

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 TOMT SPECIALPLACERINGSFOND

IDENTIFIERINGSKOD FÖR JURIDISKA  
PERSONER:  
894500PV81G10IMS9B09

**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: \_\_\_ %**

Den **främjade miljörelaterade och sociala egenskaper** och även om den inte hade en hållbar investering som sitt mål, hade den en andel på 48,83 % hållbara investeringar

i ekonomiska verksamheter som anses vara miljömässigt hållbara enligt EU-taxonomin

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

med ett miljömål i ekonomiska verksamheter som inte anses vara miljömässigt hållbara enligt EU-taxonomin

Den gjorde **hållbara investeringar med ett socialt mål: \_\_\_ %**

med ett socialt mål

Den **främjade miljörelaterade 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 hållbar urbanisering genom att investera i tomter där energieffektiva byggnader har uppförts. Energieffektiva byggnader förbrukar mindre energi, producerar mindre utsläpp och stöder därmed övergången till ett samhälle med låga koldioxidutsläpp. Fonden har också främjat hållbar urbanisering genom att beakta fastigheternas läge. När det gäller bostadsfastigheter och kontorsfastigheter prioriterar fonden goda kollektivtrafikförbindelser och närhet till viktiga tjänster, vilket bidrar till att minska privatbilismen.

Dessutom beaktar fonden sociala egenskaper genom att ingå långvariga markarrendeavtal och möjliggöra rätt för hyresgästen att lösa in tomten.

## ● Vilket resultat visade hållbarhetsindikatorerna?

Information om utfallet av de hållbarhetsindikatorer som vi följer upp finns i tabellen nedan.

Informationen om hållbarhetsindikatorernas utfall har varken reviderats eller verifierats av tredje parter. Vi har inte fastställt några gränsvärden för enskilda indikatorer, utan vi analyserar prestationen per fond och som en helhet. Vi försäkrar oss kontinuerligt om att fonden uppfyller kravet på minimiandelen hållbara investeringar.

Indikator	31.12.2025
Andelen hållbara investeringar (%)	48,83
Den genomsnittliga energiklassen (median) för byggnaderna på tomten	B
Långt markarrendeavtal (%)	91
Inlösenrätt (%)	85
Bra läge (%)	80
Villkoret för markarrendeavtalet (%)	–*

\*År 2025 gjorde fonden inga nya förvärv, och därför har avtalsvillkoret ännu inte tillämpats.

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

De hållbara investeringar som den finansiella produkten delvis har gjort är att möjliggöra en energieffektiv nybyggnad och en hållbar urbanisering. Som hållbara investeringar betraktas de investeringar som uppfyller en hållbarhetsanalys, som består av olika delar.

Energieffektiva nybyggen säkerställs genom att granska energieffektiviteten i befintliga byggnader på tomterna. Fonden äger inte de byggnader som ligger på tomterna, men endast investeringar i tomter med energieffektiva byggnader betraktas som hållbara investeringar.

Vi använder definitionen av "ineffektiva byggnadstillgångar" i bilaga I till kommissionens delegerade förordning (EU) 2022/1288 för bedömning av energieffektiva byggnader. Som energieffektiva byggnader betraktas de objekt som har byggts före den 31 december 2020 och som har ett energiprestandacertifikat (EPC) på C eller bättre samt de objekt som byggts efter den 31 december 2020 och som har ett primärt energibehov (PED) som är lägre än nästan nollenergibyggnader (NZEB) enligt direktiv 2010/31/EU.

Hållbar urbanisering säkerställs också genom att man analyserar objektets läge. Läget analyseras med bland annat Walk Score-poäng och närhet till kollektivtrafik och till viktiga tjänster (t.ex. butiker, skolor, apotek, restauranger, daghem, läkarcentraler, friluft- och idrottsanläggningar eller kulturella tjänster).

Bostadsfastigheter och kontorsfastigheter: Walk score-poängtalet är mer än 60 poäng och avståndet till närmaste hållplats för kollektivtrafik (t.ex. busshållplats, metrostation, tåghållplats eller spårvagnshållplats) är högst en kilometer längs trygga gång- och cykelvägar och det finns minst två viktiga tjänster inom en radie av högst en kilometer längs trygga gång- och cykelvägar, eller Walk score-poängtalet är mindre än 60 och avståndet till närmaste hållplats för kollektivtrafik är högst en kilometer längs trygga gång- och cykelvägar, och det finns minst fyra ovan avsedda tjänster inom en radie av högst en kilometer längs trygga gång- och cykelvägar.

Andra fastigheter än bostadsfastigheter och kontorsfastigheter (bl.a. tomter med lagerbyggnader): Läget bedöms från fall till fall med Walk score-poängtal, avstånd till centrala huvudleder eller till andra viktiga tjänster eller infrastrukturer med tanke på objektet. Objekt med Walk Score på mer än 60 poäng eller därifrån avståndet till viktiga trafikleder (t.ex. hamnar eller annan viktig infrastruktur med tanke på objektet) och till viktiga tjänster är kort (högst 5 km) anses vara hållbara.

Därutöver anses endast objekt med avtalsenlig rätt till inlösen och objekt med ett markarrendeavtal på minst 50 år vara en hållbar investering.

- 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?

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.

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. Om en fastighetsinvestering anknyter till utvinning, lagring, transport eller tillverkning av fossila bränslen eller om en fastighetsinvestering är energiineffektiv enligt definitionen ineffektiv fastighet som används i bilaga I till kommissionens delegerade förordning (EU) 2022/1288, anses den inte vara hållbar. Fonden kan inte beakta de andra indikatorerna på huvudsakliga negativa konsekvenser, eftersom fonden inte äger några byggnader på tomterna. Därför finns det inte tillgång till tillräckliga uppgifter om byggnader på tomterna för att bedöma eller rapportera om ytterligare indikatorer.

#### Hur beaktades indikatorerna för negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer?

På fondnivå följer vi kvartalsvis upp indikatorerna som beskriver de huvudsakliga negativa konsekvenserna i enlighet med regleringen. 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. De indikatorer som följs upp under referensperioden räknas upp nedan i samband med frågan "Hur beaktades i denna finansiella produkt huvudsakliga negativa konsekvenser för hållbarhetsfaktorer?".

#### 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-taxonomi fastställs en princip om att inte orsaka betydande skada, enligt vilken taxonomiförenliga investeringar inte får orsaka betydande skada för EU-taxonomins 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 återsående 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.

I tabellen nedan uppräknas de indikatorer som beskriver de huvudsakliga negativa konsekvenserna och som följs upp under referensperioden. Fonden äger främst tomter som indikator 18 inte är tillämplig på. Fonden äger endast ett litet antal bostadsaktier, varav påverkan av indikator 18 består.

Indikatorer som gäller för investeringar i fastigheter.

Indikator på negativa konsekvenser för hållbar utveckling	Mått	Konsekvenser	Andel investeringar som omfattas	Täckning	
Fossila bränslen	17. Exponering mot fossila bränslen genom fastigheter	Andel av investeringar i fastigheter som är involverade i utvinning, lagring, transport eller tillverkning av fossila bränslen	0,00 %	90,1%	90,1%
Energieffektivitet	18. Exponering mot energieffektiva fastigheter	Andel av investeringar i energieffektiva fastigheter	72,6 %	1,5 %	1,5 %



## VILKA VAR DEN FINANSIELLA PRODUKTENS VIKTIGASTE INVESTERINGAR?

Förteckningen innehåller de investeringar som utgör

den finansiella produktens största andel investeringar under referensperioden, som är: 1.1.2025-31.12.2025.

Största investeringarna	Sektor	% tillgångar	Land
Hämeenkatu 4, Tampere	Fastighetsinvestering	6,0 %	Finland
Uutistie 1-3d, Vantaa	Fastighetsinvestering	6,0 %	Finland
Åbyntie 5-6, Vantaa	Fastighetsinvestering	5,3 %	Finland
Teollisuuskatu 15, Helsingi	Fastighetsinvestering	3,9 %	Finland
Vyökäti 1, Helsingi	Fastighetsinvestering	3,1 %	Finland
Elimäenkatu 8, Helsingi	Fastighetsinvestering	2,7 %	Finland
Sturenkatu 27, Helsingi	Fastighetsinvestering	2,5 %	Finland
Härkävehmaankatu 4, Hyvinkää	Fastighetsinvestering	2,5 %	Finland
Aviakujä, Vantaa	Fastighetsinvestering	2,1 %	Finland
Malminkartanontie 1, Helsingi	Fastighetsinvestering	2,0 %	Finland
Maapallonkujä 1, Espoo (hallinta-alue B)	Fastighetsinvestering	1,9 %	Finland
Vanha Sahatie 18, Vantaa	Fastighetsinvestering	1,9 %	Finland
Maapallonkujä 1, Espoo (hallinta-alue A)	Fastighetsinvestering	1,7 %	Finland
Teollisuuskatu 13, Helsingi	Fastighetsinvestering	1,7 %	Finland
Välimerenkatu 18, Helsingi	Fastighetsinvestering	1,7 %	Finland

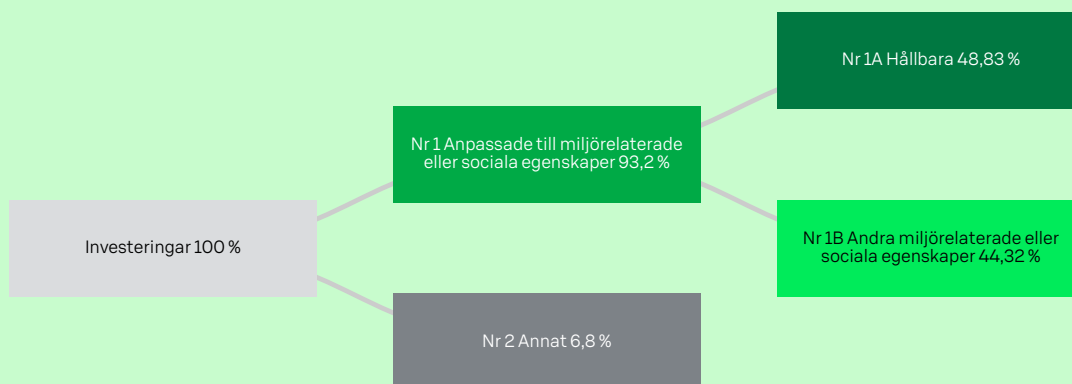


## HUR STOR VAR ANDELEN HÅLLBARHETSRELATERADE INVESTERINGAR?

### ● Vad var tillgångsallokeringen?

Tillgångsallokeringen och andelen hållbarhetsrelaterade investeringar beskrivs på bilden nedan. Av bilden nedan framgår andelen hållbara investeringar enligt EU-taxonomin.

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 hållbara investeringar med miljömål eller sociala mål.
- Underkategorin **Nr 1B Andra miljörelaterade eller sociala egenskaper** omfattar investeringar som är anpassade till de miljörelaterade eller sociala egenskaper som inte anses vara hållbara investeringar.

### ● I vilka ekonomiska sektorer gjordes investeringarna?

Denna fond har gjort investeringar i fastighetssektorn. Fonden investerar i regel direkt i fastigheter (tomter eller andra markområden). Fonden äger även enskilda bolag, vars syfte är att äga tomter eller annan mark.



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

Fonden har inte gjort några investeringar som är förenliga med EU-taxonomin. Investeringarna är inte förenliga med EU-taxonomin, eftersom fonden inte har verksamheter som omfattas av EU-taxonomin.

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

Ja

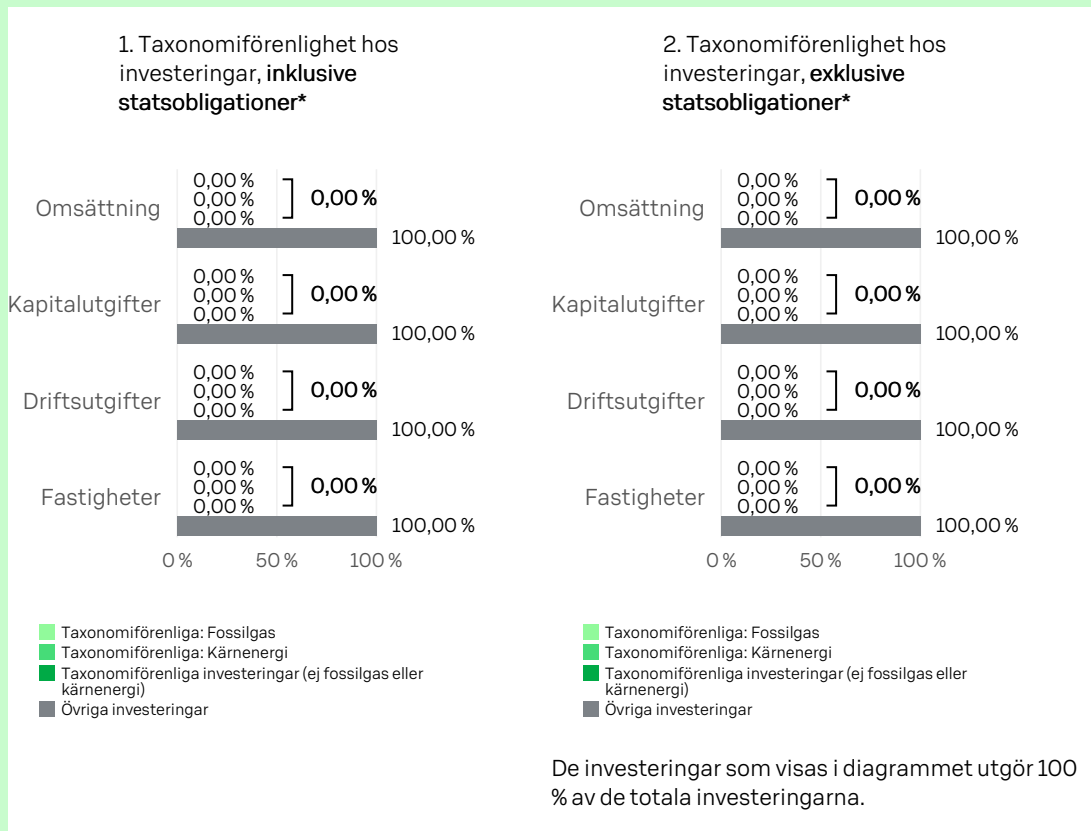
I fossilgas

I kärnenergi

Nej

<sup>1</sup> 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.



### **VILKEN VAR ANDELEN HÅLLBARA INVESTERINGAR MED ETT MILJÖMÅL SOM INTE VAR FÖRENLIGT MED EU-TAXONOMIN?**

Fonden har investerat 48,83 procent i företag som främjade miljömål, men vars ekonomiska verksamheter inte har fastställts i enlighet med EU-taxonomin.



### **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. Kontanter innehas för att säkerställa likviditeten och för att balansera riskerna. På ovan nämnda andelar tillämpas inga miljörelaterade eller sociala minimiskyddsåtgärder.



### **VILKA ÅTGÄRDER HAR VIDTAGITS FÖR ATT UPPFYLLA DE MILJÖRELATERADE ELLER SOCIALA EGENSKAPERNA UNDER REFERENSPERIODEN?**

År 2025 uppdaterade fonden regelbundet hållbarhetsanalysen efter fondens objekt. Dessutom har sex fastigheter färdigställts. Nya förvärv har inte gjorts.

 är hållbara investeringar med ett miljömål som **inte** beaktar kriterierna för miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter enligt förordning (EU) 2020/852.