

**VARALLISUUDENHOITO-
LIIKETOIMINNAN
VASTUULLISUUSRAPORTTI 2024**



SISÄLLYS

JOHDANTO	3
Katsaus vuoteen 2024	4
Osake-, korko- ja yhdistelmärahastot sekä vaikuttavuussijoittaminen	6
Kiinteistösijoittaminen	7
OSAKE-, KORKO- JA YHDISTELMÄRAHASTOT SEKÄ VAIKUTTAVUUSSIJOITTAMINEN	8
Vuosi 2024	9
Vastuullisuus sijoittamisessa	10
Tuotteet	12
Omistajavaikuttaminen	13
Luonnon ja sijoitustoiminnan yhtymäkohtia arvioimassa	17
Rahastojen ESG-raportit	21
Rahastojen hiilijalanjäljet	22
Vaikuttavuussijoittaminen	24
Liitteet	25
KIINTEISTÖVARAINHOITO	29
Kiinteistösijoitustuotteet	30
Kiinteistösijoitukset lukuina	32
Vuosi 2024 kiinteistövarainhoidossa	33
Vastuullisuus toiminnassamme	34

S-PANKKI ASUNTO ERIKOISSIJOITUSRAHASTO	35
Vastuullisuustekoja asuinkehteissamme	36
Asuntojen energiankulutus ja päästöt	37
S-PANKKI TOIMITILA ERIKOISSIJOITUSRAHASTO	38
Vastuullisuustekoja toimitilakehteissamme	39
Toimitilojen energiankulutus ja päästöt	40
TERRIERI KIINTEISTÖT KY	41
S-PANKKI METSÄ ERIKOISSIJOITUSRAHASTO	43
S-PANKKI UUDISTAVA MAATALOUS ERIKOISSIJOITUSRAHASTO	45
S-PANKKI TONTTI ERIKOISSIJOITUSRAHASTO	47
HALLINNOIMAMME KIINTEISTÖSIJOITUKSET	49
FENNIA JA HENKI-FENNIA	50
KAUPPAKESKUSKIINTEISTÖT FEA KY	52
LÄHIPALVELUKESKUS HERTSI	54



KATSAUS VUOTEEN 2024



Teri Heilala
Toimitusjohtaja,
S-Pankki Rahastoyhtiö Oy

Vuoteen 2024 lähdeittäessä keskuspankit olivat inflaation vastaisessa taistelussaan nostaneet ohjauskonsa korkealle, ja huolena olivat tämän talouskasvua hyydyttävät vaikutukset. Vuoden lopussa voitiin todeta, että keskuspankit pystyivät koronlaskujen aloittamisella toteuttamaan keskeisiin talouksiin niin sanotun pehmeän laskun.

Yhdysvallat siivitti koko maailmantalouden kasvun vuonna 2024 hieman odotettua paremmaksi, ja Suomessa talous kääntyi viime vuonna hienoiseen kasvuun, mutta kokonaisuutena talouskehitys tuotti pienen pettymyksen. Geopolitiikka pysyi otsikoissa läpi vuoden Venäjän hyökkäyssodan jatkuessa ja Lähi-idän tilanteen eskaloituessa.

Vuosi 2024 oli tuottoisa vuosi riskillisille omaisuuslajeille. Amerikkalaisten osakkeiden vahva veto jatkui vuoden 2024 aikana. Yhdysvaltojen S&P500-osakeindeksi nousi vuonna 2024 euro-määräisesti noin 30 prosenttia, ja nousun kärjessä olivat erityisesti suurimmat teknologiayhtiöt. Euroo-

passa ja erityisesti Suomessa osakemarkkinoiden tuotot jäivät selvästi maltillisemmiksi.

Kasvua myös yritysjärjestelyillä

S-Pankille vuosi 2024 oli monella tapaa historiallinen. Yhtiö sai joulukuussa päätökseen historiansa suurimman yrityskaupan eli Handelsbankenin Suomen henkilöasiakas- sekä varainhoito- ja sijoituspalveluliiketoimintojen oston.

Handelsbanken-liiketoimintakaupan myötä voimme soveltaa toiminnassamme nyt myös Handelsbankenin parhaita käytäntöjä. Tarjoamme nyt lähes kaikki S-Pankin sijoitusrahastot ilman merkintä- ja lunastuspalkkioita. Vuoden 2024 lopussa sovimme myös järjestelystä, jonka myötä neljä Handelsbankenin rahastoa siirtyy S-Pankki Rahastoyhtiö Oy:n hallinnoitaviksi. Tavoitteena on, että rahastot siirtyvät S-Pankille vuoden 2025 aikana. Kauppa tukee S-Pankin vahvaa kasvua ja vahvistaa entisestään S-Pankin pohjoismaista osaamista varainhoidossa ja rahastoissa.

Vahvaa kasvua osuuden omistajien määrässä ja hallinnoitavissa varoissa

Asiakkaidemme luottamus S-Pankin sijoitustuotteisiin jatkui vahvana. S-Pankki Rahastoyhtiö Oy hallinnoi vuoden 2024 lopussa yhteensä 44 sijoitus- tai vaihtoehtorahastoa. S-Pankki-rahastojen osuudenomistajien määrä kasvoi yli 14 prosenttia noin 447 000:een vuotta aiemmasta noin 391 000:stä. Koko Suomen markkinoilla osuudenomistajien lukumäärä nousi noin 4,6 miljoonaan, kun vastaava luku vuotta aiemmin oli 4,2 miljoonaa.

Vuonna 2024 S-Pankki-sijoitusrahastot ja -erikoissijoitusrahastot keräsivät nettomerkintöjä 130,9 miljoonaa euroa (130,7). S-Pankin Varallisuudenhoitolii- ketoiminnan hallinnoimat varat kasvoivat 8,3 miljardiin euroon (6,2).

Luottavaisin mielin vuoteen 2025

Vaikka maailmantalouden ja geopoliti- tisen tilanteen kehitykseen liittyy monia epävarmuustekijöitä, suhtaudumme luottavaisin mielin alkaneeseen vuoteen. Maailmantalouden arvioidaan tänä vuonna pysyvän lähellä viime-

vuotisia kasvulukemia, ja Suomen talouskasvu vauhdittuu kotimaisen kysynnän elpyessä. Presidentti Trumpin politiikka vaikuttaa todennäköisesti positiivisesti Yhdysvaltain talouskasvuun, mutta globaaleihin kasvunäkymiin Trumpin politiikka luo arvaamattomuutta. Myös geopoliittiset jännitteet ja niiden kärjistyminen voivat nopeasti heijastua globaaliin taloussympäristöön.

Kiinnostus rahastosäästämistä kohtaan on säilynyt korkealla. Kehitämme jatkuvasti rahastojemme tuotevalikoimaa ja palveluitamme, ja niiden avulla voimme toteuttaa tehtäväämme vähän rahakkaamman huomisen mahdollistamisessa.

Kiitän henkilöstöämme erinomaisesta suoriutumisesta vuonna 2024. Asiakkaitamme, omistajiamme ja yhteistyökumppaneitamme kiitämme luottamuksestanne S-Pankkia kohtaan.

Menestyksestä vuotta 2025!

Teri Heilala

Toimitusjohtaja,
S-Pankki Rahastoyhtiö Oy



OSAKE-, KORKO- JA YHDISTELMÄRAHASTOT SEKÄ VAIKUTTAVUUSSIJOITTAMINEN

S-Pankki Rahastoyhtiö hallinnoi lukuisia osake-, korko- ja yhdistelmärahastoja. Osakerahastot sijoittavat tyypillisesti yksittäisille tai useille eri maantieteellisille alueille aktiivisesti tai passiivisesti. Korkorahastot puolestaan sijoittavat tietyn markkina-alueen korkoinstrumentteihin rahastojen sijoituspolitiikojen mukaisesti. Yhdistelmärahastot mahdollistavat sijoittamisen samanaikaisesti ja hajautetusti korko- ja osakemarkkinoille, pääasiassa toisten rahastojen avulla.

VASTUULLINEN SIJOITTAMINEN ON OLENNAINEN OSA SIJOITUSPÄÄTÖKSIÄMME.

Periaatteet, joiden mukaan vastuullisuus huomioidaan rahastojen sijoitustoiminnassa ja omistajavaikuttamisessa, on kuvattu [S-Pankki Varallisuudenhoitolii-ketoiminnan vastuullisen sijoittamisen periaatteissa](#) sekä [S-Pankki Rahastoyhtiön omistajapolitiikassa](#). Lisäksi [S-Pankin Varallisuudenhoitolii-ketoiminnan ilmastostrategiassa](#) kuvataan, miten ilmastonmuutos huomioidaan

sijoitustoiminnassa ja miten varallisuudenhoito pyrkii työllään vaikuttamaan ja olemaan osa sitä välttämätöntä muutosta, joka auttaa ratkaisemaan ilmastonmuutoksen tai sopeutumaan siihen. [S-Pankin Varallisuudenhoitolii-ketoiminnan biodiversiteettistrategiassa](#) kuvaamme vuorostaan, miten me varainhoitajana lähestymme luonnon monimuotoisuuden huomioimista ja mitkä ovat lähitulevaisuuden tavoitteemme sen suhteen. S-Pankin rahastoissa huomioidaan vastuullisuus kattavasti osana normaalia sijoitustoimintaa.

Valikoimastamme löytyy myös vaikuttavuussijoitusrahastoja. Vaikuttavuussijoittaminen on sijoittamistapa, jossa kohtaavat tuotto sekä hyöty ympäristölle tai yhteiskunnalle. Vaikuttavuussijoittamisessa sijoitetuilla pääomilla pyritään ehkäisemään yhteiskuntaan tai ympäristöön kohdistuvia haasteita. Myönteisten ja mitattavien yhteiskunnallisten tai ympäristövaikutusten lisäksi sijoituksilla tavoitellaan tuottoa sijoittajille. S-Pankki on vaikuttavuus-

sijoittamisen edelläkävijä Suomessa. Olemme tuoneet markkinoille useita vaikuttavuussijoittamisen tuotteita, kuten vaikuttavuussopimuksiin (Social Impact Bonds tai SIB) sijoittavia rahastoja, joiden toteuttamisessa olemme Pohjoismaiden johtava toimija.



KIINTEISTÖSJOITTAMINEN

S-Pankki on yksi Suomen merkittävimmistä kiinteistövarainhoitajista. Liiketoimintaan kuuluvissa yhtiöissä työskentelee kaikkiaan 25 kiinteistövarainhoidon asiantuntijaa, jotka hallinnoivat yhteensä noin 2 miljardin euron suuruista kiinteistövarallisuutta. S-Pankki hallinnoi yhdeksää kiinteistörahastoa, jotka sijoittavat varansa eri kiinteistöluokkiin, kuten asuntoihin, metsään, peltoon, toimitaloihin ja tontteihin. Kuusi rahastoista on avoimia erikoissijoitusrahastoja ja kolme suljettuja ky-muotoisia rahastoja. Lisäksi S-Pankki Kiinteistöjen hallinnoinnissa on yhteissijoituskohteita sekä erillishallintoitavia salkkuja.

Kiinteistöjemme vastuullisuusjohtaminen sisältää kaikki ESG-teemat: ympäristöasiat (E), sosiaalisen vastuun (S) sekä hyvän hallintotavan (G). Etenkin ympäristö- ja ilmastönäkökulmat korostuvat kiinteistösektorilla, mutta myös muut vastuullisuuden osa-alueet ovat tärkeässä roolissa. Vastuullisuustekijöiden huomioiminen tuo tärkeää ja olennaista tietoa niin investointipäätöksiin kuin kiinteistöjen kestävään ylläpitoonkin.

Suunnittelemme ja ohjaamme toimintaamme tuotekohtaisilla vastuullisuusohjelmilla. Periaatteet, joiden mukaan vastuullisuus huomioidaan kiinteistö- ja metsäsijoitustoiminnassa, on kuvattu [S-Pankki Varallisuudenhoitoliiketoiminnan vastuullisen sijoittamisen periaatteissa](#). Lisäksi [S-Pankin Varallisuudenhoitoliiketoiminnan ilmastostrategiassa](#) kuvataan, miten ilmastomuutos huomioidaan sijoitustoiminnassa.



Kiinteistö Oy Suomalaistentie 5



OSAKE-, KORKO- JA YHDISTELMÄRAHASTOT SEKÄ VAIKUTTAVUUSSIJOITTAMINEN

VUOSI 2024

Kuluneen vuoden aikana olemme syventäneet ymmärrystämme ja osaamistamme luonnon monimuotoisuudesta sekä sijoitustoimintamme luontovaikutuksista ja -riippuvuuksista. Toteutimme toimialariskikartoituksen, jonka avulla arvioimme osake- ja korkorahastojemme altistumista korkean luontoriskin toimialoille. Toimialariskikartoituksen perusteella valitsimme vaikuttamisen kohteeksi kymmenen yhtiötä sellaisilta toimialoilta, joihin liittyy luonnon monimuotoisuuden kannalta riskialttiita riippuvuus- ja vaikutussuhteita. Toimialariskikartoituksessa tunnistettujen yhtiöiden lisäksi kävimme biodiversiteettiin liittyvää vuoropuhelua myös yhden kotimaisen yhtiön kanssa. Kaiken kaikkiaan suoran yhtiövaikuttamisen kohteena oli 11 yhtiötä vuonna 2024.

Tiukensimme myös vuoden loppupuolella poissulkukriteereitämme. Asetimme poissulkukriteerin arktisen alueen öljyn- ja kaasuntuotannolle. Uuden kriteerin mukaan emme tee suoria sijoituksia yhtiöihin, joiden liikevaihdosta yli 5 prosenttia tulee arktisen alueen öljyn- tai kaasuntuotannosta. Arktisen alueen

öljyn- ja kaasuntuotanto nähdään luonnon monimuotoisuuden näkökulmasta erityisen riskialttiina, koska ilmastomuutoksen edistämisen lisäksi niiden tuotannot uhkaavat alueen luonnonvaraisia eläimiä ja yhteisöjä. Arktisen alueen valtava koko, syrjäinen sijainti, äärimäiset sääolosuhteet ja infrastruktuurin puute tekevät mahdollisten onnettomuuksien sattuessa esimerkiksi öljyntorjunnasta erityisen haastavaa, minkä seurauksena ekosysteemien ennallistaminen on hitaampaa ja peruuttamattomien seurausten syntyminen todennäköisempää.

Tiukensimme myös ilmastostrategiamme mukaisesti hiileen perustuvan poissulkukriteerin liikevaihtorajaa 15 prosentista 10 prosenttiin. Emme enää sijoita kaivosyhtiöihin, joiden liikevaihdosta yli 10 prosenttia tulee energian tuottamiseen käytetystä hiilestä. Sähkösäilytyksestä poissuljemme yhtiön, mikäli sen liikevaihdosta yli 10 prosenttia tulee hiilellä tuotetusta energiasta. Kiristämällä poissulkukriteereitä pyrimme pienentämään sijoitussalkkuihimme kohdistuvia ilmasto- ja luontoriskejä ja

tukemaan siirtymää vähähiiliseen ja luonnon monimuotoisuuden kannalta kestäväan yhteiskuntaan.

Olemme varainhoitajana sitoutuneet saavuttamaan nettonollapäästöt vuoteen 2050 mennessä. Kesäkuussa 2024 asetimme myös päästövähennystavoitteen vuodelle 2030. Tavoitteenamme on vähentää päästöjä 50 prosenttia vuoteen 2030 mennessä vuoden 2019 tasoon verrattuna. Tavoite kattaa tässä vaiheessa sellaiset suoraan osakkeisiin ja yritysten joukkovelkakirjoihin sijoittavat rahastot sekä näihin sijoittavat yhdistelmärahastot, joiden

salkunhoidosta S-Pankki vastaa. Salkkujemme jo toteutuneet merkittävät päästövähennykset perustuvat muun muassa ilmastoyhteistyön vertailuindeksien lisääntyneeseen käyttöön, asteittain tiukentuneeseen hiileen perustuvaan poissulkemiseen sähköntuotannossa ja kaivosteollisuudessa sekä uusien ilmastomyönteisempien tuotteiden lanseeraukseen. Tarkoituksenamme on jatkaa samaa polkua myös tulevaisuudessa.

Äänestimme vuoden 2024 aikana 186 yhtiökokouksessa. Näistä kokouksista 39 oli kotimaisia ja 147 ulkomaisia.



VASTUULLISUUS SIJOITTAMISESSA

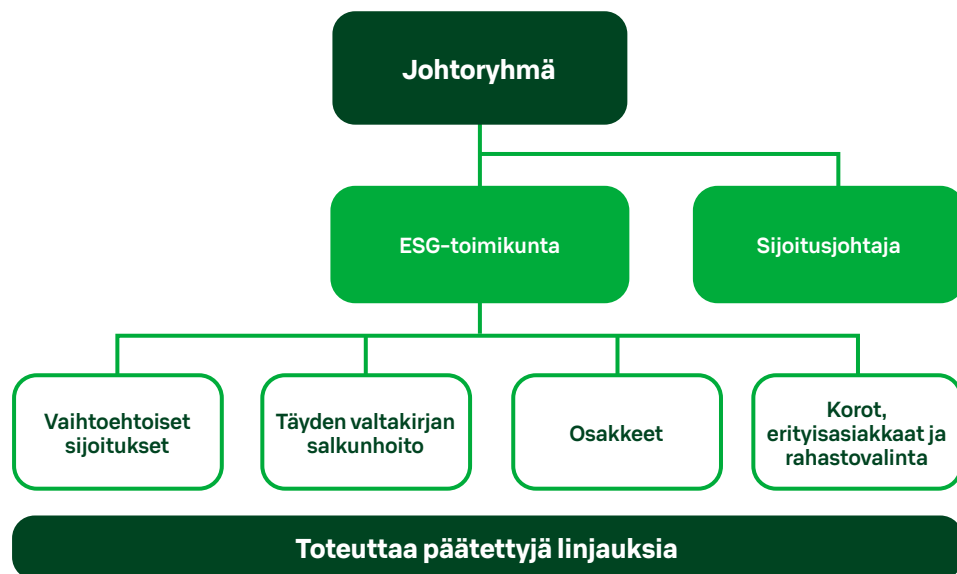
Teemme vastuullista sijoittamista taloudellisista lähtökohdista. Näemme vastuullisuuden yhtenä yritysten kilpailutekijänä. Vastuullisuuden arvioinnilla voimme saada tietoa riskeistä ja mahdollisuuksista, jotka vaikuttavat potentiaalisesti tulevaisuudessa yrityksen taloudelliseen tulokseen vaikkapa myynnin tai kulujen muutoksen kautta. Vaikutukset voi laukaista esimerkiksi lainsäädännön tai kulutustottumusten muutos vastuullisuuteen liittyvän ilmiön tai toiminnan seurauksena. Uskomme, että huomioimalla vastuullisuusnäkökulmat voimme

parantaa sijoitusten riski-tuottosuhdetta.

Vastuullinen sijoittaminen on olennainen osa sijoituspäätöksiämme. Tätä kuvastaa myös organisoitumisemme (kuva alla), jossa ei ole erillistä vastuullisen sijoittamisen osastoa.

Olemme luoneet toimivan prosessin, jossa jokainen sijoituspäätöksiä tekevä henkilö vastaa osaltaan vastuullisuuden integroinnista sijoituspäätöksiin. Näin voimme varmistaa, että relevantit asiat

todella tulevat huomioituksi päätöksenteossa. Salkunhoitajien tukena on nimetty ESG-henkilö, joka työskentelee täysipäiväisesti ESG-asioiden parissa. EU:n kestävän rahoituksen sääntelyn myötä olemme tunnistaneet tarpeen integroida vahvemmin myös sääntelyosaamista ESG-tekemiseemme, ja lakiosastomme onkin työskennellyt tiiviisti salkunhoidon tukena kestävän rahoituksen sääntelyn tulkinnessa ja implementoinnissa. Salkunhoidosta vastaava sijoitusjohtaja vastaa kokonaisuudesta.



HENKILÖSTÖN OSAAMINEN

Vastuullisen sijoittamisen osaaminen ja ymmärtäminen on tärkeää sijoituspäätöksiä tekeville ja asiakkaita kohtaaville henkilöille, ylintä johtoa unohtamatta. Tämän vuoksi S-Pankin Varallisuudenhoidossa merkittävä osa henkilöstöstä suorittaa vuosittain kattavan vastuullisen sijoittamisen koulutuksen osana sisäistä koulutusohjelmaa. Koulutuksessa opiskellaan esimerkiksi erilaisia vastuullisen sijoittamisen strategioita, omaisuusluokkakohdaisia eroja vastuullisen sijoittamisen toteuttamisessa sekä EU:n kestävän rahoituksen säätelyn asettamia velvoitteita. Koulutuksessa tutustutaan tarkemmin myös siihen, miten S-Pankissa tehdään vastuullista sijoittamista.

VASTUULLISEN SIJOITTAMISEN PROSESSI

Yritysten toiminta vaikuttaa laajasti sidosryhmiin, kuten työntekijöihin, asiakkaisiin, alihankkijoihin, ympäristöön ja koko yhteiskuntaan. Näillä vaikutuksilla on merkitystä myös yritysten oman taloudellisen menestyksen kannalta. Siksi ei ole yhdentekevää, miten yritykset toimivat. Tämän vuoksi

arvioimme sijoitusanalyysissä ja -päätöksissä mahdollisimman hyvin relevantit vastuullisuusnäkökulmat.

Vastuullisen sijoittamisen kokonaisuutemme muodostuu eri strategioista. Olemme aktiivisia kaikissa vastuullisen sijoittamisen strategioissa, joita ovat

- ESG-integrointi
- Kansainvälisten normien seuranta
- Omistajavaikuttaminen
- Vaikuttavuussijoittaminen
- Poissulkeminen
- Suosiminen
- Temaattinen sijoittaminen

Periaatteet, joiden mukaan vastuullisuus huomioidaan sijoitustoiminnassamme ja omistajavaikuttamisessa, on kuvattu vastuullisen sijoittamisen periaatteissa, omistajapolitiikassa, ilmastostrategiassa sekä biodiversiteettistrategiassa. Nämä dokumentit löytyvät osoitteesta [Vastuullinen sijoittaminen | S-Pankki](#).



TUOTTEET

Vastuullisen sijoittamisen periaatteemme kattavat kaikki rahastomme. Periaatteiden soveltaminen vaihtelee omaisuusluokan ja sijoitustavan mukaan. Valikoimastamme löytyy lisäksi rahastoja, joissa vastuullisuus on viety vielä yleisiä vastuullisen sijoittamisen periaatteitamme pidemmälle.

Olemme luokitelleet kaikki rahastomme EU:n kestävän rahoituksen tiedonantoasetuksen (EU) 2019/2088 velvoittamalla tavalla kolmeen luokkaan; rahoitustuotteet, joiden tavoitteena on kestävien sijoitusten tekeminen (artikla 9), kestävyyttä edistävät rahoitustuotteet (artikla 8) sekä muut rahoitustuotteet (artikla 6). Lisätietoa tuotteiden luokittelusta sekä kestävydestä löytyy kunkin tuotteen verkkosivuilta. Osake-, korko ja yhdistelmärahastoistamme neljä on artikla 9:n mukaisia rahastoja, 13 artikla 8:n mukaisia rahastoja ja neljä artikla 6:n mukaisia rahastoja. Artikla 8:n ja artikla 9:n mukaisten rahastojen vuoden 2024 määräaikauskatsaukset löytyvät kunkin rahaston verkkosivuilta.

S-Pankki Passiivinen Eurooppa ESG Osake-, S-Pankki Passiivinen USA ESG Osake-, S-Pankki Fossiiliton Eurooppa ESG Osake- sekä S-Pankki Ilmastotavoite Maailma Osake -rahastoissa on käytössä Pariisin ilmastopimuksen mukaiset vertailuarvot. Pariisin ilmastopimuksen mukaiset vertailuarvot on mukautettu Pariisin ilmastopimuksen 1,5 asteen skenaarioon ja ne sisältävät esimerkiksi vuosittaisen 10 prosentin hiili-intensiteetin vähennystavoitteen. Vertailuarvot tavoittelevat vähintään 50 prosentin vähennystä hiili-intensiteettiin emoindeksiin nähden. Vertailuarvot painottavat yhtiöitä, jotka asettavat päästövähennystavoitteita ja yhtiöitä, joilla on korkea valmius vähähiiliseen yhteiskuntaan siirtymiseen. Lisäksi vertailuarvot painottavat yhtiöitä, joiden liiketoiminta tuottaa ratkaisuja ympäristö- ja ilmasto-ongelmiin. Vertailuarvot alipainottavat suurimpia CO₂-päästöjen aiheuttajia sekä yhtiöitä, jotka ovat alttiita ilmastosiirtymäriskeille.



OMISTAJAVAIKUTTAMINEN

YRITYSTAPAAMISET

Vaikuttaminen on tärkeää, ja sijoittajalla on siihen erinomainen mahdollisuus. Vaikutamme sijoituskohteisiimme monin tavoin. Kaikkein yksinkertaisimmillaan vaikuttaminen tapahtuu yritysjohdon normaaleissa tapaamisissa, tiedonhankinnan yhteydessä. Esittämällä kysymyksiä ESG-asioista yritysjohdolle välitämme heille viestin siitä, että koemme asiat merkityksellisiksi. Vuonna 2024 salkunhoitajamme tapasivat sijoituskohteita tai potentiaalisia sijoituskohteita 289 kertaa. Näissä tapaamisissa noin 42 prosentissa (120 kpl) keskusteltiin vähintään yhdestä ESG-asiasta.

YHTEISVAIKUTTAMINEN

Erilaiset sijoittajien yhteisvaikuttamisaloitteet ovat oiva keino vaikuttaa yrityksiin. Vaikuttaminen voi olla proaktiivista tai reaktiivista, ja se voi kohdistua tiettyyn teemaan tai yksittäiseen ongelmaan. Alla kuvaukset yhteisvaikuttamisista, joissa olemme mukana.

Climate Action 100+ on sijoittajien vuoden 2017 lopussa käynnistämä aloite. Aloitteessa vaikutetaan systemaattisesti yrityksiin, jotka ovat merkittävimpiä kasvihuonekaasupäästöjen aiheuttajia ja siten avainasemassa Pariisin ilmastopimuksen toteuttamisessa. Vaikuttamisen kohteena on 168 yritystä ympäri maailman. Aloite on kasvanut yhdeksi maailman suurimmista sijoittaja-aloitteista, ja hankkeessa on mukana yli 600 sijoittajaa. Aloite oli alun perin viisivuotinen, mutta kesäkuussa 2023 julkaistiin aloitteen toinen vaihe, joka jatkaa tämän ratkaisun vuosikymmenen loppuun asti.

Vaikuttamiselle on kolme tavoitetta. Kohdeyhtiöitä pyydetään

- 1) Implementoimaan vahva hallintomalli, jossa yrityksen hallituksella on selkeä vastuu ja valvonta ilmastoriskeistä.
- 2) Tekemään toimenpiteitä kasvihuonekaasupäästöjen vähentämiseksi aktiivisesti koko arvoketjussa mukaan lukien vaikuttaminen sidosryhmiin, kuten päättäjiin ja muihin toimijoihin, siirtymän

alakohtaisten esteiden poistamiseksi. Toimenpiteiden tulisi olla linjassa Pariisin ilmastopimuksen tavoitteiden kanssa.

3) Julkaisemaan entistä laadukkaampia tietoja sekä implementoimaan siirtymäsuunnitelmia asetettujen tavoitteiden saavuttamiseksi. Tietojen tulisi olla linjassa TCFD-suositusten ja muiden toimialakohtaisten ja alueellisten ohjeistusten kanssa, jotta sijoittajilla on mahdollista arvioida yhtiöiden suunnitelmia ja siten tehdä parempia sijoituspäätöksiä.

Vuonna 2024 tehdyn arvioinnin mukaan kohdeyhtiöistä 90 prosenttia on asettanut hallitukselle vastuun ilmastomuutokseen liittyvistä riskeistä ja 80 prosenttia yhtiöistä on asettanut tavoitteen saavuttaa nettonollapäästöt vuoteen 2050 mennessä. 88 prosenttia kohdeyhtiöistä on julkisesti sitoutunut siihen, että heidän raportointinsa tulee olemaan linjassa TCFD:n tai ISSB:n suositusten kanssa.

Lisätietoa aloitteesta ja aloitteen edistymisestä on osoitteessa climateaction100.org.

The Investor Mining & Tailings Safety

-hanke perustettiin vuonna 2019. Hankkeessa sijoittajien yhteisvaikuttaminen sai alkunsa lukuisia ihmishenkiä vaatineiden ja kymmeniä miljardeja euroja taloudellisia tappioita aiheuttaneiden onnettomuuksien seurauksena. Onnettomuudet ovat liittyneet kaivosjätettä säilövien altaiden murtumiseen. Altaita arvioidaan olevan maailmassa noin 18 000, joista noin 3 500:n arvioidaan olevan aktiivisia. Vaikuttamistyötä johtaa Englannin kirkon eläkerahasto yhdessä ruotsalaisten AP-rahastojen eettisen neuvoston kanssa.

Ensimmäinen vaihe hankkeessa oli tunnistaa kaivosjätealtaisiin liittyvät haasteet ja vaatia yhtiöiltä tietoa kaivosjätealtaista. Tässä vaiheessa tunnistettiin muun muassa, ettei kaivosjätealtaiden toimintaa koskevaa kansainvälistä standardia tai kaivosjätealtaisiin liittyviä raportointistandardeja ollut olemassa. Kaivosjätealtaita

koskevien tietojen puuttumisen korjaamiseksi aloite esitti kaivosteollisuuden yhtiöille pyynnön raportoida tietoja kaivosjätealtaista. 50 suurimmasta kaivos-yhtiöstä 45 vastasi kyselyyn, jossa pyydettiin tietoja kaivosjätealtaista. Toimialan markkina-arvossa mitattuna tämä tarkoittaa noin 87 prosentin vastausastetta.

Toisessa vaiheessa kehitettiin maailmanlaajuinen portaali, jossa on julkisesti saatavilla tietoa yli 1 800 kaivosjätealtaasta ympäri maailman ([tailing.grida.no](https://www.tailinggrida.no)). Lisäksi kaivosyhtiöiden jätealtille kehitettiin riippumaton ja julkinen kansainvälinen standardi. Standardia oli kehittämässä PRI (edustajina Englannin kirkon eläkerahasto ja ruotsalaisten AP-rahastojen eettinen neuvosto), UNEP (Yhdistyneiden kansakuntien ympäristö-ohjelma) ja ICMM (International Council on Mining and Metals). Standardi julkaistiin elokuussa 2020. Kyseessä on ensimmäinen kansainvälinen kaivosjätealtilaiden toimintaa koskeva standardi. Standardin tavoitteena on, että kaivosjätealtilat eivät aiheuta vahinkoa ihmisille tai ympäristölle.

Kolmannessa vaiheessa tavoitteena on saada standardi yleisesti käyttöön. Tähän mennessä yli puolet kaivostoimialan yhtiöistä markkina-arvossa mitattuna on sitoutunut noudattamaan standardia.

Kaivostoiminta on tärkeässä roolissa vihreää siirtymää ajatellen. Akkuihin, sähköautoihin ja tuulivoimaan tarvitaan metalleja ja mineraaleja, ja on erittäin tärkeä huomioida myös kaivostoiminnasta aiheutuvat mahdolliset negatiiviset vaikutukset. Monet suuret kaivos-yhtiöt ovat myötämielisiä ja positiivisesti mukana kaivosjätteiden varastointialtisiin liittyvien ongelmien ratkaisemisessa, koska monessa tapauksessa kyseessä on license to operate -tyyppinen tilanne. Ihmishenkien menetyksen ja muun inhimillisen kärsimyksen lisäksi onnettomuudet aiheuttavat ympäristötuhoja sekä merkittäviä taloudellisia tappioita.

Lisätietoa aloitteesta on osoitteessa [churchofengland.org](https://www.churchofengland.org).

Tobacco-Free Finance Pledge on Tobacco Free Portfolios -organisaation käynnistämä aloite, joka tekee työtä sen eteen, että finanssisektori lopettaa tupakkayhtiöihin sijoittamisen sekä niiden rahoittamisen ja vakuuttamisen. Aloite pyrkii tuomaan esille, miten tupakka-ala poikkeaa muista toimialoista. Tupakka on tuotteena sellainen, että turvallista käytön määrää ei ole, eikä vaikuttaminen tupakkayhtiöihin ole mahdollista. Aloite nostaa esille sellaisia finanssi-instituutioita, jotka ovat ottaneet käyttöön tupakan valmistajia poisulkevia strategioita, ja kannustaa muita ottamaan heistä mallia.

S-Pankin Varallisuudenhoito- ja sijoittamistoiminta liittyi aloitteeseen vuonna 2019. Rahastomme eivät ole useaan vuoteen tehneet suoria sijoituksia tupakan valmistajiin, koska yhtiöt kuuluvat poisulkuistallemme.

Lisätietoa aloitteesta on osoitteessa [tobaccofreeportfolios.org/the-pledge](https://www.tobaccofreeportfolios.org/the-pledge).

CDP on merkittävä ja pitkäaikainen sijoittajien vaikuttamiskanava. CDP jakautuu erillisiin ilmasto-, vesi- ja metsäohjelmiin. CDP:llä on merkittävä rooli viimeisen vuosikymmenen aikana tapahtuneessa hiilidioksidipäästöjen mittaamisen ja raportoinnin kehityksessä. Sijoittajat ovat jo vuosikausia vaatineet tuhansille yrityksille vuosittain lähetettävässä kyselyssä tietoa yritysten tärkeimmistä ympäristökysymyksistä. Tämä raportointi mahdollistaa tietojen hyväksikäytön, kun yritysten tulevaisuuden toimintaedellytyksiä analysoidaan muun muassa sijoituspäätöksiä varten. CDP:n tuottama informaatio on myös hyvä lähtökohta ympäristöön liittyvään yhtiövaikuttamiseen. CDP:n vuosien varrella keräämän tietopankin sanotaan olevan maailman kattavin ympäristöön liittyvä tietokanta.

Yhteensä yli 700 sijoittajaa – joiden joukkoon kuulumme – pyysi tuhansilta yrityksiltä ympäri maailmaa jälleen ilmastoon, vedenkäyttöön ja metsiin liittyvää dataa.

CDP Non-Disclosure Campaign on ohjelma, jossa vaikutetaan niihin yhtiöihin, jotka eivät ole vastanneet CDP:n kyselyihin ja pyyntöihin toimittaa heidän toimintaansa liittyvää ympäristödataa. Vuonna 2024 ohjelmassa oli mukana noin 280 finanssialan toimijaa. Vaikuttamisen kohteena oli 1998 yhtiötä, jotka eivät aikaisemmin ole raportoineet CDP:n kautta. Kohdeyhtiöiden määrä kasvoi lähes 26 prosenttia vuodesta 2023.

Vuonna 2024 vaikuttamisen kohteena olevista yhtiöistä 396, eli lähes 20 prosenttia, vastasi CDP:n kyselyihin. On arvioitu, että yhtiöt, jotka ovat vaikuttamisen kohteena, vastaavat kyselyyn 2,5 kertaa todennäköisemmin kuin yhtiöt, joihin ei kohdistu suoraa vaikuttamista finanssialan toimijoilta.

CDP Science-Based Targets on kampanja, jonka tavoitteena on saada yritykset asettamaan tieteeseen perustuvat päästövähennystavoitteet. Tavoitteiden arvioidaan olevan tieteeseen perustuvia, jos ne vastaavat sellaisia toimia, joita ajankohtaisen ilmastotieteen mukaan tulee toteuttaa

Pariisin ilmastositoumuksen tavoitteiden saavuttamiseksi. Kampanjan avulla pyritään pienentämään yritysten ilmastoriskejä. Kampanja kohdistuu CDP:n ja SBTi:n tunnistamiin ilmaston kannalta merkityksellisimpiin yrityksiin. Kampanja julkaistiin ensimmäisen kerran syyskuussa 2020 ja se kestää aina vuoden kerrallaan (lokakuusta syyskuuhun). Olemme olleet mukana kampanjassan ensimmäisestä vuodesta lähtien, ja lähdimme myös mukaan vuoden 2023–2024 kampanjaan. Kyseessä on kampanjan viimeinen kierros. Vuoden 2023–2024 kampanjassa oli mukana 307 finanssimarkkinatoimijaa ja 60 monikansallista yritystä vaikuttamassa yli 2 000 yhtiöön. Vuoden 2023–2024 kampanjassa 71 yhtiötä liittyi Science based targets -aloitteeseen. Näiden yhtiöiden yhteenlasketut scope 1- ja scope 2 -päästöt ovat noin 50 miljoonaa tonnia, mikä on enemmän kuin Ruotsin vuosittaiset päästöt.

Kaiken kaikkiaan neljän kampanjavuoden aikana vaikuttamisen kohteena olevista yhtiöistä 551 on liittynyt Science based targets -aloitteeseen joko sitoutumalla

asettamaan tieteeseen perustuvan tavoitteen tai validoimalla tavoitteensa.

Lisätietoa CDP:stä, CDP:n Non-Disclosure- sekä CDP:n Science-Based Targets -kampanjoista on osoitteessa cdp.net.

YHTIÖKOKOUKSET

Toimimme aktiivisina omistajina äänestämällä yhtiökokouksissa. Yhtiökokous on osakeyhtiön ylin päättävä elin, joten yhtiökokouksissa äänestäminen on erinomainen keino vaikuttaa sijoituskohteisiin.

Osallistuimme vuoden 2024 aikana 39 kotimaiseen yhtiökokoukseen ja 147 ulkomaiseen yhtiökokoukseen. Kaiken kaikkiaan äänestimme reilussa 3 100 asiakohdassa. Kannatimme reilua 70 osakkeenomistajien aloitteita, jotka oli nostettu PRI:n (Principles for Responsible Investment) sivuille. Kannatimme esimerkiksi Shellin yhtiökokouksessa asiakohdtaa, jossa vaadittiin yhtiötä asettamaan keskipitkän aikavälin scope 3 -päästövähennystavoite, joka on linjassa Pariisin ilmastositoumuksen

kanssa. Asiakohta sai noin 19 prosentin kannatuksen yhtiökokouksessa.

Osallistuimme 18 yhtiökokoukseen paikan päällä, ja muut toteutuivat ennakkoäänestyksen kautta. Kaiken kaikkiaan osallistuimme 186 yhtiökokoukseen vuonna 2024. Kannatimme noin 93 prosentissa äänestämistämme asiakohdista johdon suositusta, ja noin 7 prosentissa olimme kannattamatta johdon suositusta. Yhtiökokouksissa toimitaan S-Pankki Rahastoyhtiön omistajapolitiikan ja S-Pankki-rahastojen omistajaohjauksen periaatteiden mukaisesti. Kokoukset, joihin osallistuimme, sekä yhteenveto toimista yhtiökokouksissa on listattu tämän raportin liitteessä 1.

SUORA YHTIÖVAIKUTTAMINEN

Vaikuttaminen on paitsi keino oppia sijoituskohteista enemmän myös keino ilmaista omat odotukset yhtiölle ja vaikuttaa yhtiön toimintaan ja toimintatapoihin. Meille suora yhtiövaikuttaminen on tärkeä vastuullisen sijoittamisen strategia. Vaikuttaminen voidaan aloittaa, mikäli sijoituskohteissa havai-

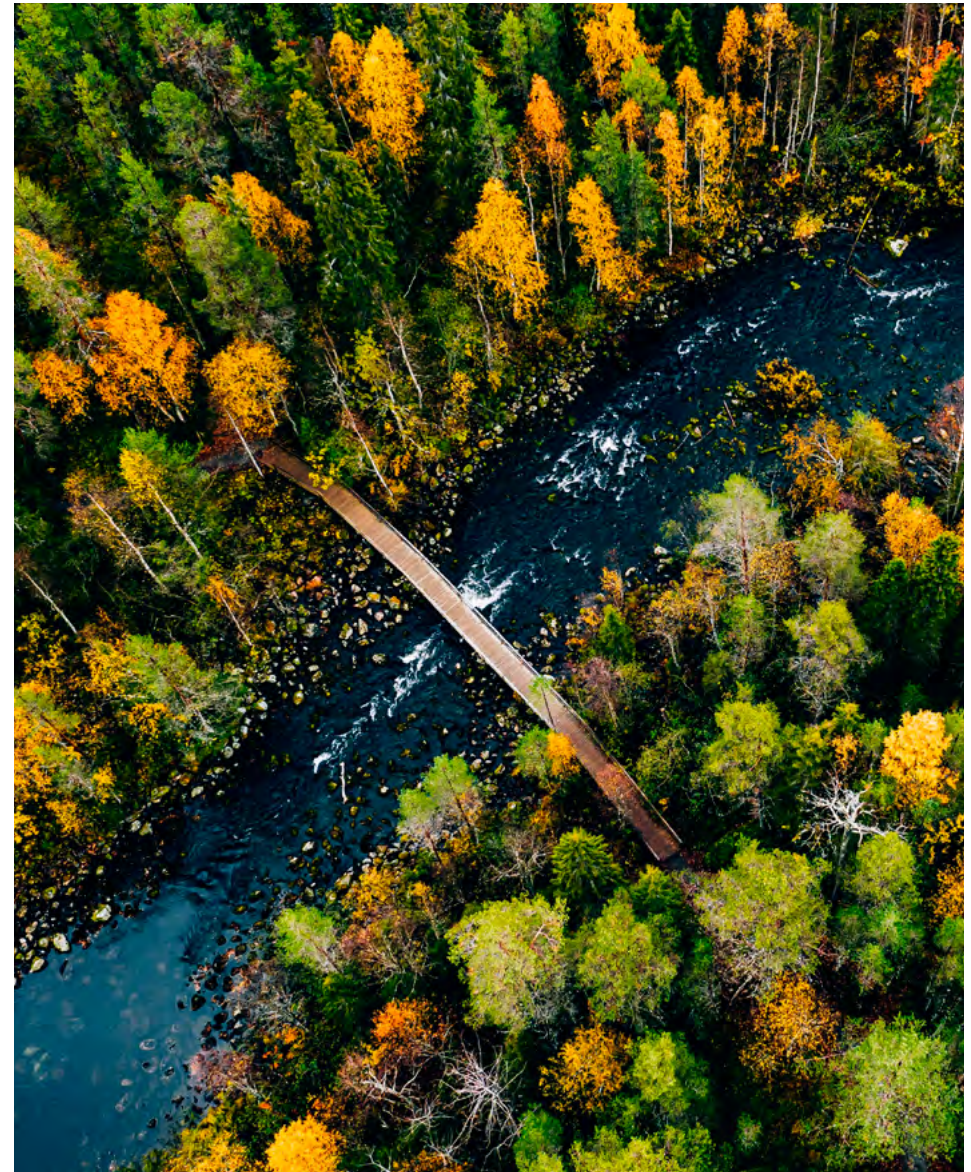
taan merkittäviä puutteita, esimerkiksi kansainvälisten normien, kuten YK:n Global Compact -periaatteiden rikkomuksia. Vaikuttaminen voi myös olla proaktiivista vaikuttamista jonkin tärkeän teeman ympärillä.

Suoran yhtiövaikuttamisen kohteena oli 11 yhtiötä vuonna 2024. Stora Ensoon kohdistimme vaikuttamista yhtiön aiheuttaman ympäristötuhon takia. Keskustelun tavoitteena oli varmistaa, että yhtiö tekee tarvittavat toimenpiteet tilanteen korjaamiseksi, sekä vastaavanlaisten tilanteiden ehkäisemiseksi jatkossa.

Loput kymmenen yhtiötä valittiin vaikuttamisen kohteeksi tekemämme toimialariskikartoituksen perusteella. Teemana näissä on biodiversiteetti. Haluamme ymmärtää, miten yhtiöt huomioivat biodiversiteetin, ja mitä toimenpiteitä yhtiöt tekevät luonnon monimuotoisuuden säilyttämiseksi. Lisäksi haluamme varmistaa, että yhtiöt suhtautuvat aiheeseen riittävällä vakavuudella. Tarkempi kuvaus tekemästä toimialariskikartoituksesta on kohdassa *Luonnon ja sijoitustoiminnan yhtymäkohtia arvioimassa*.

VAIKUTTAMISEN KOHTEENA OLEVAT YHTIÖT

Yhtiö	Aihe
ACS, Actividades de Construcción y Servicios	Biodiversiteetti
American Water Works Company	Biodiversiteetti
Antofagasta	Biodiversiteetti
BASF	Biodiversiteetti
Bayer	Biodiversiteetti
Edison International	Biodiversiteetti
Nestlé	Biodiversiteetti
Shell	Biodiversiteetti
Stora Enso	Biodiversiteetti
Suzano	Biodiversiteetti
Vinci	Biodiversiteetti



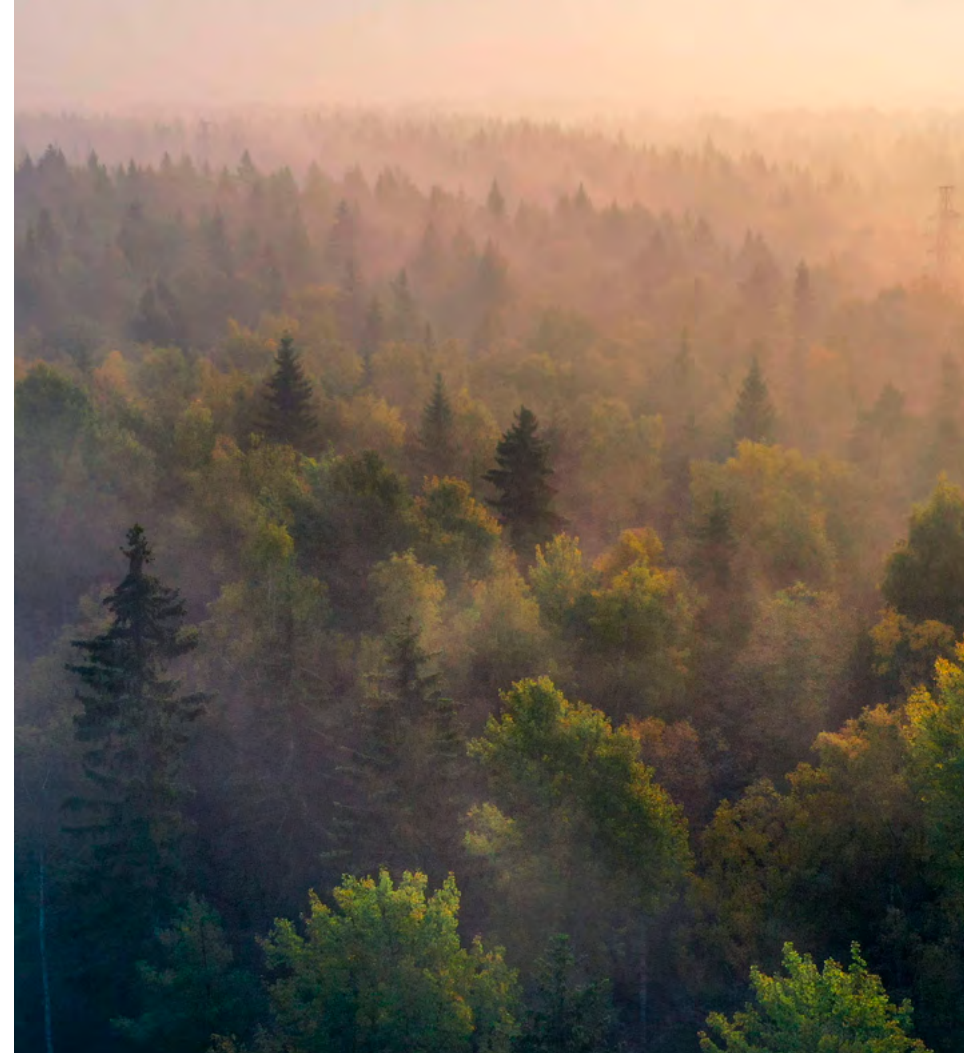
LUONNON JA SIJOITUSTOIMINNAN YHTYMÄKOHTIA ARVIOIMASSA

Luonnon monimuotoisuus ja ekosysteemipalvelut toimivat kaiken taloudellisen toiminnan perustana. Luontokato – eli ihmisen toiminnan aiheuttama luonnon monimuotoisuuden heikkeneminen – on merkittävä uhka taloudelle ja sijoittajille. Siksi myös rahoituslaitosten on tärkeää tarkastella sijoitustoimintansa luontoon liittyviä riippuvuus- ja vaikutussuhteita ja pyrkiä aktiivisesti pienentämään siihen liittyviä riskejä.

Vuoden 2024 aikana olemme S-Pankin varallisuudenhoitoliiketoiminnassa syventäneet ymmärrystämme ja osaamistamme luonnon monimuotoisuudesta sekä sijoitustoimintamme luontovaikutuksista ja -riippuvuuksista. Yhtenä konkreettisenä toimenpiteenä olemme toteuttaneet toimialariskikar-

toituksen hyödyntämällä yritysten luontovaikutusten arviointiin kehitettyä ENCORE-työkalua. Sen avulla olemme arvioineet osake- ja korkorahastojemme altistumista korkean luontoriskin toimialoille.

Toimialariskikartoituksen avulla on mahdollista tunnistaa sijoitusrahastojen omistusten keskittymistä toimialoille, joihin liittyy luonnon monimuotoisuuden kannalta riskialttiita riippuvuus- ja vaikutussuhteita. Kartoituksessa olemme keskittyneet tarkastelemaan yhtiöiden oman liiketoiminnan suoria luontovaikutuksia ja -riippuvuuksia. Samalla olemme päättäneet painottaa erityisesti korkeita ja erittäin korkeita vaikutuksia ja riippuvuuksia.



**S-PANKIN OSAKE- JA KORKOSIJOITUSRAHASTOJEN
BIODIVERSITEETTIVAIKUTUKSET JA -RIIPPUVUUDET**

	Vaikutus luonnon monimuotoisuuteen	Riippuvuus ekosysteemipalveluista
Erittäin korkeiden riippuvuuksien/ vaikutuksien toimialoille tehtyjen sijoitusten osuus osake- ja korko- rahastojen hallinnoitavista varoista *	8,61 %	9,88 %
Korkeiden (tai erittäin korkeiden) riippuvuuksien/vaikutuksien toimialoille tehtyjen sijoitusten osuus osake- ja korko- rahastojen hallinnoitavista varoista *	25,32 %	13,16 %

S-Pankin osake- ja korkosijoitusrahastojen biodiversiteettivaikutukset ja -riippuvuudet. * %-osuus S-Pankin osake- ja korkorahastojen yhteenlasketusta hallinnoitavasta varallisuudesta per 30.6.2024, joihin liittyy vähintään yksi erittäin korkea tai korkea olennaisuusluokitus. Laskennassa ei ole huomioitu kulttuuripalveluihin liittyviä ekosysteemipalveluita.

S-Pankin osake- ja korkorahastojen sijoituksia tarkasteltaessa toimialarisikartoituksessa korostuvat yhtiöt, joiden ydinliiketoiminta liittyy värimentallien tai kiven, hiekan ja saven louhintaan. Luontovaikutusten osalta korostuvat myös yhtiöt, joiden ydinliiketoiminta liittyy raakaöljyn tuotantoon,

energiantuotantoon biomassasta sekä raudan ja teräksen valmistukseen. Luontoriippuvuuksien näkökulmasta korostuvat lisäksi yhtiöt, joiden ydinliiketoiminta liittyy muiden maa- ja vesirakennushankkeiden sekä teiden ja rautateiden rakentamiseen ja juomien valmistukseen.



S-PANKIN OSAKE- JA KORKOSIJOITUSRAHASTOJEN ALTISTUMINEN TOIMIALARISKIKARTOITUKSESSA TUNNISTETTUIJEN KORKEIMPIEN LUONTOVAIKUTUKSIEN- JA RIIPPUVUUKSIEN TOIMIALOILLE

Vaikutus luonnon monimuotoisuuteen		Riippuvuus ekosysteemipalveluista	
Toimialan sijoitus	Osuus hallinnoitavista varoista*	Toimialan sijoitus	Osuus hallinnoitavista varoista*
1. Värimetallien louhinta	0,08 %	1. Kiven, hiekan ja saven louhinta	0,01 %
2. Kiven, hiekan ja saven louhinta	0,01 %	2. Värimetallien louhinta	0,08 %
3. Raaka-öljyn tuotanto	0,54 %	3. Muiden maa- ja vesirakennushankkeiden rakentaminen	0,62 %
4. Energiantuotanto biomassasta	1,46 %	4. Teiden ja rautateiden rakentaminen	0,30 %
5. Raudan ja teräksen valmistus	0,16 %	5. Juomien valmistus	1,27 %
Yhteensä	2,25 %	Yhteensä	2,28 %

S-Pankin osake- ja korkosijoitusrahastojen altistuminen toimialariskikartoituksessa tunnistettujen korkeimpien luontovaikutuksien- ja riippuvuuksien toimialoille. * %-osuus S-Pankin osake- ja korkorahastojen yhteenlasketusta hallinnoitavasta varallisuudesta per 30.6.2024. Laskennassa ei ole huomioitu kulttuuripalveluihin liittyviä ekosysteemipalveluita.

Toimialariskikartoitukseen, kuten kaikkiin tällä hetkellä käytössä oleviin luontovaikutus- ja riippuvuusarviointimenetelmiin, liittyy omat puutteensa. ENCORE-työkalun hyödyntämä data perustuu nykyisen teknologian ja teollisuuden normeihin. ENCORE-työkalu ei ota huomioon esimerkiksi toimialojen tulevaa kehitystä eikä yhtiökohtaisia eroja toimialojen sisällä. Keskuspankkien ja valvojien muodostaman NGFS-verkoston mukaan ENCOREn kaltaisiin menetelmiin ja tapaustutkimuksiin perustuvat staattiset analyysit ovat

kuitenkin hyvä lähtökohta tutustua luontoon liittyviin riskeihin, vaikka ne eivät voi korvata kokonaisvaltaista ja tulevaisuuden skenaarioihin pohjautuvaa riskianalyysiä. Toteutetun toimialariskikartoituksen perimmäisenä tarkoituksena onkin tunnistaa sijoitusrahastojen omistuksia, joita olisi syytä analysoida tarkemmin.

Toimialariskikartoituksen perusteella olemme valinneet vaikuttamisen kohteeksi kymmenen yhtiötä sellaisilta toimialoilta, joihin liittyy luonnon moni-

muotoisuuden kannalta riskialttiita riippuvuus- ja vaikutussuhteita. Vaikuttamisen tarkoituksena on ymmärtää, miten yhtiöt huomioivat biodiversiteetin ja mitä toimenpiteitä yhtiöt tekevät luonnon monimuotoisuuden säilyttämiseksi. Lisäksi haluamme varmistaa, että yhtiöt suhtautuvat aiheeseen riittävällä vakavuudella.

Vaikuttamisen lisäksi olemme vuoden 2024 loppupuolella tiukentaneet pois-sulkukriteereitämme. Asetimme uutena poissulkukriteerin arktisen alueen öljyn-



ja kaasuntuotannolle. Emme tee suoria sijoituksia yhtiöihin, joiden liikevaihdosta yli 5 prosenttia tulee arktisen alueen öljyn- tai kaasuntuotannosta. Arktisen alueen määritelmä on maantieteellinen, ja siihen lasketaan 66,5:n leveysasteen pohjoispuolella tapahtuva toiminta. Arktisen alueen öljyn- ja kaasuntuotanto nähdään luonnon monimuotoisuuden näkökulmasta katsottuna erityisen riskialttiina, koska ilmastonmuutoksen edistämisen lisäksi niiden tuotannot uhkaavat alueen luonnonvaraisia eläimiä ja yhteisöjä. Arktisen alueen valtava koko, syrjäinen sijainti, äärimmäiset sääolosuhteet ja infrastruktuurin puute tekevät mahdollisten onnettomuuksien sattuessa esimerkiksi öljyntorjunnasta erityisen haastavaa, jonka seurauksena ekosysteemien ennallistaminen on hitaampaa ja peruuttamattomien seurausten syntyminen todennäköisempää. Arktisella porauksella on negatiivisia vaikutuksia monen arktisella alueella elävän lajin elinympäristöön. Monet arktisen alueen lajit ovat jo nyt uhanalaisia ja

herkkiä ympäristön muutoksille. Lisäksi arktisen alueen ilmasto lämpenee huomattavasti nopeammin kuin maapallo keskimäärin, joten alueella tapahtuu jo nyt suuria ympäristön muutoksia.

Tiukensimme myös ilmastostrategiamme mukaisesti hiileen perustuvan poissulkukriteerin liikevaihtorajaa 15 prosentista 10 prosenttiin. Tunnistamme, että ilmasto ja luonto kytkeytyvät erottamattomasti toisiinsa. Ilmastonmuutos on yksi keskeisimpiä luontokadon aiheuttajia. Ilmastonmuutos on kasvava uhka luonnon monimuotoisuudelle, ja toisaalta luonnon monimuotoisuuden köyhtyminen pahentaa ilmastonmuutosta.

Kiristämällä poissulkukriteereitä pyrimme paitsi pienentämään sijoitus-salkkuihimme kohdistuvia ilmasto- ja luontoriskejä myös tukemaan siirtymää vähähiiliseen ja luonnonmonimuotoisuuden kannalta kestävään yhteiskuntaan.



RAHASTOJEN ESG-RAPORTIT

Julkaisemme neljännesvuosittain rahastokohtaiset vastuullisuusraportit. Rahastokohtaisissa vastuullisuusraporteissa arvioidaan, kuinka hyvin rahastoissa olevat yhtiöt huomioivat ESG-tekijöitä, eli ympäristöön (Environmental), sosiaaliseen vastuuseen (Social) ja hallintotapaan (Governance) liittyviä tekijöitä. Rahastot saavat ESG-pisteet sekä ESG-luokituksen sen mukaan, kuinka hyvin rahastoissa olevat yhtiöt suorittavat ESG-asioissa. Myös osa-aluekohtaiset pisteet julkaistaan. Lisäksi raporteissa julkaistaan rahastossa olevien yhtiöiden ESG-luokitusten jakauma sekä rahas-

tossa olevien yhtiöiden ESG-luokitusten toteutunut 12 kuukauden muutostrendi.

Raporteissa julkaistaan myös rahastojen positiivinen ympäristövaikutus sekä rahastojen positiivinen sosiaalinen vaikutus. Nämä indikaattorit kertovat, kuinka iso osuus rahastoissa olevien yhtiöiden liikevaihdosta on peräisin ympäristön ja sosiaalisen vastuun kannalta positiivisesta liiketoiminnasta. Lisäksi raporteissa julkaistaan tietoa siitä, kuinka hyvin rahastoissa olevat yhtiöt noudattavat YK:n Global Compact-periaatteita. Rahastoissa olevat yhtiöt jaetaan

kolmeen luokkaan mahdollisten normi-rikkomusten ja niiden vakavuuden mukaan.

Myös rahastojen CO₂e-intensiteetin painotetut keskiarvot, fossiilisia polttoainevarantoja omistavien yhtiöiden lukumäärät sekä fossiilisia polttoainevarantoja omistavien yhtiöiden osuus rahastojen markkina-arvosta julkaistaan. Julkaisemme lisäksi luvun, joka kertoo rahaston kyvystä siirtyä vähähiiliseen yhteiskuntaan. Tässä huomioidaan muun muassa yhtiöiden alttius siirtymäriskeille, asetetut tavoitteet ja hiili-intensiteetti.

Lisäksi raporteissa julkaistaan rahastojen CO₂e-päästöjen kehitys, CO₂e-päästöjen jakauma tason 1 ja tason 2 päästöjen välillä sekä CO₂e-päästöjen jakauma sektoreittain.

Rahastojen ESG-raportit löytyvät kunkin rahaston verkkosivuilta Ehdot ja asiakirjat -otsikon alta.

Lisäksi julkaisemme runsaasti kestävyystietoja rahastoistamme EU:n kestävän rahoituksen tiedonantoasetuksen mukaisesti. Myös nämä tiedot löytyvät kunkin rahaston verkkosivuilta.



RAHASTOJEN HIILIJALANJÄLJET

Tuttuun tapaan julkaisemme rahastojen hiilijalanjäljet neljällä tavalla laskettuna. Korkosijoituksille kaikki laskentatavat eivät kuitenkaan ole sovellettavissa.

MITEN RAHASTOJEN HIILIJALANJÄLJET ON LASKETTU?

CO₂e-päästöt-sarake kuvaa salkun normalisoitua osuutta sijoituskohteiden tason 1 ja tason 2 CO₂e-päästöistä. Luku on riippumaton rahaston koosta. Koska laskennassa käytetään omistususuus yhtiöstä -metodologiaa, luku ei sovellu rahastoihin, joissa on muita kuin osakesijoituksia.

CO₂e-päästöt yhteensä -sarake kuvaa salkun osuutta sijoituskohteiden tason 1 ja tason 2 hiilijalanjäljestä. Rahaston katsotaan omistavan kunkin yhtiön päästöistä omistususuuden verran. Luku on riippuvainen salkun koosta. Koska laskennassa käytetään omistususuus yhtiöstä -metodologiaa, luku ei sovellu rahastoihin, joissa on muita kuin osakesijoituksia.

CO₂e-intensiteetti-sarake kuvaa, kuinka tehokas salkku on tason 1 ja tason 2 CO₂e-päästöjen näkökulmasta suhteessa tuotokseen, jota kuvataan yritysten myynnillä. Rahaston katsotaan omistavan kunkin yhtiön päästöistä omistususuuden verran. Luku on riippuvainen salkun koosta. Koska laskennassa käytetään omistususuus yhtiöstä -metodologiaa, luku ei sovellu rahastoihin, joissa on muita kuin osakesijoituksia.

CO₂e-intensiteetin painotettu keskiarvo -sarake kuvaa salkkuyhtiöiden tason 1 ja 2 päästöjen suhdetta niiden liikevaihtoon. Luku kuvaa salkun altistumista hiili-intensiivisiin yrityksiin. Luku ei riipu omistususuudesta eikä salkun koosta. Koska luku ei ole riippuvainen rahaston omistususuudesta sijoituskohteissa metodologiasta, soveltuu se myös rahastoille, joissa on sijoituksia yrityslainoihin.



RAHASTOJEN HIILIJALANJÄLJET

Rahasto	CO ₂ e-päästöt (tonnia / sijoitettu M\$)	CO ₂ e-päästöt yhteensä (tonnia CO ₂ e)	CO ₂ e- intensiteetti (tonnia CO ₂ e / M\$ liikevaihto)	CO ₂ e-intensiteetin painotettu keskiarvo (tonnia CO ₂ e / M\$ liikevaihto)	Datan kattavuus
S-Pankki Ilmastotavoite Maailma Osake Sijoitusrahasto	16	1880	47	40	100 %
S-Pankki Eurooppa Osake Sijoitusrahasto	91	11223	120	97	100 %
S-Pankki Fenno Osake Sijoitusrahasto	77	19109	102	69	98 %
S-Pankki Kasvavat Taloudet Osake Sijoitusrahasto	74	5950	94	84	80 %
S-Pankki Fossiiliton Eurooppa ESG Osake Sijoitusrahasto	7	301	14	14	100 %
S-Pankki Yrityslaina ESG Korko Sijoitusrahasto	-	-	-	96	94 %
S-Pankki Kehittyvät Markkinat ESG Osake Sijoitusrahasto	120	45570	125	132	100 %
S-Pankki Lyhyt Korko Sijoitusrahasto	-	-	-	46	63 %
S-Pankki High Yield Eurooppa ESG Korko Sijoitusrahasto	-	-	-	92	42 %
S-Pankki Kehittyvät Markkinat Korko Sijoitusrahasto	-	-	-	12	22 %
S-Pankki Passiivinen Eurooppa ESG Osake Sijoitusrahasto	14	1625	30	31	98 %
S-Pankki Passiivinen USA ESG Osake Sijoitusrahasto	6	2053	33	42	99 %
S-Pankki USA Osake Sijoitusrahasto	38	11635	125	98	100 %
S-Pankki Korkovarainhoito Erikoissijoitusrahasto	-	-	-	68	44 %
S-Pankki Varainhoito 100 Sijoitusrahasto	-	-	-	76	78 %
S-Pankki Varainhoito 70 Sijoitusrahasto	-	-	-	73	79 %
S-Pankki Varainhoito 50 Sijoitusrahasto	-	-	-	75	73 %
S-Pankki Varainhoito 30 Sijoitusrahasto	-	-	-	72	62 %
S-Pankki Varainhoito Säästäjä 10 Sijoitusrahasto	-	-	-	73	43 %
S-Pankki Varainhoito Säästäjä 100 Sijoitusrahasto	-	-	-	76	78 %

Certain information ©2018 MSCI ESG Research LLC. Reproduced by permission; no further distribution.

VAIKUTTAVUUSJOITTAMINEN

Vaikuttavuussijoittamisessa sijoitetuilla pääomilla pyritään ehkäisemään yhteiskuntaan kohdistuvia haasteita. Myönteisten ja mitattavien yhteiskunnallisten tai ympäristöllisten vaikutusten lisäksi sijoituksilla tavoitellaan tuottoa sijoittajille. Vaikuttavuussijoittaminen soveltuu erityisen hyvin yhteiskunnan panostuksia täydentäväksi rahoitusmuodoksi kohteissa, joissa yhteiskunnan resurssit eivät riitä tai ne eivät ohjaudu optimaalisesti ongelmien tehokkaaseen ehkäisyyn tai hallintaan.

S-Pankki hallinnoi vuoden 2024 lopussa kahta vaikuttavuussopimusrahastoa (SIB-rahasto), lasten ja nuorten syrjäytymisriskiä pienentävää Lapset SIB-rahastoa sekä pitkäaikaistyöttömyyttä pienentävään Työ-SIB-rahastoa. Nämä S-Pankin kehittämät ja hallinnoimat rahastot ovat tähän mennessä saavuttaneet sekä vaikuttavuus- että tuotto-tavoitteet. Seitsemän hyvinvointialueen alueella toimiva Lapset-SIB-rahasto tukee tällä hetkellä yli 1000 lasta, nuorta ja heidän perhettään. Työ-SIB-ohjelma on toiminnassa seitsemän kaupungin työssäkäyntialueella. Mukaan on tullut jo

yli 7 500 pitkäaikaistyötöntä, joista yli 3 000 on työllistynyt.

S-Pankki Uudistava Maatalous -erikoissijoitusrahaston tavoitteita ovat positiivisten ympäristö- ja ilmastovaikutusten lisäksi parantaa maatalousliiketoiminnan kannattavuutta ja siten myös Suomen ruokahuollon omavaraisuutta rahoittamalla uudistavan maatalouden periaatteita noudattavien maatalousyrittäjien

toiminnan laajentamista. Vuoden 2024 aikana toteutettujen mallinnusten perusteella maatalousyrittäjien tekemillä toimenpiteillä on ollut positiivinen vaikutus ilmastoon: rahaston sijoitusten avulla hankitut pellot sitovat itseensä enemmän hiiltä kuin mitä niistä vapautuu.

Vaikuttavuus I Ky on rahastojen rahasto, joka sijoittaa hajautetusti edellä mainittuihin lähialueiden ympäristöä, suoma-

laisten hyvinvointia ja terveyttä ja/tai kansallisen huoltosuhteen parantamista parantaviin kohderahastoihin.

S-Pankki kehittää jatkuvasti uusia vaikuttavuussijoittamisen tuotteita ja pyrkii tuomaan markkinoille uusia ratkaisuja, jotka edistävät yhteiskunnallisten tavoitteiden saavuttamista tuoden samalla tuottoa sijoittajille.



LIITTEET

LIITE 1. YHTIÖKOKOUKSET

Yhtiö	PVM	Toiminta kokouksessa
Musti Group Oyj	31.1.2024	Kannatettiin yhtiökokouksen esityksiä.
Apple Inc.	28.2.2024	Vastustettiin kohtia 4, 5 ja 8. Kannatettiin muita asiakohtia.
Kone Oyj	29.2.2024	Kannatettiin yhtiökokouksen esityksiä.
Qualcomm Incorporated	5.3.2024	Vastustettiin kohtia 5 ja 6. Kannatettiin muita asiakohtia.
Applied Materials, Inc.	7.3.2024	Vastustettiin kohtaa 4. Kannatettiin muita asiakohtia.
Wärtsilä Oyj Abp	7.3.2024	Kannatettiin yhtiökokouksen esityksiä.
Qt Group Oyj	12.3.2024	Kannatettiin yhtiökokouksen esityksiä.
Analog Devices, Inc.	13.3.2024	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.
TietoEVRY Oyj	13.3.2024	Kannatettiin yhtiökokouksen esityksiä.
F-Secure Oyj	13.3.2024	Kannatettiin yhtiökokouksen esityksiä.
Kojamo Oyj	14.3.2024	Kannatettiin yhtiökokouksen esityksiä.
Oriola Oyj	19.3.2024	Vastustettiin kohtaa 20. Kannatettiin muita asiakohtia.
LeadDesk Oyj	20.3.2024	Kannatettiin yhtiökokouksen esityksiä.
WithSecure Oyj	20.3.2024	Kannatettiin yhtiökokouksen esityksiä.
Orion Oyj	20.3.2024	Kannatettiin yhtiökokouksen esityksiä.
Stora Enso Oyj	20.3.2024	Kannatettiin yhtiökokouksen esityksiä.
Nordea Bank Abp	21.3.2024	Pidättäydettiin äänestämästä kohdassa 24. Kannatettiin muita asiakohtia.
Valmet Oyj	21.3.2024	Kannatettiin yhtiökokouksen esityksiä.
Fortum Oyj	25.3.2024	Kannatettiin yhtiökokouksen esityksiä.
Sartorius Stedim Biotech S.A.	26.3.2024	Vastustettiin kohtia 7, 9, 11, 19, 20, 21, 22, 24 ja 25. Kannatettiin muita asiakohtia.
Kesko Oyj	26.3.2024	Kannatettiin yhtiökokouksen esityksiä.
Neste Oyj	27.3.2024	Kannatettiin yhtiökokouksen esityksiä.
Konecranes Oyj	27.3.2024	Kannatettiin yhtiökokouksen esityksiä.
Kempower Oyj	27.3.2024	Kannatettiin yhtiökokouksen esityksiä.

Yhtiö	PVM	Toiminta kokouksessa
Betolar Oyj	27.3.2024	Kannatettiin yhtiökokouksen esityksiä.
The Walt Disney Company	3.4.2024	Vastustettiin kohtia 5, 7, 8, 9 ja 10. Pidättäydettiin äänestämästä kohdissa 1.13, 1.14, 1.15, 1.16 ja 1.17. Kannatettiin muita asiakohtia.
Nokia Oyj	3.4.2024	Kannatettiin yhtiökokouksen esityksiä.
UPM-Kymmene Oyj	4.4.2024	Kannatettiin yhtiökokouksen esityksiä.
Outokumpu Oyj	4.4.2024	Kannatettiin yhtiökokouksen esityksiä.
Revenio Group Oyj	4.4.2024	Kannatettiin yhtiökokouksen esityksiä.
Enersense International Oyj	4.4.2024	Kannatettiin yhtiökokouksen esityksiä.
Verkkokauppa.com	4.4.2024	Kannatettiin yhtiökokouksen esityksiä.
Vinci Sa	9.4.2024	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.
Lemonsoft Oyj	9.4.2024	Kannatettiin yhtiökokouksen esityksiä.
Eezy Oyj	9.4.2024	Kannatettiin yhtiökokouksen esityksiä.
Synopsys, Inc.	10.4.2024	Vastustettiin kohtaa 1.06. Kannatettiin muita asiakohtia.
AstraZeneca Plc	11.4.2024	Vastustettiin kohtia 7 ja 8. Kannatettiin muita asiakohtia.
Digital Workforce Services Oyj	11.4.2024	Kannatettiin yhtiökokouksen esityksiä.
Elisa Oyj	12.4.2024	Kannatettiin yhtiökokouksen esityksiä.
Moody's Corporation	16.4.2024	Pidättäydettiin äänestämästä kohdassa 4. Kannatettiin muita asiakohtia.
Nanoform Finland Oyj	16.4.2024	Kannatettiin yhtiökokouksen esityksiä.
Covivio Sa	17.4.2024	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.
Adobe Inc.	17.4.2024	Vastustettiin kohtaa 6. Kannatettiin muita asiakohtia.
The Sherwin-Williams Company	17.4.2024	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.
Lvmh Moet Hennessy Louis Vuitton Se	18.4.2024	Vastustettiin kohtia 4, 10, 11, 12, 14, 15 ja 18. Kannatettiin muita asiakohtia.
Kamux Oyj	18.4.2024	Vastustettiin kohtia 10 ja 11. Kannatettiin muita asiakohtia.

Yhtiö	PVM	Toiminta kokouksessa
Broadcom Inc.	22.4.2024	Vastustettiin kohtaa 3. Pidättäydettiin äänestämästä kohdissa 1.01, 1.04, 1.05 ja 1.09. Kannatettiin muita asiakohtia.
L'Oreal Sa	23.4.2024	Vastustettiin kohtaa 6. Kannatettiin muita asiakohtia.
Axa Sa	23.4.2024	Vastustettiin osakkeenomistajan ehdotuksia A, B, C, D, E. Kannatettiin muita asiakohtia.
Tokmanni Group Oyj	23.4.2024	Kannatettiin yhtiökokouskutsun esityksiä.
Bunzl Plc	24.4.2024	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.
Croda International Public Limited Company	24.4.2024	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.
Abrdn Plc	24.4.2024	Vastustettiin kohtaa 5. Kannatettiin muita asiakohtia.
Bank Of America Corporation	24.4.2024	Vastustettiin kohtia 1.13, 5, 8 ja 10. Kannatettiin muita asiakohtia.
Gecina Sa	25.4.2024	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.
Kering Sa	25.4.2024	Vastustettiin kohtia 13, 15 ja 18. Kannatettiin muita asiakohtia.
Admiral Group Plc	25.4.2024	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.
Schroders Plc	25.4.2024	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.
Persimmon Public Limited Company	25.4.2024	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.
Relx Plc	25.4.2024	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.
London Stock Exchange Group Plc	25.4.2024	Vastustettiin kohtaa 4. Kannatettiin muita asiakohtia.
Johnson & Johnson	25.4.2024	Vastustettiin kohtaa 4. Kannatettiin muita asiakohtia.
Texas Instruments Incorporated	25.4.2024	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.
Edison International	25.4.2024	Vastustettiin kohtaa 4. Kannatettiin muita asiakohtia.
Metso Oyj	25.4.2024	Kannatettiin yhtiökokouskutsun esityksiä.
Huhtamaki Oyj	25.4.2024	Kannatettiin yhtiökokouskutsun esityksiä.
Sampo Oyj	25.4.2024	Kannatettiin yhtiökokouskutsun esityksiä.
Vivago Oy	25.4.2024	Kannatettiin yhtiökokouskutsun esityksiä.
Pearson Plc	26.4.2024	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.

Yhtiö	PVM	Toiminta kokouksessa
Abbott Laboratories	26.4.2024	Vastustettiin kohtaa 1.08. Kannatettiin muita asiakohtia.
Vivendi Se	29.4.2024	Vastustettiin kohtia 6, 13 ja 16. Kannatettiin muita asiakohtia.
Sanofi Sa	30.4.2024	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.
Hermes International S.C.A.	30.4.2024	Vastustettiin kohtia 7, 8, 9, 11 ja 19. Kannatettiin muita asiakohtia.
Essilorluxottica Sa	30.4.2024	Vastustettiin kohtia 6, 7, 9, 10, 14, 19 ja 22. Kannatettiin muita asiakohtia.
International Business Machines Corporation	30.4.2024	Vastustettiin kohtia 1.07, 5 ja 8. Kannatettiin muita asiakohtia.
Smith & Nephew Plc	1.5.2024	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.
S&P Global Inc.	1.5.2024	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.
Aviva Plc	2.5.2024	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.
Reckitt Benckiser Group Plc	2.5.2024	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.
Klepierre Sa	3.5.2024	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.
Hsbc Holdings Plc	3.5.2024	Vastustettiin kohtaa 17. Kannatettiin muita asiakohtia.
Intercontinental Hotels Group Plc	3.5.2024	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.
Illinois Tool Works Inc.	3.5.2024	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.
Abbvie Inc.	3.5.2024	Vastustettiin kohtia 6, 7 ja 8. Kannatettiin muita asiakohtia.
Aflac Incorporated	6.5.2024	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.
The Hershey Company	6.5.2024	Vastustettiin kohtia 4. Pidättäydettiin äänestämästä kohdassa 1.10. Kannatettiin muita asiakohtia.
Eli Lilly And Company	6.5.2024	Vastustettiin kohtia 7 ja 8. Kannatettiin muita asiakohtia.
Edenred SA	7.5.2024	Vastustettiin kohtaa 10. Kannatettiin muita asiakohtia.
Getlink S.E.	7.5.2024	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.
Ametek, Inc.	7.5.2024	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.
Pentair Plc	7.5.2024	Kannatetaan kaikkia asiakohtia.
Darling Ingredients Inc.	7.5.2024	Vastustettiin kohtaa 4A. Kannatettiin muita asiakohtia.
Albemarle Corporation	7.5.2024	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.

Yhtiö	PVM	Toiminta kokouksessa
Intel Corporation	7.5.2024	Vastustettiin kohtia 1.06, 4, 5 ja 6. Kannatettiin muita asiakohtia.
Bristol-Myers Squibb Company	7.5.2024	Vastustettiin kohtaa 4. Kannatettiin muita asiakohtia.
Danaher Corporation	7.5.2024	Vastustettiin kohtaa 5. Kannatettiin muita asiakohtia.
Gsk Plc	8.5.2024	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.
Wpp Plc	8.5.2024	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.
Antofagasta Plc	8.5.2024	Vastustettiin kohtia 4, 6 ja 8. Kannatettiin muita asiakohtia.
Rentokil Initial Plc	8.5.2024	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.
First Solar, Inc.	8.5.2024	Pidättäydettiin äänestämästä kohdassa 4. Kannatettiin muita asiakohtia.
Advanced Micro Devices, Inc.	8.5.2024	Vastustettiin kohtaa 3. Kannatettiin muita asiakohtia.
Barclays Plc	9.5.2024	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.
Prologis, Inc.	9.5.2024	Vastustettiin kohtaa 6. Kannatettiin muita asiakohtia.
Union Pacific Corporation	9.5.2024	Vastustettiin kohtia 4 ja 5. Kannatettiin muita asiakohtia.
The Allstate Corporation	14.5.2024	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.
Essex Property Trust, Inc.	14.5.2024	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.
Motorola Solutions, Inc.	14.5.2024	Vastustettiin kohtaa 4. Kannatettiin muita asiakohtia.
Spirax-Sarco Engineering Plc	15.5.2024	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.
American Water Works Company, Inc.	15.5.2024	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.
Enphase Energy, Inc.	15.5.2024	Vastustettiin kohtaa 2. Kannatettiin muita asiakohtia.
Blackrock, Inc.	15.5.2024	Vastustettiin kohtia 2, 5 ja 6. Kannatettiin muita asiakohtia.
Mandatum Oyj	15.5.2024	Kannatettiin yhtiökokouskutsun esityksiä.
Capgemini Se	16.5.2024	Vastustettiin kohtaa 14A. Kannatettiin muita asiakohtia.
Next Plc	16.5.2024	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.

Yhtiö	PVM	Toiminta kokouksessa
Lloyds Banking Group Plc	16.5.2024	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.
Xylem Inc.	16.5.2024	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.
Illumina, Inc.	16.5.2024	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.
The Home Depot, Inc.	16.5.2024	Vastustettiin kohtia 4, 5, 6, 7 ja 9. Kannatettiin muita asiakohtia.
Aeroports De Paris Sa	21.5.2024	Vastustettiin kohtia 16, 19, 20, 21, 22 ja 23. Kannatettiin muita asiakohtia.
Shell plc	21.5.2024	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.
Array Technologies, Inc.	21.5.2024	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.
JPMorgan Chase & Co.	21.5.2024	Vastustettiin kohtia 1.3, 6, 7 ja 9. Kannatettiin muita asiakohtia.
Dassault Systemes Se	22.5.2024	Vastustettiin kohtia 6, 8, 9, 10, 12, 17, 18, 19, 20, 21 ja 22. Kannatettiin muita asiakohtia.
Boston Properties, Inc.	22.5.2024	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.
Thermo Fisher Scientific Inc.	22.5.2024	Vastustettiin kohtaa 4. Kannatettiin muita asiakohtia.
Zoetis Inc.	22.5.2024	Vastustettiin kohtaa 4. Kannatettiin muita asiakohtia.
Crown Castle Inc.	22.5.2024	Äänestettiin käyttäen osakkeenomistajan esittämää agenda (contested proxy). Pidättäydettiin äänestämästä kohdissa 1.03, 1.04, 1.06 ja 1.07. Kannatettiin muita asiakohtia.
Mcdonald'S Corporation	22.5.2024	Vastustettiin kohtia 3, 4, 8, 9, 10 ja 11. Kannatettiin muita asiakohtia.
Amazon.Com, Inc.	22.5.2024	Vastustettiin kohtia 1.09, 4, 5, 9, 11, 15 ja 16. Kannatettiin muita asiakohtia.
Schneider Electric Se	23.5.2024	Vastustettiin kohtaa 8. Kannatettiin muita asiakohtia.
Legal & General Group Plc	23.5.2024	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.
Prudential Plc	23.5.2024	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.
NextEra Energy Inc.	23.5.2024	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.
The Charles Schwab Corporation	23.5.2024	Vastustettiin kohtia 4 ja 5. Kannatettiin muita asiakohtia.
Equinix, Inc.	23.5.2024	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.
Servicenow, Inc.	23.5.2024	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.

Yhtiö	PVM	Toiminta kokouksessa
Amundi Sa	24.5.2024	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.
Ipsen Sa	28.5.2024	Vastustettiin kohtia 7, 11 ja 16. Kannatettiin muita asiakohtia.
Merck & Co., Inc.	28.5.2024	Vastustettiin kohtia 4, 5 ja 6. Kannatettiin muita asiakohtia.
Legrand Sa	29.5.2024	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.
Exxon Mobil Corporation	29.5.2024	Vastustettiin kohtia 1.06, 1.12, 4, 6 ja 7. Kannatettiin muita asiakohtia.
Realty Income Corporation	30.5.2024	Vastustettiin kohtaa 1.04. Kannatettiin muita asiakohtia.
Lowe's Companies, Inc.	31.5.2024	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.
Unitedhealth Group Incorporated	3.6.2024	Vastustettiin kohtia 1.03, 1.04, 1.07 ja 4. Kannatettiin muita asiakohtia.
The Tjx Companies, Inc.	4.6.2024	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.
Fortive Corporation	4.6.2024	Vastustettiin kohtia 3 ja 5. Kannatettiin muita asiakohtia.
Netflix, Inc.	6.6.2024	Vastustettiin kohtia 1.1., 5 ja 7. Kannatettiin muita asiakohtia.
Digital Realty Trust, Inc.	7.6.2024	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.
Alphabet Inc.	7.6.2024	Vastustettiin kohtia 1.04, 1.05, 1.07, 1.09, 1.10, 3, 4, 5 ja 6. Kannatettiin muita asiakohtia.
Ulta Beauty, Inc.	11.6.2024	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.
T-Mobile Us, Inc.	12.6.2024	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.
Tesla, Inc.	13.6.2024	Vastustettiin kohtia 1.02, 3, 4, 10 ja 11. Kannatettiin muita asiakohtia.
Rivian Automotive, Inc.	18.6.2024	Vastustettiin kohtaa 3. Kannatettiin muita asiakohtia.
Mastercard Incorporated.	18.6.2024	Vastustettiin kohtia 6, 7 ja 8. Kannatettiin muita asiakohtia.
Metlife Inc.	18.6.2024	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.
Workday Inc.	18.6.2024	Vastustettiin kohtia 3 ja 4. Kannatettiin muita asiakohtia.
Block, Inc.	18.6.2024	Pidättäydettiin äänestämästä kohdassa 1.01. Kannatettiin muita asiakohtia.
Alstom Sa	20.6.2024	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.
Kingfisher Plc	20.6.2024	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.
eBay Inc.	20.6.2024	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.
Marvell Technology, Inc.	20.6.2024	Vastustettiin kohtia 1.03 ja 2. Kannatettiin muita asiakohtia.

Yhtiö	PVM	Toiminta kokouksessa
Biogen Inc.	20.6.2024	Vastustettiin kohtaa 4. Kannatettiin muita asiakohtia.
Equity Residential	20.6.2024	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.
Okta Inc.	20.6.2024	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.
Informa Plc	21.6.2024	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.
AON plc	21.6.2024	Vastustettiin kohtia 1.01 ja 2. Kannatettiin muita asiakohtia.
Match Group, Inc.	21.6.2024	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.
Apollo Global Management, Inc.	24.6.2024	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.
Nvidia Corporation	26.6.2024	Vastustettiin kohtaa 1.11. Kannatettiin muita asiakohtia.
3I Group Plc	27.6.2024	Vastustettiin kohtaa 8. Kannatettiin muita asiakohtia.
Salesforce, Inc.	27.6.2024	Vastustettiin kohtia 2, 5, 7 ja 8. Kannatettiin muita asiakohtia.
Experian Plc	17.7.2024	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.
Booz Allen Hamilton Holding Corporation	24.7.2024	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.
Ashtead Group Public Limited Company	4.9.2024	Vastustettiin kohtia 3 ja 16. Kannatettiin muita asiakohtia.
The Berkeley Group Holdings Plc	6.9.2024	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.
Nike Inc.	10.9.2024	Pidättäydettiin äänestämästä kohdassa 1b. Vastustettiin kohtaa 8. Kannatettiin muita asiakohtia.
Auto Trader Group Plc	19.9.2024	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.
Diageo Plc	26.9.2024	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.
Trimble Inc.	30.9.2024	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.
Barratt Developments Plc	23.10.2024	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.
Pernod Ricard Sa	8.11.2024	Vastustettiin kohtaa 6. Kannatettiin muita asiakohtia.
Oracle Corporation	14.11.2024	Pidättäydettiin äänestämästä kohdissa 1.04, 1.06, 1.10, 1.11 ja 1.13. Vastustettiin kohtia 2 ja 4. Kannatettiin muita kohtia.
Duell Oyj	20.11.2024	Kannatettiin yhtiökokouskutsun esityksiä.
Cisco Systems, Inc.	9.12.2024	Vastustettiin kohtaa 2. Kannatettiin muita asiakohtia.
Microsoft Corporation	10.12.2024	Vastustettiin kohtaa 1.02, 5 ja 7. Kannatettiin muita asiakohtia.



KIINTEISTÖVARAINHOITO

Asunto Oy Jokiniemi Lofts, Vantaa

KIINTEISTÖSJOITUSTUOTTEET

Hallinnoimme kolmea kommandiitti-yhtiömuotoista rahastoa, kuutta erikoissijoitusrahastoa sekä kahta vakuutusyhtiön kiinteistösalkkua ja viittä yhteissijoitushanketta.

S-PANKKI ASUNTO ERIKOISSJOITUSRAHASTO

Rahasto sijoittaa pääasiassa pieniin vuokra-asuntoihin, jotka sijaitsevat Suomen kasvukeskuksissa tai niiden lähetyvillä työssäkäynti- ja opiskelualueilla. Asuntosijoittamista puoltaa moni megatrendi: muuttoliike kasvukeskuksiin kiihtyy ja asunnon omistamisen merkitys vähenee. Yhä useammalle on tärkeää moderni ja viihtyisä asunto keskeisellä sijainnilla ja hyvien palveluiden äärellä.

S-PANKKI TOIMITILA ERIKOISSJOITUSRAHASTO

Rahasto on Suomen ensimmäinen toimitiloihin sijoittava avoin erikoissijoitusrahasto. Rahasto sijoittaa lähtökohtaisesti vakaan kassavirran toimitilakohteisiin Suomen suurimmissa kaupungeissa sekä hyödyntää kehitysmahdollisuuksia niin uudishankkeiden kuin kohdekehityk-

senkin myötä. Rahaston kohteissa suurimmat käyttötarkoitukseluokat ovat liiketilat ja toimistot. Maantieteellisesti suurin osa kohteista sijaitsee pääkaupunkiseudulla.

S-PANKKI METSÄ ERIKOISSJOITUSRAHASTO

Rahasto sijoittaa pääasiassa suoraan suomalaisiin metsäkiinteistöihin mutta voi sijoittaa myös muualle Euroopan talousalueen metsätilamarkkinoille suoraan tai epäsuorasti. Noin 90 % rahaston metsäkiinteistöistä sijaitsee tällä hetkellä Suomessa. Metsäkiinteistöistä suuri osa sijaitsee Kainuussa, Pohjois-Savossa ja Pohjois-Karjalassa. Loput rahaston metsistä sijaitsevat muualla Suomessa ja Virossa. Rahaston metsien keski-ikä on noin 52 vuotta, joten 15–20 vuoden kuluttua tämänhetkiset metsät alkavat olla suurelta osin päätehakkuuikäistä. Siihen asti metsämme toimivat merkittävänä hiilinieluna, koska ne kasvavat vuosittain reilut 4 m³/ha.

S-PANKKI UUDISTAVA MAATALOUS ERIKOISSJOITUSRAHASTO

S-Pankki Uudistava Maatalous -erikoissijoitusrahasto on vuoden 2021 lopussa toimintansa aloittanut pääasiallisesti kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin sijoittava erikoissijoitusrahasto. Rahasto sijoittaa Suomessa sijaitseviin peltokiinteistöihin, jotka hankitaan rahaston ja maatalousyrittäjän perustamalle yhteisyritykselle. Edellytyksenä sijoitukselle ja yhteistyölle on, että yrittäjä toteuttaa peltoviljelyssä uudistavan maatalouden periaatteiden mukaisia toimenpiteitä. Rahaston toiminnan tavoitteena on pitkällä aikavälillä kasvattaa rahasto-osuuden arvoa ja tuottaa positiivista ympäristöllistä vaikuttavuutta.

S-PANKKI KIINTEISTÖVARAINHOITO ERIKOISSJOITUSRAHASTO

S-Pankki Kiinteistövarainhoito -erikoissijoitusrahasto on rahastojen rahasto. Rahasto hajauttaa varansa markkinatilanteen ja salkunhoidon näkemyksen mukaan pääasiassa toisiin kiinteistörahastoihin, jotka sijoittavat muun muassa asuntoihin, toimitiloihin, tontteihin, metsään sekä peltoihin.

TERRIERI KIINTEISTÖT KY

Rahasto on ammattimaisille instituutio-sijoittajille suunnattu, kiinteistökehityshankkeisiin sijoittava suljettu vaihtoehtorahasto. Rahasto sijoittaa pääasiassa sijoituskohteisiin, joissa on odotettavissa arvonnousua kiinteistökehityksen kautta. Rahaston kohteet ovat kasvukeskuksissa sijaitsevia toimitiloja ja kaupallisia kiinteistöjä.

TONTTIRAHASTOT

Tonttirahastomme sijoittavat varansa Suomessa sijaitseviin maa-alueisiin tai niitä omistaviin yhtiöihin. Kiinnitämme erityisesti huomiota kiinteistöjen sijaintiin (muun muassa hyvät liikenneyhteydet ja palvelujen läheisyys sekä kävelytävyys) varmistaaksemme kohteiden pitkäaikaisen kysynnän ja vakaan tuoton. Valitsemme ja teemme yhteistyötä ammattimaisten, alalla tunnettujen ja hyvämaineisten yhteistyökumppaneiden kanssa. Suosimme pitkiä vuokrasopimuksia, ja sopimusten vuokra ja sen korotusmekanismi ovat aina läpinäkyviä. Sopimukset sisältävät myös pääsääntöisesti mahdollisuuden tontin lunastukseen kokonaisuudessaan tai osittain.

FENNIA JA HENKI-FENNIA

S-Pankki Kiinteistöt hallinnoi Keskinäinen Vakuutusyhtiö Fennian ja Vakuutusosakeyhtiö Henki-Fennian kiinteistösijoitussalkkuja Fennian sijoitusorganisaation tukena. Sijoitussalkut sisältävät suoria kiinteistösijoituksia, osaomisteisia yhteissijoituskiinteistöjä sekä epäsuoria kiinteistörahastosijoituksia.

KAUPPAKESKUSKIINTEISTÖT FEA KY

Sijoitussalkku on Keskinäinen Eläkevakutusyhtiö Ilmarisen ja Keskinäinen Vakuutusyhtiö Fennian omistama sijoitusyhtiö, joka sijoittaa pääosin kaupallisiin kiinteistöihin Suomessa pääkaupunkiseudun ulkopuolella. Vuoden 2024 lopussa sijoitusyhtiö omisti kohteita neljällä paikkakunnalla.

LÄHIPALVELUKESKUS HERTSI

S-Pankki Kiinteistöt hallinnoi Aktia Henkivakuutus Oy:n, Yleisradion Eläkesäätiön ja Keskinäinen Vakuutusyhtiö Fennian nimissä KOy Helsingin Gigahertsiä, joka muodostaa noin 85 % Lähipalvelukeskus Hertsistä. Herts on elinvoimainen kaupallisten ja kunnallisten palveluiden keskittymä Helsingin Herttoniemessä.

**MUUT HALLINNOIAMME
YHTEISSIJOITUKSET**

FEAn ja Hertsin lisäksi S-Pankki Kiinteistöt Oy hallinnoi tällä hetkellä kolmea muuta yhteissijoitusta (hotelli ja kylpylä, logistiikka- ja varastorakennus sekä asuinkerrostalo). Kohteita ei ole sisällytetty tähän vastuullisuusraporttiin, mikä johtuu niiden vuokra- ja palvelusopimusten rakenteista.

Kiinteistörahastot	Perustamisvuosi	Sijoitusten arvo, M€
S-Pankki Asunto -erikoissijoitusrahasto	2014	475
S-Pankki Toimitila -erikoissijoitusrahasto	2013	334
S-Pankki Metsä -erikoissijoitusrahasto	2016	215
S-Pankki Uudistava Maatalous -erikoissijoitusrahasto	2021	10
S-Pankki Kiinteistövarainhoito -erikoissijoitusrahasto	2022	5
Terrieri Kiinteistöt Ky	2019	74
FIM Tonttirahasto I Ky	2015	116
FIM Vuokratontti Ky	2018	57
S-Pankki Tontti Erikoissijoitusrahasto	2017	179

Hallinnoiamme kiinteistösijoitukset*

Keskinäinen Vakuutusyhtiö Fennia ja Vakuutusosakeyhtiö Henki-Fennia	2020	-
Kauppakeskuskiinteistöt FEA Ky	2006	89
Lähipalvelukeskus Herts	2017	63
Muut hallinnoiamme yhteissijoitukset	N/A	99

*Sopimus kiinteistöomaisuudenhoitopalvelusta

KIINTEISTÖSIJOITUKSET LUKUINA

Asunnot	2022	2023	2024
Kiinteistöjen määrä, kpl	82	73	78
Asuntojen määrä, kpl	2 824	2 163	2 176
Huoneistopinta-ala yhteensä, m ²	119 217	91 930	91 306
Asuntojen keskikoko, m ²	42	43	42
Käyttöaste, %	97	97	96
Asukastytyväisyys, nettosuositeluindeksi (NPS)	36	53	53

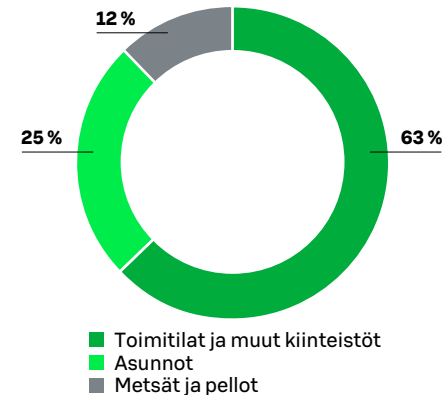
Toimitilat ja muut kiinteistöt	2022	2023	2024
Kiinteistöjen määrä, kpl	58	56	54
Vuokrasopimusten määrä*, kpl	442	459	553
Pinta-ala yhteensä, m ²	358 700	279 331	364 580
Käyttöaste, %	88	87	87
Tonttien määrä, kpl	195	193	193

* Poislukien autopaikat

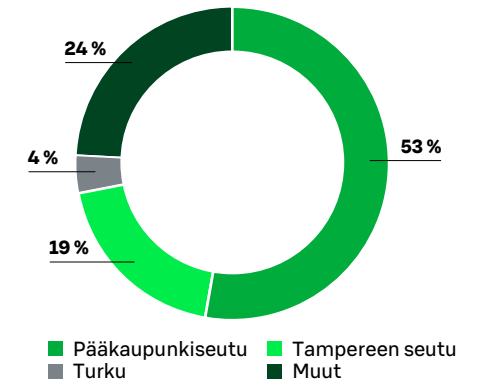
Metsät ja pellot	2022	2023	2024
Metsäkiinteistöt, kpl	826	770	622
Metsää, ha	33 918	33 480	32 403
Peltoja, ha*	276	717	866

* Raportointi kattaa vain kiinteistöjen peltoalan

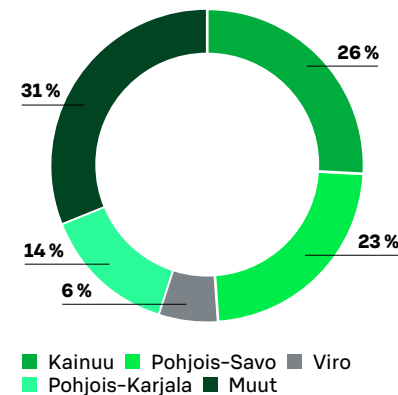
Sijoitustuotteiden jakauma
arvon mukaan



Kiinteistöjen maantieteellinen jakauma
arvon mukaan (pois lukien metsät ja pellot)



Kiinteistöjen maantieteellinen jakauma
arvon mukaan (metsät ja pellot)



VUOSI 2024 KIINTEISTÖVARAINHOIDOSSA

Vuosi 2024 ei vielä tuonut toivottua piristystä kiinteistömarkkinaaan, mutta kehitys kohti vuoden loppua oli oikean suuntaista, ja segmentti kerrallaan tuottovaateissa nähtiin tasaantumista. Merkittävin tekijä hintojen tasaantumisen taustalla oli inflaation pysyminen matalana, mikä mahdollisti EKP:lle ohjauskoron laskemisen 4,5 prosentista 3,15 prosenttiin. Vuoteen 2025 siirryttäessä suunta oli edelleen laskeva. Euribor-futuurit indikoivatkin korkojen laskevan jopa alle 2 prosenttiin, mikä tukisi kiinteistöjen hintakehitystä. Laskevat korot toivat vuoden loppua kohden helpotusta myös kassavirtatuoton muodostukseen.

Transaktioiden määrä Suomen ammattimaisessa kiinteistösijoitusmarkkinassa jäi vuonna 2024 edelleen hyvin matalalle tasolle, ja kauppaa käytiin kokonaisuudessaan 2,2 miljardin edestä. Euroopan tasolla transaktiemarkkina oli kuitenkin jo vuotta 2023 aktiivisempi, ja Suomen kiinteistökaupankäynnin arvioidaan Euroopan päämarkkinoita seuraten piris-

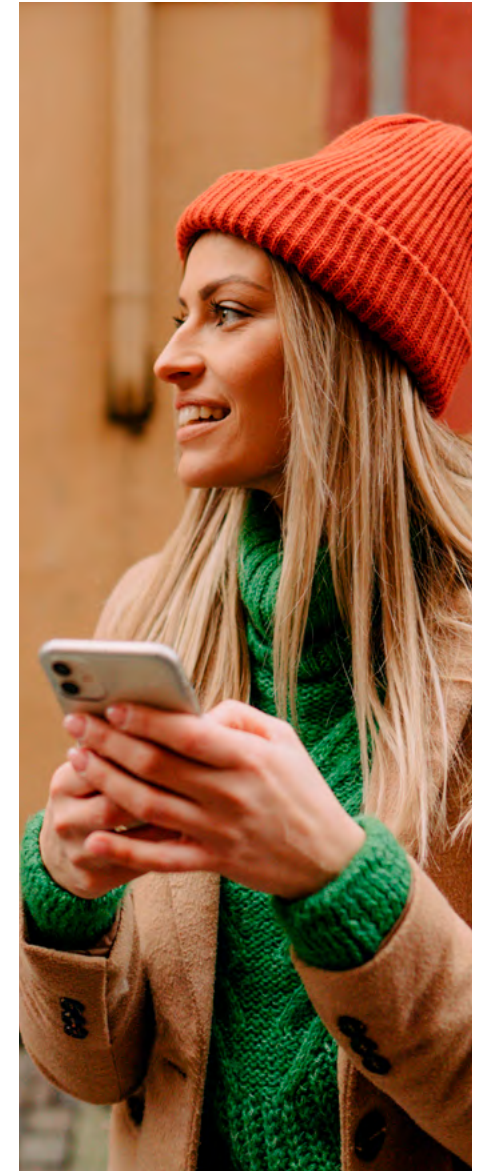
tyvän vuoden 2025 aikana. Ulkomaisten kiinteistösijoittajien osuus Suomen kiinteistömarkkinan kaupankäyntivolymistä on vakiintunut noin puoleen. Ulkomaiset omistajat ovat siis olleet suhteessa yhtä aktiivisia ostajia nousukaudella kuin nykyisessä markkinatilanteessakin.

Vaikka Suomen kiinteistömarkkina oli hiljainen viime vuonna, on ilmassa jo merkkejä paremmasta. Korot ovat laskussa, asuntokauppojen määrä ei ole enää laskussa ja kerrostaloasuntojen myyntiajatkin ovat lyhentyneet. Mikä tärkeintä, tuottovaatimukset säilyivät suhteellisen vakaina vuoden 2024 ajan, mikä voidaan nähdä merkkinä siitä, että korkojen nousu olisi jo hinnoiteltu kokonaisuudessaan sijoituskohteiden tuottovaatimukseen ja että edessä olisi nyt markkinan tasapainottuminen. On hyvä muistaa, että korkojen nousu ei iskenyt koko kiinteistömarkkinaaan samalla voimakkuudella. Puun hyvä hintakehitys on

tukenut metsäsijoituksia, ja hinnoittelu on säilynyt suhteellisen vakaana myös tonttimarkkinassa. Hajauttaminen “kiinteistösijoitusten sisällä” on siis ollut järkevää.

Vuonna 2024 asuntotuotannon taso puolittui huippuvuosistaan. Laskua oli erityisesti vapaarahoitteisten asuntojen aloituksissa. Tuotantomäärien palautumisen ajankohta määrittää, kuinka syvä tarjontakapeikko asuntomarkkinalle muodostuu. Vanhojen asuntojen kaupamäärissä nähtiin jo pientä piristymistä vuoden 2024 jälkipuoliskolla, ja S-Pankki ennustaakin asuntojen hintojen nousevan koko maan osalta keskimäärin 3 prosenttia vuonna 2025.

Vaikea markkinatilanne on koetellut kiinteistösijoittajia viime vuosina, mutta historiallisesti tarkasteltuna parhaat kiinteistösijoitukset tehdään juuri nykyisen kaltaisessa ympäristössä. Markkinan palautumista odottavalta edellytetään kärsivällisyyttä.



VASTUULLISUUS TOIMINNASSAMME

Toimintamme perustana on aina asiak-
kaidemme luottamus meitä kohtaan.
Tätä toimintaa ohjaavat S-Pankin arvot ja
eettiset periaatteet, joita olemme sitou-
tuneet noudattamaan jokapäiväisessä
toiminnassamme sekä toiminnan suun-
nittelussa. Taloudellisesta vastuusta
huolehtiminen sijoittajiamme kohtaan
on toimintamme ytimessä. Järkevät
tuotto-riskisuhteet, vakaat kassavirrat
sekä kiinteistöjen kustannus- ja energia-
tehokkuuden kehittäminen luovat hyvän
pohjan myös parhaalle taloudelliselle
tulokselle.

Huomioimme vastuullisuusnäkökohdat
jo investointivaiheessa, mutta käytön-
aikaisen toiminnan merkitys on kuitenkin
kiinteistösijoituksissa merkittävä. Näin
ollen koemme, että investoinnit käytön-
aikaiseen ohjaukseen ovat vastuullisuus-
näkökulmasta tärkeässä roolissa. Suun-
nittelemme ja ohjaamme toimintaamme
rätätälöidyillä, tuotekohtaisilla vastuulli-
suusohjelmilla. Ohjelmissa tarkastellaan
kiinteistöjemme prosesseja vastuulli-
suusnäkökulmasta, asetetaan niille
tavoitteet ja toimenpiteet sekä ohjataan
ja seurataan tavoitteiden toteuttamista.

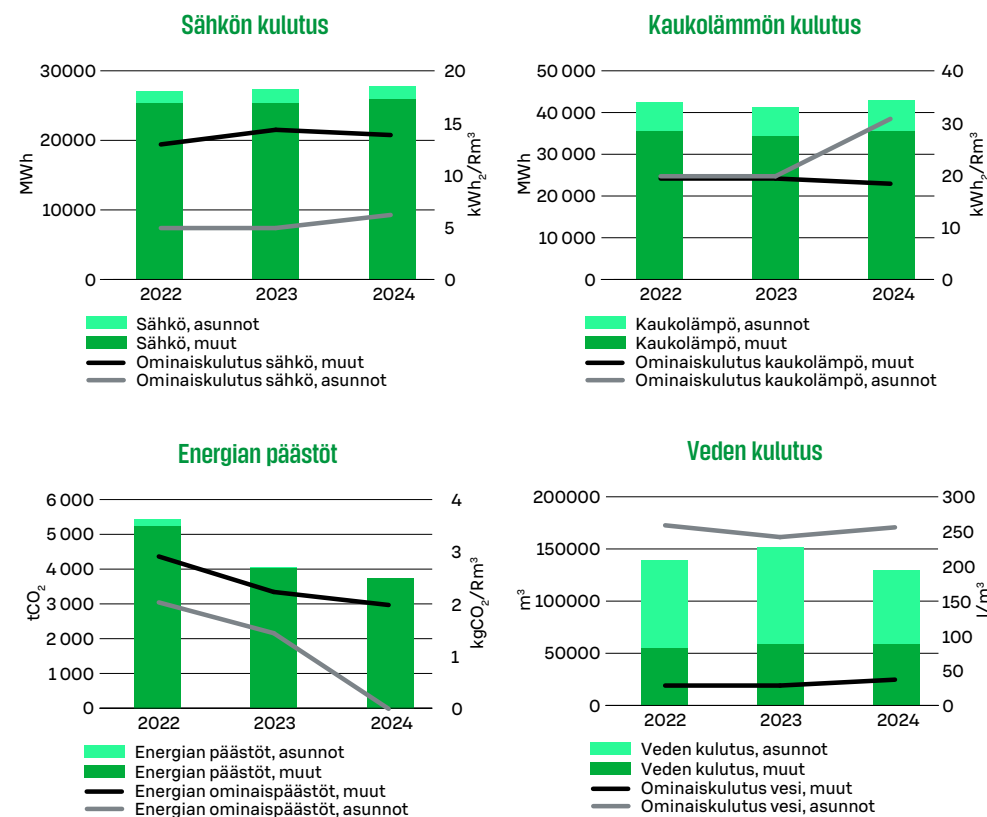
KESKEISIÄ TOIMENPITEITÄ VUONNA 2024

Pyrimme jatkuvasti kehittämään toimin-
taamme muuttuvassa toimintaympäris-
tössä ja huomioimme tiukkenevan
sääntelyn, lisääntyvät raportointivelvit-
teet, sidosryhmien kasvavat vaatimukset
sekä ne haasteet, joita tulemme esimer-
kiksi ilmastonmuutoksen myötä kohtaa-
maan. Vuonna 2024 vahvistimme oman
organisaatiomme vastuullisuusjohta-
mista uudella kiinteistövarainhoidon
vastuullisuuspäällikön roolilla.

HIILINEUTRAALISUUSTIEKARTTA

Asetimme vuoden 2023 aikana tavoit-
teen, että S-Pankin kiinteistörahastojen
suoraan hallinnoimien kohteiden osalta
energiankäyttö on hiilineutraalia vuoteen
2030 mennessä huomioiden tason 1
(tuotetun energian päästöt) ja tason 2
päästöt (ostoenergian päästöt). Vuonna
2024 liityimme FIGBC:n #BuildingLife-
hankkeeseen, jonka myötä aloimme
rakentaa hiilineutraalisuustiekarttaa
kiinteistövarainhoidolle. Vuoden 2024
aikana olemme teettäneet suurimmassa
osassa toimitilakohteita energiakatsel-
mukset, joiden havainnot hyödynnetään

energiajohtamisessa, PTS-suunnitte-
lussa ja energiatehokkuusinvestointien
suunnittelussa.





Asunto Oy Tampereen Pyynikin Pyhäranta

VASTUULLISUUSTEKOJA ASUINKOhteissamme

ENERGIAJOHTAMINEN JA ENERGIANHALLINTAJÄRJESTELMÄN KÄYTTÖÖNOTTO

Vuoden 2024 aikana rahasto otti käyttöön energiajohtamisen palvelun sekä energianhallintajärjestelmän kaikissa 100-prosenttisesti omistamissaan kohteissa. Energiamanageri hyödyntää työssään energiahallintajärjestelmän automatisoitua kulutusdataa sekä järjestelmän tekoälyä. Tekoälyn havaintojen perusteella voidaan poimia potentiaaliset kohteet ja tarkastella muun muassa lämmönkulutuksen jakautumista sekä lämmitystehon käyttäytymistä. Energiajohtamiseen kuuluu myös jalkautuminen kohteisiin energiankulutuspoikkeamien, havaintojen ja toimenpiteiden selvittämiseksi. Kohdekierrokset tehdään yhteistyössä kiinteistöhuollon sekä kiinteistöpäälliköiden kanssa. Vuonna 2024 toteutettiin 2 energiakatselmusta ja lisättiin automaation etäyhteys viiteen kohteeseen, mikä tehostaa energiamanagerin työtä.

ÄLYTERMOSTAATIT KYLPYHUONEIDEN LATTIALÄMMITYKSEN OPTIMOINTIIN

Rahasto pilotoi yhdessä 100-prosenttisesti omistamassaan kohteessa kylpyhuoneiden sähköistä lämmitystä optimoivat älytermostaatit. Termostaatit ohjelmoidaan lämmittämään lattiaa vain silloin kun sille on tarvetta. Palvelu ottaa lattian lämmityksessä huomioon mm. lattian varaavuuden, sähköhinnan ja sääennusteen. Tällä tavoin voidaan tehokkaasti vähentää energiankulutusta kiinteistön lämmityksessä.



Asunto Oy Tampereen Luminary II

ASUNTOJEN ENERGIAKULUTUS JA PÄÄSTÖT

PÄÄSTÖT VÄHENEVÄT UUSIUTUVAN ENERGIAN AVULLA

Omilla toimillamme sekä yleisesti vähäpäästöisemmän energian tuottamisella ja hankinnalla on ollut vaikutusta päästöjemme kehitykseen kiinteistöisämme. Kiinteistökantamme vaihtelee vuosittain, mikä vaikuttaa energiankulutuksen absoluuttiseen määrään ja ominaiskulutuksiin riippuen kiinteistöjen lämmitysmuodoista. Vuoden 2024 lopussa rahastossa oli viisi maalämpökohdetta.

KULUTUSTEN LASKENTAPERIAATTEET

Kulutustelukemissa on raportoitu vuodesta 2021 alkaen 100-prosenttisesti omistamiemme S-Pankki Asunto-rahaston kiinteistöjen luvut. Lisäksi

pääomakohteet, joissa vuokralainen vastaa kulutuksista itse, on jätetty raportoinnin ulkopuolelle. Uudiskoh-teissa kulutukset ovat mukana omistus-ajalta. Ominaiskulutusten laskennassa on huomioitu vain ne kohteet, joista kulutustietoa on koko raportointi-vuodelta.

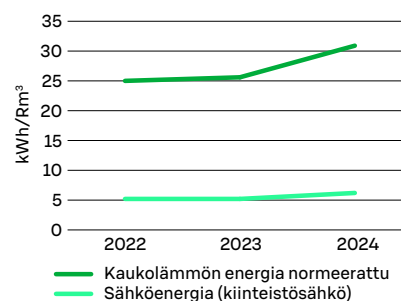
PÄÄSTÖJEN KEHITYS

Asuinkiinteistöjemme päästöt ovat vähentyneet vuosina 2018–2024, sillä siirryimme uusiutuvan kiinteistösähkön käyttöön vuonna 2019, ja vuoden 2020 aikana siirryimme käyttämään uusiutuvilla energianlähteillä tuotettua kauko-lämpöä suurimmassa osassa kiinteistö-jämme. Vuonna 2024 kaikki ostettu kaukolämpö on ollut päästötöntä.

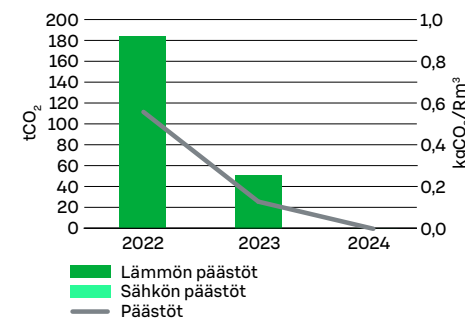
Avainlukuja

	2022	2023	2024
Sähkö, MWh	1 603	1 991	1 726
Lämpö absoluuttinen, MWh	6 612	7 259	7 389
Lämpö normitettu, MWh	6 880	6 759	7 629
Vesi, m ³	84 787	93 497	71 012
Raportoitavien kohteiden määrä, kpl	30	34	24
Asuntojen määrä, kpl	1 805	2 128	2 152
Sähkön päästöt, tCO ₂	0	0	0
Lämmön päästöt, tCO ₂	184	51	0
Scope 1 päästöt, tCO ₂			9
Sähköauton latauspisteet	20	17	54
Kokonaisjättemäärä, t	356	299	280
Kierrätysaste, %	36	37	42
Raportoitavien kohteiden määrä, kpl (jäte)	19	21	17

Energian ominaiskulutukset



Energian päästöt





Hotelli Katajanokka Oy

VASTUULLISUUSTEKOJA TOIMITILAKOhteissamme

ENERGIAKATSELMUKSISTA LISÄTUKEA ENERGIATEHOKKUUTEEN

Teetimme ulkopuolisella asiantuntijaorganisaatiolla energiakatselmuksia 27 kohteeseen. Tavoitteena oli löytää energiamanagerin työn tueksi uusia keinoja energiatehokkuuden parantamiseksi kohteissa. Katselmuksessa löydettiin yhteensä 143 toimenpidettä. Näistä käyttötekniisiä toimenpiteitä toteutettiin katsauskaudella yhteensä 51 kpl. Toteutettujen teknisten toimenpiteiden laskennallinen energiasäästö on noin 1100 MWh/a.

KIINTEISTÖJEN ÄLYKKYYDEN LISÄÄMINEN

Kiinteistöjen ylläpitoon liittyvät vaatimukset ovat monipuolistuneet ja laajentuneet nopeasti viime vuosien aikana. Kiinteistöiltä odotetaan mm. entistä parempaa muokattavuutta useisiin eri käyttötarkoituksiin ja toiminnallisuuksiin. Energiankulutuksen optimointi, sisäolosuhteiden hallinta sekä ennakoivat säätömahdollisuudet ovat nykypäivän vaatimus kiinteistöillemme. Panostimme vuonna 2024 älykkyyden lisäämiseen kiinteistöautomaatiossa.

Paikallisista valvomoista luovuttiin ja siirryttiin lähes kokonaan pilvipalveluratkaisuun, joka mahdollistaa tulevaisuudessa rajapintoja sekä säännusteisiin että spot-hintaohjauksiin. Pilvipalveluihin siirtymisen myötä myös sisäolosuhteiden hallintaa pystytään entistään parantamaan ennakoitavuuden sekä kiinteistöautomaation läpinäkyvyyden avulla. Tehtyjen muutosten avulla voidaan hyödyntää myös tecoälyä, jolloin pilvipalvelu oppii kiinteistön käyttäytymisen ja osaa reagoida muuttuviin olosuhteisiin myös ennakoivasti.

AURINGOSTA ENERGIAA

Vuonna 2024 lisäsimmme uusiutuvan energian määrää salkussamme toteuttamalla kahteen kohteeseen aurinkovoimalan. Tämän myötä aurinkovoimaloiden määrä Toimitilarahastossa nousi, ja nyt jo neljässä kohteessa nautitaan auringon tuottamasta energiasta. Vantaan Kaupaportti on yksi rahaston suurimmista kohteista, ja kohteessa on aurinkovoimaan sopiva laaja kattopinta-ala. Vuonna 2024 voimala ehti tuottaa sähköä noin puolen vuoden ajan, ja sähköntuotanto on ensisijaisesti ohjattu

pienentämään kiinteistösähkön osuutta. Porissa aurinkovoimalla päästiin asentamaan loppuvuodesta, ja voimala tuottaa sähköä toiseen kohteeseen kahdesta rakennuksesta. Yhteensä salkussa oli aurinkovoimaa vuoden 2024 lopussa 711 kWp.

VASTUULLISET VUOKRALAISMUUTOSTYÖT

Yksi merkittävä päästöjen lähde kiinteistöliiketoiminnassa ovat vuokralaismuutostyöt. Etenkin toimistovuokrauksessa muutostöitä tehdään usein vuokralaisten vaihtuessa tilassa tai vuokralaisten tilatarpeiden muuttuessa

niin, että vuokrattavaan tilaan esimerkiksi yhdistetään vierekkäisiä tiloja. Käynnistimme vuoden aikana hankkeen, jonka lopputuotoksena syntyy opas, joka sekä neuvoa ja ohjaa vuokralaista muutostyöprosessin läpi, että tarjoaa valmiit tilakonseptit, joiden taustalla on vakioidut ja tarkkaan valitut materiaalit. Valitsemalla laadukkaita ja vastuullisia materiaaleja, joita käytämme muutostöissämme muuntojoustavasti läpi toimistokohteidemme, pyrimme sekä vähentämään tarvittavien muutostöiden määrää että vähentämään kunkin yksittäisen työn hiilijalanjälkeä.



KOy Helsingin Paciuksenkatu 29

TOIMITILOJEN ENERGIANKULUTUS JA PÄÄSTÖT

Mittaamme ja seuraamme kiinteistöjen kulutustrendejä (sähkö, lämpöenergia, jäähdytys, vesi) ja etsimme aktiivisesti keinoja energiatehokkuuden parantamiseksi. Toimitilojen energiatehokkuusso-
pimuksen (TETS) puitteissa tavoitte-
namme on pienentää sähkön ja lämmön-
kulutusta yhteensä 7,5 prosenttia
vuoteen 2025 mennessä. Apunamme on
energiamanageri, joka hyödyntää työs-
sään energianhallintajärjestelmän kulu-
tusdataa sekä järjestelmän te-koälyä.
Vuoden 2024 aikana Toimitilarahaston
kiinteistösijoitusten vertailukelpoista
normitettua kokonaisenergiankulutusta
saatiin leikattua 3,0 % järjestelmällisen
seurannan sekä käyttötekni-
sten toimen-
piteiden avulla. Lisäksi vuoden 2024
aikana kaikki hankittu sähkö oli päästöt-
tömästi tuotettua.

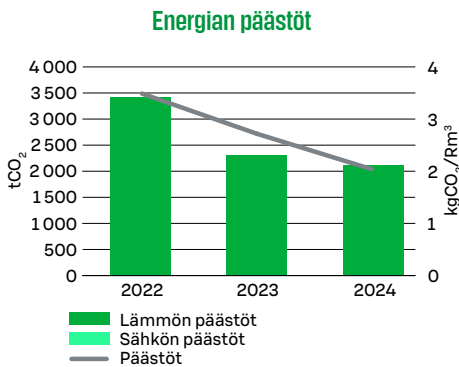
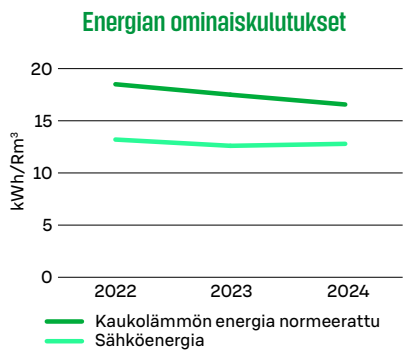
KULUTUSTEN JA PÄÄSTÖJEN LASKENTAPERIAATTEET

Energia- ja päästötiedot lasketaan
niiden 100-prosenttisesti omista-
miemme kiinteistöjen osalta, joissa
vastaamme energiankulutuksesta.
Vuoden 2024 kulutuslukemissa on

mukana 26 kohdetta. Kohteet, joissa
vuokralainen vastaa itse energian-
hankinnasta, on jätetty raportoinnin
ulkopuolelle. Vuoden aikana myytiin yksi
kohde, jonka kulutuslukemia ei ole
huomioitu laskennassa. Raportoitavista
kohteista 10 kohteen sähkönkulutuk-
seen ja sähkön päästöihin sisältyy aino-
astaan kiinteistösähkö.

Päästöjen laskennan osalta olemme
ottaneet käyttöömme palvelun, jossa
hyödynnetään kaukolämmön päästö-
laskuria (klpaastolaskuri.fi). Tämä
mahdollistaa sen, että meillä on
käytössä tuoreimmat, kaukolämpö-
yhtiöiden julkaisemat päästökertoimet.
On kuitenkin huomiotava, että kauko-
lämpöyhtiöiden päästökertoimien
julkaisuajankohdat vaihtelevat, eikä
vuoden 2024 virallisia päästökertoimia
ole raportin julkaisun ajankohtana ollut
saatavilla. Laskennassa on siis käytetty
vuoden 2023 virallisia päästökertoimia.

Avainlukuja	2022	2023	2024
Sähkö, MWh	14 065	13 440	13 212
Lämpö absoluuttinen, MWh	18 482	18 532	16 488
Lämpö normitettu, MWh	19 868	18 672	17 120
Kaukojäähdytys, MWh	952	941	1 042
Vesi, m³	31 385	34 727	30 558
Raportoitavien kohteiden määrä, kpl	27	27	26
Sähkön päästöt, tCO ₂	0	0	0
Lämmön päästöt, tCO ₂	3 431	2 929	2 120
Scope 1 päästöt, tCO ₂			4
Aurinkopaneelien tuotanto, MWh	112	154	230
Ympäristösertifikaatit, kpl	2	6	10
Sähköauton latauspisteet, kpl	11	41	86
Kokonaisjättemäärä, t	608	655	688
Kierrätysaste, %	57%	56%	56%
Raportoitavien kohteiden määrä, kpl (jäte)	22	21	22





TERRIERI KIINTEISTÖT KY

Tuusulan Amerinkuja

TERRIERI KIINTEISTÖT KY

KIINTEISTÖKEHITYSHANKKEISIIN SIJOITTAVA VAIHTOEHTORAHASTO

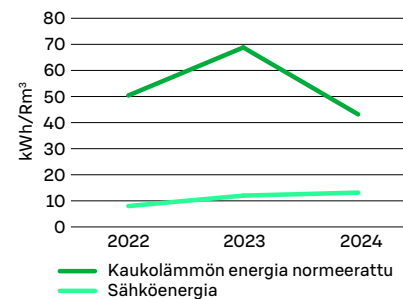
Terrieri Kiinteistöt Ky on ammattimaisille instituutiosijoittajille suunnattu suljettu vaihtoehtorahasto, joka on perustettu vuonna 2019. Rahasto sijoittaa pääasiassa kiinteistöihin, joissa on odotettavissa arvonnousua kiinteistökehityksen kautta. Rahaston kohteet ovat kasvukeskuksissa sijaitsevia toimitaloja ja kaupallisia kiinteistöjä.

Rahaston seitsemästä kohteesta yksi on tontti. Vuonna 2024 kolme rahaston kohdetta sai LEED Gold -sertifikaatin, jolloin sertifioitujen kohteiden määrä nousi viiteen.

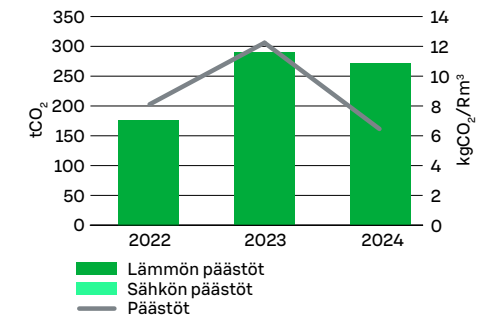
Raportointikauden kulutuslukemissa on huomioitu kahden kohteen kulutustiedot. Valtaosassa rahaston kohteista ylläpitovastuu on vuokralaisella, joten vuokralainen vastaa muun muassa energiankulutuksesta. Yhdessä kiinteistössä on maalämpö päälähteenä kiinteistön energian tuottamiseen. Kohteissa, joissa kiinteistö vastaa energiahankinnasta, on käytössä päästötölmästi tuotettu sähkö.

Rahastolla on käytössä rakentamisen aikainen vastuullisuusohje pääurakoitsijalle.

Energian ominaiskulutukset



Energian päästöt



Avainlukuja

	2022	2023	2024
Sähkö, MWh	172	254	549
Lämpö absoluuttinen, MWh	1084	1468	1742
Lämpö normitettu, MWh	1091	1488	1801
Vesi, m³	800	362	354
Raportoitavien kohteiden määrä, kpl	1	1	2
Sähkön päästöt, tCO ₂	0	0	0
Lämmön päästöt, tCO ₂	176	266	271
Ympäristösertifikaatit, kpl	2	2	5
Sähköauton latauspisteet, kpl	-	-	13



Rahasto omistaa Tammelan Stadionin yhteydessä toimivan liikekeskuksen sekä pysäköintikiinteistön.



S-PANKKI METSÄ ERIKOISSIJOITUSRAHASTO

S-PANKKI METSÄ ERIKOISSIJOITUSRAHASTO

Heti toimintansa alusta alkaen rahasto on pyrkinyt hyödyntämään jatkuvan kasvatuksen metodeja sekä sertifioimaan metsänsä PEFC™- ja FSC® -standardien mukaisesti, koska metsäsertifikaateilla pystytään osoittamaan, että rahasto hoitaa metsiänsä kestävästi metsänhoidon periaatteita noudattaen ja luonnon monimuotoisuutta ylläpitäen.

Vuodesta 2020 alkaen kaikki rahaston Suomessa sijaitsevat metsät on auditoitu ja siirretty tuplasertifiointiin, eli metsät sertifioidaan sekä PEFC- että FSC-standardien mukaisesti*. Sertifiointien kautta metsiimme kohdistuu vuosittain riippumattoman arvioijan suorittama tarkastus. Auditoinneilla varmennetaan metsässä tehtävien toimenpiteiden vastuullisuus.

Vastuullisuus pitää sisällään muutakin kuin kestävästi ja luonnon monimuotoisuutta ylläpitävän metsänhoidon. Se tarkoittaa myös metsien monikäytön, paikallisväestön ja liiketoiminnan huomioimista. Rahasto pyrkiikin metsänhoidossa huomioimaan virkistysarvot,

kuten marjastuksen, metsästyksen ja jokamiehen oikeuksiin kuuluvat toimet. Paikallisväestöä ja luontomatkailuliiketoimintaa olemme huomioineet muun muassa metsästys- ja virkistysalueiden vuokraamisella. Metsämaista on suojeltua alaa noin 10 %, ja lisäksi muiden luonnon monimuotoisuutta edistävien toimenpiteiden, kuten aukotoman hakkuun, piirissä 4 %.

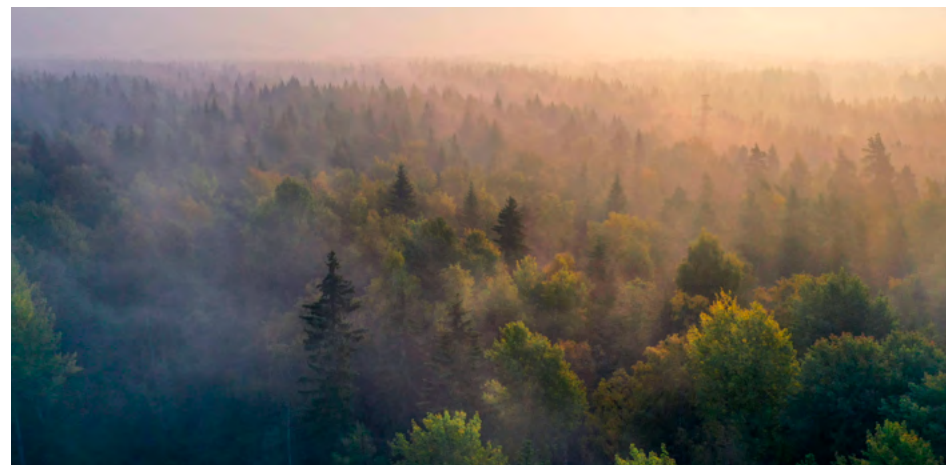
Suomen laajat metsäalueet soveltuvat myös vihreän energian tuotantoon ilman että metsien hoidolliset toimet kärsivät. Olemmekin tehneet useita esisopimuksia maanvuokrista tuuli- ja aurinkovoimatuotantoyhtiöiden kanssa ja näin pyrkineet kasvattamaan Suomen mahdollisuuksia päästä hiilineutraaliuuteen suunnitellussa ajassa. Samalla mahdollistamme uusien työpaikkojen syntyä maakuntiin.

*Lisenssinumerot FSC: FSC-C109750, FSC-C148938

Avainlukuja	2022	2023	2024
Metsäkiinteistöjä Suomessa, kpl	429	426	425
Metsää Suomessa, ha	30 848	30 794	30 871
Metsäkiinteistöjä Virossa, kpl	397	344	197
Metsää Virossa, ha	3 070	2 675	1 532
FSC- ja PEFC-sertifioitua metsää %-osuutena kokonaisalasta	91,0	92,0	95,3
Metsän pystyvuuston hiilivarasto vuoden alussa, MtCO ₂	20,7	21,0	25,2
Metsän vuotuinen hiilitase tCO ₂	13 118	34 949	86 994
Metsän vuotuinen hiilitase tCO ₂ /ha	0,39	1,04	2,68
Keskimääräinen vuotuinen metsän hiilinielu Suomessa, tCO ₂ /ha/vuosi*	-0,2	0,9	3,1
Keskimääräinen vuotuinen hiilivaikutus Suomessa, tCO ₂ /ha/vuosi**	1,7	2,8	4,3

*Vuotuisen hakkuupoistuman jälkeen. Sisältää sekä puuston että maaperän hiilinielut tuottavalla metsämaalla.

**Sisältää tuottavan metsämaan biomassan ja maaperän hiilinielun ja puutuotteisiin varastoituvan hiilen sekä huomioiden hakkuista, puutavaran kuljetuksesta ja puutuotteiden valmistuksesta aiheutuvat päästöt.





S-PANKKI UUDISTAVA MAATALOUS ERIKOISSIJOITUSRAHASTO

S-PANKKI UUDISTAVA MAATALOUS ERIKOISSIJOITUSRAHASTO

S-Pankki Uudistava Maatalous Erikois-sijoitusrahasto sijoittaa varansa pääasiallisesti Suomessa sijaitseviin peltokiinteistöihin, jotka hankitaan rahaston ja maatalousyrittäjän perustamalle yhteisyritykselle. Edellytyksenä sijoitukselle ja yhteistyölle on, että yrittäjä toteuttaa peltoviljelyssä uudistavan maatalouden periaatteiden mukaisia toimenpiteitä.

Uudistavan maatalouden toimenpiteillä parannetaan maaperän hyvinvointia ja luodaan edellytykset sille, että pellon viljely sitoo hiiltä ilmakehästä sen sijaan että se vapauttaisi sitä. Samalla toimenpiteet vähentävät maatalouden herkkyyttä ilmastonmuutoksen vaikutuksille.

Toteutettavat toimenpiteet ovat mm. maan kasvukunnon ja vesitalouden parantaminen, muokkauksen vähentäminen, typensitojakasvien viljely, viljelykierron monipuolistaminen ja kierrätysravinteiden hyödyntäminen.

Kohdetiloilla on laadittu viljelyohjelma, joka tähtää toiminnan jatkuvaan kehittämiseen uudistavan maatalouden periaatteiden mukaisesti. Kaikilla tiloilla on toteutettu laajapohjainen viljelykierto, joka on tärkein elementti hiilen sitoutumista edistävän pellon hyvän kasvukunnon ja ympärivuotisen kasvipeitteisyyden saavuttamiseksi. Kierrätys- ja biopohjaisia lannoitteita käytettiin

60 %:lla peltopinta-alaa, mikä vähentää sekä typen oksidien päästöjä että synteettisten lannoitteiden valumia vesistöihin. Luomua oli peltoalasta 49 %. Luomutuotanto edistää maaperän pieneliöstön hyvinvointia, mikä parantaa mm. peltomaan laatua, hiilen sidontaa ja luonnon monimuotoisuutta.

Vuoden 2024 aikana mallinnettiin rahaston sijoituskohteissa tapahtuvan viljelytoiminnan hiilijalanjälki käyttäen Biocode Oy:n hiilimallia. Mallinnusta ei tehty vuoden 2024 lopussa hankitussa

kohteessa, sillä mallinnuksen tulisi kattaa koko satokausi. Myöskään kohdetta, jossa toteutetaan tilusjärjestely, ei mallinnettu. Maaperän hiilivaikutus oli kaikissa mallinnetuissa kohteissa neutraali tai negatiivinen, ts. maaperä sitoo hiiltä ilmakehästä. Yhteensä mallinnettujen tilojen maaperä sitoo hiiltä ilmakehästä 2 200 tCO₂. Tilat olivat hiilinegatiivisia myös, jos viljelytoiminnassa käytettyjen koneiden päästöt otettiin huomioon: hiiltä sitoutui kohdetilojen viljelytoiminnassa 1 300 tCO₂.

Avainlukuja	2022	2023	2024
Yhteisyritysten hankkima peltoalue, ha	313	810	866
Tilakokonaisuuksia, kpl	2	6	7
Yrittäjäkumppaneita, kpl	3	7	8
Luomutuotannon peltoala, %	30	52	49
Kierrätys- tai biopohjaisesti lannoitettua peltoalaa, %	100	66	60
Ympärivuotinen kasvipeitteisyys, %		73	67*
Typensitojakasvit, %		40	31*
Hiilen sitoutuminen maaperään, tCO ₂			2 200*

*Laskennassa huomioitu 5 tilaa





S-PANKKI TONTTI ERIKOISSIJOITUSRAHASTO

S-PANKKI TONTTI ERIKOISSIJOITUSRAHASTO

S-Pankki Tontti -rahasto sijoittaa varansa Suomessa sijaitseviin, vuokralle annettaviin rakennettuihin tai rakennettaviin toimitila- ja asuinkiinteistöihin (tontit ja muut maa-alueet tai niitä omistavat yhtiöt).

Vuoden 2024 aikana on selvitetty, miten rahasto edistää ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia ja määriteltä relevantit kestävyysmittarit. Rahaston tavoitteena on muun muassa edistää kestävää kaupungistumista mahdollistamalla entistä laajempi uudisrakentaminen sijoittamalla tontteihin. Uudisrakentamisen lisääntyminen mahdollistaa rakennuskannan uusiutumisen ja rakennusten energiatehokkuuden paranemisen. Energiatehokkaat

rakennukset kuluttavat vähemmän energiaa, aiheuttavat vähemmän päästöjä ja tukevat näin vähähiiliseen yhteiskuntaan siirtymistä.

Rahaston kohteista on tehty vastuullisuusanalyysi, jossa on tarkasteltu mm. kohteen sijaintia, kohteella olevien rakennusten energiatehokkuutta sekä tiettyjen maanvuokrasopimuksen ehtojen vähimmäisedellytysten täyttymistä. Kyseisiä mittareita seurataan säännöllisesti, ja ne huomioidaan uusia investointipäätöksiä tehtäessä.

Lisäksi vuodesta 2025 lähtien rahasto pyrkii sopimuksissaan sitouttamaan yhteistyökumppanit mittaamaan ja hillitsemään rakentamisaikaisen hankkeen

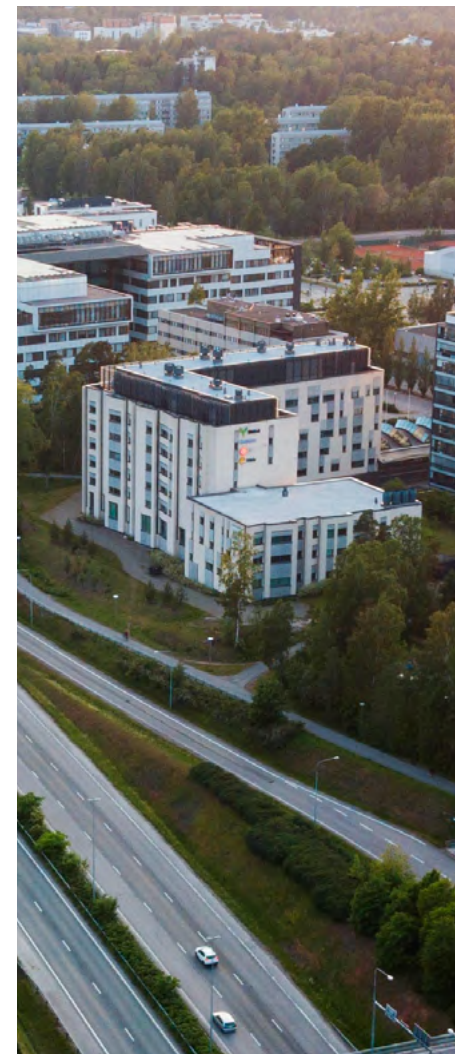
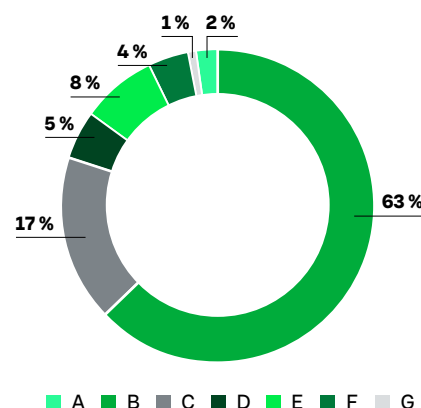
päästöt, edistämään rakentamisaikaisen jätteen kierrättämistä sekä kierrätysmateriaalien hyötykäyttöä, varmistamaan työmaiden turvallisuuden, hillitsemään meluhaittoja sekä mittaamaan työmaa-aikaisen energiankäytön.

3.3.2025 alkaen rahasto on tiedonantoasetuksen 8 artiklan mukainen tuote eli se edistää ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia. Muutoksen myötä ympäristöön, yhteiskuntaan ja hallintoon liittyvät vastuullisuusasiat huomioidaan jatkossa rahaston toiminnassa aiempaa laajemmin ja järjestelmällisemmin aina sijoitusten kartoitusvaiheesta sijoituspäätöksiin ja raportointiin saakka.

Avainlukuja

	2024
Tonttien määrä, kpl	84
Kestävien sijoitusten osuus, %	42
Tontilla sijaitsevien rakennusten keskimääräinen energialuokka (mediaani)	B
Pitkä maanvuokrasopimus, %	88
Lunastusoikeus, %	82
Hyvä sijainti, %	81

Energialuokat





Vierumäen kylpylä



Tampereen Hämeenkatu 4

KESKINÄINEN VAKUUTUSYHTIÖ FENNIA JA VAKUUTUSOSAKEYHTIÖ HENKI-FENNIA

S-Pankki Kiinteistöt Oy hallinnoi Keskinäinen Vakuutusyhtiö Fennian ja Vakuutusosakeyhtiö Henki-Fennian kiinteistö-sijoitussalkkuja Fennian sijoitusorganisaation tukena. Sijoitussalkut sisältävät suoria kiinteistösijoituksia, osaomisteisia yhteissijoituskiinteistöjä sekä epäsuoria kiinteistörahastosijoituksia.

Etsimme aktiivisesti keinoja energia-tehokkuuden parantamiseksi. Apunamme on energiamanageri, joka hyödyntää työssään energianhallintajärjestelmän kulutusdataa sekä järjestelmän tekoälyä. Vuoden 2024 aikana toteutettiin energiakatselmukset kahdeksaan kohteeseen. Vuonna 2024 toteutettiin viidessä kohteessa vaihtoehtoisten energijärjestelmien vertailut, jossa selvitettiin eri energiantuotantomuotojen mahdollisuuksia ja kannattavuutta. Työn pohjalta toteutettiin kaksi aurinkovoimalaitoista. Lisäksi kaikki vuonna 2024 hankittu sähkö oli päästöttömästi tuotettua.

Kolmas osapuoli päivitti EU-taksonomian mukaisuuden arvioinnin 10 kohteelle vuoden 2024 aikana. Paransimme

kolmen kohteen e-lukua ja teimme ilmastoriskien sopeutumis suunnitelmat, joiden toteutumista seurataan jatkossa.

KULUTUSTEN JA PÄÄSTÖJEN LASKENTAPERIAATTEET

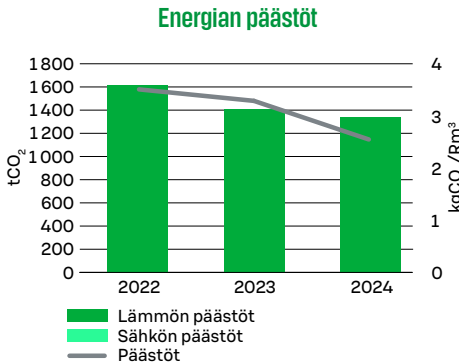
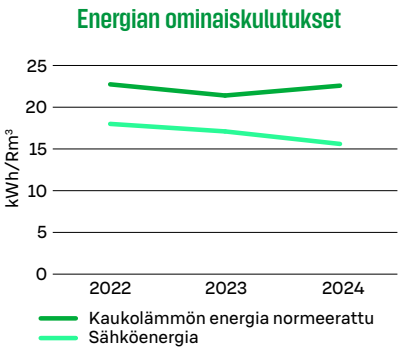
Energia- ja päästötiedot lasketaan niiden 100-prosenttisesti omistamiemme kiinteistöjen osalta, joissa vastaamme energiankulutuksesta. Vuoden 2024 kulutuslukemissa on mukana 9 kohdetta. Kohteet, joissa vuokralainen vastaa energianhankinnasta, on jätetty raportoinnin ulkopuolelle. Raportoitavista kohteista 1 kohteen sähkökulutukseen ja sähkön päästöihin sisältyy ainoastaan kiinteistö-sähkö. Vuoden 2024 luvuissa on mukana yksi edellisenä vuonna hankittu kohde, joten vuodet eivät ole vertailukelpoisia keskenään.

Päästöjen laskennan osalta olemme ottaneet käyttöömme palvelun, jossa hyödynnetään kaukolämmön päästölaskuria (klpaastolaskuri.fi). Tämä mahdollistaa sen, että meillä on käytössä tuoreimmat, kaukolämpöyhtiöiden julkaisemat päästökertoimet. On kuitenkin huomioitava,

että kaukolämpöyhtiöiden päästökertoimien julkaisuajankohdat vaihtelevat, eikä vuoden 2024 virallisia päästökertoimia

ole raportin julkaisun ajankohtana ollut saatavilla. Laskennassa on siis käytetty vuoden 2023 virallisia päästökertoimia.

Avainlukuja	2022	2023	2024
Sähkö, MWh	8 240	7 821	8 174
Lämpö absoluuttinen, MWh	9 691	9 745	11 347
Lämpö normitettu, MWh	10 426	9 807	11 843
Vesi, m³	12 525	11 844	12 645
Raportoitavien kohteiden määrä, kpl	8	8	9
Sähkön päästöt, tCO ₂	0	0	0
Lämmön päästöt, tCO ₂	1 615	1 507	1 341
Ympäristösertifikaatit, kpl	1	4	5
Sähköauton latauspisteet, kpl	24	76	80
Jättemäärä, t	477	426	461
Kierrätysaste, %	64 %	67 %	68 %
Raportoitavien kohteiden määrä, kpl (jäte)	8	8	9





Kiinteistö Oy Kauppakeskus Pasaati

KAUPPAKESKUSKIINTEISTÖT FEA KY

KAUPALLISIIN KIINTEISTÖIHIN SIJOITTAVA SIJOITUSYHTIÖ

Kauppakeskuskiinteistöt FEA Ky on Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen ja Keskinäinen Vakuutusyhtiö Fennian omistama sijoitusyhtiö, joka sijoittaa pääosin kaupallisiin kiinteistöihin Suomessa pääkaupunkiseudun ulkopuolella. Sijoitusyhtiön hallinnoinnista vastaa S-Pankki Kiinteistöt Oy.

Vuoden 2024 lopussa sijoitusyhtiö omisti kohteita neljällä paikkakunnalla. Merkittävimmät kohteet yhtiön omistuksessa ovat Kauppakeskus Pasaati Kotkassa ja Kauppakeskus Lundi Porvoossa.

Sijoitusyhtiö kehittää aktiivisesti olemassa olevia kohteitaan energiatehokkaammiksi. Osana tätä kehitystä Kauppakeskus Pasaatissa ja Lundissa on käytössä Energiamanageri-palvelu osana kiinteistöjen ylläpitosopimusta. Energiamanageri-palvelun avulla voidaan seurata kiinteistöjen energiatehokkuutta sekä löytää säästöpotentiaaleja. Tavoitteena on energiatehokkaampi huominen sekä loppukäyttäjille viihtyisämmät tilat.

Pasaatissa toteutettu jätehuollon uudelleen järjestely on mahdollistanut jätemäärien aktiivisen seurannan, ja ensimmäiset saadut tulokset ovat olleet kannustavia. Vuonna 2024 Pasaatin jätteen kierrätysaste oli 67%, ja arvion mukaan se on noussut verrattuna aikaisempiin vuosiin.

Pasaatissa vuosina 2023 ja 2024 toteutettu osittainen talotekniikkajärjestelmien uudistaminen sekä muut tehdyt energiatehokkuustoimenpiteet laskivat vuonna 2024 Pasaatin kaukolämmön kulutusta 11,1 % (normitettu muutos -8,9%) ja sähkönkulutusta 7,7% vuodesta 2023.

Kauppakeskus Lundissa saatettiin loppuun talotekniikka-automaation modernisointi. Uusittu kiinteistöautomaatio mahdollistaa kohteen energiatehokkuusinvestoinnit tulevina vuosina.

Sesonkien aikana Kauppakeskukset Pasaati ja Lundi ovat jatkaneet paikallisten toimijoiden tukemista tarjoamalla pop up -liiketoimia yhdistyksille (mm. Pelastakaa lapset sekä Nuorkaupa-

kamari). Lisäksi Pasaatissa annettiin second hand -toimijalle oma liiketila pidempiaikaiseen käyttöön pyrkimyksenä tukea kiertotaloutta.

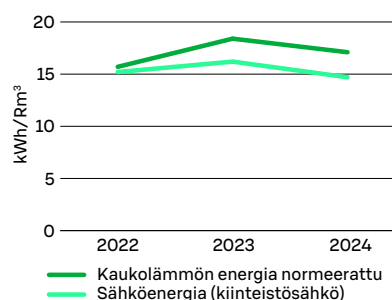
Vuonna 2024 sijoitusyhtiö toteutti aiempien asiakastytytyväisyyssykyse-

lyiden palautteen perusteella mietittyjä kehitystoimia, joiden perusteella vuokralaisviestintää sekä kierrätysmahdollisuuksia parannettiin. Kyselyiden pääasiallinen tavoite on nostaa tietoisuutta ja saada käytännön ideoita vastuullisuustyön parantamiseen kohteissa.

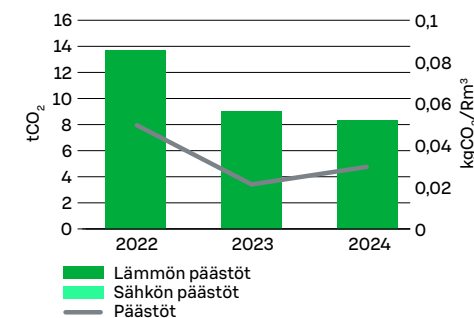
Avainlukuja

	2022	2023	2024
Sähkö, MWh	4 134	3 898	4 025
Lämpö absoluuttinen, MWh	4 017	4 388	4 508
Lämpö normitettu, MWh	4 257	4 423	4 691
Vesi, m³	10 114	11 633	12 807
Raportoitavien kohteiden määrä, kpl	2	2	3
Sähkön päästöt, tCO ₂	0	0	0
Lämmön päästöt, tCO ₂	14	9	8
Sähköauton latauspisteet	14	14	18

Energian ominaiskulutukset



Energian päästöt





Lähipalvelukeskus Herts

LÄHIPALVELUKESKUS HERTSI

Kohde on hybridikorttelissa sijaitseva kaupallinen paikalliskeskus Helsingin Herttoniemessä.

Kohteen omistaa kolme institutionaalista sijoittajaa, Keskinäinen Vakuutusyhtiö Fennia, Yleisradion Eläkesäätiön ja Aktia Henkivakuutus Oy.

KAUPALLINEN PAIKALLISKESKUS HELSINGIN HERTTONIEMESSÄ, VUODEN 2024 TOIMIA

Hertsin on mukana S-Pankin Kiinteistövarainhoidon vastuullisuusraportoinnissa nyt ensimmäistä kertaa. Kaupallisen kohteen Hertsin vastuullisuustoimien pääpaino on energiatehokkuuden parantamisessa, jätevirtojen minimoinnissa sekä yhteisöllisyyden voimistamisessa lähialueellaan. Kohteen ympäristömanagerin tukemana kiinteistön kierrätysaste vuonna 2024 oli 79 % ja jätteiden hyötykäyttö 100 %.

Vuosien 2023 ja 2024 aikana Hertsissä tehtiin käytönaikaisen ympäristösertifioinnin esiselvitys ja toteutettiin selvityksen mukaisia kehitystoimia. Vuonna 2024 kohteelle haettiin ja saatiin

käytönaikainen ympäristösertifiointi, BREEAM In-Use Excellent.

LISÄKSI VUONNA 2024

- kohteeseen osoitettiin energiamanageri, jonka tukemana pyritään optimoimaan kohteen energiankulutusta. Vuoden 2024 kehitystoimilla saavutettiin sähkönkäytössä noin 99 MWh:n säästö.
- kohde liitettiin energianhallintajärjestelmään
- asennettiin automaattiset vedenkulutusmittarit
- lisättiin sähköautojen latauskapasiteettia kuudella ABC-suurteholauspisteellä

Kohteen kävijöiden omia kierrätysmahdollisuuksia parannettiin laajentamalla Boksi-lahjoituspisteen käyttämää tilaa sekä antamalla tila käyttöön UFF:n lahjoituspisteelle. Lisäksi Hertsissä järjestettiin kahdesti Hertsin kierrättäjä-kierrätystapahtuma.

Korttelin yhteisöllisyyttä tuettiin myös tukemalla muiden muassa päiväkodin ja

hoivatalon yhteisen pikkujoulutapahtuman toteuttamista.

Avainlukuja	2022	2023	2024
Sähkö, MWh	2 390	2 170	2 042
Lämpö absoluuttinen, MWh	3 130	3 451	2 683
Lämpö normitettu, MWh	3 236	3 595	2 771
Vesi, m³			7460*
Raportoitavien kohteiden määrä, kpl	1	1	1
Sähkön päästöt, tCO ₂	0	0	0
Lämmön päästöt, tCO ₂	901	669	520
Kierrätysaste, %			79

* 20.2.2024 alkaen

