

# VASTUULLISEN KIINTEISTÖSIJOITTAMISEN KATSAUS 2025

## MARKKINOINTIMATERIAALIA

Tutustu aina ennen lopullisen sijoituspäätöksen tekoa sijoituskohteen virallisiin asiakirjoihin. Tarkempaa tietoa kestävyysriskien ja kestävyystekijöiden huomioimisesta sijoitustoiminnassa löydät Mandatum 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.

# SISÄLLYS

## JOHDANTO 3

Tästä katsauksesta 3

Tämä on Mandatum 3

Esipuhe 4

Vastuullisen kiinteistösijoittamisen kohokohdat 2025 6

Vastuullisuuden suuntaviivat ja toteumat 2025 7

Vastuullisen sijoittamisen vastuut ja tehtävänjako 10

## LÄHESTYMISTAPA VASTUULLISEEN KIINTEISTÖSIJOITTAMISEEN 11

Vastuullinen kiinteistösijoittaminen Mandatumissa 11

Sijoituskohteet ja vastuullisuus portfolioissa 15

Erikoissijoitusrahasto Suomi Kiinteistöt II 15

Mandatum Lifen omat sijoituskiinteistöt 16

Keskinäinen Vakuutusyhtiö Kaleva 17

Mandatum Life Vuokratontit I Ky 18

MAM European Real Estate -sijoitusohjelma 19

MAM Kiinteistö III 22

Vastuullisuus Mandatumin käytössä olevissa toimitiloissa 22

## VASTUULLINEN KIINTEISTÖSIJOITTAMINEN VUONNA 2025 24

Vastuullisuuden suuntaviivojen toteuttaminen 24

GRESB 2025 -tulokset 31

Kiinteistörahastojen ESG-toimet kehittyneet positiivisesti 32

## YHTEYSTIEDOT 34

## VASTUUVARAUMA 35



# JOHDANTO

## Tästä katsauksesta

Tähän katsaukseen on koottu Mandatumin kiinteistövarainhoidon vastuullisuustyön keskeisimmät tunnusluvut, tärkeimmät osa-alueet ja vaikuttavimmat teot vuodelta 2025. 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 Mandatum Asset Management Oy:n tytäryhtiö Mandatum AM AIFM Oy. Esiityksessä mainitut sijoituskorit ovat liitettävissä sijoitussidonnaisten vakuutusten sijoituskohteiksi. Mandatum Asset Management toimii rahaston ja sijoituskorien salkunhoitajana. Sijoitussidonnaiset vakuutukset myöntää ja sijoituskorit omistaa Mandatum Henkivakuutusosakeyhtiö.

Mandatumin maaliskuussa 2026 julkaistussa vuoden 2025 vastuullisuuskatsauksessa kerrotaan lisää yhtiön vastuullisuuden avaintemoista sekä vuoden aikana toteutetuista vastuullisuustoimista ja -tuloksista. Katsauksen lisäksi yhtiön vastuullisuutta kuvataan laajemmin hallituksen toimintakertomuksen kestävyys selvityksessä, joka on laadittu EU:n kestävyysraportointidirektiivin (Corporate Sustainability Reporting Directive, CSRD) ja eurooppalaisten kestävyysraportointistandardien (European Sustainability Reporting Standards, ESRS) vaatimusten mukaisesti.

*Tutustu vuoden 2025 vastuullisuusraportointikokonaisuuteen:*  
[mandatum.fi/vuosi2025](https://mandatum.fi/vuosi2025)

## Tämä on Mandatum

Mandatum on rahan ja hengen erikoisosaamisen yhdistävä merkittävä finanssipalvelujen tarjoaja, jonka asiakkaisiin kuuluu niin institutionaalisia sijoittajia, yrityksiä kuin yksityishenkilöitä. Laaja palveluvalikoima kattaa varainhoidon, palkitsemisen ja sitouttamisen, eläkeikaan varautumisen sekä henkilövakuuttamisen. Liiketoiminnan menestyksen keskiössä ovat osaava henkilöstö, vahva brändi ja onnistunut sijoitustoiminta. Mandatum on ollut listattuna Nasdaq Helsingissä vuodesta 2023.

Yhtiön pääkonttori sijaitsee Helsingissä. Suomen lisäksi Mandatumilla on toimipisteet Ruotsissa ja Luxemburgissa. Institutionaalisen varainhoidon asiakkaita on Suomen lisäksi muissa Pohjoismaissa, erityisesti Ruotsissa ja Tanskassa, sekä Keski-Euroopassa.

Yhteensä yhtiöllä on noin 20 000 yritys- ja instituutioasiakasta ja noin 250 000 henkilöasiakasta. Mandatumin liiketoiminta jakautuu neljään osa-alueeseen: varainhoitoon, yritysasiakkaisiin, henkilöasiakkaisiin sekä laskuperustekorkoiseen liiketoimintaan.

Mandatum tähtää Pohjoismaiden nopeimmin kasvavaksi varainhoitotaloksi. Tällä strategiakaudellaan yhtiö keskittyy erityisesti instituutiovarainhoidon aseman vahvistamiseen kansainvälisesti, yksityisvarainhoidon kasvun kiihdyttämiseen Suomessa, myynnin kasvattamiseen erinomaisia yritysasiakassuhteita hyödyntämällä sekä toiminnan tehokkuuteen.

## Esipuhe

2020-luku on koetellut eurooppalaista kiinteistömarkkinaa poikkeuksellisen voimakkaasti, ja peräkkäisten shokkien vaikutus sijoitusnäkyymiin on ollut perustavanlaatuinen. Useamman vuoden pysähtyneisyyden jälkeen selkeitä toipumisen merkkejä alkoi näkyä raportointivuoden 2025 kuluessa muun muassa korkotason ja tuottovaatimusten asteittaisen tasaantumisen myötä. Kaupankäyntivolyymit pysyttelevät kuitenkin edelleen huomattavasti alle edellisessä syklissä nähtyjen tasojen. Toipumista luonnehditaankin markkinoilla laajasti asteittaiseksi pikemmin kuin rakenteelliseksi, jonka osalta epävarmana jatkuvan ympäristön hidastavia vaikutuksia on ehditty näkemään myös alkuvuoden 2026 aikana.

Epävarmassa markkinaympäristössä aktiivisen ja ammattimaisen kiinteistöjohtamisen merkitys korostuu entisestään. Mandatum Asset Management hallinnoi yli miljardin euron arvoista kiinteistövarallisuutta Suomessa sekä rahastosijoitusten kautta muualla Euroopassa. Kiinteistöjohtamisessa ja -hallinnossa proaktiivinen asenne vastuullisuustoimenpiteisiin on olennainen osa Mandatumin vastuullista kiinteistösijoittamista, jonka tavoitteena on kiinteistöomaisuuden pitkäaikainen ja kestävä arvonluonti.

Kiinteistöalan keskeiset ympäristövastuun teemat liittyvät edelleen kiinteistöjen käytönaikaisten päästöjen vähentämiseen, rakentamisen vähähiilisyteen

sekä luonnon monimuotoisuuden turvaamiseen. Vuonna 2025 jatkoimme systemaattista työtä näiden osa-alueiden kehittämisessä. Olemme edenneet kohti hiilineutraaliustavoitteita kaikissa suorissa kiinteistösijoitussalkuisamme, ja energiatehokkuuden parantamiseen tähtäävät toimenpiteet ovat tuottaneet konkreettisia tuloksia. Lisäksi laajensimme vastuullisuustyötämme entistä vahvemmin luonnon monimuotoisuuden huomioimiseen toteuttamalla biodiversiteettiarviointeja, joiden pohjalta tunnistettiin käytännön toimenpiteitä luontoarvojen vahvistamiseksi.

Vuokralaisten hyvinvointi, tilojen toimivuus ja turvallisuus säilyivät keskeisinä painopisteinä kaikissa hallinnoituissa kiinteistösalkuissa. Vuokralaistyytyväisyys pysyi hyvällä tasolla, ja yksittäiset kohteet saavuttivat jälleen erinomaisia tuloksia valtakunnallisissa vertailuissa. Tämä heijastaa pitkäjänteistä työtä vuokrasuhteiden kehittämisessä sekä kiinteistöjen operatiivisen laadun varmistamisessa.

Vastuullisuustyön tulokset näkyivät myös kansainvälisissä arvioinneissa. Erikoissijoitusrahasto Suomi Kiinteistöt II saavutti toistamiseen viisi tähteä Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) -arvioinnissa ja on muiden kiinteistöportfolioiden tavoin ansainnut Green Star -tunnustuksen. Myös YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteiden toteutumista mittaavassa PRI-arvioinnissa sekä Mandatumin suora että epäsuora kiinteistösijoittaminen saavutti täydet viisi tähteä. Kansainvälisessä kiinteistörahastosijoittamisessa jatkoimme aktiivista vuoropuhelua rahastomanagerien kanssa edelleen kehittämällä vastuullisuuskäytäntöjämme ja raportoinnin kattavuutta – pitkäjänteistä kehitystyötä, jonka arvon myös asiakkaamme ovat tunnustaneet.

Vastuullisuustoimet ovat vakiinnuttaneet asemansa keskeisenä osana kiinteistöjen päivittäistä johtamista, riskienhallintaa ja arvonluontia. Näin on myös Mandatumissa, jossa sekä suoran että epäsuoran kiinteistösijoittamisen vastuullisuustyötä jatkettiin vuonna 2025 suunnitelmallisesti. Tässä vastuullisen kiinteistösijoittamisen katsauksessa esittelemme keskeisimmät mittarit, tärkeimmät osa-alueet ja merkittävimmät vastuullisuustoimet vuodelta 2025.



**Emilia Riikonen**

Head of Real Estate Investments  
Mandatum Asset Management



**Markus Nordberg**

Head of Private Real Estate  
Mandatum Asset Management

## Vastuullisen kiinteistösijoittamisen kohokohdat 2025

- **Viisi tähteä Suomi Kiinteistöt II -erikoissijoitusrahastolle GRESB-arvioinnissa.** Erikoissijoitusrahasto Suomi Kiinteistöt II<sup>1</sup> sai toistamiseen viisi tähteä GRESB-arvioinnissa ja ansaitsi muiden kiinteistöportfolioiden tavoin Green Star -tunnustuksen.

[Lue lisää »](#)

- **Biodiversiteettiarvioinnit kolmelle kiinteistösijoituskohteelle.** Biodiversiteettistrategiaa on viety aktiivisesti eteenpäin, ja Mandatum toteutti biodiversiteettiarvioinnit kolmessa suorassa kiinteistösijoituskohteessaan Helsingissä, Järvenpäässä ja Turussa.

[Lue lisää »](#)

- **Ensimmäinen sija vuokralaistyytyväisyydessä kauppakeskus Espenille.** Erikoissijoitusrahasto Suomi Kiinteistöt II:n omistama kauppakeskus Espen Vaasassa saavutti jälleen Suomen korkeimman vuokralaistyytyväisyyden KTI Kiinteistötiedon vuosittaisessa kauppakeskusten vuokralaistyytyväisyystutkimuksessa.

[Lue lisää »](#)

- **Kehitystä ERE-ohjelman GRESB-raportoinnissa.** European Real Estate (ERE) -ohjelmassa<sup>1</sup> GRESB-raportin toimittaneiden rahastojen osuus kasvoi 15 prosenttia edellisvuoteen verrattuna, ja lähes kaikki rahastot ovat jo saavuttaneet GRESBin Green Star -tunnustuksen sijoitusstrategioiden ja kehitysvaiheiden eroista huolimatta.

[Lue lisää »](#)

- **MAM ERE III -salkun vihreiden kiinteistöjen osuus kasvussa.** MAM ERE III -salkun varoista 68 prosenttia on sijoitettu kohteisiin, jotka luokitellaan vihreiksi kiinteistöiksi (portfoliotason tavoite vähintään 50 prosenttia). Osuuden odotetaan kasvavan edelleen seurannan parantuessa.

[Lue lisää »](#)

---

1) Erikoissijoitusrahasto Mandatum AM Suomi Kiinteistöt II sekä Mandatum AM ERE III- ja ERE IV -sijoituskorit noudattavat SFDR:n artiklan 8 mukaisia kestävyyttä koskevia tiedonantovelvoitteita. Tuotteilla ei ole kestävä sijoitustavoitetta.

## Vastuullisuuden suuntaviivat ja toteumat 2025

Fokusalueet	Tavoiteaikataulu	Toteuma 2025	Vertailuvuosi 2024	Jatkotoimenpiteet
<b>Mandatumin sijoituskiinteistöt<sup>1</sup></b>				
Käytönaikaisen energiankäytön hiilineutraalivasto	2027	<b>Sähkö:</b> Kaikkiin 100-prosenttisesti omistettuihin kohteisiin on ostettu uusiutuvaa tuulisähköä. <b>Lämpö:</b> Kaikki kohteet ovat alkuperätakuin varmennetun uusiutuvan lämpöenergian piirissä.	<b>Sähkö:</b> Kaikkiin 100-prosenttisesti omistettuihin kohteisiin on ostettu uusiutuvaa tuulisähköä. <b>Lämpö:</b> Kaikki kohteet ovat siirtyneet alkuperätakuin varmennetun uusiutuvan lämpöenergian piiriin vuonna 2024.	Käytönaikaisen hiilineutraaliuden kehittäminen ja oman energiantuotannon lisääminen kohteissa. Kiinteistökehittämisen, rakentamisen ja peruskorjauksen ohjaaminen kohti vähähiilisyyttä.
GRESB-arviointi	2025	4/5	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 %:lla vertailuvuodesta 2015 raportoimalla näistä toimitilojen energiatehokkuussopimuksen mukaisesti (TETS)	2025	15 % saavutettu	12 % saavutettu	Energiankulutus on vähentynyt 15 % vertailuvuodesta 2015 TETS-sopimuksen mukaisen raportoinnin perusteella. Sopimuksessa asetettu 10,5 %:n säästötavoite sekä organisaation oma 15 %:n tavoite ovat molemmat saavutettu. Kohteiden energiankäyttöä seurataan jatkuvasti ja mahdollisten kulutuspoikkeamien syyt selvitetään viipymättä. Kohteisiin toteutetaan energiaselvityksiä ja parannetaan energialuokkia.
50 %:n ympäristösertifiointiaste	2026	65 % kiinteistövarallisuudesta sertifioitu	65,4 % kiinteistövarallisuudesta sertifioitu	Joulukuussa 2025 sovittiin sijoitusportfolion asuntokohteiden myynnistä Mandatumin ja Morgan Stanley Real Estate Investingin yhteisyritykselle. Kohteet olivat kokonaisuudessaan sertifioituja, mikä on johtanut sijoitusportfolion sertifiointiasteen laskuun edellisvuoteen verrattuna. Sijoitusportfoliossa ylläpidetään vähintään 50 %:n sertifiointiastetta vuosien 2026 ja 2027 aikana.
55 %:n kierrätysaste	2025	49 % (toimitilat) ja 42 % (asuin kiinteistöt)	50 %	Sidosryhmäyhteistyön edistäminen (jättekonsultit ja -yhtiöt, vuokralaiset ja managerit); salkun kohteille laaditaan vuosittaiset kierrätysohjelmat. Vuonna 2025 käyttöön otettu reaaliaikainen, toimijariippumaton seurantapalvelu tehostaa ohjausta, mahdollistaa jatkuvan optimoinnin ja tukee kiinteistökohtaisia paikallisia ratkaisuja.

### 1) Mandatum Lifen oman taseen sijoituskiinteistöt

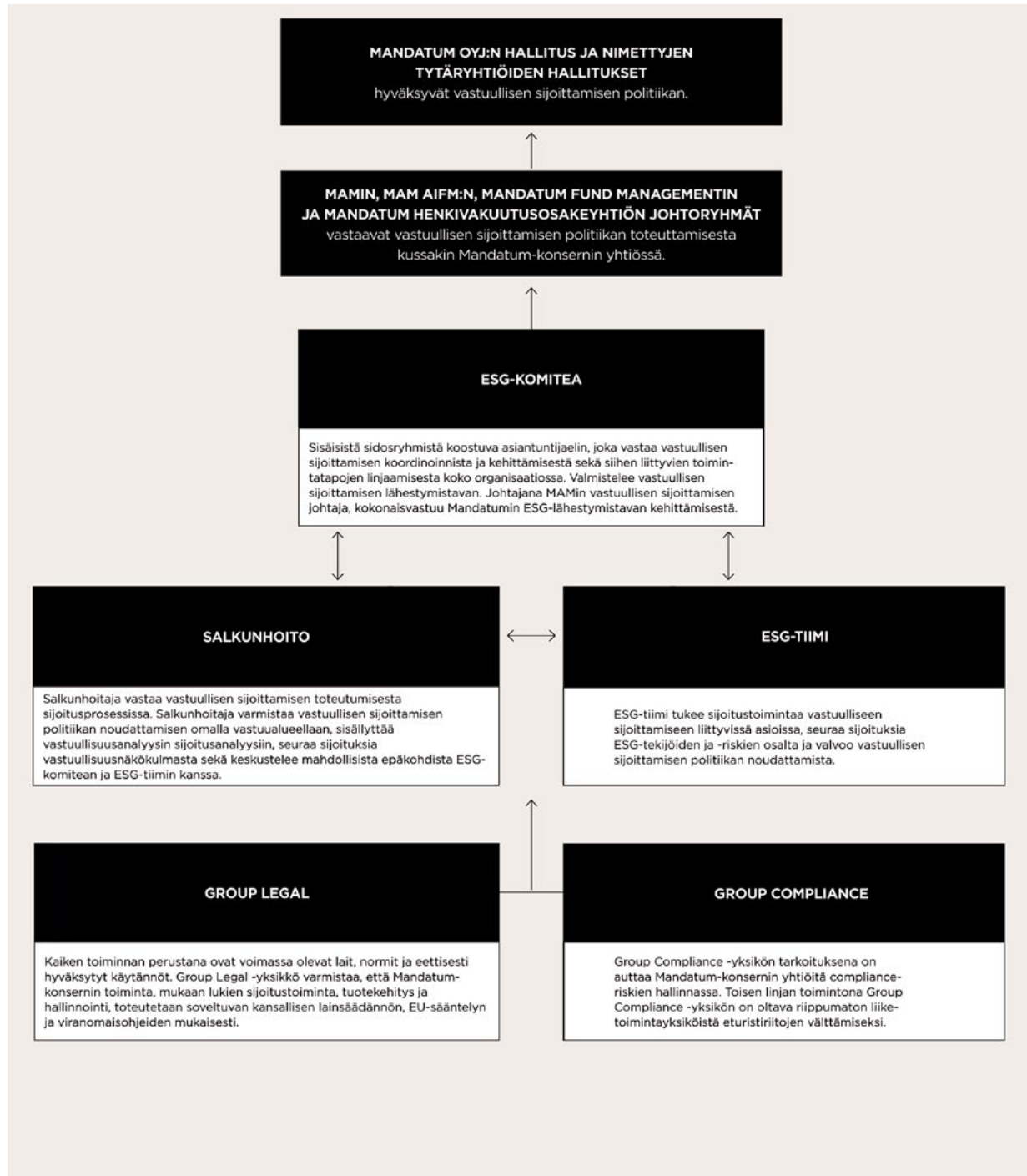
Fokusalueet	Tavoiteaikataulu	Toteuma 2025	Vertailuvuosi 2024	Jatkotoimenpiteet
<b>Erikoissijoitusrahasto Mandatum AM Suomi Kiinteistöt II, SFDR art. 8</b>				
Käytönaikaisen energiankäytön hiilineutraalitus-tavoite Net Zero Carbon Buildings -sitoumuksen mukaisesti	2030	<b>Sähkö:</b> Kaikkiin 100-prosenttisesti omistettuihin kohteisiin on ostettu uusiutuvaa tuulisähköä vuodesta 2019 lähtien. <b>Lämpö:</b> Kaikki kaukolämmön piirissä olevat kohteet kuuluvat alkuperä-takuin varmennetun uusiutuvan lämpö-energian piiriin.	<b>Sähkö:</b> Kaikkiin 100-prosenttisesti omistettuihin kohteisiin on ostettu uusiutuvaa tuulisähköä vuodesta 2019 lähtien. <b>Lämpö:</b> Kaikki kohteet ovat siirtyneet alkuperätakuin varmennetun uusiutuvan lämpöenergian piiriin vuonna 2024.	Käytönaikaisen hiilineutraaliuden kehittäminen 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	2025	5/5	5/5	Erikoissijoitusrahasto Suomi Kiinteistöt II saavutti viisi tähteä vuoden 2025 GRESB -arvioinnissa. Rahasto sai arvioinnissa jälleen myös Green Star -maininnan, joka toimii tunnustuksena erinomaisesta johtamisesta ja vastuullisuustoimista.
Energiankulutuksen vähentäminen 7,5 % vertailuvuodesta 2019 toimitilojen energiatehokkuus-sopimuksen mukaisesti (TETS)	2025	26 % saavutettu	20 % saavutettu	Erikoissijoitusrahasto Suomi Kiinteistöt II oli ensimmäisten toimijoiden joukossa allekirjoittamassa uusinta toimitiloja koskevaa energiatehokkuussopimusta (TETS). Uusi kymmenvuotinen sopimuskausi alkaa vuonna 2026, ja rahasto on sitoutunut vähentämään energiankulutustaan 10 %:lla vuoteen 2035 mennessä.
60 %:n ympäristö-sertifiointiaste	2025	74,2 % kiinteistö-varallisuudesta ja 68,1 % vuokrattavasta pinta-alasta sertifioitu	62,4 % kiinteistö-varallisuudesta ja 52,4 % vuokrattavasta pinta-alasta sertifioitu	2026: ylläpidetään yli 70 %:n sertifiointi-astetta. 2027: tavoitellaan 75 %:n sertifiointi-astetta.
55 %:n kierrätysaste	2025	62 %	66%	Sidosryhmäyhteistyön edistäminen (jätekonsultit ja -yhtiöt, vuokralaiset ja managerit); salkun kohteille laaditaan vuosittaiset kierrätysohjelmat. Vuonna 2025 käyttöön otettu reaaliaikainen, toimijariippumaton seurantapalvelu tehostaa ohjausta, mahdollistaa jatkuvan optimoinnin ja tukee kiinteistökohtaisia ja paikallisia ratkaisuja.  Vuonna 2026 tavoitellaan vähintään 60 %:n kierrätysastetta kohteissa, joissa edellinen 55 %:n tavoite on jo saavutettu.
Vuokralaisten kokonaistyytyväisyyden ylläpitäminen > 4/5	2025	4,01 <sup>1</sup>	4,02 <sup>1</sup>	Vuosittain toistuva tavoite. Koskee kohteita, joissa omistus on kestänyt yli kolme vuotta.

1) Sisältäen kohteet, joissa vähintään kaksi vertailuvuotta

Fokusalueet	Tavoiteaikataulu	Toteuma 2025	Vertailuvuosi 2024	Jatkotoimenpiteet
<b>Mandatum AM European Real Estate -ohjelma, SFDR art. 8</b>				
Sijoittaa ERE IV -portfolion varoista vähintään 70 % kohteisiin, joista sijoitussuunnitelman myötä tehdään ns. vihreitä kiinteistöjä <sup>1</sup>	2024-2027	Aktiivinen sijoituskausi kesken	–	–
Sijoittaa ERE III -portfolion varoista vähintään 50 % kohteisiin, joista sijoitussuunnitelman myötä tehdään ns. vihreitä kiinteistöjä <sup>1</sup>	2022-2025	68 %	Aktiivinen sijoituskausi kesken	Seurannan tarkkuuden parantaminen (nykyinen kattavuus 67 %)

1) 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. Vihreiden kiinteistöjen tarkempi määrittely on esitetty sivulla 22.

## Vastuullisen sijoittamisen vastuut ja tehtäväjako





# LÄHESTYMISTAPA VASTUULLISEEN KIINTEISTÖSIJOITTAMISEEN

## Vastuullinen kiinteistösijoittaminen Mandatumissa

Mandatum hallinnoi sekä suoria kiinteistösijoituksia että kansainvälisistä rahastosijoituksista koostuvia strategioita. Molemmissa strategioissa tavoitellaan merkittäviä päästövähennyksiä ja kulusäästöjä sekä portfolioiden laadun parantamista luoden näin arvoa sijoittajille, rahoittajille ja kiinteistöjen käyttäjille. Vastuullisuustoimenpiteet lisäävät myös vuokralaistyytyväisyyttä ja pidentävät kiinteistöjen elinkaarta.

Mandatumin vastuullisen sijoittamisen politiikka määrittää yhtiön vastuullisen sijoittamisen toimintaperiaatteet ja sitoo koko henkilöstöä. Politiikassa kuvataan kestävyysriskien ja haitallisten kestävyysvaikutusten torjumiseksi toteutettavien toimenpiteiden vähimmäistaso. Tiettyihin tuotteisiin voidaan soveltaa tiukempia periaatteita ja vaikuttamismenettelyjä. Politiikkaa tarkastellaan ja päivitetään vuosittain.

Mandatumilla on oma ESG-tiimi, jonka ensisijaisena tehtävänä on tukea sijoitustoimintoja vastuulliseen sijoittamiseen liittyvissä asioissa. Mandatumin ESG-tiimi toimii tiiviissä yhteistyössä salkunhoidon kanssa. ESG-tiimi vastaa kansainvälisissä kiinteistörahastosijoituksissa uusien sijoituskohteiden vastuullisuusanalyysistä, olemassa olevien sijoitusten vastuullisuuden seurannasta ja raportoinnista sekä vuorovaikutuksesta managereiden kanssa tulevien tavoitteiden kommunikoinnissa. Tiimi seuraa myös vastuullisen sijoittamisen politiikan noudattamista.

Lue lisää: [Vastuullisen sijoittamisen politiikka](#)

<b>Mandatumin kiinteistövarallisuus lukuina</b>	
Kiinteistövarallisuus	+ 1,0 mrd. €
Kotimaisia sijoituksia	62 %
Kansainvälisiä sijoituksia	38 %
Suorien kiinteistöjen vuokrattava pinta-ala yhteensä	512 000 m <sup>2</sup>
Suorien kiinteistösijoitusten salkkuja	6
Suorien kiinteistöjen hiilijalanjälki	0,5 tCO <sub>2</sub> -ekv./milj. € <sup>1</sup>

1) Erikoissijoitusrahasto Suomi Kiinteistöt II:n, Mandatumin suorien kiinteistösijoitusten ja Keskinäinen Vakuutusyhtiö Kalevan kiinteistösijoitusten yhteenlasketut markkinaperusteiset Scope 1- ja Scope 2 -päästöt vuonna 2025.

### Suorat kiinteistösijoitukset

Mandatumin kiinteistöyksikkö vastaa suorista kiinteistösijoituksista, jotka ovat investointeja yksittäisiin Suomessa sijaitseviin kiinteistöihin ja vaativat aktiivista hallinnointia. Strategia mahdollistaa paikallisen vaikuttamisen ja vastuullisuusstandardien soveltamisen kiinteistökohtaisesti. Keskeistä on olemassa olevan rakennuskannan muuntaminen ympäristöystävälliseksi esimerkiksi energiatehokkuusinvestointien avulla. Kaikki suorat kiinteistösijoituskohteet käyttävät uusiutuvaa tai hiilineutraalia sähköä. Uusiutuvan kaukolämmön osuutta on kasvatettu siten, että uusiutuvan energianhankinnan ulkopuolella ovat vain osaomisteiset kiinteistöt ja kohteet, joissa energiaa koskevat sopimukset ovat vuokralaisen vastuulla. Lisäksi yhdessä kohteessa pääasiallinen lämmöntuotanto toteutetaan maalämmöllä, ja öljylämmitys toimii varajärjestelmänä. Mandatumin hallinnoimat suorat kiinteistösijoitukset muodostuvat seuraavista salkuista: Erikoissijoitusrahasto Mandatum AM Suomi Kiinteistöt II<sup>1</sup>, Residential I -asuntosalkku, Mandatum Life Vuokratontit I Ky, Keskinäinen Vakuutusyhtiö Kalevan kiinteistövarallisuus sekä Mandatumin konserniyhtiöiden taseissa olevat kiinteistöt.

Suorien kiinteistösijoitusten hallinnassa keskitytään energiatehokkuuteen, ilmastonmuutoksen torjuntaan, vesitehokkuuteen, kierrätykseen, jätteen vähentämiseen sekä terveellisten ja turvallisten tilojen tarjoamiseen. Kunkin kiinteistön kestävyysominaisuudet huomioidaan jo sijoitushetkellä. Omistamisen aikaisilla toimenpiteillä pyritään merkittäviin päästövähennyksiin, kustannussäästöihin ja kiinteistöjen arvonnousuun. Kiinteistöjen ympäristövastuuta parannetaan muun muassa vedenkäytön ja jätehuollon optimoinnilla, uusiutuvan energian käytöllä, energiatehokkuusinvestoinneilla sekä kohteiden laadun parantamista uutta teknologiaa ja digitalisuutta hyödyntämällä. Lisäksi kehityshankkeissa ja peruskorjauksissa arvioidaan mahdollisuuksia lisätä luonnon monimuotoisuutta ja parantaa tontin luontoarvoja.

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

Vastuullisuus ei kuitenkaan rajoitu pelkkään ympäristövastuuseen, vaan kattaa laajan kokonaisuuden myös sosiaalisen vastuun ja hyvän hallinnon toimia. Näitä teemoja Mandatum toteuttaa muun muassa aktiivisen ja avoimen viestinnän, henkilöstön kouluttamisen sekä yhteiskuntavastuun ja yhteisövaikuttamisen kautta. Mainituilla toimilla parannetaan myös vuokralaistyytyväisyyttä ja vahvistetaan näin sopimusten ja kassavirran jatkuvuutta.

## KIINTEISTÖSIJOITTAMISEN VASTUULLISUUSTYÖLLÄ TAVOITELLAAN SEKÄ VAIKUTTAVUUTTA ETTÄ KUSTANNUSSÄÄSTÖJÄ

### HANKINTAVAIHE

ESG kytkeytyy vahvasti hankintavaiheen due diligence -prosessiin, päätöksentekoon ja liiketoimintasuunnitelmaan

#### Arviointi ja päätöksenteko

- Potentiaalinn tunnistaminen
- Kipupisteiden, riskien, mahdollisuuksien ja investointitarpeiden tunnistaminen

#### Suunnittelu

- ESG-tiekartta

### OMISTUSVAIHE

#### JOHTAMINEN

Aktiivinen ote kiinteistöjohtamiseen on edellytys vastuullisuuden kehittämiseen omistusaikana

#### Tavoitteet ja suunnitelmat

- Kestävyystavoitteiden asettaminen
- Ympäristöohjelma
- Liiketoimintasuunnitelma

#### Ilmasto ja energia

- Energiainvestointihankkeet ja energiaojohtaminen
- Alkuperätakuin varmennettu sähkö- ja kaukolämpö
- Oman energiantuotannon lisääminen

#### Resurssitehokkuus

- Kierrätysasteen ja jätteiden hyödyntämisasteen optimointi koko elinkaaren ajalta
- Vedenkulutuksen seuraaminen, hälytyksiin reagoiminen ja kulutuksen optimointi

#### Luonto

- Biodiversiteettiselvitykset, toimenpidesuunnitelmat ja kehityshankkeet
- Biodiversiteetin huomioiminen ylläpidossa

#### Tiedolla johtaminen

- Energiankulutuksen johtaminen tiedolla ja poikkeamiin puuttuminen
- Olosuhdehallinta ja rakennusautomaatiikan optimointi

#### Ympäristösertifikaatit

- Ympäristösertifioitujen kiinteistöjen määrän kasvattaminen

#### Ilmastoriskit

- Ilmastoriskien arviointi mm. TCFD- ja CRREM-viitekehyksiä<sup>1</sup> hyödyntäen

#### Vuokralaiset

- Aktiivinen vuokralaisyhteistyö ja säännölliset vuokralaistytyväisyysskyselyt
- Vuokralaisten ohjeistaminen vastuullisiin toimintatapoihin
- Tilojen terveellisyys ja turvallisuus sekä turvallisuuden kehittäminen
- Kestävät liikkumistavat, mm. pyöräparkit ja sähköautojen latauspisteet

#### ARVIOINTI JA RAPORTOINTI

Jatkuvalla seurannalla ja arvioinnilla varmistetaan, että vastuullisuustyö pysyy vaadittavalla tasolla

- Tavoitteiden, kestävyysindikaattoreiden ja pääasiallisten haitallisten vaikutusten (PAI) seuranta
- Vuosittainen GRESB-arviointi
- UN PRI -arviointi
- SFDR:n mukainen määräaikaisraportointi
- Vuosittain julkaistava vastuullisen kiinteistösijoittamisen katsaus
- Hankkeiden ja ylläpidon vastuullisuusohjeistukset

1) Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD); Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM)

## Kiinteistörahastosijoitukset

Kansainväliset kiinteistösijoitukset toteutetaan ulkoisten rahastojen kautta. Tämä strategia mahdollistaa hajauttamisen eri markkinoille ja maantieteellisesti, mikä on kiinteistösijoittamisessa keskeistä riskienhallintaa. Mandatum hyödyntää European Real Estate (ERE) -ohjelman sijoituksissa ulkoisia kumppaneita, joilla on vahvat paikalliset resurssit ja menestyksekkäs kiinteistösijoitushistoria. Mandatumin toteutustapa suosii suljettuja, tyypillisesti instituutiosijoittajien hyödyntämiä kiinteistörahastoja, joiden strategiasta ja sijoituspäätöksistä vastaa rahaston manageri.

Managerien ja rahastojen valinnassa jokaisen ERE-ohjelmaan valittavan kumppanin tulee läpäistä kattava vastuullisuusanalyysi. Analyysissa arvioidaan muun muassa strategian ja Mandatumin kestävyysnäkökohtien yhteensopivuutta, ESG-asioiden integrointia sijoitus- ja riskienhallintaprosesseissa, managerin yleistä vastuullisuusintegraation tasoa, ESG-resursointia, hallintotapaa ja vastuullisen sijoittamisen politiikkaa sekä managerin kuulumista vastuullisen sijoittamisen yhteisöihin, joita ovat esimerkiksi UN PRI ja GRESB.

Mandatum julkaisee vuosittain vastuullisuusraportit ERE-ohjelmasta. Lisäksi artiklan 8 mukaisten tuotteiden kestävyysominaisuuksien edistämistä raportoidaan SFDR:n edellyttämällä määräaikaikatsauksilla. Syksyisin julkaistava vastuullisuusraportti sisältää muun muassa tietoa ERE-ohjelman ajankohtaisista tapahtumista ja ohjelman ESG-prosessista sekä yhteenvedon vuosittain toteutettavan ESG-kyselyn tuloksista.

Yhtiö pyrkii edistämään ERE-ohjelman rahastomuotoisissa kiinteistösijoituksissaan managerin sitoutumista kiinteistöjen vastuullisuusraportointiin ja tapauskohtaisesti edistämään raportoinnin parantamista. Systemaattisen vastuullisuusraportoinnin parantaminen on asetettu myös yhdeksi keskeisistä ERE-ohjelman kestävyysominaisuuksista.

ERE-ohjelman sijoituksissa edistettävien kestävyysominaisuuksien toteutusta ja kehitystä seurataan yksittäisten sijoituskohteiden tasolla ulkoisille managereille toteutettavalla vuosittaisella ESG-kyselyllä. Kysely on myös sisällytetty jokaisen uuden sijoituksen due diligence -prosessiin.

## ULKOISTEN VARAINHOITAJIEN SEURANNASSA KOROSTUU SISÄISESTI KEHITETTY VASTUULLISUUDEN ARVIOINTIMALLI

HANKINTAVAIHE	OMISTUSVAIHE	
<p><b>ESG DUE DILIGENCE -ANALYYSI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kattava vastuullisuusanalyysi ennen sijoituspäätöstä.</li> <li>• Ulkoisen kumppanin arvioinnissa keskeisiä alueita ovat vastuullisen sijoittamisen sitoumukset ja resursointi, kestävyysriskien ja -tekijöiden huomioiminen sijoitusprosessissa sekä seuranta ja raportointi.</li> <li>• Kohdetasolla Mandatum arvioi muun muassa energiatehokkuutta ja ympäristövaikutuksia, vuokralaishallinnon järjestämistä sekä arvoa lisääviä kiinteistöjen kehittämistoimia.</li> <li>• ESG on olennainen osa sijoituskomitean käsittelyä, ja vastuullisuuteen liittyviä ehtoja edellytetään myös ulkoisten varainhoitajien kanssa tehtävissä kahdenvälisissä sopimuksissa.</li> </ul>	<p><b>VUOSITTAINEN ESG-KYSELY, ANALYSOINTI JA RAPORTOINTI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vuosittainen kysely muodostaa perustan Mandatumin ESG-analyysille, jonka tavoitteena on seurata ja parantaa ulkoisten varainhoitajien vastuullisuuskäytäntöjä.</li> <li>• Analyysissa hyödynnetään sisäistä pisteytysmetodologiaa, joka mahdollistaa vertailun eri varainhoitajien sekä rahastojen segmenttien ja kokoluokkien välillä. Pisteytys tukee Mandatumin kvalitatiivista ESG-analyysia.</li> <li>• Kyselyiden tuloksista raportoidaan asiakkaille, ja ne toimivat myös ESG-mielessä tärkeimpänä palautteena ulkoisille varainhoitajille.</li> </ul>	<p><b>JATKUVA SEURANTA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mandatum seuraa aktiivisesti ulkoisten varainhoitajiensa raportointia, julkaisuja sekä julkista keskustelua.</li> <li>• Jatkuvan seurannan avulla varmistetaan ajantasainen vastuullisuusinformaatio ja mahdollistetaan oikea-aikainen vuoropuhelu varainhoitajan kanssa vastuullisuusasioista.</li> </ul>

## Sijoituskohteet ja vastuullisuus portfolioissa

### Erikoissijoitusrahasto Suomi Kiinteistöt II

Erikoissijoitusrahasto Suomi Kiinteistöt II sijoittaa kotimaisiin kiinteistöihin Suomen merkittävimmässä kasvukeskuksissa pääosin pääkaupunkiseudun ulkopuolella. Suurin osa kiinteistöistä on toimitilakiinteistöjä eli toimisto- ja liiketilajoja, joiden lisäksi rahasto omistaa myös tuotanto- ja varastokiinteistöjä. Portfolio muodostuu eri-ikäisistä, jo olemassa olevista, kiinteistöistä. Portfolio vaatii aktiivista ja paikallista kiinteistövarainhoitoa sekä riittävää 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 kohteilla. Kaikkiin rahaston 100-prosenttisesti omistamiin kohteisiin on ostettu uusiutuvaa tuulisähköä vuodesta 2019 lähtien. Myös uusiutuvan kaukolämmön osuutta on kasvatettu edellisten vuosien aikana niin, että rahaston hankkimien uusiutuvan energian alkuperätakuiden ulkopuolella ovat vain kohteet, joissa energiaa koskevat sopimukset ovat vuokralaisen vastuulla.

Rahasto osallistuu vuosittain GRESB-arviointiin. Vuonna 2025 rahasto saavutti arvioinnissa toistamiseen täydet viisi tähteä ja Green Star -maininnan, joka on osoitus hyvästä johtamisesta ja vastuullisuustoimista.

Rahastossa on 18 BREEAM In-use "Very Good"-sertifioitua kiinteistöä, ja yhdessä rahaston kohteessa on rakentamisen aikainen LEED "Gold" (Core & Shell) -sertifikaatti. Rahaston sertifiointiaste hallinnoitavasta varallisuudesta on 74 prosenttia (tilanne 31.12.2025).

Rahasto tavoitteli energiatehokkuussopimuksen (niin kutsuttu TETS-sopimus) mukaista 7,5 prosentin säästöä energiankäytössä vuoteen 2025 mennessä, ja tavoite on saavutettu jo vuonna 2022. Vuonna 2025 saavutettiin 26 prosentin säästö asetettuun vertailuvuoteen 2020 verrattuna.

Salkussa on käytössä kansallinen ETJ+-energiatehokkuusjärjestelmä, joka sisältää kansainvälisen ISO 50001 -standardin mukaiset vaatimukset energiakatselmuksista.

<b>Erikoissijoitusrahasto Suomi Kiinteistöt II</b>	
GAV 31.12.2025 (milj. €)	n. 385
Kohteiden lukumäärä	41
Vuokrattava pinta-ala (m <sup>2</sup> )	361 000
SFDR	Artikla 8

## Mandatum Lifen omat sijoituskiinteistöt

Osana kiinteistövarainhoitoa Mandatum Asset Management hallinnoi Mandatumin konserniyhtiöiden sijoituskiinteistöjä. Konsernin taseessa olevat kiinteistöt käsittävät 18 asuin- ja kaupallista kiinteistöä sekä kahdeksan asuin-kerrostalotonttia, jotka sijaitsevat pääosin pääkaupunkiseudulla. Vuoden 2025 aikana portfoliosta myytiin yksi liike- sekä kolme asuin-kiinteistöä, minkä seurauksena salkku keveni 14 kohteeseen.<sup>1</sup> Kiinteistöjen vuokraus ja ylläpito on ulkoistettu ulkoiselle palveluntuottajalle.

1) Joulukuussa 2025 sovittiin sijoitusportfolion asuntokohteiden myynnistä Mandatumin ja Morgan Stanley Real Estate Investingin yhteisyritykselle. Myytyjen asuntojen hallinnoitavat varat eivät sisälly tässä kommunikoituun dataan.

## 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 vuonna 2023. Salkuissa pyritään kiinteistöjen energialuokkien parantamiseen ja oman energiantuotannon lisäämiseen. Energiatehokkuutta on lisäksi parannettu korvaamalla kiinteistöjen olemassa olevia lämmitys-järjestelmiä nykyaikaisilla vesi- ja ilmalämpöpumpuilla, jolloin saavutetaan pienempi kokonaisenergiankulutus.

Energiansäästö tavoitteena oli saavuttaa 15 prosentin laskennallinen vähennys vuoden 2015 tasosta vuoden 2025 loppuun mennessä. Tämä tavoite saavutettiin ja aktiivista energiaojohtamista jatketaan. Portfolioissa tavoitellaan myös kierrätysasteen nostoa 55 prosenttiin vuoteen 2026 mennessä.

Mandatum Lifen sijoituskiinteistöportfolio on vuodesta 2020 lähtien saavuttanut neljä tähteä kiinteistöjen vastuullisuuden GRESB-arvioinnissa ja ansainnut Green Star -maininnan vastuullisuustyöstään.

Yllä mainittujen konkreettisten tavoitteiden lisäksi kohteissa toteutetaan aktiivista energia- ja vastuullisuusjohtamista. Salkussa 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 vuokrallaistyytyväisyyskyselyjä. Lisäksi kuudessa Mandatumin sijoituskiinteistössä on BREEAM In-use "Very Good" -tason sertifikaatit, mikä vastaa noin 60 prosentin osuutta suorien sijoituskiinteistöjen arvosta.

<b>Mandatum Life</b>	
GAV 31.12.2025 (milj. €)	75,4
Kohteiden lukumäärä	14
Vuokrattava pinta-ala (m <sup>2</sup> )	79 000

## Keskinäinen Vakuutusyhtiö Kaleva

Osana kiinteistövarainhoitoa Mandatum Asset Management hallinnoi omaisuudenhoitoasiakkaansa, Keskinäinen Vakuutusyhtiö Kalevan, kiinteistövarallisuutta. Salkku koostuu pääosin pääkaupunkiseudulla keskeisillä paikoilla sijaitsevista liike- ja varastokiinteistöistä sekä tonttiomistuksista. Kiinteistöjen vuokraus ja ylläpito on ulkoistettu valikoidulle kumppanille. Portfolioille on asetettu vastuullisuuden painopisteet, joita seurataan ja päivitetään säännöllisesti. Kiinteistöjen käytönaikainen hankittu energia on ollut täysin uusiu-

tuvaa vuodesta 2023 lähtien. Portfolio on osallistunut GRESB-raportointiin vuodesta 2024 lähtien. Vuoden 2025 GRESB-arvioinnissa portfolio saavutti neljä tähteä ja Green Star -maininnan, joka toimii tunnustuksena erinomaisesta johtamisesta ja vastuullisuustoimista. Salkussa on käytössä kansallinen ETJ+-energiatehokkuusjärjestelmä, joka sisältää kansainvälisen ISO 50001 -standardin mukaiset vaatimukset energiakatselmuksista.

## Mandatum Life Vuokratontit I Ky

Mandatum Life Vuokratontit I Ky on Mandatum Asset Managementin 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 pitkillä maanvuokrasopimuksilla asunto-osakeyhtiöille. Kahta tonttia lukuun ottamatta kaikki tontit ovat rakennettuja. Näissä kahdessa rakentamattomassa tontissa hankkeet ovat myös käynnistyneet tai käynnistymässä vuoden 2026 aikana. Kiinteistösalkkuun sijoittavalle sijoituskorille ei ole määritelty edistettäviä kestävyysominaisuuksia tai kestävää sijoitustavoitetta, joten sijoituskori noudattaa SFDR:n artiklan 6 mukaisia vähimmäistason tiedonantovelvoitteita.

Salkun tontit sijaitsevat kasvukeskuksissa alueilla, joissa palveluiden saavutettavuus kävelen, pyöräillen ja julkista liikennettä käyttäen on pyritty huomioimaan. Yli puolet salkun tonteista ovat käveltävyydeltään hyvällä tasolla, ja osa päivittäisistä asioinneista voidaan hoitaa kävelen. Julkisen liikenteen saavutettavuutta arvioitiin pisteytysmenetelmällä etäisyytenä lähimmälle pysäkillä (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 läpinäkyviä 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. Vuoden 2025 aikana yksi salkun maanvuokralaisista päätti käyttää tätä lunastusoikeuttaan ja lunasti tontin itselleen. Myös salkun alkuperäisestä tonttikannasta moni vuokralainen on vuosien saatossa käyttänyt lunastusoikeuttaan.

Salkun tonteille rakennettujen asuinrakennusten 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.

Vuonna 2025 Vuokratontit I:stä toteutettiin myös laajamittainen julkisia tietolähteitä hyödyntävä ympäristöriskien kartoitus, josta muodostettiin kattava Environmental Due Diligence (EDD) -raportti. Aineiston keräys ja raportin valmistelu toteutettiin Mandatum sisäisiä resursseja hyödyntäen, ja sen tavoitteena oli muodostaa käsitys kaikkien salkun tonttien erilaisista ympäristöön liittyvistä riskeistä, kuten tulva-, radon-, pohjavesi- ja maaperäriskeistä. EDD-selvityksessä ei havaittu minkään tutkitun osa-alueen osalta korkean riskiluokituksen kohteita. Viiden tontin osalta tehtiin matalariskisiä löydöksiä liittyen lähinnä sijaintiin tulvavesi- tai radonalueilla.

<b>Mandatum Life Vuokratontit I Ky</b>	
GAV 31.12.2025 (milj. € )	38,1
Kohteiden lukumäärä	37
Vuokrasopimusten lukumäärä	37
Rakennusoikeuden määrä (k-m <sup>2</sup> )	98 400
SFDR	Artikla 6

## MAM European Real Estate -sijoitusohjelma

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 jo varhaisessa vaiheessa osana ohjelman 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 sivukirjesopimukset).

MAM ERE -ohjelmassa on toisesta vuosikerrasta lähtien toteutettu yhä systemaattisempaa ja kvantitatiivisempaa seurantaa. Mandatum kannustaa managereita osallistumaan hallinnoimiensa kiinteistösijoitusten osalta GRESBin vuotuisen vastuullisuusarviointiin. Jokaista MAM ERE -sijoitusohjelman manageria pyydetään vastaamaan vuosittain toteutettavaan Mandatum Asset Managementin ESG-kyselyyn, jonka tulokset ja kehitys aiempiin vuosiin verrattuna analysoidaan ja jaetaan kyselyyn osallistuneille managereille. Lisäksi heille tarjotaan mahdollisuutta kahdenkeskiseen tulosten läpikäymiseen. MAM ERE -sijoitusohjelman managereiden vastausaktiivisuus on ollut erittäin korkealla tasolla, jonka lisäksi he ovat kokeneet saamansa palautteen hyödylliseksi ja informatiiviseksi.

Mandatum Asset Management on kehittänyt yhteistyössä ankkurisijoittajansa, Kirkon eläkerahaston, kanssa rahastomanagerien ja rahastojen valintaan oman vastuullisuusanalyysin. Analyysissa tarkastellaan kokonaisvaltaisesti, miten potentiaalinen sijoituskohde huomioi vastuullisuusnäkökulmat ja täyt-

tääkö sijoitus Mandatumin vastuullisen sijoittamisen periaatteiden mukaiset vaatimukset. Huomiota kiinnitetään muun muassa rahastomanagerin vastuullisen sijoittamisen politiikkaan, raportointikäytänteisiin, jäsenyyksiin tai edustukseen vastuullisen sijoittamisen organisaatioissa sekä osaamiseen ja resursointiin vastuullisuusasioiden hallinnassa. Vuoden 2025 aikana rahastojen vastuullisuusanalyysin valintametodologiaa kehitettiin kattavammaksi ja selkeämmäksi ottamalla entistä paremmin huomioon eri vastuullisuuden osa-alueet potentiaalisissa sijoituskohteissa.

SFDR-sääntelyn 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 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 määritellyjä poissulkukriteerejä rahaston sijoitustoiminnassa tai sitoutuu kahdenvälisellä sopimuksella rajaamaan Mandatumin allokatiosta vastuullisen sijoittamisen politiikan mukaisia korkean kestävyysriskin toimialoja.

<b>European Real Estate</b>	
Sijoitussitoumukset yhteensä (milj. €)	394
Sijoitusten lukumäärä	38
Kiinteistökohteiden lukumäärä	1 000+
SFDR	Artikla 8 <sup>1</sup>

1) 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.<sup>1</sup> MAM ERE III -sijoituskorin vastaava tavoiteluku oli 50 prosenttia. Vuoden 2025 lopulla vihreiden kiinteistöjen osuus oli raportoineiden rahastojen perusteella 68 prosenttia, ja osuuden odotetaan kasvavan edelleen seurannan kehittyessä, sillä 67 prosenttia rahastoista oli raportoinut vihreiden kiinteistöjen osuudet vuoden 2025 lopussa sijoitetuista varoista. Vihreiden kiinteistöjen osuus MAM ERE -sijoitusohjelmassa pyritään nostamaan mahdollisimman korkeaksi.

	MAM ERE I	MAM ERE II	MAM ERE III	MAM ERE IV
Sijoitusten lukumäärä	13	15	15	5
Managerilla on hallinnointikoodi ja eettinen ohjeisto	100 %	100 %	100 %	100 %
Managerilla on oma vastuullisen sijoittamisen politiikka	100 %	100 %	100 %	100 %
Manageri huomioi vastuullisuustekijät sijoitustoiminnassa	100 %	100 %	100 %	100 %
Managerilla on nimetyt vastuullisen sijoittamisen resurssit	80 %	85 %	91 %	100 %
Manageri allekirjoittanut UN PRI:n	90 %	92 %	100 %	100 %
Manageri osallistuu ERE-sijoituksen osalta GRESBiin <sup>2</sup>	62 %	67 %	73 %	60 %

1) 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 kokonaishiihijalanjaljen kvantifioinnin 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 sertifioinnin puuttumisesta. Myös tietyissä tapauksissa kiinteistön täyttäessä erityisvaatimukset voidaan kohde määritellä vihreäksi kiinteistöksi. Vihreiden kiinteistöjen osuutta salkusta seurataan ympäristösertifikaattien, energiatodistusarvioinnin ja muiden erityisvaatimusten avulla.

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

## MAM Kiinteistö III

MAM Kiinteistö III -sijoituskori sijoittaa Suomessa sijaitseviin päivittäistavarakiinteistöihin. Sijoituskorin kohde-etuutena on Ky-muotoinen rakenne, jota hoitaa ulkoinen vastuunalainen yhtiömies. Sijoituskorille ei ole määritelty edistettäviä kestävyysominaisuuksia tai kestävä sijoitustavoitetta<sup>1</sup>, vaan kestävyysriskit ja vastuullisuustekijät otetaan huomioon osana aktiivista kiinteistöjen hoitoa. Mandatum on aloittanut kuluvaan vuoteen kohde-etuuden vastuullisuustyön kartoituksen, jossa tarkoituksena uudelleen määrittää kohdeiden ja salkun vastuullisuusstrategia tavoitteineen ja toimenpidesuunnitelmineen.

## Vastuullisuus Mandatumin käytössä olevissa toimitiloissa

Mandatum toimii vuokralaisena kiinteistöissä, joissa yhtiöllä on omia toimipisteitä. Yhtiöllä on 11 toimipistettä Suomessa, yksi Ruotsissa ja yksi Luxemburgissa. Vastuullisuuden edistäminen toimipisteissä perustuu Mandatumin kestävyysstrategiaan sekä yhteistyöhön vuokranantajien kanssa.

Mandatum on kestävyysstrategiansa mukaisesti sitoutunut tukemaan nettollatavoitetta omassa toiminnassa vuoteen 2050 mennessä. Vuonna 2025 yhtiö asetti välitavoitteen oman toimintansa päästövähennyksille. Tavoitteena on vähentää Scope 1- ja 2 -päästöjä 42 prosenttia vuoteen 2030 mennessä (vuoden 2024 tasosta). Oma toimintaa koskeva tavoite kattaa kaikki yhtiön toimipisteet ja huomioi Scope 2 -päästöissä markkinaperusteiset päästöt.

Omasta toiminnasta aiheutuvat Scope 2 -päästöt muodostuvat toimipisteille ostetusta energiasta. Mandatum tekee yhteistyötä vuokranantajiansa kanssa varmistaakseen, että toimipisteissä ylläpidetään uusiutuvan sähkön sopimuksia. Yhtiö pyrkii myös edistämään uusiutuvan lämmön käyttöä toimipisteissä sekä hyödyntämään kaukolämmön alkuperätakuuta varmistaakseen, että Mandatumin lämmönkulutusta vastaava määrä uusiutuvaa lämpöä on tuotettu.

Vuonna 2025 markkinaperusteiset Scope 2 -päästöt laskivat 98 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna. Merkittävä muutos Scope 2 -päästöissä on seurausta kaukolämmön alkuperätakuiden hankinnalla, jonka Mandatum toteutti ensimmäistä kertaa yhdeksälle vuokraamalleen kiinteistölle kattaen yhtiön vuokraamien tilojen lämmönkulutuksen. Tämän lisäksi viidessä kiinteistössä oli kiinteistön omistajan toimesta käytössä joko uusiutuvan kaukolämmön sopimus tai kaukolämmön alkuperätakuut. Suurimmassa osassa yhtiön toimipisteistä oli vuoden aikana käytössä uusiutuva sähkö.

Mandatumin pääkonttorille Helsingissä on myönnetty BREEAM In use -sertifikaatti "Good" osoituksena sen ympäristöystävällisyydestä. Vuonna 2025 ilmalämpöpumpun käyttöönotto sekä rakennuksissa tehdyt ilmatiiveysmittaukset nostivat kiinteistön energiatehokkuusluokkaan C. Kiinteistössä

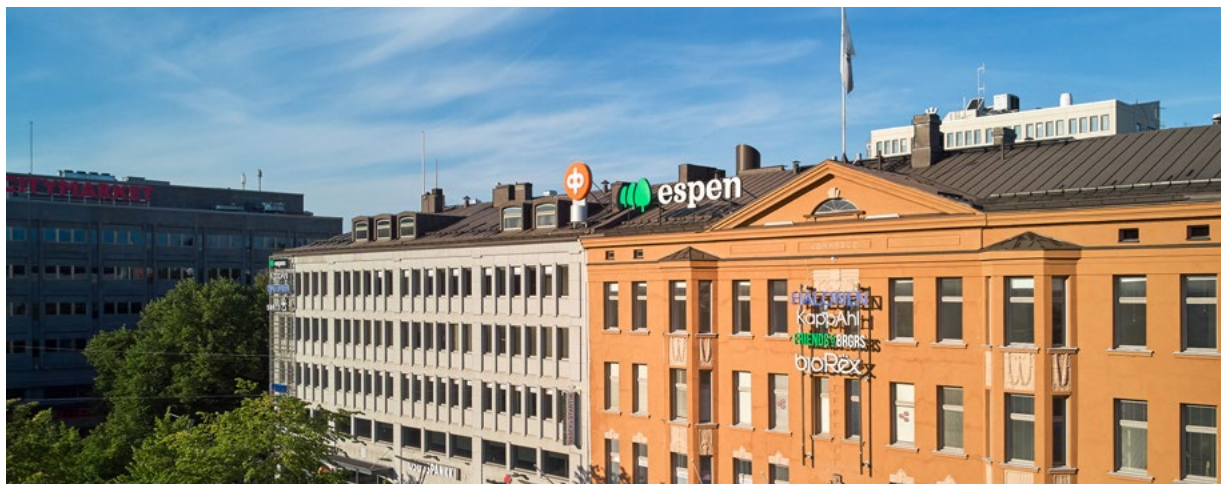
---

1) MAM Kiinteistö III on SFDR artiklan 6 mukainen tuote.

tehtiin myös toimenpiteitä vesikalusteiden virtaamien säätöön vedenkäytön säännöstelemiseksi.

Vuonna 2025 pääkonttorin kierrätysmahdollisuuksia parannettiin sekajätteen määrän vähentämiseksi. Erilaisten sisäisten tapahtumien osalta Mandatum pyrkii aktiivisesti vähentämään hävikkiä ja suosii paikallisia toimittajia ja tuottajia. Tarjoilujen hävikin mittaamista toteutettiin vuoden aikana, ja hävikin määrää pyritään jatkossa pienentämään entisestään.

Toimitiloissa vietettiin vuoden aikana erilaisia sisäisiä tapahtumia, kuten Turvaviikkoa, jolla pyritään vahvistamaan työturvallisuuskulttuuria.



# VASTUULLINEN KIINTEISTÖSIJOITTAMINEN VUONNA 2025

## Vastuullisuuden suuntaviivojen toteuttaminen

### Hiilineutraaliuden ja energiatehokkuuden edistäminen

Mandatumin hallinnoimat suorat kiinteistösijoitussalkut tavoittelevat hiilineutraaliutta viimeistään vuoteen 2030 mennessä kunkin portfolion strategian mukaisesti. Vuonna 2025 suorien kiinteistösijoitusten vastuullisuustavoitteiden edistämistä toteutettiin useilla toisiaan tukevilla toimenpiteillä. Erikoissijoitusrahasto Suomi Kiinteistöt II 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. TETS-sopimuksen mukaisten tavoitteiden lisäksi kaikille Mandatumin hallinnoimille suorille kiinteistösijoitussalkuille on asetettu ominaiskulutukseen perustuvat energian- ja vedenkulutuksen vähennystavoitteet, joita seurataan ja johdetaan aktiivisesti.

### Kierrätysasteen seuranta

Kaikissa suorissa kiinteistösijoitussalkuissa pyritään systemaattisesti parantamaan kierrätysastetta. Tämän tueksi kaikkiin salkkuihin on otettu vuoden 2025 aikana käyttöön reaaliaikainen kierrätysasteen seuranta- ja johtamispalvelu, joka tehostaa kierrätyksen ohjausta ja mahdollistaa kierrätysasteen jatkuvan optimoinnin. Palvelu on toimijariippumaton, mikä mahdollistaa kierrä-

tyskumppanien valinnan kiinteistökohtaisesti ja tukee paikallisten ratkaisujen hyödyntämistä.

Mandatumin sijoituskiinteistöt jäivät vuonna 2025 55 prosentin kierrätysasetavoitteestaan kierrätysasteen ollessa toimitilojen osalta 49 prosenttia ja asuinkiinteistöjen osalta 42 prosenttia. Tilannetta ja kehitystoimenpiteitä seurataan tiiviissä yhteistyössä kumppaneiden kanssa. Kiinteistöille on laadittu ulkopuolisen asiantuntijan jätehuoltosuunnitelmat, ja asunto-osakeyhtiöiden vuokralaisille on toteutettu lajittelukyselyt. Kierrätysasteen systemaattinen parantaminen jatkuu vuonna 2026. Erikoissijoitusrahasto Suomi Kiinteistöt II saavutti 62 prosentin kierrätysasteen vuonna 2025.

### Rakennushankkeille tavoitteet ja vaatimukset

Mandatumin rakennushankkeille on asetettu tavoitteet ja vaatimukset ilmastomuutoksen hillintään, ympäristösertifikaatteihin, kiertotalouteen ja kestävään rakentamiseen, kestävään liikkumiseen ja luonnon monimuotoisuuteen. Hankkeissa pyritään 70 prosentin purku- ja rakennusjätteen kierrätysasteen saavuttamiseen.

#### **CASE**

#### **AUTOMATISOITU KIERRÄTYKSEN SEURANTA NOSTI KIERRÄTYSASTEEN UUELLE TASOLLE PILOTTIHANKKEESSA**

Vuonna 2025 kierrätysasteen automatisoitua seuranta pilotoitiin valaistushankkeen yhteydessä Seinäjoella. Projektissa saavutettiin 100 prosentin hyötykäyttöaste ja 97 prosentin kierrätysaste.

Pilotissa vastuullisuusvaatimukset esitettiin urakoitsijoille jo kilpailutusvaiheessa, minkä pohjalta urakoitsija kehitti yhteistyössä jätehuollon asiantuntijan kanssa ratkaisuja kierrätysasteen parantamiseksi ja mittaamiseksi. Keskeisenä toimenpiteenä otettiin käyttöön digitaalinen jäteraportointipalvelu, jonka avulla projektin jätevirtoja pystyttiin seuraamaan ja analysoimaan aiempaa systemaattisemmin. Lisäksi työmaalla kehitettiin lajittelukäytäntöjä, kuten erillinen keräys kirkkaalle muoville.

Hankkeessa edistettiin kiertotaloutta myös mahdollistamalla kiinteistön käyttäjille vanhojen valaisimien uudelleenkäytön, jolloin 28 valaisinta ohjautui suoraan uuteen käyttöön. Keskeistä pilotin onnistumisessa oli tilaajan aktiivinen rooli ja selkeät vaatimukset, jotka ohjasivat sekä urakoitsijaa että valvontaa kehittämään toimintatapoja. Urakoitsijalle hanke toimi pilottikohteena, jonka oppeja voidaan hyödyntää tulevilla projekteilla sekä kierrätyksen kehittämisessä että vastuullisuuskriteerien huomioimisessa tarjousvaiheessa.

## Ilmastoriskien arviointia päivitettiin

Osana suorien kiinteistösijoitusten riskienhallintaa salkuille toteutettiin vuonna 2022 ulkopuolisen asiantuntijan laatima ilmastoriskien arviointi, joka kattaa sekä fyysiset että siirtymäriskit. Kartoitus laadittiin Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) -suositusten mukaisesti ja se pohjautuu muun muassa hallitustenvälisen ilmastonmuutospaneelin IPCC:n RCP 2.6- ja 8.5-skenaarioihin. Arvioinnissa hyödynnettiin lisäksi Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) -työkalua, joka analysoi kiinteistösijoitusten suoriutumista suhteessa Pariisin ilmastopöytäkirjan mukaiseen 1,5 asteen päästötavoitteeseen.

Vuonna 2022 laadittua ilmastoriskien arviointia päivitettiin vuoden 2025 aikana. Päivityksessä tarkasteltiin uudelleen fyysisiä ja siirtymäriskkejä, huomioitiin keskeiset lainsäädäntömuutokset sekä täydennettiin riskienhallinnan kuvausta vastaamaan nykyistä toimintaympäristöä.

## Portfolioiden sertifiointiaste nousussa

Vuonna 2025 portfolioiden sertifiointiasteita onnistuttiin nostamaan edelliseen vuoteen verrattuna. Erikoisijoitusrahasto Suomi Kiinteistöt II:n kolmelle aiemmin sertifioidulle kohteelle tunnustettiin BREEAM In-use "Very Good" -sertifikaatti. Sijoitussalkun sertifiointiaste hallinnoitavasta kiinteistövarallisuudesta on 74 prosenttia. Mandatumin oman taseen suoraan kiinteistösijoitussalkkuun saatiin BREEAM In-use "Very Good" -sertifikaatti neljään aiemmin sertifioidun kiinteistöön. Salkun sertifiointiaste oli 65 prosenttia.

## Luonnon monimuotoisuus keskeisenä kiinteistösijoittamisen osa-alueena

Luonnon monimuotoisuuden vaaliminen ja sen lisääminen mahdollisuuksien mukaan on tunnustettu keskeiseksi osa-alueeksi vastuullisessa kiinteistösijoittamisessa. Vuonna 2025 Mandatum toteutti biodiversiteettiarvioinnin kolmessa suorassa kiinteistösijoituskohteessaan Helsingissä, Järvenpäässä ja Turussa. Arvioinnin tavoitteena oli tunnistaa konkreettisia ja vaikuttavia luonnon monimuotoisuutta tukevia toimenpiteitä, joita voidaan soveltaa erilaisiin kiinteistöihin osana omaisuudenhoito-, peruskorjaus- tai kehityshankkeita.

Arviointi toteutettiin ekologin kohdekäynneillä, joissa kartoitettiin nykyiset luontoarvot ja laadittiin kohdekohtaiset vaikuttavimmat ja toteutuskelpoisimmat suositukset biodiversiteetin lisäämiseksi. Suositeltuja toimenpiteitä olivat muun muassa niittyjen perustaminen, viherkattojen ja -seinien rakentaminen, kotoperäisten lajien istuttaminen sekä vieraslajien torjunta. Lisäksi mahdollisia ympäristöriskkejä arvioitiin WWF:n luontoriskityökalun avulla.

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.

### **Vuokralaistyytyväisyys sosiaalisen vastuun keskiössä**

Mandatumille sosiaalisen vastuullisuuden keskiössä ovat vuokralaistyytyväisyys, vuokrasuhteiden vaaliminen, sujuva kommunikaatio sekä tilojen terveellisyys, turvallisuus ja saavutettavuus. Vuokralaistyytyväisyyttä arvioidaan salkuissa vuosittain. Säännöllisten kyselyiden avulla seurataan vuokralaisten kokemuksia ja tunnistetaan kehityskohteita kiinteistöjen toiminnassa ja palveluissa. Asuinkiinteistöissä vuokralaisten tyytyväisyyttä arvioidaan säännöllisesti vuosittain sekä erikseen sisään- ja poismuuton yhteydessä.

Vuonna 2025 Erikoissijoitusrahasto Suomi Kiinteistöt II:n hallinnoima Kauppakeskus Espen Vaasassa saavutti jälleen Suomen korkeimman vuokralaistyytyväisyyden KTI Kiinteistötiedon vuosittaisessa kauppakeskusten vuokralaistyytyväisyystutkimuksessa. Espen paransi tuloksiaan kaikilla arvioiduilla osa-alueilla, ja erityisesti kauppakeskusjohtaminen sekä kiinteistöjen ylläpitopalvelut nousivat vertailun kärkeen. Rahaston tavoitteena on yli 4/5 konnaistyytyväisyys, ja vuonna 2025 saavutettu tulos oli 4,01. Parhaat arviot annettiin vuokrasuhteen hoidosta sekä managereiden yhteistyöstä ja tavoitettavuudesta.

### **Menestystä PRI-arvioinnissa**

Mandatumin hallinnoimat suorat ja epäsuorat kiinteistöt saavuttivat jälleen parhaan tähtiluokituksen YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteiden eli PRI:n (Principles for Responsible Investment) vuoden 2025 arvioinnissa.<sup>1</sup> Arviointi kattaa toimintavuoden 2024. Tulos korostaa yhtiön vahvaa sitoutumista kestävään ja vastuulliseen sijoittamiseen.

---

1) [PRI:n arviointiraportti](#) ja [PRI:n läpinäkyvyysraportti](#)

**CASE****KUUKAUSITTAIN VAIHTUVAT TURVALLISUUSTEEMAT -  
HYVINKÄÄN WILLA**

Kauppakeskuksissa turvallisuuden merkitys on korostunut viime vuosina entisestään. Toimintaympäristön monimuotoistuminen, kasvaneet kävijämäärät sekä muuttuneet turvallisuusuhat, kuten häiriökäyttäytyminen ja kyberturvallisuusriskit ovat lisänneet poikkeustilanteisiin varautumisen ja turvallisuusjohtamisen tarvetta. Vuonna 2025 toteutetuissa vuokralaistyytyväisyyskyselyissä turvallisuuteen liittyvien tekijöiden merkitys korostui aiempaa enemmän, mikä heijastaa vuokralaisten kasvavia odotuksia turvallisesta ja ennakoitavasta toimintaympäristöstä.

Mandatum kehittää kiinteistöjensä turvallisuutta suunnitelmallisesti ja yhteistyössä eri sidosryhmien kanssa. Turvallisuustyössä painotetaan ennakoivaa riskienhallintaa, henkilöstön ja vuokralaisten osaamisen kehittämistä sekä turvallisuuskulttuurin vahvistamista osana kiinteistöjen arkea.

Erikoissijoitusrahasto Suomi Kiinteistöt II:n hallinnoimassa Kauppakeskus Willassa turvallisuutta edistetään säännöllisillä koulutuksilla, kuukausittaisilla tietoisuuksilla ja vuokralaisia tukevalla ennakoivalla turvallisuustyöllä. Turvallisuustoimenpiteet kattavat muun muassa pelastautumisharjoitukset, häiriötilanteiden hallinnan, ensiapuvalmiuden sekä yhteistyön viranomaisten ja turvallisuuspalveluiden kanssa.

Kauppakeskuksessa julkaistaan kuukausittain ajankohtainen turvallisuusteema, jonka tavoitteena on luoda yhteinen ja jatkuva toimintamalli turvallisuuden kehittämiseen vuokralaisyhteisön arjessa. Teemat käsittelevät esimerkiksi sähkö- ja paloturvallisuutta, poistumisturvallisuutta, uhkatilanteiden tunnistamista sekä arjen turvallisuuskäytäntöjä. Viestintä toteutetaan sähköpostin ja intranetin kautta, jotta tieto on helposti saavutettavissa ja hyödynnettävissä.

Toimintamallin avulla vahvistetaan kiinteistön turvallisuuskulttuuria ja vastuullisuusprofiilia, sitoutetaan vuokralaisia yhteisiin turvallisuustavoitteisiin sekä parannetaan valmiutta ennakoida riskejä ja vähentää poikkeamia. Turvallisuuden kehittäminen on jatkuvaa, ja sen vaikutusta seurataan osana kiinteistöjen operatiivista johtamista ja sidosryhmäpalautetta.

Erikoissijoitusrahasto Mandatum AM Suomi Kiinteistöt II	2025	2024	2023
GRESB-tähdet	5	5	4
Kohteet	41	41	42
Pinta-ala (GLA)	361 000	357 000	370 000
Vuokralaisten lukumäärä (vuoden lopussa)	900+	931	922
Jätteiden kierrätysaste	64 %	66 %	47 %
Jättemäärä (t)	3 238	3 201	1 927
Jättemäärä kg/m <sup>2</sup>	7,2	7,2	4,2
Jätetietojen kattavuus	96 %	90 %	79 %
Kasvihuonekaasupäästöt tCO <sub>2</sub> - ekv. <sup>1</sup>	625	1 114	1 466
<i>Scope 1 -hiilipäästöt</i>	263	489	413
<i>Scope 2 -hiilipäästöt (markkinaperusteiset)</i>	92	170	681
<i>Scope 3 -hiilipäästöt</i>	270	455	372
Hiilipäästöt tn/milj. €	1,7	3,0	3,9
Hiilipäästöt CO <sub>2</sub> -ekv./m <sup>2</sup>	2	3	4
Energiankulutus MWh <sup>2</sup>	78 147	84 281	86 781
Energiankulutus kWh/m <sup>2</sup>	173	189	191
Vedenkulutus m <sup>3</sup>	95 469	89 638	100 304
Vedenkulutus m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,21	0,20	0,22
Vedenkulutuksen datan kattavuus	99 %	99 %	99 %
Ympäristösertifiointit (kpl)	18	13	10
Ympäristösertifiointiaste (% markkina-arvosta)	74 %	62 %	57 %
Ympäristösertifiointiaste (% vuokrattavasta pinta-alasta)	68 %	52 %	43 %
Uusiutuvan tai CO <sub>2</sub> -vapaaan sähkön osuus	100 %	100 %	100 %
Uusiutuvan kaukolämmön osuus	100 %	100 %	74 %

1) 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 hallinnoituista 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 (tCO<sub>2</sub>-ekv.).

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

Lähde: GRESB

Mandatumin sijoituskiinteistöt <sup>1</sup>	2025	2024	2023
GRESB-tähdet	4	4	4
Kohteet	14	18	19
Pinta-ala (GLA)	79 000	96 500	96 300
Vuokralaisten lukumäärä (vuoden lopussa)	297	449	447
Jätteiden kierrätysaste	48 %	50 %	50 %
Jättemäärä (t)	304	420	464
Jättemäärä kg/m <sup>2</sup>	2,3	3,1	3,1
Jätetietojen kattavuus	96 %	99 %	97 %
Kasvihuonekaasupäästöt tCO <sub>2</sub> -ekv. <sup>2</sup>	37	21	158
Scope 1 -hiilipäästöt	0	0	0
Scope 2 -hiilipäästöt (markkinaperusteiset)	19	21	65
Scope 3 -hiilipäästöt	18	0	93
Hiilipäästöt tn/milj. €	0,5	0,2	1,4
Hiilipäästöt CO <sub>2</sub> -ekv./m <sup>2</sup>	0,3	0,2	2
Energiankulutus MWh <sup>3</sup>	21 220	22 262	24 412
Energiankulutus kWh/m <sup>2</sup>	158	166	164
Vedenkulutus m <sup>3</sup>	33 167	36 367	37 595
Vedenkulutus m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0,25	0,27	0,25
Vedenkulutuksen datan kattavuus	100 %	100 %	97 %
Ympäristösertifioinnit (kpl)	7	9	5
Ympäristösertifiointiaste (% markkina-arvosta)	65 %	65 %	37 %
Ympäristösertifiointiaste (% vuokrattavasta pinta-alasta)	50 %	43 %	31 %
Uusiutuvan tai CO <sub>2</sub> -vapaaan sähkön osuus	100 %	100 %	100 %
Uusiutuvan kaukolämmön osuus	100 %	100 %	100 %

### 1) Mandatum Lifen oman taseen sijoituskiinteistöt

2) 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 hallinnoituista 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 hiilidioksidiekvivalenttioneissa (tCO<sub>2</sub>-ekv.).

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

## GRESB 2025 -tulokset

Kiinteistöjen vuosittaisessa Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) -arvioinnissa 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. Mandatum suorille kiinteistösijoituksille ja Mandatum AM AIFM Oy:n hoitamalle erikoissijoitusrahasto Suomi Kiinteistöt II:lle GRESB-raportointia on toteutettu vuodesta 2019 lähtien. GRESB 2025 -tulokset perustuvat vuoden 2024 toimintaan.

Vuonna 2025 Suomi Kiinteistöt II -erikoissijoitusrahasto saavutti toistamiseen täydet viisi tähteä GRESB-arvioinnissa ja sijoittui kuudenneksi omassa vertailuryhmässään. Kehitystä nähtiin erityisesti Performance-osion osa-alueilla, joissa korostuu rahaston todellinen suorituskyky suhteessa kiinteistötyyppeihin ja sijainteihin.

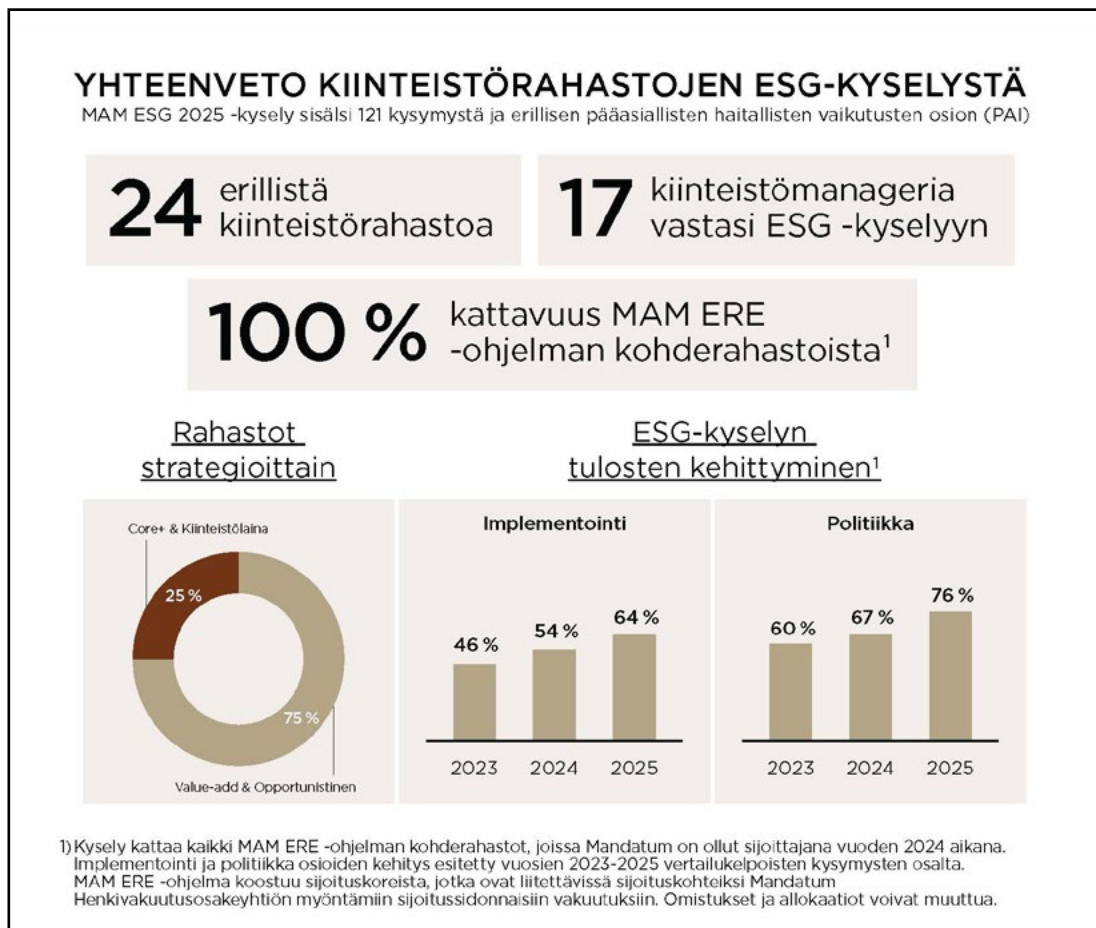
Mandatumin oman taseen suora kiinteistösijoitussalkku nosti pisteitään ja sijoittui arvioinnissa ensimmäiseksi omassa vertailuryhmässään (Diversified – Office/ Residential, Pohjois-Eurooppa) säilyttäen neljän tähden luokituksen viidennen kerran peräkkäin. Salkku sai merkittävän pisteparannuksen sertifiointiasteen noususta: vuonna 2024 neljä aiemmin sertifioimatonta kiinteistöä sertifioitiin BREEAM In-use ”Very Good” -tasolle, ja vuoden lopussa 65 prosenttia hallinnoitavasta kiinteistövarallisuudesta oli sertifioitu.

Kaikki Mandatumin hallinnoimat salkut säilyttivät Green Star -maininnan ja saivat korkeat pisteet Management-osiosta (29/30), mikä osoittaa johdonmukaista ja tavoitteellista vastuullisuuden johtamista.

Osana kiinteistövarainhoitoa Mandatum hallinnoi myös asiakkaansa Keskinäinen Vakuutusyhtiö Kalevan kiinteistösalkkua. Kaleva osallistui GRESB-arviointiin toista kertaa ja nosti sijoituksensa neljään tähteen. Lisäksi Kalevan salkku tuli ensimmäiseksi omassa kotimaisessa vertailuryhmässään. Nämä tulokset alleviivaavat salkun vahvaa ESG-potentiaalia ja Mandatumin kykyä viedä vastuullisuustyötä eteenpäin myös asiakkaidensa varallisuudenhoidossa.

## Kiinteistörahastojen ESG-toimet kehittyneet positiivisesti

Vuonna 2025 toteutettuun ESG-kyselyyn vastasi kaikki 17 ERE-ohjelman kiinteistömanageria, joiden kautta Mandatum on sijoittajana yhteensä 24:ssä eri kiinteistörahastossa.



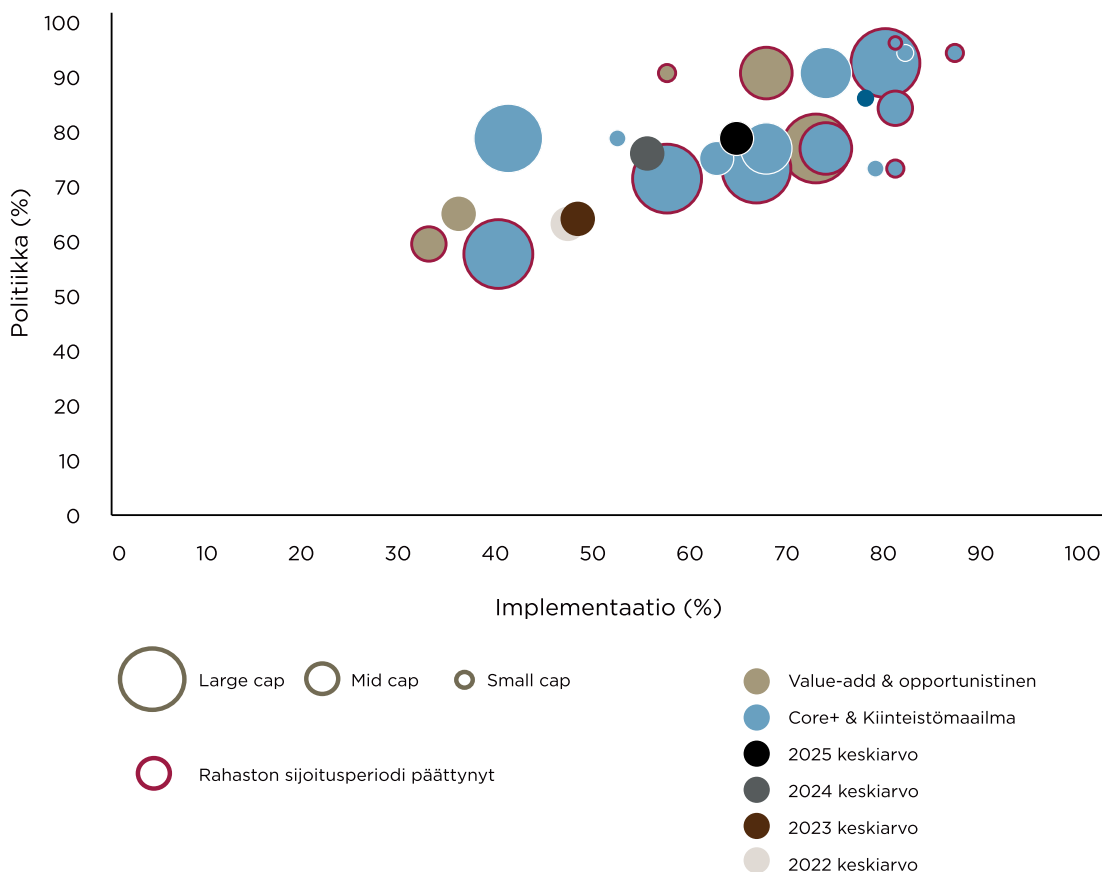
Kyselyssä jokainen rahasto arvioidaan kahdella osa-alueella: ESG-käytännöt ja ESG-politiikka. Vuoden 2025 analyysissa ESG-käytäntöjen pisteytys nousi 10 prosenttiyksikköä ja ESG-politiikan 9 prosenttiyksikköä. Parantuneiden pisteiden taustalla on muun muassa rahastojen parantunut vastuullisuusraportointi, korkean tason energialuokitusten ja sertifikaattien määrän kasvu sekä managereiden yleistyneet ilmastotavoitteet:

- Kaikki rahastot ovat integroineet ESG-tekijät sijoitusprosessiinsa (2024: 95%)
- ESG-vaikutuksista raportoi 42 prosenttia rahastoista (2024: 30%)
- Kiinteistöjen energiatehokkuus on parantunut: 75 prosenttia rahastoista omistaa kiinteistöjä, joilla on EPC A- tai B-luokka energiatehokkuudessa (2024: 61%)
- 92 prosenttia rahastoista huomioi biodiversiteetin sijoitustoiminnassaan.

Kestävyyteen liittyvät vaatimukset ovat yleistyneet vuokrasopimuksissa ja isännöinnissä, mikä vahvistaa vastuullisuuden toteutumista kiinteistöjen hallinnassa.

2025 vastausten perusteella rahastojen ESG-asiat ovat keskimäärin kehittyneet edeltäviä vuosia paremmalle tasolle. Kyselyn perusteella managereiden ja rahastojen välillä on vaihtelua. Vastuullisuustyö on vakiintunut kaikenkokoisilla managereilla, ja erityisesti suuremmat rahastot ovat tehneet suhteellisesti enemmän parannuksia viimeisen vuoden aikana. On huomionarvoista, että vuoden 2025 ESG-kyselyyn vastanneiden parhaiten pärjänneiden rahastojen sijoitusperiodit ovat päättyneet. Sijoitusperiodinsa päättäneillä rahastoilla on ollut pidempi aikajänne kehittää rahaston kohteita sekä toteuttaa ESG-toimenpiteitä, mikä heijastuu korkeammassa pisteissä ESG-käytännöissä.

### Kohderahastot ovat kehittäneet kestävyystötään edellisvuosiin verrattuna



*Vertailu on toteutettu vain havainnollistamistarkoituksessa. Omistukset ja allokaatiot voivat muuttua. Vertailtavien kohderahastojen ominaisuudet ja kestävyteen liittyvät kriteerit voivat poiketa toisistaan.*

## YHTEYSTIEDOT

### AMALIA PÖYRY

Senior Specialist RE Asset Management & RE ESG

Mandatum Asset Management

ext-amalia.poyry(a)mandatum.fi

+358 50 305 5044

### EMILIA RIIKONEN

Head of Real Estate Investments

Mandatum Asset Management

emilia.riikonen(a)mandatumam.com

+358 50 501 2481

### MARKUS NORDBERG

Head of Private Real Estate

Mandatum Asset Management

markus.nordberg(a)mandatumam.com

+358 50 422 1235

## 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 kestävyttä koskevat tiedonannot ovat saatavilla yhtiön verkkosivuilla alla mainitussa osoitteessa ja Mandatum Henkivakuutusosakeyhtiön hallinnoimien sijoituskorien tuotekohtaiset tiedonannot ovat saatavilla osoitteessa [www.mandatum.fi/sijoituskohteet](http://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 oikeuden käyntimenettelyihin liittyvät kollektiiviset toimet kansallisella ja Euroopan tasolla) ovat saatavilla veloitusetta osoitteessa [www.mandatumam.com/mandatum-am-aifm](http://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 sijoitus kohteiksi. 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 tekohetkellä käytössä 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 tekohetkellä 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 allokatioita koskevia yhteenvedoja, jotka saattavat muuttua, ei tule käsittää kehoitukseksi ostaa tai myydä niissä mainittuja arvopapereita. Kaikki mielipiteet ja ennusteet ovat mainittua päivämäärää koskevia, saattavat muuttua ilman erillistä ilmoitusta ja saattavat sisältää epätarkkuuksia. Esitetyt tiedot ei tule missään tapauksessa käsitellä sijoituskehoituksena tai tarjouksena.

Lähde (ellei toisin ole ilmoitettu): Mandatum-konserni