

# VARALLISUUDENHOITO- LIKETOIMINNAN VASTUULLISUUSRAPORTTI

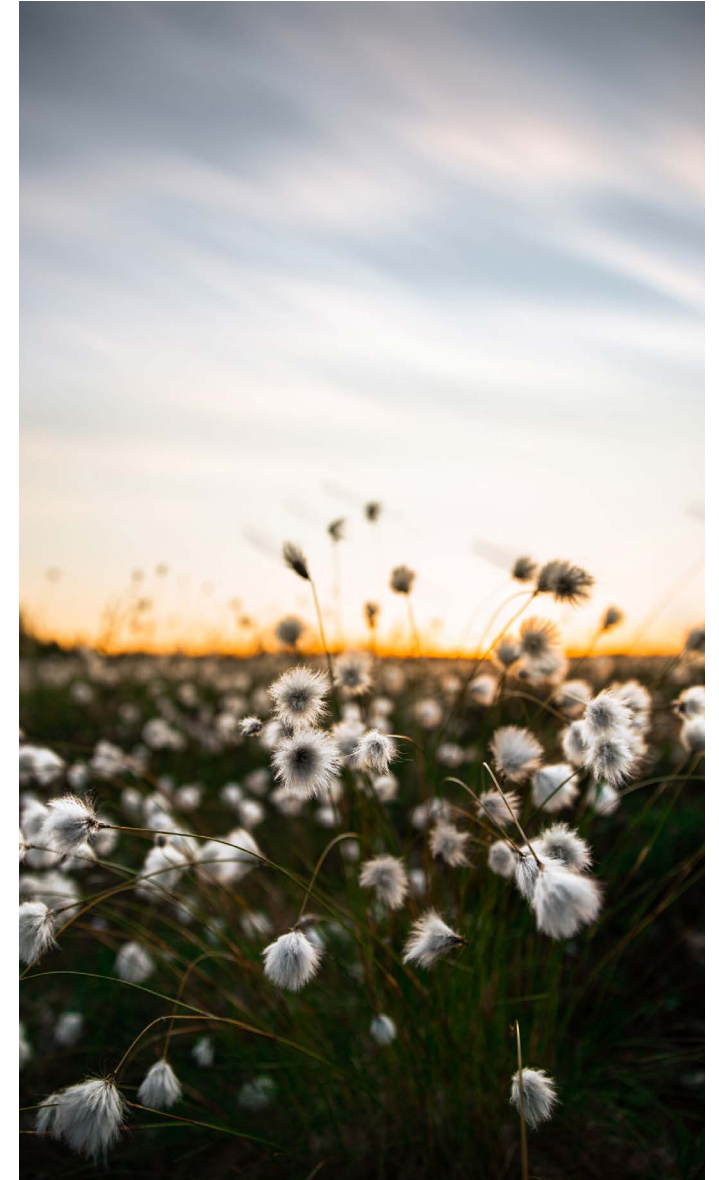
2021



# SISÄLLYS

<b>JOHDANTO</b> .....	<b>3</b>
Vuosi pähkinäkuoressa .....	4
Katsaus vuoteen 2021.....	5
Kiinteistösijoittaminen.....	6
Osaake-, korko- ja yhdistelmärahastot sekä vaikuttavuussijoittaminen .....	7
<b>KIINTEISTÖVARAINHOITO</b> .....	<b>8</b>
Kiinteistösijoitustuotteet .....	9
Kiinteistösijoitukset lukuina.....	10
Vastuullisuusjohtaminen kiinteistövarainhoidossa .....	11
<b>S-PANKKI ASUNTO ERIKOISSIJOITUSRAHASTO</b> .....	<b>12</b>
Vastuullisuustekoja asuinkehteissamme.....	13
Asuntojen hiilineutraaliuden tiekartta .....	14
Asuntojen lämpö, sähkö ja vesi.....	15
Asuntojen jätteet .....	16
<b>S-PANKKI TOIMITILA ERIKOISSIJOITUSRAHASTO</b> .....	<b>17</b>
Vastuullisuustekoja toimitilakohteissamme.....	18
Toimitilojen energia ja päästöt .....	19
Toimitilojen jätteet .....	20
<b>KAUPPAKESKUSKIINTEISTÖT FEA KY</b> .....	<b>21</b>
<b>TERRIERI KIINTEISTÖT KY</b> .....	<b>23</b>
<b>FENNIA JA HENKI-FENNIA</b> .....	<b>25</b>
<b>S-PANKKI METSÄ ERIKOISSIJOITUSRAHASTO</b> .....	<b>27</b>

<b>OSAKE-, KORKO- JA YHDISTELMÄRAHASTOT SEKÄ VAIKUTTAVUUSSIJOITTAMINEN</b> .....	<b>29</b>
Johdanto .....	30
Vastuullisuus sijoittamisessa .....	31
Tuotteet.....	32
Vaikuttaminen.....	33
Rahastojen ESG-raportit .....	38
Rahastojen hiilijalanjäljet.....	39
Vaikuttavuussijoittaminen.....	40



Kannen kuva: metsäkiinteistö Lohjan Hirsviita



As Oy Tampereen Pyynikin Pyhäranta



# VUOSI PÄHKINÄNKUORESSA

**2,1 miljardia €**

Hallinnoitava  
kiinteistövarallisuus

**10**

Hallinnoitua kiinteistösalkkua

**139**

Kiinteistöjen määrä

Valmistunut kaikkien  
kiinteistösalkkujen yhteinen

**vastuullisuus-  
ohjelma**

**1 037 miljoonaa €**

Vastuullisuus Plus -rahastojen  
rahastopääoma

**6**

Vastuullisuus Plus -rahastoja

**3 rahastoa**

siirtyi käyttämään Pariisin  
ilmastosopimuksen mukaisia  
vertailuindeksejä

**Pohjoismaiden  
ensimmäinen**

uudistuvaan maatalouteen  
sijoittavan rahasto tuotu  
markkinoille

## KATSAUS VUOTEEN 2021

Vuoden 2020 tapaan myös vuotta 2021 sävytti ennen kaikkea uuden koronaviruksen aiheuttama pandemia ja taistelu tautia vastaan.

Meille S-Pankin Varallisuudenhoitoliiketoiminnassa vuoden merkittävimpiin tapahtumiin kuului syksyllä tapahtunut yritysjärjestely, jossa S-ryhmä osti kaikki S-Pankin osakkeet LähiTapiola-ryhmältä ja Elolta. Yritysjärjestely mahdollistaa meille S-ryhmässä entistä tiiviimmän yhteistyön ja parempien palveluiden kehittämisen asiakkaillemme. Samalla myös rahastoyhteistyömme LähiTapiolan kanssa päättyi.

Käynnistimme syksyllä myös brändimme uudistamisen. Osana uudistusta siirryimme toimimaan myös Varallisuudenhoitoliiketoiminnassamme yhdellä, yhtenäisellä S-Pankki-brändillä ja luovuimme FIM-brändistä. FIM on ollut osa S-Pankkia kahdeksan vuoden ajan ja nyt tarinassa oli aika kääntää uusi sivu. Asiakkaamme ovat ottaneet uudistuksen hyvin vastaan.

Taloudellisesti vuosi 2021 oli erinomainen S-Pankin Varallisuudenhoitoliiketoiminnalle. Tuloksemme 2,5-kertaistui vuodentakaisesta ja vertailukelpoiset hallinnoitavat varamme kasvoivat 18,5 prosenttia 7,7 miljardiin euroon.

S-Pankki-rahastoihin tehtiin nettomerkitöjä 317,1 miljoonan euron edestä, kun vuotta

aiemmin nettomerkitöjä tehtiin 119,2 miljoonaa euroa. Nettomerkitöjen kehitys oli myös vahvempaa kuin rahastoyhtiöiden mediaanilla.

Toimme markkinoille viisi uutta rahastoa, ja rahastosijoittajien määrällä mitattuna olemme Suomen markkinoiden kolmanneksi suurin toimija. Rahastojemme osuudenomistajien määrä kasvoi vuodentakaisesta noin 71 000:lla noin 340 000:een.

Viimeiset vuodet ovat osoittaneet mielestäni kaksi asiaa: sen, että tulevaisuuteen liittyy aina ennakoimattomuutta ja toisaalta sen, että kaikkiin toimintaympäristöihin on mahdollista sopeutua. S-Pankin visiona on tarjota asiakkailleen ylivoimaista helppoutta ja hyötyä. Olen varma siitä, että meillä on hyvät edellytykset jatkaa strategiaamme mukaista kehitystä.

Hyvistä lähtökohdista kertoo esimerkiksi se, miten ulkopuoliset arvioivat S-Pankkia. Vuoden

2021 aikana S-Pankki on valittu Suomen vastuullisimmaksi pankiksi, suomalaisen finanssialan innovatiivisimmaksi yhtiöksi ja arvostetuimmaksi brändiksi. Tutkimusten mukaan S-Pankilla myös on tyytyväisimmät ja uskollisimmat asiakkaat. S-Pankki palkittiin työntekijöidensä tasa-arvoisesta kohtelusta ja valittiin yhdeksi innostavimmista työpaikoista. Lisäksi vuosittaisessa työyhteisötutkimuksessa työtyytyväisyysindeksi nousi edellisestä vuodesta ja oli Suomen asiantuntijanormia selvästi korkeampi. Näistä tunnelmista on hyvä siirtyä uuteen vuoteen.

Kiitos luottamuksestanne ja menestyksestä vuotta!

Hanna Porkka

Varatoimitusjohtaja, Varallisuudenhoitoliiketoiminta, S-Pankki Oyj

**”Vuoden 2021 aikana S-Pankki on valittu Suomen vastuullisimmaksi pankiksi ja arvostetuimmaksi brändiksi.”**



# KIINTEISTÖSIJOITTAMINEN

S-Pankki on yksi Suomen merkittävimmistä kiinteistövarainhoitajista. Kaikkiaan liiketoimintaan lukeutuvissa yhtiöissä työskentelee 22 kiinteistövarainhoidon asiantuntijaa, jotka hallinnoivat yhteensä yli 2,1 miljardin euron suuruista kiinteistövarallisuutta.

S-Pankki kiinteistövarainhoidossa hallinnoidaan seitsemää kiinteistörahastoa, jotka sijoittavat varansa eri kiinteistöluokkiin, kuten asuntoihin, metsään, toimitiloihin ja tontteihin. Neljä rahastoista on avoimia erikoissijoitusrahastoja ja kolme suljettuja ky-muotoisia rahastoja. Rahastot omistavat yhteensä yli 2 700 asuntoa, 64 toimitilakiinteistöä, 507 000 m<sup>2</sup> vuokrattavaa pinta-alaa, yli 27 000 hehtaaria metsää sekä 185 asunto- ja toimitilatonttia. Lisäksi S-Pankki Kiinteistöt tuottaa hallinnointi- sekä kiinteistöjohtamispalveluita viidelle yhteissijoitukselle sekä kahdelle kiinteistösijoitussalkulle. Kiinteistövarainhoidon tukena toimivat kokoneet neuvonantajat Advisory Boardissa ja S-Pankki Kiinteistöjen hallituksessa.

Periaatteet, joiden mukaan vastuullisuus huomioidaan kiinteistö- ja metsäsijoitustoiminnassa, on kuvattu [S-Pankki Varallisuudenhoitoliiketoiminnan vastuullisen sijoittamisen periaatteissa](#). Vastuullisuuskysymyksiin kiinnitetään huomiota investoinneissa ja rakentamisessa, käytönaikaisessa ohjauksessa sekä metsien hoidossa ja sertifiointissa.

S-Pankin Varallisuudenhoitoliiketoiminnan ilmastostrategiassa kuvataan, miten ilmastonmuutos huomioidaan kiinteistösijoituksissa. Merkittävä osuus Suomen energiankulutuksesta sekä päästöistä on peräisin kiinteistösektorilta. Kiinteistöjen energiankäytön tehostamisella sekä muiden ympäristönäkökohtien huomioimisella on suuri merkitys ilmastonmuutoksen hillinnässä. Pyrimme jatkuvasti parantamaan energiatehokkuutta ja pienentämään kiinteistöjen ilmastovaikutusta.

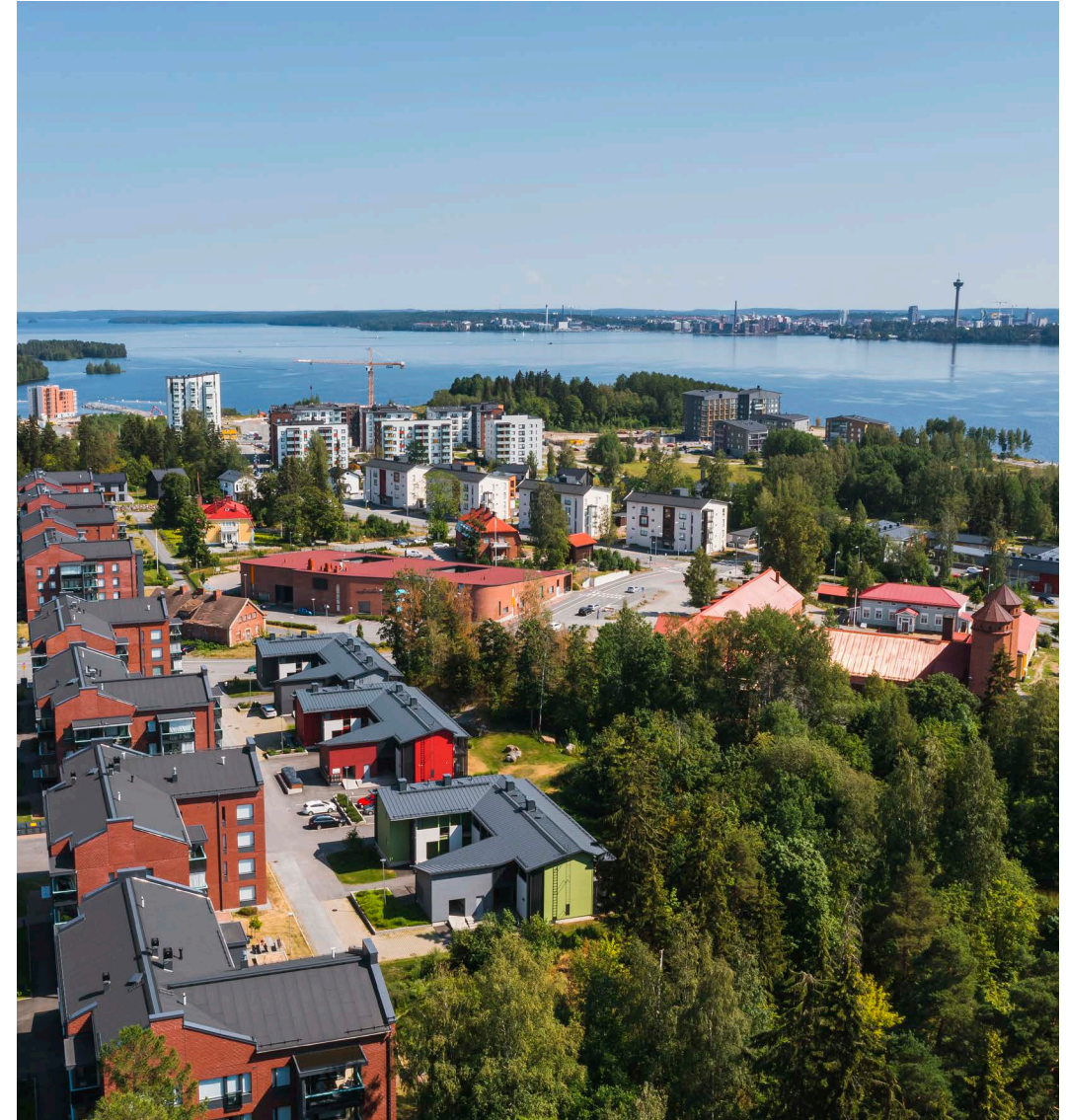
S-Pankki Rahastoyhtiö hallinnoi neljää kiinteistöerikoissijoitusrahastoa ja S-Pankki Pääomarahastot kolmea kiinteistöihin sijoittavaa vaihtoehtorahastoa. Lisäksi S-Pankki Kiinteistöjen hallinnoinnissa on yhteissijoituskohteita sekä erillishallinnoitavia salkkuja. Edellä mainittu kokonaisuus muodostaa yli 2,1 miljardin euron hallinnoitavan kiinteistövarallisuuden.

## 7

Kiinteistörahastojen määrä

**yli 2,1 mrd**

Hallinnoitava  
kiinteistövarallisuus



As Oy Tampereen Näsinranta



# OSAKE-, KORKO- JA YHDISTELMÄRAHASTOT SEKÄ VAIKUTTAVUUSSIJOITTAMINEN

S-Pankki Rahastoyhtiö hallinnoi lukuisia osake-, korko- ja yhdistelmärahastoja. Osakerahastot sijoittavat tyypillisesti yksittäisille tai useille eri maantieteellisille alueille aktiivisesti tai passiivisesti. Korkorahastot puolestaan sijoittavat tietyn markkina-alueen korkoinstrumentteihin rahastojen sijoituspolitiikkojen mukaisesti. Yhdistelmärahastot mahdollistavat sijoittamisen samanaikaisesti hajautetusti korko- ja osakemarkkinoille. Yhdistelmärahastojen riskitaso eli käytännössä osakesijoitusten paino neutraalissa markkinatilanteessa vaihtelee rahastoittain.

Vastuullinen sijoittaminen ei ole erillinen asia, vaan olennainen osa sijoituspäätöksiämme. Periaatteet, joiden mukaan vastuullisuus huomioidaan rahastojen sijoitustoiminnassa ja omistajavaikuttamisessa, on kuvattu S-Pankki Varallisuudenhoitoliiketoiminnan vastuullisen sijoittamisen periaatteissa sekä S-Pankki Rahastoyhtiön omistajapolitiikassa. Lisäksi S-Pankin Varallisuudenhoitoliiketoiminnan ilmastostrategiassa kuvataan, miten ilmastomuutos huomioidaan sijoitustoiminnassa ja miten varallisuudenhoito pyrkii työllään vaikuttamaan ja olemaan osa sitä välttämättömyyksiä muutosta, joka auttaa ratkaisemaan ilmastomuutoksen tai sopeutumaan siihen.

S-Pankin rahastoissa huomioidaan vastuulli-

suus kattavasti osana normaalia sijoitustoimintaa. Valikoimastamme löytyy rahastoja, joissa on erityinen vastuullisuuteen liittyvä vaatimus. Kutsumme näitä rahastoja Vastuullisuus Plus -rahastoiksi. Kuuden Vastuullisuus Plus -rahaston yhteenlasketut pääomat olivat vuoden 2021 lopussa ensimmäistä kertaa yli miljardi euroa (1,0369 miljardia euroa). Kasvua kertyi peräti 42 prosenttia vuodessa. Osuudenomistajien lukumäärällä mitaten eniten kasvua oli S-Pankki Fossiiliton Eurooppa ESG Osake -rahastossa. Rahasto sai yli 13 000 uutta osuudenomistajaa vuoden 2021 aikana.

Valikoimastamme löytyy myös vaikuttavuussijoitusrahastoja. Vaikuttavuussijoittaminen on sijoittamistapa, jossa kohtaavat tuotto ja yhteiskunnallinen hyöty. Vaikuttavuussijoittamisessa sijoitetuilla pääomilla pyritään ehkäisemään yhteiskuntaan tai ympäristöön kohdistuvia haasteita. Myönteisten ja mitattavien yhteiskunnallisten tai ympäristöllisten vaikutusten lisäksi sijoituksilla tavoitellaan tuottoa sijoittajille. Olemme Pohjoismaiden johtava toimija vaikuttavuussijoittamisen ja erityisesti tulosperusteisten rahoitussopimusten (SIB) toteuttajana. Tällä hetkellä toiminnassa on kolme SIB-rahastoa, S-Pankki Vaikuttavuus I Ky -rahastojen rahasto ja S-Pankki Uudistava Maatalous -erikoissijoitusrahasto.

## 6

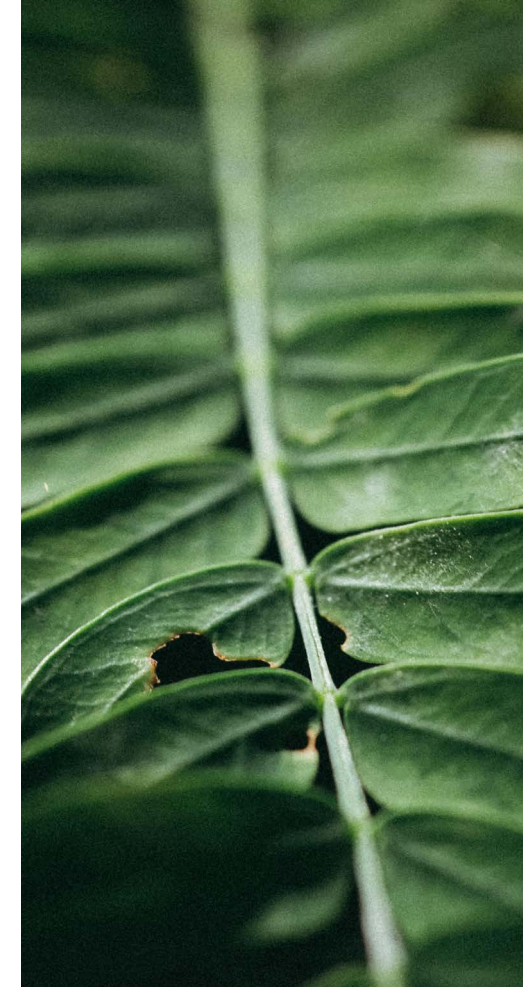
Vastuullisuus Plus -rahastojen lukumäärä

## 1 037 M€

Vastuullisuus Plus -rahastojen yhteenlaskettu rahastopääoma

## 42 %

Vastuullisuus Plus -rahastoperheen rahastopääoman kasvu







Hotelli Katajanokka Oy, Helsinki



# KIINTEISTÖSIJOITUSTUOTTEET

Hallinnoimme neljää kommandiittiyhtiömuotoista rahastoa, neljää erikoissijoitusrahastoa ja kahta vakuutusyhtiön kiinteistösalkkua. Alla olevassa taulukossa on listattu kiinteistösijoitustuotteemme rahastoittain. Luvut kuvaavat vuoden 2021 lopun tilannetta.

## S-PANKKI ASUNTO ERIKOISSIJOITUSRAHASTO

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

## S-PANKKI TOIMITILA ERIKOISSIJOITUSRAHASTO

Rahasto on Suomen ensimmäinen toimitiloihin sijoittava avoin erikoissijoitusrahasto. Rahasto sijoittaa vakaan kassavirran toimisto-, liike, tuotanto- ja majoitustiloihin Suomen suurimmissa kaupungeissa.

## KAUPPAKESKUSKIINTEISTÖT FEA KY

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

## TERRIERI KIINTEISTÖT KY

Rahasto on ammattimaisille instituutiosijoittajille suunnattu, kiinteistökehityshankkeisiin sijoittava suljettu vaihtoehtorahasto. Rahasto sijoittaa pääasiassa sijoituskohteisiin, joissa on odotettavissa arvonnousua kiinteistökehityksen kautta. Rahaston tarkoitus on, että sen myymät kiinteistöt ovat arvokkaampia, kuin mitä ne olivat ostettaessa. Rahasto sijoittaa toimitiloihin ja kaupallisiin kohteisiin Suomessa, Baltian maissa, Pohjoismaissa ja Saksassa.

## FENNIA JA HENKI-FENNIA

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

## S-PANKKI METSÄ ERIKOISSIJOITUSRAHASTO

Rahasto sijoittaa pääasiassa suoraan suomalaisiin metsäkiinteistöihin, mutta rahasto voi sijoittaa myös muualle Euroopan talousalueen metsätalmarkkinoille suoraan tai epäsuorasti. Noin 90 % rahaston metsäkiinteistöistä sijaitsee tällä hetkellä Suomessa. Metsäkiinteistöistä suuri osa sijaitsee Kainuussa, Pohjois-Savossa ja Pohjois-Karjalassa. Loput rahaston metsistä sijaitsevat Virossa. Rahaston metsien keski-ikä on noin 51 vuotta, joten 15-20 vuoden kuluttua tämänhetkiset metsät alkavat olla suurelta osin pätehakkuikäistä. Siihen asti metsämme toimivat merkittävänä hiilinieluna, kasvaen vuosittain reilut 4 m<sup>3</sup>/ha.

## TONTTIRAHASTOT

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

Kiinteistösijoitussalkut	Perustamisvuosi	Sijoitusten velaton arvo, M€
S-Pankki Asunto Erikoissijoitusrahasto	2014	630
S-Pankki Toimitila Erikoissijoitusrahasto	2013	388
Kauppakeskuskiinteistöt FEA Ky	2006	117
Terrieri Kiinteistöt Ky	2019	65
Keskinäinen Vakuutusyhtiö Fennia ja Vakuutusosakeyhtiö Henki-Fennia	2020*	-
S-Pankki Metsä Erikoissijoitusrahasto	2016	143
FIM Tonttirahasto I Ky	2015	116
FIM Vuokratontti Ky	2018	93
S-Pankki Tontti Erikoissijoitusrahasto	2017	114

\*Sopimus kiinteistöomaisuudenhoitopalvelusta



# KIINTEISTÖSIJOITUKSET LUKUINA

Asunnot	2020*	2021
Kiinteistöjen määrä, kpl	88	76
Asuntojen määrä, kpl	2 775	2 716
Huoneistopinta-ala yhteensä, m <sup>2</sup>	118 513	114 614
Asuntojen keskikoko, m <sup>2</sup>	46	42
Käyttöaste, %	95	98
Asukastyytyväisyys, nettosuositeluindeksi (NPS)	38	34

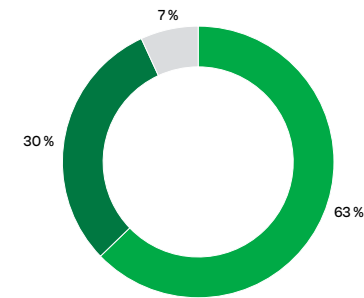
\*Luvut sisältävät FIM Asuntorahasto I Ky:n, joka myytiin alkuvuodesta 2021

Toimitilat ja muut kiinteistöt	2020	2021
Kiinteistöjen määrä, kpl	64	63
Vuokrasopimusten määrä*, kpl	464	458
Pinta-ala yhteensä, m <sup>2</sup>	390 800	379 000
Käyttöaste, %	-	94
Tonttien määrä, kpl	136	174

\*Poislukien autopaikat

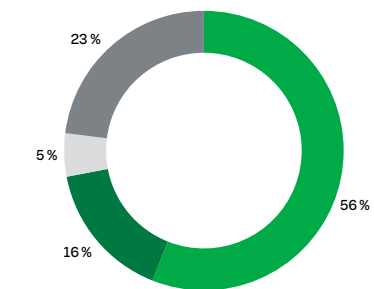
Metsät	2020	2021
Metsäkiinteistöt, kpl	474	657
Metsää, ha	21 343	27 126

## Sijoitustuotteiden jakauma arvon mukaan



■ Toimitilat ja muut kiinteistöt ■ Asunnot ■ Metsät

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

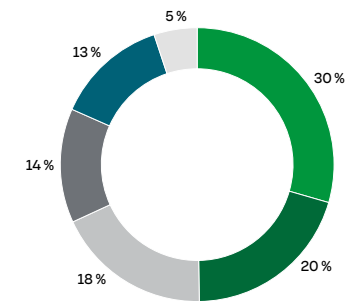


■ Pääkaupunkiseutu ■ Tampereen seutu  
■ Turku ■ Muut

**76**  
Hallinnoitavien  
asuinkiinteistöjen määrä

**63**  
Hallinnoitavien toimitilojen ja  
muiden kiinteistöjen määrä

## Kiinteistöjen maantieteellinen jakauma arvon mukaan (metsät)



■ Kainuu ■ Muut  
■ Pohjois-Savo ■ Viro  
■ Pohjois-Karjala ■ Keski-Suomi



# VASTUULLISUUSJOHTAMINEN KIINTEISTÖVARAINHOIDOSSA

## VASTUULLISUUSOHJELMA

S-Pankin kiinteistövarainhoito on valmistellut vuonna 2021 ensimmäisen kaikkien kiinteistö-sijoitusten yhteisen vastuullisuusohjelman. Taustalla on halu kehittää toimintaa entistä vastuullisemmaksi sekä yhtenäistää kiinteistö-salkkujen toimintaa samalle tasolle. Vastuullisuusohjelma pitää sisällään toimenpiteitä ympäristövastuun, sosiaalisen vastuun ja hyvän hallintotavan osa-alueilta.

Vastuullisuusohjelman luominen aloitettiin tunnistamalla vastuullisuusteemat eli ne asiat, joilla on kiinteistöjen toiminnan kannalta merkittävä positiivinen tai negatiivinen vastuullisuusvaikutus. Vastuullisuusteemojen koonnilla kartoitettiin kuvaa siitä, mikä on nykyinen vastuullisuusjohtamisen tilanne, missä kiinteöstösalkkujen välillä on eroavaisuuksia ja mitä halutaan tavoitella tulevaisuudessa. Näiden pohjalta luotiin vastuullisuusohjelma vuosille 2022–2025.

## VASTUULLISUUSTYÖN KOORDINOINTI

Vastuullisuusohjelmaa toteuttaa ja koordinoi vastuullisuusryhmä, johon kuuluu edustaja jokaisesta salkusta. Ryhmä kokoontuu säännöllisesti ja päivittää vastuullisuusohjelman toteutumisen tilanteen. Lisäksi ryhmässä pohditaan vastuullisuusohjelman päivitystarpeita ja lisätään tarvittaessa uusia toimenpiteitä. Vastuullisuusryhmän etenemisestä raportoidaan vuosittain vastuullisuusraportissa.

## TAVOITTEELLISTA VASTUULLISUUTTA

S-Pankin kiinteöstösalkkujen vastuullisuuden eteen tehdään jatkuvasti töitä. Uudessa vastuullisuusohjelmassa on asetettu kaikille yhteiset vastuullisuuden tavoitteet, joihin pyritään konkreettisten toimenpiteiden avulla. Jokaiselle toimenpiteelle on asetettu vastuuhenkilö, toteutusaikataulu ja mahdollisuuksien mukaan sopiva mittari seurantaan varten. Myös palveluntuottajat ovat tärkeässä roolissa osana vastuullisuusryhmän toteutusta. Keskeisimmät vastuullisuusohjelman toimenpiteet liittyvät ympäristövastuuseen, sosiaaliseen vastuuseen ja hyvään hallintotapaan. Vastuullisuustavoitteitamme kiinteistöjen kehittämiseksi on kuvattu alla.

## Ympäristövastuu

- Toimitilojen energiansäästö tavoite on 7,5 % vuoteen 2025 mennessä vuoden 2015 tasosta.
- Energiatohokkuuden parantamiseksi kiinteistöjen tavoite on 2 % vuosittainen kokonaisenergiesäästö.
- Kiinteistöissä tavoitellaan hiilineutraalia lämmitystä vuoteen 2025 mennessä.
- Hiilineutraalin sähkön tavoite on asetettu vuoteen 2023.
- Jätteen kierrätysaste 60 % vuoteen 2025 mennessä.

## Sosiaalinen vastuu

- Käyttäjien hyvinvoinnin ja viihtyvyyden kehittäminen asiakastytyväisyyskeskusteluiden avulla.
- Vuokralaisten tietoisuuden kasvattaminen vastuullisuusasioista.

## Hyvä hallintotapa

- Kiinteistöissä vastuullisuuteen panostaminen erityisesti hankintaprosesseihin ja riskienhallintaan liittyen.
- EU-taksonomian voimaan astumisen myötä S-Pankin kiinteöstösalkut tulee selvittämään taksonomiamukaisuuden ja raportoidaan vastuullisuudesta entistä laajemmin.
- Kiinteistöjen vastuullisuuden kehittämisen yhteistyössä sidosryhmien kanssa, kuten hankintaketjuissa ja omistajaohjauksen kautta.

**”Haluumme kehittää vastuullisuutta pitkäjänteisesti ja yhtenäisesti.”**

Aarne Markkula, Toimitusjohtaja  
S-Pankki Kiinteistöt Oy



As Oy Helsingin Sinfonia





## VASTUULLISUUSTEKOJA ASUINKOhteissamme

### PUUKERROSTALOJA TURKUUN

Rakennutamme yhteistyössä Puurakentajien kanssa Turkuun kaksi massiivipuista kerrostaloa, joihin tulee yhteensä 58 asuntoa. Puurakentamisella haluamme olla mukana vähentämässä rakentamisen päästöjä sekä samalla kasvattaa hiilikädenjälkeä. Puumateriaali toimii hiilinieluna koko rakennuksen elinkaaren ajan. Talojen hiilivarasto on noin 843 tCO<sub>2</sub>e. Tämä määrä vastaa noin 500 vuoden keskimääräistä henkilöautolla ajoa. Puurakennus on pitkäikäinen ja puumateriaali on myös täysin kierrätettävissä. Ympäristöhyötyjen lisäksi massiivipuu on luonnostaan hengittävää, joten se tasaa huoneilman kosteutta tehden sisäilmasta miellyttävää.



As Oy Tampereen Näsinranta

### HIILINEUTRAALIA LÄMPÖÄ

Kahteen olemassa olevaan kerrostalokohteeseemme laadittiin vuonna 2021 maalämpöselvitys, jossa selvitettiin kiinteistöjen geenergian ja hukkalämpölähteiden hyödyntämisen potentiaali. Hankkeiden yhteenlasketut säästöt olivat 35 500 € vuodessa ja maalämpöön siirtymisen mahdollistama CO<sub>2</sub>-päästöjen vähentyminen 111 tCO<sub>2</sub> vuodessa hiileneutraalia sähköä käyttäen. Molemmat hankkeet olivat taloudellisesti kannattavia takaisinmaksuajan vaihdelta 12-14 vuoden välillä, joten hankkeet etenevät toteutukseen vuonna 2022.



As Oy Tampereen Wallesmanni

### KERROSTALON YMPÄRISTÖSERTIFIointi

As Oy Helsingin Paasiin haetaan rahaston ensimmäistä Breeam In Use Residential -ympäristösertifikaattia. Prosessissa tarkastellaan laajasti esimerkiksi energia- ja vesitehokkuutta, jätteiden lajittelua, sekä huoltoa ja ylläpitoa. Lisäksi rakennuksen sijainti ja käyttäjien hyvinvointia tukevat ratkaisut nousevat sertifiointissa esille. Sertifiointi kannustaa luonnon monimuotoisuuteen ja sen tukemiseen sekä ilmaston lämpenemisen riskien huomioimiseen. As Oy Helsingin Paasi sai hyvin pisteitä muun muassa S-Pankin laajoista vastuullisuustoimista, esteettömistä kulkureiteistä, laajasta piha-alueesta ja hyvistä yhteistiloista sekä vuoropuhelusta asukkaiden kanssa.



As Oy Helsingin Paasi, johon haetaan Breeam In Use Residential -sertifiointia

### VUOROVAIKUTUS ASUKKAIDEN KANSSA

Asukkaiden viihtyminen kodeissaan on meille ensiarvoisen tärkeää. Kehitäksemme toimintaamme teemme vuokralaisille vuosittain asukastytyväisyysselvityksen sekä sisään- ja poismuuttokyselyt. Lisäksi As Oy Helsingin Paasi -ympäristösertifiointiprosessin aikana kohteen vuokralaisille tehtiin tarkempi asukaskysely. Energiansäästöviikon aikana kannustimme vuokralaisia kestäväan asumiseen tiedotuskampanjalla. Vuokralaisille kerrottiin tekemästämme vastuullisuustyöstä ja annettiin vinkkejä esimerkiksi energiansäästöön, kierrätykseen ja kestäväan liikenteeseen.



As Oy Helsingin Sinfonia



# ASUNTOJEN HIILINEUTRAALIUDEN TIEKARTTA

## HIILINEUTRAALIIN ENERGIANKULUTUKSEEN

Kiinteistöt aiheuttavat Suomen energiankulutuksen päästöistä noin 40 %, joten on tärkeää pienentää omaa vaikutusta energiateoilla. Päästövähennystoimien tekemiseen kiinteistöissä pätee selkeä hierarkia: ensimmäisenä pienennetään kulutetun energian määrää energiatehokkuustoimenpiteillä, seuraavaksi vähennetään kulutetun energian päästöjä tuottamalla ja ostamalla uusiutuvaa energiaa, ja viimeisenä keinona voidaan kompensoida jäljelle jääneet päästöt. S-Pankki Asunnon toimenpiteet energiankulutuksen hiilineutraaliuteen vuoteen 2030 mennessä sisältää kaikkia näitä keinoja. Tiekartta koskee Greenhouse Gas -protokollan mukaisia Scope 1- ja 2-päästöjä.

## VIHREÄT VALINNAT VÄHENTÄVÄT PÄÄSTÖJÄ

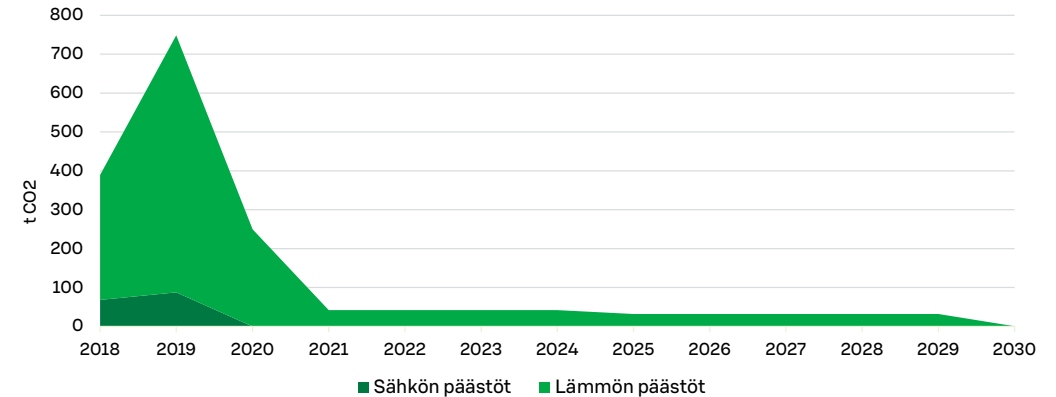
Uusiutuva sähkön ja kaukolämmön hankintojen ansiosta asuinkiinteistöjen päästöt ovat pudonneet huomasti vuosina 2018–2021. Siirryimme uusiutuvan kiinteistösähkön käyttöön jo vuonna 2019, ja vuoden 2020 aikana siirryimme käyttämään uusiutuvilla energianlähteillä tuotettua kaukolämpöä kaikissa kiinteistöissä, joissa se oli mahdollista. Hiilineutraali kaukolämpö on usein tuotettu biomassaa polttamalla ja siten askel oikeaan suuntaan. Tavoittelemme kuitenkin päästöttömyyttä, joten mahdollisuuksien mukaan suosimme

erityisesti muun muassa suuritehoisilla lämpöpumpuilla tai muilla polttoon perustumattomilla ratkaisuilla tuotettua kaukolämpöä.

Tällä hetkellä 20 kohdettamme on energiankulutukseltaan täysin hiilineutraaleita sekä sähkön että lämmön osalta. Lisäksi neljässä kohteessamme on maalämpöjärjestelmät ja kahdessa kohteessa tullaan siirtymään kaukolämmöstä maalämpöön. Aurinkopaneeleilla tuotamme sähköä kolmessa kohteessa, minkä lisäksi selvitämme aktiivisesti keinoja parantaa entisestään energiatehokkuutta kiinteistöissä.

Hiilineutraaliuden tiekartan laskennassa ovat mukana S-Pankki Asunto Erikoissijoitusrahaston kaikki 100 % omistamat sekä hallinnoimat kohteet.

## Hiilineutraaliuden tiekartta



As Oy Espoon Tuomikartano

**-83 %**

Hiilijalanjälki pienentynyt  
2020–2021

**20**

Hiilineutraalia kohdetta

# ASUNTOJEN LÄMPÖ, SÄHKÖ JA VESI

## ENERGIATEHOKKUUTTA JA PÄÄSTÖJEN VÄHENNYSTÄ

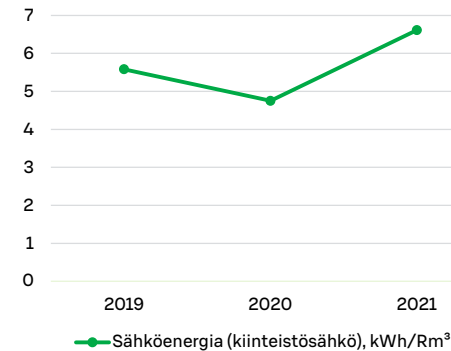
Kohteidemme toteutunut energiankulutus on kasvanut vuonna 2021 verrattuna edelliseen vuoteen. Tähän on vaikuttanut muun muassa muuttunut asuinkiinteistökantamme sekä korkeampi lämmitystarve. Vuosi 2021 oli keskiarvoltaan edellisiä vuosia kylmempi, joka on lisännyt lämmitystarvetta ja vaikuttanut energiankulutuksen kasvuun. Kiinteistökantamme ominaiskulutukset ovat kuitenkin pysyneet alle KT:n asuinkiinteistöjen energian ominaiskulutuksen keskiarvon 36,5 kWh/Rm<sup>3</sup>/v. Veden ominaiskulutukset ovat lähes samaa luokkaa kuin vuonna 2020.

## KULUTUSTEN LASKENTAPERIAATTEET

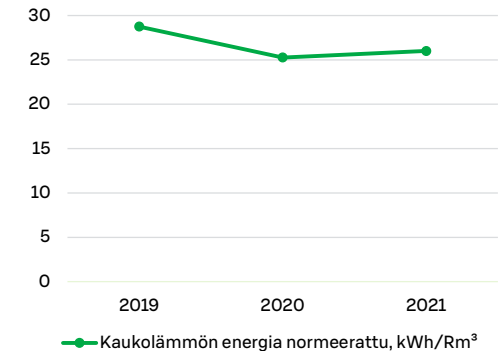
Vuosina 2019–2020 kulutuslukemissa on raportoitu 100 % omistettujen kiinteistöjen luvut S-Pankki Asunto sekä FIM Asuntorahasto I Ky -salkuista. Vuoden 2021 luvuissa on mukana vain S-Pankki Asunto -rahasto, koska FIM Asuntorahasto I Ky -salkku myytiin vuoden 2021 alussa. Lisäksi pääomakohteet, jossa vuokralainen vastaa kulutuksista itse, on myös jätetty raportoinnista pois. Uudiskohteissa kulutukset on otettu mukaan niiltä osin vuotta kun ne ovat olleet tiedossa. Ominaiskulutusten laskennassa on huomioitu vain ne kohteet, jotka ovat olleet omistuksessa koko vuoden 2021.

Asuntojen avainlukuja	2019	2020	2021
Sähkö, MWh	1 011	1 056	1 263
Lämpö absoluuttinen, MWh	4 334	4 113	4 457
Vesi, m <sup>3</sup>	58 803	60 359	61 169
Raportoitavien kohteiden määrä, kpl	24	31	24
Asukkaiden määrä, hlö	1 183	1 193	1 492
Sähkön päästöt, tCO <sub>2</sub>	88	0	0
Lämmön päästöt, tCO <sub>2</sub>	661	579	42

## Sähkön ominaiskulutus



## Lämmön ominaiskulutus



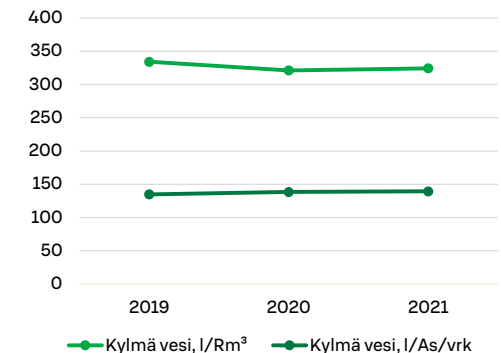
## - 3,7 astetta

2020–2021 lämmityskauden keskilämpötilan muutos Suomessa

## - 4 astetta

2020–2021 lämmityskauden keskilämpötilan muutos Helsingissä

## Veden ominaiskulutus





# ASUNTOJEN JÄTTEET

## LAAJAT KIERRÄTYSMAHDOLLISUUDET

Kohteissamme on mahdollisuudet kierrättää vähintään bio-, paperi-, kartonki-, metalli-, lasi- ja sekajätteet. Pyrimme vähentämään sekajätteen määrää kartoittamalla kohteita, joissa löytyy potentiaalia jätehuollon kehittämiseksi. Sekajätteen osuus vuonna 2021 oli 60 % kaikista jätelajeista, mikä on 7 % vähemmän verrattuna edelliseen vuoteen (67 %). Lisäksi kierrätysasteemme on noussut 32 prosentista 40 prosenttiin.

## KIINTEISTÖJEN JÄTTEIDEN RAPORTOINTI- PERIAATTEET

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 2021 osalta jätetiedot saatiin 15 kohteesta.

**258 tonnia**

kokonaisjättemäärä  
asuntokohteissa

**40 %**

kierrätysaste

## TYÖMAAJÄTTEET

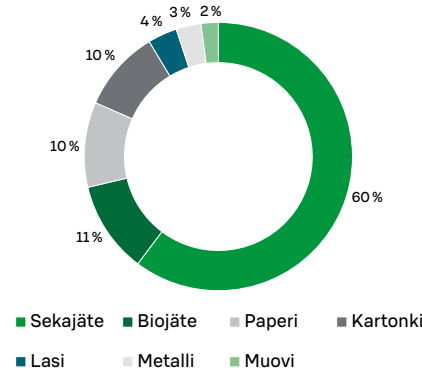
Olimme tilaajan roolissa useassa eri rakennushankkeessa vuonna 2021. Kaikista alkaneista rakennushankkeista on kerätty jätehuoltosuunnitelma sekä valmistuneista hankkeista saatu jätemääräraportit.

Työmailla syntyvien jätteiden määrä on merkittävä. Etenkin yhdessä konversiohankkeessa muodostui paljon jätettä purkamisen vuoksi. Hyvä kierrätys työmailla edistää kiertotalouden periaatteiden edistymistä. Seuraamme työmaajätteiden määriä hankkeissamme ja keskustelemme rakennusliikkeiden kanssa tavoista edistää vastuullisuutta niin työmaa-aikana kuin suunnittelussakin.

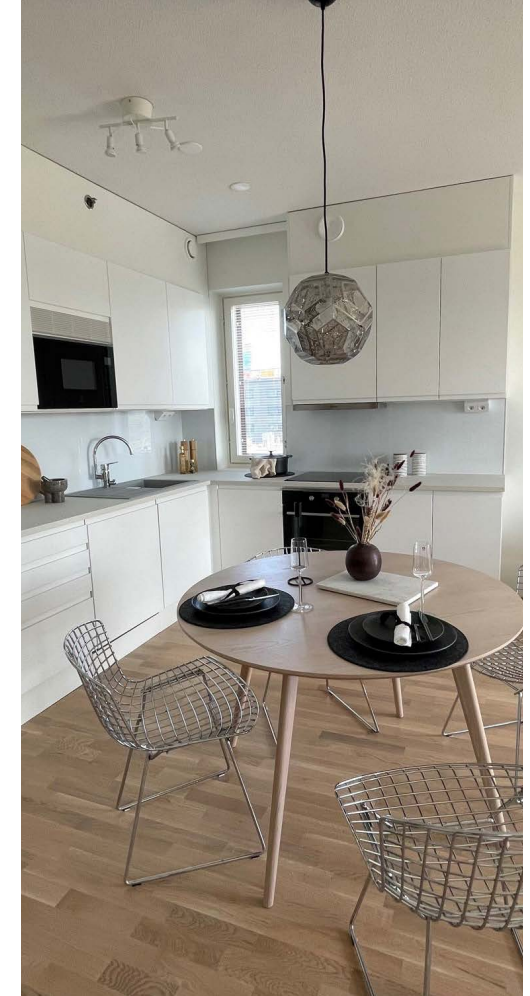
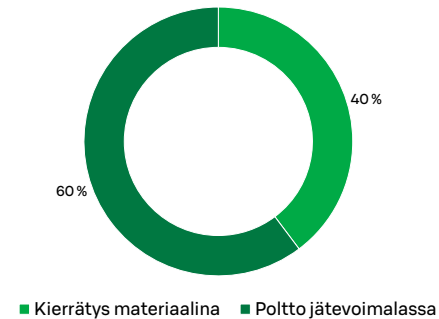
Yhteiskuntajätteet	2020	2021
Raportoidut kohteet, kpl	18	15
Kokonaisjättemäärä, t	308	258
Kierrätysaste	32 %	40 %

Työmaajätteet	2020	2021
Valmistuneet hankkeet	4	5
Kokonaisjättemäärä hankkeissa, t	703	1944
Kierrätysaste	-	37 %

## Asuntojen jätejakauma



## Jätteenkäsittely



As Oy Tampereen Wallesmanni



# S-PANKKI TOIMITILA ERIKOISSIJOITUSRAHASTO



# VASTUULLISUUSTEKOJA TOIMITILAKOHOTEISSAMME

## TEKOÄLYLLÄ ENERGIATEHOKKUUTTA

Kiinteistöjen energiaohtamisen alustana toimii EG EnerKeyn älykäs SaaS-alusta, jossa dataa jatkuvasti analysoi Ines, EnerKeyn virtuaalinen vastuullisuus- ja energiapäällikkö. Ines etsii potentiaalisia energian ja päästöjen säästökohteita tekoälyn avulla hyödyntäen mitattua kulutusdataa ja mm. säätietoja, ja esittää löydöksensä alustalla havainnollisessa muodossa. Ines analysoi kiinteistöjä seuraavista näkökulmista: ilmanvaihdon aikaohjelmat, lämmön kulutuksen jakautuminen ja lämmitystehon käyttäytyminen.



KOy Plaza Business Park Tuusula, Vantaa

## ENERGIAJOHTAMISELLA PÄÄSTÖ- VÄHENNYKSIÄ

Viime vuoden aikana olemme kiinnittäneet entistä enemmän huomiota energianpäästöjen vähentämiseen. Olemme ottaneet yhteistyökumppanin energiamanageeraukseen sekä suorittaneet energiakatselmoinnit kaikkiin kohteisiimme. Katselmuksien seurauksena kohteissa tehtiin automaation optimointiin 37 käyttökäytännön toimenpidettä. Näiden yhteenlaskettu energiansäästö on 990 MWh vuodessa. Lisäksi teimme päätöksen siirtyä uusiutuvan sähkön käyttöön, alkuperätakuin varmennettuun, pohjoismaiseen tuulisähköön.



KOy Espoon Westendinkatu 7

## KIINTEISTÖKEHITTÄMISELLÄ PIDENNETÄÄN KOHTEEN ELINKAARTTA

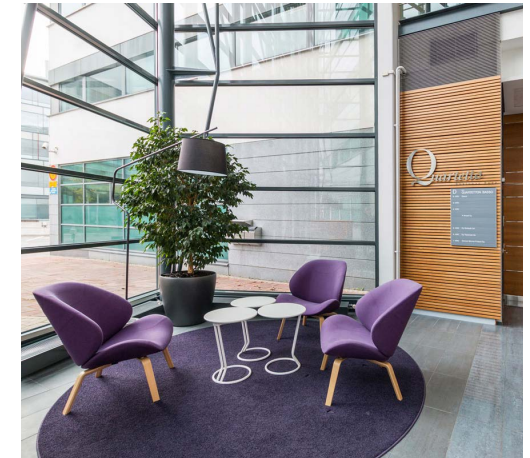
Aktiivisella otteella kohteiden ylläpitoon ja kehittämiseen voidaan pidentää kiinteistöjen elinkaarta. Kiinteistökehityksessä mietimme kohteille strategisia kehitystoimenpiteitä vuosiksi eteenpäin. Huomioimme muun muassa kohteen sijainnin ja lähiyhteisön miettiessämme, mikä toiminta kohteella parhaiten palvelisi kiinteistön käyttäjiä. Esimerkiksi Kuopiossa sijaitsevassa kohteessa tyhjä varastotilaa muutettiin Keilahalliksi, joka avattiin syksyllä 2021.



KOy Kuopion Vihtorissa toimiva KeilaKukko Oy

## SOSIAALISTA VASTUUTA

Vuokralaisten tyytyväisyys on meille tärkeää. Kehittääksemme toimintaamme, teemme vuosittain yhteistyössä KTI:n kanssa vuokralaistyytyväisyyskyselyyn. Turvallisuuden kehittämiseksi ennaltaehkäisevästi huollon yhteiskumppanimme tekee turvallisuuskävelyitä kiinteistöissä 2 kertaa vuodessa ja kirjaa näistä turvallisuushavainnot tarkasti läpi ja teemme niiden pohjalta korjaavia toimenpiteitä. Lisäksi mahdollisuuksien mukaan olemme tehneet pandemian aikana maksusuunnitelmia ja muita järjestelyitä vuokralaisten taloudellisen tilanteen turvaamiseksi.



KOy Quartetton Basso, Espoo

# TOIMITILOJEN ENERGIA JA PÄÄSTÖT

## ENERGIASEURANNALLA TEHOKKUUTTA

Toimitilojen energiategokkuussopimuksen (TETS) puitteissa tavoitteenamme on pienentää sähkön ja lämmönkulutusta yhteensä 7,5 % vuoteen 2025 mennessä. Uuden palvelusopimuksen myötä saimme vuonna 2021 avuksemme energianagerin, joka hyödyntää työssään energiaseurantapalvelumme, Ener-Keyn, kulutusdataa sekä järjestelmän Ines-tekoälyä. Lisäksi olemme kehittäneet vedenkulutuksen seurantaan asentamalla vuonna 2020 vedenpäämittarit, joista saimme vuodelta 2021 ensimmäistä kertaa vertailukelpoiset lukemat.

Vuonna 2020 alkaneen pandemian tuoman väliaikaisen täyden etätyösuosituksen myötä on tilojen käytön vähentyminen näkynyt myös väliaikaisesti energiakulutuksessa säästöinä. Vuonna 2021 käyttöasteiden jälleen kasvaessa

näkyi nousua myös energiakulutuksessa. Aktiivisen vuokraustyön myötä myös kohteiden käyttöasteissa on myös uusien vuokralaisten myötä tapahtunut muutoksia. Vuosi 2021 oli keskiarvoltaan edellisiä vuosia kylmempi, joka on lisännyt lämmitystarvetta ja vaikuttanut osaltaan lämmönkulutuksen ja -päästöjen kasvuun. Energian ominaiskulutukset ovat kuitenkin pysyneet lähes muuttumattomina.

## KULUTUSTEN LASKENTAPERIAATTEET

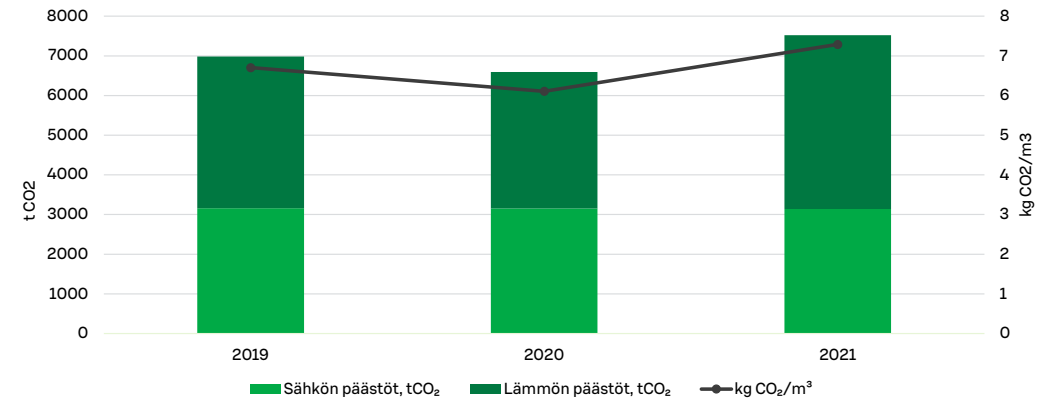
Kulutustulokemissa raportoidaan luvut 100 % omistettujen kiinteistöjen, joissa vastaamme energiakulutuksesta, osalta. Kohteet, joissa vuokralaisilla on omat energiasopimukset, on jätetty raportoinnin ulkopuolelle. Ominaiskulutusten laskennassa on huomioitu vain vertailukelpoiset kohteet.

Toimitilojen avainlukuja	2019	2020	2021
Sähkö, MWh	15 050	15 026	14 945
Lämpö absoluuttinen, MWh	18 567*	17 053*	22 320
Lämpö normeerattu, MWh	20 296*	20 255*	22 296
Kaukojäähdytys, MWh	-	739	1 059
Vesi, m <sup>3</sup>	-	-	34 479**
Raportoitavien kohteiden määrä, kpl	27	29	29

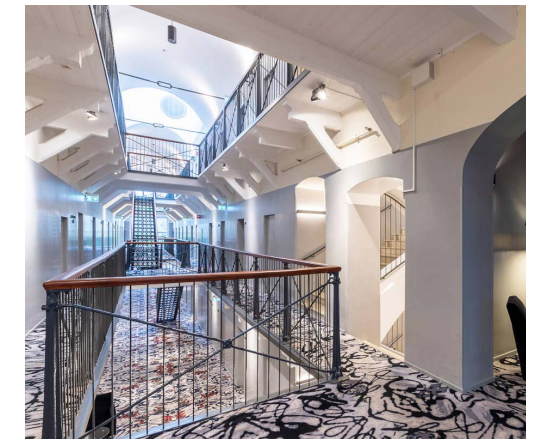
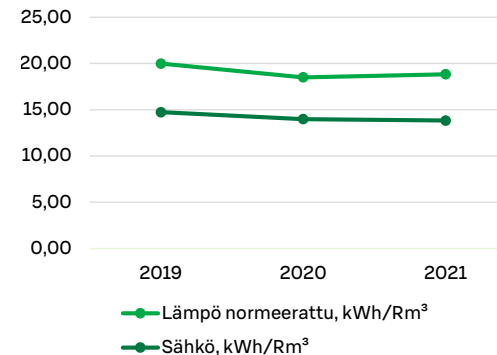
\* Lämmönkulutusten osalta lukemista puuttuu yhden raportoitavan kohteen tiedot

\*\* Vedenkulutusten osalta lukemista puuttuu yhden raportoitavan kohteen tiedot

## Energian päästöt



## Energian ominaiskulutus



Hotelli Katajanokka Oy, Helsinki



# TOIMITILOJEN JÄTTEET

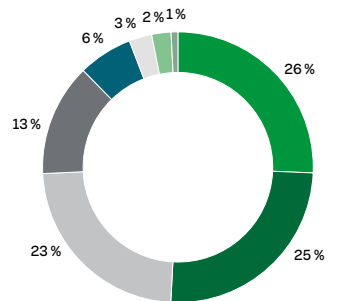
## KIERRÄTYSASTE PARANEE

Vuonna 2021 olemme kilpailuttaneet S-Pankki Toimitila -rahaston jätehuoltokumppanin. Uusi sopimus astui voimaan 1.11.2021 alkaen. Tavoitteenamme on parantaa kierrätysastetta sekä vähentää sekajätteen määrää. Muutoksen myötä jätedatan saatavuus ja raportointi paranee ja pääsemme tehokkaammin kehittämään kierrätystä. Kohteissamme on mahdollisuudet kierrättää ainakin bio-, paperi-, kartonki-, metalli-, lasi-, muovi- ja sekajätteet. Vuoden 2021 osalta tiedot on saatu 21 kohteesta. 2020-2021 aikana kierrätysasteemme nousi 9%.

**351 tonnia**  
kokonaisjättemäärä

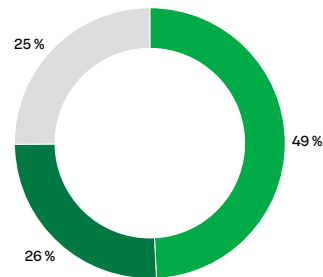
**49 %**  
kierrätysaste

## Jätelajit

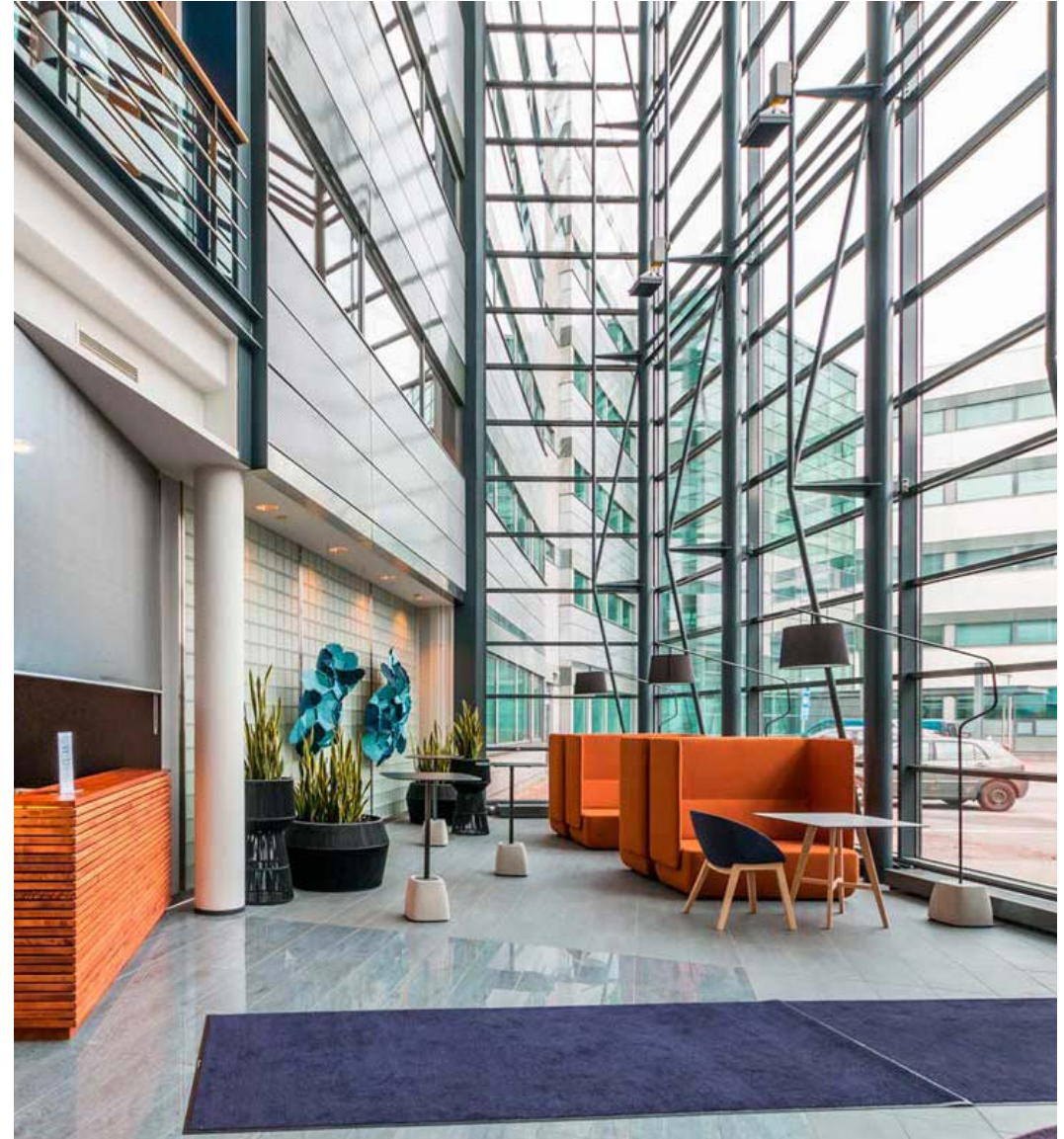


■ Sekajäte ■ Energia ■ Kartonki  
■ Biojäte ■ Paperi ■ Lasi  
■ Metalli ■ Muovi

## Jätteenkäsittely



■ Kierrätys materiaalina ■ Poltto jätevoimalassa  
■ Hyötykäyttö energiana



KOy Quartetton Basso, Espoo





KOy Kauppa keskus Pasaati, Kotka



# KAUPPAKESKUSKIINTEISTÖT FEA KY

## KAUPALLISIIN KIINTEISTÖIHIN SIJOITTAVA SIJOITUSYHTIÖ

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

Vuoden 2021 lopussa sijoitusyhtiö omistaa kohteita neljällä paikkakunnalla. Merkittävimmät kohteet yhtiön omistuksessa ovat Kauppa-keskus Pasaati Kotkassa ja Kauppa-keskus Lundi Porvoossa.

Sijoitusyhtiö kehittää aktiivisesti olemassa olevia kohteitaan energiatehokkaammiksi sekä loppukäyttäjilleen viihtyisämmiksi muun muassa uusimalla taloteknisiä järjestelmiä. Vuoden 2021 aikana kaikki kohteet energiakatselmoitiin, sekä valmisteltiin uusiutuvan tuulisähkön hankintaa 1.1.2022 alkaen. Energian mittarointia kehitettiin vuonna 2020 ja vuonna 2021 kulutukset saatiin kohteen energiaseurantaan. Energiapäätöjen kannalta merkittävin toimi vuonna 2021 oli siirtyminen hiilineutraaliin kaukolämpöön Kauppa-keskus Pasaatissa 1.3.2021 alkaen.

### Avainlukuja

	2020	2021
Kiinteistövarallisuus, M€	122,6	117,2
Kohteiden pinta-ala, m <sup>2</sup>	66 729	61 650
Kohteiden lukumäärä, kpl	6	5
Käyttöaste, %	83,7	84,1
Vuokrasopimuksia, kpl	67	65
Sähkö, MWh*	2 636	3 988
Lämpö absoluuttinen, MWh*	2 616	5 518
Vesi, m <sup>3</sup> *	2 075	9 928



KOy Kauppa-keskus Pasaati, Kotka





KOy Malminkartanontie 1, Helsinki, valokuva: Markus Hänninen, Ruuhkamedia



# TERRIERI KIINTEISTÖT KY

## KIINTEISTÖKEHITYSHANKKEISIIN SIJOITTAVA VAIHTOEHTORAHASTO

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

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

sijoittaa toimitiloihin ja kaupallisiin kohteisiin Suomessa, Baltian maissa, Pohjoismaissa ja Saksassa. Rahaston tavoitekoko on 100 miljoonaa euroa.

Kahdella rahaston kohteella on rakennusvaiheen LEED-ympäristösertifikaattii tasolla Gold. Lisäksi kaksi rakenteilla olevaa kohdetta tullaan sertifioimaan. Vuonna 2021 valmistuneessa kohteessamme on käytetty vesikatetta, joka heijastaa auringon säteilyä tavanomaisia materiaaleja enemmän. Näin auringon lämmittävä vaikutus sisätiloihin pienenee ja energiankulutus vähenee. Materiaali on myös hiilipäästöiltään kompensoitu.

### Avainlukuja

**2021**

Kiinteistövarallisuus, M€	65,3
Kohteiden pinta-ala, m <sup>2</sup>	23 319
Kohteiden lukumäärä, kpl	6
Käyttöaste, %	93,9
Vuokrasopimuksia, kpl	11
Sähkö, MWh	96
Lämpö, MWh	422
Vesi, m <sup>3</sup>	61



KOy Malminkartanontie 1, Helsinki, valokuva: Maija Koskinen, Varuste.net



KOy Televisiokatu 3, Helsinki



## FENNIA JA HENKI-FENNIA

### KESKINÄINEN VAKUUTUSYHTIÖ FENNIA JA VAKUUTUSOSAKEYHTIÖ HENKI-FENNIA

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

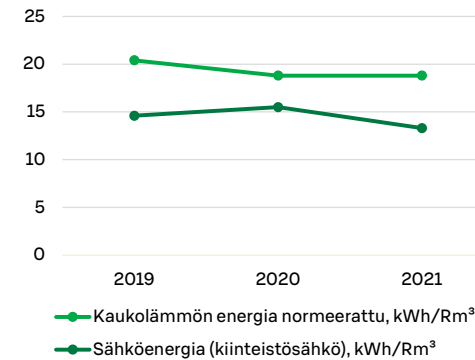
Vuoden 2021 aikana kaikki kohteet energiakatselmoitiin, sekä valmisteltiin uusiutuvan tuulisähkön hankintaa 1.1.2022 alkaen. Lisäksi yhteen kohteeseen lisättiin sähköautojen latauspisteitä. Yhdessä S-Pankki Toimitilojen

ja Kauppakeskuskiinteistö FEA Ky:n energiajohtamista, myös Fennia ja Henki-Fennian energiahallintaan panostettiin uuden Energiamanagerin avustuksella. Vuoden 2022 aikana tullaan suorien kiinteistösijoitusten osalta kartoittamaan vaihtoehtoiset energiaratkaisut.

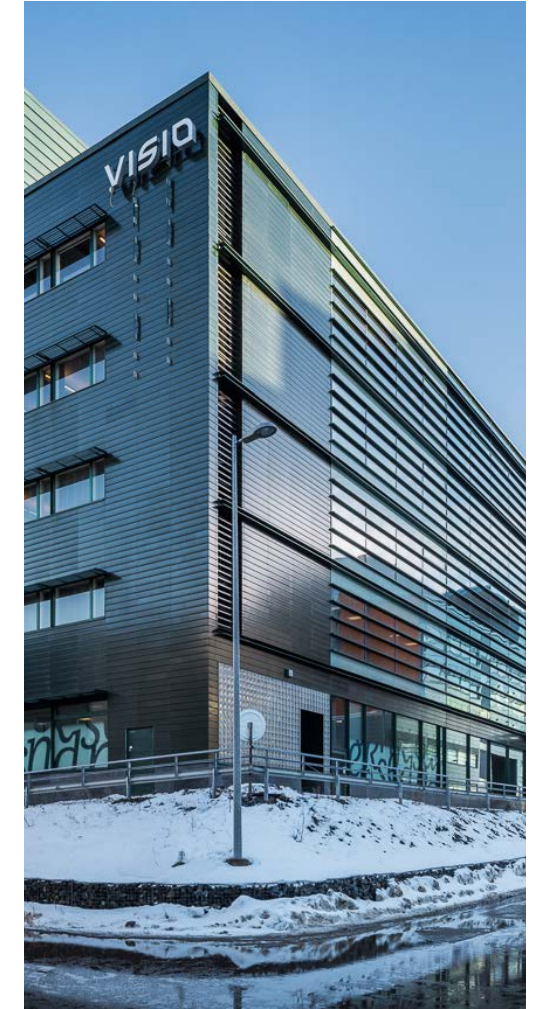
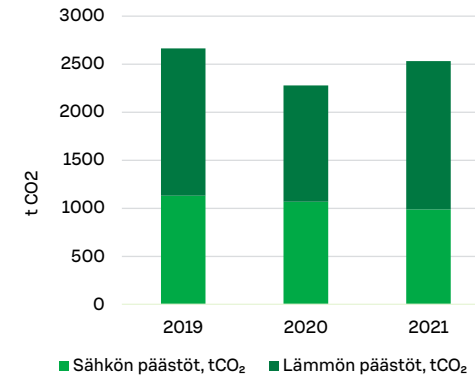
Fennian ja Henki-Fennian suorista kiinteistösijoituksista ja yhteissijoituksista kaksi kohdetta on varustettu rakennusajan ympäristösertifikaatilla ja yhteen kohteeseen on hyvässä yhteistyössä käyttäjän kanssa haettu käytön ajan ympäristösertifikaatti.

Avainlukuja	2020	2021
Kohteiden pinta-ala, m <sup>2</sup>	125 461	99 093
Kohteiden lukumäärä, kpl (kiinteistöt, tontit ja osakkeet)	22	17
Vuokrasopimuksia, kpl	114	107
Sähkö, MWh	5 089	4 710
Lämpö absoluuttinen, MWh	7 331	9 236
Vesi, m <sup>3</sup>	-	10 496
Jättemäärä, t	82	75
Kierrätysaste, %	44	45

### Sähkön ja lämmön ominaiskulutus



### Energian päästöt



KOy Televisiokatu 3, Helsinki





# S-PANKKI METSÄ ERIKOISSIJOITUSRAHASTO

Metsäkiinteistö Lohjan Hirsviita



# S-PANKKI METSÄ ERIKOISSIJOITUSRAHASTO

Heti toiminnan alusta alkaen rahasto on pyrkinyt hyödyntämään jatkuvan kasvatuksen metodeja, sekä sertifioimaan metsänsä PEFC™- ja FSC® -standardien piiriin, 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 niin PEFC- kuin FSC-standardeihin\*. Sertifiointien kautta metsiimme kohdistuu vuosittain riippumattoman arvioijan suorittama tarkastus. Auditoinneilla varmennetaan metsässä tehtävien toimenpiteiden vastuullisuus.

Vastuullisuus pitää sisällään muutakin kuin kestävästi 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 luontomatkailuliiketoimintaa olemme huomioineet muun muassa metsästyks- ja virkistysalueiden vuokraamisella. Metsämaista on suojeltua alaa noin 10 % ja lisäksi muiden luonnon monimuotoisuutta

edistävien toimenpiteiden (kuten aukoton hakkuu) piirissä 4 %.

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

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

**10 %**  
Suojeltuja tai metsäkäytön  
ulkopuolella

**4 %**  
muun erityiskäsittelyn piirissä

## Avainlukuja

	2020	2021
Metsäkiinteistöjä Suomessa, kpl	153	260
Metsää Suomessa, ha	18 891	24 056
Metsäkiinteistöjä Virossa, kpl	321	397
Metsää Virossa, ha	2 452	3 070
Metsän pystypuuston hiilivarasto vuoden alussa, MtCO <sub>2</sub>	-	18,5
Metsän vuotuinen hiilitase tCO <sub>2</sub>	-	90 600
Keskimääräinen vuotuinen metsän hiilinielu Suomessa, tCO <sub>2</sub> /ha/vuosi	-	4,0
Keskimääräinen vuotuinen hiilivaikutus Suomessa, tCO <sub>2</sub> /ha/vuosi	-	5,2



Metsäkiinteistö Karkkilassa



# OSAKE-, KORKO- JA YHDISTELMÄRAHASTOT SEKÄ VAIKUTTAVUUSSIJOITTAMINEN



## JOHDANTO

Vuoden 2021 aikana merkittävä painopisteemme oli omistajavaikuttamisen lisääminen. Aloitimme järjestelmällisen osallistumisen ulkomaisiin yhtiökokouksiin. Äänestimme vuoden aikana yli 70 yhtiökokouksessa, joista lähes puolet oli ulkomaisia. Lisäksi aloitimme vuoden aikana suoran yhtiövaikuttamisen viiteen uuteen yhtiöön. Kaiken kaikkiaan suoran yhtiövaikuttamisen kohteena oli yli 20 yhtiötä. Lähdimme myös toista kertaa mukaan CDP:n Non-disclosure kampanjaan ja lähdimme ensimmäistä kertaa johtamaan yhtä vaikuttamista ohjelmassa.

Vuonna 2021 kolme S-Pankki-rahastoa siirtyi käyttämään Pariisin ilmastopoliittisten mukaisia vertailuindeksejä. Pariisin ilmastopoliittisten mukaiset indeksit on mukautettu 1,5 asteen skenaarion kanssa ja ne sisältävät esimerkiksi vuosittaisen 10 prosentin hiili-intensiteetin vähennystavoitteen sekä muita sisäänrakennettuja tavoitteita, jotka tukevat Pariisin ilmastopoliittistä.



# VASTUULLISUUS SIJOITTAMISESSA

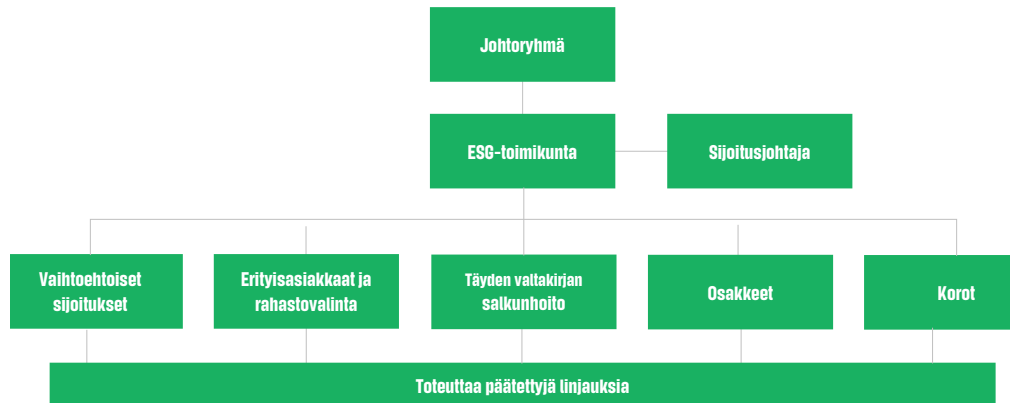
Vastuullinen sijoittaminen ei ole erillinen asia, vaan olennainen osa sijoituspäätöksiämme. Tätä kuvastaa esimerkiksi organisoitumisemme (Kuva 1), jossa ei ole erillistä vastuullisen sijoittamisen osastoa. Olemme luoneet toimivan prosessin, jossa jokainen sijoituspäätöksiä tekevä henkilö vastaa osaltaan vastuullisuuden integroinnista sijoituspäätöksiin. Näin voimme varmistaa, että relevantit asiat todella tulevat huomioituksi päätöksenteossa. Salkunhoitajien tukena meillä on nimetty ESG-henkilö, joka työskentelee täysipäiväisesti erinäisten ESG-asioiden parissa. Salkunhoidosta vastaava sijoitusjohtaja vastaa kokonaisuudesta.

Yritysten toiminta vaikuttaa laajasti niiden sidosryhmiin, kuten työntekijöihin, asiakkaisiin, alihankkijoihin, ympäristöön ja koko yhteiskuntaan. Näillä vaikutuksilla on merkitystä myös yritysten omaan taloudelliseen menestykseen. Siksi ei ole yhdentekevää, miten yritykset toimivat. Tämän vuoksi arvioimme sijoitusanalyyssissä ja -päätöksissä mahdollisimman hyvin relevantit vastuullisuusnäkökulmat.

Periaatteet, joiden mukaan vastuullisuus huomioidaan sijoitustoiminnassamme ja omistajavaikuttamisessa, on kuvattu vastuullisen sijoittamisen periaatteissa ja omistajapolitiikassa. Nämä löytyvät osoitteesta [www.s-pankki.fi](http://www.s-pankki.fi).



KUVA 1







## TUOTTEET

Käyttämämme vastuullisen sijoittamisen strategiat kattavat osake- ja korkorahastomme sekä enimmäkseen näihin sijoittavat yhdistelmärahastomme. Lisäksi meillä on vastuullisen sijoittamisen periaatteet kiinteistösijoituksille. Näin ollen kaikki rahastomme ovat vastuullisia.

Meidän Vastuullisuus Plus -rahastoperheen rahastoissa vastuullisuus on viety vielä yleisiä vastuullisen sijoittamisen periaatteitamme pidemmälle. Vastuullisuus Plus -rahastoperheeseen kuuluu kuusi rahastoa: vihreisiin joukkovelkakirjoihin eli green bondeihin sijoitettava S-Pankki Vihreä Yrityslaina ESG Korko, kehittyvien markkinoiden osakkeisiin sijoitettava S-Pankki Kehittyvät Markkinat ESG Osake, passiivinen eurooppalainen osakerahasto S-Pankki Passiivinen Eurooppa ESG Osake, eurooppalaisten matalan luottoluokituksen yhtiöiden liikkeeseen laskemiin korkoinstrumentteihin sijoitettava S-Pankki European HY ESG Korko, USA:han sijoitettava passiivinen osakerahasto S-Pankki Passiivinen USA ESG Osake sekä fossiilisista energianlähteistä vapaa rahasto S-Pankki Fossiiliton Eurooppa ESG Osake.

Vuonna 2021 S-Pankki Fossiiliton Eurooppa ESG Osake-, S-Pankki Passiivinen USA ESG Osake- ja S-Pankki Passiivinen Eurooppa ESG Osake -rahastot siirtyivät käyttämään Pariisin ilmastopimuksen mukaisia vertailuindeksejä. Pariisin ilmastopimuksen mukaiset

indeksit on mukautettu 1,5 asteen skenaarion kanssa ja ne sisältävät esimerkiksi vuosittaisen 10 prosentin hiili-intensiteetin vähennystavoitteen. Vertailuindeksit tavoittelevat vähintään viidenkymmenen prosentin vähennystä hiili-intensiteettiin emoindeksiin nähden, painottavat yhtiöitä, jotka asettavat päästövähennystavoitteita ja yhtiöitä, joilla on korkea valmius vähähiiliseen yhteiskuntaan siirtymiseen. Lisäksi indeksit painottavat yhtiöitä, joiden liiketoiminta tuottaa ratkaisuja ympäristö- ja ilmasto-ongelmiin. Indeksit sen sijaan alipainottavat suurimpia CO<sub>2</sub>-päästöjen aiheuttajia sekä yhtiöitä, jotka ovat alltiita ilmastosiirtymäriskeille.

# VAIKUTTAMINEN

## YRITYSTAPAAMISET

Yhtiöihin vaikuttaminen on tärkeä vastuullisen sijoittamisen keino ja sijoittajilla on siihen erinomainen mahdollisuus. Vaikutamme sijoituskohteisiimme monin tavoin. Kaikkein yksinkertaisimmillaan vaikuttaminen tapahtuu yritysjohdon normaaleissa tapaamisissa, tiedonhankinnan yhteydessä. Esittämällä kysymyksiä ESG-asioista välittyy yritysjohtolle viesti siitä, että koemme asiat merkityksellisiksi. Vuoden 2021 aikana olemme käyneet ESG-aiheista keskustelua 61 yhtiön kanssa yritystapaamisten yhteydessä. Keskustelun aiheet ovat olleet todella moninaisia ja ovat liittyneet esimerkiksi pitkän aikavälin vedensäästövoittoihin ja vihreän vedyn taloudellisiin mahdollisuuksiin.

## YHTEISVAIKUTTAMISET

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

**Climate Action 100+** on sijoittajien vuoden 2017 lopussa käynnistämä viisivuotinen aloite. Aloitteessa vaikutetaan systemaattisesti yrityksiin, jotka ovat merkittävimpiä kasvihuonekaasupäästöjen aiheuttajia ja siten avainasemassa Pariisin ilmastopimuksen toteuttamisessa. Vaikuttamisen kohteena on yli 160

yritystä ympäri maailmaa. Aloitteen tavoitteena on kannustaa vaikuttamisen kohteena olevia yhtiöitä vähähiilisempään toimintaan ja sitoutumaan Pariisin ilmastopimuksen mukaisiin tavoitteisiin.

Hanke on kasvanut yhdeksi maailman suurimmaksi ja merkittävimmäksi sijoittaja-aloitteeksi ja hankkeessa on tällä hetkellä mukana yli 600 sijoittajaa, joiden yhteenlasketut sijoitettavat varat ovat noin 60 000 miljardia Yhdysvaltain dollaria.

Lisätietoa aloitteesta löytyy osoitteesta [climateaction100.org](https://climateaction100.org).

**Mining & Tailings Safety** -hankkeessa sijoittajien yhteisvaikuttaminen sai alkunsa lukuisia ihmishenkiä vaatineiden ja kymmeniä miljardeja euroja taloudellisia tappioita aiheuttaneiden onnettomuuksien seurauksena. Onnettomuudet ovat liittyneet kaivosjätettä säilövien altain murtumiseen. Altaita arvioidaan olevan maailmassa noin 18 000, joista noin 3 500:n arvioidaan olevan aktiivisia.

Vaikuttamistyötä hallinnoi Englannin kirkon eläkerahasto yhdessä ruotsalaisten AP-rahastojen eettisen neuvoston kanssa. Aloitteessa lähdettiin liikkeelle vaatimalla kaivosyhtiöiden jätealtille riippumatonta ja julkista kansainvälistä standardia. Vastauksena vaatimukselle ICMM (International Council of Mining and

Metals), PRI (Principles for Responsible Investment) ja UNEP (United Nations Environment Programme) lähtivät työstämään kansainvälistä standardia. Standardi julkaistiin elokuussa 2020. Kyseessä on ensimmäinen kansainvälinen kaivosjätealtilaiden toimintaa koskeva standardi. Standardin tavoitteena on, että toiminta ei aiheuta vahinkoa ihmisille tai ympäristölle.

Tämän lisäksi aloitteen puitteissa on otettu yhteyttä yli 700 yhtiöön maailmanlaajuisesti vaatien näiltä tietoa kaivosjätealtilaista.

Monet suuret kaivosyhtiöt ovat myötämielisiä ja positiivisesti mukana kaivosjätteiden varastointialtisiin liittyvien ongelmien ratkaisemisessa, koska monessa tapauksessa kyseessä on "license to operate" -tyyppinen tilanne. Paitsi ihmishenkien menetyksiä ja muuta inhimillistä kärsimystä, onnettomuudet aiheuttavat potentiaalisesti kymmenien miljardien eurojen taloudellisia tappioita.

Lisätietoa aloitteesta löytyy osoitteesta [churchofengland.org](https://churchofengland.org)-sivuilta.

**Tobacco-Free Finance Pledge** on Tobacco Free Portfolios -organisaation liikkeelle laittama aloite, joka tekee työtä sen eteen, että finanssisektori lopettaa tupakkayhtiöihin sijoittamisen sekä niiden rahoittamisen ja vakuuttamisen. S-Pankki liittyi aloitteeseen

alkuvuonna 2019.

Aloite nostaa esille sellaisia finanssi-instituutioita, jotka ovat ottaneet käyttöön tupakan valmistajia poissulkevia strategioita ja kannustaa muita ottamaan heistä mallia. Aloite myös kannustaa finanssisektoria ottamaan aktiivisen roolin YK:n asettamien globaalien kestävän kehityksen tavoitteiden, kuten SDG 3: terveys ja hyvinvointi ja SDG 17: yhteistyö, saavuttamisessa, WHO:n raamisopimusta tupakoinnin rajoittamiseksi unohtamatta.

On syytä huomata, että esimerkiksi YK:n Global Compact -aloite, jota useat varainhoitajat sanovat seuraavansa, on poissulkenut tupakan valmistajat aloitteen piiristä. Syy poissulkemiselle on näkemys, jonka mukaan tupakanvalmistajien toiminta on täysin perinpohjaisesti aloitteen tavoitteita vastaan.

Rahastomme eivät ole useaan vuoteen tehneet suoria sijoituksia tupakan valmistajiin, koska yhtiöt kuuluvat poissulkulistallemme.

Lisätietoa aloitteesta osoitteesta [tobaccofreeportfolios.org/the-pledge](https://tobaccofreeportfolios.org/the-pledge).

**CDP** (aiemmin Carbon Disclosure Project) on merkittävä ja pitkäaikainen sijoittajien vaikuttamiskanava. CDP jakautuu nykyään erillisiin ilmasto-, vesi- ja metsäohjelmiin. Olemme mukana kaikissa kolmessa ohjelmassa. CDP:llä



on merkittävä rooli viimeisen vuosikymmenen aikana tapahtuneessa hiilidioksidipäästöjen mittaamisen ja raportoinnin kehityksessä. Sijoittajat ovat jo vuosikausia vaatineet tuhan- sille yrityksille vuosittain lähetettävässä kirjeessä tietoa yritysten kohtaamista ilmas- toriskeistä- ja mahdollisuuksista. Samalla yrityksiä on kannustettu raportoimaan katta- vasti kasvihuonekaasupäästöistään. Tämä raportointi mahdollistaa tietojen hyväksi- käytön, kun yritysten tulevaisuuden toiminta- edellytyksiä analysoidaan muun muassa sijoituspäätöksiä varten. CDP:n tuottama informaatio on myös hyvä lähtökohta erilai- seen ilmastonmuutokseen ja muuhun ympä- ristöön liittyvään vaikuttamiseen. CDP:n vuosien varrella keräämän tietopankin sano- taan olevan maailman kattavin ympäristöön liittyvä tietokanta.

Yhteensä yli 590 sijoittajaa – joiden joukkoon kuulumme – pyysi tuhansilta yrityksiltä ympäri maailmaa jälleen ympäristödataa. CDP:n ilmasto ohjelman puitteissa kerätään tietoja ilmastoriskeistä ja mahdollisuuksista samassa yhteydessä, kun yrityksiltä kerätään kasvihuo- nekaasupäästödataa. CDP:n vesiohjelman puitteissa yrityksiltä kerätään tietoa niiden veden käyttöön liittyvistä riskeistä ja mahdol- lisuuksista. CDP:n metsäohjelma puolestaan kerää tietoa siitä, miten yritykset vaikuttavat tai altistuvat metsien hävittämiselle ja metsä- kadolle. Edellä mainitut ilmiöt aiheuttavat

10–15% maailman hiilidioksidipäästöistä, joten ilmiöt liittyvät läheisesti ilmastonmuutokseen.

**CDP Non-Disclosure Campaign** on ohjelma, jossa vaikutetaan niihin yhtiöihin, jotka eivät ole vastanneet CDP:n kyselyihin ja pyyntöihin toimittaa heidän toimintaansa liittyvää ympä- ristödataa.

Vaikuttamisen kohteena on myös yhtiöitä, jotka jo entuudestaan raportoivat yhden ohjelman mukaisesti CDP:lle, mutta eivät raportoivat muiden merkittäviksi identifioitujen ohjelmien mukaisesti. Vuonna 2021 ohjel- massa oli mukana 168 sijoittajaa. Vaikutta- misen kohteena oli yli 1300 yhtiötä.

Lähdimme mukaan ohjelmaan nyt toista vuotta peräkkäin. Vuonna 2021 olimme mukana vaikuttamassa 45 yhtiöön, jotka eivät olleet vastanneet CDP:n pyyntöön toimittaa ympäristödataa. Yhtä näistä vaikuttamisista johdimme itse. Johtamamme vaikuttaminen kohdistui venäläiseen yhtiöön. Kyseinen yhtiö on identifioitu keskeiseksi yhtiöksi vesiresurssien turvaamisen kannalta, mutta yhtiö ei ollut vastannut CDP:n vesiohjelman kyselyyn. Vaikuttamisen tarkoituksena oli saada yhtiö vastamaan kyselyyn ja toimittamaan CDP:lle yhtiön vedenkäyttöön liittyvää dataa. Johta- mamme vaikuttaminen johti toivottuun loppu-

tulokseen, sillä yhtiö vastasi vesiohjelman kyselyyn määräaikaan mennessä.

**CDP Science-Based Targets** on kampanja, jonka tavoitteena on saada yritykset asetta- maan tieteeseen perustuvat päästövähennys- tavoitteet. Tavoitteiden arvioidaan olevan tieteeseen perustuvia, jos ne vastaavat sellaisia toimia, joita ajankohtaisen ilmastotieteen mukaan tulee toteuttaa Pariisin ilmasto- sopimuksen tavoitteiden saavuttamiseksi. Kampanjan avulla pyritään pienentämään yritysten ilmastoriskejä. Kampanja kohdistuu CDP:n ja SBTi:n identifioimiin ilmaston kannalta merkittävimpiin yrityksiin. Vaikuttamisen kohteena on reilu 1600 yhtiötä.

Lisätietoa CDP:stä, CDP:n Non-Disclosure- sekä CDP:n Science-Based Targets -kampan- joista osoitteessa [cdp.net](https://www.cdp.net).

## YHTIÖKOKOUKSET

Toimimme aktiivisina omistajina myös äänes- tämällä yhtiökokouksissa. Yhtiökokous on osakeyhtiön ylin päättävä elin ja täten yhtiöko- kouksissa äänestäminen on erinomainen vaikuttamiskeino. Osallistuimme 36 kotimai- seen yhtiökokoukseen vuoden 2021 aikana. Aloimme myös nostamaan aktiivisuuttamme ulkomaisissa yhtiökokouksissa. Osallistuimme vuonna 2021 35 ulkomaiseen yhtiökokoukseen.

Kaikki kokoukset, joihin osallistuimme, toteu-

tuivat ennakoäänestyksen kautta. Kaiken kaikkiaan osallistuimme 71 yhtiökokoukseen vuoden 2021 aikana.

Yhtiökokouksissa toimitaan S-Pankki Rahas- toyhtiön omistajapolitiikan mukaisesti. Kokoukset, joihin osallistuimme sekä yhteen- veto toimista yhtiökokouksissa, on listattu seuraavien sivujen taulukoissa.

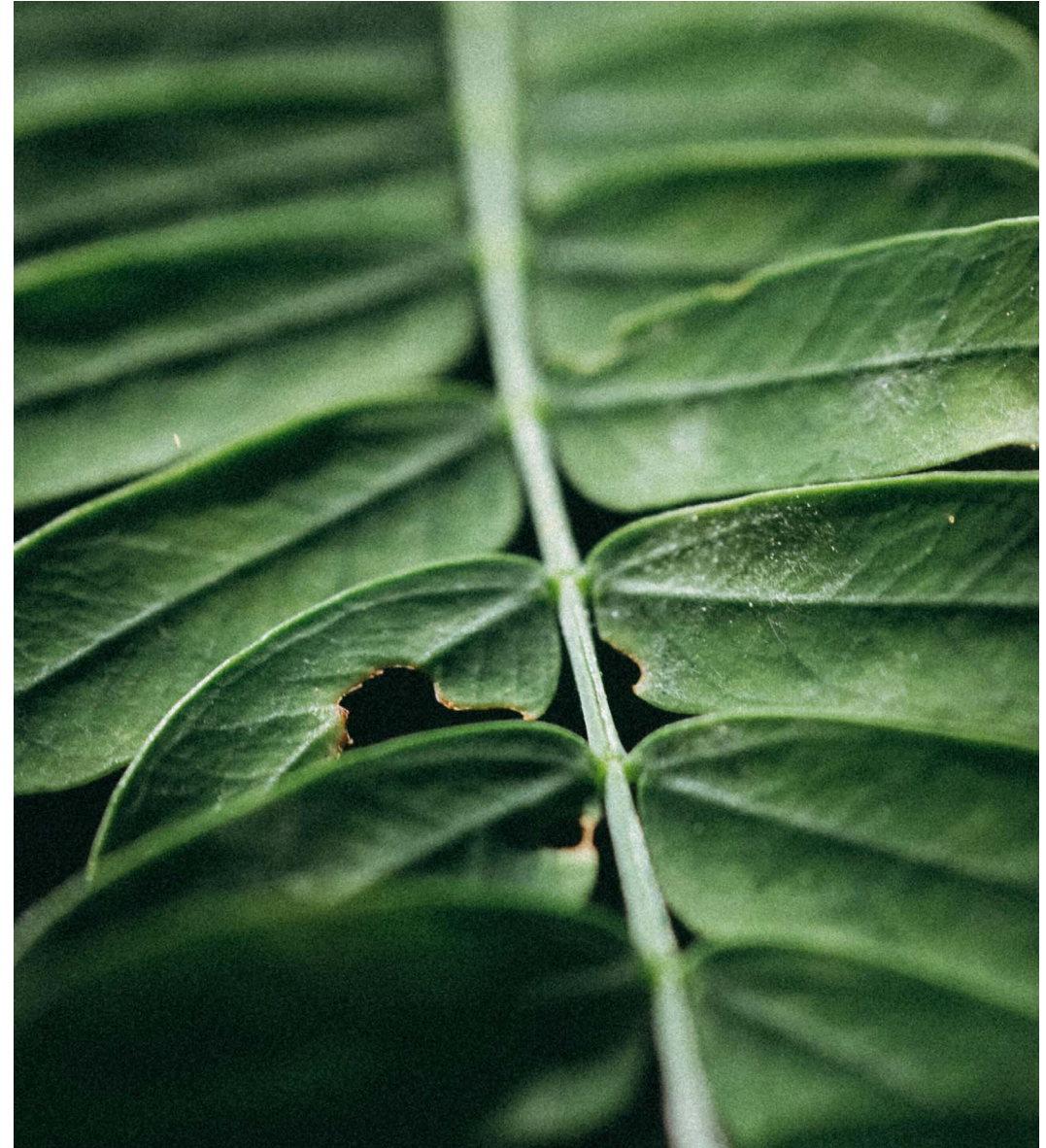
## Yhtiökokoukset

Yhtiö	PVM	Toiminta kokouksessa	Yhtiö	PVM	Toiminta kokouksessa
Musti Group Oyj	21.1.2021	Kannatettiin yhtiökokouksutsun esityksiä	Telia Co AB	12.4.2021	Vastustettiin kohtia 21 ja 22. Kannatettiin muita yhtiökokouksutsun esityksiä
KONE Oyj	2.3.2021	Kannatettiin yhtiökokouksutsun esityksiä	Sanoma OYJ	13.4.2021	Kannatettiin yhtiökokouksutsun esityksiä
Wärtsilä Oyj Abp	4.3.2021	Kannatettiin yhtiökokouksutsun esityksiä	Eezy Oyj	13.4.2021	Kannatettiin yhtiökokouksutsun esityksiä
QT Group Oyj	16.3.2021	Vastustettiin kohtaa 8a. Kannatettiin muita yhtiökokouksutsun esityksiä	Remedy Entertainment Oyj	14.4.2021	Kannatettiin yhtiökokouksutsun esityksiä. Ei vaadittu osakeyhtiölain mukaista vähemmistöosinkoa (Asiakohta 8A)
Kojamo Oyj	17.3.2021	Kannatettiin yhtiökokouksutsun esityksiä	Pihlajalinna Oyj	15.4.2021	Kannatettiin yhtiökokouksutsun esityksiä
Finnair OYJ	17.3.2021	Kannatettiin yhtiökokouksutsun esityksiä	Adapteo Oyj	19.4.2021	Kannatettiin yhtiökokouksutsun esityksiä. Ei vaadittu osakeyhtiölain mukaista vähemmistöosinkoa (Asiakohta 8A)
Uponor OYJ	18.3.2021	Kannatettiin yhtiökokouksutsun esityksiä	Kamux Corp	20.4.2021	Kannatettiin yhtiökokouksutsun esityksiä
Stora Enso OYJ	19.3.2021	Kannatettiin yhtiökokouksutsun esityksiä. Ei vaadittu osakeyhtiölain mukaista vähemmistöosinkoa (Asiakohta 8A)	Huhtamaki OYJ	22.4.2021	Kannatettiin yhtiökokouksutsun esityksiä
Altia Oyj	19.3.2021	Kannatettiin yhtiökokouksutsun esityksiä	Metso Outotec OYJ	23.4.2021	Kannatettiin yhtiökokouksutsun esityksiä
Valmet OYJ	23.3.2021	Kannatettiin yhtiökokouksutsun esityksiä	Citigroup Inc.	27.4.2021	Kannatettiin kohtaa 8. Muiden kohtien käsittelyyn ei osallistuttu
Tokmanni Group Corp	23.3.2021	Kannatettiin yhtiökokouksutsun esityksiä	Fortum OYJ	28.4.2021	Kannatettiin yhtiökokouksutsun esityksiä
Vincit Oyj	23.3.2021	Kannatettiin yhtiökokouksutsun esityksiä	Berkshire Hathaway Inc.	1.5.2021	Kannatettiin kohtia 2 ja 3. Muiden kohtien käsittelyyn ei osallistuttu
Cargotec Oyj	23.3.2021	Kannatettiin yhtiökokouksutsun esityksiä	General Electric Company	4.5.2021	Kannatettiin osakkeenomistajien ehdotuksia 2 ja 3. Muiden kohtien käsittelyyn ei osallistuttu
Nordea Bank Abp	24.3.2021	Kannatettiin yhtiökokouksutsun esityksiä	Sampo Oyj	19.5.2021	Kannatettiin yhtiökokouksutsun esityksiä
TietoEVRY Oyj	25.3.2021	Kannatettiin yhtiökokouksutsun esityksiä	McDonalds' Corporation	20.5.2021	Vastustettiin kohtia 1e ja 1g. Kannatettiin muita kohtia
Orion Oyj	25.3.2021	Kannatettiin yhtiökokouksutsun esityksiä	DTE Energy Company	20.5.2021	Vastustettiin kohtaa 6. Kannatettiin muita kohtia
Neste Oyj	30.3.2021	Kannatettiin yhtiökokouksutsun esityksiä	Dexcom Inc.	20.5.2021	Kannatettiin kaikkia asiakohtia
UPM-Kymmene OYJ	30.3.2021	Kannatettiin yhtiökokouksutsun esityksiä	The Home Depot, Inc.	20.5.2021	Kannatettiin kaikkia asiakohtia
Nokian Renkaat OYJ	30.3.2021	Kannatettiin yhtiökokouksutsun esityksiä	Morgan Stanley	20.5.2021	Kannatettiin kaikkia asiakohtia
Konecranes OYJ	30.3.2021	Kannatettiin yhtiökokouksutsun esityksiä	Nextera Energy, Inc.	20.5.2021	Vastustettiin kohtia 1a ja 1h. Kannatettiin muita kohtia
Olvi OYJ	31.3.2021	Kannatettiin yhtiökokouksutsun esityksiä	Merck & Co., Inc	25.5.2021	Kannatettiin kaikkia asiakohtia
Outokumpu OYJ	31.3.2021	Kannatettiin yhtiökokouksutsun esityksiä. Ei vaadittu osakeyhtiölain mukaista vähemmistöosinkoa (Asiakohta 8A)	Intertek Group	26.5.2021	Vastustettiin kohtaa 2. Kannatettiin muita kohtia
Nokia OYJ	8.4.2021	Kannatettiin yhtiökokouksutsun esityksiä	Exxon Mobil Corporation	26.5.2021	Vastustettiin asiakohtaa 7. Kannatettiin muita asiakohtia (ml. Engine No.1 ehdottamia hallituksen jäseniä)
Elisa OYJ	8.4.2021	Kannatettiin yhtiökokouksutsun esityksiä			
Kesko OYJ	12.4.2021	Kannatettiin yhtiökokouksutsun esityksiä			



## Yhtiökokoukset

Yhtiö	PVM	Toiminta kokouksessa
Facebook, Inc.	26.5.2021	Pidättäydettiin äänestämästä kohdissa 1.2,1.3,1.7 ja 1.9. Vastustettiin kohtia 3, 7 ja 9. Kannatettiin muita kohtia
Paypal Holdings, Inc.	26.5.2021	Kannatettiin kaikkia asiakkohtia
The Southern Company	26.5.2021	Vastustettiin kohtaa 1e. Kannatettiin muita kohtia
Amazon.com, Inc.	26.5.2021	Vastustettiin kohtia 1a ja 3. Kannatettiin muita kohtia
Blackrock, Inc.	26.5.2021	Vastustettiin kohtaa 5. Kannatettiin muita kohtia
Chevron Corporation	26.5.2021	Vastustettiin kohtia 1j, 1l ja 6. Kannatettiin muita kohtia
Total SE	28.5.2021	Vastustettiin kohtia 6 ja 13. Kannatettiin muita kohtia
Alphabet Inc.	2.6.2021	Vastustettiin kohtia 1f, 1h, 1j, 1k, 3, 9 ja 11. Kannatettiin muita kohtia
Biogen Inc.	2.6.2021	Vastustettiin kohtaa 3. Kannatettiin muita kohtia.
Walmart Inc.	2.6.2021	Vastustettiin kohtaa 1h. Kannatettiin muita kohtia.
AON Plc	2.6.2021	Kannatettiin kaikkia asiakkohtia
Netflix, Inc.	3.6.2021	Pidättäydettiin äänestämästä kohdassa 1. Vastustettiin kohtia 3 ja 6. Kannatettiin muita kohtia
Nvidia Corporation	3.6.2021	Kannatettiin kaikkia asiakkohtia
T-mobile US, Inc.	3.6.2021	Pidättäydettiin äänestämästä kohdissa 1.1., 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.8, 1.9, 1.11, 1.12 ja 1.13. Kannatettiin muita kohtia
Trane Technologies	3.6.2021	Kannatettiin kaikkia asiakkohtia
Dollar Tree, Inc.	10.6.2021	Kannatettiin kaikkia asiakkohtia
Regeneron Pharmaceuticals, Inc.	11.6.2021	Vastustettiin kohtia 1a, 1c, ja 1d. Kannatettiin muita kohtia
Square Inc.	15.6.2021	Kannatettiin kohtia 3, 4 ja 5. Pidättäydettiin äänestämästä muissa kohdissa
Twitter, Inc.	24.6.2021	Kannatettiin kaikkia asiakkohtia
The Kroger Co.	25.6.2021	Kannatettiin kohtia 3 ja 4. Pidättäydettiin äänestämästä muissa kohdissa
BNP Paribas SA	24.9.2021	Kannatettiin kaikkia asiakkohtia
Ashtead Group Plc	16.9.2021	Vastustettiin kohtia 2,3 ja 15. Kannatettiin muita kohtia.
Nike, Inc.	6.10.2021	Vastustettiin kohtaa 2. Kannatettiin muita kohtia



## SUORA YHTIÖVAIKUTTAMINEN

Vuoden 2021 aikana suoran yhtiövaikuttamisen kohteena on ollut 22 yhtiötä. Näistä 9 on eurooppalaisia ja 13 yhdysvaltalaisia.

Vuoden 2021 alkupuoliskolla aloitimme vaikuttamisen kahteen uuteen yhtiöön, Shelliin ja Volkswageniin. Shellin kohdalla vaikuttamisemme kohdistuu Nigeriassa sattuneisiin lukuisiin öljyvuotoihin. Volkswagenin kohdalla vaikuttamisemme kohdistuu yritysetiikkaan ja jo useamman vuoden taikaiseen päästöskaandaaliin. Vaikuttamisella haluamme varmistua siitä, että yhtiöillä on selkeät strategiat näiden ongelmien ratkaisemiseen ja samankaltaisten tapahtumien välttämiseksi tulevaisuudessa.

Lisäksi olemme vuoden 2021 lopussa aloittaneet suoran yhtiövaikuttamisen Alphabetiin, Amazoniin ja Appleen. Alphabetin suhteen keskustelun aiheena on syrjintä ja monimuotoisuus. Yhtiö on kohdannut syytöksiä muun muassa naisten syrjinnästä palkka- ja palkkausasioissa. Keskustelun myötä pyrimme saamaan paremman kokonaiskuvan tapahtuneesta ja varmistumaan siitä, että yhtiöllä on kattavat periaatteet ja käytännöt syrjinnän estämiseksi.

Amazonin kanssa keskustelun aiheena on ollut työntekijöiden kohtelu. Yhtiö on muun muassa kohdannut syytöksiä työntekijöiden matalaan palkkaan ja huonoihin työolosuhteisiin liittyen,

erityisesti pandemian aikana. Keskustelun myötä pyrimme saamaan paremman kokonaiskuvan tapahtuneesta ja varmistumaan siitä, että yhtiöllä on käytäntöjä, joilla se varmistaa työntekijöiden oikeudenmukaisen kohtelun ja että työntekijöillä on turvalliset ja asianmukaiset työolosuhteet.

Applen osalta aiheena on elektroniikkajäte. Elektroniikkajäte on kasvava ongelma, ja Applella on parannettavaa poistettujen sähkölaitteiden kierrätyksessä. Haluamme varmistua siitä, että Apple ottaa nämä riskit huomioon ja kehittää toimenpiteitä riskien minimoimiseksi ja elektroniikkajätteen vähentämiseksi.

Uusien vaikuttamisten lisäksi vaikuttamisen kohteena on ollut 17 yhtiötä, joiden kanssa keskustelut on aloitettu jo aikaisemmin. Olemme listanneet vuonna 2021 vaikuttamisen kohteena olleet yhtiöt oheisessa taulukossa.

## Vaikuttamisen kohteena olevat yhtiöt

Yhtiö	Aihe
Becton, Dickinson and Company	Tuoteturvallisuus ja laatu
BHP	Vaikutus paikallisiin yhteisöihin, toksiset päästöt ja jäte
Bristol-Myers Squibb Co	Tuoteturvallisuus ja laatu
Citigroup	Yritysetiikka
CVS Health	Tuoteturvallisuus ja laatu
Fresenius Medical Care AG & Co	Yritysetiikka
GlaxoSmithKline	Tuoteturvallisuus ja laatu
Johnson & Johnson	Yritysetiikka, tuoteturvallisuus ja laatu
Merck & Co	Tuoteturvallisuus ja laatu
Nestlé	Toimitusketjun työstandardit
Roche Holding	Tuoteturvallisuus ja laatu, yritysetiikka
Siemens	Yritysetiikka
The Goldman Sachs Group	Yritysetiikka
Union Pacific	Työntekijöiden terveys ja turvallisuus
UnitedHealth Group	Yritysetiikka
Wells Fargo	Yritysetiikka
Vinci	Toimitusketjun työstandardit
Royal Dutch Shell	Toksiset päästöt ja jäte
Volkswagen	Toksiset päästöt ja jäte, yritysetiikka
Alphabet	Syrjintä ja monimuotoisuus
Amazon	Työntekijöiden oikeudet
Apple	Elektroniikkajäte



## RAHASTOJEN ESG-RAPORTIT

Julkaisemme neljännesvuosittain rahastokohtaiset vastuullisuusraportit. Rahastokohtaisissa vastuullisuusraporteissa arvioidaan kuinka hyvin rahastoissa olevat yhtiöt huomioivat ESG-tekijöitä, eli ympäristöön (Environmental), sosiaaliseen vastuuseen (Social) ja hallintotapaan (Governance) liittyviä tekijöitä. Rahastot saavat ESG-pisteet sekä ESG-luokituksen sen mukaan, kuinka hyvin rahastoissa olevat yhtiöt suoriutuvat ESG-asioissa. Myös osa-aluekohtaiset pisteet julkaistaan. Lisäksi raporteissa julkaistaan ESG-luokitusten jakauma rahastossa sekä rahastojen ESG-luokitusten toteutunut 12 kuukauden muutostrendi.

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

Myös rahastojen CO<sub>2</sub>e-intensiteetin painotetut keskiarvot, fossiilisia polttoainevarantoja omistavien yhtiöiden lukumäärät sekä fossiilisia polttoainavarantoja omistavien yhtiöiden

osuus rahastojen markkina-arvosta julkaitaan. Lisäksi raporteissa julkaistaan rahastojen CO<sub>2</sub>e-päästöjen kehitys, CO<sub>2</sub>e-päästöjen jakauma tason 1 ja tason 2 päästöjen välillä sekä CO<sub>2</sub>e-päästöjen jakauma sektoreittain.

Julkaisemme rahaston vastuullisuusraportin, mikäli datan kattavuus on yli 50 prosenttia rahaston sijoituksista. Rahastokohtaiset raportit löytyvät verkkosivuiltamme, rahastojen ehdot ja asiakirjat alta.



# RAHASTOJEN HIILIJALANJÄLJET

Tuttuun tapaan julkaisemme rahastojen hiilijalanjäljet neljällä tavalla laskettuna. Korkosijoituksille kaikki laskentatavat eivät kuitenkaan ole sovellettavissa. Rahastojen hiilijalanjäljet on listattu oheisessa taulukossa. Julkaisemme luvun, mikäli datan kattavuus on yli 50 prosenttia rahaston sijoituksista.

## Hiilijalanjäljet

Rahasto	CO <sub>2</sub> e-päästöt (tonnia / sijoitettu M\$)	CO <sub>2</sub> e-päästöt yhteensä (tonnia CO <sub>2</sub> e)	CO <sub>2</sub> e-intensiteetti (tonnia CO <sub>2</sub> e / M\$ myynti)	CO <sub>2</sub> e-intensiteetin painotettu keskiarvo (tonnia CO <sub>2</sub> e / M\$ myynti)	Datan kattavuus
S-Pankki Brändit Osake	20	1909	32	34	100 %
S-Pankki Eurooppa Osake	74	10084	111	107	99 %
S-Pankki Fenno Osake	182	45611	236	143	91 %
S-Pankki Reunamarkkinat Osake	57	1724	100	103	55 %
S-Pankki Fossiiliton Eurooppa ESG Osake	8	457	19	26	100 %
S-Pankki Vihreä yrityslaina ESG Korko	-	-	-	105	100 %
S-Pankki Kehittyvät Markkinat ESG Osake	108	47945	144	135	100 %
S-Pankki Passiivinen Eurooppa ESG Osake	18	2065	37	48	99 %
S-Pankki Passiivinen USA ESG Osake	7	1635	37	50	100 %
S-Pankki USA Osake	30	6332	97	123	100 %
S-Pankki Varainhoito 100	-	-	-	96	79 %
S-Pankki Varainhoito 70	-	-	-	97	74 %
S-Pankki Varainhoito 50	-	-	-	103	63 %
S-Pankki Varainhoito 30	-	-	-	112	50 %



## VAIKUTTAVUUSSIJOITTAMINEN

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

Vuonna 2021 S-Pankki toi markkinoille S-Pankki Uudistava Maatalous -erikoissijoitusrahaston, joka on Pohjoismaiden ensimmäinen maatalouteen keskittyvä rahasto. Tämä joulukuussa toimintansa aloittanut vaikuttavuussijoitusrahasto tavoittelee rahallisen tuoton lisäksi positiivisia ympäristöllisiä ja yhteiskunnallisia vaikutuksia. Rahasto edistää maatalouden kehittymistä osaksi Suomen ilmatoratkaisua tukemalla uudistavan maatalouden ja hiiliviljelyn periaatteita noudattavien maatalousyrittäjien liiketoiminnan kasvua. Samalla rahasto parantaa ruoantuotannon ympäristöllistä kestävyyttä ja kannattavuutta sekä Suomen ruokahuollon omavaraisuutta.

S-Pankki vahvisti johtajuuttaan yhteiskunnallisten SIB-rahastojen (Social Impact Bond) markkinoilla tuomalla sijoittajille aivan uuden tyyppisen vaikuttavuussijoitustuotteen

S-Pankki Vaikuttavuus I Ky:n. Tämä rahastojen rahasto sijoittaa kohderahastoihin, jotka tukevat Suomen lähialueiden ympäristöä, suomalaisten hyvinvointia ja terveyttä ja/tai kansallisen huoltosuhteen parantamista. Rahaston ensimmäinen sijoitus tehtiin jo kahdeksassa kunnassa toimivaan lasten ja nuorten hyvinvointia edistävään rahastoon S-Pankki Lapset ja Nuoret I Ky. Rahasto laajensi toimintaansa vuonna 2021 Jyväskylään, Tampereelle, Karkkilaan ja Vihtiin, mikä nosti ohjelmaan osallistuvien nuorten tavoitemäärän yli tuhanteen. Toinen sijoitus tehtiin pitkäaikaistyöttömien työllistämistä edistävään rahastoon S-Pankki Työllistyminen I Ky. Tähän hankkeeseen on tullut mukaan lähes 1500 pitkäaikaistyötöntä, joista on työllistetty jo yli 600.

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

