

**VARALLISUUDENHOITO-
LIIKETOIMINNAN
VASTUULLISUUSRAPORTTI 2025**

 **PANKKI**

SISÄLLYS

Johdanto	2	Kiinteistövarainhoito	29
Katsaus vuoteen 2025	4	Kiinteistösijoitustuotteet	30
Osake-, korko- ja yhdistelmärahastot sekä vaikuttavuussijoittaminen	6	Kiinteistösijoitukset lukuina	33
Kiinteistösijoittaminen	7	Vuosi 2025 kiinteistövarainhoidossa	34
Osake-, korko- ja yhdistelmärahastot sekä vaikuttavuussijoittaminen	8	Vastuullisuus toiminnassamme	36
Vuosi 2025	9	Vastuullisuusperiaattemme	37
Vastuullisuus sijoittamisessa	11	Keskeisiä toimenpiteitä 2025	38
Toimintaamme ohjaavat periaatteet	12	S-Pankki Asunto Erikoissijoitusrahasto	40
Tuotteet	13	S-Pankki Toimitila Erikoissijoitusrahasto	42
Aloitteet ja sitoumukset	14	Terrieri Kiinteistöt ky	44
Omistajavaikuttaminen	16	S-Pankki Metsä Erikoissijoitusrahasto	46
Rahastojen ESG-raportit	18	S-Pankki Peltö Erikoissijoitusrahasto	48
Rahastojen hiilijalanjäljet	19	S-Pankki Tontti Erikoissijoitusrahasto	50
Vaikuttavuussijoittaminen	21	Hallinnoimamme kiinteistösijoitukset	52
Liitteet	22	Keskinäinen vakuutusyhtiö Fennia	53
		Kauppakeskuskiinteistöt FEA ky	55
		Lähipalvelukeskus Hertsi	57
		Tärkeää tietoa	59



KATSAUS VUOTEEN 2025



Teri Heilala
Toimitusjohtaja,
S-Pankki Rahastoyhtiö Oy

Vuonna 2025 maailmantalouden suuntaa ohjasivat merkittävät muutokset Yhdysvaltojen kauppaa- ja ulkopoliitikassa. Vaikka globaali talouskasvu jatkui vakaana, näkymiä varjostivat geopolittiset jännitteet ja kauppatullien epäselvät vaikutukset. Suomessa talouskasvu jäi vaimeaksi, mutta investoinnit ja ostovoiman vahvistuminen loivat pohjaa paremmalle kehitykselle.

Globaalit osakemarkkinat nousivat vahvasti vuoden aikana. Vuoden 2025 keskeisin teema oli tekoälysijoitukset. Tekoälysijoitusten voimakas kasvu johti markkinoiden yhä suurempaan keskittymiseen ja korkeisiin arvostuksiin. Sijoittajien huomio on erityisesti kohdistunut tekoäly-yhtiöiden kasvuun ja investointeihin.

USA:n osakemarkkina tuotti paikallisessa valuutassa noin 17%, mutta dollarin tuntuva heikkeneminen ensimmäisen vuosipuoliskon aikana leikkasi euomääräisiä tuottoja 3 prosenttiin. Suomen osakemarkkina oli yksi vuoden menestyjistä tuottaen jopa 36 % muutaman heikkomman vuoden jälkeen. Riskinotto-

halukkuus säilyi alkuvuoden epävarmuuden jälkeen korkealla, kun inflaation varovainen hidastuminen sekä keskuspankkien koronlaskut tukivat markkinoita. Myös korkomarkkinoilla tuotot olivat linjassa hyvän korkovuoden kanssa.

Rahastojemme tuotevalikoima kasvoi

Vuonna 2025 toimme markkinoille kaksi uutta rahastoa. Syyskuussa aloittanut S-Pankki Suomalaiset Pienyhtiöt Osake Sijoitusrahasto sijoittaa varansa pääasiassa pienten tai keskisuurien suomalaisten yhtiöiden osakkeisiin. Rahaston aloittaessa siihen sulautui Handelsbanken Finland Småbolag -rahasto.

Lokakuussa aloittanut S-Pankki Private Markets Erikoissijoitusrahasto sijoittaa kohderahastojensa kautta pörssin ulkopuolisiin private equity- ja private credit -omaisuusluokkiin, joihin pääsee rahaston kautta sijoittamaan aiempaa huomattavasti pienemmällä panostuksella. Minimimerkintä rahastoon on 10 000 euroa.

Syyskuussa toteutettiin lisäksi Handels-

banken Varainhoito 25-, 50- ja 75 -rahastojen sulautuminen vastaaviin S-Pankki Varainhoito -rahastoihin. Näiden sulautuvien rahastojen hallinnoitavat varat olivat yhteensä noin 230 miljoonaa euroa.

S-Pankki Rahastoyhtiö Oy hallinnoi vuoden 2025 lopussa yhteensä 42 sijoitus- tai vaihtoehtorahastoa.

Asiakkaidemme luottamus S-Pankin sijoitustuotteisiin jatkui vahvana

Vuonna 2025 rahastojemme osuudenomistajien määrä kasvoi noin 15 prosenttia noin 512 000:een vuotta aiemmasta noin 447 000:stä. Koko Suomen markkinoilla osuudenomistajien lukumäärä nousi 4,9 miljoonaa, kun vastaava luku vuotta aiemmin oli 4,6 miljoonaa.

Vuonna 2025 S-Pankki-sijoitusrahastot ja -erikoissijoitusrahastot keräsivät nettomerkintöjä 461,4 miljoonaa euroa (130,9). S-Pankin Varallisuudenhoitoliiketoiminnan hallinnoimat varat kasvoivat 8,9 miljardiin euroon (8,3).

Katse vuoteen 2026

Vuonna 2026 jatkamme rahastojemme tuotevalikoiman ja palveluidemme kehittämistä voidaksemme palvella asiakkaitamme entistäkin paremmin.

Vuodelle 2026 odotamme edelleen myönteistä kehitystä riskillisissä omaisuuslajeissa. Talouskasvun arvioidaan jatkavan kasvu-uralla eurooppalaisten suurten investointien ja USA:n veroleikkausten tukemana. Vaikka markkinoilla edelleen riittää epävarmuustekijöitä ja riskejä, osakemarkkinoiden virettä ylläpitävät tekoälyyn liittyvien investointien jatkuminen, positiiviset tuloskasvuodotukset sekä keskuspankkien elvyttävä rahapolitiikka. Sijoittajan kannalta hajautus, sopeutumiskyky ja geopoliittisten kehitysten aktiivinen seuranta ovat avainasemassa myös vuonna 2026.

Kiitän lämpimästi henkilöstöämme, asiakkaitamme, omistajiamme ja yhteistyökumppaneitamme vuodesta 2025 ja toivotan menestystä vuodelle 2026.

Teri Heilala

Toimitusjohtaja,
S-Pankki Rahastoyhtiö Oy



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 sijoituspolitiikojen mukaisesti. Yhdistelmärahastot mahdollistavat sijoittamisen samankaltaisesti ja hajautetusti korko- ja osake-markkinoille, pääasiassa toisten rahastojen avulla.

Valikoimastamme löytyy myös vaikuttavuussijoitusrahastoja. Vaikuttavuussijoittaminen on sijoittamistapa, jossa kohtaavat tuotto sekä hyöty ympäristölle tai yhteiskunnalle. Vaikuttavuussijoittamisessa sijoitetuilla pääomilla pyritään ehkäisemään yhteiskuntaan tai ympäristöön kohdistuvia haasteita.

Myönteisten ja mitattavien yhteiskunnallisten tai ympäristövaikutusten lisäksi sijoituksilla tavoitellaan tuottoa sijoittajille. Olemme tuoneet markkinoille useita vaikuttavuussijoittamisen tuotteita, kuten vaikuttavuussopimuksiin (Social Impact Bonds tai SIB) sijoitettavia rahastoja.

Periaatteet, joiden mukaan vastuullisuus huomioidaan rahastojen sijoitus-toiminnassa ja omistajavaikuttamisessa, on kuvattu [S-Pankin Varallisuudenhoitoliiketoiminnan vastuullisen sijoittamisen periaatteissa](#) sekä [S-Pankki Rahastoyhtiön omistajapolitiikassa](#). Lisäksi toimintaamme ohjaavat [S-Pankin Varallisuudenhoitoliiketoiminnan ilmastostrategia](#) sekä [S-Pankin Varallisuudenhoitoliiketoiminnan biodiversiteettistrategia](#).



KIINTEISTÖSIJOITTAMINEN

S-Pankki on yksi Suomen merkittävimmistä kiinteistövarainhoitajista. Kaikkiaan liiketoimintaan kuuluvissa yhtiöissä työskentelee 26 kiinteistövarainhoidon asiantuntijaa, jotka hallinnoivat yhteensä noin 1,8 miljardin euron suuruista kiinteistövarallisuutta. S-Pankki hallinnoi yhdeksää kiinteistörahastoa, jotka sijoittavat varansa eri kiinteistöluokkiin, kuten asuntoihin, metsään, peltoon, toimitiloihin ja tontteihin. Kuusi rahastoista on avoimia erikoissijoitusrahastoja ja kolme suljettuja kommandiittiyhtiömuotoisia rahastoja. Lisäksi S-Pankki Kiinteistöt Oy:n hallinnoinnissa on yhteissijoituskohteita sekä erillishallinnoitavia salkkuja.

Kiinteistöjemme vastuullisuusjohtaminen sisältää kaikki ESG-teemat: ympäristöasiat (E), sosiaalisen vastuun

(S) sekä hyvän hallintotavan (G). Etenkin ympäristö- ja ilmastonäkökulmat korostuvat kiinteistösektorilla, mutta myös muut vastuullisuustekijät ovat tärkeässä roolissa. Vastuullisuustekijöiden huomioiminen tuo tärkeää ja olennaista tietoa niin investointipäätöksiin kuin kiinteistöjen kestävään ylläpitoonkin.

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

- Hallinnoitava kiinteistövarallisuus 1,8 mrd €
- Normitettu energiankulutus -2 %
- Energiankulutuksen päästöt -27 %





**OSAKE-, KORKO- JA
YHDISTELMÄRAHASTOT SEKÄ
VAIKUTTAVUUSSIJOITTAMINEN**

VUOSI 2025

Kuluneen vuoden aikana käytiin aktiivista keskustelua vastuullisen sijoittamisen ympärillä niin Suomessa kuin maailmanlaajuisestikin. Yhdysvaltojen poliittinen tilanne ja siitä aiheutuva epävarmuus puhuttivat ja herättivät kysymyksiä. Euroopassa puolestaan Green Omnibus -paketti sekä deregulointi olivat keskeisiä keskustelunaiheita. Euroopan unionin Green Omnibus -ehdotus on osa

Green Omnibus -paketti ja deregulaatio puhuttivat Euroopassa.

Euroopan komission laajempaa ohjelmaa, jonka tavoitteena on yksinkertaistaa vastuullisuusraportointia ja huolellisuusvelvoitteita sekä keventää yrityksiin kohdistuvaa raportointitaakkaa. Ehdotuksella pyritään vahvistamaan EU:n kilpailukykyä ja edistämään kestävää talouskasvua. Marraskuussa 2025 Euroopan komissio julkaisi myös muutosehdotuksensa EU:n kestävän

rahoituksen tiedonantoasetuksesta (SFDR). SFDR asettaa finanssimarkkina-toimijoille tiedonantovelvoitteita raportoida sijoitusten ympäristöön, yhteiskuntaan ja hallintoon liittyvistä riskeistä ja tavoitteista. Asetuksen tarkoituksena on lisätä läpinäkyvyyttä, ehkäistä viherpesua ja suojella sijoittajia varmistamalla, että kestävyteen liittyvät tiedot esitetään selkeästi ja vertailukelpoisesti. Komission vuosina 2023–2025 toteutama arviointi toi kuitenkin esiin useita haasteita kuten sääntelyn monimutkaisuus, epäselvät ja muun sääntelyn kanssa ristiriitaiset määritelmät sekä vertailukelpoisuuden puute ja viherpesuriskit. Lisäksi finanssimarkkinatoimijoilla on ollut vaikeuksia saada käyttöönsä luotettavaa ja kattavaa ESG-dataa. SFDR-asetuksen monitulkintaisuus itsessään sekä suhteessa muuhun EU:n kestävän rahoituksen sääntelyyn on johtanut siihen, että niin yksittäisten finanssimarkkinatoimijoiden kuin jäsenvaltioidenkin välillä on omaksuttu keskenään erilaisia tulkintoja velvoitteiden sisällöstä. Euroopan komission marras-



kuussa antama ehdotus käsitellään seuraavaksi Euroopan parlamentissa ja Euroopan unionin neuvostossa. Uuden sääntelyn lopullinen muoto ei ole vielä tiedossa, mutta nykyiseen sääntelyyn on odotettavissa merkittäviä muutoksia. Koska sääntelystä tulevat raportointivelvoitteet ovat olleet laajat ja monimutkaiset niin niitä laativille yrityksille kuin niitä tulkitseville kuluttajillekin, voidaan raportoinnin yksinkertaistamisesta nähdä myönteistäkin. Lainsäädännön

ennakoimattomuus lisää kuitenkin toistaiseksi toimintaympäristön epävarmuutta.

Geopoliittisten jännitteiden kiristymisen myötä puolustusteollisuus ja aseisiin sijoittaminen ovat nousseet voimakkaasti esiin vastuullisen sijoittamisen keskusteluissa. Tämän seurauksena osa suomalaisista institutionaalisista sijoittajista on vuoden aikana laajentanut sijoituksiaan puolustussektorilla sellai-

siin aseteollisuuden yrityksiin, jotka ovat aiemmin olleet poissulkulistoilla. Vuonna 2025 komissio antoi lisäksi Defence Readiness Omnibus sääntelypaketin, jonka tavoitteena on yksinkertaistaa puolustusalan sääntelyä ja edistää investointeja EU:n puolustusteollisuuteen. Osana sitä komissio antoi tiedonannon, jossa se totesi, että EU:n kestävä rahoituksen kehys ei aseta rajoituksia puolustusalan rahoitukselle. Puolustusteollisuuteen otetaan kantaa S-Pankin

Geopoliittisten jännitteiden kiristymisen myötä puolustusteollisuus on noussut voimakkaasti esiin vastuullisen sijoittamisen keskusteluissa.

vastuullisen sijoittamisen periaatteissa, jotka päivitetään vuoden 2026 aikana. Raportointivuotta koskeva voimassa oleva linjauksemme on, että vastuullinen sijoittaminen ei sulje pois kaikkia puolustusteollisuuden yhtiöitä, kunhan ne toimivat tietyissä rajoissa. Emme sijoita suoraan yhtiöihin, jotka valmistavat kansainvälisillä sopimuksilla kiellettyjä

aseita, kuten biologisia tai kemiallisia aseita, rypäleammuksia, henkilömiinoja tai ydinaseita. Sen sijaan tavanomaisia aseita kansainvälisten pelisääntöjen mukaisesti kehittävät tai valmistavat yhtiöt voivat nähdäksemme olla osa vastuullista sijoitusstrategiaa. Nämä yhtiöt valmistavat esimerkiksi ilmatorjuntajärjestelmiä tai muita puolustusvälineitä, joilla on tärkeä rooli Suomenkin kaltaisten valtioiden itsenäisyyden turvaamisessa. Yhtiöiden on toki täytettävä muut sijoituskriteerimme ja ESG-periaattemme sekä läpäistävä taloudellinen analyysi.

Omistajavaikuttamisessa keskustelua ovat herättäneet Yhdysvaltain presidentti Trumpin ulostulot, jotka liittyivät valtakirjaneuvonantajien (ns. proxy voting -palveluntarjoajat) vaikutusvallan merkittävään rajoittamiseen. Valtakirjaneuvonantajat mahdollistavat sijoittajille yhtiökokouksissa äänestämisen etävaltuutuksella sekä tarjoavat tutkimusta ja suosituksia äänestyskäyttäytymisen tueksi. Valtakirjaneuvonantajat mahdollistavat systemaattisen, ESG-periaatteita ja hyvää hallintotapaa tukevan omistajavaikuttamisen sijoittajan koti-



markkinan ulkopuolellakin. Trump allekirjoitti joulukuussa 2025 toimeenpanomääräyksen, joka ohjeistaa liittovaltion virastoa tarkastelemaan neuvonantajia koskevia sääntöjä varmistakseen, että nämä asettavat sijoittajien tuotot ensisijaiseksi tavoitteeksi. Trump erottaa ESG tekijät täysin talou-

Yhtiökokouksissa äänestämisen on keskeinen osa omistajavaikuttamistamme.

dellisestä analyysistä ja näkee ne irrallisina tekijöinä, joiden ei tulisi vaikuttaa sijoituspäätöksiin. Meille S-Pankissa yhtiökokouksissa äänestämisen on keskeinen osa omistajavaikuttamista. Hyödynnämme ulkomaisissa yhtiökokouksissa valtakirjaneuvonantajia, mikä mahdollistaa laaja-alaisen ja johdonmukaisen äänestämisen. Äänestimme vuoden 2025 aikana kaiken kaikkiaan 180 yhtiökokouksessa, joista 150 oli ulkomaisia ja 30 kotimaisia kokouksia.

VASTUULLISUUS SJOITTAMISESSA

Vastuullinen sijoittaminen on olennainen osa sijoituspäätöksiämme. Tätä kuvastaa myös organisoitumisemme (oheinen kuva), jossa ei ole erillistä vastuullisen sijoittamisen osastoa. Vastuullisuuden toteuttamisesta vastaavat sijoituspäätöksiä tekevät henkilöt sekä salkunhoidossa työskentelevät ESG-asiiantuntijat.

Olemme luoneet toimivan prosessin, jossa jokainen sijoituspäätöksiä tekevä henkilö vastaa osaltaan vastuullisuuden integroinnista sijoituspäätöksiin. Näin voimme varmistaa, että relevantit asiat huomioidaan päätöksenteossa. Salkunhoitajien tukena ovat nimetyt ESG-asiiantuntijat, jotka työskentelevät täysipäiväisesti ESG-asioiden parissa. EU:n kestävän rahoituksen sääntelyn myötä olemme tunnistaneet tarpeen integroida vahvemmin myös sääntelyosaamista ESG-tekemiseemme, ja lakiosastomme on työskennellyt tiiviisti salkunhoidon tukena kestävän rahoituksen sääntelyn tulkinnassa ja implementoinnissa. Salkunhoidosta vastaava sijoitusjohtaja vastaa kokonaisuudesta.

Henkilöstön osaaminen

Vastuullisen sijoittamisen osaaminen ja ymmärtäminen on tärkeää sijoituspäätöksiä tekeville ja asiakkaita kohtaaville henkilöille, ylintä johtoa unohtamatta. Tämän vuoksi S-Pankin Varallisuudenhoidossa merkittävä osa henkilöstöstä suorittaa vuosittain kattavan vastuullisen sijoittamisen koulutuksen osana sisäistä koulutusohjelmaa. Koulutuksessa opiskellaan esimerkiksi erilaisia vastuullisen sijoittamisen strategioita, omaisuusluokkakohaisia eroja vastuullisen sijoittamisen toteuttamisessa sekä EU:n kestävän rahoituksen sääntelyn asettamia velvoitteita. Koulutuksessa tutustutaan tarkemmin myös siihen, miten S-Pankissa tehdään vastuullista sijoittamista.

Vastuullisen sijoittamisen prosessi

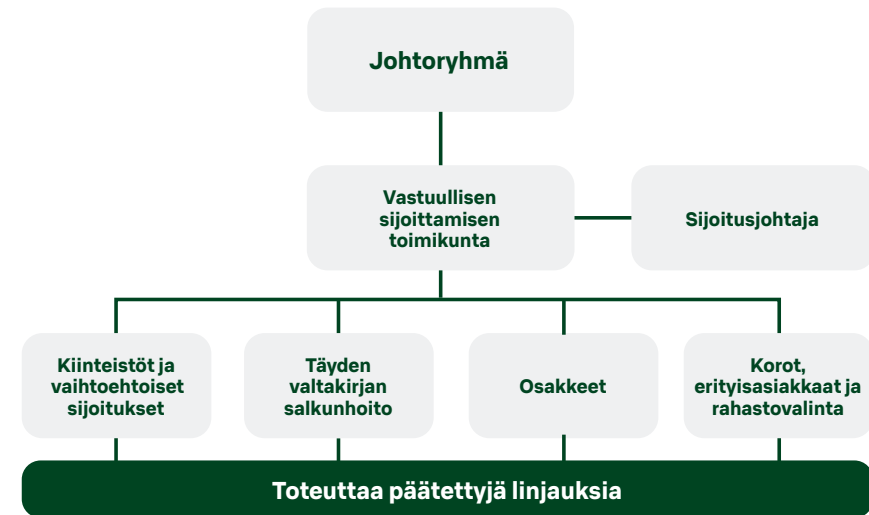
Yritysten toiminta vaikuttaa laajasti sidosryhmiin, kuten työntekijöihin, asiakkaisiin, alihankkijoihin, ympäristöön ja koko yhteiskuntaan. Näillä vaikutuksilla on merkitystä myös yritysten

omaan taloudelliseen menestykseen. Siksi ei ole yhdentekevää, miten yritykset toimivat. Tämän vuoksi arvioimme sijoitusanalyysissä ja -päätöksissä mahdollisimman hyvin relevantit vastuullisuusnäkökulmat.

Vastuullisen sijoittamisen kokonaisuutemme muodostuu eri strategioista.

Olemme aktiivisia kaikissa vastuullisen sijoittamisen strategioissa, joita ovat

- ESG-integrointi
- Kansainvälisten normien seuranta
- Omistajavaikuttaminen
- Vaikuttavuussijoittaminen
- Poissulkeminen
- Suosiminen
- Temaattinen sijoittaminen



TOIMINTAAMME OHJAAVAT PERIAATTEET



Vastuullisen sijoittamisen periaatteet

Teemme vastuullista sijoittamista ennen kaikkea taloudellisista lähtökohdista. Näemme vastuullisuuden yhtenä yritysten kilpailutekijänä. S-Pankin Varallisuudenhoitoliiketoiminnan vastuullisen sijoittamisen periaatteissa kuvataan, miksi ja miten toteutamme vastuullista sijoittamista jokapäiväisessä toiminnassa. Vastuullisen sijoittamisen periaatteet on ryhmitelty strategioittain. [Lue lisää](#)

Omistajapolitiikka ja omistajaohjauksen periaatteet

Omistajavaikuttaminen on osa vastuullista sijoittamista, ja se tukee sijoitusstrategian toteuttamista kiinnittämällä huomiota muun muassa sijoituskohteiden ympäristö-, yhteiskunta- ja hallintotapaasioihin. S-Pankki Rahastoyhtiö Oy:n omistajapolitiikassa ja omistajaohjauksen periaatteissa kuvataan, miten S-Pankki Rahastoyhtiö Oy toteuttaa omistajavaikuttamista hallinnoimiensa rahastojen kautta.

[Lue lisää](#)



Ilmastostrategia

S-Pankin Varallisuudenhoitoliiketoiminnan ilmastostrategiassa kuvataan, miten me varainhoitajana huomioimme ilmastonmuutoksen sijoitustoiminnassamme ja miten pyrimme työllämme vaikuttamaan ja olemaan osa välttämätöntä muutosta, joka auttaa ilmastomuutoksen hillitsemisessä ja toisaalta siihen sopeutumisessa. [Lue lisää](#)

Biodiversiteettistrategia

Olemme tehneet jo pitkään määrätietoista vastuullisuustyötä S-Pankin varallisuudenhoitoliiketoiminnassa. Myös luonnon monimuotoisuuden eli biodiversiteetin huomioiminen on nousemassa kiinteäksi osaksi työtä. S-Pankin Varallisuudenhoitoliiketoiminnan biodiversiteettistrategiassa kuvaamme, miten me varainhoitajana lähestymme luonnon monimuotoisuuden huomioimista, ja mitkä ovat lähitulevaisuuden tavoitteemme sen huomioimisen suhteen.

[Lue lisää](#)



TUOTTEET

Vastuullisen sijoittamisen periaatteemme kattavat kaikki rahastomme. Periaatteiden soveltaminen vaihtelee omaisuusluokasta ja sijoitustavasta riippuen. Valikoimastamme löytyy lisäksi rahastoja, joissa vastuullisuus on viety vielä yleisiä vastuullisen sijoittamisen periaatteitamme pidemmälle.

Meillä on EU:n kestävän rahoituksen tiedonantoasetuksen (EU) 2019/2088 mukaisia rahastoja: rahoitustuotteet, joiden tavoitteena on kestävien sijoitusten tekeminen (artikla 9), kestävyttä edistävät rahoitustuotteet (artikla 8) sekä muut rahoitustuotteet (artikla 6). Lisätietoa tuotteiden luokittelusta sekä kestävydestä löytyy kunkin tuotteen verkkosivuilta. Osake-, korko- ja yhdistelmärahastoistamme neljä on artikla 9:n mukaisia rahastoja, 14 artikla 8:n mukaisia rahastoja ja neljä artikla 6:n mukaisia rahastoja. Artikla 8- ja artikla 9 -rahastojen vuoden 2025 määräaikaiskatsaukset löytyvät kunkin rahaston verkkosivuilta.

S-Pankki Passiivinen Eurooppa ESG Osake-, S-Pankki Passiivinen USA ESG Osake-, S-Pankki Fossiiliton Eurooppa ESG Osake- sekä S-Pankki Ilmastotavoite Maailma Osake -rahastoissa on käytössä Pariisin ilmastopimuksen mukaiset vertailuarvot. Pariisin ilmastopimuksen mukaiset vertailuarvot on mukautettu Pariisin ilmastopimuksen 1,5 asteen skenaarion kanssa, ja ne sisältävät esimerkiksi vuosittaisen 10 prosentin hiili-intensiteetin vähennystavoitteen. Vertailuarvot tavoittelevat vähintään 50 prosentin vähennystä hiili-intensiteettiin emoindeksiin nähden. Vertailuarvot painottavat yhtiöitä, jotka asettavat päästövähennystavoitteita, ja yhtiöitä, joilla on korkea valmius vähähiliseen yhteiskuntaan siirtymiseen. Lisäksi vertailuarvot painottavat yhtiöitä, joiden liiketoiminta tuottaa ratkaisuja ympäristö- ja ilmasto-ongelmiin. Vertailuarvot alipainottavat suurimpia CO₂-päästöjen aiheuttajia sekä yhtiöitä, jotka ovat alttiita ilmastosiirtymäriskeille.



ALOITTEET JA SITOUMUKSET

PRI (Principles for Responsible Investment) eli YK:n tukemat Vastuullisen sijoittamisen periaatteet olemme allekirjoittaneet vuonna 2009. PRI- periaatteet käsittelevät ympäristöön, sosiaalisiin ja yhtiöiden hallintotapaan liittyvien tekijöiden huomioonottamista sijoittamisessa. PRI:n allekirjoittajat sitoutuvat liittämään ESG-asiat osaksi sijoitusprosesseja, toimimaan aktiivisena omistajana ja sisällyttämään ESG-asiat omistajakäytäntöihin ja edistämään sijoituskohte-

densa asianmukaista ESG-raportointia, vastuullisen sijoittamisen periaatteiden käyttöönottoa sijoitustoimialalla ja vastuullista sijoittamista yhteistyössä muiden sijoittajien kanssa sekä raportoimaan toimistaan ja vastuullisen sijoittamisen edistymisestä. Allekirjoittajaorganisaatiot raportoivat säännöllisesti periaatteiden toteutumisesta ja edistymisestä PRI:lle. Lisätietoa on osoitteessa [unpri.org](https://www.unpri.org)

Net Zero Asset Managers -aloitteen allekirjoittajat sitoutuvat tukemaan sijoittamista, joka tukee globaalia tavoitetta saavuttaa nettonollapäästöt. S-Pankki liittyi Net Zero Asset Managers (NZAM) -aloitteeseen vuonna 2023. Varallisuudenhoitoliiketoiminnalle on asetettu NZAM-aloitteen mukainen hiili-intensiteettitavoite, jolla pyritään tukemaan siirtymää kohti vähähiilistä yhteiskuntaa. Tavoite kattaa tässä vaiheessa sellaiset suoraan osakkeisiin ja yritysten joukkovelkakirjoihin sijoittavat rahastot sekä näihin sijoittavat yhdistelmärahastot, joiden salkunhoidosta S-Pankki vastaa. Tavoitteen asettamisen hetkellä tämä vastasi noin 44 prosenttia S-Pankin hallinnoitavista varoista. Tavoitteena on vähentää hiili-intensiteetin painotettua keskiarvoa 50 prosenttia vuoteen 2030 mennessä vuoden 2019 tasosta. Tavoitteen saavuttamiseksi toteutetaan muun muassa poissulkukriteerien asteittaisia tiukennuksia, vertailuarvovalintoja sekä tuotekehitystä.

Lisätietoa aloitteesta on osoitteessa [netzeroassetmanagers.org](https://www.netzeroassetmanagers.org)

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. Aloite pyrkii tuomaan esille, miten tupakka-ala poikkeaa muista toimialoista. Koska tupakka on tuotteena sellainen, että turvallista käytön määrää ei ole, ei vaikuttaminen tupakkayhtiöihin ole mahdollista. Aloite nostaa esille rahoitusalan toimijoita, jotka ovat ottaneet käyttöön tupakan valmistajia poissulkevia strategioita, ja kannustaa muita ottamaan niistä mallia.

S-Pankin Varallisuudenhoitoliiketoiminta liittyi aloitteeseen vuonna 2019. Rahastomme eivät ole useaan vuoteen tehneet suoria sijoituksia tupakan valmistajiin, koska yhtiöt kuuluvat poissulkulistallemme.

Lisätietoa aloitteesta on osoitteessa [tobaccofreeportfolios.org/the-pledge](https://www.tobaccofreeportfolios.org/the-pledge).

Climate Action 100+ on sijoittajien vuoden 2017 lopussa käynnistämä globaali aloite. Aloitteessa vaikutetaan systemaattisesti yrityksiin, jotka ovat merkittävimpiä kasvihuonekaasupäästöjen aiheuttajia ja siten avainasemassa Pariisin ilmastopimuksen toteuttamisessa. Vaikuttamisen kohteena on 169 yritystä ympäri maailman. Aloite on kasvanut yhdeksi maailman suurimmista sijoittaja-aloitteista, ja hankkeessa on mukana yli 600 sijoittajaa. Aloite oli alun perin viisivuotinen, mutta kesäkuussa 2023 julkaistiin aloitteen toinen vaihe, joka jatkuu tämän ratkaisevan vuosikymmenen loppuun asti. Vaikuttamiselle on kolme tavoitetta. Kohdeyhtiöitä pyydetään

1) Implementoimaan vahva hallintomalli, jossa yrityksen hallituksella on selkeä vastuu ja valvonta ilmatoriskeitä.

2) Tekemään toimenpiteitä kasvihuonekaasupäästöjen vähentämiseksi aktiivisesti koko arvoketjussa; mukaan lukien vaikuttaminen sidosryhmiin, kuten päättäjiin ja muihin toimijoihin, siirtymän alakohtaisten esteiden poistamiseksi. Toimenpiteiden tulisi olla linjassa Pariisin ilmastopimuksen tavoitteiden kanssa.

3) Julkaisemaan entistä laadukkaampia tietoja sekä implementoimaan siirtymäsuunnitelmia asetettujen tavoitteiden saavuttamiseksi. Tietojen tulisi olla linjassa TCFD-suositusten ja muiden toimialakohtaisten ja alueellisten ohjeistusten kanssa, jotta sijoittajilla on mahdollista arvioida yhtiöiden suunnitelmia ja siten tehdä parempia sijoituspäätöksiä.

S-Pankki on aloitteen allekirjoittaja ja ollut mukana osallistuvana sijoittajana (eng. contributing investor) yhdessä vaikuttamisryhmässä. Lisätietoa aloitteesta ja aloitteen edistymisestä on osoitteessa climateaction100.org

CDP on merkittävä ja pitkäaikainen sijoittajien vaikuttamiskanava. CDP jakautuu erillisiin ilmasto-, vesi- ja metsäohjelmiin. CDP:llä on merkittävä rooli viimeisen vuosikymmenen aikana tapahtuneessa hiilidioksidipäästöjen mittaamisen ja raportoinnin kehityksessä. Sijoittajat ovat jo vuosikausia vaatineet tuhansille yrityksille vuosittain lähetettävässä kyselyssä tietoa yritysten tärkeimmistä ympäristökysymyksistä. Raportointi mahdollistaa tietojen hyväksikäytön, kun yritysten tulevaisuuden toimintaedellytyksiä analysoidaan muun muassa sijoituspäätöksiä varten. CDP:n tuottama informaatio on myös hyvä lähtökohta ympäristöön liittyvään yhtiövaikuttamiseen. CDP:n vuosien varrella keräämän tietopankin sanotaan olevan maailman kattavin ympäristöön liittyvä tietokanta.

Yhteensä yli 640 sijoittajaa – joiden joukkoon kuulumme – pyysi jälleen vuonna 2025 tuhansilta yrityksiltä ympäri maailmaa ilmastoon, vedenkäyttöön ja metsiin liittyvää dataa. Pyyntöt lähetetään CDP:n toimesta.

CDP Non-Disclosure Campaign on ohjelma, jossa vaikutetaan niihin yhtiöihin, jotka eivät ole vastanneet CDP:n kyselyihin ja pyyntöihin toimittaa heidän toimintaansa liittyvää olennaista ympäristödataa. Vuoden 2025 ohjelmassa oli mukana yli 220 finanssialan toimijaa, ja vaikuttamisen kohteena oli reilu 1 300 yhtiötä. Tavoitteena on saada yhtiöt vastaamaan CDP:n kyselyyn. Lähdimme johtamaan yhtä vaikuttamiskeskustelua vuonna 2025 CDP:n Non-Disclosure-kampanjassa. Tästä lisää alla kohdassa Yhteisvaikuttaminen.

Lisätietoa CDP:stä sekä CDP:n Non-Disclosure-kampanjasta osoitteessa cdp.net.

OMISTAJAVAIKUTTAMINEN

Yritystapaamiset

Vaikutamme sijoituskohteisiimme monin tavoin. Yksinkertaisimmillaan vaikuttaminen tapahtuu yritysjohton normaaleissa tapaamisissa, tiedonhankinnan yhteydessä. Kun esitämme kysymyksiä ESG-asioista yritysjohdolle, heille välittyy viesti siitä, että koemme asiat merkityksellisiksi. Vuonna 2025 salkunhoitajamme tapasivat sijoituskohteita tai potentiaalisia sijoituskohteita 207 kertaa. Näissä tapaamisissa noin 30 prosentissa (62 kpl) keskusteltiin vähintään yhdestä ESG-asiasta.

Yhteisvaikuttaminen

Erilaiset sijoittajien yhteisvaikuttamisaloitteet ovat oiva keino vaikuttaa yrityksiin. Vaikuttaminen voi olla proaktiivista tai reaktiivista, ja se voi kohdistua tiettyyn teemaan tai yksittäiseen ongelmaan. Tarkempi listaus siitä, missä aloitteissa olemme mukana, löytyy edeltä kohdasta [Aloitteet ja sitoumukset](#).

Vuoden 2025 aikana lähdimme johtamaan yhtä vaikuttamiskeskustelua

CDP:n Non-Disclosure-kampanjassa. Pyysimme China Everbright Environment Group Limitediä raportoimaan koko CDP:n kyselylomakkeen mukaisesti. Yhtiö on vastannut CDP:n ilmastonmuutosmoduuliin vuodesta 2018 lähtien.

Vuoden 2025 raportointikierroksella kannustimme yhtiötä laajentamaan raportointiaan kattamaan koko CDP:n kyselylomakkeen. Raportointi-ikkunan rajallisen jäljellä olevan ajan vuoksi yhtiö kuitenkin ilmoitti priorisoivansa ilmastomuutosta koskevaa raportointia vuonna 2025. Yhtiö kuitenkin vahvisti arvioivansa aktiivisesti mahdollisuutta laajentaa raportointiaan kattamaan myös vesimoduulin vuonna 2026.

Yhtiökokoukset

Toimimme aktiivisina omistajina äänestämällä yhtiökokouksissa. Yhtiökokous on osakeyhtiön ylin päättävä elin, ja tästä syystä yhtiökokouksissa äänestäminen on erinomainen vaikuttamiskeino sijoituskohteisiin. Osallistuimme vuoden 2025 aikana 180 yhtiökokoukseen, joista

30 oli kotimaisia ja 150 ulkomaisia. Osallistuimme kokouksiin Euroopassa ja Yhdysvalloissa. Osallistuimme 13 kotimaiseen yhtiökokoukseen paikan päällä. Muut kokoukset toteutuivat ennakkoäänestyksen kautta.

Kaiken kaikkiaan osallistuimme yli 3 000 asiakohdan käsittelyyn. Kannatimme noin 94 prosentissa asiakohdista johdon suositusta, ja noin 6 prosentissa olimme kannattamatta johdon suositusta. Kannatimme reilua kolmeakymmentä asiakohdtaa, jotka oli nostettu PRI:n (Principles for Responsible Investment) sivuille. Kannatimme muun muassa Amazonin yhtiökokouksessa ehdotusta, jossa

vaadittiin, että yhtiö raportoisi olennaisista scope 3 -päästöistään sekä ehdotusta, jossa ehdotettiin varastotyöntekijöiden työolojen auditointia ja raportointia. Scope 3 -päästöjä koskeva ehdotus sai noin 14 prosentin kannatuksen, ja varastotyöntekijöiden työolojen auditointia ja raportointia koskeva kohta sai noin 23 prosentin kannatuksen.

Yhtiökokouksissa toimitaan S-Pankki Rahastoyhtiön omistajapolitiikan ja S-Pankki-rahastojen omistajaohjauksen periaatteiden mukaisesti. Kokoukset, joihin osallistuimme, sekä yhteenveto toimista yhtiökokouksissa on listattu raportin [liitteessä](#).



Osake-, korko- ja yhdistelmärahastot sekä vaikuttavuussijoittaminen

Suora yhtiövaikuttaminen

Vaikuttaminen on paitsi keino oppia sijoituskohteista enemmän myös keino ilmaista omat odotukset yhtiölle ja vaikuttaa yhtiön toimintaan ja toimintatapoihin. Meille suora yhtiövaikuttaminen on tärkeä vastuullisen sijoittamisen strategia. Vaikuttaminen voidaan aloittaa, mikäli sijoituskohteissa havaitaan merkittäviä puutteita, esimerkiksi kansainvälisten normien, kuten YK:n Global Compact -periaatteiden rikkomuksia. Vaikuttaminen voi myös olla proaktiivista jonkin tärkeän teeman ympärillä.

Suoran yhtiövaikuttamisen kohteena oli 10 yhtiötä vuonna 2025. Kaikki vaikuttamiskeskustelut aloitettiin vuoden 2024 loppupuolella, ja vaikuttamisen kohteet valittiin vuonna 2024 tekemämme toimialariskikartoituksen perusteella. Teemana keskusteluissa oli biodiversiteetti. Keskusteluiden tarkoituksena on ollut ymmärtää, miten yhtiöt huomioivat biodiversiteetin ja mitä toimenpiteitä yhtiöt tekevät luonnon monimuotoisuuden säilyttämiseksi. Lisäksi olemme halunneet varmistaa, että yhtiöt suhtautuvat aiheeseen riittävällä vakavuudella.

Vaikuttamisen kohteena olevat yhtiöt

Yhtiö	Aihe
ACS, Actividades de Construcción y Servicios	Biodiversiteetti
American Water Works Company	Biodiversiteetti
Antofagasta	Biodiversiteetti
BASF	Biodiversiteetti
Bayer	Biodiversiteetti
Edison International	Biodiversiteetti
Nestlé	Biodiversiteetti
Shell	Biodiversiteetti
Suzano	Biodiversiteetti
Vinci	Biodiversiteetti



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 mukaan, kuinka hyvin rahastoissa olevat yhtiöt suoriutuvat ESG-asioissa. Myös osa-aluekohtaiset pisteet julkaitaan. Lisäksi raporteissa julkaistaan rahastossa olevien yhtiöiden ESG-luokitusten jakauma sekä rahastossa olevien yhtiöiden ESG-luokitusten toteutunut 12 kuukauden muutostrendi.

Raporteissa julkaistaan myös rahastojen positiivinen ympäristövaikutus sekä rahastojen positiivinen sosiaalinen vaikutus. Nämä indikaattorit kertovat, kuinka suuri osuus rahastoissa olevien yhtiöiden liikevaihdosta on peräisin ympäristön ja sosiaalisen vastuun kannalta positiivisesta liiketoiminnasta. Lisäksi raporteissa julkaistaan tietoa siitä, 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 CO₂e-intensiteetin painotetut keskiarvot, fossiilisia polttoainevaroja omistavien yhtiöiden lukumäärät sekä fossiilisia polttoainevaroja omistavien yhtiöiden osuus rahas-

tojen markkina-arvosta julkaistaan. Julkaisemme lisäksi luvun, joka kertoo rahaston kyvystä siirtyä vähähiiliseen yhteiskuntaan. Tässä huomioidaan muun muassa yhtiöiden alttius siirtymäriskeille, asetetut tavoitteet ja hiili-intensiteetti. Lisäksi raporteissa julkaistaan rahastojen CO₂e-päästöjen kehitys, CO₂e-päästöjen jakauma tason 1 ja tason 2 päästöjen välillä sekä CO₂e-päästöjen jakauma sektoreittain.

Rahastojen ESG-raportit löytyvät kunkin rahaston verkkosivuilta Ehdot ja asiakirjat -otsikon alta. Hyödynnäme raporteissa MSCI ESG Research LLC:n dataa.

Lisäksi julkaisemme runsaasti kestävyystietoja rahastoistamme EU:n kestävän rahoituksen tiedonantoasetuksen mukaisesti. Myös nämä tiedot löytyvät kunkin rahaston verkkosivuilta.



RAHASTOJEN HIILIJALANJÄLJET

Julkaisemme rahastojen hiilijalanjäljet neljällä tavalla laskettuna. Korkosijoituksille kaikki laskentatavat eivät kuitenkaan ole sovellettavissa.

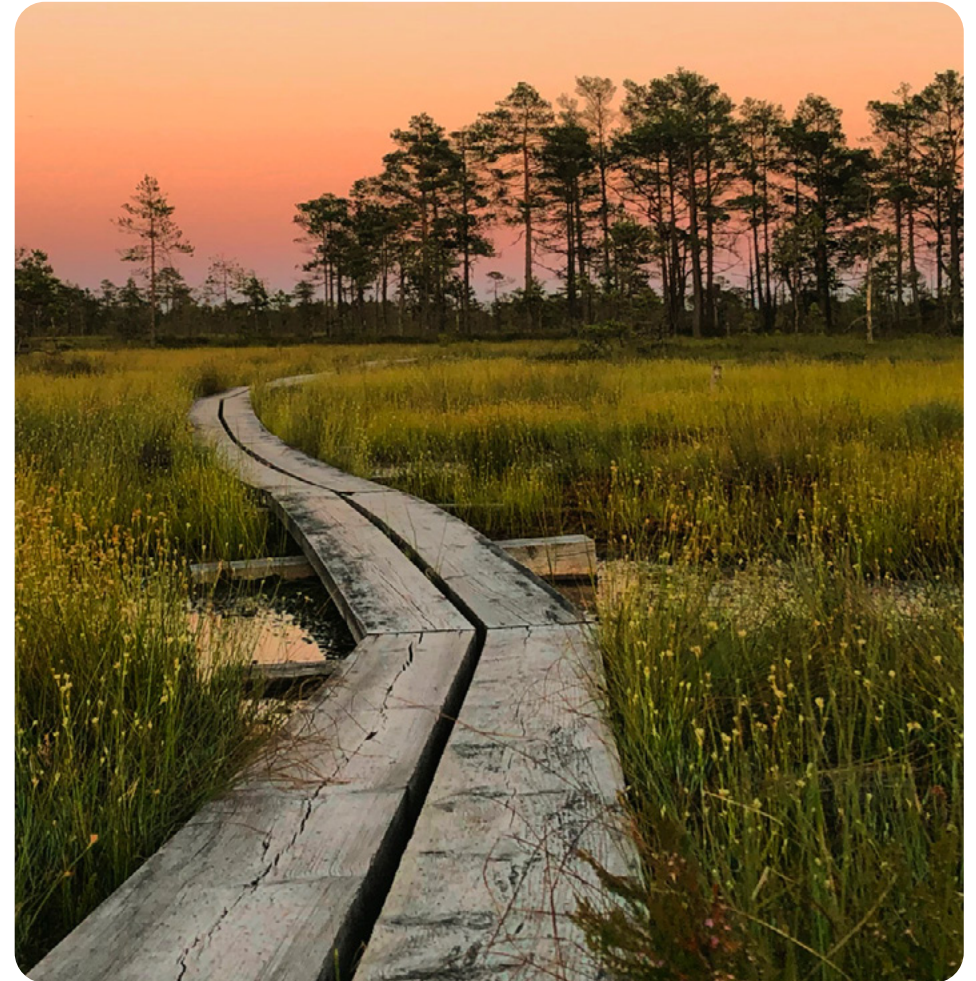
Miten rahastojen hiilijalanjäljet on laskettu?

CO₂e-päästöt-sarake kuvaa salkun normalisoitua osuutta sijoituskohteiden tason 1 ja tason 2 CO₂e-päästöistä. Luku on riippumaton rahaston koosta. Koska laskennassa käytetään omistusosuus yhtiöstä -metodologiaa, luku ei sovellu rahastoihin, joissa on muita kuin osakesijoituksia.

CO₂e-päästöt yhteensä -sarake kuvaa salkun osuutta sijoituskohteiden tason 1 ja tason 2 hiilijalanjäljestä. Rahaston katsotaan omistavan kunkin yhtiön päästöistä omistusosuuden verran. Luku on riippuvainen salkun koosta. Koska laskennassa käytetään omistusosuus yhtiöstä -metodologiaa, luku ei sovellu rahastoihin, joissa on muita kuin osakesijoituksia.

CO₂e-intensiteetti -sarake kuvaa, kuinka tehokas salkku on tason 1 ja tason 2 CO₂e-päästöjen näkökulmasta suhteessa tuotokseen, jota kuvataan yritysten myynnillä. Rahaston katsotaan omistavan kunkin yhtiön päästöistä omistusosuuden verran. Luku on riippuvainen salkun koosta. Koska laskennassa käytetään omistusosuus yhtiöstä -metodologiaa, luku ei sovellu rahastoihin, joissa on muita kuin osakesijoituksia.

CO₂e-intensiteetin painotettu keskiarvo -sarake kuvaa salkkuyhtiöiden tason 1 ja 2 päästöjen suhdetta niiden liikevaihtoon. Luku kuvaa salkun altistumista hiili-intensiivisiin yrityksiin. Luku ei ole riippuvainen omistusosuudesta eikä salkun koosta. Koska luku ei ole riippuvainen rahaston omistusosuudesta sijoituskohteissa metodologiasta, se soveltuu myös rahastoille, joissa on sijoituksia yrityslainoihin.



RAHASTOJEN HIILIJALANJÄLJET

Rahasto	CO ₂ e-päästöt (tonnia / sijoitettu M\$)	CO ₂ e-päästöt yhteensä (tonnia CO ₂ e)	CO ₂ e- intensiiteetti (tonnia CO ₂ e / M\$ liikevaihto)	CO ₂ e-intensiiteetin painotettu keskiarvo (tonnia CO ₂ e / M\$ liikevaihto)	Datan kattavuus
S-Pankki Ilmastotavoite Maailma Osake Sijoitusrahasto	8	991	29	31	100 %
S-Pankki Eurooppa Osake Sijoitusrahasto	30	8 081	49	36	100 %
S-Pankki Fenno Osake Sijoitusrahasto	51	16 493	88	62	96 %
S-Pankki Suomalaiset Pienyhtiöt Osake Sijoitusrahasto	89	5 311	106	63	59 %
S-Pankki Kasvat Taloudet Osake Sijoitusrahasto	111	9 939	140	106	72 %
S-Pankki Fossiiliton Eurooppa ESG Osake Sijoitusrahasto	5	265	11	13	100 %
S-Pankki Yrityslaina Korko Sijoitusrahasto	-	-	-	68	95 %
S-Pankki Kehittyvät Markkinat Osake Sijoitusrahasto	58	35 567	88	98	99 %
S-Pankki Lyhyt Korko Sijoitusrahasto	-	-	-	50	78 %
S-Pankki High Yield Eurooppa Korko Sijoitusrahasto	-	-	-	129	46 %
S-Pankki Kehittyvät Markkinat Korko Sijoitusrahasto	-	-	-	7	19 %
S-Pankki Passiivinen Eurooppa ESG Osake Sijoitusrahasto	7	1 284	18	24	98 %
S-Pankki Passiivinen USA ESG Osake Sijoitusrahasto	5	1 392	37	33	98 %
S-Pankki USA Osake Sijoitusrahasto	13	5 351	62	69	100 %
S-Pankki Korkovarainhoito Sijoitusrahasto	-	-	-	61	24 %
S-Pankki Varainhoito 100 Sijoitusrahasto	-	-	-	54	72 %
S-Pankki Varainhoito 70 Sijoitusrahasto	-	-	-	55	69 %
S-Pankki Varainhoito 50 Sijoitusrahasto	-	-	-	60	48 %
S-Pankki Varainhoito 30 Sijoitusrahasto	-	-	-	61	49 %
S-Pankki Varainhoito Säästäjä 10 Sijoitusrahasto	-	-	-	65	43 %
S-Pankki Varainhoito Säästäjä 100 Sijoitusrahasto	-	-	-	54	74 %

Certain information ©2018 MSCI ESG Research LLC. Reproduced by permission; no further distribution

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 rahoitusmuodoksi kohteissa, joissa yhteiskunnan resurssit eivät riitä tai ne eivät ohjaudu optimaalisesti ongelmien tehokkaaseen ehkäisyyn tai hallintaan.

S-Pankki hallinnoi tällä hetkellä kahta vaikuttavuussopimusrahastoa (SIB-rahasto), lasten ja nuorten syrjäytymisriskiä pienentävää Lapset SIB -rahastoa sekä pitkäaikaistyöttömyyttä pienentävää Työ-SIB-rahastoa. Nämä S-Pankin kehittämät ja hallinnoimat rahastot ovat tähän mennessä saavuttaneet sekä vaikuttavuus- että tuottotavoitteet. Seitsemän hyvinvointialueen alueella toimiva Lapset-SIB-rahasto tukee tällä hetkellä yli 1 000 lasta, nuorta ja heidän perhettään. Työ-SIB -ohjelma toteutettiin seitsemän kaupungin työssäkäynti-

alueella. Mukaan on tullut jo yli 8 100 pitkäaikaistyötöntä, joista yli 5 000 on työllistynyt.

S-Pankki Pelto -erikoissijoitusrahaston tavoitteita ovat positiivisten ympäristö- ja ilmastovaikutusten lisäksi maatalousliiketoiminnan kannattavuuden parantaminen ja siten myös Suomen ruokahuollon omavaraisuuden lisääminen rahoittamalla uudistavan maatalouden periaatteita noudattavien maatalousyrittäjien toiminnan laajentamista. Vuoden 2025 aikana toteutettujen mallinnusten perusteella maatalousyrittäjien tekemillä toimenpiteillä on ollut positiivinen vaikutus ilmastoon: rahaston sijoitusten avulla hankitut pellot sitovat itseensä enemmän hiiltä kuin mitä niistä vapautuu. Kyseisestä rahastosta löytyy lisätietoa [sivulta 48](#).

Vaikuttavuus I Ky on rahastojen rahasto, joka sijoittaa hajautetusti edellä mainittuihin lähialueiden ympäristöä, suomalaisten hyvinvointia ja terveyttä ja/tai kansallisen huoltosuhteen parantamista parantaviin kohderahastoihin.

S-Pankki lanseeraa uuden vaikuttavuussopimusrahaston alkuvuoden 2026 aikana. Rahaston nimi on S-Pankki Social Finance I Ky, ja se jatkaa Työ-SIB ja Lapset SIB -rahastojen viitoittamalla polulla. Yhteiskuntamme kohtaa kasvavia haasteita, kun palveluiden tarve kasvaa, veronmaksajien määrä vähenee eikä ennaltaehkäiseviin toimiin jää riittävästi resursseja. Työllisyys, koulutus ja työurien kestävyys ovat kriittisiä tekijöitä, joiden ratkaiseminen vaatii uudenlaisia toiminta- ja rahoitusmalleja. Uusi rahasto vastaa osaltaan juuri näihin haasteisiin. Rahasto rahoittaa vaikuttavuusperusteisia ohjelmia, joissa tuotto perustuu mitattuihin tuloksiin, kuten työllistymiseen, koulutuksen läpäisyyn tai työkyvyn palautumiseen. Rahasto on suunnattu ammattimaisille sijoittajille.

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



LIITTEET

Yhtiökokoukset

Yhtiö	PVM	Toiminta kokouksessa	Yhtiökokoukseen osallistunut rahasto
Apple Inc.	25.2.2025	Vastustettiin kohtia 6 ja 7. Kannatettiin muita asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen USA ESG Osake, S-Pankki USA Osake, S-Pankki Ilmastotavoite Maailma Osake
Aecom	28.2.2025	Vastustettiin kohtia 1.06, 3 ja 5. Kannatettiin muita asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen USA ESG Osake
Kone Oyj	5.3.2025	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.	S-Pankki Fenno Osake
Analog Devices, Inc.	12.3.2025	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen USA ESG Osake
Wärtsilä Oyj Abp	13.3.2025	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.	S-Pankki Fenno Osake
Kojamo Oyj	13.3.2025	Vastustettiin kohtaa 18B. Kannatettiin muita asiakohtia.	S-Pankki Fenno Osake
Qualcomm Incorporated	18.3.2025	Vastustettiin kohtaa 5. Kannatettiin muita asiakohtia.	S-Pankki USA Osake, S-Pankki Ilmastotavoite Maailma Osake
The Walt Disney Company	20.3.2025	Vastustettiin kohtia 4, 5 ja 6. Kannatettiin muita asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen USA ESG Osake, S-Pankki USA Osake
Nordea Bank Abp	20.3.2025	Pidättydyttiin äänestämästä kohdassa 24. Kannatettiin muita asiakohtia.	S-Pankki Fenno Osake
Stora Enso Oyj	20.3.2025	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.	S-Pankki Fenno Osake
Kemira Oyj	20.3.2025	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.	S-Pankki Fenno Osake
Kesko Oyj	24.3.2025	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.	S-Pankki Fenno Osake
Tietoevry Oyj	25.3.2025	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.	S-Pankki Fenno Osake
LeadDesk Oyj	26.3.2025	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.	S-Pankki Fenno Osake
Valmet Oyj	26.3.2025	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.	S-Pankki Fenno Osake
Cargotec Oyj	26.3.2025	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.	S-Pankki Fenno Osake
Kalmar Oyj	27.3.2025	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.	S-Pankki Fenno Osake
UPM-Kymmene Oyj	27.3.2025	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.	S-Pankki Fenno Osake
Konecranes Oyj	27.3.2025	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.	S-Pankki Fenno Osake
Fortum Oyj	14.2025	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.	S-Pankki Fenno Osake
F-Secure Oyj	14.2025	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.	S-Pankki Fenno Osake
Elisa Oyj	2.4.2025	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.	S-Pankki Fenno Osake
Orion Oyj	3.4.2025	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.	S-Pankki Fenno Osake
Verkkokauppa.com Oyj	8.4.2025	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.	S-Pankki Fenno Osake
Eezy Oyj	8.4.2025	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.	S-Pankki Fenno Osake
Qt Group Oyj	9.4.2025	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.	S-Pankki Fenno Osake
Lemonsoft Oyj	9.4.2025	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.	S-Pankki Fenno Osake
Synopsys, Inc.	10.4.2025	Vastustettiin kohtaa 1.05. Kannatettiin muita asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen USA ESG Osake, S-Pankki USA Osake, S-Pankki Ilmastotavoite Maailma Osake
Revenio Group Oyj	10.4.2025	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.	S-Pankki Fenno Osake
Digital Workforce Services Oyj	10.4.2025	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.	S-Pankki Fenno Osake

Yhtiö	PVM	Toiminta kokouksessa	Yhtiökokoukseen osallistunut rahasto
AstraZeneca Plc	11.4.2025	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen Eurooppa ESG Osake, S-Pankki Fossiiliton Eurooppa ESG Osake, S-Pankki Eurooppa Osake
Moody's Corporation	15.4.2025	Vastustettiin kohtia 1.07, 3 ja 4. Kannatettiin muita asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen USA ESG Osake
Nanoform Finland Oyj	15.4.2025	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.	S-Pankki Fenno Osake
The Sherwin-Williams Company	16.4.2025	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen USA ESG Osake
Texas Instruments Incorporated	17.4.2025	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen USA ESG Osake
LVMH Moët Hennessy Louis Vuitton SE	17.4.2025	Vastustettiin kohtia 4, 10, 11, 12, 14, 19, 20, 21, 22, 23 ja 24. Kannatettiin muita asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen Eurooppa ESG Osake, S-Pankki Fossiiliton Eurooppa ESG Osake, S-Pankki Eurooppa Osake, S-Pankki Ilmastotavoite Maailma Osake
Gecina	17.4.2025	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen Eurooppa ESG Osake, S-Pankki Fossiiliton Eurooppa ESG Osake, S-Pankki Eurooppa Osake, S-Pankki Ilmastotavoite Maailma Osake
Covivio SA	17.4.2025	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen Eurooppa ESG Osake
Vinci SA	17.4.2025	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen Eurooppa ESG Osake, S-Pankki Fossiiliton Eurooppa ESG Osake, S-Pankki Eurooppa Osake, S-Pankki Ilmastotavoite Maailma Osake
Broadcom Inc.	21.4.2025	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen USA ESG Osake, S-Pankki USA Osake, S-Pankki Ilmastotavoite Maailma Osake
Adobe Inc.	22.4.2025	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen USA ESG Osake
Bank of America Corporation	22.4.2025	Vastustettiin kohtia 1.14, 5 ja 6. Kannatettiin muita asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen USA ESG Osake, S-Pankki USA Osake, S-Pankki Ilmastotavoite Maailma Osake
NatWest Group plc	23.4.2025	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen Eurooppa ESG Osake
Bunzl Plc	23.4.2025	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen Eurooppa ESG Osake
Sampo Oyj	23.4.2025	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.	S-Pankki Fenno Osake
Kering SA	24.4.2025	Vastustettiin kohtia 8 ja 9. Kannatettiin muita asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen Eurooppa ESG Osake
AXA SA	24.4.2025	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen Eurooppa ESG Osake, S-Pankki Eurooppa Osake
Klepierre SA	24.4.2025	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen Eurooppa ESG Osake, S-Pankki Fossiiliton Eurooppa ESG Osake
RELX plc	24.4.2025	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen Eurooppa ESG Osake
Edison International	24.4.2025	Vastustettiin kohtaa 5. Kannatettiin muita asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen USA ESG Osake
Healthpeak Properties, Inc.	24.4.2025	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen USA ESG Osake
Johnson & Johnson	24.4.2025	Vastustettiin kohtia 4 ja 5. Kannatettiin muita asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen USA ESG Osake, S-Pankki USA Osake, S-Pankki Ilmastotavoite Maailma Osake
Pfizer Inc.	24.4.2025	Vastustettiin kohtia 4 ja 5. Kannatettiin muita asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen USA ESG Osake
Metso Oyj	24.4.2025	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.	S-Pankki Fenno Osake
Huhtamäki Oyj	24.4.2025	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.	S-Pankki Fenno Osake
Abbott Laboratories	25.4.2025	Vastustettiin kohtaa 1.08. Kannatettiin muita asiakohtia.	S-Pankki USA Osake, S-Pankki Ilmastotavoite Maailma Osake
L'Oréal S.A.	29.4.2025	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen Eurooppa ESG Osake, S-Pankki Fossiiliton Eurooppa ESG Osake
American Express Company	29.4.2025	Vastustettiin kohtia 1.02, 1.04, 4 ja 5. Kannatettiin muita asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen USA ESG Osake

Yhtiö	PVM	Toiminta kokouksessa	Yhtiökokoukseen osallistunut rahasto
International Business Machines Corporation	29.4.2025	Vastustettiin kohtia 1.07 ja 5. Kannatettiin muita asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen USA ESG Osake
Nokia Oyj	29.4.2025	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.	S-Pankki Fenno Osake
Sanofi SA	30.4.2025	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen Eurooppa ESG Osake, S-Pankki Fossiiliton Eurooppa ESG Osake, S-Pankki Eurooppa Osake, S-Pankki Ilmastotavoite Maailma Osake
EssilorLuxottica SA	30.4.2025	Vastustettiin kohtia 5, 6, 7, 9 ja 10. Kannatettiin muita asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen Eurooppa ESG Osake, S-Pankki Fossiiliton Eurooppa ESG Osake
Hermès International SCA	30.4.2025	Vastustettiin kohtia 7, 8, 9, 11, 22, 24, 25, 26, 27 ja 28. Kannatettiin muita asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen Eurooppa ESG Osake
Aviva Plc	30.4.2025	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen Eurooppa ESG Osake
Segro Plc	30.4.2025	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen Eurooppa ESG Osake
Smith & Nephew plc	30.4.2025	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen Eurooppa ESG Osake
London Stock Exchange Group plc	1.5.2025	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen Eurooppa ESG Osake
Schroders plc	1.5.2025	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen Eurooppa ESG Osake
Boston Scientific Corporation	1.5.2025	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen USA ESG Osake
Intuitive Surgical, Inc.	1.5.2025	Vastustettiin kohtia 4 ja 5. Kannatettiin muita asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen USA ESG Osake
Mettler-Toledo International Inc.	1.5.2025	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen USA ESG Osake
Pearson Plc	2.5.2025	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen Eurooppa ESG Osake
HSBC Holdings plc	2.5.2025	Vastustettiin kohtaa 20. Kannatettiin muita asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen Eurooppa ESG Osake, S-Pankki Fossiiliton Eurooppa ESG Osake
Eli Lilly and Company	5.5.2025	Vastustettiin kohtaa 1.04. Kannatettiin muita asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen USA ESG Osake, S-Pankki USA Osake
Aflac Incorporated	5.5.2025	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen USA ESG Osake
L'Air Liquide S.A	6.5.2025	Vastustettiin kohtaa 6. Kannatettiin muita asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen Eurooppa ESG Osake, S-Pankki Eurooppa Osake
Bristol-Myers Squibb Company	6.5.2025	Vastustettiin kohtia 4 ja 5. Kannatettiin muita asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen USA ESG Osake, S-Pankki USA Osake, S-Pankki Ilmastotavoite Maailma Osake
Danaher Corporation	6.5.2025	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen USA ESG Osake, S-Pankki USA Osake, S-Pankki Ilmastotavoite Maailma Osake
The Hershey Company	6.5.2025	Pidättäydettiin äänestämistä kohdassa 1.08. Kannatettiin muita asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen USA ESG Osake
Schneider Electric S.E.	7.5.2025	Vastustettiin kohtia 7, 8, 13 sekä osakkeenomistajien ehdotuksia A, B, C, D ja E. Kannatettiin muita asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen Eurooppa ESG Osake, S-Pankki Fossiiliton Eurooppa ESG Osake, S-Pankki Eurooppa Osake, S-Pankki Ilmastotavoite Maailma Osake
Edenred SE	7.5.2025	Vastustettiin kohtaa 6. Kannatettiin muita asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen Eurooppa ESG Osake
Capgemini SE	7.5.2025	Vastustettiin kohtia 12 ja 13. Kannatettiin muita asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen Eurooppa ESG Osake, S-Pankki Fossiiliton Eurooppa ESG Osake, S-Pankki Eurooppa Osake
Barclays plc	7.5.2025	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen Eurooppa ESG Osake
GSK plc	7.5.2025	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen Eurooppa ESG Osake, S-Pankki Eurooppa Osake
Rentokil Initial plc	7.5.2025	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen Eurooppa ESG Osake
Ametek, Inc.	7.5.2025	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen USA ESG Osake

Yhtiö	PVM	Toiminta kokouksessa	Yhtiökokoukseen osallistunut rahasto
Darling Ingredients Inc.	7.5.2025	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.	S-Pankki USA Osake, S-Pankki Ilmastotavoite Maailma Osake
S&P Global Inc.	7.5.2025	Vastustettiin kohtia 1.08 ja 4. Kannatettiin muita asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen USA ESG Osake
InterContinental Hotels Group plc	8.5.2025	Vastustettiin kohtaa 2. Kannatettiin muita asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen Eurooppa ESG Osake
Reckitt Benckiser Group plc	8.5.2025	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen Eurooppa ESG Osake
Antofagasta plc	8.5.2025	Pidättydyttiin äänestämästä kohdassa 14. Vastustettiin kohtia 2, 4, 6 ja 8. Kannatettiin muita asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen Eurooppa ESG Osake, S-Pankki Kasvat Taloudet Osake, S-Pankki Kehittyvät Markkinat Osake
CME Group Inc.	8.5.2025	Vastustettiin kohtaa 1.09. Kannatettiin muita asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen USA ESG Osake
Ecolab Inc.	8.5.2025	Vastustettiin kohtaa 4. Kannatettiin muita asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen USA ESG Osake, S-Pankki USA Osake, S-Pankki Ilmastotavoite Maailma Osake
IDEX Corporation	8.5.2025	Vastustettiin kohtaa 4. Kannatettiin muita asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen USA ESG Osake
Prologis, Inc	8.5.2025	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen USA ESG Osake, S-Pankki USA Osake, S-Pankki Ilmastotavoite Maailma Osake
Stryker Corporation	8.5.2025	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen USA ESG Osake
Union Pacific Corporation	8.5.2025	Vastustettiin kohtaa 4. Kannatettiin muita asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen USA ESG Osake, S-Pankki USA Osake, S-Pankki Ilmastotavoite Maailma Osake
Admiral Group plc	9.5.2025	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen Eurooppa ESG Osake
AbbVie Inc.	9.5.2025	Vastustettiin kohtaa 5. Kannatettiin muita asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen USA ESG Osake
The Progressive Corporation	9.5.2025	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen USA ESG Osake
Essex Property Trust, Inc.	13.5.2025	Vastustettiin kohtaa 1.02. Kannatettiin muita asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen USA ESG Osake
Xylem Inc.	13.5.2025	Vastustettiin kohtaa 1.06. Kannatettiin muita asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen USA ESG Osake
Spirax Group plc	14.5.2025	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen Eurooppa ESG Osake
Getlink SE	14.5.2025	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen Eurooppa ESG Osake
Prudential plc	14.5.2025	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen Eurooppa ESG Osake, S-Pankki Fossiiliton Eurooppa ESG Osake, S-Pankki Eurooppa Osake
Advanced Micro Devices, Inc.	14.5.2025	Vastustettiin kohtia 3 ja 5. Kannatettiin muita asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen USA ESG Osake
American Water Works Company, Inc.	14.5.2025	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen USA ESG Osake
Enphase Energy, Inc.	14.5.2025	Pidättydyttiin äänestämästä kohdassa 1.02. Kannatettiin muita asiakohtia.	S-Pankki Ilmastotavoite Maailma Osake
First Solar, Inc.	14.5.2025	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen USA ESG Osake, S-Pankki USA Osake, S-Pankki Ilmastotavoite Maailma Osake
Vertex Pharmaceuticals Incorporated	14.5.2025	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen USA ESG Osake
Lloyds Banking Group plc	15.5.2025	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen Eurooppa ESG Osake, S-Pankki Fossiiliton Eurooppa ESG Osake
NEXT plc	15.5.2025	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen Eurooppa ESG Osake
Motorola Solutions Inc.	15.5.2025	Vastustettiin kohtia 1.03 ja 3. Kannatettiin muita asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen USA ESG Osake
Marsh & McLennan Companies, Inc.	15.5.2025	Vastustettiin kohtaa 1.09. Kannatettiin muita asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen USA ESG Osake
Mandatum Oyj	15.5.2025	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.	S-Pankki Fenno Osake

Yhtiö	PVM	Toiminta kokouksessa	Yhtiökokoukseen osallistunut rahasto
Array Technologies Inc.	20.5.2025	Pidättyädyttiin äänestämistä kohdassa 1.01. Kannatettiin muita asiakohtia.	S-Pankki USA Osake, S-Pankki Ilmastotavoite Maailma Osake
BXP, Inc.	20.5.2025	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen USA ESG Osake
McDonald's Corporation	20.5.2025	Vastustettiin kohtia 1.07, 4, 5 ja 6. Kannatettiin muita asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen USA ESG Osake, S-Pankki USA Osake
JPMorgan Chase & Co.	20.5.2025	Vastustettiin kohtaa 5. Kannatettiin muita asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen USA ESG Osake, S-Pankki Ilmastotavoite Maailma Osake
Ipsen S.A.	21.5.2025	Pidättyädyttiin äänestämistä kohdassa 20. Vastustettiin kohtia 6, 12, 21, 22, 23, 24 ja 26. Kannatettiin muita asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen Eurooppa ESG Osake
Crown Castle	21.5.2025	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.	S-Pankki USA Osake, S-Pankki Ilmastotavoite Maailma Osake
AvalonBay Communities, Inc.	21.5.2025	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen USA ESG Osake
Thermo Fisher Scientific Inc.	21.5.2025	Vastustettiin kohtia 2 ja 4. Kannatettiin muita asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen USA ESG Osake, S-Pankki USA Osake, S-Pankki Ilmastotavoite Maailma Osake
Ross Stores, Inc.	21.5.2025	Vastustettiin kohtaa 2. Kannatettiin muita asiakohtia.	S-Pankki USA Osake, S-Pankki Ilmastotavoite Maailma Osake
Equinix, Inc.	21.5.2025	Vastustettiin kohtia 1.01 ja 5. Kannatettiin muita asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen USA ESG Osake
Zoetis Inc.	21.5.2025	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen USA ESG Osake
Amazon.com, Inc.	21.5.2025	Vastustettiin kohtia 5, 7, 8 ja 9. Kannatettiin muita asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen USA ESG Osake, S-Pankki USA Osake, S-Pankki Ilmastotavoite Maailma Osake
Dassault Systèmes SE	22.5.2025	Vastustettiin kohtia 5, 6, 7, 8 ja 22. Kannatettiin muita asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen Eurooppa ESG Osake
Legal & General Group plc	22.5.2025	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen Eurooppa ESG Osake
Coca-Cola Europacific Partners plc	22.5.2025	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen Eurooppa ESG Osake
ServiceNow, Inc.	22.5.2025	Vastustettiin kohtia 1.09, 4, 6 ja 7. Kannatettiin muita asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen USA ESG Osake
The Charles Schwab Corporation	22.5.2025	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen USA ESG Osake
The Home Depot, Inc.	22.5.2025	Vastustettiin kohtaa 6. Kannatettiin muita asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen USA ESG Osake
WPP plc	23.5.2025	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen Eurooppa ESG Osake
Amgen Inc.	23.5.2025	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen USA ESG Osake
Publicis Groupe S.A.	27.5.2025	Vastustettiin kohtia 9, 10 ja 14. Kannatettiin muita asiakohtia.	S-Pankki Fossiiliton Eurooppa ESG Osake, S-Pankki Eurooppa Osake
Legrand SA	27.5.2025	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen Eurooppa ESG Osake
Amundi	27.5.2025	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen Eurooppa ESG Osake
Merck & Co., Inc.	27.5.2025	Vastustettiin kohtia 4, 6 ja 7. Kannatettiin muita asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen USA ESG Osake, S-Pankki USA Osake, S-Pankki Ilmastotavoite Maailma Osake
Haleon plc	28.5.2025	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen Eurooppa ESG Osake, S-Pankki Ilmastotavoite Maailma Osake
The Allstate Corporation	29.5.2025	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen USA ESG Osake, S-Pankki USA Osake, S-Pankki Ilmastotavoite Maailma Osake
UnitedHealth Group Incorporated	2.6.2025	Pidättyädyttiin äänestämistä kohdassa 1.10. Vastustettiin kohtia 1.02 ja 1.09. Kannatettiin muita asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen USA ESG Osake
Fortive Corporation	3.6.2025	Vastustettiin kohtaa 2. Kannatettiin muita asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen USA ESG Osake
Salesforce, Inc.	5.6.2025	Vastustettiin kohtia 1.09, 1.11 ja 4. Kannatettiin muita asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen USA ESG Osake, S-Pankki USA Osake, S-Pankki Ilmastotavoite Maailma Osake

Yhtiö	PVM	Toiminta kokouksessa	Yhtiökokoukseen osallistunut rahasto
Netflix, Inc.	5.6.2025	Vastustettiin kohtia 1.04, 4, 6, 7 ja 8. Kannatettiin muita asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen USA ESG Osake, S-Pankki USA Osake, S-Pankki Ilmastotavoite Maailma Osake
T-Mobile US, Inc.	6.6.2025	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen USA ESG Osake, S-Pankki USA Osake, S-Pankki Ilmastotavoite Maailma Osake
Alphabet Inc.	6.6.2025	Vastustettiin kohtia 1.01, 1.04, 1.07, 4, 5, 6, 9, 10 ja 13. Kannatettiin muita asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen USA ESG Osake, S-Pankki USA Osake
Digital Realty Trust, Inc.	6.6.2025	Vastustettiin kohtia 1.03 ja 5. Kannatettiin muita asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen USA ESG Osake
Ulta Beauty, Inc.	11.6.2025	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen USA ESG Osake, S-Pankki USA Osake, S-Pankki Ilmastotavoite Maailma Osake
Marvell Technology, Inc.	13.6.2025	Vastustettiin kohtaa 2. Kannatettiin muita asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen USA ESG Osake, S-Pankki USA Osake, S-Pankki Ilmastotavoite Maailma Osake
Fortinet, Inc.	13.6.2025	Vastustettiin kohtaa 1.09. Kannatettiin muita asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen USA ESG Osake
Trimble Inc.	17.6.2025	Pidättäydettiin äänestämästä kohdassa 1.04. Kannatettiin muita asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen USA ESG Osake, S-Pankki USA Osake, S-Pankki Ilmastotavoite Maailma Osake
Rivian Automotive, Inc.	18.6.2025	Vastustettiin kohtia 3, 5, 6 ja 8. Kannatettiin muita asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen USA ESG Osake
Informa plc	19.6.2025	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen Eurooppa ESG Osake
Mastercard Incorporated	24.6.2025	Vastustettiin kohtia 4, 7 ja 8. Kannatettiin muita asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen USA ESG Osake
Okta, Inc.	24.6.2025	Pidättäydettiin äänestämästä kohdassa 1.01. Kannatettiin muita asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen USA ESG Osake
NVIDIA Corporation	25.6.2025	Vastustettiin kohtia 1.12 ja 5. Kannatettiin muita asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen USA ESG Osake, S-Pankki USA Osake, S-Pankki Ilmastotavoite Maailma Osake
eBay Inc.	25.6.2025	Vastustettiin kohtaa 4. Kannatettiin muita asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen USA ESG Osake
3i Group plc	26.6.2025	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen Eurooppa ESG Osake
CoStar Group, Inc.	26.6.2025	Vastustettiin kohtaa 3. Kannatettiin muita asiakohtia.	S-Pankki USA Osake, S-Pankki Ilmastotavoite Maailma Osake
AON Plc	27.6.2025	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen USA ESG Osake
Alstom SA	10.7.2025	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen Eurooppa ESG Osake
Constellation Brands, Inc	15.7.2025	Vastustettiin kohtaa 1.03. Kannatettiin muita asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen USA ESG Osake
Experian plc	16.7.2025	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen Eurooppa ESG Osake, S-Pankki Fossiiliton Eurooppa ESG Osake
United Utilities Group plc	18.7.2025	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen Eurooppa ESG Osake
Booz Allen Hamilton Holding Corporation	23.7.2025	Vastustettiin kohtia 1.03 ja 4. Kannatettiin muita asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen USA ESG Osake
Halma plc	24.7.2025	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen Eurooppa ESG Osake
Ashtead Group Plc	2.9.2025	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen Eurooppa ESG Osake
Auto Trader Group plc	18.9.2025	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen Eurooppa ESG Osake
Take-Two Interactive Software, Inc.	18.9.2025	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen USA ESG Osake
Pernod Ricard SA	27.10.2025	Vastustettiin kohtia 5 ja 9. Kannatettiin muita asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen Eurooppa ESG Osake
Cintas Corporation	28.10.2025	Vastustettiin kohtaa 1.07. Kannatettiin muita asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen USA ESG Osake
Barratt Redrow plc	5.11.2025	Kannatettiin kaikkia asiakohtia.	S-Pankki Passiivinen Eurooppa ESG Osake

Yhtiö	PVM	Toiminta kokouksessa	Yhtiökokoukseen osallistunut rahasto
KLA Corporation	5.11.2025	Kannatettiin kaikkia asiakohia.	S-Pankki Passiivinen USA ESG Osake
Diageo plc	6.11.2025	Vastustettiin kohtaa 2. Kannatettiin muita asiakohia.	S-Pankki Passiivinen Eurooppa ESG Osake
Tesla Inc.	6.11.2025	Vastustettiin kohtia 1.01, 1.03, 2, 3, 4, 7, 8 ja 9. Kannatettiin muita asiakohia.	S-Pankki Passiivinen USA ESG Osake, S-Pankki Ilmastotavoite Maailma Osake, S-Pankki USA Osake
Oracle Corporation	18.11.2025	Pidättäydettiin äänestämästä kohdassa 1.05 ja 1.09. Kannatettiin muita asiakohia.	S-Pankki Passiivinen USA ESG Osake
Smiths Group plc	19.11.2025	Kannatettiin kaikkia asiakohia.	S-Pankki Passiivinen Eurooppa ESG Osake
Microsoft Corporation	5.12.2025	Vastustettiin kohtia 1.02, 5, 6, 9 ja 10. Kannatettiin muita asiakohia.	S-Pankki Passiivinen USA ESG Osake, S-Pankki Ilmastotavoite Maailma Osake, S-Pankki USA Osake
Cisco Systems, Inc.	16.12.2025	Vastustettiin kohtaa 5. Kannatettiin muita asiakohia.	S-Pankki Passiivinen USA ESG Osake, S-Pankki Ilmastotavoite Maailma Osake, S-Pankki USA Osake



KIINTEISTÖVARAINHOITO

KIINTEISTÖSIJOITUSTUOTTEET

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

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 lähtökohtaisesti vakaan kassavirran toimitilakohteisiin Suomen suurimmissa kaupungeissa sekä hyödyntää kehitysmahdollisuuksia niin uudishankkeiden kuin kohdekehityksenkin myötä. Rahaston kohteissa

suurimmat käyttötarkoitukseluokat ovat liiketilat ja toimistot. Maantieteellisesti suurin osa kohteista sijaitsee pääkaupunkiseudulla.

S-Pankki Metsä Erikoissijoitusrahasto

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

S-Pankki Pelto Erikoissijoitusrahasto

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

S-Pankki Kiinteistövarainhoito Erikoissijoitusrahasto

S-Pankki Kiinteistövarainhoito Erikoissijoitusrahasto on rahastojen rahasto. Rahasto hajauttaa varansa markkinatilanteen ja salkunhoidon näkemyksen

mukaan pääasiassa toisiin kiinteistörahastoihin, jotka sijoittavat muun muassa asuntoihin, toimitiloihin, tontteihin, metsään sekä peltoihin.

Terrieri Kiinteistöt ky

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

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

S-Pankki Kiinteistöt Oy hallinnoi Keskinäinen Vakuutusyhtiö Fennian kiinteistösijoitussalkkua Fennian sijoitusorganisaation tukena. Sijoitussalkku sisältää suoria kiinteistösijoituksia, osaomisteisia yhteissijoituskiinteistöjä sekä epäsuoria kiinteistörahastosijoituksia.

Kauppakeskuskiinteistöt FEA ky

Sijoitussalkku on Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen ja Keskinäinen Vakuutusyhtiö Fennian omistama sijoitusyhtiö, joka sijoittaa pääosin kaupallisiin kiinteistöihin Suomessa pääkaupunkiseudun ulkopuolella. Vuoden 2025 lopussa sijoitusyhtiö omisti kohteita neljällä paikkakunnalla.

Lähipalvelukeskus Herts

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

Muut hallinnoimamme yhteissijoitukset

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





Kiinteistövarainhoito

Kiinteistörahastot	Perustamisvuosi	Sijoitusten arvo, M€
S-Pankki Asunto Erikoissijoitusrahasto	2014	448
S-Pankki Toimitila Erikoissijoitusrahasto	2013	301
S-Pankki Metsä Erikoissijoitusrahasto	2016	160
S-Pankki Pelto Erikoissijoitusrahasto	2021	8,1
S-Pankki Kiinteistövarainhoito Erikoissijoitusrahasto	2022	4,3
Terrieri Kiinteistöt Ky	2019	71
FIM Tonttirahasto I Ky	2015	108
FIM Vuokratontti Ky	2018	54
S-Pankki Tontti Erikoissijoitusrahasto	2017	179
		1 333

Hallinnoimamme kiinteistösijoitukset*		
Keskinäinen Vakuutusyhtiö Fennia	2020	
Kauppakeskuskiinteistöt FEA Ky	2006	
Lähipalvelukeskus Hertsi	2017	
Cramo Finland toimitilat	2019	
Asunto Oy Helsingin Tuulensuoja	2017	
Hotelli Vierumäki	2017	
P-Töölö	2018	
		464

*Sopimus kiinteistöomaisuudenhoitopalvelusta

KIINTEISTÖSIJOITUKSET LUKUINA

Asunnot	2023	2024	2025
Kiinteistöjen määrä, kpl	73	78	68
Asuntojen määrä, kpl	2 163	2 176	2 035
Huoneistopinta-ala yhteensä, m ²	91 930	91 306	86 140
Asuntojen keskikoko, m ²	43	42	42
Käyttöaste, %	97	96	96
Asukastyytyväisyys, nettosuositeluindeksi (NPS)	53	53	52

Toimitilat ja muut kiinteistöt	2023	2024	2025
Kiinteistöjen määrä, kpl	56	54	48
Vuokrasopimusten määrä*, kpl	459	553	505
Pinta-ala yhteensä, m ²	279 331	364 580	332 005
Käyttöaste, %	87	87	87
Tonttien määrä, kpl	193	193	187

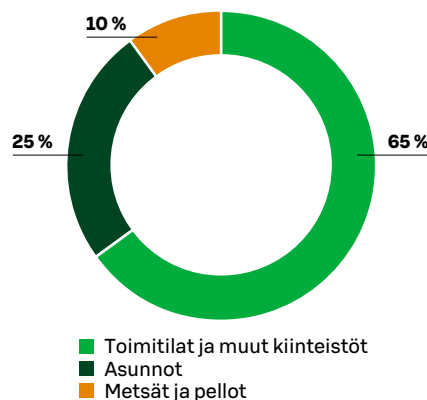
* Poislukien autopaikat

Metsät ja pellot	2023	2024	2025
Metsäkiinteistöt, kpl	770	622	617
Metsää, ha	33 480	32 403	28 702
Peltoja, ha*	717	866	715

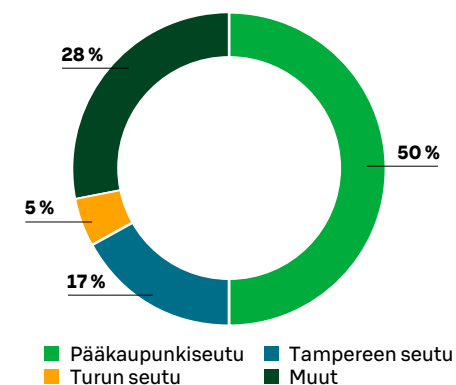
* Raportointi kattaa vain kiinteistöjen peltoalan

Kiinteistövarainhoito

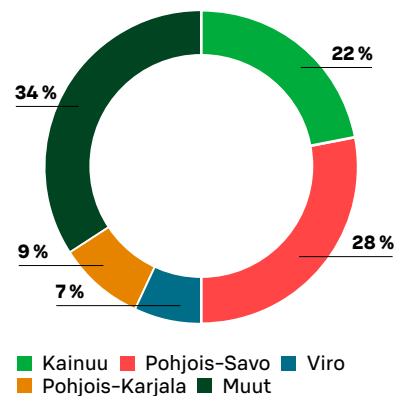
Sijoitustuotteiden jakauma arvon mukaan



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



Kiinteistöjen maantieteellinen jakauma arvon mukaan (metsät ja pellot)



VUOSI 2025 KIINTEISTÖVARAINHOIDOSSA

Vuosi 2025 oli Suomen kiinteistömarkkinnassa selkeä käännekohta. Transaktiovolyymit päättyivät koko vuoden osalta noin 4,4 miljardiin euroon eli kaupankäynti lähes tuplaantui vuodesta 2024. Ostajien ja myyjien välinen hinnoitteluerokapeni, ja rahoitusmarkkinat vakautuivat EKP:n jatkettua koronalaskuja sekä inflaation pysyessä hallinnassa. Elinkustannusindeksi ei noussut vuoden aikana

Transaktiovolyymit päättyivät noin 4,4 miljardiin euroon eli kaupankäynti lähes tuplaantui edellisvuodesta.

lainkaan, mikä kertoo matalasta kulutuskysynnästä. Korkojen laskusuunta näkyi etenkin prime-kohteiden tuottovaatimusten tasaantumisenä ja joillakin segmenteillä jopa hienoisena laskuna, mikä paransi kassavirtanäkymiä ja palautti sijoittajien luottamusta.

Markkinan piristyminen ei kuitenkaan ollut tasaista eri segmenteissä. Asuntomarkkinoilla nähtiin syklin pohjalle tyypillisiä tunnusmerkkejä: uudistuotanto pysyi historiallisen matalana, mikä nopeutti ylitarjonnan purkautumista ja nosti käyttöasteita. Transaktioissa havaittiin noin 0,10 prosenttiyksikön lasku tuottovaateissa. Ostolaidalla olivat muun muassa Premico, Storebrand, Keva, SATO, Apollo ja Avant Capital Partners. Kuluttajamarkkinassa kauppamäärät olivat jo vuosia 2023 ja 2024 korkeampia, mutta eivät silti yltäneet vuosina 2016–2022 nähdyille tasolle. Uudisasuntojen kauppa takkuili eniten. Kysytyimpiä olivat käytetyt perheasunnot. Piristyvistä kauppamääristä huolimatta hinnat eivät kuitenkaan kääntyneet vielä nousuun. Vuokrien kehitykseen alettiin odottaa positiivista käännettä.

Yhteiskuntakiinteistöt olivat vuonna 2025 yksi Suomen kiinteistömarkkinan vakaimmista ja kysytyimmistä segmenteistä. Niiden houkuttelevuus perustui



erityisesti pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin ja julkisen sektorin tai sen kaltaisten toimijoiden tarjoamiin vakaisiin kassavirtoihin, jotka erottuivat edukseen heikommassa suhdanteessa. Sijoittajakysyntä oli aktiivista, ja segmentti vastasi kokonaistransaktiovolyymistä suurinta segmenttiosuutta noin 30 prosentilla.

Logistiikka- ja kevyen teollisuuden kiinteistöt olivat myös vahva ja tasainen segmentti. Sijoittaja- ja vuokralaiskysyntää tukivat rakenteelliset ajurit kuten toimitusketjujen tehostaminen ja modernien logistiikkakeskusten vähäinen tarjonta. Kaupankäynti säilyi vilkkaana ja prime-tuottovaatimukset

Johdanto

Osake-, korko- ja yhdistelmärahastot sekä vaikuttavuussijoittaminen

vakaina, ja markkina houkutteli edelleen laajapohjaista sekä kotimaista että kansainvälistä sijoittajakuntaa. Myös vuokrausmarkkina kehittyi myönteisesti. Esimerkiksi Terrieri Kiinteistöt vuokrasi Tuusulaan kehittämänsä uuden logistiikkakeskuksen Lehtipisteelle.

Vähittäiskaupassa vuosi oli kaksijakoinen. Päivittäistavarakaupan ja tilaa vaativan kaupan kohteiden vakaus erottui

Kiinteistömarkkinassa oli pohjan jälkeinen vakaantumisen vuosi. Suunnanmuutos näkyi jo selvästi, mutta kehitys oli yhä selektiivistä.

selvästi heikompi kuntoisten ja perinteisten kauppakeskusten haasteista. Vuokrausmarkkinoilla nähtiin normalisoidumisen merkkejä, ja kuluttajakysynnän varovaisuudesta huolimatta osa alasegmenteistä tarjosi houkuttelevia tuotto-riskisuhteita. Erityisesti ruotsalaiset kiinteistösijoitusyhtiöt olivat aktiivisia

ostajia Suomen tilaa vaativan kaupan kohteissa. Esimerkiksi Stendörren Fastigheter osti Helsingin Malminkartantontie 1:n Terrieri Kiinteistöiltä.

Toimistoissa polarisaatio voimistui edelleen. Sijoittajakysyntä oli kokonaisuutena edelleen vaisua, mutta käyttäjämärkinassa nähtiin kuitenkin aktivoitumista. Organisaatiot ovat Suomessakin esittäneet toiveita palauttaa työntekijöitä enenevässä määrin toimistolle, ja toimistolla käynnin aktiivisuus onkin ollut kasvussa. Korona-aikojen alusta alkaa myös jo olla sen verran pitkä aika, että monessa organisaatiossa tilatehokkuuden lisäämiseen tähtäävät toimenpiteet on jo tehty. Edellä mainitusta huolimatta vajaakäytön nousu näkyy toimistosegmentissä kaikilla osamarkkinoilla ja varjostaa lähitulevaisuuden vuokra- ja tuottovaadekehitystä. Vuoden aikana nähtiin useita merkittäviä vuokrauksia uudis- ja saneerauskohteissa, kuten Helsingin Fabianinkatu 8:n ankkurivuokraus DNB Carnegielle. Niukan uudistustannon ympäristössä peruskorjausten, käyttötarkoituksen muutosten ja laadun nostamisen strateginen painoarvo kasvoi.

Kiinteistövarainhoito

Yhteenvedona vuosi 2025 oli markkinan pohjan jälkeinen vakaantumivuosi, jossa suunnanmuutos oli selvästi nähtävissä, mutta kehitys oli edelleen selektiivistä. Korot laskivat, rahoitusympäristö

parani ja transaktiovolyymit nousivat. Kiinteistömarkkinan heikoimmat vuodet ovat jo takanapäin, mutta palautumisen intensiteetti edellyttää sijoittajilta kärsivällisyyttä.



VASTUULLISUUS TOIMINNASSAMME

Toimintamme perustana on aina asiakkaidemme 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 tuottoriskisuhteet, vakaat kassavirrat sekä kiinteistöjen kustannus- ja energiatehokkuuden kehittäminen luovat hyvän pohjan myös parhaalle taloudelliselle tulokselle.

Huomioimme vastuullisuusnäkökohdat jo investointipäätöksissä, mutta erityisen merkittävässä roolissa on kiinteistöjen käytönaikainen johtaminen ja kehittäminen. Siksi panostamme ohjaukseen, yhteistyöhön ja järjestelmälliseen seurantaan koko omistuskauden ajan. Toimintaamme ohjaavat tuotekohtaiset vastuullisuusohjelmat, joissa määritellään keskeiset prosessit, tavoitteet ja konkreettiset toimenpiteet. Ohjelmien avulla varmistamme, että vastuullisuustavoitteet toteutuvat suunnitellusti ja voimme seurata edistymistä läpinäkyvästi ja johdonmukaisesti.



VASTUULLISUUSPERIAATTEEMME

Olemme määrittäneet yleiset vastuullisuusperiaatteet kiinteistövarainhoidon toiminnalle. Tarkemmat numeeriset tavoitteet määritetään rahasto- ja salkkukohtaisesti kiinteistöomaisuustyypien vaihtelun ja salkkukohtaisten erojen vuoksi. Kantavat teemat läpi kiinteistövarainhoidon toiminnan ovat

- Kiinteistövarainhoitoa kestävästi ja kannattavasti
- Hyvinvointia ja yhteistyötä
- Vahva perusta ja läpinäkyvä hallinto

Kannattava ja kestävä kiinteistövarainhoito

Kiinteistövarainhoidon hiilietiketta kohti kestävää tulevaisuutta

Tavoitteenamme on kiinteistörahastojen suorassa omistuksessa ja oman ostotoiminnan piirissä olevien kohteiden hiilineutraali energiankäyttö vuoteen 2030 mennessä (scope 1 ja 2). Parannamme kiinteistöjemme energiatehokkuutta modernisoimalla talotekniikkaa ja hyödyntämällä älykkäitä energianhal-

lintaratkaisuja. Lisäämme uusiutuvan energian tuotantoa ja käyttöä, kun se on teknisesti ja taloudellisesti mahdollista. Tarkennamme ja parannamme scope 3 -päästöjen laskentaa.

Resurssiviisas ja laadukas kiinteistöomaisuus

Seuraamme kiinteistöjen energialuokkia ja parannamme niitä osana energiatehokkuus- ja PTS-hankkeita. Seuraamme ja parannamme kiinteistöjen kierrätysastetta. Lisäämme hallitusti ympäristösertifioitujen toimitilakohteiden määrää.

Uudisrakentaminen ja peruskorjaukset

Uudis- ja peruskorjaushankkeissa tavoittelemme vähähiilisiä ja energiatehokkaita ratkaisuja, kuten korkeaa energialuokkaa, korkeaa kierrätysastetta ja korkeatasoisia ympäristösertifikaatteja. Hankkeet toteutetaan purkamisen ohjeistuksia noudattaen, taksonomian kriteerit huomioiden ja uusiutuvan energian mahdollisuudet selvittäen. Laatu, energiatehokkuus, elinkaari ja muunto-



joustavuus ohjaavat kaikkia suunnitteluratkaisuja.

Hyvinvointia ja yhteistyötä

Pyrimme varmistamaan vuokralaisten hyvinvoinnin ja tyytyväisyyden tarjoamalla terveelliset ja turvalliset tilat, seuraamalla aktiivisesti vuokralaistyytyväisyyttä ja kehittämällä yhteistyötä avoimen viestinnän avulla.

Kehitämme jatkuvasti hankintaprosessejamme ja palveluntuottajien arviointia

varmistaksemme laadukkaan, läpinäkyvän ja vastuullisen yhteistyön.

Vahva perusta ja läpinäkyvä hallinto

Noudatamme eettisiä periaatteita ja edistämme toiminnan läpinäkyvyyttä huomioimalla EU-taksonomian kriteerit, noudattamalla hyvää vuokratapaa, varmistamalla huolellisen Due Diligence -prosessin sekä raporttoimalla kestävyystavoitteiden edistymisestä selkeiden ja soveltuvien mittareiden avulla.

KESKEISIÄ TOIMENPITEITÄ 2025

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

Kiinteistövarainhoidon ilmastotiekartta valmistui vuoden 2025 aikana.

Energiatehokkuus: Pyrimme jatkuvasti parantamaan kiinteistöjemme energia-

tehokkuutta. Tämä saavutetaan muun muassa modernisoimalla lämmitys-, ilmanvaihto- ja jäähdytysjärjestelmiä sekä hyödyntämällä älykkäitä energianhallintajärjestelmiä.

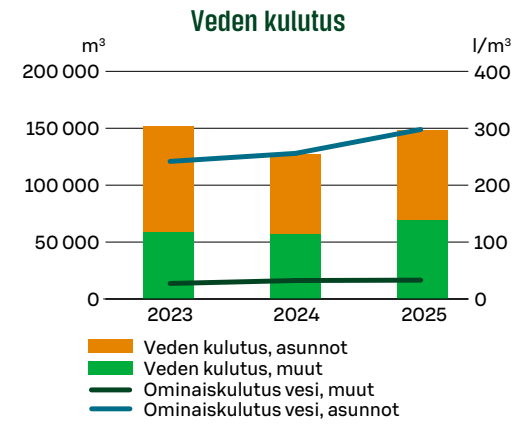
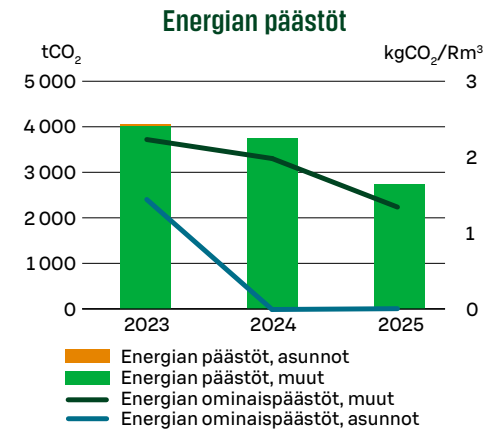
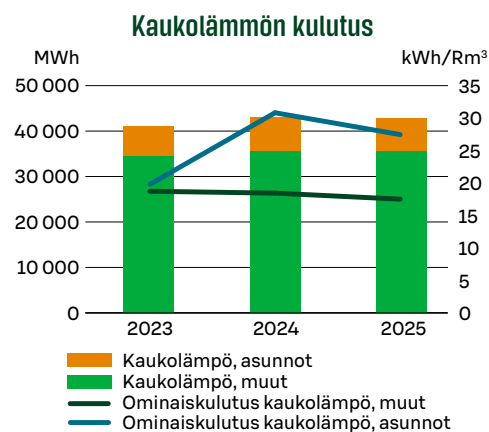
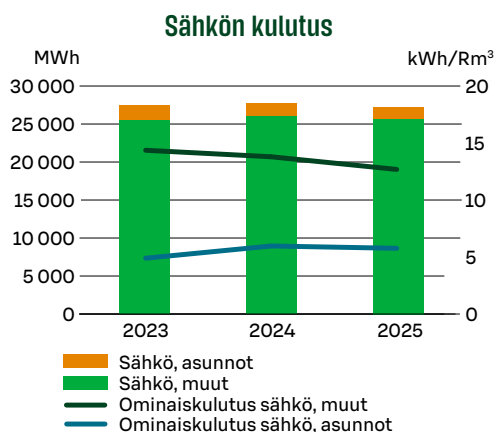
Hiilineutraalisuus: Kiinteistörahastojen suoraan hallinnoimien ja oman ostotoiminnan piirissä olevien kohteiden osalta tavoitteena on hiilineutraali energiankäyttö vuoteen 2030 mennessä, huomioiden tason 1 päästöt (itse tuotettu energia) ja tason 2 päästöt (ostoenergia). Lisäksi scope 1:een liittyviin kylmäaine-

vuotoihin ja varavoimakoneiden polttoaineiden kulutukseen liittyvää seuranta pyritään parantamaan ja niistä aiheutuvia päästöjä minimoimaan. Scope 3 -päästöjen laskentaa pyritään tarkentamaan.

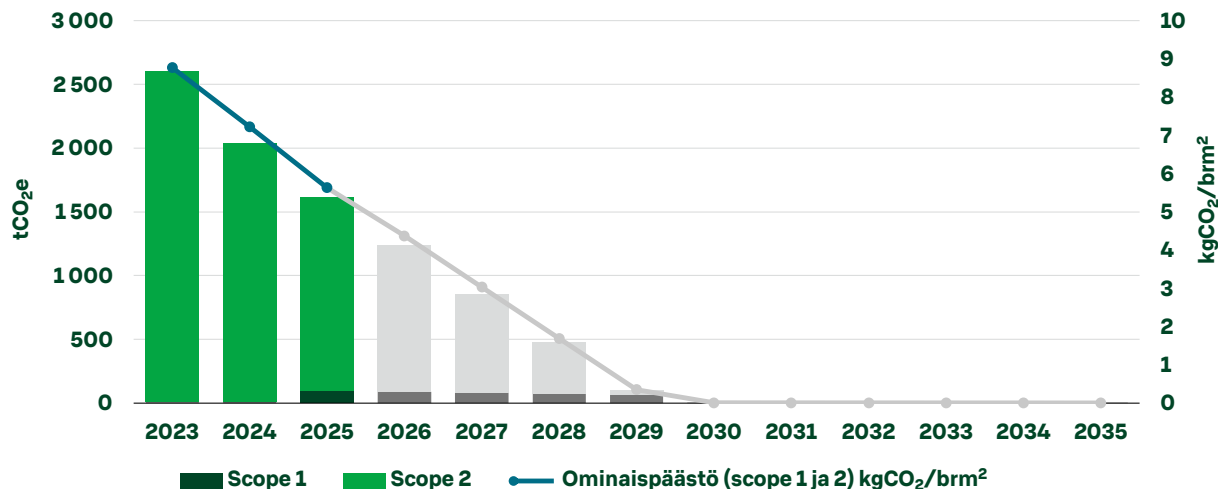
Uusiutuva energia: Tutkimme jatkuvasti uusia tapoja hyödyntää uusiutuvia energialähteitä ja lisäämme niiden osuutta kiinteistöissä.

Vuoden 2025 aikana päivitimme **rakennushankkeiden vastuullisuusohjeen**.

Ohje on käytössä S-Pankki Kiinteistövarainhoidon johtamissa uudisrakennus- ja peruskorjaushankkeissa. Ohjeen tarkoituksena on kuvata S-Pankin Kiinteistövarainhoidon taottila vastuullisuuden huomioimiseksi rakennushankkeissa ja toimia toimintaohjeena hankkeen osapuolille. Ohje sisältää sekä tavoitteet ja kriteerit vastuullisuuden huomioimiselle rakennushankkeissa sekä huomioita ja suunnitteluohjeita hankkeen eri vaiheille kaavoituksesta takuu-aikaan.



S-PANKIN KIINTEISTÖRAHASTOJEN ILMASTOTIEKARTTA



HIILINEUTRAALISUUSTAVOITE

Energiankäytön osalta hiilineutraali 2030 mennessä

1. Energiatehokkuuden parantaminen
2. Uusiutuvan energian osuuden kasvattaminen
3. Päästöttömän ostoenergian hankinta

YLLÄPITO JA KÄYTTÖ

- Energialuokan/e-luvun parantaminen
- Jätteiden kierrätystavoite 60 % 2030 mennessä
- Ympäristösertifioitujen kiinteistöjen määrän hallittu kasvattaminen

UUDISRAKENTAMINEN JA PERUSKORJAUKSET

- Purkukartoitus ja purkujätteen hyödyntäminen
- Energiatehokkuuden ja uusiutuvan energian maksimointi
- Energialuokan ja ympäristösertifiointien tavoitteiden määrittely hankkeille
- Työmaan jätteiden kierrätystavoite 70 %
- Laadun, elinkaaren ja muuntojoustavuuden huomioiminen

- SCOPE 1** Rakennuksen omista lähteistä tulevat suorat päästöt (esim. kylmäainevuodot)
- SCOPE 2** Ostetun energian tuotannosta aiheutuvat epäsuorat päästöt (sähkö, lämpö)
- SCOPE 3** Kaikki muut epäsuorat päästöt arvoketjussa (esim. ostetut tuotteet ja palvelut, rakentaminen)

TOIMEN-
PITEET

Scope 1: Kylmäainevuotojen minimointi ja kylmäaineiden valinta

Scope 2: Energiatehokkuuden parantaminen, uusiutuva energia, päästötön ostoenergia

Scope 3: Laskennan tarkentaminen, tavoitteen määrittely

Kiinteistörahastot: S-Pankki Toimitila Erikoissijoitusrahasto, S-Pankki Asunto Erikoissijoitusrahasto, Terrieri Kiinteistöt Ky

S-PANKKI ASUNTO ERIKOISSIJOITUSRAHASTO

Asuntojen energiankulutus ja päästöt

Seuraamme kiinteistöjemme energiankäyttöä järjestelmällisesti kaikissa keskeisissä kulutuslajeissa – sähkössä, lämpöenergiassa ja vedessä – ja etsimme jatkuvasti uusia tapoja parantaa energiatehokkuutta. Vuodesta 2024 alkaen energiatehokkuuden kehittämistä on tukenut energiamanageri, joka hyödyntää energianhallintajärjestelmän kattavaa kulutusdataa ja sen tekoälyominaisuuksia, selvittää kulutuspoikkeamia ja tekee energiakatselmuksia. Vuonna 2025 toteutettiin neljä energiakatselmusta. Lisäksi aloitettiin maalämpöhanke yhdessä kohteessa.

Omilla toimillamme sekä yleisesti vähäpäästöisemmän energian tuottamisella sekä hankinnalla on ollut vaikutusta scope 2 -päästöjemme kehitykseen kiinteistöissämme. Kiinteistökan-tamme vaihtelee vuosittain, mikä vaikuttaa energiankulutuksen absoluuttiseen määrään ja ominaiskulutuksiin,

riippuen kiinteistöjen lämmitysmuodoista. Vuoden 2025 lopussa rahastossa oli kolme maalämpökohdetta.

Kulutusten ja päästöjen laskentaperiaatteet

Energia- ja päästötiedot raportoidaan niiden kiinteistöjen osalta, jotka omistamme 100-prosenttisesti ja joissa vastaamme energianhankinnasta. Vuoden 2025 laskennan piirissä oli yhteensä 21 kohdetta. Pääomakohteet, joissa vuokralainen vastaa kulutuksista itse, on jätetty raportoinnin ulkopuolelle.

Rahaston hankkima sähkö vuonna 2025 oli uusiutuvaa tuulisähköä. Lisäksi 6 kiinteistössä on aurinkovoimala. Lähes kaikki rahaston hankkima kaukolämpö oli uusiutuvilla energianlähteillä tuotettua kaukolämpöä, mutta kolmessa kohteessa päästöt on laskettu kyseisten kiinteistöjen kaukolämpötoimittajien ilmoittamilla päästökertoimilla.

Asuinkiinteistöjemme päästöt ovat



Asunto Oy Espoon Mahtitaival

vähentyneet vuodesta 2019 alkaen, sillä silloin siirryimme uusiutuvan kiinteistö-sähkön käyttöön, ja vuoden 2020 aikana siirryimme käyttämään uusiutuvilla

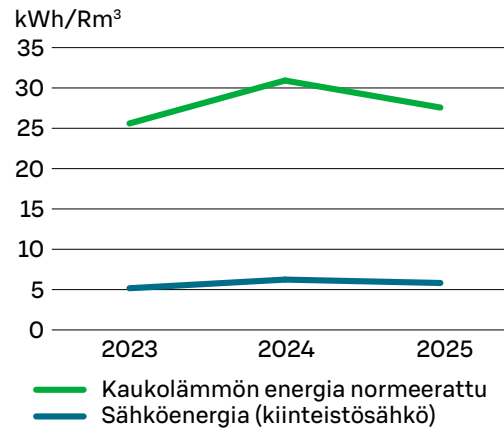
energianlähteillä tuotettua kauko-lämpöä suurimmassa osassa kiinteistö-jämme.



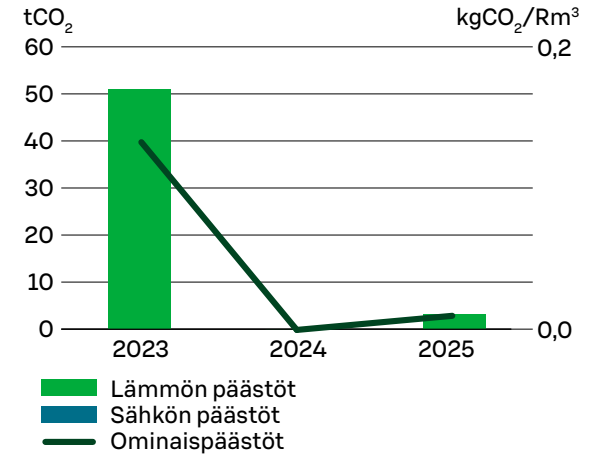
As Oy Helsingin Sinfonia

Avainlukuja	2023	2024	2025
Sähkö, MWh	1991	1726	1547
Lämpö absoluuttinen, MWh	7259	7389	6596
Lämpö normitettu, MWh	6759	7629	7313
Vesi, m ³	93 497	71 012	79 237
Raportoitavien kohteiden määrä, kpl	34	24	21
Asuntojen määrä	2128	2152	2 035
Sähkön päästöt, tCO ₂	0	0	0
Lämmön päästöt, tCO ₂	51	0	3
Scope 1 -päästöt, tCO ₂		9	0
Sähköauton latauspisteet	17	54	35
Kokonaisjättemäärä, t	299	280	244
Kierrätysaste, %	37	42	42
Raportoitavien kohteiden määrä, kpl (jäte)	21	17	13

Energian ominaiskulutukset



Energian päästöt



S-PANKKI TOIMITILA ERIKOISSIJOITUSRAHASTO

Rahasto on ollut mukana toimitilakiinteistöjen energiatehokkuussopimuksessa (TETS) kaudella 2017–2025. S-Pankin hallinnoimissa kiinteistöyhtiöissä tavoite saavutettiin etuajassa jo vuonna 2023. Vuonna 2025 rahasto liittyi uuteen TETS-sopimukseen kaudelle 2026–2035, jossa vuodelle 2035 asetettu energiansäästöavoite on -10 % verrattuna vuoteen 2024.

Toimitilojen energiankulutus ja päästöt

Seuraamme kiinteistöjemme energiankäyttöä systemaattisesti kaikissa keskeisissä kulutuslajeissa – sähkössä, lämpöenergiassa, jäähdytyksessä ja vedessä – ja kehitämme energiatehokkuutta jatkuvien toimenpiteiden avulla. Vuonna 2025 jatkoimme energiakatselmusten pohjalta tunnistettujen energiansäästötoimenpiteiden toteuttamista. Energiatehokkuustoimenpiteitä toteutettiin 29 kpl, joka vastasi 950 MWh:n energiansäästöä vuositasona.

Energiatehokkuuden jatkuvaa kehittämistä tukee energiamanageri, joka hyödyntää energianhallintajärjestelmän

laajaa kulutusdataa ja sen tekoälyominaisuuksia. Vuonna 2025 Toimitilarahaston kiinteistösijoitusten normeerattu kokonaisenergiankulutus väheni 10 prosenttia edellisestä vuodesta. Vähennystä vauhdittivat aktiivinen seuranta sekä kohteissa toteutetut käyttötekniiset optimointitoimenpiteet.

Vuonna 2025 paransimme kolmen kohteen energiatodistuksia. Lisäksi etenimme kiinteistöjen ilmatoriskiarvioiden pohjalta laadittujen sopeutus suunnitelmien toteuttamisessa. Vuokralaismuutostyöopas saatiin valmiiksi, ja se tukee energiatehokkuuden ja vastuullisuuden huomioimista vuokralaisten tilamuutoksissa.



KOy Helsingin Paciuksenkatu 29

Kulutusten ja päästöjen laskentaperiaatteet

Energia- ja päästötiedot raportoidaan niiden kiinteistöjen osalta, jotka omistamme 100-prosenttisesti ja joissa vastaamme energianhankinnasta. Vuoden 2025 laskennan piirissä oli yhteensä 23 kohdetta. Kohteet, joissa vuokralainen huolehtii omasta energianhankinnastaan, on jätetty raportoinnin ulkopuolelle. Näistä raportoitavista kohteista kahdeksassa sähkönkulutus ja siihen liittyvät päästöt kattavat ainoastaan kiinteistösähkön.

Rahaston hankkima sähkö vuonna 2025 oli uusiutuvaa tuulisähköä. Lisäksi neljässä kiinteistössä on käytössä aurinkovoimala. Kaukolämmön päästöt on laskettu kaukolämpötoimittajien ilmoittamalla päästökertoimilla, joista suurin osa perustui vuoden 2024 kertoi-miin. Scope1-päästöt sisältävät kylmä-ainevuotojen ja varavoimakoneiden polttoaineen kulutuksen päästöt niiltä osin, kun tietoa on ollut saatavilla.

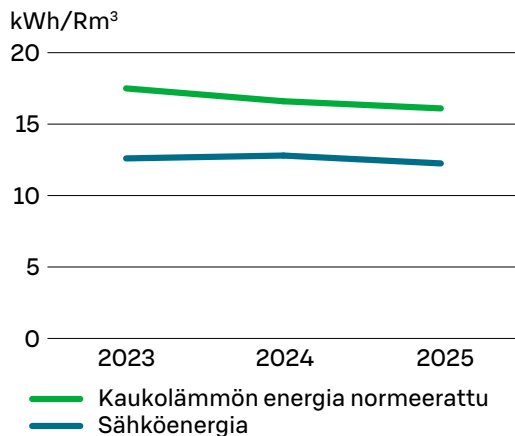
Lisätietoa täältä: energiatlehokkuussopimukset.fi

Avainlukuja	2023	2024	2025
Sähkö, MWh	13 440	13 212	11 748
Lämpö absoluuttinen, MWh	18 532	16 488	13 480
Lämpö normitettu, MWh	18 672	17 120	15 481
Kaukojäähdytys, MWh	941	1 042	965
Vesi, m ³	34 727	30 558	31 494
Raportoitavien kohteiden määrä, kpl	27	26	23
Sähkön päästöt, tCO ₂	0	0	0
Lämmön päästöt, tCO ₂	2 929	2 120	1 284
Scope1-päästöt, tCO ₂		4	97
Aurinkopaneelien tuotanto, MWh	154	230	367
Ympäristösertifikaatit, kpl	9	10	9
Sähköauton latauspisteet, kpl	41	86	82
Kokonaisjättemäärä, t	655	688	638
Kierrätysaste, %	56 %	56 %	62 %
Raportoitavien kohteiden määrä, kpl (jäte)	21	22	18

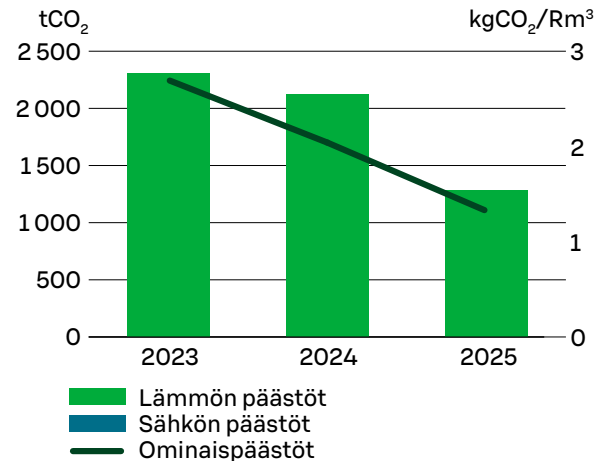


KOy Nuijamiestentie 12

Energian ominaiskulutukset



Energian päästöt



TERRIERI KIINTEISTÖT KY

Kiinteistökehityshankkeisiin sijoittava vaihtoehtorahasto

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

Vuonna 2025 rahasto käynnisti merkittävän uudisrakennushankkeen Tuusulassa, jossa rakennutetaan Lehtipiste-konsernin logistiikalle noin 14 500 m²:n modernit ja energiatehokkaat toimitilat. Hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa korostuvat korkeat vastuullisuustavoitteet: kohteelle tavoitellaan BREEAM-sertifiointia, ja rakennukseen toteutetaan maalämpö sekä aurinkopaneelit. Lisäksi hankkeessa arvioidaan ja huomioidaan ilmatoriskit, ja tavoitteena on täyttää EU-taksonomiavaatimukset. Uudishankkeen läpiviennissä noudatetaan S-Pankin

Kiinteistövarainhoidon rakentamisen vastuullisuusohjetta.

Raportointikauden kulutuslukemissa on huomioitu kahden kohteen kulustiedot. Valtaosassa rahaston kohteista ylläpitovastuu on vuokralaisella, joten vuokralainen vastaa muun muassa energiankulutuksesta. Kohteissa, joissa kiinteistö vastaa energianhankinnasta, on käytössä päästötön sähkö. Kaukolämmön päästöt on laskettu kaukolämpötoimittajien ilmoittamilla päästökerroimilla, joista suurin osa perustui vuoden 2024 kertoiimiin.



Tuusulan Amerinkuja 1

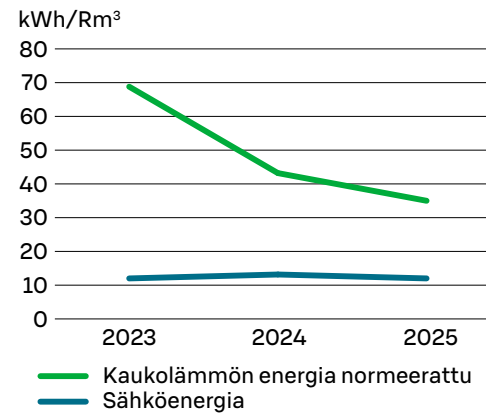
Kiinteistövarainhoito



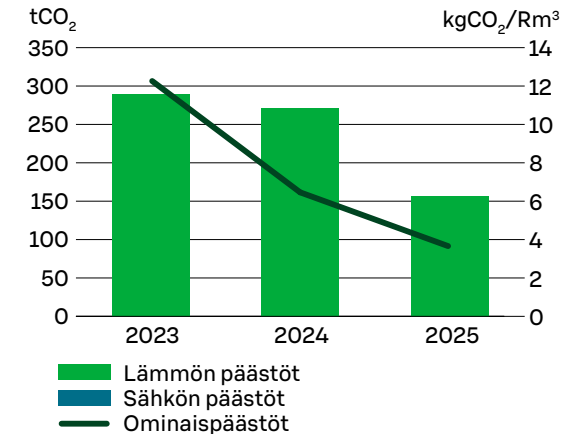
Rahasto omistaa Tammelan Stadionin yhteydessä toimivan liikekeskuksen sekä pysäköintikiinteistön.

Avainlukuja	2023	2024	2025
Sähkö, MWh	254	549	503
Lämpö absoluuttinen, MWh	1468	1742	1257
Lämpö normitettu, MWh	1488	1801	1460
Vesi, m ³	362	354	584
Raportoitavien kohteiden määrä, kpl	1	2	2
Sähkön päästöt, tCO ₂	0	0	0
Lämmön päästöt, tCO ₂	266	271	156
Ympäristösertifikaatit, kpl	2	5	4
Sähköauton latauspisteet, kpl		13	8

Energian ominaiskulutukset



Energian päästöt



S-PANKKI METSÄ ERIKOISSIJOITUSRAHASTO

Heti toiminnan alusta alkaen S-Pankki Metsä Erikoissijoitusrahasto on pyrkinyt hyödyntämään jatkuvan kasvatuksen metodeja sekä sertifioimaan metsänsä PEFC™- ja FSC® -standardien* mukaisesti, mikä tarkoittaa, että niitä hoidetaan riippumattomasti auditoitujen, kansainvälisten kestävän metsänhoidon vaatimusten mukaisesti.

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

Vastuullisuus pitää sisällään muutakin kuin kestävän ja luonnon monimuotoisuutta ylläpitävän metsänhoidon. Vastuullisuus tarkoittaa myös metsien monikäytön, paikallisväestön ja liiketoiminnan huomioimista. Rahasto pyrkiikin metsänhoitotoimissa huomioimaan

virikistysarvot 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%. Lisäksi muiden luonnon monimuotoisuutta edistävien toimenpiteiden (kuten aukoton hakkuu) piirissä on 4% metsämaista.

Suomen laajat metsäalueet tarjoavat mahdollisuuksia uusiutuvan energian, kuten tuuli- ja aurinkovoiman, kehittämiselle metsätalouden rinnalla. Olemme tehneet useita esisopimuksia maanvuokrista tuuli- ja aurinkovoimahank-



*Lisenssinumerot FSC: FSC-C109750, FSC-C148938



keiden toteuttamista varten. Näiden sopimusten tavoitteena on edistää kansallisia pyrkimyksiä ilmastotavoitteiden saavuttamiseksi sekä tukea alueellista elinvoimaa. Vuonna 2025

teimme useita uusia esisopimuksia aurinkovoimatuotannon sijoittamisesta kiinteistöille.

Lisätietoa täältä: pefc.fi ja fsc.org

Avainlukuja	2023	2024	2025
Metsäkiinteistöjä Suomessa, kpl	426	425	420
Metsää Suomessa, ha	30 794	30 871	27 103
Metsäkiinteistöjä Virossa, kpl	344	197	197
Metsää Virossa, ha	2 675	1 532	1 599
FSC- ja PEFC-sertifioitua metsää %-osuutena kokonaisalasta	92,0	95,3	94,4
Metsän pystyvuuston hiilivarasto vuoden alussa, MtCO ₂	21,0	25,2	25,2
Metsän vuotuinen hiilitase tCO ₂	34 949	86 994	47 761
Metsän vuotuinen hiilitase tCO ₂ /ha	1,04	2,68	1,66
Keskimääräinen vuotuinen metsän hiilinielu Suomessa, tCO ₂ /ha/vuosi*	0,9	3,1	1,8
Keskimääräinen vuotuinen hiilivaikutus Suomessa, tCO ₂ /ha/vuosi**	2,8	4,3	3,5

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

**Sisältäen tuottavan metsämaan biomassan ja maaperän hiilinielun ja puutuotteisiin varastoituvan hiilen sekä huomioiden hakkuista, puutavaran kuljetuksesta ja puutuotteiden valmistuksesta aiheutuvat päästöt.

S-PANKKI PELTO ERIKOISSIJOITUSRAHASTO

S-Pankki Peltö Erikoissijoitusrahasto sijoittaa varansa pääasiallisesti Suomessa sijaitseviin peltokiinteistöihin, jotka hankitaan rahaston ja maatalousyrittäjän perustamalle yhteisyritykselle. Edellytyksenä sijoitukselle ja yhteistyölle on, että yrittäjä toteuttaa peltoviljelyssä uudistavan maatalouden periaatteiden mukaisia toimenpiteitä.

Uudistavan maatalouden toimenpiteillä parannetaan maaperän hyvinvointia ja luodaan edellytykset sille, että pellon viljely sitoo hiiltä ilmakehästä sen sijaan että se vapauttaisi sitä. Samalla toimenpiteet pienentävät maatalouden herkkyyttä ilmastonmuutoksen vaikutuksille. 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, mikä on tärkein elementti pellon hyvän kasvukunnon saavuttamiseksi. Ympärivuotisen kasvipeitteisyyden osuus oli lähes puolet peltopinta-alasta. Kierrätys- ja biopohjaisia lannoitteita käytettiin 54 %:lla peltopinta-alaa, mikä vähentää sekä typen oksidien päästöjä että synteettisten lannoitteiden valumia vesistöihin. Luomua oli peltoalasta 41%. Luomutuotanto edistää maaperän pieneliöstön hyvinvointia, mikä parantaa mm. peltomaan laatua, hiilen sidontaa ja luonnon monimuotoisuutta.

Rahaston sijoituskohteissa tapahtuvan viljelytoiminnan hiilijalanjälki mallinnettiin käyttäen Biocode Oy:n hiilimallia.





Yhteensä mallinnettujen tilojen maaperä sitoo hiiltä ilmakehästä 2 250 tCO₂. Tilat olivat hiilnegatiivisia myös, jos viljelytoiminnassa käytettyjen koneiden päästöt otettiin huomioon: hiiltä sitoutui kohdetilojen viljelytoiminnassa 1 700 tCO₂.

teisillä peltokiinteistöillä voidaan toteuttaa uusiutuvan energian sekä energian varastoinnin hankkeita. Ensimmäinen aurinkoenergianhanke on valmistilla. Toteutuessaan kyseinen noin 20 hehtaarin alueen kattava uusiutuvan energian hanke nostaisi kyseisen tilayhtiön vuokratuottoja.

Vuonna 2025 hyväksytyin sääntömuutoksen perusteella rahaston osaomis-

Avainlukuja	2023	2024	2025
Yhteisyritysten hankkima peltoalue, ha	810	866	715
Tilakokonaisuuksia, kpl	6	7	7
Yrittäjäkumppaneita, kpl	7	8	8
Luomutuotannon peltoala, %	52	49	41
Kierrätys- tai biopohjaisesti lannoitettua peltoalaa, %	66	60	54
Ympärivuotinen kasvipeitteisyys, %	73	67*	48
Typensitojakasvit, %	40	31*	37
Hiilen sitoutuminen maaperään, tCO ₂		2 200*	2 250

*Laskennassa huomioitu 5 tilaa

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).

Rahaston tavoitteena on muun muassa edistää kestävää kaupungistumista mahdollistamalla tontteihin sijoittamalla entistä laajemman uudisrakentamisen. Uudisrakentamisen lisääntyminen mahdollistaa rakennuskannan uusiutumisen ja rakennusten energiatehokkuuden paranemisen. Energiatehokkaat rakennukset kuluttavat vähemmän energiaa, aiheuttavat vähemmän päästöjä ja tukevat 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 uusien investointipäätöksiä tehdessä.

Vuonna 2025 päätettiin, että jatkossa 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. Vuonna 2025 rahasto ei kuitenkaan tehnyt uusia hankintoja, joten sopimusehtoa ei ole vielä voitu viedä käytäntöön.

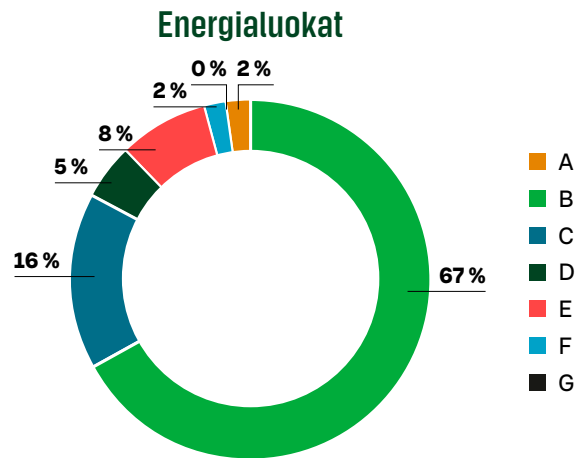


Johdanto

Osake-, korko- ja yhdistelmärahastot sekä vaikuttavuussijoittaminen

Kiinteistövarainhoito

Avainlukuja	2024	2025
Tonttien määrä, kpl	84	74
Kestävien sijoitusten osuus, %	42	49
Tontilla sijaitsevien rakennusten keskimääräinen energialuokka (mediaani)	B	B
Pitkä maanvuokrasopimus, %	88	91
Lunastusoikeus, %	82	85
Hyvä sijainti, %	81	80





KESKINÄINEN VAKUUTUSYHTIÖ FENNIA

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

Etsimme jatkuvasti keinoja parantaa kiinteistöjemme energiatehokkuutta. Työtä tukee energiamanageri, joka hyödyntää energianhallintajärjestelmän kulutusdataa ja sen tekoälyominaisuuksia. Vuonna 2025 jatkoimme edellisen vuoden energiakatselmusten pohjalta tunnistettujen energiansäästötoimenpiteiden toteuttamista.

Vuonna 2025 vastuullisuustyö kiinteistökannassamme eteni merkittävästi. Paransimme yhden kohteen energiatoimistusta ja lisäsimme ympäristösertifioitujen kohteiden määrää yhden uuden BREEAM-sertifioinnin ansiosta. BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) on kansainvälinen, laajasti käytetty ympäristöluokitusjärjestelmä, jonka avulla

arvioidaan rakennusten kestävyttä ja ympäristövaikutuksia. Tämä tukee tavoitettamme kehittää kiinteistöjen energiatehokkuutta ja ympäristösuorituskykyä pitkäjänteisesti. Selvitimme myös kiinteistöjen esteettömyyden parantamismahdollisuuksia ja käynnistimme hankkeen, jonka tavoitteena on tuottaa läpinäkyvää ja mitattavaa tietoa kohteiden saavutettavuudesta sekä ohjata toimenpiteitä sen kehittämiseksi. Uusiutuvan energian tuotantoa lisättiin yhdellä uudella aurinkopaneelihankeella.

Fabianinkatu 8:ssa käynnistettiin laaja toimitilakiinteistön uudistus, jossa 1970-luvulla rakennettu kohde modernisoidaan energiatehokkaaksi, vähähiiliseksi ja nykyaikaisen työympäristön vaatimukset täyttäväksi. Uudistus toteutetaan säilyttä-



Fabianinkatu 8

mällä rakennuksen olemassa oleva betonirunko, mikä tukee materiaalitehokkuutta ja vähentää rakentamisen hiilijalanjälkeä. Hankkeessa tavoitellaan lisäksi LEED-sertifiointia. LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) on kansainvälisesti käytetty ympäristöluokitusjärjestelmä, jonka avulla arvioidaan rakennusten kestävyyttä ja ympäristövaikutuksia. Myös Tampereen Rautatienkatu 21:n laaja saneeraus parantaa kiinteistön energiatehokkuutta, käytettävyyttä ja kaupunkikuvaa. Hankkeessa tavoitellaan lisäksi BREEAM-sertifiointia.

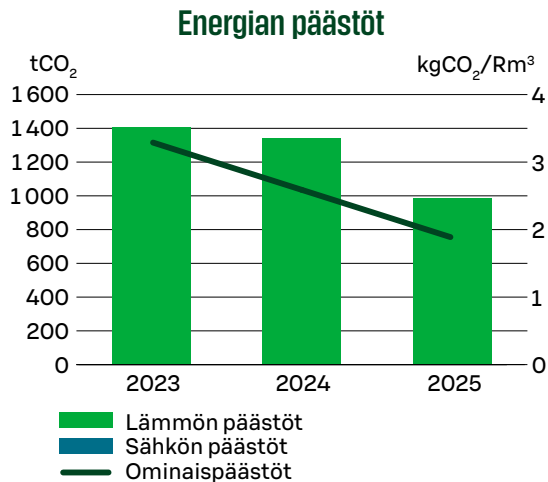
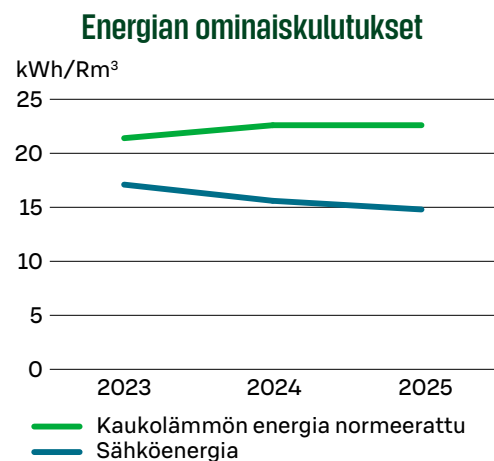
Fennian kohteet ovat olleet mukana toimintakiinteistöjen energiatehokkuussopimuksessa (TETS) kaudella 2017–2025. S-Pankin hallinnoimissa kiinteistötyhtiöissä tavoite saavutettiin etuajassa jo vuonna 2023. Vuonna 2025 Fennia liittyi uuteen TETS-sopimukseen kaudelle 2026–2035, jossa vuodelle 2035 asetettu energiansäästötavoite on -10 % vuodesta 2024.

Lisätietoa täältä: breeam.com, usgbc.org/leed ja energiatehokkuussopimukset.fi

Kulutusten ja päästöjen laskentaperiaatteet

Energia- ja päästötiedot lasketaan niiden 100-prosenttisesti omistettujen kiinteistöjen osalta, joissa vastaamme energianhankinnasta. Vuoden 2025 kulutusluke- missa on mukana 9 kohdetta. Kohteet, joissa vuokralainen vastaa energianhankinnasta, on jätetty raportoinnin ulkopuolelle. Yhden kohteen sähkönkulutukseen ja siitä aiheutuviin päästöihin sisältyy ainoastaan kiinteistösähkö.

Vuonna 2025 rahaston hankkima sähkö oli päästötöntä, ja lisäksi kolmessa kiinteistössä oli käytössä aurinkovoimala. Kaukolämmön päästöt on laskettu kiinteistöjen kaukolämpötoimittajien ilmoittamilla päästökertoimilla, joista suurin osa perustui vuoden 2024 kertoi- miin. Scope 1 -päästöt sisältävät kylmäaine- vuotojen päästöt niiltä osin kun tietoa on ollut saatavilla.



Avainlukuja	2023	2024	2025
Sähkö, MWh	7 821	8 174	7 754
Lämpö absoluuttinen, MWh	9 745	11 347	10 250
Lämpö normitettu, MWh	9 807	11 843	11 837
Vesi, m³	11 844	12 645	14 679
Raportoitavien kohteiden määrä, kpl	8	9	9
Sähkön päästöt, tCO₂	0	0	0
Lämmön päästöt, tCO₂	1 507	1 341	989
Scope 1 -päästöt, tCO₂			5
Ympäristösertifikaatit, kpl	4	5	6
Sähköauton latauspisteet, kpl	76	80	66
Jättemäärä, t	426	461	404
Kierrätysaste, %	67%	68%	66%
Raportoitavien kohteiden määrä, kpl (jäte)	8	9	9

KAUPPAKESKUSKIINTEISTÖT FEA KY

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

Vuoden 2025 lopussa sijoitusyhtiö omisti kohteita neljällä paikkakunnalla. Merkittävimmät kohteet yhtiön omistuksessa ovat Kauppakeskus Pasaati Kotkassa ja Kauppakeskus Lundi Porvoossa.

Sijoitusyhtiö on ollut mukana toimitilakiinteistöjen energiatehokkuussopimuksessa (TETS) kaudella 2017–2025. S-Pankin hallinnoimissa kiinteistöyhtiöissä tavoite saavutettiin etuajassa jo vuonna 2023. Vuonna 2025 sijoitusyhtiö liittyi uuteen TETS-sopimukseen kaudelle 2026–2035, jossa vuodelle 2035 asetettu energiansäästötavoite on -10% vuodesta 2024.

Sijoitusyhtiö kehittää aktiivisesti kiinteistökohteidensa energiatehokkuutta.

Osana tätä työtä Kauppakeskus Pasaatissa ja Lundissa hyödynnetään energiamanageripalvelua osana kiinteistöjen ylläpitösopimusta. Palvelun avulla seurataan rakennusten energiankulutusta ja tunnistetaan uusia säästömahdollisuuksia. Tavoitteena on entistä energiatehokkaampi tulevaisuus sekä viihtyisämmät ja toimivammat tilat loppukäyttäjille.

Vuoden 2025 toukokuussa Kauppakeskus Pasaatissa ja Lundissa aloitti uutena jätehuoltotoimijana L&T. Kahdeksan kuukauden toteuman perusteella Lundin kierrätysaste oli 62 % ja Pasaatin 65 %. Jätehuollon toimivuutta on parannettu muun muassa jätemanagerin konsultaatiokierroksilla ja niiden



KOy Porvoon Lundi

pohjalta toteutetuilla kehitystoimenpiteillä. Pasaatissa on lisäksi lisätty kierrätysastioita asiakastiloihin.

Pasaatissa ja Lundissa on tuettu paikallista yhdistys- ja nuorisotyötä luovuttamalla tiloja lyhyeen käyttöön. Molempien kauppakeskusten tapahtumissa on huomioitu mahdollisimman laajasti kierrätysmahdollisuudet tapahtumaohjelman, jakotuotteiden sekä koriste-luiden osalta.

Vuonna 2025 kolmessa kohteessa päivitettiin energiatodistukset, ja energia-luokat paranivat tehtyjen energiatehokkuustoimenpiteiden myötä. Lisäksi kolmessa kohteessa saavutettiin BREEAM In-Use-sertifiointi Very Good -tasolla.

Lisätietoa täältä:

breeam.com ja

energiatehokkuussopimukset.fi

Kulutusten ja päästöjen laskentaperiaatteet

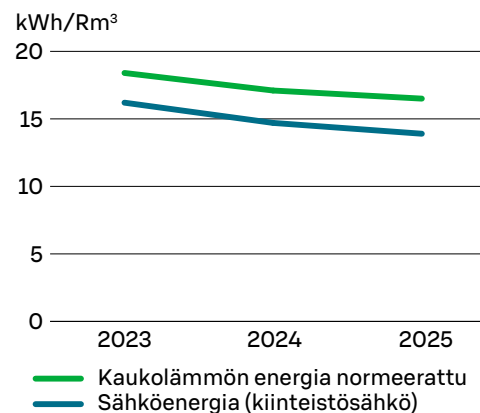
Energia- ja päästötiedot lasketaan niiden 100-prosenttisesti omistettujen kiinteistöjen osalta, joissa vastaamme energianhankinnasta. Vuoden 2025 kulutuslukemissa on mukana kolme kohdetta. Kohde, jossa vuokralainen vastaa energianhankinnasta, on jätetty raportoinnin ulkopuolelle.

Vuonna 2025 sijoitusyhtiön hankkima sähkö oli päästötöntä. Yhden kohteen kaukolämmön päästöt on laskettu kiinteistön kaukolämpötoimittajan ilmoittamalla päästökertoimella, joka perustui vuoden 2024 kertoimiin. Kahdessa kohteessa on käytössä päästötön lämpö. Scope 1 -päästöt sisältävät kylmäainevuotojen päästöt niiltä osin kun tietoa on ollut saatavilla.

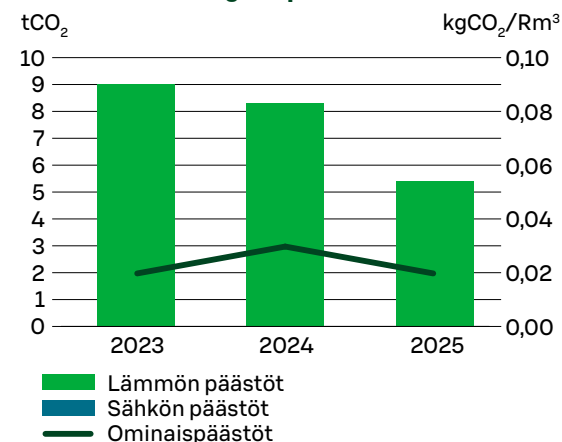
Avainlukuja	2023	2024	2025
Sähkö, MWh	3 898	4 025	3 797
Lämpö absoluuttinen, MWh	4 388	4 508	3 919
Lämpö normitettu, MWh	4 423	4 691	4 525
Vesi, m ³	11 633	12 807	13 025
Raportoitavien kohteiden määrä, kpl	2	3	3
Sähkön päästöt, tCO ₂	0	0	0
Lämmön päästöt, tCO ₂	9	8	5
Scope 1 -päästöt, tCO ₂			2,5
Ympäristösertifikaatit, kpl	-	-	3
Sähköauton latauspisteet	14	18	18
Jättemäärä, t			132*
Kierrätysaste, %			67*
Raportoitavien kohteiden määrä, kpl (jäte)			2

*5/2025 alkaen

Energian ominaiskulutukset



Energian päästöt



LÄHIPALVELUKESKUS HERTSI

Lähipalvelukeskus Hertsii on hybridikorttelissa sijaitseva kaupallinen paikalliskeskus Helsingin Herttoniemessä. Kohteen omistaa kolme institutionaalista sijoittajaa, Keskinäinen Vakuutusyhtiö Fennia, Yleisradion Eläkesäätiön ja Aktia Henkivakuutus Oy. Kohteen hallinnoinnista vastaa S-Pankki Kiinteistöt Oy.

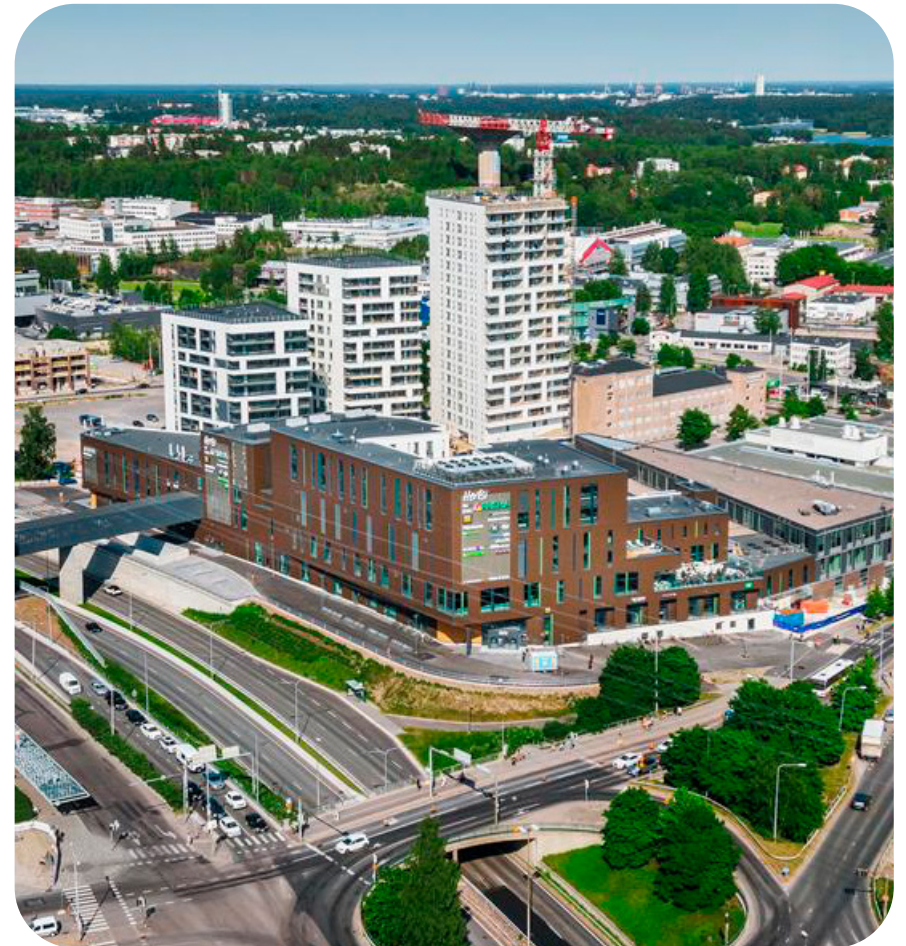
Kaupallinen paikalliskeskus Helsingin Herttoniemessä, vuoden 2025 toimia

Hertsii on mukana S-Pankin kiinteistövarainhoidon vastuullisuusraportoinnissa nyt toista kertaa. Kaupallisena kohteena Hertsin vastuullisuustoimien pääpaino on energiatehokkuuden parantamisessa, jätevirtojen ja kulutuksen minimoinnissa omassa toiminnassaan sekä yhteisöllisyyden voimistamisessa lähialueellaan.

Vuonna 2025 jatkettiin aikaisempien vuosien energiatehokkuustoimia energiamanagerin kanssa. Kohteessa saatiin selviä kulutussäästöjä edelliseen vuoteen verrattuna.

Hertsissä toteutettiin toukokuussa Hertsin kierrätysviikko yhteistyössä HSY:n ja Kierrätyskeskuksen kanssa. Tapahtuman tavoitteena oli nostaa kävijöiden ja keskuksen vuokralaisten tietoisuutta vastuullisen toiminnan mahdollisuuksista. Viikon aikana tarjottiin liiketilat HSY:lle ja Kierrätyskeskukselle sekä nostettiin esille kohteen vuokralaisten omia vastuullisuustoimia ja toimintamahdollisuuksia asiakkaille.

Hertsin kävijöille esiteltiin vuoden tapahtumissa (Perheiden Hertsii ja Joulun) kierrätys- ja itse tekemisen mahdollisuuksia askartelu- ja tuunauspajoilla.



Lähipalvelukeskus Hertsii

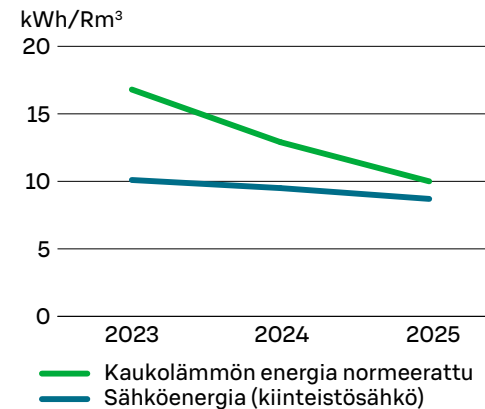
Avainlukuja	2023	2024	2025
Sähkö, MWh	2 170	2 042	1 860
Lämpö absoluuttinen, MWh	3 451	2 683	1 871
Lämpö normitettu, MWh	3 595	2 771	2 157
Vesi, m ³		7 460*	9 116
Raportoitavien kohteiden määrä, kpl	1	1	1
Sähkön päästöt, tCO ₂	0	0	0
Lämmön päästöt, tCO ₂	669	520	290
Scope 1 -päästöt, tCO ₂			25
Ympäristösertifikaatit, kpl		1	1
Kokonaisjättemäärä, t		405	398
Kierrätysaste, %		79	75

*20.2.2024 alkaen

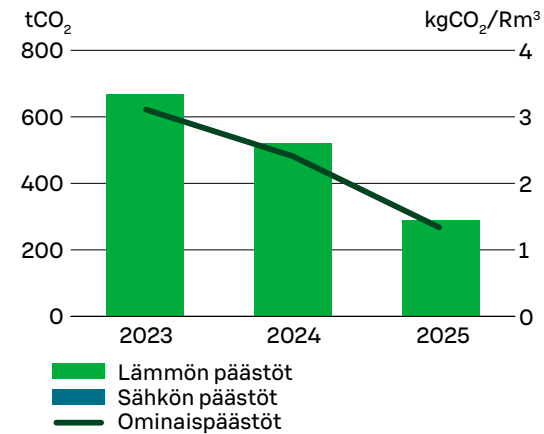
Korttelin yhteisöllisyyden tukemista laajennettiin yhteisistä tapahtumista (muiden muassa päiväkodin ja hoivatalon yhteinen pikkujoulutapahtuma) viestinnän helpottamiseen, kun Coworking-tilaan toteutettiin keskuksen ja alueen oma ilmoitustaulu. Yhteisöllisyyttä pyrittiin vahvistamaan myös tukemalla alueen nuorten liikkumista ja toimimista keskuksessa Nuorisokeskuksen kanssa yhteistyössä.

Vuonna 2025 kiinteistön hankkima sähkö oli päästötöntä. Kaukolämmön päästöt on laskettu kiinteistön kaukolämpötoimittajan ilmoittamalla päästökertomella, joka perustui vuoden 2024 kertomukseen. Scope 1 -päästöt sisältävät kylmäainevuotojen päästöt niiltä osin kun tietoa on ollut saatavilla.

Energian ominaiskulutukset



Energian päästöt



TÄRKEÄÄ TIETOA

Tämä on mainos. Tässä materiaalissa esitetyt tiedot ovat luonteeltaan informatiivisia, eikä niitä tule pitää kehotuksena yksittäistä rahoitusvälinettä koskevien liiketoimien toteuttamiseen. Vaikka materiaalin tekemisessä on noudatettu huolellisuutta ja pyritty varmistumaan lukujen ja käytetyn datan oikeellisuudesta, S-Pankki ei vastaa siinä mahdollisesti olevista virheistä tai puutteista.

Sijoittamista koskevassa päätöksessä on otettava kestävyystekijöiden lisäksi huomioon kaikki rahaston ominaisuudet tai tavoitteet, jotka kuvataan rahaston esitteessä, avaintietoasiakirjassa, säännöissä ja muissa virallisissa asiakirjoissa.

Historiallinen tuotto ei ole taetulevaisuudesta. Osuuksien arvo ja niistä saatava tulo voi nousta ja laskea, eivätkä sijoittajat välttämättä saa takaisin alku-

peräistä sijoitustaan. Tutustu ennen sijoituspäätöksen tekemistä rahaston rahastoesitteeseen ja avaintietoasiakirjaan. Löydät materiaalit maksutta verkkosivuillamme osoitteessa [s-pankki.fi/rahastot](https://www.s-pankki.fi/rahastot). Rahastoja hallinnoi S-Pankki Rahastoyhtiö Oy. S-Pankki Oyj välittää toimeksiantoja rahastoihin.

Tämä materiaali ei ole sijoituspalvelulain mukainen sijoitustutkimus, vaan S-Pankki-konsernin valmistamaa markkinointiaineistoa, eikä tämän materiaalin valmistamiseen siten sovelleta sijoitustutkimuksen riippumattomuutta koskevia säännöksiä ja tähän sääntelyyn sisältyviä kaupankäyntirajoituksia. Tämän materiaalin mukaiset tiedot eivät ole myöskään sijoituspalvelulain mukaista sijoitusneuvontaa. Materiaalin laatija ei vastaa toimenpi-

teistä, jotka on tehty tämän materiaalin perusteella.

Sijoituspalvelulain edellyttämät tiedot palveluntarjoajasta, kuluttajansuojalain mukaiset etämyyntiä koskevat tiedot sekä rahoitusvälineisiin liittyviä riskejä koskevat kuvaukset ovat saatavilla osoitteessa www.s-pankki.fi.

Tätä katsausta tai sen kopioita ei saa levittää Yhdysvaltoihin tai muihin vastaavanlaisten rajoitusten alaisiin maihin. Raportin levittäminen Yhdysvalloissa tai muissa vastaavanlaisten rajoitusten alaisissa maissa tai levittäminen näiden maiden kansalaisille saatetaan katsoa rikkomukseksi näissä maissa voimassa olevia lakeja vastaan.

