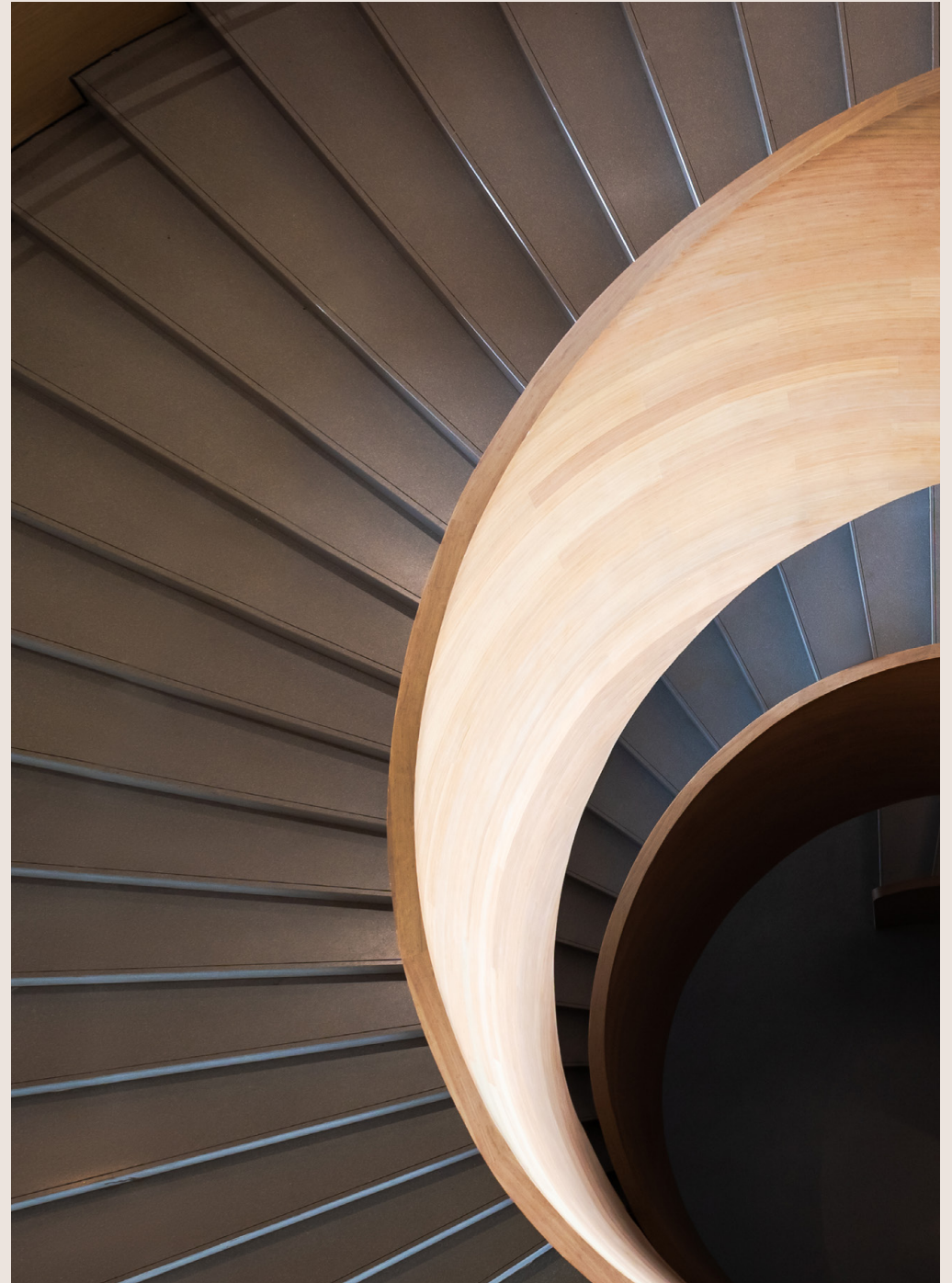


Kiinteistövarainhoidon vastuullisuusraportti | *2022*



MANDATUM
ASSET MANAGEMENT

Markkinointimateriaalia. Sijoittajan tulee tutustua virallisiin tuotemateriaaleihin ennen sijoituspäätöksen tekoa.



SISÄLTÖ

1

Johdanto

2

Taustavaikuttajat vastuullisessa kiinteistösijoittamisessa

3

Mandatumin lähestymistapa kiinteistösijoittamiseen

4

Vastuullinen kiinteistösijoittaminen vuonna 2022

Mandatum-konserni

Mandatum on rahan ja hengen erikoisosaamisen yhdistävä merkittävä finanssipalvelujen tarjoaja. Yhtiö tarjoaa asiakkailleen laajan valikoiman palveluita kattaen omaisuuden- ja varainhoidon, säästämisen ja sijoittamisen, palkitsemisen ja sitouttamisen, eläkeaikaan varautumisen sekä henkilövakuuttamisen. Mandatum tarjoaa palveluita yritysasiakkaille, henkilöasiakkaille sekä institutionaalisille ja varainhoitoasiakkaille. Mandatumin liiketoiminnan menestyksen keskiössä ovat osaava henkilöstö, vahva brändi ja onnistuminen sijoitustoiminnassa.

Mandatum-konserniin kuuluu kaksi liiketoiminta-aluetta. Mandatum Henkivakuutusosakeyhtiö (Mandatum Life) tarjoaa yksityis- ja yritysasiakkailleen varainhoidon, palkitsemisen, eläkevarautumisen ja henkilövakuuttamisen palveluita. Mandatum Asset Management Oy (MAM) on sijoituspalveluyritys, joka hoitaa Mandatum Lifen varoja sekä tarjoaa mandaattivarainhoitoa, konsultoivaa varainhoitoa ja sijoitustuotteita vaativimmille sijoittajille (MAM ja Mandatum Life tytäryhtiöineen yhdessä "Mandatum").

Tämä katsaus liittyy erikseen mainituin osin suomalaiseen erikoissijoitusrahastoon Mandatum AM Suomi Kiinteistöt II, jota hoitaa MAMin tytäryhtiö Mandatum AM AIFM Oy. Esityksessä mainitut sijoituskorit ovat liitettävissä sijoitussidonnaisten vakuutusten sijoituskohteiksi. MAM toimii rahaston ja sijoituskorien salkunhoitajana. Sijoitussidonnaiset vakuutukset myöntää ja sijoituskorit omistaa Mandatum Life.



Esipuhe

Mandatum Asset Management Oy (MAM) hallinnoi yli miljardin euron kiinteistövarallisuutta Suomessa ja rahastosijoittamisen kautta myös muualla Euroopassa. Kiinteistövarainhoidossa on tehty tavoitteellista ja aktiivista vastuullisuustyötä jo pitkään. Kestävä kehitys ja vastuullisuus ovat keskiössä kaikessa MAMin kiinteistöomaisuuden hallinnassa, ja kullekin kiinteistöportfoliolle on laadittu salkkukohtaiset vastuullisuusstrategiat ja -tavoitteet. Salkunhoito toteuttaa ja valvoo vastuullisuustoimenpiteitä kiinteistöportfolioissa, ja varmistaa vastuullisuussuunnitelmien täytäntöönpanon.

Rakennetun ympäristön osuus maailman energiankulutuksesta on arvioitu olevan 36 prosenttia ja energiaan liittyvistä hiilidioksidipäästöistä 37 prosenttia (lähde: UNEP). Kiinteistöalan suuren hiilijalanjäljen takia toimialan merkittävimmät käytännön vastuullisuusteot ovat perinteisesti kohdistuneet kiinteistöjen energiankulutuksen ja hiilijalanjäljen pienentämiseen. Nämä ovat fokuksessa myös MAMissa, minkä lisäksi kiinteistöjen vastuullisuus tarkoittaa meille myös esimerkiksi biodiversiteetin huomioimista kiinteistösijoituksissa, sosiaalisen vastuullisuuden toteutumista sidosryhmäyhteistyössä ja hyvän hallintotavan noudattamista.

Tähän raporttiin on koottu MAMin kiinteistövarainhoidon vastuullisuustyön keskeisimmät tunnusluvut, tärkeimmät osa-alueet ja vaikuttavimmat teot vuodelta 2022. Onnistumisestamme kertovat kiinteistösalkkujemme menestyminen GRESB-vastuullisuusarvioinnissa sekä saavuttamamme Suomen korkein NPS-tulos kauppakeskusvertailussa.

Vuonna 2022 poliittinen ja taloudellinen ympäristö koki merkittävän muutoksen maailmanlaajuisesti, mikä osoitti myös sen, kuinka vastuullisuus edellyttää aktiivista panostamista ESG:n jokaiseen osa-alueeseen. Kiinteistösalkkukohtaiset vastuullisuustavoitteet, sijoittajien, rahoittajien ja kiinteistöjen käyttäjien kasvava vastuullisuustietoisuus ja -vaatimustaso sekä kiristynyt sääntely kiihdyttävät entisestään kysyntää vastuullisille kiinteistökohteille ja hyvälle hallintotavalle.

Syksyllä 2022 varauduimme energiakriisiin, sähkön saata- vuuongelmiin ja -katkoihin, ja lanseerasimme kotimaisia kiinteistöjä koskevan energiansäästöohjelman. Lisäksi salkuissamme toteutettiin kunnianhimoisia energiatehokkuutta edistäviä investointihankkeita. Mandatum AM AIFM Oy:n hallinnoiman erikoissijoitusrahasto Mandatum AM Suomi Kiinteistöt II:n energiainvestointihankkeisiin sijoitettiin vuoden 2022 loppuun mennessä yhteensä 5,6 miljoonaa euroa, ja näiden hankkeiden ansiosta kohteiden energiankulutus vähenee arviolta 9 prosenttia vuositasolla. Suomi Kiinteistöt II -erikoissijoitusrahastolla ei tällä hetkellä ole kestäväää sijoitustavoitetta tai edistettäviä kestävyysominaisuuksia EU:n kestävän rahoituksen tiedonantoasetuksen (SFDR) mukaisesti, eli kyseessä on artiklan 6 mukainen tuote. Rahastolle ollaan kuitenkin parhaillaan määrittelemässä edistettäviä kestävyysominaisuuksia, minkä myötä rahastosta on tarkoitus tulla artiklan 8 mukainen.

Tavoitteenamme on vähentää kiinteistöjemme päästöjä merkittävästi ja samalla tuottaa kustannussäästöjä ja kasvattaa kohteidemme arvoa. Jokaista kiinteistötuotetta hoidetaan kuitenkin ensisijaisesti sen sijoitusstrategian mukaisella tavalla ja kestävyysominaisuudet voivat vaihdella tuotekohtaisesti. Tätä proaktiivista ja vaikutuksia tuottavaa vastuullisuustyötä jatkamme niin suoraan omistetussa kiinteistökannassamme kuin managerivetoisissa rahastosijoituksissamme myös vuoden 2023 aikana.

Emilia Riikonen

Suorista kiinteistösijoituksista vastaava johtaja
Mandatum Asset Management

Jussi Tanninen

Head of Private Debt and Real Estate
Mandatum Asset Management

MAMin hallinnoiman kiinteistövarallisuuden vaikuttavuus lukuina 2022

100 %

Uusiutuvaa tai CO₂-vapaata sähköä suorissa kiinteistösijoituksissa

13 kpl

Suurissa kiinteistö-sijoituksissa kolmeentoista kiinteistöön ostetaan uusiutuvaa kaukolämpöä

580 MWh

Seitsemän suomalaisen kohteen katolla on aurinkopaneelit, jotka tuottavat 580 MWh energiaa vuodessa

4

Ympäristösertifioitua kohdetta Suomessa

2,6 milj.

Mandatumin suoraomisteiset kiinteistökohteet saavuttavat 2,6 miljoonaa kotitaloutta 10 minuutin säteellä

9,5 milj.

Suomi Kiinteistöt II -rahaston omistamassa kolmessa kauppakeskuksessa asioi 9,5 miljoonaa kävijää vuonna 2022

+ 50 %

GRESBiin osallistuvien kiinteistörahastojen määrä kasvanut puolella



Taustavaikuttajat vastuullisessa
kiinteistösijoittamisessa

Taustavaikuttajat vastuullisessa kiinteistösijoittamisessa

Rakennetun ympäristön rooli päästöjen aiheuttajana on suuri, joten alalla on keskeinen rooli myös kokonaispäästöjen vähentämiseen tähtäävässä EU-tason sääntelyssä. Maailmalla on myös jo näyttöä epäekologisten kiinteistöjen arvonalentumisesta (lähde: CBRE 2022).

EUROOPPALAINEN KESTÄVYSSÄÄNTELY KIIINTEISTÖALALLA

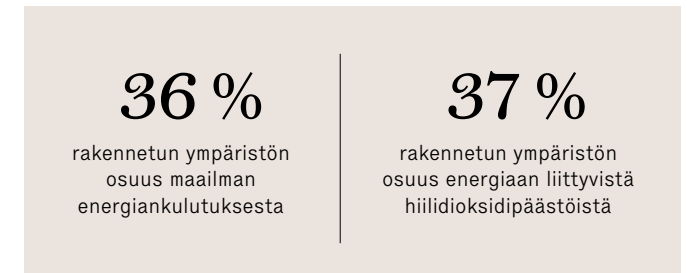
Vuonna 2015 solmittu Pariisin ilmastopöytäkirja pyrkii rajoittamaan maapallon keskilämpötilan nousua. Vastatakseen sopimuksen tavoitteeseen EU on sitoutunut kasvihuonekaasupäästöjen vähentämiseen 55 prosentilla vuoden 1990 tasosta vuoteen 2030 mennessä. EU on määritellyt myös lukuisia keinoja ja tarkempia ohjeita tämän tavoitteen saavuttamiseksi sekä asettanut tavoitteekseen ilmastoneutraaliuden vuoteen 2050 mennessä. Kestävän kehityksen tavoitteiden saavuttaminen EU:ssa edellyttää pääomavirtojen ohjaamista kestäviin sijoituksiin, mitä edistääkseen EU:n komissio julkaisi kestävä rahoituksen toimintasuunnitelman vuonna 2018. Toimintasuunnitelman tavoitteet sekä niitä tukeva sääntelykehys tulevat väistämättä vaikuttamaan koko rakennetun ympäristön toimialaan.

Koska rakennetun ympäristön rooli päästöjen aiheuttajana on suuri, ala on keskeisessä osassa myös kokonaispäästöjen vähentämiseen tähtäävässä EU-sääntelyssä. Vaikka kokonaispäästöissä nähtiin notkahdus koronavuonna 2020, odotetaan rakennetun ympäristön aiheuttamien päästöjen tulevana vuosina edelleen kasvavan modernien asuntojen ja kaupallisten kiinteistöjen tarpeen takia. Poikkeusvuoden

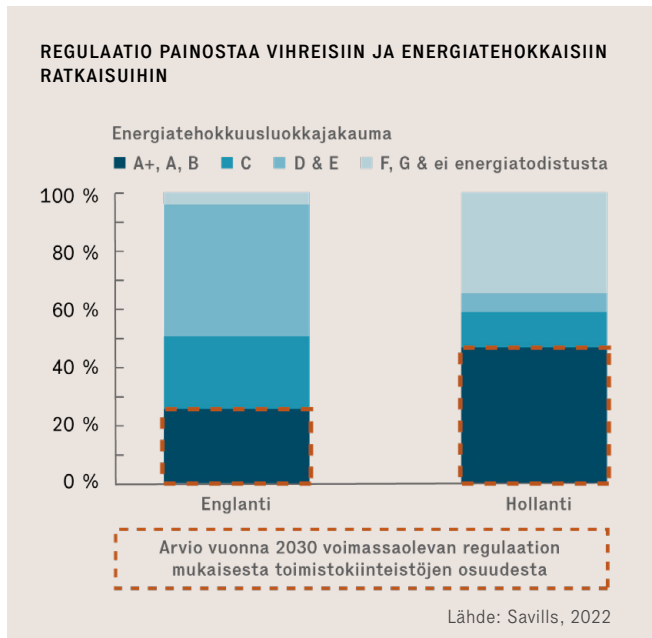
voidaankin nähdä liittyvän koronapandemian aiheuttamaan erityistilanteeseen, ja jo UNEP 2022 tilanneraportin perusteella kiinteistöjen 2050 hiilineutraalisuustavoite on jälleen karannut kauemmaksi.

MAM sijoittaa EU:n ja Iso-Britannian kiinteistömarkkinoille, joiden voidaan katsoa kuuluvan maailmanlaajuisesti edelläkävijöihin rakennetun ympäristön hiilijalanjäljen hillitsemiseen ja energiatehokkuuden parantamiseen pyrkivän lainsäädännön luomisessa.

Eurooppalainen rakennuskanta on keskimäärin vanhaa niin alkuperältään kuin talotekniikaltaankin. Jotta rakennuskannan päästöjä voidaan vähentää, on vihreän uudisrakentamisen lisäksi tehtävä merkittäviä investointeja vanhojen rakennusten energiankulutuksen vähentämiseksi. Vanhoja rakennuksia koskevia lakisääteisiä energialuokkavaatimuksia on jo otettu käyttöön joissakin Euroopan valtioissa: EU-sääntelyn antaessa raamit valtioilla voi olla lisäksi kansallista lainsäädäntöä, joka asettaa lisävaatimuksia. EU:n ulkopuolella esimerkiksi Iso-Britanniassa on jo nyt kiellettyä vuokrata F- ja G- energialuokan kaupallisia kiinteistöjä, ja vuodesta 2030 alkaen vähimmäisvaatimus on nousemassa tasolle B. Hollannissa astui tammikuussa 2023 voimaan asetus, joka tietyin poikkeuksin edellyttää toimistokiinteistöjen energiatodistuksen luokan olevan C tai parempi, ja vuoteen 2030 mennessä sääntely tulee edellyttämään toimistoilta korkeinta energiatehokkuusluokkaa A:ta. Myös Ranskassa ja Saksassa on astunut voimaan lainsäädäntöä, joka tulee edellyttämään kiinteistöjen energiatehokkuudessa huomattavia parannuksia (lähde: Savills 2022).



Lähde: BPIE 2022



parantamaan. Energiatehokkuusdirektiivin käynnissä oleva uudistus on parhaillaan kesken. Jos uudistuksen seurauksena vanhoille rakennuksille tulee energialuokkavaatimuksia, tehdään tarvittavat kansallisen tason lainsäädäntömuutokset lähtökohtaisesti vasta, kun käynnissä oleva direktiivimuutos on valmis.

VAPAAEHTOISTEN VASTUULLISUUSTOIMIEN ROOLI TOIMIALALLA

Lakisääteisten standardien lisäksi kiinteistöalalla on viime vuosina otettu käyttöön lukuisia vapaaehtoisia vastuullisuusjärjestelmiä. Vihreiden rakennusten kasvava kysyntä erityisesti kiinteistösijoittajien ja toimitilakiinteistöjen vuokralaisten keskuudessa on nopeuttanut tarvetta kestävyysluokitteluun ja todentamiseen. Kasvava kysyntä ja kiinnostus vastuullisuusasioita kohtaan niin sijoittajien kuin vuokralaistenkin puolelta on antanut myös vahvaa myötätuulta useille sertifiointijärjestelmille, kuten tunnetuille BREEAM-, Energy Star- ja LEED-järjestelmille. Useimmissa sertifiointijärjestelmissä keskitytään nykyään kestävyysluokituksen eri ulottuvuuksiin sen sijaan, että arvioitaisiin vain rakennusten energiatehokkuutta. Kiinteistömarkkinassa laajemmin hyväksytyjä vapaaehtoisia standardeja ja sertifikaatteja pidetäänkin yleensä energialuokitusta merkittävämpinä, koska ne ovat kokonaisvaltaisempia. Energiatehokkuusluokituksilla on merkitystä eurooppalaisessa sääntelykehityksessä, minkä vuoksi niiden rooli on kiinteistönomistajalle tärkeä. Lisäksi yhä useammat rahoittajat ovat alkaneet edellyttää lainapäätöksissään (EU:ssa) vertailukelpoisia energiatodistuksia ja/tai vapaaehtoisia vastuullisuussertifikaatteja.

Ympäristösertifiointien merkittävimmät hyödyt rakennusten käyttäjille ovat energiansäästö ja matalammat rakennuksen käyttökustannukset, vahvistus vuokranantajan kiinnostuksesta hoitaa kiinteistöä vastuullisesti sekä myönteiset brändivaikutukset. Vuokralaisten keskuudessa nämä hyödyt näyttävät johtaneen siihen, että he ovat valmiita maksamaan korkeampia vuokria, ns. vihreää preemiota. Esimerkiksi Knight Frank toteaa markkinaraportissaan (2021), että BREEAM-sertifioituissa lontoolaisissa toimistoissa maksettiin vuosien 2010–2021 aikana keskimäärin 3,7 %, 4,7 % ja 12,3 % (Very Good, Excellent ja Outstanding -arvosanat) suuria vuokrapreemioita verrattuna vastaavatyypisiin rakennuksiin ilman sertifikaatteja.

NOUSEVAT VASTUULLISUUSTRENDIT

Kiinteistöalan vastuullisuus on perinteisesti kiteytynyt pitkälti energiatehokkuuteen. Ympäristön (E) lisäksi erityisesti viime vuosien aikana myös ESG-kokonaisuuden muut osa-alueet, sosiaaliset vaikutukset (S) ja hyvä hallinto (G), ovat kasvattaneet merkitystään. Ympäristöön liittyvistä tekijöistä luonnon monimuotoisuus ja kiertotalouden edistäminen ovat nousseet ajankohtaiseen keskusteluun.

Pakottavien säännösten lisäksi aktiivista ja laajaa kestävyysluokituksen huomiointia odotetaan yhä enemmän sekä sijoittajien että vuokralaisten suunnalta. Vuokralaisten tietoisuus toimitilojen kestävyysluokituksista on lisääntynyt ja vaatimukset kohoavat jatkuvasti niin Euroopassa kuin Suomessakin.

Suomessa vastaavia vuokrausta rajoittavia käytäntöjä ei ole. Nykyisen EU:n energiatehokkuusdirektiivin vaatimuksia on toimeenpantu kansallisesti Suomessa muun muassa maankäyttö- ja rakennuslaissa ja sen nojalla annettavissa valtioneuvoston ja ympäristöministeriön asetuksissa, jotka kootaan rakentamismääräyskokoelmaan. Lisäksi direktiiviä on toimeenpantu erityissääädöksillä kuten lailla energiatodistuksesta. Implementoidut säännökset koskevat sekä uudisrakentamista että rakennusten korjaamista. Lähtökohtaisesti uudisrakennukset tulee rakentaa lähes nollaenergiarakennuksiksi ja korjausrakentamisessa energiatehokkuutta on pyrittävä

BIODIVERSITEETTI NOUSEVANA TEEMANA KIINTEISTÖVARAINHOIDOSSA

Ilmastonmuutoksen lisäksi luonnon monimuotoisuuden hupeneminen on toinen aikamme merkittävimmistä ympäristöuhista. Rakennetussa ympäristössä luonnolla on suuri rooli, sillä viheralueet ja kasvustot suojaavat mm. melulta ja auringonpaahteelta sekä imevät tulva- ja hulevesiä. Lisäksi viheralueet tarjoavat elinympäristön mm. pölyttäjähyönteisille.

Suomessa kuntien harjoittama maankäytön ohjaus ja kaavoitus ohjaavat mm. puisto- ja viheralueiden suunnittelua ja sijoittelua, mikä muodostaa samalla myös suoran kiinteistösijoittamisen minimitason monimuotoisuuden saralla. Tämän lisäksi Mandatumin hallinnoimissa suorissa kiinteistösijoituksissa tarkastellaan kohdekohtaisesti mahdollisuutta lisätä aktiivisin toimin ympäröivää ekosysteemiä tukevia ratkaisuja. Toteutusmahdollisuudet vaihtelevat mm. viheralueinvestoinneista pölyttäjäpesiin. Biodiversiteetti pyritään huomioimaan suorissa kiinteistösijoituksissa kohdehankintojen yhteydessä, ylläpitoa toteutettaessa ja vastuullisuussertifioinneissa.

Mandatumin vastuullisuuskyselyn (2022) perusteella suurin osa kiinteistösektorin kohderahastojen managereista huomioi biodiversiteetin sijoitustoiminnassaan. Tyypillisesti rahastomuotoisissa kiinteistösijoituksissa biodiversiteetti huomioidaan managerin toimesta jo potentiaalisen sijoituskohteen arviointivaiheessa. Tämä sisältyy useimmiten kiinteistön ja sen ympäristön ja piha-alueiden mahdollisuuksien kartoittamiseen mukaan lukien viheralueiden mahdollinen lisäys sijoitussuunnitelmassa. Kohderahastojen managereiden toimintamallien kartoittamiseksi Mandatum toteuttaa managereille vuosittain vastuullisuuskyselyn, jossa heiltä kysytään myös biodiversiteetin huomioimisesta. Tämä tarjoaa työkalun asioiden kehittymisen seuraamiseksi.

Esimerkkejä omistusajan aikaisista käytännön toimista kansainvälisellä rahastosijoituskohtetasolla:

- » Sijoitussuunnitelmaa toteutettaessa biodiversiteetin jatkuva arviointi tai sopivan biodiversiteettiä edistävän kumppanin etsiminen
- » Paikalliset, myös biodiversiteettiasioita kartoittavat, kyselytutkimukset kiinteistöä ympäröivässä yhteisössä
- » Korvaavien metsäalueiden tai luonnonpuistojen luominen uudisrakentamisen yhteydessä





Mandatumin lähestymistapa
kiinteistösijoittamiseen

Mandatumin lähestymistapa kiinteistösijoittamiseen

Mandatumin kiinteistösijoitustoiminnasta vastaa MAMin kiinteistöyksikkö, jolla on vankka kokemus aktiivisesta kiinteistöjen omistamisesta ja hallinnoinnista sekä valtavirrasta poikkeavista kiinteistösijoituksista. Yhtiön lähestymistapa suosii aktiivista työtä vaativia kiinteistöjä, joissa on kehityspotentiaalia, jolloin kiinteistöjohtamisen avulla voidaan saavuttaa kassavirtojen sekä markkina-arvojen kasvua. Energiategohokkuutta edistävät investointihankkeet ovat keskeinen osa aktiivista lähestymistapaa, ja kestävään kehitykseen liittyvät kysymykset ovat integroituina päivittäiseen salkunhoitoon sekä kaikkiin sijoituspäätöksiin.

Mandatum on luonut vahvoja ja pitkäaikaisia kumppanuuksia menestyneiden ja vakiintuneiden eurooppalaisten kiinteistömanagerien kanssa. Yhtiö suosii value-add -strategioita ja rinnakkaisijoituksia, jotka edellyttävät aktiivista kiinteistövarainhoitoa ja kehittämistä. Lisäksi Mandatum rakentaa eri maiden ja toimialojen välillä tehokkaasti hajautettuja portfolioita. Hyvin performoivien managerien valitseminen edellyttää perusteellista due diligence -prosessia, ja lopulliset sijoituspäätökset perustuvat kohderahastojen kokonaisvaltaiseen arvioon, jossa huomioidaan kestävyyttä koskevat näkökohdat.

Aktiivinen kiinteistöjen hallinta edellyttää proaktiivista lähestymistapaa kestävyYTEEN. Mandatumin tavoitteena on vähentää kiinteistöjen päästöjä merkittävästi ja samalla tuottaa kustannussäästöjä ja kasvattaa kohteiden arvoa. Moniulotteinen lähestymistapa kestävyYTEEN ottaa energiategohokkuuden lisäksi huomioon myös esimerkiksi kasvihuonepäästöt, vedenkulutuksen, jätteiden lajittelun ja kierrätyksen, sekä kiinteistöjen sosiaaliset ulottuvuudet.

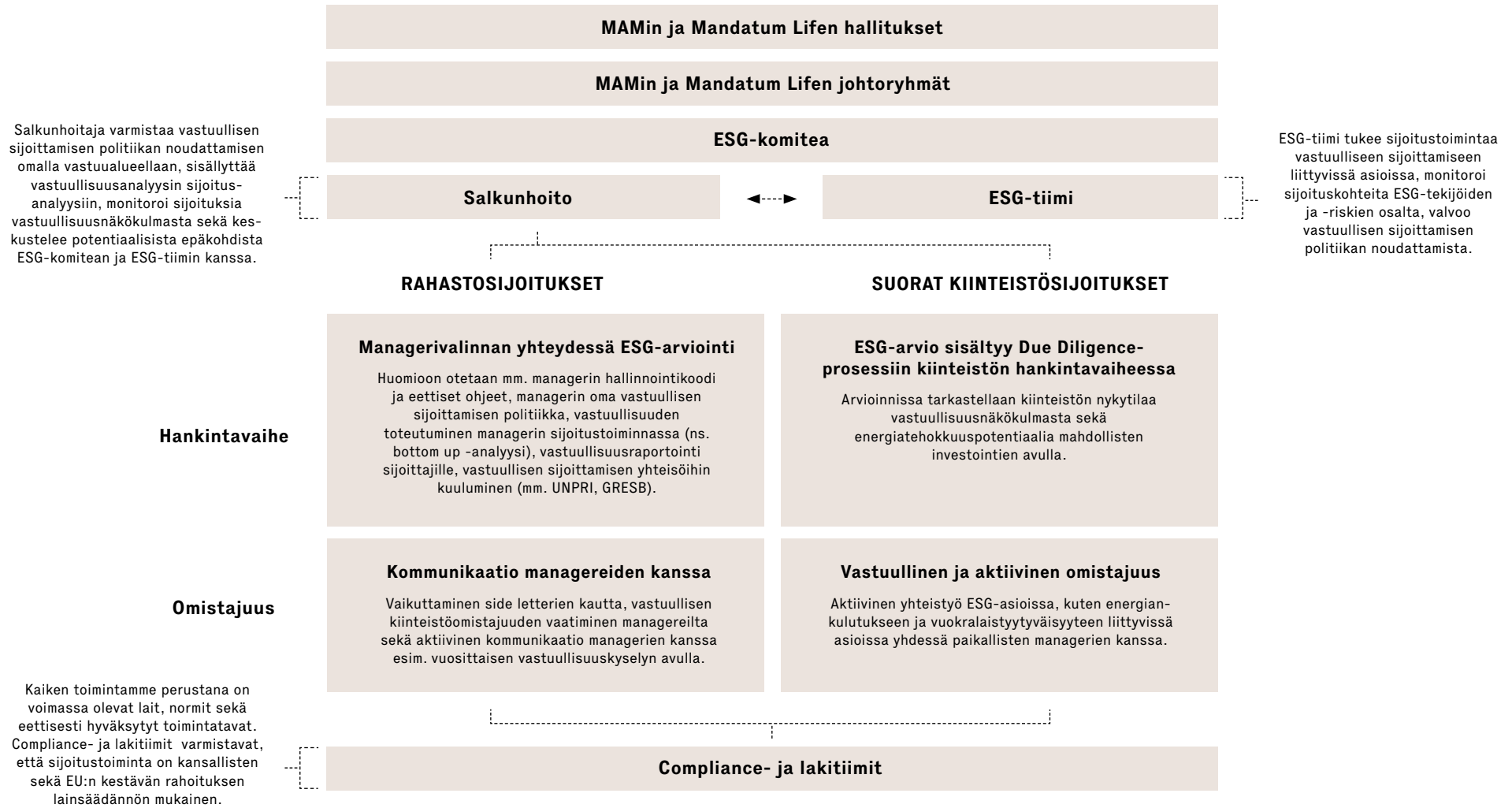
ESG-GOVERNANCE

Mandatumin vastuullisen sijoittamisen politiikka ohjaa salkunhoitajien ja sijoitustoimintaan osallistuvien henkilöiden päivittäistä toimintaa kestävyysriskien ja -tekijöiden huomioimiseksi. Poliittikan hyväksyvät MAMin ja Mandatum Lifen hallitukset vuosittain. MAMin ja Mandatum Lifen johtoryhmät ovat vastuussa politiikan toteuttamisesta kussakin Mandatum-konsernin yhtiössä.

Mandatumilla on oma ESG-tiimi, jonka ensisijaisena tehtävänä on tukea muita sijoitustoimintoja vastuulliseen sijoittamiseen liittyvissä asioissa. Tiimi valvoo myös vastuullisen sijoittamisen politiikan noudattamista ja auttaa tarvittaessa salkunhoidossa. Suoria kiinteistösijoituksia koskevassa kiinteistösijoitustoiminnassa myös ulkopuolisilta kumppaneilta edellytetään läpinäkyvyyttä vastuullisuuden huomioimisessa niin omistuskannana kuin hankintavaiheessakin. Epäsuorassa kiinteistösijoittamisessa managereille toteutetaan ESG-arviointi ja valituille managereille tehdään vuosittainen vastuullisuuskysely.

Lue lisää Mandatumin vastuullisuuden periaatteista ja sitoumuksista [Mandatum-konsernin vastuullisuusraportista](#) sekä [vastuullisen sijoittamisen politiikasta](#).





CASE: KIINTEISTÖPORTFOLIOT KÄRKISIJOILLA VASTUULLISUUDEN GRESB-ARVIOINNISSA

GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) on yhdessä sijoittajien kanssa kiinteistöille luotu systemaattinen ja vertailukelpoinen globaali vastuullisuusseuranta, jonka standardeista vastaa riippumaton vastuullisuutta edistävä GRESB-säätiö. Mandatum oli GRESBin ensimmäinen suomalainen sijoittajajäsen liittyttyään siihen vuonna 2019.

MAMin hallinnoima Mandatumin oman taseen kiinteistösalkku osallistui vuonna 2022 kolmatta kertaa GRESB-vastuullisuusarviointiin, jossa mitataan maailmanlaajuisesti kiinteistörahastojen vastuullisuutta koko kiinteistösal-
kun tasolla. Mandatumin suorat kiinteistösijoitukset saavuttivat arvioinnissa **neljä tähteä viidestä**. Vertailuryhmässään sijoitus oli Euroopan kolmanneksi paras tulosten ollessa jokaisella osa-alueella verrokkiryhmän keskiarvoja parempia.

Mandatum AM AIFM:n hallinnoima erikoissijoitusrahasto Mandatum AM Suomi Kiinteistöt II sai arvioinnissa kolme tähteä, ja oli vertailuryhmässään Pohjois-Euroopan kolmanneksi paras.

Niin Mandatumin omat suorat kiinteistösijoitukset kuin Suomi Kiinteistöt II -erikoissijoitusrahastokin saivat Green Star -tunnustuksen vastuullisesta työstään. Green Star -tunnustus myönnetään kiinteistösijoittajille, jotka saavat hyvät pistemäärät sekä johtamisesta että vastuullisuustoimista.





Vastuullinen
kiinteistösijoittaminen
vuonna 2022

Suora kiinteistösijoittaminen

Suoralla kiinteistösijoittamisella tarkoitetaan tässä raportissa muita kiinteistösijoituksia kuin sijoituskorien sijoituksia ulkopuolisten managerien hoitamiin kiinteistörahastoihin, rahastojen rahastoja (FoF) tai äänettämiä yhtiömiesosuuksia. Suurin osa MAMin hallinnoimista suorista kiinteistösijoituksista muodostuvat seuraavista salkuista; Erikoissijoitusrahasto Mandatum AM Suomi Kiinteistöt II, Mandatumin konserniyhtiöiden taseissa olevat kiinteistöt sekä Keskinäinen Vakuutusyhtiö Kalevan kiinteistövarallisuus.

MAMin hallinnoimissa kiinteistösijoituksissa kunkin salkun yksilölliset kestävyysominaisuudet otetaan huomioon jo sijoitushetkellä. MAMin kestävyteen liittyvillä toimenpiteillä tavoitellaan merkittäviä päästövähennyksiä saavuttaen samanaikaisesti kustannussäästöjä ja nostaen kiinteistöjen arvoa. Kiinteistösijoittamisessa vastuullisuustekijät käsitetään usein pelkästään energiatehokkuuden parantamiseen liittyviksi toimiksi. Kyseessä on kuitenkin laaja kokonaisuus, johon sisältyy muun muassa kiinteistön hiilijalanjälki- ja kasvihuonekaasupäästöjen mittaaminen, vedenkäytön ja jätehuollon optimointi sekä yhteiskuntavastuu kuten yhteisövaikuttaminen, ympäristön huomiointi ja uusiutuva energia. Vastuullisuustoimenpiteet lisäävät myös vuokralaistytyväisyyttä ja vaikuttavat vuokrasopimusten uuden neuvotteluihin ja jatkuvuuteen.

Kiinteistöjen peruskorjauksissa huomioidaan kestävyystekijät ja mahdollisissa uudisrakentamishankkeissa huomioidaan tarkasteltavan tontin luontoarvot. Huomioitavat asiat vaihtelevat kunkin salkun kestävyysominaisuuksien mukaan.

Salkut ovat mukana energiatehokkuussopimuksessa, jossa salkuille on asetettu tietyt energiatehokkuustavoitteet vuoteen 2025 mennessä. Salkuissa myös tavoitellaan jätteiden kierrä-

tysasteiden nostamista, vedenkulutuksen säästöjä sekä entistä parempia tuloksia GRESB-vastuullisuusraportoinnissa. Näiden lisäksi MAM haluaa tarjota asiakkailleen toimitiloja, jotka tukevat heidän vastuullisuustavoitteitaan ja vastuullisia toimintatapojaan. Yhteistyötä vuokralaisen kanssa tehdään kiinteistöjen vastuullisuuden parantamiseksi. Vuokrasopimuksen liitteeksi lisätään Green Lease -sopimusliite, jonka avulla luodaan pohja vastuullisuusyhteistyölle. Vuokralaisille jaetaan myös kiinteistöjen vastuullisuusopas. Lisäksi salkuissa mitataan ja seurataan vuokralaistytyväisyyttä.

Kaikki MAMin hallinnoimat suorat kiinteistöt ovat CO₂-vapaaan sähkön piirissä. Suorille kiinteistösijoituksille on teetetty ulkopuolisen asiantuntijan laatima arvio ilmastomuutoksen riskeistä. Arvio on tehty TCFD-ohjeiden mukaisesti ja sen avulla pyritään varmistamaan kiinteistöliiketoiminnan jatkuvuus tulevaisuudessa sekä havaitsemaan mahdollisia kehityskoh- tia erilaisten skenaarioiden avulla. Vuonna 2022 laadittujen arviointien lopputulema on, että riskejä liiketoiminnalle aiheutuu etenkin lisääntyvästä sääntelystä ja muuttuvista raportointivaatimuksista.

Vaasan Espenillä KTI:n kauppakeskusvertailun paras NPS vuonna 2022

Kyselyssä Espenin vuokralaisten kokonaistytyväisyys kauppakeskuksen toimintaan, kauppakeskusjohtamiseen, markkinointiin ja viestintään olivat valtakunnallisessa vertailussa kärkitasoa. Mandatum AM Suomi Kiinteistöt II on kauppakeskus Espenin omistaja.

[Lue lisää](#)



Olennaiset sidosryhmät ja niihin liittyvät kestävyysnäkökulmat

Viranomaiset	Lainsäädännön, EU-sääntelyn ja viranomaisohjeiden noudattaminen, läpinäkyvä toiminta, verojalanjälki, rakennuttamisen määräykset, muuttuvan sääntelyn seuraaminen, ilmatoriskien kartoituksen yhteydessä arvioitu lainsäädännön muutoksia Suomi Kiinteistöt II -rahastoon liittyen ja muutoksia arvioidaan myös yritys- ja konsernitason tasolla
Sijoittajat	Sijoitustoiminnan jatkuvuuden varmistaminen eri keinoin, riskienhallinta, ilmatoriskien ja muiden kestävyysriskien kartoitus
Vuokralaiset	Turvalliset, toimivat, viihtyisät tilat ja ympäristöystävällisen toiminnan mahdollistaminen, saavutettavuus, pyöräparkit, sähköautojen lataus, NPS-kyselyt ja aktiivinen reagointi tuloksiin, tiivis vastuullisuusyhteistyö vuokralaisten kanssa (Green Lease ja vastuullisuusopas)
Henkilöstö	Viihtyvyys, koulutusten tarjoaminen, työturvallisuus, tasa-arvoinen kohtelu
Alihankkijat, urakoitsijat ja kiinteistökehittäjät	Code of conduct, tilaajavastuulain mukainen toiminta, aktiivinen vuoropuhelu vastuullisuuden edistämiseksi, tavoitteena luoda oma vastuullinen rakennuttamistapaohje
Ulkoiset managerit ja kiinteistön ylläpito	Aktiivinen vuoropuhelu kestävyysnäkökulman edistämiseksi

SUOMI KIINTEISTÖT II

Suomi Kiinteistöt II -erikoissijoitusrahasto sijoittaa kotimaisiin kiinteistöihin Suomen suurimmissa kasvukeskuksissa pääosin pääkaupunkiseudun ulkopuolella. Suurin osa kiinteistöistä on toimitilakiinteistöjä eli toimisto- ja liiketiloja, mutta rahasto omistaa myös tuotanto- ja varastokiinteistöjä. Rahaston portfolio muodostuu olemassa olevasta, rakennusiältään vaihtelevasta rakennuskannasta, joka vaatii aktiivista ja paikallista kiinteistövarainhoitoa, osaamista sekä resursseja.

Suomi Kiinteistöt II -rahasto on sitoutunut hiilineutraaliuuteen Net Zero Carbon Buildings -sitoumuksen mukaisesti vuoteen 2030 mennessä. Aktiivisella ja paikallisella kiinteistövarainhoidolla luodaan lisäarvoa sijoittajille. Vastuullisuustoimenpiteillä voidaan saavuttaa merkittäviä muutoksia kohteiden arvoon, likviditeettiin ja houkuttelevuuteen sijoituskauden aikana. Toimenpiteet ovat tyypillisesti taloudellisesti kannattavia ja

näin ollen voivat hyödyttää suoraan sijoittajia. Jatkuvien energiatehokkuus- ja kestävyysinvestointien avulla rahasto pyrkii pitkällä tähtäimellä vastaamaan vuokralaisten, sijoittajien sekä viranomaisten yhä kiristyviin odotuksiin ja vaatimuksiin.

Rahasto sisällyttää kaikkien uusien kohteiden hankintaprosessiin ESG-arvion osana due diligence -prosessia. Kattavan ESG-arvion laatiminen kohteen hankinnan yhteydessä mahdollistaa tehokkaat vastuullisuustoimenpiteet kiinteistössä omistajuuden aikana. Energiatehokkuuden näkökulmasta ESG-arvioinnin tavoitteena on pikemmin kartoittaa kehitettäviä taloteknisiä ominaisuuksia kuin sulkea pois energiatehottomia kiinteistöjä, sillä Mandatum näkee, että olemassa olevan kiinteistökannan kehittäminen ympäristöystävälliseen suuntaan on keskiössä koko rakennetun ympäristön päästökuorman pienentämisessä.

Rahaston kaikissa hankinnoissa ja urakoissa huomioidaan pyrkimys pitkään elinkaareen. Näin pyritään saavuttamaan sekä rahallisia säästöjä että varmistamaan kiinteistöjen yhteensopivuus tiukentuvan lainsäädännön ja vuokralaisten vaatimusten kanssa.

Rahasto tuottaa vuokralaisilleen arvoa tarjoamalla viihtyisiä ja turvallisia tiloja, jotka tukevat vuokralaisten liiketoimintaa. Kauppakeskusten ja muiden avointen tilojen ylläpito ja aktiivinen kehittäminen luovat arvoa koko kaupunkiyhteisölle. Rahaston kiinteistöt työllistävät myös useita kiinteistöhuollon ammattilaisia ympäri Suomen.



SUOMI KIIENTEISTÖT II:N AKTIIVISET TOIMENPITEET 2030 HIILINEUTRAALIUSTAVOITTEEN SAAVUTTAMISEKSI

Konkreettinen tavoite: Energiankulutus -7,5 %

Rahasto ostaa ainoastaan uusiutuvaa ja vihreää sähköä. Osassa koh-teissa on sitouduttu siirtymään vihreään kaukolämpöön. Rahasto on sitoutunut TETS-sopimuksen mukaiseen 7,5 prosentin vähennykseen energiankulutuksessa vuoteen 2025 mennessä.

Kiinteistöjen energian- ja vedenkulutusta seurataan aktiivisesti ja poikkeamiin puututaan. Kulutusta pyritään myös optimoimaan hyvistä sisäolosuhteista tinkimättä aktiivisin toimenpitein kohteittain.

Kohteita peruskorjataan energiatehokkuus huomioiden. Esimerkkejä energiatehokkuutta parantavista toimenpiteistä ovat muun muassa taloteknisten järjestelmien päivittäminen, aurinkopaneeliasennuk-set, maalämpöprojektit tai led-valaistuksen asentaminen. Rahaston tavoitteena on kartoittaa kaikkien kohteiden energiansäästöpotenti-aali, sekä kytkeä energiainvestointihankkeet osaksi pitkän tähtäimen korjaussuunnitelmaa.

Mandatum käynnisti vuonna 2019 kunnianhimoisen energia-tehokkuusohjelman, jonka piirissä oli ensimmäisessä vai-heessa neljäsosa kiinteistösalkun omistuksista. Ohjelma toteutetaan vaiheittain kaikissa rahaston kohteissa. Jo toteutetuilla ja käynnissä olevilla energiatehokkuus-investoinneilla saavutetaan 1 000 tCO₂e vuosittainen päästövähennys, joka vastaa noin 9 prosentin vähennystä koko rahaston energiankulutuksessa vuositasolla. Kuuden kiinteistön katolle on jo asennettu aurinkopaneelit, jotka tuottavat noin 7 prosenttia kohteiden sähköstä. Lisäksi yhdessä kohteessa on käynnissä maalämpöhanke, jonka on tarkoitus valmistua kesällä 2024. Rahasto raportoi vuosittain energiatehokkuustoimistaan TETS-sopimuksen mukaisesti.

Kestävien arvojen jalkauttaminen vuokralaisten arkipäivään: Kestävyystiedon tarjoaminen asiakkaille

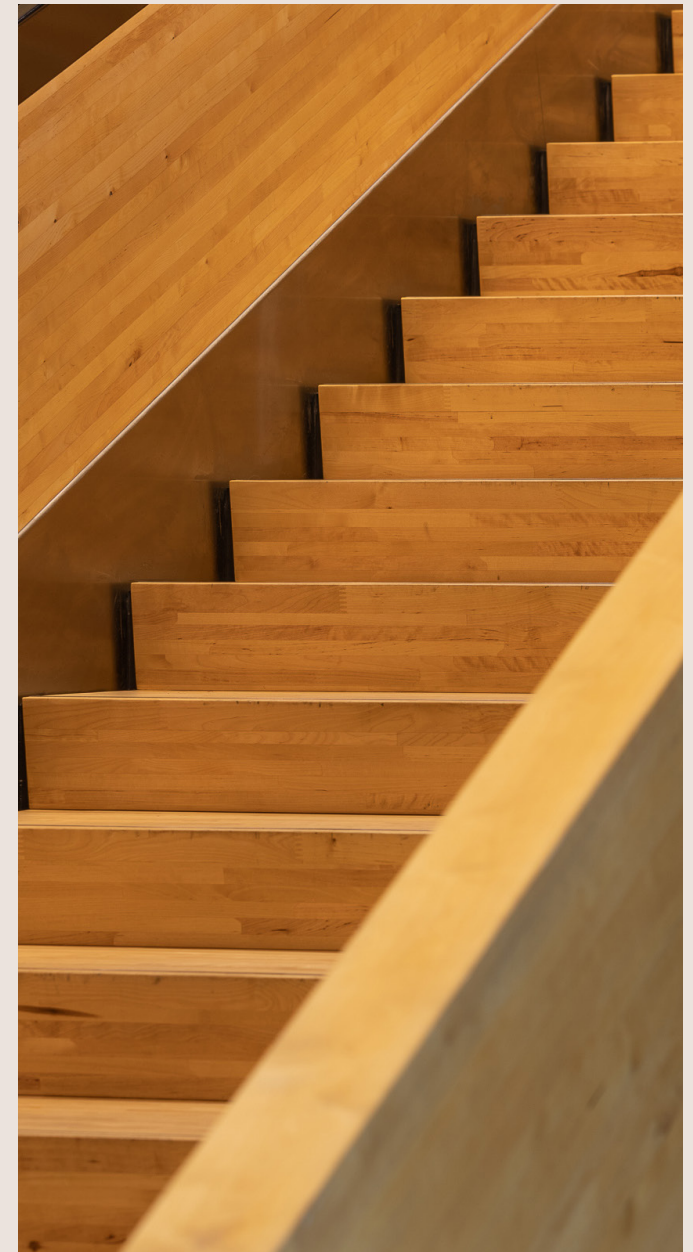
Energiatehokkaan kiinteistön valinnalla ja toimitilojen kestäväällä käytöllä merkittävä vaikutus yrityksen oman hiilijalanjälkensä suuruu-teen ja ilmastomuutoksen torjumiseen. Mandatum tavoitteena on mahdollistaa vuokralaisille kestävä liiketoimintaympäristö tiloissamme. Vuokralaisia ohjeistetaan ja veloitetaan toimimaan kiinteistöissä vastuullisesti Green Lease -vuokrasopimusliitteen sekä vuokralaisille toimitettavan vastuullisuusoppaan avulla. Nämä toimenpiteet osaltaan mahdollistavat energiankulutuksen optimoinnin ja kierrätysasteen nostamisen kohteissa.

Sertifikaatit: 50 % ympäristösertifiointiaste 2024

Ympäristösertifioitujen kiinteistöjen lukumäärää pyritään laajenta-maan ja kattamaan 50 % rahaston markkina-arvosta vuoden 2024 loppuun mennessä.

Jätehuolto: 55 % kierrätysaste

Kiinteistöjen jätehallintaa kehitetään ja rahaston kierrätysaste maksi-moidaan. Rahaston päämääränä on saavuttaa 100 prosentin jätteiden hyödyntämisaste sekä vähintään 55 prosentin kierrätysaste vuoteen 2025 mennessä. Kiinteistöissä pyritään jatkuvasti parantamaan vuokralaisten edellytyksiä kierrättää ja harjoittaa liiketoimintaansa kestävästi.



MANDATUMIN MUUT SUORAT KIIINTEISTÖSIJOITUKSET

Osana kiinteistövarallisuutta MAM hallinnoi Mandatumin konserniyhtiöiden ja omaisuudenhoitoasiakkaidensa sijoituskiinteistöjä. Nämä kiinteistöportfoliot sisältävät yhteensä noin 30 toimisto- ja asuinkiinteistöä Suomessa.

Mandatumilla on pitkä kiinteistösijoittamisen historia. Mandatum on sijoittanut vuodesta 2008 lähtien yli miljardi euroa kotimaisiin sekä kansainvälisiin kiinteistöihin. Kiinteistösalkkuun kuuluu suoria ja epäsuoria sijoituksia, kuten kiinteistörahastoja ja kiinteistöyhtiöiden osakkeita, päätetyn allokaation mukaisesti. Kiinteistösijoitustoiminnan riskejä rajoitetaan hajauttamalla sijoitukset sekä alueellisesti että kiinteistötyypeittäin.

Mandatum Lifen omistama ja MAMin hallinnoima kiinteistöportfolio on vuosina 2021–2022 saavuttanut neljä tähteä kiinteistöjen vastuullisuuden GRESB-arvioinnissa ja ansainnut Green Star -maininnan ja Regional Sector Leader -tunnustuksen vastuullisuustyöstään.

Kiinteistöportfolioiden tavoitteena on saavuttaa hiilineutraalius energianhankinnan osalta vuoteen 2027 mennessä. Portfoliot ostavat 100 prosenttia uusiutuvaa sähköenergiaa ja kolmeentoista kiinteistöön ostetaan uusiutuvaa kaukolämpöä. Kohteisiin tullaan ostamaan täysin uusiutuvaa kaukolämpöä vuoteen 2025 mennessä niillä sijainneilla, joissa se on saatavilla. Kahdessa kiinteistössä on omat aurinkopaneelit ja oman tuotannon mahdollisuuksien lisäämistä selvitetään aktiivisesti.

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

Vuoden 2022 lopussa on saavutettu 50 prosentin kierrätysaste. Portfolioilla oli myös tavoite vähentää kohteiden vedenkulutusta 10 prosenttia vuoden 2022 loppuun mennessä 2018 vuoden tasosta. Saavutettu vedensäästö oli noin 26 prosenttia. Vedenkulutusta seurataan tuntitasolla ja poikkeamiin puututaan.

Yllä mainittujen konkreettisten tavoitteiden lisäksi kohteissa toteutetaan aktiivista energiajohtamista. Mandatumin suorissa kiinteistösijoituksissa on käytössä kansallinen energiatehokkuusjärjestelmä ETJ+, joka sisältää kansainvälisen ISO 50001 -standardin mukaiset vaatimukset energiakatselmuksista. Vastuullisuutta johdetaan tiedolla ja portfolioilla on käytössä valitut järjestelmät energianjohtamisen tukena. Näiden avulla energiankulutusta seurataan aktiivisesti ja poikkeamiin puututaan. Kohteiden automatiikka on keskitettyä ja sisäolosuhteita säädetään huomioiden käyttäjien toiveet. Portfolioissa myös toteutetaan vuokralaistytyväisyyskyselyjä. Lisäksi kolmessa kohteessa on Breeam In Use "Very Good" -tason sertifikaatit ja yhdessä kohteessa sertifikaatin päivitys on käynnissä.



Epäsuora kiinteistösijoittaminen

MAM hyödyntää kansainvälisissä kiinteistösijoituksissaan ulkoisia kumppaneita, joilla on vahvat paikalliset resurssit sekä menestyksekkäs kiinteistösijoitushistoria. MAMin toimintamalli suosii suljettuja, tyypillisesti instituutiosijoittajien kohteina olevia kiinteistörahastoja, joiden strategiasta ja sijoituspäätöksistä vastaa kunkin kohderahaston manageri.

Laaja vaikuttaminen managereiden kautta

Managereiden ja kohderahastojen valinnassa kestävyysnäkökulman huomiointi muodostaa olennaisen osan sijoitusanalyysia. MAMin sijoitusprosessin osana jokaisen valittavan

kumppanin tulee läpäistä kattava vastuullisuusanalyysi, jossa arvioidaan muun muassa strategian ja MAMin omien vastuullisuustavoitteiden yhteensopivuus, ESG-tekijöiden integrointi sijoitus- ja riskienhallintaprosesseissa, managerin yleinen kestävyysosaaminen, ESG-resursointi, hallintotapa ja vastuullisen sijoittamisen politiikka sekä managerin kuuluminen vastuullisen sijoittamisen yhteisöihin (esim. UNPRI, GRESB).

ESIMERKKEJÄ SIOITUSHETKELLÄ ARVIOITAVISTA ESG-ASIOISTA	Mandatum AM European Real Estate I	Mandatum AM European Real Estate II	Mandatum AM European Real Estate III
Managerilla hallinnointikoodi ja eettinen ohjeisto	100 %	100 %	100 %
Managerilla oma vastuullisen sijoittamisen politiikka	100 %	100 %	100 %
Manageri huomioi vastuullisuustekijät sijoitustoiminnassa	100 %	100 %	100 %
Managerilla nimetyt vastuullisen sijoittamisen resurssit	70 %	90 %	100 %
Manageri allekirjoittanut UN PRI:n	90 %	90 %	100 %
Manageri osallistuu KVK-sijoituksen osalta GRESBiin	46 %	67 %	75 %

Sijoitustoiminnan luonteesta johtuen kohderahastojen managerien kanssa käytävät keskustelut ovat avainasemassa ESG-vaikuttamisessa ja kun pyritään varmistamaan vastuullisen sijoittamisen periaatteiden toteutuminen rahaston sijoitustoiminnassa. Tarvittaessa sovitaan muun muassa koko rahastoa ohjaavista toimenpiteistä (esimerkiksi toimialarajoitteista), yksittäisten sijoitusten poistamisesta rahaston allokatiosta MAMin periaatteiden mukaisesti, kansainvälisten normien noudattamisesta, managerin liittymisestä vastuullisen sijoittamisen yhteisöihin, vastuullisiksi määriteltyjen tai sertifioidujen kiinteistöjen tavoitemäärästä ja vastuullisuusraportoinnin tasosta. Vaikuttaminen toteutetaan joko osana sijoitusta koskevaa dialogia, rahaston ehtojen tasolla tai kahdenkeskin sopimuksin managerin kanssa (ns. side letter -sopimukset).

Kehittyneellä raportoinnilla kohti laajempaa ymmärrystä ja parempia ratkaisuja

Vastuullisuuskehityksen todentamisessa kiinteistöjen omaisuusluokassa on pitkään ollut haasteena riittämätön datan keräys. Rahastomuotoisissa kiinteistösijoituksissaan MAM lähtökohtaisesti edellyttää managerilta sitoutumista kiinteistöjen vastuullisuusraportointiin ja tapauskohtaisesti raportoinnin parantamiseen. Systemaattisen vastuullisuusraportoinnin parantaminen on siksi asetettu myös yhdeksi keskeisistä European Real Estate (ERE) -ohjelman vastuullisuustavoitteista. ERE-ohjelma koostuu Mandatum Lifen hallinnoimista sijoituskoreista, jotka ovat liitettävissä Mandatum Lifen myöntämien sijoitussidonnaisten vakuutusten sijoituskohteiksi.

Kestävyyden toteutumista ja kehitystä kiinteistörahastosijoituksissa seurataan aktiivisesti kohdetasolla sekä ulkoisten managerien kanssa toteutettavalla vuotuisella MAMin vastuullisuustutkimuksella. Vastuullisuustutkimuksen kattava kysely lähetetään myös jokaisen uuden sijoituksen kohdalla due diligence -vaiheessa managerille vastattavaksi.

Vuotuinen vastuullisuuskyselytutkimus sisältää yhtiötason kysymyksiä (mm. politiikat, kehittämistyö, vastuullisuuden tulokset, ESG-sitoumukset, hyvä hallintotapa, vaikuttaminen, riskienhallinta) sekä rahastotason kysymyksiä (mm. politiikka ja periaatteet, resurssit, ESG-integraatio, vastuullisuustavoitteet, sertifiikatit, ESG-raportointi ml. energiatehokkuus ja PAI-indikaattorit). Kyselyn tavoitteena on mahdollistaa vastuullisuuskehityksen seuranta sekä pyrkiä edistämään vastuullisen sijoittamisen osa-alueita myös sen jälkeen, kun sijoituspäätös rahastoon on tehty.

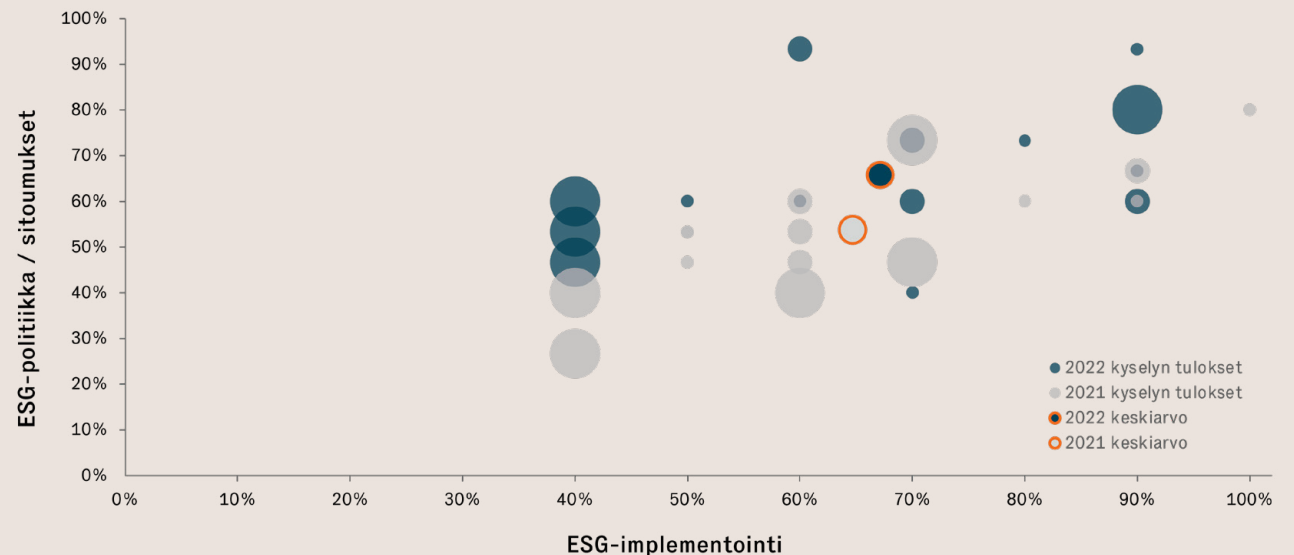
Managereilla on mahdollisuus keskustella esiin nousseista olennaisista kestävyysasioista MAMin kanssa tarkemmin, ja niiden kehittymistä myös seurataan jatkossa.

Kyselyn vastausten perusteella rahastot pisteytetään eri ESG-tekijöiden osalta. Pisteytyksen metodologiassa huomioidaan kaksi eri dimensiota: ESG:n implementointi ja ESG-politiikka/sitoumukset. Analyysin avulla on mahdollista tarkastella, kuinka esimerkiksi managerin/rahaston koko ja strategia vaikuttavat kestävyysasemaan, ja sen avulla pyritään löytämään kestävyysmielessä toimialansa johtavia managereita.

Vastuullisuustutkimuksen vastauksista tuotetaan yhteenvedo-
raportti MAMin asiakkaille. Lisäksi ERE-ohjelmasta julkaistaan erillinen vastuullisuusraportti kaksi kertaa vuodessa, keväällä ja syksyllä sekä SFDR:n edellyttämät vuosittaiset sijoituskorikohtaiset määräaikaikatsaukset.

ESG-VERTAILUANALYYSI – 2022 VS. 2021

Vertailukelpoisten tutkimustulosten muutos ESG-vertailuanalysisehikossa. Muutos vertailee managerien 2022 kyselyn vastauksia suhteessa 2021 kyselyn vastauksiin (25 kysymystä, 13 manageria).



CASE: KESTÄVYYDEN HUOMIOIVA KIIINTEISTÖSIJOITTAMINEN EUROOPASSA

Toimistorakennuksen modernisointi käyttäjäystävällisyyttä ja ympäristökäsitteitä painottaamalla

MAM European Real Estate I -sijoituskorin sijoitus

- » Sijainti: Thames Valley Park, Reading, UK
- » Rakennusvuodet: 2003 ja 2007
- » Neliöitä: n. 6 130 m² + 7 900 m²
- » BREEAM: tavoitteena Outstanding

Kohteen palveluja mm.

- » 147 pyörälle sisäsäilytyspaikat
- » pyörien huolto- ja sähköpyörien lataus
- » kuntosali (285 m²)
- » ulkoliikuntapaikka (222 m²)
- » kaksi kahvilaa sisä- ja ulkoalueeseen
- » ulkoilmateatteri



Sijoituksesta vastaavan manageri Baumontin investointisuunnitelma katsoi kahden vierekkäisen toimistorakennuksen modernisoinnin Readingissa, Isossa-Britanniassa. Tavoitteena oli luoda joustava ja palvelurikas A-luokan toimistotila, jolla on paikallisen toimistomarkkinan korkein ESG-taso.

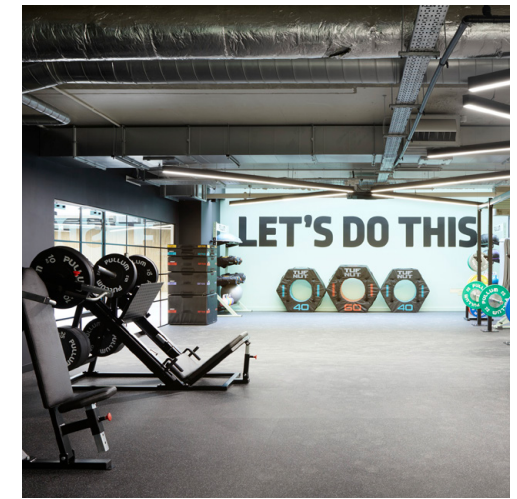
Vastuullisuus ja käyttäjien viihtyvyys olivat lähtökohtana investointisuunnitelman kestäville ratkaisuille. Perusparannustöissä keskityttiin kohteen koko elinkaaren aikaiseen hiilijalanjälkeen mm. minimoimalla rakennusjätteen määrä esimerkiksi hyödyntämällä lähes 8 000 m² lattiaelementtejä ja olemassa olevia lasiseiniä rakennusmateriaaleina.

Energiätehokkuuteen keskittyviä toimenpiteitä olivat mm. koko valaistuksen uusiminen LED-valaistuksella ja liiketunnistimilla, älymittarien asennus, automaattinen kulutuksenseuranta, lämmöntalteenotto ja kiinteistöautomaatio-järjestelmien päivittäminen. Lisäksi kohteeseen tehtiin vihreät sähkösuojukset. Toteutettujen toimenpiteiden seurauksena energiatehokkuus parani B-energiätehokkuusluokkaan.

Vuokralaisviihtyvyyttä parantavia mukavuuksia ovat kaksi ulkoterassilla varustettua kahvila-ravintolaa, ulkoilmateatteri ja työskentelyalue, suuret polkupyörävarastot, kuntosali ja wellness-alue nykyaikaisin pukuhuoneineen sekä ulkoliikunta-alue. Energiätehokkuuden ja vuokralaisviihtyvyyden lisäksi huomioitiin myös ympäristötekijät, mukaan lukien luonnon monimuotoisuus. Ympäristöstävällisyys- ja biodiversiteettitoimina oli mm. laajojen ympäröivien viheralueiden huomiointi, sadevesikastelujärjestelmän asentaminen, yrttien ja salaattien pientarhausmahdollisuudet, sekä mehiläispesät alueelle.

Hanke voitti Etelä-Englannissa British Council for Offices (BCO) Regional Innovation Award -palkinnon.

MAM European Real Estate 1 -sijoituskori on SFDR artiklan 6 mukainen rahoitustuote eli sillä ei ole kestävä sijoitustavoitetta eikä se edistä nimettyjä kestävyysominaisuuksia.



Ota yhteyttä

AMALIA PÖYRY

Salkunhoitaja,
suorat kiinteistösijoitukset
Mandatum Asset Management
amalia.poyry@mandatumam.com
+358 50 305 5044

MARKUS NORDBERG

Seniorisalkunhoitaja,
epäsuorat kiinteistösijoitukset
Mandatum Asset Management
markus.nordberg@mandatumam.com
+358 50 422 1235

Tässä vastuullisuuskatsauksessa käsitellään Mandatumin kiinteistösijoitustoiminnon vastuullisuustoimenpiteitä yleisellä tasolla. Tämä katsaus on markkinointimateriaalia. Vastuullisuuskatsaus ei ole osa Euroopan Parlamentin ja Neuvoston asetusten 2019/2088 kestävytyteen liittyvien tietojen antamisesta rahoituspalvelusektorilla (SFDR) tai 2020/852 kestävästä sijoittamista helpottavasta kehiksestä ja asetuksen (EU) 2019/2088 muuttamisesta (taksonomia) edellyttämiä tiedonantaja. Kustakin sijoitustuotteesta toteutetaan erikseen tarvittavalla tavalla SFDR- ja taksonomia-asetusten ja näiden säädösten perusteella annettujen tarkempien säädösten mukaiset asiakirjat ja tiedonannot. Mandatum AM AIFM Oy:n hoitamien rahastojen osalta kestävytyttä koskevat tiedonannot ovat saatavilla yhtiön verkkosivuilla alla mainitussa osoitteessa ja Mandatum Henkivakuutusosakeyhtiön hallinnoimien sijoituskorien tuotekohtaiset tiedonannot ovat saatavilla osoitteessa <https://www.mandatumlife.fi/sijoituskohteet/>.

Rahaston vastuuvarama

Tämä markkinointimateriaali liittyy erikseen mainituin osin suomalaiseen erikoissijoitusrahastoon Mandatum AM Suomi Kiinteistöt II, joka sijoittaa kiinteistöihin ("Rahasto"). Tämän esityksen on laatinut Rahaston salkunhoitaja Mandatum Asset Management Oy (MAM). Rahastoa hoitaa Mandatum AM AIFM Oy (osoite: Bulevardi 56, P.O Box 1221, FI 00101 Helsinki, Finland).

Ennen minkään sijoituspäätösten tekemistä, sijoittajien on tutustuttava Rahaston avaintietoasiakirjaan, sääntöihin ja rahastoesitteeseen, jotka ovat saatavilla suomeksi ja englanniksi. Nämä asiakirjat ja tiivistelmä sijoittajan oikeuksista englanniksi (sisältäen oikeudenkäyntimenettelyihin liittyvät kollektiiviset toimet kansallisella ja Euroopan tasolla) ovat saatavilla veloitusetta osoitteessa www.mandatumam.com/mandatum-am-aifm. Vaihtoehtorahaston hoitaja voi päättää Rahaston markkinointia koskevien sopimusten irtisanomisesta.

Esityksessä mainittu European Real Estate (ERE) -ohjelma koostuu sijoituskoreista, jotka ovat liitettävissä sijoitussidonnaisten vakuutusten sijoituskohteiksi. Sijoitussidonnaisten vakuutusten arvonkehitys perustuu vakuutuksenottajan valitsemien sijoituskohdeiden arvonkehitykseen. Sijoitussidonnaiset vakuutukset myöntää ja sijoituskorit omistaa Mandatum Henkivakuutusosakeyhtiö

(Mandatum Life). MAM toimii salkunhoitajana sekä Mandatum Lifen asiamiehenä vakuutusyhtiön puolesta ja lukuun. Mandatum Life tai sen asiamiehet eivät vastaa sijoituskohteiden arvonkehityksestä eivätkä vakuutukseen liitettyjen sijoituskohteiden valinnasta. Esityksessä käytetyt tiedot on annettu tiivistetyssä muodossa, eivätkä ne anna täydellistä kuvaa esityksen kohteena olevista asioista tai niihin liittyvistä riskeistä. Esitetyt tiedot perustuvat esityksen tekohetkellä käytössä olleisiin tietoihin sekä Mandatumin sen hetkisiin näkemyksiin ja arvioihin. Mandatum Life voi muuttaa näkemyksiään tai arviotaan ilman erillistä ilmoitusta. Asiakkaan tulee huolellisesti perehtyä vakuutuksen ja sijoituskohteiden ehtoihin ja esitteisiin ennen vakuutuksen ottamista, vakuutukseen tehtäviä muutoksia tai sijoituskohteiden valitsemista tai muuttamista.

Lainsäädäntöä koskevat tiedot perustuvat Mandatumin käsitykseen esityksen tekohetkellä voimassa olevasta lainsäädännöstä ja verotuskäytännöstä. Mandatum tai sen asiamiehet eivät vastaa lainsäädännön muutosten vaikutuksista esityksen tietoihin. Tätä markkinointimateriaalia ei ole tarkoitettu sijoitus-, oikeudelliseksi, kirjanpito- tai veroneuvonnaksi. Sijoituksia ja allokaatioita koskevia yhteenvedoja, jotka saattavat muuttua, ei tule käsittää kehoitukseksi ostaa tai myydä niissä mainittuja arvopapereita. Kaikki mielipiteet ja ennusteet ovat mainittuna päivämäärää koskevia, saattavat muuttua ilman erillistä ilmoitusta ja saattavat sisältää epätarkkuuksia. Esitetyttä tietoa ei tule missään tapauksessa käsitellä sijoituskehotuksena tai tarjouksena.

Tiedon lähde (ellei toisin ole ilmoitettu): Mandatum Group

Rahastoa markkinoidaan seuraavissa maissa: Suomi, Ruotsi, Norja, Tanska, Alankomaat, Ranska ja Espanja.



MANDATUM
ASSET MANAGEMENT

Mandatum Asset Management Oy
Bulevardi 56, PL 1221, 00101 HELSINKI
www.mandatumam.com