

# VASTUULLISUUSRAPORTTI

## Tyvene on vastuullinen kiinteistöjen rakennuttaja, omistaja ja vuokranantaja.

Tyvene-konserniin kuuluu emoyhtiö Tyvene Oy:n lisäksi 100 % omistetut tytäryhtiöt Kiinteistö Oy Rauhanlähde I, Kiinteistö Oy Onnenlähde, Asunto Oy Hämeenlinnan Tehtaankatu 2, Kiinteistö Oy Linnainmaan Lähde ja KKOY Malminkartanon Hopealähde. Vuonna 2020 koko konsernin liikevaihto oli 7,5 m€ ja tasearvo 179,4 m€. Tämä raportti sisältää tiedot koko konsernista ja se on laadittu KTI:n ja Raklin yritysraportointisuositusten pohjalta soveltuvin osin.

Tämä Tyvene-konsernin vastuullisuusraportti on julkisesti saatavilla yrityksen Internet-sivuilla. Organisaatiossa ei ole erikseen nimettyjä vastuullisuustavoitteista vastaavia henkilöitä, vaan pienessä työyhteisössä jokainen vastaa omalta osaltaan niiden täyttymisestä.

Tyvene-konsernin **eettiset ohjeet ja periaatteet** on kuvattu toimintaamme ohjaavien **arvojen** kautta. Arvojamme ovat **hyvä kumppanuus, hyvinvoinnin luominen sekä laadun tekeminen tehokkaasti**. Hyvä kumppanuus on toimintamme lähtökohta ja luotettavuutemme pitkäaikaisen yhteistyön kivijalka; avoin ja aito vuorovaikutus takaavat onnistumisen. Ammattitaidollamme ja eettisellä toiminnallamme luomme hyvinvointia niin kumppaneille, omistajille, ympäristölle kuin koko yhteiskunnalle. Toimintamme perustarkoituksena on mahdollistaa palvelutalojemme asukkaille hyvä eläminen viihtyisissä ja turvallisissa kodeissaan, jossa he saavat tarvitsemansa tuen ja hoivan kumppaneidemme toimesta. Elinkaarikestävillä, ympäristöystävällisillä ja energiatehokkailla toteutusratkaisulla edistämme myös ympäristön hyvinvointia.

Omistuksemme ja palvelumme lähtökohtana on laadukkuus, jolla varmistamme energia-, kustannus- ja toiminnantehokkuus huomioiden pitkäjänteisen kilpailukykyisen toimintaympäristössä.

Tyvenen päätöksentekoa ja työtä ohjaavat **vastuulliset toimintaperiaatteet**. Vastuullisuus on oleellista sekä kestäväen taloudellisen tuloksen saavuttamiseksi että luottamuksen rakentamiseksi niin asiakkaidemme kuin yhteistyökumppaneidemme välillä. Yleishyödyllisen yhtiön toimintaperiaatteita noudattaen taloudellisesti kohtuullinen kannattavuus ja hyvä hallinnointitapa luovat uskottavan perustan toiminnallemme. Tyvene-konsernin tavoitteena on vastuullisen toiminnan jatkuva kehittäminen niin taloudellisen, sosiaalisen kuin ympäristövastuunkin näkökulmasta. Vastuullisina toimintatapoina

1. Noudatamme lakeja, säännöksiä ja viranomaisten määräyksiä edellyttäen sitä myös yhteistyökumppaneiltamme
2. Työntekijöinä ja yrityksemme edustajina toimimme aina työnantajamme edun mukaisesti
3. Suhtaudumme lahjontaan kielteisesti yrityksessä hyväksytyyn ohjeistuksen periaatteiden mukaisesti
4. Olemme puolueettomia emmekä rajoita kilpailua millään tavalla
5. Kunnioitamme yritysalaisuuksia ja asiakastietojen luottamuksellisuutta säilyttäen tiedot turvallisesti
6. Luomme yhdessä hyvän työyhteisön reilulla, arvostavalla ja luotettavalla toiminnallamme
7. Varmistamme aidolla, avoimella vuorovaikutuksella ja viestinnällä myös asiakkaidemme liiketoiminnan hyödyt ja hyvän asiakastytyväisyyden
8. Turvaamme vastuullisella ja rehellisellä toiminnalla yrityksen maineen

Tyvenen omistukseen tuleville sijoituksille on asetettu kriteerejä sijainnin, laadun ja muuntojoustavuuden suhteen. Uusia kohteita toteutetaan vain suurimmille paikkakunnille ja kasvukeskuksiin. Suunnittelun lähtökohtana on rakennuksen pitkä elinkaari ja muuntojoustavuus, joka mahdollistaa käyttötarkoituksen muutoksen.

Panostamme rakennuttamiemme ja omistamiemme palvelurakennusten laatuun ja turvallisuuteen.

Rakennuttamisen osalta organisaatiolla on käytössä oma laatujärjestelmä (sertifioimaton).

Rakennuttamisessa ja ylläpidossa toimimme harmaan talouden torjumiseksi hyväksymällä urakoitsijoiksi ja ylläpidon palveluntuottajiksi vain tilaajavastuu.fi:n luotettava kumppani-palveluun rekisteröidyt yritykset tai

vastaavat tiedot omaavat yritykset. Lisäksi rajoitamme urakkaketjutuksen pääsääntöisesti yhteen tilaajalla hyväksyttävään aliurakkatasoon.

## Tiimimäinen työyhteisö

Tyvene tarjoaa mielenkiintoisia ja monipuolisia työtehtäviä sekä mahdollisuuden kehittyä omassa työssään. Uskomme, että merkityksellinen työ on motivoivaa ja innostavaa. Pienen työyhteisömme perusta on yhdessä rakennetut arvot sekä avoin ja joustava työkuulttuuri. Työyhteisömme toiminta ja johtaminen perustuvat sekä Tyvenen arvoihin että vastuullisiin toimintatapoihin, joita ovat lain- ja oikeudenmukaisuus, läpinäkyvyys ja reiluus.

Työskentelemme tiimimäisesti kunkin osaamista arvostaen ja toisiamme tukien. Työaika joustaa työn määrän ja henkilökohtaisten tarpeiden mukaan. Jatkuvaan kouluttautumiseen, uuden oppimiseen ja oman työn jatkuvaan kehittämiseen kannustetaan. Liikunta- ja kulttuuriseteleillä tuetaan vapaa-ajan harrastuksia ja työhyvinvointia. Vuosittaisissa kehityskeskusteluissa seurataan henkilökohtaisten kehitystavoitteiden lisäksi yrityskulttuurin, työilmapiirin ja työhyvinvoinnin kehittymistä. Vakituisen henkilöstön työsuorituksen arviointi ja palkitseminen on myös käytössä.

Huolehdimme työolojen fyysisestä sekä henkisestä turvallisuudesta ja terveellisyydestä panostamalla työolosuhteisiin, avoimeen vuorovaikutukseen ja työtyytyväisyyteen. Tyveneläisten käytössä on myös laajat, helposti saavutettavat työterveyshuollon palvelut. Vuonna 2020 pääosa työstä tehtiin etätöinä koronapandemiasta johtuvien valtakunnallisten etätösuositusten ja henkilöstön toiveiden mukaisesti.

Tyvene-konserni työllistää suoraan täysipäiväisesti 3 henkilöä. Vuonna 2020 rakennusten ylläpitotehtävien työllistävyys oli 9,7 henkilötyövuotta ja rakennutettavien kohteiden työllistävyys 237,6 henkilötyövuotta (KTI-laskentatapa).

## Konsernin kiinteistökanta, rahavirrat ja liiketoiminnan kannattavuus

Tyvene konsernin kiinteistökannan **tasearvo** on yhteensä 157,66 m€ 31.12.2020. Koska suurin osa kohteista on korkotukilainoitettuina rajoitusten alaisia, markkina-arvo ei ole relevantti mittari arvonnäytöksessään.

Valmiita palvelutalorakennuksia on yhteensä 39 kpl ympäri Suomea ja lisäksi rakenteilla on yksi palvelu- ja senioritalo. Vuokrattavissa oleva ala on yhteensä 76 583 m<sup>2</sup>. Palvelutaloissa on asuntoja yhteensä 1962 kpl.

Palvelutalojen vuokrat ja käyttökorvaukset (ilman arvonnäytöksä) vuodelta 2020 olivat yhteensä 7,23 m€. Vuoden 2020 aikana ei realisoitu yhtään kiinteistöä. Erityisryhmien investointiavustuksia nostettiin vuonna 2020 yhteensä 1,95 m€, jotka kohdistuivat Järvenpään palvelu- ja senioritaloon. Lainakannan nettolisäys vuoden 2020 aikana oli yhteensä 11,79 m€.

Palveluita ja tarvikkeita ostettiin vuoden 2020 aikana yhteensä 1,64 m€. Uudisrakentamisen investoinnit olivat yhteensä 11,79 m€ (ilman investointiavustuksia). Kiinteistöliiketoiminnan rahavirta julkiselle sektorille (tontinvuokrat) oli yhteensä 449 t€. Rahoittajille maksettiin korkoja yhteensä 2,08 m€.

Koko konsernin taloudellinen käyttöaste on vuonna 2020 ollut 100% kaikkien kohteiden ollessa koko vuoden tai valmistumisestaan lähtien kokonaan vuokrattuna. Vapaarahoitteisten kohteiden nettotuotto oli vuonna 2020 keskimäärin 6,95 %. Yleishyödyllisten kohteiden osalta nettotuoton laskeminen ei ole relevanttia.

## Verojalanjälki

Vuonna 2020 Tyvene-konserni maksoi veroja ja veronluonteisia maksuja yhteensä 4,44 m€. Kiinteistöveroja maksettiin yhteensä 536 t€, vakuutusmaksuveroja 13 t€, ja energiaveroja 232 t€. Tuloverot vuodelta 2020 olivat yhteensä 87 t€. Kiinteistöinvestoinnit sisälsivät arvonnäytöksä yhteensä 2,87 m€. Hankintojen ja ylläpitokulujen sisältämät arvonnäytöksä verot arvonnäytöksä verottomassa käytössä olevissa kohteissa olivat yhteensä

208 t€. Vähennettävän ja suoritettavan arvonlisäveron erotus oli arvonlisäverollisessa käytössä olevissa kohteissa ja emoyhtiö Tyvenessä yhteensä 491 t€.

<b>Tyvene-konserni verojalanjälki 2020</b>	
Kiinteistöverot	535 692
Vakuutusmaksuverot	12 858
Energiaverot	231 916
Kiinteistöinvestoinnin sis. Alv	2 874 263
Hankintojen ja ylläpitokulujen sis. Alv (arvonlisäverottomassa käytössä olevat kohteet)	208 304
Suoritettavan ja vähennettävän alv:n erotus (arvonlisäverollisessa käytössä olevat kiinteistöt ja Tyvene Oy)	491 295
Tuloverot	86 807
<b>Yhteensä</b>	<b>4 441 135</b>

## **Asiakkaat, sidosryhmät ja muu yhteiskunnallinen toiminta**

Haluamme olla asiakaslähtöisiä ja asiakastyytyväisyys on siksi meille tärkeä. Asiakstarpeiden ymmärtämiseksi ja niihin vastaamiseksi käymme tiivistä vuorovaikutusta asiakkaidemme kanssa. Haluamme tuottaa erinomaisen asiakaskokemuksen ja olla alan arvostetuin vuokranantaja. Asiakastyytyväisyyttä selvitetään oman organisaation tai ulkopuolisen tahon toimesta muutaman vuoden välein. Syksyllä 2020 selvitimme Järvenpään valmistuneen uuden palvelu- ja senioritalon senioriasukkaiden tyytyväisyyttä asuntoihinsa ja toimintaan talossa. Vastausten perusteella asukastyytyväisyys oli 4 asteikolla 1-5. Yhdessä yhteistyökumppaneidemme kanssa kannamme vastuamme siitä, että asiakkaamme voivat luottaa asiantuntemukseemme, palveluihimme sekä tuotteidemme laatuun ja turvallisuuteen. Vuonna 2020 olemme saaneet tähän liittyen myös tunnustusta saatuamme Aralta Vuoden parhaat Ara neliöt 2020 -tunnustus-palkinnon Järvenpään palvelu- ja senioritaloon liittyen.

Edellytämme niin itseltämme kuin kumppaneiltammekin ammattitaitoa ja sitoutumista yhteisiin tavoitteisiin. Näin luomme puitteet yhteistyölle, joka on vastuullista, kannattavaa ja kestävää myös pitkällä aikavälillä. Vuonna 2020 koronavirusepidemian aikana on myös asukkaiden terveysturvallisuus ollut ensisijainen lähtökohta palvelutalojen toiminnassa, minkä vuoksi puhtausprioriteetti ja eriaistiset rajoitteet ovat rasittaneet palvelutalojen toiminnallista arkea sekä korjaus- ja huoltotoimia. Olemme myös huolestuneina seuranneet ikääntyneiden hoivapalvelun laadun puutteista käytyä mediakeskustelua ja pyrkineet omalta osaltamme varmistumaan, ettei hoivakiinteistöihimme tai Tyvenen toimintaan kohdistu laatuun liittyviä puutteita tai korjaustarpeita.

Sidosryhmien näkemyksiä, arvostuksia ja odotuksia kartoitetaan keskinäisen vuoropuhelun avulla. Lainmukaisten veloitteiden täyttämisen lisäksi yhteistyökumppaneilta edellytetään Aran ohjeistusten noudattamista korkotukilainoitetuissa ja erityisryhmien investointiavustusta saaneissa kohteissa. Yhteistyökumppaneidemme tulee toimia vastuullisesti ja kestävien liiketoimintaperiaatteiden mukaisesti.

Tyvene on jäsenenä Rakli ry:ssä ja Helsingin kauppakamarissa.

Tyvene-konserni ei ole sitoutunut mihinkään ulkopuolisten toimijoiden määrittämiin kestävän kehityksen periaatteisiin, eikä käytössä ole raportointistandardeja.

## Ympäristö- ja elinkaariystävällistä rakennuttamista ja ylläpitoa

Sekä rakentamisen että asumisen aikaisesta energian ja materiaalin kulutuksesta syntyy merkittäviä ympäristövaikutuksia. Sähköenergia hankitaan osin ns. vihreänä sähköinä, joko vesi- tai tuulivoimalla tuotettuna. Pyrimme pienentämään ympäristön haitallisia vaikutuksia sekä elinkaarikestävillä että energiatehokkailla ja uusiutuvia energialähteitä, kuten geo- ja aurinkoenergia hyödyntävillä, ratkaisulla. Palvelutalojen suunnittelua ja rakentamista ohjataan Tyvenen laatuohjeistuksella, jossa pyritään huomioimaan ratkaisujen ympäristövaikutukset. Laatuohjeistuksen mukaan valitut materiaalit tulee olla elinkaarikestäviä, sisäilmaystävällisiä, vähäpäästöisiä, toisto- ja uusiokäytettävissä tai kierrätettävissä sekä järjestelmät energiatehokkaita rakennuksen koko elinkaari huomioiden. Kiinteistöille ei ole haettu ympäristösertifikaatteja, mutta edellytämme kiinteistöiltämme korkeaa eko- ja energiatehokkuutta, jonka pyrimme saavuttamaan ilman sertifiointeja. Kahdesta uusimmasta investointihankkeesta laskettiin vuonna 2020 elinkaaren hiilipäästöt (hiilijalanjälki- ja hiilikädenjälki). Tuloksien johtopäätökset huomioidaan suunnittelun ja rakentamisen suunnitteluohjeeseen sekä pyritään siten hyödyntämään tulevien hankkeiden suunnittelussa, urakkakilpailutuksessa ja rakentamisessa.

Tilojen olosuhteita ja terveellisyyttä kartoitetaan tarvittaessa käyttäjäkyselyillä sekä teknisillä tarkastuksilla. Palvelutaloissamme myös asukkaiden turvallisuus (esim. paloturvallisuus) on erittäin tärkeää, minkä johdosta turvallisuusjärjestelmien testaamista ja huollon toteutumista säännöllisesti valvomme ja kartoitamme. Vuokralaisia ohjeistetaan ja kannustetaan kestävän kehityksen mukaiseen toimintaan ja ympäristökuormituksen vähentämiseen. Energian- ja vedenkulutuksen osalta tehdään kulutusseurantaa ja kulutustietoja käydään läpi vuokralaisten kanssa pidettävissä tapaamisissa. Havaittuihin poikkeamiin kulutustiedoissa puututaan ja syyt selvitetään.

Kaikista palvelutaloistamme on laadittu energiatodistukset. Rakennusvaipan hyvällä lämmöneristyskyvyllä ja tiiviydellä on suuri merkitys energiatehokkuuteen. Useisiin palvelutaloihin toteutetuilla maalämpö-/maakylmäjärjestelmällä tehdään merkittäviä energiansäästöjä. Tyvenen palvelutalokannasta noin 23 % hyödyntää lämmöntuotossaan kokonaan tai osittain maalämpöä. Maalämmön ja maakylmän lisäksi myös nykyaikaisen kiinteistöautomaatiikan tehokas hyödyntäminen tuo merkittäviä energiansäästöjä. Järvenpään, Tampereen Linnainmaan ja Porvoon Pääskypellon kohteissa hyödynnämme myös aurinkoenergiaa osana kiinteistön sähköenergiasta. Palvelutaloihin toteutetuilla led-valaistuksilla pyritään parantamaan myös palvelutalojen energiatehokkuutta.

Energiatehokkuutta ja energian käyttöä pyritään optimoimaan ilmastointi- ja lämmitysjärjestelmäratkaisulla sekä säännöllisellä energiankulutuksen seurannalla ja kulutuspoikkeamien syiden selvittämisellä. Energiatehokkaalla, niin ympäristöä kuin asukkaitakin huomioivalla rakentamis- ja ylläpitotoiminnalla alennetaan myös asukkaiden vuokratasoa.

	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Lämpö*</b>	8905 MWh (24,5 kWh/brm3)	9503 MWh (28,3 kWh/brm3)	9281 MWh (28,8 kWh/brm3)
<b>Sähkö</b>	8304 MWh (83,2 kWh/brm2)	8072 MWh (87,9 kWh/brm2)	7988 MWh (90,4 kWh/brm2)
<b>Vesi</b>	86 973 m3 (890,1 dm3/brm2)	83 594 m3 (910,6 dm3/brm2)	81 626 m3 (923,9 dm3/brm2)

\*kulutusluku ei ole sääkorjattu

Sähköä kaikissa Tyvene-konsernin kohteissa kului vuoden 2020 aikana yhteensä 8.304 MWh. Lähes kaikki käytetty sähkö oli ostosähköä, josta vihreän sähkön osuus oli 12 %. Sähkön omatuotannon määrä oli 42 MWh. Lämmityksen kokonaiskulutus oli 8.905 MWh. Lämmitysmuotona on pääasiassa kaukolämpö, jonka osuus lämmitysenergiasta oli 7.784 MWh (87 %). Osassa kohteista on lämmitysmuotona joko kokonaan tai osittain maalämpö, jonka osuus lämmitysenergiasta oli yhteensä 1.127 MWh.

Energian (sähkö, lämpö ja jäähdytys) kokonaiskulutus vuonna 2020 oli yhteensä 17.358 MWh ja ominaiskulutus koko kiinteistömassassa oli 47,7 /kWh/m<sup>3</sup>. Ilmaisenergian osuus koko käytetystä energiasta oli yhteensä n. 6,8 %. Sähkönkulutus (83,2 kWh / brm<sup>2</sup>) laski yli 5 % ja lämmönkulutus (24,5 kWh / brm<sup>3</sup>) laski yli 13 % vuodesta 2019. Veden kulutus (890,1 dm<sup>3</sup>/brm<sup>2</sup>) laski yli 2 % verrattuna vuoteen 2019.

Tyvenen tavoitteena on toteuttamalla tehokas jätteidenkeräys ja -lajittelupiste edistää kiinteistöissä syntyvien jätteiden lajittelua sekä vähentää kierrätykseen tai energiantuottoon kelpaamattomia jätemääriä vuokralaisten toimesta. Kerättäviä jätelajeja ovat sekajäte, biojäte, pahvi, paperi sekä osassa kohteita metalli.