

Vastuullisuusraportti 2022

Yhtiössä laadittiin vuoden 2021 kesällä ensimmäistä kertaa kaikki vastuullisuuden osa-alueet (sosiaalinen vastuu, ympäristövastuu ja taloudellinen vastuu) kattava vastuullisuussuunnitelma, jonka avulla yritys pyrkii systemaattisesti ohjaamaan tekemistään vastuullisuuden saralla. Jokainen osa-alue pitää sisällään konkreettiset toimenpiteet asetettuihin tavoitteisiin pääsemiseksi sekä selkeät mittarit seurantaan varten. Tässä vastuullisuusraportissa käydään läpi suunnitelman toteutumista vuoden 2022 osalta.

Sosiaalinen vastuullisuus

Yhtiössä suoritettiin työhyvinvointikysely maaliskuussa 2022 ja jonka tulokset läpikäytiin yhdessä henkilöstön kanssa kesäkuussa. Yhtiön kokonaistulos oli 4,16, mikä ylitti hienosti sekä vastuullisuussuunnitelmassa asetetun tavoitetason (4) että Varman asiakkaiden keskiarvotuloksen (3,7). Myös henkilöstön arvio omasta työkyvystään oli erittäin hyvä (9,3).

Vuonna 2022 ei sattunut työtapaturmia, eikä siten ollut niihin liittyviä poissaoljakaan. Henkilöstön terveysprosentin (henkilöstön terveenä olo 12 kk ilman sairauspoissaoloja) kehitys oli positiivista ja ylitti vastuullisuussuunnitelmassa asetetun tavoitteen (80 %) reippaasti. Viime vuonna terveysprosentti oli jopa 93 %.

Yhtiö järjesti koko henkilöstölle yhteisen liikuntateemaisen virkistytymispäivän kesäkuussa sekä pikkujouluteemaisen virkistytymispäivän marraskuussa. Sen sijaan tavoitteet paikkakuntakohtaisen, säännöllisen liikunta-aktiiviteetin järjestämisestä kaikilla paikkakunnilla ja liikunta/kulttuuriedun hyödyntämisestä eivät toteutuneet.

Yhtiö järjesti koko henkilöstölle ensiapukoulutuksen, johon osallistui suurin osa henkilöstöstä. Henkilöstön kouluttautumista seurattiin myös muilta osin ja henkilöstö osallistui aktiivisesti ammatillisiin koulutuksiin (vuonna 2022 yhteensä 183 tuntia). Yhtiö järjesti lisäksi koko henkilökunnalle mahdollisuuden osallistua englannin kielikoulutukseen.

Yhtiö järjesti turvallisuuskävelyjä vuokralaisille ja heidän henkilöstölleen sekä Lahdessa (Askotalossa ja Uptalossa) että Porvoossa (WSOY-talossa). Forssassa käyttäjiä perehdytettiin turvallisuusasioihin vuokratilojen käyttöönoton yhteydessä.

Yhtiö osallistui KTI:n asiakastytyväisyysvertailuun syksyllä 2022, ja jonka tulokset läpikäytiin yhdessä henkilöstön kanssa joulukuussa. Asiakkaiden kokonaistyytyväisyys oli 4,00, mikä vastaa lähestulkoon vastuullisuussuunnitelmassa asetettua tavoitetasoa (> 4), ja on selvästi yli vertailun keskiarvon (3,91). Kokonaistyytyväisyys oli hieman alempi kuin aiempana osallistumisvuonna (2020 = 4,02), mutta nettosuosittelevuusindeksi oli puolestaan parempi kuin aiempana osallistumisvuonna (42; 2020 = 40).

Yhteiskuntavastuun saralla merkittävä yhtiön investointipanostus toteutui Vantaan Silkkitehtaalla, jossa vuoden 2021-2022 vaihteessa valmistui teatteritilat ja pientoimistoja käsittävän vanhan, suojellun rakennusosan saneeraus (yhteensä noin 3350 kem²).

Ympäristövastuu

Yhtiö jatkoi kiinteistökohteiden ympäristöriskien arviointia yhdessä kohteissa aiemmin teollista toimintaa harjoittaneen tahon kanssa. Forssassa jatkettiin suljetun kaatopaikan seurantatutkimuksia ja raportointia ELY-keskukselle. Lahdessa Uptalon kiinteistöllä jatkettiin pohjaveden tarkkailua. Tulosten perusteella kohteissa ei havaittu sellaisia olosuhteiden muutoksia, jotka aiheuttaisivat tarpeen muuttaa olemassa olevia seuranta/tarkkailuohjelmia.

Yhtiö varmisti vuonna 2022 ostamansa sähkön alkuperän hankkimalla alkuperätakuut, joilla varmennetaan, että sähkö on tuotettu uusiutuvista energialähteistä, yhtiön hankinnan mukaisesti pohjoismaisella vesivoimalla.

Yhtiö toteutti ensimmäistä kertaa hiilijalanjäljen laskennan toukokuussa 2022. Laskenta suoritettiin kansainvälisesti tunnetuimman ja käytetyimmän standardin, GHG protokollan mukaisesti koko yhtiön kiinteistökannalle (pl. Vantaan Silkkitehdas) vuoden 2021 tiedoilla. Laskennassa huomioitiin yhtiön suorat päästöt (scope 1), ostoenergian tuotannosta aiheutuvat päästöt (scope 2) sekä arvoketjun epäsuorat päästöt (scope 3) tietyin rajauksin. Laskennan tulos osoitti kiinteistöjemme kokonaispäästökseksi 1671 tCO₂ (5,85 kgCO₂/m²), mikä jatkossa toimii vertailun lähtökohtana, kun yhtiö mittaa hiilidioksidipäästöjen vähennystä. Laskenta osoitti samalla myös sen, että ylivoimaisesti merkittävin yhtiön hiilijalanjälkeen vaikuttava asia on energia (sähkö ja lämpö).

Vuoden aikana koettu energiakriisi vauhditti yhtiön suunnitelmia omien uusiutuvan energian hankkeiden toteuttamisesta. Yhtiö aloittikin vuoden 2022 lopulla valmistelut maanvaraisen aurinkovoimalaitoksen toteuttamisesta Forssan kiinteistölle. Lisäksi yhtiön osakkuusyritys Porin Puuvilla Oy aloitti valmistelut aurinkovoimalaitoksen laajennuksesta Puuvillan kauppakeskuskiinteistölle.

Yhtiö hankki vuoden 2022 aikana sähköautojen latauspisteitä (4 kpl) Forssan kiinteistölle. Lisäksi yhtiön osakkuusyrietykset (Kiinteistö Oy Lahden Askotalot ja Kiinteistö Oy Silkkiparkki) tekivät vastaavasti hankintoja sähköautojen latausinfraan (5 + 7 kpl).

Yhtiö keräsi kiinteistökohteittain mm. energian- ja vedenkulutustietoja, mutta kohdekohtaisia tavoitetasoja ei määritelty. Yhtiö on kuitenkin mukana kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksessa, ja jonka mukaan yhtiö on sitoutunut 7,5 % energiansäästötavoitteeseen v. 2025 mennessä (verrattuna vuoteen 2017). Kuluvan vuoden toimenpiteiden raportointi energiatehokkuussopimuksen seurantajärjestelmään oli tätä kirjoitettaessa vielä kesken.

Kiinteistökohteiden ylläpitoa toteutettiin vuoden 2022 aikana pääsääntöisesti PTS-suunnitelmien mukaisesti. Joitakin yksittäisiä toimenpiteitä jouduttiin kuitenkin siirtämään mm. geopolittisen tilanteen aiheuttamien materiaalien saatavuusongelmien ja urakoitsijoiden toimintavaikkeuksien johdosta.

Taloudellinen vastuullisuus

Yhtiö suoritti kiinteistökohteidensa arvioinnin ulkopuolisella, auktorisoidulla kiinteistöarvioitsijalla kesäkuussa ja joulukuussa. Vaikka vuosi 2022 oli historiankin mittapuulla hyvin poikkeuksellinen, kehittyi yhtiön vuokraustoiminta positiivisesti pitäen kohteiden teknisen vuokrasasteen edellisvuosien tasolla, eikä kiinteistökohteiden arvostuksessa tapahtunut olennaisia muutoksia.

Vuoden aikana koettu geopolittisen tilanteen järkkäminen pakotti yhtiön muutokseen asiakkaan tunnistautumiseen liittyvän prosessin suhteen. Vaikka yhtiö ei ole rahanpesulain soveltamisalan piiriin katsottava tunnistamisvelvollinen, yhtiö otti käytäntöön ns. PEP- ja sanktiotietojen selvittämisen uusista asiakkaista (aiemmin jo selvitettyjen perustietojen lisäksi). Lisäksi yhtiö suoritti vanhan sopimuskannan osalta pakotelistatarkistuksia massa-ajoina sekä maaliskuussa että lokakuussa.

Toimintatapojen kehittämisen osalta merkittävä saavutus vuonna 2022 oli yhtiön koko hallinnointi/päätöksentekojärjestelmä ja liiketoimintaa kuvaavan toimintakäsikirjan kokonaisvaltainen

päivitystyö, jonka olennaisena osana ovat yhtiön/henkilöstön tekemistä viitoittavat ohjeet sekä parhaita käytäntöjä edustavat malliasiakirjat, joista tärkeimpänä vuokrasopimusmallit. Uuden toimintakäsikirjan ja siihen liittyvien ohjeistusten ja mallien päivityksiä läpikäytiin yhdessä henkilöstön kanssa sekä kehittämispäivässä että pitkin vuotta muissa yhteyksissä.

Yhtiö saavutti liiketoiminnassaan vuonna 2022 hyvän taloudellisen tuloksen huolimatta poikkeusolosuhteista, joista yhtiön kannalta merkittävimpiä olivat energiahintojen ja muiden kiinteistökulujen voimakas nousu sekä yleisen korkotason nousu. Yhtiön toteutunut käyttökate (46 % liikevaihdosta) ja nettotulos (ennen käyttöomaisuusmyyntejä ja veroja, 24 % liikevaihdosta) ylittivät asetetun tavoitetason. Saavutettu taloudellinen tulos mahdollisti samalla yhtiön kiinteistöjen suunnitelmallisen ylläpitoinvestointien toteutuksen ja jatkamisen kiinteistöjen arvojen säilyttämiseksi sekä tulevien, lisäkassavirtaa tuottavien vuokrausinvestointien aloittamisen.

Yhtiön taseen mukainen omavaraisuusaste (63 %) pysyi yhtiön toimiala huomioiden tasolla, joka mahdollistaa yhtiön toiminnan pitkän tähtäimen toimintaedellytykset sekä tulevaisuuden investointi- ja sidosryhmätarpeet.