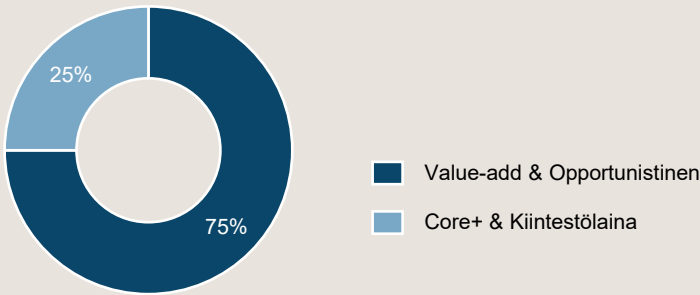


OHJELMAN ESG-STRATEGIA

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.**

Rahastosijoitukset strategioittain*



Ohjelman perustietoja*	
Aloitusvuosi	2017
Strategian koko	375 MEUR
Tehdyt sijoitukset / Kiinteistöjen lukumäärä	34 sijoitusta / 1000+

Kohderahastojen perustietoja	2025*	2024	2023
Managerien sitoutuminen YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteisiin (PRI)	94%	94%	93%
Havaittuja UNGC- tai OECD-normirikkomuksia (kpl)	0	0	0

*Tilanne 30.9.2025. Omistukset ja allokatiot voivat muuttua.

**Kestävyystietojen 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 kestävä 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

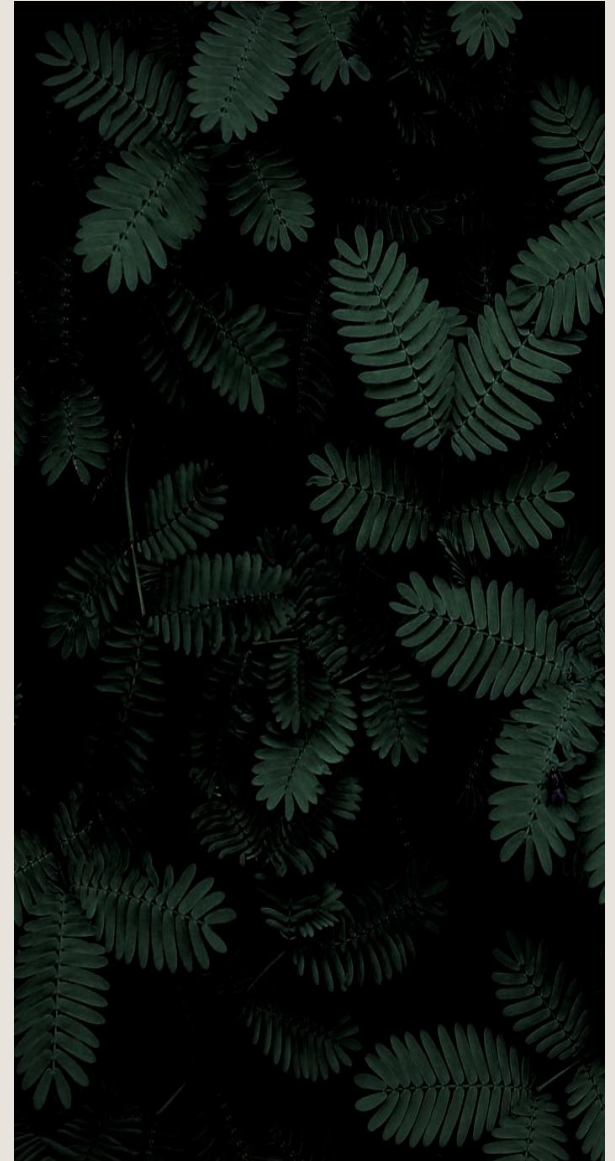
Kiinteistöjen vastuullisuutta kokonaisuutena tarkastelevan vuosittaisen Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) -arvioinnin tulokset julkistettiin lokakuussa. Yhä useampi managerikumppaneistamme osallistuu nykyään GRESB-arviointiin, ja muun muassa yksi managereistamme on menestynyt poikkeuksellisen hyvin saavuttaen rahastolleen viimeisen kolmen vuoden ajan täydet viisi tähteä ja huippupisteet 100/100. MAM ERE -ohjelmasta on sijoitettu kyseisen rahastosarjan viimeisimpään vuosikertaan. Osallistumismäärä kasvoi, kun vuoden 2024 GRESB-arviointiin osallistui 12 ERE-ohjelman 17 managerista, kun vuotta aiemmin osallistujia oli 9 yhteensä 14 managerista. GRESB arvioi mm. energian- ja vedenkulutusta, hiilijalanjälkeä, kasvihuonekaasupäästöjä, riskienhallintaa, sosiaalista vastuullisuutta, sidosryhmäyhteistyötä, yritys vastuun raportointia ja johtamista.

Sertifioinnit

Vuokralaisten, sijoittajien sekä rahoittajien kiinnostus kiinteistömarkkinoilla painottuu edelleen yhä enemmän vihreisiin kiinteistöihin, mikä on osaltaan edesauttanut ESG-sertifiointien valtavirtaistumista. Esimerkkinä pienempi alle 300 miljoonan euron paikallinen kohderahasto, jossa managerimme on yhteisten tavoitteiden mukaisesti edistänyt sertifiointeja siten, että heidän seitsemälle kiinteistölleen on kaikille hankittu vihreä sertifikaatti, ja 6/7 kohteesta joko BREEAM Excellent, Very Good tai Good -sertifikaatti. Kaikille uusille kehityskohteille manageri tavoittelee vähintään BREEAM Very Good -sertifikaattia.

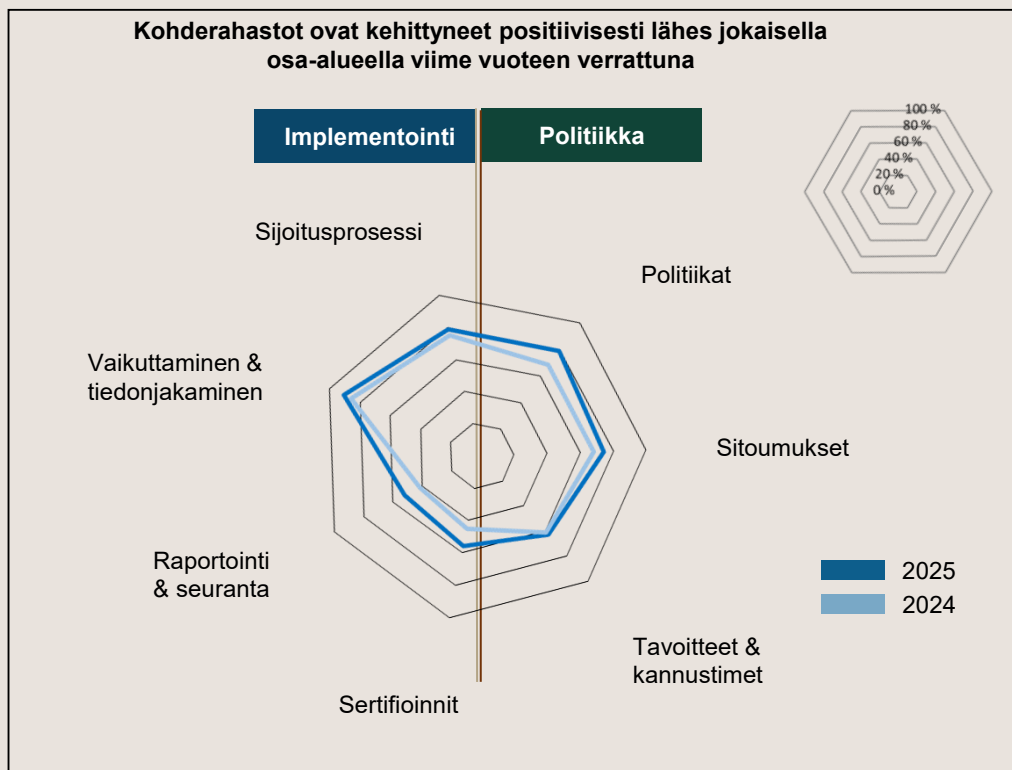
Vuosittainen ESG-kysely

MAMin European Real Estate -ohjelman vuoden 2025 ESG-kysely vahvisti selkeän kehityksen kohti entistä vastuullisempaa sijoittamista. Kaikki ohjelman kohderahastot ja kohderahastoyhtiöt osallistuivat kyselyyn. Tulosten perusteella ESG on vakiintunut osaksi sijoitusprosesseja ja vaikuttaa päätöksentekoon järjestelmällisesti. Energiatohokkuuden parantaminen, vihreiden kiinteistösertifikaattien yleistäminen ja biodiversiteetin huomiointi nousivat esiin keskeisinä edistysaskeleina. Kohdemanagerit raportoivat, että ESG-riskien arviointi ja hiilijalanjäljen hallinta ovat olennainen osa Due Diligence -vaihetta. Useat rahastot ovat myös ottaneet käyttöön strategioita, jotka tukevat hiilineutraaliustavoitteita. Lisäksi vuokralaisten ja paikallisyhteisöjen kanssa tehtävä yhteistyö on vahvistunut, mikä näkyy muun muassa vihreiden vuokrasopimusten lisääntymisenä ja erilaisten yhteisötoimien kautta. Kokonaisuutena kyselyn tulokset osoittavat, että ESG toimii yhä selvemmin arvonluonnin välineenä.



VASTUULLISUUSKYSELY 2025

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 2025 kyselyn kattavuus oli 100 % kattaen kaikki 24 erillistä kiinteistörahastoa ja 17 kiinteistömanageria. Vastaukset analysoidaan ja tulokset raportoidaan vuosittain asiakkaille.



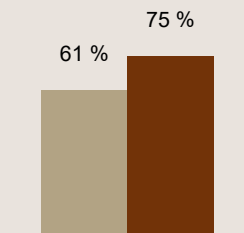
Kyselyssä jokainen rahasto pisteytetään sekä ESG-implementaation että ESG-politiikan osalta. Vuoden 2025 analyysissa ESG-implementaation pisteytys nousi 10 prosenttiyksikköä ja ESG-politiikan 9 prosenttiyksikköä. Parantuneiden pisteiden taustalla on muun muassa rahastojen parantunut vastuullisuusraportointi, korkean tason energialuokitusten ja sertifikaattien määrän kasvu sekä managereiden yleistyneet ilmastotavoitteet.



ESG-kyselyn pisteytys on jaettu kahteen pääkategoriaan, ESG-politiikkaan ja ESG-implementaatioon. Politiikka- ja implementointikysymykset jaotellaan yhteensä seitsemään alaosiin. Vastauksia arvioidaan ja verrataan edellisvuoteen. Vuonna 2025 eniten kehitystä tapahtui sitoumuksissa, politiikoissa sekä sertifioinneissa. Esimerkiksi 58 % managereista on asettanut itselleen organisaatitasoiset julkiset nettonollatavoitteet (2024: 55 %), kuitenkin kiinteistörahastotasolla nettonollatavoite on 33 %:lla rahastoista. Lisätietoja pisteytyksestä ja metodologiasta sivuilta 6-7.

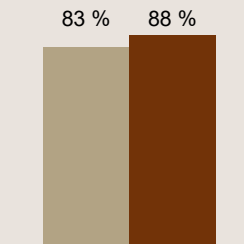
KESKEISET TULOKSET

Rahasto omistaa kiinteistöjä, joilla korkean luokan energiatehokkuus, kuten EPC A tai B



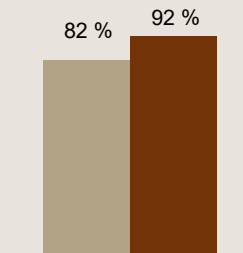
MAMin kiinteistörahastosijoitusten pääasiallinen sijoitusstrategia on ns. value-add, joissa kohteiden energia-tehokkuus hankintahetkellä vaihtelee. Näille sijoituksille on tyypillistä, että kiinteistöjen omistusaikana toteutettujen energiatehokkuusinvestointien tulokset alkavat näkyä, kun sijoitus suunnitelmien mukaan ovat jo hyvin pitkällä.

Rahasto raportoi vastuullisesta sijoittamisesta



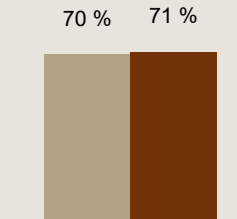
Jo lähes kaikilta rahastoilta on saatavissa säännöllistä ESG-raportointia sijoittajille. Lisäksi 54 prosenttia rahastoista osallistuu GRESB-raportointiin.

Isännöitsijälle asetetaan kestävyysvaatimuksia, joiden toteutumista monitoroidaan



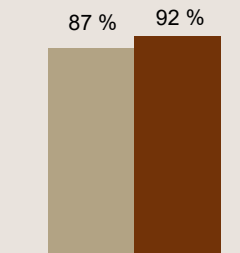
Jotta rahastomanagerien kestävyystyötä saadaan jalkautettua myös yksittäisten kiinteistöjen tasolle on tärkeää, että tästä on sovittu myös isännöitsijän kanssa.

Vuokrasopimuksiin on sisällytetty kestävyysvaatimuksia



Vuokrasopimuksiin sisällytetyt kestävyysvaatimukset voivat liittyä esimerkiksi yhteisiin tavoitteisiin kiinteistön ekologisuuteen liittyen sekä usein sopimuksissa veloitetaan vuokralaista toimittamaan tarvittavia tietoja esimerkiksi energiatehokkuustodistuksia varten. Lisäksi useat managerit ilmoittivat, että ovat lisäämässä kestävyysvaatimuksia jatkossa uusiin vuokrasopimuksiin.

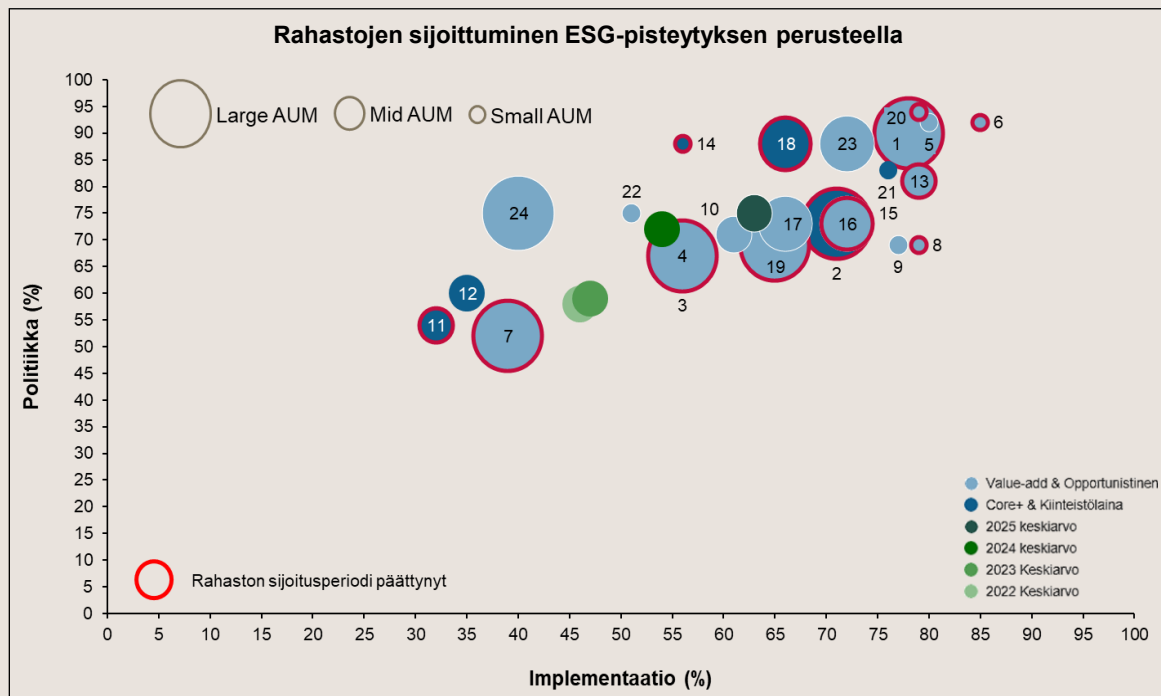
Rahasto huomioi biodiversiteetin sijoitustoiminnassaan



Biodiversiteetti otetaan huomioon due diligence -vaiheessa kohteita arvioitaessa, kehitystöiden suunnittelussa minimistandardien muodossa, sertifikaattien hankkimisella ja kohteiden kunnostuksella. Yksi tyypillinen tapa arvioida biodiversiteettiä uusien kohteiden hankintahetkellä on nettohyödyn (BNG)* näkökulmasta, esim. 10 %:n minimitalvoitteen mukaisesti.

■ 2024 ■ 2025

*Biodiversity net gain (BNG) vaatii kaikkien uusien kehityshankkeiden parantavan biodiversiteettiä vähintään 10 % alkuperäiseen tilanteeseen verrattuna. BNG:ta arvioitaessa huomioidaan esim. viheralueiden ja puuston lisääminen, maanmuokkauksen ympäristövaikutukset, lintujen pesintä, paikallinen eläimistö ja pölyttäjät.

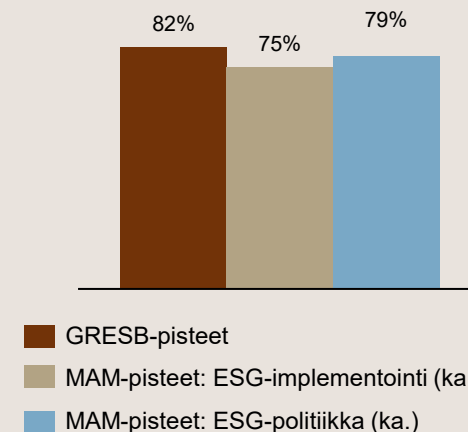


2025 vastausten perusteella rahastojen ESG-asiat ovat keskimäärin kehittyneet edeltäviä vuosia paremmalle tasolle.

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 2025 ESG-kyselyyn vastanneiden parhaiten pärjänneiden rahastojen sijoitusperiodit ovat päättyneet. Implementointiosiossa kuudesta eniten pisteitä saaneesta rahastosta viidellä sijoitusperiodi on jo päättynyt. Sijoitusperiodinsa päättäneillä rahastoilla on ollut pidempi aikajänne kehittää rahaston kohteita sekä implementoida ESG-toimenpiteitä, mikä heijastuu korkeammassa pisteissä implementaatiosta.

MAMin ESG-pisteityksen vertailua GRESBiin



ESG-pisteityksen tuloksia vertailtiin myös pisteisiin, jotka rahastot olivat saaneet vuoden 2024 GRESB-arviosta. Rahastojen GRESB-pisteet olivat pääosin linjassa MAMin metodologian kanssa*.

Vertailua käytetään sisäisenä työkaluna, jonka avulla on mahdollista seurata antaako MAMin kehikko samansuuntaisia tuloksia kuin johtavat kansainväliset raportointistandardit, kuten GRESB tai PRI. Jos tulokset ovat samankaltaisia auttaa se MAMin tulosten validoimisessa ja toisaalta, jos tuloksissa olisi selkeitä eroavaisuuksia voisi sitä kautta saada arvokasta informaatiota ESG-kyselyn kehityskohteista.

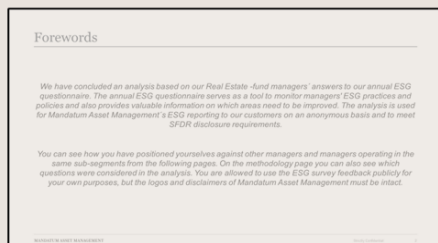
*Mukana luvuissa kaikki seitsemän pidemmälle sijoitustoiminnassaan ehtinyttä rahastoa, jotka toimittivat MAMille GRESB-pisteensä vuoden 2024 osalta.

ERE-OHJELMAN ESG-PROSESSI

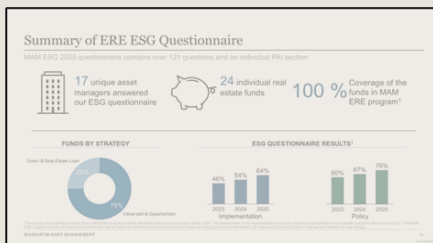
Mandatumin ERE-ohjelman ESG-prosessi huomioi vastuullisuuden kaikissa vaiheissa ESG-arvioinnin ollessa kiinteä osa sijoituspäätöstä tuotekohtaisesti määriteltujen kestävyysominaisuuksien mukaisesti. Prosessi sisältää eri osioita alkutarkastelusta managereiden kanssa käytävään palautekeskusteluun ja seurantaan 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 hallinnoivat 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 alaosiin, 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 anonymisti ja vertailun esittämisen tarkoitus on havainnollistaa kunkin managerin sijoittumista suhteessa muihin ohjelman kohdemanagereihin mahdollisten kehityskohtien tunnistamiseksi.

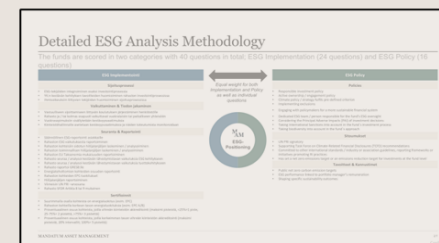
Esimerkki manageripalautteesta



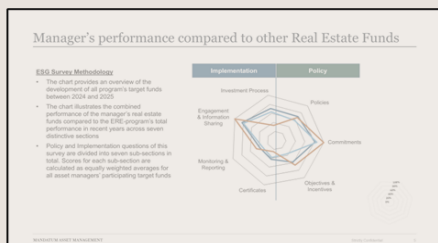
Ohjeet materiaalin hyödyntämiseen



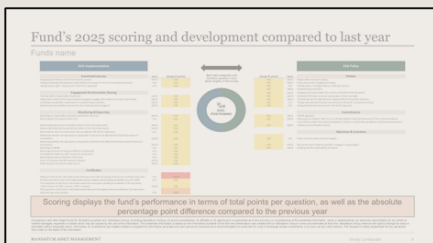
Yhteenveto tuloksista



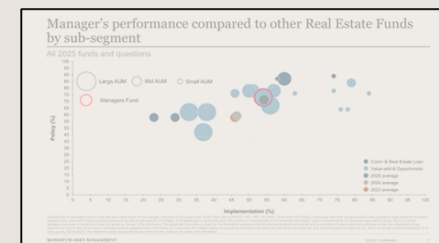
Pisteytyksen metodologia



Managerin suoriutuminen verrattuna muihin tänä ja edellisvuonna

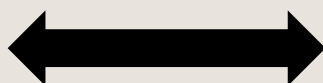


Rahaston kysymyskohtainen pisteytys ja kehitys edellisvuodesta

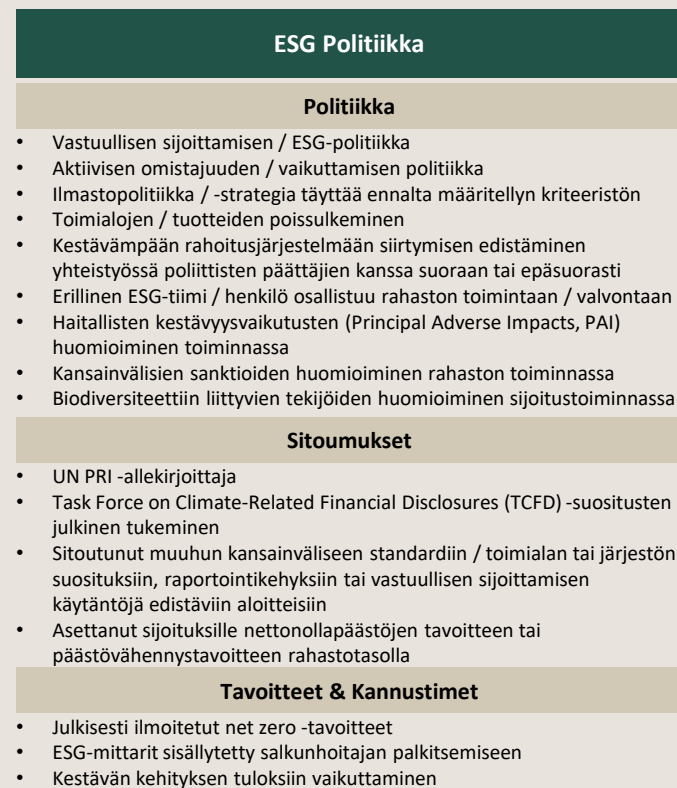


Managerin rahastojen performanssi verrattuna muihin rahastoihin strategian ja koon suhteen

ESG-PISTEYTYKSEN METODOLOGIA



Molemmat pääkategoriat ja yksittäiset kysymykset yhtä suurilla painoarvoilla pisteytyksessä



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 kestävän rahoituksen tiedonantoasetuksen (SFDR) artiklan 6 mukaisia vähimmäistason tiedonantovelvoitteita. Kansainväliset Kiinteistöt III ja European Real Estate IV -sijoituskoreille on määritelty edistettävät kestävyysominaisuudet ja sijoituskorit noudattavat 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 toimiansa veroseuraamuksista sekä mahdollisista vaikutuksista asiakkaan muihin sopimussuhteisiin sekä oikeuksiin tai velvollisuuksiin.