

An aerial photograph of a city, likely Helsinki, taken during the golden hour of sunset. The sky is a mix of blue and orange, with scattered white clouds. The city's architecture is dense, featuring a variety of building styles and colors, including red, yellow, and white. A prominent feature is a tall, green spire, likely the spire of the Helsinki Cathedral. The water of the sea is visible in the distance. The overall atmosphere is serene and picturesque.

S-PANKKI
KIINTEISTÖVARAINHOIDON
VASTUULLISUUSRAPORTTI
2024



SISÄLLYS

JOHDANTO	3	TERRIERI KIINTEISTÖT KY	19
Katsaus vuoteen 2024	4	S-PANKKI METSÄ ERIKOISSIJOITUSRAHASTO	21
Kiinteistösijoittaminen	6	S-PANKKI UUDISTAVA MAATALOUS ERIKOISSIJOITUSRAHASTO	23
KIINTEISTÖVARAINHOITO	7	S-PANKKI TONTTI ERIKOISSIJOITUSRAHASTO	25
Kiinteistösijoitustuotteet	8	HALLINNOIMAMME KIINTEISTÖSIJOITUKSET	27
Kiinteistösijoitukset lukuina	10	FENNIA JA HENKI-FENNIA	28
Vuosi 2024 kiinteistövarainhoidossa	11	KAUPPAKESKUSKIINTEISTÖT FEA KY	30
Vastuullisuus toiminnassamme	12	LÄHIPALVELUKESKUS HERTSI	32
S-PANKKI ASUNTO ERIKOISSIJOITUSRAHASTO	13		
Vastuullisuustekoja asuinkohteissamme	14		
Asuntojen energiankulutus ja päästöt	15		
S-PANKKI TOIMITILA ERIKOISSIJOITUSRAHASTO	16		
Vastuullisuustekoja toimitilakohteissamme	17		
Toimitilojen energiankulutus ja päästöt	18		



KATSAUS VUOTEEN 2024



Teri Heilala
Toimitusjohtaja,
S-Pankki Rahastoyhtiö Oy

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

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

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

passa ja erityisesti Suomessa osakemarkkinoiden tuotot jäivät selvästi maltillisemmiksi.

Kasvua myös yritysjärjestelyillä

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

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

Vahvaa kasvua osuuden omistajien määrässä ja hallinnoitavissa varoissa

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

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

Luottavaisin mielin vuoteen 2025

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

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

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

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

Menestyksestä vuotta 2025!

Teri Heilala

Toimitusjohtaja,
S-Pankki Rahastoyhtiö Oy



KIINTEISTÖSIJOITTAMINEN

S-Pankki on yksi Suomen merkittävimmistä kiinteistövarainhoitajista. Liiketoimintaan kuuluvissa yhtiöissä työskentelee kaikkiaan 25 kiinteistövarainhoidon asiantuntijaa, jotka hallinnoivat yhteensä noin 2 miljardin euron suuruista kiinteistövarallisuutta. S-Pankki hallinnoi yhdeksää kiinteistörahastoa, jotka sijoittavat varansa eri kiinteistöluokkiin, kuten asuntoihin, metsään, peltoon, toimintoihin 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 vastuullisuuden osa-alueet ovat tärkeässä roolissa. Vastuullisuustekijöiden huomioiminen tuo tärkeää ja olennaista tietoa niin investointipäätöksiin kuin kiinteistöjen kestävään ylläpitoonkin.

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



Kiinteistö Oy Suomalaistentie 5



Asunto Oy Jokiniemi Lofts, Vantaa

KIINTEISTÖSJOITUSTUOTTEET

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

S-PANKKI ASUNTO ERIKOISSJOITUSRAHASTO

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

S-PANKKI TOIMITILA ERIKOISSJOITUSRAHASTO

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

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

S-PANKKI METSÄ ERIKOISSJOITUSRAHASTO

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

S-PANKKI UUDISTAVA MAATALOUS ERIKOISSJOITUSRAHASTO

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

S-PANKKI KIINTEISTÖVARAINHOITO ERIKOISSJOITUSRAHASTO

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

TERRIERI KIINTEISTÖT KY

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

TONTTIRAHASTOT

Tonttirahastomme sijoittavat varansa Suomessa sijaitseviin maa-alueisiin tai niitä omistaviin yhtiöihin. Kiinnitämme erityisesti huomiota kiinteistöjen sijaintiin (muun muassa hyvät liikenneyhteydet ja palvelujen läheisyys sekä 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.

FENNIA JA HENKI-FENNIA

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

KAUPPAKESKUSKIINTEISTÖT FEA KY

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

LÄHIPALVELUKESKUS HERTSI

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

MUUT HALLINNOIAMME YHTEISSJOITUKSET

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

Kiinteistörahastot

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

Hallinnoiamme kiinteistösisjoitukset*

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

*Sopimus kiinteistöomaisuudenhoitopalvelusta

KIINTEISTÖSIJOITUKSET LUKUINA

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

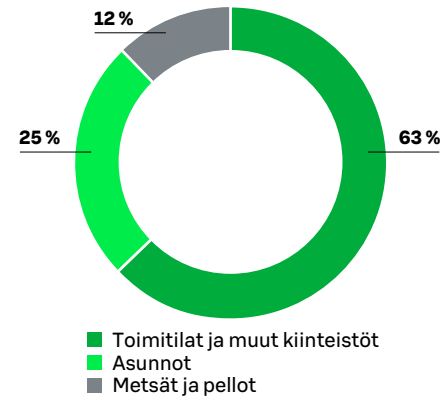
Toimitilat ja muut kiinteistöt	2022	2023	2024
Kiinteistöjen määrä, kpl	58	56	54
Vuokrasopimusten määrä*, kpl	442	459	553
Pinta-ala yhteensä, m ²	358 700	279 331	364 580
Käyttöaste, %	88	87	87
Tonttien määrä, kpl	195	193	193

* Poislukien autopaikat

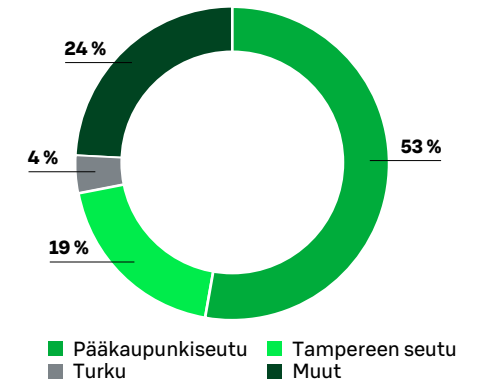
Metsät ja pellot	2022	2023	2024
Metsäkiinteistöt, kpl	826	770	622
Metsää, ha	33 918	33 480	32 403
Peltoja, ha*	276	717	866

* Raportointi kattaa vain kiinteistöjen peltoalan

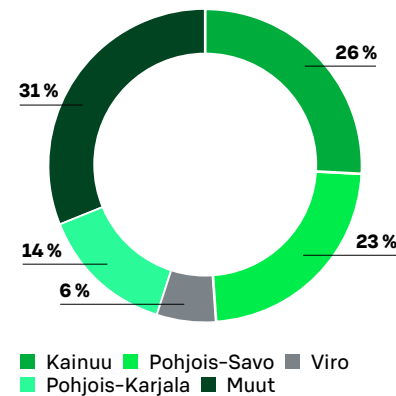
Sijoitustuotteiden jakauma arvon mukaan



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



Kiinteistöjen maantieteellinen jakauma arvon mukaan (metsät ja pellot)



VUOSI 2024 KIINTEISTÖVARAINHOIDOSSA

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

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

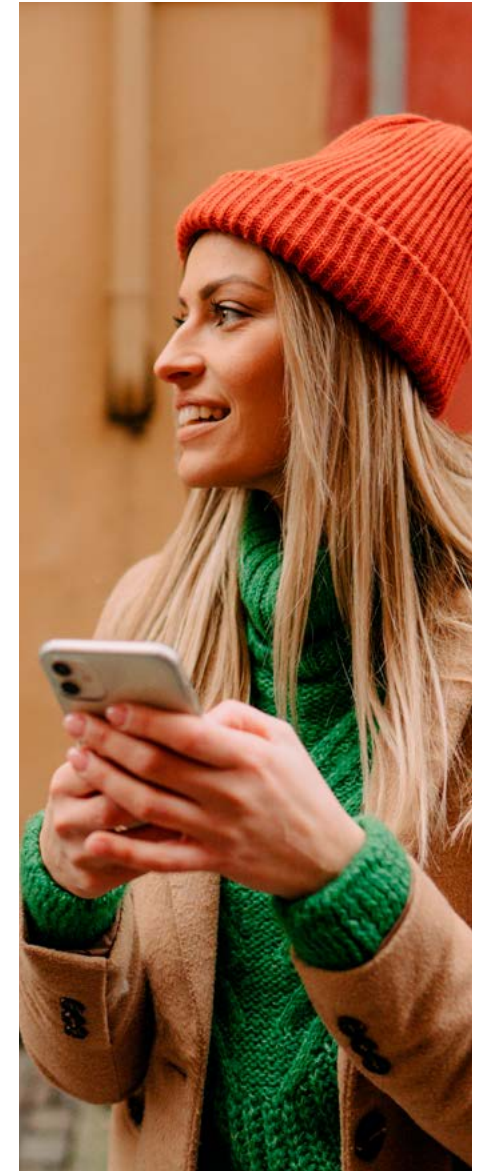
tyvän vuoden 2025 aikana. Ulkomaisten kiinteistösijoittajien osuus Suomen kiinteistömarkkinan kaupankäyntivolyyminästä on vakiintunut noin puoleen. Ulkomaiset omistajat ovat siis olleet suhteessa yhtä aktiivisia ostajia nousukaudella kuin nykyisessä markkinatilanteessakin.

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

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

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

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



VASTUULLISUUS TOIMINNASSAMME

Toimintamme perustana on aina asiakaidemme luottamus meitä kohtaan. Tätä toimintaa 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 käytön-aikaisen toiminnan merkitys on kuitenkin kiinteistösijoituksissa merkittävä. Näin ollen koemme, että investoinnit käytön-aikaiseen ohjaukseen ovat vastuullisuusnäkökulmasta tärkeässä roolissa. Suunnitteleme ja ohjaamme toimintaamme räätälöidyillä, tuotekohtaisilla vastuullisuusohjelmilla. Ohjelmissa tarkastellaan kiinteistöjemme prosesseja vastuullisuusnäkökulmasta, asetetaan niille tavoitteet ja toimenpiteet sekä ohjataan ja seurataan tavoitteiden toteuttamista.

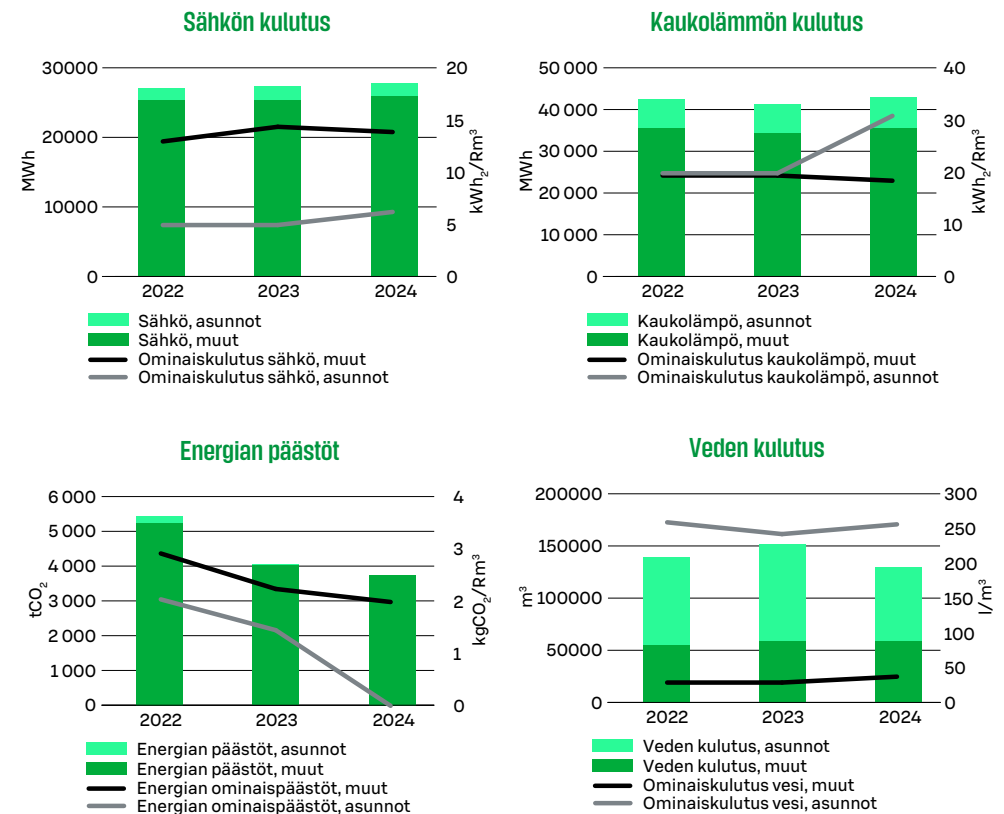
KESKEISIÄ TOIMENPITEITÄ VUONNA 2024

Pyrimme jatkuvasti kehittämään toimintaamme muuttuvassa toimintaympäristössä ja huomioimme tiukkenevan sääntelyn, lisääntyvät raportointivelvoitteet, sidosryhmien kasvavat vaatimukset sekä ne haasteet, joita tulemme esimerkiksi ilmastonmuutoksen myötä kohtamaan. Vuonna 2024 vahvistimme oman organisaatiomme vastuullisuusjohtamista uudella kiinteistövarainhoidon vastuullisuuspäällikön roolilla.

HIILINEUTRALISUUSTIEKARTTA

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

energiajohtamisessa, PTS-suunnitelussa ja energiatehokkuusinvestointien suunnittelussa.





Asunto Oy Tampereen Pyynikin Pyhäranta

VASTUULLISUUSTEKOJA ASUINKOhteissamme

ENERGIAJOHTAMINEN JA ENERGIANHALLINTAJÄRJESTELMÄN KÄYTTÖNOTTO

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

ÄLYTERMOSTAATIT KYLPYHUONEIDEN LATTIALÄMMITYKSEN OPTIMOINTIIN

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



Asunto Oy Tampereen Luminary II

ASUNTOJEN ENERGIANKULUTUS JA PÄÄSTÖT

PÄÄSTÖT VÄHENEVÄT UUSIUTUVAN ENERGIAN AVULLA

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

KULUTUSTEN LASKENTAPERIAATTEET

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

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

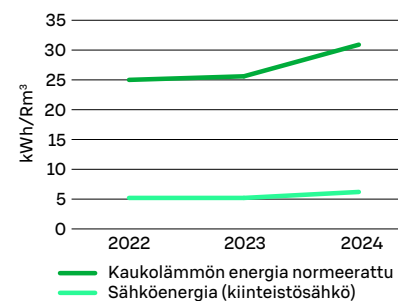
PÄÄSTÖJEN KEHITYS

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

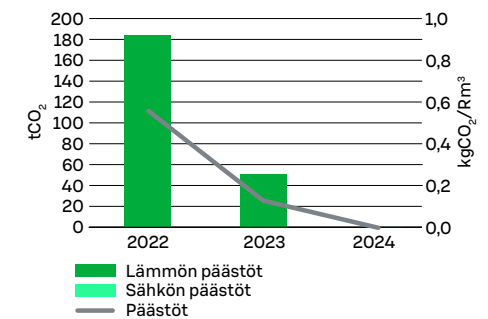
Avainlukuja

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

Energian ominaiskulutukset



Energian päästöt





Hotelli Katajanokka Oy

VASTUULLISUUSTEKOJA TOIMITILAKOHITEISSAMME

ENERGIAKATSELMUKSISTA LISÄTUKEA ENERGIATEHOKKUUTEEN

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

KIINTEISTÖJEN ÄLYKKYYDEN LISÄÄMINEN

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

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

AURINGOSTA ENERGIAA

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

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

VASTUULLISET VUOKRALAISMUUTOSTYÖT

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

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



KOy Helsingin Paciuksenkatu 29

TOIMITILOJEN ENERGIANKULUTUS JA PÄÄSTÖT

Mittaamme ja seuraamme kiinteistöjen kulutustrendejä (sähkö, lämpöenergia, jäädytys, vesi) ja etsimme aktiivisesti keinoja energiatehokkuuden parantamiseksi. Toimitilojen energiatehokkuussopimuksen (TETS) puitteissa tavoitteenamme on pienentää sähkön ja lämmönkulutusta yhteensä 7,5 prosenttia vuoteen 2025 mennessä. Apunamme on energiamanageri, joka hyödyntää työnsään energianhallintajärjestelmän kulutusdataa sekä järjestelmän te-koälyä. Vuoden 2024 aikana Toimitilarahaston kiinteistösijoitusten vertailukelpoista normitettua kokonaisenergiankulutusta saatiin leikattua 3,0 % järjestelmällisen seurannan sekä käyttötekniisten toimenpiteiden avulla. Lisäksi vuoden 2024 aikana kaikki hankittu sähkö oli päästöttömästi tuotettua.

KULUTUSTEN JA PÄÄSTÖJEN LASKENTAPERIAATTEET

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

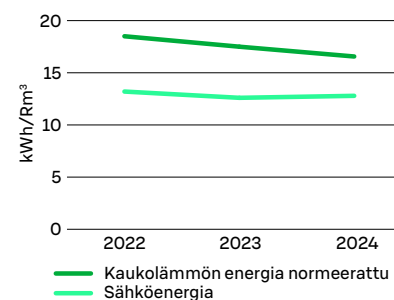
mukana 26 kohdetta. Kohteet, joissa vuokralainen vastaa itse energianhankinnasta, on jätetty raportoinnin ulkopuolelle. Vuoden aikana myytiin yksi kohde, jonka kulutuslukemia ei ole huomioitu laskennassa. Raportoitavista kohteista 10 kohteen sähkönkulutukseen ja sähkön päästöihin sisältyy ainoastaan kiinteistösähkö.

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

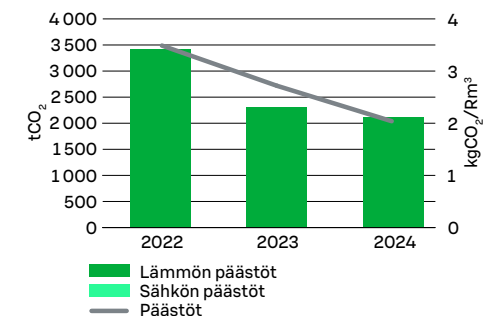
Avainlukuja

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

Energian ominaiskulutukset



Energian päästöt





TERRIERI KIINTEISTÖT KY

Tuusulan Amerinkuja

TERRIERI KIINTEISTÖT KY

KIINTEISTÖKEHITYSHANKKEISIIN SIIJOITAVA VAIHTOEHTORAHASTO

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

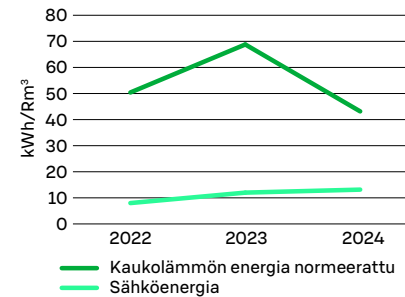
Rahaston seitsemästä kohteesta yksi on tontti. Vuonna 2024 kolme rahaston kohdetta sai LEED Gold -sertifikaatin, jolloin sertifioitujen kohteiden määrä nousi viiteen.

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

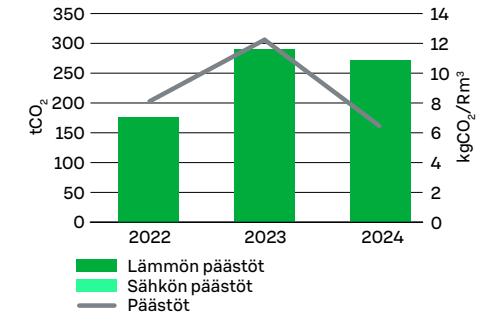
Rahastolla on käytössä rakentamisen aikainen vastuullisuusohje pääurakoitsijalle.

Avainlukuja	2022	2023	2024
Sähkö, MWh	172	254	549
Lämpö absoluuttinen, MWh	1084	1468	1742
Lämpö normitettu, MWh	1091	1488	1801
Vesi, m ³	800	362	354
Raportoitavien kohteiden määrä, kpl	1	1	2
Sähkön päästöt, tCO ₂	0	0	0
Lämmön päästöt, tCO ₂	176	266	271
Ympäristösertifikaatit, kpl	2	2	5
Sähköauton latauspisteet, kpl	-	-	13

Energian ominaiskulutukset



Energian päästöt



Rahasto omistaa Tammelan Stadionin yhteydessä toimivan liikekeskuksen sekä pysäköintikiinteistön.



S-PANKKI METSÄ ERIKOISSIJOITUSRAHASTO

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

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

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

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

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

*Lisenssinumerot FSC: FSC-C109750, FSC-C148938

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

*Vuotuisen hakkuupoistuman jälkeen. Sisältää sekä puuston että maaperän hiilinielut tuottavalla metsämaalla.
**Sisältää tuottavan metsämaan biomasan 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 vähentävät maatalouden herkkyyttä ilmastonmuutoksen vaikutuksille.

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

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

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

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

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

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

*Laskennassa huomioitu 5 tilaa





S-PANKKI TONTTI ERIKOISSIJOITUSRAHASTO

S-PANKKI TONTTI ERIKOISSIJOITUSRAHASTO

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

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

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

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

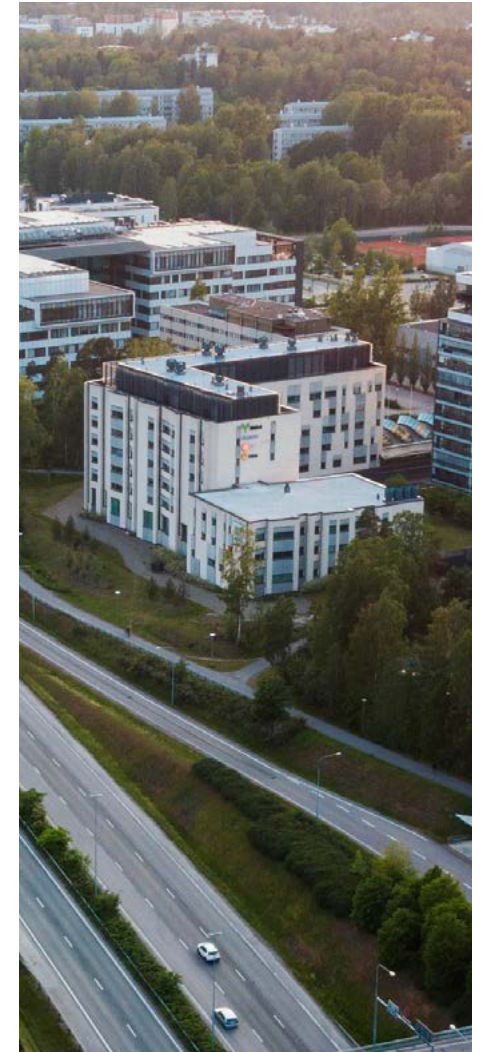
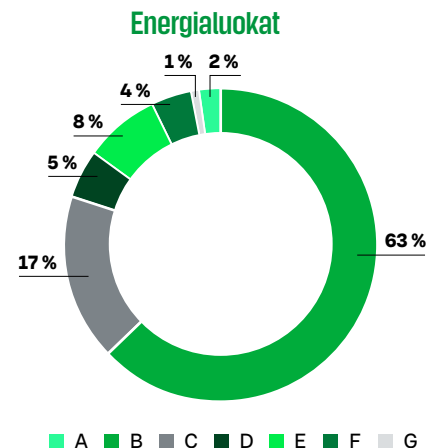
Lisäksi vuodesta 2025 lähtien rahasto pyrkii sopimuksissaan sitouttamaan yhteistyökumppanit mittaamaan ja hillitsemään rakentamisaikaisen hankkeen

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

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

Avainlukuja

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





Vierumäen kylpylä



Tampereen Hämeenkatu 4

KESKINÄINEN VAKUUTUSYHTIÖ FENNIA JA VAKUUTUSOSAKEYHTIÖ HENKI-FENNIA

S-Pankki Kiinteistöt Oy hallinnoi Keskinäinen Vakuutusyhtiö Fennian ja Vakuutusosakeyhtiö Henki-Fennian kiinteistö-sijoitusalkkuja Fennian sijoitusorganisaation tukena. Sijoitus-salkut sisältävät suoria kiinteistö-sijoituksia, osaomisteisia yhteissijoituskiinteistöjä sekä epäsuoria kiinteistörahastosijoituksia.

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

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

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

KULUTUSTEN JA PÄÄSTÖJEN LASKENTAPERIAATTEET

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

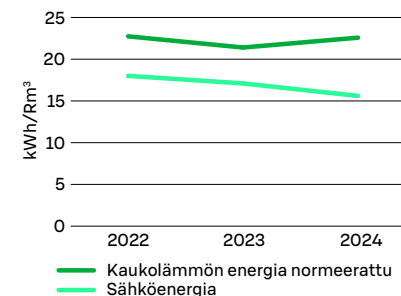
Päästöjen laskennan osalta olemme ottaneet käyttöömme palvelun, jossa hyödynnetään kaukolämmön päästölaskuria (klpaastolaskuri.fi). Tämä mahdollistaa sen, että meillä on käytössä tuoreimmat, kaukolämpöyhtiöiden julkaisemat päästökertoimet. On kuitenkin huomioitava,

että kaukolämpöyhtiöiden päästökertoimien julkaisuajankohdat vaihtelevat, eikä vuoden 2024 virallisia päästökertoimia

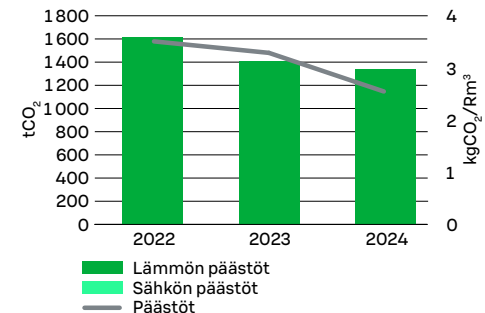
ole raportin julkaisun ajankohtana ollut saatavilla. Laskennassa on siis käytetty vuoden 2023 virallisia päästökertoimia.

Avainlukuja	2022	2023	2024
Sähkö, MWh	8 240	7 821	8 174
Lämpö absoluuttinen, MWh	9 691	9 745	11 347
Lämpö normitettu, MWh	10 426	9 807	11 843
Vesi, m ³	12 525	11 844	12 645
Raportoitavien kohteiden määrä, kpl	8	8	9
Sähkön päästöt, tCO ₂	0	0	0
Lämmön päästöt, tCO ₂	1 615	1 507	1 341
Ympäristösertifikaatit, kpl	1	4	5
Sähköauton latauspisteet, kpl	24	76	80
Jättemäärä, t	477	426	461
Kierrätysaste, %	64 %	67 %	68 %
Raportoitavien kohteiden määrä, kpl (jäte)	8	8	9

Energian ominaiskulutukset



Energian päästöt





KAUPPAKESKUSKIINTEISTÖT

FEA KY

Kiinteistö Oy Kauppakeskus Pasaati

KAUPPAKESKUSKIINTEISTÖT FEA KY

KAUPALLISIIN KIINTEISTÖIHIN SIIJOITAVA SIIJOITUSYHTIÖ

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

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

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

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

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

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

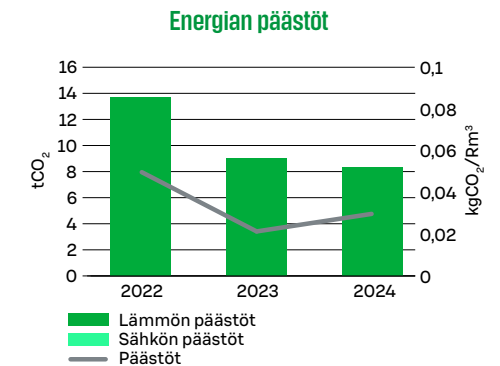
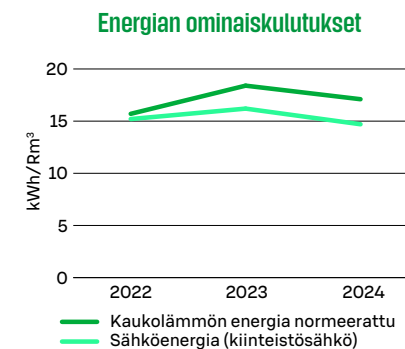
Sesonkien aikana Kauppa-keskukset Pasaati ja Lundi ovat jatkaneet paikallisten toimijoiden tukemista tarjoamalla pop up -liiketoimia yhdistyksille (mm. Pelastakaa lapset sekä Nuorkauppa-

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

Vuonna 2024 sijoitusyhtiö toteutti aiempien asiakastytyväisyyssyke-

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

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





LÄHIPALVELUKESKUS HERTSU

Lähipalvelukeskus Hertsu

LÄHIPALVELUKESKUS HERTSI

Kohde on hybridikorttelissa sijaitseva kaupallinen paikalliskeskus Helsingin Herttoniemessä.

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

KAUPALLINEN PAIKALLISKESKUS Helsingin Herttoniemessä, Vuoden 2024 Toimia

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

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

käytönaikainen ympäristösertifiointi, BREEAM In-Use Excellent.

LISÄKSI VUONNA 2024

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

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

Korttelin yhteisöllisyyttä tuettiin myös tukemalla muiden muassa päiväkodin ja

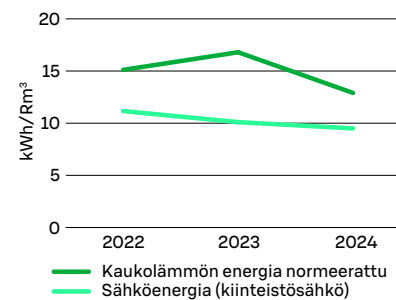
hoivatalon yhteisen pikkujoulutapahtuman toteuttamista.

Avainlukuja

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

*20.2.2024 alkaen

Energian ominaiskulutukset



Energian päästöt

