Publicerad 21.12.2022
Uppdaterad 21.11.2025

Mall som avser upplysningar som lämnas innan avtal ingås för de finansiella produkter som avses i artikel 8.1, 8.2 och 8.2a i förordning (EU) 2019/2088 och artikel 6 första stycket i förordning (EU) 2020/852. Detta dokument är en bilaga till fondprospektet.

Produktnamn:
S-BANKEN FASTIGHET SPECIALPLACERINGSFOND

Identifieringskod för juridiska personer:
743700ETC3YYB7FWOU87

MILJÖRELATERADE OCH/ELLER SOCIALA EGENSKAPER

Har denna finansiella produkt ett mål för hållbar investering?

● ● ☐ **Ja**

☐ **Den kommer att göra ett minimum av hållbara investeringar med ett miljömål: ___ %**

- ☐ i ekonomiska verksamheter som anses vara miljömässigt hållbara engligt EU-taxonomin
- ☐ i ekonomiska verksamheter som inte anses vara miljömässigt hållbara engligt EU-taxonomin

☐ **Den kommer att göra ett minimum av hållbara investeringar med ett socialt mål: ___ %**

● ○ ☒ **Nej**

☒ **Den främjar miljörelaterade och sociala egenskaper och kommer, även om den inte har en hållbar investering som sitt mål, att ha en minimiandel på 10 % hållbara investeringar**

- ☒ med ett miljömål i ekonomiska verksamheter som anses vara miljömässigt hållbara enligt EU-taxonomin
- ☐ med ett miljömål i ekonomiska verksamheter som inte anses vara miljömässigt hållbara enligt EU-taxonomin
- ☐ med ett socialt mål

☐ **Den framjar miljörelaterade och sociala egenskaper, men kommer inte att göra några hållbara investeringar**

Hållbar investering: en investering i ekonomisk verksamhet som bidrar till ett miljömål eller socialt mål, förutsatt att investeringen inte orsakar betydande skada för något annat miljömål eller socialt mål och att investeringsobjekten följer praxis för god styrning.

EU-taxonomin är ett klassificeringssystem som fastställs i förordning (EU) 2020/852, där det fastställs en företeckning över **miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter.** Förordningen innehåller inte någon företeckning över socialt hållbara ekonomiska verksamheter. Hållbara investeringar med ett miljömål kan vara förenliga med kraven i taxonomin eller inte.

Vilka miljörelaterade och/eller sociala egenskaper framjas av denna finansiella produkt?

Fonden främjar begränsning av klimatförändringar genom att beakta miljöfaktorer i investeringsfasen, genom att förbättra energieffektiviteten i fastigheter som fonden äger och genom att på så sätt minska koldioxidavtrycket från energiförbrukningen.

I investeringsfasen ägnar vi uppmärksamhet åt investeringsobjektens geografiska läge och kollektivtrafikförbindelser, energieffektiviteten och möjligheterna att utnyttja förnybar energi samt lösningar till cirkulär ekonomi i de fastigheter som vi ska köpa. Den tid under vilken fastigheter ägs satsar vi på att förbättra energieffektiviteten, öka andelen alternativa energiformer och anskaffa utsläppsfri energi när det gäller den energi som omfattas av den egna inköpsverksamheten.

Fonden syftar till att främja social välfärd genom att tillhandahålla hyresgästerna säkra och sunda lokaler. Dessutom beaktar fonden hyresgästerna bland annat genom att genomföra enkäter för hyresgäster om nöjdhet, så att fonden kan garantera att hyresgästerna är nöjda och utveckla verksamheten utifrån responsen.

Inget index har valts som ett referensvärde för fonden.

- **Vilka hållbarhetsindikatorer används för att mäta uppnåendet av var och en av de miljörelaterade eller sociala egenskaper som främjas av denna finansiella produkt?**

Hållbarhetsindikatorer mäter uppnåendet av de

miljörelaterade eller sociala egenskaper som främjas av den finansiella produkten.

Vid bedömning, mätning och uppföljning av miljörelaterade eller sociala egenskaper använder vi information om förbrukning av el, vatten och värme i fastigheter som omfattas av fondens inköpsverksamhet, om utsläppen av koldioxid från energi och om andelen avfall som materialåtervunnits.

Fonden följer också upp antalet hållbara investeringar och de obligatoriska indikatorerna på huvudsakliga negativa konsekvenser. Dessa indikatorer anges nedan under frågan "Beaktas i denna finansiella produkt huvudsakliga negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer?".

Vi har inte fastställt några gränsvärden för enskilda indikatorer, utan vi analyserar prestationen per fond och som en helhet. Vi försäkrar oss kontinuerligt om att fonden uppfyller kravet på minimiandelen hållbara investeringar.

- **Vilka är målen med de hållbara investeringar som den finansiella produkten är tänkt att delvis göra, och hur bidrar den hållbara investeringen till dessa mål?**

Målen med de hållbara investeringar som den finansiella produkten är tänkt att delvis göra är begränsning av klimatförändringar. Med hållbara investeringar avses investeringar som är förenliga med EU-taxonomin.

- **På vilket sätt orsakar inte de hållbara investeringar som den finansiella produkten är tänkt att delvis göra någon betydande skada för några miljörelaterade eller sociala mål för hållbar investering?**

Huvudsakliga negativa konsekvenser är investeringsbeslut mest negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer som rör miljö, sociala frågor och personalfrågor, respekt för mänskliga rättigheter samt frågor rörande bekämpning av korruption och mutor.

Vi screenar hållbara investeringar och säkerställer att de inte orsakar någon betydande skada för ett enda miljörelaterat eller socialt investeringsmål. Vi säkerställer detta bland annat genom att kontrollera investeringsobjekt före investeringarna och under innehavstiden samt genom att beakta de obligatoriska indikatorerna på huvudsakliga negativa konsekvenser, eftersom det har fastställts att dessa indikatorer alltid orsakar negativa konsekvenser. Som det beskrivs nedan är fondens obligatoriska indikatorer på huvudsakliga negativa konsekvenser andelen fastighetstillgångar som är energiineffektiva samt andelen investeringar i sådana fastighetstillgångar som anknyter till utvinning, lagring, transport eller tillverkning av fossila bränslen. Om en fastighetsinvestering anknyter till utvinning, lagring, transport eller tillverkning av fossila bränslen eller om en fastighetsinvestering är energiineffektiv enligt definitionen ineffektiv fastighet som används i bilaga I till kommissionens delegerade förordning (EU) 2022/1288, anses den inte vara hållbar.

Hur har indikatorerna för negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer beaktats?

På fondnivå följer vi kvartalsvis upp indikatorerna som beskriver de huvudsakliga negativa konsekvenserna. De obligatoriska indikatorerna för fonden är andelen fastighetstillgångar som är energiineffektiva samt andelen investeringar i sådana fastighetstillgångar som anknyter till utvinning, lagring, transport eller tillverkning av fossila bränslen. Vi rapporterar årligen om indikatorerna och eventuella åtgärder och mål i anknytning till dem. De indikatorer som följs upp räknas upp nedan i samband med frågan ”Beaktas i denna finansiella produkt huvudsakliga negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer?”.

Hur är de hållbara investeringarna anpassade till OECD:s riktlinjer för multinationella företag och FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter? Beskrivning:

Fondens hållbara investeringar utgörs av fastigheter eller investeringar i företag vars syfte är att äga fastigheter. Ovannämnda bolag har inga anställda.

I EU-taxonomin fastställs en princip om att inte orsaka betydande skada, enligt vilken taxonomiförenliga investeringar inte får orsaka betydande skada för EU-taxonomins mål, och åtföljs av särskilda EU-kriterier.

Principen om att inte orsaka betydande skada är endast tillämplig på de av den finansiella produktens underliggande investeringar som beaktar EU-kriterierna för miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter. Den återstående delen av denna finansiella produkt har underliggande investeringar som inte beaktar EU-kriterierna för miljömässigt hållbara ekononmiska verksamheter.

Inga andra enventuella hållbara investeringar får heller orsaka betydande skada för några miljömål eller sociala mål.

Beaktas i denna finansiella produkt huvudsakliga negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer?

[X] Ja

Vad gäller denna produkt följer vi kvartalsvis upp obligatoriska indikatorer som beskriver negativa hållbarhetskonsekvenser. Vad gäller fonden följer vi upp följande indikatorer:

Andelen investeringar i sådana fastighetstillgångar som anknyter till utvinning, lagring, transport eller tillverkning av fossila bränslen samt andelen investeringar i fastighetstillgångar som är energiineffektiva.

De huvudsakliga negativa konsekvenserna beaktas genom att utesluta, påverka och säkerställa att investeringsobjekten följer internationella normer.

Uppgifter om beaktandet av de huvudsakliga negativa konsekvenserna för hållbarhetsfaktorerna finns i fondens årsberättelse, i samband med de hållbarhetsuppgifter som lämnas varje år. Uppgifterna finns på: https://www.s-pankki.fi/sv/spara-och-investera/fonder/.

[ ] Nej

Vilken investeringsstrategi följer denna finansiella produkt?

Fonden är aktiv och främjar miljörelaterade och sociala egenskaper.

I praktiken främjas egenskaperna i anknytning till miljö, samhälle och bolagsstyrning genom att beakta hållbarhetsriskerna i investeringsbesluten, bedöma investeringsobjektens hållbarhet och styra verksamheten under drift. Fonden beaktar hållbarhetsrisker och hållbarhetsmöjligheter i investeringsfasen och byggfasen, bland annat genom att göra upp omfattande due diligence-utredningar som granskar objektens tekniska, ekonomiska, juridiska och miljörelaterade egenskaper. När en fastighet blir en del av portföljen, följer vi månatligen upp det tekniska och ekonomiska läget för fastigheten.

Investeringsstrategin styr investeringsbeslut på grundval av faktorer som investeringsmål och risktolerans.

Praxis för god styrning omfattar sunda förvaltningsstrukturer, förhållandet mellan anställda, personalersättning och efterlevnad av skatteregler.

- **Vilka är de bindande delarna i investeringsstrategin som används för att välja de investeringar som uppnår var och en av de miljörelaterade eller sociala egenskaper som främjas av denna finansiella produkt?**

Hållbarhetsriskerna är alltid integrerade i fondens investeringsbeslut och hållbarhetsanalysen utnyttjas i besluten.

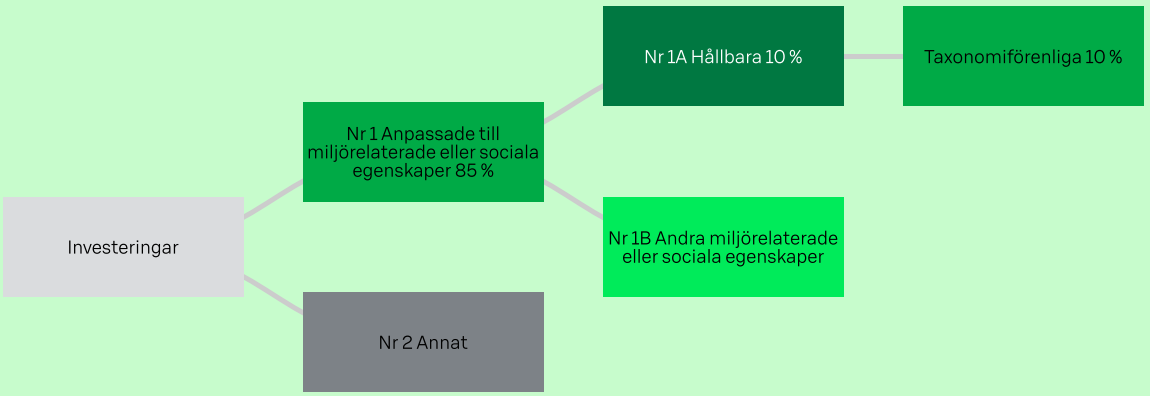
- **Vad är policyn för att bedöma praxis för god styrning i investeringsobjekten?**

Utgångspunkten är att fonden endast äger bolag vars syfte är att äga fastigheter. Ovannämnda bolag har inga anställda. Av dessa skäl är principerna för bedömning av god företagsstyrning inte tillämpliga på fondens investeringsobjekt.

Vilken tillgångsallokering är planerad för den finansiella produkten?

Fonden allokerar minst 85 procent till investeringar som är anpassade till miljörelaterade eller sociala egenskaper. Högst 15 procent av fondens investeringar utgörs av Nr 2 Annat investeringar. Nr 2 Annat kan omfatta kontanter, derivat och andra investeringar för vilka det inte finns tillräckligt med uppgifter tillgänglig. Minst 10 procent av fondens investeringar är hållbara investeringar och minst 10 procent av investeringarna är investeringar som är förenliga med EU-taxonomin.

Tillgångsallokering beskiver andelen investeringar i specifika tillgångar.



Taxonomiförenliga verksamheter uttrycks som en andel av följande:
- **omsättning,** vilket återspeglar andelen av intäkterna från investeringsobjektens gröna verksamheter
- **kapitalutgifter,** som visar de gröna investeringar som gjorts av investeringsobjekten, t.ex. för en omställning till en grön ekonomi
- **driftsutgifter,** som återspeglar investeringsobjektens gröna operativa verksamheter.

Nr 1 Anpassade till miljörelaterade eller sociala egenskaper omfattar den finansiella produktens investeringar som används för att uppnå de miljörelaterade eller sociala egenskaper som främjas av den finansiella produkten.

Nr 2 Annat omfattar den finansiella produktens återstående investeringar som varken är anpassade till de miljörelaterade eller sociala egenskaperna eller anses som hållbara investeringar.

Kategorin **Nr 1 Anpassade till miljörelaterade eller sociala egenskaper** omfattar:
- Underkategorin **Nr 1A Hållbara** omfattar hållbara investeringar med miljömål eller sociala mål.
- Underkategorin **Nr 1B Andra miljörelaterade eller sociala egenskaper** omfattar investeringar som är anpassade till de miljörelaterade eller sociala egenskaper som inte anses vara hållbara investeringar.

- **Hur uppnår användningen av derivat de miljörelaterade eller sociala egenskaper som den finansiella produkten främjar?**

Fonden använder inte derivat för att uppnå de miljörelaterade eller sociala egenskaperna.

Till vilken lägsta nivå är de hållbara investeringar med ett miljömål förenliga med kraven i EU-taxonomin?

Fondens alla hållbara investeringar som har ett miljömål är förenliga med EU-taxonomin.

- **Investerar den finansiella produkten i fossilgas och/eller kärnenergirelaterad verksamhet som uppfyller EU-taxonomin?**

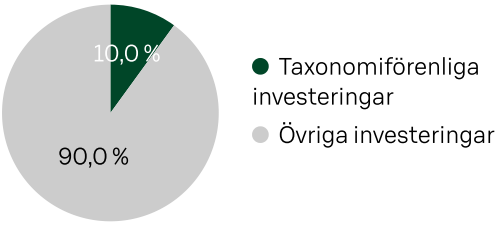
☐ Ja

☐ I fossilgas ☐ I kärnenergi

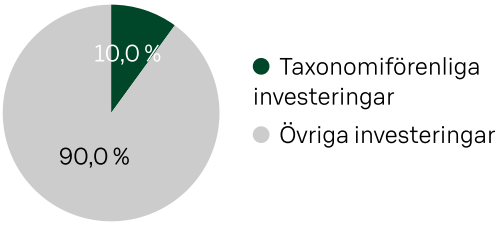
☒ Nej

De två diagrammen nedan visar i grönt minimiprocentandelen investeringar som är förenliga med EU-taxonomin. Eftersom det inte finns någon lämplig metodik för att avgöra hur taxonomiförenliga statsobligationer är*, visar den första diagrammet taxonomiförenligheten med avseende på den finansiella produktens alla investeringar, inklusive statsobligationer, medan den andra diagrammet visar taxonomiförenligheten endast med avseende på de investeringar för den finansiella produkten som inte är statsobligationer.

1. Taxonomiförenlighet hos investeringar, **inklusive statsobligationer***



2. Taxonomiförenlighet hos investeringar, **exklusive statsobligationer***



De investeringar som visas i diagrammet utgör 100 % av de totala investeringarna.

*I dessa diagram avses med ”statsobligationer” samtliga exponeringar i statspapper.

Möjliggörande verksamheter gör det direkt möjligt för andra verksamheter att bidra väsentligt till ett miljömål.

Omställningsverksamheter är verksamheter som det ännu inte finns koldioxidsnåla alternativ tillgänliga för och som bland annat har växthusgasutsläpp på nivåer som motsvarar bästa prestenda.

- **Vilken är minimiandelen investeringar i omställningsverksamheter och möjliggörande verksamheter?**

Fonden förbinder sig inte till minimiandelar som den borde allokera till omställningsverksamheter eller möjliggörande verksamheter.

Vilken är minimiandelen hållbara investeringar med ett miljömål som inte är förenliga med EU-taxonomin?

Fondens alla hållbara investeringar som har ett miljömål är förenliga med EU-taxonomin.

är hållbara investeringar med ett miljömål som **inte beaktar kriterierna** för miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter engligt EU-taxonomin.

Vilken är minimiandelen socialt hållbara investeringar?

Fonden har inte förbundit sig att göra hållbara investeringar med ett socialt mål, men fonden kan emellertid göra sådana investeringar som främjar ett socialt mål.

Vilka investeringar är inkluderade i ”#Nr 2 Annat”, vad är deras syfte och finns det några miljörelaterade eller sociala minimiskyddsåtgärder?

”Nr 2 Annat” kan inkludera till exempel kontanter och derivat. Kontanter kan innehas för att säkerställa likviditeten eller för att balansera riskerna. Syftet med derivaten beskrivs i fondens stadgar. På ovan nämnda andelar tillämpas inga miljörelaterade eller sociala minimiskyddsåtgärder.

Var kan jag hitta mer produktspecifik information på nätet?

Mer produktspecifik information finns på: https://www.s-pankki.fi/sv/spara-och-investera/fonder/.