

8 MANDATUM

MANDATUM-KONSERNIN VASTUULLISEN KIINTEISTÖSIJOITTAMISEN KATSAUS 2023

MARKKINOINTIMATERIAALIA

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

SISÄLLYSLUETTELO

JOHDANTO	4	VASTUULLISEN KIINTEISTÖSIJOITTAMISEN TAUSTAVAIKUTTAJIA	21	MAM European Real Estate -ohjelma	39
MANDATUMIN KIINTEISTÖVARALLISUUS LUKUINA	5	15 minuutin kaupungit -ilmiön vaikutus kiinteistöihin	22	MAM Kiinteistö III	41
MANDATUMIN VASTUULLISEN KIINTEISTÖ- SIJOITTAMISEN VUOSI 2023	6	Vastuullisuuteen vaikuttava sääntely vuonna 2023	25	Ilmatoriskien arviointi on osa riskikartoitusta ..	42
Kiinteistösijoittamisen vastuullisuuden suunta- viivat ja toteumat 2023	7	Energialuokat entistä tärkeämpiä myös vuokrauksessa	27	OTA YHTEYTTÄ	43
Vastuullisen kiinteistösijoittamisen kohokohdat 2023	10	MANDATUMIN LÄHESTYMISTAPA VASTUULLISEEN KIINTEISTÖ- SIJOITTAMISEEN	28		
GRESB-tulokset 2023.....	11	Vastuullinen kiinteistösijoittaminen Mandatumissa	29		
Erikoissijoitusrahasto Suomi Kiinteistöt II ja Mandatum sijoituskiinteistöt	11	Suorat kiinteistösijoitukset	29		
MAM European Real Estate	12	Kiinteistörahastosijoitukset	30		
Hyvät arvosanat YK:n vastuullisen sijoittamisen arvioinnissa	13	ESG:n merkitys kiinteistösijoituksissa	32		
Vuokralaistyytyväisyystulokset	14	Elinkaariajattelu auttaa tunnistamaan ympäristövaikutuksia kiinteistösijoittamisen kaikissa vaiheissa	33		
Merkittäviä edistysaskelia energiatehokkuudessa	15	Sijoituskohteet ja vastuullisuus portfolioissa ..	34		
Ympäristösertifikaattien määrä kasvoi	16	Erikoissijoitusrahasto Suomi Kiinteistöt II ..	34		
MAM European Real Estate -ohjelman vastuulli- suusprosessia uudistettiin laajentamalla kohde- managerille suunnattua palauteraporttia	17	Mandatum Lifen omat sijoituskiinteistöt	36		
Edistystä energiankulutuksen ja hiilidioksidipäästöjen vähentämisessä.....	18	Keskinäinen Vakuutusyhtiö Kaleva	37		
		Mandatum Life Vuokratontit I Ky	38		

MANDATUM

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

Mandatum Oyj on vakuutusomistusyhteisö, joka harjoittaa liiketoimintaansa tytäryhtiöidensä kautta. Mandatum Henkivakuutusosakeyhtiö (Mandatum Life) tytäryhtiöineen tarjoaa yksityis- ja yritysasiakkailleen varainhoidon, palkitsemisen, eläkevarautumisen ja henkilövakuuttamisen palveluita.

Mandatum Asset Management Oy (MAM) tytäryhtiöineen on sijoituspalveluyritys, joka yhdistää rahastoliiketoiminnan, täyden valtakirjan- ja konsultatiivisen varainhoidon palvelut sekä omaisuudenhoitopalvelun.

Mandatumin huhtikuussa 2024 julkaistussa vastuullisuusraportissa 2023 kerrotaan lisää yhtiön vastuullisuuden avaintiedoista sekä vuoden aikana toteutetuista vastuullisuustoimista ja -tuloksista. Raportti on kirjanpitolain 3a luvun 5 pykälän mukainen selvitys muista kuin taloudellisista tiedoista ja se on laadittu Global Reporting Initiative (GRI) -standardien mukaisesti.

[Mandatum.fi/vuosi2023](https://www.mandatum.fi/vuosi2023) →



JOHDANTO

Tavoitteellinen ja aktiivinen vastuullisuustyö on kiinteä osa Mandatum-konsernin (Mandatum Oyj tytäryhtiöineen, jäljempänä myös ”Mandatum”) kiinteistösijoitusstrategiaa, jonka avulla tavoittelemme kohteidemme arvonnousua ja osallistumme osaltamme ilmastonmuutoksen torjuntaan. Mandatum hallinnoi yli miljardin euron kiinteistövarallisuutta ja yhtiössä mitataan kiinteistöjen vastuullisuustavoitteita vuosittain. Nämä vuosittaiset saavutukset toimivat välietappina matkallamme kohti kiinteistöomaisuutemme pitkäaikaista arvonkehitystä ja kiinteistöjen hiilineutraalisuutta kunkin portfolion strategian mukaisesti.

Tämä katsaus kattaa kiinteistövarainhoidon Mandatum-konsernissa (Mandatum Asset Management Oy eli MAM ja Mandatum Henkivakuutusosakeyhtiö eli Mandatum Life, molemmat yhdessä ”Mandatum”). Erikseen mainituin osin katsaus liittyy suomalaiseen erikoissijoitusrahastoon Mandatum AM Suomi Kiinteistöt II, jota hoitaa MAMin tytäryhtiö Mandatum AM AIFM Oy. Esityksessä mainitut sijoituskorit ovat liitettävissä sijoitussidonnaisten vakuutusten sijoituskohteiksi. MAM toimii rahaston ja sijoituskorien salkunhoitajana. Sijoitussidonnaiset vakuutukset myöntää ja sijoituskorit omistaa Mandatum Life. Tähän katsaukseen

on koottu Mandatum-konsernin kiinteistövarainhoidon vastuullisuustyön keskeisimmät tunnusluvut, tärkeimmät osa-alueet ja vaikuttavimmat teot vuodelta 2023.

Mandatumin ympäristövastuuta toteutettiin vuonna 2023 usein tavoin. Muun muassa energiaojohtamiseen panostettiin, mikä mahdollisti poikkeamiin puuttumisen ja energiatehokkaamman kiinteistöjen ylläpidon johtamisen. Mandatumin hallinnoimien kiinteistöjen sertifiointien määrää lisättiin ja toteutettiin toimenpiteitä kiinteistöjen energialuokkien parantamiseksi. Vastaavasti nostettiin Mandatumin ulkoihin rahastoihin sijoittavan MAM European Real Estate (ERE) -ohjelman sijoituskorikohtaista pyrkimystä sijoittaa vähintään 70 prosenttia sijoituskorin varoista kohteisiin, joista tehdään sijoitussuunnitelman myötä niin sanottuja vihreitä kiinteistöjä. Onnistumisesta kertovat Mandatumin kiinteistösalkkujen menestyminenGRESB-vastuullisuusarvioinnissa sekä saavutettu arvosana vuoden 2023 vuokralaistytyväisyyskyselyssä.

Sosiaalisen vastuun merkitys kasvaa jatkuvasti kiinteistöalalla. Olennaisimmiksi tunnistettuja kiinteistöjen sosiaalisen vastuullisuuden osa-alueita vuokralaistytyväisyyden lisäksi Mandatumissa

ovat muun muassa aktiivinen ja sujuva kommunikaatio ja yhteistyö (ml. koulutus) sidosryhmien kanssa sekä tilojen terveellisyys, turvallisuus ja saavutettavuus. Lisäksi hallinnoimillamme kiinteistöillä on keskeinen rooli osana alueellista vaikuttavuutta työ- ja kohtaamispaikkoina.

Kiinteistöjen hyvän hallinnon saralla korostuivat riskienhallinnan ja raportoinnin jatkuva kehittäminen. Sijoittajien, rahoittajien ja kiinteistöjen käyttäjien ESG-tietoisuus ja vaatimukset kasvavat vuosi vuodelta, minkä lisäksi vastuullisuuden viitekehys määrittäyty myös kasvavan sääntelyn kautta. Rakentamislain kokonaisuudistus valmistui vuonna 2023, ja siihen on muun muassa lisätty uusiin rakennuksiin sovellettava olennainen tekninen vaatimus: rakennuksen vähähiilisyys. Laki astuu voimaan vuoden 2025 alussa. Vuonna 2023 Mandatum-konsernissa valmistauduttiin myös EU:n tulevaan kestävyysraportointidirektiiviin (CSRD) muun muassa laatimalla kaksoisolennaisuusanalyysiä.

Arviolta 11 prosenttia maailman vuosittaisista kasvihuonepäästöistä on peräisin rakennusmateriaaleista ja rakennushankkeista (GRESB, 2023). Tiedostamme, että kiinteistöalan hiilineutraalius edellyttää

hiilineutraalin energiankäytön lisäksi muun muassa rakentamisen, peruskorjausten ja purkamisen hiilijalanjäljen minimointia. Lisäksi, vastuullisuustyössä käytettäviä käsitteitä ja niiden määrittelyjä muokataan valmisteilla olevan green claims -direktiivin mukaisten uudistusten yhteydessä. Tavoitteenamme on vähentää rakentamisen, rakennusmateriaalien ja peruskorjausten aiheuttamaa ympäristökuormaa koko rakennuksen elinkaaren ajalta. On hyvä, että elinkaariajattelu on noussut yhä enemmän esille rakennusosalalla.

Kiinteistöjen vastuullisuustavoitteiden saavuttaminen edellyttää vastuullisuustyöhön sitoutuneen henkilöstömme lisäksi myös kiinteistön käyttäjien ja palveluntuottajien aktiivista osallistamista ja myötävaikutusta. Kiitämme kaikkia sidosryhmiämme vastuullisuuden eteen tekemästämme yhteistyöstä.

Emilia Riikonen

Suorista kiinteistösijoituksista vastaava johtaja, Mandatum Asset Management

Jussi Tanninen

Head of Private Debt and Real Estate, Mandatum Asset Management

MANDATUMIN KIINTEISTÖVARALLISUUS LUKUINA

Kiinteistövarallisuus

~1,1 mrd. €

Kotimaisia sijoituksia

70 %

Kansainvälisiä sijoituksia

30 %

Kiinteistöjä

1000+

Suorien kiinteistöjen vuokrattava huoneistoala yhteensä

~540 000 m²

Suorien kiinteistöjen hiilijalanjälki

22 tCO₂e/MEUR

Suorien kiinteistöjen kokonaisenergiankulutus

MWh/a 111 200

1

MANDATUMIN VASTUULLISEN
KIINTEISTÖSIJOITTAMISEN
VUOSI 2023

KIINTEISTÖSIJOITTAMISEN VASTUULLISUUDEN SUUNTAVIIVAT JA TOTEUMAT 2023

Fokusalueet	Tavoiteaikataulu	Toteuma 2023	Jatkotoimenpiteet
Mandatumin sijoituskiinteistöt*			
Käytönaikaisen energiankäytön hiilineutraaliustavoite	2027	Kaikkiin kiinteistöihin hankittu vain alkuperätakuin varmennettua päästötöntä energiaa.	Käytönaikaisen hiilineutraaliuden ylläpitäminen ja oman energiantuotannon lisääminen kohteilla. Kiinteistökehittämisen, rakentamisen ja peruskorjauksen ohjaaminen kohti vähähiilisyttä.
GRESB-arviointi 4/5 tähteä	2023	4/5	Tähtiluokituksen ylläpito
Energiankulutuksen vähentäminen 15 % vertailuvuodesta 2015 energiatehokkuussopimuksen mukaisesti	2025	12 %	Kohteiden energiankäyttöä seurataan jatkuvasti ja mahdollisten kulutuspoikkeamien syyt selvitetään viipymättä. Kiinteistöjen sisäolosuhteita pyritään optimoimaan tilojen terveellisyydestä tinkimättä. Kohteisiin toteutetaan energiaselvityksiä ja parannetaan energialuokkia.
50 % ympäristösertifiointiaste	2024	37 % kiinteistövarallisuudesta ja 31 % vuokrattavasta pinta-alasta sertifioitu.	
55 % kierrätysaste	2025	48 %	Vahvempi sidosryhmäyhteistyö (jätekonsultit ja -yhtiöt, vuokralaiset, managerit). Jätteiden kierrättämismahdollisuuksien tarjoaminen kaikissa kohteissa, mikäli kunnalliset tai yksityiset jätepalvelut ovat saatavilla. Kierrätysmahdollisuudet sisältävät vähintään bio-, paperi-, pahvi-, muovi- ja metallijakeet.

* Mandatum Lifen oman taseen sijoituskiinteistöt

Fokusalueet	Tavoiteaikataulu	Toteuma 2023	Jatkotoimenpiteet
Erikoissijoitusrahasto Mandatum AM Suomi Kiinteistöt II, SFDR art. 8			
Käytönaikaisen energiankäytön hiilineutraaliustavoite Net Zero Carbon Buildings -pyrkimyksen mukaisesti	2030	Sähkö: Kaikkiin 100 % omistettuihin kohteisiin, ostettu uusiutuvaa tuulisähköä 2019 lähtien. Lämpö: Kaikki 100 % omistettut kohteet siirtyneet alkuperätakuin varmennetun uusiutuvan lämpöenergian piiriin 2023 aikana.	Käytönaikaisen hiilineutraaliuden ylläpitäminen ja oman energiantuotannon lisääminen kohteilla. Erikoissijoitusrahasto Mandatum AM Suomi Kiinteistöt II tekee entistä aktiivisempaa yhteistyötä vuokralaisten kanssa kohteissa, joissa energiankulutusta koskevat sopimukset ovat vuokralaisen vastuulla. Kiinteistökehittämisen, rakentamisen ja peruskorjauksen ohjaaminen kohti vähähiilisyttä.
GRESB-arviointi 4/5 tähteä	2023	4/5	Tähtiluokituksen ylläpito
Energiankulutus -7,5 %	2025	Saavutettu (-15 %)	Kohteiden energiankäyttöä seurataan jatkuvasti ja mahdollisten kulutuspoikkeamien syyt selvitetään viipymättä. Kiinteistöjen sisäolosuhteita pyritään optimoimaan tilojen terveellisyydestä tinkimättä. 2019 käynnistetyn energiatehokkuusohjelman edistäminen koskemaan kaikkia rahaston kohteita.
50 % ympäristösertifiointiaste	2024	57 % kiinteistövarallisuudesta ja 43 % vuokrattavasta pinta-alasta sertifioitu.	2025: 60 % kiinteistövarallisuudesta ja 50 % pinta-alasta sertifioitu 2026: 70 % kiinteistövarallisuudesta ja 60 % pinta-alasta sertifioitu
55 % kierrätysaste	2025	47 %	Vahvempi sidosryhmäyhteistyö (jättekonsultit ja -yhtiöt, vuokralaiset, managerit); rahaston kohteille laaditaan vuosittaiset kierrätysohjelmat. Jätteiden kierrättämismahdollisuuksien tarjoaminen kaikissa kohteissa, mikäli kunnalliset tai yksityiset jätepalvelut ovat saatavilla. Kierrätysmahdollisuudet sisältävät vähintään bio-, paperi-, pahvi-, muovi-, lasi- ja metallijakeet. 2028: 60 % kierrätysaste kohteisiin, joissa jätedataa saatavilla.
Vähintään 70 % purku- ja rakennusjätteen kierrätysasteen saavuttaminen uudisrakennus- ja peruskorjauskohteissa	2024		
Rakennushankkeiden vastuullisuusohjeet	2024		Mandatumin rakennushankkeille tullaan 2024 vuoden aikana asettamaan tavoitteet ja vaatimukset koskien ilmastonmuutoksen hillintää, ympäristösertifikaatteja, kiertotaloutta ja kestäväää rakentamista, kestäväää liikkumista ja luonnon monimuotoisuutta.
Vuokralaistyytyväisyyskyselyn kattavuus ja tulosten seuranta	2024	Kattavuus 54 % kiinteistövarallisuudesta.	Vuokralaistyytyväisyyskyselyt toteutetaan vuosittain. 2024 kyselyn kattavuutta kasvatetaan ja pyritään saavuttamaan 100 % kattavuus 2022-2024 väliillä toteutetuissa kyselyissä.

Fokusalueet	Tavoiteaikataulu	Toteuma 2023	Jatkotoimenpiteet
Mandatum AM European Real Estate -ohjelma, SFDR art. 8			
Sijoittaa ERE IV -sijoitusohjelman varoista vähintään 70 prosenttia kohteisiin, joista sijoitussuunnitelman myötä tehdään ns. vihreitä kiinteistöjä	2024-2027	Sijoituskausi ei alkanut	Pyrkimyksen edistäminen sijoituspäätöksen ja managerivalinnan yhteydessä
Sijoittaa Mandatum AM ERE III -sijoituskorin varoista vähintään 50 prosenttia kohteisiin, joista sijoitussuunnitelman myötä tehdään ns. vihreitä kiinteistöjä	2022-2025	Aktiivinen sijoituskausi kesken	Pyrkimyksen edistäminen sijoituspäätöksen ja managerivalinnan yhteydessä
Systemaattisen vastuullisuusraportoinnin parantaminen	Lue lisää ulkoisten rahastojen vastuullisuusprosessista katsauksen sivulta 17		

VASTUULLISEN KIINTEISTÖSIJOITTAMISEN KOHOKOHDAT 2023

MAMin hallinnoima kiinteistösalkku* sai neljä tähteä GRESB-arvioinnissa (Global Real Estate Sustainability Benchmark) ja Green Star -tunnustuksen.

Portfolioiden sertifiointiasteita nostettu. 15:ssä kohteessa Breeam "Very Good" -sertifikaatti.

100%
uusiutuvan energian aste omassa energianhankinnassa vuoden 2023 loppuun mennessä**.

Vuokralaistyytyväisyyskyselyssä hyvät tulokset. Vuokralaisten hyvinvointi ja tilojen turvallisuus keskiössä kaikissa portfolioissa.

MAM ERE -ohjelman ESG-palauteprosessia uudistettiin, ja se sai managereilta erittäin hyvän arvion.

UN PRI***
★★★★★ & ★★★★★☆☆

Oman energiantuotannon osuutta kasvatettu. Seitsemässä kotimaisessa kiinteistössä aurinkovoimalat ja yhdessä maalämpövoimala.

* Erikoissijoitusrahasto Suomi Kiinteistöt II ja Mandatum sijoituskiinteistöt

** Mandatum sijoituskiinteistöt, Keskinäinen Vakuutusyhtiö Kaleva, Erikoissijoitusrahasto Suomi Kiinteistöt II

*** Rahastomuotoisten kiinteistösijoitusten kokonaistulos vuoden 2023 UN PRI arvioinnissa nousi neljästä viiteen tähteen. Suorien kiinteistösijoitusten arvio oli kolme tähteä viidestä. Linkki PRI-raportteihin **sivulla 13**.

GRESB-TULOKSET 2023

Kiinteistöjen vuosittaisessa GRESB-arvioinnissa (Global Real Estate Sustainability Benchmark) kiinteistöjen vastuullisuutta tarkastellaan koko kiinteistösalkun tasolla. Siinä arvioidaan muun muassa energian- ja vedenkulutusta, jätteiden määrää, kasvi-huonekaasupäästöjä, riskienhallintaa, sidosryhmäyhteistyötä sekä laajasti yritys vastuun raportointia, periaatteita ja johtamista. Mandatum suorille kiinteistösijoituksille GRESB-arviointia on toteutettu vuodesta 2019 lähtien ja Erikoissijoitusrahasto Suomi Kiinteistöt II:lle vuodesta 2020 lähtien. Vuonna 2023 molemmat salkut saavuttivat GRESB-tuloksissa tavoitteiden mukaisesti neljä tähteä viidestä. GRESB-raportoinnin kriteerien tiukentuessa vuosittain vaaditaan myös jatkossa kehitystoimia tason ylläpitämiseksi.

Mandatum suoraa kiinteistösijoituksia sekä Erikoissijoitusrahasto Suomi Kiinteistöt II saivat GRESB-arvioinnissa jälleen myös Green Star -maininnan, joka on osoitus hyvästä johtamisesta sekä vastuullisuustoimista.

GRESB on tunnustettu hyödylliseksi työkaluksi arvioida Mandatum kiinteistö-sijoitusten vastuullisuutta. Salkunhoitajat ja

kohdevastaavat ovat omaksuneet kestävyystekijät tärkeäksi osaksi kiinteistöjen hallinnointia ja arvonluontia. Vuoden 2023 aikana vastuullisuutta on edistetty merkittävästi kaikissa salkuissa: uusiutuvan energian osuutta on kasvatettu ja muun muassa omaa energiantuotantoa kiinteistöissä lisätty. Lisäksi salkkujen sertifiointiasteita kasvatetaan vuosittain, ja kohteiden energi-ankulutusta johdetaan tiedolla ja tekoälyllä. Myös salkkujen vastuullisuustavoitteet on päivitetty. Sidosryhmille laadittuja ohjeistuksia on myös päivitetty, ja uusia ohjeistuksia on laadittu.

ERIKOISSIJOITUSRAHASTO SUOMI KIINTEISTÖT II JA MANDATUMIN SIJOITUSKIINTEISTÖT

Erikoissijoitusrahasto Suomi Kiinteistöt II:n GRESB-arvion nousu on tulosta aktiivisesta vastuullisuustyöstä niin ympäristövaikutusten, vuokralaistytyväisyyden ja hyvän hallintotavan saralla. Vuonna 2022 toteutettiin muun muassa neljä aurinkosähköhanketta, otettiin käyttöön Green Lease -liite vuokrasopimuksissa sekä hankittiin kahdelle kohteelle BREEAM

In Use -sertifiointi. Näiden lisäksi otettiin käyttöön energian- ja vedenkäytön seurantajärjestelmät. Erikoissijoitusrahasto Suomi Kiinteistöt II:lle määriteltiin edistettävät kestävyysominaisuudet vuonna 2023, mistä lähtien rahasto on noudattanut aiempaa laajempia tiedonantovelvoitteita SFDR:n artiklan 8 mukaisesti.

Erikoissijoitusrahasto Suomi Kiinteistöt II:n suurimmat parannukset tapahtuivat osa-alueilla jätehuolto, riskienhallinta sekä vuokralaiset ja yhteisö. Mandatum sijoituskiinteistöt -salkun suurimmat parannukset nähtiin kasvihuonekaasupäästöissä ja johtamisosiossa.

GRESB-TULOKSET 2023

MAM EUROPEAN REAL ESTATE

Rahastomuotoisissa kiinteistösijoituksissa Mandatum pyrkii aktiivisesti vaikuttamaan ulkoisten kumppanien hoitamien MAM European Real Estate (ERE) -ohjelmansa sijoituskohteena olevien kiinteistörahastojen GRESB-raportointiin.

Vastuullisuus huomioidaan sijoitusprosessissa jo ensimmäisestä tapaamisesta lähtien, jossa Mandatum pyrkii ohjaamaan

ERE-ohjelman kohderahastojen managereita GRESB-raportoinnin pariin. Vuoden 2023 aikana eräs merkittävä eurooppalainen johtaviin toimijoihin lukeutuva globaali varainhoitaja päätti Mandatumin kanssa käytyjen keskustelujen jälkeen perua GRESB-raportoinnista vetäytymisensä, mikä on esimerkki toiminnan vaikuttavuudesta. Mandatum on myös tapauskohtaisesti saattanut käyttää sijoitussitoumuksensa

ehtona, että rahaston managerin edellytetään osallistuvan GRESB-raportointiin.

Ensimmäinen ERE-ohjelman alaisen sijoituksen GRESB-raportti julkaistiin vuonna 2018, minkä jälkeen raportointikattavuus on kasvanut vuosittain. ERE-ohjelman GRESB-raportin toimittaneiden rahastojen määrä nousi vuonna 2023 kahdeksaan rahastoon (viisi rahastoa vuonna 2022).

2018

Ensimmäinen ERE-ohjelman alaisen sijoituksen GRESB-raportti

+60 %

ERE-ohjelman GRESB-raportin toimittaneiden rahastojen osuus nousi vuonna 2023 8:aan rahastoon (5 rahastoa vuonna 2022)

100 %

Osuus GRESB-raportoiduista sijoituksista, joilla Green Star -tunnustus vuonna 2023



ERE-sijoitusten ka. GRESB-luokitus vajaan kolmessa tähdessä 2023 - noin puolen tähden nousu edellisvuodesta

HYVÄT ARVOSANAT YK:N VASTUULLISEN SJOITTAMISEN ARVIOINNISSA

Tiivistelmä UN PRI -arvioinnin tuloksista vuodelta 2022

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

UN PRI mittaa allekirjoittaneiden sijoittajien prosessin kehitystä pääosin vuosittain toteutettavalla arvioinnilla. Arviointi kertoo organisaatiolle ja sen eri sidosryhmille, kuinka hyvin YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteet toteutuvat organisaation sijoitustoiminnassa omaisuuslajeittain ja missä sijoitustoiminnan osa-alueissa toimintaa kannattaa kehittää.

Uusin arviointi koskee toimintavuotta 2022. Kokonaisuutena MAM saavutti arvioinnissa hyvät arvosanat ja ansaitsi vähintään neljä tähteä viidestä useimmissa kategorioissa. Rahastomuotoisten kiinteistösijoitusten kokonaistulos vuoden 2023 UN PRI arvioinnissa nousi neljästä viiteen tähteen; suorissa kiinteistösijoituksissa tulos oli kolme tähteä. Arvioinnin mukaan MAM on onnistunut erinomaisesti etenkin vastuullisuusnäkökulman integroimisessa suorien yrityslainojen ja rahastomuotoisina toteutettavien kiinteistö-sijoitusten sijoitusprosesseihin.

Oheinen taulukko on tiivistelmä arviointiraportin tuloksista ja esittää tähtiarvosanat (Star Score, 1 = heikoin, 5 = paras) kaikilta osa-alueilta, joilla Mandatumia on vastuusten perusteella arvioitu. Mandatum on allekirjoittanut YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteet vuonna 2011 ja on niiden mukaisesti sitoutunut muun muassa liittämään ESG-tekijät osaksi sijoitusprosessia, toimimaan aktiivisena omistajana ja edistämään vastuullisen sijoittamisen periaatteita.

Lue lisää:

PRI:n arviointiraportti →

PRI:n läpinäkyvyysraportti →

VUOKRALAISTYTYVÄISYYSTULOKSET



Hyvinkään Willa. Yhteensä 17 900 m² vuokrattavaa pinta-alaa. BREEAM-sertifioitu kauppakeskus Hyvinkäällä

Sosiaalisen vastuun merkitys kasvaa jatkuvasti kiinteistöalalla, ja sen edistäminen on huomioitu myös Mandatumin hallintoimien kestävän rahoituksen tiedonantoasetuksen artiklan 8 mukaisia tiedonantovelvoitteita noudattavien kiinteistösalkkujen sijoitusstrategioissa. Sosiaalisen toiminnan vaikutavuuden lisääminen ja mittaaminen vie aikaa, ja samalla paikallisen ammattitaidon ja läsnäolon arvostus nostaa merkitystään. Teeman yleistyessä myös kilpailu kovenee, minkä takia Mandatum tekee aktiivisia toimia sosiaalisen vastuullisuuden kehittämiseksi.

Olennessimmiksi tunnistettuja muita sosiaalisen vastuullisuuden osa-alueita Mandatumin suorissa kiinteistösijoituksissa

ovat muun muassa vuokralaistyytävyyssyy, vuokrasuhteen vaaliminen, sujuva kommunikaatio, tilojen terveellisyys ja turvallisuus, sekä saavutettavuus ja sidosryhmäyhteistyö. Kohteisiin myös mahdollistetaan kestäviä liikkumistapoja pyöräparkkien ja sähköauton latauspaikkojen avulla. Useimpia näistä mitataan kattavilla vuokralaistyytävyyssyykyselyillä, jotka toteutetaan vuosittain.

Vuokralaistyytävyyssyykyselyitä järjestetään syksyisin, ja tulokset käydään läpi vuokralaisten kanssa. Tulosten pohjalta suunnitellaan kehitystoimet, jotka toteutetaan seuraavien kuukausien aikana. Mandatumin vahva paikallinen läsnäolo mahdollistaa tehokkaan reagoinnin häiriötilanteisiin sekä vuokralaistyytävyyssyykyselyssä esiin nouseviin kehityskohtiin.

Vuonna 2023 Erikoissijoitusrahasto Suomi Kiinteistöt II saavutti vuokralaisten kokonaistyytävyyssyydestä arvosanan 3,98, joka oli korkeampi kuin KTI Kiinteistötieto Oy:n keskiarvo sekä rahaston vuoden 2022 arvosana. Tutkimuksen perusteella vuokralaiset olivat erityisen tyytävyyssyy Mandatumin kiinteistöjen vuokrasuhteeseen, josta se sai arvosanan 4,11 asteikolla 1-5. Liiketilat-luokassa arvosana samassa kategoriassa oli 4,18, joka oli koko tutkimuksen neljänneksi paras kaikista vuokranantajista. Mandatumin kiinteistöjen vuokralaiset arvostivat erityisesti vuokranantajan ammattitaitoa ja asiantuntemusta, vuokranantajan yhteysenkilön tavoitettavuutta ja vuokraehtojes selkeyttä.

MERKITTÄVIÄ EDISTYSASKELIA ENERGIATEHOKKUudessa

Energialuokkien parantamiseen kohdistuu entistä enemmän painetta muun muassa regulaation ja vuokralaisten odotusten takia, ja energiainvestoinnit ovatkin olleet keskeinen teema viime vuosina kiinteistöalalla. Mandatum on toteuttanut energiainvestointiohjelmaa vuodesta 2019 lähtien.

Mandatumin suorissa kiinteistösijoitus-salkuissa on toteutettu lukuisia energiatehokkuutta edistäviä investointihankkeita. Vuoden 2023 aikana kartoitettujen uusien energiatehokkuushankkeiden suunnittelu-vaiheessa Mandatum analysoi erityyppisten LVI-järjestelmävaihtoehtojen ja toimenpiteiden vaikutuksia energiatehokkuuden parantamiseksi sekä tutkii samalla eri mahdollisuuksia energialuokituksen nostamiseksi. Mahdollisia toimenpiteitä ovat muun muassa rakennuksen ilmanpitävyysmittaukset, lämmöneristyksen U-arvon tarkistukset, lämmöntalteenoton hyötysuhteen tarkistus ja parantaminen sekä valaistuksen tehokkuuden tarkistus. Aiempi käytäntö

oli pyytää suunnittelijalta energiatodistuksen päivytystä. Uusi lähestymistapa on syvällisempi ja kaksivaiheinen: uusi todistus päivitetään, kun kaikki mahdollisuudet on tutkittu perusteellisesti.

Erikoissijoitusrahasto Suomi Kiinteistöt II:ssa on saatu kuuden kohteen energialuokitusta parannettua vuoden 2023 aikana. Arvoltaan 30 prosenttia kiinteistöistä kuuluu energialuokkaan A–B ja 80,5 prosenttia (55,6 prosenttia vuonna 2022) kiinteistöistä kuuluu energialuokkiin A–C. Positiivista kehitystä on saatu aikaan muun muassa energiahankkeita toteuttamalla. Esimerkiksi Turussa sijaitsevaan Varissuon Liikekeskukseen toteutettiin energiahanke, jonka seurauksena energialuokka saatiin nostettua E-luokasta luokkaan C.

Mandatum-konsernin omistuksessa olevista kiinteistöistä arvoltaan yli 90 prosenttia kuuluu energialuokkiin A–D (23 prosenttia A–C).



YMPÄRISTÖSERTIFIKAATTIEN MÄÄRÄ KASVOI

Ympäristösertifiointi on vertailukelpoinen, globaali ja kolmannen osapuolen todentama osoitus kiinteistön vastuullisuudesta. Sertifiointijärjestelmät ovat myös Mandatumille tärkeä tapa tarkastella hallinnoimiensa kiinteistöjen vastuullisuutta laajasti sekä todentaa kiinteistön vastuullisuus niin vuokralaisille kuin esimerkiksi kiinteistökauppojen yhteydessä.

Globaalisti tunnistetuimpia sertifiointijärjestelmiä ovat LEED- ja BREEAM-luokitusjärjestelmät, joita täydentävät kansalliset sertifikaatit, kuten Miljöbyggnad Ruotsissa ja DGNB Saksassa. Mandatum on sertifioinut kohteitaan BREEAM In Use -sertifioinneilla. BREEAM In Use -sertifiointiprosessin kahdessa vaiheessa arvioidaan muun muassa kiinteistön energia- ja vesitehokkuutta, tilojen turvallisuutta ja terveellisyttä, riskeihin varautumisen tasoa sekä huoltokäytäntöjen vastuullisuutta sekä johtamiskäytäntöjä.

Sertifiointien lisääminen on ollut keskeinen tavoite Mandatumin kiinteistövarainhoidossa vuonna 2023. Erikoissijoitusrahasto Suomi

Kiinteistöt II -rahastoon haettiin ja saatiin BREEAM Very Good -sertifiointi kahdeksaan aiemmin sertifioimattomaan kiinteistöön. Mandatumin sijoituskiinteistöissä tehtiin kaksi uutta BREEAM Very Good -tason sertifiointia vuonna 2023. Näiden sertifiointien jälkeen rahaston sertifiointiaste hallinnoitavasta varallisuudesta on 57 prosenttia ja Mandatumin sijoituskiinteistöjen 38 prosenttia (tilanne 31.12.2023). Vuonna 2024 käynnistetään uusia toimitilojen, ja mahdollisesti myös asuinkiinteistöjen, sertifiointiprosesseja. Erikoissijoitusrahasto Suomi Kiinteistöt II tavoittelee 60 prosentin sertifiointiastetta suhteutettuna varallisuuden vuoden 2025 loppuun mennessä. Vastaavasti Mandatumin sijoituskiinteistöt aikoo sertifioida neljä aiemmin sertifioimattomaa kohdetta 2024 aikana saavuttaen yli 50 prosentin sertifiointiasteen.

Erikoissijoitusrahasto Suomi Kiinteistöt II ja Mandatumin sijoituskiinteistöt osallistuvat GRESB-arviointiin vuosittain. Lisäksi MAMin hallinnoima Keskinäinen Vakuutusyhtiö Kalevan kiinteistövarallisuus osallistuu 2024 GRESB-arviointiin ensimmäistä kertaa.

Raportointivuoden aikana Mandatum on keskittynyt muun muassa vastuullisuuden johtamiseen, datan kattavuuden parantamiseen, uusiutuvan energian lisäämiseen ja sertifiointiasteen nostamiseen. Tavoitteena on ylläpitää neljän tähden tulosta.

Erikoissijoitusrahasto Suomi Kiinteistöt II

Ympäristösertifioinnit	2023	2022
Ympäristösertifioinnit (kpl)	10	2
Ympäristösertifiointiaste / AUM	57 %	15 %
Ympäristösertifiointiaste / m ²	43 %	16 %

Mandatumin sijoituskiinteistöt*

Ympäristösertifioinnit	2023	2022
Ympäristösertifioinnit (kpl)	5	3
Ympäristösertifiointiaste / AUM	37 %	23 %
Ympäristösertifiointiaste / m ²	31 %	21 %

* Mandatum Lifen oman taseen sijoituskiinteistöt

MAM EUROPEAN REAL ESTATE -OHJELMAN VASTUULLISUUSPROSESSIA UUDISTETTIIN LAAJENTAMALLA KOHDEMANAGEREILLE SUUNNATTUA PALAUTERAPORTTIA

MAM European Real Estate -ohjelman ESG-lähestymistapa perustuu laajaan vastuullisuusanalyysiin sekä managereille suunnattuun vuotuisen ESG-kyselyyn. Vuonna 2023 laajennettiin Mandatumin kehittämää vastuullisuusprosessia ja erityisesti uudistettiin kohdemanagereille suunnattua palauteraporttia. Managerikohtaisesti räätälöity palaute on otettu managereiden keskuudessa käyttöön erittäin myönteisin arvioin. Tämä vahvistaa käsitystä siitä, että palautteen ansiosta Mandatumin toiminnalla voi olla merkittäviä vaikutuksia myös isoihin globaaleihin toimijoihin.

ULKOISTEN RAHASTOJEN ESG-PROSESSIUUDISTUS

European Real Estate -ohjelman ESG-prosessi huomioi vastuullisuuden kaikissa vaiheissa ESG-arvioinnin ollessa osa

sijoituspäätöstä tuotekohtaisesti määriteltyjen 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 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 kunkin omaisuusluokan eri strategioiden sisällä tehtävissä analyyseissä. Private debt -omaisuusluokan ESG-lähestymistavasta voi lukea lisää [täältä](#).

Managereille toimitettavaa palautetta laajennettiin vuonna 2023 tavoitteena tarjota monipuolisempaa informaatiota sekä parantaa Mandatumin ESG-tekemisen vaikuttavuutta. Päivityksen myötä jokaiselle managerille toimitetaan räätälöity palauteraportti, jossa manageri saa yhteenvedon vastaamastaan 100 kysymystä sisältävästä kyselystä. Kysymykset ja vastaukset on jaettu kahteen osaan molempien pääkategorioiden (ESG-implementointi ja ESG-politiikka) mukaan, ja nämä on edelleen jaettu kolmeen alaosiioon. Nämä alaosiot liittyvät ESG-sijoitusprosessiin, raportointiin ja seurantaan, vaikuttamiseen, politiikkoihin ja sitoumuksiin sekä tavoitteisiin. Lisäksi kiinteistösijoitusten implementointia koskeva kategoria sisältää sertifiointeja koskevan osion. Raportti sisältää yksityiskohtaiset arvot heidän suorituksestaan verrattuna toisiin saman alan toimijoihin ja jopa saman alasegmentin sisällä

- esimerkiksi value add -kiinteistömanageri voi verrata ESG-tekemistään muihin saman alasegmentin toimijoihin. Tämä informaatio tekee Mandatumin ESG-prosessista erottuvan.

EDISTYSTÄ ENERGIANKULUTUKSEN JA HIILIDIOKSIDIPÄÄSTÖJEN VÄHENTÄMISESSÄ

GRESBin raportoinnin mukaisesti Erikoissijoitusrahasto Suomi Kiinteistöt II:n lasketut markkinaperusteiset kasvihuonekaasupäästöt suhteutettuna kiinteistöjen pinta-alaan ovat vähentyneet 77 prosentilla vuodesta 2022. Rahaston sähkönkulutusta on onnistuttu vuodessa säästämään noin neljä prosenttia vuoden 2022 tasosta. Lämpöenergian kulutus on noussut kylmän talven takia, minkä vuoksi kokonaisenergiankulutus on pysynyt edellisen vuoden tasolla. Vastaavasti Mandatum sijoituskiinteistöissä energiankulusta pystyttiin vähentämään 5,4 prosenttia vuodesta 2022, ja markkinaperusteiset hiilidioksidipäästöt vähenivät 89 prosentilla vuodesta 2022 vuoteen 2023 verrattuna. Markkinaperusteiset hiilidioksidipäästöt suhteutettuna varallisuuteen laskivat Erikoissijoitusrahasto Suomi Kiinteistöt II:n osalta 78 prosentilla vuodesta 2022, ja vastaavasti Mandatum sijoituskiinteistöissä tiputus oli 88 prosenttia. Suorien kiinteistöjen hiilidioksidipäästöt yhteensä suhteessa varallisuuteen laskivat 79 prosenttia (3,3 tn/MEUR vuonna 2023).

GRESB-raportoinnin mukainen hiilidioksidipäästölaskelma sisältää Scope 1, Scope 2 ja Scope 3 -päästöt. Yksi käytetyimmistä kasvihuonekaasupäästöjen laskemista tukevista viitekehysistä 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 jäädytyksen, eli epäsuorat päästöt. Scope 3 -luokkaan kuuluvat myytyjen tuotteiden loppukäytöstä sekä tavaroiden ja palveluiden hankinnasta syntyneet päästöt eli kaikki epäsuorat päästöt. Scope 2 -päästöjen osalta GRESB-laskennassa on huomioitu markkinaperusteiset päästöt. Kaikkiin salkkuihin hankitun uusiutuvan energian ansiosta markkinaperusteiset päästöt ovat laskeneet merkittävästi vuoden 2022 laskettuihin päästöihin verrattuna.

Suurissa kiinteistösijoituksissa uusiutuvan energian ulkopuolelle jäivät osa osamisteisistä kiinteistöistä ja kohteet, joissa vuokralaisen vastuulla on energiaa koskevat sopimukset.

Portfolioiden vedenkulutukset ovat nousseet, ja samalla vedenkulutus on otettu aktiiviseen seurantaan. Vuonna 2024 vedenkulutukselle tullaan asettamaan lähitulevaisuuden vähennystavoitteet.

Kaikissa portfolioissa on aktiivisin toimin ja sähköisten järjestelmien avulla parannettu kulutusdatan kattavuutta ja seurantaa, mikä mahdollistaa tehokkaan vastuullisuustoimenpiteiden johtamisen.

Valtaosassa hallinnoituista kiinteistöportfolioista* tavoitellaan 55 prosentin kierrätysastetta vuoteen 2025 mennessä. Vuonna 2023 jätteiden kierrätysaste oli Erikoissijoitusrahasto Suomi Kiinteistöt II:ssä 47 prosenttia (51 % vuonna 2022) ja Mandatum

muissa kiinteistöissä 50 prosenttia (46 % vuonna 2022). Kierrätysastetta on pyritty parantamaan konkreettisin ja kohdennetuin toimenpitein, kuten tiedottamalla vuokralaisia kierrätyskäytännöistä sekä lisäämällä kerättävien jättejakeiden määrää.

Erikoissijoitusrahasto Suomi Kiinteistöt II*	2023	2022
GRESB-tähdet	4	3
Kohteet	42	42
Pinta-ala (GLA)	370 000	368 000
Vuokralaisten lukumäärä (vuoden lopussa)	922	946
Jätteen kierrätysaste	47 %	51 %
Jättemäärä(t)	1 927	1 882
Jättemäärä kg/m ²	4,2	3,8
Jätetietojen kattavuus	79 %	80 %
Hiilipäästöt tCO ₂ e**	1466	6 354
Scope 1 - hiilipäästöt	413	470
Scope 2 - hiilipäästöt (markkinaperusteiset)	681	5 535
Scope 3 - hiilipäästöt	372	350
Hiilipäästöt tn/MEUR	3,9	17,4
Hiilipäästöt CO ₂ e/m ²	4	17
Energiankulutus MWh ***	86 781	86 959
Energiankulutus kWh/m ²	191	191
Vedenkulutus m ³	100 304	93 364
Vedenkulutus m ³ /m ²	0,22	0,21
Vedenkulutuksen datan kattavuus	99 %	99 %
Ympäristösertifioinnit (kpl)	10	2
Ympäristösertifiointiaste (% markkina-arvosta)	57 %	15 %
Ympäristösertifiointiaste (% vuokrattavasta pinta-alasta)	43 %	16 %
Uusiutuvan tai CO ₂ -vapaan sähkön osuus	100 %	100 %
Uusiutuvan kaukolämmön osuus	74 %	0 %

* Mandatum Lifen taseessa olevat sijoituskiinteistöt, Erikoissijoitusrahasto Suomi Kiinteistöt II, Kaleva

** 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 hiilidioksidiekvivalenttitoineissa (tCO₂e).

*** 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*	2023	2022
GRESB-tähdet	4	4
Kohteet	19	20
Pinta-ala (GLA)	96 300	111 082
Vuokralaisten lukumäärä (vuoden lopussa)	447	417
Jätteiden kierrätysaste	50 %	46 %
Jättemäärä(t)	464	631
Jättemäärä kg/m ²	3,1	4,2
Jätetietojen kattavuus	97 %	97 %
Hiilipäästöt tCO ₂ e**	158	1 707
Scope 1 - hiilipäästöt	0	0
Scope 2 – hiilipäästöt (markkinaperusteiset)	65	1 511
Scope 3 - hiilipäästöt	93	196
Hiilipäästöt CO ₂ e/m ²	2	15
Energiankulutus MWh***	24 412	25 805
Energiankulutus kWh/m ²	164	174
Vedenkulutus m ³	37 595	35 038
Vedenkulutus m ³ /m ²	0,25	0,24
Vedenkulutuksen datan kattavuus	97 %	97 %
Ympäristösertifioinnit (kpl)	5	3
Ympäristösertifiointiaste (% markkina-arvosta)	37 %	23 %
Ympäristösertifiointiaste (% vuokrattavasta pinta-alasta)	31 %	21 %
Uusiutuvan tai CO ₂ -vapaan sähkön osuus	100 %	100 %
Uusiutuvan kaukolämmön osuus	100 %	42 %

* Mandatum Lifen oman taseen sijoituskiinteistöt

** 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 hiilidioksidiekvivalenttiteineissa (tCO₂e).

*** 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.

2

VASTUULLISEN KIINTEISTÖSIJOITTAMISEN TAUSTAVAIKUTTAJIA



15 MINUUTIN KAUPUNGIT -ILMIÖN VAIKUTUS KIINTEISTÖIHIN

IPCC:n* mukaan urbaaniympäristöjen hiilidioksidipäästöjen on mitattu kasvavan noin kolmen prosentin vuositahtia ja vastaavan arviolta kolmea neljänestä vuotuisista kokonaispäästöistä globaalisti. Vastaavasti kaupunkien suurimpina päästölähteinä pidetään rakennuksia, joiden hiilijalanjäljestä jopa yli puolet koostuu operatiivisista päästöistä (mm. lämmitys, ilmanvaihto ja ilmastointi, valaistus ja IT-energiankulutus).

Yhtenä ratkaisuna yllä mainittuun haasteeseen on esitetty niin sanottua 15 minuutin kaupunki -konseptia, jossa ilmastotavoitteiden saavuttamiseksi yhdistyvät paitsi energiatehokkaampi rakennettu ympäristö myös erityisesti kaupunkisuunnittelu.

15 minuutin kaupunki -konseptin ideana on kehittää toimiva kaupunkirakenne, joka koostuu yhtenäisistä kaupunginosista ja joissa kaikki kaupunkilaisen arjen kannalta olennaiset palvelut olisivat saavutettavissa varttitunnissa kotoa, lähinnä kävellen,

pyöräillen tai joukkoliikennettä hyödyntäen. Tällöin kodin ympäristöstä tulisi löytyä työpaikkojen ja yksityisten palveluiden lisäksi myös muun muassa viheralueita ja liikuntapalveluja, kasvatuspalvelut, terveyspalvelut ja kulttuuripalveluja.

Välttämättömien päivittäisten liikkumisetäisyyksien pienentäminen vain 15 minuuttiin vähentäisi liikenteen, toisen suurimmista päästölähteistä, energiankulutusta ja hiilidioksidipäästöjä. Vastaavasti vaadittavia käyttötarpeita mahdollistavia kiinteistöjä tulisi kaupunkirakenteessa olla edustettuna oikeassa suhteessa.

Kuvatussa kaupunkikehityssuuntauksessa kiinteistösijoittajan näkökulmasta vanhan tutun ”sijainti, sijainti, sijainti” -mantran rinnalla korostuu myös oikean (”luontaisen”) käyttötarpeiden tärkeys. Sijainti, eli saavutettavuus, on selkeästi konseptin keskiössä, mutta toimiakseen konsepti vaatisi myös edellä kuvattuja kiinteistötyyppejä

keskeisillä sijainneilla omissa kaupunginosissaan. Tämä taas edellyttää muun muassa kiinteistöjen omistajilta ja kaupunkisuunnittelijoilta joustavaa yhteistyötä tarvittavien käyttötarkoituksuuksien toteuttamiseksi, esimerkiksi toimistorakennusten muuntaminen asunnoiksi ja palvelukiinteistöiksi.

Etätyöskentelyn yleistyttyä ja kaupunkien edistäessä omia vastuullisuustavoitteitaan 15 minuutin kaupunki -konsepti on herättänyt huomiota aiempia vuosia laajemmin. Yksi ensimmäisistä omassa kaupunkisuunnittelussaan ajatusta konseptoinut kaupunki on Melbourne, joka alkoi vuonna 2018 toteuttamaan 20 minuutin kävelynaapurusto -versiotaan. Sitten 15 minuutin kaupunki -konseptia on jatkokehitetty myös Euroopassa, aktiivisesti muun muassa Pariisissa, ja myös Helsinki on lähtenyt kokeiluun hyväksytyään kaavarungon, jonka tarkoituksena on kehittää Viikistä nykyistä tiiviimpi kaupunginosakeskus vuoteen 2030 mennessä.

Kaupungistumisen jatkuessa yhtenä globaaleista megatrendeistä on siis selvää, että paitsi rakennusten energiatehokkuuden myös kaupunkisuunnittelun täytyy mukautua ilmastotavoitteisiin globaalin kokonaishiilijalanjäljen pienentämiseksi.

* Intergovernmental Panel on Climate Change, suom. hallitustenvälinen ilmastomuutospaneeli

CASE

SOSIAALISEN VASTUUN HUOMIOINTI OSANA AKTIIVISEN ARVONLUONNIN SIIJOITUSSUUNNITELMAA

MAM European Real Estate -ohjelman sijoitus

- Missä: Pariisi, Ranska
- Mitä: Toimistosaneeraus (n. 3 450 m²)
- BREEAM: Very Good

Sosiaalisen vastuun kannalta saneerausprojektin keskiössä oli luotettavien kumppaneiden varmistaminen. Pääurakoijaksi valittiin yksi maailman suurimmista rakennusliikkeistä, jonka valinnassa kiinnitettiin erityistä huomiota toimijan kestävän liiketoiminnan ja sosiaalisen kestävyysmukaisuuden politiikkoihin sisältäen myös oikeudenmukaiset toimintaperiaatteet suhteessa alihankkijoihin. Projektiin osallistuneiden toimijoiden osalta arvioitiin työturvallisuutta, työntekijöiden oikeusturvaa, projekti- ja riskianalyysintä, syrjinnän torjumista ja toimintamalleja epäoikeudenmukaisen kohtelun käsittelyyn.

Käyttäjän toimitilavalinnassa avainkriteerejä olivat vastuullisuus sekä hyvinvointi. Kohteeseen tehtiin muun muassa moderni kuntosali, funktionaalinen pyöräsäiliö sekä sisäpihalle yli 50 neliön innovatiivinen urbaanin pienviljelyn mahdollistava kasvihuone. Myös BREEAM-sertifiointi oli minimivaatimuksena. Kohteen vuokraaminen projektin alkuvaiheessa mahdollisti tehokkaan suunnittelun ja toteutuksen käyttäjän toiveiden mukaisesti, ja sen seurauksena huomattavan vähennyksen tavanomaisessa rakennusjätteen määrässä.

Ympäristövastuun kannalta projektissa pyrittiin myös säilyttämään vanhoja rakenteita mahdollisuuksien mukaan, kasvatettiin rakennustehokkuutta (yli 150 m²) ja lisättiin luonnonvalon käyttöä keinotekoisien valaistustarpeen vähentämiseksi.

Lisäksi projektin osallisilta vaadittiin sertifioituja toimintamalleja muun muassa ympäristöasioiden hallintajärjestelmiä (ISO 14001), työterveyden/-turvallisuuden johtamisjärjestelmiä (ISO 18001) sekä yhteiskuntavastuustandardia (ISO 26000). Sijoitusperiodin aikana pääomasijoitusyhtiö Ardian nosti kohteen sosiaalisen osa-alueen pisteytystään 0.9:stä 8.8:aan.



Ennen



Jälkeen

Kohteen palveluita

- Kuntosali
- Pyörien säilytystilat
- Kahvila
- Sisäpihalla puutarhakatos ja kasvihuone pienviljelyyn

Kohteen saavutettavuus

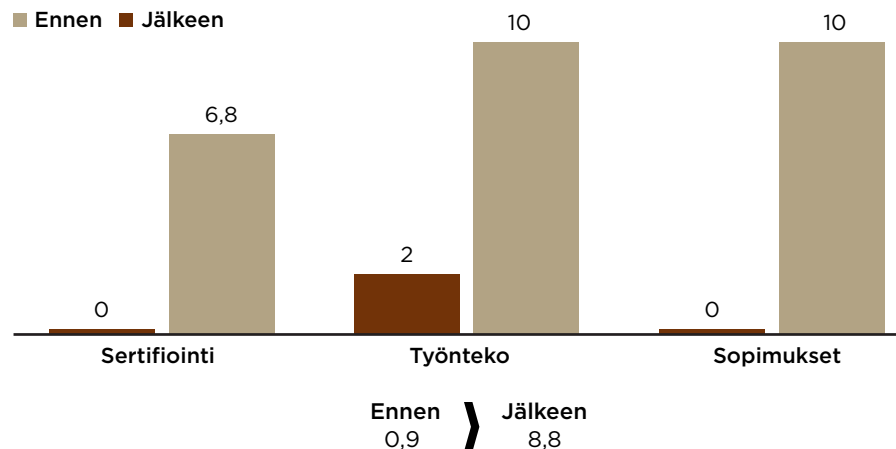
- Keskeinen sijainti Pariisin ydinkeskustassa
- Kahdelle lähimmälle metropysäkille alle 2 min kävely
- Lähimmälle päärautatieasemalle (Gare Saint-Lazare) n. 20 min kävellen (-10 min metrolla)
- EuroStar-rautatieasemalle (Gare du Nord) -20 min metrolla
- Kohdetta vastapäätä 659 paikan pysäköintialue
- Lähin lentokenttä (Orly) n. 35 min ajomatkan päässä

Saavutettavuus on keskeinen osa 15 min. kaupungit -ilmiötä, jonka tarkoituksena on kehittää kaupunkiympäristöjä niin, että kaikki tarvittavat palvelut ja toiminnot ovat saavutettavissa vartitunnissa kotoa joko kävellen, pyöräillen tai joukkoliikennettä hyödyntäen.

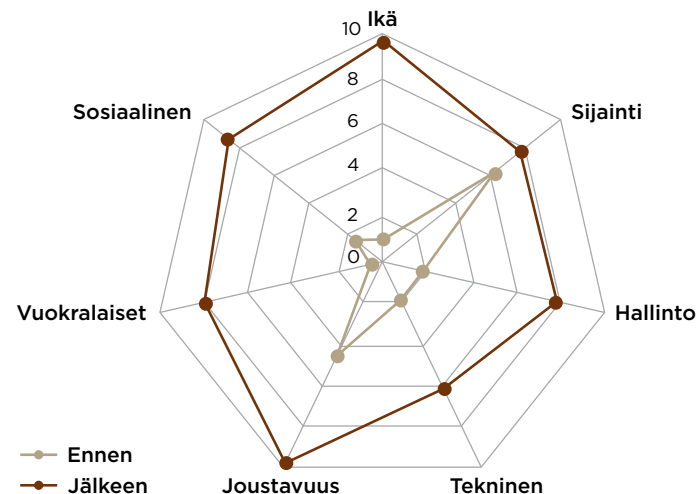
Sijoituksesta vastaavan managerin lähestymistapa vastuulliseen kiinteistösijoittamiseen

- 1996 perustettu Ardian on yksi suurimmista eurooppalaisista pääomasijoittajista, ja hallinnoi Euroopassa 2 miljardin euron kiinteistövarallisuutta. Ardian on profiloitunut korkean ESG-tason toimijana ja määritellyt vastuullisuustoimiaan ohjaaviksi prioriteeteiksi ilmastosiirtymän, mitattavissa olevan vaikuttamisen ja arvонуonnin, sekä oikeudenmukaisemman yhteiskunnan.
- Myös kiinteistösijoituksissa Ardianin lähestymistapa perustuu vastuullisuuden kokonaisvaltaiselle huomiointille mukaan lukien energiatehokkuuden edistäminen kiinteistöjen hiilijalanjäljen pienentämiseksi. Kohteiden ympäristösertifioinnit ovat olennaisessa roolissa saavutetun kehityksen ja vastuullisuustason todentamisessa.
- Sijoituskohteiden ESG-kehityspotentiaalin arviointiin ja projekteissa saavutetun kehityksen tarkempaan mittaukseen Ardian on rakentanut oman vastuullisuustyökalun. Työkalu koostuu seitsemästä osa-alueesta ja 101 keskeisestä suorituskyvyn mittarista, joiden tulokset ovat muunnettavissa kokonaispisteiksi.
- Pariisin kohteessa Ardian paransi omistusaikanaan työkalunsa antamaa kokonaispisteytystä 2,6:sta 8,0:aan, max. 10 (kts. kuva).

Sosiaalisen vastuun mittaaminen



Ardian ESG Real Sustain -mittaristo



VASTUULLISUUTEEN VAIKUTTAVA SÄÄNTELY VUONNA 2023

Vastuullisuuden viitekehys määrittynyt vuosi vuodelta enemmän voimassa olevan sääntelyn kautta. EU:n Green Dealin myötä alkanut myös finanssialaa koskeva kestävyys sääntely (Sustainable Finance Disclosure Regulation, SFDR ja ympäristön kannalta kestävät toiminnot määrittävä taksonomia-asetus) laajenee asteittain yrityksiä koskevaan kestävyysraportointidirektiiviin (Corporate Sustainability Reporting Directive, CSRD) ja yritysvastuudirektiiviin (Corporate Sustainability Due Diligence Directive, CSDDD), ja EU:n tasoisten päästövähennystavoitteiden saavuttamiseksi valmistellaan rakennuksiin liittyvää merkittävää lisäsääntelyä (Rakennusten energiatehokkuusdirektiivin uudistaminen; EPBD). Tämä valmisteilla oleva uusi rakennusten energiatehokkuusdirektiivi tulee tuomaan kiinteistöjen ja rakennusten omistajille merkittäviä velvoitteita, ja edellyttää parantamaan myös olemassa olevien rakennusten energiatehokkuutta ja vähentämään niiden energiankäyttöä. Vastuullisuuteen liittyvää sääntelyä valmistuu paljon sekä unionissa että jäsenvaltioiden tasolla, ja esimerkiksi vain vuosia voimassa olleita kestävä rahoituksen tiedonantovelvoitteita

ollaan parhaillaan myös uudelleentarkastelussa. Sääntelyuudistusten vaikutusten arvioiminen ja toimeenpano edellyttävät toimijoilta merkittävää panosta ydinliiketoimintojen tuessa.

Suomessa vuonna 2018 aloitettu maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistus valmistui vuonna 2023, joka johti vuoden 2025 alussa voimaan tulevaan uuteen rakentamislakiin (751/2023). Nykyinen maankäyttö- ja rakennuslaki muuttuu alueidenkäyttölaiksi. Alueidenkäyttölain kokonaisuudistukseen liittyvä hanke on käynnissä ympäristöministeriössä.

Uuden rakentamislain tavoitteena on sääntelyn vaikuttavuuden parantaminen ”ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi ja siihen sopeutumiseksi, kiertotalouden edistämiseksi sekä rakentamisen päätösten ja tietosisällön valtakunnallisen digitaalisuuden mahdollistamiseksi”.* Uudistuksen tavoitteena oli edesauttaa ilmastonmuutoksen huomioimista niin rakentamisessa kuin rakennuskannan ylläpidossa. Uudistuksen yhteydessä on tarkoitus luoda myös raken-

netun ympäristön valtakunnallinen tietojärjestelmä, josta muodostetaan julkinen kaikille avoin tietokanta.

Rakentamislakiin on lisätty uusiin rakennuksiin sovellettava olennainen tekninen vaatimus: rakennuksen vähähiilisyys. Rakennuksen vähähiilisyyden arviointi edellyttää sitä, että rakennushankkeeseen ryhtyvä arvioi ennen hankkeen aloittamista, mitä päästöjä rakennuksen toteuttaminen aiheuttaa rakennuksen elinkaaren eri vaiheissa (hiilijalanjälki). Lisäksi vähähiilisyyden arvioinnissa tulee esittää, missä määrin rakennuksen toteuttamisella pystytään välttämään kasvihuonepäästöjä, esimerkiksi rakennuksen tuottaman energian ja mahdollisten rakennusosien kierrätyksen kautta (hiilikädenjälki). Rakennuksen vähähiilisyyden edellytysten toteutuminen osoitetaan rakentamislupahakemukseen liitettävällä ilmastaselvityksellä. Ilmastaselvitystä koskeva ympäristöministeriön asetus on ministeriön valmistelussa, ja tarkoituksena on saattaa asetus voimaan viimeistään uuden rakentamislain voimaantulon yhteydessä.

Ilmastaselvityksessä arvioidaan rakennuksen vähähiilisyyttä rakennuksen koko elinkaaren ajalta. Arvioinnin tulee asetusluonnoksen mukaan sisältää vähintään seuraavat vaiheet:

- 1) rakennustuotteiden valmistus;
- 2) rakennustuotteiden kuljetus;
- 3) työmaan toiminnot;
- 4) rakennuksen käytön aikaiset rakennustuotteiden vaihdot;
- 5) rakennuksen energian käyttö;
- 6) rakennuksen purkamisen;
- 7) purkujätteen kuljetukset;
- 8) purkujätteen käsittely;
- 9) purkujätteen loppusijoitus; sekä
- 10) mahdolliset ilmastohyödyt, joita voi syntyä rakennushankkeen myötä.**

* Hallituksen esitys 139/2022 vp. s.1

** Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ilmastaselvityksestä, luonnos 30.9.2022

Ilmastoselvitykseen liittyvät selvitykset laativat tehtäviensä mukaisesti rakennuksen pääsuunnittelija, rakennussuunnittelija sekä tarvittavat erityissuunnittelijat.

Rakennuslupa, toimenpidelupa sekä toimenpideilmoitus on rakentamislaisa yhdistetty yhdeksi rakentamislupaksi. Sen uuden lupakynnyksen mukaan pienet rakennukset eivät edellytä rakentamislupaa, mikäli pienestä rakennuksesta ei aiheudu vähäistä merkittävämpää vaikutusta alueiden käyttöön, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai ympäristönäkökohtiin. Rakentamislakiin liittyy useita muitakin keskeisiä uudistuksia, kuten suunnittelijoiden ja työnjohtajien pätevyuden todentaminen, purkumateriaali- ja rakennusjätteselvityksestä määrääminen sekä päävastuullisen toteuttajan vastuusta säättäminen. Päävastuullisen toteuttajan on huolehdittava rakennuskohteen toteuttamisesta säännösten, luvan ja hyvän rakennustavan mukaisesti. Päävastuullinen toteuttaja vastaa myös toteutuksen kokonaisuudesta ja laadusta. Mikäli päävastuullista toteuttajaa ei ole nimetty, rakennushankkeeseen ryhtyvä vastaa päävastuulliselle toteuttajalle kuuluvista tehtävistä.

Rakentamislakiin kuuluvat asetukset ovat edelleen valmisteilla, ja nykyisessä hallitusohjelmassa on linjattu tietyistä uuteen rakentamislakiin tehtävistä korjauksista, joita koskeva lain muutos on vireillä. Korjauksilla

pyritään lausuntopyynnön mukaan muun muassa keventämään rakentamiseen liittyvää hallinnollista taakkaa ja vähentämään byrokratiaa. Rakentamislain ja rakennusten energiatehokkuusdirektiivin soveltamiseen ja toimeenpanoon liittyy vielä käytännön epävarmuuksia eikä kiinteistön omistajiin kohdistuvien veloitteiden sisältö ole vielä täsmällisesti tiedossa. EU:n päästötavoitteita ei kuitenkaan ole ilmastonmuutoksen realiteettien vuoksi mahdollista siirtää eteenpäin. Edellä mainittu yhtälö merkitsee väistämättä, että kiinteistön omistajat joutuvat toteuttamaan rakennusten energiatehokkuuteen liittyviä parannuksia vähintään osassa rakennuksia hyvin lyhyessä aikataulussa.

SÄHKÖAUTO- JA RAU-VAATIMUKSET

Vuonna 2020 säädetty laki rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä auto- ja ohjausjärjestelmillä (733/2020) asettaa kiinteistöomistajille uusia veloituksia, jotka pitää täyttää viimeistään vuoden 2024 loppuun mennessä. Lailla pannaan täytäntöön rakennusten energiatehokkuudesta annetun direktiivin 2010/31/EU vuonna 2018 säädetty muutos.

Edellä mainitun lain mukaan sähköajoneuvojen latauspisteiden ja latauspistevalmiuden osalta uusien rakennusten toteuttamiseen liittyy velvollisuus suunnitella ja asentaa latauspisteet tai latauspistevalmius.

Asuinrakennuksissa, joissa on yli neljä pysäköintipaikkaa, täytyy olla latauspistevalmius jokaisessa pysäköintipaikassa. Muissa kuin asuinrakennuksissa, joissa on yli 10 pysäköintipaikkaa, vaaditaan vähintään yksi suuritehoinen latauspiste tai vaihtoehtoisesti normaalitehoisia latauspisteitä riippuen pysäköintipaikkojen määrästä.

Myös olemassa olevat muut kuin asuinrakennukset, joissa on yli 20 pysäköintipaikkaa, on varustettava vähintään yhdellä latauspisteellä 31. joulukuuta 2024 mennessä.

Samaan edellä mainittuun lakiin sisältyy veloituksia uusien ja olemassa olevien muiden kuin asuinrakennusten varustamisesta automaatio- ja ohjausjärjestelmillä. Sellaisiin uusiin rakennuksiin, joiden lämmitys- tai ilmastointijärjestelmän nimellisteho ylittää 290 kilowattia tai jonka ilmastointijärjestelmän tai yhdistetyn ilmastointi- ja ilmanvaihtojärjestelmän nimellisteho on yli 290 kilowattia, on suunniteltava ja asennettava automaatio- ja ohjausjärjestelmä. Vastaavaa sovelletaan, mikäli olemassa olevaan rakennukseen kohdistuu korjaus- ja muutostyö, joka edellyttää rakennusluvan tai toimenpideluvan hakemista. Vaikka rakennukseen ei kohdistuisi muita muutostöitä, rakennuksen omistajan on tietyin edellytyksin varmistettava, että myös olemassa olevat rakennukset varustetaan lämmitys- ja ilmanvaihtojärjes-

telmän automaatio- ja ohjausjärjestelmällä 31. joulukuuta 2024 mennessä.

Vaikka molemmat näkökulmat tuovat mukanaan omat haasteensa, ne tarjoavat samalla mahdollisuuden parantaa energiatehokkuutta ja saavuttaa pitkän aikavälin säästöjä. Kumpaakin lainsäädännön osaluuetta ohjaavat tekniset vaatimukset ja määräajat, joista viimeinen on 31. joulukuuta 2024. Vuodelle 2024 tämä asettaa kiinteistöomistajille kiireellisen aikataulun varustaa tarvittavat rakennukset sekä sähköajoneuvojen latauspisteillä että automaatio- ja ohjausjärjestelmillä. Yhteisenä tavoitteena on edistää kestävästä liikkuvuudesta ja parantaa rakennusten energiatehokkuutta vastataksien ympäristöhaasteisiin ja tulevaisuuden tarpeisiin. Olemassa olevia rakennuksia koskevat veloitteet ovat kuitenkin huomattavasti kevyempiä kuin uusia ja laajamittaisesti korjattavia rakennuksia koskevat. Olemassa olevien rakennusten automaatio- ja ohjausjärjestelmien toteuttamisveloituksissa on lisäksi merkittäviä poikkeusmahdollisuuksia.

ENERGIALUOKAT ENTISTÄ TÄRKEÄMPIÄ MYÖS VUOKRAUKSESSA

Rakennetun ympäristön suuri osuus (40 %)* maailman energiankulutuksesta asettaa kiinteistöalan keskiöön energiankulutuksen vähentämistoimenpiteissä. Energiankulutuksen mittauksessa energialuokkien merkitys on kasvanut viime vuosina huomattavasti. Tänä päivänä kiinteistöjen energialuokat vaikuttavat kiinteistösijoittamisessa useaan eri vaiheeseen ja tuovat monia etuja muuan muassa vuokralaiskysyntään ja rahoitusehtoihin.

Regulaatio tuo omat haasteensa, kun esimerkiksi osana Rakennusten energia- tehokkuusdirektiiviä (EPBD) kaikkien eurooppalaisten liikekiinteistöjen tulee saavuttaa vähintään energialuokka EPC E vuoteen 2027 mennessä ja EPC D vuoteen

2030 mennessä. Regulaation ja päästösitoumusten kautta sijoittajat ovat entistä valveutuneempia kohteidensa energialuokista ja ottavat nämä huomioon sijoituspäätöksiä tehdessä.

Kiinteistöjen ESG-profiili, jonka osa energialuokat ovat, vaikuttaa myös rahoituksen saatavuuteen ja rahoitusehtoihin. Rahoittajien kannalta vihreä rahoitus tarjoaa matalamman riskitason kiinteistöjen ollessa regulaation mukaisia pitkällä aikavälillä. Tästä syystä rahoitus kytketään usein lainansaajan vastuullisuustavoitteisiin. Toisaalta vihreä rahoitus tarjoaa lainansaajalle parempia rahoitusehtoja alhaisemman riskin vuoksi.

Energialuokat ovat nousseet myös keskeiseksi vuokrauksessa. Yhä useampi vuokralainen ottaa toimitilojensa vastuullisuuden huomioon päätöksissään ja ovat valmiita maksamaan tästä preemiota. Viimeistään kohteissa, joissa vastuullisuutta ei huomioida, on todennäköisempi riski arvonalentumiselle ja vuokrien seisahtumiselle. Joissakin Euroopan maissa, esimerkiksi Isonsa-Britanniassa ja Hollannissa, on vuokraukseen otettu käyttöön rajoituksia energialuokan perusteella.

4

MANDATUMIN LÄHESTYMISTAPA VASTUULLISEEN KIINTEISTÖSIJOITTAMISEEN



VASTUULLINEN KIINTEISTÖSIJOITTAMINEN MANDATUMISSA

Mandatum sijoittaa sekä suoriin kiinteistö-sijoituksiin että kansainvälisiin kohteisiin ulkoisten rahastojen kautta. Molemmissa strategioissa tavoitellaan merkittäviä päästövähennyksiä synnyttäen samanaikaisesti kulusäästöjä ja luoden arvoa sijoittajille, rahoittajille ja kiinteistöjen käyttäjille. Vastuullisuustoimenpiteet lisäävät myös vuokralaistyytyväisyyttä ja pidentävät kiinteistöjen elinkaarta.

Molemmat strategiat tukevat yhtiön yleisiä vastuullisuustavoitteita ja sitoutumista kestävään kiinteistösijoittamiseen. Tämän lähestymistavan eheyden säilyttäminen heijastuu sijoitusportfolion laatuun ja vastuulliseen toimintaan kaikilla markkinoilla, joilla yhtiö toimii. Mandatumin vastuullisen sijoittamisen politiikka määrittää yhtiön vastuullisen sijoittamisen toimintaperiaatteet ja sitoo koko henkilöstöä. Poliitikassa kuvataan kestävyysriskien ja haitallisten kestävyysvaikutusten torjumiseksi toteutettavien toimenpiteiden vähimmäistaso. Tiettyihin tuotteisiin voidaan soveltaa tiukempia periaatteita ja vaikuttamisenettelyjä. Poliittikka tarkastellaan ja päivitetään vuosittain.

Vastuullisen sijoittamisen politiikka →

Mandatumilla on oma ESG-tiimi, jonka ensisijaisena tehtävänä on tukea muita sijoitustoimintoja vastuulliseen sijoittamiseen liittyvissä asioissa. Tiimi seuraa myös vastuullisen sijoittamisen politiikan noudattamista.

SUORAT KIINTEISTÖSIJOITUKSET

Mandatumin kiinteistösijoitustoiminnasta vastaa Mandatum Asset Managementin kiinteistöyksikkö. Mandatumilla on kokemusta suorista kiinteistösijoituksista, jotka vaativat aktiivista työtä ja joissa on kehityspotentiaalia. Tällöin kiinteistöjohtamisella voidaan saavuttaa kassavirtojen sekä markkina-arvojen kasvua. Energiatehokkuutta edistävät investointihankkeet ovat keskeinen osa aktiivista lähestymistapaa, ja kestävään kehitykseen liittyvät asiat ovat integroituna salkunhoitoon ja kaikkiin sijoituspäätöksiin.

Suorat sijoitukset ovat investointeja suoraan yksittäisiin kiinteistöihin. Tämä strategia tarjoaa mahdollisuuden paikalliseen vaikuttamiseen ja hallintaan. Suorissa kiinteistö-

sijoituksissa voidaan keskittyä yksittäisten kiinteistöjen ominaisuuksiin ja soveltaa portfolion sijoitusstrategian mukaisia vastuullisuusstandardeja. Keskeistä kaikissa salkuissa on olemassa olevan rakennuskannan muuttaminen vastuullisiksi, ympäristötekijät huomioonottaviksi kohteiksi. Mandatumin hallinnoimissa kiinteistöissä toteutetaan energiaterhokkuutta parantavia investointeja jatkuvasti. Kaikki suorat kiinteistösalkut ovat uusiutuvan tai hiilineutraalin, vihreän sähkön piirissä.

Suurin osa Mandatumin hallinnoimista suorista kiinteistösijoituksista muodostuu seuraavista salkuista: Erikoissijoitusrahasto Mandatum AM Suomi Kiinteistöt II*, Mandatumin konserniyhtiöiden taseissa olevat kiinteistöt, Keskinäinen Vakuutusyhtiö Kalevan kiinteistövarallisuus ja Mandatum Life Vuokratontit I Ky.

Kunkin salkun yksilölliset kestävyysominaisuudet otetaan huomioon jo sijoitushetkellä. Suorissa kiinteistösijoituksissa kestävyteen liittyvillä toimenpiteillä tavoitellaan merkittäviä päästövähennyksiä. Samanaikaisesti

pyritään saavuttamaan kustannussäästöjä ja nostamaan kiinteistöjen arvoa. Kiinteistösijoittamisessa vastuullisuustekijät käsitetään usein pelkästään energiaterhokkuuden parantamiseen liittyviksi toimiksi. Kyseessä on kuitenkin laaja kokonaisuus, johon sisältyy muun muassa kiinteistön hiilijalanjälki- ja kasvihuonekaasupäästöjen mittaaminen, vedenkäytön ja jätehuollon optimointi sekä yhteiskuntavastuu, kuten yhteisövaikuttaminen, ympäristön huomiointi ja uusiutuva energia. Vastuullisuustoimenpiteet lisäävät myös vuokralaistyytyväisyyttä ja vaikuttavat vuokrasopimusten uudelleen neuvotteluihin ja jatkuvuuteen.

Suorien kiinteistösijoitusten hallinnassa keskitytään energiaterhokkuuteen, ilmastonmuutoksen torjuntaan, vesiterhokkuuteen, kierrätykseen, jätteen määrän vähentämiseen sekä kestävien, terveellisten ja turvallisten kiinteistöjen tarjoamiseen vuokralaisille. Suorille kiinteistösijoituksille on myös asetettu vastuullisuuden suuntaviivat. Suuntaviivat ja niiden toteumat on esitetty tämän katsauksen **sivulla 7**.

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

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

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) -sijoituksissaan ulkoisia kumppaneita, joilla on vahvat paikalliset resurssit sekä 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, jossa arvioidaan muun muassa strategian ja Mandatumin kestävyysnäkökohtien yhteensopivuus, ESG-asioiden integrointi sijoitus- ja riskienhallintaprosesseissa, managerin yleinen vastuullisuusintegraation taso, ESG-resursointi, hallintotapa ja vastuullisen sijoittamisen politiikka sekä

managerin kuuluminen vastuullisen sijoittamisen yhteisöihin (esim. UN PRI, GRESB).

SÄÄNNÖLLINEN RAPORTOINTI KESKEISTÄ

MAM julkaisee kahdesti vuodessa vastuullisuusraportit ERE-ohjelmasta ja lisäksi tuotteiden kestävyysominaisuuksien edistämistä raportoidaan SFDR:n edellyttämällä määrääaikaisraporteilla. Vastuullisuusraportit sisältävät muun muassa salkunhoitajan katsauksen, tietoa vastuullisuudesta sijoitusprosessissa, havaitut normirikkomukset ja tuotteiden hiilijalanjäljen. ERE-ohjelmasta julkaistaan syksyllä vastuullisuusraportin yhteydessä yhteenveto managerille lähetetyn vastuullisuuskyselyn tuloksista.

MAM raportoi suorien kiinteistösijoitustensa energiatehokkuudesta ja huomioi sijoitusprosessissa kiinteistöjen vastuullisuus- ja kestävyyskijät. Hankintaprosessissa analysoidaan muun muassa kiinteistökohteen tekniset ominaisuudet ja energiatehokkuuspotentiaali, energialuokka, mahdolliset sertifikaatit, kohteen ja sopijapuolten hallintotapa sekä tunnistetaan ympäristöön, ilmasto-olosuhteisiin ja vuokralaisten toimintaan liittyvät riskit.

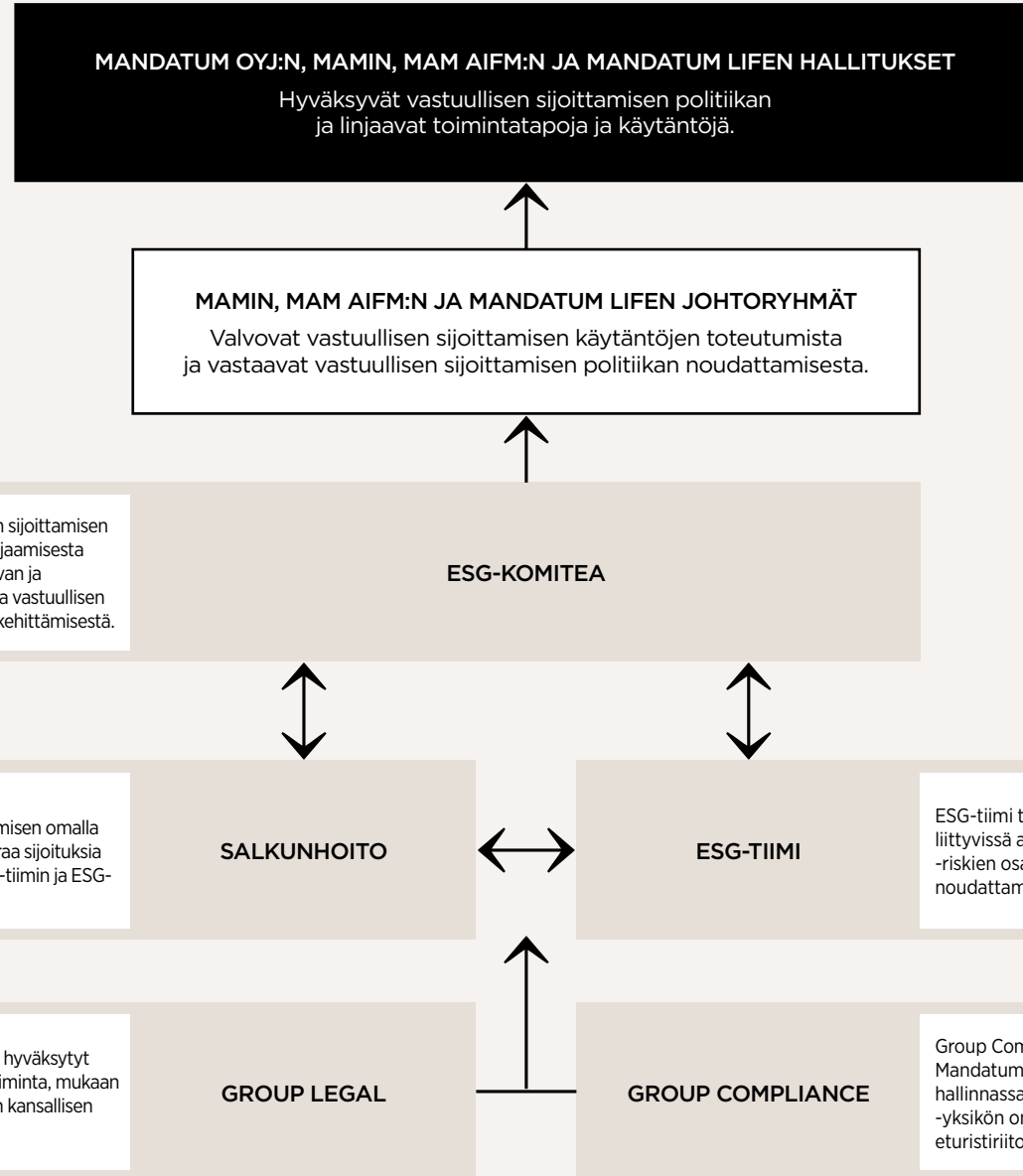
Omistamisen aikaisessa sijoitusstrategiassa vastuullisuus korostuu kiinteistöjen teknisten ominaisuuksien parantamisen lisäksi vuokralaissuhteissa, mitä mitataan,

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

ERE-ohjelman sijoituksissa edistettävien kestävyysominaisuuksien toteutumista ja kehitystä seurataan yksittäisten sijoituskohteiden tasolla ulkoisille managereille toteutettavalla, vuosittaisella vastuullisuus-kyselyllä. Ohjelman vastuullisuuskysely lähetetään myös jokaisessa uudessa sijoitusprosessissa due diligence -vaiheessa managerille vastattavaksi. Kohderahastojen ESG-tekijät pisteytetään vuosittaisen vastuullisuustutkimuksen perusteella. Analyysin avulla pyritään tunnistamaan toimialansa johtavia managereita ja arvioimaan, kuinka managerin/rahaston koko ja strategia vaikuttavat vastuullisuusasemaan. Asiakkaalle toimitetaan anonymisoitu yhteenvetoraportti vastuullisuuskyselyn tuloksista.

VASTUULLISEN SIOJTTAMISEN VASTUUT JA TEHTÄVÄNJAKO

Vastuullisen sijoittamisen vastuut ja tehtävänkoko Mandatumissa on organisoitu oheisen taulukon mukaisesti.



Sisäisistä sidosryhmistä koostuva asiantuntijaelin, joka vastaa vastuullisen sijoittamisen koordinoinnista ja kehittämisestä sekä siihen liittyvien toimintatapojen linjaamisesta koko organisaatiossa. Valmistelee vastuullisen sijoittamisen lähestymistavan ja raportoi vastuullisen sijoittamisen toteutumisesta johtoryhmille. Johtajana vastuullisen sijoittamisen johtaja, kokonaisvastuu Mandatumin ESG-lähestymistavan kehittämisestä.

Salkunhoitaja vastaa vastuullisen sijoittamisen toteuttamisesta osana sijoitusprosessia, varmistaa vastuullisen sijoittamisen politiikan noudattamisen omalla vastuualueellaan, sisällyttää vastuullisuusanalyysin sijoitusanalyysiin, seuraa sijoituksia vastuullisuusnäkökulmasta ja keskusteleee mahdollisista epäkohdista ESG-tiimin ja ESG-komitean kanssa.

Kaiken toiminnan perustana ovat olemassa olevat lait, normit ja eettisesti hyväksytyt käytännöt. Group Legal -yksikkö varmistaa, että Mandatum-konsernin toiminta, mukaan lukien sijoitustoiminta, tuotekehitys ja hallinnointi, toteutetaan soveltuvan kansallisen lainsäädännön, EU:n sääntelyn ja viranomaisohjeiden mukaisesti.

ESG-tiimi tukee sijoitustoimintaa vastuulliseen sijoittamiseen liittyvissä asioissa, seuraa sijoituksia ESG-tekijöiden ja -riskien osalta ja valvoo vastuullisen sijoittamisen politiikan noudattamista.

Group Compliance -yksikön tarkoituksena on auttaa Mandatum-konsernin yhtiöitä compliance-riskien hallinnassa. Toisen linjan toimintona Group Compliance -yksikön on oltava riippumaton liiketoimintayksiköistä eturistiriitojen välttämiseksi.

ESG:N MERKITYS KIINTEISTÖSIIJOITUKSISSA
Ympäristövastuu

- Päästöjen vähentäminen
- Energiatehokkuus
- Rakentamisen, peruskorjausten ja purkamisen hiilijalanjäljen huomioiminen
- Jätteiden kierrätys
- Kiertotalouden edistäminen (ylläpito ja rakentaminen)
- Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen sijoituksissa

Mandatumille olennaista*: Kiinteistöjen energia-
tehokkuus, oman energiatuotannon lisääminen
kohteilla, hiilineutraalius, kiinteistöjen sertifiointit,
tiedolla johtaminen, aktiivinen jätehuollon kehittä-
minen ja vuokralaisten opastaminen vastuullisiin
toimintatapoihin, luonnon monimuotoisuus.

Sosiaalinen vastuu

- Käyttäjien hyvinvointi ja tilojen turvallisuus
- Sujuva kommunikaatio vuokralaisen ja vuokranantajan välillä
- Arvonluonti kaupunkiyhteisötasolla
- Yhteisöllisten alueiden suunnittelu
- Kauppakeskusten ym. avointen tilojen turvallisuus ja viihtyisyys
- Vastuullisuus työnantajana
- Ihmisoikeudet (tuotantoketjut ja alihankkijat)

Mandatumille olennaista*: Vuokralaistyytyväisyys,
vuokrasuhteen vaaliminen, sujuva kommunikaatio,
tilojen terveellisyys, turvallisuus, saavutettavuus,
sidosryhmäyhteistyö, kestävien liikkumistapojen
mahdollistaminen vuokralaisille mm. pyöräparkkien
ja sähköautojen latauspisteiden avulla.

Hallinnollinen vastuu

- Toimiva organisaatiomalli
- Väärinkäytösten vastainen toiminta
- Riskienhallinta
- Korruption ja lahjonnan vastainen toiminta
- Tietoturva ja kyberturvallisuus
- Lakien noudattaminen
- Verojen maksaminen
- Poliitiikat ja sitoumukset

Mandatumille olennaista*: UN PRI, GRESB, TCFD,
CRREAM, ylläpidon ja projektien vastuullisuusohjeet,
rakennushankkeiden vastuullisuusohjeet.

* Mandatumissa olennaiset asiat ovat esimerkkejä mahdollisista kestävyiden painopisteistä Mandatumin kiinteistösijoituksissa. Painopisteet ja esimerkiksi edistettävät ominaisuudet voivat poiketa tuotekohtaisesti.

ELINKAARIAJATTELU AUTTAA TUNNISTAMAAN YMPÄRISTÖVAIKUTUKSIA KIINTEISTÖSIJOITTAMISEN KAIKISSA VAIHEISSA

Kolmessa suorassa kiinteistösalkussa saavutettiin siirtymä 100 prosenttisesti uusiutuvan energian hankintaan ennen tavoiteaikataulua.

Mandatum Lifen omistamien sijoituskiinteistöjen ja Keskinäisen vakuutusyhtiö Kalevan kiinteistöjen, joita MAM hallinnoi, sähkönkulutus on tuotettu päästöttömällä tuulivoimalla vuodesta 2020 lähtien. Vuonna 2023 uusiutuvan kaukolämmön osuus nostettiin 100 prosenttiin. Näin ollen salkkujen käytönaikaisen energian uusiutuvan energian hankinnan aste saavutettiin jo vuonna 2023, selvästi ennen tavoitevuotta 2027.

Lisäksi Erikoissijoitusrahasto Suomi Kiinteistöt II on sitoutunut käytönaikaisen energian-

käytön hiilineutraaliuteen vuoteen 2030 mennessä alkuperäisen Net Zero Carbon Buildings -sitoumuksen mukaisesti.

Erikoissijoitusrahasto Suomi Kiinteistöt II:n omistamiin kiinteistöihin on jo vuodesta 2019 lähtien ostettu täysin uusiutuvaa tai päästötöntä sähköä ja uusiutuvaan kaukolämpöön on siirrytty asteittain. 100 prosentin uusiutuva käytönaikainen energianhankinta saavutettiin vuonna 2023*.

Alkuperätakuin varmistettuun uusiutuvaan energiaan siirtymisen lisäksi Mandatumissa tehdään aktiivisia toimia kiinteistöjen energiankulutuksen vähentämiseksi, lisätään uusiutuvan energian tuotantoa kohteissa sekä seurataan mahdollisia kulutuspoikkeamia sähköisillä järjestelmillä omatoimisesti ja valikoitujen energiamanagereiden avulla. Sähköisten järjestelmien avulla kyetään myös tarkastelemaan kiinteistöjen

ominaiskulutuksia kohteittain ja kohdentamaan energiatehokkuustoimenpiteitä ja -kartoituksia optimaalisemmin.

Arviolta 11 prosenttia maailman vuosittaisista kasvihuonepäästöistä on peräisin rakennusmateriaaleista ja rakennushankkeista (GRESB, 2023). Kiinteistöalan täysi hiilineutraalius edellyttää hiilineutraalin energiankäytön (operational carbon) lisäksi rakentamisen, peruskorjausten ja purkamisen hiilijalanjäljen (embodied carbon) minimointia. Mandatummin tavoitteena on tarkastella rakentamisen ja peruskorjauksen päästöjä sen kaikissa salkuissa entistä tarkemmin ja pyrkiä vähentämään rakentamisen, rakennusmateriaalien ja peruskorjausten aiheuttamaa ympäristökuormaa koko rakennuksen elinkaaren ajalta. Tähän elinkaariajatteluun sisältyy rakennusmateriaalien valmistuksen, rakennusurakan ja käytönaikaisen ympäristökuormituksen

jälkeen myös rakennusmateriaalien hävitys ja mahdollinen uudelleenkäyttö, kun rakennus tai sen osa tulee elinkaarensa päähän. Olemassa olevat kestävyystekijät huomioiva rakennus voi olla ympäristöystävällisempi kuin uudisrakennus, kiinteistön elinkaari huomioiden.

Mandatummin rakennushankkeille tullaan vuoden 2024 aikana asettamaan tavoitteet ja vaatimukset koskien ilmastonmuutoksen hillintää, ympäristösertifikaatteja, kiertoaloutta, kestävää rakentamista, kestävää liikkumista ja luonnon monimuotoisuutta. Niissä arvioidaan myös sosiaalista vastuuta, hyvää hallintotapaa sekä käyttäjäviihtyvyyttä.

* Koskee 100 % omistettuja kohteita.

SIJOITUSKOHTEET JA VASTUULLISUUS PORTFOLIOISSA

ERIKOISSIJOITUSRAHASTO SUOMI KIINTEISTÖT II

Erikoissijoitusrahasto Suomi Kiinteistöt II sijoittaa kotimaisiin kiinteistöihin Suomen suurimmissa kasvukeskuksissa, pääosin pääkaupunkiseudun ulkopuolella. Suurin osa kiinteistöistä on toimitilakiinteistöjä, eli toimisto- ja liiketiloja, joiden lisäksi rahasto omistaa myös tuotanto- ja varastokiinteistöjä. Rahaston portfolio muodostuu olemassa olevasta, rakennusikänsä vaihtelevasta rakennuskannasta. Tämä vaatii aktiivista ja paikallista kiinteistövarainhoitoa, osaamista sekä resursseja. Rahasto edistää ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia ja noudattaa SFDR:n artiklan 8 mukaisia tiedonantovelvoitteita, mutta sen tavoitteena ei ole kestävien sijoitusten tekeminen. Erikoissijoitusrahasto Suomi Kiinteistöt II on sitoutunut käytönaikaisen energian hiilineutraaliuuden Net Zero Carbon Buildings -sitoumuksen mukaisesti vuoteen 2030 mennessä. Hiilineutraaliuden saavuttamiseksi pyritään lisäämään uusiutuvan ja päästöttömän kaukolämmön

osuutta kiinteistöissä, optimoimaan sisäolosuhteita ja lisäämään omaa uusiutuvan energian tuotantoa kohteilla.

Rahasto osallistuu vuosittainGRESB-arviointiin. Vuonna 2023 rahasto saavutti arvioinnissa neljä tähteä ja Green Star -maininnan.

Rahasto tavoittelee energiatehokkuussopimuksen (ns. TETS-sopimus) mukaista 7,5 prosentin säästöä energiankäytössä vuoteen 2025 mennessä, ja tavoite on saavutettu jo vuonna 2022. Vuonna 2023 saavutettiin 12 prosentin säästö asetettuun vertailuvuoteen 2020 verrattuna. Tavoitteen saavuttamisesta huolimatta pyritään aktiivisesti edelleen vähentämään energian- ja vedenkulutusta kohteissa sekä huomioimaan hyvät sisäilmaolosuhteet. Kohteiden energian- ja vedenkulutusta seuraa paikallisesti energiamanageri ja poikkeamiin reagoidaan viipymättä. Salkussa kartoitetaan myös tekoälyn tarjoamia mahdollisuuksia entistä tehokkaampaan energiajohtamiseen.



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



Vaasan Espen
Yhteensä 17 700 m² vuokrattavaa pinta-alaa
BREEAM-sertifioitu kauppakeskus Vaasan keskustassa

**ERIKOISSIJOITUSRAHASTO SUOMI
KIINTEISTÖT II PYRKII SAAVUTTAMAAN
55 PROSENTIN KIERRÄTYSASTEEN
VUOTEEN 2025 MENNESSÄ SEKÄ KAS-
VATTAMAAN KIINTEISTÖJEN YMPÄRISTÖ-
SERTIFIOINTIASTETTA EDELLEEN**

Keinoja lisätä kiertotaloutta edistäviä ratkaisuja kiinteistöjen ylläpidossa sekä rakentamisen ja purkamisen yhteydessä kartoitetaan jatkuvasti.

Rahasto pyrkii jatkuvasti myös parantamaan vuokralaistyytyväisyyttä. Rahasto tavoittelee 100-prosenttista vuokralaistyytyväisyyskyselyiden kattavuutta vuoteen 2025 mennessä, ja hyödyntää vuokralaistyytyväisyyskyselyitä ja niissä ilmenneitä kehityskohtia sekä aktiivista yhteydenpitoa vuokralaisten ja vuokranantajan välillä.

Rahasto pyrkii vähentämään kiinteistöihinsä liittyviä epäsuoria päästöjä tukemalla ympäristöystävällisiä liikkumistapoja. Tämä voi tarkoittaa esimerkiksi pyöräparkkien ja pukutilojen sekä sähköautojen latauspaikkojen rakentamista.

Vuonna 2023 rahastolle luotiin kiinteistöjen ylläpidon vastuullisuusohjeet ja rahaston vastuullisuuspolitiikka, joka on myös jaettu vuokralaisille ja päivitetään vuosittain. Vastuullisuusosio on myös sisällytetty vuokralaisetteisiin, millä pyritään lisäämään yleistä kestävyystietoisuutta.

Erikoissijoitusrahasto Suomi Kiinteistöt II

GAV 31.12.2023 (MEUR)	n. 400
Kohteiden lukumäärä	42
Vuokrattava pinta-ala (m ²)	370 000
SFDR	Artikla 8

MANDATUM LIFEN OMAT SIJOITUSKIINTEISTÖT

Osana kiinteistövarallisuutta MAM hallinnoi Mandatumin konserniyhtiöiden sijoituskiinteistöjä. Konsernin taseessa olevat kiinteistöt käsittävät 28 asuin- ja kaupallista kiinteistöä sekä yhdeksän asuinkerrostalotonttia, jotka sijaitsevat pääosin pääkaupunkiseudulla. Kiinteistöjen vuokraus ja ylläpito on ulkoistettu ulkoiselle palveluntuottajalle.

PORTFOLIOSSA ON SITOUDDUTTU 100 PROSENTIN UUSIUTUVAN ENERGIAN HANKINTAAN VUOTEEN 2027 MENNESSÄ. TÄMÄ TAVOITE SAAVUTETTIIN 2023

Kiinteistöjen sähkönkulutus tuotetaan päästöttömällä tuulivoimalla, ja 100 prosentin uusiutuvaan kaukolämmön kattavuus saavutettiin vuonna 2023. Salkuissa tavoitellaan kiinteistöjen energialuokkien parantamista sekä oman energiantuotannon lisäämistä. Yhdessä Mandatumin sijoituskiinteistössä on aurinkovoimala, ja kahteen muuhun kohteeseen nämä tullaan toteuttamaan vuonna 2024. Kahdessa kohteessa on lisäksi vesi-ilmalämpöpumput, jotka ottavat lämmitysenergiaa ulkoilmasta ja siirtävät sen lämpöpumpun avulla vesikiertoiseen lämmitys- ja jäähdytysjärjestelmään.

Aktiiviset vastuullisuustoimet ovat keskeinen osa salkunhoitoa, ja Mandatumin sijoituskiinteistöportfolio onkin neljänä vuotena peräkkäin saavuttanut neljä tähteä kiinteis-

töjen vastuullisuuden GRESB-arvioinnissa ja ansainnut Green Star -maininnan vastuullisuustyöstään. Tavoitteena on säilyttää neljä tähteä myös jatkossa.

Kiinteistöissä pyritään saavuttamaan 15 prosentin laskennallinen vähennys energiankulutuksessa vuoden 2015 tasosta vuoden 2025 loppuun mennessä. Portfolioissa tavoitellaan myös kierrätysasteen nostoa 55 prosenttiin vuoteen 2025.

Yllä mainittujen konkreettisten tavoitteiden lisäksi kohteissa toteutetaan aktiivista energia- ja vastuullisuusjohtamista. Salkuissa on käytössä kansallinen energiatehokkuusjärjestelmä ETJ+, 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 automaatiikka on keskitettyä ja sisäolosuhteita säädetään käyttäjien toiveiden mukaan. Portfolioissa myös toteutetaan vuokralaistytyväisyyskyselyjä. Lisäksi kolmessa Mandatumin sijoituskiinteistössä on Breeam In Use "Very Good" -tason sertifiikatit, mikä vastaa noin 38 prosentin osuutta suorien sijoituskiinteistöjen arvosta.

Mandatum Life

GAV 31.12.2023 (MEUR)	n. 130
Kohteiden lukumäärä	19
Vuokrattava pinta-ala (m ²)	96 300

**KESKINÄINEN VAKUUTUSYHTIÖ
KALEVA**

Osana kiinteistövarallisuutta MAM hallinnoi omaisuudenhoitoasiakkaan, Keskinäinen Vakuutusyhtiö Kalevan, kiinteistövarallisuutta. Salkku koostuu pääosin pääkaupunkiseudulla keskeisillä paikoilla sijaitsevista asuin-, liike- ja varastokiinteistöistä. Kiinteistöjen vuokraus ja ylläpito on ulkoistettu valikoidulle kumppanille. Portfoliolle on asetettu vastuullisuuden painopisteet, joita seurataan ja päivitetään säännöllisesti. Kiinteistöjen käytönaikainen hankittu energia on 100 prosenttisesti uusiutuvaa vuodesta 2023 lähtien. Portfolio osallistuu GRESB-raportointiin ensimmäistä kertaa vuonna 2024.



Sibeliuksenkatu 18-22, Järvenpää
Yhteensä 7 400 m² vuokrattavaa pinta-alaa
Saga-ostoskeskus Järvenpään keskustassa

MANDATUM LIFE VUOKRATONTIT I KY

MANDATUM LIFE VUOKRATONTIT I KY TARJOAA TONTTISIJOTTAMISTA SUOMALAISSA KASVUKESKUKSISSA. MANDATUMIN ASIAKKAAT OVAT VOINEET SIOITTA SALKKUUN SIOITUSSIDONNAISIIN VAKUUTUKSIIN LIITETTÄVÄN MANDATUM AM VUOKRATONTIT I -SIOITUSKORIN KAUTTA, JONKA KOHDE-ETUUTENA SALKKU ON.

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

TIETOJA PORTFOLIOSTA

Salkun tontit sijaitsevat kasvukeskuksissa alueilla, joissa palveluiden saavutettavuus kävelen, pyöräillen ja julkista liikennettä käyttäen on pyritty huomioimaan. Tonteista yli 50 prosenttia sijaitsee alueella, jossa vähintään osan asukkaiden päivittäisestä asioinnista voi tehdä kävelen. Lisäksi kaikki salkun tonteista sijaitsevat enintään 500 metrin päässä lähimmästä julkisen liikenteen

pysäkistä, ja yli 80 prosentissa tonteista etäisyys lähimpään pysäkkiin on alle 200 metriä.

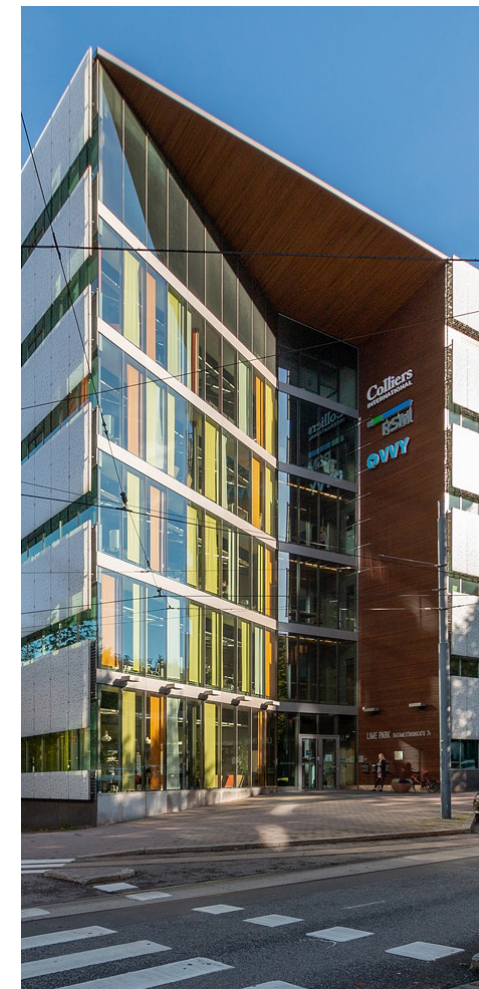
Rakennuttajille valinnainen vuokratontti on hyödyllinen vaihtoehto, koska rakennusliike pystyy pienentämään hankkeeseen sitoutuneen pääoman määrää tontin ollessa vuokrattu. Vuokratonttisalkulla mahdollistetaan täten laajempaa kohtuuhintaista rakentamista ja oman kodin hankintaa asunnonostajille, etenkin pääkaupunkiseudulla ja kasvukeskuksissa.

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

oikeus lunastaa tontti missä tahansa vaiheessa sopimuskautta selkeästi etukäteen määritetyin lunastushinnoin. Salkun alkupe- räisestä tonttikannasta moni vuokralainen on vuosien saatossa myös käyttänyt tätä lunastusoikeutta.

Salkun tonteille rakennettujen kohteiden keskimääräinen energialuokka on B, ja rahasto tukee asuntoyhtiöitä energiahankkeissa. Esimerkiksi vuonna 2023 Vantaalla sijaitsevassa kohteessa aloitettiin yhteistyössä vuokralaisen kanssa maalämpö- projekti, jonka on tarkoitus valmistua vuonna 2024.

Mandatum Life Vuokratontit I Ky	
GAV 31.12.2023 (MEUR)	n. 40
Kohteiden lukumäärä	37
Vuokrasopimuksien lukumäärä	37
SFDR	Artikla 6



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

MAM EUROPEAN REAL ESTATE -OHJELMA

Mandatumin aktiivinen epäsuorien kiinteistösijoitusten strategia, MAM European Real Estate -ohjelma, on vuodesta 2017 lähtien sijoittanut Euroopan kiinteistömarkkinoille aktiivisen arvonluonnin sijoitustyyliä painottaen. Vastuullisuustekijöiden huomiointi on alusta lähtien ollut ohjelmaan sisäänrakennettu ominaisuus, esimerkiksi ensimmäisen vuosikerran osalta 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 (ns. side letters).

MAM European Real Estate -ohjelmassa on toisesta vuosikerrasta lähtien toteutettu yhä systemaattisempaa ja kvantitatiivisempaa seurantaa. Mandatum kannustaa managereita osallistumaan hallinnoimiensa kiinteis-

tösijoitusten osalta GRESBin vuotuisen vastuullisuusarviointiin, ja jokaista MAM ERE -sijoitusohjelman managerista pyydetään vastaamaan vuosittain toteutettavaan MAMin vastuullisuuskyselyyn, jonka tulokset ja kehitys aiempiin vuosiin verrattuna analysoidaan ja jaetaan kyselyyn osallistuneille managereille. MAM on kehittänyt yhteistyössä ankkurisijoittajansa, Kirkon eläkerahasto, kanssa rahastomanagerien ja rahastojen valintaan oman vastuullisuusanalyysin, jossa tarkastellaan, täyttääkö sijoituskorin sijoitustoiminta Mandatumin vastuullisen sijoittamisen periaatteiden mukaiset vaatimukset. Lisäksi kiinnitetään huomiota muun muassa rahastomanagerin vastuullisen sijoittamisen politiikkaan, raportointikäytänteisiin, jäsenyyksiin tai edustukseen vastuullisen sijoittamisen organisaatioissa sekä tietotaitoon ja resursointiin vastuullisuusasioiden hoidossa.

SFDR-regulaation voimaantulon myötä MAM ERE -sijoitusohjelman viimeisin

vuosikerta MAM European Real Estate III -sijoituskori on artikla 8 mukainen muiden ominaisuuksiensa ohella ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia tai näiden ominaisuuksien yhdistelmiä edistävä sijoitustuote. Jotta rahasto voidaan jatkossa hyväksyä MAM ERE -sijoitusohjelmaan, vähintään kahden seuraavista kohdista on täyttyttävä:

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

Mandatumin epäsuoran kiinteistösijoittamisen tulos viimeisimmässä vastuullisen sijoittamisen UN PRI -arvioinnissa oli 93 %, ja täydet viisi tähteä. UN PRI vastaajien mediaanitulokset arvioinnissa oli 60 %.

European Real Estate

Sijoitussitoumukset yhteensä (MEUR)	348
Sijoitusten lukumäärä	31
Kiinteistökohteiden lukumäärä	900+
SFDR	Artikla 8*

* Koskee SFDR:n soveltamisen aloittamisen jälkeisiä vuosikertoja.

Mandatum European Real Estate -sijoituskori pyrkii sijoittamaan yli 50 prosenttia sijoituskorin varoista kohteisiin, joista sijoitussuunnitelman myötä tehdään niin sanottuja vihreitä kiinteistöjä*. Vihreiden kiinteistöjen osuus MAM ERE -sijoitusohjelmassa pyritään nostamaan mahdollisimman korkeaksi.

	MAM ERE I	MAM ERE II	MAM ERE III
Sijoitusten lukumäärä	13	13	11
Managerilla hallinnointikoodi ja eettinen ohjeisto	100 %	100 %	100 %
Managerilla oma vastuullisen sijoittamisen politiikka	100 %	100 %	100 %
Manageri huomioi vastuullisuustekijät sijoitustoiminnassa	100 %	100 %	100 %
Managerilla nimetyt vastuullisen sijoittamisen resurssit	70 %	90 %	100 %
Manageri allekirjoittanut UN PRI:n	90 %	90 %	100 %
Manageri osallistuu ERE-sijoituksen osalta GRESBiin	54 %	62 %	73 %

* 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 nimetyt toimijan myöntämää sertifikaattia.

Markkinoilla tunnetuimmat ja yleisimmin käytössä olevat ympäristösertifikaatit arvioivat kiinteistöjä kuitenkin samoista lähtökohdista, eli kiinteistön vastuullisuuden, energiatehokkuuden ja kokonaishiilijalanjäljen kvantifioinnin näkökulmista. Joissain tapauksissa vihreän kiinteistön määritelmä voidaan tehdä useimmissa Euroopan maissa jo pakolliseksi tulleen energiatodistusarvioinnin energiatehokkuuslukuun perustuen. Mikäli kiinteistö

täyttää tietyt minimivaatimukset esim. 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.

MAM KIINTEISTÖ III

Loppuvuodesta 2021 aloitettua työtä Mandatum AM Kiinteistö III -sijoituskorin portfolion kehittämiseksi on tehty aktiivisesti viime vuosien aikana, ja työ jatkuu edelleen. Sijoituskorille ei ole määritelty edistettäviä kestävyysominaisuuksia tai kestäväää sijoitustavoitetta, joten tuote noudattaa vähimmäistason tiedonantovelvoitteita SFDR artiklan 6 mukaisesti. Vastuullisuustyössä erityistä huomiota on kiinnitetty kohteiden energiatehokkuuteen. Kohteissa on muun muassa päivitetty kohteiden energialuokat, kartoitettu mahdollisia energiatehokkuustoimenpiteitä yhdessä vuokralaisten kanssa, selvitetty niiden kustannuksia ja priorisoitu toimenpiteiden toteuttamisjärjestystä. Kohteissa tapahtuvan työn lisäksi aloitettiin kiinteistöportfolion osalta vuonna 2023 vuotuisen GRESB-raportointiin osallistuminen, jossa suoriuduttiin vertailuryhmää paremmin hyvän hallinnon sekä mm. vastuullisuuspolitiikkojen ja sidosryhmien osallistamisen alueilla.



S-market Vakka-Suomenkatu
 Yhteensä 3208 m² vuokrattavaa pinta-alaa
 Turun Osuuskaupalle vuokrattu ruokakauppakiinteistö

ILMASTORISKIEN ARVIOINTI ON OSA RISKIKARTOITUSTA

Kiinteistösijoittamisessa tuotot korreloivat yleensä suoraan riskien kanssa. Tuoton mahdollistaminen edellyttää tietyn tasoisen ja hallitun riskin hyväksymistä. Ilmastonmuutoksen fyysiset riskit ovat taloudellisia riskejä kiinteistösijoittamisessa. Kestävyyteen liittyviä riskejä arvioidaan aktiivisesti MAMin hallinnoimissa suorissa kiinteistösijoituksissa. Salkuille on toteutettu liiketoimintaansa kohdistuvien ilmastoriskien ja mahdollisuuksien arviointi TCFD:n (Task Force on Climate-related Financial Disclosures) suositusten mukaisesti. Lisäksi sijoitusportfolioiden ja yksittäisten kiinteistöjen energiatehokkuutta arvioidaan CRREM-työkalulla (Carbon Risk Real Estate Monitor), jonka avulla tunnustetaan kohteet, joissa on riski ylittää Pariisin ilmastopimuksen mukaiset ilmastotavoitteet. Näin voidaan ennakoiden ryhtyä tarvittaviin toimenpiteisiin ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi.

Käytännössä riskikartoitusta toteutetaan niin salkunhoidossa kuin kohteiden hallinnoinnissa. Esimerkiksi kiinteistöjen vuosihuolto-

suunnitelmia päivitetään tarpeen mukaan ja suunnitelmien täysimääräistä toteutusta seurataan, vuokralaisia ohjeistetaan tilojen käytöstä ja sisäilmaolosuhteiden seurannasta. Toimenpidesuunnitelmat päivitetään vuosittain kohteiden liiketoiminta- ja investointitarvesuunnitelmiin.

TCFD:N MUKAISET ILMASTORISKIKARTOITUKSET

Ilmastonmuutos ja sen torjuntaan tähtäävä regulaatio luovat kiinteistösijoittajille uudenlaisia haasteita ja riskejä. Kiinteistönomistajan on varauduttava yleistyvien säään ääri-ilmiöiden, kuten kovien sateiden, tulvien ja hellejaksojen aiheuttamaan kiinteistöihin kohdistuvaan fyysiseen kuormitukseen. Lisäksi portfolion tulee olla yhteensopiva ajantasaisen regulaation kanssa. Kiinteistönomistajan on myös ylläpidettävä kiinteistöjen kestävyysominaisuuksia, jotta ne täyttävät jatkossakin niin vuokralaisten, sijoittajien kuin potentiaalisten ostajien yhä tiukentuvat vastuullisuusstandardit. Kiinteistöön kohdistuvia säään ääri-ilmiöiden

aihuttamia uhkia kutsutaan fyysisiksi riskeiksi ja liiketoimintaan ja vihreään siirtymään liittyviä riskejä puolestaan kutsutaan muutos- tai siirtymäriskeiksi.

MAMin hallinnoimille suorille kiinteistöomistuksille on laadittu ulkopuolisen asiantuntijan toteuttamana riskikartoitus, joka kattaa sekä fyysiset että siirtymäriskit. Kartoitus on laadittu TCFD-ohjeiden mukaisesti ja se pohjautuu muun muassa IPCC RCP 2.6- ja 8.5-skenaarioihin. Toteutuksessa on käytetty myös muun muassa CRREM-työkalua*. Esiin nousseita riskejä tarkasteltiin lyhyellä, keskipitkällä ja pitkällä aikavälillä. Riskien tunnistamisen lisäksi tunnistettiin ilmiöistä nousevia mahdollisuuksia.

Raportissa havaittuja siirtymäriskejä ovat muun muassa raportointivaatimusten lisääntyminen sekä sähköautojen lisääntyminen. Fyysisistä riskeistä Mandatumille olennaisiksi on määritelty esimerkiksi tulvien todennäköisyyden kasvu ja sademäärän kasvu, joka

tulee aiheuttamaan rasisitusta julkisivulle, ulkovaipalle ja vesikatolle.

Raportin perusteella Mandatumin hallinnoimiin kiinteistöihin kohdistuvat riskit ovat hallinnassa, ja merkitykseltään suuria ja keskisuuria riskejä seurataan aktiivisesti.

* CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) on työkalu, joka on suunniteltu auttamaan kiinteistöalan toimijoita arvioimaan ja hallitsemaan hiili- ja ilmastoriskejä kiinteistösijoituksissaan.

OTA YHTEYTTÄ

AMALIA PÖYRY

Salkunhoitaja,
suorat kiinteistösijoitukset
Mandatum Asset Management

amalia.poyry(a)mandatumam.com
+358 50 305 5044

MARKUS NORDBERG

Seniorisalkunhoitaja,
epäsuorat kiinteistösijoitukset
Mandatum Asset Management

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

EMILIA RIIKONEN

Suorista kiinteistösijoituksista
vastaava johtaja
Mandatum Asset Management

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

JUSSI TANNINEN

Head of Private Debt & Real Estate
Mandatum Asset Management

jussi.tanninen(a)mandatumam.com
+358 40 563 1937



VASTUUVARAUMA

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

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

Erikoissijoitusrahasto Suomi Kiinteistöt II:ta koskevat asiakirjat ja tiivistelmä sijoittajan oikeuksista englanniksi (sisältäen oikeudenkäyntimenettelyihin liittyvät kollektiiviset toimet kansallisella ja Euroopan tasolla) ovat saatavilla veloituksetta osoitteessa www.mandatumam.com/mandatum-am-aifm. Erikoissijoitusrahasto Suomi Kiinteistöt II:hta markkinoidaan seuraavissa maissa: Suomi, Ruotsi, Norja, Tanska, Alankomaat, Ranska ja Espanja. Hallinnointiyhtiö voi päättää rahastojen markkinointia koskevien sopimusten irtisanomisesta.

European Real Estate (ERE) -ohjelman sijoituskorit, Mandatum AM Vuokratontit I -sijoituskori ja Mandatum AM Kiinteistö III -sijoituskori ovat liitettävissä sijoitussidonnaisten vakuutusten sijoituskohteiksi. Sijoitussidonnaisten vakuutusten arvonkehitys perustuu vakuutusnottajan 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 Mandatum 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 teko hetkellä voimassa olevasta lainsäädännöstä ja verotuskäytännöstä. Mandatum tai sen asiamiehet eivät vastaa lainsäädännön muutosten vaikutuksista esityksen tietoihin. Tätä markkinointimateriaalia ei ole tarkoitettu sijoitus-, oikeudelliseksi, kirjanpito- tai veroneuvonnaksi. Sijoituksia ja allokaatioita koskevia yhteenvetoja, jotka saattavat

muuttua, ei tule käsittää kehotukseksi ostaa tai myydä niissä mainittuja arvopapereita. Kaikki mielipiteet ja ennusteet ovat mainittuna päivämäärää koskevia, saattavat muuttua ilman erillistä ilmoitusta ja saattavat sisältää epätarkkuuksia. Esitetyt tietoja ei tule missään tapauksessa käsitellä sijoituskehotuksena tai tarjouksena.



Mandatum Oyj

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

www.mandatum.fi