Publicerad 3.3.2025
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 TOMT SPECIALPLACERINGSFOND

Identifieringskod för juridiska personer:
894500PV81G10IMS9B09

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 förteckning över **miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter.** Förordningen innehåller inte någon förteckning över socialt hållbara ekonomiska verksamheter. Hållbara investeringar med ett miljömål kan vara förenliga med kraven i taxonomin eller inte.

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 20 % 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**

VILKA MILJÖRELATERADE OCH/ELLER SOCIALA EGENSKAPER FRAMJAS AV DENNA FINANSIELLA PRODUKT?

Fondens mål är bland annat att främja hållbar urbanisering genom att i större omfattning möjliggöra nybyggnad genom att investera i tomter. Tomtpriset utgör en betydande del av den totala kostnaden för nya byggprojekt. Det faktum att en fond köper tomten för byggföretagets räkning och hyr ut den till byggföretaget innebär att byggföretaget inte behöver binda kapital i marken, vilket frigör mer kapital till nya projekt. En utökad nybyggnad gör i sin tur att byggnadsbeståndet förnyas och energieffektiviteten i byggnaderna blir bättre. Energieffektiva byggnader förbrukar mindre energi, producerar mindre utsläpp och stöder därmed övergången till ett samhälle med låga koldioxidutsläpp. I framtiden kommer en byggnads energieffektivitet att vara en av de viktigaste faktorerna som påverkar våra investeringsbeslut, och vi kommer att sträva efter att se till att möjligast många av de tomter som ägs av fonden har energieffektiva byggnader.

Fonden prefererar också långa hyresavtal. På så sätt försöker fonden minska risken att man river relativt nya byggnader för tidigt. Fonden främjar också hållbar urbanisering genom att beakta fastigheternas läge. När det gäller bostads- och kontorsobjekt prioriterar fonden goda kollektivtrafikförbindelser och närhet till viktiga tjänster, vilket bidrar till att minska privatbilismen.

Fonden beaktar även sociala egenskaper genom att välja och samarbeta med professionella samarbetspartner (bl.a. byggföretag) som är välkända inom branschen och har ett gott anseende. Pålitliga partner säkerställer bland annat kvaliteten på byggandet samt aspekter som gäller medarbetare, till exempel deras rättigheter. Sedan 2024 har fonden dessutom strävat efter att engagera partner för att mäta och kontrollera utsläpp från byggprojekt, främja återvinning av byggavfall och användning av återvunnet material, säkerställa säkerheten på byggarbetsplatser, kontrollera buller och mäta energianvändningen på byggarbetsplatser. Hyresavtalens hyror och deras förhöjningsmekanismer är alltid

transparenta. Dessutom innefattar avtalen i regel en option på att lösa in hela tomten eller en del av tomten. Rätten att lösa in tomten ger hyresgästen möjlighet att äga marken och bland annat minska de löpande kostnaderna, vilket ger hyresgästen flexibilitet att hantera kostnader.

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.

Följande hållbarhetsindikatorer används för att bedöma, mäta och följa upp miljömässiga och sociala egenskaper:

· den genomsnittliga energiklassen (median) för byggnaderna på de tomter som ägs av fonden;

· hur många av fondens objekt som har långa markarrenden (minst 50 år);

· antalet fastigheter där hyresgästen har en avtalsenlig rätt till inlösen; och

· hur många av de tomter som fonden äger som har ett bra läge (för definition av bra läge, se"Vilka är målen för de hållbara investeringar som den finansiella produkten delvis är avsedd att uppnå, och hur bidrar den hållbara investeringen till att uppnå dessa mål?").

Sedan 2024 har fonden dessutom strävat efter att engagera partner för att mäta och kontrollera utsläpp från byggprojekt, främja återvinning av byggavfall och användning av återvunnet material, säkerställa säkerheten på byggarbetsplatser, kontrollera buller och mäta energianvändningen på byggarbetsplatser. Från och med 2025 kommer vi att övervaka antalet markarrenden som tecknats efter 2024 där ovanstående klausul har implementerats.

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?". Mer detaljerade kriterier för hållbara investeringar beskrivs i avsnittet "Vilka är målen för de hållbara investeringar som den finansiella produkten delvis är avsedd att uppnå, och hur bidrar den hållbara investeringen till att uppnå dessa mål?".

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 uppnå är en hållbar urbanisering och att möjliggöra en energieffektiv nybyggnad. Hållbara investeringar bedöms med hjälp av hållbarhetsanalys, som består av olika komponenter. Energieffektiva nybyggen säkerställs genom att granska energieffektiviteten i befintliga byggnader på tomterna. Fonden äger inte de byggnader som ligger på tomterna, men endast investeringar i tomter med energieffektiva byggnader betraktas som hållbara investeringar. Energieffektiva byggnader förbrukar mindre energi och orsakar mindre utsläpp, vilket främjar en hållbar urbanisering och övergång till ett samhälle med låga koldioxidutsläpp. Vi använder definitionen av "ineffektiva byggnadstillgångar" i bilaga I till kommissionens delegerade förordning (EU) 2022/1288 för bedömning av energieffektiva byggnader. Som energieffektiva byggnader betraktas de objekt som har byggts före den 31 december 2020 och som har ett energiprestandacertifikat (EPC) på C eller bättre samt de objekt som byggts efter den 31 december 2020 och som har ett primärt energibehov (PED) som är lägre än nästan nollenergibyggnader (NZEB) enligt direktiv 2010/31/EU.

Hållbar urbanisering säkerställs också genom att man analyserar objektets läge. Bostads- och kontorsbyggnaders läge analyseras med bland annat Walk Score-poäng och närhet till kollektivtrafik samt viktiga tjänster (t.ex. butiker, skolor, apotek, restauranger, daghem, läkarcentraler, friluft- och idrottsanläggningar eller kulturella tjänster). Ett hållbart läge är ett läge med en Walk Score på mer än 60 poäng, och därifrån avståndet till en hållplats för kollektivtrafik (t.ex. buss, tunnelbana, tåg eller spårvagn) är högst 1 km längs en säker rutt för fotgängare och med minst två viktiga tjänster inom 1 kilometers radie längs en säker rutt för fotgängare. I undantagsfall kan Walk score också vara lägre än 60 eftersom Walk score-tjänsten inte stöder regionala data utanför USA och Kanada och därför kan ge felaktiga svar för vissa lägen. Då görs en mer detaljerad analys, och kriterierna är minst fyra av ovanstående tjänster inom en radie på högst 1 km längs säkra rutter för fotgängare och högst 1 km till en hållplats för kollektivtrafik längs säkra rutter för fotgängare. Lägesbedömningen syftar till att främja minskad användning av personbil.

För andra objekt än bostäder och kontor (t.ex. tomter med lagerlokaler) bedöms läget från fall till fall med hjälp av en Walk score-poäng, avstånd till större genomfartsleder eller andra viktiga tjänster eller infrastruktur med tanke på objektet. Objekt med Walk Score på mer än 60 poäng eller därifrån avståndet till viktiga trafikleder (t.ex. hamnar eller annan viktig infrastruktur med tanke på objektet) och till viktiga tjänster är kort (högst 5 km) anses vara hållbara. Därutöver anses endast objekt med avtalsenlig rätt till

inlösen och objekt med ett markarrendeavtal på minst 50 år vara en hållbar investering.

- 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 en due diligence-process före investeringar och genom att beakta indikatorer om huvudsakliga negativa konsekvenser, eftersom det har fastställts att dessa indikatorer alltid orsakar negativa konsekvenser. Fonden beaktar obligatoriska indikatorer på huvudsakliga negativa konsekvenser, såsom 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. Fonden kan inte beakta de andra huvudindikatorerna för negativa konsekvenser, eftersom fonden inte äger några byggnader på tomterna, och därför finns det inte tillräckliga uppgifter om byggnader på tomterna för att bedöma eller rapportera om ytterligare indikatorer.

Hur har indikatorerna för negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer beaktats?

När det gäller hållbara investeringar har indikatorerna om negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer beaktats genom att säkerställa att hållbara investeringar inte är involverade i utvinning, lagring, transport eller tillverkning av fossila bränslen och att byggnaderna på de fastigheter som ägs av fonden inte är ineffektiva enligt definitionen av ineffektiva fastigheter som används i bilaga I till kommissionens delegerade förordning (EU) 2022/1288. Detta säkerställs genom att granska byggnaderna på enskilda investeringsobjekt, ändamålet med byggnaderna och byggnadernas energieffektivitet. Denna information uppdateras och eventuella ändringar av den följs upp under referensperioden.

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

Fonden investerar i regel direkt i fastigheter (tomter eller andra markområden). Fonden äger även enskilda bolag, vars syfte är att äga tomter eller annan mark. Dessa bolag har inga anställda. När det gäller tomtinvesteringar i bolagsform förvaltas de av en tredje part. Den tredje part som vi väljer är ansluten till FN:s Global Compact och har åtagit sig att följa OECD:s riktlinjer och FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter.

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 och andelen investeringar i icke energieffektiva fastighetstillgångar.

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 rapporteras i samband med de årliga hållbarhetsuppgifterna. 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 och bedöma investeringsobjektens hållbarhet. Fonden beaktar hållbarhetsrisker och hållbarhetsmöjligheter i investeringsskedet bland annat genom att beakta läget, göra due diligence-utredningar och välja professionella och tillförlitliga samarbetspartner.

Fonden äger inte de byggnader som ligger på tomterna, men begär alltid en redogörelse för energieffektiviteten av genomföraren av projektet.

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 praxis för god styrning inte tillämpliga på fondens investeringsobjekt.

VILKEN TILLGÅNGSALLOKERING ÅR PLANERAD FÖR DEN FINANSIELLA PRODUKTEN?

Tillgångsallokering beskiver andelen investeringar i specifika tillgångar.

Fonden allokerar minst 80 procent till investeringar som är anpassade till miljörelaterade eller sociala egenskaper. Högst 20 procent av fondens investeringar utgörs av Nr 2 Annat investeringar. Nr 2 Annat kan omfatta till exempel kontanter, derivat och andra investeringar om vilka det inte finns tillräckligt med uppgifter. Minst 20 procent av fondens investeringar är hållbara investeringar. Punkten "Annat miljörelaterat" omfattar hållbara investeringar med ett miljömål som inte är förenliga med EU-taxonomin. Fonden har inte förbundit sig att göra investeringar som är förenliga med EU-taxonomin.



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 investeringar är än så länge inte förenliga med EU-taxonomin, eftersom fonden inte har verksamheter som omfattas av taxonomin.

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

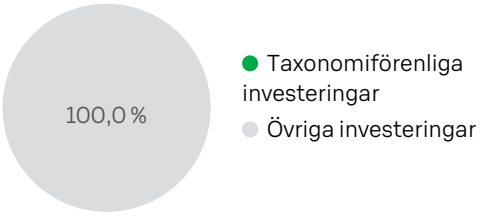
☐ Ja

☐ I fossilgas ☐ I kärnenergi

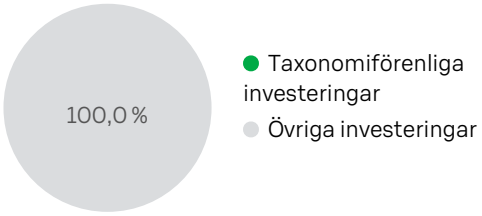
☒ Nej

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?

Fonden förbinder sig att göra 20 % hållbara investeringar som har ett miljömål. Investeringarna är inte förenliga med EU-taxonomin, eftersom fonden inte har verksamheter som omfattas av 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 till exempel inkludera 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/.