Kestävyyteen liittyvien tietojen antaminen

Rahoitustuotteen kestävyyteen liittyvät tiedot EU:n Tiedonantovelvoiteasetuksen (SFDR) 2019/2088 (kestävyyteen liittyvien tietojen antaminen rahoituspalvelusektorilla) mukaisesti. Kyseessä on asetuksen 9. artiklan mukainen rahoitustuote.

Erikoissijoitusrahasto eQ Liikekiinteistöt

a) Tiivistelmä

Tämä EU:n kestävän rahoituksen tiedonantoasetuksen artikla 9 rahoitustuote on pääasiassa Suomessa sijaitseviin toimitilakiinteistöihin sijoittava erikoissijoitusrahasto. Varat sijoitetaan kiinteistöihin, joilla on positiivista vaikutusta ilmastonmuutoksen sopeutumiseen. Ilmastonmuutokseen sopeutumista edistetään tekemällä kestäviä sijoituksia sellaisiin kiinteistöihin, jotka hankintahetkellä ovat hiilineutraaleja tai joita kehittämällä rahasto saavuttaa hiilineutraaliuden käytönaikaisen energiankulutuksen osalta vuoteen 2030.

Toimenpiteet hiilineutraaliustavoitteen saavuttamiselle on määritelty eQ:n kiinteistösijoituksia koskevassa vähähiilisyyden tiekartassa (2020). Tavoitteen toteutumista mitataan, seurataan ja siitä raportoidaan vuosittain sijoittajille. Asetettu hiilineutraaliustavoite ohjaa sekä kiinteistöjä koskevaa hankintaprosessia, että omistusaikana kiinteistöissä tehtäviä vastuullisuutta ja kestävyyttä edistäviä toimenpiteitä. Tavoitteena on vähentää kiinteistöjen hiilipäästöjä Pariisin ilmastosopimuksen mukaisesti.

Rahastosta on suljettu pois sellaiset kiinteistöt, jotka eivät ole myötävaikuttamassa rahaston hiilineutraaliustavoitteen toteutumiseen.

Vähintään 85 % rahaston sijoituksista täyttävät kestävän sijoituksen määritelmän. Loput sijoitukset ovat käteisvaroja tai korkojohdannaisia suojaustarkoituksiin.

Osa rahaston tekemistä kiinteistösijoituksista voi olla EU:n taksonomia-asetuksen kriteerit täyttäviä ympäristön kannalta kestäviä taloudellisia toimintoja. Rahaston sijoituksista vähintään 3 % sijoitetaan EU:n taksonomia-asetuksen kriteerit täyttäviin ympäristön kannalta kestäviin taloudellisiin toimintoihin.

Rahaston keskeiset vastuullisen sijoittamisen lähestymistavat ovat ESG:n integrointi sijoituskäytäntöihin sekä aktiivinen omistajuus ja kiisteistöjen kehittäminen.

b) Ei merkittävää haittaa kestävälle sijoitustavoitteelle

eQ huomioi eQ Varainhoidon vastuullisen sijoittamisen periaatteiden mukaisesti sijoitusten pääasialliset haitalliset vaikutukset kestävyystekijöihin (Principal Adverse Impact, PAI-indikaattorit) siinä laajuudessa, kuin asianmukaista tietoa on saatavilla.

Siltä osin kun eQ Liikekiinteistöt -rahastossa tehdään taksonomian mukaisia kestäviä sijoituksia, joiden ympäristötavoitteena on ilmastonmuutokseen sopeutuminen, osana EU:n kestävyysluokitusjärjestelmän mukaisuutta arvioidaan, ettei sijoituskohde aiheuta merkittävää haittaa muille kestävyysluokitusjärjestelmän mukaisille ympäristötavoitteille. Osana arviointia tullaan tekemään kestävien sijoituskohteiden ilmastoriskianalyysi.

Rahastosta on suljettu pois sellaiset kiinteistöt, jotka eivät ole myötävaikuttamassa rahaston hiilineutraaliustavoitteen toteutumiseen.

c) Rahoitustuotteen kestävä sijoitustavoite

Kiinteistöjen ympäristötavoitteena on ilmastonmuutokseen sopeutuminen. Sijoitukset (pl. muut sijoitukset kuten käteinen ja johdannaiset) eivät aiheuta merkittävää haittaa muille kestävyystavoitteille. Ilmastonmuutokseen sopeutumista edistetään tekemällä kestäviä sijoituksia sellaisiin kiinteistöihin, jotka hankintahetkellä ovat hiilineutraaleja tai joita kehittämällä rahasto saavuttaa hiilineutraaliuden käytönaikaisen nergiankulutuksen osalta vuoteen 2030. Toimenpiteet hiilineutraaliustavoitteen saavuttamiselle on ääritelty eQ:n kiinteistösijoituksia koskevassa vähähiilisyyden tiekartassa (2020). Tavoitteen toteutumista mitataan, seurataan ja siitä raportoidaan vuosittain sijoittajille. Asetettu hiilineutraaliustavoite ohjaa sekä kiinteistöjä koskevaa hankintaprosessia, että omistusaikana kiinteistöissä tehtäviä vastuullisuutta ja kestävyyttä edistäviä toimenpiteitä. Tavoitteena on vähentää kiinteistöjen hiilipäästöjä Pariisin ilmastosopimuksen mukaisesti.

Rahastosta on suljettu pois sellaiset kiinteistöt, jotka eivät ole myötävaikuttamassa rahaston hiilineutraaliustavoitteen toteutumiseen.

Vähintään 85 % rahaston sijoituksista täyttävät kestävän sijoituksen määritelmän. Loput sijoitukset ovat käteisvaroja tai korkojohdannaisia suojaustarkoituksiin.

Osa rahaston tekemistä kiinteistösijoituksista voi olla EU:n taksonomia-asetuksen kriteerit täyttäviä ympäristön kannalta kestäviä taloudellisia toimintoja. Rahaston sijoituksista vähintään 3 % sijoitetaan EU:n taksonomia-asetuksen kriteerit täyttäviin ympäristön kannalta kestäviin taloudellisiin toimintoihin.

d) Sijoitusstrategia

Erikoissijoitusrahasto eQ Liikekiinteistöt sijoittaa Suomessa sijaitseviin toimitilakiinteistöihin. Varat sijoitetaan kiinteistöihin, joilla on positiivista vaikutusta ilmastonmuutoksen sopeutumiseen. Ilmastonmuutokseen sopeutumista edistetään tekemällä kestäviä sijoituksia sellaisiin kiinteistöihin, jotka hankintahetkellä ovat hiilineutraaleja tai joita kehittämällä rahasto saavuttaa hiilineutraaliuden käytönaikaisen energiankulutuksen osalta vuoteen 2030. Rahaston ensisijaiset sijoituskohteet ovat kiinteistöjä, jotka soveltuvat seuraaviin käyttötarkoituksiin: liiketila, toimisto, majoitus, teollisuus ja muu soveltuva toiminta.

Rahastosta on suljettu pois sellaiset kiinteistöt, jotka eivät ole myötävaikuttamassa rahaston hiilineutraaliustavoitteen toteutumiseen.

Vähintään 85 % rahaston sijoituksista täyttävät kestävän sijoituksen määritelmän. Loput sijoitukset ovat käteisvaroja tai korkojohdannaisia suojaustarkoituksiin.

Kiinteistöhankinnoissa tehdään aina tarvittavat due diligence -selvitykset, joissa huomioidaan myös vastuullisuusnäkökulmat. Tekninen ja ympäristöön liittyvä due diligence kattaa esimerkiksi kuntoarvion, energiajärjestelmät, viranomaisvaatimukset, sisäilman, kaavoituksen, maaperän, radon- ja tulvariskit sekä kohteen sijainnin ja saavutettavuuden kestävillä liikkumismuodoilla. Myös elinkaarikustannusten hallinta on osa arviointia. Uudiskohteissa suositaan energiatehokkaita ja ympäristöystävällisiä ratkaisuja. Geoenergian, aurinkosähkön ja vihreän kaukolämmön käyttömahdollisuudet selvitetään aina.

Rakentamisessa, ylläpidossa ja käytössä korostuvat turvallisuus, terveellisyys ja toiminnallisuus kaikille sidosryhmille. Hankinnoissa noudatetaan tilaajavastuuta ja sosiaalisesti vastuullisia periaatteita, ja kaikki sopimukset sisältävät eQ:n toimittajien Code of Conductin.

Omistusaikana yksittäisissä kiinteistökohteissa tehdään toimenpiteitä, joilla vastuullisuutta ja kestävyyttä edistetään. Muun muassa energian, veden ja jätteiden kulutusta seurataan aktiivisesti. Poikkeamiin reagoidaan ja tehdään parannustoimia muun muassa ilmanvaihdon, lämmitys- ja jäähdytysjärjestelmien sekä valaistuksen ja lämmöneristyksen osalta.

eQ:n kiinteistörahastot hyödyntävät BREEAM In-Use -sertifiointia vastuullisuuden arvioinnissa ja kehittämisessä. Sertifiointi kattaa muun muassa energian- ja vedenkulutuksen, materiaalit sekä liikenteen. Tavoitteena on "Very Good" -tasoinen sertifikaatti kaikille kohteille.

Ympäristö- ja ilmastoasiat ovat keskeinen osa sijoituspäätöksiä. Kiinteistöissä käytetään uusiutuvaa ostosähköä (vuodesta 2018) ja vihreää kaukolämpöä (vuodesta 2020). Lisäksi kiinteistökohteissa tutkitaan aina geoenergian ja aurinkosähkön käyttömahdollisuus.

eQ käyttää erilaisia ympäristöön, yhteiskuntaan ja hyvään hallintotapaan liittyviä indikaattoreita mittaamaan kestävän sijoitustavoitteen toteutumista (esitetty kohdassa f).

eQ raportoi kestävyystekijöiden toteutumisesta kaksi kertaa vuodessa rahastokohtaisilla ESG-raporteilla.

e) Sijoitusten osuus

Vähintään 85 % rahaston sijoituksista täyttävät kestävän sijoituksen määritelmän. Loput sijoitukset ovat käteisvaroja tai korkojohdannaisia suojaustarkoituksiin.

f) Kestävän sijoitustavoitteen seuranta

Rahoitustuotteen kestävän sijoitustavoitteen toteutumista mitataan, seurataan ja raportoidaan mittareilla. Rahaston tärkeimmät kestävyysindikaattorit ovat:

a.käytönaikaisen energiankulutuksen hiilineutraalius vuoteen 2030 mennessä,

b. kiinteistökohteiden BREEAM In-Use (tai vastaavan luokituksen mukaan) sertifiointi, vähintään BREEAM In-Use V6 Very Good -tasoon (Part 1 -osiossa) ja

c. taksonomian mukaisten kiinteistöjen osuus rahastosta.

eQ Rahastoyhtiön riskienhallinta seuraa kestävän sijoitustavoitteen saavuttamista seuraavien raja-arvojen kautta:

a. Kaikkien kiinteistösijoitusten käytönaikaiset hiilipäästöt (CO2e) ovat nolla viimeistään vuonna 2030.

b. BREEAM In Use -sertifioitujen (tai vastaavan luokituksen mukaan sertifioitujen) kiinteistöjen määrän kasvu rahastossa ja kiinteistöjen saamat BREEAM In-Use V6 (part 1) arvosanat (vähintään Very Good).

a. Omistettujen kohteiden E-luku
b. Hiilijalanjälki CO2e/MEUR
c. Jätteiden kierrätysaste %
d. Haitallisten kestävyysvaikutusten arviointi (PAI-indikaattorit)
e. Kiinteistökohteiden kulutustiedot (Päästöt tCO2e, Energiankulutus (lämmitys, jäähdytys ja sähkönkulutus) MWh, Vesi m3 ja jäte t
f. Säännöllinen vuokralaistyytyväisyyskysely

Mittarit perustuvat ensisijaisesti kiinteistöistä saataviin tietoihin.

g) Menetelmät

Rahoitustuotteen kestävän sijoitustavoitteen toteutumista seurataan ja raportoidaan yllä mainituilla kestävyysindikaattoreilla ja menetelmillä.

h) Tietolähteet ja tietojen käsittely

Mittarit perustuvat ensisijaisesti kiinteistöistä saataviin tietoihin.

Rahaston kulutustiedot (päästöt, energiankulutus, vesi ja jäte) ovat kolmannen osapuolen varmentamat.

i) Menetelmiä ja tietoja koskevat rajoitukset

Mittarit perustuvat ensisijaisesti kiinteistöistä saataviin tietoihin. Rahaston kiinteistöjä koskeva ESG-data on lähtökohtaisesti ajantasaisinta mahdollista tietoa.

Rahaston kulutustiedot (päästöt, energiankulutus, vesi ja jäte) ovat kolmannen osapuolen varmentamat. Muu kestävyysdata ei ole kolmannen osapuolen varmentamaa.

eQ raportoi kestävyystekijöiden toteutumisesta kaksi kertaa vuodessa rahastokohtaisilla ESG-raporteilla.

j) Asianmukainen huolellisuus

Sijoituskohteita analysoidaan ennen sijoituspäätöksen tekoa sekä säännöllisesti sijoitusaikana.

Kiinteistöhankinnoissa tehdään aina tarvittavat due diligence -selvitykset, joissa huomioidaan myös vastuullisuusnäkökulmat.

Rahastosta on suljettu pois sellaiset kiinteistöt, jotka eivät ole myötävaikuttamassa rahaston hiilineutraaliustavoitteen toteutumiseen.

eQ Rahastoyhtiön riskienhallinta seuraa, että rahasto noudattaa sille asetettuja kriteereitä.

Rahaston kulutustiedot (päästöt, energiankulutus, vesi ja jäte) ovat kolmannen osapuolen varmentamat. Muu kestävyysdata ei ole kolmannen osapuolen varmentamaa.

k) Vaikuttamispolitiikat

eQ:n rahastot noudattavat eQ Rahastoyhtiö Oy:n ja eQ Varainhoito Oy:n vastuullisuusnäkökulmia huomioivia omistajaohjauksen periaatteita. Nämä periaatteet sekä tuorein raportti omistajaohjauksen periaatteiden toteutumisesta on julkaistu yhtiön verkkosivuilla www.eQ.fi / Rahastot / Vastuullinen sijoittaminen.

eQ:n kiinteistö- ja asuntorahastot omistavat pääsääntöisesti suoraan joko kiinteistön tai kiinteistöyhtiön, joka hallitsee tonttia/vuokraoikeutta ja rakennusta. Tästä syystä nämä omistajaohjauksen periaatteet eivät sovellu suoraan eQ Rahastoyhtiön hallinnoimiin kiinteistö- ja asuntorahastoihin. Rahastot asettavat ja järjestävät kokonaan omistamiinsa kohteisiin hallinnon, joka huolehtii kohteen omistajan velvoitteista, oikeuksista ja vastuista sekä hyvän hallintotavan noudattamisesta. Osaomisteisissa kohteissa rahastot asettavat kiinteistöyhtiön hallintoon edustajan, mikäli se on mahdollista. Hyvän hallintotavan ohella vastuullisuus ja kestävyys laajemmin ovat myös keskeinen osa kiinteistö- ja asuntorahastojen sijoitustoimintaa ja käytäntöjä.

l) Kestävän sijoitustavoitteen saavuttaminen

Rahastolla ei ole vertailuindeksiä, koska tällaista ei ole saatavilla.

Yllä olevat tiedot julkaistu: 1.7.2025

ISIN-koodi: FI4000125323 (1 T)

LEI-koodi: : 7437009BNEBNE2HWT210