Julkaistu 21.12.2022
Päivitetty 21.11.2025

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 kestävistä taloudellisista toiminnoista.** Kyseiseinen asetus ei sisällä luetteloa yhteiskunnan kannalta kestävistä 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**

☐ **Kestäviä sijoituksia, joilla on ympäristötavoite,** tehdään vähintään: ___ %

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

☐ **Kestäviä sijoituksia, joilla on yhteiskunnallinen tavoite,** tehdään vähintään: ___ %

●○ ☒ **Ei**

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

- ☒ joilla on ympäristötavoite taloudellisissa toiminnoissa, joita pidetään EU:n luokitusjärjestelmän mukaisesti ympäristön kannalta kestävinä
- ☐ joilla on ympäristötavoite taloudellisissa toiminnoissa, joita ei pidetä EU:n luokitusjärjestelmän mukaisesti ympäristön kannalta kestävinä
- ☐ 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?

Rahasto edistää ilmastonmuutoksen hillintää huomioimalla ympäristötekijät investointivaiheessa ja parantamalla omistettujen kiinteistöjen energiatehokkuutta ja sitä kautta pienentämällä energian kulutuksen hiilijalanjälkeä.

Investointivaiheessa kiinnitämme huomioita sijoituskohteiden sijaintiin ja julkisen liikenteen yhteyksiin, hankittavien kiinteistöjen energiatehokkuuteen ja uusiutuvan energian hyödyntämisen mahdollisuuksiin sekä kiertotalousratkaisuihin. Kiinteistöjen omistuksen aikana panostamme energiatehokkuuden parantamiseen, vaihtoehtoisten energiamuotojen osuuden kasvattamiseen ja päästöttömän energian hankitaan oman ostotoiminnan piirissä olevan energian osalta.

Rahasto edistää jätteiden kierrätysasteen parantamista mahdollistamalla asukkaille kattavat lajittelumahdollisuudet.

Rahasto edistää myös yhteiskunnallisia ominaisuuksia muun muassa laatimalla vuokralaisille tyytyväisyyskyselyitä, joiden avulla voidaan varmistaa vuokralaisten tyytyväisyys sekä kehittää toimintaa palautteiden perusteella.

Rahaston vertailuarvoksi ei ole nimetty indeksiä.

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

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

Ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyvien ominaisuuksien arvioimisessa, mittaamisessa ja seuraamisessa käytetään tietoa rahastojen omistamien kohteiden sähkön, veden ja lämmön kulutuksesta, energian hiilidioksidipäästöistä sekä jätteiden kierrätysasteesta.

Rahastossa seurataan myös kestävien sijoitusten määrää sekä pakollisia pääasiallisia haitallisia vaikutuksia koskevia indikaattoreita, jotka on lueteltu jäljempänä kysymyksen ”Otetaanko tässä rahoitustuotteessa huomioon pääasialliset haitalliset vaikutukset kestävyystekijöihin?” yhteydessä.

Emme ole asettaneet yksittäisille indikaattoreille raja-arvoja, vaan tarkastelemme suoriutumista rahastotasolla ja kokonaisuutena. Varmistamme jatkuvasti, että rahasto täyttää kestävien sijoitusten vähimmäisosuuden.

● 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. 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 kestävälle sijoitustavoitteelle?

Pääasiallisilla 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.

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 rahastoa koskevat pakolliset pääsiallisia haitallisia vaikutuksia koskevat indikaattorit, koska on määritelty, että nämä indikaattorit aiheuttavat aina haitallisia vaikutuksia. Kuten jäljempänä on kuvattu, rahastoa koskevat pakolliset pääsiallisia haitallisia vaikutuksia koskevat indikaattorit ovat energiatehottoman kiinteistövarallisuuden osuus sekä sellaiseen kiinteistövarallisuuteen tehtyjen sijoitusten osuus, joka liittyy fossiilisten polttoaineiden talteenottoon, varastointiin, kuljetukseen tai valmistukseen. Mikäli kiinteistösijoitus liittyy fossiilisten polttoaineiden talteenottoon, varastointiin, kuljetukseen tai valmistukseen tai kiinteistösijoitus on komission delegoidun asetuksen (EU) 2022/1288 liitteessä I käytetyn ”tehoton kiinteistövarallisuus” -määritelmän mukaan energiatehoton, ei sen katsota olevan kestävä.

Miten kestävyystekijöihin kohdistuvia haitallisia vaikutuksia koskevat indikaattorit on otettu huomioon?

Seuraamme rahaston tasolla kvartaaleittain pääasiallisia haitallisia vaikutuksia kuvaavia indikaattoreita. Rahastoa koskevat pakolliset 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 vuosittain. Seurattavat indikaattorit on lueteltu jäljempänä kysymyksen ”Otetaanko tässä rahoitustuotteessa huomioon pääasialliset haitalliset vaikutukset kestävyystekijöihin?” yhteydessä.

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

Rahaston kestävät sijoitukset ovat kiinteistöjä tai sijoituksia sellaisiin yhtiöihin, joiden tarkoituksena on omistaa kiinteistöjä. Edellä mainituilla yhtiöillä ei ole työntekijöitä.

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 kestävät 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 ovat saatavilla rahaston vuosikertomuksesta vuosittain annettavien kestävyystietojen yhteydessä. Tiedot ovat saatavilla osoitteesta: https://www.s-pankki.fi/rahastot/.

☐ Ei

MITÄ SIJOITUSSTRATEGIAA TÄSSÄ RAHOITUSTUOTTEESSA NOUDATETAAN?

Rahasto on aktiivinen ja se edistää ympäristöön- ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia.

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, joissa käydään läpi kohteiden tekniset, taloudelliset, juridiset ja ympäristölliset ominaisuudet. Lisäksi rahasto seuraa ja ohjaa kiinteistöjen toimintoja pienentääkseen käytönaikaista ympäristökuormitusta ja varmistaakseen vuokralaisten tyytyväisyyden.

Sijoitusstrategia ohjaa sijoituspäätöksiä esimerkiksi sijoitustavoitteiden ja riskinsietokyvyn kaltaisten tekijöiden perusteella.

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

Rahaston sijoituspäätöksenteossa huomioidaan aina kestävyysriskit ja hyödynnetään vastuullisuusanalyysia.

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

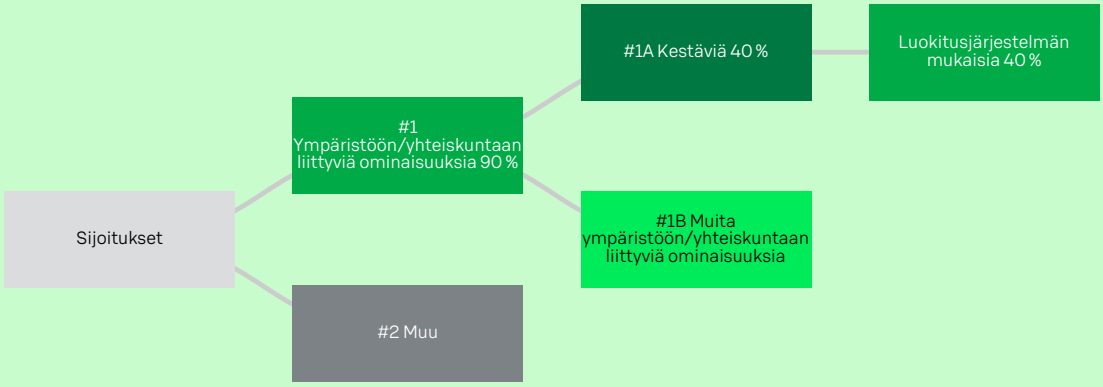
- Mitkä ovat toimintaperiaatteet, joiden mukaisesti arvioidaan sijoituskohteina olevien yritysten hyviä hallintotapoja?

Rahasto omistaa lähtökohtaisesti vain sellaisia yhtiöitä, joiden tarkoituksena on omistaa kiinteistöjä. Edellä mainituilla yhtiöillä ei ole työntekijöitä. Näistä syistä toimintaperiaatteet yritysten hyvien hallintotapojen arvioinnille eivät sovellu rahaston sijoituskohteisiin.

MIKÄ ON TÄLLE RAHOITUSTUOTTEELLE SUUNNITELTU VAROJEN ALLOKOINTI?

Varojen allokointi kuvaa tiettyihin omaisuuseriin tehtyjen sijoitusten osuutta.

Rahasto kohdistaa vähintään 90 % sijoituksiin, jotka vastaavat ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia. Rahaston sijoituksista enintään 10 % on kohdan ”#2 Muu” sijoituksia. Kohtaan ”#2 Muu” voi sisältyä käteinen, johdannaiset ja muut sijoitukset, joille ei ole saatavilla tarpeeksi tietoja. Rahaston sijoituksista vähintään 40 % on kestäviä sijoituksia ja vähintään 40 % on EU:n luokitusjärjestelmän mukaisia sijoituksia.



Luokitusjärjestelmän mukaiset toiminnat 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.

#1 Ympäristöön/yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia kattaa ne rahoitustuotteessa tehdyt sijoitukset, joita käytetään rahoitustuotteen edistämien ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyvien ominaisuuksien toteutumiseksi.

#2 Muu kattaa muut rahoitustuotteessa tehdyt sijoitukset, joilla ei edistetä ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia ja joita ei pidetä kestävinä sijoituksina.

Luokkaan **#1 Ympäristöön/yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia** sisältyvät:
- alaluokka **#1A Kestäviä** kattaa kestävät sijoitukset, joilla on ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyviä tavoitteita
- alaluokka **#1B Muita ympäristöön/yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia** kattaa ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia edistävät sijoitukset, joita ei pidetä kestävinä sijoituksina.

- Miten johdannaisten käyttö edesauttaa rahoitustuotteen edistämien ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyvien ominaisuuksien toteutumista?

Rahasto ei käytä johdannaisia ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyvien ominaisuuksien toteuttamiseksi.

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

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

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

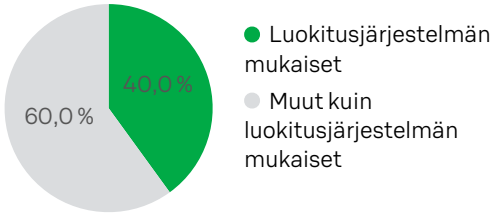
☐ Kyllä

☐ Fossiiliseen kaasuun ☐ Ydinenergiaan

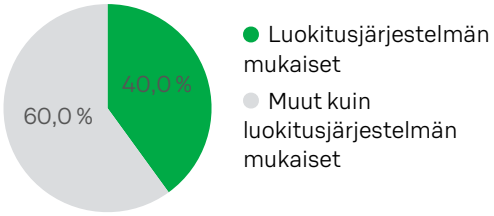
☒ Ei

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**



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



Kaaviossa esitettyjen sijoitusten osuus on 100 % kaikista sijoituksista.

*Näissä kaavioissa "valtion joukkolainoihin" luetaan kaikki valtiovastuut.

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 kasvihuonekaasupäästötasot vastaavat parasta suorituskykyä.

● Mikä on siirtymätoimintoihin ja mahdollistaviin toimintoihin tehtävien sijoitusten vähimmäisosuus?

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

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

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

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

MIKÄ ON YHTEISKUNNALLISESTI KESTÄVIEN SIJOITUSTEN VÄHIMMÄISOSUUS?

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

MITKÄ SIJOITUKSET SISÄLTYVÄT 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/.