

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 TONTTI ERIKOISSIJOITUSRAHASTO

OIKEUSHENKILÖTUNNUS:  
894500PV81G1OIMS9B09

**Kestäväällä 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 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

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 48,83 % 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

joilla on ympäristötavoite taloudellisissa toiminnoissa, joita ei pidetä EU:n luokitusjärjestelmän mukaisesti ympäristön kannalta kestävinä

Rahoitustuotteessa on tehty **kestäviä sijoituksia, joilla on yhteiskunnallinen tavoite:** \_\_\_ %

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 kestävää kaupungistumista tekemällä sijoituksia tontteihin, joille on rakennettu energiatehokkaita rakennuksia. Energiatehokkaat rakennukset kuluttavat vähemmän energiaa, aiheuttavat vähemmän päästöjä ja tukevat täten vähähiiliseen yhteiskuntaan siirtymistä. Rahasto on edistänyt kestävää kaupungistumista myös huomioimalla kiinteistöjen sijainnin. Asunto- ja toimistokohteissa rahasto suosii hyviä julkisen liikenteen yhteyksiä sekä keskeisten palveluiden läheisyyttä ja tukee täten yksityisautoilun vähentämistä.

Lisäksi rahasto huomioi yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia sopimalla pitkiä maanvuokrasopimuksia ja mahdollistamalla vuokralaiselle tontin lunastusoikeuden.

## ● Miten kestävyysindikaattorit ovat suoriutuneet?

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

Tiedot siitä, kuinka seuraamamme kestävyysindikaattorit ovat suoriutuneet löytyy alla olevasta taulukosta.

Alla mainitut tiedot kestävyysindikaattorien suoriutumisesta eivät ole kolmannen osapuolen tarkistamia tai varmentamia. Emme ole asettaneet yksittäisille indikaattoreille raja-arvoja, vaan tarkastelemme suoriutumista rahastotasolla ja kokonaisuutena. Varmistamme jatkuvasti, että rahasto täyttää kestävien sijoitusten vähimmäisosuuden.

Indikaattori	31.12.2025
Kestävien sijoitusten osuus (%)	48,83
Tontilla sijaitsevien rakennusten keskimääräinen energialuokka (mediaani)	B
Pitkä maanvuokrasopimus (%)	91
Lunastusoikeus (%)	85
Hyvä sijainti (%)	80
Maanvuokrasopimuksen sopimusehto (%)	-*

\*Vuonna 2025 rahasto ei tehnyt uusia hankintoja, joten sopimusehtoa ei ole vielä viety käytäntöön.

## ● Mitkä ovat olleet niiden kestävien sijoitusten tavoitteet, joita rahoitustuote on osittain tehnyt, ja miten kestävä sijoitus on edistänyt näiden tavoitteiden saavuttamista?

Niiden kestävien sijoitusten, joita rahoitustuotteessa on osittain tehty, on energiatehokkaan uudisrakentamisen mahdollistaminen sekä kestävä kaupungistuminen. Kestäväksi sijoitukseksi katsotaan ne sijoitukset, jotka täyttävät vastuullisuusanalyysin, joka muodostuu eri osatekijöistä.

Energiatehokkaan uudisrakentamisen mahdollistaminen varmistetaan tarkastelemalla tonteilla olevien rakennusten energiatehokkuutta. Rahasto ei omista tonteilla olevia rakennuksia, mutta kestäväksi sijoitukseksi katsotaan sijoitukset vain sellaisiin tontteihin, joilla on energiatehokkaita rakennuksia.

Hyödynnämme energiatehokkaan rakennuksen arvioinnissa komission delegoidun asetuksen (EU) 2022/1288 liitteessä I käytettyä määritelmää "tehoton kiinteistövarallisuus". Energiatehokkaaksi kiinteistöksi katsotaan ne ennen 31.12.2020 rakennetut kohteet, joiden energiatehokkuustodistus (EPC) on C tai parempi sekä ne 31.12.2020 jälkeen rakennetut kiinteistöt, joiden primäärienergian kysyntä (PED) on pienempi kuin lähes nollaenergiarakennus (NZEB) direktiivissä 2010/31/EU.

Kestävä kaupungistuminen varmistetaan myös tarkastelemalla kohteen sijaintia. Sijainnin arvioinnissa hyödynnetään muun muassa Walk score -pistemäärää sekä arvioidaan julkisen liikenteen ja keskeisten palveluiden (esim. kaupat, koulut, apteekki, ravintolat, päiväkodit, lääkärin asemat, ulkoilu- ja liikuntatilat tai kulttuuripalvelut) läheisyyttä.

Asunto- ja toimistokohteet: Walk score -pistemäärä on yli 60 pistettä ja josta julkisen liikenteen pysäkillä (esim. bussi-, metro-, juna- tai raitiovaunupysäkillä) on enintään 1 km turvallisia kevyen liikenteen väyliä kulkien ja jossa on vähintään kaksi keskeistä palvelua enintään yhden kilometrin säteellä turvallisia kevyen liikenteen väyliä kulkien, tai Walk score -pistemäärä on alle alle 60 ja josta julkisen liikenteen pysäkillä on enintään 1 km turvallisia kevyen liikenteen väyliä kulkien. ja jossa on vähintään neljä yllä mainittua palvelua enintään yhden kilometrin säteellä turvallisia kevyen liikenteen väyliä kulkien.

Muut kuin asunto- ja toimistokohteet (mm. tontit, joilla on varistorakennuksia): Sijainti arvioidaan tapauskohtaisesti hyödyntäen Walk score -pistemäärää, etäisyyttä keskeisille valtaväylille tai kohteen kannalta muille keskeisille palveluille tai infrastruktuurille. Kestäväksi katsotaan kohteet, joiden Walk score -pistemäärä on yli 60 pistettä tai joissa etäisyys keskeisille valtaväylille (kuten satamiin tai muihin kyseisen kohteen kannalta keskeiseen infrastruktuuriin) sekä kyseisen kohteen kannalta keskeisille palveluille on lyhyt (enintään 5 km).

Lisäksi kestäväksi sijoitukseksi katsotaan vain sellaiset kohteet, joissa on sopimukseen perustuva lunastusoikeus sekä sellaiset kohteet, joiden maanvuokrasopimus on vähintään 50 vuotta.

## ● Miten kestävät sijoitukset, joita rahoitustuote on osittain tehnyt, eivät ole aiheuttaneet merkittävää haittaa yhdellekään ympäristön tai yhteiskunnan kannalta kestävälle sijoitustavoitteelle?

**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.

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. Mikäli kiinteistö-sijoitus liittyy fossiilisten polttoaineiden talteenottoon, varastointiin, kuljetukseen tai valmistukseen tai kiinteistö-sijoitus on komission delegoidun asetuksen (EU) 2022/1288 liitteessä I käytetyn ”tehoton kiinteistövarallisuus” -määritelmän mukaan energiatehoton, ei sen katsota olevan kestävä. Muita pääasiallisia haitallisia vaikutuksia koskevia indikaattoreita ei ole mahdollista huomioida rahastossa, koska rahasto ei omista tonteilla sijaitsevia rakennuksia, joten lisäindikaattorien arviointiin tai raportointiin ei ole saatavilla riittäviä tietoja tonteilla sijaitsevista rakennuksista.

### Miten kestävyystekijöihin kohdistuvia haitallisia vaikutuksia koskevat indikaattorit on otettu huomioon?

Seuraamme rahastotasolla kvartaaleittain sääntelyn edellyttämiä 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 vuosittain. Viitekauden aikana seurattujen indikaattoreiden tulokset on lueteltu jäljempänä kysymyksen ”Miten tässä rahoitustuotteessa on otettu huomioon pääasialliset haitalliset vaikutukset kestävyystekijöihin?” yhteydessä.

### 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 muutkaan kestävät 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.

Alla olevassa taulukossa on listattu viitekauden aikana seurattut pääasiallisia haitallisia vaikutuksia koskevat indikaattorit. Rahasto omistaa pääsääntöisesti tontteja, joihin indikaattori 18 ei sovellu. Rahasto omistaa ainoastaan pienen määrän asunto-osakkeita, joista indikaattori 18:n vaikutus koostuu.

Kiinteistövarallisuuteen tehtyihin sijoituksiin sovellettavat indikaattorit

Haitallisuutta kuvaava kestävyysindikaattori		Mittari	Vaikutus	Kelpoisuus	Kattavuus
Fossiiliset polttoaineet	17. Altistuminen fossiilisiin polttoaineisiin liittyvälle riskille kiinteistövarallisuuden kautta	Sellaiseen kiinteistövarallisuuteen tehtyjen sijoitusten osuus, joka liittyy fossiilisten polttoaineiden talteenottoon, varastointiin, kuljetukseen tai valmistukseen	0,00 %	90,1%	90,1%
Energiatehokkuus	18. Altistuminen energiatehottomaan kiinteistövarallisuuteen liittyvälle riskille	Energiatehottomaan kiinteistövarallisuuteen tehtyjen sijoitusten osuus	72,6 %	1,5 %	1,5 %



**MITKÄ OVAT OLLEET TÄMÄN RAHOITUSTUOTTEEN MERKITTÄVIMMÄT SIOITUKSET?**

Suurimmat sijoitukset	Ala	%:a varoista	Maa
Hämeenkatu 4, Tampere	Kiinteistösijoitustoiminta	6,0 %	Suomi
Uutistie 1-3d, Vantaa	Kiinteistösijoitustoiminta	6,0 %	Suomi
Åbyntie 5-6, Vantaa	Kiinteistösijoitustoiminta	5,3 %	Suomi
Teollisuuskatu 15, Helsinki	Kiinteistösijoitustoiminta	3,9 %	Suomi
Vyökatu 1, Helsinki	Kiinteistösijoitustoiminta	3,1 %	Suomi
Elimäenkatu 8, Helsinki	Kiinteistösijoitustoiminta	2,7 %	Suomi
Sturenkatu 27, Helsinki	Kiinteistösijoitustoiminta	2,5 %	Suomi
Härkävehmaankatu 4, Hyvinkää	Kiinteistösijoitustoiminta	2,5 %	Suomi
Aviakuja, Vantaa	Kiinteistösijoitustoiminta	2,1 %	Suomi
Malminkartanontie 1, Helsinki	Kiinteistösijoitustoiminta	2,0 %	Suomi
Maapallonkuja 1, Espoo (hallinta-alue B)	Kiinteistösijoitustoiminta	1,9 %	Suomi
Vanha Sahatie 18, Vantaa	Kiinteistösijoitustoiminta	1,9 %	Suomi
Maapallonkuja 1, Espoo (hallinta-alue A)	Kiinteistösijoitustoiminta	1,7 %	Suomi
Teollisuuskatu 13, Helsinki	Kiinteistösijoitustoiminta	1,7 %	Suomi
Välimerenkatu 18, Helsinki	Kiinteistösijoitustoiminta	1,7 %	Suomi

Luettelo sisältää sijoitukset, jotka ovat muodostaneet suurimman osuuden rahoitustuotteen sijoituksista viitekaudella, joka on: 1.1.2025-31.12.2025

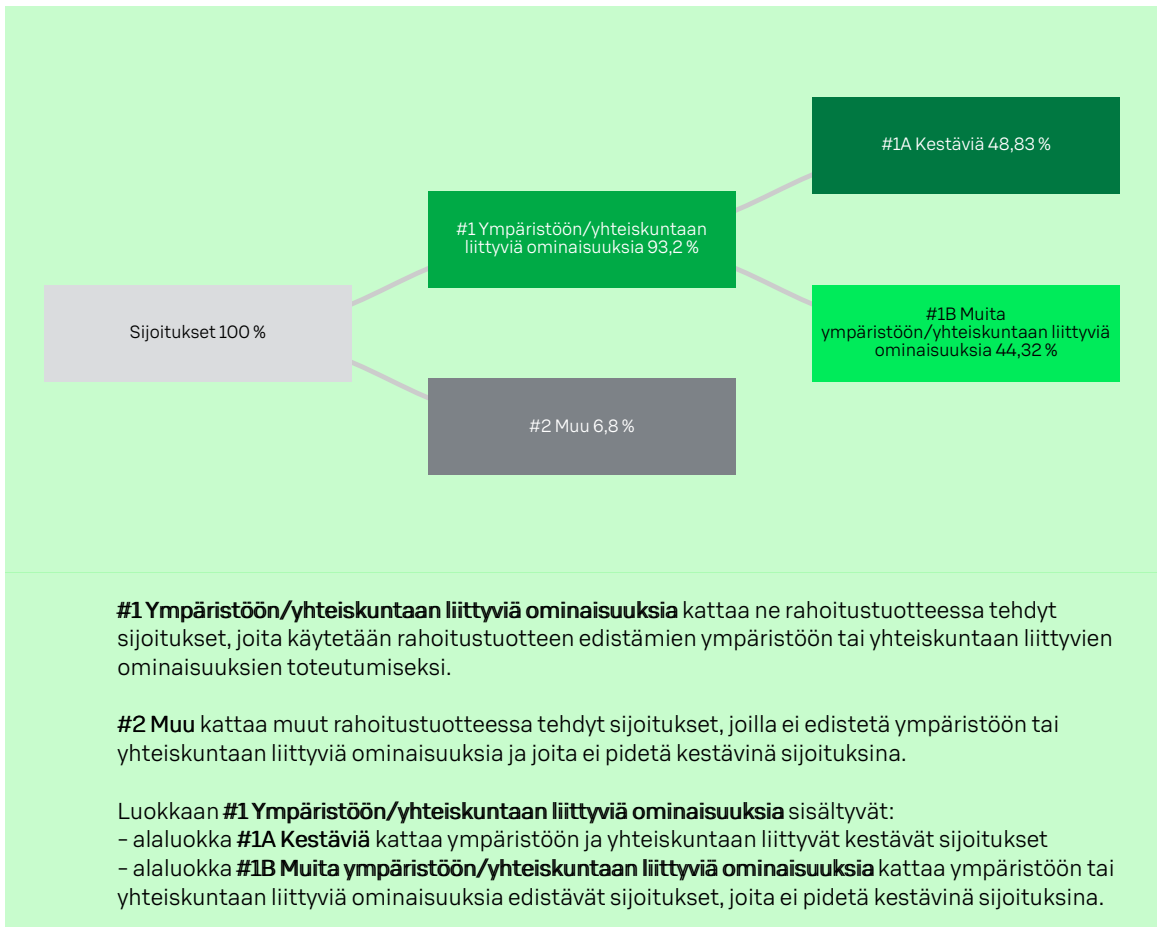


## MIKÄ ON OLLUT KESTÄVYYTEEN LIITTYVIEN SIOJITUSTEN OSUUS?

### ● Mikä on ollut varojen allokointi?

Varojen allokointi ja kestävyteen liittyvien sijoitusten osuus on kuvattu alla olevassa kuvassa. Alla olevasta kuvasta käy ilmi EU:n luokitusjärjestelmän mukaisten kestävien sijoitusten osuus.

Varojen allokointi kuvaa tiettyihin omaisuuseriin tehtyjen sijoitusten osuutta.



### ● Millä talouden aloilla sijoituksia on tehty?

Tämä rahasto on tehnyt sijoituksia kiinteistöalalle. Rahasto sijoittaa pääsääntöisesti suoraan kiinteistöihin (tontteihin tai muihin maa-alueisiin). Rahasto omistaa myös yksittäisiä yhtiöitä, joiden tarkoituksena on omistaa tontteja tai muita maa-alueita.



## 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 suorituskäytännön.

Rahasto ei ole tehnyt EU:n luokitusjärjestelmän mukaisia sijoituksia. Sijoitukset eivät ole EU:n luokitusjärjestelmän mukaisia, koska rahastossa ei ole toimintaa, joka olisi luokiteltu EU:n luokitusjärjestelmän mukaiseksi toiminnaksi.

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

Kyllä

Fossiiliseen kaasuun  Ydinenergiaan

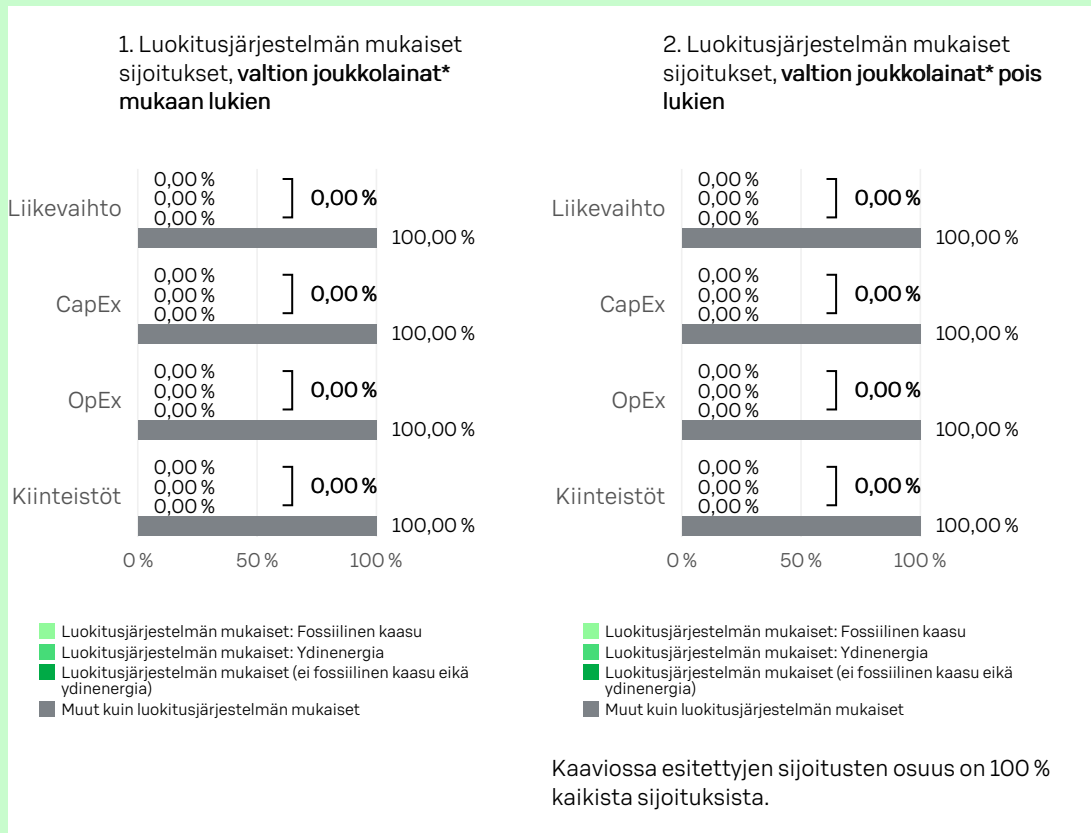
Ei

<sup>1</sup> Fossiiliseen kaasuun ja/tai ydinenergiaan liittyvät toiminnot ovat EU:n luokitusjärjestelmän mukaisia vain, jos ne edistävät ilmastonmuutoksen rajoittamista ("ilmastonmuutoksen hillintä") 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.

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.

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 valtiovarainmuutoksesta.

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

Rahasto ei tehnyt sijoituksia siirtymätoimintoihin ja mahdollistaviin toimintoihin.



### **MIKÄ ON OLLUT SELLAISTEN YMPÄRISTÖTAVOITTEITA EDISTÄVIEN KESTÄVIEN SIOJITUSTEN OSUUS, JOTKA EIVÄT OLE EU:N LUOKITUSJÄRJESTELMÄN MUKAISIA?**

Rahasto on sijoittanut 48,83 prosenttia kohteisiin, jotka edistivät ympäristöllisiä tavoitteita, mutta joiden taloudelliset toiminnot eivät ole määritelty EU:n luokitusjärjestelmän mukaisesti.



### **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 ja käteiseen verrattavissa oleva. Käteistä on maksuvalmiuden varmistamiseen ja riskien tasapainottamiseen. Edellä mainittuihin osuuksiin ei sovelleta ympäristöön liittyviä tai yhteiskunnallisia vähimmäistason suojatoimia.



### **MITÄ TOIMIA ON TOTEUTETTU YMPÄRISTÖÖN TAI YHTEISKUNTAAN LIITTYVIEN OMINAISUUKSIIEN TOTEUTUMISEKSI VIITEKAUDELLE?**

Vuonna 2025 rahasto on päivittänyt säännöllisesti rahaston kohdetasoista vastuullisuusanalyysia. Lisäksi kuusi kohdetta on valmistunut. Uusia hankintoja ei ole tehty.

ovat ympäristötavoitetta edistäviä kestäviä sijoituksia, joissa ei oteta huomioon asetuksen (EU) 2020/852 mukaisia ympäristön kannalta kestäviä taloudellisia toimintoja koskevia kriteerejä.