

Lomake asetuksen (EU) 2019/2088 8 artiklan 1, 2 ja 2 a kohdassa ja asetuksen (EU) 2020/ 852 6 artiklan ensimmäisessä kohdassa tarkoitetuista rahoitustuotteista määraajoin 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 luetteloa 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

Ei

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

Rahoitustuotteella on edistetty ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia ja, vaikka sen tavoitteena ei ollut kestävien sijoitusten tekeminen, siinä tehdyistä sijoituksista 77,2 % oli 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

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

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 ilmastonmuutoksen hillintää tekemällä sijoituksia EU:n luokitusjärjestelmän mukaisiin kohteisiin. Rahaston sijoituksista 77,2 prosenttia on edistänyt ilmastonmuutoksen hillintää.

Vuonna 2025 rahasto on jatkanut systemaattista työtä kiinteistöjen energiatehokkuuden parantamiseksi. Mittaamme ja seuraamme kiinteistöjen kulutustrendejä (sähkö, lämpöenergia, vesi) ja etsimme aktiivisesti keinoja energiatehokkuuden parantamiseksi. Apunamme on energiamanageri, joka hyödyntää työssään energianhallintajärjestelmän kulutusdataa sekä järjestelmän tekoälyä. Energiajohtamiseen kuuluu myös jalkautuminen kohteisiin energiankulutuspoikkeamien, havaintojen ja toimenpiteiden selvittämiseksi. Kohdekierrokset tehdään yhteistyössä kiinteistöhuollon sekä kiinteistöpäälliköiden kanssa. Vuonna 2025 toteutettiin neljä energiakatselmusta. Lisäksi aloitettiin maalämpöhanke yhdessä kohteessa.

Energia- ja päästötiedot lasketaan niiden 100 % omistettujen kiinteistöjen osalta, joissa rahasto vastaa energianhankinnasta. Vuonna 2025 kaikki ostettu sähkö on ollut uusiutuvaa tuulivoimaa. Kaukolämpö on ollut suurimmassa osassa kohteista päästötöntä.

● Miten kestävyysindikaattorit ovat suoriutuneet?

Tiedot siitä, kuinka seuraamamme kestävyysindikaattorit ovat suoriutuneet löytyy alla olevasta taulukosta.

Alla mainitut tiedot kestävyysindikaattorien suoriutumisesta eivät ole kolmannen osapuolen tarkistamia tai varmentamia.

Indikaattori	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
EU:n luokitusjärjestelmän mukaisten sijoitusten osuus (%)	77,2	78,7	74,1	93,8
Sähkönkulutus (MWh)	1 547	1 726	1 991	1 603
Vedenkulutus (m ³)	79 237	71 012	93 497	84 787
Lämmönkulutus, normitettu (MWh)	7 313	7 629	6 759	6 880
Lämmönkulutus, mitattu (MWh)	6 596	7 389	7 259	6 612
Sähkön päästöt (tCO ₂)	0	0	0	0
Lämmön päästöt (tCO ₂)	3	0	51	184
Jätteiden kierrätysaste (%)	42	42	37	36
Toteutuneen jätteen määrä (tonnia)	244	280	299	356

● ...entä verrattuna edellisiin kausiin?

Tiedot siitä, kuinka seuraamamme kestävyysindikaattorit ovat suoriutuneet verrattuna edellisiin kausiin on kuvattu edellä kohdassa "Miten kestävyysindikaattorit ovat suoriutuneet?".

On kuitenkin syytä huomata, että luvut eivät ole täysin vertailukelpoisia eri vuosien välillä, koska raportoitavien kiinteistöjen määrä vaihtelee vuosien välillä kiinteistöjen mahdollisten hankintojen ja myyntien vuoksi.

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

Niiden kestävien sijoitusten, joita rahoitustuotteessa on osittain tehty, tavoitteena on ilmastonmuutokseen sopeutuminen. Kestäväksi sijoitukseksi katsotaan ne sijoitukset, jotka ovat EU:n luokitusjärjestelmän mukaisia. Kestävät sijoitukset edistivät ilmastomuutoksen hillintää parantamalla omistettujen kohteiden energiatehokkuutta sekä pienentämällä hiilijalanjälkeä.

● 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 pääsiallisia haitallisia vaikutuksia koskevat indikaattorit, koska on määritelty, että nämä indikaattorit aiheuttavat aina haitallisia vaikutuksia. 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. Lisäksi varmistetaan, että EU:n luokitusjärjestelmän mukaiset relevantit ei merkittävää -haittaa kriteerit täytyvät. Mikäli sijoituskohteen katsotaan aiheuttavan merkittävää haittaa, ei sitä pidetä kestäväenä.

Miten kestävyystekijöihin kohdistuvia haitallisia vaikutuksia koskevat indikaattorit on otettu huomioon?

Seuraamme rahastotasolla kvartaaleittain sääntelyn edellyttämiä 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 vuosittain. Viitekauden aikana seurattujen indikaattoreiden tulokset on lueltu jäljempänä kysymyksen "Miten tässä rahoitustuotteessa on otettu huomioon pääsialliset haitalliset vaikutukset kestävyystekijöihin?" yhteydessä.

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.

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



MITEN TÄSSÄ RAHOITUSTUOTTEESSA ON OTETTU HUOMIOON PÄÄASIALLISET HAITALLISET VAIKUTUKSET KESTÄVYYSTEKIJÖIHIN?

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.

Alla olevassa taulukossa on listattu viitekauden aikana seuratut pääasiallisia haitallisia vaikutuksia koskevat indikaattorit.

Kiinteistövarallisuuteen tehtyihin sijoituksiin sovellettavat indikaattorit

Haitallisuutta kuvaava kestävyysindikaattori	Mittari	Vaikutus	Kelpoisuus	Kattavuus	
Fossiiliset polttoaineet	17. Altistuminen fossiilisiin polttoaineisiin liittyvälle riskille kiinteistövarallisuuden kautta	Sellaiseen kiinteistövarallisuuteen tehtyjen sijoitusten osuus, joka liittyy fossiilisten polttoaineiden talteenottoon, varastointiin, kuljetukseen tai valmistukseen	0,00 %	99,7 %	99,7 %
Energiatehokkuus	18. Altistuminen energiatehottomaan kiinteistövarallisuuteen liittyvälle riskille	Energiatehottomaan kiinteistövarallisuuteen tehtyjen sijoitusten osuus	17,5 %	99,6 %	99,6 %



MITKÄ OVAT OLLEET TÄMÄN RAHOITUSTUOTTEEN MERKITTÄVIMMÄT SIJOITUKSET?

Suurimmat sijoitukset	Ala	%:a varoista	Maa
As Oy Helsingin Sinfonia	Kiinteistösijoitustoiminta	11,3 %	Suomi
Kiinteistö Oy Töölöntullinkatu 8	Kiinteistösijoitustoiminta	10,0 %	Suomi
Töölön Urheilu- ja terveystalo Oy	Kiinteistösijoitustoiminta	5,9 %	Suomi
Asunto Oy Tampereen Puisto-Kalevan Vaahtera	Kiinteistösijoitustoiminta	4,0 %	Suomi
Asunto Oy Espoon Mahtitaival	Kiinteistösijoitustoiminta	3,3 %	Suomi
Asunto Oy Turun Linnafältn Portinvartija	Kiinteistösijoitustoiminta	2,8 %	Suomi
Asunto Oy Tampereen Tikkutehtaan Hehku	Kiinteistösijoitustoiminta	2,8 %	Suomi
Asunto Oy Nokian Kauppias	Kiinteistösijoitustoiminta	2,7 %	Suomi
Asunto Oy Helsingin Kalliopuisto	Kiinteistösijoitustoiminta	2,7 %	Suomi
As Oy Helsingin Paasikivenkatu 4-6	Kiinteistösijoitustoiminta	2,6 %	Suomi
Asunto Oy Oulun Telefaksi	Kiinteistösijoitustoiminta	2,5 %	Suomi

Luettelo sisältää sijoitukset, jotka ovat muodostaneet suurimman osuuden rahoitustuotteen sijoituksista viitekaudella, joka on: 1.1.2025–31.12.2025

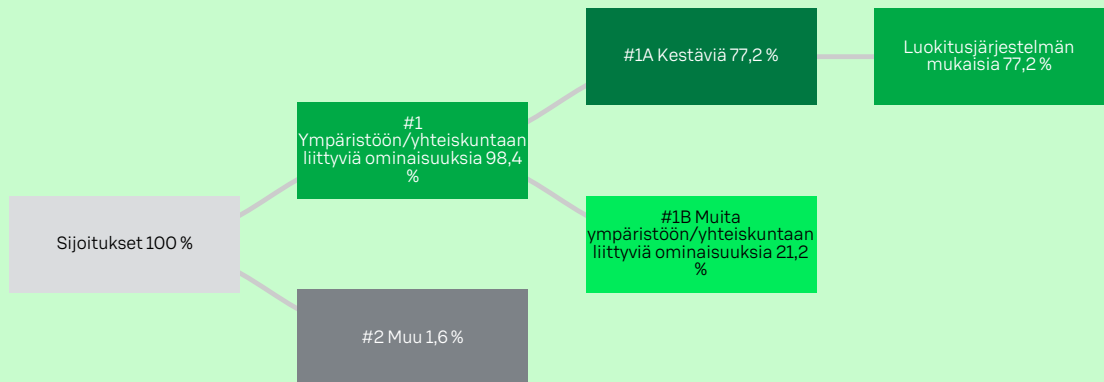


MIKÄ ON OLLUT KESTÄVYYTEEN LIITTYVIEN SIOITUSTEN OSUUS?

● Mikä on ollut varojen allokointi?

Varojen allokointi ja kestävyteen liittyvien sijoitusten osuus on kuvattu alla olevassa kuvassa. Alla olevasta kuvasta käy ilmi EU:n luokitusjärjestelmän mukaisen kestävien sijoitusten osuus.

Varojen allokointi kuvaa tiettyihin omaisuuseriin tehtyjen sijoitusten osuutta.



#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 ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyvät kestävät sijoitukset
- alaluokka **#1B Muita ympäristöön/ yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia** kattaa ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia edistävät sijoitukset, joita ei pidetä kestävinä sijoituksina.

● 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 SIJOITUKSET, JOILLA ON YMPÄRISTÖTAVOITE, OVAT OLLEET EU:N LUOKITUSJÄRJESTELMÄN MUKAISIA?

EU:n luokitusjärjestelmän noudattamiseksi **fossiilista kaasua** koskeviin kriteereihin sisältyy päästörajoituksia ja siirtyminen täysin uusiutuvaan energiaan tai vähähiilisiin polttoaineisiin vuoden 2035 loppuun mennessä.

Ydinenergian osalta kriteereihin sisältyy kattavat turvallisuutta ja ydinjätehuoltoa koskevat säännöt.

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.

Rahastossa oli 77,2 % EU:n luokitusjärjestelmän mukaisia sijoituksia. EU:n luokitusjärjestelmän mukaiset sijoitukset edistivät ilmastomuutoksen hillintää.

Rahaston sijoituskohteiden EU:n luokitusjärjestelmän mukaisuus lasketaan sijoituskohteiden tietojen perusteella. EU:n luokitusjärjestelmän mukaisia sijoituksia ei varmenneta tilintarkastajan tai muun kolmannen osapuolen toimesta.

● Onko rahoitustuotteessa sijoitettu EU:n luokitusjärjestelmän mukaisiin fossiiliseen kaasuun ja/tai ydinenergiaan liittyviin toimintoihin? ¹

Kyllä

Fossiiliseen kaasuun

Ydinenergiaan

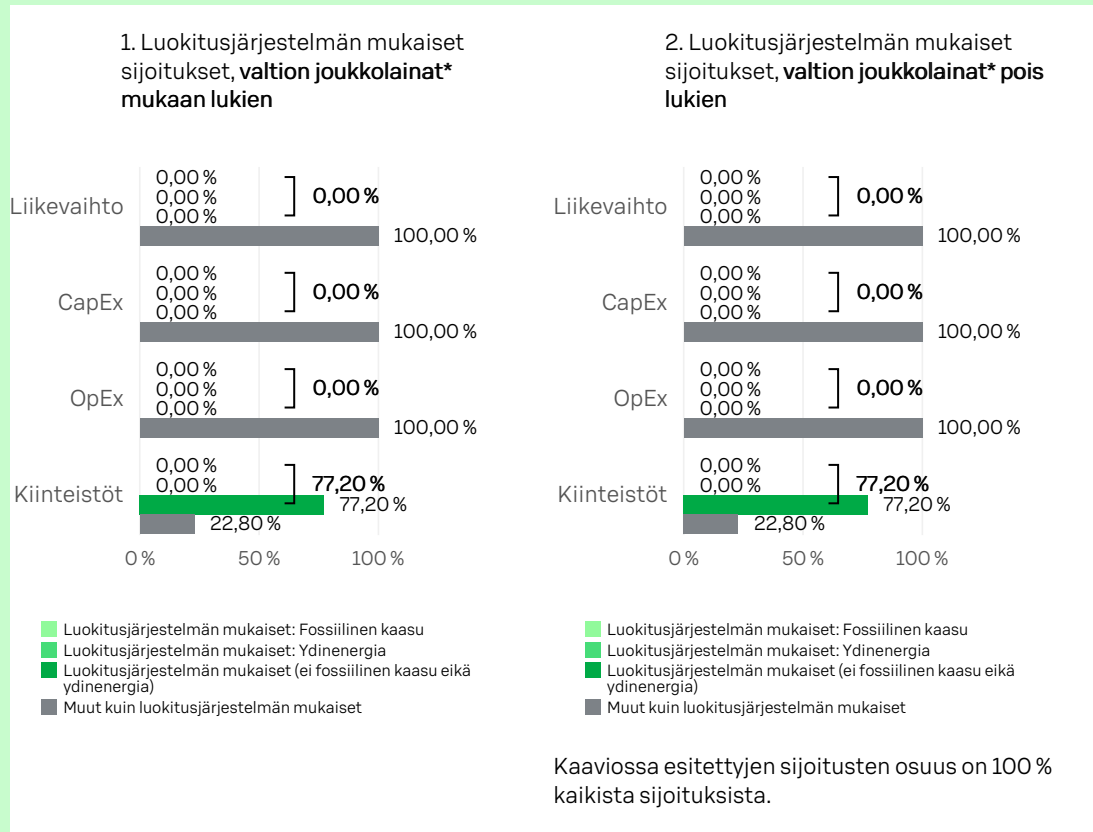
Ei

¹ Fossiiliseen kaasuun ja/tai ydinenergiaan liittyvät toiminnot ovat EU:n luokitusjärjestelmän mukaisia vain, jos ne edistävät ilmastomuutoksen rajoittamista ("ilmastonmuutoksen hillintää") eivätkä aiheuta merkittävää haittaa EU:n luokitusjärjestelmän tavoitteille – ks. selittävä huomautus vasemmanpuolisessa marginaalissa. EU:n luokitusjärjestelmän mukaisten fossiiliseen kaasuun ja ydinenergiaan liittyvien taloudellisten toimintojen kriteerit vahvistetaan komission delegoidussa asetuksessa (EU) 2022/1214.

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.

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.



* Näissä kaavioissa "valtion joukkolainat" koostuvat kaikista valtiovarainhuolto- ja valtion lainausjärjestelmien sijoituksista.

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

Rahasto ei ole tehnyt sijoituksia siirtymä- tai mahdollistaviin toimintoihin.

- Millainen EU:n luokitusjärjestelmän mukaisten sijoitusten prosenttiosuus on ollut verrattuna aiempiin viitekausiin?

EU:n luokitusjärjestelmän mukaisten sijoitusten prosenttiosuus on laskenut 1,5 prosenttiyksikköä edelliseen viitekauteen verrattuna. Sitä edeltävänä viite kautena osuus nousi 4,6 prosenttiyksikköä. Ainoastaan vuodesta 2023 luku on vertailukelpoinen. Vuodesta 2023 lähtien rahasto ei ole raportoinut sijoituksiaan EU:n luokitusjärjestelmän ilmastonmuutoksen sopeutumista koskevien kriteerien mukaisina, koska sääntelyyn liittyvät tulkinnat ovat muuttuneet.



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

Kohtaan "Muu" sisältyy rahastossa oleva käteinen ja käteiseen verrattavissa oleva 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 suoja-toimia.



MITÄ TOIMIA ON TOTEUTETTU YMPÄRISTÖÖN TAI YHTEISKUNTAAN LIITTYVIEN OMINAISUUKSIIEN TOTEUTUMISEKSI VIITEKAUDELLE?

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

Rahasto on huomionnut 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.

Vuonna 2025 rahasto on jatkanut systemaattista työtä kiinteistöjen energiatehokkuuden parantamiseksi. Mittaamme ja seuraamme kiinteistöjen kulutustrendejä (sähkö, lämpöenergia, vesi) ja etsimme aktiivisesti keinoja energiatehokkuuden parantamiseksi. Apunamme on energiamanageri, joka hyödyntää työssään energianhallintajärjestelmän kulutusdataa sekä järjestelmän tekoälyä. Energiajohtamiseen kuuluu myös jalkautuminen kohteisiin energiankulutuspoikkeamien, havaintojen ja toimenpiteiden selvittämiseksi. Kohdekierrokset tehdään yhteistyössä kiinteistöhuollon sekä kiinteistöpäälliköiden kanssa. Vuonna 2025 toteutettiin neljä energiakatselmusta. Lisäksi aloitettiin maalämpöhanke yhdessä kohteessa.