

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: ___ %**

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: ___ %**

Den **främjade miljörörelaterade och sociala egenskaper** och även om den inte hade en hållbar investering som sitt mål, hade den en andel på 74,1% 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 **främjade miljörörelaterade 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 bland annat begränsning av klimatförändringar genom att göra investeringar i objekt som är förenliga med EU-taxonomin. Av fondens investeringar har 74,1 procent främjat begränsning av klimatförändringar. Under 2023 beställde fonden färdplaner för energieffektivitet för varje helägt bostadsaktiebolag. Färdplanerna kommer att användas för att förbättra bostadsaktiebolagens energieffektivitet. Fonden ökade också produktionen av solenergi genom att installera nya solpaneler på våra objekt. Under 2023 var fonden även delaktig i S-Bankens första hyresgästenkät som enbart fokuserade på hållbarhetsfrågor.

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

● Vilket resultat visade hållbarhetsindikatorerna?

Information om resultatet för de hållbarhetsindikator vi följer finns i hållbarhetsrapporten som publiceras årligen. Rapporten finns på: [S-Banken Bostad](#).

● ...och jämfört med de föregående perioderna?

Den specifika elförbrukningen har ökat med cirka 28 procent jämfört med den föregående referensperioden. Detta beror bland annat på att fonden har sålt objekt där uppvärmningsformen har varit fjärrvärme. Till följd av detta har vikten på objekt som värms upp med jordvärme ökat i förhållande till de objekt som värms upp med fjärrvärme. Eftersom det går åt mer el för att producera jordvärme, har detta ökat den specifika elförbrukningen. Den specifika fjärrvärmeförbrukningen har ökat med 4 procent jämfört med den föregående referensperioden. Det bör dock observeras att 2022 i genomsnitt var varmare än andra år och detta återspeglas också i förändringarna i den specifika förbrukningen.

Solpaneler har installerats på två objekt under referensperioden. Totalt sju av fondens objekt är nu utrustade med solpaneler (5 under den föregående referensperioden). Sex av fondens objekt värms upp med jordvärme (5 under den föregående referensperioden).

All el produceras också med förnybara energikällor och om möjligt upphandlas utsläppsfri fjärrvärme. Utsläppen från elförbrukningen var 0 tCO₂, liksom under föregående referensperiod.

Den specifika vattenförbrukningen har minskat med 6 procent jämfört med den föregående referensperioden, trots att den absoluta vattenförbrukningen har ökat i fastigheterna. Den absoluta ökningen av vattenförbrukningen beror på det ökade antalet invånare.

Ovan nämnda uppgifter om resultatet för hållbarhetsindikatorerna har inte kontrollerats eller verifierats av en tredje part.

Mer detaljerad information om resultaten för hållbarhetsindikatorerna och en jämförelse med tidigare referensperioder finns i hållbarhetsrapporten för 2023. Du hittar rapporten på: [S-Banken Bostad](#).

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

Målen med de hållbara investeringar som den finansiella produkten delvis gjorde är begränsning av klimatförändringar. Med hållbara investeringar avses investeringar som är förenliga med 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. 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. 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 på koncernnivå.

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 återstående 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.



VILKA VAR DEN FINANSIELLA PRODUKTENS VIKTIGASTE INVESTERINGAR?

Förteckningen innehåller de investeringar som utgör den finansiella produktens största andel investeringar under referensperioden, som är: 1.1.2023–31.12.2023.

Största investeringarna	Sektor	% tillgångar	Land
Asunto Oy Helsingin Sinfonia	Fastighetsinvesteringsverksamhet	8,91 %	Finland
Kiinteistö Oy Töölöntullinkatu 8	Fastighetsinvesteringsverksamhet	8,23 %	Finland
Töölön Urheilun- ja terveystalo Oy	Fastighetsinvesteringsverksamhet	4,92 %	Finland
Asunto Oy Tampereen Puisto–Kalevan Vaahtera	Fastighetsinvesteringsverksamhet	3,16 %	Finland
Asunto Oy Turun Linnafältin Portinvartija	Fastighetsinvesteringsverksamhet	2,72 %	Finland
Asunto Oy Espoon Mahtitaival	Fastighetsinvesteringsverksamhet	2,67 %	Finland
Asunto Oy Tampereen Pisparannan Minerina*	Fastighetsinvesteringsverksamhet	2,66 %	Finland
Asunto Oy Turun Kalevantien Helmi*	Fastighetsinvesteringsverksamhet	2,66 %	Finland
Asunto Oy Tampereen Tikkutehtaan Hehku	Fastighetsinvesteringsverksamhet	2,35 %	Finland
Asunto Oy Nokian Kauppia	Fastighetsinvesteringsverksamhet	2,23 %	Finland
Asunto Oy Helsingin Paasikivenkatu 4–6	Fastighetsinvesteringsverksamhet	2,18 %	Finland
Asunto Oy Helsingin Kalliopuisto	Fastighetsinvesteringsverksamhet	2,17 %	Finland
Asunto Oy Helsingin Vallilan Jemma	Fastighetsinvesteringsverksamhet	2,14 %	Finland
Asunto Oy Espoon Peurapiisku*	Fastighetsinvesteringsverksamhet	2,08 %	Finland
Asunto Oy Oulun Telefaksi	Fastighetsinvesteringsverksamhet	2,01 %	Finland

*Objekten sålda 12/2023

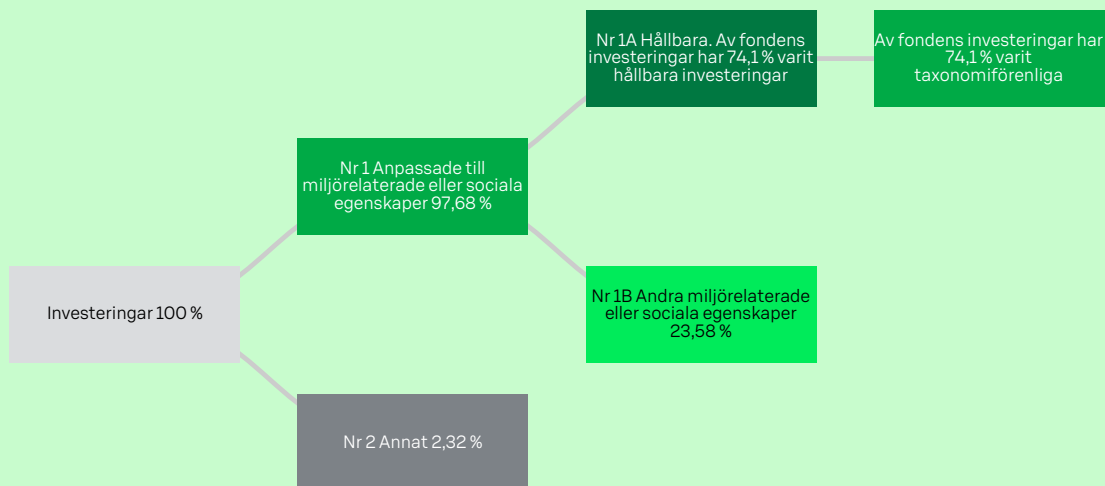


HUR STOR VAR ANDELEN HÅLLBARHETSRELATERADE INVESTERINGAR?

● Vad var tillgångsallokeringen?

Tillgångsallokeringen och andelen hållbarhetsrelaterade investeringar beskrivs på bilden nedan.

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 miljömässigt och socialt hållbara investeringar.
- Underkategorin **Nr 1B Andra miljörelaterade eller sociala egenskaper** omfattar investeringar 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 koldioxidsnåla 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.

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 investeringsobjekt, t.ex. för en omställning till en grön ekonomi
- **driftsutgifter**, som återspeglar investeringsobjektens gröna operativa verksamheter.

Av fondens investeringar var 74,1 procent förenliga med EU-taxonomin. Investeringarna som var förenliga med EU-taxonomin främjade begränsningen av klimatförändringar.

● **Investerar den finansiella produkten i fossilgas och/eller kärnenergi relaterad verksamhet som uppfyller EU-taxonomin? ¹**

Ja

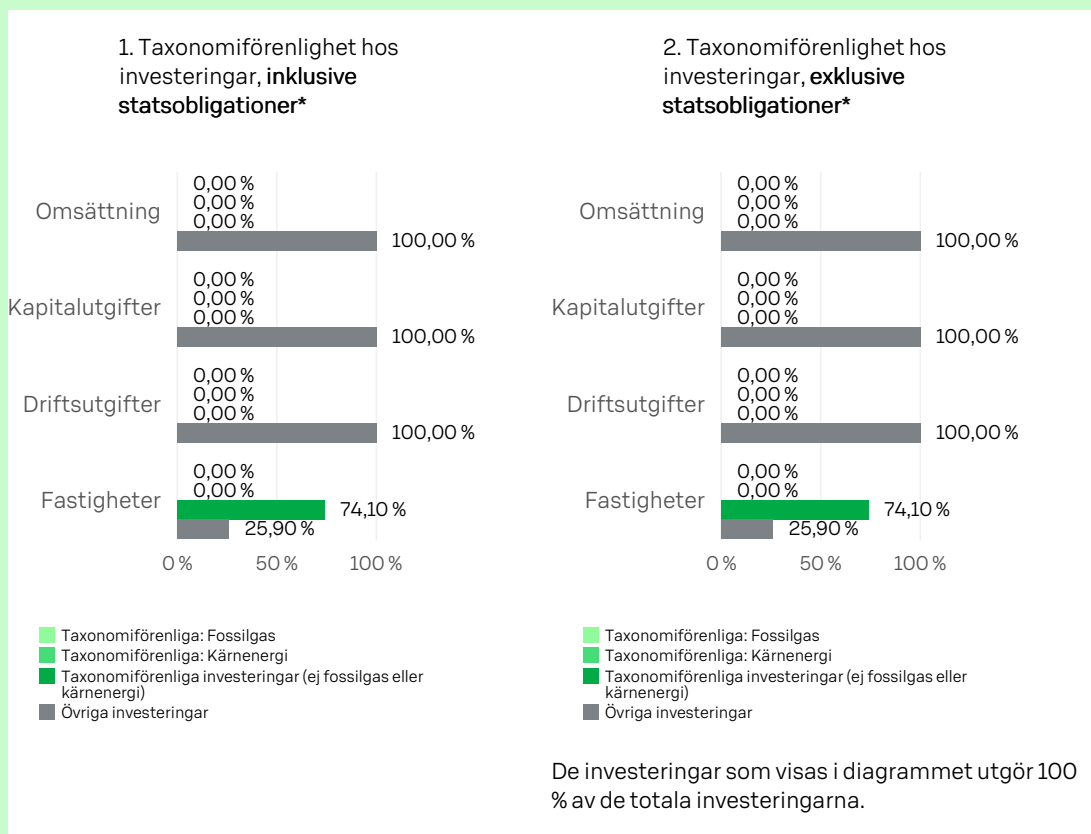
I fossilgas

I kärnenergi

Nej

¹ Fossilgas och/eller kärnenergi relaterad 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.

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 produktens alla investeringar, inklusive statsobligationer, medan det andra diagrammet visar taxonomiförenligheten endast med avseende på de investeringar för den finansiella produkten som inte är statsobligationer.



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

- 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?

Procentandelen investeringar som var förenliga med EU-taxonomin har minskat med 19,7 procentenheter jämfört med föregående referensperiod. Minskningen beror främst på att fonden under denna referensperiod, till skillnad från föregående referensperiod, inte har redovisat att investeringarna överensstämmer med EU-taxonomin kriterier för anpassning till klimatförändringar, eftersom tolkningen av regelverket har ändrats. Därför är procentandelarna för denna och föregående referensperiod inte helt jämförbara.



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 innehas 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.

På hösten 2023 installerades solpaneler på två befintliga objekt i Helsingfors. Dessutom finns det solpaneler på ett nybygge som blev färdigt 2023. Totalt sju objekt har nu solpaneler.

År 2023 genomfördes en Smart Readiness Indicator (SRI)-pilotstudie. Med SRI, eller indikatorn för smart beredskap, är det möjligt att bedöma den smarta beredskapen hos en byggnad med tanke på energiprestandan, användaren av byggnaden och energiflexibiliteten. Indikatorn har utvecklats i ett projekt av EU-kommissionen, som i Finland har letts av Motiva. Testprojektet omfattade bostadsaktiebolagen Asunto Oy Helsingin Paasi och Asunto Oy Helsingin Vallilan Jemma. Indikatorns bedömningsskala är mellan 0 och 100 procent. I bedömningen fick fondens objekt 33 procent (Paasi) och 31 procent (Vallilan Jemma). Projektet identifierade också utvecklingsobjekt vars poängsättning och smarta beredskap kan förbättras.

Under 2023 beställde fonden färdplaner för energieffektivitet för varje helägt bostadsaktiebolag. I undersökningarna utreddes för varje bolag vilka olika energieffektivitetsåtgärder som kan vidtas, hur mycket byggnadernas energiklass skulle förbättras genom dessa åtgärder och vilka besparingar i euro och minskningar av CO₂-utsläpp som skulle kunna uppnås genom åtgärderna.

Fonden har också främjat sociala egenskaper bland annat genom att genomföra enkäter för hyresgäster om nöjdhet och ansvar, för att garantera att hyresgästerna är nöjda och ta hänsyn till deras eventuella önskemål i fråga om ansvar.