

Lomake asetuksen (EU) 2019/2088 8 artiklan 1, 2 ja 2 a kohdassa ja asetuksen (EU) 2020/ 852 6 artiklan ensimmäisessä kohdassa tarkoitetuista rahoitustuotteista määräajoin annettaville tiedoille. Tämä asiakirja on vuosikertomuksen 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

OLIKO TÄLLÄ RAHOITUSTUOTTEELLA KESTÄVÄ SIJOITUSTAVOITE?

Kyllä

Rahoitustuotteessa on tehty kestäviä sijoituksia, joilla on ympäristötavoite: ___ %

EU:n luokitusjärjestelmän mukaisesti ympäristön kannalta kestävinä pidettyihin taloudellisiin toimintoihin

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

Rahoitustuotteessa on tehty kestäviä sijoituksia, joilla on yhteiskunnallinen tavoite: ___ %

Ei

Rahoitustuotteella on edistetty ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia ja, vaikka sen tavoitteena ei ollut kestävien sijoitusten tekeminen, siinä tehdyistä sijoituksista 93,8 % oli 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

Rahoitustuotteella on edistetty ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia, mutta siinä ei ole tehty kestäviä sijoituksia



MISSÄ MÄÄRIN TÄMÄN RAHOITUSTUOTTEEN EDISTÄMÄT YMPÄRISTÖÖN JA/TAI YHTEISKUNTAAN LIITTYVÄT OMINAISUUDET OVAT TOTEUTUNEET?

Rahasto on edistänyt muun muassa ilmastonmuutoksen hillintää ja siihen sopeutumista tekemällä sijoituksia EU:n luokitusjärjestelmän mukaisiin kohteisiin. Rahaston sijoituksista 85,5 prosenttia on edistänyt ilmastonmuutoksen hillintää ja 8,4 prosenttia ilmastonmuutokseen sopeutumista. Lisäksi rahastolla on tietartta asuntojen energiankulutuksen hiilineutraaliuteen (koskien scope 1 ja 2 päästöjä). Tämän edistämiseksi rahasto on vuonna 2022 lisännyt uusiutuvan energian tuotantoa muun muassa asentamalla aurinkopaneeleita kahteen kohteeseen ja rahasto on myös käynnistänyt kaksi maalämpöhanketta. Lisäksi rahaston omistaman As Oy Helsingin Paaden sertifiointiprosessi (BREEAM In-Use Residential) suoritettiin kuluvana vuonna.

● Miten kestävyysindikaattorit ovat suoriutuneet?

Tiedot siitä, kuinka seuraamamme kestävyysindikaattorit ovat suoriutuneet löytyy vuosittain julkaistavalta vastuullisuusraportilta. Löydät raportin seuraavasta osoitteesta: <https://www.s-pankki.fi/rahastot/>

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

- Mitkä ovat olleet niiden kestävien sijoitusten tavoitteet, joita rahoitustuote on osittain tehnyt, ja miten kestävä sijoitus on edistänyt näiden tavoitteiden saavuttamista?

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

- Miten kestävät sijoitukset, joita rahoitustuote on osittain tehnyt, eivät ole aiheuttaneet merkittävää haittaa yhdellekään ympäristön tai yhteiskunnan kannalta kestäväälle sijoitustavoitteelle?

Kestävät sijoitukset seulotaan ja varmistetaan, että ne eivät aiheuta merkittävää haittaa yhdellekään ympäristöllisille tai yhteiskunnallisille sijoitustavoitteille. Tämä varmistetaan muun muassa tekemällä sijoituskohteisiin tarkistuksia ennen sijoittamista ja omistusaikana sekä huomioimalla pääasiallisia haitallisia vaikutuksia koskevat indikaattorit, koska on määritelty, että nämä indikaattorit aiheuttavat aina haitallisia vaikutuksia. Lisäksi varmistetaan, että EU:n luokitusjärjestelmän mukaiset relevantit ei merkittävää -haittaa kriteerit täyttyvät. Mikäli sijoituskohteen katsotaan aiheuttavan merkittävää haittaa ei sitä pidetä kestäväenä.

Miten kestävyystekijöihin kohdistuvia haitallisia vaikutuksia koskevat indikaattorit on otettu huomioon?

Seuraamme rahaston tasolla kvartaaleittain pääasiallisia 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 konsernitason vuosittain.

Ovatko kestävät sijoitukset olleet 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. Olemme varmistaneet, että sijoituskohteena olevat yhtiöt noudattavat yleisesti hyväksytyjä 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 unionin 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:n kriteerejä.

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

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.



MITEN TÄSSÄ RAHOITUSTUOTTEESSA ON OTETTU HUOMIOON PÄÄASIALLISET HAITALLISET VAIKUTUKSET KESTÄVYSTEKIJÖIHIN?

Tämän tuotteen osalta seurattiin määräaikaikatsauksen kaudella pakollisia haitallisia kestävyysvaikutuksia kuvaavia indikaattoreita kvartaaleittain. Pääasialliset haitalliset vaikutukset otettiin huomioon poissulkemalla, vaikuttamalla ja varmistamalla että sijoituskohteet noudattavat kansainvälisiä normeja.



MITKÄ OVAT OLLEET TÄMÄN RAHOITUSTUOTTEEN MERKITTÄVIMMÄT SIJOITUKSET?

Luettelo sisältää sijoitukset, jotka ovat muodostaneet suurimman osuuden rahoitustuotteen sijoituksista viitekaudella, joka on: 1.1.2022-31.12.2022

Suurimmat sijoitukset	Ala	%:a varoista	Maa
As Oy Helsingin Sinfonia	Kiinteistösijoitustoiminta	7,92 %	Suomi
Kiinteistö Oy Töölöntullinkatu 8	Kiinteistösijoitustoiminta	7,77 %	Suomi
Töölön Urheilu- ja terveystalo Oy	Kiinteistösijoitustoiminta	4,57 %	Suomi
Asunto Oy Niittykallion Graniitti, Espoo	Kiinteistösijoitustoiminta	3,89 %	Suomi
Asunto Oy Vantaan Peltolan Tähti	Kiinteistösijoitustoiminta	2,97 %	Suomi
Asunto Oy Tampereen Puisto-Kalevan Vaahtera	Kiinteistösijoitustoiminta	2,88 %	Suomi
Asunto Oy Tampereen Pisparannan Minerina	Kiinteistösijoitustoiminta	2,60 %	Suomi
Asunto Oy Turun Kalevantien Helmi	Kiinteistösijoitustoiminta	2,55 %	Suomi
Asunto Oy Turun Linnanfältin Portinvartija	Kiinteistösijoitustoiminta	2,55 %	Suomi
Asunto Oy Espoon Mahtitaival	Kiinteistösijoitustoiminta	2,45 %	Suomi
Asunto Oy Espoon Tuomikartano	Kiinteistösijoitustoiminta	2,29 %	Suomi
Asunto Oy Tampereen Tikkutehtaan Hehku	Kiinteistösijoitustoiminta	2,21 %	Suomi
Asunto Oy Oulun Telefaksi	Kiinteistösijoitustoiminta	2,18 %	Suomi
Asunto Oy Espoon Peurapiisku	Kiinteistösijoitustoiminta	2,08 %	Suomi
Asunto Oy Nokian Kauppias	Kiinteistösijoitustoiminta	2,04 %	Suomi

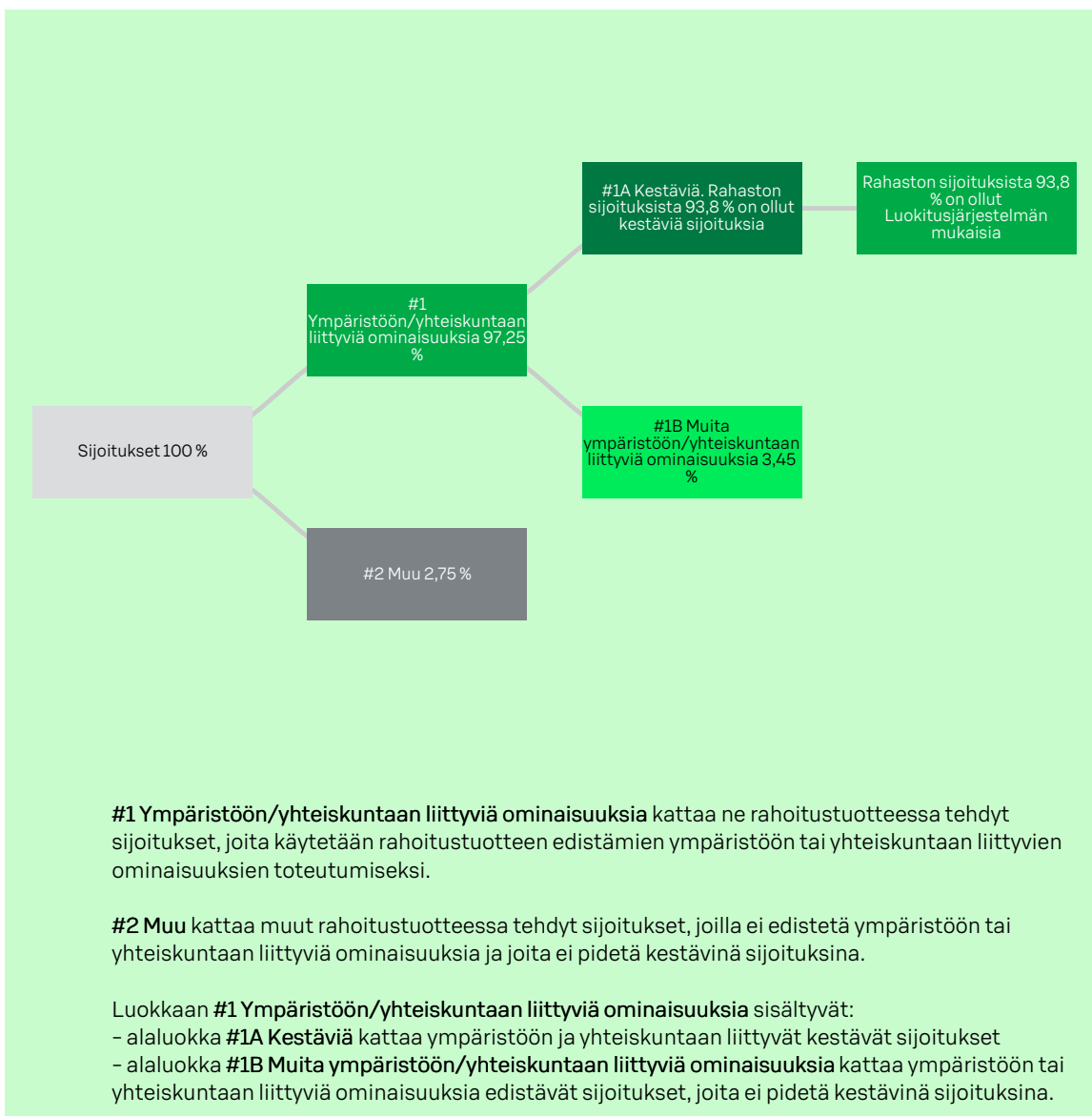


MIKÄ ON OLLUT KESTÄVYYTEEN LIITTYVIEN SIJOITUSTEN OSUUS?

- Mikä on ollut varojen allokointi?

Varojen allokointi ja kestävyteen liittyvien sijoitusten osuus on kuvattu alla olevassa kuvassa.

Varojen allokointi kuvaa tiettyihin omaisuuseriin tehtyjen sijoitusten osuutta.



● Millä talouden aloilla sijoituksia on tehty?

Tämä rahasto on tehnyt sijoituksia kiinteistöalalle. Rahasto sijoittaa kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin. Rahasto sijoittaa varansa pääasiallisesti Suomessa sijaitseviin vuokra-asuntoihin. Rahasto sijoittaa myös rakennus- ja kiinteistökehityshankkeisiin.



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

Rahastossa oli 93,8 % EU:n luokitusjärjestelmän mukaisia sijoituksia. EU:n luokitusjärjestelmän mukaiset sijoitukset edistivät ilmastomuutoksen hillintää ja ilmastomuutokseen sopeutumista.

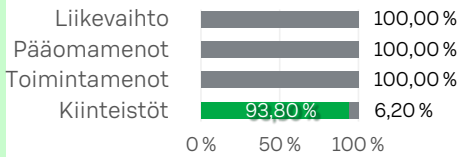
● Onko rahoitustuotteessa sijoitettu EU:n luokitusjärjestelmän mukaisiin fossiiliseen kaasuun ja/tai ydinenergiaan liittyviin toimintoihin?

Kyllä

Ei

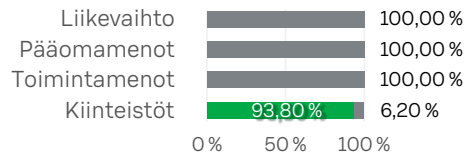
Seuraavissa kaavioissa esitetään vihreällä EU:n luokitusjärjestelmän mukaisten sijoitusten vähimmäisprosenttiosuus. Koska ei ole olemassa asianmukaista menetelmää, jolla voitaisiin määrittää, ovatko valtion joukkolainat* luokitusjärjestelmän mukaisia, ensimmäisessä kaaviossa luokitusjärjestelmän mukaisuus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

● Mikä on ollut siirtymätoimintoihin ja mahdollistaviin toimintoihin tehtyjen sijoitusten osuus?

Rahasto ei ole tehnyt sijoituksia siirtymä- tai mahdollistaviin toimintoihin.



MITKÄ SIOJITUKSET OVAT SISÄLTYNEET KOHTAAN "MUU", MIKÄ ON OLLUT NIIDEN TARKOITUS JA ONKO SOVELLETTU YMPÄRISTÖÖN LIITTYVIÄ TAI YHTEISKUNNALLISIA VÄHIMMÄISTASON SUOJATOIMIA?

Kohtaan "Muu" sisältyy rahastossa oleva käteinen sekä johdannaiset. Käteistä on maksuvalmiuden varmistamiseen ja riskien tasapainottamiseen. Johdannaisten käyttötarkoitus on kuvattu rahaston säännöissä. Edellä mainittuihin osuuksiin ei sovelleta ympäristöön liittyviä tai yhteiskunnallisia vähimmäistason suojatoimia.

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 kasvihuonekaasupäästötasot vastaavat parasta suorituskykyä.



MITÄ TOIMIA ON TOTEUTETTU YMPÄRISTÖÖN TAI YHTEISKUNTAAN LIITTYVIEN OMINAISUUKSIENTOTEUTUMISEKSI VIITEKAUDELLA?

Rahasto edisti ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia huomioimalla kestävyysriskit sijoituspäätöksissä, arvioimalla sijoituskohteiden vastuullisuutta sekä ohjaamalla käytönaikaista toimintaa.

Rahasto on huomioinut 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. Rahasto on muun muassa lisännyt uusiutuvan energian tuotantoa asentamalla kahteen olemassa olevaan kohteeseen aurinkopaneelit vuoden 2022 aikana. Lisäksi rahasto on käynnistänyt kaksi maalämpöhanketta. Rakenteilla on myös massiivipuurakenteinen kohde. Kohteelle on tehty elinkaariarviointi ja päästöraportti. Laskelma osoittaa, että kohteen hiilikädenjälki eli myönteinen ilmastovaikutus, on biogeenistä hiiltä varastoivan massiivipuurakenteen ansiosta suurempi kuin tavallisella kerrostalolla. Rahasto suoritti lisäksi yhden sertifiointiprosessin (BREEAM In-Use Residential) kuluvana vuonna. Projektin aikana kiinteistön kestävyttä parannettiin muun muassa toteuttamalla laaja kysely taloyhtiön asukkaille, asentamalla rakennukseen kylmäainevuotohälyttimet sekä laatimalla selvitys valaistusvoimakkuuksista. Monin osin kiinteistössä tehdyt ratkaisut olivat jo valmiiksi hyvällä tasolla.

Rahasto on myös edistänyt yhteiskunnallisia ominaisuuksia muun muassa laatimalla vuokralaisille tyytyväisyyskyselyitä sekä vastuullisuusteemoihin liittyviä kyselyitä, joiden avulla varmistetaan vuokralaisten tyytyväisyys sekä huomioidaan asukkaiden mahdolliset vastuullisuuteen liittyvät toiveet.