

Lomake asetuksen (EU) 2019/2088 8 artiklan 1, 2 ja 2 a kohdassa ja asetuksen (EU) 2020/852 6 artiklan ensimmäisessä kohdassa tarkoitettuja rahoitustuotteita koskeville tiedoille, jotka on annettava ennen sopimuksen tekemistä. Tämä asiakirja on rahastoesitteen liite.

TUOTENIMI:  
S-PANKKI ASUNTO ERIKOISSIJOITUSRAHASTO

OIKEUSHENKILÖTUNNUS:  
7437002B6284QFGMEC22

Kestävällä sijoituksella tarkoitetaan sijoitusta taloudelliseen toimintaan, joka edistää ympäristötavoitetta tai yhteiskunnallista tavoitetta, edellyttäen, että sijoitus ei aiheuta merkittävää haittaa yhdellekään ympäristötavoitteelle tai yhteiskunnalliselle tavoitteelle ja että sijoituskohteina olevat yritykset noudattavat hyviä hallintotapoja.

EU:n kestävyysluokitusjärjestelmä on asetuksessa (EU) 2020/852 säädetty luokitusjärjestelmä, jossa vahvistetaan luettelo ympäristön kannalta kestävästä taloudellisista toiminnoista. Kyseinen asetus ei sisällä luettelo yhteiskunnan kannalta kestävästä taloudellisista toiminnoista. Kestävät sijoitukset, joilla on ympäristötavoite, saattavat olla luokitusjärjestelmän mukaisia tai sitten eivät.

## YMPÄRISTÖÖN JA/TAI YHTEISKUNTAAN LIITTYVÄT OMINAISUUDET

### ONKO TÄLLÄ RAHOITUSTUOTTEELLA KESTÄVÄ SIJOITUSTAVOITE?

Kyllä

Ei

Kestäviä sijoituksia, joilla on ympäristötavoite, tehdään vähintään: \_\_\_ %

Rahoitustuote edistää ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia ja, vaikka sen tavoitteena ei ole kestävien sijoitusten tekeminen, siinä on 40 %:n vähimmäisosuus kestäviä sijoituksia,

EU:n luokitusjärjestelmän mukaisesti ympäristön kannalta kestävinä pidettyihin taloudellisiin toimintoihin

joilla on ympäristötavoite taloudellisissa toiminnoissa, joita pidetään EU:n luokitusjärjestelmän mukaisesti ympäristön kannalta kestävinä

taloudellisiin toimintoihin, joita ei pidetä EU:n luokitusjärjestelmän mukaisesti ympäristön kannalta kestävinä

joilla on ympäristötavoite taloudellisissa toiminnoissa, joita ei pidetä EU:n luokitusjärjestelmän mukaisesti ympäristön kannalta kestävinä

Kestäviä sijoituksia, joilla on yhteiskunnallinen tavoite, tehdään vähintään: \_\_\_ %

joilla on yhteiskunnallinen tavoite

Rahoitustuote edistää ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia mutta ei tee kestäviä sijoituksia



### MITÄ YMPÄRISTÖÖN JA/TAI YHTEISKUNTAAN LIITTYVIÄ OMINAISUUKSIA TÄMÄ RAHOITUSTUOTE EDISTÄÄ?

Rahaston tavoitteena on esimerkiksi hillitä ilmastonmuutosta investoimalla energiatehokkaihin rakennuksiin ja parantamalla omistettujen kohteiden energiatehokkuutta sekä pienentämällä hiilijalanjälkeä.

Rahaston kiinteistöalku on varsin uutta ja sitä ylläpidetään ja kehitetään jatkuvasti. Lisäksi etsitään aktiivisesti keinoja energiatehokkuuden parantamiseksi sekä keinoja vedenkulutuksen vähentämiseksi. Mittaamme ja seuraamme kiinteistöjen kulutustrendejä (sähkö, lämpöenergia, vesi) ja ohjaamme vuokralaisten kulutusta pienempään investoimalla käyttöä optimoivaan tekniikkaan ja lämmitysmuotoihin. Tällä vähennetään ympäristökuormituksen lisäksi myös energiankulutuksen kustannuksia.

Rahasto edistää jätteiden kierrätysasteen parantamista mahdollistamalla asukkaiden kattavan kierrätysasteen ja lisäämällä muovinkeräysmahdollisuutta.

Rahasto edistää myös yhteiskunnallisia ominaisuuksia muun muassa laatimalla vuokralaisille tyytyväisyyskyselyitä sekä vastuullisuusteemoihin liittyviä kyselyitä, joiden avulla voidaan varmistaa vuokralaisten tyytyväisyys sekä huomioida vastuullisuusteemoihin liittyvät toiveet.

Rahaston vertailuarvoksi ei ole nimetty indeksiä.

● Mitä kestävyysindikaattoreita käytetään mittaamaan kunkin tämän rahoitustuotteen edistämän ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyvän ominaisuuden saavuttamista?

Ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyvien ominaisuuksien arvioimisessa, mittaamisessa ja seuraamisessa käytetään muun muassa tietoa rahastojen omistamien kohteiden sähkön, veden ja lämmön kulutuksesta sekä kierrätysasteesta. Rahasto tekee myös hiilijalanjälkilaskentaa kaukolämmön sekä sähkön osalta. Lisäksi rahasto mittaa toteutuneen jätteen määrän 100-prosenttisesti omistetuissa kohteissa.

Rahasto raportoi edellä mainittujen indikaattorien tuloksista vuosittain vastuullisuusraportissaan.

● Mitkä ovat niiden kestävien sijoitusten tavoitteet, joita rahoitustuote aikoo osittain tehdä, ja miten kestävä sijoitus edistää näiden tavoitteiden saavuttamista?

Niiden kestävien sijoitusten tavoitteet, jotka rahoitustuotteessa aiotaan tehdä osittain, on ilmastonmuutoksen hillintä ja siihen sopeutuminen. Kestäväksi sijoitukseksi katsotaan ne sijoitukset, jotka ovat EU:n luokitusjärjestelmän mukaisia.

● Miten kestävät sijoitukset, joita rahoitustuote aikoo osittain tehdä, eivät aiheuta merkittävää haittaa yhdellekään ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyvälle kestäväälle sijoitustavoitteelle?

Kestävät sijoitukset seulotaan ja varmistetaan, että ne eivät aiheuta merkittävää haittaa yhdellekään ympäristölliselle tai yhteiskunnalliselle sijoitustavoitteelle. Tämä varmistetaan muun muassa tekemällä sijoituskohteisiin tarkistuksia ennen sijoittamista ja omistusaikana sekä huomioimalla pääsiallisia haitallisia vaikutuksia koskevat indikaattorit, koska on määritelty, että nämä indikaattorit aiheuttavat aina haitallisia vaikutuksia. Mikäli sijoituskohteen katsotaan aiheuttavan merkittävää haittaa ei sitä pidetä kestäväenä.

Miten kestävyystekijöihin kohdistuvia haitallisia vaikutuksia koskevat indikaattorit on otettu huomioon?

Seuraamme rahaston tasolla kvartaaleittain pääsiallisia haitallisia vaikutuksia kuvaavia indikaattoreita. Rahastoa koskevat relevantit indikaattorit ovat energiatehottoman kiinteistövarallisuuden osuus sekä sellaiseen kiinteistövarallisuuteen tehtyjen sijoitusten osuus, joka liittyy fossiilisten polttoaineiden talteenottoon, varastointiin, kuljetukseen tai valmistukseen. Raportoimme indikaattoreista ja niihin liittyvistä mahdollisista toimista ja tavoitteista konsernitasolla vuosittain.

**Kestävyysindikaattoreilla** mitataan, miten rahoitustuotteen edistämät ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyvät ominaisuudet toteutuvat.

**Pääsiallisilla haitallisilla vaikutuksilla** tarkoitetaan sijoituspäätösten merkittävimpiä kielteisiä vaikutuksia kestävyystekijöihin, jotka koskevat ympäristöön, yhteiskuntaan ja työntekijöihin liittyviä asioita, ihmisoikeuksien kunnioittamista sekä korruption ja lahjonnan torjuntaan liittyviä asioita.

Miten kestävät sijoitukset ovat monikansallisille yrityksille annettujen OECD:n toimintaohjeiden sekä yritystoimintaa ja ihmisoikeuksia koskevien YK:n ohjaavien periaatteiden mukaisia? Tarkemmat tiedot:

Rahasto sijoittaa lähtökohtaisesti vain sellaisiin yhtiöihin, joiden tarkoituksena on omistaa kiinteistöjä. Varmistamme ja seuraamme, että sijoituskohteena olevat yhtiöt noudattavat yleisesti hyväksyttyjä kansainvälisiä normeja.

EU:n luokitusjärjestelmässä vahvistetaan ”ei merkittävää haittaa” -periaate, jonka mukaan luokitusjärjestelmän mukaiset sijoitukset eivät saisi aiheuttaa luokitusjärjestelmän tavoitteille merkittävää haittaa. Periaatteeseen liittyy erityisiä EU:n kriteerejä.

”Ei merkittävää haittaa” -periaatetta sovelletaan ainoastaan sellaisiin rahoitustuotteeseen sisältyviin sijoituksiin, joissa otetaan huomioon ympäristön kannalta kestäviä taloudellisia toimintoja koskevat EU:n kriteerit. Muiden tähän rahoitustuotteeseen sisältyvien sijoitusten osuuden osalta ei oteta huomioon ympäristön kannalta kestäviä taloudellisia toimintoja koskevia EU kriteerejä.

Mitkään muutkaan kestävä sijoitukset eivät saa aiheuttaa ympäristö- tai yhteiskunnallisille tavoitteille merkittävää haittaa.



## OTETAANKO TÄSSÄ RAHOITUSTUOTTEESSA HUOMIOON PÄÄASIALLISET HAITALLISET VAIKUTUKSET KESTÄVYYSTEKIJÖIHIN?

Kyllä

Tämän tuotteen osalta seurataan pakollisia haitallisia kestävyysvaikutuksia kuvaavia indikaattoreita kvartaaleittain. Rahaston osalta seurataan seuraavia indikaattoreita:

Sellaiseen kiinteistövarallisuuteen tehtyjen sijoitusten osuus, joka liittyy fossiilisten polttoaineiden talteenottoon, varastointiin, kuljetukseen tai valmistukseen sekä energiatehottomaan kiinteistövarallisuuteen tehtyjen sijoitusten osuus.

Pääasialliset haitalliset vaikutukset otetaan huomioon poissulkemalla, vaikuttamalla ja varmistamalla että sijoituskohteet noudattavat kansainvälisiä normeja.

Tiedot pääasiallisten haitallisten vaikutusten huomioimista kestävyystekijöihin raportoidaan vuosittain annettavien kestävyystietojen yhteydessä. Tiedot ovat saatavilla osoitteesta: <https://www.s-pankki.fi/vastuullisuus-sijoittamisessa/>.

Ei



## MITÄ SIOJITUSSTRATEGIAA TÄSSÄ RAHOITUSTUOTTEESSA NOUDATETAAN?

Rahasto on aktiivinen ja se edistää ympäristöön- ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia. Rahasto noudattaa S-Pankki Varallisuudenhoitoliiketoiminnan Vastuullisen sijoittamisen periaatteita sekä Ilmastostrategiaa. Dokumentit löytyvät verkkosivuiltamme.

Käytännössä ympäristöön, yhteiskuntaan ja hallintoon liittyviä ominaisuuksia edistetään huomioimalla kestävyysriskit sijoituspäätöksissä, arvioimalla sijoituskohteiden vastuullisuutta sekä ohjaamalla käytönaikaista toimintaa. Rahasto huomioi kestävyysriskit ja -mahdollisuudet investointi- ja rakennusvaiheessa muun muassa laatimalla kattavat due diligence-selvitykset ja selvittämällä mahdollisuudet uusiutuvan energian tuotantoon. Lisäksi rahasto seuraa ja ohjaa kiinteistöjen toimintoja pienentääkseen käytönaikaista ympäristökuormitusta ja varmistaakseen vuokralaisten tyytyväisyyden.

- Mitkä ovat sijoitusstrategian sitovat osatekijät, joita käytetään valittaessa sijoitukset kunkin tämän rahoitustuotteen edistämisen ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyvän ominaisuuden toteutumiseksi?

**Sijoitusstrategia ohjaa** sijoituspäätöksiä esimerkiksi sijoitustavoitteiden ja riskinsietokyvyn kaltaisten tekijöiden perusteella.

Rahaston sijoituspäätöksenteossa huomioidaan aina kestävyysriskit ja hyödynnetään vastuullisuusanalyysia.

Lisäksi varmistetaan, että sijoituskohteena olevissa kiinteistöyhtiöissä noudatetaan kansainvälisiä normeja.

Lisätietoa sijoitusstrategian sitovista elementeistä löytyy S-Pankin Varallisuudenhoitoliiketoiminnan Vastuullisen sijoittamisen periaatteista.

**Hyvien hallintotapoihin** sisältyvät toimivat hallintorakenteet, työntekijöihin nähden ylläpidetyt suhteet, henkilöstön palkitseminen ja verosäännösten noudattaminen.

- Mitkä ovat toimintaperiaatteet, joiden mukaisesti arvioidaan sijoituskohteina olevien yritysten hyviä hallintotapoja?

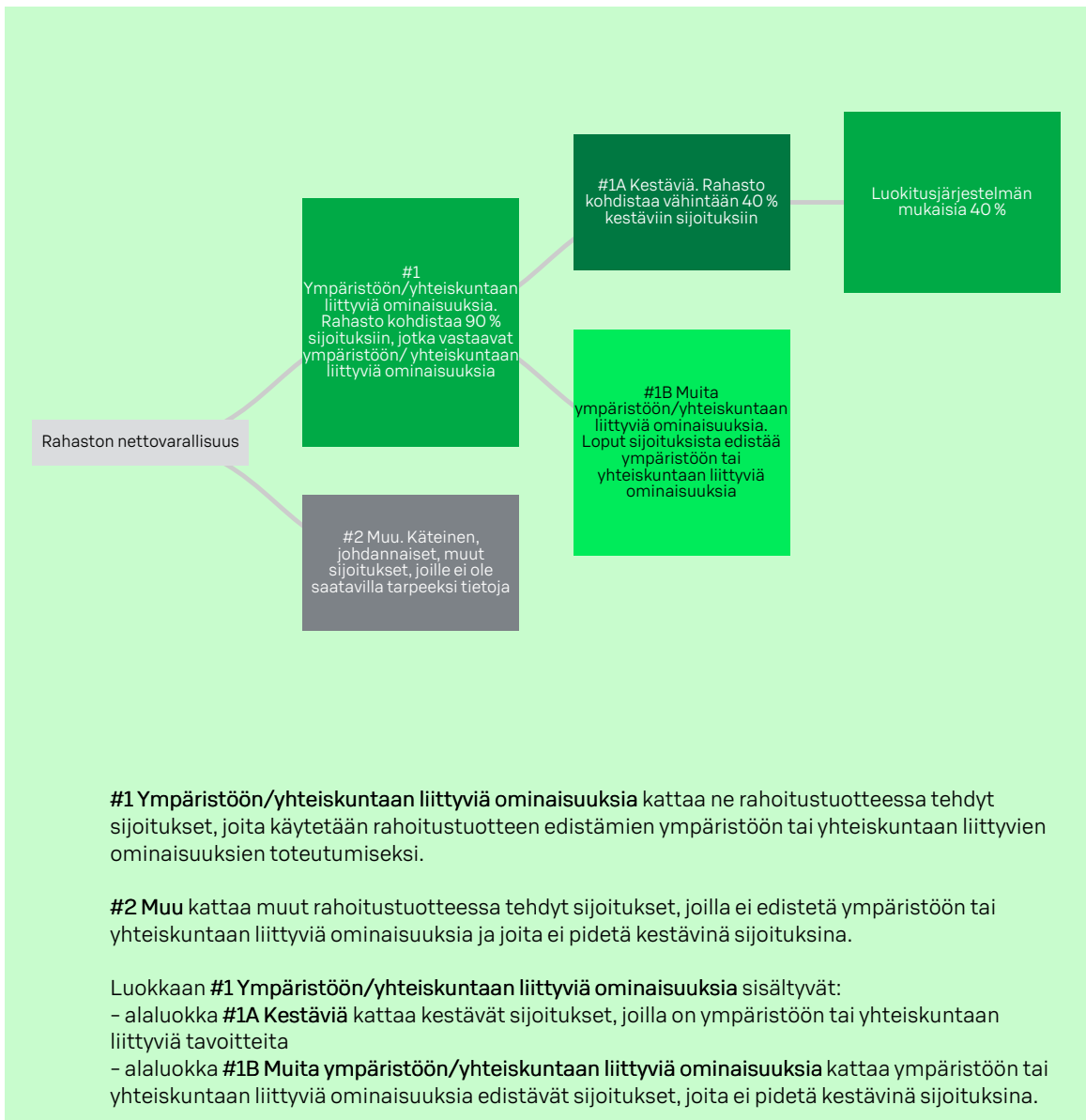
Arvioimme säännöllisesti rahaston omistamien yhtiöiden hyvien hallintotapojen noudattamista keräämällä tietoa sijoituskohteena olevista yhtiöistä. Rahasto omistaa pääsääntöisesti kokonaisuudessaan sijoituskohteena olevat yhtiöt ja se edellyttää hyvien hallintotapojen noudattamista niissä sekä vähemmistö-omisteisissa kohteissa. Rahasto omistaa pääsääntöisesti vain sellaisia yhtiöitä, joiden tarkoituksena on kiinteistöjen omistaminen. Edellä mainituilla yhtiöillä ei ole työntekijöitä.



## MIKÄ ON TÄLLE RAHOITUSTUOTTEELLE SUUNNITELTU VAROJEN ALLOKOINTI?

Varojen allokointi kuvattu alla olevassa kuvassa.

**Varojen allokointi** kuvaa tiettyihin omaisuuseriin tehtyjen sijoitusten osuutta.





## MISSÄ MÄÄRIN KESTÄVÄT SIOITUKSET, JOILLA ON YMPÄRISTÖTAVOITE, OVAT EU:N LUOKITUSJÄRJESTELMÄN MUKAISIA?

Kaikki rahaston kestävä sijoitukset, joilla on ympäristötavoite ovat EU:n luokitusjärjestelmän mukaisia.

- Sijoitetaanko rahoitustuotteessa EU:n luokitusjärjestelmän mukaisiin fossiiliseen kaasuun ja/tai ydinenergiaan liittyviin toimintoihin?

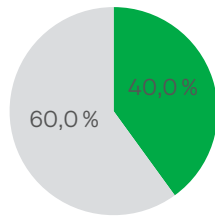
Kyllä

Fossiiliseen kaasuun  Ydinenergiaan

Ei

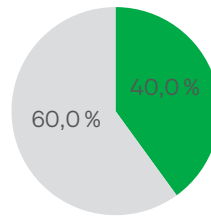
Seuraavissa kahdessa kaaviossa esitetään vihreällä EU:n luokitusjärjestelmän mukaisten sijoitusten vähimmäisprosenttiosuus. Koska ei ole olemassa asianmukaista menetelmää, jolla voitaisiin määrittää, ovatko valtion joukkolainat\* luokitusjärjestelmän mukaisia, ensimmäisessä kaaviossa luokitusjärjestelmän mukaisuus esitetään kaikista rahoitustuotteen sijoituksista, valtion joukkolainat mukaan lukien, kun taas toisessa kaaviossa luokitusjärjestelmän mukaisuus esitetään rahoitustuotteen sijoituksista ilman valtion joukkolainoja.

1. Luokitusjärjestelmän mukaiset sijoitukset, valtion joukkolainat\* mukaan lukien



● Luokitusjärjestelmän mukaiset  
● Muut kuin luokitusjärjestelmän mukaiset

2. Luokitusjärjestelmän mukaiset sijoitukset, valtion joukkolainat\* pois lukien



● Luokitusjärjestelmän mukaiset  
● Muut kuin luokitusjärjestelmän mukaiset

\*Näissä kaavioissa "valtion joukkolainoihin" luetaan kaikki valtiovastuut.

- Mikä on siirtymätoimintoihin ja mahdollistaviin toimintoihin tehtävien sijoitusten vähimmäisosuus?

Rahasto ei sitoudu vähimmäisosuuksiin, jotka sen pitäisi kohdistaa siirtymätoimintoihin tai mahdollistavaan toimintoihin.



## MIKÄ ON SELLAISTEN YMPÄRISTÖTAVOITETTA EDISTÄVIEN KESTÄVIEN SIOITUSTEN VÄHIMMÄISOSUUS, JOTKA EIVÄT OLE EU:N LUOKITUSJÄRJESTELMÄN MUKAISIA?

Kaikki rahaston kestävä sijoitukset, joilla on ympäristötavoite ovat EU:n luokitusjärjestelmän mukaisia.



## MIKÄ ON YHTEISKUNNALLISESTI KESTÄVIEN SIOITUSTEN VÄHIMMÄISOSUUS?

Rahasto ei ole sitoutunut tekemään kestäviä sijoituksia, joilla on yhteiskunnallinen tavoite, rahasto voi kuitenkin tehdä sellaisia sijoituksia, jotka edistävät yhteiskunnallista tavoitetta

Luokitusjärjestelmän mukaiset toiminnot ilmaistaan osuutena seuraavista:

- **liikevaihto**, joka vastaa sijoituskohteina olevien yritysten vihreistä toiminnoista saatavien tulojen osuutta
- **pääomamenot** (CapEx), jotka osoittavat sijoituskohteina olevien yritysten tekemät vihreät sijoitukset, joiden tavoitteena on esimerkiksi vihreään talouteen siirtyminen
- **toimintamenot** (OpEx), jotka heijastavat sijoituskohteina olevien yritysten vihreitä operatiivisia toimintoja.

Mahdollistavat toiminnot mahdollistavat suoraan sen, että muilla toiminnoilla edistetään merkittävästi ympäristötavoitetta. **Siirtymätoiminnot** ovat toimintoja, joille ei ole vielä saatavilla vähähiilisiä vaihtoehtoja, ja muun muassa niiden kasvihuonekaasupäästö-tasot vastaavat parasta suorituskykyä.



ovat ympäristötavoitetta edistäviä kestäviä sijoituksia, joissa ei oteta huomioon EU:n luokitusjärjestelmän mukaisia ympäristön kannalta kestäviä taloudellisia toimintoja koskevia kriteerejä.



## **MITKÄ SIJOITUKSET SISÄLTÄVÄT KOHTAAN ”#2 MUU”, MIKÄ ON NIIDEN TARKOITUS JA SOVELLETAANKO YMPÄRISTÖÖN LIITTYVIÄ TAI YHTEISKUNNALLISIA VÄHIMMÄISTASON SUOJATOIMIA?**

Kohtaan ”#2 Muu” voi sisältyä esimerkiksi käteiset ja johdannaiset. Käteistä voi olla maksuvalmiuden varmistamiseen tai riskien tasapainottamiseen. Johdannaisten käyttötarkoitus on kuvattu rahaston säännöissä. Edellä mainittuihin osuuksiin ei sovelleta ympäristöön liittyviä tai yhteiskunnallisia vähimmäistason suojatoimia



## **MISTÄ VOI SAADA TARKEMPIA TUOTEKOHTAISIA TIETOJA VERKOSSA?**

Tarkempia tuotekohtaisia tietoja on saatavilla osoitteessa: <https://www.s-pankki.fi/rahastot/>