ja sen vaikutukset ihmisiin, ympäristöön ja yhteiskuntaan (ESG). Laaja käsitys yrityksen toimintaympäristöstä ja siihen vaikuttavista tekijöistä määrittelee hyvän pohjan vastuullisuusohjelman laatimiselle.

Olemme tunnistaneet toimintamme tärkeimmät vaikutukset sekä määritelleet meille tärkeimmät vastuullisuusnäkökulmat olennaisuusanalyysin kautta. Vastuullisuustyömme rakentuu näiden 12 näkökulman ympärille.

| TÄRKEIMMÄT VASTUULLISUUSNÄKÖKULMAT |                                                             | Merkitys<br>sidosryhmille | Vaikutus<br>ympäristöön | Lisäarvo<br>yritykselle tai<br>yhteiskunnalle |
|------------------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------|-----------------------------------------------|
| E                                  | Ilmastopäästöjen minimointi energiatehokkuuden kautta       |                           |                         |                                               |
|                                    | Kierrätyksen ja kiertotalouden edistäminen                  |                           |                         |                                               |
|                                    | Ympäristötietoisuuden lisääminen + osallistaminen           |                           |                         |                                               |
| S                                  | Asiakkaiden tyytyväisyys                                    |                           |                         |                                               |
|                                    | Asiakkaiden terveys ja turvallisuus                         |                           |                         |                                               |
|                                    | Henkilöstön osaaminen                                       |                           |                         |                                               |
|                                    | Henkilöstön tyytyväisyys sekä työterveys ja -turvallisuus   |                           |                         |                                               |
|                                    | Selkeä viestintä ja avoin keskustelu                        |                           |                         |                                               |
| G                                  | Taloudellinen tulos ja kannattava liiketoiminta             |                           |                         |                                               |
|                                    | Eettinen liiketoiminta                                      |                           |                         |                                               |
|                                    | Ilmastomuutoksen taloudelliset seuraamukset                 |                           |                         |                                               |
|                                    | Yhteiskunnallisen lisäarvon tuottaminen (sis.työllistävyys) |                           |                         |                                               |



Vähäisempi merkitys



Suuri merkitys

Logistiikkakohteemme Oulunkylässä, Liukumäentie 15, Helsinki



## Toimintaan vaikuttavat megatrendit

Yrityksen toimintaympäristöön vaikuttaa useita kehityksen suuria linjoja eli megatrendejä. Nämä muutosvoimat vaikuttavat liiketoimintaan ja niiden ennakoiminen on tärkeää, jotta yritys pystyy vastaamaan tulevaisuuden haasteisiin paremmin.

Olemme tunnistaneet toimintaamme vaikuttavat megatrendit, jotta voimme varautua niiden tuomiin haasteisiin ja liiketoimintamahdollisuuksiin jo ennakolta. Toimintaamme vaikuttavia megatrendejä ovat kaupungistuminen, terveyden ja hyvinvoinnin korostuminen, datan arvon kasvu, kiertotalous ja ilmastonmuutos.



**Kaupungistuminen:** Rakennettu ympäristö kasvaa ja tiivistyy, mikä mahdollistaa kiinteistöliiketoiminnan jatkumisen ja kehittymisen. Paine kiinteistöjen käyttötarkoituksen muutoksille kasvaa, mikä tekee hankkeista yhä vaativampia ja monimutkaisempia. Kaupungistumisen myötä myös sosiaalinen vastuu korostuu, kun esimerkiksi saavutettavuus ja tehokkuus kaupunkiympäristössä korostuvat.



**Terveyden ja hyvinvoinnin korostuminen:** Kiinteistöjen käytössä korostuu turvallisuus sekä terveyttä ja hyvinvointia lisäävät tekijät, kuten hyvä sisäilma, riittävä ilmanvaihto, ergonomia ja valaistus. Kiinteistön käyttäjät odottavat enenevässä määrin myös terveyttä edistäviä palveluita. Toimistoista tulee vetovoimatekijä työntekijöille, kun työn hybridimallit yleistyvät.



**Datan arvon kasvu:** Teknologian kehittyessä dataa kerätään yhä enemmän ja tietoisuus asioista nousee myös kiinteistöalalla. Rakennukset rakennetaan älykkäiksi, mikä mahdollistaa kiinteistöjen itsenäisemmän toiminnan. Datasta tulee yksi tuotannon tekijä ja tunnettu kauppavarana. Datan arvon kasvun myötä myös tietoturvallisuuden merkitys korostuu, kuten myös datan omistusoikeus.

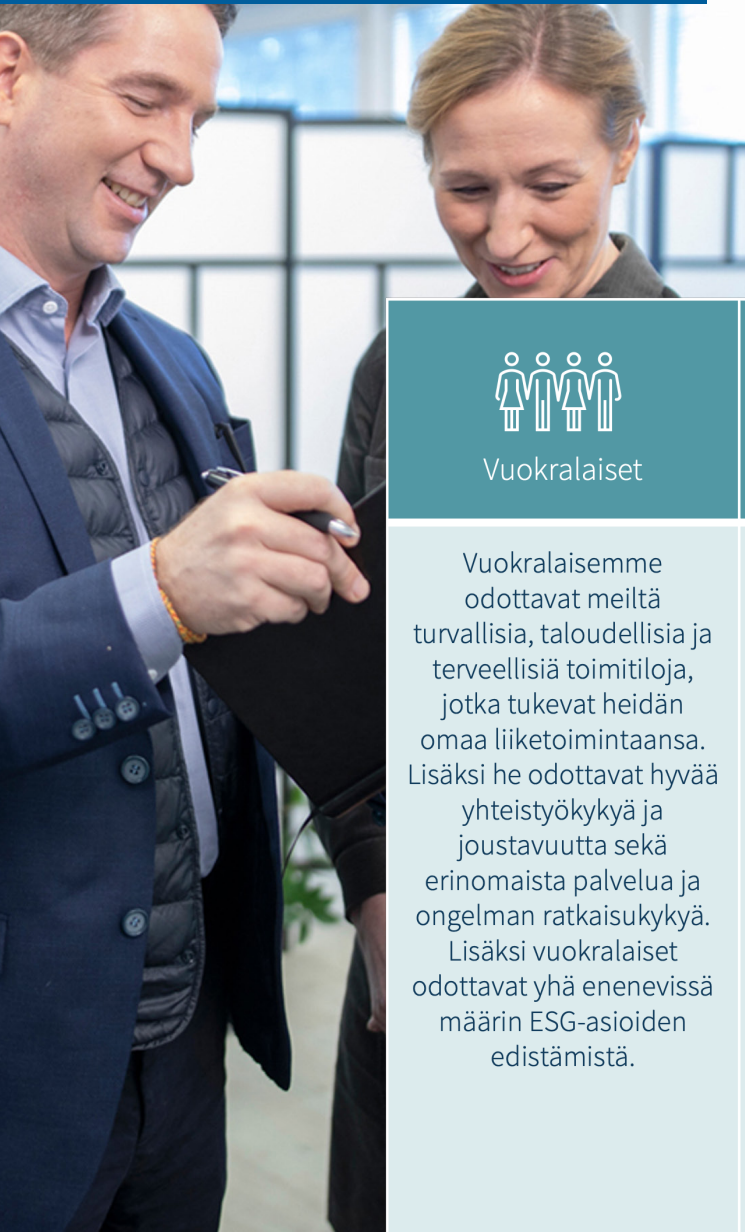


**Kiertotalous:** Perinteiset liiketoimintamallit uudistuvat kiertotalouden ratkaisujen myötä. Yhä useampi toimija tarvitsee tiloja, jotka vastaavat näiden uusien liiketoimintamallien tarpeisiin. Tämä tarkoittaa kiinteistöjen lisääntyviä käyttötarkoituksen muutoksia sekä uusia ratkaisuja tilatarpeiden täyttämiseen.



**Ilmastonmuutos:** Äärimmäiset sääilmiöt yleistyvät ja energiasta tulee kriittinen tekijä myös kiinteistöalalla. Ilmastonmuutoksen hillitseminen vaatii merkittäviä muutoksia kiinteistöliiketoiminnassa, kuten myös yksittäisissä kiinteistöissä ja niiden toiminnassa. Oleellista on huolehtia kiinteistöjen hyvästä käyttöasteesta, monikäyttöisyydestä ja muuntojoustavuudesta. Tyhjä tila on tyhmää tilaa.

## Sidosryhmäyhteistyö



Vastuullisuustyömme perustuu toimivaan yhteistyöhön sidosryhmiemme kanssa. Säännöllisen ja avoimen keskustelun kautta saamme tietää, mitä sidosryhmät meiltä odottavat. Lisäksi osaamme kehittää toimintaamme oikeaan suuntaan.

Olemme tunnistaneet viisi meille tärkeintä sidosryhmää, joiden kanssa viestimme säännöllisesti; vuokralaiset, henkilöstö, omistajat ja rahoittajat, kumppanit sekä viranomaiset. Näiden sidosryhmien odotukset toimivat vastuullisuustyömme lähtökohtana.

| <br>Vuokralaiset                                                                                                                                                                                                                                         | <br>Henkilöstö                                                                                                                                                                                                                         | <br>Omistajat ja rahoittajat                                                                                                                                                                                                                    | <br>Kumppanit                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <br>Viranomaiset                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Vuokralaisemme odottavat meiltä turvallisia, taloudellisia ja terveellisiä toimitiloja, jotka tukevat heidän omaa liiketoimintaansa. Lisäksi he odottavat hyvää yhteistyökykyä ja joustavuutta sekä erinomaista palvelua ja ongelman ratkaisukykyä. Lisäksi vuokralaiset odottavat yhä enenevässä määrin ESG-asioiden edistämistä.</p> | <p>Henkilöstömme odottaa meiltä vakaata työpaikkaa, jossa jokaista kohdellaan tasa-arvoisesti ja oikeudenmukaisesti. Avoin kommunikointi sekä turvalliset työskentelyolosuhteet korostuvat henkilöstön odotuksissa. Myös työssä kehittymistä ja mahdollisuuksia osaamisen kehittämiseen pidetään erittäin tärkeänä.</p> | <p>Omistajat ja rahoittajat odottavat yritykseltä vakaata riskitöntä tuottoa, arvonnousua sekä toiminnan jatkuvuutta. Lisäksi omistajat ja rahoittajat odottavat yhä enenevässä määrin ESG-asioiden edistämistä ja niistä raportointia. Omistajien osalta esille nousee lisäksi toiveet myönteisen julkisuuskuvan ylläpidosta.</p> | <p>Teemme monipuolista yhteistyötä eri kumppaneiden ja kolmannen sektorin yhteisöjen kanssa. Kumppanimme odottavat meiltä vakaata ja pitkää yhteistyötä, joka myötävaikuttaa molempien liiketoiminnan menestykseen. Kumppanuuksissa nousee esille eettinen liiketoiminta, joka ottaa huomioon muun muassa ihmisoikeudet, tasa-arvon edistämisen ja harmaan talouden torjunnan.</p> | <p>Viranomaiset odottavat meiltä aktiivista ja ammattimaista toimintaa sekä entistä toimivampien kaupunkien ja alueiden kehittämiseen osallistumista. Käymme säännöllisesti rakentavaa ja positiivishenkistä keskustelua eri viranomaisten kanssa. Yhteistyössä korostuu luotettavuus ja lainmukaisuus, mutta myös kyky etsiä yhdessä ratkaisuja esille nousseisiin asioihin.</p> |



## Vastuullisuusperiaatteet

Olemme määritelleet Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n vastuullisuusperiaatteet osana vastuullisuusohjelmaamme. Periaatteet ohjaavat toimintaamme ja sen kehitystä yhä vastuullisempaan suuntaan. Odotamme periaatteiden noudattamista kaikilta työntekijöiltämme sekä soveltuvin osin myös muilta sidosryhmiltämme.



Toimimme aina asiakaslähtöisesti sekä viestimme avoimesti ja selkeästi.



Noudatamme hyvää hallintotapaa ja sitoudumme reiluun kilpailuun.



Pidämme huolta omavaraisuudesta sekä hyvästä maksuvalmiudesta.



Edistämme vastuullisen sijoittamisen periaatteiden käyttöönottoa ja ylläpitoa.



Toimimme luottamuksellisesti ja huolehdimme yksityisyyden suojasta.



Minimoimme ympäristövaikutuksemme ja edistämme ympäristöystävällisten teknikoiden käyttöönottoa.

## Olellaiset vastuullisuusteemat

Teollisuus- ja varastokiinteistömme Lohjalla, Sauvonrinne 12, Lohja

Olemme tarkastelleet yrityksemme toimintaympäristöä, siihen liittyviä megatrendejä sekä sidosryhmiemme odotuksia. Näiden lähtökohtien pohjalta olemme tunnistanee meille neljä tärkeintä teemaa, joiden ympärille vastuullisuustyömme rakentuu; mahdollistamme terveelliset toimitilaratkaisut, varmistamme parhaan asiantuntijuuden, tavoittelemme hiilineutraalia kiinteistökantaa ja luomme yhteiskunnallista lisäarvoa. Olemme määritelleet näille teemoille tavoitteet, jotta pystymme edistämään vastuullisuustyötämme mahdollisimman tehokkaasti.

### MAHDOLLISTAMME TERVEELLISET TOIMITILARATKAISUT

Liiketoimintamme pohjautuu pysyvien asiakassuhteiden luomiseen. Huolehdimme asiakkaidemme tyytyväisyydestä vastaamalla parhaalla mahdollisella tavalla heidän toimintansa tilavaatimuksiin sekä varmistamalla hyvän palvelun ja asioinnin helppouden.

### VARMISTAMME PARHAAN ASiantuntijuuden

Tyytyväisten asiakkaiden takaa löytyy omistautunut ja asiantunteva henkilöstö. Varmistamme parhaan asiantuntijuuden panostamalla henkilöstöme osaamisen kehittämiseen sekä tarjoamalla parhaat mahdolliset työskentelyolosuhteet.

### TAVOITTELEMME HIILINEUTRAALIA KIINTEISTÖKANTAA

Investoimme kiinteistökantamme energiatehokkuuden parantamiseen ilmastopäästöjen minimoimiseksi. Lisäksi edistämme kiertotaloutta ja ympäristötietoisuutta yhdessä vuokralaistemme kanssa.

### LUOMME YHTEISKUNNALLISTA LISÄARVOA

Tuotamme vastuullisella ja kannattavalla kiinteistösi joittamisella lisäarvoa yhteiskunnalle. Huolehdimme toimintamme kannattavuudesta ja eettisyydestä läpi hankintaketjun. Otamme myös huomioon ilmastomuutoksen tuomat taloudelliset seuraamukset.



## SDG-tavoitteet

YK:n jäsenmaat ovat sitoutuneet vuonna 2015 kestävän kehityksen toimenpideohjelmaan (Agenda 2030) ja sen tavoitteisiin (Sustainable Development Goals). Tavoitteet pyrkivät ohjaamaan kestävän kehityksen toteutumista vuosina 2016-2030.

Olemme JTK:lla sitoutuneet tukemaan kaikkia 17:ää YK:n kestävän kehityksen tavoitetta. Vastuullisuusyöme linkittyy erityisesti seitsemään tavoitteeseen, jotka integroimme osaksi päivittäistä vastuullisuusyötämme.



Edistämme ihmisten terveyttä ja hyvinvointia tarjoamalla terveellisiä, viihtyisiä ja turvallisia toimitiloja asiakkaillemme.



Parannamme jatkuvasti kiinteistökantamme energiatehokkuutta ja hyödynnämme mahdollisuuksien mukaan uusiutuvaa energiaa.



Luomme vastuullisella kiinteistösijoittamisella talouskasvua yhteiskunnalle ihmisarvoa ja historiaamme unohtamatta.



Edistämme omalla toiminnallamme yhteiskunnan kestävän ja pitkäaikaisen kiinteistökannan rakentamista.



Kehitämme kohteitamme jatkuvasti vastaamaan kestävien kaupunkien ja yhteisöjen tarpeita.



Toimimme ilmastomuutosta vastaan tekemällä kestäviä valintoja ja tarjoamalla asiakkaiden liiketoimintaa edistäviä toimitilaratkaisuja.



Edistämme vastuullisia ja toimivia kumppanuuksia, jotta varmistamme parhaan osaamisen ja kestävän kehityksen edistämisen.

# Vastuullisuuden tiekartta

| Teema                                          | Teeman lupaus                                                                             | Näkökulma                                    | Tavoitteet näkökulmille 2022-2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mahdollistamme terveelliset toimitilaratkaisut | Lupaamme toimitilojemme käyttäjille paremmat olosuhteet kuin kotona                       | Toimitilojen terveellisyys ja turvallisuus   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Hyödynnämme ja kehitämme kiinteistöjemme riippumatonta olosuhdemittausta (olosuhteiden seuranta ja optimointi).</li> </ul>                                                                                                                                                                     |
|                                                |                                                                                           | Asiakastytyväisyys                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>Jatkamme vuosittaista asiakastytyvyyden mittausta ja säilytämme siinä toimialan parhaan tuloksen.</li> <li>Lisäämme mahdollisuuksien mukaan toimitilojen hyvinvointipalveluita asiakkaiden toiveiden mukaisesti.</li> </ul>                                                                    |
|                                                |                                                                                           | Osallistaminen ja avoin viestintä            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Kehitämme erilaisia keinoja, joilla voimme osallistaa vuokralaisia toimitilojen kehittämiseen.</li> <li>Järjestämme säännöllisesti Q1-Q4 vuokralaispalavereita.</li> <li>Varmistamme olosuhdemittauksen avoimen datan ja viestimme asiakkaillemme säännöllisesti.</li> </ul>                   |
| Varmistamme parhaan asiantuntijuuden           | Kehitämme jatkuvasti henkilökuntamme asiantuntijuutta ja osaamista                        | Työterveys ja -turvallisuus                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Järjestämme ensiapu- ja työturvallisuuskoulutuksen henkilökunnalle sekä viestimme ajankohtaisista asioista aktiivisesti.</li> </ul>                                                                                                                                                            |
|                                                |                                                                                           | Henkilöstön viihtyvyys ja tyytyväisyys       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Toteutamme henkilöstökyselyn säännöllisesti ja asetamme sille tavoitteet.</li> <li>Ylläpidämme työyhteisön yhteisöllisyyttä ja kannustamme työntekijöitämme olemaan aktiivisia.</li> </ul>                                                                                                     |
|                                                |                                                                                           | Osaamisen kehittäminen                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Järjestämme tarpeen mukaan henkilökunnan yhteisiä koulutustilaisuuksia ja vapaampia yhteisiä keskusteluita ideointiin.</li> <li>Suhtaudumme positiivisesti henkilöstön koulutuksiin ja kursseihin sekä laadimme henkilökohtaisen työroolia tukevan koulutussuunnitelman jokaiselle.</li> </ul> |
| Tavoittelemme hiilineutraalia kiinteistökantaa | Varmistamme kiinteistökantamme hiilineutraaliuden vuoteen 2030 mennessä                   | Energiatehokkuus ja päästöjen minimointi     | <ul style="list-style-type: none"> <li>Jatkamme energiatehokkuushankkeita ja uusiutuvien energiamuotojen käyttöä.</li> <li>Seuraamme säännöllisesti kiinteistökantamme hiilijalanjälkeä ja sen kehittymistä.</li> </ul>                                                                                                               |
|                                                |                                                                                           | Kierrätys ja kiertotalous                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Selvitämme kiertotalouden mahdollisuudet liiketoiminnalle ja edistämme kiinteistökantamme uudelleenkäyttöä.</li> <li>Hyödynnämme tehokkaammin kiinteistöistä ja rakentamisesta syntyviä materiaaleja sekä tehostamme jätteenkierrätystä.</li> </ul>                                            |
|                                                |                                                                                           | Ympäristötietoisuuden lisääminen             | <ul style="list-style-type: none"> <li>Viestimme säännöllisesti ja avoimesti ilmastotoistamme.</li> <li>Raportoimme vuosittain kiinteistökantamme hiilijalanjäljen sekä syntyneen jätteen määrän.</li> </ul>                                                                                                                          |
| Luomme yhteiskunnallista lisäarvoa             | Olemme aktiivinen, pitkäjänteinen ja kotimainen kaupunkiympäristöihin sijoittava kumppani | Kannattava liiketoiminta                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>Varmistamme kiinteistökantamme arvonnousun ihmisarvoa ja historiaamme unohtamatta.</li> <li>Kehitämme toimintamme kannattavuutta ja varmistamme vakaan osinkokassavirran.</li> </ul>                                                                                                           |
|                                                |                                                                                           | Eettinen liiketoiminta (sis. verojen maksu)  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Toimimme vastuullisesti ja eettisesti sekä lisäämme siitä viestintää.</li> <li>Pysymme kotimaisena toimijana.</li> </ul>                                                                                                                                                                       |
|                                                |                                                                                           | Ilmastonmuutoksen taloudelliset seuraamukset | <ul style="list-style-type: none"> <li>Teemme kannattavia investointeja ja minimoimme ilmastonmuutoksen taloudelliset seuraamukset proaktiivisesti.</li> </ul>                                                                                                                                                                        |





Vastuullisuustyö 2022



# Mahdollistamme terveet toimitilaratkaisut



## Tavoitteiden saavutukset vuonna 2022

|                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                  | Status |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Hyödynnämme ja kehitämme kiinteistöjemme riippumatonta olosuhdemittausta (olosuhteiden seuranta ja optimointi).                                                                                                                                   | Olosuhdeseurantaa pilotoidaan parhailaan neljässä kiinteistössä.                                                                                 | ●      |
| Jatkamme vuosittaista asiakastyytyväisyyden mittausta ja säilytämme asemamme toimialan parhaimpien joukossa.                                                                                                                                      | Toteutimme asiakastyytyväisyyden vuosittaisen mittauksen ja olimme toimialamme kuudes.                                                           | ●      |
| Lisäämme mahdollisuuksien mukaan toimitilojen hyvinvointipalveluita asiakkaiden toiveiden mukaisesti.                                                                                                                                             | Lisäsimme toimitilojen hyvinvointipalveluita.                                                                                                    | ●      |
| Kehitämme erilaisia keinoja, joilla voimme osallistaa vuokralaisia toimitilojen kehittämiseen. Järjestämme säännöllisesti Q1-Q4 vuokralaispalavereita sekä varmistamme olosuhdemittauksen avoimen datan. Viestimme asiakkaillemme säännöllisesti. | Järjestimme säännölliset vuokralaispalaverit ja viestimme asiakkaillemme aktiivisesti. Olosuhdemittaus ja avoin data ovat parhaillaan työn alla. | ●      |

## Edistämme näitä kestävän kehityksen tavoitteita:



Toimistokohteemme Vantaankoskella, Vantaankoskentie 14, Vantaa



## Toimitilojen terveellisyys ja turvallisuus

Tarjoamme asiakkaillemme ensiluokkaisia ja joustavia toimitilaratkaisuja pääkaupunkiseudun kiinteistöissä. Teemme jatkuvaa kehitystyötä kaikissa kiinteistöissämme, mikä on pääkaupunkiseudun kestävä kehityksen kannalta äärimmäisen tärkeää.

Huolehdimme kiinteistöjen turvallisuudesta ja terveellisistä olosuhteista. Olemme toteuttaneet lähivuosina monia merkittäviä remontteja, joilla on parannettu kiinteistöjen käyttöä niin kulutuksen kuin olosuhteiden osalta. Energiaremonttien yhteydessä usein toteutettava rakennusautomaation uusiminen parantaa mahdollisuuksiamme kiinteistöjen olosuhteiden seurantaan sekä huolehtii riittävästä ilmanvaihdosta energiatehokkaasti.

Käytössämme olevat seurantajärjestelmät mahdollistavat jokaisen kiinteistön etäseurannan, jolloin muutoksiin esimerkiksi energian- tai vedenkulutuksen suhteen pystytään puuttumaan mahdollisimman nopeasti. Samaan tapaan seurataan myös kiinteistöjen huoltopyyntöjä ja jätemääriä.

**LEED Gold -tason**  
ympäristösertifikaatti pian  
kahdessa kiinteistössä

### KEHITTYVÄ OLOSUHDESEURANTA

Joissakin kiinteistöissämme on käytössä myös erillinen olosuhdeurantajärjestelmä. Olosuhde-seurannassa etsitään parhaillaan sopivia ratkaisuja kokeilujen kautta, ja käytössä onkin kaksi erilaista järjestelmää. Tahtotilana on löytää lähivuosina sopiva taho järjestämään seuranta ja ottaa se käyttöön kaikissa kiinteistöissä.

Toinen järjestelmä on ollut käytössä kahdessa kiinteistössämme noin vuoden verran, ja se on parhaillaan yhteistyökumppanillamme kehitystyön alla. Toinen laajempi järjestelmä on ollut käytössä Pressi C -kiinteistössä pari vuotta, ja se otettiin käyttöön myös äskettäin valmistuneessa Pressi B:ssä.



### KULUTUSTIEDOT VUOKRALAISTEN KÄYTTÖÖN

Myös vuokralaisten tarve kulutustietojen saatavuuteen on kasvanut. Kyselyjen yleistessä lähdimme kesällä 2022 edistämään kulutusdatan avoimuutta. Kehityksen alla on kiinteistökohtaisen kulutusdatan lisääminen vuokralaisten omaan osioon kiinteistösivuille. Työ on hyvässä vauhdissa ja pian lämmön-, sähkön- ja vedenkulutuksen tiedot saadaan siirtymään automaattisesti muista järjestelmistä myös vuokralaisten saataville.

### OLOSUHDESEURANTAA KONEÄLYLLÄ

Pressi-kiinteistöjen Nuuka-olosuhdeanalyysijärjestelmä hyödyntää toiminnassaan tekoälyä ja analysoi kiinteistöä tarkkaan huonetasolla. Mittava järjestelmä seuraa muun muassa sisäilman lämpötilaa ja hiili-dioksidipitoisuutta sekä niiden pysyvyyttä, sisä- ja ulkoilman paine-eroa sekä uusiutuvaa energiantuotantoa. Järjestelmästä näkee tavoite- ja onnistumisprosentin, nykytilan sekä tilastolliset muutokset. Palveluntarjoaja Nuuka Solutions käy datan läpi kuukausittain ja ilmoittaa sen perusteella tekemänsä huomiot. Tämän lisäksi tekninen managerimme voi aina tarpeen tullen tarkistaa järjestelmästä, että kaikki kiinteistöissä sujuu kuten tarkoitettu.

## Toimitilojen ja palveluiden kehittäminen

Perheyriksomme tehtävänä on tarjota asiakkaillemme aina ensiluokkaisia tiloja ja palveluja sekä pitää heidät tyytyväisinä. Näin toimimalla varmistamme myös tilojen korkeat käyttöasteet. Kaikkea toimintaamme ohjaavat ratkaisukyvykkyys, asiantuntijuus ja laadukkaat asiakaskohtaukset. Tämä tarkoittaa sitä, että asiakkaamme saavat juuri heidän tarpeisiinsa parhaiten sopivat tilaratkaisut.

### KEHITÄMME TILOJA ASIAKASTARPEEN MUKAAN

Olemme luova ongelmanratkaisija, joka haluaa auttaa asiakkaitaan löytämään heidän liiketoimintaansa edistävän tilaratkaisun. Tila on kaiken keskiössä, jonka lisäksi pyrimme tukemaan asiakkaan menestystä omalla toiminnallamme. Otamme asiakkaidemme muuttuvat tarpeet joustavasti huomioon ja kuuntelemme heitä sekä muita yhteistyötahojamme herkillä korvalla. Varmistamme, että tilamme ovat viihtyisiä, terveellisiä ja turvallisia. On tärkeää, että toimistotyöhön palatessa kohtauksille löytyy luontevia ja turvallisia tilaratkaisuja.

Pyrimme parhaamme mukaan vastaamaan asiakkaidemme pyyntöihin toimitilojen kehityksestä. Valistuneet asiakkaat saattavat pyytää esimerkiksi hyvinvointipalveluja, joita he haluaisivat tarjota omille työntekijöilleen. Kuuntelemme toiveita ja kehitämme konsepteja, joiden kautta on toteutettu muun muassa hieronta-, kuntosali- ja kampaopalveluita. Näemme vuokralaisten osallistamisen tilojen kehittämiseen erittäin keskeisenä.



### PALVELUILLA SUJUVAMPAA ARKEA

Kappeliukuja 6:n kiinteistössä arki soljuu vaivattomasti. Vuokralaisen käytössä on kattavat aula- ja postituspallut ja tilaisuuksien järjestämiseen on vuokrattavissa isot kokous- ja saunatilat. Kiinteistössä toimii lounasravintola sekä dynaaminen joukko eri alojen yrityksiä. Kiinteistöllä on myös omat verkkosivut, josta voi seurata kiinteistön ajankohtaisia uutisia.

Kiinteistön toinen siipi on suunniteltu erityisesti toimistokäyttöön aula- ja ravintolapalveluihin. Kolmanten kerrokseen on lisätty toimistohotellitilaa vuoden 2020 modernisoinnin yhteydessä. Kiinteistön Länsiväylän suuntaisesta siivestä on suuri osa erilaisten palveluyritysten käytössä. Neljä henkilöhissiä takaa esteettömän kulun ja pysäköintitilaa löytyy jopa 250 paikan verran.

Niittykummun alue kehittyy jatkuvasti – toimitila on metroaseman läheisyydessä, jonka ympärillä olevan kauppakeskuksen lukuisat palvelut varmistavat alueen elinvoiman. Sijainti sekä metroaseman että isojen liikenneväylien solmukohdassa on loistava toimistotyöpäivää sekä hyvinvointipalveluja ja iltaan asti jatkuvia harrastuksia ajatellen. Kohde tarjoaa vuokrattavaksi eri kokoisia, pääosin jäähdytettyjä toimitiloja aulapalveluihin. Tilat taipuvatkin moniin eri tarkoituksiin ja kattavat palvelut tekevät arjesta helppoa.



## Asiakastyytyväisyys

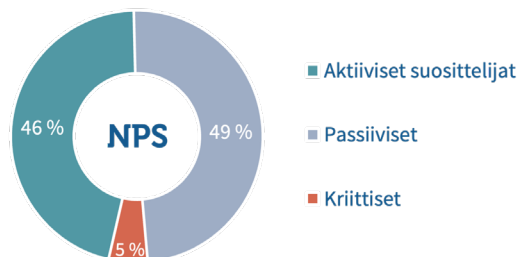
### SEURAAMME ASIAKASTYYTYVÄISYYTTÄ

Seuraamme asiakaskokemuksen ja -tyytyväisyyden kehitystä vuosittain. Vanhojen kiinteistöjen kohdalla menestyminen asiakastyytyväisyystutkimuksissa ei ole aina itsestäänselvyys, joten kehityskohteiden suhteen on syytä pysyä valppaana ja viedä niitä eteenpäin. Ulkoistettujen ja digitaalisten 'asiakaspisteiden' tuomiin haasteisiin olemme lähteneet vastaamaan laatimalla JTK:lle omaa digistrategiaa.

### VAHVA TYYTYVÄISYYS VUOKRANANTAJAAN

Edustava joukko asiakkaitamme osallistuu vuosittain KTI Kiinteistötieto Oy:n toteuttamaan asiakastyytyväisyysvertailuun, missä mitataan vuokralaisen tyytyväisyyttä tiloihin, vuokranantajaan ja palveluihin. Vuoden 2022 tutkimukseen osallistui 22 yritystä. Asiakaskyselyt toteutettiin puhelinhaastatteluin elo-marraskuussa

Asiakkaiden suosittelemuus



Tavoitteenamme on säilyttää asemamme toimialamme parhaimpien yritysten joukossa. Suosittelemuusluvukkuutta kuvaava NPS säilyi vertailuaineistoa korkeampana tuloksella 41, kun vertailuaineiston NPS oli 35. Lukema kuitenkin putosi omalla kohdallamme edellisen vuoden ennätyskorkeasta tuloksesta (2021: NPS 67). Kokonaistyytyväisyys asteikolla 1–5 oli 3,88 ja jäi hieman vertailuaineistosta, jossa vastaava luku oli noussut lukemaan 3,91.

Tyytyväisyys vuokranantajaan on edellisvuoden tapaan vahva, ja kokonaistyytyväisyys vuokrasuhteeseen nousi edellisestä vuodesta. Vuonna 2022

tapahtuneet vaihdokset huollossa ja järjestelmissä heijastuivat kuitenkin asiakastyytyväisyyteen. Kokonaistyytyväisyys tiloihin ja ylläpitopalveluihin laski edellisvuodesta ja jäi hieman vertailuaineistoa alhaisemmaksi. Tuotannollisten tilojen suhteen tyytyväisyys ylläpitopalveluihin pysyi kuitenkin korkeana tuloksella 4,08 (asteikolla 1–5).

### Vuoden 2022 asiakastyytyväisyys, asteikolla 1–5

|                                  |      |
|----------------------------------|------|
| Kokonaistyytyväisyys             | 3,88 |
| Tyytyväisyys vuokrasuhteeseen    | 4,05 |
| Tyytyväisyys tiloihin            | 3,89 |
| Tyytyväisyys ylläpitopalveluihin | 3,55 |



Asiakkaamme Ramirent Oy Suutarilassa, Tapulikaupungintie 37, Helsinki

## Osallistaminen ja avoin viestintä

Viestimme säännöllisesti asiakkaiden ja yhteistyökumppaneiden suuntaan julkaisemalla tiedotteita ja uutiskirjeitä. Sidosryhmillemme lähtee vuosittain kuusi uutiskirjetä sekä kesä- ja jouluterveydykset. Uutiskirjeet kokoavat yhteen nettisivuilla julkaistuja artikkeleita ja referenssejä, joiden aiheina on ajankohtaisia kiinteistöuutisia ja ympäristönäkökulmia. Vuoden 2022 uutiskirjeissä annettiin vinkkejä esimerkiksi työtilojen ja -ympäristön suunnitteluun sekä energian säästöön/luonnossa virkistäytymiseen.

Uutiskirjeet pidetään lyhyinä ja informatiivisina, ja lukija voi halutessaan perehtyä itseä kiinnostavaan artikkeliin linkin kautta. Yleisen uutiskirjeen lisäksi tiedotamme asiakkaitamme kohdekohtaisilla uutiskirjeillä, jotka palvelevat erityisesti kiinteistön muutos- tai häiriötilanteessa.

### OSALLISTAVAA VUOROPUHELUA

Myös vuorovaikutteisuus on viestinnässä tärkeää, joten järjestämme säännöllistä vuoropuhelua asiakkaidemme kanssa. Vuokralaispalaverin jalkauttaminen keskeytyi koronapandemian myötä, mutta nyt vuokralaisia on päästy jälleen tapaamaan kasvotusten. Vuokralaispalavereja järjestetään tilanekohtaisesti yhdestä neljään kertaan vuodessa, tai spontaanisti muiden tapaamisten yhteydessä. Esimerkiksi parhaillaan käynnissä olevan mittavan laajennuksen myötä Liukumäentie 15:ssä asiakas tavataan palavereissa viikoittain.

Monikäyttäjäkohteissa kiinteistöyhtiön yhteinen palaveri järjestetään vuosittain ja suurten vuokralaisten kanssa on käytössä kvartaalipalaverit. Palavereissa käydään läpi kiinteistön ylläpitoon, palveluntuotantoon ja kehitykseen liittyviä asioita sekä pidetään yllä yleistä vuoropuhelua vuokralaisten kanssa. Kaikki saatu palaute huomioidaan ja toimintaa kehitetään sen mukaisesti.

Vuosittain  
julkaistaan  
6  
uutiskirjetä



Kiinteistömme Sinikalliossa, Sinikalliontie 7, Espoo

**Kvartaali- ja vuosipalaverit takaavat tiedonjaon ja vuorovaikutteisen viestinnän**

### KIINTEISTÖKOHTAISTA VIESTINTÄÄ

Asiakas on meillä kaiken keskiössä. Viime vuosina olemme lisänneet digitaalisten viestintäkanavien käyttöä vuokralaisviestinnässä. Tämä kehitys on parantanut erityisesti pien-toimistoasiakkaidemme palvelua. Asiakkaitamme palvelevat muun muassa kiinteistöjen omat verkkosivut. Havainnollistavat kuvat, selkeät tekstit ja helppokäyttöiset lomakkeet varmistavat viestinnän saavutettavuuden.

Kiinteistön omalta verkkosivulta löytyy kohteen esittely sekä tarkempaa tietoa sijainnista ja palvelutarjonnasta. Lisäksi sivuilta löytyy kiinteistöä koskevat yhteystiedot, ilmoitustaulu uusimmista kuulumisista ja tapahtumista, vuokralaisen tietopankki sekä listaus kumppanieduista. Vuokralaisen tietopankkiin on koottu yhteen kaikki tärkeät dokumentit pelastussuunnitelmasta energiatodistukseen. Kumppanieduissa puolestaan esittelemme rahanarvoisia etuja tuotteista ja palveluista. Kaikki tiedot löytyvät samasta paikasta – helposti ja nopeasti.



## Varmistamme parhaan asiantuntijuuden



### Tavoitteiden saavutukset vuonna 2022

### Status

|                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                          |   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Järjestämme ensiapu- ja työturvallisuuskoulutuksen henkilökunnalle sekä viestimme ajankohtaisista asioista aktiivisesti.                            | Järjestimme koko henkilöstön ensiapukoulutuksen sekä tarvittavat työturvallisuuskoulutukset. Viestimme ajankohtaisista asioista eri tavoin.                                              | ● |
| Toteutamme henkilöstökyselyn säännöllisesti ja asetamme sille tavoitteet.                                                                           | Toteutimme henkilöstökyselyn, mutta kysely ei ole vielä vakimuotoinen ja vertailtava.                                                                                                    | ● |
| Ylläpidämme työyhteisön yhteisöllisyyttä ja kannustamme työntekijöitämme olemaan aktiivisia.                                                        | Järjestimme erilaisia yhteisöllisyyttä tukevia henkilöstötapahtumia kuten talviurheilupäivän ja pikujoulut. Kannustimme aktiivisuuteen tarjoamalla mm. museokortin ja hierontapalveluja. | ● |
| Järjestämme tarpeen mukaan henkilökunnan yhteisiä koulutustilaisuuksia ja vapaampia yhteisiä keskusteluita ideointiin.                              | Vuonna 2022 järjestettiin koko henkilöstön yhteinen ensiapukoulutus. Pidämme henkilöstöpalaverin joka toinen kuukausi ja yhteisen vapaamuotoisen kahvihetken viikoittain.                | ● |
| Suhtaudumme positiivisesti henkilöstön koulutuksiin ja kursseihin sekä laadimme henkilökohtaisen työroolia tukevan koulutussuunnitelman jokaiselle. | Kannustimme henkilöstöä kouluttautumaan ja laadimme henkilökohtaiset koulutussuunnitelmat.                                                                                               | ● |

### Edistämme näitä kestävän kehityksen tavoitteita:



## Työterveys ja -turvallisuus

Meillä on lukumäärältään pieni henkilöstö, josta haluamme pitää hyvää huolta. Taataksemme työntekijöillemme turvallisen ja viihtyisän työympäristön panostamme ennalta ehkäiseviin käytäntöihin yhdessä työterveyshuollon kanssa ja seuraamme säännöllisesti työterveyteen vaikuttavia tekijöitä ja riskejä. Työhyvinvointia seurataan myös säännöllisesti järjestettävissä kehityskeskusteluissa.

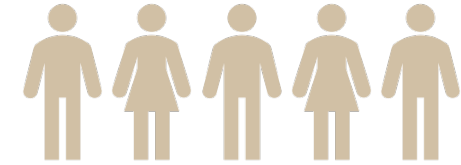
Tarjoamme työterveytemme kautta tavanomaista laajemmat palvelut kuten laboratoriokokeet ja työpsykologin palvelut. HR-kumppanimme on apuna työkykyyn liittyvissä asioissa ja ergonomia-asiantuntija tarkastaa vuosittain toimistomme työskentelyolosuhteet. Kiinteistökohteissa liikkuvilla työntekijöillä on asianmukainen työturvallisuus-

kortti, ja ensiaputaitoja opeteltiin vuonna 2022 koko henkilöstön voimin.

### AKTIIVISTA VIESTINTÄÄ

Viestimme aktiivisesti ajankohtaisista asioista myös sisäisessä viestinnässämme. Pienen henkilöstön välillä keskusteluyhteys toimii hyvin ja mieltä painavat asiat on helppo ottaa esille esimerkiksi toimistolla viikoittain järjestettävällä yhteisellä kahvihetkellä. Virallisemmin ajankohtaisia asioita läpikäyvä henkilöstöpalaveri pidetään joka toinen kuukausi ja ulkoiset tiedotteet ja uutiskirjeet ovat aina myös sisäisessä jakelussa. Henkilöstön tavoite- ja kehityskeskustelut pidetään vuosittain.

### Henkilöstömäärä vuonna 2022



**Tyytyväisten** asiakkaiden takaa  
löytyy **hyvinvoiva** ja  
**motivoitunut** henkilöstö



Asiakkaamme Berner Oy Herttoniemessä, Hitsaajankatu 20-24, Helsinki



## Henkilöstön viihtyvyys ja tyytyväisyys

Haluamme lisätä henkilöstömme hyvinvointia ja voimavaroja, joten panostamme tarkoituksenmukaisiin työolosuhteisiin, kattaviin työsuhte-etuihin ja yhteisölliseen yrityskulttuuriin. Järjestämme vuosittain erilaisia henkilöstötapahtumia, kuten talviurheilu- ja Juliuksen päivän sekä pikkujoulut. Henkilöstömme on mukana myös erilaisissa asiakastapahtumissa, kuten vuoden 2022 Helsinki Ski Weeks -hiihtofestivaalissa. Koko henkilöstö osallistuu vahvasti toimintamme kehittämiseen.

### STRATEGIAN SIIVITTÄMÄÄ KEHITYSTÄ

Pidämme tärkeänä, että koko henkilöstö osallistuu yrityksen strategiatyöhön. Kokonaisvaltaisempi uudistus strategiaan ja sen teemoihin tehdään kolmen vuoden välein ja kevyempi päivitys vuosittain. Syksyisin järjestettävät Strategiapäivät ovat keskeinen tapa viestiä liiketoiminnan tavoitteista ja toimintaympäristön muutoksista. Jokainen henkilöstön jäsen pääsee kahdeksi päiväksi mukaan keskustelemaan strategiateemoista ja vaikuttamaan osaltaan yrityksen tulevaan suuntaan.

Vuoden 2022 Strategiapäivien ensimmäisessä osassa pohdimme liiketoimintaamme vaikuttavia ulkoisia tekijöitä, kuten tämänhetkisiä poliittisia ja yhteiskunnallisia muutoksia. Toisessa osassa arvioimme omia vahvuuksia ja heikkouksiamme sekä pohdimme erilaisia tulevaisuuden skenaarioita. Strategiapäivien anti oli onnistunut ja yhdessä tekeminen koettiin motivoivaksi ja työarkea vahvistavaksi.

### TYTYVÄINEN HENKILÖSTÖ

Toteutamme kerran vuodessa henkilöstökyselyn seurataksemme työntekijöidemme hyvinvointia, työviihtyvyyttä ja tasa-arvoista kohtelua. Lisäksi seuraamme työhyvinvointia säännöllisten kehityskeskustelujen avulla. Varmistaaksemme työntekijöidemme turvalliset työskentelyolosuhteet seuraamme säännöllisesti työterveyteen vaikuttavia tekijöitä ja riskejä yhdessä työterveyshuollon kanssa.

### VISIO JA PÄÄMÄÄRÄ INNOSTAVAT

Vuoden 2022 henkilöstökysely toteutettiin kesäkuussa ja siihen vastasi 100 % henkilöstöstä. Kysely eroaa perinteisestä työtyytyväisyyskyselystä, sillä siinä seurataan myös strategian toteutusta ja kiinteistöalan muutoksia ja niihin valmistautumista.

### HENKILÖSTÖEDUT 2022

**Laajat työterveyspalvelut**  
**Hierontapalvelut**

**Liikunta- ja kulttuurisetelit**  
**Vuokrattava vapaa-ajan mökki**

JTK:n visio ja päämäärä ovat henkilöstön mukaan innostavia ja strateginen muutos etenee oikeaan suuntaan (keskiarvo 8,9 asteikolla 1–10), mutta osa asioista on vielä keskeneräisiä. Toimintatapojen ja prosessien kehittämisen eteneminen sai hyvän arvostuksen (8,4), mutta vastauksissa oli myös hajontaa. Kehitettävää koettiin olevan esimerkiksi tiedon jakamisessa ja toimintatapojen yhtenäistämässä. Vahvuuksia ovat muun muassa laaja-alainen osaaminen ja asiakkaiden saama henkilökohtainen palvelu.

Henkilöstö-  
kyselyn  
vastausprosentti  
**100 %**

### JULIUKSEN PÄIVÄ

Yksi vakiintuneista henkilöstötapahtumistamme on vuosittain vietettävä Juliuksen päivä, yrityksen perustajan Julius Tallbergin mukaan. Aloitamme päivän vierailemalla yhdessä esimerkiksi museossa tai suuntaamalla mielenkiintoiseen luontokohteeseen. Tämän jälkeen on kahvitilaisuus, jonka yhteydessä annetaan henkilöstön ansiomerkit ja muistetaan tutkinnon suorittaneita.

## Osaamisen kehittäminen

Henkilöstömme kouluttautuu jatkuvasti ja kartoitamme vuosittain jokaisen työntekijän koulutustarpeen sekä laadimme henkilökohtaisen koulutussuunnitelman. Suhtaudumme kannustavasti myös ammattitutkintoon johtavaan koulutukseen ja täydennyskoulutukseen, jotka tukevat henkilöstön osaamista ja ammattitaitoa. Vuonna 2022 kaksi henkilöä sai päätökseen ammattitutkintokoulutuksen ja kaksi henkilöä osallistui vajaan päivän mittaiseen täydennyskoulutukseen.

Jokaiselle työntekijälle laaditaan henkilökohtainen koulutussuunnitelma

Yhteisiä koulutuksia järjestetään tarpeen mukaan. Vuonna 2022 koko henkilökunta osallistui ensiapukoulutukseen. Työturvallisuuskorttikoulutuksia pidämme tarpeen mukaan, korttien vanhetessa. Koska olemme henkilömäärältämme pieni toimija, hyödynnämme vahvasti myös ulkoista asiantuntijuutta. Meillä on laaja kumppaniverkosto ja alan paras saatavilla oleva asiantuntijuus.

2  
yhteistä  
koulutusta  
vuonna 2022

### JÄRJESTIMME ENSIAPUKOULUTUSTA KOKO HENKILÖSTÖLLE

Järjestimme koko henkilöstölle 8 tunnin ensiapukoulutuksen keväällä 2022. Koulutus sisälsi henkeä pelastavan ensiavun teemoja, kuten elvytys, tajuttoman potilaan ensiapu sekä vierasesineen poisto. Kouluttajana toimi Learn2Help:n ensihoitaja, joka tuli paikan päälle toimistollemme. Koulutus oli vuorovaikutteinen ja rento tilaisuus, jossa konkreettinen tekeminen oli pääosassa.



Asiakkaamme Crossfit Vantaa Aviapoliksessa, Äyritie 4, Vantaa



## Tavoittelemme hiilineutraalia kiinteistökantaa

| Tavoitteiden saavutukset vuonna 2022                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                               | Status |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Jatkamme energiatehokkuushankkeita ja uusiutuvien energiamuotojen käyttöä.                                          | Aloitimme kiinteistöissä neljän aurinkosähköjärjestelmän sekä kahden maalämpöjärjestelmän rakentamisen. Lisäsimme myös sähköautojen latauspisteitä.                                                                                                           | ●      |
| Seuraamme säännöllisesti kiinteistökantamme hiilijalanjälkeä ja sen kehittymistä.                                   | Selvitimme hiilijalanjälkemme nykytason ja teimme suunnitelman kiinteistökantamme hiilineutraaliudesta.                                                                                                                                                       | ●      |
| Selvitämme kiertotalouden mahdollisuudet liiketoiminnalle ja edistämme kiinteistökannan uudelleenkäyttöä.           | Kehitimme olemassa olevaa kiinteistökantaa ja saimme jatkettua kiinteistön elinkaarta asemakaavan poikkeuksella. Toteutimme purkukartoituksen yhdessä purettavassa kiinteistössä.                                                                             | ●      |
| Hyödynnämme tehokkaammin kiinteistöistä ja rakentamisesta syntyviä materiaaleja sekä tehostamme jätteenkierrätystä. | Hyödynsimme kiinteistöistä ja rakentamisesta syntyviä materiaaleja jonkin verran. Materiaalien hyödyntämiselle ei ole vielä konkreettista seuranta. Lisäsimme uusia jätteiden lajittelumahdollisuuksia (lasi, metalli, muovi) ja seurasimme kierrätysastetta. | ●      |
| Viestimme säännöllisesti ja avoimesti ilmastotoistoistamme.                                                         | Viestimme uutiskirjeen ja verkkosivujen kautta ilmastotoistoistamme. Ideoimme uusia tapoja viestiä entistä läpinäkyvämmiin esimerkiksi energiankulutuksista.                                                                                                  | ●      |
| Raportoimme vuosittain kiinteistökantamme hiilijalanjäljen sekä syntyneen jätteen määrän.                           | Raportoimme kiinteistökantamme hiilijalanjäljen sekä syntyneen jätteen määrän sekä vastuullisuusraportissa että hiilineutraaliuden tiekartassa.                                                                                                               | ●      |

### Edistämme näitä kestävän kehityksen tavoitteita:



## Energiatehokkuus ja päästöjen minimointi

Teemme jatkuvasti toimenpiteitä ja merkittäviä investointeja kiinteistöjemme energiatehokkuuden parantamiseksi ja hiilijalanjäljen pienentämiseksi. Tuemme myös vihreää siirtymää rakentamalla kiinteistöihin aurinkosähkö- ja maalämpöjärjestelmiä.

### TAVOITTELEMME HIILINEUTRAALIUTTA

Vuonna 2022 laadimme hiilineutraaliuden tiekartan – toimenpidesuunnitelman, jolla etenemme kohti hiilineutraalia kiinteistökantaa. Tiekarttatyö osoitti, että jatkamalla aktiivista kiinteistökehitystämme voimme saavuttaa energiankäytön osalta hiilineutraalin kiinteistökannan jo viiden vuoden kuluttua, vuonna 2027.

Kiinteistöissämme käytetään kohdekohtaisesti tuotettua uusiutuvaa energiaa sekä vihreää ostosähköä. Energiankulutuksen päästöt muodostuvat siis yksinomaan kiinteistöihimme ostetusta kaukolämmöstä, jonka päästöjä onnistuimme vähentämään 16 % vuodesta 2021. Päästöjen lisäksi onnistuimme myös vähentämään kiinteistöjemme ominaiskulutuksia tekemiemme energiatehokkuustoimien seurauksena. Energian ominaiskulutuksen laskennassa on käytetty absoluuttisia lukuja. Kokonaispäästömme kuitenkin nousivat kolminkertais-  
tuneiden remontointipalveluiden myötä, joiden päästövaikutus lasketaan kustannusperusteisesti.

Kiinteistökannan energiankulutuksen  
hiilijalanjälki (scope 1-2) oli vuonna 2022  
2 610 tCO<sub>2</sub>e

Omiin kiinteistöihin tuotettu uusiutuva energia ja tehdyt energiatehokkuustoimet säästävät yrityksen muodostamia päästöjä ja niillä on siten positiivinen ilmastovaikutus omaan toimintaan. Sen sijaan yrityksen ulkopuolelle tuotettua positiivista ilmastovaikutusta mitataan hiilikädenjäljellä, joka muodostuu kohdallamme sähköautojen lataukseen käytetystä energiasta sekä toimista, joilla pienennämme vuokralaistemme energiankulutusta.

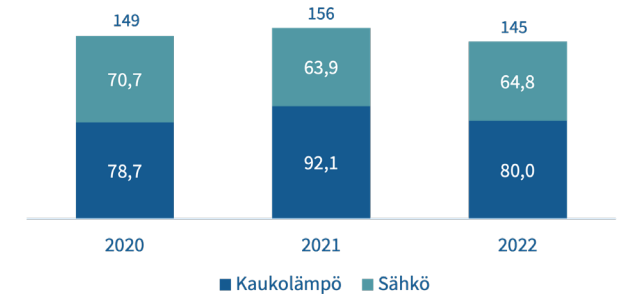
Vuoden 2022 päästösäästöt muodostuvat yhdestä energiaremontista sekä kolmesta uudesta aurinkosähköjärjestelmästä. Hiilikädenjälkeen on laskettu myytyyn kiinteistöön rakennettu aurinkosähköjärjestelmä sekä sähköautojen latauspistokkeiden käyttö. Lisäksi aloitimme maalämpöremontin kahdessa kiinteistössä ja energiaremontin kahdessa pääomavuokraosteessa. Näiden remonttien vaikutukset päästöihin näkyvät niiden valmistus-  
sa vuonna 2023.

Hiilikädenjälki  
108 tCO<sub>2</sub>e

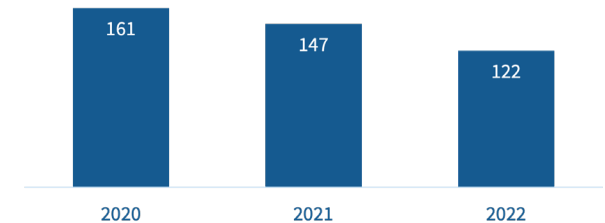
Päästösäästöt  
120 tCO<sub>2</sub>e

Kiinteistökannan  
ominaispäästöt  
-16 %  
vuodesta 2021

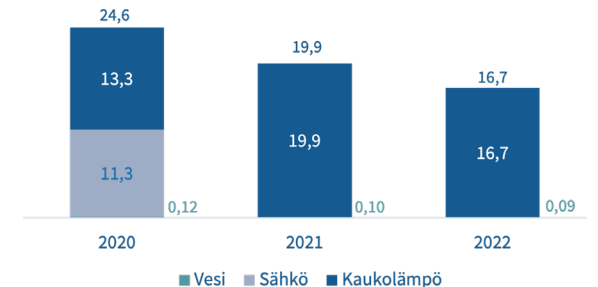
Energian ominaiskulutus, kWh/m<sup>2</sup>



Veden ominaiskulutus, l/m<sup>2</sup>



Kiinteistökannan ominaispäästöt, kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>





## Kiinteistö- ja aluekehitys

Meillä on palo jatkuvaan kiinteistösijoitustoimialan kehittämiseen. Jalostamme kiinteistöjä uudis- ja korjausrakentamisen kautta sekä käyttötarkoituksen muutoksilla. Aktiivisella kiinteistökannan kehittämisellä varmistamme rakennusten laadun ja korkean käyttöasteen. Samalla noudatamme kiertotalouden periaatteita pitämällä olemassa olevat kiinteistöt mahdollisimman pitkään käytössä sekä pidentämällä niiden elinkaarta.

Kiinteistö- ja aluekehittämistä tehdään yhdessä kaupungin ja kaavoittajien kanssa. Toisinaan olemassa oleva rakennuskanta ei enää palvele

alkuperäisessä tarkoituksessaan, jolloin viranomaisyhteistyötä tarvitaan käyttötarkoituksen ja kaavamuutoksen aikaansaamiseksi. Näin saadaan hyödynnettyä olemassa olevaa kiinteistökantaa sekä vähennettyä rakennuttamista ja siitä aiheutuvia päästöjä.

Sen lisäksi, että tarvitaan kaltaisiamme aktiivisia toimijoita, myös viranomaisilla on tärkeä rooli kiertotalouden edistämisessä. Maailman muuttuessa myös toimintatapojen tulee kehittyä niitä parhaiten tukeviksi.



Asiakkaamme Tokmanni Miny Kontulassa, Sirrikuja 1, Helsinki

### KÄYTTÖTARKOITUSTA KEHITTÄMÄLLÄ PIDEMPI ELINKAARI JA KORKEAMPI KÄYTTÖASTE – SIRRIKUJA 1, HELSINKI

Helsingin Sirrikuja 1 on aikanaan ollut pienten olohuoneiden talo, joka sijaitsee näkyvällä sijainnilla Kehä I:n ja Kontulantien läheisyydessä. Paikalle on helppo saapua myös julkisilla liikennevälineillä, sillä kiinteistö on kävelymatkan päässä sekä Kontulan että Myllypuron metroasemilta. Kiinteistö on rakennettu vuonna 1986 ja sen vuokrattava pinta-ala on 4 500 m<sup>2</sup>. Kiinteistössä on myös autotalli ja runsaasti pysäköintitilaa.

Kun kiinteistön kiinnostavuus asemakaavan mukaisessa käyttötarkoituksessaan alkoi osoittaa hiipumisen merkkejä, viranomaisten kanssa käynnistettiin vuonna 2021 neuvottelut käyttötarkoituksen osittaisesta muutoksesta liiketiloiksi. Haimme kohteelle lupaa poiketa asemakaavasta. Hyvällä viranomaisyhteistyöllä kohteen potentiaali saatiin hyötykäyttöön ja kohde saneerattua nykyaikaiseksi. Projektin onnistunut ja marraskuussa 2022 kiinteistössä avattiin uusi Tokmanni-myymäla. Uudet palvelut nostattavat alueen profiilia ja kiinteistöä on mahdollisuus muokata yhä monimuotoisemmaksi käyttäjien tarpeiden mukaan.

## Kierrätys ja kiertotalous

Toisinaan kiinteistön käyttöä ei pystytä enää pidentämään sen kunnon tai alueellisten kaavamuutosten myötä. Kartoitamme purkukohteidemme käyttökelpoiset materiaalit sekä mahdollisuudet niiden hyödyntämiseen. Toistaiseksi olemme tehneet kartoitusta itse ja hyödyntäneet materiaaleja muissa kohteissamme satunnaisesti. Tavoitteemme on parantaa sekä purkukartoitusten että materiaalien uudelleenkäytön seurantaa ja tilastointia.

### LISÄSIMME JÄTTEIDEN KIERRÄTYSTÄ

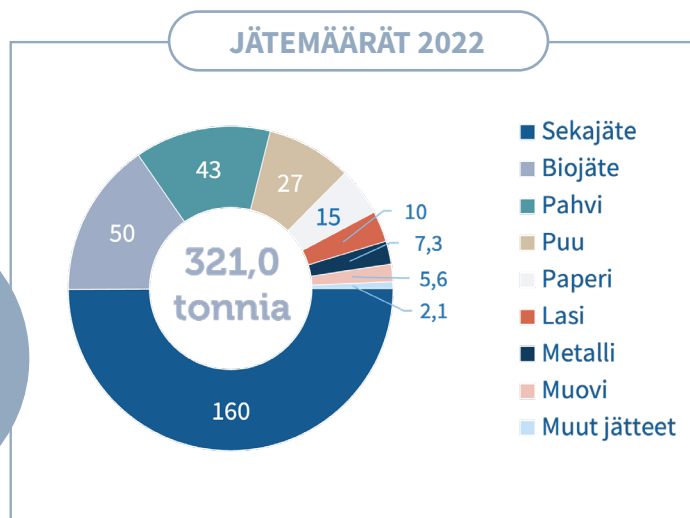
Seuraamme aktiivisesti jätealan kehitystä ja oman jätehuoltomme toimivuutta. Edistämme materiaalikierrettävyyttä myymällä esimerkiksi jätteeksi jäävää raakamuovia teollisuuden raaka-aineeksi. Vuonna 2022 kilpailutimme jätehuollon ja valitsimme uudeksi kumppaniksemme Urbaser Oy:n. Yhtiö panostaa toimintansa vähähiilisyyteen muun muassa kuljetusreittien ja biokaasuautojen kautta.

Jätteiden päästöt  
**-23 %**  
vuodesta 2021

Sekajätteen määrä  
**-9 %**  
vuodesta 2021

Urbaser Oy vastaa kaikkien kiinteistöjemme jätehuollosta ja raportoi kiinteistökohtaisesti jätemääristä ja -kustannuksista sekä jätteiden hyötykäytöstä.

Uuden jätehuoltolain myötä jätteet tulee lajitella entistä tarkemmin. Maaliskuussa valtaosaan kiinteistöistämme tuli lisää jätteiden lajittelumahdollisuuksia, kuten lasi-, metalli- ja muovikeräys. Puolet kiinteistöissämme syntyneestä jätteestä oli vuonna 2022 sekajätettä. Vaikka jätemäärä pysyi vuoden 2021 tasolla, pienempi osa päätyi seka- ja energijätteeksi ja näin ollen kierrätettyjen materiaalien osuus kasvoi.



### MATERIAALIEN JA IRTOKALUSTEIDEN UUSIOKÄYTTÖÄ

Hyödynnämme remonteissamme olemassa olevia materiaaleja aina mahdollisuuksien mukaan. Esimerkiksi alas ajettujen kiinteistöjen materiaaleja voidaan käyttää vuokralaismuutosten yhteydessä. Muun muassa palo-ovet, jäähdytyskonvektorit, saniteettikalusteet sekä puretut keittiöt ovat usein uudelleen käytettävissä.

Remonttijätteen kierrättämisen lisäksi kiinnitämme huomiota jätteiden syntymisen vähentämiseen. Panostamme rakennusten muuntojoustavuuteen ja monimuotoisuuteen. Kun tilat on mahdollista muokata uusiin käyttötarkoituksiin suhteellisen pienillä muutoksilla, myös jätteen määrä vähenee.

Osassa kohteistamme kierrätetään myös toimistokalusteita. Työ alkaa sisustussuunnittelijan tekemällä toimistokalusteiden kartoituksella, jonka jälkeen tiedotamme asiakkaalle, millaisia kalusteita on tarjolla. Lopulta asiakas saa tarvitsemansa kierrätetyt kalusteet ja me JTK:lla yhdistämme kalusteiden omistajat ja ostajat.



## Ympäristötietoisuuden lisääminen

Ympäristötietoisuutta lisätään uutiskirjein sekä verkkosivujen kautta. Suunnittelimme uusia tapoja viestiä entistä läpinäkyvämmiin esimerkiksi energiankulutuksista. Lisäksi ideoimme kiinteistön käyttäjän opasta, josta löytyisi kootusti esimerkiksi jätehuollon tiedot sekä energiatodistukset.

Ilmastopäästöjen vähentäminen energiankäytön osalta on erittäin keskeistä, jonka lisäksi tuomme viestinnässämme esiin myös muita tärkeitä ympäristönäkökulmia. Tällaisia ovat muun muassa kiinteistöjen käyttöaste, käyttöiän eli elinkaaren pidentäminen, tarvikkeiden ja materiaalien uudelleenkäyttö sekä kierrätys.

### VIESTIMME MYÖS OMILLA TAVOITTEILLAMME

Viestinnän apuna ympäristötietoisuuden lisäämisessä on meidän omat tavoitteemme. Muun muassa tästä syystä emme tyytyneet tavoittelemaan ainoastaan hiilineutraalia energiankäyttöä, vaan haluamme kiinnittää huomiota kiinteistöjen koko elinkaareen. Voimme tukea myös asiakkaidemme päästötavoitteita tarjoamalla energiatehokkaita kiinteistöjä hyvien julkisten liikenneyhteyksien varrelta sekä lisäämällä uusiutuvaa energiantuotantoa ja sähköautojen latauspistokkeita. Myös ennakoiva ja ajantasainen kiinteistöhuolto on ympäristöteko, joka kantaa pitkälle pidentäessään kiinteistön käyttöikää.



### UUTISKIRJEESSÄ NOSTIMME ESIIN VIIMEISIMMÄT VASTUULLISUUSTEKOMME

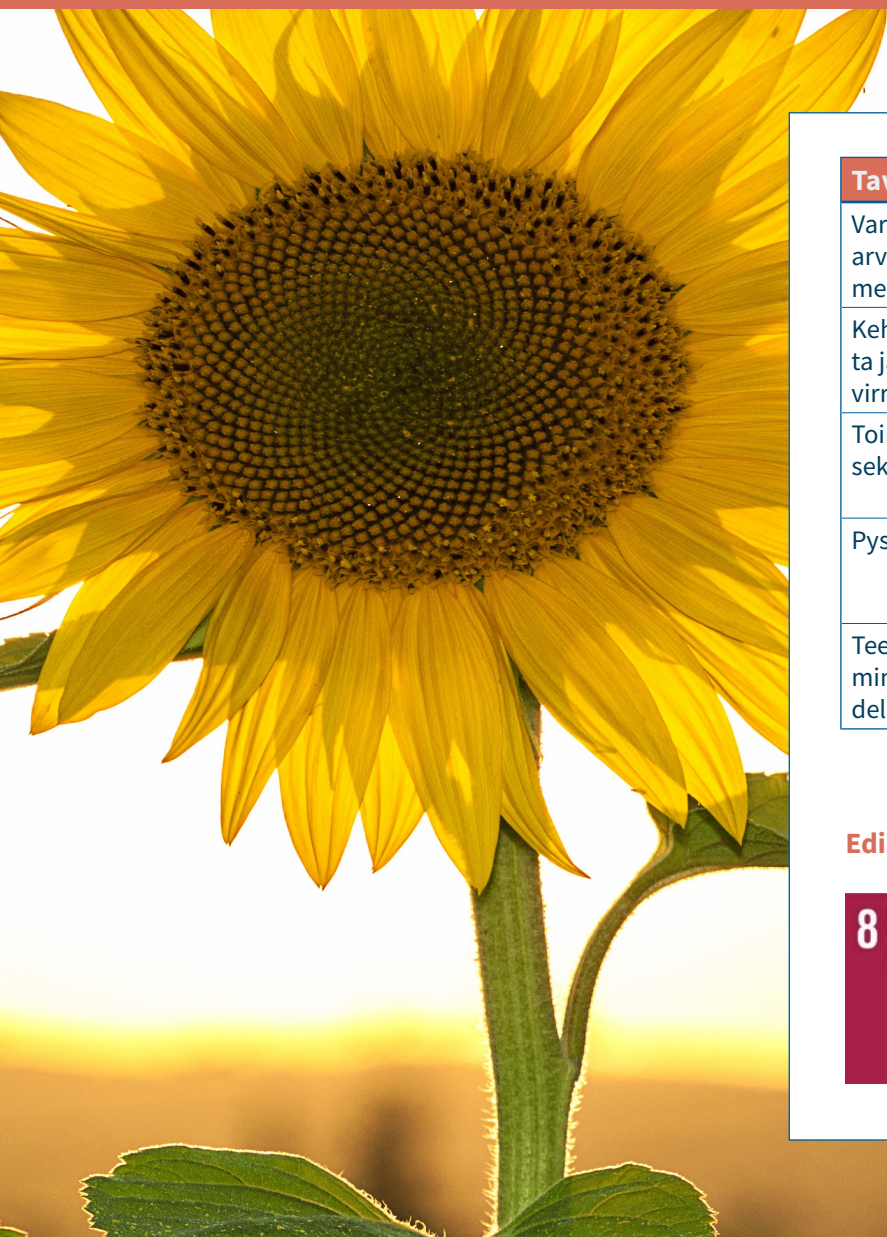
Kevään aikana vastuullisuustyössämme tapahtui paljon. Maaliskuun uutiskirjeessä nostimme esiin kolme viimeisintä vastuullisuustekoamme: vastuullisuusohjelman laadinnan, jätehuollon uudistamisen sekä vedenkulutuksen etäseurantapalvelun käyttöönoton. Nämä vastuullisuusteot edesauttavat tavoitettamme pyrkiä kohti hiilineutraalia kiinteistökantaa.

Ensin aloitimme **vastuullisuusohjelman** laadinnan. Halusimme tarkastella yrityksemme vastuullisuustyötä monesta eri näkökulmasta varmistaaksemme toimintamme vastuullisuuden ympäristöä, ihmisiä ja yhteiskuntaa kohtaan. Vastuullisuusohjelma linjaa tärkeimmät vastuullisuusteemat ja tavoitteet tuleville vuosille.

Seuraavaksi suunnittelimme **jätehuollon** uudestaan, joka paransi lajittelu- ja kierrätysmahdollisuuksia. Jatkossa tiedämme tarkemmin kiinteistössä syntyvistä jättemateriaaleista, joten pystymme entistä paremmin hillitsemään jätteen ja niiden huollon aiheuttamia CO<sub>2</sub>-päästöjä.

Viimeisimpänä otimme käyttöön Smartvatten **vedenkulutuksen etäseurantapalvelun**, varmistaaksemme rakennustemme vesitehokkuudesta. Palvelu mittaa vedenkulutusta reaaliajassa, hälyttää mahdollisista vuodoista sekä analysoi tarkemmin kiinteistöjen yleistä vedenkulutusta.

## Luomme yhteiskunnallista lisäarvoa



| Tavoitteiden saavutukset vuonna 2022                                                                         |                                                                                                                                                    | Status |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Varmistamme kiinteistökantamme arvonnousun ihmisarvoa ja historiaamme unohtamatta.                           | Panostimme energiatehokkuusinvestointeihin, korjauksiin ja ennakkoivaan huoltoon.                                                                  | ●      |
| Kehitämme toimintamme kannattavuutta ja varmistamme vakaan osinkokassavirran.                                | Huolehdimme toimintamme omavaraisuudesta. Pienensimme energiankulutuksia ja tämän myötä kustannuksia.                                              | ●      |
| Toimimme vastuullisesti ja eettisesti sekä lisäämme siitä viestintää.                                        | Laadimme ensimmäisen vastuullisuusohjelman ja -raportin. Viestimme uutiskirjeissä aiempaa enemmän vastuullisuudesta.                               | ●      |
| Pysymme kotimaisena toimijana.                                                                               | Olemme yli 140 vuotta vanha kotimainen perheyhtiö, eikä toimintamme ole siitä muuttumassa. Kotimaisena toimijana maksoimme kaikki veromme Suomeen. | ●      |
| Teemme kannattavia investointeja ja minimoimme ilmastonmuutoksen taloudelliset seuraamukset proaktiivisesti. | Investoinnit olivat kannattavia. Ilmastonmuutoksen taloudellisia seuraamuksia minimoitiin mm. energiatehokkuustoimenpitein.                        | ●      |

### Edistämme näitä kestävän kehityksen tavoitteita:





## Kannattava ja eettinen liiketoiminta

Olemme kotimainen tilavuokrauksen ja kiinteistösijoittamisen yritys. Liikevaihtomme oli vuonna 2022 yhteensä 24 miljoonaa euroa, missä on kasvua huimat 27,4 %. Tarkoituksena on, että kiinteistökantamme on mahdollisimman tehokkaassa käytössä, vuokrausastetavoittemme on 95 %. Vuonna 2022 kiinteistöjen taloudellinen vuokrausaste oli korkea 87 %, vaikka laskikin hieman vuodesta 2021. Lasku johtui useista käyttötarpeiden muutoksista. Kun muutokset astuvat voimaan, vuokrausaste jälleen kohenee.

Koska toimimme Suomessa, maksamme kaikki veromme Suomeen. Emme toteuta verosuunnittelua tai järjestelyjä, joiden yksinomaista tarkoituksena on verojen välttäminen. Yhteiskunnalle tuottamamme välitön taloudellinen arvo muodostuu välittömistä ja välillisistä veroistamme sekä henkilöstömme palkoista tehdyistä ennakonpidätyksistä eli verojalanjäljestämme. Vuonna 2022 maksoimme veroja ja veroluonteisia maksuja yhteensä noin 4,9 miljoonaa euroa.

Olemme emoyhtiömme kautta tehneet jo pitkään hyväntekeväisyystyötä eri järjestöjen kanssa. Yhteistyön pääpaino on sosiaalisessa vastuussa, minkä lisäksi avustamme myös kohteita, joiden avulla voimme ylläpitää biodiversiteettiä.

Liikevaihtomme  
kasvoi  
**27 %**  
vuodesta 2021

Kiinteistö-  
investoinnit lähes  
**48 M€**  
vuonna 2022

Energiatehokkuus-  
investoinnit noin  
**1,4 M€**  
vuonna 2022

Verojalanjälkemme  
**4,9 M€**  
vuonna 2022



Tallbergin omat toimitilat Finnoossa, Suomalaistentie 7, Espoo

## Ilmastonmuutoksen taloudelliset seuraamukset

Ilmastonmuutoksen taloudelliset vaikutukset tuovat yritysten liiketoimintaan sekä riskejä että mahdollisuuksia. Ilmastoriskit jakautuvat fyysisiin riskeihin ja siirtymäriskeihin. Siirtymäriskit muodostuvat esimerkiksi markkinoiden tai poliittisen ilmapiirin muuttuessa, kun yhteiskunta yrittää vastata ilmastonmuutokseen. Fyysiset riskit voivat sen sijaan olla pitkäkestoisia, kuten lämpötilan nousu tai lyhytkestoisia kuten maastopalo. Mahdollisuuksia ilmastonmuutos tuo mahdollistamalla uutta liiketoimintaa.

Julius Tallberg-Kiinteistöt tunnisti ilmastonmuutoksen taloudelliset vaikutukset omaan toimintaansa marraskuussa 2022 järjestetyssä vastuullisuustyöpajassa. Ilmastonmuutoksen riskien keskittyminen kaupunkialueelle vaikuttaa vahvasti JTK:n toimintaan ja linkittyy laajasti muihin tunnistettuihin näkökulmiin.



### GLBAALI TALOUSKASVU JA VAKUUTUKSET

Globaalin talouskasvun hidastuessa myös JTK:n taloudellinen suorituskyky heikkenee ja kiinteistöjen arvo voi laskea. Rahoitusta on haastavampi saada ja sen kilpailu kiristyy. Talouskasvun heikkeneminen vaikuttaa myös asiakkaisiin, joilla voi ilmetä entistä enemmän maksuhäiriöitä ja -vaikeuksia.

Vakuutusmaksut tulevat ilmastonmuutoksen tuomien riskien myötä nousemaan ja korvauksia tullaan todennäköisesti rajoittamaan.



### ÄÄRIMMÄISET SÄÄILMIÖT

Äärimmäiset sääilmiöt kuten rankkasateet ja helleaallot haastavat alueinfraa ja rakennuksia. Tulvavaara voi olla merkittävä ja tarve hulevesien hallintaan sekä viivytykseen korostuu entisestään. Maaperän eroosio lisääntyy ja myös kiinteistöjen rakenteet joutuvat koetukselle. Äärimmäiset sääilmiöt voivat katkaista sähköverkkoja, joka vaikuttaa merkittävästi kiinteistötoimintaan.



### KAUPUNGIT JA INFRASTRUKTUURI

Ilmaston lämpeneminen näkyy etenkin kaupungeissa ja lämmöstä johtuvat vahingot laitosten infrastruktuurissa yleistyvät. Rakenusten ylikuumeneminen haastaa jäähdytyslaitteistoja ja niiden kapasiteettia sekä nostaa kiinteistöjen energiankulutusta ja hallintakuluja. Myös aiempaa tiheämmät lämpötilavaihtelut vaikuttavat kausittaiseen energiatarpeeseen.

Mahdolliset laitevahingot ja kiinteistöjen haastavat olosuhteet vaikuttavat negatiivisesti vuokraukseen. Kaupunkien ilmanlaadun heikentyminen vaatii aiempaa tehokkaampaa ilmanvaihdon suodattamista.



### ENERGIAN SAATAVUUS JA RIITTÄVYYS

Tulevaisuudessa energiansaatavuus voi nousta ongelmaksi, kun yhteiskunnan energiantarve kasvaa ja tuotantotavat muuttuvat. Biopolttoaineet eivät välttämättä riitä kattamaan kuluista, joka hidastaa fossiilisista polttoaineista luopumista.



### LUONNON MONIMUOTOISUUS

Luonnon monimuotoisuus ja sen väheneminen korostuu jo nyt ja ilmastonmuutos kiihdyttää osaltaan tätä vakavaa ongelmaa. Viheralueiden säilyttäminen joudutaan ottamaan entistä paremmin huomioon kaupunkisuunnittelussa ja kaavahankkeissa.



### KESTÄVÄN KEHITYKSEN MAHDOLLIS-TAVAT TOIMET KOROSTUVAT

Kestävän kehityksen mukainen toiminta luo jo nyt liiketoimintamahdollisuuksia ja lisää niitä tulevaisuudessa.

Energiaomavaraisuus korostuu ja itse tuotettua energiaa voidaan myydä sähköverkkoon.



Kiinteistöjen keskeinen sijainti ja palvelujen paikallinen saatavuus ovat tärkeitä niin saavutettavuuden kuin liikkumisesta muodostuvien päästöjen näkökulmasta. Mikäli esimerkiksi ilmanlaadun heikentyminen heijastuu liikkumiseen asti ja kulkutapoja rajoitetaan, julkisen liikenteen läheisyys ja sähköajoneuvoinfrans lisääminen tuovat kilpailuetua.



Viheralueiden säilyttämiseksi olemassa olevan rakennuskannan ja kiinteistöjen aktiivinen käyttö tuovat lisää liiketoimintamahdollisuuksia.



Yritysvastuu ja sen todentaminen korostuvat, joten aktiivinen ja avoin raportointi lisäävät sidosryhmien luottamusta vaatimusten kiristytessä.



## Vastuullisuus lukuina



Toimistokiinteistömme Finnoossa, Suomalaisentie 7, Espoo

Tässä vastuullisuusraportissa keskitytään ainoastaan Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:n määräysvallassa oleviin asioihin. Raportti kattaa saatavilla olevat vastuullisuuden tunnusluvut, jotka liittyvät suoraan yrityksen toimintaan. Raportin tunnusluvut on kerätty vuodelta 2022 ja niiden vertailu on tehty pääosin vuoteen 2021. Vastuullisuusraportin on toteuttanut yhteistyössä JTK:n kanssa EcoReal Oy. Lisätietoja vastuullisuudesta saa ottamalla yhteyttä Tallbergin kiinteistökehitysjohtajaan Anne Tiaiseen ([anne.tiainen@tallberg.fi](mailto:anne.tiainen@tallberg.fi)).

Vastuullisuusraportissa tarkastellut ympäristötunnusluvut ovat mitattuja kulutuslukuja. Lämmön osalta on raportoitu absoluuttinen kulutus. Päästölaskennassa on noudatettu soveltuvin osin GHG Protocol -ohjeistusta.

Scope 1: Ajoneuvojen päästöt on laskettu neljän työsuhdeauton mitatuista kilometreistä, joista 50 % on sisällytetty työajoksi. Päästökertoimet: VTT Lipasto / One Click LCA.

Scope 2: Sähkön ja kaukolämmön osalta kulutuslukumat perustuvat mitattuihin lukuihin. Kaukolämmön kulutustiedot ovat absoluuttisia, ja ne sisältävät veden lämmittämiseen käytetyn energian. Yksittäisten kulutuslukumien puuttuessa on käytetty kyseisen kiinteistön keskimääräistä kuukausikulutusta.

Päästöt on laskettu sekä hankinta- että sijaintiperusteisesti. Yhteenlasketuissa luvuissa käytetään hankintaperusteista lukua. Hankintaperusteinen sähkö huomioi 100 % vihreän sähkön, jonka ominaispäästöt ovat 0 gCO<sub>2</sub>/kWh. Päästökertoimet Ecoinvent / One Click LCA, kaukolämpöyhtiöt sekä Tilastokeskus.

Scope 3: Hankitut tuotteet ja palvelut: Lähtötiedot ostetuista palveluista euromääräisellä tasolla. Jätteiden osalta on käytetty mitattuja lukuja. Vedenkulutus ja jätevesi: Kulutusluku-

mat perustuvat mitattuihin lukuihin. Päästökertoimet DEFRA / Base Carbone / CO<sub>2</sub>data / One Click LCA.

Positiivinen ilmastovaikutus ja hiilikädenjälki:

Positiivinen ilmastovaikutus on laskettu vuonna 2022 valmistuneen energiaremontin kulutussäästön ja rakennetun uusiutuvan energian tuoton summana. Siltä osin, kun tuotettua aurinkosähköä ei ole mitattu, laskelmissa on käytetty järjestelmän arvioitua vuosituottoa.

Hiilikädenjälki on laskettu sähköautojen latauspisteiden energiankulutuksesta, joka oli 114 MWh vuonna 2022. Motivan mukaan sähköhenkilöauto kuluttaa 15–30 kWh /100 km (keskimäärin 0,225 kWh/km), joten ladatulla sähkömäärällä on kuljettu yhteensä 50 667 km. Tyypillisesti bensiiniauton päästöt ovat 0,21 kgCO<sub>2</sub>/km, joten bensiiniauto olisi tällä kilometrimäärällä tuottanut 106 tCO<sub>2</sub>. Tämän lisäksi hiilikädenjälkeen on laskettu yhden vuonna 2022 rakennetun aurinkosähköjärjestelmän tuotto, sillä rakennus on sittemmin myyty. Päästökertoimet: VTT Lipasto / One Click LCA.

## Tunnusluvut ja taulukot

| Tärkeimmät taloudelliset tunnusluvut | 2020    | 2021    | 2022    |
|--------------------------------------|---------|---------|---------|
| Liikevaihto                          | 16 M€   | 19 M€   | 24 M€   |
| Toteutuneet kiinteistöinvestoinnit   | 35,1 M€ | 20,7 M€ | 47,9 M€ |
| Kiinteistöjen käyttöaste, prosenttia | 93%     | 91%     | 87 %    |

| Energian- ja vedenkulutukset                           | 2020    | 2021    | 2022                |
|--------------------------------------------------------|---------|---------|---------------------|
| Sähkön kulutus, MWh                                    | 8 483   | 8 932   | 10 125              |
| Kaukolämmön kulutus, MWh                               | 10 080  | 12 553  | 12 498              |
| Vedenkulutus, m <sup>3</sup>                           | 20 486  | 20 597  | 18 454 <sup>1</sup> |
| Kulutuksen bruttoneliöt <sup>2</sup> , bm <sup>2</sup> | 123 965 | 140 332 | 156 146             |

<sup>1</sup>Yhden kiinteistön vedenkulutusta ei ole raportoitu rikkinäisen mittarin aiheuttamien epävarmuuksien vuoksi.

<sup>2</sup>Kulutuksen bruttoneliöt eivät sisällä pääomavuokra-kohteita, sillä niiden energian- ja vedenkulutusta ei ole raportoitu.

| Henkilöstö tunnusluvut       | 2020 | 2021 | 2022 |
|------------------------------|------|------|------|
| Henkilöstön lukumäärä 31.12. | 5    | 5    | 5    |
| <b>Sukupuolijakauma</b>      |      |      |      |
| Naisia                       | 2    | 2    | 2    |
| Miehiä                       | 3    | 3    | 3    |

| Verojalanjälki vuonna 2022                       | Euroa, €  |
|--------------------------------------------------|-----------|
| <b>Yhteenveto</b>                                |           |
| Tilikaudelta välittömästi maksettavat verot      | 4 476 529 |
| Tilikaudelta tilittettävät verot                 | 380 289   |
| Yhteensä                                         | 4 856 818 |
| <b>Tilikaudelta maksettavat välittömät verot</b> |           |
| Tuloverot                                        | 2 038 436 |
| Työnantajamaksut                                 | 218 147   |
| Kiinteistöverot                                  | 1 255 660 |
| Varainsiirtoverot                                | 964 286   |
| Yhteensä                                         | 4 476 529 |
| <b>Tilikaudelta tilittettävät verot</b>          |           |
| Ennakonpidätykset                                | 312 211   |
| Työntekijän sosiaaliturvamaksut                  | 68 077    |
| Yhteensä                                         | 380 289   |

| Päästöt GHG Protocol mukaisesti                                                      | 2020         | 2021         | 2022         |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Scope 1: suorat päästöt, tCO<sub>2</sub>e</b>                                     |              |              |              |
| Ajoneuvot                                                                            | 10,2         | 11,5         | 11,5         |
| <b>Scope 2: Epäsuorat päästöt, hankintaperusteinen, tCO<sub>2</sub>e</b>             |              |              |              |
| Ostettu sähkö                                                                        | 1 406        | 0,0          | 0,0          |
| Ostettu kaukolämpö                                                                   | 1 707        | 2 796        | 2 610        |
| <i>Scope 2: Epäsuorat päästöt, sijaintiperusteinen*, tCO<sub>2</sub>e</i>            |              |              |              |
| Ostettu sähkö                                                                        | 1 458        | 805,2        | 912,7        |
| Ostettu kaukolämpö                                                                   | 1 707        | 2 796        | 2 610        |
| <b>Scope 1 ja 2 päästöt yhteensä</b>                                                 | <b>3 126</b> | <b>2 808</b> | <b>2 622</b> |
| <b>Scope 3: Muut epäsuorat päästöt, tCO<sub>2</sub>e</b>                             |              |              |              |
| Aktivoidut korjaukset                                                                | 620,2        | 724,5        | 4205,6       |
| Kunnossapidon korjaukset                                                             | 405,4        | 329,5        | 473,7        |
| Vuokralaismuutokset                                                                  | 266,9        | 225,2        | 410,5        |
| Kiinteistöjen huoltopalvelut                                                         | 276,1        | 274,0        | 173,3        |
| Hallinto- ja finanssipalvelut                                                        | 134,0        | 130,5        | 187,9        |
| Jätepalvelut                                                                         | 85,7         | 84,6         | 64,8         |
| Vedenkulutus ja jätevesi                                                             | 14,2         | 14,3         | 12,8         |
| Sähköautojen latauspistokkeet                                                        | 0,6          | 0,0          | 0,0          |
| <b>Scope 3 päästöt yhteensä</b>                                                      | <b>1 803</b> | <b>1 783</b> | <b>5 529</b> |
| <b>Päästöt yhteensä, tCO<sub>2</sub>e</b>                                            | <b>4942</b>  | <b>4604</b>  | <b>8150</b>  |
| Kiinteistökannan päästöintensiteetti (scope 1-2), kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> | 24,6         | 19,9         | 16,7         |
| Yrityksen päästöintensiteetti (scope 1-3), kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>        | 39,9         | 32,8         | 52,2         |

\*Laskettu vertailukohteeksi GHG Protocol -ohjeistuksen mukaisesti. Yhteenlasketuissa päästöissä käytetään hankintaperusteista lukua.





## Muutamme unelmat tilaksi



Toimistotilat



Liiketilat



Tuotantotilat



Varastotilat

Yhteistyössä: **EcoReal**<sup>e</sup>