

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 TOIMITILA ERIKOISSIJOITUSRAHASTO

OIKEUSHENKILÖTUNNUS:
743700ETC3YYB7FWOU87

Kestävällä sijoituksella tarkoitetaan sijoitusta taloudelliseen toimintaan, joka edistää ympäristötavoitetta tai yhteiskunnallista tavoitetta, edellyttäen, että sijoitus ei aiheuta merkittävästi 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 58,00 % 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 35,3 prosenttia edistää ilmastonmuutoksen hillintää ja 22,7 prosenttia ilmastonmuutokseen sopeutumista. Lisäksi rahasto on aloittanut systemaattisen työn kiinteistöiden sertifiointipotentialin kartoittamiseksi ja sertifiointien edistämiseksi sekä muun muassa osallistunut energiasäästötalkoisiin olemalla mukana valtakunnallisessa Astetta Alemmas -kampanjassa.

● 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 muukaan kestävä sijoitus 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 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.



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
Kiinteistö Oy Jyväskylän Paperitehtaankatu 9	Kiinteistösijoitus	6,68 %	Suomi
Kiinteistö Oy Kuopion Kauppakatu 41	Kiinteistösijoitus	6,47 %	Suomi
Kiinteistö Oy Vantaan Kauppaportti	Kiinteistösijoitus	6,20 %	Suomi
Hotelli Katajanokka Oy	Kiinteistösijoitus	4,88 %	Suomi
Kiinteistö Oy Espoon Suomalaistentie 5	Kiinteistösijoitus	4,86 %	Suomi
Kiinteistö Oy Tampereen Rautatienkatu 23	Kiinteistösijoitus	4,69 %	Suomi
Kiinteistö Oy Plaza Business Park Tuike	Kiinteistösijoitus	4,10 %	Suomi
Kiinteistö Oy Biolinja 20	Kiinteistösijoitus	3,81 %	Suomi
Kiinteistö Oy Quartetton Basso	Kiinteistösijoitus	3,07 %	Suomi
Kiinteistö Oy Helsingin Hopeatie 2	Kiinteistösijoitus	2,68 %	Suomi
Kiinteistö Oy Lahden Aleksanterinkatu 24	Kiinteistösijoitus	2,56 %	Suomi
Kiinteistö Oy Vantaan Kaivokselantie 9	Kiinteistösijoitus	2,46 %	Suomi
Kiinteistö Oy Mäntsälän Keskustie 1	Kiinteistösijoitus	2,29 %	Suomi
Kiinteistö Oy Pasilanraitio 9	Kiinteistösijoitus	2,17 %	Suomi
Kiinteistö Oy Suurpellon Keskus	Kiinteistösijoitus	2,15 %	Suomi

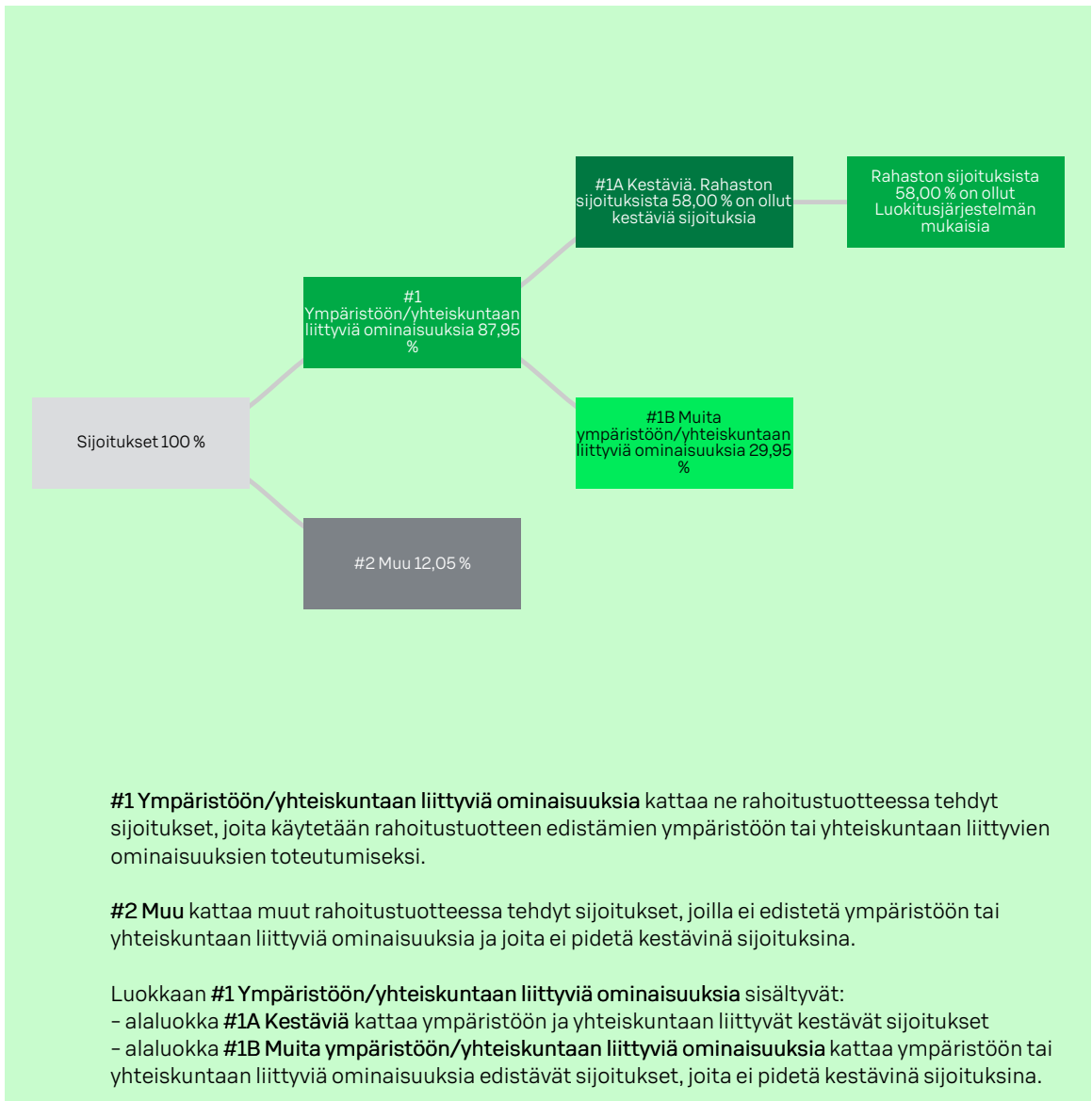


MIKÄ ON OLLUT KESTÄVYYTEEN LIITTYVIEN SIJOITUSTEN OSUUS?

- 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 ensisijaisesti Suomessa sijaitseviin kiinteistösiirtokohteisiin, jotka soveltuvat seuraaviin käyttötarkoituksiin: pääasiassa kasvukeskuksissa sijaitsevat toimitilakiinteistöt kuten toimisto-, liiketila-, logistiikka-, majoitus- ja vapaa-ajankiinteistöt.



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

Rahastossa oli 58,00 % EU:n luokitusjärjestelmän mukaisia sijoituksia. EU:n luokitusjärjestelmän mukaiset sijoitukset edistivät ilmastomuutoksen hillintää ja ilmastomuutokseen sopeutumista.

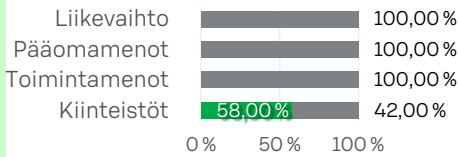
● Onko rahoitustuotteessa sijoitettu EU:n luokitusjärjestelmän mukaisiin fossiiliseen kaasuun ja/tai ydinenergiaan liittyviin toimintoihin?

Kyllä

Ei

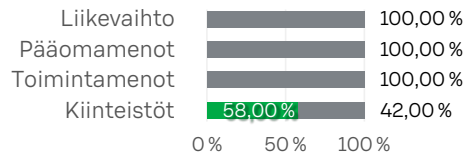
Seuraavissa kaavioissa esitetään vihreällä EU:n luokitusjärjestelmän mukaisten sijoitusten vähimmäisprosenttiosuus. Koska ei ole olemassa asianmukaista menetelmää, jolla voitaisiin määrittää, ovatko valtion joukkolainat* luokitusjärjestelmän mukaisia, ensimmäisessä kaaviossa luokitusjärjestelmän mukaisuus 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 tehnyt sijoituksia siirtymätoimintoihin ja 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.



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

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

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.

Rahasto on huomioinut kestävyys riskit ja -mahdollisuudet investointi- ja rakennusvaiheessa muun muassa laatimalla kattavat due diligence-selvitykset ja selvittämällä mahdollisuudet uusiutuvan energian tuotantoon. Lisäksi rahasto on seurannut ja ohjannut kiinteistöjen toimintoja pienentääkseen käytönaikaista ympäristökuormitusta ja varmistaakseen vuokralaisten tyytyväisyyden. Rahasto on aloittanut systemaattisen työn kiinteistöiden sertifiointipotentiaalin kartoittamiseksi ja sertifiointien edistämiseksi. Vuonna 2022 rahasto teetti ensimmäiset esiselvitykset yhteensä 4 kohteeseen, jotka edustavat salkun kiinteistöiden eri käyttötarkoituksia. Esiselvitysten tuloksena käynnistettiin kyseisten kohteiden osalta parannustoimenpiteet ja varsinaisessa sertifiointiprosessissa tavoitteena kyseisten kohteiden osalta on BREEAM Very Good -taso.

Rahasto on myös osallistunut kaikissa kiinteistöissään, joissa se vastaa ylläpidosta valtakunnalliseen Astetta Alemmas -kampanjaan sekä Fingridin organisoimaan vapaaehtoiseen sähköjärjestelmän tukimenettelyyn. Lisäksi rahasto on ohjeistanut vuokralaisia erillisellä energiasäästöohjeistuksella ja kannustanut heitä mukaan talkoisiin.