



# Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj Vastuullisuusraportti 2024

## 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 2024 yritysraportti on kolmas vastuullisuusraporttimme. Raportti sisältää olennaisuusanalyysiin perustuvat tiedot meille ja sidosryhmillemme tärkeimmistä vastuullisuusasioista. Raportissa tarkastellaan vastuullisuusyön toteutumista vuonna 2024 sekä kerrotaan tehdyistä toimenpiteistä ja saavutetuista tavoitteista jokaisen teeman alussa. Tavoitteiden avulla pyrimme kehittämään toimintaamme yhä kestävämmäksi.

Raportin on toteuttanut yhteistyössä **Sustera**

Julius Tallberg-Kiinteistöjen kanssa

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	12
Toimitilojen terveellisyys ja turvallisuus	13
Asiakastytyväisyys	14
Osallistaminen ja avoin viestintä	15
VARMISTAMME PARHAAN ASiantuntijuuden	16
Työterveys ja -turvallisuus	17
Henkilöstön viihtyvyys ja tyytyväisyys	18
Osaamisen kehittäminen	19
TAVOITTELEMME HIILINEUTRAALIA KIINTEISTÖKANTAA	20
Energiatehokkuus ja päästöjen minimointi	21
Kiinteistö- ja aluekehitys	22
Kierrätys ja kiertotalous	23
Ympäristötietoisuuden lisääminen	24
LUOMME YHTEISKUNNALLISTA LISÄARVOA	25
Kannattava ja eettinen liiketoiminta	26
Ilmastonmuutoksen taloudelliset seuraamukset	27
Vastuullisuus lukuina	28
Tunnusluvut ja taulukot	29

Toimistokohteemme Finnoossa Suomalaistentie 7, Espoo

Kannen kuva: Kiinteistömme Retail Park Vantaanportti, Vantaa

## Toimitusjohtajan katsaus

Vuosi 2024 oli vastuullisuusmatkallamme merkittävä, ja samalla myös arvioinnin ja uudelleensuuntaamisen vuosi. Kestävyysraportoinnin vaatimukset ovat ohjanneet meitä kehittämään vastuullisuusyötämme kokonaisvaltaisemmaksi ja tasapainottamaan vaikuttavuuden liiketoiminnallisten tavoitteiden kanssa.

Vaikka talous- ja markkinatilanne asettivat haasteita, edistimme määrätietoisesti kestävämpää tulevaisuutta ja vahvistimme osaamistamme vastuullisuusraportoinnissa. Tämä on lisännyt liiketoimintamme selkeyttä ja varmuutta, ja olemme tunnistaneet raportoinnin tuomat konkreettiset hyödyt yhä selvemmin.

Saavutimme lähes kaikki vastuullisuustavoitteemme, mikä kertoo realististen ja toteutettavien tavoitteiden asettamisesta sekä sitoutumisestamme pitkäjänteiseen kehittämiseen. Vahvistimme kiinteistökannan teknistä ylläpitoa rekrytoimalla asiantuntevan henkilön johtamaan kumppaniverkostotyötä ja uudistimme energia-palvelumme vastaamaan uutta hiilineutraaliustavoitettamme. Nämä toimet ovat parantaneet toimitilojen terveellisyyttä, turvallisuutta ja toimintavarmuutta.

Sisäisesti olemme panostaneet henkilöstön hyvinvointiin ja osaamisen kehittämiseen, mikä on vahvistanut organisaatiomme toimintakykyä.

Vuoden aikana olemme kohdanneet myös haasteita. Kiinteistöjen uudelleenkäytön mahdollistaminen viranomaisluvituksen kautta ei ole helpottunut toiveistamme huolimatta. Myös materiaalitehokkuuden ja kiertotalouden käytäntöjen vakiinnuttaminen on ollut vaativala, erityisesti kumppaniverkoston sitouttamisen osalta. Taloudellinen tilanne ja vaatimaton vuokrakäytäntö ovat vaikeuttaneet markkinatilannetta, mutta lieventynyt inflaatiopaine on tuonut siihen valonpilkkauksia.

Haasteista huolimatta olemme onnistuneet vahvistamaan toimintaamme investoimalla nykyiseen kiinteistö-kantaan ja uudistamalla vuokralaisrakennetta. Osan kiinteistöistä arvo on alentunut, mutta vastapainona useat ovat nousseet arvoltaan, mikä tekee portfolion kokonaistilanteesta positiivisen. Tämä on tukenut taloudellista vakautta ja asemaamme yhteiskunnallisena toimijana.

Katseemme on tulevaisuudessa, jossa keskeistä on Scope 3 -päästöjen hallinta, päästövähennysten edistäminen ja kumppaniverkoston tiivis yhteistyö. Vauraudumme myös sään ääri-ilmiöihin ja kiinteistöjen toimintavarmuuden haasteisiin ennakoivalla suunnittelulla ja vahvalla sopeutumiskyvyllä.

Olemme oikealla polulla vastuullisuusmatkallamme. Tulevat vuodet tuovat uusia haasteita ja mahdollisuuksia, mutta vastuullisuus säilyy liiketoimintamme ytimessä. Uskomme, että sitoutumisemme kestävään kehitykseen luo pitkäaikaista arvoa sekä liiketoiminnallemme että yhteiskunnalle.



Timo Valtonen  
toimitusjohtaja

# JTK:n toimintaympäristö



Logistiikkakohteemme Oulunkylässä, Liukumäentie 15, Helsinki

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

Vähäisempi merkitys
  Suuri merkitys

## Toimintaan vaikuttavat megatrendit



**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. Kiinteistöjen 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 kauppatavara. 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.

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 tunnistanee 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.

## 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 lähtökohdana.

 Vuokralaiset	 Henkilöstö	 Omistajat ja rahoittajat	 Kumppanit	 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 ja kasvavaa 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 teknologioiden käyttöönottoa.

## Olellaiset vastuullisuusteemat

Aurinkopaneelit kohteessa Liukumäentie 15, Helsinki

Olemme tarkastelleet yrityksemme toimintaympäristöä, siihen liittyviä megatrendejä sekä sidosryhmiemme odotuksia. Näiden lähtökohtien pohjalta olemme tunnistanee meille neljä tärkeintä teemaa, joiden ympärille vastuullisuusyöme rakentuu; mahdollistamme terveelliset toimitilaratkaisut, varmistamme parhaan asiantuntijuuden, tavoittelemme hiilineutraalia kiinteistökantaa ja luomme yhteiskunnallista lisäarvoa. Olemme määritelleet näille teemoille tavoitteet, jotta pystymme edistämään vastuullisuusyötämme 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 kiinteistökan- tamme energiatehokkuu- den parantamiseen ilmasto- päästöjen minimoimiseksi. Lisäksi edistämme kierto- taloutta ja ympäristötieto- suutta yhdessä vuokralais- temme kanssa.

### LUOMME YHTEISKUNNALLISTA LISÄARVOA

Tuotamme vastuullisella ja kannattavalla kiinteistösi- joittamisella lisäarvoa yhteiskunnalle. Huolehdimme toimintamme kannattavuus- tasta ja eettisyydestä läpi hankintaketjun. Otamme myös huomioon ilmaston- muutoksen tuomat talou- delliset seuraamukset.



## SDG-tavoitteet

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

Olemme JTK:lla sitoutuneet tukemaan kaikkia 17:sta YK:n kestävä 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 kestävä ja pitkäaikaisen kiinteistökannan rakentamista.



Kehitämme kohteitamme jatkuvasti vastaamaan kestävien kaupunkien ja yhteisöjen tarpeita.



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



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

Asiakkaamme Laurea-ammattikorkeakoulu, Metsäpojanukuja 3, Espoo

## 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>Hyödynnäme ja kehitämme kiinteistöjemme riippumatonta olosuhdemittausta (olosuhteiden seuranta ja optimointi).</li> </ul>
		Asiakastyytyväisyys	<ul style="list-style-type: none"> <li>Jatkamme vuosittaista asiakastyytyväisyyden mittausta ja säilytämme siinä toimialan parhaan tuloksen.</li> <li>Lisääme 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 kurssiin ja laadimme henkilökohtaisen työroolia tukevan koulutus suunnitelman jokaiselle.</li> </ul>
Tavoittelemme hiilineutraalia kiinteistökantaa	Varmistamme kiinteistökantamme hiilineutraaliuden vuoteen 2030 mennessä	Energiätehokkuus 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>Hyödynnäme tehokkaammin kiinteistöistä ja rakentamisesta syntyviä materiaaleja sekä tehostamme jätteenkierrätystä.</li> </ul>
		Ympäristötietoisuuden lisääminen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Viestimme säännöllisesti ja avoimesti ilmastoteoistamme.</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 lisääme 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 2024

# Mahdollistamme terveelliset toimitilaratkaisut



## Tavoitteiden saavutukset vuonna 2024

## Status

<p>Hyödynnämme ja kehitämme kiinteistöjemme riippumatonta olosuhdemittausta (olosuhteiden seuranta ja optimointi).</p>	<p>Kiinteistöemme ovat etäseurannassa ja ylläpitotoiminnassamme on valmiit prosessit, joilla pystymme reagoimaan mahdollisiin ongelmatilanteisiin. Olosuhdemittauspilotin perusteella erilliselle seurantajärjestelmälle ei ole tarvetta.</p>	
<p>Jatkamme vuosittaista asiakastytyväisyyden mittausta ja säilytämme asemamme toimialan parhaimpien joukossa.</p>	<p>Toteutimme asiakastytyväisyyden vuosittaisen mittauksen ja olimme toimialamme toiseksi suositelluin.</p>	
<p>Lisäämme mahdollisuuksien mukaan toimitilojen hyvinvointipalveluita asiakkaiden toiveiden mukaisesti.</p>	<p>Otimme käyttöön uuden ravintolan ja Liikku-kuntokeskus avasi ovensa Konalaterassa. Vuoden 2023 selvityksen perusteella asiakkaamme arvostavat etenkin laadukkaita ravintolapalveluita ja liikuntamahdollisuuksia.</p>	
<p>Kehitämme erilaisia keinoja, joilla voimme osallistaa vuokralaisia toimitilojen kehittämiseen. Järjestämme säännöllisesti Q1-Q4 vuokralaispalavereita sekä varmistamme olosuhdemittauksen avoimen datan. Viestimme asiakkaillemme säännöllisesti.</p>	<p>Oman teknisen kiinteistöpäällikön myötä resurssimme vuokralaisten kuunteluun ja toiminnan kehittämiseen ovat aiempaa paremmat. Järjestämme säännöllisesti vuokralaispalavereja ja viestimme asiakkaillemme aktiivisesti.</p>	

## Edistämme näitä kestävän kehityksen tavoitteita:



Toimistokohteemme Vantaankoskella, Vantaankoskentie 14, Vantaa

## Toimitilojen terveellisyys ja turvallisuus

Perheyrityksemme tehtävänä on tarjota asiakkaillemme ensiluokkaisia ja joustavia toimitilaratkaisuja pääkaupunkiseudulla. Kaikkea toimintaamme ohjaavat ratkaisukyvykyys, asiantuntijuus ja laadukkaat asiakaskohtaamiset. Tämä tarkoittaa sitä, että asiakkaamme saavat juuri heidän tarpeisiinsa parhaiten sopivat tilaratkaisut.

### UUSI ENERGIANHALLINTAJÄRJESTELMÄ

Käytössämme olevat seurantajärjestelmät mahdollistavat jokaisen kiinteistön etäseurannan, jolloin mahdollisiin muutoksiin esimerkiksi energian- tai vedenkulutuksen suhteen pystytään puuttumaan nopeasti. Siirryimme vuonna 2024 uuteen energianhallintajärjestelmään. Uusi työkalu on parantanut kulutusdatan laatua ja helpottanut sen hallintaa kevyemmällä käytettävyydellä.

Energiaremonttien yhteydessä usein toteutettava rakennusautomaation uusiminen ja sen etäseuranta antavat meille arvokasta lisätietoa kiinteistön olosuhteista. Ylläpitoseurannassa on valmiit prosessit, joilla pystymme reagoimaan mahdollisiin ongelmatilanteisiin.

Kiinteistöjen kulutuksen lisäksi seuraamme niiden huoltopyyntöjä ja jätemääriä. Toimitamme kulu- tustietoja pyynnöstä myös vuokralaisillemme.

### KEHITÄMME KIINTEISTÖJÄMME

Teemme jatkuvaa kehitystyötä kaikissa kiinteistöissämme ja varmistamme, että tilamme ovat viihtyisiä, terveellisiä ja turvallisia. Näin toimimalla varmistamme myös tilojen korkeat käyttöasteet. Näemme vuokralaisten osallistamisen tilojen kehittämiseen erittäin keskeisenä ja pyrimme parhaamme mukaan vastaamaan asiakkaidemme pyyntöihin. Tilojen tulee edistää asiakkaiden liiketoimintaa ja oman toimintamme tukea asiakkaidemme menestystä.

Arvioimme jatkuvasti kiinteistösalkkumme jakaumaa ja ennakoimme kiristyvää säädösym- päristöä. Maaliskuussa 2024 hankimme uuden kiinteistön, Retail Park Vantaanportin. Kolmesta liikerakennuksesta koostuva kohde on energiatehokas ja siinä on maalämpölaitos ja aurinkosäh- kövoimala. Kiinteistö viedään vuoden 2025 aikana kaukolämpöä hyödyntävään täshybridimalliin.

### SERTIFIOIDUT KIINTEISTÖT

Vuoden 2024 aikana haimme kahdelle kiinteistö- lemme käytönaikaisen Bream In Use -ympäristö- sertifioinnin. Opus 1 sai uutena Very good-tason sertifioinnin ja Retail Park Vantaanportissa aloitim- me uusimaan aiempaa sertifiointia. Vantaanportin sertifiointi on kaksiosainen; arvioinnissa on itse kiinteistö sekä sen ylläpito. Jälkimmäisen odote- taan saavuttavan Very good -taso keväällä 2025. Lisäksi kahdessa kiinteistössämme Vantaankoskel- la on Gold-tason Leed-sertifikaatti.

Neljällä kiinteistöllämme on  
ympäristösertifikaatti



Retail Park Vantaanportti, Antaksentie 4, Vantaa

## Asiakastyytyväisyys

Edustava joukko asiakkaitamme osallistuu vuosittain KTI Kiinteistötieto Oy:n toteuttamaan asiakastyytyväisyysvertailuun, missä mitataan vuokralaisen tyytyväisyyttä tiloihin, vuokrasuhteeseen sekä ylläpitopalveluihin. Vuoden 2024 tutkimukseen osallistui 25 yritystä. Asiakaskyselyt toteutettiin puhelinhaastatteluin elo-marraskuussa ja omalla kohdallamme vastausprosentti oli 66 %.

### KORKEA SUOSITTELUHALUKKUUS

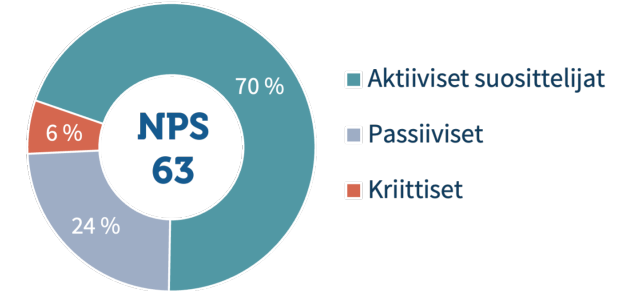
Tavoitteenamme on säilyttää asemamme toimialamme parhaimpien yritysten joukossa. Vuonna 2024 olimme jälleen vertailun toiseksi paras asiakkaiden suositteluhaluutta kuvaavan NPS:n osalta. Asiakkaidemme NPS nousi 63:een (2023: 58), kun vertailuaineiston keskiarvoinen NPS oli 39. Erityisen tyytyväisiä asiakkaamme olivat vuokrasuhteeseen ja hinta-laatusuhteeseen.

Korkeasta suositteluhaluudesta huolimatta asiakkaidemme kokonaistyytyväisyys laski hieman edellisestä vuodesta. Kokonaistyytyväisyys vuok-

rasuhteeseen pysyi korkeana ja keskiarvoa parempana, kun taas tilojen ja ylläpitopalvelujen osalta tulokset jäivät keskiarvoa heikommiksi.

Kiinteistötyypeittäin tarkasteltuna tuotannollisten tilojen asiakkaidemme kokonaistyytyväisyys (4,08) oli selvästi keskiarvoa korkeampi ja toimistotila-asiakkaidemme keskiarvotasolla (3,99). Liiketilasiakkaidemme kokonaistyytyväisyydessä (3,69) on eniten kehitettävää, ja tulemme panostamaan siihen vuoden 2025 aikana.

### Asiakkaiden suositteluhaluus



Asiakkaamme Puuilo Konalaterran kiinteistössä, Konalantie 47, Helsinki

### Vuoden 2024 asiakastyytyväisyys<sup>1</sup>

Kokonaistyytyväisyys	3,95
Tyytyväisyys vuokrasuhteeseen	4,07
Tyytyväisyys tiloihin	3,93
Tyytyväisyys ylläpitopalveluihin	3,76

<sup>1</sup>Asteikolla 1-5

## Osallistaminen ja avoin viestintä

Viestimme säännöllisesti asiakkaiden ja yhteistyökumppaneiden suuntaan julkaisemalla tiedotteita ja uutiskirjeitä. Sidosryhmillemme lähtee vuosittain kuusi uutiskirjettä sekä kesä- ja jouluterveydykset. Yleisen uutiskirjeen lisäksi tiedotamme asiakkaitamme kohdekohtaisilla uutiskirjeillä, jotka palvelevat erityisesti kiinteistön muutos- tai häiriötilanteessa.

### RUNSAASTI ARTIKKELEJA JA POSTAUKSIA

Pidämme uutiskirjeemme lyhyinä ja informatiivisina, jolloin lukija voi halutessaan perehtyä itseä kiinnostavaan artikkeliin tai referenssiin linkin kautta. Vuoden 2024 aikana julkaisimme verkkosivullamme lähes 30 artikkelia, jotka käsittelivät kiinteistöuutisten lisäksi myös hyvinvointi- ja ympäristönäkökulmia. Kerroimme esimerkiksi liikunnan aloituksesta lomakauden jälkeen sekä energiatehokkuudesta. Jatkoimme myös aktiivisuutemme kasvattamista LinkedIn-alustalla.

### VUOROVAIKUTTEISTA VIESTINTÄÄ

Vuorovaikutteisuus on viestinnässä tärkeää, joten järjestämme säännöllistä vuoropuhelua asiakkaidemme kanssa. Vuokralaispalavereja järjestetään tilannekohtaisesti yhdestä neljään kertaan vuodessa tai spontaanisti muiden tapaamisten yhteydessä. Palavereissa käydään läpi muun muassa kiinteistön ylläpitoa, palveluntuo-tantoa ja kehitystä. Kaikki saatu palaute huomioidaan ja toimintaa kehitetään sen mukaisesti.

### OMA TEKNINEN KIINTEISTÖPÄÄLLIKKÖ

Olemme uudistaneet toimintaamme pitkäjänteisesti ulkoisen kumppanin kanssa. Nyt kun tekniset toimintatapamme ovat vakiintuneet ja liiketoimintamme samalla kasvanut, pystymme ottamaan työhön oman resurssin. Toukokuussa aloittaneen oman teknisen kiinteistöpäällikön myötä vuokralaisten kuuntelu on sujuvaa ja toimintaa saadaan kehitettyä myös jatkossa.

Vuosittain  
julkaisimme  
kymmeniä  
artikkeleita

### Vantaanportti

Vantaanportti Retail Park sijaitsee Vantaalla, Kehä III:n varrella ja koostuu kolmesta erillisestä liikerakennuksesta, 15 myymälästä ja tilavasta parkkialueesta.



#### POHJAKARTTA

Katso kartasta suosikkimyymäläsi sijainti ja löydä perille.



#### LIIKKEET JA PALVELUT

Löydä sinua palvelevat liikkeet ja palvelut.



#### PYSÄKÖINTI JA SAAPUMINEN

Pysäköinti ja saapumisohjeet Vantaanporttiin.



Vantaanportti.fi-sivusto

Tervetuloa  
viihtymään  
Vantaanporttiin

Liikkeet

Pohjakartta

## Varmistamme parhaan asiantuntijuuden



### Tavoitteiden saavutukset vuonna 2024

### Status

Järjestämme ensiapu- ja työturvallisuuskoulutuksen henkilökunnalle sekä viestimme ajankohtaisista asioista aktiivisesti.	Olemme jatkaneet aktiivista viestintäämme myös LinkedIn-alustalla. Järjestämme työturvallisuuskoulutuksia tarvittaessa ja pidimme koko henkilöstön ensiapukoulutuksen vuonna 2022.	●
Toteutamme henkilöstökyselyn säännöllisesti ja asetamme sille tavoitteet.	Toteutimme henkilöstökyselyn toistamiseen vertailtavan vakiomallin mukaisesti ja asetimme vuosittaiseksi tavoitteeksemme eNPS 85.	●
Ylläpidämme työyhteisön yhteisöllisyyttä ja kannustamme työntekijöitämme olemaan aktiivisia.	Järjestimme monia yhteisöllisyyttä tukevia henkilötapahtumia ja rakensimme toimistollemme uuden viihtyisän kahvinurkkauksen. Jokaisella työntekijälämme on käytössään laajat hyvinvointipalvelut.	●
Järjestämme tarpeen mukaan henkilökunnan yhteisiä koulutustilaisuuksia ja vapaampia yhteisiä keskusteluita ideointiin.	Osallistuimme yhteiseen LinkedIn-koulutukseen sekä jatkoimme englannin kielen opetusta. Kokoonnumme säännöllisesti ja kartoitamme vuosittain yhteisen strategiamme.	●
Suhtaudumme positiivisesti henkilöstön koulutuksiin ja kurssiin sekä laadimme henkilökohtaisen työroolia tukevan koulutussuunnitelman jokaiselle.	Kannustimme henkilöstöä kouluttautumaan ja päivitimme henkilökohtaiset koulutussuunnitelmat.	●

Edistämme näitä kestävän kehityksen tavoitteita:





## Työterveys ja -turvallisuus

Meillä on lukumäärältään pieni henkilöstö, josta haluamme pitää hyvää huolta. Henkilöstömme kasvoi toukokuussa 2024 takaisin viiteen henkilöön oman teknisen kiinteistöpäällikön myötä. Taataksemme työntekijöillemme turvallisen ja viihtyisän työympäristön panostamme ennalta ehkäiseviin käytäntöihin yhdessä työterveyshuollon kanssa ja seuraamme säännöllisesti työterveyteen vaikuttavia tekijöitä ja riskejä. Työhyvinvointia seurataan myös vuosittain järjestettävissä kehityskeskusteluissa.

### LAAJAT TYÖTERVEYSPALVELUT

Tarjoamme työterveytemme kautta tavanomaista laajemmat palvelut kuten laboratorioskokeet ja työpsykologin palvelut. HR-kumppanimme on apuna työkykyyn liittyvissä asioissa ja ergonomia-asiantuntija tarkastaa vuosittain toimistomme työskentelyolosuhteet. Kiinteistökohteissa liikkuvat työntekijät saivat vuonna 2024 uudet, henkilökohtaiset turvavarusteet. Lisäksi jokaisella heistä on asianmukainen työturvallisuuskortti.

### HAMMASHOITON TYÖNANTAJAN TUELLA

Tuemme henkilöstömme terveyttä ja hyvinvointia myös laajojen työsuhte-etujen kautta. Otimme vuonna 2024 käyttöön hammashoiton oikeutavan terveysedun pidempään käytössä olleiden hieronta- sekä liikunta- ja kulttuurietujen rinnalle. Työntekijät voivat siirtää saldoa eri etujen välillä omien tarpeidensa mukaan.

### UUSI KAHVINURKKAUS

Viestimme aktiivisesti ajankohtaisista asioista myös sisäisessä viestinnässämme. Pienen henkilöstön välillä keskusteluyhteys toimii hyvin ja asioita on helppo ottaa esille esimerkiksi toimistola viikoittain järjestettävällä yhteisellä kahvihetkellä. Kahvikoneen uusimisen yhteydessä toimistoon tehtiin uusi kahvinurkkaus, joka palvelee niin asiakkaitamme kuin omaa henkilöstöä. Viihtyisä kahvinurkkaus palvelee toimiston kohtaamispaikkana ja sen kirjastomainen tunnelma kutsuu istumaan ja rauhoittumaan työpäivän keskellä.

### AKTIIVISTA VIESTINTÄÄ

Vapaan keskustelun ohella myös virallisempi sisäinen viestintämme on aktiivista. Ajankohtaisia asioita läpikäyvä henkilöstöpalaveri pidetään joka toinen kuukausi ja ulkoiset tiedotteet ja uutiskirjeet ovat aina myös sisäisessä jakelussa. Johtoryhmä kokoontuu joka toinen kerta laajennetulla kokoonpanolla, joka tukee ymmärrystä yrityksen kokonaistilanteesta. Henkilöstön tavoite- ja kehityskeskustelut pidetään vuosittain.

### HENKILÖSTÖEDUT 2024

Laajat työterveyspalvelut

Hieronta- ja terveysetu

Liikunta- ja kulttuurietu

Kuntosalin vapaa käyttö

Vuokrattava vapaa-ajan mökki



## Henkilöstön viihtyvyys ja tyytyväisyys

Haluamme lisätä henkilöstömme hyvinvointia ja voimavaroja, joten panostamme tarkoituksenmukaisesti työolosuhteisiin, kattaviin työsuhte-etuihin ja yhteisölliseen yrityskulttuuriin. Toteutamme kerran vuodessa henkilöstökyselyn seurataksemme työntekijöidemme hyvinvointia, työviihtyvyyttä ja tasa-arvoista kohtelua.

### HENKILÖSTÖTAPAHTUMIA PITKIN VUOTTA

Järjestämme vuosittain useita henkilöstötapahtumia. Vuonna 2024 juhlimme keväällä tuttuun tapaan Juliuksen päivää jakaen henkilöstöllemme ansiomerkkejä. Ansiomerkit jaetaan kymmenestä vuodesta alkaen joka viides työvuosi. Tänä vuonna samaan ajankohtaan osui controllerin Seijan läksiäiset, joka ehti työskennellä konsernin puolella yli 30 vuotta.

Kevääseen ja kesään mahtui myös vapun juhlintaa, Lauttasaaren musiikkijuhlat sekä yhteinen kesälounas ennen lomakautta. Syksyllä järjestimme vuosittaiset strategiapäivät sekä yhteisen ulkopäivän ja kiinteistökierroksen Kehämyllyn kiinteistöllä. Joulukuussa kokoonnuimme juhlimaan konsernin kiinteistöpäällikön Kimmon tasavuosia.

### TYÖYHTEISÖKYSELYSTÄ ERINOMAISET TULOKSET

Vuoden 2024 työyhteisökyselymme tulokset olivat jälleen erinomaiset ja yhtenäisesti muita kiinteistöalan toimijoita korkeammat. Kyselyn kokonaiskeskiarvo laski hieman edellisestä vuodesta, mutta

pysyi edelleen korkealla ja kehittämistarve pieneni. Työkyky arvioitiin edellisvuotta paremmaksi ja stressitaso matalammaksi. Kyselyyn vastasi viiden hengen henkilöstön lisäksi neljä vakituisesta kanssamme työskentelevää henkilöä ja kyselyn vastausprosentti oli 100 %.

Työyhteisökysely sisältää viisi kategoriaa: oma työni, työyhteisön toimivuus, esihenkilön toiminta, osaaminen ja uudistuminen sekä toimintakyky ja voimavarat. Toimintakyky ja voimavarat arvioitiin erinomaisiksi ja edellisvuotta paremmiksi. Muiden kategorioiden keskiarvot laskivat hieman edellisvuodesta, mutta pysyivät hyvinä, pääosin reilusti yli neljässä, asteikolla 1–5.

### Vuoden 2024 työyhteisökysely

(vuoden 2023 tulos)

<b>Kokonaiskeskiarvo<sup>1</sup></b>	<b>4,36 (4,55)</b>
<b>Kehittämistarve</b>	<b>10 % (12 %)</b>
<b>Työkyky<sup>2</sup></b>	<b>9,44 (9,25)</b>
<b>Stressitaso<sup>1</sup></b>	<b>2,22 (2,25)</b>

<sup>1</sup>Asteikolla 1–5

<sup>2</sup>Asteikolla 1–10



Pienessä organisaatiossa jokaisella työntekijällä on merkittävä rooli, joka näkyy noin puolen vuoden mittaisessa strategiaprosessissamme. Prosessi alkaa toukokuussa toimintaympäristön ja meneillään olevien toimenpiteiden arvioinnilla. Arviointi kootaan analyysiksi, josta tunnistetaan yhdessä 3–5 lisätietoa vaativaa aihetta. Tämän jälkeen henkilöstöstä muodostetut työryhmät perehtyvät aiheisiin muutaman kuukauden ajan.

Koottu data ja analyysit esitellään muille syyskuussa järjestettävillä strategiapäivillä. Mukaan kutsutaan usein ulkopuolisia asiantuntijoita, joilta saadaan lisänäkemystä käsiteltäviin aiheisiin. Strategiapäivillä aiheita jatkojalostetaan uusiksi strategisiksi teemoiksi, jonka jälkeen yhdessä valituille teemoille laaditaan toimintasuunnitelmat. Yhteen koostetut tiedot esitetään hallitukselle lokakuun alussa ja hallitus päättää yhtiön strategiasta marraskuussa.

## Osaamisen kehittäminen

Henkilöstömme koulutautuu 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 2024 järjestimme LinkedIn-koulutuskokouksen, tukeaksemme henkilöstön valmiuksia aktiiviseen someviestintään. Jatkoimme yhteisesti myös englannin kielen taitojemme vahvistamista, jossa keskustelupainotteinen opetus jatkui harvennetusti joka neljäs viikko. Lisäksi kaksi henkilöä osallistui Neuvottelutaito ja vaikuttaminen -valmennukseen.

### OPPIMISTA VERKOSTOISTA

Aktiivinen rooli verkostoissa on kaltaisellemme pienelle toimijalle keskeinen tapa ylläpitää ja vahvistaa henkilöstön osaamista. Henkilöstömme osallistuu tarpeen mukaan verkostojen järjestämiin seminaareihin ja olemme aktiivisesti mukana Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli Ry:n toiminnassa; asiakkuusjohtajamme Jouni Nylund on Toimitilat-toimikunnassa ja kiinteistökehitysjohtajamme Anne Tiainen Yhdyskunta ja infra -johtoryhmässä. Lisäksi toimitusjohtajamme Timo Valtonen on Raklin neuvottelukunnassa ja Espoon aluejohdossa Helsingin seudun kauppakamarissa.

Meillä on laaja kumppaniverkosto ja alan paras asiantuntijuus



Keskimäärin 18 koulutustuntia/hlö vuonna 2024

Toimistokohteemme Uutistie 3C, Vantaa

### AKTIIVISESTI ALAA KEHITTÄMÄSSÄ

Julius Tallberg-Kiinteistöjen kiinteistökehitysjohtaja Anne Tiainen on ollut kiinteistö- ja rakennusalan edunvalvontajärjestö Raklin Yhdyskunta ja infra -johtoryhmässä vuodesta 2020 lähtien. Johtoryhmässä noin 30 eri taustoista tulevaa jäsentä ovat käsitelleet vuoden 2024 aikana erityisesti alueiden käyttölakia ja yhdyskuntakehittämislakia sekä yhdyskuntarakentamislakia, jotka ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain uudistamista.

Johtoryhmä toimii näköalapaikkana tuleville lainsäädäntöhankkeille ja muille ajankohtaisille asioille sekä kasvattaa toimijoiden välistä yhteisymmärrystä. Tietoa jaetaan valmiiksi tiiviisti paketoituna muodossa ja kokouksien keskustelua Anne kuvaa toiminnan 'suolaksi'.

Johtoryhmätyöskentely vaatii resursseja, mutta sen hyödyt ovat selkeät. Johtoryhmätyössä Anne pääsee vahvistamaan omaa asiantuntijuuttaan sekä tuomaan esiin JTK:lle ja muille kiinteistösijoittajille tärkeitä asioita.

*"On erittäin tärkeää, että johtoryhmissä on edustus kentältä. Kokonaiskuva jäisi vajaan, elleimme olisi osaltamme kertomassa niistä maankäytön ja yhdyskunnan asioista, jotka nousevat keskeisiksi tai pulmallisiksi kaltaisemme kiinteistösijoittajan työssä. Myös Rakli pystyy vaikuttamaan vireillä oleviin asioihin paremmin ja kehittämään alaa sekä tuomaan jäsenistölle parhaita käytäntöjä."* Tiainen kertoo.

## Tavoittelemme hiilineutraalia kiinteistökantaa

Tavoitteiden saavutukset vuonna 2024		Status
Jatkamme energiatehokkuushankkeita ja uusiutuvien energiamuotojen käyttöä.	Paransimme lauhdelämmön talteenottoa ja lisäsimme sähköautojen latauspisteitä. Hankimme uuden kiinteistön, jossa on aurinko-sähkö- ja maalämpöjärjestelmä.	●
Seuraamme säännöllisesti kiinteistökantamme hiilijalanjälkeä ja sen kehittymistä.	Laskimme vuosittaisen hiilijalanjälkemme ja etenimme suunnitelmallisesti kohti kiinteistökantamme hiilineutraaliutta.	●
Selvitämme kiertotalouden mahdollisuudet liiketoiminnalle ja edistämme kiinteistökannan uudelleenkäyttöä.	Hyödynsimme remonteissamme muun muassa purettaja lasiovia ja uusi sisustuskonseptimme parantaa huonekalujen kiertoa. Vuoden aikana ei haettu poikkeuslupia vaan kiinteistökannan muutokset hyväksyttiin vähäisinä poikkeamina rakennusluvan yhteydessä.	●
Hyödynnämme tehokkaammin kiinteistöistä ja rakentamisesta syntyviä materiaaleja sekä tehostamme jätteenkierrätystä.	Hyödynsimme kiinteistöistä ja rakentamisesta syntyviä materiaaleja jonkin verran. Materiaalien hyödyntämiselle ei ole vielä konkreettista seurantaa. Jätteiden kierrätys ja materiaalihyödyntäminen pysyi edellisvuoden tasolla.	●
Viestimme säännöllisesti ja avoimesti ilmastoteoistamme.	Viestimme uutiskirjeen ja verkkosivujen kautta ilmastoteoistamme ja jatkamme sitä koskevaa raportointia. Lisäsimme verkkosivuillemme vastuuosion.	●
Raportoimme vuosittain kiinteistökantamme hiilijalanjäljen sekä syntyneen jätteen määrän.	Raportoimme kiinteistökantamme hiilijalanjäljen sekä syntyneen jätteen määrän sekä vastuullisuus- että hiilijalanjälkiraportissa.	●

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

Tavoittelemme hiilineutraalia energiankäyttöä vuoteen 2027 mennessä laatimamme tiekartan mukaisesti. Vuoden 2024 päästölaskennan perusteella kiinteistökantamme energian ominaispäästöt olivat 5,31 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>, joka on noin 45 % vuosikohtaista tavoitetta vähemmän, sillä vuodelle 2024 oli asetettu energiankulutuksen ominaispäästöjen tavoitteeksi maksimissaan 7,71 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>.

Kiinteistöissämme käytetään kohdekohtaisesti tuotettua uusiutuvaa energiaa, vihreää ostosähköä sekä osittain vihreää kaukolämpöä. Energiankulutuksen päästöt muodostuvat siis yksinomaan osaan kiinteistöihimme ostetusta kaukolämmöstä. Energiankulutuksen päästöt vähenivät lähes 46 % vuodesta 2023 ja kokonaispäästömme noin 28 % vuodesta 2023.

### USEITA ILMASTOHYÖTYJÄ

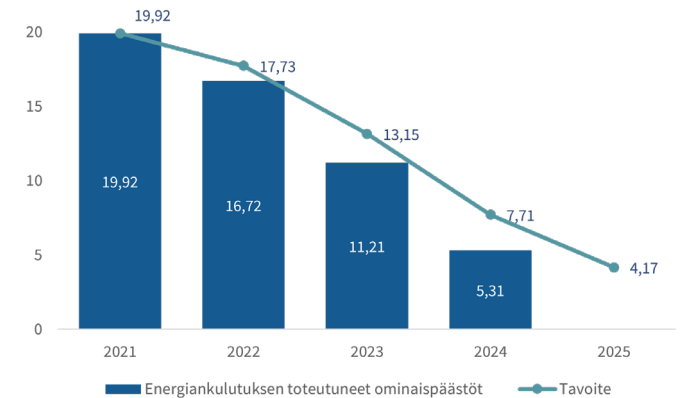
Vuoden 2024 hiilikädenjälkemme muodostui yksinomaan sähköautojen latauspistokkeiden käytöstä, sillä pääomavuokraoteisiin ei tehty energiatehokkuustoimenpiteitä. Hiilikädenjälki mittaa yrityksen ulkopuolelle tuotettua positiivista ilmastovaikutusta.

Omiin kiinteistöihin tuotettu uusiutuva energia ja tehdyt energiatehokkuustoimet syrjäyttävät fossiilista energiantuotantoa sekä pienentävät omasta toiminnastamme muodostavia päästöjä. Tämä positiivinen ilmastovaikutus muodostui vuonna 2024 tehdyistä energiatehokkuustoimenpiteistä, joiden vuosittainen vaikutus tulee olemaan noin 283 tCO<sub>2</sub>e. Aurinkosähköjärjestelmämme tuottivat kuluneena vuonna 1 124 MWh uusiutuvaa energiaa, joka vastaa Suomen keskimääräisissä sähkön tuotannon päästöissä 74 tCO<sub>2</sub>e.

### HUKKALÄMPÖ SAADAAN NYT HYÖTYKÄYTTÖÖN SINIMÄENTIE 6:SSA

Loppuvuodesta 2024 saimme päätökseen Sinimäentie 6:n kiinteistöön kohdistuneen energiatehokkuushankkeen, jossa rakennettiin kiinteistöön lauhdelämpöä hyödyntävä lämpöpumppujärjestelmä. Hankkeen avulla pystytään ottamaan talteen ja hyödyntämään kiinteistön prosesseissa syntyvää lauhdelämpöä ja näin pienentämään kiinteistön ostoenergian tarvetta entisestään lämmityksen osalta. Investointi on jatkumoa kiinteistöön aiemmin toteutetuille energiatehokkuustoimenpiteille sekä yleisesti kiinteistökannan päästöjen vähentämiseen tärkeäville toimenpiteille.

Remontti eroaa aiemmin toteuttamistamme energiaremonteista, sillä ensimmäisen kerran hyödynnämme yhteistyössä vuokralaisen kanssa heidän prosesseistaan syntyvää lauhdeläm-



1 Energian ominaiskulutuksen laskennassa on käytetty absoluuttisia lukuja.

pöä kiinteistön lämmityksessä. Kiinteistön toimijat hyötyvät remontista, kun heidän käyttökustannuksensa pienenevät. Laskennallisesti päästöjä saadaan toimenpiteillä vähennettyä vuositasolla arviolta 280 tCO<sub>2</sub>e. Urakassa haasteita aiheutti lämpöpumppujen sijoittelu nykyisen lämmönjakokeskuksen yhteyteen, sillä nykyisten taloteknisten laitteiden lisäksi tilaan oli tarkoitus asentaa neljä lämpöpumppua sekä useampi varaaja. Pienillä tilamuutoksilla sekä olemassa olevan laitteiston modifioinneilla lämpöpumppulaitteiston asennus saatiin onnistuneesti tehtyä sille määritellyyn tilaan.

Vaikka energiaremontit vähentävät kiinteistöjen vuosittaisia päästöjä, tahtotilamme on selvittää myös itse remontin ilmastovaikutukset. Tästä syystä päästölaskentaa on jatkossa tarkoitus tarkentaa entisestään myös yksittäisten energiatehokkuustoimenpiteiden sekä korjaushankkeiden puitteissa.

## Kiinteistö- ja aluekehitys

Meillä on vahva sitoutuminen jatkuvaan kiinteistösiioitustoimialan kehittämiseen. Jalostamme kiinteistöjä kestävästi, uudis- ja korjausrakentamisen kautta sekä käyttötarkoituksen muutoksilla. Hyödynnämme energiatehokkaita ratkaisuja, pienennämme hiilijalanjälkeämme ja edistämme kiertotaloutta pidentämällä rakennusten elinkaarta. Kiinteistökehityksellä pyrimme luomaan vastuullisesti rakennettua kaupunkiympäristöä, jossa yhdistyvät käyttäjien tarpeet ja kestävä kehitys.

Teemme tiivistä yhteistyötä viranomaisten kanssa varmistaaksemme hankkeidemme kestävyuden.

Tilakysyntä ei välttämättä vastaa rakennuksen alkuperäistä käyttötarkoitusta, jolloin viranomaisyhteistyötä tarvitaan käyttötarkoituksen muuttamiseksi kysyntää vastaavaksi. 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 edistämässä. Maailman muuttuessa myös toimintatapojen tulee kehittyä niitä parhaiten tukeviksi.



Kuvassa vasemmalta oikealle: Jouni Nylund/Tallberg, Juha Saarela/Puuilo, Henri Källman/Readcon Oy, Janne Paananen/Puuilo

### KESTÄVÄ KEHITYS VANTAAN ÄYRITIEN KIINTEISTÖHANKKEESSA

Vantaan Äyritien kiinteistökehityshanke edustaa vastuullista kaupunkikehitystä, jossa yhdistetään kestävä rakentaminen ja kaupungin pitkän aikavälin tarpeet. Alueelle on suunniteltu monipuolinen kokonaisuus, jossa yhdistyvät hotellitoiminta, asuminen sekä liiketoimintatilat. Vuonna 2023 käynnistimme neuvottelut Vantaan kaupungin kanssa asumiseen keskittyvän kaava muutoksen edistämiseksi, ja syksyllä 2024 hanke eteni uudelleen.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi hanketta koskevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville joulukuussa 2024. Tavoitteena on mahdollistaa alueelle hotelli sekä 40 000 kerosalaneliometriä asumista, jolloin kokonaisrakennusoikeus nousisi noin 55 000 neliometriin. Toimistotilojen kysynnän hiipuessa toimitilarakennusoikeuden määrää on päätetty pienentää.

Hankkeen seuraava vaihe sisältää useita erilaisia ympäristöselvityksiä ja tavoitteena on, että kaavaehdotus asetetaan nähtäville loppukeväästä 2025 ja että uusi kaava saa lainvoiman vuoden 2026 alussa.

Tarkasti suunnitellut ratkaisut varmistavat, että alueen uudet asuin- ja työympäristöt palvelevat käyttäjiään pitkälle tulevaisuuteen.

## Kierrätys ja kiertotalous

Seuraamme aktiivisesti oman jätehuoltomme toimivuutta sekä alan kehitystä. Jätteistä muodostuvien kustannusten ja ympäristövaikutusten alentamisessa meitä auttaa oma jätekonsultti, joka seuraa ja ohjaa jätehuoltoamme.

Pyrimme hyödyntämään esimerkiksi vuokralaismuutoksien yhteydessä purettuja käyttökelpoisia materiaaleja muissa kohteissamme. Teemme kartoitusta pääosin itse, jonka lisäksi olemme teettäneet yhteen purettavaan rakennukseen ulkopuolisen purkukartoituksen. Tavoitteenamme on parantaa sekä purkukartoitusten että materiaalien uudelleenkäytön seurantaa ja tilastointia.

### YHTENÄINEN SISUSTUSKONSEPTI

Jatkossa kalusteiden kiertoa vahvistaa laatimamme sisustuskonsepti, joka määrittää yhteisissä tiloissa käytettävät kalusteet. Visuaalisen ilmeen lisäksi suunnittelussa huomioidaan myös tilojen käytettävyys, kuten akustiikka ja valontarve. Tiloille on luotu erilaisia tyylivaihtoehtoja tilatarpeen ja asiakkaan mieltymyksen mukaan. Sisustuskonseptimme pääteemat ovat historia, kotimaisuus ja vastuullisuus.

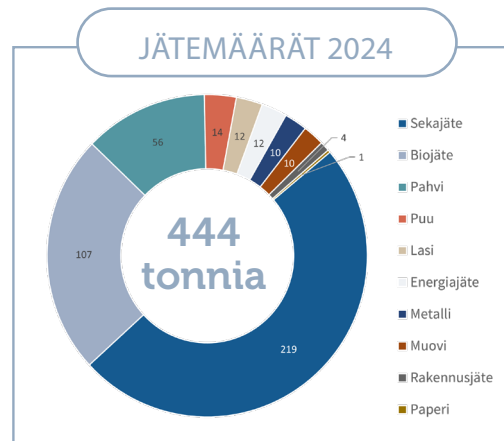
Jätteiden  
nettopäästöt  
-265 tCO<sub>2</sub>e  
vuonna 2024

Jätteiden  
hyötykäyttö  
100 %  
vuonna 2024

KIERRÄTYSASTEEMME PYSYI HYVÄLLÄ TASOLLA  
Vuonna 2024 kierrätysasteemme, eli jätteiden hyötykäyttö materiaalina oli noin 45 % ja hieman alle 55 % hyödynnettiin energiana. Pieni osa (0,4 %) saatiin uusiokäyttöön sellaisenaan, eikä jätettä päätynyt lainkaan kaatopaikalle.

Jätteiden kokonaismäärään vuonna 2024 oli 444,38 tonnia, josta muodostui noin 111,9 tCO<sub>2</sub>e. Kun otamme huomioon hyötykäytön kautta vältetyt päästöt, jätteiden nettopäästöiksi saadaan palveluntarjoajan tietoihin perustuen -264,8 tCO<sub>2</sub>e. Edistämme materiaalikierrettävyyttä myymällä esimerkiksi jätteeksi jäävää raakamuovia teollisuuden raaka-aineeksi.

Edellisvuoteen verrattuna jätteiden kokonaismäärä sekä päästöt laskivat hieman. Hyötykäyttö niin materiaaleina kuin energiana säilyi samansuuruisena.



### KARAPELLONTIEN PURKUKIIINTEISTÖLLÄ ENNÄTYSKORKEA KIERRÄTYSASTE

Kehittyvällä Keran alueella sijainneen Karapellontie 11:n kiinteistön purkutyöt ovat loppusuoralla. Purkupäätöstä joudutti merkittävä ilkivalta, jonka kohteeksi tyhjä kiinteistö joutui. Kalusteita oli ehditty ottaa hyötykäyttöön, mutta loppuosa kiinteistöstä vaurioitui ilkivallan myötä käyttökelvottomaksi.

Osien ja materiaalien hyödyntämiseksi purettavaan kiinteistöön tehtiin laaja haitta-aine selvitys ja purkukartoitus. Karapellontien rakennuttamista ja valvontaa hoitava Henri Källman Readconilta painottaa huolella tehdyn esiselvityksen yhteyttä urakkahintaan. ”Kun selvitykset tehdään huolellisesti ja kattavasti, säästyään purkuvaiheen yllätyksiltä ja viivytyksiltä. Myös hyödynnettävät materiaalit selviävät jo ennalta.” Källman kertoo.

Karapellontie 11:sta betonirakenteita ei pystytty hyödyntämään sellaisenaan, joten ne murskattiin kohteessa ja hyödynnetään alueen infrahankeissa. Ympäristöhyötyjä saadaan myös muusta kierrätysmateriaalista, kuten raudasta ja sekapelistä. Tehdyillä selvityksillä tai tarkalla lajittelulla ja materiaalien hyödyntämisellä ei ollut Källmanin mukaan vaikutusta urakan pituuteen. Kierrätysasteeseen ne sen sijaan vaikuttivat, joka oli noin 98,3 prosenttia.

## Ympäristötietoisuuden lisääminen

Lisäämme sidosryhmiemme ympäristötietoisuutta uutiskirjein ja verkkosivujen kautta sekä omilla toimilla ja tavoitteillamme. Tuemme asiakkaidemme päästötavoitteita tarjoamalla energiatehokkaita kiinteistöjä hyvien julkisten liikenneyhteyksien varrelta sekä lisäämällä uusiutuvaa energiantuotantoa ja sähköautojen latauspistokkeita. Kehitämme kiinteistöjä jatkuvasti niin omasta aloitteestamme kuin asiakkaidemme palautteen pohjalta.

### HUOMIOIMME LAAJAT YMPÄRISTÖVAIKUTUKSET

Tavoittelemme energiankäytöltään hiilineutraalia kiinteistöä, unohtamatta kuitenkin muita ilmastovaikutuksia. Tällaisia ovat muun muassa kiinteistöjen elinkaaren pidentäminen, johon voimme vaikuttaa ennakoivalla ja ajantasaisella kiinteistöhuollolla. Myös kiinteistöjen korkea käyttöaste sekä tarvikkeiden ja materiaalien uudelleenkäyttö ja kierrätys ovat tärkeitä.

Kiinteistökohtaisilla verkkosivuilla vuokralaisemme voivat tarkastella tarkempia kiinteistötietoja, kuten jätteenohjeita tai kohteen energiatodistusta. Välitämme pyydettyä myös energian tai veden kulutustiedot, sillä haluamme kannustaa myös asiakkaitamme oman kulutuksen ja päästöjen seurantaan.

### VASTUULLISUUS OMALLA SIVUSTOLLAAN

Hiilineutraalius on meille tärkeä tavoite, mutta huomioimme toiminnassamme aina myös sosiaalisen ja taloudellisen vastuun. Vuosittaisen vastuullisuusraportin lisäksi viestimme vastuullisuudesta myös verkkosivuillamme.

Vuonna 2024 paransimme vastuullisuustiedon saatavuutta luomalla verkkosivuille oman vastuullisuusosion. Osioon on koottu vastuullisuusteemojen ja -lukujen lisäksi julkaisemamme raportit ja artikkelit. Sivulla kerrotaan myös Tallberg konsernin avustustyöstä ja tuetuista kohteista. Avustettavat järjestöt valitaan huolella ja niiden kanssa pyritään pitkäaikaiseen vähintään kolmen vuoden yhteistyöhön.

### PYRIMME TOIMIMAAN ESIMERKKINÄ

Kiinteistön omistajana meillä on tärkeä rooli vuokralaistemme ympäristötekojen mahdollistajana. Tämän lisäksi haluamme kannustaa vuokralaisiamme myös muihin vastuullisuustekoihin. Vuonna 2024 paketoimme jo toistamiseen vuokralaisemme kanssa joululahjoja vähävaraisille lapsille. Paketointihetki toteutettiin kahdessa kiinteistössä, joista lelut lähtivät ilman välikäsiä Hope ry:lle. Lisäksi muiden kiinteistöjen näyttötauluilla on kerrottu miten asiakkaitamme ja muut kiinteistöjen käyttäjät voivat tukea Hope ry:tä.

### ENNALLISTETTU SUO TUKEE MONIMUOTOISUUTTA JA VÄHENTÄÄ PÄÄSTÖJÄ

Emoyhtiömme Tallberg konserni jakaa vuosittain noin 1,0 % kirjanpidon tuloksesta yleishyödylliseen toimintaan. Yksi tuetuista järjestöistä on Suomen Luonnonsuojeluliitto (SLL), jonka kumppanina Tallberg on osallistunut Eteläisen Piitsonsuo-ennallistamiseen Pohjois-Karjalassa.

Aiemmin ojituksen myötä kuivumaan päässeeseen Eteläisen Piitsonsuo-ekosysteemi on elpynyt kahdessa vuodessa lupaavasti. Useita kadonneita suolinympäristöjä on palautunut, ja useat lintulajit, perhoset sekä kasvit ovat palanneet suolle. Lisäksi suolle palanneet rahkasammalten mikrobit auttavat vähentämään metaanin määrää suon pinnalla, mikä on merkittävä kasvihuonekaasu.

Piitsonsuo-ennallistamisella on ollut myönteinen vaikutus ilmastoon, sillä se estää turpeen hajoamisen ja hiilen vapautumisen ilmakehään. Meidän osuutemme ennallistamisessa vuonna 2024 oli 60 hehtaaria, ja tämän vaikutuksesta arvioidaan estettävän yhteensä 1 650 000 kg hiilidioksidin vapautuminen ilmakehään seuraavan 10 vuoden aikana.

Eteläinen Piitsonsuo on noin 100 hehtaarin kokoinen, ja se on osa laajempaa, yli 1000 hehtaarin kokoista ennallistettujen soiden kokonaisuutta.



## Luomme yhteiskunnallista lisäarvoa



Tavoitteiden saavutukset vuonna 2024		Status
Varmistamme kiinteistökantamme arvonnousun ihmisarvoa ja historiaamme unohtamatta.	Panostimme energiatehokkuusinvestointeihin, korjauksiin ja ennakoivaan 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 vastuullisuus- ja hiilijalanjälkiraportit, sekä jatkoimme vastuullisuusviestintää uutiskirjeissä ja artikkeleissa.	●
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. Minimoimme ilmastonmuutoksen taloudellisia seuraamuksia mm. lisäämällä energiaomavaraisuuttamme.	●

Edistämme näitä kestävän kehityksen tavoitteita:



## Kannattava ja eettinen liiketoiminta

Olemme kotimainen tilavuokrauksen ja kiinteistösiirtämisen yritys. Liikevaihtomme oli vuonna 2024 yhteensä 27 miljoonaa euroa, mikä on kasvua edellisvuoteen. Jatkoimme kiinteistö- ja energiatehokkuusinvestointeja, joskin edellistä vuotta maltillisemmin. Tarkoituksena on, että kiinteistökan- tamme on mahdollisimman tehokkaassa käytössä, vuokrausastetavoittemme on 95 %. Vuonna 2024 kiinteistöjen taloudellinen vuokrausaste oli korkea 89 %.

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 2024 maksoimme veroja ja veroluonteisia maksuja yhteensä noin 3,59 miljoonaa euroa.

### KONSERNIN HYVÄNTEKEVÄISYYSTYÖ JATKUU

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



Verojalanjälkemme  
**3,6 M€**  
vuonna 2024

Liikevaihtomme  
**27 M€**  
vuonna 2024

Energiatehokkuus-  
investoinnit noin  
**3,3 M€**  
vuonna 2024

Kiinteistö-  
investoinnit  
**40 M€**  
vuonna 2024

## 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.



### GLOBAALI 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.



### ENERGIAN SAATAVUUS JA RIITTÄVYYS

Tulevaisuudessa energiansaataavuus voi nousta ongelmaksi, kun yhteiskunnan energiantarve kasvaa ja tuotantotavat muuttuvat. Biopolttoaineet eivät välttämättä riitä kattamaan kulu-tusta, joka hidastaa fossiilisista polttoaineista luopumista.

### RISKIT



#### 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. Rakennusten 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.



#### 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.

### MAHDOLLISUUDET

#### KESTÄVÄN KEHITYKSEN MAHDOLLISTAVAT 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 sähköajoneuvoinfran 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 kiristyessä.

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

## Vastuullisuus lukuina

Toimistokiinteistöemme 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 2024 ja niiden vertailu on tehty pääosin vuoteen 2023. Vastuullisuusraportin on toteuttanut yhteistyössä JTK:n kanssa Sustera Group. Lisätietoja vastuullisuudesta saa ottamalla yhteyttä Tallbergin kiinteistökehitysjohtajaan Anne Tiaiseen (anne.tiainen@tallberg.fi).

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

Scope 1: Päästöt ajoneuvomallin ja mitatun kilometrimäärän mukaan, joista 50 % on sisällytetty työajaksi. Kylmäaineiden tyypit ja täyttömäärät perustuvat huoltoyhtiön tietoihin. Päästökertoimet: Traficom / OpenCO.net.

Scope 2: Sähkön ja kaukolämmön osalta kulutuslukemat perustuvat mitattuihin lukuihin. Kauko-

lämmön kulutustiedot ovat absoluuttisia, ja ne sisältävät veden lämmittämiseen käytetyn energian.

Päästöt on laskettu sekä hankinta- että sijaintiperusteisesti. Yhteenlasketuissa luvuissa käytetään hankintaperusteista lukua. Hankintaperusteiset tiedot huomioivat 100 % vihreän sähkön ja kaukolämmön, joiden ominaispäästöt ovat 0 gCO<sub>2</sub>e/kWh. Päästökertoimet: Tilastokeskus / Fortum Oy / Helen Oy / Keravan Energia Oy / OpenCO2.net

Sijaintiperusteinen: Laskennassa on käytetty maa-kohtaisia keskimääräisiä päästökertoimia. Sähkön ja kaukolämmön päästökertoimet perustuvat Suomen keskimääräiseen yhteistuotantoon, joka on jaettu energiamenetelmällä. Päästökertoimet Tilastokeskus / OpenCO2.net

Scope 3: Remontit ja korjaukset, huolto-, hallinto- ja finanssipalvelut sekä ostetut tavarat: Lähtötiedot euromääräisellä tasolla.

Vedenkulutus ja jätevesi sekä vuokralaisten energiankulutus perustuu mitattuihin lukuihin. Alihankkijoiden ajokilometrit saatiin kerättyä kuudelta toimijalta ja ne perustuvat toimijoiden ilmoitta-

miin kilometrilukemiin. Päästöt ajoneuvotyyppin mukaan. Vuoden 2024 keskeiset tavarahankinnat sisältävät ajoneuvot sekä IT-laitteita. Jätteen osalta on käytetty palveluntarjoajan ilmoittamia päästötietoja. Päästökertoimet HSY / ADEME / OpenCO<sub>2</sub>e / Ecoinvent / SYKE

Positiivinen ilmastovaikutus ja hiilikädenjälki:

Positiivinen ilmastovaikutus on laskettu vuonna 2024 valmistuneiden energiatehokkuustoimenpiteiden laskennallisen kulutussäästön summana. Vaikutus on laskettu suhteessa Suomen keskimääräiseen sähkön ja kaukolämmön yhteistuotantoon, joka on jaettu energiamenetelmällä. Päästökertoimet Tilastokeskus / OpenCO2.net

Hiilikädenjälki on laskettu sähköautojen latauspisteiden energiankulutuksesta, joka oli 261,5 MWh vuonna 2024. Motivan mukaan sähköhenkilöauto kuluttaa 15–30 kWh /100 km (keskimäärin 0,225 kWh/km), joten ladatulla sähkömäärällä on kuljettu noin 1 162 187 km. Suomen keskimääräiset henkilöautot (NEDC) olisivat tällä kilometrimäärällä tuottaneet 157 tCO<sub>2</sub>e. Päästökertoimet: Traficom / OpenCO2.net.

# Tunnusluvut ja taulukot

Tärkeimmät taloudelliset tunnusluvut	2020	2021	2022	2023	2024
Liikevaihto	16 M€	19 M€	24 M€	23 M€	27 M€
Toteutuneet kiinteistöinvestoinnit	35,1 M€	20,7 M€	47,9 M€	11,4 M€	40 M€
Kiinteistöjen käyttöaste, prosenttia	93 %	91 %	87 %	90 %	89 %

Verojalanjälki vuonna 2024	Euroa, €
<b>Yhteenveto</b>	
Tilikaudelta välittömästi maksettavat verot	3 243 131
Tilikaudelta tilitettävät verot	350 037
<b>Yhteensä</b>	<b>3 593 167</b>
<b>Tilikaudelta maksettavat välittömät verot</b>	
Tuloverot	991 840
Työnantajamaksut	195 554
Kiinteistöverot	1 606 559
Varainsiirtoverot	449 177
<b>Yhteensä</b>	<b>3 243 131</b>
<b>Tilikaudelta tilitettävät verot</b>	
Ennakkonpidätykset	293 101
Työntekijän sosiaaliturvamaksut	56 936
<b>Yhteensä</b>	<b>350 037</b>

Henkilöstö tunnusluvut	2020	2021	2022	2023	2024
Henkilöstön lukumäärä 31.12.	5	5	5	4	5
<b>Sukupuolijakauma</b>					
Naisia	2	2	2	1	1
Miehiä	3	3	3	3	4

Energian- ja vedenkulutukset	2020	2021	2022	2023	2024
Sähkön kulutus <sup>1</sup> , MWh	8 483	8 932	10 125	10 365	18 649
Kaukolämmön kulutus, MWh	10 080	12 553	12 498	13 943	11 122
Vedenkulutus, m <sup>3</sup>	20 486	20 597	18 454 <sup>3</sup>	25 805	31 254
Kulutuksen bruttoneliöt <sup>2</sup> , bm <sup>2</sup>	123 965	140 332	156 146	164 082	187 410

<sup>1</sup>Kiinteistösähkö, ei sisällä vuokralais- tai lataussähköä.

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

<sup>3</sup>Yhden kiinteistön vedenkulutusta ei ole raportoitu rikkinäisen mittarin aiheuttamien epävarmuuksien vuoksi.

Päästöt GHG Protocol mukaisesti	2020	2021	2022	2023	2024
<b>Scope 1: suorat päästöt, tCO<sub>2</sub>e</b>					
Ajoneuvot	10,2	11,5	11,5	5,1	7,02
Kylmäaineet	N/A	N/A	N/A	N/A	60,10
<b>Scope 2: epäsuorat päästöt, tCO<sub>2</sub>e</b>					
Ostettu sähkö	1 406	0,0	0,0	0,0	0,0
Ostettu kaukolämpö	1 707	2 796	2 610	1 839	995
<b>Scope 1 ja 2 päästöt yhteensä</b>					
Ostettu sähkö	1 458	805,2	912,7	854,2	1 248
Ostettu kaukolämpö	1 707	2 796	2 610	1 924	1 590,4
<b>Scope 1 ja 2 päästöt yhteensä</b>	<b>3 126</b>	<b>2 808</b>	<b>2 622</b>	<b>1 844</b>	<b>1 062</b>
<b>Scope 3: epäsuorat päästöt, tCO<sub>2</sub>e</b>					
Aktivoidut korjaukset	620,2	724,5	4 206	3 760	1 712,4
Kunnossapidon korjaukset	405,4	329,5	473,7	477,9	509,5
Vuokralaismuutokset	266,9	225,2	410,5	151,8	557,3
Kiinteistöjen huoltopalvelut	276,1	274,0	173,3	444,9	390,1
Hallinto- ja finanssipalvelut	134,0	130,5	187,9	205,8	240,9
Jätepalvelut	85,7	84,6	82,6	116,8	111,9
Vedenkulutus ja jätevesi	14,2	14,3	12,8	11,8	18,4
Vuokralaisten energiankulutus	N/A	N/A	N/A	662,1	927,0
Alihankkijoiden liikkuminen	N/A	N/A	N/A	10,1	8,8
Tavarahankinnat	N/A	N/A	N/A	16,5	18,2
<b>Scope 3 päästöt yhteensä</b>	<b>1 803</b>	<b>1 783</b>	<b>5 529</b>	<b>5 858</b>	<b>4 495</b>
<b>Intensiteetit, kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup></b>					
Kiinteistökannan päästöintensiteetti (scope 1-2), kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	24,6	19,9	16,7	11,2	5,31
Yrityksen päästöintensiteetti (scope 1-3), kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	39,9	32,8	52,2	46,9	29,65

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



# TALLBERG

**Muutamme unelmat tilaksi**



Toimistotilat



Liiketilat



Tuotantotilat



Varastotilat

Yhteistyössä:

