



TYVENE OY

Vastuullisuusraportti 2024

JOHDANTO

Vastuullisuusraportin tavoitteena on tuoda näkyväksi Tyvene Oy:n vastuullisuustyötä sosiaalisen, taloudellisen ja ympäristövastuun näkökulmista. Vastuullisuusraportti sisältää tiedot koko Tyvene-konsernista ja se on laadittu Global Reporting Initiative (GRI) -ohjeiston pohjalta liiketoiminnan kannalta soveltuvin osin. Tämä vastuullisuusraportti koskee tilikautta 1.1-31.12.2024.

Vastuullisuusraportti julkaistaan kerran vuodessa ja on julkisesti saatavilla yrityksen Internet-sivuilla. Organisaatiossa ei ole erikseen nimettyä vastuullisuustavoitteista vastaavaa henkilöä, vaan pienessä työyhteisössä jokainen vastaa omalta osaltaan niiden täyttymisestä.

SISÄLLYSLUETTELO

| | |
|---|---|
| Johdanto | 0 |
| Vastuullinen kiinteistöjen rakennuttaja, omistaja ja vuokranantaja | 2 |
| Arvomme | 2 |
| Toimintaperiaattemme | 3 |
| Vastuullisuustyö Tyvenessä..... | 4 |
| Olennaiset näkökohdat..... | 4 |
| YK:n kestävän kehityksen tavoitteet..... | 5 |
| Riskien hallinta..... | 5 |
| Hallintorakenne | 5 |
| Asiakkaat, sidosryhmät ja muu yhteiskunnallinen toiminta | 6 |
| Asukastyytyväisyys vuonna 2024..... | Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty. |
| Sidosryhmät..... | 6 |
| Asukasturvallisuus..... | 7 |
| Tiimimäinen työyhteisö | 8 |
| Konsernin kiinteistökanta, rahavirrat ja liiketoiminnan kannattavuus | 9 |
| Verojalanjälki..... | 10 |
| Ympäristö- ja elinkaariystävällistä rakennuttamista ja ylläpitoa | 10 |
| Energiankulutus vuonna 2024..... | 12 |
| Hiilipäästöt..... | 13 |

VASTUULLINEN KIIINTEISTÖJEN RAKENNUTTAJA, OMISTAJA JA VUOKRANANTAJA

Tyvene Oy on vuonna 2007 perustettu ikääntyneiden ja erityisryhmien asumiseen erikoistunut kiinteistösijoitusyhtiö. Tyvene-konserniin kuuluu emoyhtiö Tyvene Oy:n lisäksi 100 % omistettut tytäryhtiöt Kiinteistö Oy Rauhanlähde I, Kiinteistö Oy Onnenlähde, Asunto Oy Hämeenlinnan Tehtaankatu 2, Kiinteistö Oy Linnainmaan Lähde, KKOY Malminkartanon Hopealähde ja Kiinteistö Oy Toivonlähde. Toimipisteemme on Helsingin Pasilassa, mutta palvelutalojamme on ympäri Suomen.

Tyvene tytäryhtiöineen rakennuttaa ja vuokraa omistamiaan kiinteistöjä ja asuntoja. Konsernin omistuksessa on 40 palvelutaloa, joissa on yhteensä 2077 palvelu- ja senioriasuntoa ikääntyneille, kehitysvammaisille ja mielenterveyskuntoutujille. Kiinteistöjen vuokrattavissa oleva pinta-ala on yhteensä 81 986 m². Kiinteistö Oy Rauhanlähde I ja Kiinteistö Oy Onnenlähde ovat yleishyödyllisiä yhtiöitä, joiden tarkoituksena on tuottaa kohtuuhintaista asumista pienituloisille ja vähävaraisille asunnon sekä pääosin myös henkilökohtaisen hoivapalvelun tarpeessa oleville henkilöille. Palvelutalot on vuokrattu hoivantuottajaryityksille ja hyvinvointialueille, jonka lisäksi vuokraamme muutamassa kohteessa senioriasuntoja itsenäisemmin asuville yli 65-vuotiaille henkilöille.

Tyvene hyödyntää liiketoiminnassaan kumppaniverkostoa niin taloushallinnon ja kirjanpidon järjestämisessä kuin kiinteistöjen ylläpidon hoitamisessa ja senioriasuntojen vuokrauksessa.

Päämäärämme on olla palveluasuntojen arvostetuin omistaja, ja sitä kohti kuljemme strategisten tavoitteidemme (arvostetuin kumppani, vastuullisin toimija ja osaavin tiimi) kautta.

ARVOMME

- **Kumppanuudella tavoitteisiin.** Hyvä kumppanuus on toimintamme lähtökohta ja luotettavuutemme pitkäaikaisen yhteistyön kivijalka; avoin ja aito vuorovaikutus takaavat onnistumisen ja tavoitteiden saavuttamisen.



1 Malminkartanon palvelu- ja senioritalo ilmasta

- **Hyvinvoinnin edistäminen.** Ammattitaidollamme ja eettisellä toiminnallamme edistämme omalta osaltamme niin kumppaneiden, omistajien, ympäristön kuin koko yhteiskunnankin hyvinvointia. Toimintamme perustarkoitus on mahdollistaa palvelu- ja senioritalojemme asukkaille hyvä eläminen viihtyisissä ja turvallisissa kodeissaan, jossa he saavat tarvitsemansa tuen, hoivan ja muut palvelut kumppaneidemme toimesta.
- **Laatua tehokkaasti.** Elinkaarikestävillä, ympäristö- ja ilmastoystävällisillä ja energiatehokkailla toteutusratkaisuilla edistämme myös ympäristön hyvinvointia. Omistustemme ja palvelumme lähtökohtana on laadukkuus, jolla varmistamme energia-, kustannus- ja toiminnantehokkuus huomioiden pitkäjänteisen kilpailukyvyyn toimintaympäristössä.

TOIMINTAPERIAATTEEMME

Tyvenen päätöksentekoa ja työtä ohjaavat **vastuulliset toimintaperiaatteet**. Vastuullisuus on oleellista sekä kestävän taloudellisen tuloksen saavuttamiseksi että luottamuksen rakentamiseksi niin asiakkaidemme kuin yhteistyökumppaneidemme välille. 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.

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

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

Panostamme rakennuttamiemme ja omistamiemme asuin- ja 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 Vastuu Group:n Luotettava Kumppani-palveluun rekisteröidyt yritykset tai vastaavat tiedot omaavat yritykset. Lisäksi rajoitamme urakkaketjutuksen pääsääntöisesti yhteen tilaajalla hyväksyttävään aliorakkatasoon. Urakoitsijat ja muut palveluntuottajat kilpailutetaan tasaisin väliajoin parhaan laadun ja hinnan varmistamiseksi.

Tyvene-konserni ei ole toistaiseksi sitoutunut ulkopuolisten toimijoiden määrittämiin kestävän kehityksen sopimuksiin. Tyvene on jäsenenä Rakli ry:ssä, Kova ry:ssä ja Helsingin kauppakamarissa. Tyvenen henkilöstö on osallistunut aktiivisesti Kova ry:n eri kehittämistyöryhmiin vastuullisen toiminnan parantamiseksi.

VASTUULLISUUSTYÖ TYVENESSÄ

Tyvenen vastuullisuustyötä ohjaa strategiamme, toimintaperiaattemme ja arvomme. Yhtiö on laatinut yhteistyössä hallituksen kanssa vastuullisuusohjelman sekä konkreettiset toimenpidetavoitteet vuoteen 2028 saakka erityisesti energiatehokkuuden parantamiseksi ja hiilipäästöjen vähentämiseksi. Vastuullisuustavoitteet perustuvat sidosryhmille tehdyn vastuullisuuskyselyn ja olennaisuusanalyysin tuloksiin. Ne yhdessä ohjaavat yrityksen toimintaa ja menettelytapoja. Vastuullisuus on siis kaiken toimintamme ytimessä ollen myös tärkeä strateginen toimintaperiaate.

Vuonna 2024 toteutettiin vastuullisuusohjelman toimenpidetavoitteiden mukaisesti 7 eri selvitystä Tyvene konsernin kiinteistökannan energiatehokkuuden lisäämiseksi ja hiilipäästöjen vähentämiseksi. Selvitysten perusteella todettiin, että konsernin rakennuskannan ollessa enintään 15 vuoden ikäistä, olisi varsin vähäisten energiasäästöjen kustannukset muodostuneet kohtuuttoman suuriksi ja takaisinmaksuajat hyvin pitkiksi. Selvitysten perusteella päätettiin kuitenkin toteuttaa seuraavan parin vuoden aikana valaistusjärjestelmien uusimista energiatehokkaampiin led-valaistusjärjestelmiin. Vuoden 2024 aikana laadittiin konsernille myös vastuulliset hankintatavat- ja ketjut huomioiva hankintaohjeistus.

Hallitus hyväksyy vuosittain laadittavan GRI standardin mukaisen vastuullisuusraportin sisällön.

OLENNAISET NÄKÖKOHDAT

Vastuullisen liiketoiminnan sidosryhmäkysely tehtiin vuonna 2023, jonka perusteella selvitimme yhtiölle olennaiset näkökohdat vastuullisuuden osalta. Olemme tunnistaneet olennaisuusanalyysin avulla ne näkökohdat, jotka ovat erityisen tärkeitä sidosryhmillemme. Sidosryhmät on määritelty yrityksen sisäisesti. Mukaan otettiin kaikki merkittävimmät sidosryhmämme, joita ovat mm. vuokralaiset, rahoittajat, henkilöstö ja hallitus sekä sopimuskumppanit.

| | |
|---|---|
| TALOUDELLINEN JA HALLINNOLLINEN VASTUU | <ol style="list-style-type: none">1. Lakien, ohjeiden ja yleisesti hyväksytyjen toimintatapojen noudattaminen2. Asukkaille tuotettava taloudellinen hyöty3. Vastuulliset palvelu- ja hankintaketjut4. Liiketoiminnan kannattavuus |
| YMPÄRISTÖVASTUU | <ol style="list-style-type: none">1. Rakennusten energiakäytön tehokkuus2. Uusiutuvat ja päästöttömät energialähteet3. Vähähiiliset materiaalit ja energiatehokkaat ratkaisut uudis- ja korjausrakentamisessa4. Rakennuksen elinkaaren kestävyys ja muuntojoustaus |
| SOSIAALINEN VASTUU | <ol style="list-style-type: none">1. Asumisturvallisuus ja -laatu2. Asukastyytyväisyys3. Henkilöstön hyvinvointi ja työtyytyväisyys |

Kuva 2 Tyvenen olennaiset näkökohdat sidosryhmäkyselyn perusteella

YK:N KESTÄVÄN KEHITYKSEN TAVOITTEET

YK:n kestävä kehitys tavoitteiden (Sustainable Development Goals) tarkoituksena on kääntää globaali kehitys uralle, jossa ihmisten hyvinvointi ja ihmisoikeudet, taloudellinen vauraus ja yhteiskuntien vakaus turvataan ympäristön kannalta kestävällä tavalla. Omien vastuullisuustavoitteiden lisäksi Tyvene tukee YK:n kestävä kehityksen tavoitteita vastuullisuustyössään, joista olennaisiksi on tunnistettu Tyvenen toiminnan kannalta kuusi tavoitetta.



RISKIEN HALLINTA

Myös Tyvenen liiketoimintariskejä pyritään tunnistamaan vuosittain yhdessä hallituksen kanssa. Tyvenen merkittävimmi riskiksi on tunnistettu erityisesti henkilöstöressurssien vähyys, vuokralaisten maksukyky sekä taloudellisen toimintaympäristön ja lainsäädännön nopeat muutokset ja viranomaisten tulkinnat niistä. Suomen ikääntyvä väestö luo tarvetta asumisen kehittämiseksi, edellyttäen samalla myös riittäviä taloudellisia resursseja ja tukitoimia poliittisesti.

HALLINTORAKENNE

Yhtiökokous on yhtiön ylin päättävä elin, joka valitsee hallituksen jäsenet. Hallitus määrittelee yhtiön arvot ja strategiset tavoitteet sekä ohjaa ja valvoo yhtiön toimintaa. Hallitukseen kuuluu puheenjohtajan lisäksi 3–5 jäsentä. Hallituksen jäsenet ovat Tyvenen osakkeenomistajien edustajia. Toimitusjohtaja vastaa hallituksen alaisuudessa yhtiön operatiivisesta toiminnasta.



Kuva 3 Tyvenen hallitus

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. Pyrimme huomioimaan asiakkaiden ja asukkaiden toiveita liiketoimintamahdollisuuksiemme rajoissa. Haluamme tuottaa erinomaisen asiakaskokemuksen ja olla alan arvostetuin vuokranantaja. Asiakastyytyvyyttä selvitetään oman organisaation tai ulkopuolisen tahon toimesta muutaman vuoden välein. Yhdessä yhteistyökumppaneiden kanssa kannamme vastuun siitä, että asiakkaamme voivat luottaa asiantuntemukseemme, palveluihimme sekä asuntojen ja rakennusten laatuun ja turvallisuuteen.

SIDOSRYHMÄT

Edellytämme niin itseltämme kuin kumppaneiltammekin ammattitaitoa ja sitoutumista yhteisiin tavoitteisiin. Sidosryhmien näkemyksiä ja odotuksia kartoitetaan keskinäisen vuoropuhelun avulla. Näin luomme puitteet yhteistyölle, joka on vastuullista, kannattavaa ja kestävää myös pitkällä aikavälillä. Omalta osaltamme olemme pyrkinneet myös varmistumaan, ettei palvelu- ja senioritaloihimme tai Tyvenen toimintaan kohdistu laatuun liittyviä merkittäviä puutteita tai korjaustarpeita kiinteistöihin muutaman vuoden välein tehtävillä katselmuksilla.

Lainmukaisten veloitteiden täyttämisen lisäksi yhteistyökumppaneilta edellytetään Aran ohjeistusten noudattamista korkotukilainoitetuissa ja erityisryhmien investointiavustusta saaneissa kohteissa. Haluamme näin varmistaa, että kohtuuhintaisesta asumisesta taloudellinen hyöty kohdentuu palvelu- ja senioritalon asukkaille markkinavuokraa pienempänä vuokrana. Yhteistyökumppaneidemme tulee toimia vastuullisesti ja kestävien liiketoimintaperiaatteiden mukaisesti.



Kuva 4 Järvenpään palvelu- ja senioritalon Korttelitupa

ASUKASTURVALLISUUS

Palvelu- ja senioritaloissamme asukkaiden turvallisuus (kuten paloturvallisuus) on erittäin tärkeää, minkä takia valvomme säännöllisesti turvallisuusjärjestelmien testaamista ja huollon toteutumista sekä tilojen olosuhteita ja terveellisyyttä. Asukasturvallisuutta ja -viihtyisyyttä on pyritty parantamaan myös kiinteistöjen kunnossapidon tasoa parantamalla. Vuonna 2024 on laadittu hankintaohjeistus, jossa vastuulliset hankintatavat ja -ketjut on huomioitu.

ASUKASTYYTYVÄISYYS VUONNA 2024

Vuoden 2024 aikana kannustimme yhteisöllistä asukastoimintaa asukastoimikuntien kautta poistaaksemme seniorasukkaiden yksinäisyyttä ja lisätäksemme asumisviihtyvyyttä mm. asukaskahvituksilla sekä antamalla asukastoimikuntien käyttöön vuosittaisen määrärahan. Vuoden 2024 asukastyytyväisyyskyselyn perusteella kaikkien senioriasuntokehteiden kokonaistyytyväisyys laski (ka 4,0/5) hieman edellisvuodesta. Erityisen tyytyväisiä asukkaat olivat asuntoihinsa (ka 4,3/5) sekä taloon ja ympäristöön (ka 4,1/5). Kehitettävää on edelleen isännöinnin ja huollon toiminnassa (ka 3,7). Asukkaiden toiveet käsitellään ja niihin pyritään mahdollisuuksien mukaan myös vastaamaan. NPS eli Net Promoter Score mittaa asiakkaan suosittelemisuutta ja tyytyväisyyttä. Tyvenen NPS-luku vuonna 2024 oli 33.



Kuva 5 Myllytien senioritalon asukastoimikunnan äitienpäiväksi leipomia kakkuja

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 työskentely. 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. Koulutautumiseen, uuden oppimiseen ja oman työn jatkuvaan kehittämiseen kannustetaan. Koulutustunteja kertyy vuoden aikana useamman päivän edestä jokaiselle työntekijälle. Huolehdimme työolojen fyysisestä sekä henkisestä turvallisuudesta ja terveellisyydestä panostamalla työhyvinvointiin, avoimeen vuorovaikutukseen ja työtyytyväisyyteen. Tyveneläisten käytössä on helposti saavutettavat työterveyshuollon palvelut sekä työnantajan tarjoamat laajat sairausturvavakuutuksen edut. Henkilöstön käytössä on myös työsuhdematka- ja ravintoedut. Virike- ja hierontaedulla tuetaan vapaa-ajan harrastuksia sekä työhyvinvointia. Henkilöstöllä on myös vapaa-ajan vastuuvakuutus.

Vuosittaisissa kehityskeskusteluissa seurataan henkilökohtaisten kehitystavoitteiden lisäksi yrityskulttuurin, työilmapiirin ja työhyvinvoinnin kehittymistä. Vakituisten henkilöstön työsuorituksen arviointi ja palkitseminen on myös käytössä.

Vuonna 2024 pääosa työstä tehtiin etätöinä henkilöstön toiveiden mukaisesti, mutta viikoittaiset yhteiset läsnäolopäivät ovat vakiintuneet toimintatavaksi.

Tyvene-konserni työllistää suoraan täysipäiväisesti 3 henkilöä. Vuonna 2024 rakennusten ylläpitotehtävien työllistävyys oli 12,4 henkilötyövuotta.



Kuva 6 Tyveneläiset

KONSERNIN KIIINTEISTÖKANTA, RAHAVIRRAT JA LIKETOIMINNAN KANNATTAVUUS

Vuonna 2024 koko konsernin liikevaihto oli 13,4 milj. € ja tasearvo 188,1 milj. €, josta kiinteistökannan osuus on 92 %. Koska suurin osa kohteista on korkotukilainoitettuina rajoitusten alaisia, markkina-arvo ei ole relevantti mittari arvon määrittämisessä. Tasearvoa vähentää yleishyödyllisten yhtiöiden saamat investointiavustukset.

Konsernin liikevaihto

13,4 milj. €

Konsernin tasearvo

188,1 milj. €



Kuva 7 Malminkartanon palvelu- ja senioritalo

Palvelutalojen vuokrat ja käyttökorvaukset (ilman arvonlisäveroa) vuodelta 2024 olivat yhteensä 13,4 milj. €. Vuoden 2024 aikana ei realisoitu yhtään kiinteistöä. Lainakannan nettovähennys vuoden 2024

aikana oli yhteensä 1,89 milj. €. KKOY Malminkartanon Hopealähteen ottama pankkilaina kuuluu vihreän luottorahoituksen piiriin.

Palveluita ja tarvikkeita ostettiin vuoden 2024 aikana yhteensä 2,3 milj. €. Vuoden 2024 lopussa keskeneräisiä uudisrakentamisen investointeja oli yhteensä 116 t€. Kiinteistöliiketoiminnan rahavirta julkiselle sektorille (tontinvuokrat) oli yhteensä 736 t€. Rahoittajille maksettiin korkoja yhteensä 7,65 milj. €. Edellä mainitun lisäksi valtio maksoi korkotukea korkotukilainojen osalta yhteensä n. 1,6 milj. €. Investointiavustuksia ei ole saatu vuonna 2024.

Koko konsernin taloudellinen käyttöaste oli vuonna 2024 lähes 100 % kaikkien palvelutalojen ollessa koko vuoden vuokrattuna. Senioriasuntojen vuokrausaste oli vuoden lopussa 98 %. Vapaarahoitteisten kohteiden nettotuotto oli vuonna 2024 keskimäärin 6,6 %. Yleishyödyllisten kohteiden osalta nettotuoton laskeminen ei ole relevanttia.

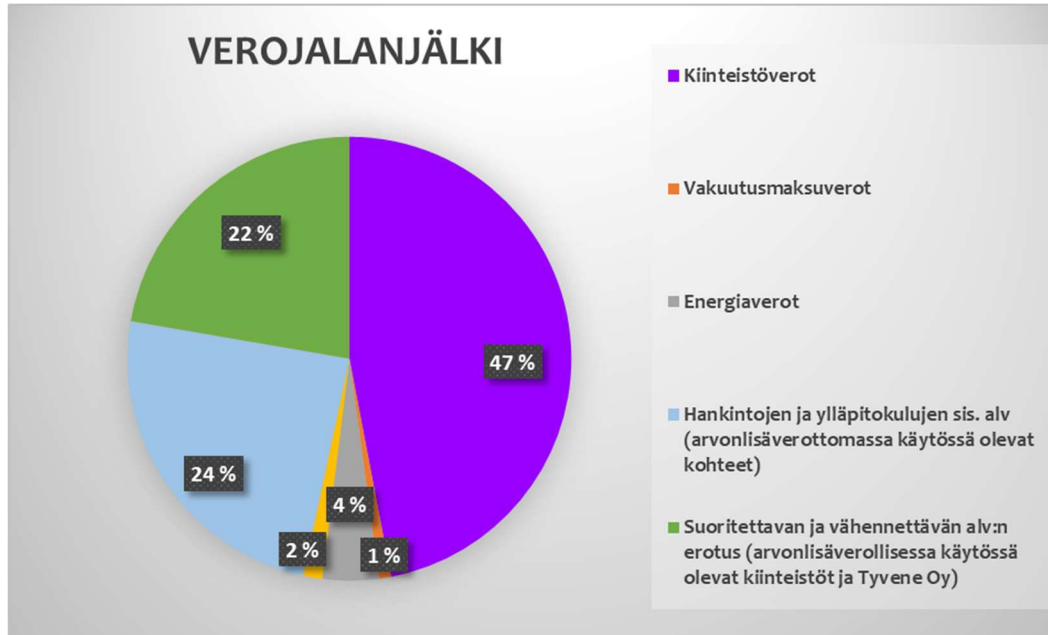


Kuva 8 Malminkartanon senioriasunnoissa asuu yli 65-vuotiaita ikäihmisiä

VEROJALANJÄLKI

Vuonna 2024 Tyvene-konserni maksoi veroja ja veronluonteisia maksuja yhteensä 1,4 milj. €. Kiinteistöveroja maksettiin yhteensä 671 t€, vakuutusmaksuveroja 12 t€ ja energiaveroja 58 t€. Vuonna 2024 Tyvene ei ollut veronmaksuasemassa. Hankintojen ja ylläpitokulujen sisältämät arvonlisäverot arvonlisäverottomassa käytössä olevissa kohteissa olivat yhteensä 348 t€. Vähennettävän ja suoritettavan arvonlisäveron erotus oli arvonlisäverollisessa käytössä olevissa kohteissa ja emoyhtiö Tyvenessä yhteensä 318 t€.

| Tyvene-konsernin verojalanjälki 2024 | Yhteensä |
|--|------------------|
| Kiinteistöverot | 670 564 |
| Vakuutusmaksuverot | 12 473 |
| Energiaverot | 58 398 |
| Kiinteistöinvestoinnin sis. alv | 19 682 |
| Hankintojen ja ylläpitokulujen sis. alv (arvonlisäverottomassa käytössä olevat kohteet) | 347 624 |
| Suoritettavan ja vähennettävän alv:n erotus (arvonlisäverollisessa käytössä olevat kiinteistöt ja Tyvene Oy) | 318 029 |
| Yhteensä | 1 426 769 |



YMPÄRISTÖ- JA ELINKAARIYSTÄVÄLLISTÄ RAKENNUUTTAMISTA JA YLLÄPITOJA

Tyvene konsernin omassa ylläpidossa olevan kiinteistökannan kaikki sähköenergia hankitaan päästöttömänä ja siitä pääosin ns. uusiutuvana (vihreänä) sähköinä. Uudisrakentamisen yhteydessä pyrimme pienentämään haitallisia ympäristövaikutuksia elinkaarikestävillä ja energiatehokkailla sekä uusiutuvia energialähteitä, kuten geo- ja aurinkoenergiaa hyödyntävillä ratkaisulla. Palvelutalojen suunnittelua ja rakentamista ohjataan Tyvenen laatuohjeistuksella, jossa huomioidaan ratkaisujen ympäristövaikutukset. Kiinteistöiltämme edellytämme korkeaa eko- ja energiatehokkuutta, jonka pyrimme kuitenkin saavuttamaan ilman sertifiointeja.

Vuokralaisillemme ns. kylmänä vuokrattujen kiinteistökohteiden osalta kannustamme vuokralaisia päästöttömän energian käyttöön. Vuokralaisia ohjeistetaan ja kannustetaan kestävä kehityksen mukaiseen toimintaan ja ympäristökuormituksen vähentämiseen. Energian- ja vedenkulutuksen osalta tehdään kulutusseuranta ja kulutustietoja käydään läpi vuokralaisten kanssa pidettävissä tapaamisissa. Havaittuihin poikkeamiin kulutustiedoissa puututaan ja syyt selvitetään.

Useisiin palvelutaloihimme toteutetulla maalämpö-/maakylmäjärjestelmällä tehdään merkittäviä energiakustannusten säästöjä. Tyvenen palvelutalokannasta 25 % hyödyntää lämmöntuotossaan pääosin tai osittain maalämpöä. Järvenpään, Tampereen Linnainmaan ja Porvoon Pääskypellon kohteissa hyödynnämme myös aurinkoenergiaa osana kiinteistön sähköenergiasta. Palvelutaloihin toteutetuilla led-valaistuksilla pyritään parantamaan myös palvelutalojen energiatehokkuutta. Toteutuneen energiankulutuksen perusteella noin 60 % palvelutalokiinteistöistä kuuluu energiatodistuksen C-luokkaan ja noin 10 % B-luokkaan.



Kuva 9 Malminkartanon senioriasunto



Kuva 10 Senioriasunnon lasitettu parveke

ENERGIANKULUTUS VUONNA 2024

Tyvenen omassa ylläpidossa olevat kohteet

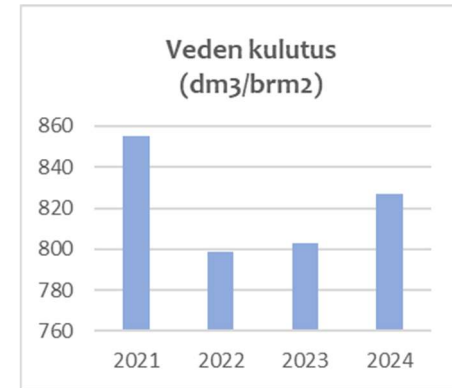
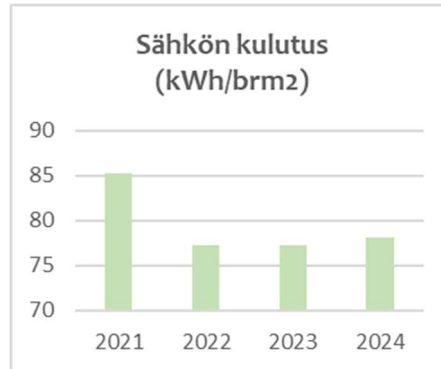
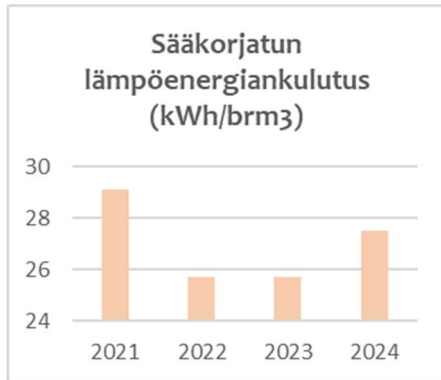
Tyvenen omassa ylläpidossa olevan kiinteistökannan (12 kohdetta) energiankulutusta seurataan ja havaittujen merkittävien kulutuspoikkeamien syyt pyritään selvittämään. Tyvenen ylläpitämien kohteiden kokonaiskulutus vuonna 2024 nousi n. 2,5 % edellisestä vuodesta, josta lämmitysenergian todellinen kulutus nousi yhteensä noin 120 MWh (absoluuttinen) ja sähköenergia nousi yhteensä noin 30 MWh edellisvuoteen verrattuna. Veden kokonaiskulutus nousi 3 % verrattuna vuoteen 2023.

Alla olevan taulukon luvut sisältävät Tyvenen ylläpitämien kiinteistöjen energian ja veden kulutuksen vuonna 2024.

| | <u>2024</u> | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|---------------|---|---|---|
| Lämpö* | 3.428 MWh (27,5 kWh/bm ³) | 3.210 MWh (25,7 kWh/bm ³) | 3.207 MWh (25,7 kWh/bm ³) |
| Sähkö | 2.589 MWh (78,1 kWh/bm ²) | 2.562 MWh (77,3 kWh/bm ²) | 2.623 MWh (77,3 kWh/bm ²) |
| Vesi | 27.422 m ³ (827,2 dm ³ /bm ²) | 26.627 m ³ (803,2 dm ³ /bm ²) | 26.479 m ³ (798,8 dm ³ /bm ²) |

*kulutusluku sääkorjattu

Tyvenen omassa ylläpidossa olevien kiinteistöjen lämmitysmuotoina on maalämpö tai kaukolämpö tai niiden hybridi. Ostetusta lämpöenergiasta päästötöntä on 57 % (v 2023 47 %). Seitsemässä kohteessa olevan maalämmön tuottaman ilmaisenergiana saadun lämmitysenergian määrä on vuonna 2024 ollut 1.203 MWh, jäähdytysenergian määrä 276 MWh ja sähköenergian määrä 32 MWh. Ilmaisenergioiden osuus koko käytetystä energiasta oli yhteensä n. 27 %. Suurin osa käytetystä sähköstä oli ostosähköä, joka oli kokonaisuudessaan päästötöntä, ja josta vihreän sähkön osuus oli 74 %. Päästöttömän sähkön osuus kasvoi 27 %.



Jätteet

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, lasi, pahvi, paperi sekä osassa kohteita metalli.

Hiilipäästöt

Tyvenen vastuullisuusohjelman mukaan kasvihuonepäästöjä pyritään vähentämään vuosittain. Tavoitteena on vähentää energian kulutusta vuosittain 2 % sekä päästä täysin päästöttömään energian kulutukseen sähkön ja kaukolämmön osalta vuoteen 2028 mennessä. Vuonna 2024 on siirrytty täysin päästöttömään sähkөөn neljän palvelutalokohteen ja päästöttömään lämpöenergiaan yhden palvelutalokohteen osalta. Käytön aikaiset päästöt lasketaan vuosittain Tyvenen ylläpitämien kiinteistökohteiden osalta. Vuonna 2024 kohteiden hiilipäästöt olivat yhteensä 76,7 t CO₂e, joka oli 38 % vähemmän kuin vuonna 2023, jolloin hiilipäästöt olivat 124,3 t CO₂e. Vuoden 2024 päästöt muodostuvat kokonaan lämpöenergian käytöstä.

| PÄÄSTÖT | | | |
|---------------------|-------------|--------------|--------------|
| t CO ₂ e | | | |
| | 2024 | 2023 | 2022 |
| Lämpö | 76,7 | 105,5 | 156,5 |
| Sähkö | - | 18,8 | 118,2 |
| Yhteensä | 76,7 | 124,3 | 274,7 |

Vuokralaisten ylläpidossa olevat kohteet

Alla oleva taulukko ja luvut sisältävät vuokralaistemme ylläpitämien kohteiden (28 kpl) energian ja vedenkulutustiedot vuonna 2024.

| | 2024 | 2023 | 2022 |
|---------------|--|--|--|
| Lämpö* | 9.038 MWh (33,4 kWh/brm ³) | 8.900 MWh (32,9 kWh/brm ³) | 8.238 MWh (30,5 kWh/brm ³) |
| Sähkö | 6.241 MWh (83,3 kWh/brm ²) | 6.268 MWh (83,7 kWh/brm ²) | 6.259 MWh (83,6 kWh/brm ²) |
| Vesi | 72.128 m ³ (962,8 dm ³ /brm ²) | 73.246 m ³ (977,7 dm ³ /brm ²) | 67.723 m ³ (904,0 dm ³ /brm ²) |

*kulutusluku sääkorjattu



Kuva 11 Järvenpään palvelu- ja senioritalo

GRI-SISÄLTÖINDEKSI

| | Tunnus | GRI-sisältö | Sijainti | Lisätiedot |
|---|--------|--|-----------------|---|
| GRI 2: Yleinen sisältö 2021 | | | | |
| Organisaatio ja raportointikäytännöt | 2-1 | Organisaation yleistiedot | s. 2 | Kyllikinportti 2, 00240 Helsinki |
| | 2-2 | Vastuullisuusraportointiin sisältyvät yhtiöt | etusivu ja s. 2 | |
| | 2-3 | Raportointijakso, julkaisuväli ja yhteyshenkilö | etusivu | |
| | 2-4 | Oikaisut aiemmin raportoiduissa tiedoissa | GRI-indeksi | |
| | 2-5 | Raportoinnin varmennus | GRI-indeksi | Raporttia ei ole ulkoisesti varmennettu. |
| Toiminnot ja työntekijät | 2-6 | Toiminnot, arvoketju ja muut liiketoimintasuhteet | s. 2 | |
| | 2-7 | Palkansaajat | s. 8 | |
| | 2-8 | Tietoa muista työntekijöistä | GRI-indeksi | Emme työllistä muita työntekijöitä |
| Hallinto | 2-9 | Hallintorakenne ja kokoonpano | s. 5 | |
| | 2-10 | Hallituksen nimittäminen ja valitseminen | s. 5 | |
| | 2-11 | Hallituksen puheenjohtaja | GRI-indeksi | Hallituksen puheenjohtaja ei ole yrityksen toimitusjohtaja. |
| | 2-12 | Hallituksen rooli vaikuttavuuden johtamisessa | s. 4 | |
| | 2-13 | Vastuunjako vaikutusten hallinnassa | etusivu ja s. 4 | |
| | 2-14 | Hallituksen rooli vastuullisuusraportoinnissa | s. 4 | |
| | 2-15 | Eturistiriitojen välttäminen | GRI-indeksi | Hallituksen jäsenen on viivytyksettä tuotava esiin mahdolliset esteellisydet asioiden käsittelyssä ja päätöksenteossa. Toimitusjohtajan ollessa esteellinen tekee hallitus päätökset myös toimitusjohtajan yleistöimivaltaan kuuluvissa asioissa. |
| | 2-16 | Kriittisistä huolenaiheista viestiminen | GRI-indeksi | Ei kriittisiä huolenaiheita vuonna 2024 |
| | 2-17 | Hallituksen kollektiivinen tieto kestävästä kehityksestä | GRI-indeksi | Ei erikseen raportoitavaa kollektiivista tietoa. |
| | 2-18 | Hallituksen suorituksen arviointi | GRI-indeksi | Toiminnan kehittämiseksi hallitus arvioi säännöllisin väliajoin toimintaansa ja toimintatapojaan. |
| | 2-19 | Hallituksen ja ylimmän johdon palkitseminen | GRI-indeksi | Tyvene Oy:n hallitukselle maksetaan yhtiökokouksen päättämät kokouspalkkiot. Toimitusjohtajalle maksetaan kuukausipalkka sekä vuosittainen tulospalkkio erikseen määritellyin perustein. |
| | 2-20 | Palkitsemisen määrittelykäytännöt | GRI-indeksi | Hallitus päättää toimitusjohtajan palkitsemisesta. |
| | 2-21 | Vuosittaisen kompensaaion suhdeluku | GRI-indeksi | Ei raportoitavaa tietoa. |

| | | | | |
|---|-------|--|--------------------|--|
| Strategia, politiikat ja toimintatavat | 2-22 | Lausunto kestävän kehityksen strategiasta | GRI-indeksi | Ei erillistä lausuntoa. |
| | 2-23 | Politiikat, joihin yhtiö on sitoutunut | s. 4-5 | |
| | 2-24 | Politiikkojen ja ohjeistusten jalkauttaminen | s. 3-5 | |
| | 2-25 | Negatiivisten vaikutusten korjaaminen | s. 3-5 | |
| | 2-26 | Tietoa yritysten toiminnan vaikutuksiin liittyvien huolenaiheiden ilmoittamisesta ja avun saamisesta | s. 3-5 | |
| | 2-27 | Lakien ja sääntöjen noudattaminen | GRI-indeksi | Ei lakien rikkomisesta johtuvia tuomioita tai sakkoja. |
| | 2-28 | Jäsenyydet järjestöissä ja edunvalvontaorganisaatioissa | s. 3 | |
| Sidosryhmätoiminta | 2-29 | Sidosryhmätoiminnan periaatteet | s. 4 ja 6-7 | |
| | 2-30 | Työehtosopimukset | GRI-indeksi | Ei sovelleta työehtosopimuksia. |
| GRI 3: Olennaiset aiheet 2021 | 3-1 | Olennaisten aiheiden määrittely | s. 4 | |
| | 3-2 | Olennaiset aiheet | s. 4 | |
| | 3-3 | Olennaisten aiheiden hallinta | s. 4-14 | |
| GRI 201: Taloudelliset tulokset 2016 | 201-1 | Suoran taloudellisen lisäarvon tuottaminen ja jakautuminen | s. 9 | Vuoden 2024 vapaarahoitteisten kohteiden nettotuoton laskentatapaa on muutettu. |
| | 201-4 | Julkiselta sektorilta saatu taloudellinen avustus | s. 9 | |
| GRI 205: Korruptionvastaisuus 2016 | 205-3 | Vahvistetut korruptiotapaukset ja niihin liittyvät toimenpiteet | GRI-indeksi | Ei vahvistettuja korruptiotapauksia vuonna 2024 |
| GRI 207: Verot 2019 | 207-4 | Maakohtainen raportointi | s. 10 | v 2024 muutettu energiaverojen laskentaa huomioimalla vain konsernin ylläpitämien kohteiden kulutus, ei vuokralaisten ylläpitämien kohteiden kulutusta |
| GRI 302: Energia 2016 | 302-1 | Organisaation oma energiankulutus | s. 12-13 | |
| | 302-4 | Energiakulutuksen vähentäminen | s. 11-13 | |
| GRI 303: Vesi ja jätevedet 2018 | 303-5 | Vedenkulutus | s. 12-13 | |
| GRI 305: Päästöt 2016 | 305-1 | Suorat kasvihuonekaasujen päästöt (Scope 1) | GRI-indeksi | Ei raportoitavaa tietoa. |
| | 305-2 | Epäsuoran energian kasvihuonekaasujen päästöt (Scope 2) | s. 13 | |
| | 305-3 | Muut epäsuorat kasvihuonekaasujen päästöt (Scope 3) | GRI-indeksi | Tietoja ei ole saatavilla ulosvuokratuista kohteista tai ovat epäolennaisia. |
| | 305-5 | Kasvihuonekaasupäästöjen vähentäminen | s. 13 | |
| GRI 306: Jätteet 2020 | 306-3 | Syntyneen jätteen määrä | s. 13, GRI-indeksi | Jätteen määrää ei ole luotettavasti pystytty selvittämään. Laskentaa kehitetään. |

| | | | | |
|---|-------|--|-------------|---|
| GRI 403: Työterveys- ja turvallisuus 2018 | 403-3 | Työterveyspalvelut | s. 8 | |
| | 403-6 | Työntekijöiden terveyden edistäminen | s. 8 | |
| GRI 404: Koulutus ja henkilöstön kehittäminen 2016 | 404-1 | Keskimääräiset koulutustunnit työntekijää kohden | s. 8 | |
| | 404-3 | Kehityskeskustelut ja suoritusten arvioinnit | s. 8 | |
| GRI 416: Asiakkaiden terveys ja turvallisuus 2016 | 416-1 | Tuotteiden ja palveluiden terveys- ja turvallisuusvaikutusten arviointi | s. 7 | |
| | 416-2 | Tuotteiden terveys- ja turvallisuusvaatimusten rikkomukset | GRI-indeksi | Ei tuotteiden terveys- ja turvallisuusvaatimusten rikkomuksia. |
| GRI 418: Asiakkaiden yksityisyyden suoja 2016 | 418-1 | Asiakkaiden yksityisyyden suojan rikkomiseen ja asiakastietojen hävittämiseen liittyvät valitukset | GRI-indeksi | Ei yksityisyyden suojan rikkomisia tai siihen liittyviä valituksia. |