

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 FASTIGHET SPECIALPLACERINGSFOND

IDENTIFIERINGSKOD FÖR JURIDISKA
PERSONER:
743700ETC3YYB7FWOU87

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 miljörrelaterade och sociala egenskaper** och även om den inte hade en hållbar investering som sitt mål, hade den en andel på 40,3 % 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 miljörrelaterade 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 främjar 40,3 procent begränsning av klimatförändringar. Dessutom har fonden fortsatt sitt systematiska arbete med att främja certifiering av fastigheter. Under 2023 var fonden även delaktig i S-Bankens första hyresgästenkät som enbart fokuserade på hållbarhetsfrågor. Fonden har också aktivt sökt metoder för att höja energieffektiviteten. Till sin hjälp har fonden anlitat en energimanager, som i sitt arbete använder förbrukningsdata från fondens energiövervakningstjänst och systemets artificiella intelligens.

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 Fastighet](#).

● ...och jämfört med de föregående perioderna?

Under 2023 minskade den jämförbara totala normaliserade energiförbrukningen i fondens fastighetsinvesteringar med 3,0 procent tack vare systematisk övervakning och driftstekniska åtgärder. Liksom under den föregående referensperioden upphandlades utsläppsfri el. Mer detaljerad information om resultaten för hållbarhetsindikatorerna och en jämförelse med tidigare referensperioder finns i hållbarhetsrapporten för 2023. Rapporten finns på: [S-Banken Fastighet](#).

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

● 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
Kiinteistö Oy Jyväskylän Paperitehtaankatu 9	Fastighetsinvestering	7,19 %	Finland
Kiinteistö Oy Vantaan Kauppaportti	Fastighetsinvestering	7,11 %	Finland
Kiinteistö Oy Kuopion Kauppakatu 41	Fastighetsinvestering	6,62 %	Finland
Kiinteistö Oy Tampereen Rautatienkatu 23	Fastighetsinvestering	5,21 %	Finland
Kiinteistö Oy Espoon Suomalaistentie 5	Fastighetsinvestering	5,02 %	Finland
Hotelli Katajanokka Oy	Fastighetsinvestering	4,99 %	Finland
Kiinteistö Oy Suurpellon Keskus	Fastighetsinvestering	4,46 %	Finland
Kiinteistö Oy Plaza Business Park Tuusula	Fastighetsinvestering	4,21 %	Finland
Kiinteistö Oy Biolinja 20	Fastighetsinvestering	4,08 %	Finland
Kiinteistö Oy Quartetton Basso	Fastighetsinvestering	3,13 %	Finland

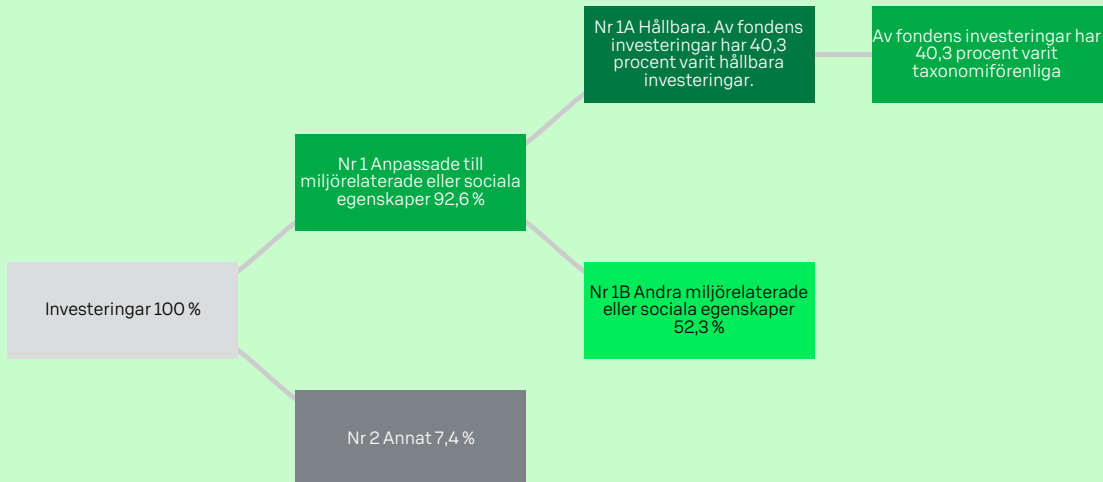


HUR STOR VAR ANDELEN HÅLLBARHETSRELATERADE INVESTERINGAR?

● 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 främst i fastighetsinvesteringsobjekt i Finland som lämpar sig för följande användningsändamål: i huvudsak verksamhetslokaler som är belägna i tillväxtcentra, såsom kontors-, affärs-, logistik-, inkvarterings- och fritidsfastigheter.



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 40,3 procent förenliga med EU-taxonomin. Investeringarna som var förenliga med EU-taxonomin främjade begränsningen av klimatförändringar.

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

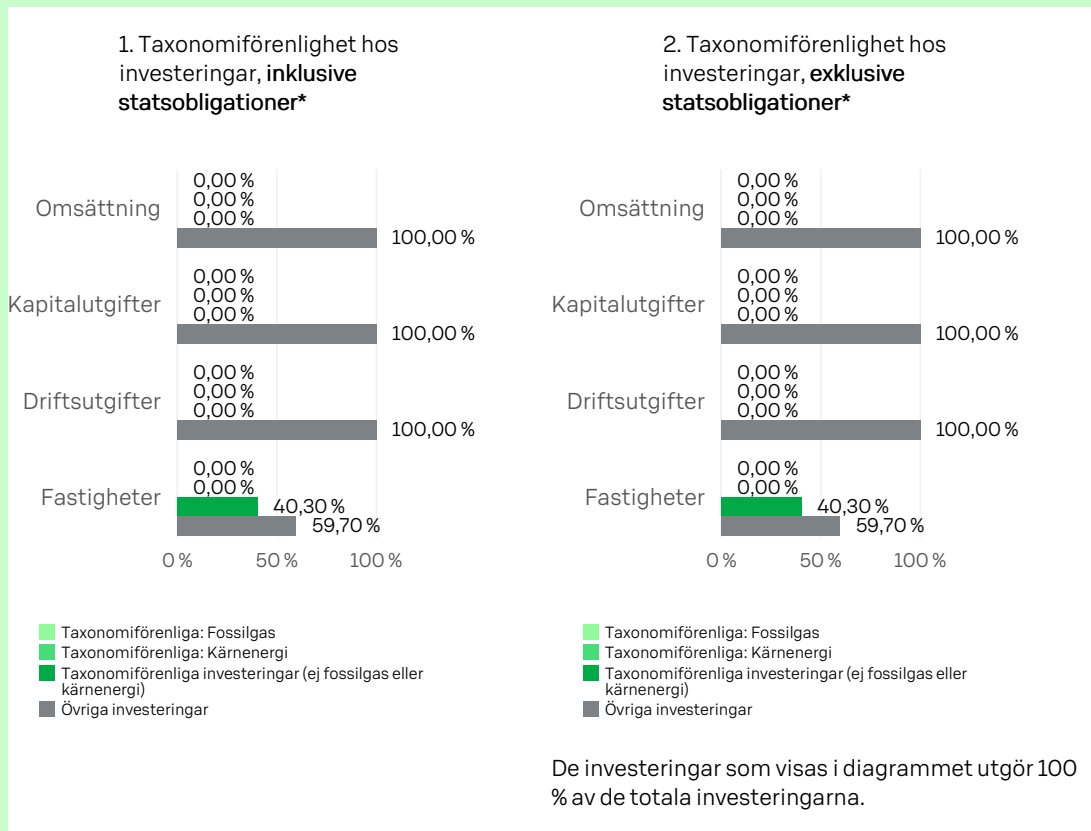
Ja

I fossilgas I kärnenergi

Nej

¹ 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.

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 17,7 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-taxonominns 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.

Under 2023 fortsatte fonden sitt systematiska arbete med att främja certifiering av fastigheter. Under 2023 inleddes processer för certifiering av nio objekt. För sex objekt slutfördes certifieringsprocesserna helt. Ett av objekten uppnådde nivån Excellent och de övriga har framskridit till nivån Very Good. Certifieringarna av tre objekt pågår fortfarande hos BRE, men även de har framskridit till nivån Very Good. Under certifieringsprocessen har vi också genomfört förbättringsåtgärder i objekten.

Fonden har också aktivt sökt metoder för att höja energieffektiviteten. Till sin hjälp har fonden anlitat en energimanager, som i sitt arbete använder förbrukningsdata från energiövervakningstjänsten och systemets artificiella intelligens. Under 2023 minskade den jämförbara totala normaliserade energiförbrukningen i fondens fastighetsinvesteringar med 3,0 procent tack vare systematisk övervakning och driftstekniska åtgärder. Under 2023 upphandlades dessutom all el som utsläppsfri el.

Under 2023 var fonden även delaktig i S-Bankens första hyresgästenkät som enbart fokuserade på hållbarhetsfrågor. Enkäten skickades till kontaktpersoner för alla hyresgäster i syfte att öka medvetenheten och få praktiska idéer för att förbättra hållbarhetsarbetet i objekten.