

Mall som avser regelbundna upplysningar 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 årsberättelse.

PRODUKTNAMN:  
S-BANKEN BOSTAD SPECIALPLACERINGSFOND

IDENTIFIERINGSKOD FÖR JURIDISKA  
PERSONER:  
7437002B6284QFGMEC22

**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.

## MILJÖRELATERADE OCH/ELLER SOCIALA EGENSKAPER

### HADE DENNA FINANSIELLA PRODUKT ETT MÅL FÖR HÅLLBAR INVESTERING?

Ja

Nej

Den gjorde **hållbara investeringar med ett miljömål: \_\_\_ %**

Den **främjade miljörelaterade och sociala egenskaper** och även om den inte hade en hållbar investering som sitt mål, hade den en andel på 77,2 % hållbara investeringar

i ekonomiska verksamheter som anses vara miljömässigt hållbara enligt EU-taxonomin

med ett miljömål i ekonomiska verksamheter som anses vara miljömässigt hållbara enligt EU-taxonomin

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

Den gjorde **hållbara investeringar med ett socialt mål: \_\_\_ %**

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

med ett socialt mål

Den **främjade miljörelaterade och sociala egenskaper, men gjorde inte några hållbara investeringar**



### I VILKEN UTSTRÄCKNING FRÄMJADES DE MILJÖRELATERADE OCH/ELLER SOCIALA EGENSKAPERNA AV DENNA FINANSIELLA PRODUKT?

Fonden har främjat begränsning av klimatförändringar genom att göra investeringar i objekt som är förenliga med EU-taxonomin. Av fondens investeringar har 77,2 procent främjat begränsning av klimatförändringar.

År 2025 fortsatte fonden sitt systematiska arbete för att förbättra fastigheternas energieffektivitet. Vi mäter och följer upp konsumtionstrender (el, värme, vatten) i fastigheterna och söker aktivt metoder för att förbättra energieffektiviteten. Arbetet underlättas av energimanagern som utnyttjar energihanteringssystemets förbrukningsdata och AI. Energiledning omfattar även besök i objekt för att utreda avvikelser i energiförbrukningen, göra observationer och vidta åtgärder. Besöken görs i samarbete med fastighetsunderhållet och fastighetscheferna. År 2025 genomfördes fyra energiutredningar. Dessutom inleddes ett jordvärmeprojekt i en fastighet.

Energi- och utsläppsdata beräknas för de helägda fastigheter där fonden ansvarar för anskaffningen av el. År 2025 var all inköpt el producerad med förnybar vindkraft. Fjärrvärmens har varit utsläppsfri i de flesta fastigheter.

## ● Vilket resultat visade hållbarhetsindikatorerna?

Information om utfallet av de hållbarhetsindikatorer som vi följer upp finns i tabellen nedan.

Informationen om hållbarhetsindikatorernas utfall har varken reviderats eller verifierats av tredje parter.

Indikator	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Andel investeringar som är förenliga med EU-taxonomin (%)	77,2	78,7	74,1	93,8
Elförbrukning (MWh)	1547	1726	1991	1603
Vattenförbrukning (m <sup>3</sup> )	79 237	71 012	93 497	84 787
Värmeförbrukning, normerad (MWh)	7 313	7 629	6 759	6 880
Värmeförbrukning, mätt (MWh)	6 596	7 389	7 259	6 612
Utsläpp från elförbrukning (tCO <sub>2</sub> )	0	0	0	0
Utsläpp från värmeförbrukning (tCO <sub>2</sub> )	3	0	51	184
Återvinningsgrad för avfall (%)	42	42	37	36
Realiserad avfallsmängd (ton)	244	280	299	356

## ● ...och jämfört med de föregående perioderna?

Information om utfallet av de hållbarhetsindikatorer som vi följer upp jämfört med tidigare perioder beskrivs ovan i avsnittet "Vilket resultat visade hållbarhetsindikatorerna?".

Det gäller dock att notera att siffrorna inte är helt jämförbara mellan olika år, eftersom antalet rapporterade fastigheter varierar från år till år på grund av fastighetsförvärv och fastighetsförsäljning.

## ● Vilka var målen med de hållbara investeringar som den finansiella produkten delvis gjorde, och hur bidrog den hållbara investeringen till dessa mål?

Målet för de hållbara investeringar som den finansiella produkten delvis har gjort är anpassning till klimatförändringar. Med hållbara investeringar avses investeringar som är förenliga med EU-taxonomin. Fonden främjade anpassningen till klimatförändringar genom att göra investeringar som uppfyller kriterierna för anpassning till klimatförändringar enligt EU-taxonomin.

## ● På vilket sätt orsakade de hållbara investeringar som den finansiella produkten delvis gjorde inte någon betydande skada för något miljömål eller socialt mål med de hållbara investeringarna?

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 indikatorer om huvudsakliga negativa konsekvenser, eftersom det har fastställts att dessa indikatorer alltid orsakar negativa konsekvenser. 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. Dessutom säkerställer vi att de taxonomiförenliga relevanta principerna om att inte orsaka betydande skada uppfylls. Om ett investeringsobjekt anses orsaka betydande skada anses det inte vara hållbart.

### Hur beaktades indikatorerna för negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer?

På fondnivå följer vi kvartalsvis upp indikatorerna som beskriver de huvudsakliga negativa konsekvenserna i enlighet med regleringen. Relevanta indikatorer 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 under referensperioden räknas upp nedan i samband med frågan "Hur beaktades i denna finansiella produkt huvudsakliga negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer?".

**Hållbarhetsindikatorer** mäter uppnåendet av de miljörelaterade eller sociala egenskaper som främjas av den finansiella produkten.

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

Var de hållbara investeringarna förenliga med OECD:s riktlinjer för multinationella företag och FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter? Beskrivning:

Utgångspunkten är att fonden endast investerar i sådana bolag vars syfte är att äga fastigheter. Vi har säkerställt att de bolag som är investeringsobjekt följer allmänt accepterade internationella normer.

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

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 återsående delen av denna finansiella produkt har underliggande investeringar som inte beaktar EU-kriterierna för miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter.

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



## HUR BEAKTADES I DENNA FINANSIELLA PRODUKT HUVUDSAKLIGA NEGATIVA KONSEKVENSER FÖR HÅLLBARHETSFAKTORER?

Vad gäller denna produkt har vi kvartalsvis följt upp obligatoriska indikatorer som beskriver negativa hållbarhetskonsekvenser under den period som den periodiska rapporten gäller. De huvudsakliga negativa konsekvenserna har beaktats genom att utesluta, påverka och säkerställa att investeringsobjekten följer internationella normer.

I tabellen nedan uppräknas de indikatorer som beskriver de huvudsakliga negativa konsekvenserna och som följs upp under referensperioden.

Indikatorer som gäller för investeringar i fastigheter.

Indikator på negativa konsekvenser för hållbar utveckling	Mått	Konsekvenser	Andel investeringar som omfattas	Täckning	
Fossila bränslen	17. Exponering mot fossila bränslen genom fastigheter	Andel av investeringar i fastigheter som är involverade i utvinning, lagring, transport eller tillverkning av fossila bränslen	0,00 %	99,7 %	99,7 %
Energieffektivitet	18. Exponering mot energieffektiva fastigheter	Andel av investeringar i energieffektiva fastigheter	17,5 %	99,6 %	99,6 %



## VILKA VAR DEN FINANSIELLA PRODUKTENS VIKTIGASTE INVESTERINGAR?

Största investeringarna	Sektor	% tillgångar	Land
As Oy Helsingin Sinfonia	Fastighetsinvesteringsverksamhet	11,3 %	Finland
Kiinteistö Oy Töölöntullinkatu 8	Fastighetsinvesteringsverksamhet	10,0 %	Finland
Töölön Urheil- ja terveystalo Oy	Fastighetsinvesteringsverksamhet	5,9 %	Finland
Asunto Oy Tampereen Puisto-Kalevan Vaahtera	Fastighetsinvesteringsverksamhet	4,0 %	Finland
Asunto Oy Espoon Mahtitaival	Fastighetsinvesteringsverksamhet	3,3 %	Finland
Asunto Oy Turun Linnafältin Portinvartija	Fastighetsinvesteringsverksamhet	2,8 %	Finland
Asunto Oy Tampereen Tikkutehtaan Hehku	Fastighetsinvesteringsverksamhet	2,8 %	Finland
Asunto Oy Nokian Kauppia	Fastighetsinvesteringsverksamhet	2,7 %	Finland
Asunto Oy Helsingin Kalliopuisto	Fastighetsinvesteringsverksamhet	2,7 %	Finland
As Oy Helsingin Paasikivenkatu 4-6	Fastighetsinvesteringsverksamhet	2,6 %	Finland
Asunto Oy Oulun Telefaksi	Fastighetsinvesteringsverksamhet	2,5 %	Finland

Förteckningen innehåller de investeringar som utgör den finansiella produktens största andel investeringar under referensperioden, som är: 1.1.2025-31.12.2025.

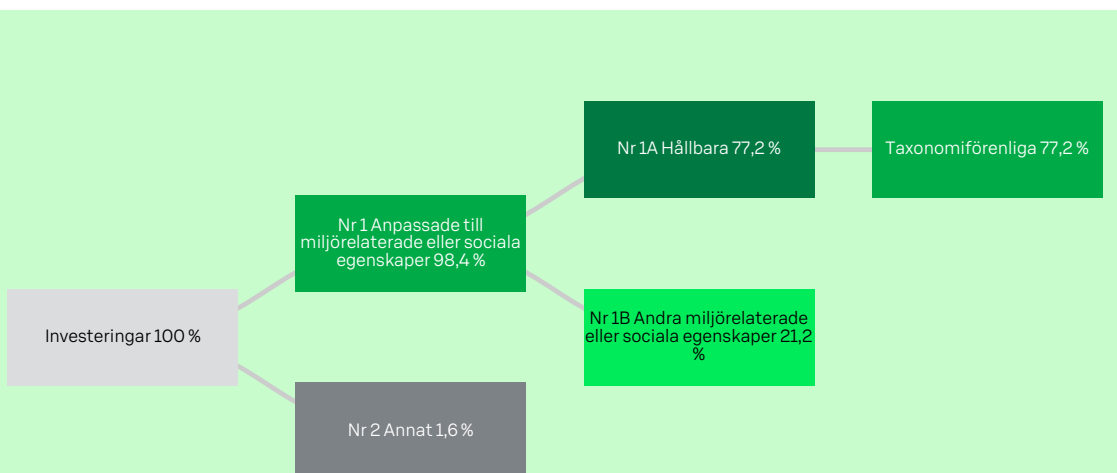


## HUR STOR VAR ANDELEN HÅLLBARHETSRELATERADE INVESTERINGAR?

### ● Vad var tillgångsallokeringen?

Tillgångsallokeringen och andelen hållbarhetsrelaterade investeringar beskrivs på bilden nedan. Av bilden nedan framgår andelen hållbara investeringar enligt EU-taxonomin.

Tillgångsallokering beskriver andelen investeringar i specifika tillgångar.



**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.

### ● I vilka ekonomiska sektorer gjordes investeringarna?

Denna fond har gjort investeringar inom fastighetssektorn. Fonden investerar i fastigheter och fastighetsvärdepapper. Fonden investerar huvudsakligen i hyresbostäder i Finland. Fonden investerar även i byggnads- och fastighetsutvecklingsprojekt.



## I HUR STOR UTSTRÄCKNING VAR DE HÅLLBARA INVESTERINGARNA MED ETT MILJÖMÅL FÖRENLIGA MED EU-TAXONOMIN?

För att uppfylla EU-taxonomin omfattar kriterierna för **fossilgas** begränsningar av utsläpp och övergång till helt förnybar energi eller koldioxidnåla bränslen senast i slutet av 2035. När det gäller **kärnenergi** inkluderar kriterierna omfattande säkerhets- och avfallshanteringsregler.

**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 tillgängliga för och som bland annat har växthusgasutsläpp på nivåer som motsvarar bästa prestanda.

Av fondens investeringar var 77,2 procent förenliga med EU-taxonomin. Investeringarna som var förenliga med EU-taxonomin främjade begränsningen av klimatförändringar.

I vilken grad fondens investeringsobjekt är förenliga med EU-taxonomin beräknas utifrån informationen om investeringsobjekten. Investeringar som är förenliga med EU-taxonomin verifieras inte av en revisor eller någon annan tredje part.

● **Investerar den finansiella produkten i fossilgas och/eller kärnenergirelaterad verksamhet som uppfyller EU-taxonomin?**<sup>1</sup>

Ja

I fossilgas

I kärnenergi

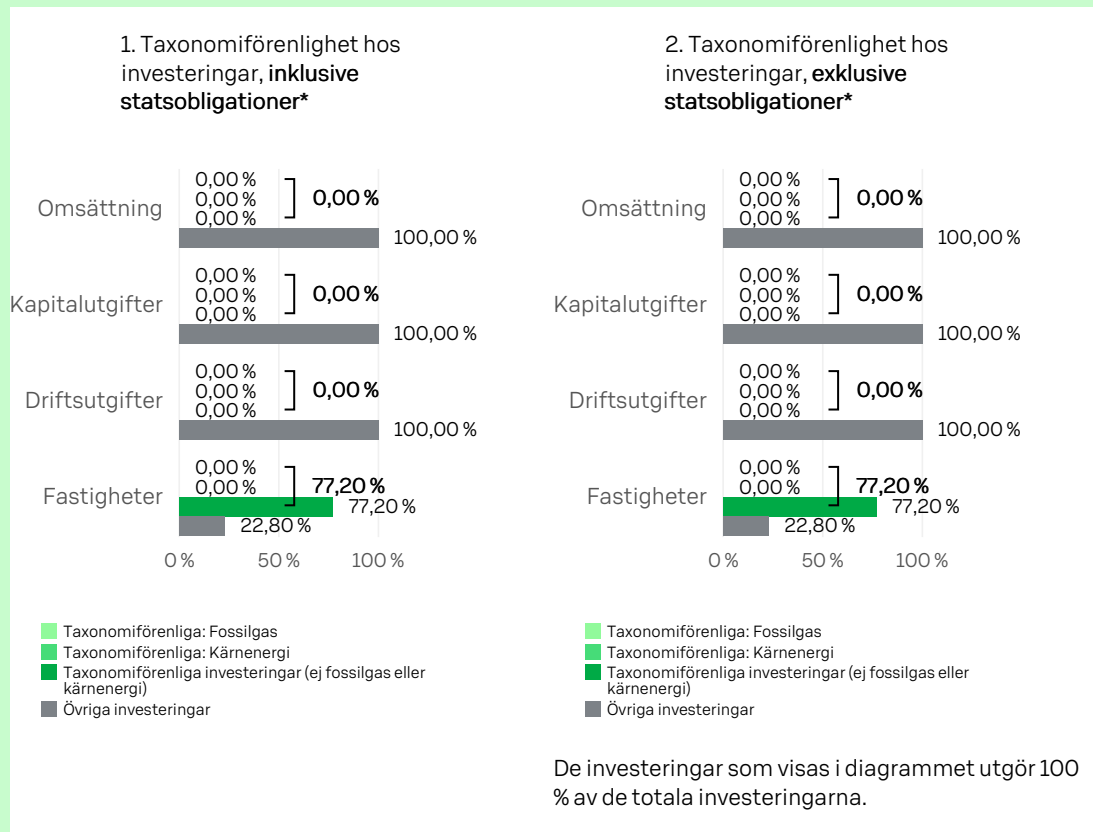
Nej

<sup>1</sup> Fossilgas och/eller kärnenergirelaterad verksamhet kommer endast att uppfylla EU-taxonomin om den bidrar till att begränsa klimatförändringarna ("begränsning av klimatförändringarna") och inte orsakar betydande skada för något av målen i EU-taxonomin – se förklarande anmärkning i vänstra marginalen. De fullständiga kriterierna för ekonomisk verksamhet för fossilgas och kärnenergi som uppfyller EU-taxonomin fastställs i kommissionens delegerade förordning (EU) 2022/1214.

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.

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



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

- Vilken var andelen investeringar som gjordes i omställningsverksamheter och möjliggörande verksamheter?

Fonden har inte gjort några investeringar i omställningsverksamheter eller möjliggörande verksamheter.

- Hur stor var procentandelen investeringar som var förenliga med EU-taxonomin jämfört med tidigare referensperioder?

Den procentuella andelen investeringar som är förenliga med EU-taxonomin har sjunkit med 1,5 procentenheter från föregående referensperiod. Under referensperioden före den steg andelen med 4,6 procentenheter. Endast siffran för 2023 är jämförbar. Sedan 2023 har fonden inte rapporterat om sina investeringar enligt kriterierna för anpassning till klimatförändringar i EU-taxonomin, eftersom tolkningen av regelverket har ändrats.



### **VILKA INVESTERINGAR VAR INKLUDERADE I KATEGORIN "ANNAT", VAD VAR DERAS SYFTE OCH FANNS DET NÅGRA MILJÖRELATERADE ELLER SOCIALA MINIMISKYDDSÅTGÄRDER?**

I kategorin "Annat" ingår kontanter och med kontanter jämförbara medel som finns i fonden samt derivat. Kontanter innehåses för att säkerställa likviditeten och för att balansera riskerna. Syftet med derivaten beskrivs i fondens stadgar. På ovan nämnda andelar tillämpas inga miljörelaterade eller sociala minimiskyddsåtgärder.



### **VILKA ÅTGÄRDER HAR VIDTAGITS FÖR ATT UPPFYLLA DE MILJÖRELATERADE ELLER SOCIALA EGENSKAPERNA UNDER REFERENSPERIODEN?**

Fonden främjade miljörelaterade och sociala egenskaper genom att beakta hållbarhetsriskerna i investeringsbesluten, bedöma investeringsobjektens hållbarhet och styra verksamheten under drift.

Fonden beaktade hållbarhetsrisker och -möjligheter i investerings- och byggskedet bland annat genom att göra upp omfattande due diligence-utredningar och utreda möjligheterna att producera förnybar energi. Dessutom övervakar och styr fonden verksamheterna i fastigheterna för att kunna minska miljöbelastningen under drift och garantera att hyresgästerna är nöjda.

År 2025 fortsatte fonden sitt systematiska arbete för att förbättra fastigheternas energieffektivitet. Vi mäter och följer upp konsumtionstrender (el, värme, vatten) i fastigheterna och söker aktivt metoder för att förbättra energieffektiviteten. Arbetet underlättas av energimanagern som utnyttjar energihanteringssystemets förbrukningsdata och AI. Energiledning omfattar även besök i objekt för att utreda avvikelser i energiförbrukningen, göra observationer och vidta åtgärder. Besöken görs i samarbete med fastighetsunderhållet och fastighetscheferna. År 2025 genomfördes fyra energiutredningar. Dessutom inleddes ett jordvärmeprojekt i en fastighet.