

Lomake asetuksen (EU) 2019/2088 8 artiklan 1, 2 ja 2 a kohdassa ja asetuksen (EU) 2020/ 852 6 artiklan ensimmäisessä kohdassa tarkoitetuista rahoitustuotteista määrääjain 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 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 40,3 % 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

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

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 tekemällä sijoituksia EU:n luokitusjärjestelmän mukaisiin kohteisiin. Rahaston sijoituksista 40,3 prosenttia edistää ilmastonmuutoksen hillintää. Lisäksi rahasto on jatkanut systemaattista työtä kiinteistöjen sertifiointien edistämiseksi. Vuoden 2023 aikana rahasto oli myös mukana toteuttamassa S-Pankin ensimmäistä pelkästään vastuullisuusasioihin keskittyvää vuokralaiskyselyä. Lisäksi rahasto on myös aktiivisesti etsinyt keinoja energiatehokkuuden parantamiseksi. Apuna on käytetty energiamanageria, joka hyödyntää työssään rahaston energianseurantapalvelun kulutusdataa sekä järjestelmän tekoälyä.

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

● Miten kestävyysindikaattorit ovat suoriutuneet?

Tiedot siitä, kuinka seuraamamme kestävyysindikaattorit ovat suoriutuneet löytyy vuosittain julkaistavalta vastuullisuusraportilta. Löydät raportin seuraavasta osoitteesta: [S-Pankki Toimitila](#).

● ...entä verrattuna edellisiin kausiin?

Vuoden 2023 aikana rahaston kiinteistösijoitusten vertailukelpoista normeerattua kokonaisenergiankulutusta saatiin leikattua 3,0 % järjestelmällisen seurannan sekä käyttötekniisten toimenpiteiden avulla. Viime viitekauden tapaan sähkönhankinta toteutui päästöttömänä. Tarkempia tietoja kestävyysindikaattorien suoriutumisesta ja vertailu aikaisempiin viitekausiin on saatavilla vuoden 2023 vastuullisuusraportilta. Löydät raportin seuraavasta osoitteesta: [S-Pankki Toimitila](#).

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

● 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. 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 pääsiallisia 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 rahastotasolla kvartaaleittain 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 konsernitasolla vuosittain.

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 kestävä 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.



MITKÄ OVAT OLLEET TÄMÄN RAHOITUSTUOTTEEN MERKITTÄVIMMÄT SIJOITUKSET?

Suurimmat sijoitukset

| | Ala | %:a varoista | Maa |
|--|--------------------|--------------|-------|
| Kiinteistö Oy Jyväskylän Paperitehtaankatu 9 | Kiinteistösijoitus | 7,19 % | Suomi |
| Kiinteistö Oy Vantaan Kauppaportti | Kiinteistösijoitus | 7,11 % | Suomi |
| Kiinteistö Oy Kuopion Kauppakatu 41 | Kiinteistösijoitus | 6,62 % | Suomi |
| Kiinteistö Oy Tampereen Rautatiekatu 23 | Kiinteistösijoitus | 5,21 % | Suomi |
| Kiinteistö Oy Espoon Suomalaistentie 5 | Kiinteistösijoitus | 5,02 % | Suomi |
| Hotelli Katajanokka Oy | Kiinteistösijoitus | 4,99 % | Suomi |
| Kiinteistö Oy Suurpellon Keskus | Kiinteistösijoitus | 4,46 % | Suomi |
| Kiinteistö Oy Plaza Business Park Tuike | Kiinteistösijoitus | 4,21 % | Suomi |
| Kiinteistö Oy Biolinja 20 | Kiinteistösijoitus | 4,08 % | Suomi |
| Kiinteistö Oy Quartetton Basso | Kiinteistösijoitus | 3,13 % | Suomi |

Luettelo sisältää sijoitukset, jotka ovat muodostaneet suurimman

osuuden rahoitustuotteen sijoituksista viitekaudella, joka on: 1.1.2023-31.12.2023

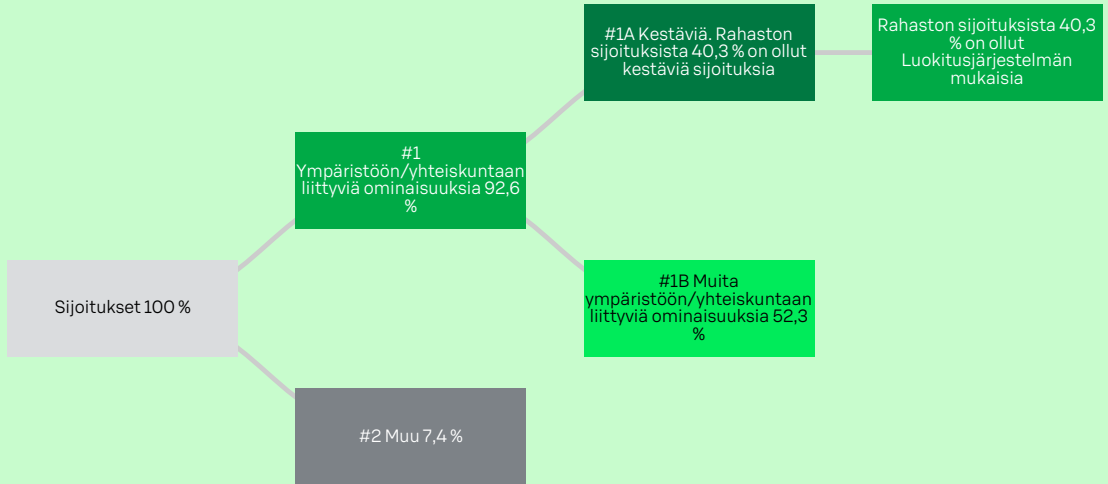


MIKÄ ON OLLUT KESTÄVYYTEEN LIITTYVIEN SIOJITUSTEN OSUUS?

● 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.



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



MISSÄ MÄÄRIN KESTÄVÄT SIOITUKSET, 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.

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.

Rahastossa oli 40,3 % EU:n luokitusjärjestelmän mukaisia sijoituksia. EU:n luokitusjärjestelmän mukaiset sijoitukset edistivät ilmastonmuutoksen hillintää.

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

Kyllä

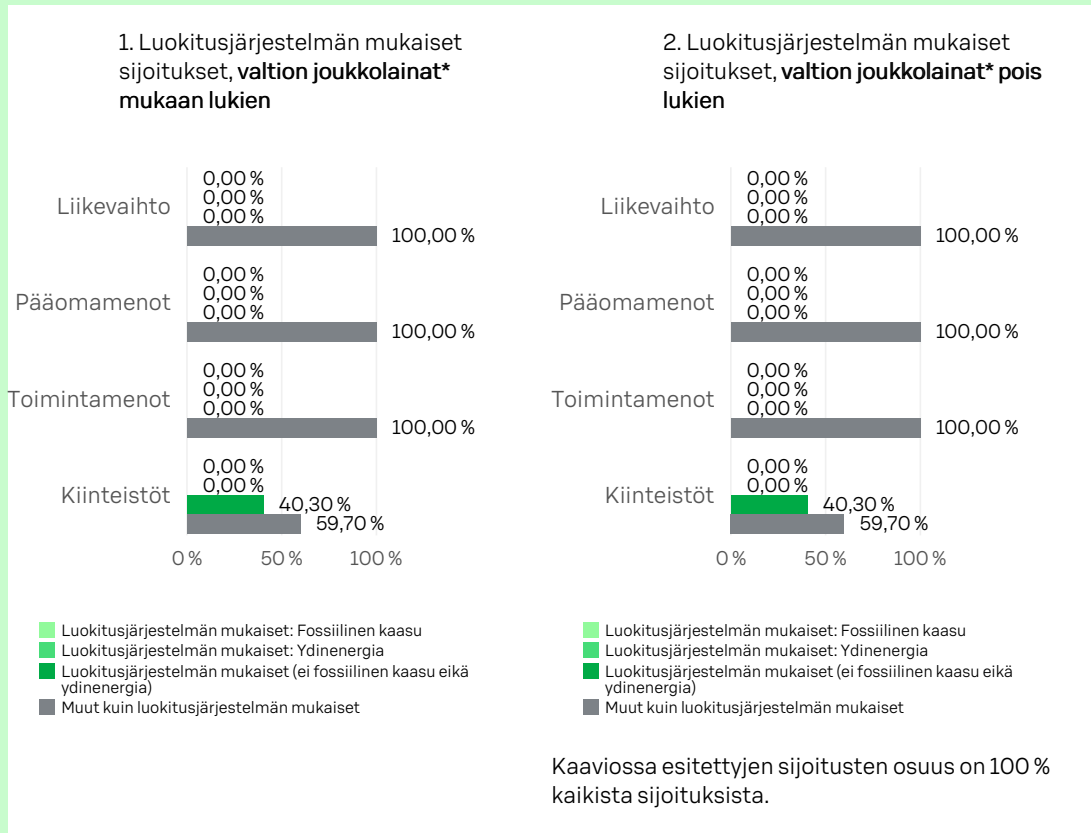
Fossiiliseen kaasuun

Ydinenergiaan

Ei

¹ Fossiiliseen kaasuun ja/tai ydinenergiaan liittyvät toiminnot ovat EU:n luokitusjärjestelmän mukaisia vain, jos ne edistävät ilmastonmuutoksen 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.

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 valtiiovastuista.

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

Rahasto ei tehnyt sijoituksia siirtymätoimintoihin ja mahdollistaviin toimintoihin.

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

EU:n luokitusjärjestelmän mukaisten sijoitusten prosenttiosuus on laskenut 17,7 prosenttiyksikköä edelliseen viitekauteen verrattuna. Lasku johtuu pääosin siitä, että rahasto ei ole tällä viitekaudella raportoinut sijoituksiaan EU:n luokitusjärjestelmän ilmastonmuutoksen sopeutumista koskevien kriteerien mukaisina toisin kuin edellisenä viitekautena, koska sääntelyyn liittyvät tulkinnat ovat muuttuneet. Näin ollen nykyisen ja aiemman viitekauden prosenttiosuudet eivät ole täysin vertailukelpoisia keskenään.



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 verrattavat varat 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.

Vuonna 2023 rahasto on jatkanut systemaattista työtä kiinteistöiden sertifiointien edistämiseksi. Vuoden 2023 aikana käynnistettiin 9 kohteen sertifiointiprosessi. Kuuden kohteen osalta sertifiointiprosessit saatiin täysin päätökseen. Kohteista yksi saavutti Excellent -tason ja muut ovat edenneet Very Good -tasolla. Kolmen kohteen osalta sertifiointit ovat vielä BRE:llä käsittelyssä, mutta myös nämä ovat edenneet Very Good -tasolla. Sertifiointiprosessin aikana olemme myös toteuttaneet kohteisiin parannustoimenpiteitä.

Rahaston on myös etsinyt aktiivisesti keinoja energiatehokkuuden parantamiseksi. Apuna on käytetty energiamanageria, joka hyödyntää työssään energianseurantapalvelun kulutusdataa sekä järjestelmän tekoälyä. Vuoden 2023 aikana rahaston kiinteistösijoitusten vertailukelpoista normeerattua kokonaisenergiankulutusta saatiin leikattua 3,0 % järjestelmällisen seurannan sekä käyttötekniisten toimenpiteiden avulla. Lisäksi vuoden 2023 aikana kaikki sähkönhankinta toteutui päästöttömänä.

Vuoden 2023 aikana rahasto oli myös mukana toteuttamassa S-Pankin ensimmäistä pelkästään vastuullisuusasioihin keskittyvää vuokralaiskyselyä. Kysely toimitettiin kaikkien vuokralaisten yhteyshenkilöille ja sen tavoitteena oli nostaa tietoisuutta ja saada käytännön ideoita vastuullisuustyön parantamiseen kohteissa.