MERCADA

# Vastuullisuus-raportti 2025



# Sisällysluettelo


| | |
|---|---|
| Johdanto | 3 |
| Toimitusjohtajan katsaus | 4 |
| Sidosryhmien odotukset | 5 |
| Kestävän kehityksen tavoitteet | 6 |
| Olennaisuustarkastelu | 7 |
| Olennaiset vastuullisuusnäkökulmat | 8 |
| Vastuullisuuden tiekartta | 9 |
| Vastuullisuustyö 2025 | 11 |
| Viihtyisät asiakaskokemukset | 12 |
| Paikalliset työllistäjät | 14 |
| Ympäristötehokkaat kauppakeskukset | 16 |
| Laskennan lähtötiedot | 19 |
| Datataulukot | 20 |




# Johdanto

Mercada omistaa, hallinnoi ja kehittää kaupan kiinteistöjä, joiden päävuokralaisena toimii Kesko-konserni. Kiinteistösalkkuun kuuluu kolme kauppakeskusta ja 32 liikekiinteistöä Suomessa. Mercadan omistamat kauppakeskukset ovat Veturi Kouvolassa, Karisma Lahdessa ja Merituuli Espoossa. Näissä kauppakeskuksissa ja liikekiinteistöissä toimii yhteensä 13 K-Citymarketia, 15 K-Supermarketia, 1 K-Market sekä 3 K-Rauta-myymälää.

Vastuullisuusohjelma vuosille 2025-2028 linjaa tärkeimmät vastuullisuustavoitteemme ja ohjaa työskentelyämme. Tunnistimme toiminnallemme oleellisimmat vastuullisuustavoitteet tarkastelemalla YK:n kestävän kehityksen tavoitteita ja sidosryhmiemme odotuksia.

Näiden pohjalta tunnistimme Mercadan toimintaan vaikuttavia vastuullisuusteemoja liiketoiminnan ja kestävyyden näkökulmasta. Keskeiset vastuullisuusteemamme liittyvät läheisesti YK:n kestävän kehityksen tavoitteisiin. Näiden tavoitteiden lisäksi olemme asettaneet kunnianhimoisia, pitkän aikavälin vastuullisuustavoitteita.

Kesko-konsernin käytössä olevat liiketilat ja kaupat noudattavat Keskon vastuullisuusstrategiaa ja sen tavoitteita. Kauppakeskuksemme Karisma ja Veturi noudattavat vastuullisuusohjelmassa esitettyjä tavoitteita. Tämä vastuullisuusraportti kuvaa, miten vastuullisuustyömme on kehittynyt vuoden 2025 aikana.



# Toimitusjohtajan katsaus



Mercadalle kestävä kehitys tarkoittaa vastuullista ja pitkäjänteistä kiinteistösijoittamista, joka huomioi ympäristön, yhteiskunnan ja hyvän hallintotavan näkökulmat. Kestävä kehitys on olennainen osa liiketoimintastrategiaamme ja keskeinen väline kiinteistöomaisuutemme arvon säilyttämiseen ja kasvattamiseen.

Panostamme erityisesti energiatehokkuuteen, päästöjen vähentämiseen sekä vuokralaistemme ja sidosryhmiemme hyvinvointiin. Meille on tärkeää, että kiinteistömme tukevat vastuullista kaupunkirakennetta, turvallista asiointia ja kestävää kuluttamista. Vastuullisuutta johdetaan meillä osana normaalia liiketoiminnan ohjausta. Tavoitteemme ja mittaristomme ohjaavat työtä käytännössä, ja hallitus seuraa vastuullisuustyön etenemistä säännöllisesti.

Vuoden 2025 aikana päivitimme vastuullisuusohjelmamme. Karismaan ja Veturiin vaihtui vuoden aikana yhteinen jäteyhtiö, joka helpottaa seurantaa ja raportointia sekä edistää kiertotaloustavoitteitamme. Energiatehokkuustoimemme kantavat hedelmää ja näkyvät suoraan myös vuokralaistemme arjessa. Mercadan ylläpitokustannukset ovat keskimäärin 18 % pienempiä kuin muissa kauppakeskuksissa (KTI 2025). Olemme tärkeä alueellinen työllistäjä, sillä kauppakeskuksissa työskentelee satoja työntekijöitä. Myös hankinnoissa pyritään käyttämään paikallisia toimijoita.

Kiinteistösijoitusyhtiönä Mercadan toimintaympäristö muuttuu nopeasti, ja kestävän kehityksen näkökulmasta muutokset ovat sekä haaste että mahdollisuus. Keskeisin muutosvoima on ilmastonmuutoksen torjunta ja siihen sopeutuminen.

Rakennetulla ympäristöllä on merkittävä rooli energiankulutuksessa ja päästöjen muodostumisessa, mikä lisää paineita parantaa kiinteistöjen energiatehokkuutta, vähentää päästöjä ja kehittää kiinteistökantaa pitkäjänteisesti tulevaisuuden vaatimuksia vastaavaksi.

Sääntely ohjaa toimialaa entistä vahvemmin. EU:n kestävän rahoituksen sääntely, vastuullisuusraportoinnin vaatimukset sekä energiatehokkuuteen liittyvät velvoitteet muuttavat kiinteistösijoittamisen toimintamalleja. Vastuullisuus ei ole enää erillinen kehityshanke, vaan yhä selvemmin osa liiketoiminnan riskienhallintaa, arvonluontia ja kilpailukykyä.

Samalla asiakkaiden, vuokralaisten, rahoittajien ja sijoittajien odotukset kasvavat. Kiinteistöiltä odotetaan energiatehokkuuden lisäksi terveellisyyttä, turvallisuutta, joustavuutta ja kykyä vastata muuttuvaan käyttöön. Tilojen käyttäjien tarpeet muuttuvat esimerkiksi digitalisaation, hybridityön, palveluiden saavutettavuuden ja kuluttajakäyttäytymisen muutosten myötä, mikä vaikuttaa suoraan kiinteistöjen houkuttelevuuteen ja pitkän aikavälin arvoon.

Myös taloudellinen toimintaympäristö luo omat haasteensa. Rakentamisen kustannustaso, korkotason vaihtelut, investointien kannattavuusvaatimukset ja markkinoiden epävarmuus edellyttävät tarkkaa tasapainottelua vastuullisuustavoitteiden ja liiketoiminnallisen kestävyyden välillä.

Jari Koistinen,
Toimitusjohtaja, Mercada

# Sidosryhmien odotukset

Vastuullisuustyömme keskeiset osa-alueet määrittyvät sidosryhmiemme odotusten perusteella. Tämä tarkoittaa, että jatkuva vuorovaikutus ja avoin vuoropuhelu sidosryhmiemme kanssa on päätapamme edistää kestävyyttä.

Olemme tunnistaneet toiminnallemme neljä merkittävintä sidosryhmää ja heidän odotuksensa. Ajattelemme kaikkien sidosryhmien olevan yhteistyökumppaneitamme, joiden kanssa haluamme työskennellä ja kehittää toimintoja yhdessä. Uskomme, että sidosryhmien osallistamisen avulla kehitämme kestävämpiä ja turvallisempia kiinteistötiloja. Yhteistyömme perustuu luottamukseen ja nopeaan päätöksentekokykyyn.



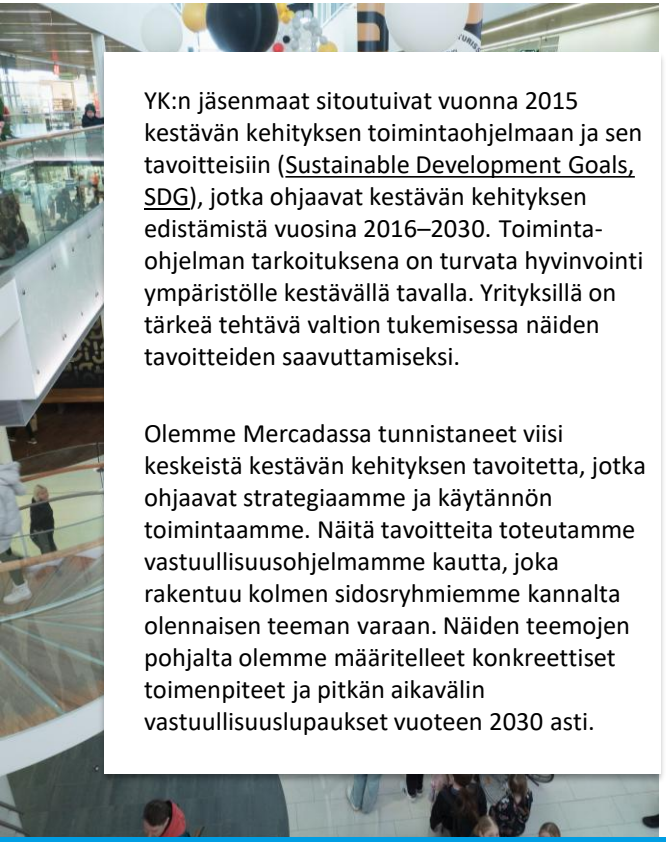

**Asiakkaamme** odottavat päivittäisissä kohtaamisissa mukavia, kestäviä ja turvallisia tiloja, jotka tarjoavat enemmän kuin pelkän ostoskokemuksen. Kauppakeskuksilta odotetaan myös lisääntyvästi yhteiskunnallista vastuunkantoa.

**Vuokralaisemme**, kuten kaupat ja myymälöiden henkilöstö, arvostavat turvallista ja puhdasta toimintaympäristöä, oikeudenmukaista kohtelua sekä vastuullisia valintoja.

**Omistajamme** ja **rahoittajamme** odottavat meiltä kannattavuutta sekä edelläkävijyyttä ympäristövastuullisuudessa.

**Luotettavat toimittajat** ja **palveluntarjoajat** odottavat reilua kaupankäyntiä ja avointa keskusteluyhteyttä.

# Kestävän kehityksen tavoitteet



YK:n jäsenmaat sitoutuivat vuonna 2015 kestävän kehityksen toimintaohjelmaan ja sen tavoitteisiin (Sustainable Development Goals, SDG), jotka ohjaavat kestävän kehityksen edistämistä vuosina 2016–2030. Toiminta-ohjelman tarkoituksena on turvata hyvinvointi ympäristölle kestävällä tavalla. Yrityksillä on tärkeä tehtävä valtion tukemisessa näiden tavoitteiden saavuttamiseksi.

Olemme Mercadassa tunnistaneet viisi keskeistä kestävän kehityksen tavoitetta, jotka ohjaavat strategiaamme ja käytännön toimintaamme. Näitä tavoitteita toteutamme vastuullisuusohjelmamme kautta, joka rakentuu kolmen sidosryhmiemme kannalta olennaisen teeman varaan. Näiden teemojen pohjalta olemme määritelleet konkreettiset toimenpiteet ja pitkän aikavälin vastuullisuuslupaukset vuoteen 2030 asti.

## Viihtyisät asiakaskokemukset

Kehitämme korkealaatuisia ja kestäviä kauppapaikkoja, jotka tarjoavat asiakkaille parhaan mahdollisen ostokokemuksen.




## Paikalliset työllistäjät

Edistämme kestävää talouskasvua toimimalla vakaasti, ennustettavasti ja läpinäkyvästi liiketoiminnassamme.




## Ympäristötehokkaat kauppakeskukset

Ilmastonmuutoksen torjunta on meille tärkeä tavoite, ja siksi investoimme vihreään energiaan sekä kiinnitämme huomiota vastuulliseen kulutukseen.

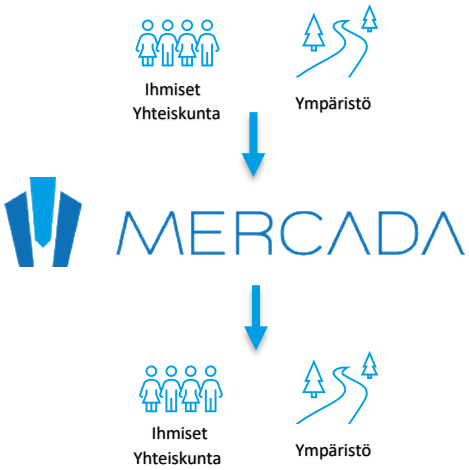


# Olennaisuustarkastelu

Toteutimme olennaisuustarkastelun, jossa kävimme läpi ympäristöön, sosiaaliseen vastuuseen ja hyvään hallintotapaan liittyviä teemoja. Tarkastelimme, miten eri näkökulmat vaikuttavat Mercadan liiketoimintaan ja miten Mercadan toiminta puolestaan vaikuttaa näihin näkökulmiin. Näin tunnistimme vastuullisuusteemoja, jotka ovat Mercadalle olennaisia.

### Mitkä vastuullisuusasiat vaikuttavat Mercadan liiketoimintaan?

+ Kiinteistöalan toimijoihin verrattuna keskivertoa alhaisempi energiankulutus
- Mahdolliset äärisäät tai lämpötilojen vaihtelut
+ Remonteissa hyödynnetään olemassa olevia materiaaleja mahdollisuuksien mukaan
+ Tiivis yhteistyö tukee palvelujen saatavuutta
- Vastuullisuustyön suunniteltua hitaampi eteneminen voi heikentää kauppakeskusten kilpailukykyä
+ Hyvä yrityskulttuuri tukee taloudellista menestystä
+ Tiivis yhteistyö viranomaisten kanssa vahvistaa kriisivalmiutta ja –reaktiokykyä







### Miten Mercadan toiminta vaikuttaa ympäristöön, ihmisiin ja yhteiskuntaan?

+ Energiatehokkuus ja laitteiden optimointi hillitsevät ilmastovaikutuksia
+ Selvitämme laitteiden ja tavaroiden korjausmahdollisuuksia ennen uusien hankkimista
+ Meille tarpeettomat tavarat ohjataan uudelleenkäyttöön tai hyväntekeväisyyteen
+ Työllistämme ensisijaisesti paikallisia toimijoita
+ Hankintaperiaatteet ohjaavat sosiaalista vastuuta
+ Palautteiden huolellinen käsittely tukee asiakastyytyväisyyttä
+ Meillä on nollatoleranssi korruptioon ja lahjontaan

# Olennaiset vastuullisuusteemat

Olemme arvioineet toimintamme vaikutuksia sosiaalisista, hallinnollisista ja ympäristönäkökulmista. Arvioinnissa tarkasteltiin sitä, miten näkökulmat vaikuttavat Mercadan toimintaan, sekä sitä, millaisia vaikutuksia yrityksellä on näihin osa-alueisiin.

Vastuullisuusohjelmamme rakentuu kolmen tärkeimmän vastuullisuusteeman ympärille. Valitut teemat ovat viihtyisät asiakaskokemukset, ympäristötehokkaat kauppakeskukset sekä paikalliset työllistäjät. Varmistamme myös, että liiketoimintamme on kannattavaa ja eettistä kaikissa toiminnoissamme ja vastuullisuusteemoissamme.

Mercadassa seurataan valittuja vastuullisuusteemoja tarkasti. Olemme määritelleet jokaiselle teemalle omat vastuullisuustavoitteet ja niille mittarit. Kyseiset tavoitteet auttavat meitä seuraamaan suoriutumistamme ja kehittämään toimintaamme haluttuun suuntaan.




Kehittyvät kaupungit, keskusten sijainti vilkkaiden liikenneväylien varrella ja merkittävän vapaa-ajan asutuksen keskellä korostavat niiden sosiaalista roolia ja lisäävät kauppapaikkojen veto- ja ostovoimaa sesonkien vaihdellessa.

Kehittämällä palveluja ja seuraamalla asiakastarpeita varmistamme kysyntää vastaavan tarjonnan.

Keskukset tukevat paikallista talouskasvua ja työllisyyttä. Tyytyväiset vuokralaiset ovat osoitus siitä, että olemme onnistuneet luomaan hyvän työilmapiirin ja vahvistamaan luottamuksellista yrityskulttuuria.

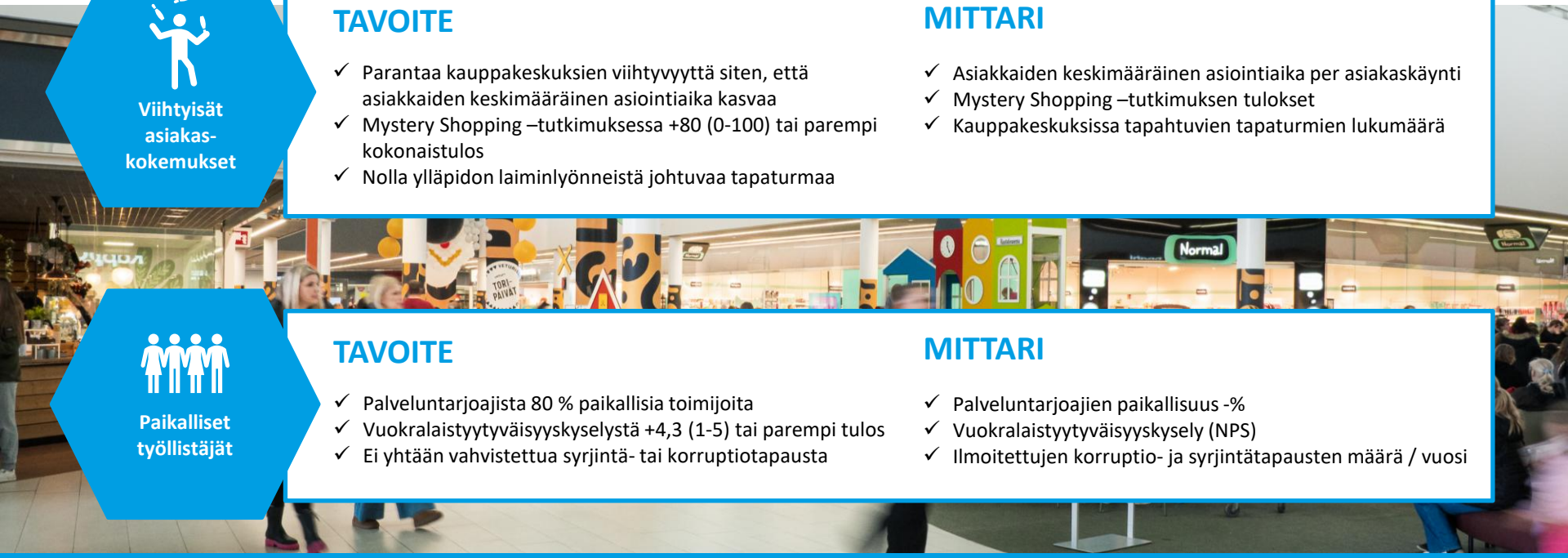
Vuokralaisilla on aito mahdollisuus vaikuttaa toimivien viestintäkanavien ja foorumien kautta.

Keskukset toimivat energiatehokkaasti vihreällä ostoenergialla. Toimintaa tehostetaan optimoinnilla ja tukemalla vuokralaisia ympäristövastuullisissa käytännöissä.

Kiertotaloutta edistetään hyödyntämällä jo olemassa olevia materiaaleja mahdollisimman tehokkaasti.

# Vastuullisuuden tiekartta

Vastuullisuuden tiekartta määrittää tavoitteet ja mittarit vastuullisuustyömme seuraamiselle.
Näin varmistamme vastuullisuuden toteutuvan jokapäiväisessä päätöksenteossa ja osana yrityksemme strategiaa.




## Viihtyisät asiakas-kokemukset

### TAVOITE

- ✓ Parantaa kauppakeskuksien viihtyvyyttä siten, että asiakkaiden keskimääräinen asiointiaika kasvaa
- ✓ Mystery Shopping –tutkimuksessa +80 (0-100) tai parempi kokonaistulos
- ✓ Nolla ylläpidon laiminlyönneistä johtuvaa tapaturmaa

### MITTARI

- ✓ Asiakkaiden keskimääräinen asiointiaika per asiakaskäynti
- ✓ Mystery Shopping –tutkimuksen tulokset
- ✓ Kauppakeskuksissa tapahtuvien tapaturmien lukumäärä

## Paikalliset työllistäjät

### TAVOITE

- ✓ Palveluntarjoajista 80 % paikallisia toimijoita
- ✓ Vuokralaistyytyväisyyskyselystä +4,3 (1-5) tai parempi tulos
- ✓ Ei yhtään vahvistettua syrjintä- tai korruptiotapausta

### MITTARI

- ✓ Palveluntarjoajien paikallisuus -%
- ✓ Vuokralaistyytyväisyyskysely (NPS)
- ✓ Ilmoitettujen korruptio- ja syrjintätapausten määrä / vuosi

# Vastuullisuuden tiekartta

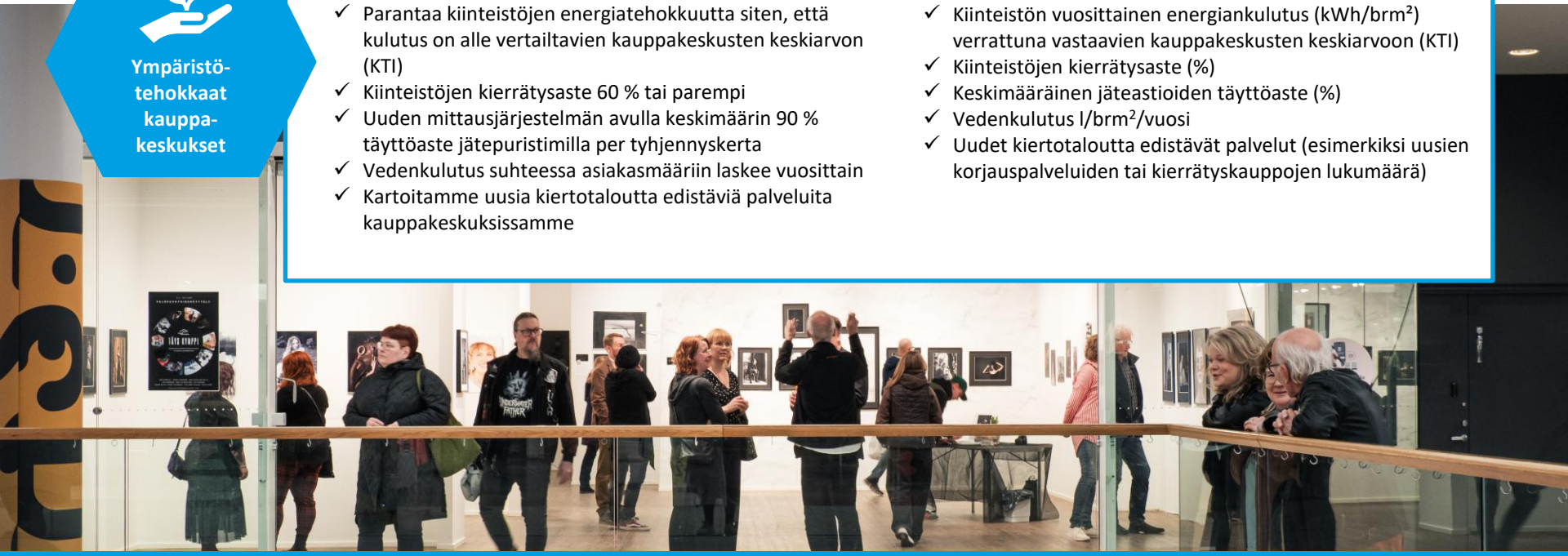
**Ympäristö-tehokkaat kauppa-keskukset**

## TAVOITE

- ✓ Parantaa kiinteistöjen energiatehokkuutta siten, että kulutus on alle vertailtavien kauppakeskusten keskiarvon (KTI)
- ✓ Kiinteistöjen kierrätysaste 60 % tai parempi
- ✓ Uuden mittausjärjestelmän avulla keskimäärin 90 % täyttöaste jätepuristimilla per tyhjennyskerta
- ✓ Vedenkulutus suhteessa asiakasmääriin laskee vuosittain
- ✓ Kartoitamme uusia kiertotaloutta edistäviä palveluita kauppakeskuksissamme

## MITTARI

- ✓ Kiinteistön vuosittainen energiankulutus (kWh/brm²) verrattuna vastaavien kauppakeskusten keskiarvoon (KTI)
- ✓ Kiinteistöjen kierrätysaste (%)
- ✓ Keskimääräinen jäteastioiden täyttöaste (%)
- ✓ Vedenkulutus l/brm²/vuosi
- ✓ Uudet kiertotaloutta edistävät palvelut (esimerkiksi uusien korjauspalveluiden tai kierrätyskauppojen lukumäärä)





# Vastuullisuustyö 2025

# Viihtyisät asiakaskokemukset



Kauppakeskukset ovat enemmän kuin vain ostospaikkoja. Ne toimivat monipuolisina kohtauspaikkoina ja tarjoavat tiloja paikalliselle osallistamiselle ja tapahtumille. Tavoitteemme on tarjota asiakkaillemme ensiluokkainen ostoskokemus. Mittaamme kauppakeskuksissa asiakkaiden tyytyväisyyttä NPS eli suositteluindeksin avulla, jonka asteikko on -100 - +100. Kauppakeskuskohtaiset NPS-tulokset olivat vuonna 2025 Karismassa +93 ja Veturissa +79.

KAUPPAKESKUS-ASIAKKAIDEN SUOSITTELU-INDEKSI VÄHINTÄÄN

**+79**

Kesko on valittu maailman vastuullisimmaksi päivittäistavarakaupan yritykseksi vuoden 2025 Global 100 -listalla.

MOLEMMAT KESKUKSET BREEAM IN USE – SERTIFIOIDUSTI ERINOMAISELLA TASOLLA

KARISMA JA VETURI MOLEMMAT SAFE RETAIL DESTINATIONS – SERTIFIOITUJA KOHTEITA

Teemme tiivistä yhteistyötä vuokralaisten ja viranomaisten kanssa varmistaaksemme korkeimman mahdollisen tason turvallisuudessa ja suojassa. Vuonna 2025 ei tapahtunut yhtäkään turvallisuuden laiminlyöntiä tai tietovuotoa. Tämän lisäksi sekä Karisma että Veturi ovat molemmat Safe Retail Destinations* -sertifioituja kohteita.

Mercadan vuokralaiset tekevät erinomaista työtä kestävän kehityksen edistämiseksi. Päävuokralaisemme Kesko on jälleen mukana maailman 100 vastuullisimman yrityksen listalla. Corporate Knights on julkaissut Global 100 -listan maailman vastuullisimmista yrityksistä vuodesta 2005 alkaen, ja Kesko on ainoa yritys, joka on ollut mukana joka vuosi.

Kauppakeskukset tavoittelevat keskimääräisen asiointiajan kasvua. Asiointiajan mittaaminen on vielä kehityksessä, minkä vuoksi lukua ei voida raportoida vuoden 2025 osalta.

*Safe Retail Destinations –sertifikaatti on kansainvälinen tunnustus, jonka myöntää *Safe Asset Group* vähittäiskaupan tiloille, jotka täyttävät korkeat turvallisuus- ja hygieniastandardit




# Viihtyisät asiakaskokemukset

## CASE: Kauppakeskus Veturin Mystery Shopping tulokset paranivat

Kauppakeskuksissa toteutetaan Mystery Shopping –tutkimuksia, joissa mitataan asiakaspalvelun laatua. Erityistä Mystery Shoppingille on se, että asiakaspalvelijat eivät tiedä olevansa tutkimuksessa mukana, sillä asioinnit ovat normaaleja asiakaskohtaamisia.

Vuonna 2025 tutkimusasiointeja Veturissa oli yhteensä 126. Tutkimuksen pohjalta muodostettiin kokonaistulos, joka oli 4,2 asteikolla 1-5. Asiakaskohtaamiset sijoittuivat vaihtelevasti erilaisiin liikkeisiin, kahviloihin ja ravintoloihin. Kohtaamisia arvioiva kokonais-tulos oli 82,7 (asteikolla 0-100) vuonna 2025 eli melko hyvällä tasolla. Edellisiin vuosiin verrattuna tulos on kasvanut ollen 82 vuonna 2024 ja 78 vuonna 2023.

Parannusta on tapahtunut erityisesti kauppakeskuksen tiloissa ja sen ympäristössä: tulos nousi vuoden 2024 lukemasta 93 lukemaan 95,2 vuoden 2025 aikana, mikä tarkoittaa hyvää tasoa. Kehittämistä on erityisesti asiakaspalvelussa (78,3): myyjät eivät tarjonneet aktiivisesti uusia tuotteita tai ohjanneet toiseen myymälään, mikäli asiakkaan etsimää tuotetta ei ollut saatavilla.

Asiakaspalvelijoiden apu, ystävällisyys ja asenne olivat hyvällä tasolla. Kiitosta tutkimuksessa tuli eräälle myyjälle, joka huomioi tutkimus-asiakkaan myös palvellessaan samalla toista asiakasta. Asiakkaat suosittelevat Veturia, sillä tarjonta on monipuolista, kauppakeskus on hyvällä sijainnilla ja viihtyisä. Tämän lisäksi palvelu koetaan toimivaksi ja ystävälliseksi.

# Paikalliset työllistäjät




Edistämme kestävää talouskasvua harjoittamalla vakaata, ennustettavaa ja eettisesti kestävää liiketoimintaa. Työllistämme kauppakeskuksissa paikallisia toimijoita sekä luomme alueille talouskasvua. Rehellisyys ja läpinäkyvyys ovat toimintamme keskeisiä periaatteita. Taloudelliset vastuumme on määritelty eettisissä toiminta-ohjeissamme, joita noudatamme johdonmukaisesti. Toimintamme perustuu voimassa olevan lainsäädännön noudattamiseen sekä sitoutumiseen reiluun ja avoimeen kilpailuun. Emme tarjoa emmekä hyväksy lahjuksia liiketoiminnan saamiseksi tai ylläpitämiseksi. Seuraamme palveluntarjoajien paikallisuutta tarkastelemalla euromääräisten ostojen prosenttiosuutta kaikista palveluntarjoajaostoista.

KAUPPAKESKUS KARISMAN VUOKRALAISTEN SUOSITTELUINDEKSI
**+90**

KAUPPAKESKUS VETURIN VUOKRALAISTEN SUOSITTELUINDEKSI
**+60**

Panostamme vuokralaistyytyväisyyteen ja aktiiviseen vuoropuheluun heidän kanssaan. Mittaamme kauppakeskuksissa vuokralaisten tyytyväisyyttä NPS eli suositteluindeksin avulla, jonka asteikko on -100 - +100. Kauppakeskus Karisman suositteluindeksi oli +90 ja Veturin +60.

Olemme sitoutuneet kunnioittamaan kansainvälisesti tunnustettuja ihmisoikeuksia kaikessa toiminnassamme. Emme hyväksy ihmisoikeusloukkauksia missään muodossa. Kunnioitamme vakaata ja kannattavaa liiketoimintaa. Toimintamme lähtökohtana on taloudellisen läpinäkyvyyden noudattaminen sekä vastuullisuustiekartan vuosittainen seuranta.

Noudatamme verotuksessa Suomen lainsäädäntöä. Verojen maksaminen, kerääminen ja kirjanpito tapahtuvat läpinäkyvästi ja ohjeistusten mukaisesti. Vuonna 2025 taloudellinen kehityksemme säilyi vakaana. Kaikki taloudelliset toimenpiteet on raportoitu yksityiskohtaisesti tilinpäätöksessä.

# Paikalliset työllistäjät




## Case: Meidän Karisma

Kauppakeskus Karisma tekee aktiivista kehitystyötä ollakseen erinomainen työpaikka. Kauppakeskus työllistää sesongista riippuen 400-500 henkeä. Vuoden 2025 aikana aloitettiin kehittämään *”meidän Karisma”* teemaa, joka nostaa esille kauppakeskuksen työntekijöitä ja heidän työpanostaan.

Meidän Karisma korostaa kauppakeskuksen sosiaalista vastuuta ja vuokralaissuhteiden tärkeyttä. Yksittäisen työntekijän rooli on Karismassa merkittävä, sillä he takaavat hyvät asiakaskokemukset.

Kauppakeskusjohtaja Mari Rönkä kertoo: *”Koko henkilöstön tyytyväisyys on ratkaiseva tekijä kestävän menestyksen saavuttamisessa”*. Tästä syystä Karismassa seurataan myös henkilöstön, vuokralaisten ja asiakkaiden tyytyväisyyden kehitystä.

Suositteluindeksi NPS on kehittynyt vuonna 2025 vuoteen 2024 verrattuna kaikkien vastaajien keskuudessa. Suurin kehitys tapahtui asiakkailla, joiden NPS nousi vuoden 2024 tuloksesta 24 % (2024: 75 ja 2025: 93). Myös kävijämäärä ja kokonaismyynti ovat kasvaneet muutaman prosentin vuoteen 2024 verrattuna.

# Ympäristötehokkaat kauppakeskukset




## Ympäristötehokkaamman energiankäytön edellyttämät toimet

1. Energiatehokkuuden parantaminen
2. Rakennusten ilmastovaikutusten taloudellinen potentiaali
3. Uusiutuvan energian hankinta
4. Päästöjen kompensointi

Tavoitteenamme on minimoida ympäristövaikutukset ja torjua ilmastonmuutosta. Olemme laatineet ympäristötehokkuustavoitteet koko portfoliollemme ja tavoitteemme keskittyy erityisesti kiinteistöjen energiankäytöstä aiheutuviin päästöihin.

Toteutamme jatkuvasti energiatehokkuustoimenpiteitä, kuten valaistusjärjestelmien modernisointia. Tavoitteena on myös lisätä omavaraisuutta energiantuotannossa: jopa 12 liikekiinteistön katolta löytyy aurinkopaneelit, minkä lisäksi Veturissa hyödynnetään maalämpöä rakennuksen ulkopuolisen lämmitys- ja jäähdytystarpeen vähentämiseksi.

Vuoden 2025 aikana portfolion ostetun energian ominaiskulutus pieneni noin 25 %. Toimenpiteiden onnistumista seuraamme lisäksi ylläpitokustannusten suuruudella, sillä alhainen ylläpitovuokra mahdollistuu tarkkojen energian kustannussäästöjen avulla. Vuonna 2025 ylläpitokustannukset ovat olleet Karismassa 18 % ja Veturissa 20 % pienemmät kuin kauppakeskuksissa keskimäärin. Energiankulutus on ollut kauppakeskuksissa 33 % pienempää kuin keskimäärin (KTI Kiinteistötieto Oy).

Vähennämme vedenkulutustamme käyttämällä vedettömiä pisuaareja sekä hanoihin ja WC-istuimiin asennettuja virtaamanrajoittimia. Vedenkulutuksemme ominaiskulutus kasvoi hieman (10-13 %) erityisesti kauppakeskuksissa, mikä johtui pääosin vuokralaismuutoksista ja ravintoloiden määrän lisääntymisestä.

Tarjoamme asiakkaillemme ja vuokralaisillemme mahdollisuuden vähentää, uudelleen käyttää ja kierrättää jätteitä. Kauppakeskuksissa järjestetään kierrätyskierroksia ja koulutuksia lastauslaiturisäännän avulla. Yhteinen jäteyhtiö ja etämallin seuranta mahdollistaa myös kierrätysasteen seurannan. Karismassa ja Veturissa syntyi vuonna 2025 yhteensä 606 tonnia jätettä, mikä on noin 10 % enemmän kuin edellisvuonna. Kierrätysaste oli vuonna 2025 Veturissa 60 %. Karismassa jäteyhtiön vaihdoksen vuoksi kierrätysastetta ei voida raportoida.

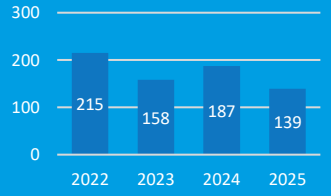
Kiertotaloutta pyritään edistämään myös hankkeilla, joissa käytöstä poistuville kalusteille etsitään uusi käyttöpaikka. Tämänkaltaisia hankkeita on ollut muun muassa vessojen ja toimistokalusteiden uusimisien yhteydessä.



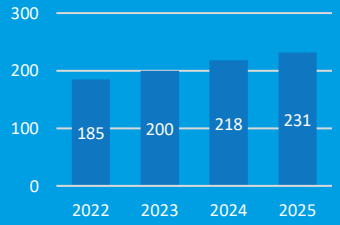
# Ympäristötehokkaat kauppakeskukset

## PORTFOLIO

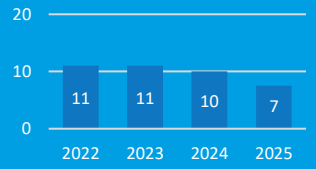
Ostetun energian ominaiskulutus (kWh/m²)




Veden ominaiskulutus (l/brm²)

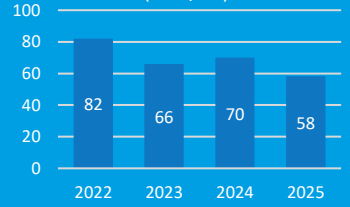



$CO_2$-päästöt energiankulutuksesta, Scope 1 ja 2 ($kgCO_2/m^2$)

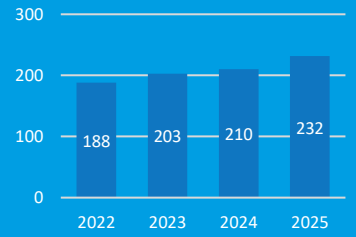



## KARISMA

Ostetun energian ominaiskulutus (kWh/m²)



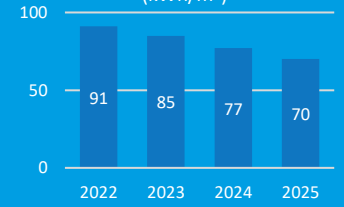

Veden ominaiskulutus (l/brm²)



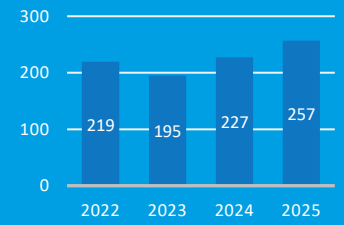

Ostetun energian määrä väheni 5 % ja veden ominaiskulutus kasvoi 10 % verrattuna vuoteen 2024.

## VETURI

Ostetun energian ominaiskulutus (kWh/m²)




Veden ominaiskulutus (l/brm²)




Ostetun energian kulutus pysyi lähes ennallaan, mutta veden ominaiskulutus kasvoi 13 % verrattuna vuoteen 2024.

# Ympäristötehokkaat kauppakeskukset




Karisma ja Veturi ovat Mercadan omistamia ja operoimia kauppakeskuksia, minkä vuoksi raportointimme näiden kohteiden osalta on muuta portfoliota yksityiskohtaisempaa. Laskemme sekä suorat että epäsuorat kasvihuonekaasupäästöt (Scope 1, 2 ja 3) GHG Protocol -standardin mukaisesti. Vuonna 2024 laskentaa kehitettiin ja siihen sisällytettiin myös euromääräisesti merkittävimmät hankinnat.

Vuonna 2025 Karisman ja Veturin kokonaishiilijalanjälki oli 210 $tCO_2e$. Päästöintensiteetti oli 1,5 $kgCO_2e/m^2$ kohden. Kaikki päästöt muodostuivat epäsuorista päästöistä. Suurin yksittäinen päästöjen aiheuttaja oli hankinnat, joka muodostui noin 71 % yrityksen kokonaispäästöistä. Jätteiden päästöt on saatu suoraan jäteyhtiöltä. Karisman osalta nämä päästöt kattavat vuoden 2025 vain toukokuusta alkaen, ja tämän vuoksi päästöt eivät ole täysin vertailukelpoisia edellisiin vuosiin verrattuna. Molempien kauppakeskusten lämmitys on vuoden 2024 alusta alkaen toteutettu uusiutuvalla kaukolämmöllä.

Karisman ja Veturin hiilidioksidipäästöt yhteensä

| | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Scope 1. Suorat päästöt, $tCO_2e$ | | | | |
| Suorat päästöt organisaation omistamista tai hallinnoimista lähteistä (esim. polttoaineen poltto tai yrityksen ajoneuvot) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Scope 2. Epäsuorat päästöt, $tCO_2e$ | | | | |
| Ostettu sähkö (hankintaperusteinen) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ostettu sähkö (sijaintiperusteinen)[1] | 1310 | 4685 | 5961 | 2144 |
| Ostettu kaukolämpö (hankintaperusteinen) | 588 | 182 | 0 | 0 |
| Scope 3. Muut epäsuorat päästöt, $tCO_2e$ | | | | |
| Vedenkulutus ja jätevesi | 13 | 16 | 18 | 13 |
| Jätteet | 31 | 21 | 24 | 8 |
| Hankinnat[2] | 0 | 0 | 471 | 149 |
| **Päästöt yhteensä[1], $tCO_2e$** | **632** | **219** | **513** | **210** |
| **Päästöintensiteetti, $kgCO_2e/m^2$** | **4,6** | **1,6** | **3,7** | **1,5** |

[1]GHG Protocol -standardin mukaisesti sähkönkulutuksesta on raportoitu sijaintiperusteinen (location-based) päästöluku. Kokonaispäästöjen laskennassa käytetään markkinaperusteista (market-based) arvoa. Sähkön päästösuhde on noussut merkittävästi vuoden 2022 jälkeen, mikä näkyy ostetun sähkön päästömäärässä sijaintiperusteisessa tarkastelussa.
[2]Hankintojen päästöt otettiin osaksi laskentaa vasta vuonna 2024



# Päästölaskennan lähtötiedot

Mercada Oy:n Suomen kiinteistöjen sähkön-, lämmön- ja vedenkulutustiedot perustuvat mitattuun dataan. Kokonaisenergiatiheys sisältää ainoastaan ostetun energian. Energiaan liittyvät kasvihuonekaasupäästöt on arvioitu Tilastokeskuksen julkaisemiin polttoaineiden päästökertoimiin perustuen. Sähkönkulutuksen ja kaukolämmön ympäristöprofiilin laskennassa on käytetty seuraavia lähtötietoja:

## MARKKINAPERUSTEINEN SÄHKÖ

### Kiinteistöt Keskon keskitetyn sähkönhankinnan piirissä

2022-2025: Uusiutuvista energialähteistä (63 %) ja ydinvoimasta (38 %) tuotetun hiilidioksidivapaan sähkön ympäristöprofiili ja päivittäiset henkilöä kohden lasketut päästökertoimet olivat: $CO_2$ 0 g/kWh.

### Keskon keskitetyn sähkönhankinnan ulkopuoliset kiinteistöt

2022: Energiaviraston vuonna 2021 määrittämän jäännösjakelulaskelman ympäristöprofiilin mukainen $CO_2$-päästökerroin
2023: Energiaviraston vuonna 2022 määrittämän jäännösjakelulaskelman ympäristöprofiilin mukainen $CO_2$-päästökerroin
2024: Energiaviraston vuonna 2023 määrittämän jäännösjakelulaskelman ympäristöprofiilin mukainen $CO_2$-päästökerroin
2025: Energiaviraston vuonna 2024 määrittämän jäännösjakelulaskelman ympäristöprofiilin mukainen $CO_2$-päästökerroin

## SIJAINTIPERUSTEINEN SÄHKÖ

2022: Motivan (2022) julkaiseman energiaperusteisen laskentatavan mukaan vuosien 2019–2021 tilastollinen $CO_2$-päästökerroin oli 77 g/kWh. Päästökerroin on laskettu kolmen vuoden liukuvana keskiarvona Tilastokeskuksen tietokannan pohjalta.
2023: Vuonna 2023 keskimääräisen energiankäytön mukainen $CO_2$-päästökerroin OpenCO2.netin julkaiseman tilastotiedon perusteella.
2024: Vuonna 2024 keskimääräisen energiankäytön mukainen $CO_2$-päästökerroin OpenCO2.netin julkaiseman tilastotiedon perusteella.
2025: Vuonna 2024 keskimääräisen energiankäytön mukainen $CO_2$-päästökerroin OpenCO2.netin julkaiseman tilastotiedon perusteella.

## MARKKINAPERUSTEINEN KAUKOLÄMPÖ

2022: Yhdistetyn tuotannon kaukolämpöalueilla energiaperusteisesti laskettu keskimääräinen $CO_2$-päästökerroin on 128 g/kWh. Motiva 2021
2023: Yhdistetyn tuotannon kaukolämpöalueilla energiaperusteisesti laskettu keskimääräisellä $CO_2$-päästökertoimella. OpenCO2 2023
2024: Yhdistetyn tuotannon kaukolämpöalueilla energiaperusteisesti laskettu keskimääräisellä $CO_2$-päästökertoimella. Tilastokeskus / OpenCO2 2024
2025: Yhdistetyn tuotannon kaukolämpöalueilla energiaperusteisesti laskettu keskimääräisellä $CO_2$-päästökertoimella. Tilastokeskus / OpenCO2 2024

## TUOTANTOJAKAUMA

2022: Suomen Energiateollisuuden kaukolämpötilastojen (2021) mukaan
2023: Suomen Energiateollisuuden kaukolämpötilastojen (2022) mukaan
2024: Suomen Energiateollisuuden kaukolämpötilastojen (2023) mukaan
2025: Suomen Energiateollisuuden kaukolämpötilastojen (2024) mukaan

## MAAKAASU

2022: Laskettu käyttäen päästökerrointa 55,3 $tCO_2/TJ$ Tilastokeskuksen polttoaineluokitusten perusteella.

## VEDENKULUTUS JA JÄTEVESI

2022, 2023, 2024 & 2025: HSY / OpenCO2

## JÄTTEET

2022: WWF 2018
2023: WWF 2018
2024: Stena Recycling 2025, WWF 2018
2025: Stena Recycling 2025

## HANKINNAT

2024 & 2025: DEFRA, EXIOBASE, ADEME, Syke / OpenCO2



# Datataulukot

## Mercadan portfolion kokonaisenergiankulutus (MWh)

| | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | Muutos (%) 2024-2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| Ostettu sähkö | 57 269 | 55 305 | 50 911 | 51 602 | 1 % |
| Itse tuotettu aurinkosähkö | 2 471 | 2 487 | 2 840 | 2 291 | -19 % |
| Ostettu kaukolämpö | 22 552 | 21 137 | 22 704 | 19 679 | -15 % |
| Maakaasu | 165 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Yhteensä** | **82 457** | **78 929** | **76 455** | **73 572** | **-3,8 %** |
| **Yhteensä ostettu** | **79 986** | **76 442** | **73 615** | **71 281** | **-3,2 %** |

## Mercadan portfolion ostettu energia (MWh)

| | | Sähkö | Kaukolämpö | Yhteensä |
|---|---|---|---|---|
| Ei uusiutuva | 2025 | 3 839 | 5 182 | 9 021 |
| | 2024 | 3 805 | 1 470 | 5 275 |
| | 2023 | 3 186 | 6 552 | 9 738 |
| | 2022 | 2 517 | 11 502 | 14 019 |
| Uusiutuva | 2025 | 47 763 | 11 573 | 59 336 |
| | 2024 | 47 106 | 19 645 | 66 751 |
| | 2023 | 52 119 | 14 585 | 66 704 |
| | 2022 | 54 752 | 11 050 | 65 802 |

## Mercadan portfolion kokonaisvedenkulutus

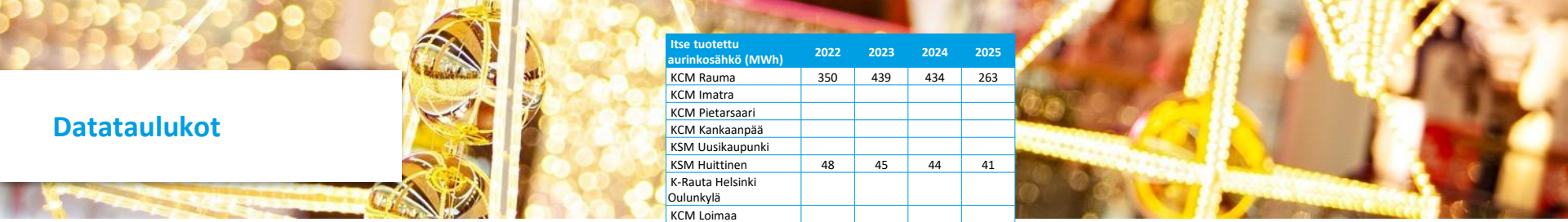
| | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | Muutos (%) 2024-2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| Vesi ($m^3$) | 75 551 | 82 722 | 89 306 | 94 069 | 5 % |

## Mercadan portfolion energia- ja vesitiheys

| | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | Muutos (%) 2024-2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| Sähkö (kWh/$brm^2$) | 140 | 135 | 124 | 126 | 2 % |
| Kaukolämpö (kWh/$brm^2$) | 55 | 52 | 55 | 41 | -34 % |
| **Yhteensä (kWh/$brm^2$)** | **195** | **187** | **179** | **167** | **-7 %** |
| Vesi (l/$brm^2$) | 185 | 202 | 218 | 231 | 6 % |

## Mercadan portfolion kasvihuonekaasupäästöt

| | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | Muutos (%) 2024-2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Suorat päästöt (Scope 1), $tCO_2e$** | | | | | |
| Maakaasu | 33 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Epäsuorat päästöt (Scope 2), $tCO_2e$** | | | | | |
| Ostettu sähkö | 1 426 | 2 141 | 2 619 | 1 501 | -74 % |
| Ostettu kaukolämpö | 2 887 | 2 292 | 1 635 | 1 558 | -5 % |
| **Muut epäsuorat päästöt (Scope 3), $tCO_2e$** | | | | | |
| Vedenkulutus ja jätevesi | 34 | 48 | 53 | 50 | -6 % |
| Jäte (vain Karisma ja Veturi) | 31 | 21 | 24 | 8 | -200 % |
| Hankinnat (vain Karisma ja Veturi) | - | - | 471 | 149 | -216 % |
| **Yhteensä ($tCO_2$)** | **4 411** | **4 502** | **4 802** | **3 266** | **-47 %** |
| **Yhteensä ($kgCO_2/brm^2$)** | **11** | **11** | **12** | **8** | **-49 %** |



# Datataulukot

## Itse tuotettu aurinkoenergia liiketiloissa (MWh)

AURINKOPANEELIT KÄYTÖSSÄ YHTEENSÄ
**12**
LIIKEKIINTEISTÖSSÄ

**2291 MWh**
TUOTETTU OMAA AURINKOSÄHKÖÄ

| Itse tuotettu aurinkosähkö (MWh) | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|---|---|---|---|---|
| KCM Rauma | 350 | 439 | 434 | 263 |
| KCM Imatra | | | | |
| KCM Pietarsaari | | | | |
| KCM Kankaanpää | | | | |
| KSM Uusikaupunki | | | | |
| KSM Huittinen | 48 | 45 | 44 | 41 |
| K-Rauta Helsinki Oulunkylä | | | | |
| KCM Loimaa | | | | |
| KCM Mäntsälä | 69 | 113 | 213 | 26 |
| KCM Helsinki Malmi | | | | |
| KCM Kuopio Päiväranta | 407 | 162 | 443 | 481 |
| KSM Haukipudas | | | | |
| KSM Rauma Monnankatu | | | | |
| KSM Kempele | | | | |
| KSM Järvenpää Peltola | 49 | 40 | 52 | 53 |
| K-Rauta Kauhajoki | | | | |
| KCM Vantaa Koivukylä | | | | |
| KSM Helsinki Torpparinmäki | | | | |
| KSM Kangasala | | | | |
| KSM Kouvola Kankaro | | | | |
| KSM Sodankylä | | | | |
| KSM Jalasjärvi | 71 | 71 | 67 | 70 |
| KSM Savonlinna Mertala | | | | |
| KSM Kirkkonummi Veikkola | 53 | 66 | 63 | 56 |
| KCM Äänekoski | | | | |
| KSM Lappeenranta Kaukas | 55 | 57 | 55 | 53 |
| Kauppakeskus Lahti Karisma | | | | |
| KCM Kauhajoki | 242 | 236 | 217 | 225 |
| KCM Lieksa | | | | |
| KSM Pihtipudas | | | | |
| Kauppakeskus Veturi | 579 | 699 | 702 | 471 |
| KCM Kokkola Heinola | 355 | 351 | 349 | 359 |
| Kauppakeskus Merituuli | 192 | 209 | 201 | 191 |
| KSM Kuhmo | | | | |
| KM Helsinki Oulunkylä | | | | |
| K-Rauta Eskilstuna | | | | |
| K-Rauta Halmstad | | | | |
| K-Rauta Haparanda | | | | |
| **Total** | **2470** | **2488** | **2840** | **2291** |




MERCADA

Jari Koistinen, toimitusjohtaja | jari.koistinen@mercada.fi | +358 400 653 478| Työpajankatu 12, FI-00580 Helsinki | mercada.fi

Yhteistyössä: Sustera