

8) MANDATUM

VASTUULLISEN KIINTEISTÖSIIJOITTAMISEN KATSAUS 2024

MARKKINOINTIMATERIAALIA

Tutustu aina ennen lopullisen sijoituspäätöksen tekoa sijoituskohteen virallisiin asiakirjoihin. Tarkempaa tietoa kestävyysriskien ja kestävyystekijöiden huomioimisesta sijoitustoiminnassa löydät Mandatumin verkkosivuilta ja tuotekohtaisesta dokumentaatiosta. Mandatum Asset Management Oy toimii Mandatum-konsernin salkunhoitajana sekä sisaryhtiönsä Mandatum Henkivakuutusosakeyhtiön vakuutusasiamiehenä. Sijoitussidonnaiset vakuutukset myöntää ja sijoituskorit omistaa Mandatum Henkivakuutusosakeyhtiö.

SISÄLLYSLUETTELO

JOHDANTO.....	3
Tämä on Mandatum.....	4
Esipuhe.....	5
Kiinteistövarallisuus lukuina	7
Vastuullisen kiinteistösijoittamisen kohokohdat 2024.....	8
Vastuullisuuden suuntaviivat ja toteutumat 2024.....	9
Vastuullisen sijoittamisen organisointi ja tehtävänjako.....	12
LÄHESTYMISTAPA VASTUULLISEEN KIINTEISTÖSIOJOTTAMISEEN.....	13
Vastuullinen kiinteistösijoittaminen Mandatumissa	14
Sijoituskohteet ja vastuullisuus portfolioissa.....	16
Erikoissijoitusrahasto Suomi Kiinteistöt II.....	16
Mandatum Lifen omat sijoituskiinteistöt.....	18
Keskinäinen Vakuutusyhtiö Kaleva	19
Mandatum Life Vuokratontit I KY.....	20
MAM European Real Estate -sijoitusohjelma.....	21
MAM Kiinteistö III.....	23

VASTUULLINEN KIINTEISTÖSIOJOTTAMINEN VUONNA 2024	24
Vastuullisuuden suuntaviivojen toteuttaminen.....	25
GRESB-tulokset 2024.....	31
Mandatumin kiinteistörahastojen ESG-kyselyn 2024 tulokset	32
OTA YHTEYTTÄ.....	33

1

JOHDANTO



TÄMÄ ON MANDATUM

Mandatum on rahan ja hengen erikoisosaamisen yhdistävä merkittävä finanssipalvelujen tarjoaja. Yhtiö tarjoaa asiakkailleen laajan valikoiman palveluita kattaen omaisuuden- ja varainhoidon, säästämisen ja sijoittamisen, palkitsemisen ja sitouttamisen, eläke-aikaan varautumisen sekä henkilövakuuttamisen.

Mandatum-konserni, jonka emoyhtiönä toimii Mandatum Oyj, jakautuu kahteen liiketoiminta-alueeseen: henkivakuuttamiseen ja omaisuudenhoitoon. Mandatum Henkivakuutus-osakeyhtiö (Mandatum Life) tytäryhtiöineen tarjoaa yksityis- ja yritysasiakkailleen varainhoidon, palkitsemisen, eläkevarautumisen ja henkilövakuuttamisen palveluita. Mandatum Asset Management Oy (MAM) on sijoituspalveluyritys, joka tytäryhtiöineen yhdistää rahastoliiketoiminnan, täyden valtakirjan- ja konsultatiivisen varainhoidon palvelut sekä omaisuudenhoitopalvelun.

TÄSTÄ KATSAUKSESTA

Tämä vastuullisen kiinteistösijoittamisen katsaus kattaa kiinteistövarainhoidon Mandatum-konsernissa (Mandatum Oyj tytäryhtiöineen "Mandatum" tai "yhtiö"). Erikseen mainituin osin katsaus liittyy suomalaiseen erikoissijoitusrahastoon Mandatum AM Suomi Kiinteistöt II ("Erikoissijoitusrahasto Suomi Kiinteistöt II"), jota hoitaa MAMin tytäryhtiö

Mandatum AM AIFM Oy. Esityksessä mainitut sijoituskorit ovat liitettävissä sijoitussidonnaisen vakuutusten sijoituskohteiksi. MAM toimii rahaston ja sijoituskorien salkunhoitajana. Sijoitussidonnaiset vakuutukset myöntää ja sijoituskorit omistaa Mandatum Life. Tähän katsaukseen on koottu Mandatum-konsernin kiinteistövarainhoidon vastuullisuustyön keskeisimmät tunnusluvut, tärkeimmät osa-alueet ja vaikuttavimmat teot vuodelta 2024.

Mandatumin huhtikuussa 2025 julkaistussa vastuullisuuskatsauksessa 2024 kerrotaan lisää yhtiön vastuullisuuden avaintiedoista sekä vuoden aikana toteutetuista vastuullisuustoimista ja -tuloksista. Katsauksen lisäksi Mandatumin vastuullisuutta kuvataan laajemmin hallituksen toimintakertomuksen kestävyys selvityksessä, joka on laadittu EU:n kestävyysraportointidirektiivin (Corporate Sustainability Reporting Directive, CSRD) mukaisesti.

mandatum.fi/vuosi2024 →



ESIPUHE

Raportointikausi 2024 jää historiaan vuotena, jolloin kiinteistökauppojen 2,2 miljardin euron volyymi oli Suomessa mittaushistorian alhaisin suhteessa markkinan kokoon. Koko Euroopan tasolla kiinteistömarkkinoilla sen sijaan nähtiin loppuvuodesta asteittaista piristymistä, ja yhteenlasketun kokonaisvolyymin arvioitiin nousseen noin 20 prosenttia vuoden 2023 alhosta. Vaikka transaktioaktiiviteetti vaikuttaa vielä pysyttelevän pidemmän aikavälin keskiarvon alapuolella, kiinteistöt ovat kuitenkin fyysinen omaisuusluokka, joka vaatii aktiivista ja ammattitaitoista hallinnointia kaikissa markkinasykleissä. Osana tätä vastuullisuustoimet ovat muodostuneet osaksi jokapäiväistä operatiivista kiinteistöjen ammattimaista omistamista ja hallinnointia, mikä tähtää kohde- ja salkkukohtaisen likviditeetin parantamiseen. Näin on myös Mandatumissa, jossa sekä suoran että epäsuoran kiinteistösijoittamisen vastuullisuustyötä jatkettiin vuoden 2024 aikana strategian mukaisesti.

Mandatum Asset Management Oy hallinnoi yli miljardin euron kiinteistövarallisuutta Suomessa ja rahastosijoittamisen kautta myös muualla Euroopassa. Mandatumin vastuullisen kiinteistösijoittamisen tavoitteena on hallinnoimamme kiinteistöomaisuuden pitkäaikainen arvonkehitys ja kiinteistöjen

hiilineutraalius. Tässä vastuullisen kiinteistösijoittamisen katsauksessa on esitelty MAMin kiinteistövarainhoidon vastuullisuustyön tärkeimmät mittarit, keskeisimmät osa-alueet ja merkittävimmät toimet vuodelta 2024.

Kiinteistöalan suurimmat ympäristövastuuseen kytkeytyvät haasteet liittyvät kiinteistöjen päästöttömään käyttöön, rakentamisen hiilineutraaliuden saavuttamiseen ja luonnon monimuotoisuuden suojelemiseen. Vuonna 2024 kehitimme muun muassa kiertotalouden prosesseja ja rakennushankkeiden vastuullisuusohjeistuksia. Edistimme käytönaikaisen energiankäytön hiilineutraaliustavoitettamme kunkin portfolion strategian mukaisesti. Mandatum Lifen omien sijoituskiinteistöjen osalta tämä tavoite saavutettiin etuajassa jo vuonna 2023.

Vuokralaisten hyvinvointi sekä tilojen toiminnallisuus ja turvallisuus ovat keskiössä kaikissa hallinnoiduissa kiinteistösalkuissa. Mandatumin toteuttamissa vuokralaistyytyväisyyskyselyissä saavutettiin jälleen erinomaisia tuloksia. Esimerkiksi kauppakeskemme Vaasassa sai ensimmäisen sijan vuokralaisten kokonaistyytyväisyydessä, ja toinen kohteemme Rovaniemellä erottui Suomen parhaana kiinteistöhuoltoon ja -ylläpitoon liittyvissä tuloksissa.



Vuonna 2024 MAMin hallinnoima kiinteistösalkku sai viisi tähteä GRESB-arvioinnissa (Global Real Estate Sustainability Benchmark) ja Green Star -tunnustuksen. Mandatum kannustaa myös epäsuorien kiinteistösijoitusten managereita osallistumaan hallinnoimiensa kiinteistösijoitusten osalta GRESBin vuotuisen vastuullisuusarviointiin. Vuonna 2024 GRESB-arviointiin osallistuvien kohderahastojen määrä MAM European Real Estate -sijoitusohjelmassa nousi 13:een rahastoon (kahdeksan rahastoa vuonna 2023). Mandatum saavutti sekä hallinnoimiensa suorien kiinteistösijoitusten että epäsuoran kiinteistörahastosijoitus-toiminnan osalta parhaan tähtiluokituksen vuoden 2024 YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteiden toteutumista mittaavassa UN PRI -arvioinnissa.

Vastuullisuus on hyvin keskeinen teema kiinteistösijoittamisessa erityisesti Euroopassa. Vaikka kannanotot vastuullisuuteen liittyvissä keskusteluissa ovat viime aikoina vaihdelleet voimakkaammin, rahoitettavuuden ja vuokrattavuuden osalta tilanne ei ole muuttunut, ja vastuullisuusasiat ovat edelleen sidosryhmien vaatimuslistalla. Lisäksi vastuullisuusinvestoinnit tarjoavat mahdollisuuden säästää energiaa, mikä puolestaan luo merkittäviä kustannussäästöjä. Kiinteistöjen vastuullisuustyötä voidaan usein toteuttaa sekä investoinneilla, joilla saavutetaan kohteiden varsinaista nettovuokratuottoa korkeampi sijoitetun pääoman tuotto että pääomakevyyden tavoin, kuten automaatiota säättämällä,

aktiivisella vuokralaisyhteistyöllä sekä varmistamalla hyvä hallintotapa. Kaikki edellä mainitut toimenpiteet tähtäävät laadullisesti kilpailukykyisen ja likvidin kiinteistökannan luomiseen ja ylläpitämiseen. MAMin toiminta perustuu asiakkaidemme luottamukseen siitä, että hallinnoimme heidän varallisuuttaan ammattimaisesti ja samalla tavalla kuin lopusijoittajana hoidamme konsernimme tasovarallisuutta. Tämän toteuttaminen nojaa huolelliseen riskienhallintaan ja syväosaamiseen eri tuotonlähteiden hyödyntämiseksi, joissa energiatehokkuuden ja ESG-tekijöiden huomiointi ovat edellä kuvatun mukaisesti keskeisiä tekijöitä kiinteistösijoittamisessa. Siksi esittelemme jälleen mielellämme sidosryhmillemme merkittävimmät muutokset tässä vastuullisen kiinteistösijoittamisen katsauksessa.

Emilia Riikonen

Head of Real Estate Investments
Mandatum Asset Management

Markus Nordberg

Head of Private Real Estate
Mandatum Asset Management

MANDATUMIN KIINTEISTÖVARALLISUUS LUKUINA

Kiinteistövarallisuus

+1,0 mrd. €

Kotimaisia sijoituksia

67 %

Kansainvälisiä sijoituksia

33 %

Kiinteistöjä

1 000+

Suorien kiinteistöjen vuokrattava
pinta-ala yhteensä

483 000 m²

Suorien kiinteistösijoitusten
salkkuja

4

Vuokralaisia

+1 200

Suorien kiinteistöjen
hiilijalanjälki

1,4 tCO₂-ekv./MEUR *

VASTUULLISEN KIINTEISTÖSIOJOTTAMISEN KOHOKOHDAT 2024

**Erikoissijoitusrahasto
Suomi Kiinteistöt II* sai viisi
tähteä GRESB-arvioinnissa
(Global Real Estate
Sustainability Benchmark)
ja Green Star -tunnustuksen.**

**Mandatum ansaitsi viisi
tähteä suorien ja epäsuorien
kiinteistöjen kategorioissa
vuoden 2024 UN PRI
-arvioinnissa.****

**Suorien asuin- ja
toimitilojen sertifiointiaste
60 prosenttia.**

**Suorissa kiinteistöissä
100 prosenttia uusiutuvaa
energiaa omassa
energiahankinnassa.*****

**Vuoden 2024 KTI-kyselyssä
kauppakeskus Espen Vaasassa
ja Sampokeskus Rovaniemellä
nousivat vuokralaistyyty-
väisyyden kärkeen omissa
kategorioissaan.**

**European Real Estate (ERE)
-ohjelmassa GRESB-raportin
toimittaneiden rahastojen
osuus nousi 63 prosentilla
edelliseen vuoteen
verrattuna.**

**ERE-ohjelman uusimmassa
MAM ERE IV -sijoituskorissa*
tavoite vihreiden kiinteistöjen
osuudelle portfolioissa
nostettiin yli 70 prosenttiin.**

* Erikoissijoitusrahasto Mandatum AM Suomi Kiinteistöt II ja Mandatum AM ERE IV -sijoituskori noudattavat SFDR:n artiklan 8 mukaisia kestävyyttä koskevia tiedonantovelvoitteita. Tuotteilla ei ole kestävä sijoitustavoitetta.

** Linkit UN PRI (Principles for Responsible Investment) -raportteihin **sivulla 30**

*** Kaikki 100-prosenttisesti omistetut kohteet ovat uusiutuvan energian piirissä.

VASTUULLISUUDEN SUUNTAVIIVAT JA TOTEUMAT 2024

Fokusalueet	Tavoiteaikataulu	Toteuma 2024	Jatkotoimenpiteet
Mandatumin sijoituskiinteistöt*			
Käytönaikaisen energiankäytön hiilineutraaliustavoite	2027	Sähkö: Kaikkiin 100-prosenttisesti omistettuihin kohteisiin on ostettu uusiutuvaa tuulisähköä. Lämpö: Kaikki kohteet ovat siirtyneet alkuperätakuin varmennetun uusiutuvan lämpöenergian piiriin vuonna 2024.	Käytönaikaisen hiilineutraaliuden ylläpitäminen ja oman energiantuotannon lisääminen kohteissa. Kiinteistökehittämisen, rakentamisen ja peruskorjauksen ohjaaminen kohti vähähiilisyyttä.
GRESB-arviointi	2024	4/5	Tähtiluokituksen ylläpito. Mandatumin sijoituskiinteistöt ovat vuodesta 2020 lähtien saavuttaneet neljä tähteä kiinteistöjen vastuullisuuden GRESB-arvioinnissa sekä ansainneet Green Star -maininnan vastuullisuustyöstään.
Energiankulutuksen vähentäminen 15 prosentilla vertailuvuodesta 2015 toimilojen energiatehokkuussopimuksen mukaisesti (TETS)	2025	-12 % saavutettu	Kohteiden energiankäyttöä seurataan jatkuvasti ja mahdollisten kulutuspoikkeamien syyt selvitetään viipymättä. Kohteisiin toteutetaan energiaselvityksiä ja parannetaan energialuokkia.
50 % ympäristösertifiointiaste	2024	65,4 % kiinteistövarallisuudesta sertifioitu.	2026: 50 prosenttia kiinteistövarallisuudesta sertifioitu (tason ylläpitäminen).
55 % kierrätysaste	2025	50 %	Sidosryhmäyhteistyön edistäminen (jätekonsultit ja -yhtiöt, vuokralaiset ja managerit); rahaston kohteille laaditaan vuosittaiset kierrätysohjelmat. Jätteiden kierrättämismahdollisuus tarjotaan kaikissa kohteissa mahdollisuuksien mukaan. Kierrätysmahdollisuudet sisältävät vähintään bio-, paperi-, pahvi-, muovi-, lasi- ja metallijakeet.

* Mandatum Lifen oman taseen sijoituskiinteistöt

Fokusalueet	Tavoiteaikataulu	Toteuma 2024	Jatkotoimenpiteet
Erikoissijoitusrahasto Mandatum AM Suomi Kiinteistöt II, SFDR art. 8			
Käytönaikaisen energiankäytön hiilineutraaliustavoite Net Zero Carbon Buildings -sitoumuksen mukaisesti	2030	Sähkö: Kaikkiin 100-prosenttisesti omistettuihin kohteisiin on ostettu uusiutuvaa tuulisähköä vuodesta 2019 lähtien. Lämpö: Kaikki kohteet ovat siirtyneet alkuperätakuin varmennetun uusiutuvan lämpöenergian piiriin vuonna 2024.	Käytönaikaisen hiilineutraaliuden ylläpitäminen ja mahdollinen oman energiantuotannon lisääminen kohteissa. Erikoissijoitusrahasto Suomi Kiinteistöt II tekee entistä aktiivisempaa yhteistyötä vuokralaisten kanssa kohteissa, joissa energiankulutusta koskevat sopimukset ovat vuokralaisen vastuulla. Kiinteistökehittämistä, rakentamista ja peruskorjausta ohjataan kohti vähähiilisyyttä.
GRESB-arviointi	2024	5/5	Erikoissijoitusrahasto Suomi Kiinteistöt II saavutti viisi tähteä vuoden 2024 GRESB-arvioinnissa. Rahasto sai arvioinnissa jälleen myös Green Star -maininnan, joka toimii tunnustuksena erinomaisesta johtamisesta ja vastuullisuustoimista.
Energiankulutuksen vähentäminen 7,5 % vertailuvuodesta 2019 toimitilojen energiatehokkuussopimuksen mukaisesti (TETS)	2025	20 % saavutettu	Kohteiden energiankäyttöä seurataan jatkuvasti ja mahdollisten kulutuspoikkeamien syyt selvitetään viipymättä. Kiinteistöjen sisäolosuhteita pyritään optimoimaan tilojen terveellisydestä tinkimättä. Vuonna 2019 käynnistettyä kunnianhimoista energiatehokkuusohjelmaa edistetään kohteissa, joissa on tunnistettu olevan potentiaalia tai huomioimalla peruskorjaushankkeiden suunnittelussa.
60 % ympäristösertifiointiaste	2025	62,4 % kiinteistövarallisuudesta ja 52,4 % vuokrattavasta pinta-alasta sertifioitu.	Suomi Kiinteistöt II -erikoissijoitusrahaston kiinteistövarallisuuden sertifiointiaste nousi 37 prosentista 62 prosenttiin. 2026: 70 prosenttia kiinteistövarallisuudesta ja 60 prosenttia pinta-alasta sertifioitu.
55 % kierrätysaste	2025	66 %	Sidosryhmäyhteistyön edistäminen (jätekonsultit ja -yhtiöt, vuokralaiset ja managerit); rahaston kohteille laaditaan vuosittaiset kierrätysohjelmat. Jätteiden kierrättämismahdollisuus tarjotaan kaikissa kohteissa mahdollisuuksien mukaan. Kierrätysmahdollisuudet sisältävät vähintään bio-, paperi-, pahvi-, muovi-, lasi- ja metallijakeet.
Pyritään 70 prosentin purku- ja rakennusjätteen kierrätysasteen saavuttamiseen uudisrakennus- ja peruskorjauskohteissa	2025	-	Mandatumin rakennushankkeille on asetettu tavoitteet ja vaatimukset koskien ilmastomuutoksen hillintää, ympäristösertifikaatteja, kiertotaloutta ja kestävää rakentamista, kestävää liikkumista ja luonnon monimuotoisuutta. Kaikille hankkeille asetetaan hankekohtainen tavoite rakennusjätteen materiaalihyötykäytölle ja toteutetaan toimenpiteitä tavoitteen edistämiseksi. Yleinen hyötykäyttöastetavoite on 70 prosenttia. Tavoite on asetettava hankekohtaisesti.
Vuokralaisten kokonaistyytyväisyyden ylläpitäminen >4/5	2025	4,02*	Vuosittain toistuva tavoite. Koskee kohteita, joissa omistus kestänyt yli kolme vuotta.

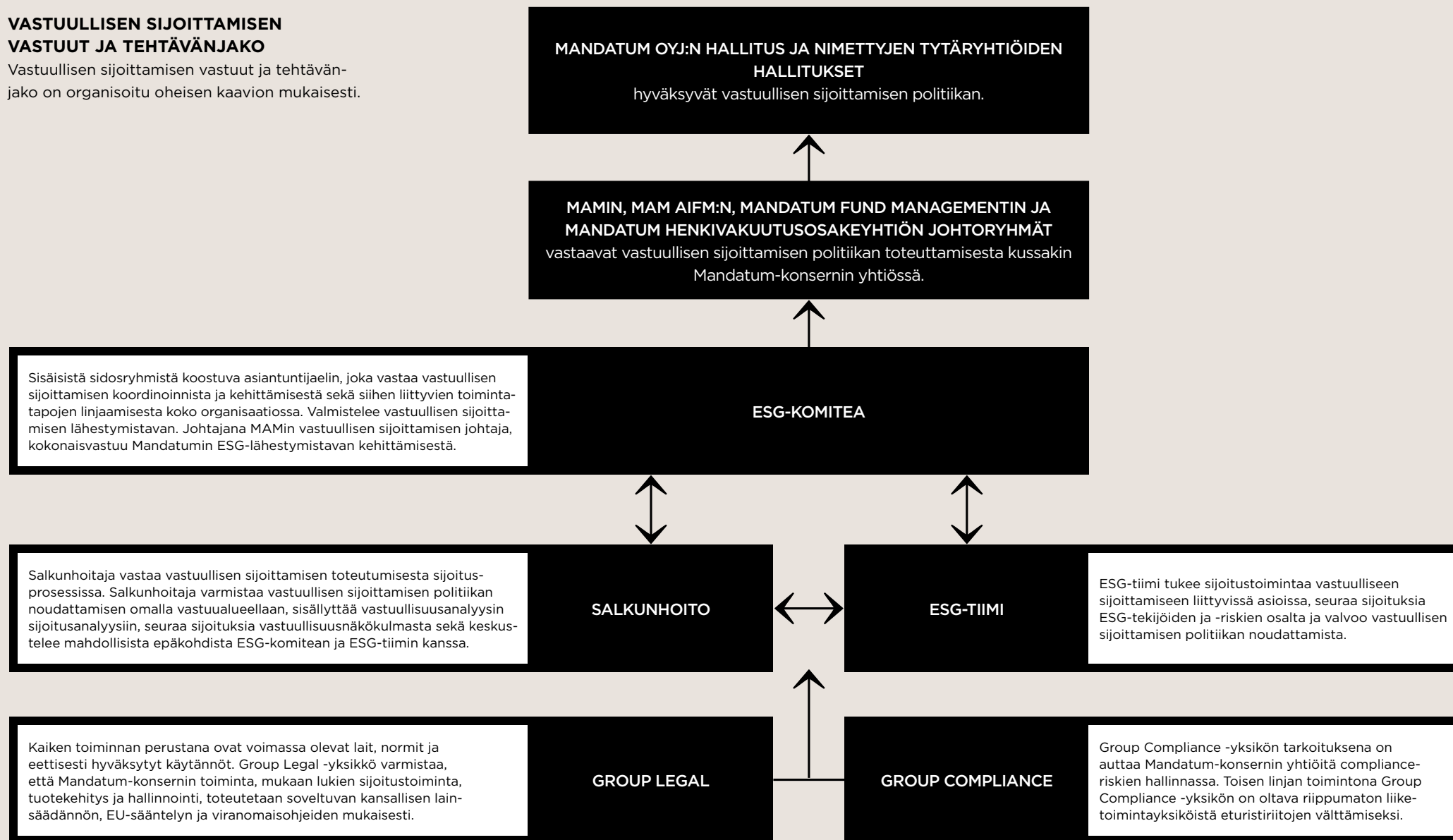
* Sisältäen kohteet, joissa vähintään kaksi vertailuvuotta.

Fokusalueet	Tavoiteaikataulu	Toteuma 2024	Jatkotoimenpiteet
Mandatum AM European Real Estate -ohjelma, SFDR art. 8			
Sijoittaa ERE IV -portfolion varoista vähintään 70 prosenttia kohteisiin, joista sijoitussuunnitelman myötä tehdään ns. vihreitä kiinteistöjä*	2024-2027	Aktiivinen sijoituskausi kesken.	Pyrkimyksen edistäminen sijoituspäätöksen ja managerivalinnan yhteydessä.
Sijoittaa ERE III -portfolion varoista vähintään 50 prosenttia kohteisiin, joista sijoitussuunnitelman myötä tehdään ns. vihreitä kiinteistöjä*	2022-2025	Aktiivinen sijoituskausi kesken.	Pyrkimyksen edistäminen sijoituspäätöksen ja managerivalinnan yhteydessä.

* Mandatum AM European Real Estate IV (ERE IV) ja Mandatum AM Kansainväliset Kiinteistöt III (ERE III) -sijoituskorit noudattavat SFDR:n artiklan 8 mukaisia kestävyyttä koskevia tiedonantovelvoitteita.

VASTUULLISEN SIOJITTAMISEN VASTUUT JA TEHTÄVÄNJAKO

Vastuullisen sijoittamisen vastuut ja tehtävän-
jako on organisoitu oheisen kaavion mukaisesti.



2 LÄHESTYMISTAPA VASTUULLISEEN KIINTEISTÖSIJOITTAMISEEN



VASTUULLINEN KIINTEISTÖSIOJOTTAMINEN MANDATUMISSA

Mandatum sijoittaa sekä suoriin kiinteistö- sijoituksiin että kansainvälisiin kohteisiin ulkoisten rahastojen kautta. Molemmissa strategioissa tavoitellaan merkittäviä pää- tövähennyksiä ja pyritään samanaikaisesti saavuttamaan kulusäästöjä sekä luomaan arvoa sijoittajille, rahoittajille ja kiinteistö- jen käyttäjille. Vastuullisuustoimenpiteet lisäävät myös vuokralaistyytyväisyyttä ja pidentävät kiinteistöjen elinkaarta.

Molemmat strategiat tukevat yhtiön yleisiä vastuullisuustavoitteita ja sitoutumista vas- tuulliseen kiinteistösijoittamiseen. Tämän lähestymistavan eheyden säilyttäminen heijastuu sijoitusportfolion laatuun ja vas- tuulliseen toimintaan kaikilla markkinoilla, joilla yhtiö toimii.

Mandatumin vastuullisen sijoittamisen politiikka määrittää yhtiön vastuullisen sijoittamisen toimintaperiaatteet ja sitoo koko henkilöstöä. Politiikassa kuvataan kestävyysriskien ja haitallisten kestävyys- vaikutusten torjumiseksi toteutettavien toimenpiteiden vähimmäistaso. Tiettyihin tuotteisiin voidaan soveltaa tiukempia peri- aatteita ja vaikuttamismenettelyjä. Politiik- kaa tarkastellaan ja päivitetään vuosittain.

Mandatumilla on oma ESG-tiimi, jonka ensisijaisena tehtävänä on tukea sijoitusto- imintoja vastuulliseen sijoittamiseen liittyvis- sä asioissa. Tiimi seuraa myös vastuullisen sijoittamisen politiikan noudattamista.

[Vastuullisen sijoittamisen politiikka →](#)

SUORAT KIINTEISTÖSIOJOTUKSET

Mandatumin kiinteistösijoitustoiminnas- ta vastaa Mandatumin kiinteistöyksikkö. Mandatumilla on pitkää kokemusta suorista kiinteistösijoituksista, jotka vaativat aktiivis- ta hallinnointia ja joissa on kehityspotenti- aalia. Suorat sijoitukset ovat investointeja suoraan yksittäisiin kiinteistöihin. Tämä strategia tarjoaa mahdollisuuden paikalli- seen vaikuttamiseen ja hallintaan. Suorissa kiinteistösijoituksissa voidaan keskittyä yksittäisten kiinteistöjen ominaisuuksiin ja soveltaa portfolion sijoitusstrategian mukai- sia vastuullisuusstandardeja. Olemassa olevan rakennuskannan muuttaminen vas- tuullisiksi ja ympäristötekijät huomioon- ottaviksi kohteiksi on keskeistä kaikissa salkuissa. Mandatumin hallinnoimissa kiin- teistöissä toteutetaan jatkuvasti energiate- hokkuutta parantavia investointeja. Kaikki suorat kiinteistösalkut ovat uusiutuvan tai



hiilineutraalin ja vihreän sähkön piirissä. Myös uusiutuvan kaukolämmön osuutta on kasvatettu niin, että Mandatumin hankkiman uusiutuvan energian ulkopuolella ovat vain kohteet, joissa energiaa koskevat sopimukset ovat vuokralaisen vastuulla.

Mandatumin hallinnoimat suorat kiinteistösi-
joitukset muodostuvat seuraavista salkuista: Erikoissijoitusrahasto Suomi Kiinteistöt II*, Mandatumin konserni-yhtiöiden taseissa olevat kiinteistöt, Keskinäinen Vakuutusyh-
tiö Kalevan kiinteistövarallisuus ja Manda-
tum Life Vuokratontit I Ky.

Kunkin salkkukiinteistön yksilölliset kestä-
vyysominaisuudet huomioidaan jo sijoitushetkellä. Prosessin osana analysoidaan muun muassa sijoituskohteen teknisiä ominaisuuksia, energiatehokkuuspotentiaalia, nykyistä energiatehokkuutta sekä mahdollisia vastuullisuussertifiointia. Keskeisenä tavoitteena on tunnistaa kestävyysriskejä pidemmällä aikavälillä ja toisaalta muodostaa arvio kohteen potentiaalista. Suorissa kiinteistösijoituksissa kestävyteen liittyvillä toimenpiteillä tavoitellaan merkittäviä päästövähennyksiä. Samanaikaisesti pyritään saavuttamaan kustannussäästöjä ja nostamaan kiinteistöjen arvoa. Kiinteistösi-
joittamisessa vastuullisuustekijät käsitetään usein pelkästään energiatehokkuuden parantamiseen liittyviksi toimiksi. Kyseessä on kuitenkin laaja kokonaisuus, johon sisältyvät muun muassa kiinteistön hiilijalanjälki- ja kasvihuonekaasupäästöjen mittaaminen,

vedenkäytön ja jätehuollon optimointi sekä yhteiskuntavastuu, kuten yhteisövaikuttaminen, ympäristön huomiointi ja uusiutuva energia. Vastuullisuustoimenpiteet lisäävät myös vuokralaistyytyväisyyttä ja vaikuttavat vuokrasopimusten uudelleen neuvotteluihin ja jatkuvuuteen.

Sijoituskohteen hankinnan jälkeen omistus-
vaiheessa suorat vaikuttamismahdollisuudet erilaisten toimenpiteiden avulla ovat laajat. Parhaimmillaan nämä toimenpiteet eivät ole ainoastaan taloudellisesti kannattavia ja suhteellisen kevyesti toteutettavia, vaan myös merkittävästi kohdetason päästöjä ja energiankulutusta vähentäviä. Vastuullisuus korostuu sekä teknisten ominaisuuksien parantamisen että toimitilojen olosuhteiden kohentamisen myötä, mikä osaltaan lisää vuokralaistyytyväisyyttä. Suorien kiinteistösijoitusten hallinnassa keskitytään energiatehokkuuteen, ilmastomuutoksen torjuntaan, vesitehokkuuteen, kierrätykseen, jätteiden määrän vähentämiseen sekä kestävien, terveellisten ja turvallisten kiinteistöjen tarjoamiseen vuokralaisille.

Luonnon monimuotoisuutta tuetaan ja lisätään kohteissa mahdollisuuksien mukaan. Kehityshankkeiden ja ulkoalueita kattavien peruskorjaushankkeiden yhteydessä arvioidaan mahdollisuuksia parantaa tontilla olevan kiinteistön luontoarvoja.

Suoria kiinteistösijoituksia koskevia kestä-
vyysominaisuuksia sekä vaikutusmahdolli-

suuksia arvioidaan säännöllisesti. Suorien kiinteistösijoitusten energiatehokkuutta, vedenkulutusta ja jätteiden kierrätysasteita seurataan ja niistä raportoidaan. Sijoitus-
portfoliot osallistuvat vuosittain GRESB-
arviointiin (Global Real Estate Sustainability Benchmark), jossa kiinteistöjen vastuulli-
suutta tarkastellaan koko kiinteistösalkun tasolla.

KIINTEISTÖRAHASTOSIJOITUKSET

Kansainväliset kiinteistösijoitukset toteute-
taan pääasiassa ulkoisten rahastomuotoisten sijoitusten kautta. Tämä strategia mahdol-
listaa hajauttamisen maantieteellisesti eri markkinoille, mikä on keskeistä riskienhal-
lintaa kiinteistösijoittamisessa. Mandatum hyödyntää European Real Estate (ERE) -
sijoitusohjelman** sijoituksissa ulkoisia kumppaneita, joilla on vahvat paikalliset
resurssit ja menestysekäs kiinteistösijoi-
tushistoria. Mandatumin toteutustapa suosii
suljettuja, tyypillisesti instituutiosijoittajien
hyödyntämiä kiinteistörahastoja, joiden
strategiasta ja sijoituspäätöksistä vastaa
kohderahastoa hallinnoiva manageri.

Managerien ja rahastojen valinnassa jokaisen
ERE-ohjelmaan valittavan kumppanin tulee
läpäistä kattava vastuullisuusanalyysi. Ana-
lyysissä arvioidaan muun muassa strategi-
an ja Mandatumin kestävyysnäkökohtien
yhteensopivuutta, ESG-asioiden integroin-
tia sijoitus- ja riskienhallintaprosesseissa,
managerin yleistä vastuullisuusintegraation
tasoa, ESG-resursointia, hallintotapaa ja

vastuullisen sijoittamisen politiikkaa sekä
managerin kuulumista vastuullisen sijoit-
tamisen yhteisöihin, joita ovat esimerkiksi
UN PRI ja GRESB. Lisäksi ERE-ohjelmassa
edistetään ja monitoroidaan sijoituskorikoh-
taisten vihreiden kiinteistöjen tavoitteiden
toteutumista.

MAM julkaisee vuosittain vastuullisuusra-
portit ERE-sijoitusohjelmasta. Syksyisin
julkaistava vastuullisuusraportti sisältää
muun muassa ajankohtaista tietoa ohjelman
ESG-kehityksestä ja yhteenvedon manage-
reille lähetetyn vuotuisen vastuullisuusky-
selyn tuloksista. Lisäksi SFDR:n artiklan 8
mukaisten tuotteiden kestävyysominaisuuksien edistämisestä raportoidaan SFDR:n
edellyttämällä määräaikaissäraporteilla.

Mandatum pyrkii edistämään ERE-sijoi-
tusohjelman rahastomuotoisissa kiinteis-
tösijoituksissaan managerien sitoutumista
kiinteistöjen vastuullisuusraportointiin ja
tapauskohtaisesti edistämään raportoinnin
parantamista. Systemaattisen vastuulli-
suusraportoinnin parantaminen on asetettu
myös yhdeksi keskeisistä ERE-ohjelman
kestävyysominaisuuksista.

* Erikoissijoitusrahasto Mandatum AM Suomi Kiinteistöt II noudattaa SFDR:n artiklan 8 mukaisia kestävyttä koskevia tiedonantovelvoitteita.

** Sijoituskorit Mandatum AM European Real Estate III ja IV noudattavat SFDR:n artiklan 8 mukaisia kestävyttä koskevia tiedonantovelvoitteita.

SIJOITUSKOHTEET JA VASTUULLISUUS PORTFOLIOISSA

ERIKOISSIJOITUSRAHASTO SUOMI KIINTEISTÖT II

Erikoissijoitusrahasto Suomi Kiinteistöt II sijoittaa kotimaisiin kiinteistöihin Suomen suurimmissa kasvukeskuksissa pääosin pääkaupunkiseudun ulkopuolella. Suurin osa kiinteistöistä on toimitilakiinteistöjä eli toimisto- ja liiketiloja, joiden lisäksi rahasto omistaa myös tuotanto- ja varastokiinteistöjä. Rahaston portfolio muodostuu olemassa olevasta rakennusialtaan vaihtelevasta rakennuskannasta. Portfolio vaatii aktiivista ja paikallista kiinteistövarainhoitoa, osaamista ja resursseja. Rahasto edistää ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia ja noudattaa SFDR:n artiklan 8 mukaisia tiedonantovelvoitteita.

Erikoissijoitusrahasto Suomi Kiinteistöt II on sitoutunut käytönaikaisen energian hiilineutraaliuuteen vuoteen 2030 mennessä Net Zero Carbon Buildings -sitoumuksen mukaisesti. Hiilineutraaliuden saavuttamiseksi pyritään lisäämään uusiutuvan ja päästöttömän kaukolämmön osuutta kiinteistöissä, optimoimaan sisäolosuhteita ja lisäämään omaa uusiutuvan energian tuotantoa koh-

teilla. Kaikkiin rahaston 100-prosenttisesti omistamiin kohteisiin on ostettu uusiutuvaa tuulisähköä vuodesta 2019 lähtien, ja kaikki rahaston kohteet ovat siirtyneet uusiutuvaan kaukolämpöön vuoden 2024 alusta alkaen. Vuonna 2024 rahasto onnistui vähentämään energiankulutuksen päästöjä (markkinaperusteiset Scope 1 ja Scope 2 -päästöt) noin 90 prosentilla vuoden 2022 tasosta.

Rahasto osallistuu vuosittain GRESB -arviointiin. Vuonna 2024 rahasto saavutti arvioinnissa viisi tähteä ja Green Star -maininnan.

Rahastossa on 13 BREEAM In-use "Very Good"-sertifioitua kiinteistöä, ja yhdessä rahaston kohteessa on rakentamisen aikainen LEED "Gold" (Core & Shell) -sertifikaatti. Rahaston sertifiointiaste hallinnoitavasta varallisuudesta on 62 prosenttia (tilanne 31.12.2024).

Rahasto tavoittelee energiatehokkuussopimuksen (niin kutsuttu TETS-sopimus) mukaista 7,5 prosentin säästöä energiankäytössä vuoteen 2025 mennessä, ja tavoite on

saavutettu jo vuonna 2022. Vuonna 2023 saavutettiin 20 prosentin säästö asetettuun vertailuvuoteen 2020 verrattuna. Vuoden 2024 aikana rahastossa toteutettiin kahdeksan energiahanketta ja käynnistettiin kahden vuonna 2025 toteuttavan hankkeen toteutussuunnittelut. Näiden hankkeiden yhteenlasketut laskennalliset säästöt energiankulutuksessa ovat noin 4 600 MWh vuodessa. Tavoitteen saavuttamisesta huolimatta pyritään edelleen aktiivisesti vähentämään energian- ja vedenkulutusta kohteissa sekä huomioimaan hyvät sisäilmaolosuhteet. Kohteiden energian- ja vedenkulutusta seuraa paikallisesti energiamanageri ja poikkeamiin reagoidaan viipymättä. Salkussa kartoitetaan myös tekoälyn tarjoamia mahdollisuuksia entistä tehokkaampaan energiaohtamiseen.

Energian ja veden kulutuksen säästäminen rahaston kohteissa

Rahastossa käynnistettiin vuonna 2019 kunnianhimoinen energiatehokkuusohjelma. Rahasto on toteuttanut useita energiainvestointihankkeita vuosina 2019–2024. Tulevaisuudessa tavoitteena on



Kauppakortteli Pekuri
Yhteensä 18 800 m² vuokrattavaa pinta-alaa
BREEAM-sertifioitu liikekiinteistö Oulun
keskustassa



PMK-talo, Tampere
Yhteensä 17 000 m² vuokrattavaa pinta-alaa

energiainvestointihankkeiden toteuttaminen niissä kohteissa, joissa on tunnistettu potentiaalia, tai muiden peruskorjaushankkeiden yhteydessä. Esimerkiksi pääkaupunkiseudulla sijaitsevaan kiinteistöön toteutettiin vuonna 2024 laaja energiatehokkuushankkeen hankesuunnittelu. Rahasto on päättänyt edistää vaihtoehtoa, jossa kaikki alkuperäiset ilmanvaihtokoneet uusitaan ja varustetaan energiatehokkaiksi. Samalla korvataan iso jäähdytyskone vesi-ilmalämpöpumpulla. On arvioitu, että hankkeen jälkeen kohteen hiilidioksidipäästöt vähenevät 41 prosentilla. Hankkeen yhteydessä selvitetään mahdollisuuksia materiaalien hyötykäytölle.

Vuoden 2024 aikana rahaston kohteiden energiankäytön parantamista kehitettiin usealla rintamalla muun muassa uudistamalla usean kohteen automaatiojärjestelmiä. Näin pystytään tarkemmin ohjaamaan muun muassa ilmanvaihtolaitteiston toimintaa. Uudistusten jälkeen hyöty havaittiin melko nopeasti pienentyneenä energiankulutuksena. Automaation uudistuksia jatketaan

vuoden 2025 aikana. Energiamanageri monitoroi energian käyttöä salkun kohteissa. Lisäksi valikoiduissa kohteissa automaation toimintaa analysoidaan ulkoisen palveluntuottajan voimin etävalvomosta käsin, jolloin pystytään puuttumaan laitteiden toimintahäiriöihin ja kulutusmuutoksiin lyhyellä varoitusajalla.

Energialuokitusten parantamista jatkettiin analysoimalla koko salkun luokituksia ja keskittymällä kohteisiin, joissa matka seuraavaan tasoon on pieni. Näihin kartoitettiin tarkempia toimenpiteitä luokitusten parantamiseksi. Samalla analysoitiin salkun energialuokkien taksonomianmukaisuutta ja näin e-lukujen kuulumista kansalliseen 15 prosentin ja 30 prosentin parhaimmistoon. Vedenkäyttöä seurataan, vesitehokkaita vesikalusteita asennetaan ja vuokralaisia opastetaan säästämään vettä. Salkun kohteiden kulutuksia analysoidaan lisäksi erimittareilla ja analyysin perusteella suunnitellaan vesikartoituksia kohteisiin, joissa on tavallista suurempaa kulutusta.

Erikoissijoitusrahasto Suomi Kiinteistöt II

GAV 31.12.2024 (MEUR)	n. 395
Kohteiden lukumäärä	41
Vuokrattava pinta-ala (m ²)	357 000
SFDR	Artikla 8

MANDATUM LIFEN OMAT SIJOITUSKIINTEISTÖT

Osana kiinteistövarallisuutta MAM hallinnoi Mandatumin konserniyhtiöiden sijoituskiinteistöjä. Konsernin taseessa olevat kiinteistöt käsittävät 18 asuin- ja kaupallista kiinteistöä sekä kahdeksan asuinkerrostalo-tonttia, jotka sijaitsevat pääosin pääkaupunkiseudulla. Kiinteistöjen vuokraus ja ylläpito on ulkoistettu ulkoiselle palveluntuottajalle.

Käytönaikainen energia täysin uusiutuvaa

Vuodesta 2024 alkaen Mandatum Lifen omistuksessa olevat sijoituskiinteistöt toimivat täysin uusiutuvalla energialla. Kiinteistöjen sähkönkulutus tuotetaan päästöttömällä tuulivoimalla, ja uusiutuvan kaukolämmön täysi kattavuus saavutettiin jo vuonna 2023. Salkuissa pyritään kiinteistöjen energialuokkien parantamiseen ja oman energiantuotannon lisäämiseen. Kahdessa kohteessa otettiin käyttöön aurinkovoimalat vuonna 2024, ja tällä hetkellä neljässä Mandatumin sijoituskiinteistössä on käytössä aurinkovoimalat. Energiatehokkuutta on lisäksi parannettu korvaamalla kiinteistöjen olemassa olevia lämmitysjärjestelmiä nykyaikaisilla vesi- ja ilmalämpöpumpuilla, jolloin saavutetaan pienempi kokonaisenergiankulutus.

Energiansäästö tavoitteena on saavuttaa 15 prosentin laskennallinen vähennys vuoden 2015 tasosta vuoden 2025 loppuun mennessä. Portfolioissa tavoitellaan myös kierrätysasteen nostoa 55 prosenttiin vuoteen 2025 mennessä.

Aktiiviset vastuullisuustoimet ovat keskeinen osa salkunhoitoa. Mandatumin sijoituskiinteistöportfolio on vuodesta 2020 lähtien saavuttanut neljä tähteä kiinteistöjen vastuullisuuden GRESB-arvioinnissa ja ansainnut Green Star -maininnan vastuullisuustyöstään. Tavoitteena on säilyttää neljän tähden taso myös jatkossa.

Yllä mainittujen konkreettisten tavoitteiden lisäksi kohteissa toteutetaan aktiivista energia- ja vastuullisuusjohtamista. Salkuissa on käytössä kansallinen ETJ+-energiatehokkuusjärjestelmä, joka sisältää kansainvälisen ISO 50001 -standardin mukaiset vaatimukset energiakatselmuksista.

Vastuullisuutta johdetaan tiedolla, ja portfolioilla on käytössä valitut järjestelmät energianjohtamisen tukena. Näiden avulla energiankulutusta seurataan aktiivisesti ja poikkeamiin puututaan. Kohteiden automatiikka on keskitettyä, ja sisäolosuhteita säädetään käyttäjien toiveiden mukaan. Portfolioissa toteutetaan myös vuokra-laistyytyväisyyskyselyjä. Lisäksi yhdeksässä Mandatumin sijoituskiinteistössä on BREEAM In-use "Very Good" -tason sertifikaatit, mikä vastaa noin 65 prosentin osuutta suorien sijoituskiinteistöjen arvosta.

Mandatum Life

GAV 31.12.2024 (MEUR)	123,7
Kohteiden lukumäärä	18
Vuokrattava pinta-ala (m ²)	96 500

KESKINÄINEN VAKUUTUSYHTIÖ KALEVA

Osana kiinteistövarallisuutta MAM hallinnoi omaisuudenhoitoasiakkaansa, Keskinäinen Vakuutusyhtiö Kalevan, kiinteistövarallisuutta. Salkku koostuu pääosin pääkaupunkiseudulla keskeisillä paikoilla sijaitsevista asuin-, liike- ja varastokiinteistöistä. Kiinteistöjen vuokraus ja ylläpito on ulkoistettu valikoidulle kumppanille. Portfoliolle on asetettu vastuullisuuden painopisteet, joita seurataan ja päivitetään säännöllisesti. Kiinteistöjen käytönaikainen hankittu energia on ollut täysin uusiutuvaa vuodesta 2023 lähtien. Portfolio osallistui GRESB-raportointiin ensimmäistä kertaa vuonna 2024. Portfolio sai GRESB-arvioinnissa Green Star -maininnan, joka toimii tunnustuksena erinomaisesta johtamisesta ja vastuullisuustoimista.



Helsingin Ratamestarinkatu 7 A ja B
Yhteensä 8 800 m² vuokrattavaa pinta-alaa
BREEAM-sertifioitu toimistokiinteistö Pasilassa

MANDATUM LIFE VUOKRATONTIT I KY

Mandatum Life Vuokratontit I Ky on MAMin hoitama kommandiittiyhtiömuotoinen kiinteistösalkku, joka on ollut toiminnassa vuodesta 2017 lähtien. Kiinteistösalkku on sijoittanut asuinrakentamiseen tarkoitettuihin tontteihin suomalaisissa kasvukeskuksissa. Suurin osa salkun kohteista sijaitsee Oulussa, Tampereella ja pääkaupunkiseudulla. Salkku sisältää 37 tonttia, joista kaikki on vuokrattu pitkällä maanvuokrasopimuksilla asunto-osakeyhtiöille. Kahta tonttia lukuun ottamatta kaikki tontit ovat rakennettuja. Kiinteistösalkkuun sijoittavalle sijoituskorille ei ole määritelty edistettäviä kestävyysominaisuuksia tai kestäväää sijoitustavoitetta, joten sijoituskori noudattaa SFDR:n artiklan 6 mukaisia vähimmäistason tiedonantovelvoitteita.

Tietoa portfolioista

Salkun tontit sijaitsevat kasvukeskuksissa alueilla, joissa palveluiden saavutettavuus kävellen, pyöräillen ja julkista liikennettä

käyttäen on pyritty huomioimaan. Yli puolet salkun tonteista ovat käveltävyydeltään hyvällä tasolla, ja osa päivittäisistä asioinneista voidaan hoitaa kävellen. Julkisen liikenteen saavutettavuutta arvioitiin pisteytysmenetelmällä etäisyytenä lähimmälle pysäkille (enintään 500 metriä) ja ruuhka-ajan vuoroväleinä (enintään 10 minuuttia). Salkun kohteista 94 prosenttia täyttävät nämä pisteytyskriteerit.

Vuokratontti tarjoaa rakennuttajille joustavan ja kustannustehokkaan vaihtoehdon hankkeiden toteuttamiseen. Vuokratonttisalkulla mahdollistetaan laajempaa kohtuuhintaista rakentamista ja oman kodin hankintaa asunnonostajille etenkin pääkaupunkiseudulla ja kasvukeskuksissa.

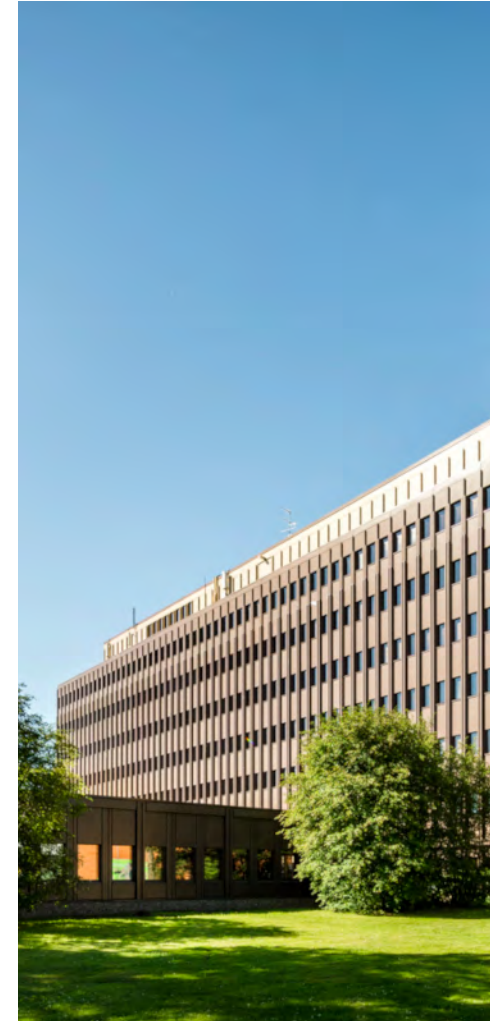
Salkun maanvuokrasopimusten ehdot ovat läpinäkyvät ja valtaosassa tonteista on mahdollistettu vuokralaisen lunastusoikeus tonttiin selkein ehdoin. Monilla vuokralaisilla, eli asuntoyhtiöillä, on päätäntävalta ja oikeus

lunastaa tontti missä tahansa vaiheessa sopimuskautta etukäteen selkeästi määritetyin lunastushinnoin. Salkun alkuperäisestä tonttikannasta moni vuokralainen on vuosien saatossa myös käyttänyt lunastusoikeuttaan.

Salkun tonteille rakennettujen asuinkohteiden arvolla painotettu keskimääräinen energialuokka on C. Asuinrakennuksista noin 91 prosenttia edustaa energialuokkia B-C, ja loput yhdeksän prosenttia ovat energialuokkaa D tai E. Puurakentamista ja uusiutuvaa energiantuotantoa hyödynnetään osassa asuinrakennuksista.

Mandatum Life Vuokratontit I Ky

GAV 31.12.2024 (MEUR)	38,3
Kohteiden lukumäärä	37
Vuokrasopimusten lukumäärä	37
Rakennusoikeuden määrä (k-m ²)	98 400
SFDR	Artikla 6



Kiila Business Park
Yhteensä 9 700 m² vuokrattavaa pinta-alaa
Toimistokiinteistö Oulussa

MAM EUROPEAN REAL ESTATE -SIOJITUSOHJELMA

Mandatumin aktiivinen epäsuorien kiinteistösijoitusten strategia, MAM European Real Estate (ERE) -ohjelma, on vuodesta 2017 lähtien sijoittanut Euroopan kiinteistömarkkinoille painottaen aktiivisen arvonluonnin sijoitustyyliä. Vastuullisuusnäkökulmat on otettu huomioon ohjelmassa jo varhaisessa vaiheessa osana sen suunnittelua. Esimerkiksi ensimmäisen vuosikerran sijoituksissa painotettiin managerien hyvää hallinnointitapaa ja eettistä ohjeistoa sekä vastuullisen sijoittamisen politiikkoja. Kaikissa oman pääoman ehtoisissa kiinteistösijoituksissa vastuullisuustekijöiden huomiointia on ohjelman alusta saakka pyritty edistämään kahdenvälisin sopimuksin (niin kutsutut side letters).

MAM ERE -ohjelmassa on toisesta vuosikerrasta lähtien toteutettu yhä systemaatisempaa ja kvantitatiivisempaa seurantaa. Mandatum kannustaa managereita osallistumaan hallinnoimiensa kiinteistösijoitusten

osalta GRESBin vuotuisen vastuullisuusarviointiin. Jokaista MAM ERE -sijoitusohjelman manageria pyydetään vastaamaan vuosittain toteutettavaan MAMin vastuullisuuskyselyyn, jonka tulokset ja kehitys aiempiin vuosiin verrattuna analysoidaan ja jaetaan kyselyyn osallistuneille managerille. Lisäksi heille tarjotaan mahdollisuutta kahdenkeskiseen tulosten läpikäymiseen. MAM on kehittänyt yhteistyössä ankkurisijoittajansa, Kirkon eläkerahaston, kanssa rahastomanagerien ja rahastojen valintaan oman vastuullisuusanalyysin. Analyysissa tarkastellaan täyttääkö sijoituskorin sijoitus-toiminta Mandatumin vastuullisen sijoittamisen periaatteiden mukaiset vaatimukset. Huomiota kiinnitetään lisäksi muun muassa rahastomanagerin vastuullisen sijoittamisen politiikkaan, raportointikäytänteisiin, jäsenyyksiin tai edustukseen vastuullisen sijoittamisen organisaatioissa sekä osaamiseen ja resursointiin vastuullisuusasioiden hallinnassa.

SFDR-regulaation voimaantulon myötä

MAM ERE -sijoitusohjelman viimeisimmät vuosikerrat MAM European Real Estate III- ja IV-sijoituskorit ovat SFDR:n artiklan 8 mukaisia ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia tai näiden ominaisuuksien yhdistelmiä edistäviä sijoitustuotteita. Jotta rahasto voidaan jatkossa hyväksyä MAM ERE -sijoitusohjelmaan, tulee vähintään kahden seuraavista kohdista täyttyä:

- rahastomanageri on YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteiden (UN PRI) allekirjoittaja
- rahasto edistää ympäristöön ja/tai yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia tai tekee kestäviä sijoituksia SFDR:n artiklan 8 tai 9 mukaisesti, tai
- rahastomanageri noudattaa vähintään Mandatumin vastuullisen sijoittamisen politiikassa sijoitushetkellä määriteltyjä poissulkukriteerejä rahaston sijoitustoiminnassa tai sitoutuu kahdenvälisellä sopimuksella rajaamaan sijoitusuniversionumista Mandatumin vastuullisen sijoittamisen politiikan mukaisia korkean kestävyysriskin toimialoja.

**Mandatumin epäsuoran
kiinteistösijoittamisen tulos
viimeisimmässä vastuullisen
sijoittamisen UN PRI-
arvioinnissa oli 98 prosenttia
ja täydet viisi tähteä.
UN PRI-arvioinnin vastaajien
mediaanitulos arvioinnissa
oli 64 prosenttia.**

European Real Estate

Sijoitussitoumukset yhteensä (MEUR)	364
Sijoitusten lukumäärä	34
Kiinteistökohteiden lukumäärä	900+
SFDR	Artikla 8*

* Koskee SFDR:n sovellettavaksi tulon jälkeen käynnistettyjä vuosikertoja.

Mandatum AM European Real Estate IV -sijoituskori pyrkii sijoittamaan yli 70 prosenttia sijoituskorin varoista kohteisiin, joista tehdään sijoitussuunnitelman myötä niin sanottuja vihreitä kiinteistöjä.*

Mandatum AM European Real Estate III -sijoituskorilla vastaava luku on yli 50 prosenttia. Vihreiden kiinteistöjen osuus MAM ERE -sijoitusohjelmassa pyritään nostamaan mahdollisimman korkeaksi.

	MAM ERE I	MAM ERE II	MAM ERE III
Sijoitusten lukumäärä	13	14	14
Managerilla on hallinnointikoodi ja eettinen ohjeisto	100 %	100 %	100 %
Managerilla on oma vastuullisen sijoittamisen politiikka	100 %	100 %	100 %
Manageri huomioi vastuullisuustekijät sijoitustoiminnassa	100 %	100 %	100 %
Managerilla on nimetyt vastuullisen sijoittamisen resurssit	80 %	83 %	91 %
Manageri allekirjoittanut UN PRI:n	90 %	92 %	100 %
Manageri osallistuu ERE-sijoituksen osalta GRESBiin **	62 %	64 %	71 %

* Yleisesti vihreillä kiinteistöillä tarkoitetaan ympäristösertifioituja kiinteistöjä, eli ulkopuolisen kohteesta ja sijoituksesta riippumattoman toimijan objektiivisten kriteereiden mukaisen arvioinnin läpäisseitä kiinteistöjä. Käytetyimmät sertifikaatit voivat vaihdella eri maittain ja kiinteistösektoreittain, jonka vuoksi vihreän kiinteistön määritelmän osalta ei ole tarkoituksenmukaista edellyttää yhden nimetyn toimijan myöntämää sertifikaattia. Markkinoilla tunnetuimmat ja yleisimmin käytössä olevat ympäristösertifikaatit arvioivat kiinteistöjä kuitenkin

samoista lähtökohdista, eli kiinteistön vastuullisuuden, energiatehokkuuden ja kokonaishiilijalanjäljen kvantifiointin näkökulmista. Joissain tapauksissa vihreän kiinteistön määritelmä voidaan tehdä useimmissa Euroopan maissa jo pakolliseksi tulleen energiatodistusarvioinnin energiatehokkuuslukuun perustuen. Mikäli kiinteistö täyttää tietyt minimivaatimukset, esimerkiksi EPC B -luokan energiankulutustason edellytykset, voidaan kiinteistö tulkita vihreäksi kiinteistöksi huolimatta sertifiointin puuttumisesta. Myös tietyissä tapauksissa

kiinteistön täyttäessä erityisvaatimukset voidaan kohde määritellä vihreäksi kiinteistöksi. Vihreiden kiinteistöjen osuutta salkusta seurataan ympäristösertifikaattien, energiatodistusarvioinnin ja muiden erityisvaatimusten avulla.

** Sijoitushetkellä neuvotellaan managerin osallistumisesta GRESBiin. Luku sisältää myös sijoitukset, joiden osalta manageri on sitoutunut raportoimaan GRESBiin, mutta sijoitusstrategian vaihe huomioon ottaen raportointi aloitetaan vasta myöhemmin.

MAM KIINTEISTÖ III

Aiemmin aloitettua työtä Mandatum AM Kiinteistö III -sijoituskorin portfolion laadun kehittämiseksi on tehty aktiivisesti viime vuosien aikana, ja työ jatkuu edelleen. Sijoituskorin kohde-etuutena on Ky-muotoinen rakenne, jota hoitaa ulkoinen vastuunalainen yhtiömies. Sijoituskorille ei ole määritetty edistettäviä kestävyysominaisuuksia tai kestäväää sijoitustavoitetta, vaan kestävyysriskit ja vastuullisuustekijät otetaan huomioon osana aktiivista kiinteistöjen hoitoa. Tämä vastuullisuustyö portfolion kestävyystekijöiden (ESG) parantamiseksi on edennyt merkittävästi viime vuosien aikana. Vastuullisuustyössä erityistä huomiota on kiinnitetty kohteiden energiatehokkuuteen. Kohteissa on muun muassa päivitetty niiden energialuokat, aloitettu energiakulutustietojen mittaaminen, kartoitettu mahdollisia energiatehokkuustoimenpiteitä yhdessä vuokralaisten kanssa, selvitetty niiden kustannuksia ja priorisoitu toimenpiteiden toteuttamisjärjestystä. Kohteissa tapahtuvan työn lisäksi on toteutettu valmiudet osallistua vuotuisen GRESB-raportointiin sekä määritelty portfoliolle vastuullisuustavoitteet.



Rovaniemen Sompokeskus
Yhteensä 14 500 m² vuokrattavaa pinta-alaa
BREEAM-sertifioitu kauppakeskus Rovaniemen keskustassa

3

VASTUULLINEN KIINTEISTÖSIJOITTAMINEN VUONNA 2024



VASTUULLISUUDEN SUUNTAVIIVOJEN TOTEUTTAMINEN

Mandatumin hallinnoimat kiinteistösijoitus-salkut tavoittelevat hiilineutraaliutta kunkin portfolion strategian mukaisesti vuoteen 2030 mennessä. Vuodesta 2024 alkaen Mandatum Lifen sijoituskiinteistöt ovat toimineet kokonaan uusiutuvalla energialla. Kaikissa Mandatumin sijoituskiinteistöissä sähkö on täysin uusiutuvaa. Sähkö hankitaan sähköpörssistä sähköyhtiön kautta. Uusiutuva sähkö on alkuperämerkittyä uusiutuvaa tuulisähköä, josta sähköyhtiö toimittaa vuosittain sertifikaatin. Kaikki kohteet ovat siirtyneet alkuperätakuin varmennetun uusiutuvan lämpöenergian piiriin vuodesta 2023 lähtien. Osaan kiinteistöistä hankinta tapahtuu uusiutuvan tuotteen ostamisena alueen kaukolämpöverkkoyhtiön kautta, ja osaan on hankittu alkuperätakuut kaukolämpöverkon ulkopuoliselta toimijalta.

Suorien kiinteistösijoitusten osalta salkuille asetettuja vastuullisuustavoitteita edistettiin vuonna 2024 monella tasolla. Toimitilojen energiatehokkuussopimuksen, eli niin kutsutun TETS-sopimuksen, mukaisten tavoitteiden lisäksi salkuille asetettiin ominaiskulutukseen perustuvat energianvähen-

nystavoitteet lähitulevaisuuteen. Tavoitteita seurataan ja johdetaan aktiivisesti. Salkkujen kestävyyttä arvioitiin Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) -työkalulla, joka analysoi nykyisten sijoitusten suorituskkyä suhteessa Pariisin ilmastopimuksen mukaisiin 1,5 asteen ja kahden asteen päästötavoitteisiin.

Vuonna 2024 portfolioiden sertifiointiasteita onnistuttiin nostamaan vuoden takaisesta. Erikoisijoitusrahasto Suomi Kiinteistöt II -rahaston kiinteistövarallisuuden sertifiointiaste nousi 37 prosentista 62 prosenttiin. Mandatumin oman taseen suoraan kiinteistösijoitussalkkuun haettiin BREEAM In-use "Very Good" -sertifikaatti neljään aiemmin sertifiomattomaan kiinteistöön. Näiden sertifiointien jälkeen sijoitussalkun sertifiointiaste hallinnoitavasta kiinteistövarallisuudesta on noin 65 prosenttia. MAM ERE -sijoitusohjelmassa kohderahastojen kiinteistösijoituksille haetaan sertifiointeja sijoitussuunnitelmien edistytessä, ja sijoitettuna olevan varallisuuden osalta sertifiointiasteen odotetaan nousevan 37 prosentista yli 57 prosenttiin.



Vuonna 2024 Suomi Kiinteistöt II -erikoissijoitusrahastolle laadittiin soveltamisohje koskien fluorattuja kasvihuonekaasuja eli F-kaasuja, joita kiinteistöissä käytetään yleisesti muun muassa jäähdytyslaitteissa ja lämpöpumpuissa. Jäähdytyslaitteita ja lämpöpumppuja koskevat useat kansalliset sekä EU-tason säädökset. Ohjeessa keskitytään EU:n uuden F-kaasuasetuksen (asetus (EU) 2024/573) asettamiin keskeisiin velvoitteisiin, jotka koskevat niin uusia kuin olemassa olevia jäähdytyslaitteita sekä lämpöpumppuja eli käytännössä kaikkia laitteita, joissa on suljettuun kylmäainekiertoon perustuva kompressorikoneikko. Uusi F-kaasuasetus asettaa useita tavoitteita ja velvoitteita eri osapuolille, joiden tarkoituksena on vähentää F-kaasujen päästöjä lähes päästöttömälle tasolle vuoteen 2050 mennessä. Soveltamisohjeesta järjestettiin kiinteistöpäälliköille koulutus, jolla haluttiin varmistaa, että tieto jalkautuu kohteille.

Mandatumille sosiaalisen vastuullisuuden keskiössä ovat vuokralaistyytyväisyys, vuokrasuhteiden vaaliminen, sujuva kommunikatio sekä tilojen terveellisyys, turvallisuus ja saavutettavuus. Kohteissa edistetään lisäksi kestävien liikkumistapojen mahdollisuuksia esimerkiksi tarjoamalla pyöräparkkipaikkoja ja sähköautojen latauspisteitä vuokralaisille. Vuokralaistyytyväisyyttä arvioidaan salkuissa vuosittain. KTI Kiinteistötiedon toteuttamassa kauppakeskuksille suunnatussa kyselyssä Erikoissijoitusrahasto Suomi Kiinteistöt II:n omistama Kauppakeskus Espen Vaasas-

sa saavutti ensimmäisen sijan vuokralaisten kokonaistyytyväisyydessä. Vuonna 2024 toteutettuun kyselyyn osallistui 26 kauppa-keskusta ympäri Suomen.

Mandatum saavutti sekä hallinnoimiensa suorien kiinteistösijoitusten että epäsuoran kiinteistörahastosijoitustoiminnan osalta parhaan tähtiluokituksen vuoden 2024 YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteiden toteutumista arvioivassa UN PRI -arvioinnissa. Tämä korostaa yhtiön vahvaa sitoutumista kestävään ja vastuulliseen sijoittamiseen.

Kiinteistöalalla suurimmat ympäristövaikutukseen liittyvät haasteet ovat rakentamisen hiilineutraaliuden saavuttaminen ja luonnon monimuotoisuuden huomioiminen osana kiinteistösijoittamista ja -hallinnointia. Vuonna 2024 kiertotalouteen liittyviä lähestymistapoja kehitettiin muun muassa päivittämällä prosesseja ja rakennushankkeiden vastuullisuusohjeistuksia. Erikoissijoitusrahasto Suomi Kiinteistöt II onnistui kasvattamaan rahaston kohteiden yhdyskuntajätteen kierrätysasteen 47 prosentista 66 prosenttiin. Kierrätysasteen parantaminen on sisällytetty vuosittain päivitettäviin kohdekohtaisiin liiketoimintasuunnitelmiin, ja yhteistyötä vuokralaisten kanssa on tehostettu tämän tavoitteen saavuttamiseksi. Lisäksi Mandatumin rakennushankkeille on asetettu tavoitteet ja vaatimukset koskien ilmastonmuutoksen hillintää, ympäristösertifikaatteja, kiertotaloutta ja kestäväää rakentamista, kestäväää liikkumista ja luon-

non monimuotoisuutta. Kaikille hankkeille asetetaan hankekohtainen tavoite rakennusjätteen materiaalihyötykäytölle ja toteutetaan toimenpiteitä tavoitteen edistämiseksi. Kiinteistöjohtamiseen liittyviä vastuullisuusohjeistuksia päivitettiin vuoden 2024 aikana, ja muun muassa sisäilmaongelmien hallintaan laadittiin erillinen ohjeistus.

Luonnon monimuotoisuuteen liittyvien kysymysten merkitys kasvoi edelleen vuoden 2024 aikana yhdessä ilmastonmuutokseen liittyvien tekijöiden kanssa, sillä niiden vaikutukset ovat sidoksissa toisiinsa. Mandatum tiedostaa, että biodiversiteettivaikutusten arviointi kehittyy jatkuvasti, ja pyrkii seuraamaan ja arvioimaan alan kehittyviä ohjeita ja parhaita käytäntöjä. Luonnon monimuotoisuuden vaaliminen ja sen lisääminen mahdollisuuksien mukaan on tunnistettu keskeiseksi osa-alueeksi vastuullisessa kiinteistösijoittamisessa. Tätä työtä on edistetty systemaattisesti, ja vuoden 2025 aikana Mandatum tulee määrittelemään strategiansa luonnon monimuotoisuuden edistämiseksi osana aktiivista hallinnointia ja kiinteistösijoittamista.

Erikoissijoitusrahasto Mandatum AM Suomi Kiinteistöt II	2024	2023	2022
GRESB-tähdet	5	4	3
Kohteet	41	42	42
Pinta-ala (GLA)	357 000	370 000	268 000
Vuokralaisten lukumäärä (vuoden lopussa)	931	922	946
Jätteiden kierrätysaste	66 %	47 %	51 %
Jättemäärä (t)	3 201	1 927	1 882
Jättemäärä kg/m ²	7,2	4,2	3,8
Jätetietojen kattavuus	90 %	79 %	80 %
Hiilipäästöt tCO ₂ -ekv.*	1 114	1 466	6 354
Scope 1 -hiilipäästöt	489	413	470
Scope 2 -hiilipäästöt (markkinaperusteiset)	170	681	5 535
Scope 3 -hiilipäästöt	455	372	350
Hiilipäästöt tn/MEUR	3,0	3,9	17,4
Hiilipäästöt CO ₂ -ekv./m ²	3	4	17
Energiankulutus MWh **	84 281	86 781	86 959
Energiankulutus kWh/m ²	189	191	191
Vedenkulutus m ³	89 638	100 304	93 364
Vedenkulutus m ³ /m ²	0,20	0,22	0,21
Vedenkulutuksen datan kattavuus	99 %	99 %	99 %
Ympäristösertifiointit (kpl)	13	10	2
Ympäristösertifiointiaste (% markkina-arvosta)	62 %	57 %	15 %
Ympäristösertifiointiaste (% vuokrattavasta pinta-alasta)	52 %	43 %	16 %
Uusiutuvan tai CO ₂ -vapaan sähkön osuus	100 %	100 %	100 %
Uusiutuvan kaukolämmön osuus	100 %	74 %	0 %

* Hiilipäästölaskelma sisältää Scope 1-, Scope 2- ja Scope 3 -päästöt. Yksi käytetyimmistä kasvihuonekaasupäästöjen laskemista tukevista viitekehyksistä on maailmanlaajuinen Greenhouse Gas Protocol -standardi, jossa yritysten päästölähteet on eritelty kolmeen eri luokkaan: Scope 1, Scope 2 ja Scope 3. Scope 1 kattaa organisaation omasta energiantuotannosta sekä omista ja hallinnoiduista kiinteistöistä sekä ajoneuvoista syntyvät suorat päästöt. Scope 2 käsittää ostoenergian, kuten sähkön, lämmön ja jäähdytyksen, eli epäsuorat päästöt. Scope 2 laskennassa käytetään markkinaperusteista laskentatapaa, joka ottaa huomioon uusiutuvan energian hankinnan. Scope 3 -luokkaan kuuluvat myytyjen tuotteiden loppukäytöstä sekä tavaroiden ja palveluiden hankinnasta syntyneet päästöt eli kaikki epäsuorat päästöt. Päästöt mitataan hiilidioksidiekvivalenttitoineissa (tCO₂-ekv.).

** Kokonaisenergiankulutus muodostuu kolmesta osa-alueesta: sähköstä, lämmityksestä sekä jäähdytyksestä. Kiinteistöjen käyttämä sähkö hankitaan sähköverkosta tai tuotetaan itse aurinkovoimaloiden avulla. Lämmitykseen sisältyy sekä kaukolämpöyhtiöltä hankittu kaukolämpö että itse kohteessa tuotettu lämpöenergia. Jäähdytys kattaa ostetun kaukokylmän sekä itse kohteessa tuotetun jäähdytysenergian.

Lähde: GRESB

Mandatumin sijoituskiinteistöt*	2024	2023	2022
GRESB-tähdet	4	4	4
Kohteet	18	19	20
Pinta-ala (GLA)	96 500	96 300	111 082
Vuokralaisten lukumäärä (vuoden lopussa)	449	447	417
Jätteiden kierrätysaste	50 %	50 %	46 %
Jättemäärä (t)	420	464	631
Jättemäärä kg/m ²	3,1	3,1	4,2
Jätetietojen kattavuus	99 %	97 %	97 %
Hiilipäästöt tCO ₂ -ekv.**	21	158	1 707
Scope 1 -hiilipäästöt	0	0	0
Scope 2 -hiilipäästöt (markkinaperusteiset)	21	65	1 511
Scope 3 -hiilipäästöt	0	93	196
Hiilipäästöt tn/MEUR	0	1,4	11,7
Hiilipäästöt CO ₂ -ekv./m ²	0,2	2	15
Energiankulutus MWh ***	22 262	24 412	25 805
Energiankulutus kWh/m ²	166	164	174
Vedenkulutus m ³	36 367	37 595	35 038
Vedenkulutus m ³ /m ²	0,27	0,25	0,24
Vedenkulutuksen datan kattavuus	100 %	97 %	97 %
Ympäristösertifiointit (kpl)	9	5	3
Ympäristösertifiointiaste (% markkina-arvosta)	65 %	37 %	23 %
Ympäristösertifiointiaste (% vuokrattavasta pinta-alasta)	43 %	31 %	21 %
Uusiutuvan tai CO ₂ -vapaan sähkön osuus	100 %	100 %	100 %
Uusiutuvan kaukolämmön osuus	100 %	100 %	42 %

* Mandatum Lifen oman taseen sijoituskiinteistöt

** Hiilipäästölaskelma sisältää Scope 1-, Scope 2- ja Scope 3 -päästöt. Yksi käytetyimmistä kasvihuone-kaasupäästöjen laskemista tukevista viitekehyksistä on maailmanlaajuinen Greenhouse Gas Protocol -standardi, jossa yritysten päästölähteet on eritelty kolmeen eri luokkaan: Scope 1, Scope 2 ja Scope 3. Scope 1 kattaa organisaation omasta energiantuotannosta sekä omista ja hallinnoiduista kiinteistöistä sekä ajoneuvoista syntyvät suorat päästöt. Scope 2 käsittää ostoenergian, kuten sähkön, lämmön ja jäähdytyksen, eli epäsuorat päästöt. Scope 2 laskennassa käytetään markkinaperusteista laskentatapaa, joka ottaa huomioon uusiutuvan energian hankinnan. Scope 3 -luokkaan kuuluvat myytyjen tuotteiden loppukäytöstä sekä tavaroiden ja palveluiden hankinnasta syntyneet päästöt eli kaikki epäsuorat päästöt. Päästöt mitataan hiilidioksidiekvivalenttitonneissa (tCO₂-ekv.).

*** Kokonaisenergiankulutus muodostuu kolmesta osa-alueesta: sähköstä, lämmityksestä sekä jäähdytyksestä. Kiinteistöjen käyttämä sähkö hankitaan sähköverkosta tai tuotetaan itse aurinkovoimaloiden avulla. Lämmitykseen sisältyy sekä kaukolämpöyhtiöltä hankittu kaukolämpö että itse kohteessa tuotettu lämpöenergia. Jäähdytys kattaa ostetun kaukokylmän sekä itse kohteessa tuotetun jäähdytysenergian.

CASE

VUOKRALAISTYTYVÄISYYSTULOKSET

Sosiaalisen vastuun merkitys kasvaa jatkuvasti kiinteistöalalla. Sosiaalisen toiminnan vaikuttavuuden lisääminen ja mittaaminen vievät aikaa, ja samalla paikallisen ammattitaidon ja läsnäolon arvostus nostaa merkitystään. Teeman yleistyessä myös kilpailu kovenee, minkä vuoksi Mandatum tekee aktiivisia toimia sosiaalisen vastuullisuuden kehittämiseksi.

Mandatumissa olennaisimmiksi tunnistettuja sosiaalisen vastuullisuuden osa-alueita ovat muun muassa vuokralaistyytyväisyys, vuokrasuhteen vaaliminen, sujuva kommunikaatio, tilojen terveellisyys ja turvallisuus sekä saavutettavuus ja sidosryhmäyhteistyö. Kohteisiin mahdollistetaan myös kestäviä liikkumistapoja pyöräparkkien ja sähköauton latauspaikkojen avulla. Useimpia näistä mitataan kattavilla vuokralaistyytyväisyyskyselyillä, jotka toteutetaan vuosittain.

Vuokralaistyytyväisyyskyselyitä järjestetään syksyisin, ja niiden tulokset käydään läpi vuokralaisten kanssa. Tulosten pohjalta suunnitellaan kehitystoimet, jotka toteutetaan tulevien kuukausien aikana. Mandatumin vahva paikallinen läsnäolo mahdollistaa tehokkaan reagoinnin häiriötilanteisiin ja vuokralaistyytyväisyyskyselyssä esiin nouseviin kehityskohtiin.

Vuonna 2024 toteutetun vuokralaistyytyväisyyskyselyn perusteella Erikoissijoitusrahasto Suomi Kiinteistöt II saavuttama kokonaistyytyväisyyden on 4,02, joka on korkeampi kuin KTI Kiinteistötieto Oy:n keskiarvo ja rahaston edellisten kahden vuoden arvosanat. Tutkimuksen perusteella vuokralaiset olivat erityisen tyytyväisiä Mandatumin kiinteistöjen vuokrasuhteeseen, josta yhtiö sai arvosanan 4,14 asteikolla 1-5. Vuosina 2022–2024 vuokralaistyytyväisyyttä on mitattu kaikissa rahaston omistamissa kohteissa.

KTI Kiinteistötiedon toteuttamassa kauppakeskuksille suunnatussa kyselyssä Erikoissijoitusrahasto Suomi Kiinteistöt II:n omistama Kauppakeskus Espen Vaasassa saavutti ensimmäisen sijan vuokralaisten kokonaistyytyväisyydessä. Kauppakeskus Espen sijoittui kyselyssä ensimmäiselle sijalle kategorioissa vuokralaisten kokonaistyytyväisyys, kauppakeskusjohtaminen sekä markkinointi ja viestintä. Rahaston omistama Sampokeskus-kauppakeskus Rovaniemellä saavutti ensimmäisen sijan mitattaessa vuokralaisten tyytyväisyyttä kiinteistöhuoltoon ja ylläpitoon. Vuonna 2024 toteutettuun kauppakeskuskyselyyn osallistui 26 kauppakeskusta ympäri Suomen.



CASE

ERINOMAISET TULOKSET YK:N VASTUULLISEN SIOJITTAMISEN PERIAATTEITA MITTAAVASSA PRI-ARVIOINNISSA

Mandatum menestyi erinomaisesti YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteiden eli PRI:n (Principles for Responsible Investment) vuoden 2024 arvioinnissa, joka koskee toimintavuotta 2023.

Mandatum osallistui yhteensä yhteentoista arvioitavaan osa-alueeseen ja saavutti parhaan tähtiluokituksen seitsemässä. Nämä olivat suora pääomasijoittaminen, suorat kiinteistösijoitukset, suorat listatut osakkeet, suorat yrityslainat, aktiivinen epäsuora korkosijoittaminen, epäsuora pääomasijoittaminen ja epäsuorat kiinteistösijoitukset.

PRI:n vuosittaisessa arvioinnissa mitataan vastuullisen sijoittamisen käytäntöjä. Arviointi kertoo, kuinka hyvin vastuullisen sijoittamisen periaatteet toteutuvat sijoitustoiminnassa omaisuuslajeittain ja missä sijoitus-toiminnan osa-alueissa toimintaa voi vielä kehittää.

*”Olemme erittäin tyytyväisiä tuloksiin, jotka paranivat entisestään useassa omaisuusluokassa. On hienoa nähdä, miten kunnianhimoinen vastuullisuustyömme on tuottanut tulosta. Suorat pääomasijoitukset olivat nyt ensimmäistä kertaa mukana arvioinnissa ja saavuttivat heti viisi tähteä, mistä voimme olla erittäin ylpeitä. Vastuullisuusnäkökulmat nousevat esiin useissa käymis-sämme asiakaskeskusteluissa, ja haluankin kiittää kaikkia asiakkaitamme hyvästä yhteistyöstä ja vuoropuhelusta aiheeseen liittyen”, Mandatumin vastuullisen sijoittamisen johtaja **Sari Rajakangas** kertoo.*

Lue lisää:

[PRI:n arviointiraportti →](#)

[PRI:n läpinäkyvyysraportti →](#)

Kategoria	Tähtiluokitus
Policy Governance and Strategy	★★★★☆
Indirect – Listed equity – Passive	★★★★☆☆
Indirect – Listed equity – Active	★★★★☆
Indirect – Fixed income – Active	★★★★★
Indirect – Private equity	★★★★★
Indirect – Real estate	★★★★★
Direct – Listed equity – Active fundamental	★★★★★
Direct – Real estate	★★★★★
Direct – Private equity	★★★★★
Direct – Fixed income – Corporate	★★★★★
Confidence building measures	★★★★☆

GRESB-TULOKSET 2024

Kiinteistöjen vuosittaisessa GRESB-arvioinnissa (Global Real Estate Sustainability Benchmark) kiinteistöjen vastuullisuutta tarkastellaan koko kiinteistösalkun tasolla. GRESB-arvioinnissa arvioidaan muun muassa energian- ja vedenkulutusta, jätteen määrää, kasvihuonekaasupäästöjä, riskienhallintaa, sidosryhmäyhteistyötä sekä laajasti yritysvastuun raportointia, periaatteita ja johtamista. Mandatumin suorille kiinteistösijoituksille ja MAM AIFM:n hoitamalle erikoissijoitusrahasto Suomi Kiinteistöt II:lle GRESB-raportointia on toteutettu vuodesta 2019 lähtien.

Erikoissijoitusrahasto Suomi Kiinteistöt II nosti sijoitustaan ja saavutti täydet viisi tähteä vuoden 2024 GRESB-arvioinnissa. Se sijoittui kolmannelle sijalle sekä kotimaisessa että eurooppalaisessa verrokkiryhmässään. Suorat kiinteistösijoitukset pitivät vuodesta 2021 lähtien saavuttamansa neljä tähteä. Sekä Mandatumin suorat kiinteistösijoitukset että Suomi Kiinteistöt II -erikoissijoitusrahasto saivat GRESB-arvioinnissa jälleen Green Star -maininnan, joka toimii tunnustuksena erinomaisesta johtamisesta ja vastuullisuustoimista. Green Star -maininnan sai myös Keskinäinen Vakuutusyhtiö Kalevan kiinteistösijoitussalkku.

GRESB on tunnistettu hyödylliseksi työkaluksi arvioida Mandatumin kiinteistösijoitusten vastuullisuutta. Salkunhoitajat ja kohdevastaavat ovat omaksuneet kestävyystekijät tärkeäksi osaksi kiinteistöjen hallinnointia ja arvonaluontia.

Ulkoisten managerien hallinnoimien kiinteistörahastosijoitusten osalta Mandatum pyrkii ERE-sijoitusohjelmassaan vaikuttamaan aktiivisesti sijoituskohteena olevien kiinteistörahastojen GRESB-arviointiin osallistumiseen. Vastuullisuusraportointi huomioidaan sijoitusprosessissa jo ensimmäisestä tapaamisesta lähtien, ja sijoituskohdevalinnassa on

painotettu GRESB-raportoinnin piirissä olevia kohderahastoja. Tapauskohtaisesti Mandatum on myös saattanut käyttää sijoitussitoumuksensa ehtona rahaston managerin osallistumista GRESB-raportointiin.

Ensimmäinen Mandatum AM European Real Estate -ohjelman alaisen sijoituksen GRESB-raportti julkaistiin vuonna 2018, mikä jälkeen raportointikattavuus on kasvanut vuosittain. Vuonna 2024 GRESB-arviointiin osallistuvien kohderahastojen määrä ERE-ohjelmassa nousi 13:een rahastoon (kahdeksan rahastoa vuonna 2023).



**MAMin hallinnoima
kiinteistösalkku
sai viisi tähteä
GRESB-arvioinnissa**

Green Star

**-maininta Mandatumin
suorille kiinteistösijoituksille,
Suomi Kiinteistöt II
-erikoissijoitusrahastolle ja
Keskinäinen Vakuutusyhtiö
Kalevan kiinteistösijoituksille**



**ERE-sijoitusten keski-
määräinen GRESB-luokitus
vajaassa kolmessa tähdessä –
tulos linjassa edellisen
vuoden kanssa**

+63 %

**ERE-ohjelman GRESB-raportin
toimittaneiden rahastojen
osuus nousi vuonna 2024
13:een rahastoon (kahdeksan
rahastoa vuonna 2023)**

MANDATUMIN KIINTEISTÖRAHASTOJEN ESG-KYSELYN 2024 TULOKSET

Vuonna 2024 vastuullisuuskysely lähetettiin 14 Mandatum AM ERE -sijoitusohjelman ulkoiselle kiinteistömanagerille, joiden yhteenlaskettu hallinnoitavissa olevan kiinteistöverallisuuden määrä on yli 260 miljardia euroa. Osa managereista vastasi useamman ERE-ohjelman sijoituskohteen osalta, ja vastaukset käsittivät yhteensä 22 erillistä kiinteistörahastoa. Kyselyn vastausprosentti oli sata.

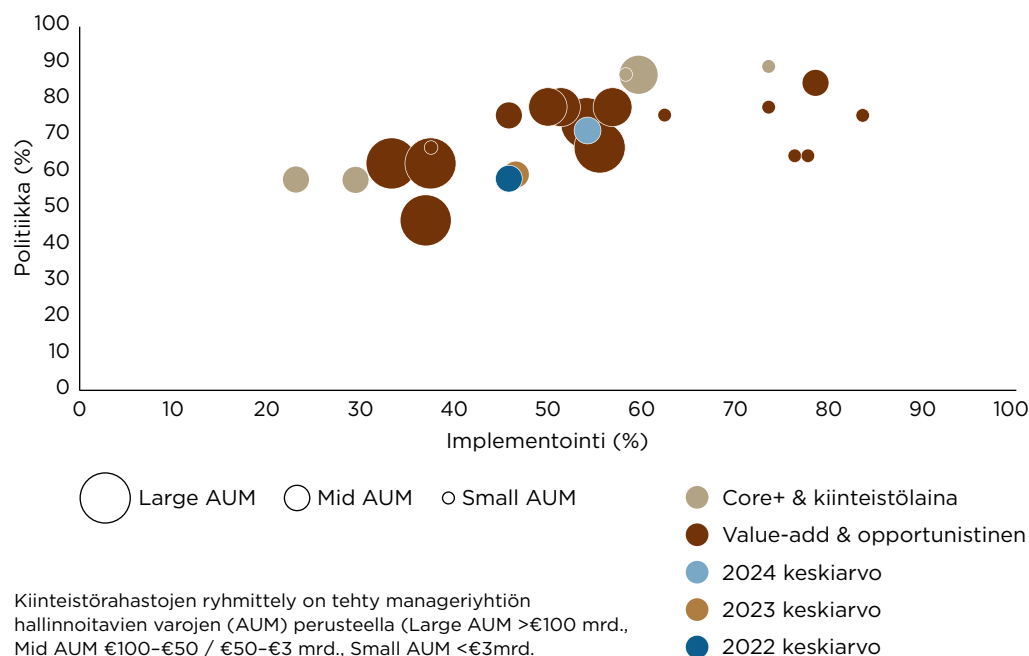
Vuoden 2024 ESG-kyselyn kokonaistulokset paranivat selkeästi edellisvuoteen verrattuna. Merkittävin parannus havaittiin Tavoitteet & Kannustimet -osiossa, joka sisälsi kysymyksiä päästöjen vähentämisestä, ESG-liitännäisestä palkitsemisesta sekä kestävän kehityksen vaikuttamisesta. Esimerkiksi 55 prosenttia managereista on asettanut itselleen organisaatiotasoisien julkisen nettonollatavoitteen, kun vastaava luku vuoden 2023 kyselyssä oli 35 prosenttia.

Vuonna 2024 Mandatum jatkoi työtään kyselyn kehittämiseksi edelleen muun muassa tarkentamalla mittareita datan laadun ja kattavuuden parantamiseksi. Lisäksi kehitettiin palauteosiota, jossa managereille tarjotaan palauteateriaali ja mahdollisuus palautekeskusteluun heidän kyselyssä suoriutumisensa läpikäymiseksi.

Panostukset vastuullisuuden analysointiin sekä palautteen antamiseen ovat olleet tärkeitä, ja vuosittaisissa kyselyissä onkin havaittavissa selkeä positiivinen trendi managerien suoriutumisessa.

Vuotuisen vastuullisuuskyselyn tuloksista Mandatum toimittaa asiakkailleen anonymisoidun yhteenvetoraportin.

Managerien suoriutumisessa on havaittavissa positiivinen trendi



YHTEYSTIEDOT

AMALIA PÖYRY

Senior Specialist RE Asset Management
& RE ESG
Mandatum Asset Management

ext-amalia.poyry(a)mandatum.fi
+358 50 305 5044

MARKUS NORDBERG

Head of Private Real Estate
Mandatum Asset Management

markus.nordberg(a)mandatumam.com
+358 50 422 1235

EMILIA RIIKONEN

Head of Real Estate Investments
Mandatum Asset Management

emilia.riikonen(a)mandatumam.com
+358 50 501 2481



VASTUUVARAUMA

Tämä vastuullisen kiinteistösijoittamisen katsaus on Mandatum-konsernin tuottamaa markkinointimateriaalia. Tässä raportissa käsitellään konsernin toimintaan ja rahoitustuotteisiin liittyviä kestävyysseikkoja yleisellä tasolla. Mandatum AM AIFM Oy:n hoitamien rahastojen osalta kestävyyttä koskevat tiedonannot ovat saatavilla yhtiön verkkosivuilla alla mainitussa osoitteessa ja Mandatum Henkivakuutusosakeyhtiön hallinnoimien sijoituskorien tuotekohtaiset tiedonannot ovat saatavilla osoitteessa **www.mandatum.fi/sijoituskohteet**.

Tämä markkinointimateriaali liittyy erikseen mainituin osin suomalaiseen erikoissijoitusrahastoon Mandatum AM Suomi Kiinteistöt II, joka sijoittaa kiinteistöihin. Rahasto noudattaa kestävä rahoituksen tiedonantoasetuksen (SFDR) artiklan 8 mukaisia tiedonantovelvoitteita. Rahaston salkunhoitajana toimii Mandatum Asset Management Oy (MAM) ja rahastoa hallinnoi Mandatum AM AIFM Oy (osoite: Bulevardi 56, P.O Box 1221, FI 00101 Helsinki, Finland). Ennen minkään sijoituspäätösten tekemistä, sijoittajien on tutustuttava rahaston virallisiin asiakirjoihin. Erikoissijoitusrahasto Suomi Kiinteistöt II:ta koskevat asiakirjat ja tiivistelmä sijoittajan oikeuksista englanniksi (sisältäen oikeudenkäyntimenettelyihin liittyvät kollektiiviset

toimet kansallisella ja Euroopan tasolla) ovat saatavilla veloituksetta osoitteessa **www.mandatumam.com/mandatum-am-aifm**. Erikoissijoitusrahasto Suomi Kiinteistöt II:ta markkinoidaan seuraavissa maissa: Suomi, Ruotsi, Norja, Tanska, Alankomaat, Ranska ja Espanja. Hallinnointiyhtiö voi päättää rahaston markkinointia koskevien sopimusten irtisanomisesta.

European Real Estate (ERE) -ohjelma koostuu sijoituskoreista, jotka ovat liitettävissä sijoitussidonnaisten vakuutusten sijoituskohteiksi. Sijoitussidonnaisten vakuutusten arvonkehitys perustuu vakuutuksenottajan valitsemien sijoituskohteiden arvonkehitykseen. Sijoitussidonnaiset vakuutukset myöntää ja sijoituskorit omistaa Mandatum Henkivakuutusosakeyhtiö (Mandatum Life). MAM toimii salkunhoitajana sekä Mandatum Lifen asiamiehenä vakuutusyhtiön puolesta ja lukuun. Mandatum Life tai sen asiamiehet eivät vastaa sijoituskohteiden arvonkehityksestä eivätkä vakuutukseen liitettyjen sijoituskohteiden valinnasta.

Esityksessä käytetyt tiedot on annettu tiivistetyssä muodossa, eivätkä ne anna täydellistä kuvaa esityksen kohteena olevista asioista tai niihin liittyvistä riskeistä. Esitetyt tiedot perustuvat esityksen tekoajankäytössä olleisiin tietoihin sekä Mandatumin sen hetkisiin näkemyksiin ja arvioihin. Mandatum voi muuttaa näkemyksiään tai arvioitaan ilman erillistä ilmoitusta. Asiakkaan tulee huolellisesti perehtyä vakuutuksen ja sijoituskohteiden ehtoihin ja esitteisiin ennen vakuutuksen ottamista, vakuutukseen tehtäviä muutoksia tai sijoituskohteiden valitsemista tai muuttamista.

Lainsäädäntöä koskevat tiedot perustuvat Mandatumin käsitykseen esityksen tekoajankäytössä voimassa olevasta lainsäädännöstä ja verotuskäytännöstä. Mandatum tai sen asiamiehet eivät vastaa lainsäädännön muutosten vaikutuksista esityksen tietoihin. Tätä markkinointimateriaalia ei ole tarkoitettu sijoitus-, oikeudelliseksi, kirjanpito- tai veroneuvonnaksi. Sijoituksia ja allokaatioita koskevia yhteenvetoja, jotka saattavat muuttua, ei tule käsittää kehotukseksi ostaa tai myydä niissä mainittuja arvopapereita. Kaikki mielipiteet ja ennusteet ovat mainittua päivämäärää koskevia, saattavat muuttua ilman erillistä ilmoitusta ja saattavat sisältää epätarkkuuksia. Esitettyjä tietoja ei tule missään tapauksessa käsitellä sijoituskehoituksena tai tarjouksena.

Lähde (ellei toisin ole ilmoitettu):
Mandatum-konserni



Mandatum Oyj

Rekisteröity kotipaikka ja osoite
Bulevardi 56, 00120 Helsinki, Suomi
Y-tunnus 3355142-3

www.mandatum.fi