

Lomake asetuksen (EU) 2019/2088 8 artiklan 1, 2 ja 2 a kohdassa ja asetuksen (EU) 2020/852 6 artiklan ensimmäisessä kohdassa tarkoitetuista rahoitustuotteista määräjain annettaville tiedoille

Tuotenimi: Erikoissijoitusrahasto Mandatum AM Suomi Kiinteistöt II ("Rahasto")
Oikeushenkilötunnus: 28125497#001
Julkaisupäivämäärä: 1.4.2026

Ympäristöön ja/tai yhteiskuntaan liittyvät ominaisuudet

Oliko tällä rahoitustuotteella kestävä sijoitustavoite?

Kyllä

Siinä tehtiin **kestäviä sijoituksia, joilla oli ympäristötavoite: _____%**

EU:n luokitusjärjestelmän mukaisesti ympäristön kannalta kestävinä pidettyihin taloudellisiin toimintoihin

taloudellisiin toimintoihin, joita ei pidetä EU:n luokitusjärjestelmän mukaisesti ympäristön kannalta kestävinä

Siinä tehtiin **kestäviä sijoituksia, joilla on yhteiskunnallinen tavoite: _____%**

Ei

Sillä edistettiin ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia ja, vaikka sen tavoitteena ei ollut kestävien sijoitusten tekeminen, siinä tehdyistä sijoituksista 0 % oli kestäviä sijoituksia,

joilla on ympäristötavoite, taloudellisiin toimintoihin, joita pidetään EU:n luokitusjärjestelmän mukaisesti ympäristön kannalta kestävinä

joilla on ympäristötavoite, taloudellisiin toimintoihin, joita ei pidetä EU:n luokitusjärjestelmän mukaisesti ympäristön kannalta kestävinä

joilla on yhteiskunnallinen tavoite

Sillä edistettiin ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia, mutta **siinä ei tehty kestäviä sijoituksia**

Kestävällä sijoituksella tarkoitetaan sijoitusta taloudelliseen toimintaan, joka edistää ympäristötavoitetta tai yhteiskunnallista tavoitetta, edellyttäen, että sijoitus ei aiheuta merkittävää haittaa yhdellekään ympäristötavoitteelle tai yhteiskunnalliselle tavoitteelle ja että sijoituskohteina olevat yritykset noudattavat hyviä hallintotapoja.

EU:n kestävyysluokitusjärjestelmä on asetuksessa (EU) 2020/852 säädetty luokitusjärjestelmä, jossa vahvistetaan luettelo **ympäristön kannalta kestävästä taloudellisista toiminnoista**. Kyseisessä asetuksessa ei vahvisteta luettelo yhteiskunnan kannalta kestävästä taloudellisista toiminnoista.

Kestävät sijoitukset, joilla on ympäristötavoite, saattavat olla luokitusjärjestelmän mukaisia tai sitten eivät.



Missä määrin tämän rahoitustuotteen edistämät ympäristöön ja/tai yhteiskuntaan liittyvät ominaisuudet ovat toteutuneet?

Tämä Rahasto edisti muiden ominaisuuksien lisäksi ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia tai näiden ominaisuuksien yhdistelmiä sekä yrityksiä, joissa sijoituksia tehdään noudattavat hyviä hallintotapoja kestävyteen liittyvien tietojen antamisesta rahoituspalvelusektorilla annetun asetuksen 8 artiklan mukaisesti. Tämä tuote edisti ympäristöön ja/tai yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia seuraavilla tavoilla:

1. Due diligence: Ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyvät ominaisuudet sisällytetään toimintaohjeiden mukaan aina osaksi ESG due diligence -tarkastelua. Tarkastelukaudella ei kuitenkaan tehty sijoituksia uusiin kiinteistösijoituskohteisiin.

Kestävyysindikaattorit mittaavat, miten rahoitustuotteen edistämät ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyvät ominaisuudet toteutuvat.

2. Energian kokonaiskulutuksen seuranta, uusiutuvien energialähteiden käytön seuranta, sijoitukset energiatehokkuuteen.

Rahaston kohteiden energiankäyttöä seurataan jatkuvasti ja mahdollisten kulutuspoikkeamien syyt selvitetään viipymättä. Kiinteistöjen sisäolosuhteita pyritään optimoimaan tilojen terveellisyydestä tinkimättä. Vuonna 2019 käynnistettyä energiatehokkuusohjelmaa edistetään yhä kohteissa, joissa on tunnistettu olevan potentiaalia, tai muiden peruskorjaushankkeiden yhteydessä.

Rahasto tavoittelee energiatehokkuussopimuksen (niin kutsuttu TETS-sopimus) mukaista 7,5 prosentin säästöä energiankäytössä vuoteen 2025 mennessä, ja tavoite on saavutettu jo vuonna 2022. Vuonna 2025 saavutettu 26,2 % säästö vertailuvuoteen 2020 verrattuna. 2025 toteutettiin 10 energiansäästötoimenpidettä, joilla on laskennallisia vaikutuksia rahaston kohteiden energiankulutukseen. Lisäksi rahasto oli ensimmäisten toimijoiden joukossa allekirjoittamassa uutta toimitiloja koskevaa energiatehokkuussopimusta (TETS). Uusi kymmenvuotinen sopimuskausi alkaa vuonna 2026, ja rahasto on sitoutunut vähentämään energiankulutustaan 10 prosentilla vuoteen 2035 mennessä. Energiatehokkuussopimuksesta kerrotaan lisää kappaleessa *Mitä toimia on toteutettu ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyvien ominaisuuksien toteutumiseksi viitekaudella?*

3. Kestävän kehityksen tavoitteet: Rahaston tavoitteena oli edistää kahden tai useamman YK:n kestävän kehityksen tavoitteen saavuttamista. Rahasto edisti YK:n kestävän kehityksen tavoitetta 13 (ilmastoteot) ympäristöominaisuutena ja YK:n kestävän kehityksen tavoitetta 8 (ihmisarvoinen työ ja talouskasvu) yhteiskunnallisena ominaisuutena.

Kestävän kehityksen tavoitetta 13 (ilmastoteot) edistettiin salkkutasolla seuraamalla Rahaston sijoitusten kasvihuonekaasupäästöjä. Kestävän kehityksen tavoitetta 8 (ihmisarvoinen työ ja talouskasvu) edistettiin salkkutasolla seuraamalla Rahaston omistamien kiinteistöjen vuokralaisten tyytyväisyyttä.

4. Sijoitusten valinta: Tuote noudattaa Mandatummin vastuullisen sijoittamisen politiikassa määriteltyjä poissulkemisperusteita ja siten edistää tiettyjä ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä vähimmäisvaatimuksia. Poissulkemiset tehdään aloilla, jotka on määritetty arkaluonteisimmiksi vastuullisen sijoittamisen politiikassamme (mukaan lukien kiistanalaiset aseet, kivihilli, tupakka). Poissulkemisilla on erilaiset kynnyksarvot riippuen toimialasta ja siitä, onko liiketoiminta suoraa (tuotanto/valmistus) vai välillistä (alihankinta/jakelu).

● **Miten kestävyysindikaattorit ovat suorituneet?**

Ilmastotoimien kannalta merkityksellisenä kestävyysindikaattorina on käytetty vuotuisia kasvihuonekaasupäästöjä ja niiden muutosta verrattuna edelliseen vuoteen. Lisäksi indikaattoreina käytettiin energiankulutusta, uusiutuvan energian hyödyntämistä ja jätteiden kierrätysastetta. Ihmisarvoisen työn ja talouskasvun kannalta merkityksellisenä kestävyysindikaattorina on käytetty vuokralaisten tyytyväisyysindikaattoria, joka perustui vuokralaisten kyselylomakkeisiin tai -haastatteluihin.

Kasvihuonekaasupäästöt

Vuonna 2025 rahaston sijoitusten markkinaperusteiset scope 1 ja scope 2 -kasvihuonekaasupäästöt olivat 263 tCO₂e mikä on 47 % vähemmän kuin vuonna 2024. Sijaintiperusteiset scope 1 ja scope 2 päästöt olivat 4 798 tCO₂e.

Kasvihuonekaasupäästöjen laskennassa huomioitiin rahaston kiinteistösijoitusten sähkön- ja lämmönkulutuksesta aiheutuneet päästöt rahaston omistusosuuksien mukaisesti. Päästölaskennassa on huomioitu lisäksi kiinteistösijoitusten oma energiantuotanto. Viidessä

rahaston sijoituskohteessa on käytössä aurinkovoimalat, jotka tuottavat osan kohteiden sähkönkulutuksesta. Päästölaskenta perustuu GHG-protokollaan, jossa omistuksessa olevien kiinteistöjen energiankulutuksen päästöt luokitellaan pääsääntöisesti scope 2 -päästöihin. Laskenta sisältää scope 1 ja scope 2 -päästöt. Suoraan vuokralaisten vastuulla olevat scope 3 -päästöt ovat laskennan ulkopuolella. Laskenta perustuu toteutuneeseen energiankulutukseen ja kattaa 100 % rahaston kohteista.

Markkinaperusteiset päästöt huomioivat alkuperätakuin varmennetun uusiutuvan sähkön ja lämmöntuotannon, jolloin energiankulutus on laskettu päästöttömäksi. Sijaintiperusteisten päästöjen laskennassa käytetyt päästökertoimet perustuvat Tilastokeskuksen sähkön ja lämmön tuotannon ominaishiilidioksidipäästöihin (hyödynjakomenetelmä). Laskennassa käytettiin sen alkaessa saatavilla olleita ajantasaisimpia päästökertoimia.

Energiankulutus

Vuonna 2025 energiankulutus oli 76 156 MWh. Energiankulutuksen tiedot perustuvat toteutuneeseen sähkön ja kaukolämmön energiankulutukseen (scope 1 ja scope 2), sekä yhden kohteen lämmitysjärjestelmän sekä viiden kohteen käyttämien varavoimakoneiden polttoaineiden kulutukseen. Energiankulutustiedot kattavat 100 % rahaston kohteista. Luvuissa on huomioitu rahaston omistusosuus kohteista.

Uusiutuvan energian hyödyntäminen

Rahaston kaikkiin 100-prosenttisesti omistettuihin kohteisiin on ostettu uusiutuvaa tuulisähköä vuodesta 2019 lähtien. Myös uusiutuvan kaukolämmön osuutta on kasvatettu edellisten vuosien aikana niin, että rahaston hankkiman uusiutuvan energian ulkopuolella ovat vain kohteet, joissa energiaa koskevat sopimukset ovat vuokralaisen vastuulla.

Kohteissa tuotetun aurinkoenergian määrä oli yhteensä 215 259 kWh. Aurinkoenergiaa tuotettiin viidessä kohteessa.

Jätteiden kierrätysaste

Vuonna 2025 rahasto tehosti toimiaan kohteidensa kierrätysasteen parantamiseksi sekä sen seurannan kehittämiseksi. Loppuvuodesta otettiin käyttöön reaaliaikainen kierrätysasteen seuranta- ja johtamispalvelu, joka tukee kierrätyksen ohjausta ja mahdollistaa jatkuvan optimoinnin. Palvelu on toimijariippumaton, mikä mahdollistaa kierrätyskumppaneiden valinnan kiinteistökohtaisesti ja edistää paikallisten ratkaisujen hyödyntämistä. Rahasto saavutti vuonna 2025 62,4 prosentin kierrätysasteen.

Rahaston rakennushankkeille on asetettu tavoitteita ja vaatimuksia liittyen ilmastonmuutoksen hillintään, ympäristösertifiointeihin, kiertotalouteen, kestäväan rakentamiseen ja liikkumiseen sekä luonnon monimuotoisuuteen. Hankkeissa tavoitellaan 70 prosentin kierrätysastetta purku- ja rakennusjätteelle. Vuonna 2025 automatisoidun kierrätysseurannan pilotointi toteutettiin valaistushankkeessa Seinäjoella, jossa saavutettiin 97 prosentin kierrätysaste ja jätteen 100 prosentin hyötykäyttöaste. Kierrätysasteen parantaminen on sisällytetty vuosittain päivitettäviin kohdekohtaisiin liiketoimintasuunnitelmiin, ja yhteistyötä vuokralaisten kanssa on tehostettu tämän tavoitteen saavuttamiseksi.

Vuokralaistyytyväisyys

Vuoden 2025 vuokralaistyytyväisyyskyselyn tulosten perusteella Erikoissijoitusrahasto Suomi Kiinteistöt II saavuttama kokonaistyytyväisyys on 4,01/5. Parhaat arviot annettiin vuokrasuhteen hoidosta sekä managereiden yhteistyöstä ja tavoitettavuudesta.

Vuonna 2025 rahaston hallinnoima Kauppakeskus Espen Vaasassa saavutti jälleen Suomen korkeimman vuokralaistyytyväisyyden KTI Kiinteistötiedon vuosittaisessa kauppakeskusten vuokralaistyytyväisyystutkimuksessa. Espen paransi tuloksiaan kaikilla arvioiduilla osaluilla, ja erityisesti kauppakeskusjohtaminen sekä kiinteistöjen ylläpitopalvelut nousivat vertailun kärkeen.

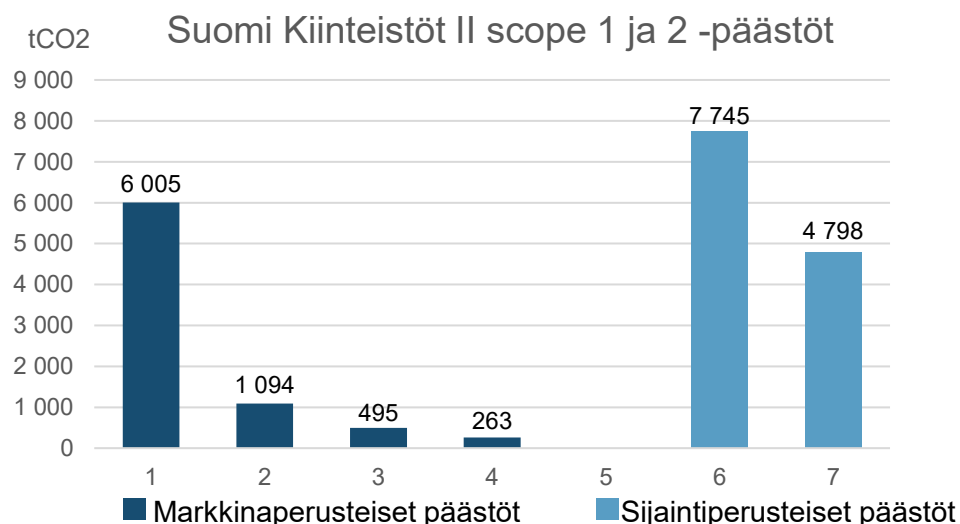
Vuokralaistyytyväisyyskysely toimitilojen osalta toteutettiin vuonna 2025 sähköisen portaalin kautta, ja samaa toimintatapaa jatketaan myös tulevaisuudessa. Kauppakeskusten liiketiloja koskeva kysely toteutetaan edelleen KTI:n toimesta puhelinhaastatteluna. Laskenta sisältää kohteet, joissa vähintään kaksi vertailuvuotta. Tyytyväisyyttä mitattiin asteikolla 1-5.

...entä verrattuna edellisiin kausiin?

Kasvihuonekaasupäästöt

Rahaston markkinaperusteiset scope 1 ja scope 2 päästöt jatkoivat laskuaan. Markkinaperusteiset päästöt laskivat 263 hiilidioksiditonniin edellisvuoden 495 tonnista. Markkinaperusteisten päästöjen laskua selittää kevyen polttoöljyn käytön vähentyminen yhdessä kohteessa.

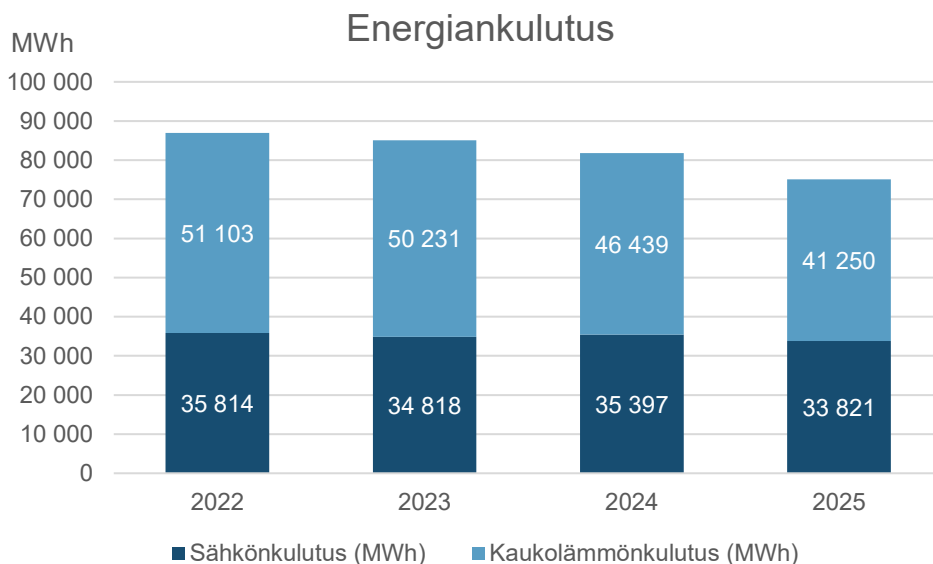
Sijaintiperusteiset päästöt laskivat puolestaan 4 798 hiilidioksidiekvivalentitonniin edellisvuoden 7 745 hiilidioksidiekvivalentitonniin.



Energiankulutus

Vuonna 2022 sähköä kului 35 814 MWh kun vuonna 2025 määrä oli 33 821 MWh. Sähkönkulutus on laskenut 1 993 MWh.

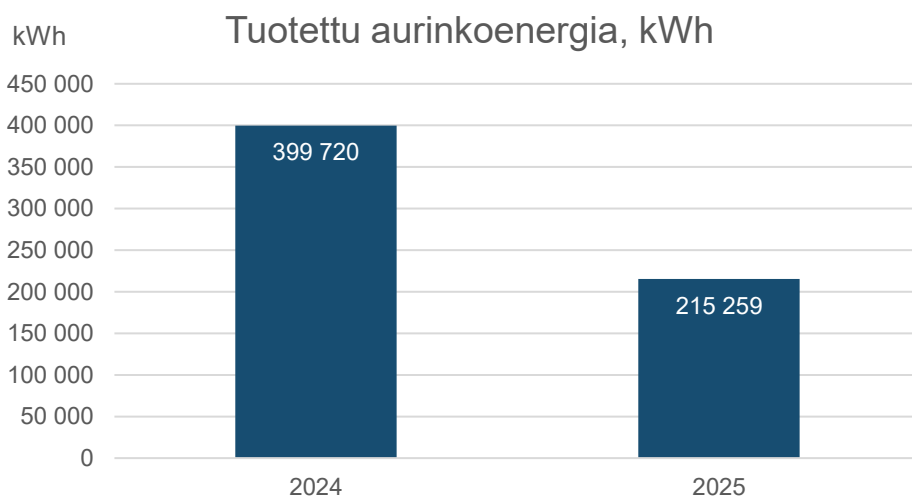
Kaukolämmönkulutus on laskenut 51 103:sta MWh:sta 41 250 MWh:iin vuosien 2022 ja 2025 välillä. Kaukolämmönkulutus on laskenut vuodesta 2022 vuoteen 2024 yhteensä 9 853 MWh.



Uusiutuvan energian hyödyntäminen

Kuten edellisvuonnakin, rahaston kaikkiin 100-prosenttisesti omistettuihin kohteisiin on ostettu uusiutuvaa tuulisähköä. Edellisvuoden tapaan kaikissa kohteissa, jossa kaukolämpösopimus on Mandatumin vastuulla, kohteisiin hankittiin uusiutuvaa kaukolämpöä.

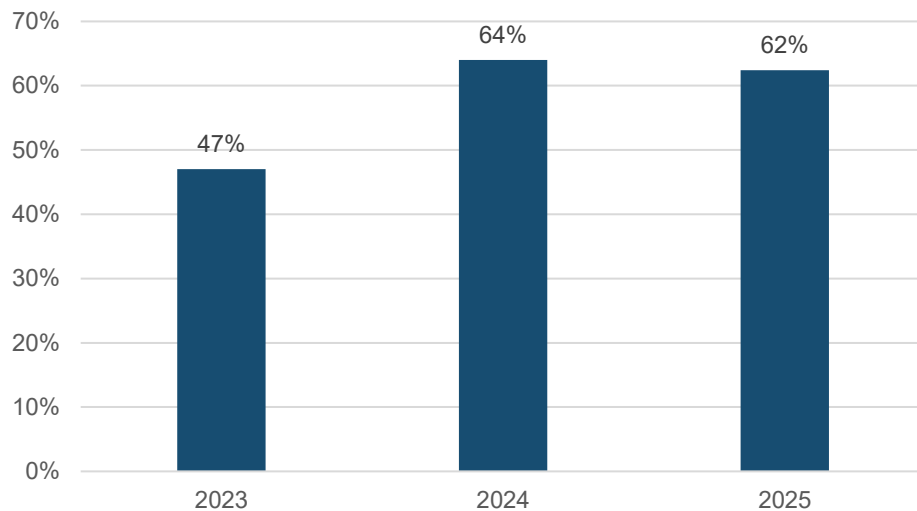
Kohteissa tuotetun aurinkoenergian määrä laski edellisvuoden 399 720 kWh:sta 215 259 kWh:iin. Aurinkoenergiaa tuotettiin molempina vuosina samoissa viidessä kohteessa.



Jätteiden kierrätysaste

Yhdyskuntajätteiden kierrätysaste on noussut 47 prosentista 62 prosenttiin vuosina 2023-2025. Vuonna 2025 kierrätysaste laski hieman edellisvuodesta.

Yhdyskuntajätteiden kierrätysaste

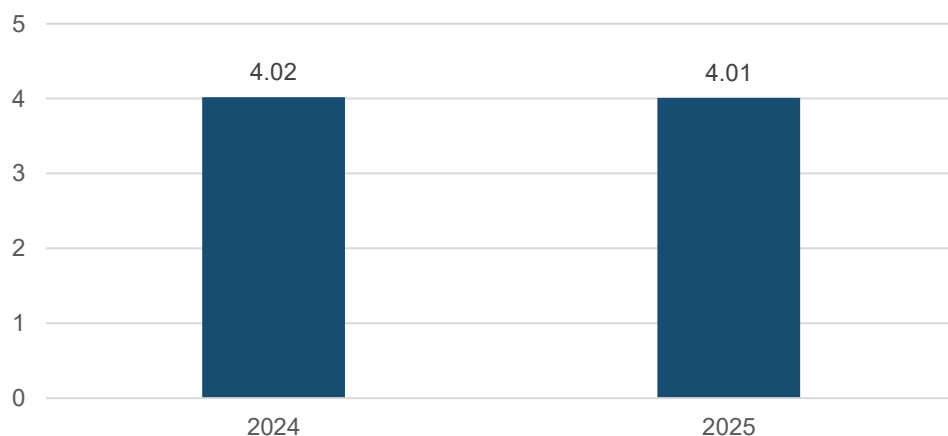


Vuokralaistyytyväisyys

Vuokralaistyytyväisyyskyselyn perusteella vuokralaisten kokonaistyytyväisyys laski 4,02:sta 4,01:een, tyytyväisyyden ollessa kumminkin yli tavoitteen 4/5.

Yleisesti havaittiin, että aiempiin vuosiin verrattuna vastaajamäärä oli pienempi ja otanta suppeampi, mikä heijastui myös tulosten matalampana pistetasona. Vuosina 2023–2025 vuokralaistyytyvyyttä on mitattu kaikissa rahaston omistamissa kohteissa.

Vuokralaistyytyväisyys



EU:n luokitusjärjestelmässä vahvistetaan ”ei merkittävää haittaa” -periaate, jonka mukaan luokitusjärjestelmän mukaiset sijoitukset eivät saisi vahingoittaa merkittävästi EU:n luokitusjärjestelmän tavoitteita, ja siihen liittyy erityisiä unionin kriteerejä.

”Ei merkittävää haittaa” -periaatetta sovelletaan ainoastaan rahoitustuotteeseen sisältyviin sijoituksiin, joissa otetaan huomioon ympäristön kannalta kestäviä taloudellisia toimintoja koskevat unionin kriteerit. Tämän rahoitustuotteen jäljelle jäävään osaan sisältyvien sijoitusten osalta ei oteta huomioon ympäristön kannalta kestäviä taloudellisia toimintoja koskevia unionin kriteerejä.

Muut kestävät sijoitukset eivät myöskään saa aiheuttaa merkittävää haittaa ympäristötavoitteille tai sosiaalisille tavoitteille.



Miten tässä rahoitustuotteessa on otettu huomioon pääasialliset haitalliset vaikutukset kestävyystekijöihin?

Tämä tuote otti huomioon mittaamalla ja valvomalla seuraavia pääasiallisia haitallisia vaikutuksia: kasvihuonekaasupäästöt, altistuminen fossiilisiin polttoaineisiin liittyvälle riskille kiinteistövarallisuuden kautta, energiankulutus, energiankulutuksen jaottelu uusiutumattomien energialähteiden tyypin mukaan, altistuminen energiatehottomaan kiinteistövarallisuuteen liittyville riskeille, ja jätteen muodostuminen toiminnassa.

Pääasialliset haitalliset vaikutukset (PAI)	2025	2024	2023	Yksikkö	Kattavuus
Scope 1 -kasvihuonekaasupäästöt	263	495	N/A	tCO2	100 %
Scope 2 -kasvihuonekaasupäästöt	0	0	N/A	tCO2	100 %
Scope 3 -kasvihuonekaasupäästöt	739	1 391	N/A	tCO2	100 %
Kasvihuonekaasupäästöt yhteensä	1 002	1 886	N/A	tCO2	100 %
Altistuminen fossiilisiin polttoaineisiin liittyvälle riskille kiinteistövarallisuuden kautta	0 %	0 %	N/A	% rahaston kiinteistövarallisuudesta	100 %
Energiankulutus	0,21	0,23	N/A	Energiankulutus MWh / m2	100 %
Energiankulutuksen jaottelu uusiutumattomien energialähteiden tyypin mukaan: kevyt polttoöljy	1 %	2 %	N/A	% kiinteistöjen energiankulutuksesta	100 %
Altistuminen energiatehottomaan kiinteistövarallisuuteen liittyville riskeille	68.9 %	70.5 %	N/A	% rahaston kiinteistövarallisuudesta	100 %
Jätteen muodostuminen toiminnassa	0 %	0 %	N/A	% rahaston kiinteistövarallisuudesta	100 %

Kiinteistövarallisuuden tuottamia kasvihuonekaasupäästöjä koskevat luvut on laskettu markkinaperusteisesti. Scope 1 -päästöt sisältävät yhdessä kohteessa käytetyn polttoöljyn sekä viiden kohteen varavoimakoneiden käyttämän polttoöljyn. Scope 2 -päästöt kattavat kiinteistöjen sähkön ja kaukolämmön. Scope 3 -päästöt sisältävät vuokralaisten omiin sopimuksiin liittyvät sähkön ja kaukolämmön.

Uusiutumattomien energialähteiden osuutta laskiessa on huomioitu vain scope 1 ja scope 2 -energiankulutus.

Energiatehottomaksi kiinteistövarallisuudeksi luettiin kohteet, joiden energialuokka oli C tai heikompi.

Pääasiallisilla haitallisilla vaikutuksilla tarkoitetaan sijoituspäätösten merkittävimpiä kielteisiä vaikutuksia kestävyystekijöihin, jotka koskevat ympäristöön, yhteiskuntaan ja työntekijöihin liittyviä asioita, ihmisoikeuksien kunnioittamista sekä korruption ja lahjonnan torjuntaan liittyviä asioita.



Mitkä ovat olleet tämän rahoitustuotteen merkittävimmät sijoitukset?

Luettelo sisältää sijoitukset, jotka muodostavat suurimman osuuden rahoitustuotteen sijoituksista viitekaudella, joka on: 1.1.2025 - 31.12.2025.

Suurimmat sijoitukset	Ala	%:a varoista	Maa
Oulun Rautatalo (Pekuri)	Liikekiinteistö	11 %	Suomi
Koy Lahden Askotalot	Liikekiinteistö	9 %	Suomi
Koy Ficre	Liikekiinteistö	7 %	Suomi
Koy Helsingin Atomitie 5	Liikekiinteistö	7 %	Suomi
Koy Vantaan Autoprint	Liikekiinteistö	6 %	Suomi
Koy Rovaniemen Sampokeskus	Liikekiinteistö	4 %	Suomi
PMK talo	Liikekiinteistö	4 %	Suomi
Koy Vaasan Espen	Liikekiinteistö	4 %	Suomi
Koy Kuopion Kauppapaikka Herman II	Liikekiinteistö	3 %	Suomi
Koy Salon Retail Park	Liikekiinteistö	3 %	Suomi



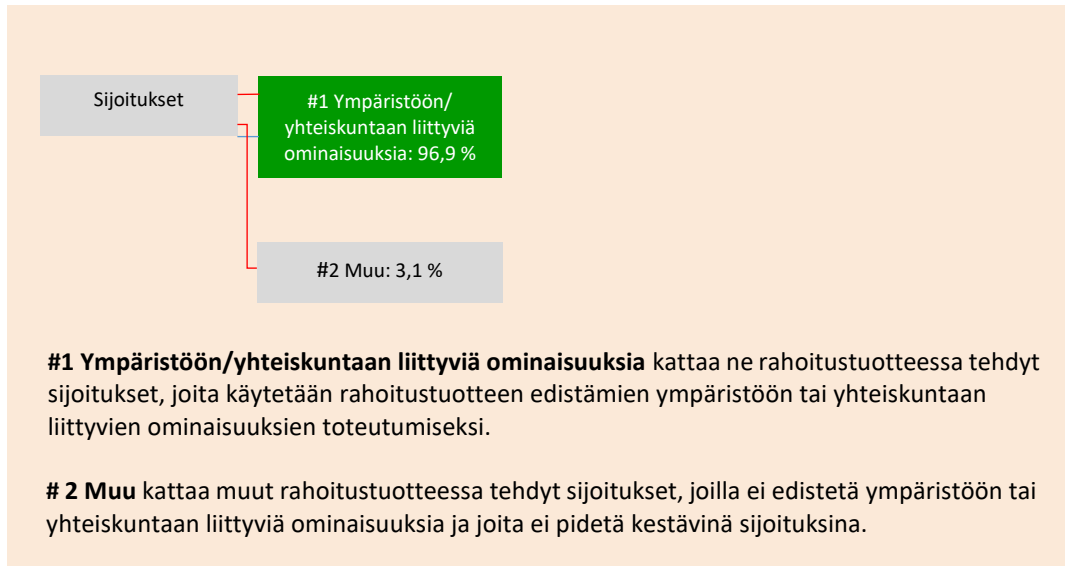
Mikä on ollut kestävyteen liittyvien sijoitusten osuus?

0 %. Rahasto ei tehnyt kestäviä sijoituksia.

● Mikä on ollut varojen allokointi?

Varojen allokointi kuvaa tiettyihin omaisuuseriin tehtyjen sijoitusten osuutta.

Allokaatio	2025	2024	2023
#1 Ympäristöön/yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia	96,9 %	95,8 %	97 %
#1A Kestäviä	0 %	0 %	0 %
EU:n luokitusjärjestelmän mukainen	0 %	0 %	0 %
#1B: Muita ympäristöön/yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia	96,9 %	95,8 %	97 %
#2 Muu	3,1 %	4,2 %	3 %



● **Millä talouden aloilla sijoituksia on tehty?**

Rahasto on tehnyt kaikki sijoituksensa Suomessa sijaitseviin liikekiinteistöihin.



Missä määrin kestävät sijoitukset, joilla on ympäristötavoite, ovat olleet EU:n luokitusjärjestelmän mukaisia?

0 %. Rahaston sijoitusstrategia ei ole tehdä EU:n luokitusjärjestelmän mukaisia kestäviä sijoituksia.

● **Onko rahoitustuotteessa sijoitettu EU:n luokitusjärjestelmän mukaisiin fossiiliseen kaasuun ja/tai ydinenergiaan liittyviin toimintoihin ¹?**

Kyllä:

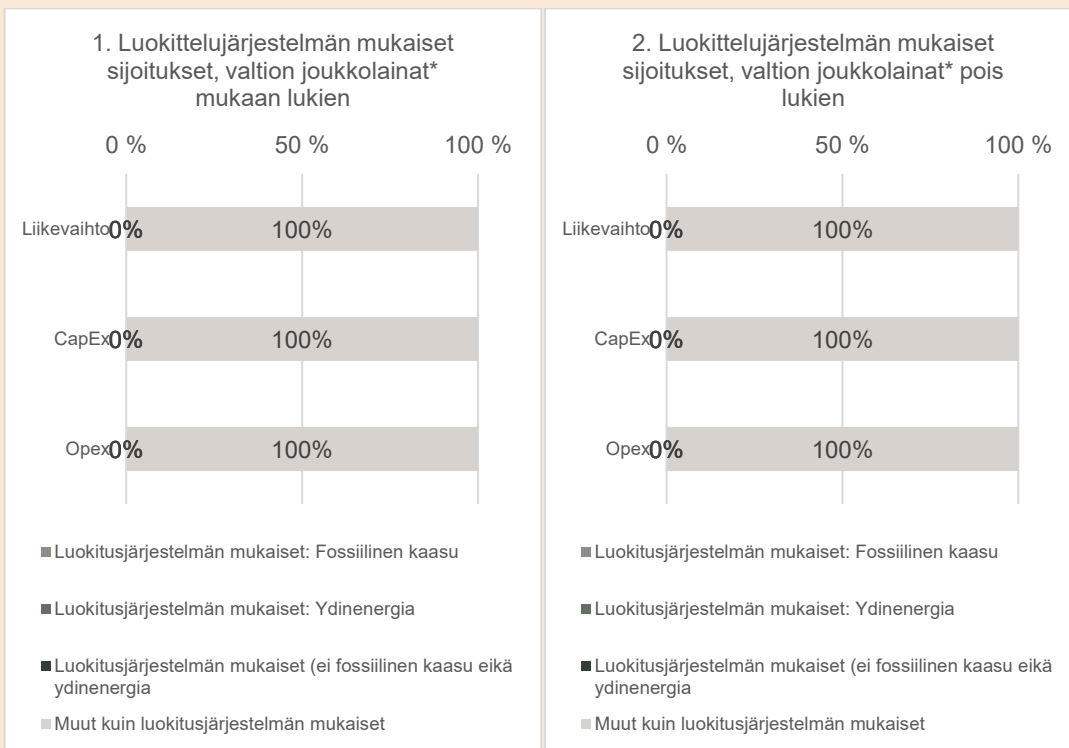
Fossiiliseen kaasuun

Ydinenergiaan

Ei

¹ Fossiilisiin kaasuihin ja/tai ydinvoimaan liittyvät toiminnot noudattavat EU:n luokitusjärjestelmää vain silloin, kun ne edistävät ilmastonmuutoksen rajoittamista ("ilmastonmuutoksen hillintä") eivätkä aiheuta merkittävää haittaa EU:n luokitusjärjestelmän tavoitteille – ks. Selittävä huomautus vasemmanpuoleisessa marginaalissa. EU:n luokitusjärjestelmän mukaisten fossiiliseen kaasuun ja ydinenergiaan liittyvien taloudellisten toimintojen kriteerit vahvistetaan komission delegoidussa asetuksessa (EU) 2022/1214.

Seuraavissa kaavioissa esitetään vihreällä EU:n luokitusjärjestelmän mukaisten sijoitusten vähimmäisprosenttiosuus. Koska ei ole olemassa asianmukaista menetelmää, jolla voitaisiin määrittää, ovatko valtion joukkolainat* luokitusjärjestelmän mukaisia, ensimmäisessä kaaviossa luokitusjärjestelmän mukaisuus esitetään kaikista rahoitustuotteen sijoituksista, valtion joukkolainat mukaan lukien, kun taas toisessa kaaviossa mukaisuus esitetään rahoitustuotteen sijoituksista ilman valtion joukkolainoja.



Kaaviossa esitettyjen sijoitusten osuus on 100 % kaikista sijoituksista

***Näissä kaavioissa "valtion joukkolainat" koostuvat kaikista valtiiovastuista**

- **Mikä on ollut siirtymätoimintoihin ja mahdollistaviin toimintoihin tehtyjen sijoitusten osuus?**

0 %.

- **Millainen EU:n luokitusjärjestelmän mukaisten sijoitusten prosenttiosuus on ollut verrattuna aiempiin viitekausiin?**

Vuosina 2023-2025 luokitusjärjestelmän mukaisuus on ollut 0 %.

Luokitusjärjestelmän mukaiset toiminnot ilmaistaan osuutena seuraavista:

- **liikevaihto**, joka kuvastaa sijoituskohteina olevien yritysten "vihreyttä"
- **pääomamenot (CapEx)**, jotka osoittavat sijoituskohteina olevien yritysten tekemät vihreät sijoitukset, jotka ovat merkityksellisiä vihreään talouteen siirtymisen kannalta
- **toimintamenot (OpEx)**, jotka heijastavat sijoituskohteina olevien yritysten vihreitä operatiivisia toimintoja.

EU:n luokitusjärjestelmän noudattamiseksi **fossiilista kaasua** koskeviin kriteereihin sisältyy päästörajoituksia ja siirtyminen täysin uusiutuvaan energiaan tai vähähiilisiin polttoaineisiin vuoden 2035 loppuun mennessä. **Ydinenergian osalta** kriteereihin sisältyy kattavat turvallisuutta ja ydinjätehuoltoa koskevat säännöt.

Mahdollistavat toiminnot mahdollistavat suoraan sen, että muilla toiminnoilla edistetään merkittävästi ympäristötavoitetta.

Siirtymätoiminnot ovat toimintoja, joille ei ole vielä saatavilla vähähiilisiä vaihtoehtoja, ja muun muassa niiden kasvihuonekaasupäästöä sot vastaavat parasta suorituskykyä.



Mitkä sijoitukset ovat sisältyneet kohtaan ”Muu”, mikä on ollut niiden tarkoitus ja onko sovellettu ympäristöön liittyviä tai yhteiskunnallisia vähimmäistason suojatoimia?

Kohta ”#2 Muu” sisältää käteisen, johdannaiset ja muut rahaston varat, joita rahasto käyttää varmistaakseen toimintansa sujuvuuden sijoitusstrategiansa toteuttamisessa. Rahastoon sovellettava sääntely sekä sijoitus- ja operatiivinen toiminta edellyttävät, että rahastolla on käytössään riittävät käteisvarat. Johdannaiset koostuvat rahaston lainan korkosuojauksista. Käteisen ja johdannaisten osalta rahasto käyttää vähimmäissuojatoimia vahvistamalla vastapuolten noudattavan kansainvälisiä normeja ja standardeja mukaan lukien YK:n Global Compact ja OECD:n monikansallisten yritysten ohjeistukset.

Muita rahaston varoja ovat sopimukset, joille määritetään erillinen arvo rahaston arvonmäärityksessä, kuten rahaston sähköntoimitussopimus ja siihen sisältyvät hintakiinnitykset. Näihin sopimuksiin ei sovelleta vähimmäissuojatoimia.



Mitä toimia on toteutettu ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyvien ominaisuuksien toteutumiseksi viitekaudella?

Vuonna 2025 suorien kiinteistösijoitusten vastuullisuustavoitteiden edistämistä toteutettiin useilla toisiaan tukevilla toimenpiteillä. Rahasto osallistuu vuosittain GRESB-arviointiin. Vuonna 2025 rahasto saavutti arvioinnissa toistamiseen viisi tähteä ja Green Star -maininnan.

Rahasto oli ensimmäisten toimijoiden joukossa allekirjoittamassa toimitiloja koskevaa energiatehokkuussopimusta (TETS). Uusi kymmenvuotinen sopimuskausi alkaa vuonna 2026, ja rahasto on sitoutunut vähentämään energiankulutustaan 10 prosentilla vuoteen 2035 mennessä. Nykyisen sopimuskauden aikana rahasto on saavuttanut merkittävän, 26,2 prosentin vähennyksen laskennallisessa energiankulutuksessa aktiivisen energianhallinnan ja energiatehokkuusinvestointien ansiosta.

Vuonna 2025 portfolioiden sertifiointiasteita onnistuttiin nostamaan edelliseen vuoteen verrattuna. Erikoisrajatrahasto Suomi Kiinteistöt II -rahastoon kolmeen aiemmin sertifioiduttomaan kohteeseen tunnustettiin BREEAM In-use ”Very Good” sertifikaatti. Sijoitussalkun sertifiointiaste hallinnoitavasta kiinteistövarallisuudesta on 74 prosenttia.

Luonnon monimuotoisuuden vaaliminen ja sen lisääminen mahdollisuuksien mukaan on tunnistettu keskeiseksi osa-alueeksi vastuullisessa kiinteistösijoittamisessa. Vuonna 2025 rahasto toteutti biodiversiteettiarvioinnin kahdessa kiinteistösijoituskohteessaan Järvenpäässä ja Turussa. Arvioinnin tavoitteena oli tunnistaa konkreettisia ja vaikuttavia luonnon monimuotoisuutta tukevia toimenpiteitä, joita voidaan soveltaa erilaisiin kiinteistöihin osana omaisuudenhoito-, peruskorjaus- tai kehityshankkeita. Arvioinnin perusteella jokaisessa kohteessa tunnistettiin useita mahdollisuuksia parantaa luontoarvoja. Toimenpiteiden vaikuttavuutta arvioitiin Biodiversity Metric -työkalulla, ja suositukset räätälöitiin kunkin kohteen olosuhteisiin ja toteutettavuuteen sopiviksi. Hanke osoitti, että luontoarvojen arviointi, riskianalyysi ja räätälöidyt toimenpiteet voivat merkittävästi edistää luonnon monimuotoisuuden parantamista kaupunkikiinteistöissä. Ehdotetut parannukset on käyty läpi managereiden kanssa ja ne on sisällytetty päivittäiseen toimintaan sekä vuoden 2026 toimintasuunnitelmiin.