



Kestävyysindikaattoreilla mitataan, miten tämän rahoitustuotteen kestävät tavoitteet saavutetaan.

Missä määrin tämän rahoitustuotteen kestävä sijoitustavoite on saavutettu?

Rahasto 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.

Kaikki sijoitukset (pl. muut sijoitukset kuten käteinen ja johdannaiset) täyttävät kestävän sijoituksen määritelmän.

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

Ilmastonmuutokseen sopeutuminen

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 energiankulutuksen osalta vuoteen 2030. Toimenpiteet hiilineutraaliustavoitteen saavuttamiselle on määritelty eQ:n kiinteistösijoituksia koskevassa vähähiilisuuden 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 ilmastositoumuksen mukaisesti.

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. Tietoa sijoituksen taksonomian mukaisuudesta saadaan ulkopuolisen palveluntarjoajan avulla arvioimalla kiinteistöjen energiatehokkuutta sekä kiinteistöjen fyysisiä ilmastoriskejä EU:n taksonomian ilmastonmuutokseen sopeutumista koskevan ”ei merkittävää haittaa” -periaatteiden mukaisin kriteerein.

Aktiivinen omistajuus ja kiinteistöjen kehittäminen

Omistusaikana yksittäisissä kiinteistökohteissa tehdään toimenpiteitä, joilla vastuullisuutta ja kestävyttä edistetään. Muun muassa kaikkien kohteiden kulutustiedot (energia, vesi, jäte) kerätään, poikkeamia seurataan ja datan pohjalta tehdään toimenpiteitä. Lisäksi tehdään energiatehokkuuden parannustoimia liittyen muun muassa ilmanvaihtoon, lämmitys- ja jäähdytysjärjestelmiin, valaistukseen sekä rakenteiden lämmöneristävyyteen.

eQ:n kiinteistörahastot ovat ottaneet käytönaikaisen BREEAM-sertifiointin yhdeksi tärkeäksi työkalukseksi kiinteistötasolla vastuullisuuden ja kestävyuden seurantaan sekä kehittämiseen. BREEAM (Building Research Establishment's Environmental Assessment Method) tarkastelee rakennuksen ympäristövaikutuksia johtamisen, energian- ja

vedenkulutuksen, materiaalien sekä liikenteen osalta. Rahastojen kiinteistökohteille on asetettu Breeam In Use-sertifiointitavoitteet aika-tauluineen ja Very Good -tavoitetasoineen. Sertifioinnin avulla arvioidaan sekä kiinteistön että siihen liittyvän ylläpitotoimintojen toimivuutta, tunnistetaan mahdolliset puutteet ja valitaan kehityskohteet.

Ympäristö- ja ilmastoasiat ovat keskeinen teema kiinteistösijoituksia koskevassa vastuullisuusjohtamisessa. Valinnoissa pyritään löytämään mahdollisimman vähähiilisiä ratkaisuja. Jo vuoden 2018 alusta lähtien kiinteistörahastojen kohteissa on käytetty uusiutuvalla energialla tuotettua ostosähköä ja vuodesta 2020 alkaen vihreää kaukolämpöä pääosassa kohteissa. Lisäksi kiinteistökohteissa tutkitaan aina geoenergian ja aurinkosähkön käyttömahdollisuus.

Toisena merkittävänä työvälineenä vastuullisuuden ja kestävyys toteutumisen seurannassa ja kehittämisessä käytetään portfoliotason GRESB-vastuullisuusarviointista saatuja tuloksia. Vuodesta 2019 lähtien eQ:n kiinteistörahastot ovat osallistuneet kiinteistöalan kansainväliseen GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) -vastuullisuusarviointiin.

Keskeistä on myös yhteistyö merkittävien sidosryhmien kanssa. Esimerkkinä mainittakoon säännöllinen vuokralaistyytyväisyyskysely, jonka tarkoituksena on kerätä tietoa kohteiden käyttäjien tyytyväisyydestä ja kokemuksista, tunnistaa kehityskohteita sekä yksittäisiin kiinteistöihin, että eQ:n omaan kuin yhteistyökumppaneiden toimintaan ja prosesseihin. Myös yhteistyö vastuullisuusasioissa eQ:n käyttämien toimittajien kanssa on tärkeää. Kaikkien sopimusten (esim. urakkasopimukset ja palveluntuottajat) liitteenä on aina eQ:n toimittajien Code of Conduct. eQ:lla ja eQ:n käyttämällä urakoitsijoilla on nollatoleranssi harmaata taloutta, alipalkkausta ja laitonta työvoimaa kohtaan.

Edistämistoimet ja saavutetut tulokset vuonna 2024

Miten kestävyysindikaattorit ovat suoriutuneet

Rahoitustuotteen kestävä 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 kestävä 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).
- c. Vähimmäisosuus taksonomian mukaisille kiinteistötoiminnoille: 3 %.

Lisäksi rahastolla on vielä muita kestävyysindikaattoreita, joiden avulla rahoitustuotteen kestävä sijoitustavoitteen toteutumista mitataan, seurataan ja raportoidaan. Kestävyysindikaattorit ovat: Omistettujen kohteiden E-luku, hiilijalanjälki CO₂e/MEUR,

jätteiden kierrätysaste %, haitallisten kestävyysvaikutusten arviointi (PAI-indikaattorit) ja kiinteistökohteiden kulutustiedot (Päästöt tCO₂e, Energiankulutus (lämmitys, jäähdytys ja sähkönkulutus) MWh, Vesi m³ ja jäte t.

Keskeistä on myös yhteistyö merkittävien sidosryhmien kanssa. Tähän liittyvä kestävyysindikaattori on säännöllinen vuokralaistyytyväisyyskysely, jonka tarkoituksena on kerätä tietoa kohteiden käyttäjien tyytyväisyydestä ja kokemuksista, tunnistaa kehityskohteita sekä yksittäisiin kiinteistöihin, että eQ:n omaan kuin yhteistyökumppaneiden toimintaan ja prosesseihin..

Artikla 9 luokitellussa eQ Yhteiskuntakiinteistöt -rahastossa seurataan ja raportoidaan myös taksonomianmukaisuuskriteerien täyttävien kiinteistökohteiden osuutta rahastossa. Vuoden 2024 lopussa eQ Liikekiinteistöt -rahastossa oli 8 prosenttia taksonomianmukaisia kiinteistöjä ja ylitti asetetun vähimmäistavoitetason.

Vuoden 2024 keskeiset kiinteistöjä koskevat kehitysprojektit olivat: 1. CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) -selvitys eQ:n kiinteistökohteille, 2. GHG protokollan (Greenhouse Gas Protocol Standard) mukaisen päästölaskennan suorittaminen kaikille kiinteistökohteille ja 3. eQ:n kiinteistörahastojen energiankulutuksen ja päästölaskennan varmentaminen ensimmäistä kertaa kevään 2024 aikana

CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) -selvitys eQ:n kiinteistökohteille

Vuoden 2024 aikana eQ:n kaikki kiinteistökohteet soveltuvien osin arvioitiin Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) -työkalun avulla. CRREM on European Horizon 2020 - tutkimus ja innovaatioprojekti, jossa on kehitetty työkalu kiinteistöjen transitoriskien arviointiin. CRREM-työkalun tavoitteena on edistää maailmanlaajuisesti kiinteistöalan hiilidioksidipäästöjen vähentämistä ja ilmastonmuutokseen sopeutumista.

CRREM-arvioinnin tavoitteena on tunnistaa, mitkä kiinteistöt ovat linjassa Pariisin Ilmastopöytäkirjan mukaisten 1,5 asteen ilmastotavoitteiden kanssa. Käytännössä arvioinnissa tunnistetaan energiatehokkuuteen liittyvät taloudelliset riskit sekä kvantifioidaan ilmastonmuutoksen taloudelliset vaikutukset kiinteistökannassa. Tarkastelun perusteella kaikki selvityksessä mukana olleet eQ:n rahastojen (sis. eQ Yhteiskuntakiinteistöt -rahasto) kiinteistökohteet ovat päästöjen osalta CRREM-polulla vuoteen 2033 saakka. CRREMin skenaarioanalyysi lähtee oletuksesta, että kiinteistöjä ei kehitettäisi CRREM-tarkastelun jälkeen, jolloin energiatehokkuus jäisi Pariisin ilmastotavoitteiden alle kaikissa rahastoissa jo 2030. eQ:n jatkuvana tavoitteena on parantaa energiatehokkuutta ja vähentää ympäristövaikutuksia kiinteistöissä.

Päästölaskennan laajentaminen Scope 3 -päästöihin

Toinen tärkeä vuoden 2024 kehitysprojekti liittyi GHG-protokollan (Greenhouse Gas Protocol Standard) mukaisen päästölaskennan suorittamiseen kaikille kiinteistökohteille.

Laskennassa huomioitiin seuraavat päästölähteet:

- Scope 1
- Oma lämmöntuotanto kiinteistöissä
- Itse tuotettu sähkö
- Scope 2

- Ostettu sähkö
- Ostettu kaukolämpö
- Ostettu kaukojäähdytys
- Scope 3
- Tuotteet ja palvelut (rahastojen hallinnolliset kulut, pankki- ja maksuliikennekulut, markkinointikulut, huollot ja siivous, vahinkovakuutukset sekä korjaukset)
- Käyttöomaisuus (uudiskohteiden rakentamisen päästöt)
- Energian ylävirta (ostetun energian valmistuksesta aiheutuvat epäsuorat päästöt sekä ostetun energian siirtohäviöt)

GHG-PÄÄSTÖLASKENNAN TULOKSET 2024

- S3 – C3 Energian ylävirta
- S2 Ostettu sähkö
- S2 Ostettu kaukojäähdytys/-kylmä
- S3 – C1 Tuotteet ja palvelut
- S3 – C2 Käyttöomaisuus

Vuoden 2024 arvioinnin päästötiedot koskevat vuotta 2023.



LIIKEKIINTEISTÖT

Yhteensä: 23 423 tCO₂e
Scope 1: 0 tCO₂e
Scope 2: 8 260 tCO₂e
Scope 3: 15 163 tCO₂e



YHTEISKUNTAKIINTEISTÖT

Yhteensä: 28 277 tCO₂e
Scope 1: 0 tCO₂e
Scope 2: 16 446 tCO₂e
Scope 3: 11 831 tCO₂e



ASUNNOT

Yhteensä: 23 676 tCO₂e
Scope 1: 0 tCO₂e
Scope 2: 296 tCO₂e
Scope 3: 23 380 tCO₂e



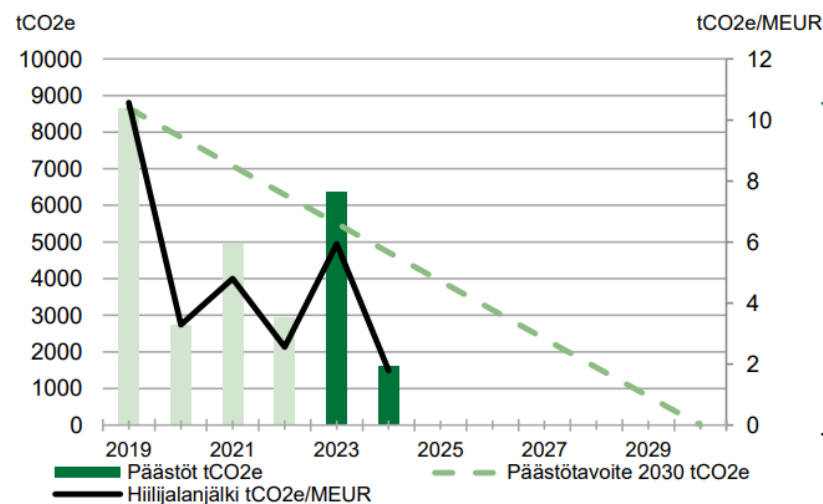
ASUNNOT II

Yhteensä: 5 748 tCO₂e
Scope 1: 0 tCO₂e
Scope 2: 1,2 tCO₂e
Scope 3: 5 747 tCO₂e

Rahaston hiilineutraaliustavoitteen kehittyminen

eQ Liikekiinteistöt -rahaston tavoitteena on hiilineutraalius käytönaikaisen energiankulutuksen osalta 2030 mennessä.

Päästöt suhteessa kiinteistövarallisuuden arvoon



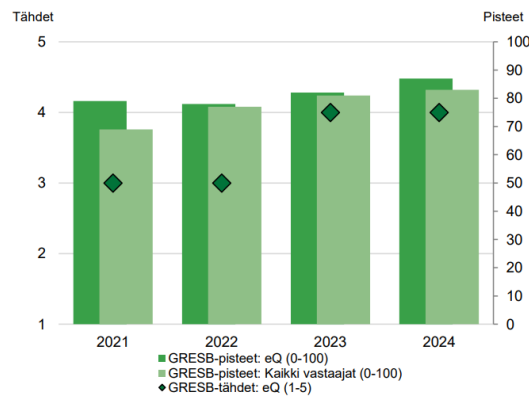
Raportointiuudistuksen myötä vuonna 2023 päästölaskennan datankeruuprosessia tarkennettiin ja laskenta siirrettiin Enerkey-järjestelmään. Datan kehitykseen vaikuttaa mm. datan kattavuus ja muutokset kiinteistösalkussa. Laskenta sisältää kiinteistökohteet, joissa ylläpitovastuu on rahastolla. Lähde eQ.

Lähde: eQ Liikekiinteistöt -rahaston ESG-raportti 31.12.2024. <https://www.eq.fi/~media/files/funds/eq-liikekiinteistot/esg-raportti-eq-liikekiinteist%C3%B6t-2024-q4.pdf>

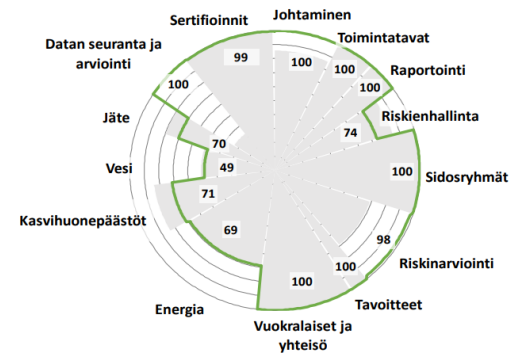
GRESB-vastuullisuusarvioinnin tulokset

eQ Liikekiinteistöt -rahasto osallistui vkuudetta vuotta peräkkäin kiinteistöalan maailmanlaajuiseen GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) -vastuullisuusarviointiin. Vuoden 2024 arvioinnissa, jonka data on vuodelta 2023, eQ Liikekiinteistöt -rahasto sai neljä tähteä viidestä ja Green Star -tunnustuksen vastuullisesta työstään. Rahaston tulokset olivat sekä koko vastaajajoukkoa että eQ:n verrokkiryhmän keskiarvoja parempia.

GRESB-arvosanojen kehitys



GRESB-arvioinnin osa-alueet



Vihreällä rajattu alue edustaa vuoden 2024 tuloksia ja harmaa vuoden 2023 tuloksia

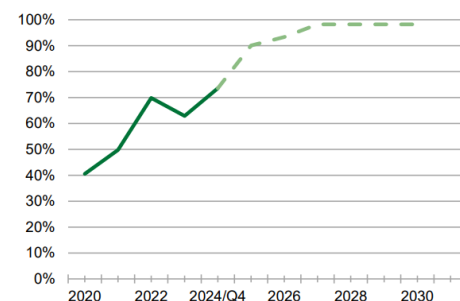
Lähde: eQ Liikekiinteistöt -rahaston ESG-raportti 31.12.2024. <https://www.eq.fi/~media/files/funds/eq-liikekiinteistot/esg-raportti-eq-liikekiinteist%C3%B6t-2024-q4.pdf>

BREEAM In-Use sertifioitujen kiinteistöjen määrä

Rahaston tavoitteena on BREEAM In Use -sertifioitujen (tai vastaavan luokituksen mukaan sertifioitujen) kiinteistöjen määrän kasvu rahastossa ja kiinteistöjen saamat BREEAM In-Use V6 (part 1) arvosit (vähintään Very Good). Sertifioitujen kiinteistöjen määrä eQ Yhteiskuntakiinteistöt -rahastossa oli 74 % 31.12.2024 (61 % 31.12.2023).

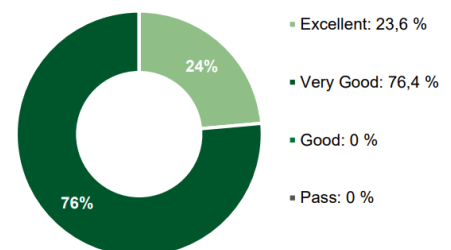
Rahaston tavoitteena on hakea kaikille kohteille BREEAM In-Use -sertifiointi.

Sertifiointiasteen toteutunut ja suunniteltu kehitys
Vuokrattavista neliöistä



Osalla kohteista on LEED-sertifikaatti, ja näille haetaan BREEAM In-Use -sertifikaatti nykyisen sertifioinnin päättyessä. Lähde: eQ.

BREEAM In-Use part 1 -arvosanojen jakauma
Sertifioituista vuokrattavista neliöistä



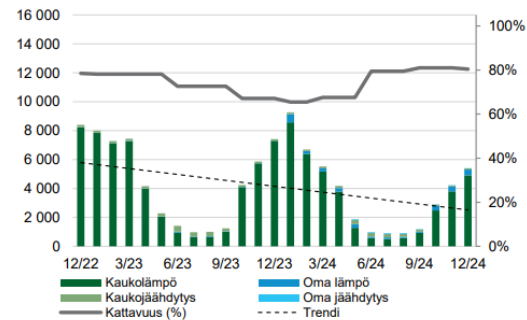
Lähde: eQ Liikekiinteistöt -rahaston ESG-raportti 31.12.2024. <https://www.eq.fi/~media/files/funds/eq-liikekiinteistot/esg-raportti-eq-liikekiinteist%C3%B6t-2024-q4.pdf>

Rahaston kiinteistökohteiden kulutusdata

Rahastossa seurataan myös yksittäisten kiinteistökohteiden kulutustietojen kehittymistä (päästöt, energiankulutus, vesi, jäte) ja tietojen kattavuuden parantumista.

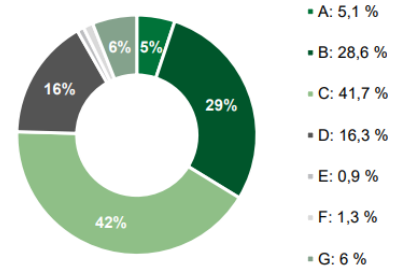
Kiinteistökohteiden energiankulutus

Lämmitys ja jäähdytys (MWh)

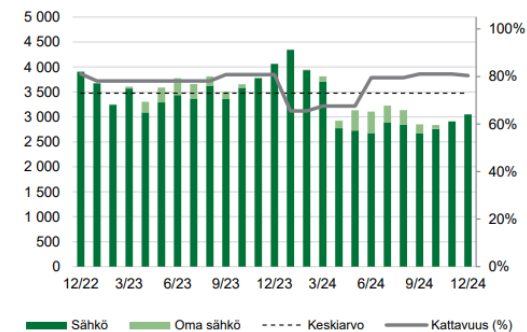


Kohteiden energialuokkajakauma

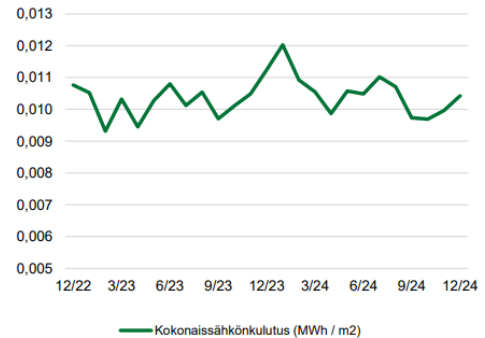
Vuokrattavista neliöistä



Sähkönkulutus (MWh, kiinteistösähkö)

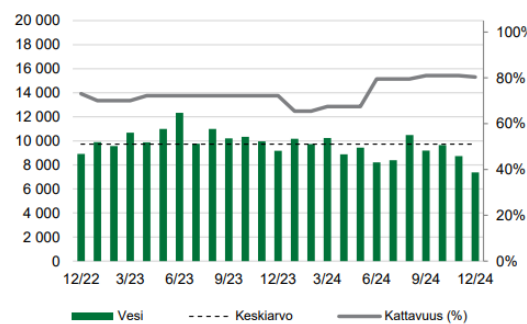


Suhteellinen sähkönkulutus (MWh / m²)

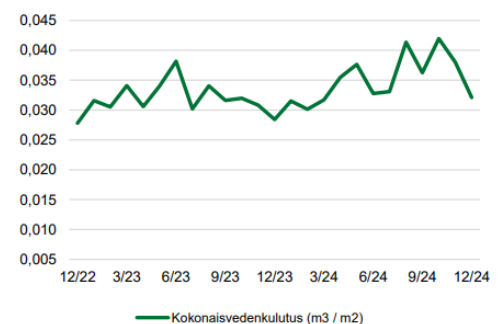


Kiinteistökohteiden vedenkulutus

Vedenkulutus (m³)



Suhteellinen vedenkulutus (m³ / m²)



Lähde: eQ Liikekiinteistöt -rahaston ESG-raportti 31.12.2024. <https://www.eq.fi/~media/files/funds/eq-liikekiinteistot/esg-raportti-eq-liikekiinteist%C3%B6t-2024-q4.pdf>

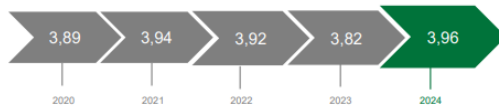
Jätteiden kierrätysaste %

Jätteiden kierrätysaste rahastossa oli 60 % per 31.12.2024 (57 % per 31.12.2023).

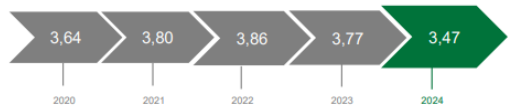
Vuokralaistyytyväisyys

Kaksi kertaa vuodessa toteutettavan vuokralaistyytyväisyyskyselyn tarkoituksena on kerätä tietoa kohteiden käyttäjien tyytyväisyydestä ja kokemuksista, tunnistaa kehityskohteita sekä yksittäisiin kiinteistöihin, että eQ:n omaan kuin yhteistyökumppaneiden toimintaan ja prosesseihin. Alla olevat tulokset sisältävät sekä eQ Yhteiskuntakiinteistöt- ja eQ Liikekiinteistöt -rahastojen asiakastyytyväisyyskyselyt.

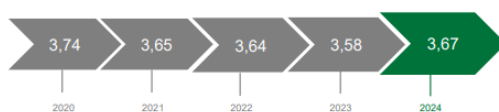
Kiinteistöjen soveltuvuus*



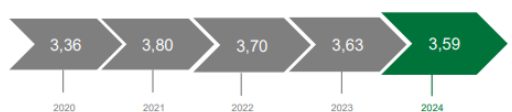
Managerin palvelut*



Kiinteistönhuoltopalvelut*



eQ omistajana*



* Ko. arvosanoihin on yhdistetty useampi kysymys kyselyssä.

Alle 3 = tulokset heikkoja, 3,00 - 3,50 = tulokset perushyviä, 3,50 - 4,00 = tulokset hyviä ja yli 4,00 = tulokset erinomaisia

Lähde: eQ

Lähde: eQ Liikekiinteistöt -rahaston ESG-raportti 31.12.2024. <https://www.eq.fi/~media/files/funds/eq-liikekiinteistot/esg-raportti-eq-liikekiinteist%C3%B6t-2024-q4.pdf>

● **Miten kestävät sijoitukset eivät ole aiheuttaneet merkittävää haittaa yhdellekään kestäville 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 Yhteiskuntakiinteistöt -rahastossa tehdään kestäviä sijoituksia, joiden ympäristötavoitteena on ilmastonmuutokseen sopeutuminen, osana EU:n kestävyysluokitusjärjestelmän mukaisuutta arvioidaan, ettei sijoituskohte aiheuta merkittävää haittaa muille kestävyysluokitusjärjestelmän mukaisille ympäristötavoitteille. Taksonomiamukaisuusarviointi sisältää sijoituskohteiden ilmatoriskianalyysin.

Miten kestävyystekijöihin kohdistuvia haitallisia vaikutuksia koskevat indikaattorit on otettu huomioon?

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.

eQ seuraa ja raportoi kahta pakollista pääasiasiallisia haitallisia vaikutuksia (PAI) koskevaa indikaattoria: a. Altistuminen fossiilisiin polttoaineisiin liittyvälle riskille kiinteistövarallisuuden kautta ja b. Altistuminen energiatehottomaan kiinteistövarallisuuteen liittyvälle riskille. Lisäksi eQ seuraa ja raportoi kiinteistöjä koskevat seuraavat PAI-lisäindikaattorit. Nämä lisäindikaattorit ovat: c.

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.

Kiinteistövarallisuuden kasvihuonekaasupäästöt, b. Kiinteistövarallisuuden energiankulutuksen intensiteetti ja d. Jätteen muodostuminen toiminnassa.

Jos kiinteistövarallisuuden PAI-indikaattorit osoittavat, että kohteella on merkittäviä haitallisia kestävyysvaikutuksia verrattuna muihin suomalaisiin kiinteistöihin, rahaston hoitaja ryhtyy toimiin haittojen poistamiseksi tai minimoimiseksi.

Rahasto on sitoutunut seuraavaan numeeriseen raja-arvoon PAI-indikaattorin osalta:

d. Enimmäisosuus kiinteistövarallisuudelle, jossa ei ole jätteiden lajitteluun tarkoitettuja tiloja ja joka ei kuulu jätteen talteenottoa tai kierrätystä koskevan sopimuksen piiriin: 0 %.

Tiedot pääasiallisista haitallisista vaikutuksista kestävyystekijöihin ovat saatavilla rahaston ESG-raportilta ja rahaston vuosikertomuksesta.

Ovatko kestävät sijoitukset olleet monikansallisille yrityksille annettujen OECD:n toimintaohjeiden sekä yritystoimintaa ja ihmisoikeuksia koskevien YK:n ohjaavien periaatteiden mukaisia?

Rahastolla ei ole sijoituskohteena yrityksiä, joten toimintaperiaatteet yritysten hyvien hallintotapojen arvioinnille eivät koske rahastoa.

Rakennuksia rakennettaessa, ylläpidettäessä sekä itse käytössä rahaston toiminnassa painotetaan niin käyttäjien, rakentajien kuin omistajapalvelujen parissa työskentelevien henkilöiden osalta turvallisuutta, terveellisyyttä ja toiminnallisuutta. Palveluja ja materiaaleja hankittaessa rahastossa otetaan huomioon tilaajavastuut sekä sosiaalisesti vastuulliset toimintatavat. Kaikkien sopimusten (esim. urakkasopimukset ja palveluntuottajat) liitteenä on eQ:n toimittajien Code of Conduct.

Lisäksi vuokralaisia valittaessa arvoidaan vuokralaisen taustat. Vuokrasopimukseen sisällytetään vastuullisuutta koskevat suositukset



Miten tässä rahoitustuotteessa on otettu huomioon pääasialliset haitalliset vaikutukset kestävyystekijöihin?

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.

eQ seuraa ja raportoi kahta pakollista pääasiasiallisia haitallisia vaikutuksia (PAI) koskevaa indikaattoria: a. Altistuminen fossiilisiin polttoaineisiin liittyvälle riskille kiinteistövarallisuuden kautta ja b. Altistuminen energiatehottomaan kiinteistövarallisuuteen liittyvälle riskille. Lisäksi eQ seuraa ja raportoi kiinteistöjä koskevat seuraavat PAI-lisäindikaattorit. Nämä lisäindikaattorit ovat: c. Kiinteistövarallisuuden kasvihuonekaasupäästöt, b. Kiinteistövarallisuuden energiankulutuksen intensiteetti ja d. Jätteen muodostuminen toiminnassa.

Jos kiinteistövarallisuuden PAI-indikaattorit osoittavat, että kohteella on merkittäviä haitallisia kestävyysvaikutuksia verrattuna muihin suomalaisiin kiinteistöihin, rahaston hoitaja ryhtyy toimiin haittojen poistamiseksi tai minimoimiseksi.

Rahasto on sitoutunut seuraavaan numeeriseen raja-arvoon PAI-indikaattorin osalta:

d. Enimmäisosuus kiinteistövarallisuudelle, jossa ei ole jätteen lajitteluun tarkoitettuja tiloja ja joka ei kuulu jätteen talteenottoa tai kierrätystä koskevan sopimuksen piiriin: 0 %.

eQ ei ole määritellyt vielä raja-arvoja PAI-indikaattoreille. Keväällä 2023 ensimmäistä

PAI-tulosten perusteella rahastosta ei ole suljettu pois, seurannalle asetettu tai poistettu yhtään yhtiötä vuonna 2024.

Oheisessa taulukossa on esitetty eQ Liikekiinteistöt-rahaston PAI-indikaattorit per 31.12.2024.

Raportoittavat PAI-indikaattorit (Principal Adverse Impact)

Pakolliset indikaattorit			
Indikaattorin nro	PAI-indikaattorin nimi	Lukuarvo	Raportoinnin kattavuus
17	Altistuminen fossiilisiin polttoaineisiin liittyvälle riskille	0,0 %	100,0 %
18	Altistuminen energiatehottomalle kiinteistövarallisuudelle*	67,0 %	100,0 %
Lisäindikaattorit			
Indikaattorin nro	PAI-indikaattorin nimi	Lukuarvo	Raportoinnin kattavuus
18	Kiinteistövarallisuuden Scope 1 -kasviuonekaasupäästöt tCO ₂ e	0	100,0 %
18	Kiinteistövarallisuuden Scope 2 -kasviuonekaasupäästöt tCO ₂ e	1 605	100,0 %
18	Kiinteistövarallisuuden Scope 3 -kasviuonekaasupäästöt tCO ₂ e	NA	NA
18	Kiinteistövarallisuuden kasviuonekaasupäästöt yhteensä tCO ₂ e	1 605	100,0 %
19	Kiinteistövarallisuuden energiankulutuksen intensiteetti GWh/m ²	0,00021	80,4 %
20	Kiinteistövarallisuus, jossa ei ole jätteenkeräystä	0,0 %	100,0 %

*Niiden kiinteistöjen osuus rahastojen kiinteistövarallisuudesta, joissa energiatodistus on C tai huonompi.

*Energiatodistukseton kiinteistöt luokitellaan ryhmään "energiatodistus C tai huonompi". Lähde: eQ.

Lähde: eQ Liikekiinteistöt -rahaston ESG-raportti 31.12.2024. <https://www.eq.fi/~media/files/funds/eq-liikekiinteistot/esg-raportti-eq-liikekiinteist%C3%B6t-2024-q4.pdf>

Mitkä ovat olleet tämän rahoitustuotteen merkittävimmät sijoitukset?

Suurimmat sijoitukset per 31.12.2024

%:a
varoista Maa

KOy Vantaan Ratatie 11	6,50 %	Suomi
KOy Vantaan Vantaankoskentie 69	5,39 %	Suomi
KOy Espoon Martinsillantie 10	5,10 %	Suomi
KOy Espoon Keilaranta 5-7	4,90 %	Suomi
KOy Hämeenlinnan Katsastusmiehentie 6-8	4,72 %	Suomi
KOy Espoon Alberga Talo A	4,15 %	Suomi
KOy Vantaan Väretehtaankatu 8	3,82 %	Suomi
KOy Helsingin Itämerenkatu 5	3,81 %	Suomi
KOy Helsingin Teollisuuskatu 21	3,71 %	Suomi
KOy Espoon Siltakatu 11	3,24 %	Suomi
KOy Helsingin Siltasaarenkatu 14	3,23 %	Suomi
KOy Helsingin Malminkaari 13-15	3,18 %	Suomi

Mikä on ollut kestävyteen liittyvien sijoitusten osuus?

Rahastossa oli kestävyteen liittyviä sijoituksia 99,90 % ja käteistä 0,10 % per 31.12.2024.

Varojen allo-
kointi kuvaa
tiettyihin
omaisuuseriin
tehtyjen sijoitusten
osuutta.

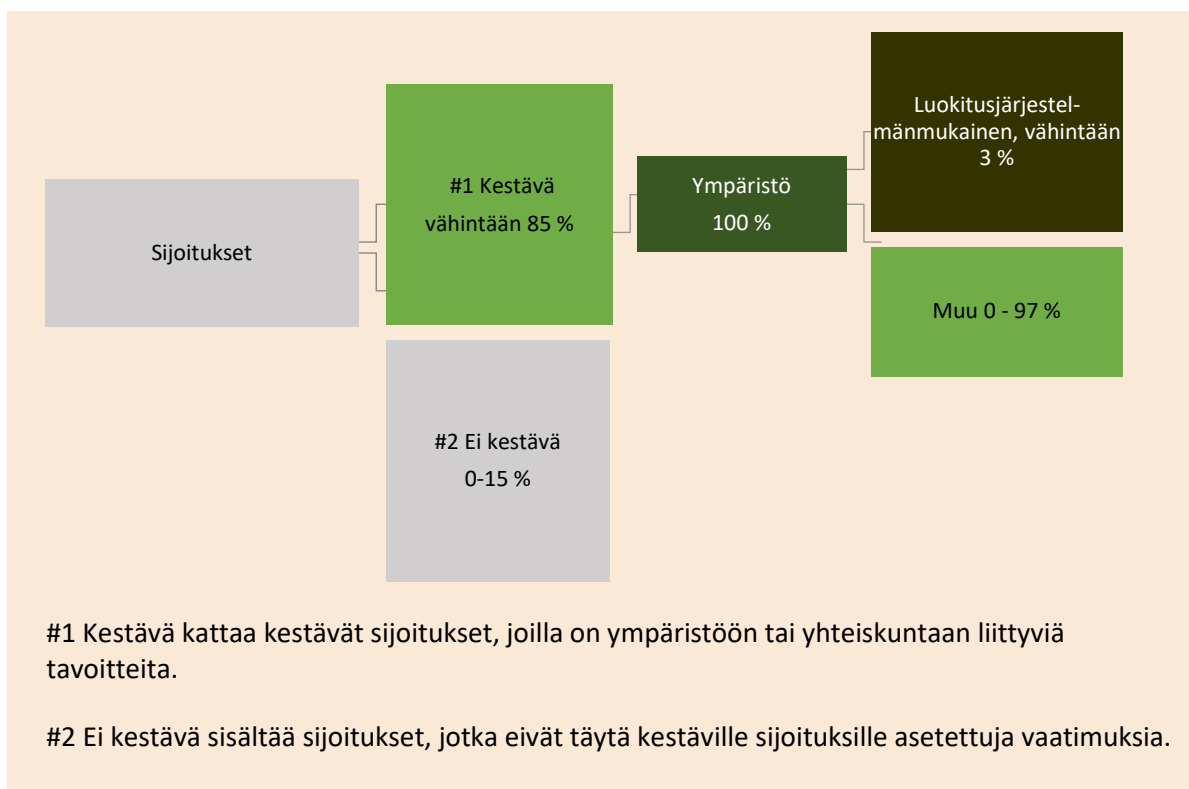


Luettelo sisältää
sijoitukset, jotka
muodostavat
suurimman osuuden
rahoitustuotteen
sijoituksista
viitekaudella, joka
on: 2024



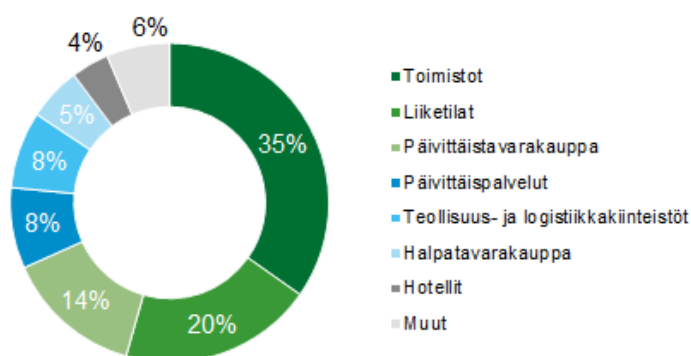
● Mikä on ollut varojen allokointi?

Varojen allokointi kuvaa tiettyihin omaisuuseriin tehtyjen sijoitusten osuutta.



● Millä talouden aloilla sijoituksia on tehty?

Erikoissijoitusrahasto eQ Liikekiinteistöt sijoittaa Suomessa sijaitseviin toimitilakiinteistöihin. Rahaston sijoitustoiminnan tavoitteena on kestävien sijoitusten tekeminen 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.



Lähde: eQ:n kiinteistörahastot Q4-2024 raportti.



Missä määrin kestävät sijoitukset, joilla ympäristötavoite, ovat olleet EU:n luokitusjärjestelmän mukaisia?

Mahdollistavat toiminnot

mahdollistavat suoraan sen, että muilla toimintoilla edistetään merkittävästi ympäristötavoitetta.

Siirtymätoiminnot

ovat toimintoja, joille ei ole vielä saatavilla vähähiilisiä vaihtoehtoja, ja muun muassa niiden kasvihuonekaasupäästötasot vastaavat parasta käytäytystä.



Vuoden 2024 lopussa eQ Liikekiinteistöt -rahastossa oli 8 prosenttia taksonomianmukaisia kiinteistöjä

● **Mikä on ollut siirtymätoimintoihin ja mahdollistaviin toimintoihin tehtävien sijoitusten vähimmäisosuus?**

Rahasto ei ole sitoutunut vähimmäisosuuteen.

Mikä on ollut sellaisten kestävien sijoitusten osuus, joilla on ympäristötavoite ja jotka eivät olleet EU:n luokitusjärjestelmän mukaisia?

Vuoden 2024 lopussa eQ Liikekiinteistöt -rahastossa oli 8 prosenttia taksonomianmukaisia kiinteistöjä

Siltä osin kuin rahaston kiinteistösijoitukset eivät ole ympäristön kannalta taksonomianmukaisia, ne ovat muita ympäristön kannalta kestäviä sijoituksia.



Mikä on ollut yhteiskunnan kannalta kestävien sijoitusten osuus?

Rahastossa ei tehdä kestäviä sijoituksia, joilla on yhteiskunnallinen tavoite.



Mitkä sijoitukset sisältyivät kohtaan “#2 Ei kestävä”, mikä on niiden tarkoitus ja sovelletaanko ympäristöön liittyviä tai yhteiskunnallisia vähimmäistason suojatoimia?

Kohdan “#2 Ei kestäviä” sijoituksia ovat pankkitilillä olevat rahaston käteisvarat. Käteisvarat liittyvät rahaston kaupankäyntiin sekä merkintöjen ja lunastusten hallintaan. Rahaston säännöt mahdollistavat myös sijoitukset korkojohdannaisiin suojaustarkoituksiin. Tällaiset johdannaiset eivät ole kestäviä sijoituksia, mutta niiden arvioidaan täyttävän vähimmäistason suojatoimet.

Mitä toimia on toteutettu kestävä sijoitustavoitteen saavuttamiseksi viitekaudella?

Rahasto noudattaa kiinteistöjen valintaprosessia, jonka seurauksena rahasto tekee kestäviä sijoituksia. Prosessi kestävyystekijöiden huomioimisesta sijoituskohteen valinnassa ja seurannassa on esitetty rahaston kestävyystiedot -lomakkeessa (ennen sijoituksen tekemistä artikla 9). https://www.eq.fi/~media/files/funds/eq-liikekiinteistot/eq-liikekiinteistot_sfdr_lomake-ennen-sopimuksen-tekemista-artikla-9-versio-2.pdf

Rahasto on suoriutunut hyvin suhteessa seurattuihin kestävyysindikaattoreihin. Suoriutuminen on esitetty tämän raportin kohdassa “Miten kestävyysindikaattorit ovat suoriutuneet” sivulta kolme alkaen.

Rahastolla ei ole vertailuindeksiä.

Ovat ympäristön kannalta kestäviä sijoituksia, joissa ei oteta huomioon EU:n luokitusjärjestelmän mukaisia ympäristön kannalta kestäviä taloudellisia toimintoja koskevia kriteerejä.

**Vertailuarvot**

ovat indeksejä, joilla mitataan, saavuttaako rahoitustuote kestävä sijoitustavoitteen.