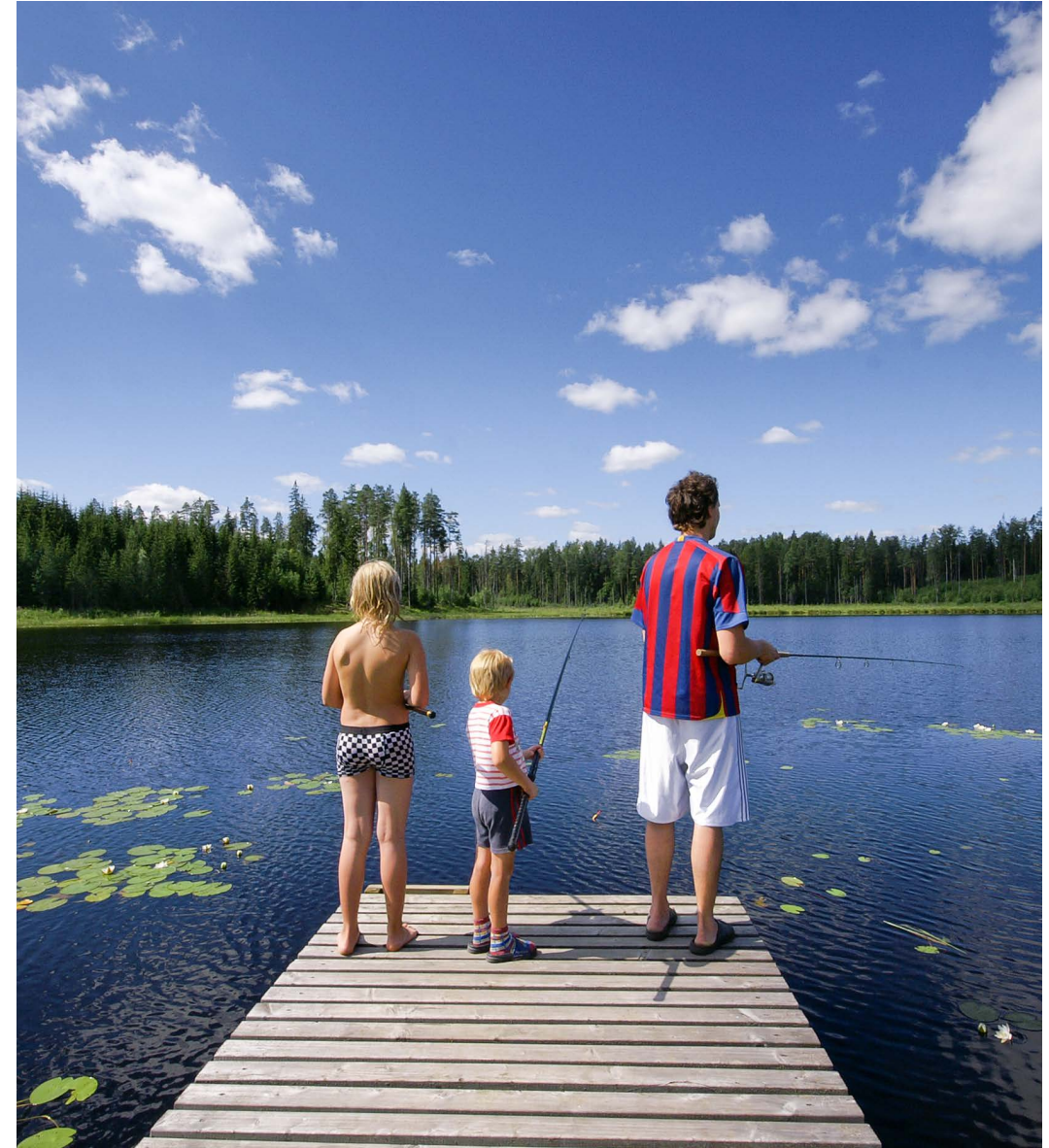




**KIINTEISTÖVARAINHOIDON
VASTUULLISUUSRAPORTTI
2022**

SISÄLLYS

| | |
|--|-----------|
| JOHDANTO | 3 |
| Vuosi pähkinäkuoressa | 4 |
| Katsaus vuoteen 2022 | 5 |
| Kiinteistösijoittaminen | 6 |
| KIINTEISTÖVARAINHOITO | 7 |
| Kiinteistösijoitustuotteet | 8 |
| Kiinteistösijoitukset lukuina | 10 |
| Vastuullisuusjohtaminen kiinteistövarainhoidossa | 11 |
| Kiinteistösijoitusten vastuullisuustoimia | 12 |
| S-PANKKI ASUNTO ERIKOISSIJOITUSRAHASTO | 13 |
| Vastuullisuustekoja asuinkehteissamme | 14 |
| Asuntojen kulutustiedot ja päästöt | 15 |
| Asuntojen jätteet | 16 |
| S-PANKKI TOIMITILA ERIKOISSIJOITUSRAHASTO | 17 |
| Vastuullisuustekoja toimitilakohteissamme | 18 |
| Toimitilojen energia ja päästöt | 19 |
| Toimitilojen jätteet | 20 |
| KAUPPAKESKUSKIINTEISTÖT FEA KY | 21 |
| TERRIERI KIINTEISTÖT KY | 23 |
| FENNIA JA HENKI-FENNIA | 25 |
| S-PANKKI METSÄ ERIKOISSIJOITUSRAHASTO | 27 |
| S-PANKKI UUDISTAVA MAATALOUS ERIKOISSIJOITUSRAHASTO | 29 |





JOHDANTO

VUOSI PÄHKINÄNKUORESSA

2,2 mrd. €

hallinnoitava
kiinteistövarallisuus

11

hallinnoitua kiinteistösalkkua

146

kiinteistöä

Aloitettiin toteuttamaan
kiinteistösijoitusten yhteistä

**vastuullisuus-
ohjelmaa**



KATSAUS VUOTEEN 2022

Sijoittajan vuosi 2022 oli täynnä yllätyksiä, ja tämä näkyi myös suomalaisten sijoitusinnossa. Kansainvälisten kriisien synnyttämän taloudellisen epävarmuuden keskellä suomalaiset luottivat kuitenkin S-Pankki-rahastoihin.

Tästä kertoo se, että rahastomme keräsivät eniten nettomerkintöjä Suomen markkinoilla. S-Pankki-sijoitusrahastot ja -erikoissijoitusrahastot keräsivät nettomerkintöjä 255,1 miljoonaa euroa vuonna 2022. Samaan aikaan koko rahastomarkkinoilla nähtiin selvää laskua, ja rahastoista lunastettiin yhteensä 4,4 miljardia euroa.

Vuonna 2022 rahastojemme osuudenomistajien määrä kasvoi vuodentakaisesta noin 361 000:een, ja suhteellisesti eniten omistajamäärään kasvattivat vaihtoehtoihin sijoituskohteisiin sijoittavat rahastot. Kaikkien kotimaisten rahastoyhtiöiden rahastosijoittajien yhteenlaskettu määrä nousi noin 79 000 osuudenomistalla. S-Pankki-rahastojen osuudenomistajien määrä kasvoi samalla ajanjaksolla noin 21 000:lla, mikä vastaa yli neljännestä koko markkinoiden kasvusta.

S-Pankin Varallisuudenhoitoliiketoiminnan hallinnoimat varat kokonaisuudessaan laskivat markkinoiden yleisen laskun sekä S-Pankille ulkoistetun merkittävän salkunhoitosopimuksen päättymisen painamana. Hallinnoitavat varat olivat vuoden lopussa 5,9 miljardia euroa (7,7 miljardia vuonna 2021).

S-Pankki-konsernin liiketoiminta kokonaisuudessaan kehittyi kuitenkin myönteisesti vuonna 2022, ja S-Pankki teki historiansa parhaan tuloksen. Erityisesti vuoden jälkipuoliskolla korkotason nousu vaikutti positiivisesti korkokatteeseemme.

Viime vuoden myönteisen kehityksen päälle on hyvä lähteä rakentamaan vuotta 2023. Vuosi onkin käynnistynyt S-Pankissa odottavissa tunnelmissa mutta luottavaisin mielin.

Talouden näkymät ovat vaisut ja epävarmat, ja moni joutuu miettimään talousasioitaan aiempaa enemmän nousevien kulujen ja korkojen keskellä. Uskon, että tuotevalikoimamme, palvelukonseptimme ja tavoitteemme mahdollistaa vähän rahakkaampi

huominen jokaiselle, puhuttelevat monia kuluvana vuonna.

Kiitän henkilöstöämme erinomaisesta suoriutumisesta vuonna 2022. Asiakkaitamme, omistajiamme ja yhteistyökumppaneitamme kiitän puolestaan luottamuksesta. Menestyksestä vuotta 2023!

Hanna Porkka

Vt. toimitusjohtaja, S-Pankki Oyj

”S-Pankki teki historiansa parhaan tuloksen vuonna 2022”



KIINTEISTÖSIJOITTAMINEN

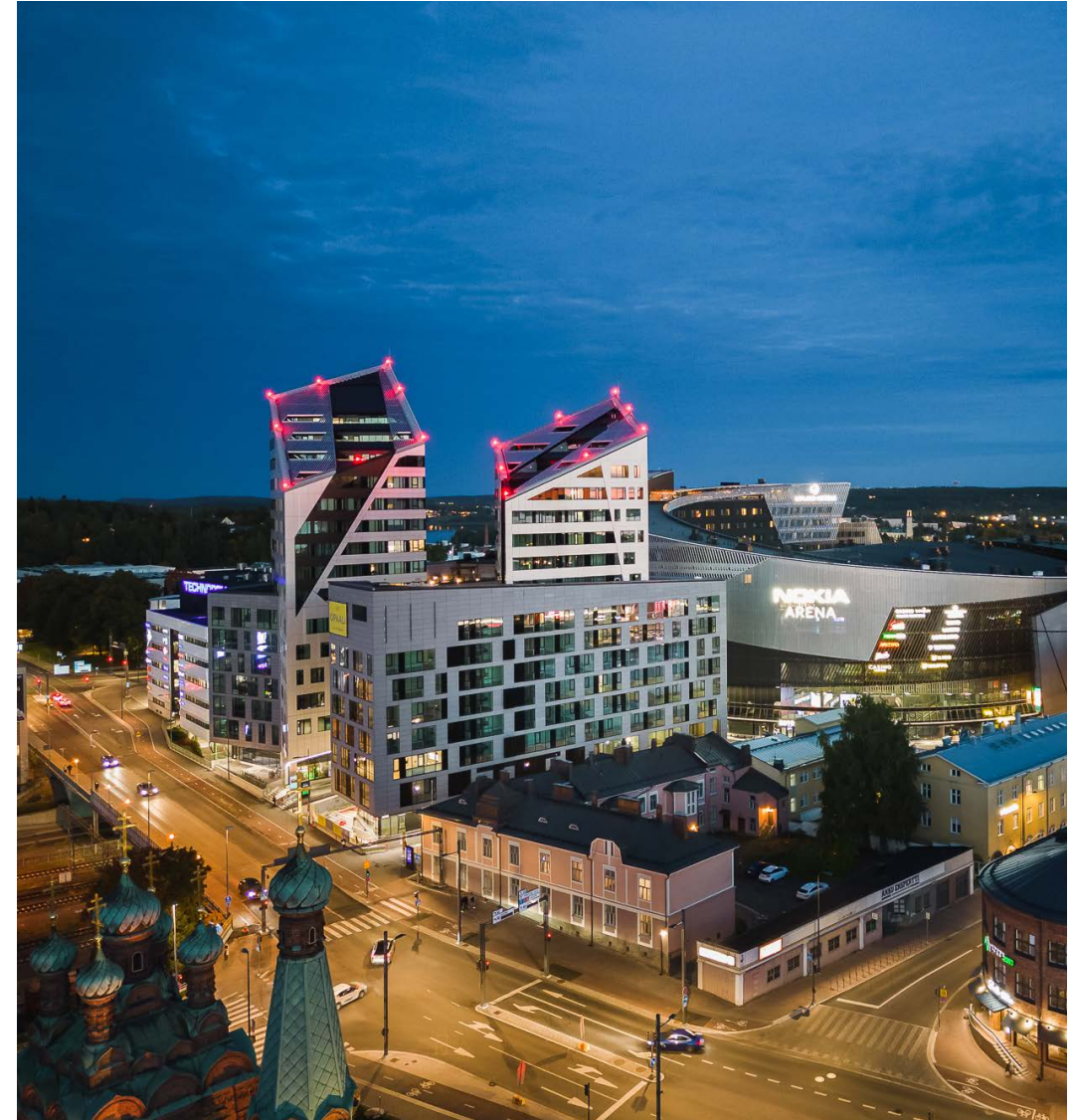
S-Pankki on yksi Suomen merkittävimmistä kiinteistövarainhoitajista. Kaikkiaan liiketoimintaan lukeutuvissa yhtiöissä työskentelee 25 kiinteistövarainhoidon asiantuntijaa, jotka hallinnoivat yhteensä noin 2,2 miljardin euron suuruista kiinteistövarallisuutta. Kiinteistövarainhoidossa hallinnoidaan yhdeksää kiinteistörahastoa, jotka sijoittavat varansa eri kiinteistöluokkiin, kuten asuntoihin, metsään, peltoon, toimitiloihin ja tontteihin. Kuusi rahastoista on avoimia erikoissijoitusrahastoja ja kolme suljettuja ky-muotoisia rahastoja. Lisäksi S-Pankki Kiinteistöjen hallinnoinnissa on yhteissijoituskohteita sekä erillishallnottavia salkkuja.

Kiinteistöjemme vastuullisuusjohtaminen sisältää kaikki ESG-teemat: ympäristöasiat (E), sosiaalisen vastuun (S) sekä hyvän hallintotavan (G). Huomioimme vastuullisuusnäkökohdat jo investointivaiheessa, mutta käytönaikaisen toiminnan merkitys on kuitenkin kiinteistösijoituksissa merkittävä. Näin ollen koemme, että investoinnit käytönaikaiseen ohjaukseen ovat vastuullisuusnäkökulmasta tärkeässä roolissa.

Suunnittelemme ja ohjaamme toimintaamme räätälöidyillä, tuotekohtaisilla vastuullisuusohjelmilla. Ohjelmissa tarkastellaan kiinteistöjemme prosessit vastuullisuusnäkökulmista, asetetaan niille tavoitteet ja toimenpiteet sekä ohjataan ja seurataan tavoitteiden toteuttamista. Periaatteet, joiden mukaan vastuullisuus huomioidaan kiinteistö- ja metsäsijoitustoiminnassa, on kuvattu S-Pankin Varallisuudenhoitoliiketoiminnan vastuullisen sijoittamisen periaatteissa. Lisäksi Varallisuudenhoitoliiketoiminnan ilmastostrategiassa kuvataan, miten ilmastonmuutos huomioidaan sijoitustoiminnassa.

9
kiinteistörahastoa

2,2 mrd. €
hallinnoitava
kiinteistövarallisuus



As Oy Tampereen Kannen Topaasi ja As Oy Tampereen Kannen Opaali (tornitalot)



KIINTEISTÖSIJOITUSTUOTTEET

Hallinnoimme kolmea kommandiittiyhtiömuotoista rahastoa, kuutta erikoissijoitusrahastoa ja kahta vakuutusyhtiön kiinteistösalkkua.

S-PANKKI ASUNTO ERIKOISSIJOITUSRAHASTO

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 ERIKOISSIJOITUSRAHASTO

Rahasto on Suomen ensimmäinen toimitiloihin sijoittava avoin erikoissijoitusrahasto. Rahasto sijoittaa sekä kehityskohteisiin että vakaan kassavirran toimitilakohteisiin Suomen suurimmissa kaupungeissa. Rahaston kohteissa suurimmat käyttötarkoitukseluokat ovat liiketilat ja toimitilakiinteistöt. Maantieteellisesti suurin osa sijaitsee pääkaupunkiseudulla.

S-PANKKI METSÄ ERIKOISSIJOITUSRAHASTO

Rahasto sijoittaa pääasiassa suoraan suomalaisiin metsäkiinteistöihin, mutta rahasto 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 Virossa. Rahaston metsien keski-ikä on noin 51 vuotta, joten 15–20 vuoden kuluttua tämänhetkiset metsät alkavat olla suurelta osin päätehakkuikäistä. Siihen asti metsämme toimivat merkittävänä hiilinieluna, kasvaen vuosittain reilut 4 m³/ha.

S-PANKKI UUDISTAVA MAATALOUS ERIKOISSIJOITUSRAHASTO

S-Pankki Uudistava Maatalous -erikoissijoitusrahasto on 15.12.2021 toimintansa aloittanut pääasiallisesti kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin sijoittava erikoissijoitusrahasto. Rahaston toiminnan tavoitteena on pitkällä aikavälillä kasvattaa rahasto-osuuden arvoa ja tuottaa positiivista ympäristöllistä vaikutavuutta. Rahaston pyrkii edistämään ilmastonmuutoksen hillintää ja siihen sopeutumista, kestävää maan käyttöä sekä luonnon monimuotoisuuden suojelua. Rahasto oli vuoden 2022 lopussa kerännyt sijoituksia noin 11,5 M€ ja sijoittajia oli mukana jo yli 1 000. Ensimmäiset sijoituksensa rahasto teki vuoden 2022 aikana.



S-PANKKI KIINTEISTÖVARAINHOITO ERIKOISSIJOITUSRAHASTO

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.

KAUPPAKESKUSKIINTEISTÖT FEA KY

Sijoitussalkku on Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen ja Keskinäinen Vakuutusyhtiö Fennian omistama sijoitusyhtiö, joka sijoittaa pääosin kaupallisiin kiinteistöihin Suomessa pois lukien pääkaupunkiseutu. Vuoden 2021 lopussa sijoitusyhtiö omistaa kohteita neljällä paikkakunnalla.

TERRIERI KIINTEISTÖT KY

Rahasto on ammattimaisille instituutiosijoittajille suunnattu, kiinteistökehityshankkeisiin sijoittava suljettu vaihtoehtorahasto. Rahasto sijoittaa pääasiassa sijoituskohteisiin, joissa on odotettavissa arvonnousua kiinteistökehityksen kautta. Rahasto sijoittaa toimitiloihin ja kaupallisiin kohteisiin Suomessa, Baltian maissa, Pohjoismaissa ja Saksassa.

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.

TONTTIRAHASTOT

Tonttirahastomme sijoittavat varansa Suomessa sijaitseviin maa-alueisiin tai niitä omistaviin yhtiöihin. Kiinnitämme erityisesti huomiota kiinteistöjen sijaintiin (muun muassa hyvät julkisen liikenteen yhteydet ja palvelujen läheisyys sekä käveltävyys) 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 korotusmekanismit ovat aina läpinäkyviä. Sopimukset sisältävät myös pääsääntöisesti mahdollisuuden tontin lunastukseen kokonaisuudessaan tai osittain.

Kiinteistösijoitussalkut

| Kiinteistösijoitussalkut | Perustamisvuosi | Sijoitusten arvo, M€ |
|---|-----------------|----------------------|
| S-Pankki Asunto -erikoissijoitusrahasto | 2014 | 671 |
| S-Pankki Toimitila -erikoissijoitusrahasto | 2013 | 379 |
| S-Pankki Metsä -erikoissijoitusrahasto | 2016 | 210 |
| S-Pankki Uudistava Maatalous -erikoissijoitusrahasto | 2021 | 4 |
| S-Pankki Kiinteistövarainhoito -erikoissijoitusrahasto | 2022 | 4 |
| Kauppakeskuskiinteistöt FEA Ky | 2006 | 110 |
| Terrieri Kiinteistöt Ky | 2019 | 67 |
| Keskinäinen Vakuutusyhtiö Fennia ja Vakuutusosakeyhtiö Henki-Fennia | 2020* | - |
| FIM Tonttirahasto I Ky | 2015 | 120 |
| FIM Vuokratontti Ky | 2018 | 91 |
| S-Pankki Tontti Erikoissijoitusrahasto | 2017 | 161 |

*Sopimus kiinteistöomaisuudenhoitopalvelusta



KIINTEISTÖSJOITUKSET LUKUINA

| Asunnot* | 2020 | 2021 | 2022 |
|---|---------|---------|---------|
| Kiinteistöjen määrä, kpl | 88 | 76 | 82 |
| Asuntojen määrä, kpl | 2 775 | 2 716 | 2 824 |
| Huoneistopinta-ala yhteensä, m ² | 118 513 | 114 614 | 119 217 |
| Asuntojen keskikoko, m ² | 46 | 42 | 42 |
| Käyttöaste, % | 95 | 98 | 97 |
| Asukastyytyväisyys, nettosuositeluindeksi (NPS) | 38 | 34 | 36 |

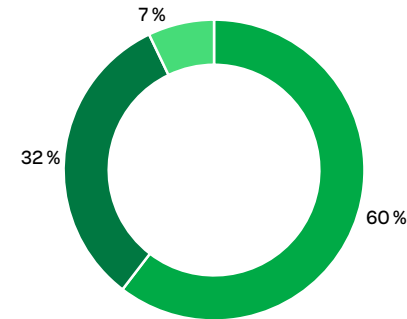
*Luvut sisältävät S-Pankki Asunto -rahaston ja 2020 osalta lisäksi FIM Asuntorahasto I Ky:n, joka myytiin alkuvuodesta 2021

| Toimitilat ja muut kiinteistöt | 2020 | 2021 | 2022 |
|------------------------------------|---------|---------|---------|
| Kiinteistöjen määrä, kpl | 64 | 63 | 58 |
| Vuokrasopimusten määrä*, kpl | 464 | 458 | 442 |
| Pinta-ala yhteensä, m ² | 390 800 | 379 000 | 358 700 |
| Käyttöaste, % | - | 94 | 88 |
| Tonttien määrä, kpl | 136 | 174 | 195 |

*Poislukien autopaikat

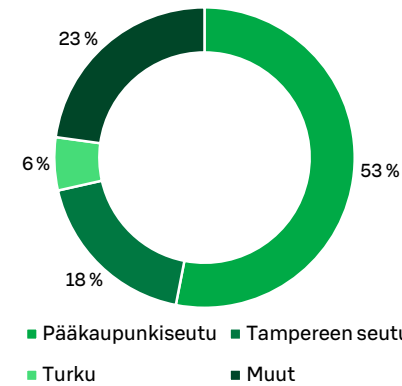
| Metsät ja pellot | 2020 | 2021 | 2022 |
|-----------------------|--------|--------|--------|
| Metsäkiinteistöt, kpl | 474 | 657 | 826 |
| Metsää, ha | 21 343 | 27 126 | 33 918 |
| Peltoja, ha | - | - | 338 |

Sijoitustuotteiden jakauma arvon mukaan



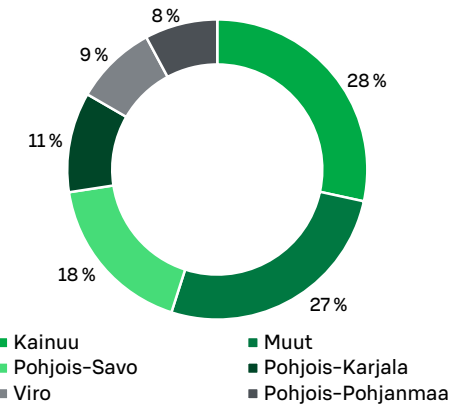
- Toimitilat ja muut kiinteistöt
- Asunnot
- Metsät ja pellot

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



- Pääkaupunkiseutu
- Tampereen seutu
- Turku
- Muut

Kiinteistöjen maantieteellinen jakauma arvon mukaan (metsät ja pellot)



- Kainuu
- Pohjois-Savo
- Viro
- Muut
- Pohjois-Karjala
- Pohjois-Pohjanmaa

82
hallinnoitavaa asuinkiinteistöä

58
hallinnoitavaa toimitilaa ja
muuta kiinteistöä

VASTUULLISUUSJOHTAMINEN KIINTEISTÖVARAINHOIDOSSA

VASTUULLISUUSOHJELMA

S-Pankin kiinteistövarainhoito valmisti vuonna 2021 ensimmäisen kaikkien kiinteistösijoitusten yhteisen vastuullisuusohjelman. Vastuullisuusohjelman luominen aloitettiin tunnistamalla vastuullisuusteemat eli ne asiat, joilla on kiinteistöjen toiminnan kannalta merkittävä positiivinen tai negatiivinen vastuullisuusvaikutus. Vastuullisuusteemat tunnistettiin keskeisten prosessien (transaktiot, rakentaminen ja muutostyöt, ylläpito, vuokraus, sisäiset prosessit) osalta, ja niiden merkittävyys toiminnassa arvioitiin. Alkuun kartoitettiin nykytilanne, tunnistettiin kehitettävät kohdat ja määritettiin tulevaisuuden tavoitteet. Näiden pohjalta luotiin vastuullisuusohjelma vuosille 2022–2025.

Vastuullisuusohjelman taustalla on halu kehittää toimintaa entistä vastuullisemmaksi sekä yhtenäistää kiinteistösalkkujen toimintaa samalle tasolle. Vastuullisuusohjelma pitää sisällään toimenpiteitä ympäristövastuun, sosiaalisen vastuun ja hyvän hallintotavan osa-alueilta.

VASTUULLISUUSTYÖN KOORDINOINTI

Vastuullisuusohjelmaa toteuttaa ja koordinoi vastuullisuusryhmä, johon kuuluu edustaja jokaisesta salkusta. Ryhmä kokoontuu säännöllisesti ja päivittää vastuullisuusohjelman

toteutumisen tilanteen. Lisäksi ryhmässä pohditaan vastuullisuusohjelman päivitystarpeita ja lisätään tarvittaessa uusia toimenpiteitä. Vastuullisuustyön etenemisestä raportoidaan vuosittain vastuullisuusraportissa.

TAVOITTEELLISTA VASTUULLISUUTTA

S-Pankin kiinteistösalkkujen vastuullisuuden eteen tehdään jatkuvasti töitä. Vastuullisuusohjelmassa on asetettu tavoitteet, joihin pyritään konkreettisten toimenpiteiden avulla. Jokaiselle toimenpiteelle on asetettu vastuuhenkilö, toteutusaikataulu ja mahdollisuuksien mukaan sopiva mittari seurantaan varten. Myös

palveluntuottajat ovat tärkeässä roolissa osana vastuullisuustyön toteutusta.

TOIMENPITEET VUONNA 2022

Vuoden 2022 aikana olemme jalkauttaneet vastuullisuusohjelman ja ryhtyneet toteuttamaan vastuullisuusohjelmassa määritellyjä toimenpiteitä. Vuoden 2022 aikana olemme muun muassa tehneet seuraavia toimenpiteitä.

Ympäristö:

- Olemme parantaneet jätedatan seurantaa
- Olemme selvittäneet usean kohteen osalta

uusiutuvan energian sekä ympäristösertifiointien mahdollisuuksia

Sosiaalinen:

- Olemme aloittaneet uudiskohteissa työmaiden turvallisuuden seurannan
- Olemme käynnistäneet vastuullisuusohjeistuksen tekemisen vuokralaisille

Hallintotapa:

- Olemme kartoittaneet ja implementoineet toimintaamme EU:n luokitusjärjestelmästä ja tiedonantovelvoitteesta tulevia vaatimuksia



KIINTEISTÖSIJOITUSTEN VASTUULLISUUSTOIMIA

ENERGIATEHOKKUUTTA JA PÄÄSTÖJEN VÄHENNYSTÄ

Vuonna 2022 toteutunut energiankulutuksemme kasvoi koko kiinteistökantamme osalta. Kasvun suurimpana syynä ovat kiinteistökannan kasvu: uusia kiinteistöjä on hankittu ja niitä on siirtynyt ylläpitomme piiriin. Energiankulutuksen kokonaispäästöt ovat sen sijaan laskeneet voimakkaasti vuonna 2022. Tätä muutosta ovat tukeneet energiatehokkuushankkeemme sekä uusiutuvan energian hankinta. Vuonna 2022 kaikki ostamamme sähkö oli ensimmäistä kertaa 100 % päästöttöntä vastuullisuusohjelmamme mukaisesti. Kaikista kiinteistöistämme lasketut energian ominaiskulutukset pysyivät vuoden 2021 tasolla, huolimatta merkittävistä kohdemuutoksista salkuissa.

LISÄÄNTYVÄÄ SÄÄNTELYMUKAISTA RAPORTOINTIA

Vuoden 2022 aikana olemme kartoittaneet ja implementoineet toimintaamme EU:n luokitusjärjestelmästä ja tiedonantovelvoitteesta tulevia vaatimuksia. Olemme tehneet rahastojen taksonomiamukaisuuslaskennan sisältäen sekä 15 % että 30 % parhaimmiston. Noudatimme laskennassa Raklin teettämän selvityksen ohjeita parhaimmiston tulkinnasta. Selvityksen tulosten perusteella olemme päivittäneet energiatodistuksia vuoden 2018 lainsäädännön mukaisiksi. Lisäksi olemme

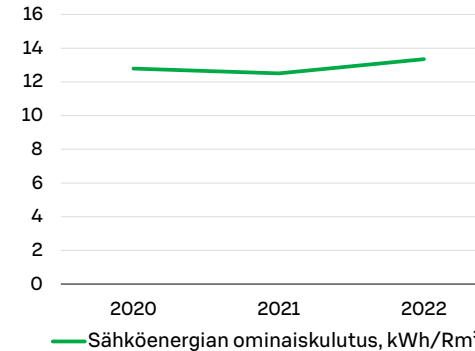
teettäneet kohdekohtaisia ilmatoriskiselvityksiä. Ilmatoriskiselvitysten johdosta olemme tarkastelleet toimitilakohteille kehitystoimenpiteitä. Tekoälyä hyödyntäen analyysillä kartoitettiin, millaisia investointeja tarvitaan, jotta yhä useampi kohde olisi taksonomiamukainen kestävä kohde.

RAKENNUSHANKKEIDEN VASTUULLISUUSOHJE

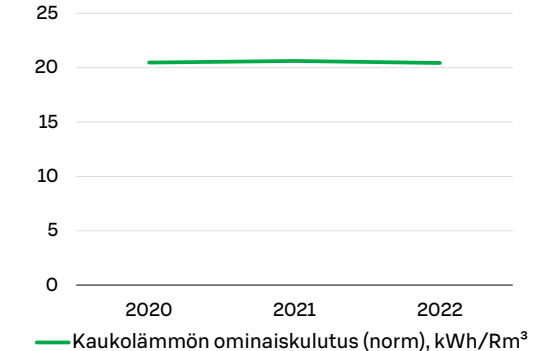
S-Pankki Kiinteistöt vastaa S-Pankin hallinnoimien kiinteistösijoitussalkkujen rakennushankkeiden johtamisesta. Yhtiö on vuonna 2022 laatinut rakennushankkeiden vastuullisuusohjeen. Ohje sisältää kaikki vastuullisuuden osa-alueet: sosiaalisen vastuun, hallinnon ja ympäristövastuun. Hankkeiden ja hallinnoitavien sijoitussalkkujen monipuolisuudesta johtuen vastuullisuusohje opastaa yhteisten vaatimusten lisäksi projektinjohtoa hankekohtaisten vastuullisuustavoitteiden asetannassa ja toimenpiteiden ohjaamisessa. Näin vastuullisuusnäkökohdat saadaan integroitua osaksi perinteistä rakennuttamisen prosessia.

0 tCO₂
sähkön päästöt vuonna 2022

Sähkön ominaiskulutus

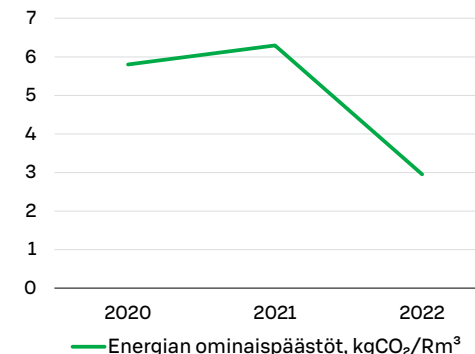


Kaukolämmön ominaiskulutus



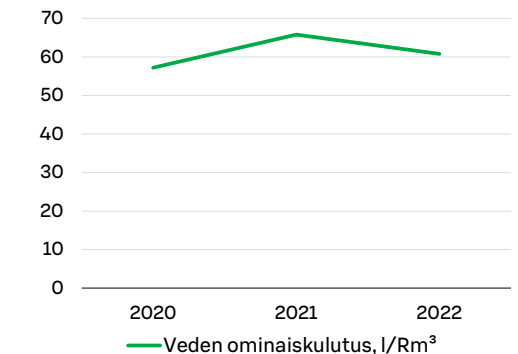
Lämmityksen normeeraus tulee vuoden 2023 aikana muuttamaan, kun vertailukautta päivitetään. Tässä raportissa luvut ovat normeerattu vanhan vertailukauden avulla.

Energian ominaispäästöt



Ominaiskulutus ja ominaispäästökuvaajissa on mukana kolmen suurimman salkkumme kulustiedot.

Veden ominaiskulutus



Veden ominaiskulutus ei sisällä Fennia ja Henki-Fennia-salkkujen kulutuksia vuoden 2020 osalta.



S-PANKKI ASUNTO ERIKOISSIJOTUSRAHASTO

VASTUULLISUUSTEKOJA ASUINKOhteissamme

MASSIIVIPUISIA KERROSTALOJA

Turkuun valmistuu vuonna 2023 massiivipuura-kenteinen As Oy Turun Linnanfältin Portinvartija. Kohteelle on tehty elinkaariarviointi ja päästö-raportti. Laskelma osoittaa, että Portinvartijan hiilikädenjälki eli myönteinen ilmastovaikutus, on biogeenistä hiiltä varastoivan massiivipuura-rakenteen ansiosta suurempi kuin tavallisella kerrostalolla. Hiilikädenjälki on $-8,30 \text{ kg}/\text{CO}_2\text{e}/\text{m}^2/\text{a}$, eli rakennus on reilusti hiilinegatiivinen. Päästöjä kuvaava hiilijalanjälki on yhteensä $16,47 \text{ kg}/\text{CO}_2\text{e}/\text{m}^2/\text{a}$, kun huomioidaan rakennuksen koko elinkaari kehdosta hautaan. Suurimmat päästöt syntyvät rakennusmateriaalien valmistuksesta ja talon käytönaikaisesta energiasta. Portinvartija edustaa ilmastoviisasta asumista.



As Oy Turun Linnanfältin Portinvartija, Havainnekuva: ARCO

UUSIUTUVAN ENERGIAN TUOTANTOA

Vuoden 2022 aikana olemme asentaneet aurinkopaneelit kahteen olemassa olevaan kohteeseen, As Oy Vantaan Peltolan Tähteen ja As Oy Kirkkonummen Paroniin. Lisäksi vuonna 2023 aurinkopaneelit tullaan asentamaan kahteen olemassa olevaan kohteeseen sekä yhteen uudiskohteeseen.

Kahteen olemassaolevaan kohteeseen, As Oy Keravan Kokonkulmaan ja As Oy Espoon Tuomikartanoon, vaihdetaan kevään 2023 aikana lämmitystapa kaukolämmöstä maalämpöjärjestelmään.



As Oy Vantaan Peltolan Tähti, johon asennettiin aurinkopaneelit vuonna 2022

KERROSTALON YMPÄRISTÖSERTIFIOINTI

As Oy Helsingin Paasi sai rahaston ensimmäisen Breeam In Use Residential -ympäristösertifikaatin. Sertifikaatti kattaa sekä kiinteistön ominaisuudet (Part 1) että hallinnan (Part 2). Ominaisuuksistaan As Oy Helsingin Paasi sai arvosanan Excellent ja hallinnasta arvosanan Very Good. Sertifiointin myötä kohde täyttää korkeatasoiset vaatimukset kiinteistönenergia- ja vesitehokkuudesta, jätelajittelusta, ylläpidosta ja huollosta sekä kiinteistön käyttäjien hyvinvoinnin tukemisesta. Sertifikaatissa huomioidaan myös se, miten kohde auttaa ylläpitämään luonnon monimuotoisuutta. Lisäksi se kannustaa varautumaan ilmaston lämpenemisen aiheuttamiin riskeihin.



As Oy Helsingin Paasi, jolle myönnettiin Breeam In Use Residential -sertifikaatti

ILMASTORISKIKARTOITUKSET

S-Pankki Asunto -rahaston kohteista taksonomianmukaisia kestäviä sijoituksia on 94 %. Teetimme tämän arvion perusteella 79 kohteeseen (niin 100% omistettuihin kuin osuomisteisiin) kiinteistökohtaiset ilmastoriskikartoitukset. Arvioituista kohteista merkittäviä tai kohtalaisia ilmastoriskejä havaittiin 16 kohteessa. Havaitut riskit liittyivät pääosin lisääntyviin sademääriin ja sen myötä rakennuksen ulkovaipan lisääntyvään kosteusrasitukseen tai kuivumiskyvyn heikentymiseen. Merkityksettä tai vähäisiä riskejä oli 63 kohteessa.



As Oy Espoon Mahtivaival

ASUNTOJEN KULUTUSTIEDOT JA PÄÄSTÖT

ENERGIAN PÄÄSTÖT VÄHENEVÄT UUSIUTUVAN ENERGIAN AVULLA

Omat toimemme sekä yleisesti vähäpäästöisemmän energian tuottaminen ovat jatkaneet kokonaispäästöjemme pienentymistä vuodesta 2019 lähtien. Kiinteistökantamme on kasvanut vuosittain, mikä vaikuttaa energiankulutuksen absoluuttisen määrän kasvuun, mutta samalla ominaiskulutuksemme ovat hieman laskeneet viime vuodesta.

KULUTUSTEN LASKENTAPERIAATTEET

2020 lukemissa on raportoitu 100 % omistettujen kiinteistöjen luvut S-Pankki Asunto sekä FIM Asuntorahasto I Ky -salkuista. Muina vuosina luvuissa on vain S-Pankki Asunto -rahasto, FIM Asuntorahasto I Ky -salkun myynnin vuoksi alkuvuonna 2021. Lisäksi pääomakohteet, jossa vuokralainen vastaa kulutuksista itse, on jätetty raportoinnin ulkopuolelle. Uudiskohteissa kulu-

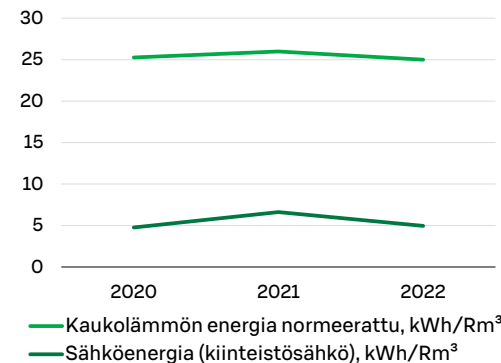
tukset ovat mukana niiltä osin vuotta, kun ne ovat olleet tiedossa. Ominaiskulutusten laskennassa on huomioitu vain ne kohteet, joista kulutustietoa on koko raportointivuodelta.

PÄÄSTÖJEN KEHITYS

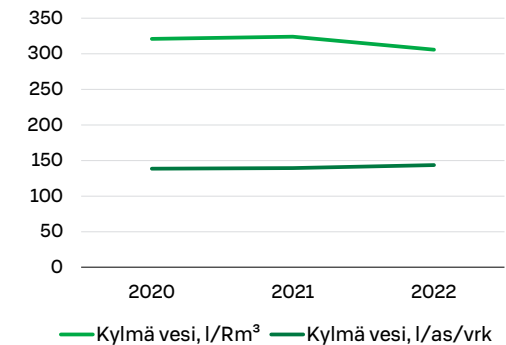
Asuinkiinteistöjemme päästöt ovat pudonneet huomasti vuosina 2018–2022, sillä siirryimme uusiutuvan kiinteistösähkön käyttöön vuonna 2019, ja vuoden 2020 aikana siirryimme käyttämään uusiutuville energianlähteillä tuotettua kaukolämpöä kaikissa kiinteistöissä, joissa se on mahdollista. Tulevaisuuden päästöihin vaikuttavat yhä niiden kohteiden kaukolämmön kulutus, joissa päästötöntä lämpöä ei voida hankkia. Päästöjen kuvaajassa vihreällä näkyvät toteutuneet päästöt vuoteen 2022 asti ja arvio tulevista päästöistä siitä eteenpäin. Harmaan eri sävyillä näkyvät toimenpiteillä vältetyt päästöt.

| Asuntojen avainlukuja | 2020 | 2021 | 2022 |
|-------------------------------------|--------|--------|--------|
| Sähkö, MWh | 1 056 | 1 263 | 1 603 |
| Lämpö absoluuttinen, MWh | 4 113 | 4 457 | 6 612 |
| Vesi, m ³ | 60 359 | 61 169 | 84 787 |
| Raportoitavien kohteiden määrä, kpl | 31 | 24 | 30 |
| Asukkaiden määrä, hlö | 1 193 | 1 492 | 1 805 |
| Sähkön päästöt, tCO ₂ | 0 | 0 | 0 |
| Lämmön päästöt, tCO ₂ | 579 | 42 | 27 |
| Sähköauton latauspisteet | - | - | 20 |

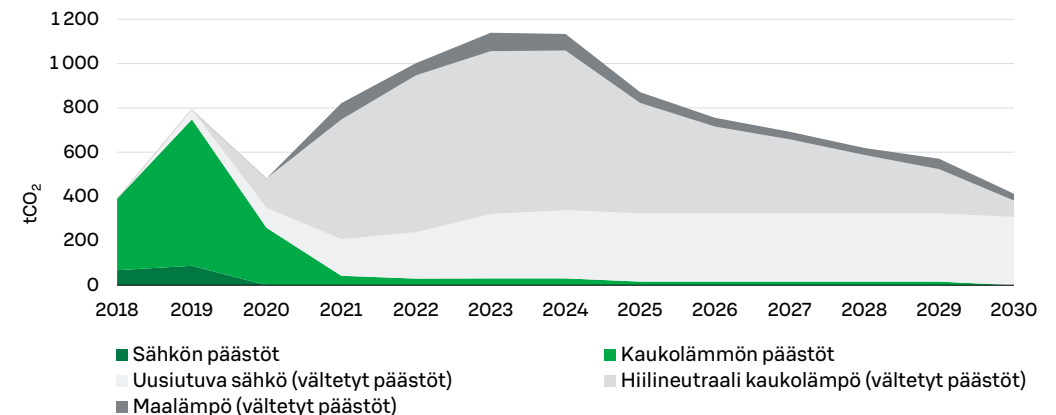
Energian ominaiskulutukset



Veden ominaiskulutus



Toteutuneet päästöt ja niiden arvioitu kehitys



ASUNTOJEN JÄTTEET

LAAJAT KIERRÄTYSMAHDOLLISUUDET

Kohteissamme on mahdollisuudet kierrättää vähintään bio-, paperi-, kartonki-, metalli-, lasi- ja sekajätteet. Pyrimme vähentämään sekajätteen määrää kartoittamalla kohteita, joissa löytyy potentiaalia jätehuollon kehittämiseksi. Sekajätteen osuus vuonna 2022 oli 64 % kaikista jätelajeista.

KIINTEISTÖJEN JÄTTEIDEN RAPORTOINTIPERIAATTEET

Keräämme ja seuraamme jätetietoja (jätejakeet, määrät ja käsittelytapa) paikkakuntakohtaisesti kunnallisilta jätehuoltoyrityiltä. Erityisesti materiaalina kierrätettyjen jakeiden osalta (esimerkiksi paperi ja kartonki) tieto on asuntokohteissa osittain puutteellista raportointitavoista johtuen. Vuoden 2022 osalta jätetiedot saatiin 19 kohteesta.

356 tonnia

kokonaisjättemäärä
asuntokohteissa

36 %

kierrätysaste

TYÖMAAJÄTTEET

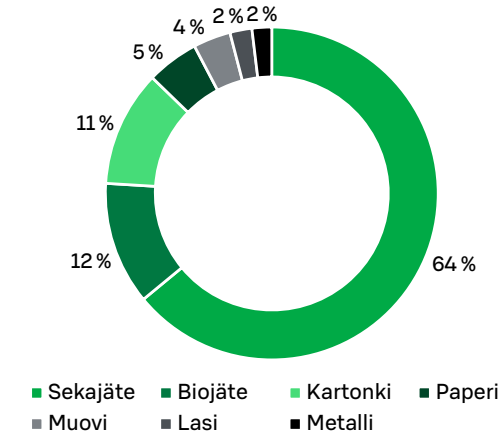
Olimme tilaajan roolissa useassa eri rakennushankkeessa vuonna 2022. Kaikista alkaneista rakennushankkeista on kerätty jätehuoltosuunitelma sekä valmistuneista hankkeista saatu jättemääräraportit.

Työmailla syntyvien jätteiden määrä on merkittävä verrattuna käytössä olevien kiinteistöjen kotitalousjätteisiin. Seuraamme työmaajätteiden määrää hankkeissamme ja keskustelemme rakennusliikkeiden kanssa tavoista edistää vastuullisuutta niin työmaa-aikana kuin suunnittelussakin.

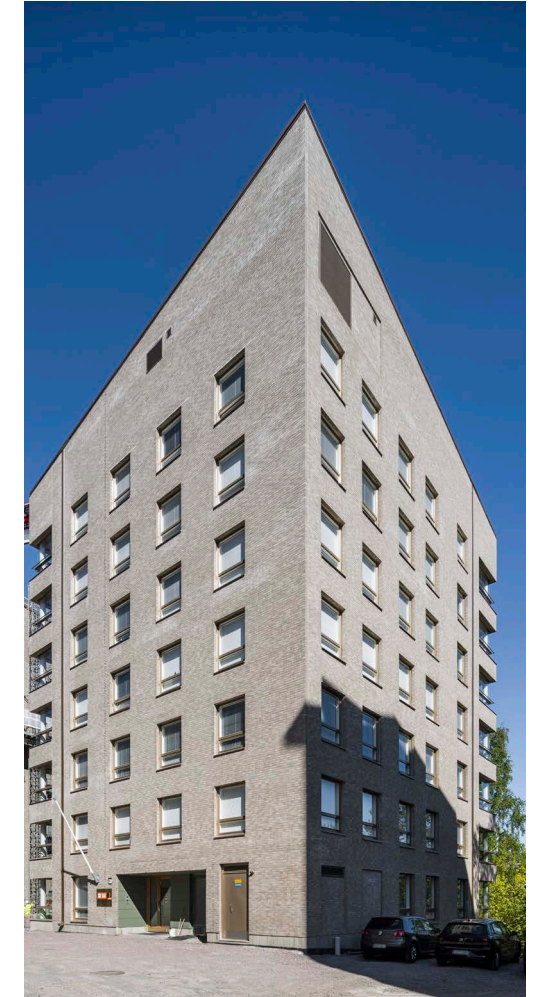
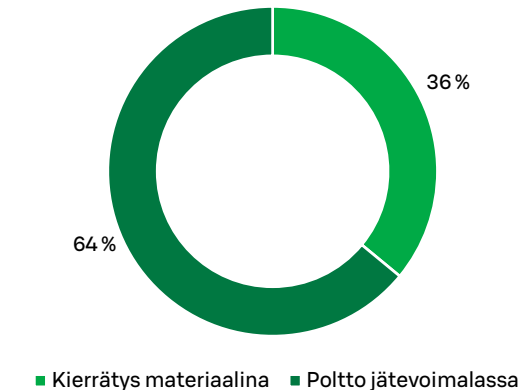
| Yhteiskuntajätteet | 2021 | 2022 |
|--------------------------|------|------|
| Raportoidut kohteet, kpl | 15 | 19 |
| Kokonaisjättemäärä, t | 258 | 356 |
| Kierrätysaste, % | 40 | 36 |

| Työmaajätteet | 2021 | 2022 |
|----------------------------------|------|------|
| Valmistuneet hankkeet | 5 | 5 |
| Kokonaisjättemäärä hankkeissa, t | 1944 | 1153 |
| Kierrätysaste, % | 37 | 20 |

Jätejakeet



Jätteenkäsittely



As Oy Helsingin Vallilan Jemma



Hotelli Katajanokka Oy, Helsinki

VASTUULLISUUSTEKOJA TOIMITILAKOhteissamme

TURVALLISUUSKÄVELYT

Toteutimme vuoden 2022 aikana yhteensä 80 turvallisuuskävelyä yhdessä palveluntuottajan kanssa. Turvallisuuskävelyt ovat yksi tapa tehdä ennaltaehkäisevää turvallisuusjohtamista, jonka tarkoituksena on torjua onnettomuudet, tapaturmat ja läheltä piti –tilanteet sekä lisätä turvallisuustietoisuutta ja yhteistä vastuuta turvallisuudesta. Kierroksella havainnoidaan mahdollisia vaaranpaikkoja tai tulevia vaaratilanteita sekä tehdään riskiarviointi. Turvallisuuskävelyt ovat lisäksi hyvä keino varmistaa turvallisuusohjeistuksen jalkautuminen organisaatioon. Vuoden aikana turvallisuuskävelyissä tehtiin kaiken kaikkiaan 135 turvallisuushavaintoa, joiden perusteella toteutettiin turvallisuutta parantavia toimenpiteitä.



DEFIBRILLAATTORIT

Terveysturvallisuus on osa Toimitilarahaston vastuullisuutta. Vuoden 2022 aikana hankimme 27 kohteeseemme sydäniskureita eli defibrillaattoreita. Ennestään laitteet löytyivät jo 9:stä kiinteistöstämme. Laitteet asennettiin joulukuussa 2022. Laitteet ovat helppokäyttöisiä ja niitä voi käyttää kuka tahansa ilman koulutusta. Laite opastaa käyttäjää käytön aikana. Defibrillaattorit pelastavat ihmishenkiä, kun potilaalle saadaan apua jo ennen ambulanssin tuloa paikalle. Defibrillaattoreiden sijainnit rakennuksissa on selkeästi merkitty, jolloin ne löytyvät nopeasti hätätilanteessa.



ENERGIANSÄÄSTÖTALKOOT JA SÄHKÖN SAATAVUUDEN TURVAAMINEN

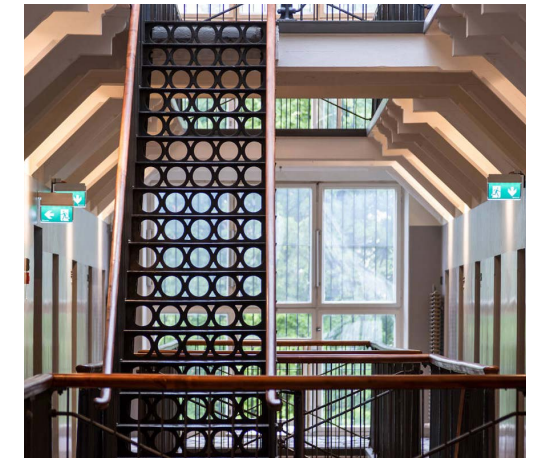
Toimitilarahasto osallistui kaikissa kiinteistöissä, joissa se vastaa ylläpidosta, valtakunnalliseen Astetta Alemmas -kampanjaan sekä Fingridin organisoimaan vapaaehtoiseen sähköjärjestelmän tukimenettelyyn. Molemmista kampanjoista tiedotettiin vuokralaisia ja asiaan varauduttiin palveluntuottajien kanssa, muun muassa nostamalla päivystysvalmiutta kiinteistöhuollon osalta. Lisäksi olemme ohjeistaneet vuokralaisiamme erillisellä energiasäästöohjeistuksella ja kannustaneet heitä mukaan talkoisiin.



KOy Quartetton Basso, Espoo

BREEAM IN-USE

Vuonna 2022 aloitimme systemaattisen työn kiinteistöjemme sertifiointien edistämiseksi. Osassa kohteitamme on rakennusaikana haettu ympäristösertifikaatti, mutta tänä vuonna keskityimme käytönaikaiseen sertifiointiin. Vertailimme eri sertifiointityyppejä ja päädyimme etenemään BREEAM In-Use sertifiointin kanssa. Teetimme esiselvitykset neljään kohteeseen, jotka edustavat salkun kiinteistöjen eri käyttötarkoituksia. Tuloksena käynnistimme kyseisten kohteiden osalta parannustoimenpiteet, ja varsinaisessa sertifiointiprosessissa tavoitteenamme kohteissa on BREEAM Very Good -taso.



Hotelli Katajanokka Oy, Helsinki

TOIMITILOJEN ENERGIA JA PÄÄSTÖT

ENERGIASEURANNALLA TEHOKKUUTTA

Mittaamme ja seuraamme kiinteistöjen kulu-
tustrendejä (sähkö, lämpöenergia, jäähdytys,
vesi) ja etsimme aktiivisesti keinoja energia-
tehokkuuden parantamiseksi. Toimitilojen
energiatehokkuussopimuksen (TETS) puit-
teissa tavoitteenamme on pienentää sähkön
ja lämmönkulutusta yhteensä 7,5 % vuoteen
2025 mennessä. Apunamme on energia-
manageri, joka hyödyntää työssään energian-
seurantapalvelumme, EnerKeyn, kulutus-
dataa sekä järjestelmän Ines-tekoälyä.

Vuonna 2020 alkaneen pandemian tuoman
väliaikaisen täyden etätyösuosituksen myötä
tilojen käytön vähentyminen näkyi myös

väliaikaisesti energiakulutuksessa säästönä.
Vuonna 2021 käyttäjien palatessa osittain
toimistoille näkyi nousua myös energiakulutuk-
sessa. Edelleen vuonna 2022 näkyi pandemian
aiheuttamia työskentelymuutoksia kulutus-
sissa alkuvuoden etätyösuosituksen myötä.

KULUTUSTEN LASKENTAPERIAATTEET

Kulutustilastoissa raportoidaan luvut 100 %
omistettujen kiinteistöjen, joissa vastaamme
energiankulutuksesta, osalta. Kohteet, joissa
vuokralaisilla on omat energiasopimukset, on
jätetty raportoinnin ulkopuolelle. Ominaisku-
lutusten laskennassa on huomioitu kaikki
kohteet, joissa on kulutustietoa koko rapor-
tointivuoden osalta.

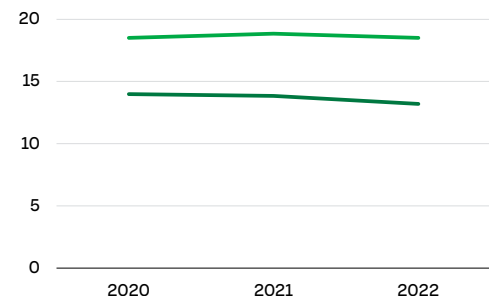
Toimitilojen avainlukuja

| | 2020 | 2021 | 2022 |
|-------------------------------------|---------|----------|--------|
| Sähkö, MWh | 15 026 | 14 945 | 14 065 |
| Lämpö absoluuttinen, MWh | 17 053* | 22 320 | 18 482 |
| Lämpö normeerattu, MWh | 20 255* | 22 296 | 19 868 |
| Kaukojäähdytys, MWh | 739 | 1 059 | 952 |
| Vesi, m ³ | - | 34 479** | 31 385 |
| Raportoitavien kohteiden määrä, kpl | 29 | 29 | 27 |
| Aurinkopaneelien tuotanto, MWh | - | 37 | 112 |
| Ympäristösertifikaatit, kpl | 2 | 2 | 2 |
| Sähköauton latauspisteet, kpl | 11 | 11 | 11 |

*Lämmönkulutusten osalta lukemista puuttuu yhden raportoitavan kohteen tiedot

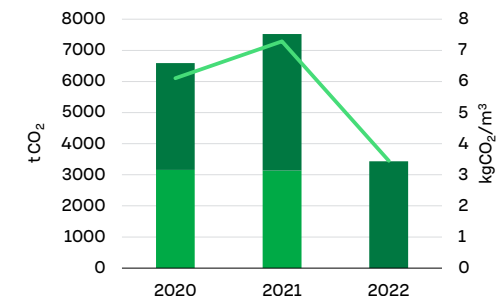
**Vedenkulutusten osalta lukemista puuttuu yhden raportoitavan kohteen tiedot

Energian ominaiskulutukset



— Kaukolämmön energia normeerattu, kWh/Rm³
— Sähköenergia, kWh/Rm³

Energian päästöt



■ Lämmön päästöt, tCO₂ ■ Sähkön päästöt, tCO₂
— Päästöt kgCO₂/m³

Raportoitavista kohteista 11 kohteen sähkönkulutukseen ja sähkön
päästöihin sisältyy ainoastaan kiinteistösähkö.



Hotelli Katajanokka Oy, Helsinki

TOIMITILOJEN JÄTTEET

KIERRÄTYSASTE PARANEE

Kilpailutimme vuonna 2021 S-Pankki Toimitila-rahaston jätehuoltokumppanin ja uusi sopimus astui voimaan vuoden 2021 loppupuolella. Uuden sopimuksen tavoitteena on parantaa kierrätysastetta sekä vähentää sekajätteen määrää. Muutoksen myötä jätedatan saatavuus ja raportointi on parantunut ja pääsemme myötä tehokkaammin kehittämään kierrätystä. Kohteissamme on mahdollisuudet kierrättää ainakin bio-, paperi-, kartonki-, metalli-, lasi-, muovi- ja sekajätteet.

Kierrätysaste nousi 2021-2022 jopa 8 prosentilla. Osan muutoksesta selittää parempi datan kattavuus. Vuoden 2022 osalta tiedot sisältävät 22 kohdetta.

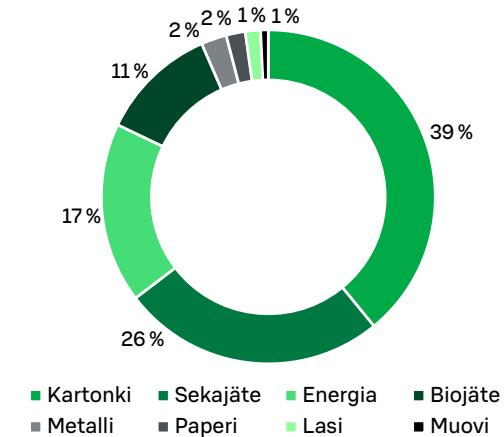
608 tonnia

kokonaisjättemäärä

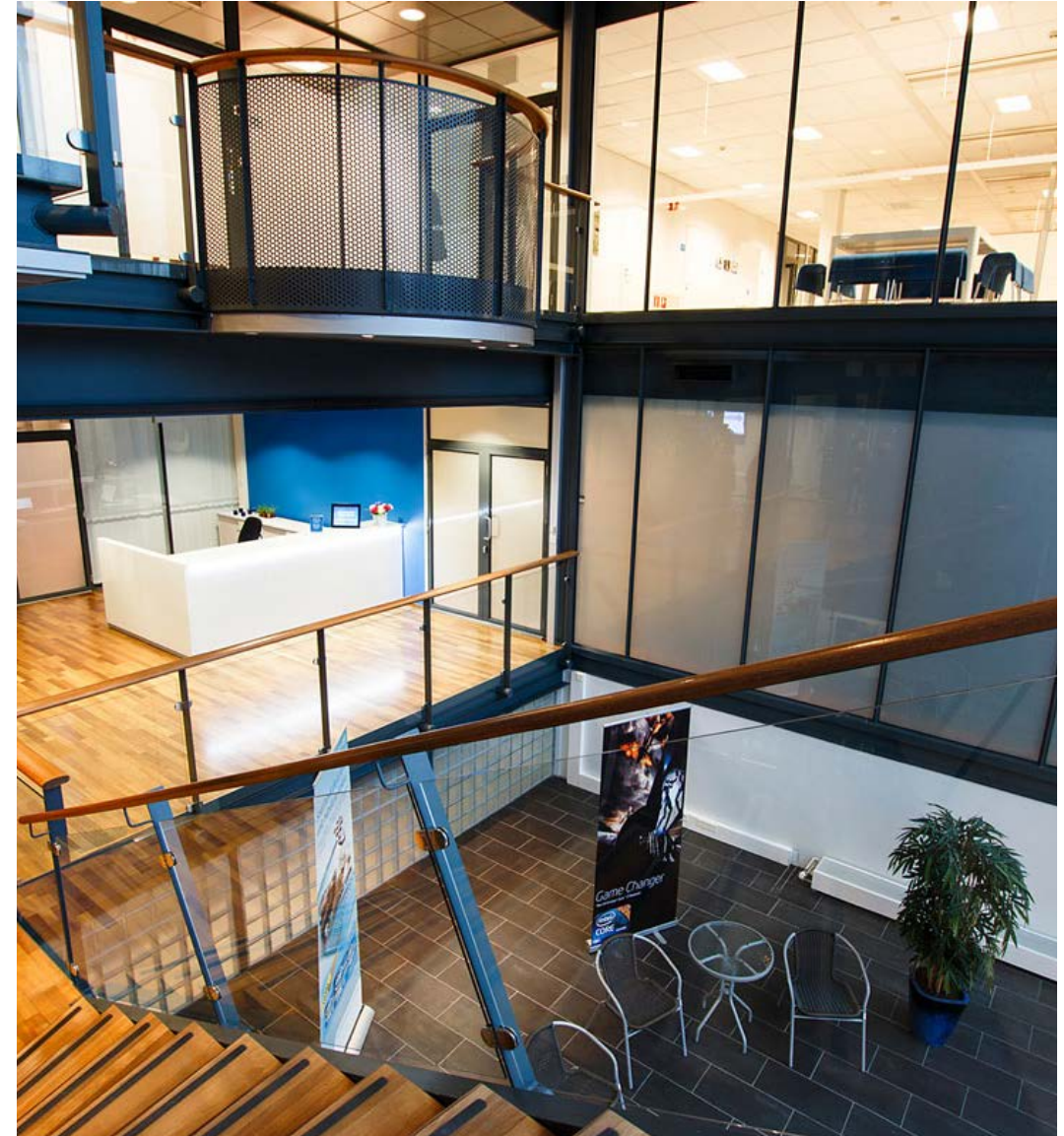
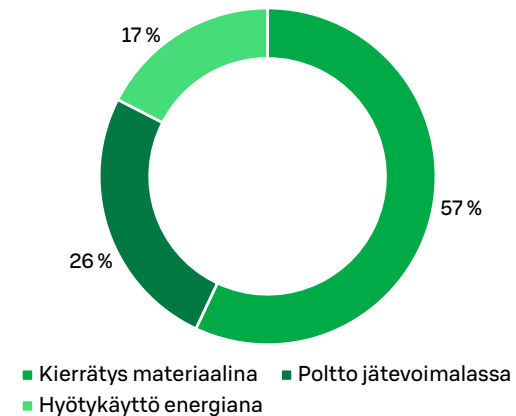
57 %

kierrätysaste

Jätelajit



Jätteenkäsittely



KOy Munkkiluodontie 44, Espoo



KOy Kauppakeskus Pasaati, Kotka

KAUPPAKESKUSKIINTEISTÖT FEA KY

KAUPALLISIIN KIINTEISTÖIHIN SIOJITAVA SIOJITUSYHTIÖ

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

Vuoden 2022 lopussa sijoitusyhtiö omistaa 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 käynnistyi energiamanageri-palvelu osana uutta kiinteistöjen ylläpitosopimusta. Tavoitteena on energiatehokkaampi huominen sekä loppukäyttäjilleen viihtyisämmät tilat.

VASTUULLISUUDEN KEHITYSOIMIA VUONNA 2022

Vuoden 2022 aikana sijoitusyhtiö käynnisti energiaremontin Kauppakeskus Pasaatissa. Energiaremontissa ajanmukaistettiin rakennuksen ilmanvaihtokoneita, uusittiin yksi

lämmönjakokeskus sekä talotekniikan automaatiota. Hankkeen lopputuloksena rakennuksen lämmön- ja sähkönkulutus laskevat 11–13 %

Kauppakeskus Lundissa sekä Kullasvaarantien logistiikkakohteessa sijoitusyhtiö kartoitti energiatehokkuuden parantamisen mahdollisuuksia ja Kullasvaarantiellä myös rakennuksen lämmitystapamuutoksen mahdollisuuksia.

Lisäksi sijoitusyhtiö osallistui valtakunnalliseen Astetta Alemmas -kampanjaan sekä Fingridin organisoimaan vapaaehtoiseen sähköjärjestelmän tukimenettelyyn. Molemmista kampanjoista tiedotettiin vuokralaisia ja asiaan varauduttiin palveluntuottajien kanssa, muun muassa nostamalla päivitysvalmiutta kiinteistöhuollon osalta.

Vuoden 2022 sesongeissa Kauppakeskus Pasaatissa ja Lundissa pyrittiin tukemaan paikallisia toimijoita tarjoamalla pop up -liiketiloihin paikallisille yhdistyksille. Lisäksi Pasaatissa annettiin joulusesongin aikana second hand -toimijalle liiketila käyttöön pyrkimyksenä tukea kiertotaloutta.

| Avainlukuja | 2020 | 2021 | 2022 |
|-------------------------------------|--------|--------|--------|
| Kiinteistövarallisuus, M€ | 122,6 | 117,2 | 109,9 |
| Kohteiden pinta-ala, m ² | 66 729 | 61 650 | 61 650 |
| Kohteiden lukumäärä, kpl | 6 | 5 | 5 |
| Käyttöaste, % | 83,7 | 84,1 | 82,3 |
| Vuokrasopimuksia, kpl | 67 | 65 | 70 |
| Sähkö, MWh* | 2 636 | 3 988 | 4 134 |
| Lämpö absoluuttinen, MWh* | 2 616 | 5 518 | 4 017 |
| Vesi, m ³ * | 2 075 | 9 928 | 10 114 |
| Sähköauton latauspisteet | - | 11 | 14 |

*Kulutuslukemat sisältävät 3 kohteen tiedot



KOy Porvoon Lundi



Hotelli AX, Helsinki

TERRIERI KIINTEISTÖT KY

KIINTEISTÖKEHITYSHANKKEISIIN SIJOITTAVA VAIHTOEHTORAHASTO

Terrieri Kiinteistöt Ky on ammattimaisille instituutiosijoittajille suunnattu, kiinteistökehityshankkeisiin sijoittava suljettu vaihtoehtorahasto. Rahasto aloitti toimintansa tammi-kuussa 2019.

Rahasto sijoittaa pääasiassa sijoituskohteisiin, joissa on odotettavissa arvonnousua kiinteistökehityksen kautta. Rahaston tarkoitus on, että sen myymät kiinteistöt ovat arvokkaampia, kuin mitä ne olivat ostettaessa. Kiinteistöjä kehitetään kaupallisella konseptilla, suunnittelulla, vuokraamalla, rakentamalla sekä hyvällä hallinnolla ja vastuullisuudella.

Rahasto sijoittaa toimitiloihin ja kaupallisiin kohteisiin kasvukeskuksissa. Rahaston tavoittekoko on 100 miljoonaa euroa.

Kahdella rahaston kohteella on rakennusvaiheen LEED-ympäristösertifikaatti tasolla Gold. Lisäksi yksi rakenteilla oleva kohde tullaan sertifioimaan vastaavaan tasoon. Vuonna 2021 valmistuneessa kohteessamme on maalämpö lämmityksenä kiinteistön energian tuottamiseen.

Rahastolla on käytössä rakentamisen aikainen vastuullisuusohje pääurakoitsijalle.

| Avainlukuja | 2021 | 2022 |
|-------------------------------------|--------|--------|
| Kiinteistövarallisuus, M€ | 65,3 | 66,6 |
| Kohteiden pinta-ala, m ² | 23 319 | 25 619 |
| Kohteiden lukumäärä, kpl | 6 | 5 |
| Käyttöaste, % | 94 | 99 |
| Vuokrasopimuksia, kpl | 11 | 12 |
| Sähkö, MWh | 96 | 172 |
| Lämpö, MWh | 422 | 1 084 |
| Vesi, m ³ | 61 | 800 |



Hotelli AX, Helsinki



Hämeenkatu 4, Tampere (Stockmannin kiinteistö)

FENNIA JA HENKI-FENNIA

KESKINÄINEN VAKUUTUSYHTIÖ FENNIA JA VAKUUTUSOSAKEYHTIÖ 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.

Vuonna 2022 Fennian ja Henki-Fennian suorien kiinteistösijoitusten normeerattu kokonaisenergiankulutus nousi hieman johtuen kohde-
muutoksista salkussa. Kaikki sähkönhankinta toteutui pohjoismaisena tuulisähkönä. Vuoden 2022 aikana suorille kiinteistösijoituskohteille teetettiin myös vaihtoehtoisten energialähteiden selvitykset sekä selvitettiin sähköau-

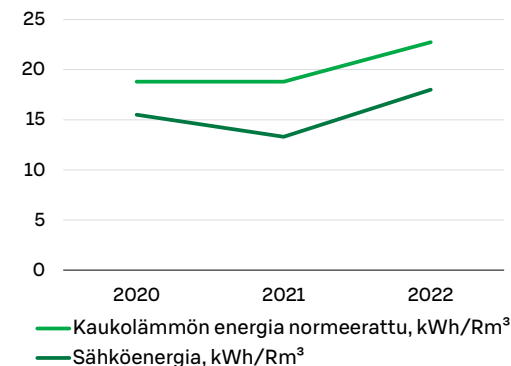
tojen latauspisteiden lisäämismahdollisuuksia.

Salkkujen suorista kiinteistösijoituksista ja yhteissijoituksista yksi kohde on varustettu rakennusajan ympäristösertifikaatilla. Suorille kiinteistösijoituskohteille on laadittu vuoden 2022 aikana sertifiointien tiekartta, jonka mukaisessa järjestyksessä kohteille aletaan hakea käytönaikaisia sertifikaatteja.

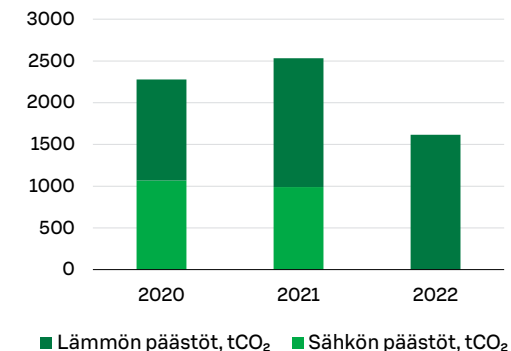
Lisäksi sijoitussalkut osallistuivat kaikissa kiinteistöissään, joissa ne vastaavat ylläpidosta, valtakunnalliseen Astetta Alemmas -kampanjaan sekä Fingridin organisoimaan vapaaehtoiseen sähköjärjestelmän tukimenettelyyn ja osallistuivat siten energiansäästötalkoihin ja sähkön saatavuuden turvaamiseen. Molemmista kampanjoista tiedotettiin vuokralaisia ja

asiaan varauduttiin palveluntuottajien kanssa, muun muassa nostamalla päivystysvalmiutta kiinteistöhuollon osalta. Kohdekannassa tapahtuneet muutokset selittävät muutokset jätemäärissä sekä energiakulutuksessa.

Energian ominaiskulutukset

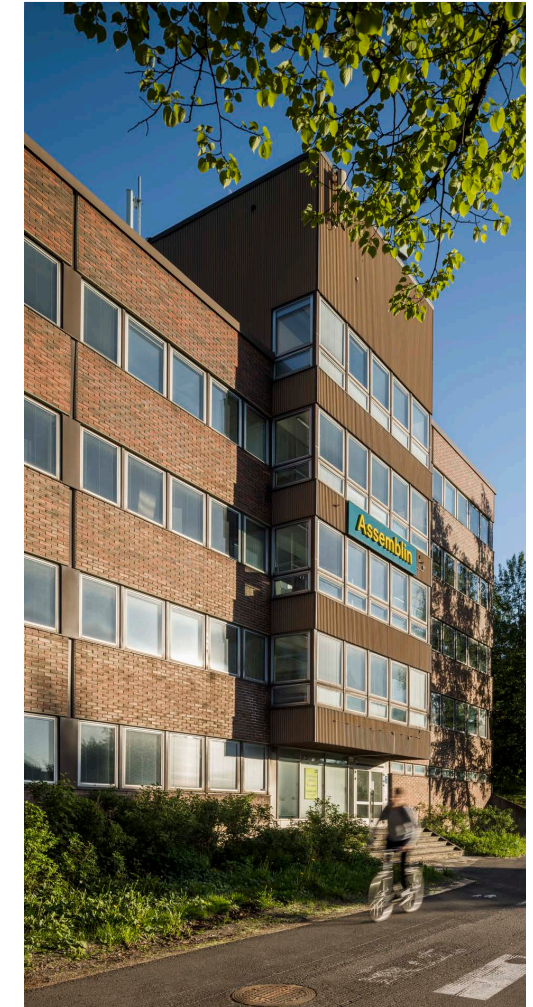


Energian päästöt



Raportoitavista kohteista yhden kohteen sähkönkulutukseen ja sähkön päästöihin sisältyy ainoastaan kiinteistönsähkö.

| Avainlukuja | 2020 | 2021 | 2022 |
|--|---------|--------|--------|
| Kohteiden pinta-ala, m ² | 125 461 | 99 093 | 81 721 |
| Kohteiden lukumäärä, kpl (kiinteistöt, tontit ja osakkeet) | 22 | 17 | 14 |
| Vuokrasopimuksia, kpl | 114 | 107 | 70 |
| Sähkö, MWh | 5 089 | 4 710 | 8 240 |
| Lämpö absoluuttinen, MWh | 7 331 | 9 236 | 9 691 |
| Vesi, m ³ | - | 10 496 | 12 525 |
| Jättemäärä, t | 82 | 75 | 477 |
| Kierrätysaste, % | 44 | 45 | 64 |
| Sähköauton latauspisteet, kpl | 2 | 14 | 24 |



Sentnerikuja 1, Helsinki



Metsäkiinteistö Karkkilassa

S-PANKKI METSÄ ERIKOISJOITUSRAHASTO

Heti toiminnan alusta alkaen rahasto on pyrkinyt hyödyntämään jatkuvan kasvatuksen metodeja sekä sertifioimaan metsänsä PEFC™- ja FSC® -standardien piiriin. Metsäsertifikaateilla pystytään osoittamaan, että rahasto hoitaa metsiänsä kestävänsä metsänhoidon periaatteita noudattaen ja luonnon monimuotoisuutta ylläpitäen.

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

Vastuullisuus pitää sisällään muutakin kuin kestävänsä ja luonnon monimuotoisuutta ylläpitävän metsänhoidon. Vastuullisuus tarkoittaa myös metsien monikäytön, paikallisväestön ja liiketoiminnan huomioimista. Rahasto pyrkiikin metsänhoidollisissa toimissa huomioimaan virkistysarvot, kuten marjastuksen, metsästyksen ja jokamiehen oikeuksiin kuuluvat toimet. Paikallisväestöä ja luontomatkailuliiketoimintaa olemme huomioineet muun muassa metsästyks- ja virkistysalueiden vuokraami-

sella. Metsämaista on suojeltua alaa noin 10 % ja lisäksi muiden luonnon monimuotoisuutta edistävien toimenpiteiden (kuten aukoton hakkuu) piirissä 4 %.

Suomen laajat metsäalueet soveltuvat myös vihreän energian tuotantoon ilman että metsien hoidolliset toimet kärsivät. Olemmekin tehneet useita esisopimuksia tuulivoiman tuotantoyhtiöiden kanssa ja näin pyrkiin kasvattamaan Suomen mahdollisuuksia päästä hiilineutraaliuteen suunnitellussa ajassa. Samalla mahdollistamme uusien työpaikkojen synnyn maakuntiin.

*Lisenssinumerot FSC: FSC-C109750, FSC-C148938

10 %
suojeltua tai metsäkäytön
ulkopuolella

4 %
muun erityiskäsittelyn piirissä

| Avainlukuja | 2020 | 2021 | 2022 |
|---|--------|--------|--------|
| Metsäkiinteistöjä Suomessa, kpl | 153 | 260 | 429 |
| Metsää Suomessa, ha | 18 891 | 24 056 | 30 848 |
| Metsäkiinteistöjä Virossa, kpl | 321 | 397 | 397 |
| Metsää Virossa, ha | 2 452 | 3 070 | 3 070 |
| Metsän pystyvuoston hiilivarasto vuoden alussa, MtCO ₂ | - | 18,5 | 20,7 |
| Metsän vuotuinen hiilitase tCO ₂ | - | 90 600 | 13 118 |
| Keskimääräinen vuotuinen metsän hiilinielu Suomessa, tCO ₂ /ha/vuosi | - | 4,0 | -0,2 |
| Keskimääräinen vuotuinen hiilivaikutus Suomessa, tCO ₂ /ha/vuosi | - | 5,2 | 1,7 |



Metsäkiinteistö Lohjan Hirsiviita



S-PANKKI UUDISTAVA MAATALOUS ERIKOISSIJOITUSRAHASTO

S-PANKKI UUDISTAVA MAATALOUS ERIKOISSIJOITUSRAHASTO

S-Pankki Uudistava Maatalous Erikoissijoitusrahasto 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 pienentävät maatalouden herkkyyttä ilmastonmuutoksen vaikutuksille. Toteutettavia toimenpiteitä voivat olla muun muassa maan kasvukunnon ja vesitalouden parantaminen, muokkauksen vähentäminen, typensitojakasvien viljely, viljelykierron monipuolistaminen ja kierrätysravinteiden hyödyntäminen.

Rahaston toiminta alkoi vuoden 2022 alussa ja ensimmäiset sijoitukset peltokiinteistöihin tehtiin kesäkuussa 2022. Toiminta on siis vasta aivan alkuvaiheessa. Kohdetiloille on laadittu viljelyohjelma, joka tähtää toiminnan jatkuvaan kehittämiseen uudistavan maatalouden periaatteiden mukaisesti. Perusedellytys on, että tiloilla toteutetaan laajapohjaista viljelykiertoa,

mikä on yksi uudistavan viljelyn peruselementtejä.

Maaperään sitoutuvan hiilen mittaamiseen ei ole vielä soveltuvaa mittaamenetelmää. Tämän takia seuranta perustuu alkuvaiheessa uudistavan maatalouden periaatteiden mukaisten toimenpiteiden toteuttamisen seurantaan. Vuoden 2023 aikana pyritään mallintamaan toimenpiteiden vaikutus viljelytoiminnan hiilijalanjälkeen eli toimenpiteiden ilmastovaikutus. Mittaustekniikoiden kehityksessä rahasto hyödyntää uusia ratkaisuja hiilen sitoutumisen määrittämisessä.

283 hehtaaria
peltomaata

30 %
peltoalasta luomutuotantoa

Avainlukuja

| | 2022 |
|---|------|
| Hankittua peltomaata, ha | 283 |
| Tilakokonaisuuksia, kpl | 2 |
| Yrittäjäkumppaneita, kpl | 3 |
| Yrittäjien operoima kokonaispinta-ala, ha | 583 |
| Luomutuotannon peltoala, % | 30 |
| Kierrätys- tai biopohjaisesti lannoitettua peltoalaa, % | 100 |



