

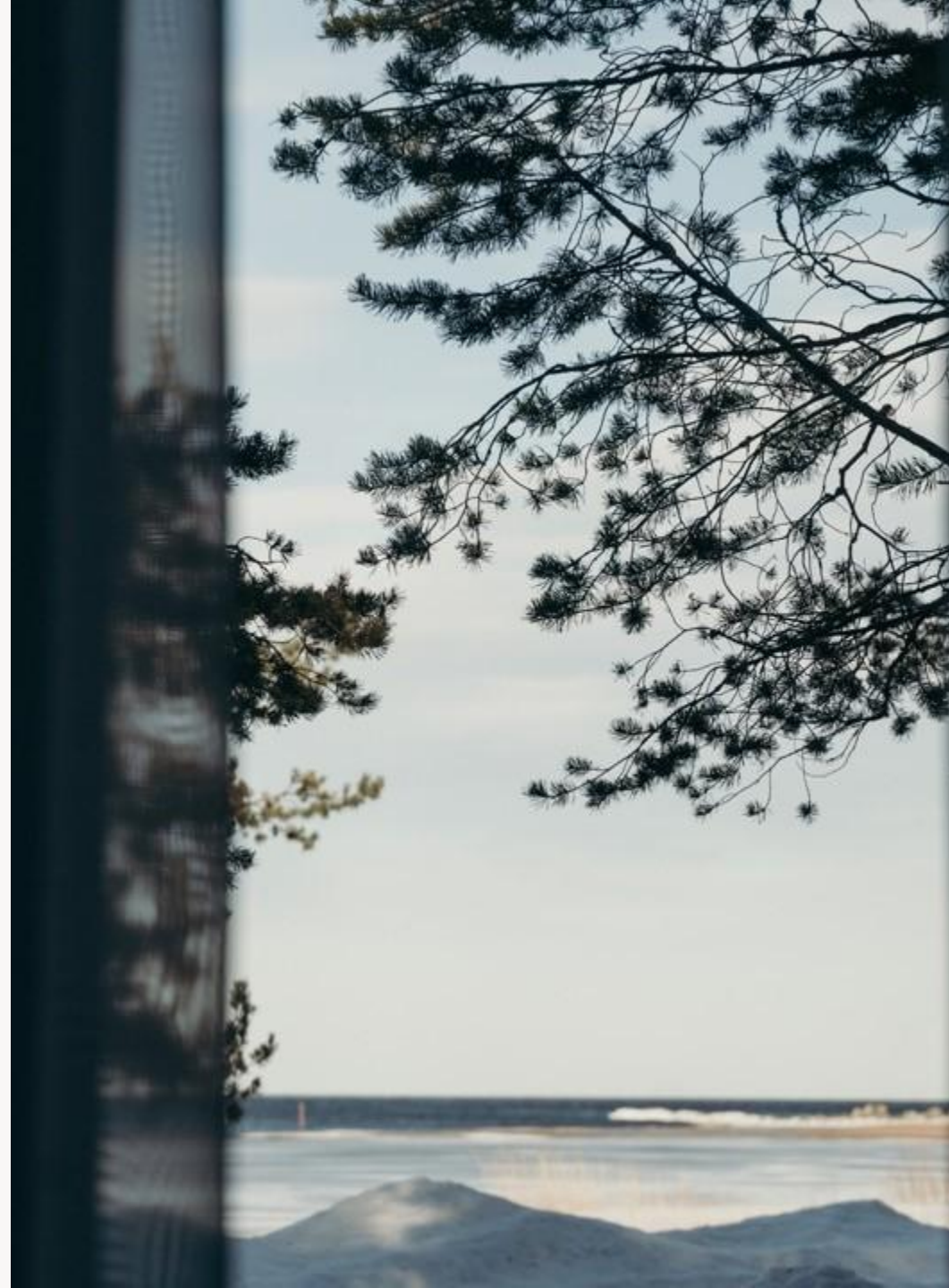


# Asuntosijoittamiseen erikoistunut kiinteistörahasto- ja varainhoitoyhtiö

VASTUULLISUUSRAPORTTI 2025

Julkaistu 5.5.2026

PREMICO



# PREMICON VUOSI 2025 – STRATEGINEN MUUTOS JA KATSE TULEVAAN

***Vuosi 2025 oli Premicolle strategisen muutoksen vuosi. Syksyllä luovuumme rakennuttamiskonsultoinnin liiketoiminnasta ja keskityimme jatkossa yksinomaan kiinteistörahasto- ja varainhoitoliiketoimintaan. Muutos selkeyttää Premicon liiketoimintamallia ja vahvistaa rooliaamme asuntosijoittamisen asiantuntijana Suomessa.***

Kiinteistömarkkina jatkoi vuoden aikana sopeutumista uuteen, edellisvuosikymmentä korkeampaan korkotasoon. Vuokra-asuntomarkkinaa haastoi edelleen asuntojen merkittävä liikatarjonta, ja uudisrakentamisen hiljeneminen näkyi myös Premicon hallinnoiman salkun investointitasossa. Samalla keskityimme entistä vahvemmin olemassa olevien kiinteistösalkkujen hallintaan ja kehittämiseen.

Vuonna 2025 otimme myös merkittävän askeleen vastuullisuustyössämme toteuttamalla Premicon historian ensimmäisen vastuullisuusraportin sekä kattavan kasvihuonekaasupäästöjen<sup>(1)</sup> laskennan GHG-protokollan<sup>(2)</sup> mukaisesti. Tämä nyt toista kertaa julkaistava raportti rakentuu viime vuonna aloitetun työn perustalle.

Vuoden aikana onnistuimme yksittäisissä projekteissa pienentämään salkkumme kasvihuonepäästöjä. Strategisten muutosten keskellä vastuullisuustyöhön ei kuitenkaan pystytty panostamaan siinä määrin kuin olisimme toivoneet. Merkittävät liiketoiminnan uudelleenjärjestelyt veivät vuoden aikana johdon huomiota, mikä näkyi myös päästöjen vähentämiseen tähtäävän työn etenemisessä.

Strategiset muutokset näkyivät myös organisaatiossamme. Henkilöstömäärä pieneni vuoden aikana ja samalla vahvistimme osaamistamme kiinteistörahasto- ja varainhoidossa.

Haluan kiittää koko Premicon tiimiä, asiakkaitamme ja yhteistyökumppaneitamme kuluneesta vuodesta. Jatkamme työtä vastuullisen asuntosijoittamisen kehittämiseksi – yhdistämällä syvällisen asuntomarkkinaosaamisen ja aktiivisen kiinteistövarallisuuden hallinnan tuottaaksemme arvoa sijoittajille, asukkaille ja yhteiskunnalle.

**Sami Kiehelä**  
Toimitusjohtaja  
Premico Group

“ Onnistuimme vuoden aikana pienentämään päästöjä yksittäisissä hankkeissa, mutta vastuullisuustyö ei edennyt kaikilta osin tavoitellulla tasolla.

(1) Ellei asiayhteydestä muuta ilmene, tässä raportissa termit kasvihuonekaasupäästöt, hiilidioksidipäästöt ja hiilijalanjälki käytetään viittaamaan kasvihuonekaasupäästöihin, jotka on päästölaskennassa muutettu hiilidioksidiekvivalentiksi (CO<sub>2</sub>e)

(2) Greenhouse Gas Protocol (GHG) on standardi yritysten ja organisaatioiden kasvihuonekaasupäästöjen mittaamiseen ja raportointiin



# SISÄLTÖ

1. Premicon liiketoiminta, strategia ja arvot	4
2. Liiketoiminnan ympäristövaikutukset	10
3. Henkilöstö	17
4. Hallinto ja talous	21
LIITTEET	24





2025

# 1. PREMICON LIIKETOIMINTA, STRATEGIA JA ARVOT

## PREMICO LYHYESTI

*Premico on suomalainen asuntosijoittamiseen erikoistunut kiinteistörahasto- ja varainhoitoyhtiö. Yhdistämme vahvan asumisen sektoriosaamisen ja kiinteistöpääomasijoittamisen ammattitaidon. Tarjoamme ammattimaisille sijoittajille asuinkiinteistöihin sijoittavia rahastoja ja erillismandaatteja sekä sijoittajakumppaneidemme asuntosalkkuihin liittyviä kiinteistövarallisuuden hallinnan palveluita. Premicolla on Finanssivalvonnan myöntämä vaihtoehtorahastojen hoitajan toimilupa säänneltyjen asuntorahastojen hoitamiseen.*

### AVAINLUVUT 2025

<b>Liikevaihto</b>	<b>Henkilöstö, keskimäärin</b>	<b>Hallinnoitavan kiinteistösalkun arvo<sup>1</sup></b>	<b>Hallinnoitavat asunnot<sup>1</sup></b>
<b>5,4 M€</b>	<b>35</b>	<b>670 M€</b>	<b>3 500</b>
<b>eNPS<sup>2</sup></b>	<b>NPS<sup>3</sup></b>	<sup>1</sup> Tilanne 31.12.2025	
<b>35,0</b>	<b>0</b> asiakkaat	<sup>2</sup> eNPS (employee Net Promoter Score) mittaa, kuinka todennäköisesti työntekijät suosittelisivat yritystä työpaikkana. Raportoitu luku on vuoden 2025 aikana tehtyjen kolmen mittauksen keskiarvo.	
	<b>30,1</b> asukkaat	<sup>3</sup> NPS (Net Promoter Score) mittaa, kuinka todennäköisesti asiakas tai asukas suosittelisi yritystä tai sen palvelua. eNPS ja NPS lasketaan vähentämällä arvostelijoiden osuus suosittelijoiden osuudesta, ja tulos vaihtelee välillä -100–+100.	

# STRATEGIA JA LIIKETOIMINTAMALLI

**Premico on asuntosijoittamiseen erikoistunut kiinteistörahasto- ja varainhoitoyhtiö. Kehitämme ja hallinnoimme asuinkiinteistöihin sijoittavia kiinteistörahastoja ja erillismandaatteja sekä tarjoamme asuntosalkkuihin liittyviä kiinteistövarallisuuden hallinnan palveluita ammattimaisille sijoittajille.**

Tavoitteenamme on luoda sijoittajille arvoa aktiivisen kiinteistön omistamisen kautta.



Vastuullisuus on keskeinen osa Premicon sijoitusstrategiaa ja kiinteistöjen hallintaa.

## Premicon rooli sijoitusprosessissa

Premico vastaa sijoitusstrategian suunnittelusta, kiinteistöjen hankinnasta sekä kiinteistösalkkujen kehittämisestä. Arvonluonti perustuu aktiiviseen kiinteistön omistamiseen, jossa keskeisiä keinoja ovat nettovuokratuoton kasvattaminen, energiatehokkuuden parantaminen ja kiinteistöjen kehittäminen.

## Palvelukokonaisuus

Säännellyt vaihtoehtorahastot

Asuntoihin sijoittavat kiinteistöpääomarahastot

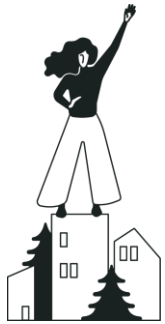
Erillismandaatit

Yksittäisille sijoittajille räätälöidyt sijoitusratkaisut

Kiinteistövarallisuuden hallinta

Paikallinen kumppani ja salkunhoitaja asuntosijoituksissa Suomessa

# ARVOT



## 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.

# VASTUULLISUUSTAVOITTEET

**Vastuullisuustyömme pohjautuu YK:n kestävän kehityksen tavoitteisiin ja tukee Premicon strategiaa.** Vastuullisuus on keskeinen osa Premicon liiketoimintaa. Kiinnitämme huomiota kiinteistöjen energiatehokkuuteen, asuinympäristöjen laatuun sekä henkilöstön osaamiseen ja hyvinvointiin. Samalla huolehdimme hyvästä hallinnosta ja kannattavasta kasvusta.

Premicon vastuullisuustyö keskittyy kolmeen teemaan: ympäristövaikutuksiin, henkilöstöön sekä hyvään hallintoon ja taloudelliseen vastuuseen. Näitä teemoja seurataan selkeiden tavoitteiden ja mittareiden avulla.



## YMPÄRISTÖVAIKUTUKSET

## HENKILÖSTÖ

## HALLINTO JA TALOUS

<b>TAVOITE</b>	Vähennämme hallinnoimienne kiinteistöjen päästöjä. Tarkkaa %-tavoitetta ei ole määritetty.	Hyvinvoiva ja osaava henkilöstö.	Huolehdimme hyvästä hallinnosta ja kasvatamme omistaja-arvoa.
<b>TOIMENPITEITÄ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Energiatehokkuuden parantaminen</li> <li>Siirtyminen vähäpäästöisiin energiamuotoihin ostoenergiassa</li> <li>Uusiutuvien energiaratkaisujen lisääminen kiinteistöissä</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Henkilöstön hyvinvoinnin seuranta</li> <li>Osaamisen kehittäminen</li> <li>Esihenkilötyön kehittäminen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kannattavan kasvun toteuttaminen</li> <li>Läpinäkyvä ja avoin toimintatapa suhteessa asiakkaisiin</li> <li>Hallinnollisten prosessien oikeasuhtainen kehittäminen</li> <li>Asiakas- ja asukaskokemuksen kehittäminen ja palautteen hyödyntäminen</li> </ul>
<b>MITTARIT</b>	<b>Ominaispäästöt</b> (kg CO <sub>2</sub> e/ m <sup>2</sup> /vuosi)	<b>eNPS</b> >80  <b>Koulutustunnit / työntekijä</b> 50 h vuodessa  <b>Tyytyväisyys koulutus- ja kehittymismahdollisuuksiin</b> >4 (asteikko 1-5)	<b>Asiakas- ja asukastyytyväisyys (NPS)</b> Jatkuva parantaminen (tavoite)  <b>Liiketulos</b> 15 % vuoden 2027 loppuun mennessä  <b>Hallinnoitava kiinteistövarallisuus</b> 1 mrd € vuoden 2027 loppuun mennessä  <b>Liikevaihto</b> 6 M€ vuoden 2027 loppuun mennessä

## PREMICON HALLINNOIMAT RAHASTOT JA SALKUT

Salkku	Palvelu	Strategia	Perustamis-/ alkamisvuosi	Asuntoja + liiketiloja	Huoneistoala m <sup>2</sup>
Premico Asuntorahasto I ("PAR1")	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	49 624
Premico Asuntorahasto II ("PAR2")	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	23 731
Premico Residential Fund III ("PRF3")	Rahasto	Rahasto rakennuttaa energiatehokkaita 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 neuvonantajana.	2022	236 + 6	10 488
Premico Asuntosalkku 4 ("PAS4")	Rahasto (erillis- mandaatti)	Premico Asuntosalkku 4 syntyi järjestelyssä, jossa Merimieseläkekassa myi koko asunsalkkunsensa Premicon kanssa perustettuun uuteen yhtiöön. Salkun kiinteistöt sijaitsevat Helsingissä, Turussa ja Maarianhaminassa. Strategiana on kehittää ja myydä kohteet sijoituskauden aikana. Premico vastaa salkun hallinnoinnista.	2025	463 + 5	24 819
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 Stanley'n 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 Stanley'n hallinnoima rahasto ja Premico toimii Morgan Stanley'n paikallisena kumppanina.	2021	345 + 4	20 227
Eden	Salkunhoito	Eden-salkku koostuu 544 vapaarahoitteisesta vuokra-asunnosta pääkaupunkiseudulla ja Tampereella. Strategiana on myydä kohteita vaiheittain sijoituskauden aikana. Premico toimii salkussa kansasijoittajana ja paikallisena kumppanina pohjoismaiselle rahastoyhtiö Slättölle.	2024	529 + 5	25 440
<b>Yhteensä</b>				<b>3 486 + 33</b>	<b>176 028</b>



2025

## 2. LIIKETOIMINNAN YMPÄRISTÖVAIKUTUKSET

# PREMICON KOKO TOIMINNAN PÄÄSTÖT

## Yhtiön päästöt muodostuvat yhtiön hallinnoimissa kiinteistösalkuissa

Premico on asuntosijoittamiseen erikoistunut kiinteistörahasto- ja varainhoitoyhtiö. Yhtiön kokonaispäästöistä noin 99 % syntyy hallintojien kiinteistösalkkujen sisällä (taulukossa rivillä Sijoitukset). Vuonna 2025 kokonaispäästöt olivat 3 941 tCO<sub>2</sub>e (-35 % vuodesta 2024).

Merkittävimmät yksittäiset päästölähteet ovat ostoenergia sekä uudis- ja korjausrakentaminen. Sijoitustoiminnan päästöt laskivat vuonna 2025 selvästi uudisrakentamisen määrän vähennyttyä. Hallintojien salkkujen päästöt on eritelty tarkemmin seuraavilla sivuilla.

Päästölaskenta on toteutettu Greenhouse Gas Protocol (GHG) -standardin mukaisesti, ja se kattaa Scope 1–3 -päästöt. Laskenta on tehty operatiivisen kontrollin konsolidointimenetelmällä, ja päästöt on esitetty protokollan mukaisesti hiilidioksidiekvivalenttina (CO<sub>2</sub>e).

Päästöt on laskettu sekä sijainti- että markkinaperusteisesti. Oheisen taulukon luvut ovat markkinaperusteisia, eli ne perustuvat tosiasiallisesti ostetun energian päästöihin.

SCOPE 1	2024	2025	Muutos-%	Lisätieto
Energiantuotanto	0	0		1
Ajoneuvot	0	0		1
Kylmäaineet	0	0		1
<b>SCOPE 2</b>				
Ostettu energia	0	0		2
<b>SCOPE 3</b>				
Ostetut tuotteet ja palvelut	12,9	5,6	-57 %	
Sähkön epäsuorat päästöt	2,8	2,8	0 %	
Liikematkustus	11,0	15,2	38 %	
Työmatkaliikenne	6,2	5,8	-6 %	
Itselle vuokrattu omaisuus	12,7	7,9	-38 %	
Sijoitukset	6 030	3 941	-35 %	3
<b>Päästöt yhteensä, tCO<sub>2</sub>e</b>	<b>6 076</b>	<b>3 978</b>	<b>-35 %</b>	

### Lisätiedot

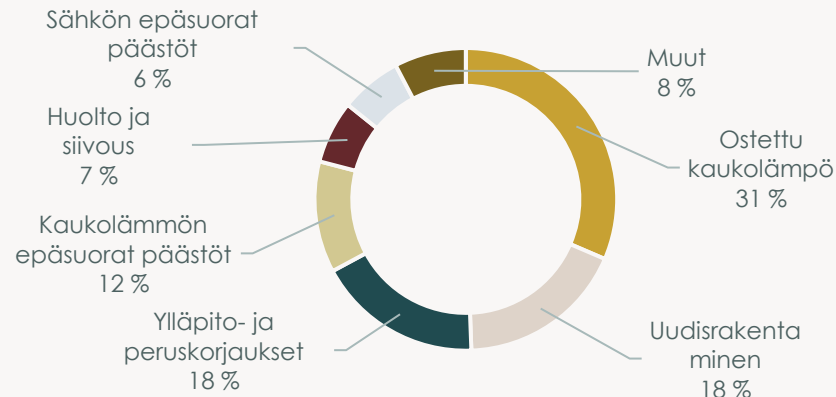
- (1) Premico ei omista omaa toimitilaansa, joten energian ja kylmäaineiden osalta Scope 1 -päästöjä ei synny. Yhtiöllä on ollut yksi sähköauto käytössä vuonna 2024, mutta siitä ei ole syntynyt käytönaikaisia päästöjä.
- (2) Scope 2 -päästöt on raportoitu markkinaperusteisesti eli sen perusteella, millaista energiaa yhtiö on tosiasiallisesti hankkinut. Sijaintiperusteiset sähkön päästöt ovat 1 tCO<sub>2</sub>e.
- (3) Yhtiö harjoittaa kiinteistörahasto- ja varainhoitotoimintaa. Yhtiön hallinnoiman kiinteistöomaisuuden päästöt on esitetty kohdassa *Sijoitukset*. Tarkempi erittely hallintojien sijoitusten päästöistä on esitetty seuraavilla sivuilla. Merkittävä päästöjen lasku vuodesta 2024 johtuu uudisrakentamisen vähentymisestä.

# PREMICON HALLINNOIMIEN SIJOITUSKIINTEISTÖJEN PÄÄSTÖT

Premicon hallinnoimien salkkujen todellisiin hankintoihin perustuvat markkinaehtoiset päästöt muodostuivat vuonna 2025 pääosin kaukolämmön hankinnasta (31 %), uudisrakentamisesta (18 %) sekä ylläpito- ja peruskorjauksista (18 %). Myös lämmön (12 %) ja sähkön (6 %) epäsuorat päästöt, eli tuotannon alkupään päästöt, jotka syntyvät muun muassa verkon ylläpidosta, olivat merkittävä osa salkkujen kokonaispäästöjä.

Muut päästöt sisältävät muun muassa veden ja jäteveden sekä oman energiantuotannon epäsuoria päästöjä.

Päästöt päästölajeittain 2025



(1) Salkkujen päästötiedot eivät sisällä joulukuussa perustettua Premico Asuntosalkku 4 -salkkua. Energian päästöjen laskennassa on käytetty vuoden 2024 päästökertoimia siltä osin kuin vuoden 2025 kertoimia ei ollut saatavilla.

(2) Perustuu markkinaperusteisiin Scope 2 -päästöihin

(3) Pinta-alana on vuoden 2025 raportissa siirrytty käyttämään lämmitettävää nettoalaa, minkä vuoksi ominaispäästöt poikkeavat aiemmin raportoiduista. Pinta-ala sisältää kunkin vuoden lopussa valmiina olevien kiinteistöjen pinta-alan.

(4) Uudisrakentamisen sisältävien ominaispäästöjen laskennassa on käytetty lämmitettävää nettoalaa, jossa on mukana myös rakenteilla olevat, mutta vielä vuoden lopussa keskeneräiset kiinteistöt

PÄÄSTÖT, kaikki salkut yhteensä, tCO <sub>2</sub> e <sup>(1)</sup>	2024	2025	Muutos-%
<b>Scope 1.</b> Suorat kasvihuonekaasupäästöt	<b>0</b>	<b>0</b>	-
<b>Scope 2.</b> Epäsuorat kasvihuonekaasupäästöt, markkinaperusteinen	<b>1 467</b>	<b>1 239</b>	<b>-15,5 %</b>
Ostettu kaukolämpö	1 467	1 239	-15,5 %
Ostettu sähkö	0	0	-
<b>Scope 2.</b> Epäsuorat kasvihuonekaasupäästöt, sijaintiperusteinen	<b>1 766</b>	<b>1 603</b>	<b>-9,2 %</b>
Ostettu kaukolämpö	1 506	1 301	-13,6 %
Ostettu sähkö	260	302	16,2 %
<b>Scope 3.</b> Muut epäsuorat kasvihuonekaasupäästöt	<b>4 563</b>	<b>2 701</b>	<b>-40,8 %</b>
Huolto ja siivous	300	264	-11,8 %
Ylläpito- ja peruskorjaukset	1 169	698	-40,3 %
Perusparannushankkeet	0	33	-
Uudisrakentaminen	2 194	708	-67,7 %
Sähkön epäsuorat päästöt	244	259	6,1 %
Kaukolämmön epäsuorat päästöt	502	469	-6,5 %
Oman energiantuotannon epäsuorat päästöt	0	133	-
Jätteet	85	68	-20,7 %
Vedenkulutus ja jätevesi	68	69	1,3 %
<b>Scope 1-3 yhteensä, ilman uudisrakentamista, tCO<sub>2</sub>e<sup>(2)</sup></b>	<b>3 836</b>	<b>3 233</b>	<b>-15,7 %</b>
<b>Scope 1-3 ominaispäästöt, ilman uudisrakentamista, kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup><sup>(2, 3)</sup></b>	<b>20,1</b>	<b>16,5</b>	<b>-18,1 %</b>
Scope 1-3 yhteensä sisältäen uudisrakentamisen, tCO <sub>2</sub> e <sup>(2)</sup>	6 030	3 941	-34,6 %
Scope 1-3 ominaispäästöt, sisältäen uudisrakentamisen, kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> <sup>(2, 4)</sup>	30,7	20,1	-34,6 %

# PREMICON HALLINNOIMIEN SIJOITUSKIINTEISTÖJEN PÄÄSTÖT

## Ominaispäästöt laskivat edellisvuodesta merkittävästi vähemmän korjaustoiminnan vuoksi

Premicon hallinnoimien kaikkien salkkujen yhteenlasketut ominaispäästöt (ilman uudisrakentamisen päästöjä) olivat vuonna 2025 16,5 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> <sup>(1)</sup>. Ominaispäästöjen vaihteluita selittävät ensisijaisesti ylläpito- ja peruskorjaukset.

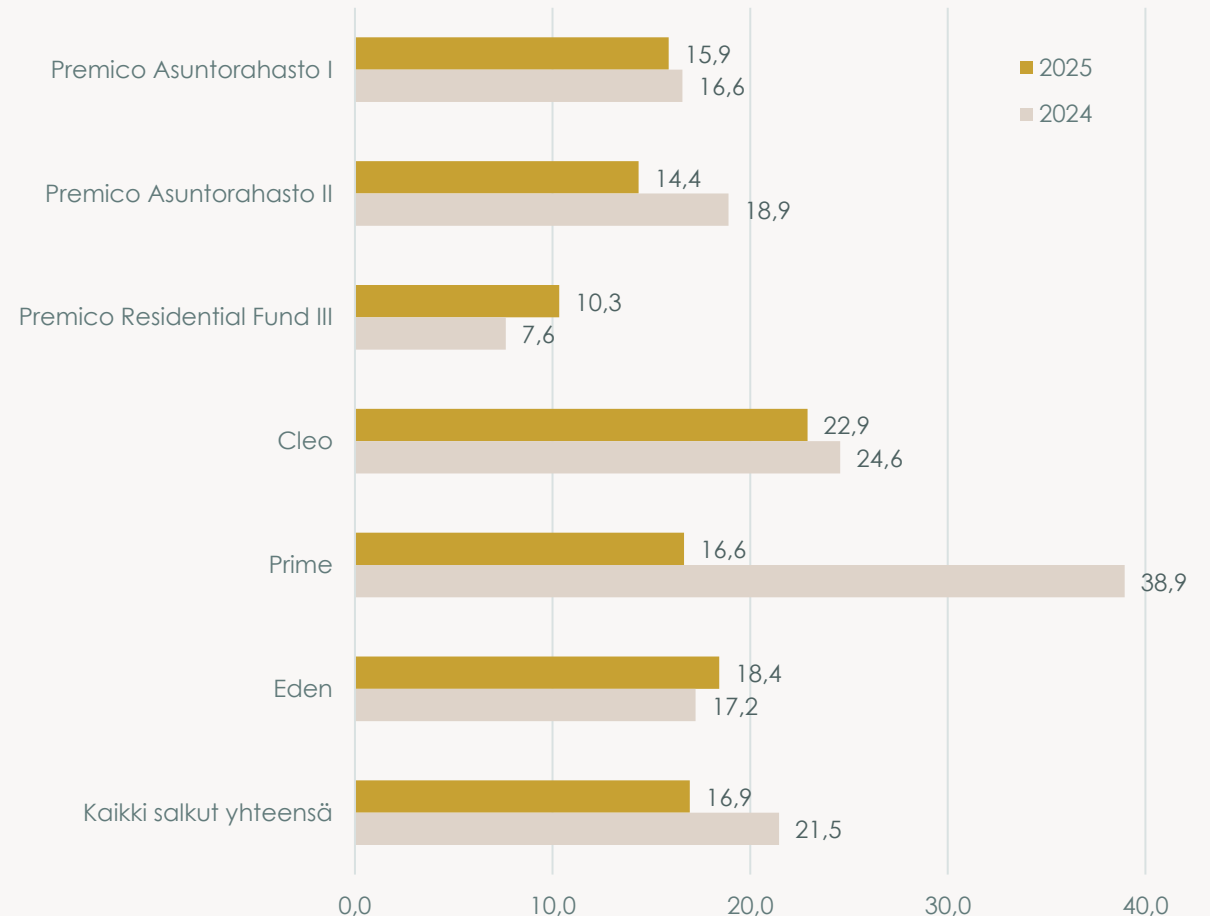
Vaikutus näkyy erityisesti Prime-salkussa, jossa tehtiin vuonna 2025 selvästi vähemmän huoneistoihin ja rakennuksiin kohdistuneita korjaustoimenpiteitä kuin edellisvuonna.

Premico Residential Fund III -rahasto tavoittelee strategiansa mukaisesti merkittäviä käytönaikaisia päästövähennyksiä sekä hankkii varmennettuja päästävehennysyksiköitä, joiden määrä vastaa rahaston laskennallisia välillisiä päästöjä.

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

(1) Ilman uudisrakentamisen päästöjä, markkinaperusteisiin päästöihin perustuva. Pinta-alana käytetty salkkujen kiinteistöomistusten lämmitettyä nettoalaa. Ominaiskulutukset huomioivat vain ne kiinteistöt, jotka omistettu koko raportointivuoden.

Ominaispäästöt salkuittain, kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> <sup>(1)</sup>



# PREMICON HALLINNOIMIEN SIJOITUSKIINTEISTÖJEN PÄÄSTÖT

Vuoden 2025 päästöt, tCO <sub>2</sub> e <sup>(1)</sup>	PAR 1	PAR 2	PRF3	Cleo	Prime	Eden	YHTEENSÄ
<b>Scope 1.</b> Suorat kasvihuonekaasupäästöt	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Scope 2.</b> Epäsuorat kasvihuonekaasupäästöt, markkinaperusteinen	<b>510</b>	<b>222</b>	<b>0</b>	<b>191</b>	<b>83</b>	<b>234</b>	<b>1 239</b>
Ostettu kaukolämpö	510	222	0	191	83	234	1 239
Ostettu sähkö	0	0	0	0	0	0	0
<b>Scope 2.</b> Epäsuorat kasvihuonekaasupäästöt, sijaintiperusteinen	<b>580</b>	<b>258</b>	<b>96</b>	<b>254</b>	<b>138</b>	<b>277</b>	<b>1 603</b>
Ostettu kaukolämpö	510	222	54	199	83	234	1 301
Ostettu sähkö	70	36	42	56	55	43	302
<b>Scope 3.</b> Muut epäsuorat kasvihuonekaasupäästöt	<b>473</b>	<b>225</b>	<b>795</b>	<b>415</b>	<b>367</b>	<b>426</b>	<b>2 701</b>
Huolto ja siivous	79	39	26	47	29	44	264
Ylläpito- ja peruskorjaukset	84	40	4	184	170	216	698
Perusparannushankkeet	33	0	0	0	0	0	33
Uudisrakentaminen	0	0	708	0	0	0	708
Sähkön epäsuorat päästöt	60	31	36	48	47	37	259
Kaukolämmön epäsuorat päästöt	174	91	13	63	24	104	469
Oman energiantuotannon epäsuorat päästöt	0	0	1	50	82	0	133
Jätteet	21	13	5	9	8	12	68
Vedenkulutus ja jätevesi	22	11	3	13	6	14	69
<b>Scope 1-3 yhteensä, ilman uudisrakentamista, tCO<sub>2</sub>e<sup>(2)</sup></b>	<b>983</b>	<b>447</b>	<b>87</b>	<b>605</b>	<b>450</b>	<b>660</b>	<b>3 233</b>
<b>Scope 1-3 ominaispäästöt, ilman uudisrakentamista, kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup><sup>(2, 3)</sup></b>	<b>15,9</b>	<b>14,4</b>	<b>6,2</b>	<b>22,9</b>	<b>16,6</b>	<b>18,4</b>	<b>16,5</b>
Scope 1-3, yhteensä sisältäen uudisrakentamisen, tCO <sub>2</sub> e <sup>(2)</sup>	<b>983</b>	<b>447</b>	<b>795</b>	<b>605</b>	<b>450</b>	<b>660</b>	<b>3 941</b>
Scope 1-3, ominaispäästöt, sisältäen uudisrakentamisen, kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> <sup>(2, 4)</sup>	15,9	14,4	56,8	22,9	16,6	18,4	20,1

(1) Energian päästöjen laskennassa on käytetty niiltä osin vuoden 2024 päästökertoimia, kun uudemmat vuoden 2025 päästökertoimet eivät ole olleet saatavilla

(2) Perustuen markkina-perusteisiin Scope 2 -päästöihin

(3) Pinta-alana siirretty käyttämään vuoden 2025 raportilla lämmitettävää nettoalaa, josta johtuen ominaispäästöt poikkeavat aiemmin raportoiduista. Pinta-ala sisältää kunkin vuoden lopussa valmiina olevien kiinteistöjen pinta-alan.

(4) Uudisrakentamisen sisältävien ominaispäästöjen laskennassa ovat mukana myös rakenteilla olevat, mutta vielä vuoden lopussa keskeneräiset kiinteistöt.

# PREMICON HALLINNOIMIEN SIJOITUSKIINTEISTÖJEN ENERGIANKULUTUS

## Maalämpöhankkeita jatkettiin myös vuonna 2025

Premicon hallinnoimien kiinteistöjen kokonaisenergiankulutus pysyi vuonna 2025 pääosin ennallaan. Lämmitetylle nettoalalle laskettu ominaiskulutus laski hieman Prime-salkun energiankulutuksen laskun seurauksena. Prime-salkun sähkönkulutukseen vuodelta 2024 liittyy kuitenkin epävarmuutta maalämmön kuluttaman sähkön mittaustietojen osalta.

Vuonna 2025 käynnistettiin kolme hanketta, joissa siirytään kaukolämmöstä maalämpöön. Kaikki hankkeet toteutetaan Premico Asuntorahasto I:ssä, ja ensimmäinen niistä valmistui joulukuussa 2025. Kaksi muuta valmistuvat alkuvuonna 2026. Vuoden 2025 lopussa 9 Premicon hallinnoimaa kiinteistöä (17 % kaikista kiinteistöistä) oli maalämmössä. Uusia maalämpöhankkeita edistetään myös vuonna 2026.

	Maalämpö-kohteet	Uusiutuvan energian osuus		Fossiilivapaan energian osuus	
		Kaukolämpö	Sähkö	Kaukolämpö	Sähkö
Premico Asuntorahasto I	2/22	0,0 %	100,0 %	0,0 %	0,0 %
Premico Asuntorahasto II	0/9	0,0 %	100,0 %	0,0 %	0,0 %
Premico Residential Fund III	1/3	100,0 %	100,0 %	0,0 %	0,0 %
Cleo	4/7	12,4 %	100,0 %	0,0 %	0,0 %
Prime	1/3	0,0 %	100,0 %	0,0 %	0,0 %
Eden	1/10	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %
<b>Yhteensä</b>	<b>9/54</b>	<b>4,4 %</b>	<b>84,7 %</b>	<b>0,0 %</b>	<b>15,3 %</b>

	Lämpö, MWh, sääkorjattu <sup>(1, 2)</sup>			Sähkö, MWh <sup>(1)</sup>			Energian kokonaiskulutus, MWh <sup>(1)</sup>			Energian ominaiskulutus, kWh/m <sup>2</sup> <sup>(1,3)</sup>		
	2023	2024	2025	2023	2024	2025	2023	2024	2025	2023	2024	2025
Premico Asuntorahasto I	4 731	4 746	4 781	1 316	1 321	1 290	6 047	6 067	6 071	97,7	98,1	98,1
Premico Asuntorahasto II	1 705	2 560	2 587	377	640	661	2 082	3 200	3 248	83,9	102,7	104,2
Premico Residential Fund III	0	190	357	42	159	357	42	349	714	15,1	41,5	51,0
Cleo	1 689	1 797	1 708	1 017	1 024	989	2 706	2 821	2 697	102,4	106,7	102,0
Prime	1 677	678	664	691	1 333	1 016	2 368	2 011	1 680	87,5	74,3	62,1
Eden	3 297	3 244	2 957	653	657	782	3 950	3 901	3 739	110,3	109,0	105,7
<b>Kaikki salkut yhteensä</b>	<b>13 099</b>	<b>13 215</b>	<b>13 053</b>	<b>4 096</b>	<b>5 135</b>	<b>5 096</b>	<b>17 195</b>	<b>18 350</b>	<b>18 148</b>	<b>96,2</b>	<b>96,2</b>	<b>92,6</b>
Muutos-%		0,9 %	-1,2 %		25,4 %	-0,8 %		6,7 %	-1,1 %		0,0 %	-3,7 %

(1) Päästö- ja kokonaiskulutukset kattavat myös raportointivuosien aikana valmistuneet kohteet. Lisäksi Eden-salkku siirtyi Premicon hallintaan vuoden 2024 aikana; salkun kulutustiedot on sisällytetty vuodesta 2023 vertailtavuuden varmistamiseksi.

(2) Lämmönkulutus on sääkorjattu ja kuvaa kaukolämmön kulutusta. Maalämmön energiankulutus sisältyy sähkönkulutukseen.

(3) Ominaiskulutusluvut eivät sisällä vuoden aikana valmistuneita kiinteistöjä. Ominaiskulutus on laskettu lämmitetyille nettoalalle.

# SALKKUKOHTAINEN VEDENKULUTUS JA JÄTTEET

Salkku	Veden kulutus (m <sup>3</sup> /vuosi)			Ominaiskulutus (l/m <sup>2</sup> /vuosi)				Ominaiskulutus (l/hlö/vrk) <sup>(1)</sup>			
	2023	2024	2025	2023	2024	2025	Muutos -%	2023	2024	2025	Muutos -%
Premico Asuntorahasto I	62 631	63 444	63 645	1 012	1 025	1 029	0,3 %	115,2	115,1	116,3	1,1 %
Premico Asuntorahasto II	26 417	32 799	33 134	1 064	1 052	1 063	1,0 %	135,5	123,6	120,7	-2,4 %
Premico Residential Fund III <sup>(2)</sup>	1 961	2 507	9 391	713	504	671	33,1 %	109,5	101,9	109,3	7,2 %
Cleo	30 639	36 231	39 339	1 159	1 371	1 489	8,6 %	149,9	155,9	171,0	9,7 %
Prime	19 397	23 507	26 441	717	869	977	12,5 %	145,5	109,6	118,7	8,4 %
Eden	40 073	42 435	41 790	1 119	1 185	1 181	-0,3 %	-	-	-	-
<b>Yhteensä</b>	<b>181 118</b>	<b>202 659</b>	<b>213 740</b>	<b>1 013</b>	<b>1 062</b>	<b>1 091</b>	<b>2,7 %</b>	<b>128,9</b>	<b>122,8</b>	<b>126,4</b>	<b>3,0 %</b>

(1) Ominaiskulutus on laskettu kuukausittaisen keskimääräisen asukasmäärän perusteella. Eden-salkun osalta kuukausittaisia asukasmääriä ei ole saatavilla, minkä vuoksi salkun tunnuslukua ei voida laskea. Laskettu käyttäen 360 vuorokautta vuodessa.

(2) Rahastoon valmistui uusia kohteita vuosina 2023 ja 2024, minkä vuoksi luvut eivät ole täysin vertailukelpoisia eri vuosien välillä.

## Veden ominaiskulutuksessa merkittäviä salkkukohtaisia eroja

Salkkujen kokonaisvedenkulutus perustuu kiinteistökohtaisesti mitattuun tietoon. Vuorokausikohtainen ominaiskulutus asukasta kohden on selvästi alhaisempi niissä Premicon salkuissa, joissa vedenkulutusta seurataan ja laskutetaan osittain tai kokonaan huoneistokohtaisesti. Kulutusseurannan ja -laskutuksen laajentaminen mahdollistaisi kustannusten vähentämisen.

## Jättemääriä ei luotettavasti saatavilla

Premicon hallinnoimista salkuista ei ole tällä hetkellä saatavilla luotettavaa jätteiden kulutustietoa.

Luotettavaa tietoa kertyy ainoastaan kiinteistöistä, joissa on käytössä syväkeräysastiat. Valtaosassa kiinteistöjä käytetään tavanomaisia pinta-astioita, joiden tyhjennyksen yhteydessä ei synny tietoa jättemääristä.

Toisinaan markkinassa 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.



2025

## 3. HENKILÖSTÖ

# HYVINVOIVA JA OSAAVA HENKILÖSTÖ

**Henkilöstön hyvinvoinnin ja osaamisen kehittäminen on olennainen osa vastuullisuustyötämme. Seuraamme henkilöstön hyvinvointia, työkykyä ja tyytyväisyyttä säännöllisesti, ja vuoden 2025 tulokset osoittivat selkeitä kehityskohteita.**

Kannustamme avoimeen palautekulttuuriin ja tuemme yksilöllistä kohtaamista esihenkilötyön rakentein. Esihenkilöt ja tiimiläiset käyvät säännöllisiä 1:1-keskusteluja, ja lisäksi jokainen työntekijä osallistuu vuosittaiseen tavoitekeskusteluun sekä sitä täydentävään seuranta-keskusteluun vuoden aikana.

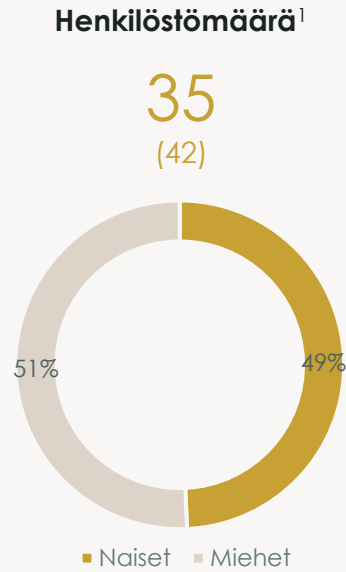
Työkykyä ja työhyvinvointia mitataan työeläkevakuutusyhtiö Varman Pikaote-kyselyllä, joka kartoittaa muun muassa kuormitusta, motivaatiota, tuen saantia ja työn merkityksellisyyttä. Kysely toteutettiin kolme kertaa vuonna 2025, ja vastausprosentti oli keskimäärin 83 % (edellisenä vuonna 87 %).

Varman vakiokysymysten lisäksi kyselyä täydennettiin vuoden 2025 lopusta alkaen esihenkilötyöhön ja koulutusmahdollisuuksiin liittyvillä kysymyksillä. Kysely toimii lyhyen aikavälin mittarina henkilöstön tilanteesta ja tukee esihenkilötyön kehittämistä sekä hyvinvointitoimien kohdentamista.

Aiemmin toteutettiin vuosittain myös erillinen esihenkilöbarometri. Henkilöstömäärän väheneminen vuoden 2025 loppupuolella strategisten muutosten vuoksi johti siihen, että erillisestä barometrista luovuttiin ja keskeiset kysymykset sisällytettiin Pikaote-kyselyyn.

Koulutukseen käytettyä työaika on seurattu systemaattisesti vuoden 2025 alusta alkaen. Vuonna 2025 koulutukseen ja kehittymiseen käytettiin keskimäärin 12,7 tuntia työntekijää kohden. Tavoitteena on kasvattaa määrä vähintään 50 tuntiin vuodessa.





<b>eNPS<sup>2</sup></b>	<b>35,0</b> (57,3)	<b>Työkyky<sup>3</sup></b>	<b>8,6</b> (8,5)	<b>Tasapuolinen kohtelu<sup>4</sup></b>	<b>4,0</b> (4,3)
<b>Työhyvinvoinnin kokonaisarvosana<sup>5</sup></b>	<b>4,2</b> (4,2)	<b>Koulutukseen ja kehittämiseen käytetty työaika</b>	<b>12,7</b> (-)	Suluissa vuoden 2024 arvo.	
			<b>h/työntekijä/vuosi</b>	<sup>1</sup> Laskentavuoden henkilöstömäärän keskiarvo <sup>2</sup> eNPS (employee Net Promoter Score) mittaa, kuinka todennäköisesti työntekijät suosittelisivat työpaikkaansa. Se lasketaan vähentämällä kriitikoiden osuus suosittelevien osuudesta, ja tulos vaihtelee välillä -100-+100 <sup>3</sup> Vastaus kysymykseen: "Minkä pistemäärän antaisit nykyiselle työkyvyillesi?" (0-10) <sup>4</sup> Vastaus väittämään: "Koen, että työntekijöitä kohdellaan työpaikallamme oikeudenmukaisesti ja tasapuolisesti." (1-5) <sup>5</sup> Kaikkien vastausten keskiarvo	

Henkilöstömäärä laski vuoden 2025 lopulla. Vuoden alussa työntekijöitä oli 39, ja vuoden päättyessä 18. Muutos johtui strategisista linjauksista, kuten rakennuttamiskonsultoinnin liiketoiminnan myynnistä lokakuussa 2025.

Tavoitteena on, että henkilöstön suositteluhalukkuutta mittaava eNPS on vähintään 80. Vuonna 2025 tulos kuitenkin heikkeni edellisvuodesta ja oli 35. Tuloskehityksen taustatekijöitä selvitetään parhaillaan, ja tavoitteena on kääntää kehitys myönteiseksi.

Työn ja vapaa-ajan yhteensovittamista tukee joustava hybridityömalli. Liikkuvaa työtä sujuvoittaa nykyaikaiset työvälineet ja digitaaliset ratkaisut, kuten pilvipalvelut ja toimivat etäyhteydet. Henkilöstö on erittäin tyytyväinen työn ja muun elämän yhteensovittamiseen, jonka arvosana oli 4,5 (asteikolla 1-5).





2025

## 4. HALLINTO JA TALOUS

# TALOUDELLINEN LISÄARVO JA VEROJALANJÄLKI

<b>Keskeiset talouden luvut</b> Premico-konserni			
	2023	2024	2025
Liikevaihto	4 807 336	5 279 144	5 419 962
Liikevoitto	-392 081	22 417	1 071 904
Liikevoitto-%	-8,2 %	0,4 %	19,8 %
Sijoitetun pääoman tuotto-%	-19,8 %	2,1 %	28,2 %
Palkat ja palkkiot	3 213 202	2 778 008	2 388 828
Bruttoinvestoinnit <sup>1</sup>	43 364 125	17 588 905	5 922 489

Premicon liiketoiminnassa tapahtui syksyllä 2025 merkittävä muutos, kun pitkään yhtiön toimintaan kuulunut rakennuttamiskonsultointi myytiin. Kaupan jälkeen yhtiö keskittyy kiinteistörahasto- ja varainhoitoliiketoimintaan.

Liiketoiminnan myynnistä kirjattiin kertaluontoinen myyntivoitto, joka vahvisti konsernin liikelulosta. Kannattavuutta paransivat lisäksi rahastoliiketoiminnan kasvu sekä toteutetut kulusäästötoimenpiteet.

Strategisen muutoksen seurauksena konsernin henkilöstömäärä pieneni, mikä osaltaan vähensi välillisten verojen kertymää. Samanaikaisesti Premicon hallinnoimien salkkujen rakentamisaktiviteetti pysyi vähäisenä, mikä näkyi laskevinä bruttoinvestointeina ja välillisinä veroina.

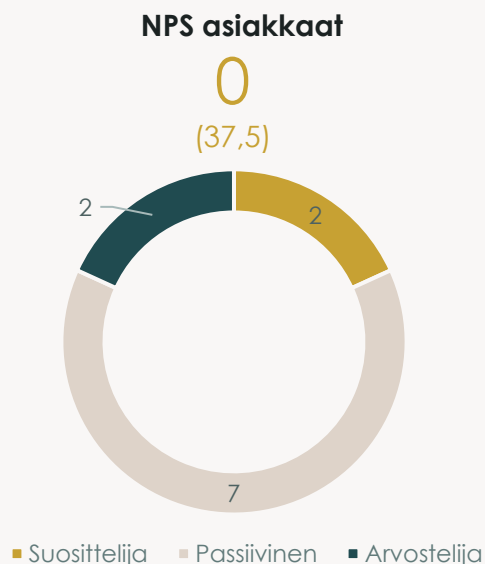
<sup>1</sup> Investoinnit sisältävät pääosin Premicon hallinnoimien rahastojen ja salkkujen tekemät kiinteistöinvestoinnit

<sup>2</sup> Salkkujen asunto-osakeyhtiötason hoitokuluihin ja rakennushankkeisiin liittyvä vähennyskelvoton arvonlisävero. Eden-salkku raportoitu ensimmäistä kertaa vuoden 2025 luvuissa.

<sup>3</sup> Salkkujen arvonlisäveron määrää on oikaistu edellisvuoden raporttiin nähden vuosien 2023-2024 osalta aiemmasta laskuvirheestä johtuen

<b>Verojalanjälki</b> Premico-konserni			
	2023	2024	2025
<b>Välittömät verot, yhteensä</b>	<b>539 393</b>	<b>607 326</b>	<b>666 592</b>
Yhteisöverot	3 093	61 566	156 259
Työnantajamaksut	518 026	525 555	493 486
Vakuutusmaksuverot	18 274	20 205	16 847
<b>Välilliset verot, yhteensä</b>	<b>13 133 277</b>	<b>8 516 425</b>	<b>6 811 985</b>
Arvonlisäverot	1 527 500	1 501 557	1 367 013
Salkkujen arvonlisävero <sup>2,3</sup>	9 610 287	4 945 500	3 589 623
Salkkujen kiinteistöverot ja vakuutusmaksuverot	809 347	962 741	986 694
Ennakonpidätys palkoista	938 275	882 806	694 600
Työntekijämaksut	247 868	223 822	174 054
<b>Verojalanjälki yhteensä</b>	<b>13 672 670</b>	<b>9 123 751</b>	<b>7 478 577</b>

# ASIAKAS- JA ASUKASTYYTYVÄISYYS



## Asiakastyytyväisyys

Premicon asiakastyytyvyyttä mitataan sijoittaja-asiakkaille suunnatulla kyselyllä. Kysely toteutettiin helmikuussa 2026 ja se lähetettiin 31 asiakkaalle, joista 10 (31 %) vastasi. Yhdestä asiakasyrityksestä saatiin kaksi vastausta, joten vastausten kokonaismäärä oli 11.

Asiakkaiden suositteluindeksi (NPS) laski edellisvuodesta ja oli 0. Tulosten vertailtavuuteen vaikuttaa se, että edellisvuonna asiakastyytyväisyys mitattiin haastatteluin, kun taas vuonna 2025 kysely toteutettiin ensimmäistä kertaa sähköisenä kyselynä. Kaksi vastaajaa luokiteltiin arvostelijoiksi, eli he eivät nykytilanteessa todennäköisesti suosittelisi Premicoa kollegalleen tai yhteistyökumppanilleen.

Tuloksissa heijastui myös asuinkiinteistösijoitusmarkkinan viime vuosien markkinahintojen korjaus, joka on vaikuttanut Premicon hallintoimien salkkujen tuottoon ja sitä kautta asiakastyytyvyyteen.

## NPS asukkaat yhteensä<sup>1</sup>

30,1  
(25,7)

## NPS asukkaat asumisenaikainen<sup>2</sup>

25,0  
(18,3)

## NPS asukkaat sisäänmuutto<sup>3</sup>

44,1  
(42,3)

## NPS asukkaat poismuutto<sup>4</sup>

18,6  
(15,4)

### Tarkennukset:

Asiakas- ja asukassuositteluindeksien (NPS) luvut ovat kunkin vuoden keskiarvoja. Sulkeissa on esitetty vuoden 2024 keskiarvo. Luvut eivät sisällä joulukuussa 2025 hankittua Premico Asuntosalkku 4 -salkkua.

### Kyselyiden toteutus

<sup>1</sup> Kaikkien alasuosittelevien keskiarvo

<sup>2</sup> Kysytään kerran vuodessa jokaiselta vuokralaiselta

<sup>3</sup> Kysytään uusilta vuokralaisilta kolmen viikon kuluessa vuokrasopimuksen alkamisesta

<sup>4</sup> Kysytään poismuuttavilta vuokralaisilta kolmen viikon kuluessa vuokrasopimuksen päättymisestä

## Asukastyytyväisyys

Asukastyytyvyyttä mitataan Premicon hallinnoimissa salkuissa säännöllisesti suositteluhaluutta mittaavalla NPS-indeksillä. Tulokset jakautuvat vuokrasuhteen eri vaiheita kuvaaviin alaindeksihin.

Kokonaissuositteluhaluus nousi edellisvuodesta ja oli kalenterivuonna 2025 30,1. Kehitys oli laaja-alaista, ja parannusta tapahtui kaikissa alaindeksissä. Eniten kehitystä tapahtui asumisen aikaa mittaavassa alaindeksissä.

Keskeiset kehitysalueet liittyvät asuintalojen pihojen ja yleisten tilojen siisteyteen ja viihtyisyyteen, asioiden ripeään hoitamiseen sekä kiinteistöjen ylläpitoon.



2025

LIITTEET

# LIITE 1: PÄÄSTÖLASKENNAN PERIAATTEET

PÄÄSTÖT	Yhtiön oma toiminta	Hallinoidut sijoitukset	Laskennan huomiot
<b>Scope 1. Suorat kasvihuonekaasupäästöt</b>			
Oma energiantuotanto, kylmäaineet, ajoneuvot	Yhtiöllä ei ole omia kiinteistöjä tai energiantuotantoa.	Hallinnoimissamme kiinteistöissä ei tapahtunut kylmäainevuotoja eikä niissä ole fossiilista energiantuotantoa.	
<b>Scope 2. Epäsuorat kasvihuonekaasupäästöt,</b>			
Ostoenergian päästöt	Hankimme vuokratoimistoomme uusiutuvaa sähköä. Ei muita energia-hankintoja.	Kaikki kiinteistöille hankkimamme sähkö on uusiutuvaa/ päästötöntä. Päästöjä syntyy kaukolämmöstä.	Laskenta on suoritettu mitatun energiankulutuksen perusteella.
<b>Scope 3. Muut epäsuorat kasvihuonekaasupäästöt</b>			
3.1 Ostetut tuotteet ja palvelut	Pienlaittehankintoja (mm. ATK), siivouspalvelut.	Kiinteistöille päästöjä muodostuu seuraavista hankinnoista: vedenkulutus, siivous-, huolto- ja ylläpitopalvelut sekä ylläpitokorjaukset.	Päästöt on laskettu spend-based-menetelmällä, käyttäen europohjaisia tietoja sekä toissijaisia päästökertoimia. On huomioitavaa, että kustannusperusteisen laskennan pohjalta on hankala tehdä päästövähennyksiä. Tarkempien päästö-tietojen kerääminen ja laskennan kehittäminen supplier-specific-menetelmän mukaiseksi on suositeltavaa.
3.2 Pääomahyödykkeet	Ei hankittuja pääomahyödykkeitä.	Uudisrakentaminen.	Laskenta on suoritettu toteutuneiden kulujen perusteella. Laskentaan on saatu tarkat uudistuotannon elinkaaren aikaiset hiilijalanjälkilaskennat, joista laskenta-vuodelle on jyvitetty päästöt valmiusasteen mukaan niitä koskeville kiinteistöille.
3.3 Polttoaineiden ja energian tuotantoon liittyvät päästöt, jotka eivät sisälly Scope 1- tai Scope 2 -päästöihin.	Sähkön epäsuorat elinkaaripäästöt. Emme hanki muuta energiaa.	Sähkön ja lämmön sekä aurinkopaneelien epäsuorat elinkaaripäästöt.	

# LIITE 1: PÄÄSTÖLASKENNAN PERIAATTEET

PÄÄSTÖT	Yhtiön oma toiminta	Hallinnoit sijoitukset	Laskennan huomiot
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. Jättemäärät saatiin 11 kiinteistön osalta, josta ne johdettiin myös muille.	Kategorian laskennassa on käytetty waste-type-specific-metodia, eli käytetään päästökertoimia tietyille jätelajeille ja jätteenkäsittelymenetelmille. Jättemäärät saatiin 11 kohteesta, joiden avulla laskettiin jätteiden määrä neliötä kohden. Tämän mukaan johdettiin jätteet myös muille kohteille, huomioiden myös kesken vuotta valmistuneet kohteet.
3.6 Liikematkustus	Henkilöstön liikematkat ja hotelliyöpymiset.	Ei toimintaa kategoriaan.	Laskenta on suoritettu toteutuneiden kulujen perusteella.
3.7 Työmatkaliikenne	Kodin ja työpaikan välinen liikenne.	Ei toimintaa kategoriaan.	Laskenta on johdettu vuonna 2025 tehdyn työmatkakyselyn perusteella.
3.8 Itselle vuokrattu omaisuus	Itselle vuokratun toimiston energian- ja vedenkulutus sekä jätevesi (käyttöveden perusteella).	Ei toimintaa kategoriaan.	
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 Premicon hallinnoimien rahastojen ja salkkujen omistamien sijoituskiinteistöjen päästöt.



Residential Insight. Real Value.