



# KIINTEISTÖVARAINHOIDON VASTUULLISUUSRAPORTTI 2023

# SISÄLLYS

<b>JOHDANTO</b> .....	<b>3</b>	<b>KAUPPAKESKUSKIINTEISTÖT</b>	
Vuosi pähkinänkuoressa .....	4	<b>FEA KY</b> .....	<b>22</b>
Katsaus vuoteen 2023 .....	5	<b>TERRIERI KIINTEISTÖT KY</b> .....	<b>24</b>
Kiinteistösijoittaminen .....	6	<b>FENNIA JA HENKI-FENNIA</b> .....	<b>26</b>
<b>KIINTEISTÖVARAINHOITO</b> .....	<b>7</b>	<b>S-PANKKI METSÄ</b>	
Kiinteistösijoitustuotteet .....	8	<b>ERIKOISSIJOITUSRAHASTO</b> .....	<b>28</b>
Kiinteistösijoitukset lukuina .....	10	<b>S-PANKKI UUDISTAVA MAATALOUS</b>	
Vastuullisuus toiminnassamme .....	11	<b>ERIKOISSIJOITUSRAHASTO</b> .....	<b>30</b>
Vuosi 2023 kiinteistövarainhoidossa .....	12		
Keskeisiä toimenpiteitä vuonna 2023 .....	13		
<b>S-PANKKI ASUNTO</b>			
<b>ERIKOISSIJOITUSRAHASTO</b> .....	<b>14</b>		
Vastuullisuustekoja asuinkehteissamme .....	15		
Asuntojen kulutustiedot ja päästöt .....	16		
Kierrätys asuntokohteissa .....	17		
<b>S-PANKKI TOIMITILA</b>			
<b>ERIKOISSIJOITUSRAHASTO</b> .....	<b>18</b>		
Vastuullisuustekoja toimitilakohteissamme .....	19		
toimitilojen energiankulutus ja päästöt .....	20		
Kierrätys toimitilakohteissa .....	21		



# JOHDANTO

# VUOSI PÄHKINÄNKUORESSA

**n. 2 mrd. €**  
hallinnoitava  
kiinteistövarallisuus

**11**  
hallinnoitua kiinteistösalkkua ja  
**129**  
kiinteistöä

Liityimme  
**FIGBC:n jäseneksi**

Asetimme tavoitteen  
saavuttaa hiilineutraali  
energiankäyttö vuoteen  
**2030 mennessä\***



\*Koskee S-Pankin kiinteistörahastojen suoraan hallinnoimia kohteita ja kattaa tason 1 ja 2 päästöt

## KATSAUS VUOTEEN 2023

Vuosi 2023 oli sijoittajille lopulta erinomainen heikomman vuoden 2022 jälkeen. Yhdysvaltain sekä Euroopan osakemarkkinat tarjosivat vahvoja tuottoja, kun taas Suomen markkinoilla nähtiin haasteita. Geopolitiikka ja korkeat korot loivat epävarmuutta, mutta myös mahdollisuuksia oikein ajoitetuille sijoituksille.

Asiakkaidemme luottamus S-Pankin sijoitus- tuotteisiin jatkui vahvana. S-Pankki-rahastojen osuudenomistajien määrä nousi noin 391 000:een vuotta aiemmasta noin 361 000:sta. Koko Suomen markkinoilla osuudenomistajien lukumäärä nousi noin 4,2 miljoonaan, kun vastaava luku vuotta aiemmin oli 4,0 miljoonaa. Kaikkien kotimaisten rahastoyhtiöiden rahastosijoittajien yhteenlaskettu määrä nousi noin 218 000 osuudenomistajalla.

S-Pankki-sijoitusrahastot ja -erikoissijoitusrahastot keräsivät nettomerkitöjä 130,7 miljoonaa euroa (255,1 vuonna 2022). Koko markkinoilla rahastojen nettomerkinnot olivat 3 218,5 miljoonaa euroa, kun vastaava luku oli vuotta aiemmin -4 361,3 miljoonaa euroa.

S-Pankin Varallisuudenhoitoliiketoiminnan hallinnoimat varat palasivat edellisvuoden laskun jälkeen kasvu-uralle ja olivat vuoden lopussa 6,2 miljardia euroa (5,9).

S-Pankki-konsernin palveluiden kysyntä oli vuonna 2023 vahvaa, ja S-Pankki teki ennätysellisen tuloksen. Vahvaan tulokseen vaikuttivat korkotason kehitys sekä S-Pankin jo pitkään jatkunut kasvu.

Tältä pohjalta on hyvä ponnistaa vuoteen 2024 ja kohti uutta lukua S-Pankin tarinassa. Ilmoitimme vuoden 2023 aikana, että S-Pankki ostaa Handelsbankenin Suomen henkilöasiakas- sekä varainhoito- ja sijoituspalveluliiketoiminnot. Odotan innolla, että voimme toivottaa uudet asiakkaat ja henkilöstön tervetulleiksi S-Pankkiin.

Vuoteen 2024 lähdetään neutraalein odotuksin eri omaisuuslajien suhteen. Sijoittajien mielessä pyörii useita keskeisiä kysymyksiä: ovatko odotukset nousseet liian korkealle, ja miten globaali talous selviytyy inflaatioshokin jälkeen. Nämä kysymykset, sekä monet muut tekijät, tulevat ohjaamaan markkinoita vuoden aikana.

Inflaatio on hellittämässä selvästi, ja vaikka korot kääntyisivätkin laskuun, ovat ne aiempia vuosia korkeampia. Monet joutuvat sovittamaan omaa talouttaan epävarmisiin näkymiin. Uskon kuitenkin, että kiinnostus rahastosäästämiseen säilyy korkealla. Kehitämme

rahastojen tuotevalikoimaamme jatkuvasti, ja niiden avulla voimme toteuttaa tehtävämme vähän rahakkaamman huomisen mahdollistamisessa.

Kiitän henkilöstöämme erinomaisesta suoriutumisesta vuonna 2023. Asiakkaitamme, omistajiamme ja yhteistyökumppaneitamme kiitämme luottamuksesta S-Pankkia kohtaan. Menestyksestä vuotta 2024!

### Teri Heilala

Toimitusjohtaja, S-Pankki Rahastoyhtiö Oy

**”2023 S-Pankki teki ennätysellisen tuloksen. Vahvaan tulokseen vaikuttivat korkotason kehitys sekä S-Pankin jo pitkään jatkunut kasvu.”**



# KIINTEISTÖSJOITTAMINEN

S-Pankki on yksi Suomen merkittävimmistä kiinteistövarainhoitajista. Kaikkiaan liiketoimintaan lukeutuvissa yhtiöissä työskentelee 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, toimitiloihin ja tontteihin. Kuusi rahastoista on avoimia erikoissijoitusrahastoja ja kolme suljettuja ky-muotoisia rahastoja. Lisäksi S-Pankki Kiinteistöjen hallinnoinnissa on yhteissijoituskohteita sekä erillishallinnoitavia salkkuja.

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

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 ilmastonmuutos huomioidaan sijoitustoiminnassa.

## 9

kiinteistörahastoa

## n. 2 mrd. €

hallinnoitava  
kiinteistövarallisuus



KOy Töölöntullinkatu 8



# KIINTEISTÖVARAINHOITO

## KIINTEISTÖSJOITUSTUOTTEET

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

### 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 kohdekehityksen 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 prosenttia rahaston metsäkiinteistöistä sijaitsee Suomessa. Metsäkiinteistöistä suurin 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 päätehakkuuikäistä. Siihen asti metsämme toimivat merkittävänä hiilinieluna, kasvaen vuosittain reilut 4 m<sup>3</sup>/ha.

### S-PANKKI UUDISTAVA MAATALOUS ERIKOISSJOITUSRAHASTO

Rahasto 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 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 2023 lopussa sijoitusyhtiö omisti 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. Rahaston kohteet ovat toimitiloja ja kaupallisia kiinteistöjä kasvukeskuksissa.

### 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 liikenneyhteydet 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	488
S-Pankki Toimitila –erikoissijoitusrahasto	2013	350
S-Pankki Metsä –erikoissijoitusrahasto	2016	223
S-Pankki Uudistava Maatalous –erikoissijoitusrahasto	2021	9
S-Pankki Kiinteistövarainhoito –erikoissijoitusrahasto	2022	4,5
Kauppakeskuskiinteistöt FEA Ky	2006	90
Terrieri Kiinteistöt Ky	2019	70
Keskinäinen Vakuutusyhtiö Fennia ja Vakuutusosakeyhtiö Henki-Fennia	2020*	-
FIM Tonttirahasto I Ky	2015	118
FIM Vuokratontti Ky	2018	74
S-Pankki Tontti Erikoissijoitusrahasto	2017	178

\*Sopimus kiinteistöomaisuudenhoitopalvelusta



# KIINTEISTÖSIJOITUKSET LUKUINA

Asunnot	2021	2022	2023
Kiinteistöjen määrä, kpl	76	82	73
Asuntojen määrä, kpl	2 716	2 824	2 163
Huoneistopinta-ala yhteensä, m <sup>2</sup>	114 614	119 217	91 930
Asuntojen keskikoko, m <sup>2</sup>	42	42	43
Käyttöaste, %	98	97	97
Asukastyytyväisyys, nettosuositeluindeksi (NPS)	34	36	53

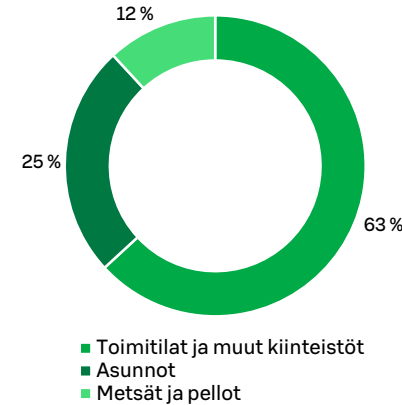
Toimitilat ja muut kiinteistöt	2021	2022	2023
Kiinteistöjen määrä, kpl	63	58	56
Vuokrasopimusten määrä*, kpl	458	442	459
Pinta-ala yhteensä, m <sup>2</sup>	379 000	358 700	279 331
Käyttöaste, %	94	88	87
Tonttien määrä, kpl	174	195	193

\*Poislukien autopaikat

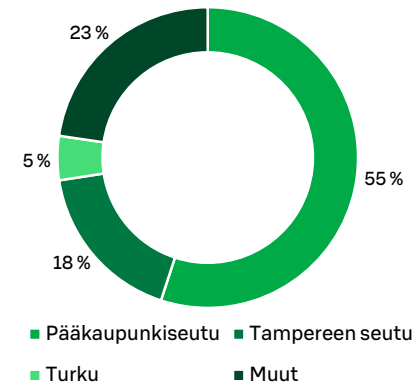
Metsät ja pellot	2021	2022	2023
Metsäkiinteistöt, kpl	657	826	770
Metsää, ha	27 126	33 918	33 480
Peltoja, ha*	-	276	717

\*Aiemmasta poiketen raportointi kattaa vain kiinteistöjen peltoalan eikä niiden kokonaispinta-alaa.

## Sijoitustuotteiden jakauma arvon mukaan



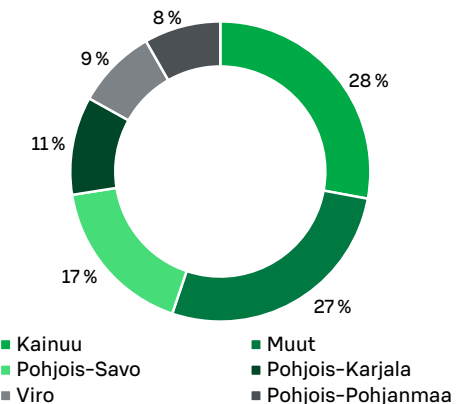
## Kiinteistöjen maantieteellinen jakauma arvon mukaan (pois lukien metsät ja pellot)



**73**  
hallinnoitavaa asuinkiinteistöä

**56**  
hallinnoitavaa toimitilaa ja  
muuta kiinteistöä

## Kiinteistöjen maantieteellinen jakauma arvon mukaan (metsät ja pellot)



## VASTUULLISUUS TOIMINNASSAMME

Toimintamme perustana on aina asiakkaidemme luottamus meitä kohtaan. Tätä ohjaavat S-Pankin arvot ja eettiset periaatteet, joita olemme sitoutuneet noudattamaan jokapäiväisessä toiminnassamme sekä toiminnan suunnittelussa. Taloudellisesta vastuusta huolehtiminen sijoittajiamme kohtaan on toimintamme ytimessä. Järkevät tuotto-riskisuhteet, vakaat kassavirrat sekä kiinteistöjen kustannus- ja energiatehokkuuden kehittäminen luovat hyvän pohjan myös parhaalle taloudelliselle tulokselle.

Huomioimme vastuullisuusnäkökohdat jo investointivaiheessa, mutta käytönaikaisen toiminnan merkitys on kuitenkin kiinteistösi-joituksissa 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.

### GREEN BUILDING COUNCIL FINLAND (FIGBC)

S-Pankki liittyi jäseneksi kestävän rakennetun ympäristön edistämiseen keskittyvään Green Building Council Finland (FIGBC) -järjestöön keväällä 2023. Rakentaminen ja rakennukset aiheuttavat noin kolmasosan Suomen päästöistä, ja toimialan päästöjen vähentämisellä onkin merkittävä rooli Suomen ilmastotavoitteiden saavuttamisen kannalta.

FIGBC on osa maailmanlaajuisista Green Building Council -verkostoa, jonka tavoitteena on edistää rakennetun ympäristön ympäristökestävyyttä ja toimialan vastuullisuutta. FIGBC pyrkii edistämään kestävästä rakentamisesta ja rakennusten ylläpitoa Suomessa kehittämällä ja jakamalla parhaita käytäntöjä sekä tarjoamalla koulutusta ja kattavan yhteistyöverkoston. FIGBC:n toiminta ulottuu koko rakennettuun ympäristöön ja sen elinkaareen.

Liittymällä FIGBC:n jäseneksi haluamme vahvistaa sitoutumista kestävästä rakennettuun ympäristöön ja osallistua aktiivisesti hiili-neutraalisuuden ja kiertotalouden edistämiseen Suomessa.



## VUOSI 2023 KIINTEISTÖVARAINHOIDOSSA



Vuosi 2023 oli kiinteistömarkkinalle haastava loppusyksyyn asti voimakkaasti nousseen korkotason myötä. Kiinteistöjen tuottovaatimukset nousivat segmentistä riippuen 1-2 prosenttiyksikköä ja asuntojen hinnat laskivat erityisesti suurimmissa kasvukeskuksissa. Tämä heijastui erityisesti Asunto- ja Toimitilarahastoomme, joissa kiinteistösalkun negatiiviset arvonmuutokset johtivat negatiiviseen vuosituottoon. Korkojen nousu näkyi myös ammattimaisen kiinteistösijoitusmarkkinan transaktioiden määrässä. Vuoden 2023 kaupankäyntivolyyymi oli noin 65 prosenttia aiempia vuosia matalampi.

Lokakuun kokouksissa sekä Euroopan että Yhdysvaltain keskuspankit pitivät ohjauskonsa ennallaan ja markkinoilla tulkittiin koronostosityklin päättyneen. Tämä käänsi markkinakorot laskuun, mikä paransi kiinteistömarkkinan tunnelmia selvästi. Tämä nähtiin muun muassa listattujen kiinteistösijoitusyhtiöiden vahvana kurssinousuna. Korkomarkkinoilla tunnelma onkin tällä hetkellä odottava; keskuspankkien viestintää seurataan tarkasti ja ensimmäistä koronlaskua odotetaan kesäkuulle. Korkomarkkinan tasaantuessa paine negatiivisille arvonmuutoksille pienenee, minkä voidaan odottaa näkyvän vakaampana toimintaympäristönä ja tasaisempaan kokonaistuotona.

Asuntomarkkinoille valmistui vuoden aikana aiempina vuosina aloitettuja hankkeita, joten vuokra-asuntojen tarjonta säilyi korkealla. Vuokrausajat pysyivät kuitenkin ennallaan ja kasvukeskusten uusien asuntojen kysyntä oli edellisvuosien tapaan vahvaa. Myös käyttöasteet pysyivät korkealla. Lähivuosina voimakkaasti supistuvan uudisasuntojen tarjonnan myötä käyttöasteiden odotetaan paranevan entisestään ja maltillisia vuokrankorotuksia tehdään tulevinakin vuosina.

Toimitilapuolella kiinteistösalkun kassavirtatuotto pysyi vakaana ja elinkustannusindeksin nousun myötä vuokrankorotukset vahvistivat kassavirtaa entisestään. Vuokraus oli erittäin aktiivista etenkin liiketilamarkkinassa, jossa vuokrausasteet sekä kohteiden maturiteetit pysyivätkin hyvillä tasoilla. Toimistomarkkinassa nähtiin edelleen alueiden polarisoitumista ja hybridityön kehityksen mukanaan tuomia vaikutuksia. Kohdekehitys ja vuokraus toivat kohdetasolla myös positiivista arvonmuutosta useassa kohteessa vuoden aikana.

Vuoden aikana positiivisia tuottoja tarjosivat Metsä- ja Tonttirahastomme, mikä osoitti hyvin hajauttamisen tärkeyden myös vaihtoehtoisten sijoitusten sisällä. Metsäsijoittamisen puolella vuotta varjosti kutistunut tilatarjonta sekä kireähkö kilpailu myynnissä

olevista tiloista. Kova kysyntä puusta kotimaassa ja Baltiassa nostivat kuitenkin metsäkiinteistöjen arvoa, mikä vaikutti metsäsijoitusten tuottoihin positiivisesti. S-Pankki Tontti-rahastossamme sijoituskohteiden positiivisen arvonmuutoksen taustalla oli elinkustannusindeksin voimakas nousu, mikä kasvatti rahaston maanvuokratuottojen lisäksi myös rahaston sijoituskohteiden arvoja. Kaikki rahaston maanvuokrasopimukset on sidottu elinkustannusindeksiin.

Toimintaympäristö vastuullisuuden saralla muuttuu jatkuvasti ja vastuullisuuden merkitys kiinteistöliiketoiminnassa on kasvanut huomattavasti viime vuosien aikana. Tämä näkyy kiristyvinä lainsäädännön vaatimuksina ja sitovien velvoitteiden lisääntymisenä sekä kiinteistöjen loppukäyttäjien vaatimusten ja odotusten kasvuna. Vastuullisuus nousee yhä keskeisemmäksi osaksi laadukasta kiinteistöomistamista ja vastuullisuusnäkökulmat on syytä huomioida kaikissa vaiheissa; vuokraus- ja ylläpitotoiminnassa, investoinneissa sekä rakentamisessa.

# KESKEISIÄ TOIMENPITEITÄ VUONNA 2023

Pyrimme jatkuvasti kehittämään toimintaamme muuttuvassa toimintaympäristössä, huomioiden tiukkenevan sääntelyn, lisääntyvät raportointivelvoitteet, sidosryhmien kasvavat vaatimukset sekä myös ne haasteet, joita tulemme esimerkiksi ilmastonmuutoksen myötä kohtaamaan.

## HIILINEUTRAALIUSTAVOITE

Asetimme vuoden 2023 aikana tavoitteen, että S-Pankin kiinteistörahastojen suoraan hallinnoimien kohteiden osalta energiankäyttö on hiilineutraalia vuoteen 2030 mennessä, huomioiden tason 1 päästöt (itse tuotettu energia) ja tason 2 päästöt (ostoenergia). Tavoitteen ulkopuolelle jää toistaiseksi vuokralaisen itse hankkima sähkö ja muu energia. Kannustamme kuitenkin kaikkia vuokralaisiamme ryhtymään vastaaviin toimiin. Arvioimme säännöllisesti mahdollisuuksia laajentaa ja nostaa tavoitteen kunnianhimoa.

Oheisissa kuvaajissa on kuvattu S-Pankin kiinteistörahastojen suoraan hallinnoitujen kiinteistöjen energian, veden ja päästöjen kehitystä kolmen vuoden ajalta. Kulutuksissa on havaittavissa yhä koronan vaikutukset sekä salkkujen kiinteistömäärien muutokset. Esimerkiksi asuin-kiinteistöissä maalämpökohteiden suhteellinen osuus on kasvanut, mikä kasvattaa myös sähkön ominaiskulutusta. Päästöjen määrä on sekä absoluuttisesti että ominaispäästöjen

osalta vähentynyt huomattavasti vuodesta 2021 ja on siten tavoitteemme mukainen.

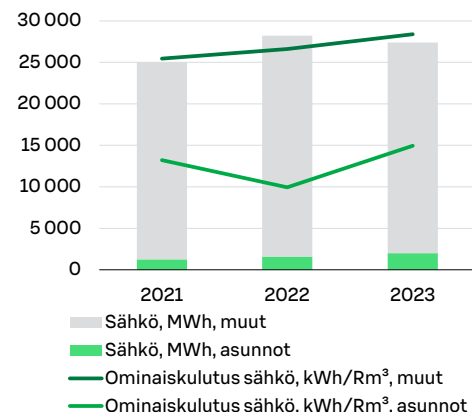
## VASTUULLISUUSKYSELY

Toteutimme vastuullisuusohjelman mukaisesti S-Pankki Kiinteistövarainhoidon vastuullisuus-kyselyn keväällä 2023. Kyselyssä oli mukana S-Pankki Asunto Erikoissijoitusrahasto, S-Pankki Toimitila Erikoissijoitusrahasto, Kauppakeskuskiinteistöt FEA Ky sekä Fennian ja Henki-Fennian kiinteistösijoitussalkut. Kysely oli auki kaksi viikkoa, jonka aikana kiinteistöjen käyttäjiltä kysyttiin, kuinka kohteilla vastuullisuusnäkökulmasta menee ja mitä voisimme tehdä vastuullisuusasioita parantaaksemme. Kyselyn tulokset toimivat pohjana vastuullisuustyömme kehittämiseksi.

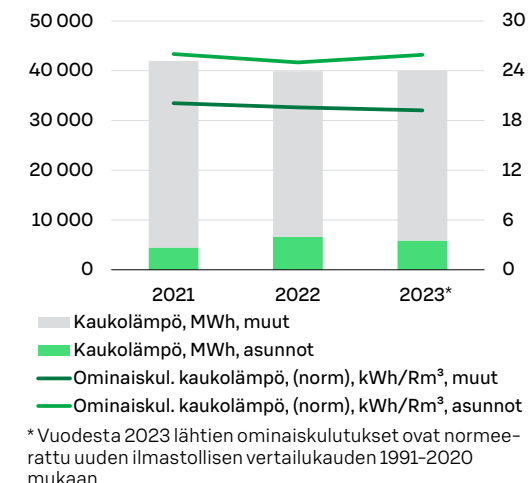
Yhteenvedona kyselystä voimme todeta, että vastuullisuus nähdään tärkeänä asiana vastaajien kesken. Kyselyn tulosten perusteella S-Pankki nähtiin kohtuullisen vastuullisena toimijana. Salkuissa oli huomattavissa eroja esimerkiksi sen osalta, mitkä osa-alueet vaativat erityisiä lisäpanostuksia tai mitkä osa-alueet ovat jo hyvällä tasolla.

Tärkeänä yleisenä nostona huomasimme, että vastuullisuusasioiden viestimisessä on kehitettävää. Kyselyn vastaajat toivovat viestintää muun muassa energiatehokkuudesta ja kierätyssasteesta.

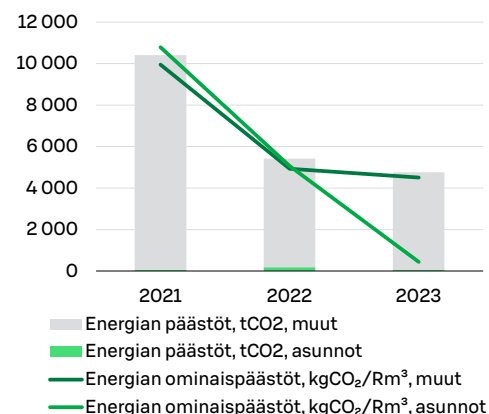
## Sähkön kulutus



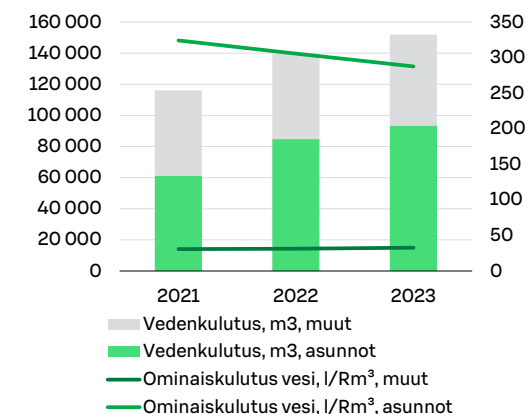
## Kaukolämmön kulutus



## Energian päästöt



## Veden kulutus





# VASTUULLISUUSTEKOJA ASUINKOhteissamme

## ENERGIATEHOKKUUDEN TIEKARTAT

Tilasimme energiatehokkuuden tiekartat jokaiselle täysin omistetulle asuinkiinteistölle. Tiekartoissa selvitetiin, mitä eri energiatehokkuustoimenpiteitä kiinteistöissä voidaan tehdä, kuinka paljon e-lukua tai e-luokkaa voitaisiin parantaa sekä millaisia kustannussäästöjä tai päästövähennyksiä toimenpiteillä olisi saavutettavissa. Samalla toimenpide-ehdotuksille laskettiin alustavat kustannusarviot sekä kannattavuudet. Havaittuja energiatehokkuustoimenpide-ehdotuksia olivat muun muassa aurinkopaneelien asennus ja lämmitysjärjestelmän muuttaminen maalämpöön kaukolämmöstä. Lisäksi e-lukuun voi vaikuttaa myös rakennuksen ilmatiiveysmittauksilla, kun rakennuksen ilmatiiveys selvitetään tarkemmin eikä käytetä taulukkoarvoa. Tiekarttojen luonnin yhteydessä päivitettiin myös kaikki 2013-version energiatodistukset uudempiin 2018-version todistuksiin. Saatuja tuloksia käydään läpi sekä kokonaisuutena että yhtiökohtaisesti vuoden 2024 aikana. Samalla tehdään laajemmat investointisuunnitelmat toimenpiteiden toteuttamiseksi isompina kokonaisuuksina.



Asunto Oy Tampereen Luminary II

## SMART READINESS INDICATOR (SRI) PILOTTISELVITYS

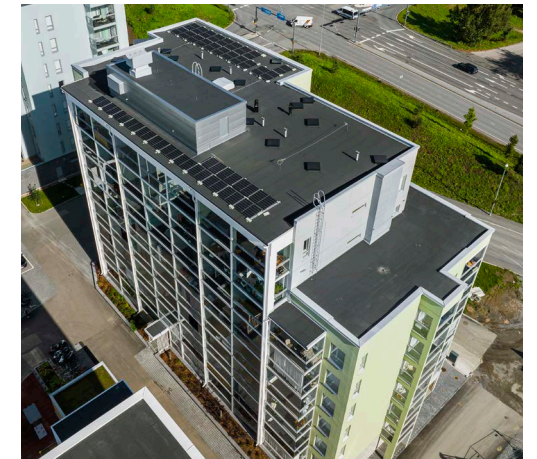
SRI:n eli älyvalmiusindikaattorin avulla on mahdollista arvioida rakennusten älyvalmiuksia energiatehokkuuden, rakennuksen käyttäjän sekä energian kysyntäjouoston näkökulmasta. Indikaattoria on kehitetty EU-komission hankkeessa, jota Suomessa on vetänyt Motiva. Olimme testaushankkeessa mukana Asunto Oy Helsingin Paasin ja Asunto Oy Helsingin Vallilan Jemman osalta. Indikaattorin arviointiskaala vaihtelee 0-100 prosentin välillä. Kohteemme saivat arvioinnissa 33 prosenttia (Paasi) ja 31 prosenttia (Vallilan Jemma). Hankkeessa tunnistettiin myös useita kehityskohteita, joilla pisteitä ja älyvalmiutta voidaan parantaa.

## LISÄÄ AURINKOENERGIAA

Syksyllä 2023 olemme asentaneet aurinkopaneelit kahteen olemassa olevaan kohteeseen Helsingissä, Kiinteistö Oy Töölöntullinkatu 8 ja Töölön Urheil- ja terveystalo Oy:n. Lisäksi yhdessä 2023 valmistuneessa uudiskohteessa on aurinkopaneelit. Töölön aurinkopaneelien sähköntuotanto oli 1 300 kWh syksyn aikana. Tällä energiamäärällä ajaisi sähköautolla noin 6 500 km. Kokonaisuudessaan vuosituottoarvio on noin 5500-5800 kWh. Nyt yhteensä seitsemässä kohteessamme on aurinkopaneelit.



Asunto Oy Helsingin Vallilan Jemma (etualalla)



Asunto Oy Tampereen Puisto-Kalevan Vaahtera, jossa aurinkopaneelit

# ASUNTOJEN KULUTUSTIEDOT JA PÄÄSTÖT

## PÄÄSTÖT VÄHENEVÄT UUSIUTUVAN ENERGIAN AVULLA

Omilla toimillamme sekä yleisesti vähäpäästöisemmän energian tuottamisella on ollut vaikutusta päästöjemme kehitykseen kiinteistöissämme. Kiinteistökantamme vaihtelee vuosittain, mikä vaikuttaa energiankulutuksen absoluuttiseen määrään sekä ominaiskulutuksiin, riippuen kiinteistöjen lämmitysmuodoista.

## KULUTUSTEN LASKENTAPERIAATTEET

Kulutustilastoissa on raportoitu vuodesta 2021 alkaen 100 prosenttia omistettujen S-Pankki Asunto -rahaston kiinteistöjen luvut. Aiempina vuosina päästölaskennan osalta mukana ovat olleet myös kohteet FIM Asuntorahasto I Ky -rahastosta, joka myytiin alkuvuonna 2021. Lisäksi pääomakohteet, joissa vuokralainen vastaa kulutuksista itse, on jätetty raportoinnin ulkopuolelle. Uudiskohteissa kulutukset ovat mukana omistusajalta. Ominaiskulutusten

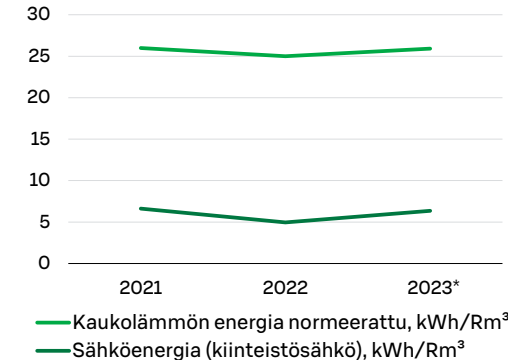
laskennassa on huomioitu vain ne kohteet, joista kulutustietoa on koko raportointivuodelta.

## PÄÄSTÖJEN KEHITYS

Asuinkiinteistöjemme päästöt ovat pudonneet vuosina 2018-2022, sillä siirryimme uusiutuvan kiinteistösähkön käyttöön vuonna 2019, ja vuoden 2020 aikana siirryimme käyttämään uusiutuvilla energianlähteillä tuotettua kaukolämpöä suurimmassa osassa kiinteistöjämme. Tulevaisuuden päästöihin vaikuttavat yhä niiden kohteiden kaukolämmön kulutus, joissa päästötöntä kaukolämpöä ei voida hankkia. Päästöjen kuvaajassa vihreällä näkyvät toteutuneet päästöt vuoteen 2023 asti ja arvio tulevista päästöistä siitä eteenpäin. Harmaan eri sävyillä näkyvät toimenpiteillä vältetyt päästöt. Tässä raportissa päästölaskentaa on myös tarkastettu vuosien 2021 ja 2022 osalta.

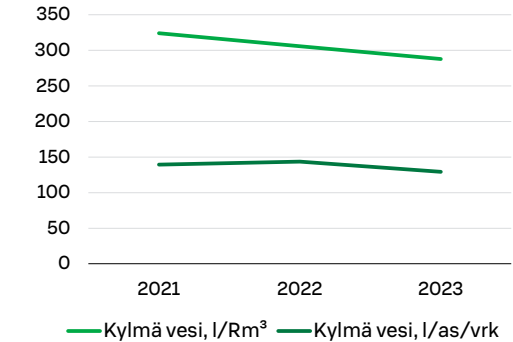
Asuntojen avainlukuja	2021	2022	2023
Sähkö, MWh	1 263	1 603	1 991
Lämpö absoluuttinen, MWh	4 457	6 612	7 259
Vesi, m <sup>3</sup>	61 169	84 787	93 497
Raportoitavien kohteiden määrä, kpl	24	30	34
Asukkaiden määrä, hlö	1 492	1 805	2 128
Sähkön päästöt, tCO <sub>2</sub>	0	0	0
Lämmön päästöt, tCO <sub>2</sub>	59	184	51
Sähköauton latauspisteet	-	20	17

## Energian ominaiskulutukset

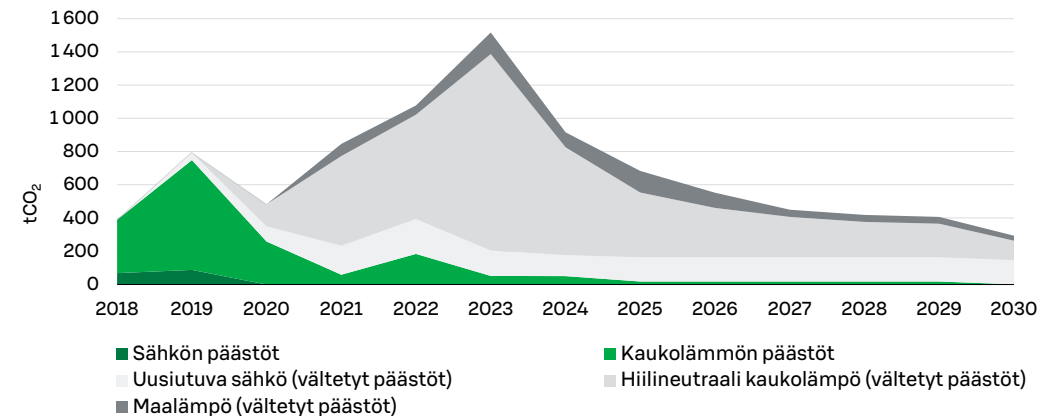


\* Vuodesta 2023 lähtien ominaiskulutukset ovat normeerattu uuden ilmastollisen vertailukauden 1991-2020 mukaan.

## Veden ominaiskulutus



## Toteutuneet päästöt ja niiden arvioitu kehitys



Päästölaskennassa on käytetty energiamenetelmällä laskettuja paikkakuntaakohtaisia päästökertoimia.



# KIERRÄTYS ASUNTOKOhteissa

## 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 2023 oli 63 prosenttia 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 2023 osalta jätetiedot saatiin 21 kohteesta.

**299 tonnia**

kokonaisjättemäärä  
asuntokohteissa

**37 %**

kierrätysaste

## TYÖMAAJÄTTEET

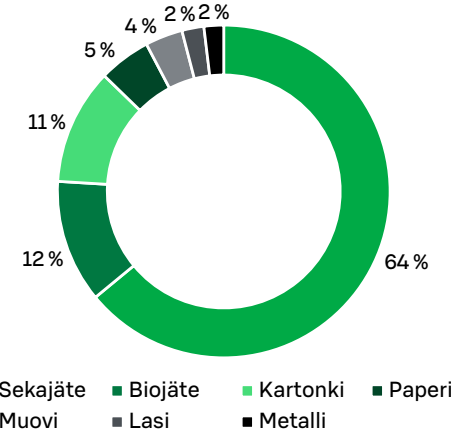
Olimme tilaajan roolissa useassa eri rakennushankkeessa vuonna 2023. Kaikista alkaneista rakennushankkeista on kerätty jätehuoltosuunitelma ja valmistuneista hankkeista saatu jättemääräraportit. Kaikki käynnissä olleet rakennushankkeet valmistuivat vuoden 2023 aikana.

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

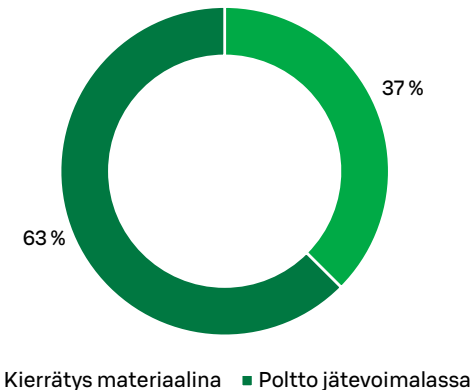
Yhteiskuntajätteet	2022	2023
Raportoidut kohteet, kpl	19	21
Kokonaisjättemäärä, t	356	299
Kierrätysaste, %	36	37

Työmaajätteet	2022	2023
Valmistuneet hankkeet	5	3
Kokonaisjättemäärä hankkeissa, t	1153	542
Kierrätysaste, %	20	23

## Jätejakeet



## Jätteenkäsittely



Asunto Oy Turun Linnanfältin Portinvartija



# S-PANKKI TOIMITILA ERIKOISSIJOITUSRAHASTO

KOy Quartetton Basso

# VASTUULLISUUSTEKOJA TOIMITILAKOHITEISSAMME

## VASTUULLISUUSKYSELY VUOKRALAISILLE

Vuoden 2023 aikana Toimitilarahasto oli mukana toteuttamassa S-Pankin ensimmäistä pelkästään vastuullisuusasioihin keskittyvää vuokralaiskyselyä. Kysely toimitettiin kaikkien vuokralaisten yhteyshenkilöille. Saadut tulokset on analysoitu syksyllä 2023 ja niistä on valittu toimenpiteet käytännön toteutukseen vuodelle 2024. Vastaajat kokivat vastuullisuusteeman tärkeänä, mutta toivoivat vuokranantajalta lisää tietoa kohteiden energiankulutuksesta sekä vastuullisuuden edistämisen toimenpiteistä. Lisäksi muun muassa latausmahdollisuuksien lisääminen ja yhteiskäytöraatkaisut nousivat kehityksen kohteiksi.



Kiinteistö Oy Quartetton Basso, Espoo

## PÄÄSTÖJÄ PIENEMMÄKSI ENERGIANKIERRÄTYSJÄRJESTELMÄLLÄ

Helsingissä sijaitsevaan kohteeseemme Paciuksenkatu 29 toteutettiin lämpöpumppujärjestelmä, joka kerää lämpöenergiaa kiinteistön jäähditysjärjestelmän lauhteesta sekä rakennuksen poistoilmasta ja hyödyntää sitä tuloilman lämmityksessä. Investointien avulla kokonaisenergiainsäästön arvioidaan olevan jatkossa 297 MWh vuodessa, jolloin kiinteistön CO<sub>2</sub>-päästöt pienenevät jopa 52 tonnia vuositasolla.



KOy Helsingin Paciuksenkatu 29

## VASTUULLISTA KUNNOSSAPIDON JOHTAMISTA

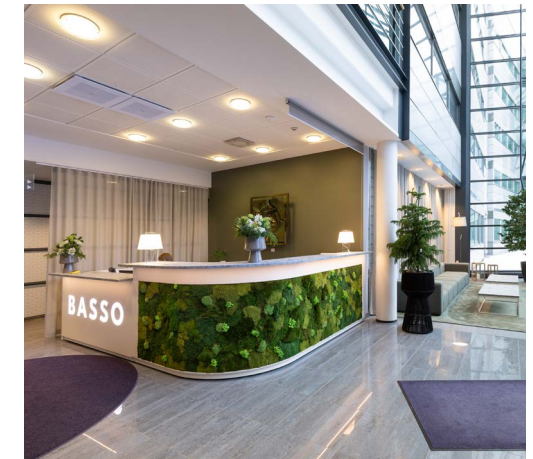
Olemme ottaneet käyttöön työkalun kohteiden teknisen nykarvon määrittämiseksi. Työkalu toimii yhtenä ohjaavana tekijänä kunnossapidon johtamisen taustalla. Tällä on olennainen rooli kiinteistöomaisuutemme teknisen elinkaaren hallinnassa sekä vastuullisuuden edistämässä. Suunnitelmallisella kunnossapidon hallinnalla pitkän tähtäimen suunnitelma (PTS) pysyy ajan tasalla, kiinteistöjen tekninen arvo säilyy eikä korjausvelkaa synny. Pyrimme tunnistamaan kohdestrategian mukaisen korjaustason ja näin vältämme ylikorjaamista, jolla on suuri merkitys myös vähähiilisuuden näkökulmasta.



Hotelli Katajanokka Oy, Helsinki

## BREEAM IN-USE SERTIFIOINNIT

Vuonna 2023 olemme jatkaneet systemaattista työtä kiinteistöjen käytönaikaisten ympäristösertifiointien edistämiseksi. Vuoden 2023 aikana käynnistimme 9 kohteen sertifiointiprosessin. Kuuden kohteen osalta saimme sertifiointiprosessit täysin päätökseen. Yksi kohteista saavutti Excellent -tason ja muut Very Good -tason. Kolmen kohteen osalta sertifiointit ovat vielä BRE:llä käsittelyssä, mutta myös nämä ovat edenneet Very Good -tasolla. Olemme valikoineet sertifioitavat kohteet niin, että jokaisesta Toimitilarahaston segmentistä on edustettuna kohde.



Kiinteistö Oy Quartetton Basso, Espoo

# TOIMITILOJEN ENERGIANKULUTUS JA PÄÄSTÖT

Mittaamme ja seuraamme kiinteistöjen kulu-  
tustrendejä (sähkö, lämpöenergia, jäädytys,  
vesi) ja etsimme aktiivisesti keinoja energiate-  
hokkuuden parantamiseksi. Toimitilojen ener-  
giatehokkuussopimuksen (TETS) puitteissa  
tavoitteenamme on pienentää sähkön- ja  
lämmönkulutusta yhteensä 7,5 prosenttia  
vuoteen 2025 mennessä vuoden 2017 tasosta.  
Apunamme on energiamanageri, joka  
hyödyntää työssään energianseurantapalve-  
lumme kulutusdataa sekä järjestelmän teko-  
älyä. Vuoden 2023 aikana Toimitilarahaston  
kiinteistösijoitusten vertailukelpoista normee-  
rattua kokonaisenergiankulutusta saatiin  
leikattua 3,0 prosenttia järjestelmällisen

seurannan sekä käyttöteknisten toimenpi-  
teiden avulla. Lisäksi vuoden 2023 aikana  
kaikki sähkönhankinta toteutui päästöttö-  
mänä.

## KULUTUSTEN JA PÄÄSTÖJEN LASKENTAPERIAATTEET

Kulutustilastoissa raportoidaan luvut niiden  
100 prosenttia omistettujen kiinteistöjen  
osalta, joissa vastaamme energiankulutuk-  
sesta. Vuoden 2023 kulutuslukemissa on  
mukana 27 kohdetta. Kohteet, joissa vuokra-  
lainen vastaa itse energianhankinnasta, on  
jätetty raportoinnin ulkopuolelle. Raportoita-  
vista kohteista 10 kohteen sähkönkulutukseen

ja sähkön päästöihin sisältyy ainoastaan kiin-  
teistösähkö.

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 ja vain harva on  
raportointiajankohtana saanut laskettua  
vuoden 2023 viralliset päästökertoimet.  
Laskennassa on siis käytetty pääasiassa  
vuoden 2022 virallisia päästökertoimia.

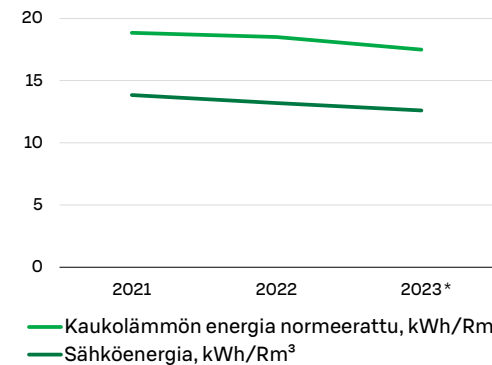


KOy Suurpellon keskus

Toimitilojen avainlukuja	2021	2022	2023
Sähkö, MWh	14 945	14 065	13 440
Lämpö absoluuttinen, MWh	22 320	18 482	18 532
Lämpö normeerattu, MWh	22 296	19 868	18 672
Kaukojäähdytys, MWh	1 059	952	941
Vesi, m <sup>3</sup>	34 479 *	31 385	34 727
Raportoitavien kohteiden määrä, kpl	29	27	27
Aurinkopaneelien tuotanto, MWh	37	112	154
Ympäristösertifikaatit, kpl	2	2	9
Sähköauton latauspisteet, kpl	11	11	41

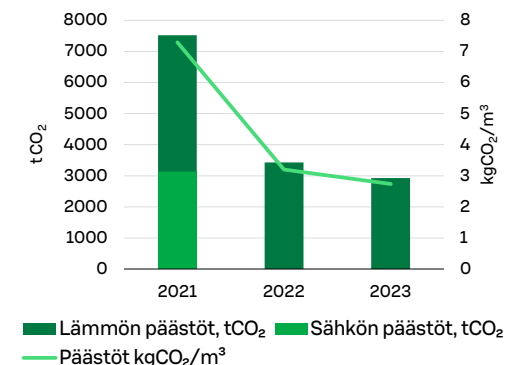
\* Vedenkulutusten osalta lukemista puuttuu yhden raportoitavan kohteen tiedot

## Energian ominaiskulutukset



\* Vuodesta 2023 lähtien ominaiskulutukset ovat normee-  
rattu uuden ilmastollisen vertailukauden 1991-2020  
mukaan.

## Energian päästöt



# KIERRÄTYS TOIMITILAKOHOEISSA

## KIERRÄTYSASTETTA PARANNETAAN

Vuonna 2023 lajittelua ja jätehuoltoa lähdeettiin parantamaan kierrätysasiantuntijan kanssa kohdetasolla. Kartoitimme esimerkikohteita ja teimme kehitysehdotuksia. Jätehuollon sujuvoittamiseksi ja kierrätysasteen nostamiseksi lisäsimme kerättävien jätelajien määrää ja tarkensimme jätehuollon vastuunjakoa kiinteistön käyttäjien kesken.

Vuoden 2023 osalta tiedot on saatu 21 kohteesta.

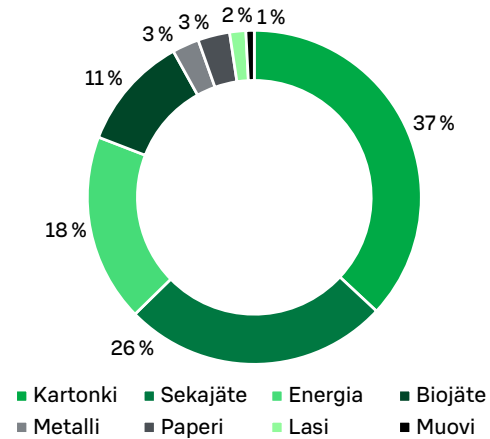
**655 tonnia**

kokonaisjättemäärä

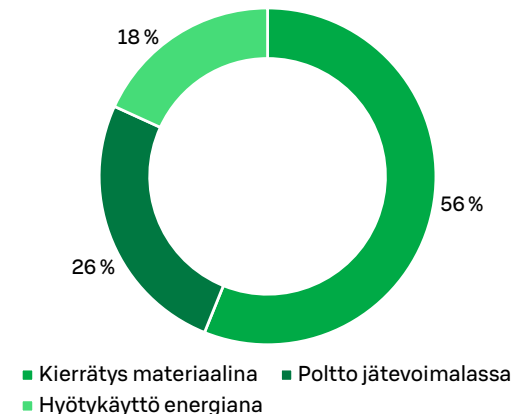
**56 %**

kierrätysaste

## Jätelajit



## Jätteenkäsittely



Koy Quartetton Basso



# KAUPPAKESKUSKIINTEISTÖT

## FEA KY

Kiinteistö Oy Porvoon Lundi

# KAUPPAKESKUSKIINTEISTÖT FEA KY

## KAUPALLISIIN KIINTEISTÖIHIN SJOITTAVA SJOITUSYHTIÖ

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 2023 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 kiinteistöjen energiatehokkuutta voidaan seurata sekä säästöpotentiaaleja löytää. Tavoitteena on energiatehokkaampi huominen sekä loppukäyttäjille viihtyisämmät tilat.

Vuonna 2023 sijoitusyhtiö uudisti Pasaatin jätehuollon tiloja sekä sopimussuhteita, tarkoituksenaan nostaa kohteen jätteiden kierrätysastetta ja parantaa jäteseurantaa. Pasaatissa toteutettiin myös Kotkan kaupungin ja aluekehitys-yhtiö Cursorin toimesta seudulle suunnit-

teltujen isojen kansainvälisten hankkeiden esittelytilaisuus, jolla pyrittiin nostamaan näkyvyyttä muun muassa alueelle suunnitellulle akkutehdashankkeelle.

Kauppakeskus Lundissa käynnistettiin vuonna 2023 talotekniikka-automatation modernisointi. Uusittu kiinteistöautomaatio mahdollistaa kohteen energiatehokkuusinwestoinnit tulevana vuosina.

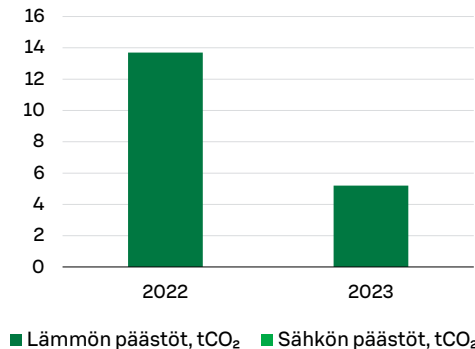
Kauppakeskus Pasaatissa ja Lundissa tuettiin jälleen paikallisia toimijoita tarjoamalla pop up -liiketiloja paikallisille yhdistyksille (mm. Pelastakaa lapset sekä Nuorkauppakamari). Lisäksi Pasaatissa annettiin second hand -toimijalle oma liiketila pidempiaikaiseen käyttöön pyrki- myksenä tukea kiertotaloutta.

Sijoitusyhtiö toteutti ensimmäistä kertaa toistuvien asiakastytyväisyyskyselyiden lisäksi vastuullisuuskyselyt Pasaatin ja Lundin kohteisiin. Kyselyn tavoitteena on nostaa tietoisuutta ja saada käytännön ideoita vastuullisuustyön parantamiseen. Molempien kauppakeskusten osalta vastaajat pitivät vastuullisuutta erittäin tärkeänä. Lundi koettiin kohtuullisen vastuulliseksi toimijaksi. Pasaati taas koettiin vastuulliseksi kohteeksi. Kyselyn perusteella tunnistettiin muun muassa, että molemmissa kohteissa käyttäjät toivovat enemmän viestintää vastuullisuuteen liittyvistä asioista.

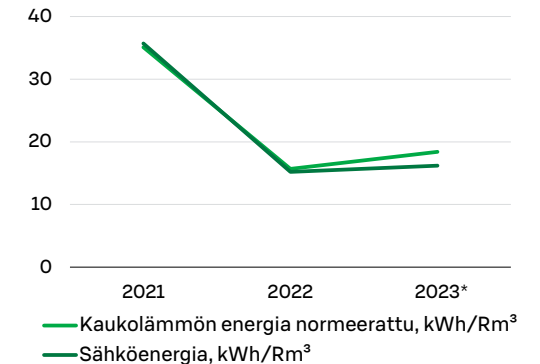
Avainlukuja	2021	2022	2023
Kiinteistövarallisuus, M€	117	110	90
Kohteiden pinta-ala, m <sup>2</sup>	61 650	61 650	61 350
Kohteiden lukumäärä, kpl	5	5	4
Käyttöaste, %	84,1	82,3	83,8
Vuokrasopimuksia, kpl	65	70	72
Sähkö, MWh*	3 988	4 134	3 898
Lämpö absoluuttinen, MWh*	5 518	4 017	4 388
Vesi, m <sup>3</sup> *	9 928	10 114	11 633
Sähköauton latauspisteet	11	14	14

\*Kulutuslukemat sisältävät 2 kohteen tiedot

## Energian päästöt



## Energian ominaiskulutukset



\* Vuodesta 2023 lähtien ominaiskulutukset ovat normeerattu uuden ilmastollisen vertailukauden 1991-2020 mukaan.



# TERRIERI KIINTEISTÖT KY



# TERRIERI KIINTEISTÖT KY

## KIINTEISTÖKEHITYSHANKKEISIIN SIJOITTAVA VAIHTOEHTORAHASTO

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

Rahaston kuudesta kohteesta yksi on tontti. Kahdella rahaston kohteella oli LEED Gold -ympäristösertifikaatti jo ennestään ja kahden muun kohteen osalta sertifiointiprosessi käynnistettiin vuonna 2023. Heti raportointikauden

jälkeen toinen kohteista sai vahvistuksen LEED Gold -sertifioinnin hyväksynnästä.

Raportointikauden kulutuslukemissa on huomioitu vain yhden kohteen kulutustiedot. Valtaosassa rahaston kohteista ylläpitovastuu on vuokralaisella ja täten vuokralainen vastaa muun muassa energiankulutuksesta. Lisäksi yksi kohde valmistui raportointikauden lopulla, eikä vertailukelpoisia kulutustietoja ole vielä kyseisestä kohteesta saatavilla. Yhdessä kiinteistössä on maalämpö lämmityksenä kiinteistön energian tuottamiseen.

Rahastolla on käytössä rakentamisen aikainen vastuullisuusohje pääurakoitsijalle.

Avainlukuja	2021	2022	2023
Kiinteistövarallisuus, M€	65,3	66,6	70,2
Kohteiden pinta-ala, m <sup>2</sup>	23 319	25 619	32 605
Kohteiden lukumäärä, kpl	6	5	6
Käyttöaste, %	94	99	99
Vuokrasopimuksia, kpl	11	12	12
Sähkö, MWh	96	172	254
Lämpö, MWh	422	1 084	1 468
Vesi, m <sup>3</sup>	61	800	362



Hotelli AX, Helsinki



# FENNIA JA HENKI-FENNIA

Kiinteistö Oy Maistraatinportti 1  
Kuva: YIT

# FENNIA JA HENKI-FENNIA

## KESKINÄINEN VAKUUTUSYHTIÖ FENNIA JA VAKUUTUSOSAKEYHTIÖ HENKI-FENNIA

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

Etsimme aktiivisesti keinoja energiatehokkuuden parantamiseksi. Apunamme on energiamanageri, joka hyödyntää kulutusdataa sekä energiaseurantapalvelun tekoälyä, jonka avulla kiinteistöjen energiatehokkuutta seurataan ja säästöpotentiaaleja etsitään. Vuonna 2023 Fennian ja Henki-Fennian suorien kiinteistösijoitusten vertailukelpoista normeerattua kokonaisenergiankulutusta saatiin leikattua 2 prosenttia järjestelmällisen seurannan sekä käyttötekniisten toimenpiteiden avulla. Lisäksi kaikki sähkönhankinta oli päästötöntä vuonna 2023.

Kiinteistöjen ympäristösertifikaatteja koskien on vuonna 2022 laadittu suoran kiinteistö-salkun osalta käytönajan sertifiointien tieläkartta. Vuoden 2023 aikana aloitimme viiden kohteen BREEAM In-Use sertifiointiprosessin, joka saatiin päätökseen kolmessa kohteessa siten, että kaksi saavutti Excellent-tason ja yksi Very Good -tason. Käytönajan sertifiointien lisäksi suorista kiinteistösijoituksista ja yhteissijoituksista yhdellä kohteella on rakennusajan ympäristösertifikaatti.

Toteutimme vuoden 2023 aikana ensimmäisen vastuullisuusasioihin keskittyvän vuokralaiskyselyn. Kysely oli kohdistettu vuokralaisille ja tavoitteena oli kartoittaa kiinteistöjen vastuullisuuden nykytilaa ja mahdollisia kehityskohteita. Tilojen vastuullisuus koettiin vastaajien kesken tärkeäksi ja S-Pankki Kiinteistövarainhoito koettiin kohtuullisen vastuulliseksi omistajan edustajaksi. Kyselyn perusteella tunnistettiin, että käyttäjät toivovat enemmän viestintää vastuullisuuteen liittyvistä asioista, erityisesti energiankulutuksesta ja vastuullisuuden edistämisen toimenpiteistä.

## KULUTUSTEN JA PÄÄSTÖJEN LASKENTAPERIAATTEET

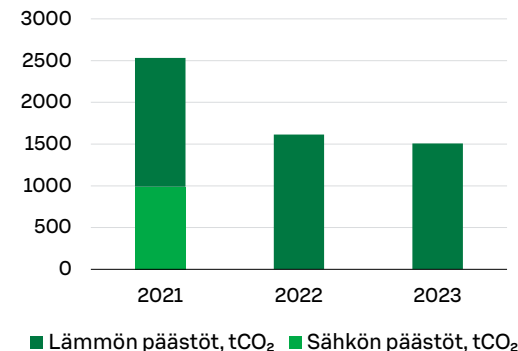
Kulutuslukemissa raportoidaan luvut niiden 100 prosenttia omistettujen kiinteistöjen osalta, joissa vastaamme energiankulutuksesta. Vuoden 2023 kulutuslukemissa ja kierätysasteessa on mukana kahdeksan kohdetta. Kohteet, joissa vuokralaisilla on omat energiasopimukset, on jätetty raportoinnin ulkopuolelle. Päästöjen laskennan osalta olemme ottaneet käyttöömmä palvelun, jossa hyödynnetään kaukolämmön päästölaskuria. Tämä mahdollistaa sen, että meillä on käytössä tuoreimmat, kaukolämpöyhtiöiden julkaisemat päästökertoimet. Huomioitavaa on, että kaukolämpöyhtiöiden päästökertoimien julkaisuajankohdat vaihtelevat ja vain harva on raportointiajankohtana julkaissut vuoden 2023 päästökertoimet. Laskennassa on käytetty pääasiassa vuoden 2022 päästökertoimia.

Avainlukuja	2021	2022	2023
Kohteiden pinta-ala, m <sup>2</sup>	99 093	81 721	95 085**
Kohteiden lukumäärä, kpl (kiinteistöt, tontit ja osakkeet)	17	14	14**
Vuokrasopimuksia, kpl	107	120	130**
Sähkö, MWh	4 710	8 240	7 821
Lämpö absoluuttinen, MWh	9 236	9 691	9 745
Vesi, m <sup>3</sup>	10 496	12 525	11 844
Jättemäärä, t	75	477	426
Kierrätysaste, %	45	64	67
Ympäristösertifioidut kohteet, kpl	2	1	4**
Sähköauton latauspisteet, kpl	-	24	76**

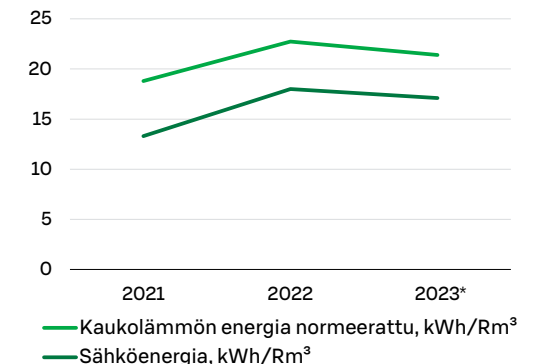
Raportoitavista kohteista 1 kohteen sähkönkulutukseen ja sähkön päästöihin sisältyy ainoastaan kiinteistösähkö. Lisäksi on huomioitava, ettei kulutus- ja päästölukemissa ole huomioitu vuoden 2023 aikana hankittua kohdetta, sillä kulutustietoja ei ole vielä ko. kohteesta saatu.

\*\*Luvussa on mukana vuoden 2023 aikana hankittu kohde

## Energian päästöt



## Energian ominaiskulutukset



\* Vuodesta 2023 lähtien ominaiskulutukset ovat normeerattu uuden ilmastollisen vertailukauden 1991-2020 mukaan.



Metsäkiinteistö Karkkilassa

# S-PANKKI METSÄ ERIKOISSIJOITUSRAHASTO

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\*. Vuonna 2023 PEFC- ja FSC-sertifioituja kohteita oli 30 794 hehtaaria, eli 92,01 prosenttia rahaston omistamien metsien kokonaispinta-alasta. 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 pyrkii metsänhoidollisissa toimissa huomioimaan virkistysarvot, kuten marjastuksen, metsästyksen ja jokamiehen oikeuksiin kuuluvat toimet. Paikallisväestöä ja luontomatkailuliike-

toimintaa olemme huomioineet muun muassa metsästys- ja virkistysalueiden vuokraamisella. Metsämaista on suojeltua alaa noin 10 % prosenttia ja lisäksi muiden luonnon monimuotoisuutta edistävien toimenpiteiden (kuten aukoton hakkuu) piirissä on 4 prosenttia.

Suomen laajat metsäalueet soveltuvat myös vihreän energian tuotantoon ilman, että metsien hoidolliset toimet kärsivät. Olemme tehneet yhdeksän esisopimusta maanvuokrista tuuli- ja aurinkovoimaa tuottavien yhtiöiden kanssa ja näin pyrkineet kasvattamaan Suomen mahdollisuuksia päästä hiilineutraaliuuteen suunnitellussa ajassa. Samalla mahdollistamme uusien työpaikkojen synnyn maakuntaan.

\*Lisenssinumerot FSC: FSC-C109750, FSC-C148938

**10 %**  
suojeltua tai metsäkäytön  
ulkopuolella

**4 %**  
muun erityiskäsittelyn piirissä

Hiililaskelma laaditaan vuosittain ja siinä huomioidaan rahaston edellisen kalenterivuoden alun metsä pinta-ala sekä vuoden aikana toteutuneet hakkuut ja hoitotyöt. Laskelma huomioi muun muassa maaperän hiilen muutoksineen ja puuston kasvun eri maapohjatyypeille. Toteutuneet hakkuut sekä hoitotyöt pienentävät nielua. Metsissä tehtävissä toimenpiteissä huomioidaan työn aikaiset vaikutukset, kuljetukset, jatkojalostus

sekä lopputuotteiden vaikutus hiilen kokonaistaseeseen. Koska rahaston pinta-ala muuttuu vuosittain, on hiililaskelmien luvut suhteutettu metsien pinta-alaan hehtaareina. Tulokset pohjautuvat tieteellisiin laskentamenetelmiin ja malleihin. Hakkuu-, kuljetus- ja valmistuspäästöt perustuvat keskimääriisiin operatiivisiin päästöihin Suomessa. Laskennan suorittaa vuosittain AFRY Management Consulting Oy.

Avainlukuja	2021	2022	2023
Metsäkiinteistöjä Suomessa, kpl	260	429	426
Metsää Suomessa, ha	24 056	30 848	30 794
Metsäkiinteistöjä Virossa, kpl	397	397	344
Metsää Virossa, ha	3 070	3 070	2 675
FSC- ja PEFC-sertifioitua metsää %-osuutena kokonaisalasta	88,68	90,95	92,01
Metsän pystyvuuston hiilivarasto vuoden alussa, MtCO <sub>2</sub>	18,5	20,7	21,0
Metsän vuotuinen hiilitase tCO <sub>2</sub>	90 600	13 118	34 949
Metsän vuotuinen hiilitase tCO <sub>2</sub> /ha	3,34	0,39	1,04
Keskimääräinen vuotuinen metsän hiilinielu Suomessa, tCO <sub>2</sub> /ha/vuosi**	4,0	-0,2	0,9
Keskimääräinen vuotuinen hiilivaikutus Suomessa, tCO <sub>2</sub> /ha/vuosi***	5,2	1,7	2,8

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

\*\*\*Sisältäen 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 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 ilmastomuutoksen vaikutuksille. Toteutettavia toimenpiteitä ovat muuan muassa maan kasvukunnon ja vesitalouden parantaminen, muokkauksen vähentäminen, typensitojakasvien viljely, viljelykierron monipuolistaminen ja kierrätysravinteiden hyödyntäminen.

Rahaston toinen toimintavuosi oli työntäyteinen. Vuoden 2023 aikana rahaston omistamien peltujen

pinta-ala kasvoi 2,6 kertaiseksi ja yhteistyökumppanien määrä nousi kahdesta seitsemään. Samalla toiminta laajentui Varsinais-Suomesta Pohjois-Pohjanmaalle ulottuvalle alueelle. Kysyntä rahaston tarjoamalle rahoitusrakenteelle on suurta ja rahastolla onkin hyvin vahva hankesalkku.

Kohdetiloilla on laadittu viljelyohjelma, joka tähtää toiminnan jatkuvaan kehittämiseen uudistavan maatalouden periaatteiden mukaisesti. Vuoden 2023 tulosten analysoinnissa keskitytään sekä toteutettujen toimenpiteiden tuloksellisuuden arviointiin että tilojen maaperän hiilipitoisuuden määrittämiseen mallintamisen avulla.

**810 hehtaaria**  
yhteisyritysten hankkimaa  
peltoaluetta

**52 %**  
peltoalasta luomutuotantoa

Avainlukuja	2022	2023
Yhteisyritysten hankkima peltoalue*	313	810
Tilakokonaisuuksia, kpl	2	6
Yrittäjäkumppaneita, kpl	3	7
Luomutuotannon peltoala, %	30	52
Kierrätys- tai biopohjaisesti lannoitettua peltoalaa, %	100	66

\*Aiemmasta poiketen raportointi kattaa vain kiinteistöjen peltoalan eikä niiden kokonaispinta-alaa.



