Vastuullisuusraportti

Mandatum AM European Real Estate -ohjelma

MANDATUM ASSET MANAGEMENT

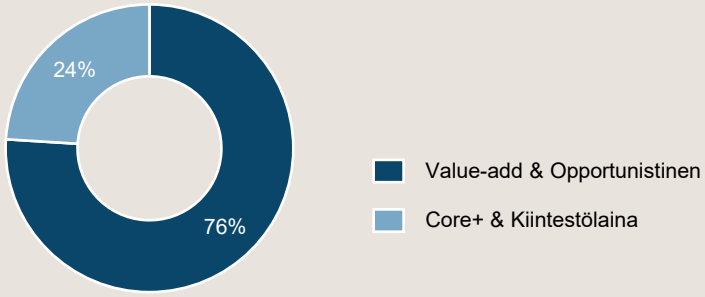
Syksy 2026 | Markkinointimateriaalia

OHJELMAN ESG-STRATEGIA

MAM European Real Estate (ERE) -sijoituskorien varat sijoitetaan ensisijaisesti eurooppalaisiin kiinteistöhankkeisiin. Sijoituskohteiden valinnassa painotetaan pääosin value-add -kiinteistösijoitusstrategiaa, joiden lisäksi sijoituskohteiksi voidaan valita myös kiinteistölainoja. Sijoitukset ovat enimmäkseen rahastomuotoisia. Mandatumin ERE-ohjelmassa ESG-näkökulmat huomioidaan kaikissa sijoitusprosessin vaiheissa. ESG-arviointi on olennainen osa sijoituspäätöksiä ja perustuu tuotekohtaisesti määriteltyihin kestävyysominaisuuksiin. Prosessi sisältää eri osioita alkutarkastelusta managereiden kanssa käytävään keskusteluun ja seurantaan asti. Keskeinen osa ulkoisten rahastosijoitusten ESG-prosessia on sijoitushetkellä ja sen jälkeen vuosittain tehtävä kysely ja siihen perustuva analyysi. ERE-ohjelman tuoreimmat sijoituskorit Kansainväliset kiinteistöt III sekä European Real Estate IV ovat SFDR artiklan 8 mukaisia sijoituskoreja.**

Ohjelman perustietoja*	
Aloitusvuosi	2017
Strategian koko	394 MEUR
Tehdyt sijoitukset / Kiinteistöjen lukumäärä	39 sijoitusta / 1000+

Rahastosijoitukset strategioittain*



Kohderahastojen perustietoja	2026*	2025	2024
Managerien sitoutuminen YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteisiin (PRI)	94 %	94 %	94 %
Havaittuja UNGC- tai OECD-normirikkomuksia (kpl)	0	0	0

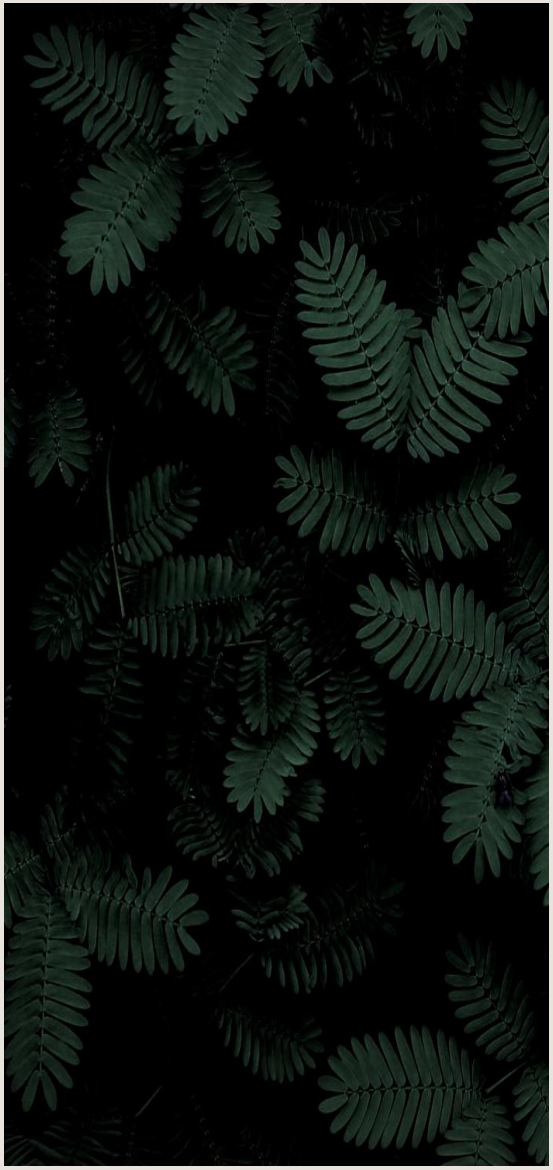
*Tilanne 30.9.2026. Omistukset ja allokaatiot voivat muuttua.

**Kestävyyteen liittyvien tietojen antamisesta rahoituspalvelusektorilla annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen 2019/2088 (SFDR) 8 artiklan mukaisesti nämä rahoitustuotteet edistävät muiden ominaisuuksien ohella ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia tai näiden ominaisuuksien yhdistelmiä ja sijoitusten kohteena olevat yritykset noudattavat hyviä hallintotapoja. Tämä vastuullisuusraportti ei ole osa SFDR:n tai (EU) 2020/852 kestävää sijoittamista helpottavasta kehyksestä annetun asetuksen (taksonomia) edellyttämiä määrämuotoisia kestävyystiedonantoja. Vastuullisuusraportti sisältää määrämuotoisia kestävyystiedonantoja täydentävää tietoa tuotteeseen liittyvistä kestävyysominaisuuksista ja toimenpiteistä.

AJANKOHTAISTA MAM ERE -OHJELMASSA

GRESB

Ulkoisten kiinteistörahastojen vastuullisuustyö eteni vuonna 2026, vaikka GRESB-tulosten kehitys vaihteli rahastoittain. Useat rahastot paransivat tuloksiaan, parhaimmillaan yli 10 pistettä edellisvuodesta. Yksi arvioitu rahasto saavutti täydet 100 GRESB-pistettä, minkä lisäksi kaksi rahastoa saavutti täyden viiden tähden luokituksen. Kehitys näkyi erityisesti energian- ja päästöjen seurannan kattavuudessa, ilmastoriskien arvioinnissa sekä rakennusten ympäristösertifioinneissa. Samalla ESG-dataa hyödynnetään yhä systemaattisemmin osana kiinteistöjen operatiivista johtamista ja arvonkehitystä, mikä viittaa vastuullisen sijoittamisen siirtymiseen politiikoista kohti konkreettisia ja mitattavia tuloksia. Tuloksia tarkasteltaessa on huomioitava rahastojen erilaiset elinkaaren vaiheet ja GRESB-arvioinnin tyypit, jotka vaikuttavat tulosten keskinäiseen vertailtavuuteen. Kokonaisuutena tulokset osoittavat vahvaa vastuullisuuden johtamisen tasoa useissa rahastoissa, mutta myös edelleen kehityspotentiaalia erityisesti kiinteistötason ympäristösuorituskyvyssä.



Ilmastopolitiikat ja -strategiat

Ilmastopolitiikat ja -strategiat ovat kehittyneet entisestään, ja niissä hyödynnetään yhä useammin skenaarioanalyysejä ilmastoriskien ja -mahdollisuuksien hallinnassa. Riskienhallintaprosesseja käytetään ilmastoon liittyvien riskien tunnistamiseen, arviointiin ja hallintaan, ja tieteeseen perustuvia tavoitteita, kuten esimerkiksi SBTi, CRREM ja NZAM*, asetetaan tukemaan ilmastotavoitteiden saavuttamista.

Energialuokat ja vihreät kiinteistösertifioinnit

Energialuokiteltujen ja ympäristösertifioitujen kohteiden osuus on kasvanut merkittävästi, ja myös raportoinnin kattavuus on parantunut. Yhä useampi rahasto raportoi vastuullisuuteen liittyviä tietoja aiempaa tarkemmin kiinteistökohdetasolla. Energiatehokkuuden parantamisen ja kiinteistösertifiointien lisäämisen lisäksi rahastot ovat panostaneet päästöjen laskentaan ja raportointiin. Konkreettisia kehitystoimenpiteitä ovat olleet aurinkosähköjärjestelmien asentaminen, uusiutuvan sähkön käytön lisääminen sekä energiankulutuksen seurannan ja älymittaroinnin kehittäminen. Rahastot ovat lisäksi toteuttaneet rakennusten modernisointi- ja energiatehokkuushankkeita vähentääkseen sekä operatiivisia että rakentamisen aikaisia hiilipäästöjä. Monet rahastot ovat myös kehittäneet GRESB-raportointiaan, toteuttaneet ilmasto- ja biodiversiteettiselvityksiä, parantaneet kierrätystä ja jätehuoltoa, vahvistaneet ESG-datan hallintaa ja seurantaa sekä tehneet yhteistyötä vuokralaisten kanssa energiatehokkuuteen ja uusiutuvaan energiaan liittyvien hankkeiden edistämiseksi.

Aktiivinen omistajuus

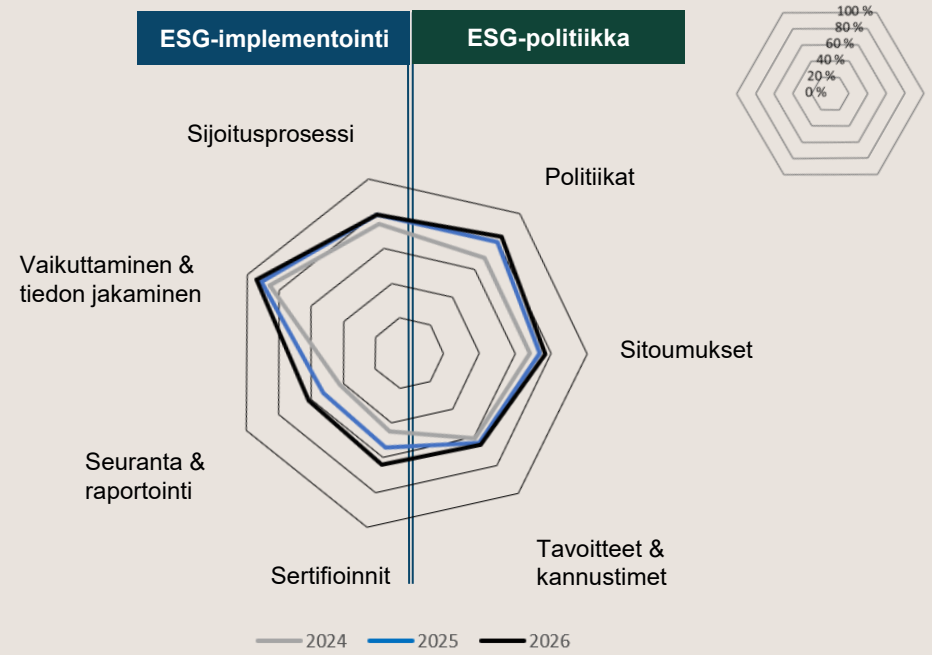
Vastuullisuuden ja aktiivisen omistajuuden merkityksen kasvaessa vastuullisuusvaatimuksia sisällytetään yhä useammin myös vuokrasopimuksiin. Useimmat ulkoiset kiinteistörahastot sisällyttävät vuokrasopimuksiinsa vihreitä vuokrauslausekkeita (green lease clauses) tai erillisiä vastuullisuusliitteitä, joissa määritellään vuokranantajan ja vuokralaisen kestävyyteen liittyvät velvoitteet. Tyypillisesti nämä ehdot edellyttävät energian-, veden-, jäte- ja muiden kulutustietojen jakamista, kannustavat osapuolia yhteistyöhön energiatehokkuuden parantamiseksi sekä tukevat ympäristösertifikaattien (esim. BREEAM ja EPC) saavuttamista ja ylläpitämistä

*Science Based Targets initiative, Carbon Risk Real Estate Monitor, Net Zero Asset Managers initiative

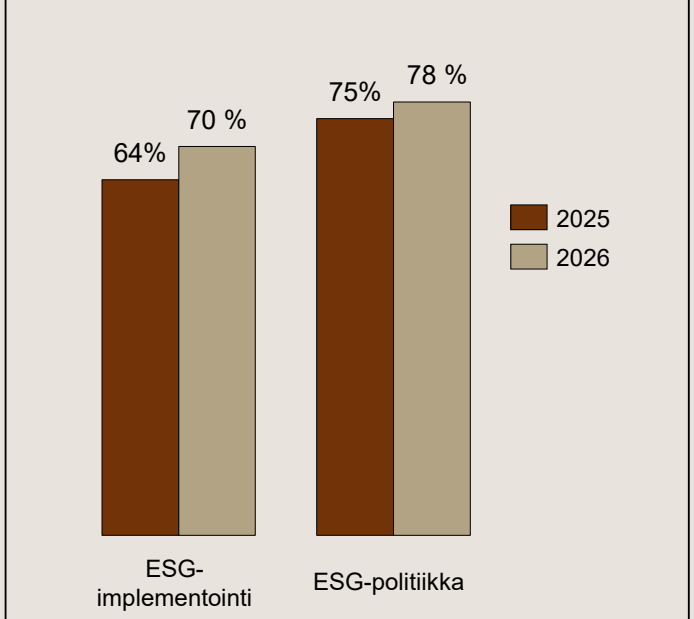
VASTUULLISUUSKYSELY 2026

Mandatum toteuttaa vuosittain laajan ESG-kyselyn kaikille ERE-ohjelman rahastomanagereille. Kysely on toteutettu vuodesta 2017 lähtien ja sen avulla on mahdollista seurata yksittäisten managerien sekä koko ohjelman kehitystä vastuullisuusasioissa. Kevään 2026 kyselyn kattavuus oli 100 % kattaen kaikki 26 erillistä kiinteistörahastoa ja 18 kiinteistömanageria. Vastaukset analysoidaan ja tulokset raportoidaan vuosittain asiakkaille. Kyselyssä jokainen rahasto pisteytetään sekä ESG-implementaation että ESG-politiikan osalta. Parantuneiden pisteiden taustalla ovat muun muassa rahastojen kehittynyt vastuullisuusraportointi, sertifiointien määrän ja tason nousu sekä aktiivisen omistajuuden korostuminen.

Kohderahastot ovat kehittyneet positiivisesti lähes jokaisella osa-alueella viime vuoteen verrattuna



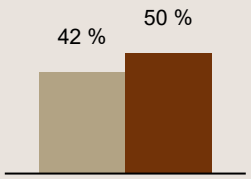
ERE-rahastojen kehitys vuosien 2025 ja 2026 välillä



ESG-kyselyn pisteytys on jaettu kahteen pääkategoriaan, ESG-politiikkaan ja ESG-implementaatioon. Politiikka- ja implementointikysymykset jaotellaan yhteensä seitsemään alaosioon. Vastauksia arvioidaan ja verrataan edellisvuoteen. Vuonna 2026 eniten kehitystä tapahtui sertifioinneissa sekä seuranta- ja raportointikäytännöissä. Esimerkiksi jo 85 %:lla rahastoista vähintään yksi kohde on saavuttanut korkean energialuokituksen, kuten EPC A- tai B-luokituksen. Lisätietoja pisteytyksestä ja metodologiasta sivuilta 6-7.

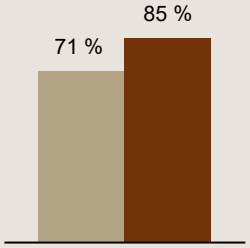
KESKEISET TULOKSET 2026

Rahasto raportoi ESG-vaikutuksistaan



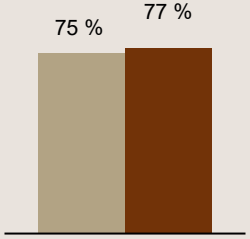
Vuoden 2026 ESG-kyselyn perusteella vastuullisuus on vakiintunut osaksi rahastojen sijoitustoimintaa. Kaikilla managereilla oli vastuullisen sijoittamisen politiikka, ja kaikki rahastot ilmoittivat integroivansa ESG-tekijät sijoitusprosessiinsa. ESG-integraation kattavuus säilyi edellisvuoden tasolla (2025: 100 %). Lisäksi puolet rahastoista ilmoitti raportoivansa rahaston ESG-vaikutuksista.

Rahasto raportoi kattavasti kohteidensa energiatehokkuudesta



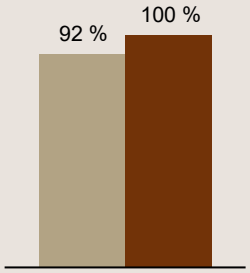
Vihreiden kiinteistöjen osuus kiinteistösijoitusvarallisuudesta on Mandatumille tärkeä mittari mm. kiinteistösijoituksille asetettujen tavoitteiden osalta. Määritys tehdään energiatehokkuusarviointien sekä ympäristösertifikaattien, kuten BREEAM ja LEED, avulla. Mandatum pisteyttää sertifiointeihin liittyvät kysymykset metodologiasivulla määriteltyjen intervallien perusteella. Energialuokituksia ja ympäristösertifiointeja arvioitaessa on kuitenkin huomioitava, että monien rahastojen aktiivisen arvonluonnin suunnitelmat ovat vielä kesken, ja tulosten odotetaan paranevan tulevina vuosina.

Rahaston hiilijalanjäljen analysoiminen



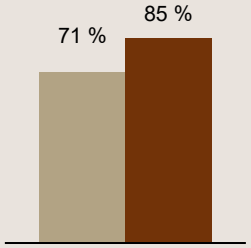
Datan ja päästötietojen saatavuuden parantuessa yhä useampi rahasto on alkanut seurata ja raportoida hiilijalanjälkeään Mandatumin ESG-kyselyssä. Kuitenkin vain noin kolmasosalle ERE-ohjelman ulkoisista rahastoista oli asetettu rahastotasoinen nettonolla- tai päästövähennystavoite. Puolet rahastoista arvioi sekä kiinteistösijoitusten käyttövaiheen (operational) että rakennusvaiheen (embodied) hiilijalanjälkeä (2025: 38 %), kun taas 27 % rahastoista analysoi vain käyttövaiheen hiilijalanjälkeä.

Kiinteistövarainhoitajille asetetaan kestävyysvaatimuksia, joiden toteutumista monitoroidaan



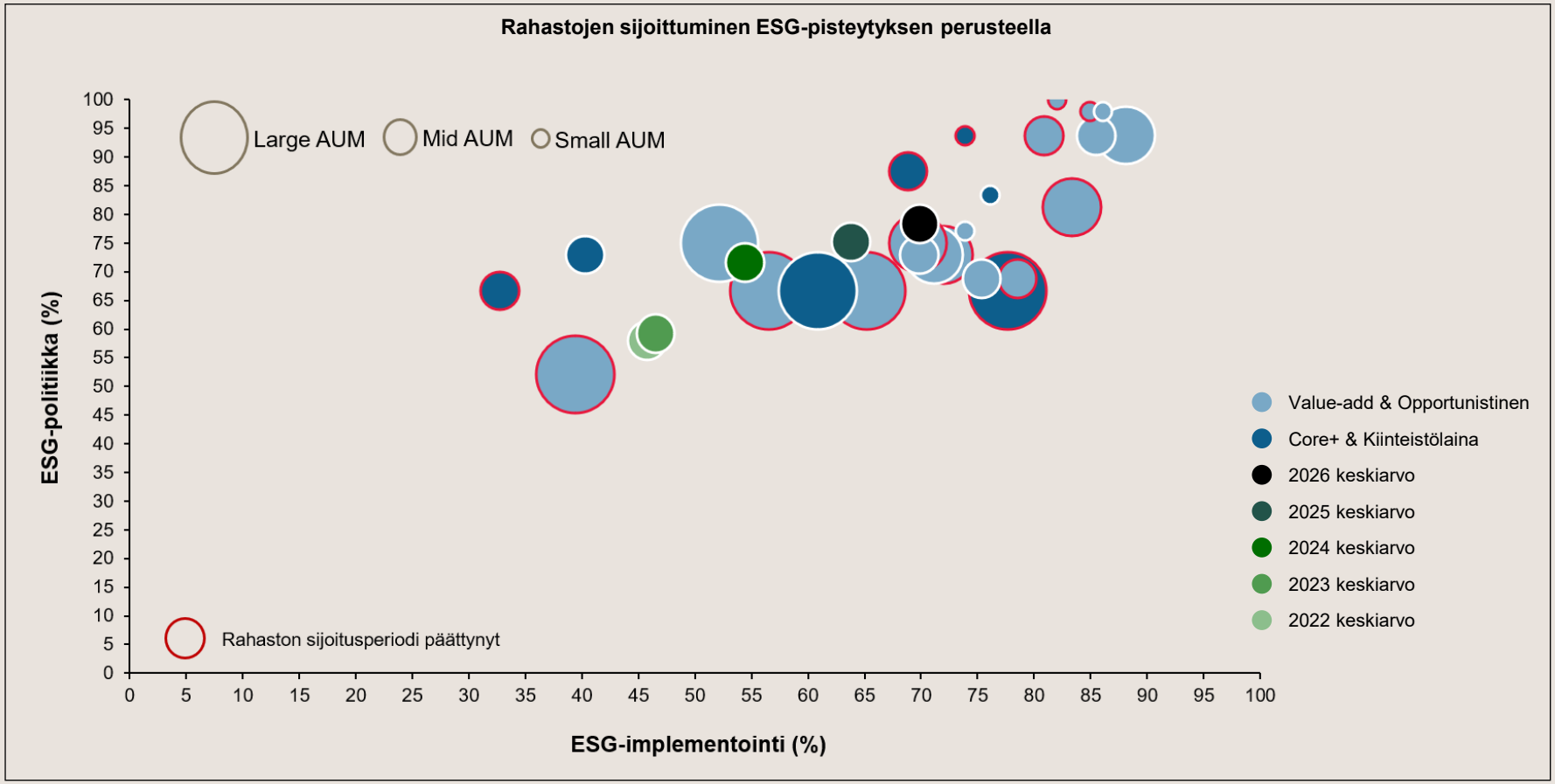
Kiinteistörahastot ovat sisällyttäneet ESG-vaatimuksia kiinteistövarainhoidon sopimuksiin, erityisesti raportoinnin, energiatehokkuuden, päästöjen ja sertifiointien osalta. Toteutumista seurataan säännöllisen raportoinnin, ESG-mittareiden sekä kuukausi- ja kvartaalitapaamisten avulla.

Vuokrasopimuksiin on sisällytetty kestävyysvaatimuksia



Useimmat ulkoiset kiinteistörahastot ovat sisällyttäneet uusiin vuokrasopimuksiin green lease -lausekkeita, jotka keskittyvät erityisesti energiankulutus-, vesi- ja muiden ympäristötietojen jakamiseen, energiatehokkuuden parantamiseen sekä vuokranantajan ja vuokralaisen väliseen yhteistyöhön vastuullisuustavoitteiden saavuttamiseksi. Osalla rahastoista vaatimukset ulottuvat myös ympäristösertifiointeihin, uusiutuvan energian käyttöön, jätehuoltoon ja kestäviin tilamuutoksiin.

2025 2026



Vuoden 2026 vastausten perusteella ESG-asioiden taso on edelleen kehittynyt positiiviseen suuntaan verrattuna aiempiin vuosiin, vaikka kehitys oli hieman maltillisempaa kuin edellisvuonna.

Merkittävintä kehitys on ollut pienissä ja keskisuurissa rahastoissa, jotka ovat parantaneet suoriutumistaan molemmilla osa-alueilla.

Vuoden 2026 kyselyn perusteella sijoitusstrategia ei vaikuttanut merkittävästi suoriutumisen kehitykseen, sillä molemmat strategiaryhmät kehittyivät tasaisesti.

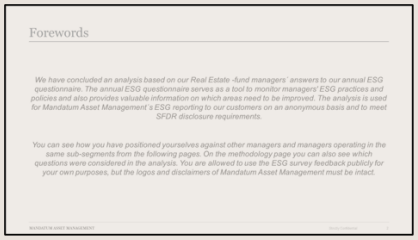
Rahastot, joiden sijoitusperiodi oli vielä käynnissä, paransivat suoriutumistaan merkittävästi erityisesti implementaation osalta. Parannus oli 9 prosenttiyksikköä.

ERE-OHJELMAN ESG-PROSESSI

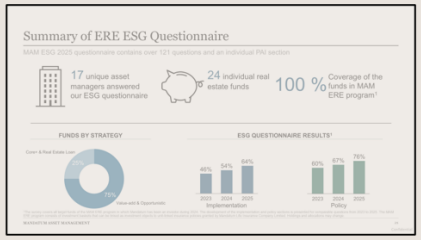
Mandatumin ERE-ohjelman ESG-prosessi huomioi vastuullisuuden sijoituksen elinkaaren kaikissa vaiheissa ESG-arvioinnin ollessa kiinteä osa sijoituspäätöstä tuotekohtaisesti määriteltyjen kestävyysominaisuuksien mukaisesti. Prosessi sisältää eri osioita alkutarkastelusta ja seurannasta manageriden kanssa käytävään palautekeskusteluun asti. Keskeinen osa ulkoisten rahastosijoitusten ESG-prosessia on sijoitushetkellä ja sen jälkeen vuosittain tehtävä kysely ja siihen perustuva analyysi. Kysely tavoittaa vuosittain lukuisat yhdysvaltalaiset ja eurooppalaiset managerit, joiden hallinnoitavat varat ovat yhteensä satoja miljardeja euroja. Kysely on ollut osa sijoitusprosessia vuodesta 2017, mistä lähtien on kerätty huomattava määrä dataa eri toimijoista. Tätä dataa hyödynnetään omaisuusluokan eri strategioiden sisällä tehtävissä analyyseissä.

Jokaiselle managerille toimitetaan räätälöity palauteraportti, jossa manageri saa yhteenvedon vastaamastaan kyselystä. Kysymysten lailla vastaukset on jaettu kahteen osaan molempien pääkategorioiden (ESG-implementointi ja ESG-politiikka) mukaan. Nämä ovat edelleen jaettu yhteensä seitsemään alaosioon, jotka liittyvät ESG-sijoitusprosessiin, raportointiin ja seurantaan, vaikuttamiseen, kiinteistöjen sertifiointeihin, politiikkoihin, sitoumuksiin sekä tavoitteisiin. Raportti sisältää yksityiskohtaiset arviot managerien suorituksesta verrattuna sektorin verrokkitoimijoihin saman alasegmentin sisällä. Esimerkiksi value add -kiinteistömanageri voi verrata ESG-tekemistään muihin alasegmentin toimijoihin. Verrokkeja koskevat tiedot esitetään palautteen yhteydessä anonyymisti ja vertailun esittämisen tarkoitus on havainnollistaa kunkin managerin sijoittumista suhteessa muihin ohjelman kohdemanagereihin mahdollisten kehityskohtien tunnistamiseksi.

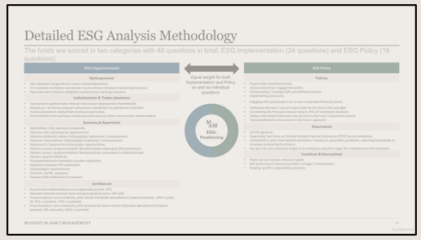
Esimerkki manageripalautteesta



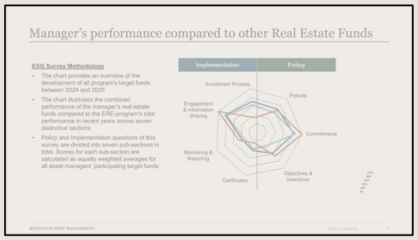
Ohjeet materiaalin hyödyntämiseen



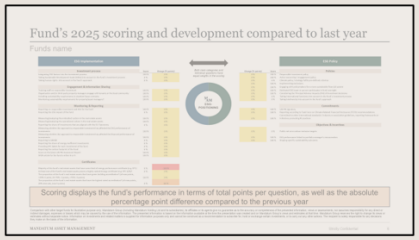
Yhteenveto tuloksista



Pisteytyksen metodologia



Managerin suoriutuminen verrattuna muihin tänä ja edellisenä vuonna



Rahaston kysymyskohtainen pisteytys ja kehitys edellisvuodesta



Managerin rahastojen suoriutuminen verrattuna muihin rahastoihin strategian ja koon suhteen

ESG-PISTEYTYKSEN METODOLOGIA

ESG-implementointi

Sijoitusprosessi

- ESG-tekijöiden integroiminen osaksi sijoitusprosessia
- YK:n kestävän kehityksen tavoitteiden huomioiminen rahaston sijoitusprosessissa
- Ihmisoikeuksiin liittyvien tekijöiden huomioiminen sijoitusprosessissa

Vaikuttaminen & tiedon jakaminen

- Vastuulliseen sijoittamiseen liittyvän koulutuksen järjestäminen henkilöstölle
- Rahasto ja/tai kolmas osapuoli vaikuttavat vuokralaisiin tai paikalliseen yhteisöön
- Vuokrasopimuksiin sisällytetään kestävyysvaatimuksia
- Kiinteistöhallinnolle asetetaan kestävyysvaatimuksia, ja niiden toteutumista seurataan

Seuranta & raportointi

- Säännöllinen ESG-raportointi asiakkaille
- Rahaston ESG-vaikutuksesta raportoiminen
- Rahaston kohteisiin sidotun ja/tai toiminnallisen hiilijalanjäljen laskeminen / analysoiminen
- Rahaston EU-taksonomian mukaisuuden raportointi
- Rahasto seuraa/analysoi kestävän lähestymistavan vaikutuksia ESG-kehitykseen
- Rahasto seuraa/analysoi kestävän lähestymistavan vaikutuksia tuottokehitykseen
- Rahasto raportoi GRESB:lle
- Energiatehottomien kohteiden osuuden raportointi
- Rahaston kohteiden EPC-luokitukset
- Hiilijalanjäljen raportoiminen
- Toimittanut viimeisimmän UN PRI -arviointiraportin
- Rahasto on SFDR:n artiklan 8 tai 9 mukainen
- Säännöllinen ESG-raportointi asiakkaille

Sertifioinnit

- Suurimmalla osalla kohteista on energialuokitus (esim. EPC)
- Rahaston kohteilla on korkean tason energialuokituksia (esim. EPC A/B)
- Prosentuaalinen osuus kohteista, joilla on vihreän kiinteistön akkreditointi (maksimi pisteistä, <25%=1 piste, 25-75%= 2 pistettä, >75%= 3 pistettä)
- Prosentuaalinen osuus kohteista, joilla on korkeimman tason vihreän kiinteistön akkreditointi (maksimi pisteistä, 20% intervallit; 100%= 5 pistettä)

Molemmat pääkategoriat ja yksittäiset kysymykset yhtä suurilla painoarvoilla pisteytyksessä



ESG-politiikka

Politiikka

- Vastuullisen sijoittamisen / ESG-politiikka
- Aktiivisen omistajuuden / vaikuttamisen politiikka
- Ilmastopolitiikka / -strategia täyttää ennalta määritellyn kriteeristön
- Toimialojen / tuotteiden poissulkeminen
- Kestävämpään rahoitusjärjestelmään siirtymisen edistäminen yhteistyössä poliittisten päättäjien kanssa suoraan tai epäsuorasti
- Erillinen ESG-tiimi / henkilö osallistuu rahaston valvontaan
- Haitallisten kestävyysvaikutusten (Principal Adverse Impacts, PAI) huomioiminen toiminnassa
- Kansainvälisten sanktioiden huomioiminen rahaston toiminnassa
- Biodiversiteettiin liittyvien tekijöiden huomioiminen sijoitustoiminnassa

Sitoumukset

- UN PRI -allekirjoittaja
- Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD) -suositusten julkinen tukeminen
- Sitoutunut muuhun kansainväliseen standardiin / toimialan tai järjestön suosituksiin, raportointikehyksiin tai vastuullisen sijoittamisen käytäntöjä edistäviin aloitteisiin
- Asettanut sijoituksille nettonollapäästöjen tavoitteen tai päästövähennystavoitteen rahastotasolla

Tavoitteet & kannustimet

- Julkisesti ilmoitetut nettonollatavoitteet
- ESG-mittarit sisällytetty salkunhoitajan palkitsemiseen
- Kestävän kehityksen tuloksiin vaikuttaminen

VASTUUVARAUMA

Mandatum AM European Real Estate -ohjelma on tarkoitettu ammattimaisille sijoittajille ja koostuu Mandatum Henkivakuutusosakeyhtiön omistamista sijoituskoreista, jotka ovat liitettävissä sijoitussidonnaisten vakuutusten sijoituskohteiksi. Ohjelmaan kuuluville Kansainväliset Kiinteistöt I ja Kansainväliset Kiinteistöt II -sijoituskoreille ei ole määritelty erityisiä kestävyysominaisuuksia, joten ne noudattavat Kestävyyteen liittyvien tietojen antamisesta rahoituspalvelusektorilla annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen 2019/2088 (SFDR) artiklan 6 mukaisia vähimmäistason tiedonantovelvoitteita. Kansainväliset Kiinteistöt III ja European Real Estate IV -sijoituskoreille on määritelty edistettävät kestävyysominaisuudet ja sijoituskorit noudattavat SFDR artiklan 8 mukaisia tiedonantovelvoitteita. Sijoituskorien tuotekohtaiset kestävyystiedonannot ovat saatavilla osoitteessa www.mandatum.fi.

Markkinointimateriaalia. Tutustu aina ennen lopullisen sijoituspäätöksen tekoa sijoituskohteen virallisiin asiakirjoihin. Tarkempaa tietoa kestävyysriskien ja kestävyystekijöiden huomioimisesta sijoitustoiminnassa löydät Mandatumin verkkosivuilta ja tuotekohtaisesta dokumentaatiosta. Sijoitussidonnaiset vakuutukset myöntää ja sijoituskorit omistaa Mandatum Henkivakuutusosakeyhtiö (Mandatum). Mandatum Asset Management Oy (MAM) toimii salkunhoitajana sekä Mandatumin asiamiehenä vakuutusyhtiön puolesta ja lukuun. Esityksessä olevat tiedot on annettu tiivistetyssä muodossa eivätkä ne anna täydellistä kuvaa vakuutuksesta, sijoituskohteista tai niihin liittyvistä kestävyys- ja muista riskeistä. Sijoituskohteita ja muuta sijoittamista koskevat tiedot on annettu vain informaatiotarkoituksessa eikä annettuja tietoja voida pitää suosituksena merkitä, pitää tai vaihtaa tiettyjä sijoituskohteita tai tehdä muita vakuutuksen arvonkehitykseen vaikuttavia toimenpiteitä. Esityksen tiedot on annettu niiden antamishetken mukaisina ja ne perustuvat osin ulkopuoliselta palveluntarjoajalta saatuun tietoon. Asiakas vastaa itse tietojen pohjalta mahdollisesti tekemistään päätöksistä. Mandatum tai sen asiamiehet ei takaa esitettyjen tietojen, näkemysten tai arvioiden oikeellisuutta tai täydellisyyttä eikä vastaa tietojen käytöstä mahdollisesti aiheutuvista suorista tai epäsuorista vahingoista, kuluista tai menetyksistä. Asiakas vastaa myös toimiensa veroseuraamuksista sekä mahdollisista vaikutuksista asiakkaan muihin sopimussuhteisiin sekä oikeuksiin tai velvollisuuksiin. Katsauksen tiedot perustuvat 9/2026 mukaisiin tietoihin, ellei toisin mainita.

ESG-menetelmien, -mallien ja keskeisten luokitteluoletusten kuvaus

Mandatumin ESG-pisteytys sekä siihen liittyvä taulukko viittaavat Mandatumin kehittämään ESG-viitekehykseen, jota käytetään ulkoisten rahastomanagerien ja rahastojen ESG-ominaisuuksien arviointiin Private Debt-, European Real Estate- ja Private Equity Opportunities -ohjelmissa.

Tutustu kuvaukseen ja siihen liittyvään taulukkoon seuraavalta sivulta: Vastuullisuus kiinteistösijoituksissa