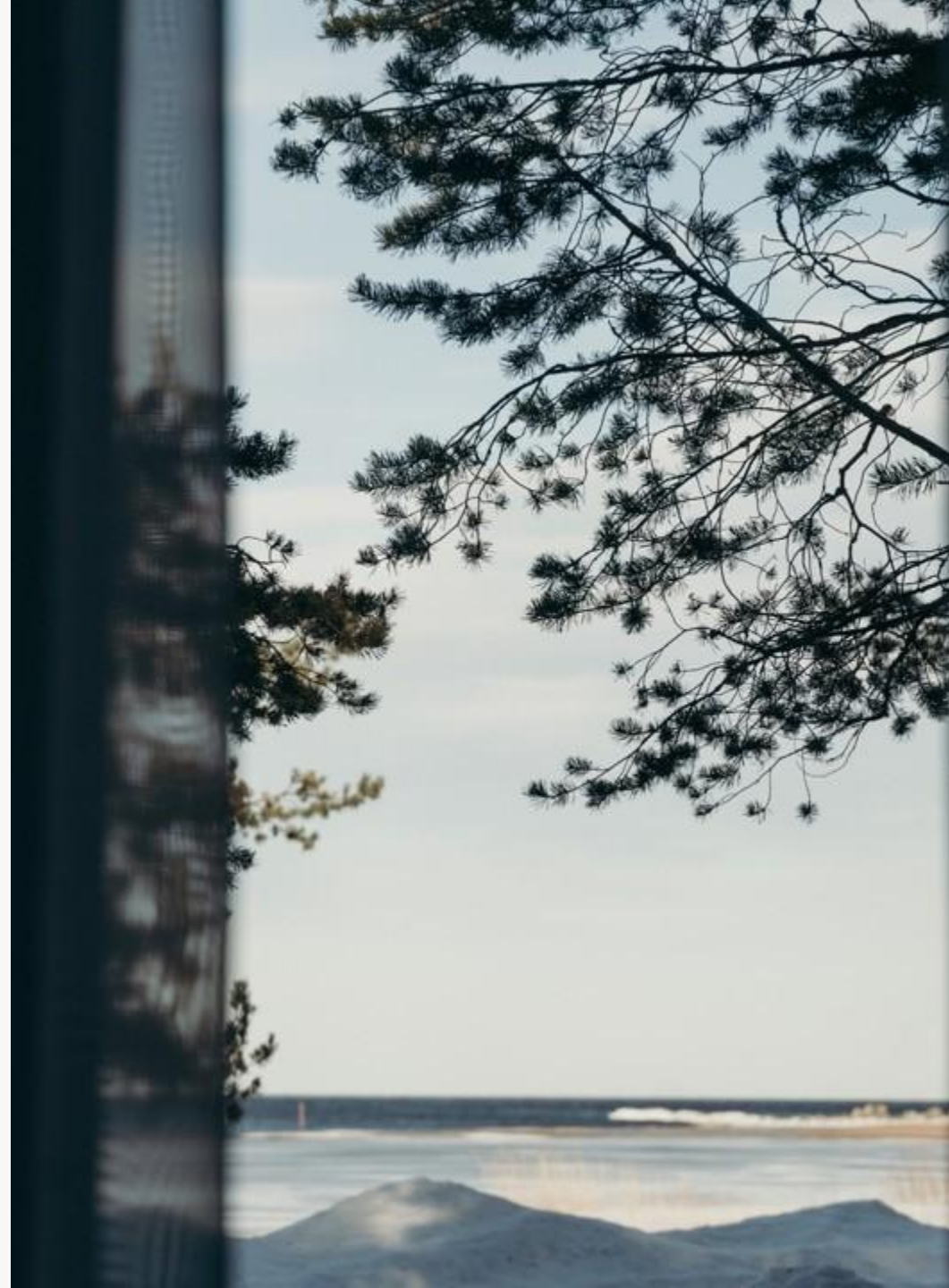




Parempaa elämää ihmisille ja ympäristölle

VASTUULLISUUSRAPORTTI 2024

Julkaistu 23.6.2025



SISÄLLYSLUETTELO

Sivu 3	<u>Premico lyhyesti</u>
Sivu 4	<u>Premicon vuosi 2024 - rohkeasti kohti läpinäkyvää vastuullisuutta</u>
sivu 5	<u>Visiomme ja strategiamme</u>
Sivu 6	<u>Arvot ohjaavat toimintaamme</u>
sivu 7	<u>Vastuullisuuspauksemme - Parempaa elämää ihmisille ja ympäristölle</u>
sivu 8	<u>Vastuullisuustavoitteemme</u>
Sivu 9	<u>Ilmastokriisin ratkaisuun osallistuminen</u>
Sivu 16	<u>Vastuu henkilöstön hyvinvoinnista</u>
Sivu 20	<u>Vastuu hallinnosta ja taloudesta</u>
Sivu 23	<u>Liitteet</u>

PREMICO LYHYESTI

Premico on suomalainen asuntosijoittamisen ja rakennuttamisen asiantuntija. Kehitämme ja hallinnoimme asuntorahastoja, räätälöityjä asuntosijoitusstrategioita ja pääomakumppaneidemme asuntosalkkuja Suomessa. Autamme asiakkaitamme kiinteistöjen kehityksessä, projektinjohdossa sekä rakennuttamisessa ja valvonnassa.

AVAINLUVUT 2024

Liikevaihto	Henkilöstö	Hallinnoitava kiinteistösalkku ¹	Hallinnoitavat Asunnot ²
5,3 M€	42	580 M€	3 072
eNPS ³	NPS ⁴	¹ Hallinnoitavan kiinteistösalkun arvo 31.12.2024. Sisältää Premicon omat rahastot sekä kiinteistövarainhoidon asiakkuudet. ² Hallinnoitavat asunnot 31.12.2024. Pitää sisällään omat rahastot, kiinteistövarainhoidon asiakkuudet sekä asiakkuudet, joille tarjoamme vain vuokrauksen, vuokrahallinnan ja teknisen isännöinnin palveluita. ³ eNPS (employee Net Promoter Score) mittaa, kuinka todennäköisesti työntekijät suosittelevat yritystä työpaikkana. ⁴ NPS mittaa, kuinka todennäköisesti asiakas suosittelee yritystä tai sen palvelua. eNPS ja NPS lasketaan vähentämällä kritiikoiden osuus suosittelevien osuudesta, ja tulos vaihtelee välillä -100–+100.	
57,3	35 asiakkaat 25 asukkaat		

PREMICON VUOSI 2024 – ROHKEASTI KOHTI LÄPINÄKYVÄÄ VASTUULLISUUTTA

Aloitimme vuoden päivittämällä strategiamme ja arvomme – rohkeus, osaaminen, luotettavuus ja sitoutuneisuus ohjaavat nyt tekemistämme. Vaativasta toimintaympäristöstä huolimatta olemme osoittaneet, että osaavimmat ja sitoutuneimmat pärjäävät – ja jopa vahvistuvat – haastavinakin aikoina.

Vuosi 2024 oli kiinteistöalalle vaativa. Sopeutuminen uuteen korkotasoon, geopoliittinen epävarmuus sekä kiristyvät vastuullisuusvaatimukset haastavat meitä kaikkia ajattelemaan uudella tavalla.

Premicossa lähdimme vuoteen päivittämällä strategiamme ja arvomme – kuuntelimme tarkasti asiakkaidemme ja henkilöstömme näkemyksiä, jotta voimme rakentaa tulevaisuutta aidosti yhdessä. Näistä keskusteluista kiteytyivät arvomme: rohkea, osaava, luotettava ja sitoutunut – perusta, jolle rakennamme toimintamme joka päivä.

Vaikka vastuullisuus on ollut meille tärkeää jo pitkään – näkyen siinä, miten huolehdimme henkilöstöstämme, asukkaistamme ja sidosryhmistämme – opettelemme nyt tekemään tästä työstä myös mitattavaa ja läpinäkyvää. Haluamme asettaa tavoitteita ja mitata vaikuttavuuttamme, jotta voimme kehittyä entistä paremmiksi.

Yksi tärkeimmistä asioista vastuullisuustyössämme ja ensimmäistä raporttia laatuessamme oli ymmärryksemme syventyminen siitä, mikä toiminnassamme on keskeistä ilmastokriisin ratkaisussa.

Rakentamisvaiheella on merkittävä vaikutus rakennuksen koko elinkaaren aikaisiin kasvihuonepäästöihin. Siksi painopiste täytyy tulevaisuudessa asettaa käytönaikaisten päästöjen sijaan yhä selkeämmin rakentamisvaiheen päästöjen vähentämiseen hyödyntämällä muun muassa kiertotalouden ratkaisuja ja vähähiilisiä rakennusmateriaaleja.

Lämmin kiitos koko Premicon tiimille, asiakkaillemme ja kumppaneillemme. Jatketaan yhdessä vastuullista työtä kohti parempaa elämää ihmisille ja ympäristölle.



Sami Kiehelä
Toimitusjohtaja
Premico-konserni



VISIONME JA STRATEGIAMME

Päämäärämme on yhtiön arvon, uskottavuuden, koon ja tunnettuuden merkittävä kasvu. Haluamme saavuttaa markkina-aseman, jolla kilpailemme parhaista hankkeista, tekijöistä ja pääomista. Tavoittemme on varmistaa omistajista riippumaton operatiivinen toiminta.

STRATEGISET PAINOPISTEEMME

ERINOMAINEN ASIAKASKOKEMUS

Hyödynnämme ketteryyttämme kilpailuetuna, panostamme pysyviin asiakassuhteisiin ja asiointin helppouteen sekä kehitämme asiakastytytyvääisyyttä.

YMPÄRISTÖVASTUUS

Koulutamme henkilökuntaamme, tartumme uusiin ympäristövastuullisiin liiketoimintamahdollisuuksiin ja toimimme ennakoivasti sääntelyn edellä.

DIGITALISAATIO

Panostamme digitalisaation tuomiin mahdollisuuksiin, kasvatamme liiketoimintaa ottamalla käyttöön uusia ratkaisuja sekä parannamme asiakas- ja asukaskokemusta.

OSAAMISEN ARVOSTAMINEN

Panostamme ammatilliseen kehittymiseen, painotamme monipuolista osaamista rekrytoinnissa, mahdollistamme joustavan työelämän ja kasvatamme vastuullisuusosaamista.

ARVOT OHJAAVAT TOIMINTAAMME



ROHKEA

Uskallamme rohkeasti kokeilla uutta ja emme pelkää epäonnistumisia.

Näemme haasteet innostavina mahdollisuuksina. Haemme palautetta, myönnämme virheet ja opimme niistä. Kannustamme esittämään uusia ideoita, kokeilemaan erilaisia toimintatapoja ja tuomaan esiin eriäviä näkemyksiä.



OSAAVA

Luomme arvoa osaamisellamme ja työskentelemme ammattimaisesti. Ylläpidämme korkeaa ammattitaitoa ja tunnistamme osaamisemme rajat. Sopeudumme ja uudistumme toimintaympäristön muutoksiin. Kehitämme omaa ja organisaatiomme osaamista. Tarjoamme osaamisemme muiden tueksi ja edistämme työyhteisömme kehittymistä.



LUOTETTAVA

Työskentelemme avoimesti, rehdisti ja pidämme kiinni sovitusta. Olemme rehellisiä ja suoraselkäisiä sekä käsittelemme ristiriitatilanteet kunnioittavasti. Rakennamme ja edistämme luottamuksen ilmapiiriä. Noudatamme lakeja, määräyksiä ja alan normeja.



SITOUTUNUT

Keskitymme yhteisten tavoitteiden saavuttamiseen ja yhteishengen edistämiseen. Pyrimme parhaaseemme ja ylittämään odotukset. Olemme kiinnostuneita toisistamme ja valmiita tukemaan toisiamme. Kunnioitamme yhteisöämme pitämällä kiinni sovitusta asioista. Kannamme vastuamme ympäristöstä ja yhteisöstä.

VASTUULLISUUSLUPAUKSEMME – PAREMPAA ELÄMÄÄ IHMISILLE JA YMPÄRISTÖLLE

ILMASTOKRIISIN RATKAISUUN OSALLISTUMINEN

Ympäristövaikutusten pienentäminen.
Kiertotalouden edistäminen.

VASTUU HENKILÖSTÖN HYVINVOINNISTA

"Premicon henki" – rohkea, osaava,
luotettava ja sitoutunut.
Henkilöstön osaaminen.

VASTUU HALLINNOSTA JA TALOUDESTA

Omistaja-arvon kasvattaminen.
Hyvä hallinto ja liiketoiminnan eettisyys.

Vastuullisuuspauksemme on parempaa elämää ihmisille ja ympäristölle.

Vastuullisuustyömme pohjautuu YK:n kestävän kehityksen tavoitteisiin ja keskittyy kolmeen teemaan: ympäristöön, sosiaaliseen vastuuseen sekä talouteen ja hyvään hallintoon.

Pienennämme ympäristövaikutuksiamme muun muassa investoimalla uusiutuviin energiaratkaisuihin kiinteistötasolla, parantamalla energiatehokkuutta ja tutkimalla aktiivisesti uusia mahdollisuuksia edistää kiertotaloutta liiketoiminnassamme. Vuodesta 2024 alkaen mittaamme edistymistämme laskemalla vuosittain hiilijalanjälke¹. Vuoden 2024 hiililaskennan on avustanut toimeksiannostamme Granlund.

Haluamme luoda työyhteisön, jossa ihmiset voivat hyvin ja kehittyvät ammatillisesti. Siksi seuraamme järjestelmällisesti henkilöstömme työhyvinvointia, osaamisen kehittymistä ja esihenkilötyön onnistumista. Tavoitteemme on, että jokainen meillä työskentelevä kokee työnsä merkitykselliseksi ja saa mahdollisuuden kasvaa.

Liiketoiminnassamme painotamme vastuullisuutta ja läpinäkyvyyttä. Seuraamme sijoitetun pääoman tuottoa ja asiakastyytyväisyyttä, jotta pystymme jatkuvasti kehittämään toimintaamme kestävällä pohjalla.

Vuoden 2024 vastuullisuusraporttimme on ensimmäinen laatuaan. Sen ja siihen liittyvän tausta-aineiston avulla määritämme selkeät lähtötasot ja asetamme konkreettiset tavoitteet tuleville vuosille. Samalla varmistamme, että voimme jakaa toimintamme ja sen vaikutukset läpinäkyvästi kaikille sidosryhmillemme.

¹ Jollei asiayhteydestä muuta ilmene, tässä raportissa termejä kasvihuonekaasupäästöt, hiilidioksidipäästöt ja hiilijalanjälki käytetään yleisesti kaikkia viittaamaan kasvihuonekaasupäästöihin, jotka on päästölaskennassa yleisen markkinakäytännön mukaisesti muutettu hiilidioksidiekvivalentiksi (CO₂e).

VASTUULLISUUSTAVOITTEEMME



ILMASTOKRIISIN RATKAISUUN OSALLISTUMINEN

Pienennämme ympäristövaikutuksia Premicon hallinnoimissa kiinteistöissä

Tavoitteenamme on vähentää hallinnoimiemme kiinteistöjen päästöjä (kgCO₂-ekv/ m²/ a). Vuodelta 2024 lasketaan ensimmäisen kerran toteutuneet päästöt.



VASTUU HENKILÖSTÖN HYVINVOINNISTA

Vaalamme Premicon henkeä

Seuraamme jatkuvasti henkilöstön hyvinvointia ja varmistamme sen toteutumisen luotettavien mittareiden avulla:

- Pikaote: oikeudenmukainen ja tasapuolinen kohtelu, tavoite 5.
- Pikaote: hyvinvoinnin pisteet, tavoite 9.
- Pikaote: eNPS, tavoite 70.
- Esihenkilöbarometri, tavoite 9.
- Käydyt tavoitekeskustelut, tavoite 100 %.

Edistämme henkilöstön osaamista

Koulutustavoitteiden toteutumisaste mitataan prosentteina.

Vastuullisuuskoulutukset järjestetään säännöllisesti ja niihin osallistuminen varmennetaan (kyllä/ei).



VASTUU HALLINNOSTA JA TALOUDESTA

Kasvatamme omistaja-arvoa

Kuuntelemme säännöllisesti palautetta ja mittaamme asiakastyytyväisyyttä, numeerisena mittarina NPS.

Huolehdimme hyvästä hallinnosta ja liiketoiminnan eettisyydestä

Tuotamme sisäistä hyvää hallintoa tukevaa koulutusaineistoa ja seuraamme koulutussuoritusten toteutumisen prosenttiosuutta Premicon oppimisympäristössä, tavoite 100 %.



2024

ILMASTOKRIISIN RATKAISUUN OSALLISTUMINEN

PREMICO-KONSERNIN TOIMINNAN PÄÄSTÖT

SCOPE 1	Rakennuttaminen	Kiinteistösijoittaminen	Konserni yhteensä	Lisätieto
Energiantuotanto	0	0	0	1
Ajoneuvot	0	0	0	1
Kylmäaineet	0	0	0	1
SCOPE 2				
Ostettu energia	0	0	0	2
SCOPE 3				
Ostetut tuotteet ja palvelut	3,3	9,6	12,9	
Sähkön epäsuorat päästöt	0,7	2,1	2,8	
Liikematkustus	2,7	8,3	11,0	
Työmatkustus	1,6	4,6	6,2	
Itselle vuokrattu omaisuus	3,2	9,5	12,7	
Sijoitukset	0	5 112	5 112	3
Päästöt yhteensä, tCO₂e	11,5	5 146	5 158	4

Lisätiedot

¹ Konsernimme ei omista kiinteistöä, jossa toimimme, joten energian ja kylmäaineiden osalta Scope 1 -päästöjä ei huomioida. Konsernillamme on ollut yksi sähköauto, josta ei synny käytönaikaisia päästöjä.

² Markkinaperusteinen arvo eli laskettu sen mukaan millaista energiaa Premico on todellisuudessa hankkinut.

³ Konsernissa harjoitetaan sekä pääomarahasto- että kiinteistövarainhoitoliiketoimintaa. Hallinnoidun kiinteistöomaisuuden päästöt esitettynä tässä. Tarkempi erittely hallinnoidun omaisuuden päästöistä seuraavilla sivuilla.

⁴ Konsernimme päästöt on allukoitu rakennuttamisen ja kiinteistösijoittamisen liiketoimintayhtiöille henkilöstön lukumäärän perusteella, pois lukien kategoria 3.15 (Sijoitukset), jonka kaikki päästöt muodostuvat hallinnoiduista rahastoista ja salkuista.

Määrittelimme toimintamme päästöt nyt ensimmäistä kertaa

Alkuvuonna 2025 toteutimme Premicon historiassa ensimmäisen päästölaskennan, jonka tavoitteena oli kuvata konsernimme kasvihuonekaasupäästöt kansainvälisen Greenhouse Gas (GHG) -protokollan mukaisesti laskettuna.

Oheinen taulukko osoittaa, että Premicon toiminnan päästöistä merkittävä osa syntyy kiinteistösijoitustoiminnasta, erityisesti asumisen ja kiinteistökannan päästöistä.

Tavoitteemme on tulevaisuudessa vähentää hallinnoimienne kiinteistöjen ympäristövaikutuksia ja asetamme vuoden 2025 aikana ensimmäisen konkreettisen päästövähennystavoitteen.

Päästölaskenta on suoritettu GHG-protokollan mukaisesti kattaen Scopet 1–3 sekä sijainti- että markkinaperusteisesti. Laskenta on suoritettu käyttäen operatiivisen kontrollin konsolidointitapaa. Protokollan mukaisesti päästöt on esitetty hiilidioksidiekvivalenttina (CO₂e).

PREMICON HALLINOIMAT RAHASTOT JA SALKUT

Salkku	Tyyppi	Strategia	Perustamis-/ alkamisvuosi	Asuntoja + liiketiluja	Huoneistoala m ²
Premico Asuntorahasto I	Rahasto	Suomen ensimmäinen asuntorahasto, joka on sijoittanut Varken (ent. ARA) myöntämän lyhyen korkotuen ehtojen mukaiseen kohtuuhintaiseen vuokra-asuntotuotantoon. Rakennuttanut vuosina 2017–2020 lähes 1 000 uutta kohtuuhintaista vuokra-asuntoa pääosin pääkaupunkiseudulla ja kehyskunnissa. Premico toimii rahaston vaihtoehtorahaston hoitajana.	2016	969 + 10	49 047 + 577
Premico Asuntorahasto II	Rahasto	Sisarrahasto Premico Asuntorahasto I:lle. Rahasto on rakennuttanut omistukseensa yli 400 kohtuuhintaista vuokra-asuntoa pääkaupunkiseudulle ja kehyskuntiin. Premico toimii rahaston vaihtoehtorahaston hoitajana.	2019	438 + 3	23 408 + 323
Premico Residential Fund III	Rahasto	Rahasto rakennuttaa energiatehokkaita ja käytön ajalta hiilineutraaleja vuokrakerrostaloja pääkaupunkiseudulle ja Turkuun. Kiinteistöt rakennetaan A-energialuokkaan, niille haetaan BREEAM- tai LEED-sertifiointi ja ne täyttävät EU-taksonomian uudisrakentamisen vaatimukset. IQ EQ Fund Management S.A. toimii rahaston vaihtoehtorahaston hoitajana ja Premico rahaston neuvonantajana.	2022	137 + 1	6 162 + 207
Cleo	Salkunhoito	Salkun strategiana on sijoittaa olemassa oleviin vuokrakerrostaloihin pääkaupunkiseudulla ja kehyskunnissa. Salkku on Morgan Stanley Real Estate Investingin (MSREI) G10-rahaston omistama. Premico toimii Morgan Stanleyyn paikallisena kumppanina ja salkunhoitajana.	2021	506	21 701
Prime	Salkunhoito	Salkun strategiana on sijoittaa pääkaupunkiseudulla asuinkerrostaloihin, jotka voidaan peruskorjata tai muuntaa korkealuokkaisiksi vuokra-asuntokohteiksi. Salkun omistaa Morgan Stanleyyn hallinnoima rahasto ja Premico toimii Morgan Stanleyyn paikallisena kumppanina.	2021	345 + 4	19 787 + 440
Eden	Salkunhoito	Eden-salkku koostuu 544 vapaarahoitteista vuokra-asunnosta pääkaupunkiseudulla ja Tampereella. Salkun sijoitusstrategiana on kiinteistöjen myynti vaiheittain sijoituskauden aikana. Premico toimii salkunhoitajana.	2024	544 + 5	25 889 + 202
Yhteensä				2 939 + 23	145 994 + 1 749

PREMICON HALLINNOIMIEN SALKKIJEN PÄÄSTÖT SEKÄ ENERGIAN JA VEDEN KULUTUS YHTEENSÄ

PÄÄSTÖT	Salkut yhteensä, vuosi 2024
Scope 1. Suorat kasvihuonekaasupäästöt, tCO₂e	0
Scope 2. Epäsuorat kasvihuonekaasupäästöt, markkinaperusteinen, tCO₂e	1 467
Ostettu sähkö	0
Ostettu kaukolämpö	1 467
Scope 2. Epäsuorat kasvihuonekaasupäästöt, sijaintiperusteinen, tCO₂e	1 767
Ostettu sähkö	261
Ostettu kaukolämpö	1 506
Scope 3. Muut epäsuorat kasvihuonekaasupäästöt, tCO₂e	3 645
Huolto, ylläpito ja korjaukset	549
Uudisrakentaminen	2 194
Sähkön epäsuorat päästöt	247
Kaukolämmön epäsuorat päästöt	503
Jätteet	85
Vedenkulutus ja jätevesi	68
Päästöt yhteensä, ilman uudisrakentamista, tCO₂e (markkinaperusteinen)	2 918
Päästöintensiteetti, ilman uudisrakentamista, kgCO₂e/as-m² (markkinaperusteinen)⁴	20,0
Päästöt yhteensä, tCO ₂ e (markkinaperusteinen)	5 112
Päästöintensiteetti, kgCO ₂ e/as-m ² (markkinaperusteinen) ⁴	34,1

¹ Päästö- ja kokonaiskulutukset kattavat myös raportointivuosien aikana valmistuneet kohteet. Lisäksi Eden-salkku siirtyi Premicon hallintaan vuoden 2024 aikana; salkun kulutustiedot on sisällytetty täysimääräisesti molempien vuosien lukuihin vertailtavuuden varmistamiseksi.

² Lämmönkulutus on sääkorjattua ja kattaa vain kaukolämmön. Maalämmön energiankulutus sisältyy sähkönkulutukseen.

³ Veden ominaiskulutus on laskettu kuukausittaisen keskimääräisen asukasmäärän mukaan. Eden-salkun osalta asukasmäärä on 05/2025 tilanne.

⁴ Asuinpinta-ala on vuoden lopun tilanne sisältäen kesken vuotta valmistuneet kiinteistöt. Uudisrakentamisen sisältävässä tunnusluvussa mukana myös rakenteilla olevat, mutta eivät vielä vuoden lopussa valmiina olevat kiinteistöt.

⁵ Ominaiskulutukset eivät sisällä vuoden aikana valmistuneita kiinteistöjä. Eden-salkku sisältyy lukuihin, kuten se olisi ollut Premicon hallinnassa.

Energian- ja vedenkulutus Kokonaiskulutus ¹	2024	2023	Muutos, %
Sähkö, MWh/v	5 167	4 128	+ 25,2 %
Lämpö, MWh/v ²	13 215	13 099	+ 0,9 %
Energia yhteensä, MWh/v	18 382	17 227	+ 6,3 %
Vesi, m ³	202 659	181 118	+ 11,9 %

Energian- ja vedenkulutus Ominaiskulutus ⁵	2024	2023	Muutos, %
Sähkö, kWh/as-m ² /v	35,9	30,7	+ 16,9 %
Lämpö, kWh/as-m ² /v ²	92,4	98,3	- 6,0 %
Energia yhteensä, kWh/as-m ² /v	128,3	129,0	- 0,5 %
Vesi, l/asukas/vrk ³	125,7	125,6	+ 0,1 %

Lämmön ominaiskulutuksen laskenut maalämpöinvestointien johdosta

Sähkön, energian ja veden kokonaiskulutukset sisältävät kaikkien salkkujen tiedot sisältäen vuoden aikana valmistuneet ja ostetut kohteet. Ominaiskulutustiedot eivät sisällä kohteita, jotka ovat valmistuneet kesken vuotta vertailukelpoisuuden säilyttämiseksi. Eden-salkun kulutustiedot on kuitenkin huomioitu myös ominaiskulutuksissa, vaikka salkku tuli Premicon hallinnoitavaksi vasta kesällä 2024.

Lämmön ominaiskulutus laski merkittävästi vuodesta 2023, koska Prime-salkussa tehtiin laajat maalämpöinvestoinnit. Vastaavasti sähkön kulutus on noussut johtuen mm. siitä, että maalämmön lisää sähkönkulutusta.

RAHASTO- JA SALKKUKOHTAISET PÄÄSTÖT 2024

PÄÄSTÖT	Premico Asunto-rahasto I	Premico Asunto-rahasto II	Premico Residential Fund III	Cleo	Prime	Eden	YHTEENSÄ ²
Scope 1. Suorat kasvihuonekaasupäästöt, tCO₂e	0	0	0	0	0	0	0
Scope 2. Epäsuorat kasvihuonekaasupäästöt, markkinaperusteinen³, tCO₂e	568	261	0	206	89	343	1 467
Ostettu sähkö	0	0	0	0	0	0	0
Ostettu kaukolämpö	568	261	0	206	89	343	1467
Scope 2. Epäsuorat kasvihuonekaasupäästöt, sijaintiperusteinen, tCO₂e	635	295	26	280	157	377	1 767
Ostettu sähkö	67	32	8	53	67	33	261
Ostettu kaukolämpö	568	261	18	227	89	343	1 506
Scope 3. Muut epäsuorat kasvihuonekaasupäästöt, tCO₂e	464	213	2 217	269	181	299	3 645
Huolto, ylläpito ja korjaukset	167	59	5	127	72	119	549
Uudisrakentaminen	0	0	2 194	0	0	0	2 194
Sähkön epäsuorat päästöt	63	30	7	50	63	118	247
Kaukolämmön epäsuorat päästöt	185	97	8	68	26	31	503
Jätteet	27	16	2	11	13	16	85
Vedenkulutus ja jätevesi	22	11	2	12	7	14	68
Päästöt yhteensä ilman uudisrakentamista, tCO₂e¹	1 032	474	23	475	271	642	2 918
Päästöintensiteetti ilman uudisrakentamista, kgCO₂e/as-m² ^{1,3}	21,0	20,2	3,7	21,9	13,7	24,8	20,0
Päästöt yhteensä sisältäen uudisrakentamisen, tCO ₂ e ¹	1 032	474	2 217	475	271	642	5 112
Päästöintensiteetti sisältäen uudisrakentamisen, kgCO ₂ e/as-m ² ^{1,4}	21,0	20,2	217,7	21,9	13,7	24,8	34,1

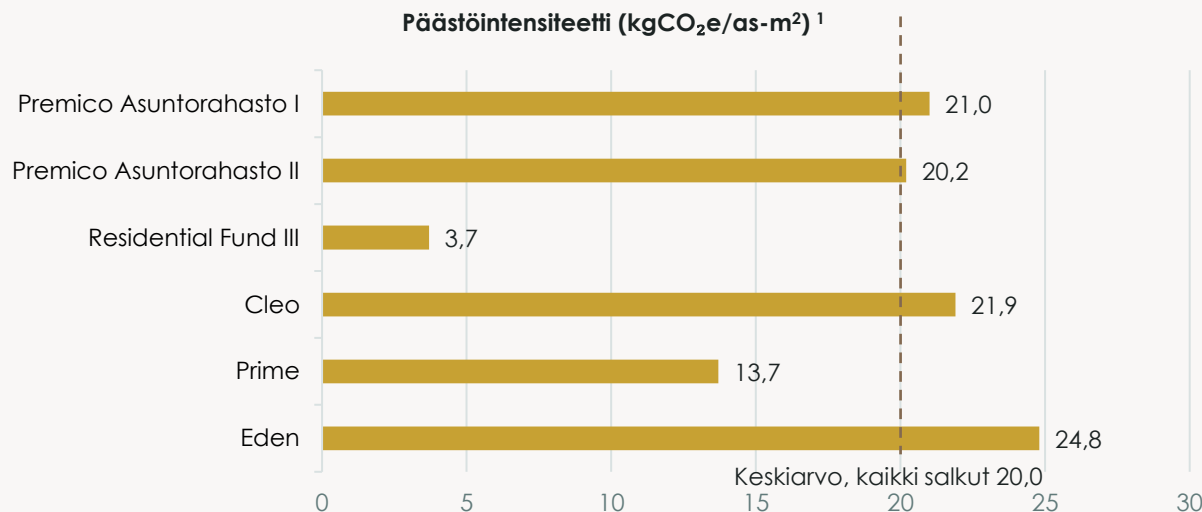
¹ Markkinaperusteinen eli todellisiin energiahankintoihin perustuvat päästöt.

² Pyöristyseroista johtuen Yhteensä -sarakkeen summat eivät täysin vastaa yksittäisten salkkujen yhteenlaskettua summaa.

³ Päästöintensiteetti laskettu käyttäen vuoden 2024 lopun asuinhuoneistone-liöitä.

⁴ Asuinhuoneistone-liöissä mukana myös vuoden lopussa rakenteilla olleet uudisrakennushankkeet.

RAHASTO- JA SALKKUKOHTAISET PÄÄSTÖT 2024



Salkku	Energian kulutus (MWh/a) ²	Energian ominaiskulutus (kWh/as-m ²) ³	Uusiutuvan energian osuus (%) ⁴	Fossiilivapaan energian osuus (%) ⁴
Premico Asuntorahasto I	6 067	123,7	⁵	21,9
Premico Asuntorahasto II	3 200	134,1	⁵	20,3
Premico Residential Fund III	349	125,7	93,8	6,2
Cleo	2 853	131,4	45,9	⁵
Prime	2 011	101,6	67,2	⁵
Eden	3 901	150,7	17,0	⁵
Yhteensä	18 382	128,3	19,8	10,9

¹ Ilman uudisrakentamisen päästöjä.

² Sisältää sähkön ja sääkorjatun lämmönkulutuksen yhteensä, Kaikki kiinteistöt, mukaan lukien vuoden aikana valmistuneet.

³ Ominaiskulutukset laskettu vain niille kiinteistöille, jotka omistettu koko raportointivuoden sekä Eden-salkulle, kuten se olisi ollut Premicon hallinnoinnissa.

⁴ Osuus kokonaisenergiakulutuksesta.

⁵ Osuuksia ei voida todennetusti ilmoittaa. Ilmoitetut osuudet ovat alkuperätakuulla varmennettuja.

Lähes puolet käytönaikaisista päästöistä muodostuu muusta kuin suorista energiahankinnoista

Premicon hallinnoimien salkkujen todellisiin hankintoihin perustuvat markkinaehtoiset käytönaikaiset päästöt muodostuvat pääosin kaukolämmön suorista päästöistä (50,2 % kaikista päästöistä ilman uudisrakentamisen päästöjä). Tästä syystä ne salkut, joissa käytetään laajasti uusiutuvaa energiaa (Premico Residential Fund III ja Prime) ovat päästöintensiteetiltään muita salkkuja huomattavasti parempia.

Muita merkittäviä päästölähteitä ovat sekä lämmön ja sähkön epäsuorat päästöt, eli tuotannon alkupään päästöt, jotka syntyvät muun muassa verkon ylläpidosta. Näiden epäsuorien päästöjen osuus on yhteensä 25,7 %.

Energian epäsuorista päästöistä seuraa se, että vaikka itse hankittu energia olisi uusiutuvaa tai fossiilivapaata, syntyy energian käyttöön liittyen silti merkittäviä päästöjä. Lisäksi kiinteistöissä päästöjä syntyy huollosta, ylläpidosta ja erilaajuisista korjauksista (18,8 %) sekä jätteiden ja jätevesien käsittelystä (5,2 %).

Muiden kuin suorista energiahankinnoista johtuvien päästöjen osuus kokonaispäästöistä heijastuu muun muassa Premico Residential Fund III:n päästöihin: vaikka rahaston hankkima energia on päästötöntä, käytönajan hiilineutraalisuustavoite on jäänyt vielä saavuttamatta.

Koko Premicon hallinnoiman salkun tasolla päästöjä voidaan huomattavasti pienentää muun muassa uusiutuvan energian, kuten vihreän kaukolämmön, hankinnalla sekä energiatehokkuustoimenpiteillä, jotka vaikuttavat myös epäsuorien energiapäästöjen määrään.

SALKKUKOHTAINEN VEDENKULUTUS JA JÄTTEET

Salkku	Veden kulutus vuodessa (m ³)		Ominaiskulutus (l/hlö/vrk) ¹		
	2024	2023	2024	2023	Muutos-%
Premico Asuntorahasto I	63 444	62 631	113,5	113,7	- 0,1 %
Premico Asuntorahasto II	32 799	26 417	118,0	112,6	+ 4,8 %
Premico Residential Fund III	2 507	1 961	107,7	-	-
Cleo	36 231	30 639	153,8	147,8	+ 4,0 %
Prime	23 507	19 397	108,1	126,1	- 14,2 %
Eden	42 435	40 073	147,2	139,0	+ 5,9 %
Yhteensä	202 659	181 118	125,7 ²	125,6	+ 0,1 %

¹ Ominaiskulutukset eivät sisällä kesken vuotta valmistuneita kiinteistöjä. Ominaiskulutus on laskettu kuukausittaisen keskimääräisen asukasmäärän mukaan, pois lukien Eden-salkku, jonka osalta historiallisia kuukausittaisia asukasmääriä ei ole tiedossa. Tämän salkun osalta sekä 2023 että 2024 tunnusluvuissa käytetty toukokuun 2025 asukasmäärä.

² Ominaiskulutus yhteensä on rahastojen keskiarvo.

Asuntokohtainen kulutusseuranta pienentää veden kulutusta

Salkkujen kokonaisvedenkulutus perustuu kiinteistökohtaisesti mitattuun tietoon. Vuorokausikohtainen ominaiskulutus on selkeästi alhaisempi niissä Premicon salkuissa, joissa vedenkulutusta seurataan ja laskutetaan osittain tai kokonaan huoneisto-kohtaisesti.

Tällä hetkellä noin 60 % Premicon hallinnoimista asunnoista kuuluu asuntokohtaisen kulutuslaskutuksen piiriin. Kulutusseurannan ja -laskutuksen laajentamisella voitaisiin vähentää kustannuksia sekä pienentää vedenkulutuksesta aiheutuvia kasvihuonekaasupäästöjä.

Jättemääriä ei luotettavasti saatavilla

Premicon salkuista ei tällä hetkellä ole saatavilla luotettavaa jätteiden kulutustietoa.

Luotettavaa jättemäärätietoa saadaan ainoastaan kiinteistöistä, joissa on käytössä syväkeräysastiat. Suurimmassa osassa kiinteistöjä käytetään tavanomaisia pinta-astioita, joiden tyhjennyksen yhteydessä ei synny mittautustietoa jättemääristä.

Toisinaan on tapana esittää esimerkiksi Tilastokeskuksen keskimääräisiä jätteen kulutustietoja tai astioiden tyhjennyskertoihin perustuvia arvioita.

Me olemme kuitenkin päättäneet olla raportoimatta tällaisia keskimääräisiä arvioita, sillä ne voivat poiketa merkittävästi todellisista kulutusmääristä eivätkä välttämättä anna oikeaa kuvaa oman toiminnan kehityksestä.



2024

VASTUU HENKILÖSTÖN HYVINVOINNISTA

VOIMME HYVIN YHDESSÄ

Henkilöstön hyvinvoinnista huolehtiminen on keskeinen osa vastuullisuustyötämme. Pyrimme pysymään ajan tasalla henkilöstömme työhyvinvoinnista säännöllisten 1:1- ja tavoitekeskustelujen avulla. Mittaamme työhyvinvointia toistuvilla kyselyillä ja sitoudumme pitämään yllä hyvää Premicon henkeä.

Kannustamme henkilöstöämme avoimeen palautekulttuuriin ja tuemme yksilöllistä kohtaamista esihenkilötyön rakentein. Esihenkilöt ja tiimiläiset käyvät säännöllisiä 1:1-keskusteluja, ja lisäksi jokainen työntekijä osallistuu vuosittaiseen tavoitekeskusteluun alkuvuodesta ja tätä tukevaan seuranta-keskusteluun vuoden puolivälin jälkeen. Työn ja vapaa-ajan yhteensovittamista tukee joustava hybridityömalli, ja liikkuvan työn sujuvuuden varmistavat nykyaikaiset työvälineet ja digitaaliset ratkaisut, kuten pilvitallennus ja etäyhteydet.

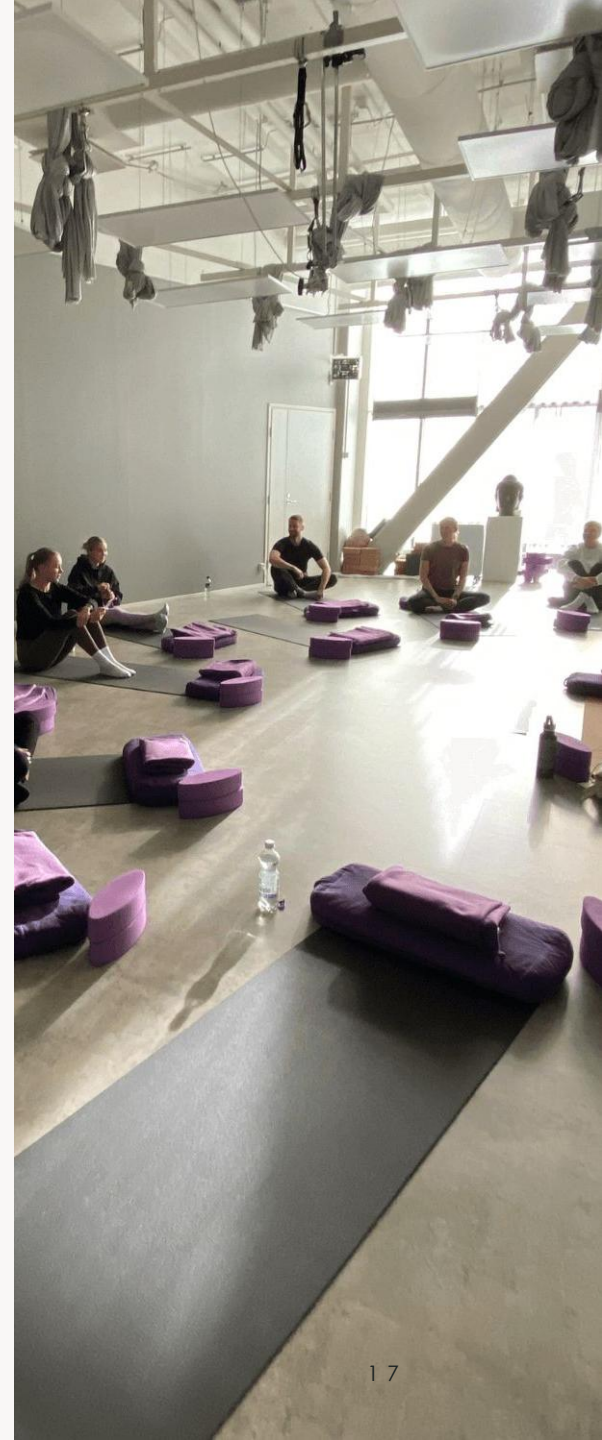
Henkilöstön hyvinvointia ja osallisuutta edistää työntekijöistä koostuva virkistystoimikunta Velmu, joka järjestää työnantajan tukemia aktiviteetteja henkilöstön toiveiden mukaisesti. Lisäksi jokaisella tiimillä on vuosittain mahdollisuus käyttää yksi työpäivä ja 100 euroa henkilöä kohden omiin virkistystoimiinsa.

Tarjoamme henkilöstöllemme kattavan työterveyshuollon, jota on laajennettu erikoislääkäritasoiseksi sairaskuluvakuutuksella. Lakisääteisen työfysioterapian lisäksi työnantaja tarjoaa kolme käyntiä fysioterapiassa vuosittain. Teemme tiivistä yhteistyötä

Mehiläisen kanssa työkyvyn tukemiseksi ja työntekijöiden hyvinvoinnin edistämiseksi.

Työntekijöillämme on käytössään GoByBike-polkupyöräetu, tuettu lounas lounasvähennyksenä sekä 400 euron arvoinen virike-etu ilman omavastuuta.

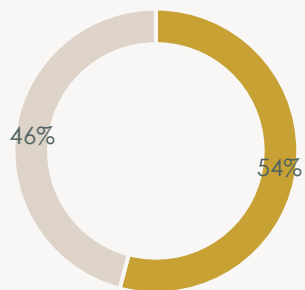
Olemme kannustaneet työssään omaa autoa käyttäviä työntekijöitä siirtymään työsuhdematkalipun käyttöön. Vuonna 2024 kaksi työntekijää luopui oman auton käytöstä työasiointiin.



Henkilöstömäärä¹

42

(46)



■ Naiset ■ Miehet

eNPS²

57,3

(58,5)

Työkyky³

8,5

(8,4)

Tasapuolinen kohtelu⁴

4,3

(4,1)

Esihenkilöbarometri⁵

9,09

(8,9)

Sulkeissa vuoden 2023 arvo

¹ Laskentavuoden henkilöstömäärän keskiarvo.

² eNPS (employee Net Promoter Score) mittaa, kuinka todennäköisesti työntekijät suosittelevat työpaikkaansa. Se lasketaan vähentämällä kriitikoiden osuus suosittelevien osuudesta, ja tulos vaihtelee välillä -100→+100

³ Minkä pistemäärän antaisit nykyiselle työkyvyillesi? (0-10)

⁴ Koen, että työntekijöitä kohdellaan työpaikallamme oikeudenmukaisesti ja tasapuolisesti. (1-5)

⁵ Kaikkien vastausten keskiarvo.

Mittaamme henkilöstömme työhyvinvointia työeläkevakuutusyhtiö Varman Pikaote-kyselyllä, joka kartoittaa työkykyyn vaikuttavia tekijöitä, kuten kuormitusta, motivaatiota ja työn merkityksellisyyttä. Pikaote toteutettiin kahdesti vuonna 2023 ja kolme kertaa vuonna 2024.

Varman vakiokysymysten lisäksi olemme täydentäneet kyselyä omilla ajankohtaisiin teemoihin liittyvillä kysymyksillä. Kysely toimii lyhyen aikavälin mittarina henkilöstön tilanteesta ja tukee muun muassa esihenkilötyön kehittämistä sekä hyvinvointitoimien kohdentamista.

Esihenkilöbarometri on vuosittain toteutettava oma kyselymme, joka mittaa seitsemää esihenkilötyön keskeistä osa-aluetta. Kyselyn tuloksia hyödynnetään

esihenkilövalmennuksissa, joiden vuoden 2024 teemoina olivat toiminnan johtaminen, tavoitteiden asettaminen ja palautteenanto.

Vastuullisuuslupauksemme mukaisesti seuraamme koulutukseen käytettyä työaikaa systemaattisesti vuoden 2025 alusta alkaen. Tavoitteenamme on, että jokainen premicolainen käyttää kouluttautumiseen vähintään 25 tuntia vuodessa. Vuodelta 2024 ei voida raportoida luotettavaa lukua kirjauskäytäntöjen muutosten vuoksi.





2024

VASTUU HALLINNOSTA JA TALOUDESTA

TALOUDELLINEN LISÄARVO JA VEROJALANJÄLKI

Taloudellisen lisäarvon tuottaminen Premico-konserni			Verojalanjälki Premico-konserni		
	2024	2023		2024	2023
Liikevaihto	5 279 144	4 807 336	Välittömät verot, yhteensä	2 108 883	2 066 893
Liikevoitto	22 417	-392 081	Yhteisöverot	61 566	3 093
Liikevoitto-%	0,4 %	-8,2 %	Työnantajamaksut	525 555	518 026
Sijoitetun pääoman tuotto-%	2,1 %	-19,8 %	Vakuutusmaksuverot	20 205	18 274
Palkat ja palkkiot	2 778 008	3 213 202	Arvonlisäverot	1 501 557	1 527 500
Bruttoinvestoinnit ¹	3 861 114	43 364 125	Välilliset verot, yhteensä	5 013 958	12 168 038
			Salkkujen arvonlisävero ²	2 944 589	10 172 548
			Salkkujen kiinteistöverot ja vakuutusmaksuverot	962 741	809 347
			Ennakonpidätys palkoista	882 806	938 275
			Työntekijämaksut	223 822	247 868
			Verojalanjälki yhteensä	7 122 841	14 234 931

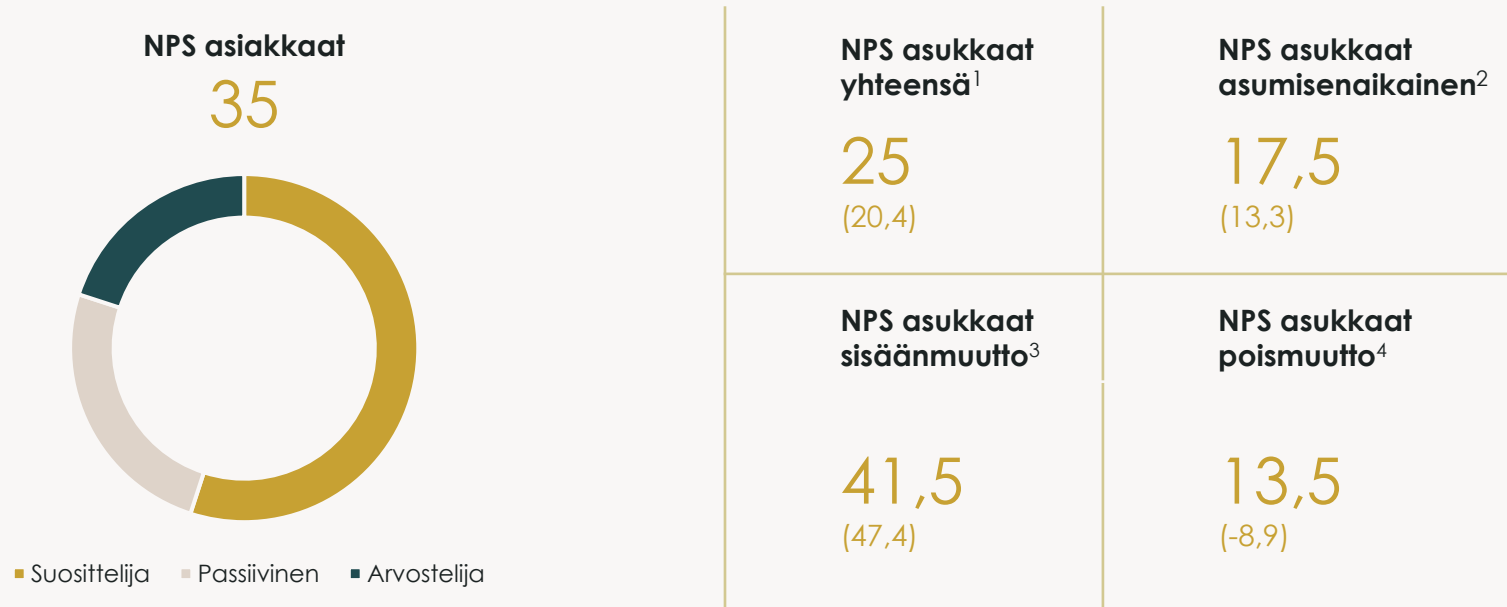
Premicon rakennuttamisen konsultointitoiminnan liikevaihdosta suuri osa on kertynyt aiempina kausina asuntorakentamisesta. Vuonna 2023 vähentyneet uudiskohteiden aloitukset heijastuivat Premicon toimintaan huomattavasti heikentyneenä liikevaihtona ja sen myötä painamalla koko konsernin tuloksen tappiolle.

Vuonna 2024 rakennuttamisen liiketoiminta jatkoi edelleen supistumistaan uudisasuntojen rakennuttamisen osalta, toiminnan keskittyessä muihin tilatyyppeihin sekä korjausrakentamiseen. Kulujen sopeuttamisella ja panostamalla kiinteistösijoittamisen liiketoimintaan saimme kuitenkin käännettyä konsernin tuloksen positiiviseksi. Samalla kiinteistösijoitustoiminta on kasvanut konsernissa rakennuttamista suuremmaksi liiketoiminta-alueeksi.

¹ Investoinnit sisältävät pääosin Premicon hallintoimien rahastojen ja salkkujen tekemiä kiinteistöinvestointeja.

² Salkkujen asunto-osakeyhtiötason vähennyskelvoton hoitokulujen ja rakennushankkeiden arvonlisävero. Salkkujen arvonlisäverot vähenivät merkittävästi vuonna 2024 huomattavasti alhaisemman rakentamisen määrän vuoksi.

ASIAKAS- JA ASUKASTYYTYVÄISYYDELLÄ KOHTI KASVUA



Olemme tunnistanee asiakastyytyväisyyden keskeiseksi tekijäksi omistaja-arvon kasvun kannalta. Keväällä 2024 toteutimme asiakastutkimuksen yhteistyössä riippumattoman kumppanin kanssa. Haastattelututkimuksen avulla kartoitimme asiakkaidemme kokemuksia Premicosta. Kysyimme asiakkailtamme myös heidän halukkuuttaan suositella palvelujamme. Kaikkien asiakkaidemme keskuudessa suosittelemahalukkuuden kokonaisarvosanaksi muodostui 35. Asiakassegmenteittäin tarkasteltuna tyytyväisimpiä olivat rakennuttamisen asiakkaat, joiden keskiarvosana oli erinomainen 70.

Saatu palaute kertoo, että yhteistyö kanssamme on sujuvaa ja luotettavaa.

Pidämme kiinni lupauksistamme ja panostamme aktiiviseen, avoimeen viestintään. Kehityskohteita tunnistettiin erityisesti digitalisaation, tiedolla johtamisen sekä vastuullisuuden S- ja G-ulottuvuuksien osalta. Nämä teemat ovat myös konsernimme strategisia painopistealueita, ja tulemme panostamaan niihin määrätietoisesti.

Vuokralaisilta keräämme palautetta eri mittauspisteistä koko vuokrasuhteen elinkaaren varrelta.



2024

LIITTEET

LIITE 1 : PÄÄSTÖLASKENNAN PERIAATTEET

PÄÄSTÖT	Konserni	Rahastot & salkut	Laskennan huomiot
Scope 1. Suorat kasvihuonekaasupäästöt			
Omat kiinteistöt	Konsernillamme ei ole omia kiinteistöjä tai energiantuotantoa, joten kategoria on olennainen vain omistamamme sähköauton osalta.	Hallinnoimissamme kiinteistöissä ei tapahtunut kylmäainevuotoja, niissä ei ole fossiilista energiantuotantoa eikä ajoneuvoja.	
Scope 2. Epäsuorat kasvihuonekaasupäästöt,			
Ostettu energia	Hankimme toimistoomme uusiutuvaa sähköä. Ei lämmön, jäähdytyksen tai höyryn hankintaa.	Kaikki kiinteistöille hankkimamme sähkö on uusiutuvaa/päästötöntä Päästöjä syntyy kaukolämmöstä.	Laskenta on suoritettu mitatun energiankuluksen perusteella.
Scope 3. Muut epäsuorat kasvihuonekaasupäästöt			
3.1 Ostetut tuotteet ja palvelut	Pienlaittehankintoja (mm. ATK), siivouspalvelut.	Huolto-, korjaus- ja ylläpitopalvelut, vedenkulutus.	Laskenta suoritettu toteutuneiden kulujen perusteella.
3.2 Pääomahyödykkeet	Ei hankittuja pääomahyödykkeitä.	Uudisrakentaminen	Laskenta suoritettu toteutuneiden kulujen perusteella.
3.3 Polttoaineiden ja energian tuotantoon liittyvät päästöt, jotka eivät sisälly scope 1 tai 2 päästöihin	Sähkön epäsuorat elinkaaripäästöt. Emme hanki muuta energiaa.	Sähkön ja lämmön sekä aurinkopaneelien epäsuorat elinkaaripäästöt.	
3.4 Tuotannon alkupään tuotteiden kuljetus ja jakelu	Kuljetukset sisältyvät 3.1 alaisiin palveluhankintoihin.	Kuljetukset sisältyvät 3.1 alaisiin palveluhankintoihin.	
3.5 Jätteet	Oman toimintamme jätemäärä ei ollut saatavilla, joten päästöjä ei voitu laskea. Vaikutus on oletettavasti pieni.	Jätteiden käsittely ja kuljetus Jäteveden päästöt on laskettu käyttöveden perusteella.	Jätemäärät saatiin 11 kiinteistön osalta, josta ne johdettiin myös muille.
3.6 Liikematkustus	Henkilöstömme liikematkat sekä hotelliyöpymiset.	Ei toimintaa kategoriaan	Laskenta suoritettu toteutuneiden kulujen perusteella.
3.7 Työmatkaliikenne	Kodin ja työpaikan välinen liikenne.	Ei toimintaa kategoriaan	Laskenta on suoritettu työmatkakyselyn perusteella.
3.8 Itselle vuokrattu omaisuus	Itselle vuokratun toimiston energian- ja vedenkulutus sekä jätevesi (käyttöveden perusteella).	Ei toimintaa kategoriaan	Energiankulutustiedot saatiin koko kiinteistön osalta, josta toimistomme osuus johdettiin pinta-alaperusteisesti.
3.9-12, 3.14	Ei toimintaa kategoriaan.	Ei toimintaa kategoriaan	
3.13 Omistuksessa olevien, muille vuokrattujen omaisuuserien päästöt	Ei olennainen. Sijoitustoiminnan päästöt laskettu kategoriassa 3.15.	Ei toimintaa kategoriaan	
3.15 Investoinnit ja sijoitustoiminta	Kiinteistösijoitusten päästöt.	Ei toimintaa kategoriaan	Kategoriaan on laskettu rahastojen ja salkkujen päästöt.



Rohkeus rakentaa onnistumisia.