

Vastuullisen sijoittamisen strategia

Erikoissijoitusrahasto eQ Liikekiinteistöt sijoittaa Suomessa sijaitseviin toimitilakiinteistöihin (liiketila, toimisto, hotelli ja muu soveltuva toiminta). Sijoitustoiminnan tavoitteena on kestävien sijoitusten tekeminen kiinteistöihin, jotka hankintahetkellä ovat hiilineutraaleja tai joita kehittämällä rahasto saavuttaa hiilineutraaliuden käytönaikaisen energiankulutuksen osalta vuoteen 2030 mennessä. Rahasto noudattaa eQ Varainhoidon vastuullisen sijoittamisen periaatteita. Rahasto luokitellaan EU:n kestävän rahoituksen tiedonantoasetuksen (2019/2088) artikla 9:n mukaiseksi rahoitustuotteeksi.

Rahaston keskeiset vastuullisen sijoittamisen lähestymistavat ovat ESG:n integrointi sijoituskäytäntöihin sekä aktiivinen omistajuus ja kiinteistöjen kehittäminen. Lisätietoja rahaston sijoitusprosessista sekä menetelmistä ja kriteereistä, joilla sijoitustoiminnan tavoitteen toteutumista seurataan, on kuvattu rahaston rahasto-esitteessä. eQ Varainhoidon vastuullisen sijoittamisen lähestymistapaa tukevat sitoumukset ja jäsenyydet eri yhteisöissä: YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteet (PRI), Finsif, Finanssiala ry, GRESB, EDCI, Rakli, FIGBC, Pääomasijoittajat ry, Invest Europe ja CDP sekä CDP:n järjestämä Science Based Targets Initiative -yhteisvaikuttamisaloite (SBTi).

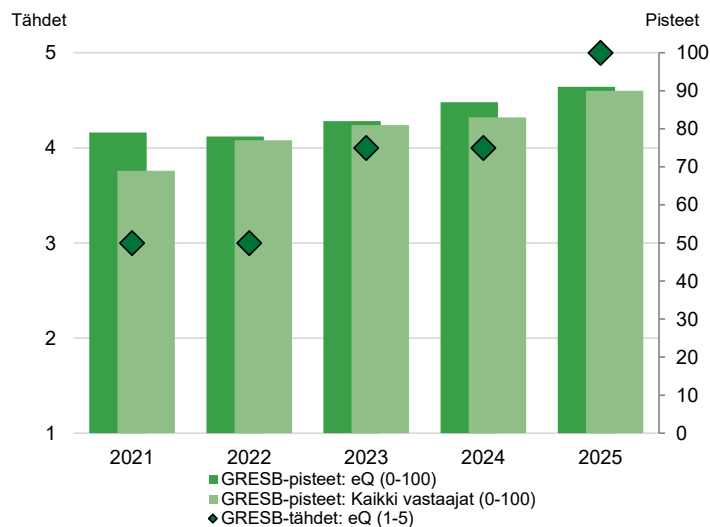
Rahaston ESG-tiedot

SFDR-luokittelu	Artikla 9
GRESB-tähtiluokittelu	5/5
PRI-tähtiluokittelu (mediaani)	5/5 (4/5)
BREEAM In-Use -sertifioituja kiinteistöjä	88 %
BREEAM In-Use (part 1) -arvosana keskimäärin	Very Good
Rahaston omistamien kohteiden energialuokka A-B	43 %
Omistettujen kohteiden E-luku (painotettu keskiarvo)	155
Hiilijalanjälki tCO ₂ e/MEUR	1,2
Kokonaisenergiankulutus MWh/a	80 796
Energiankulutusdatan kattavuus raportointihetkellä	100 %
Taksonomian mukaisten kiinteistöjen osuus rahastosta	6 %
Tehdyt ESG-kehitystoimenpiteet kpl	98
Jätteiden kierrätysaste	65 %
Vuokrattavaa huoneistoalaa m ²	310 000
Kohteiden lukumäärä	37
Vuokralaisten lukumäärä	295
Rahaston kiinteistövarallisuuden arvo MEUR	824

Lähde: eQ, GRESB, PRI

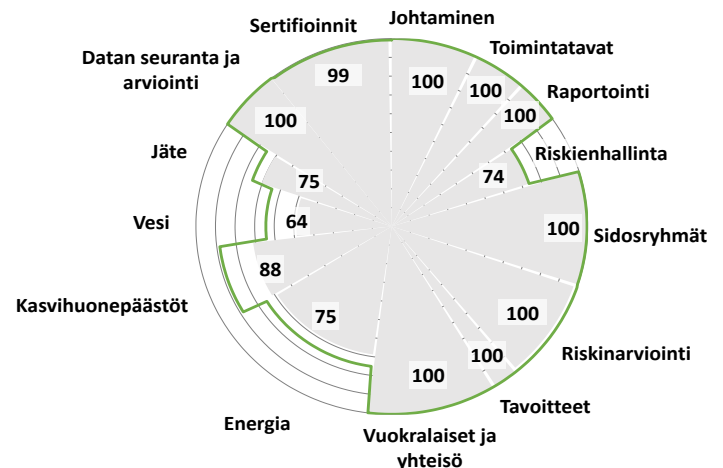
GRESB

GRESB-arvosanojen kehitys



Lähde eQ, GRESB

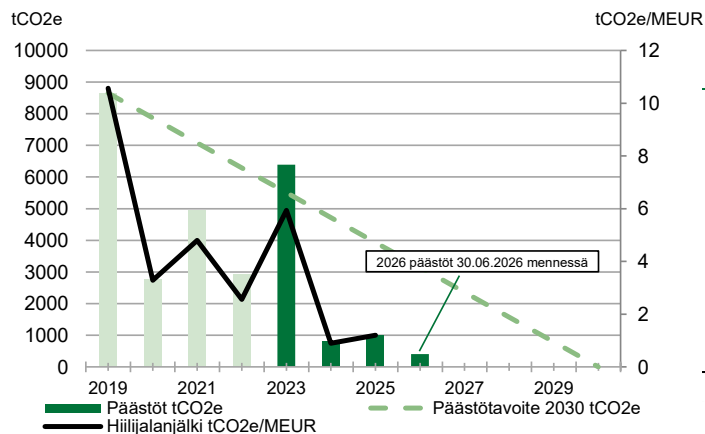
GRESB-arvioinnin osa-alueet



Vihreällä rajattu alue edustaa vuoden 2025 tuloksia ja harmaa vuoden 2024 tuloksia

Päästöjen kehitys ja ESG-kehitystoimenpiteet

Päästöt suhteessa kiinteistövarallisuuden arvoon



Raportointi uudistuksen 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.

Kiinteistöjen TOP 10 ESG-kehitystoimenpiteet

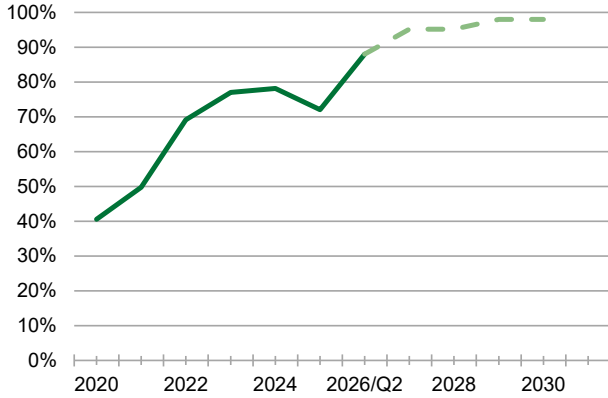
		Energiansäästö		Kohteen	
Valmistunut	Paikkakunta	kWh/a	Toimenpide	koko (m2)	
1	2023	Espoo	1 767 000	Geoenergiaprojekti	25 000
2	2024	Vantaa	992 300	Muu toimenpide	6 700
3	2022	Vantaa	600 000	Geoenergiaprojekti	5 900
4	2021	Vantaa	520 000	Geoenergiaprojekti	6 000
5	2022	Espoo	510 000	Aurinkovoimalaprojekti	25 000
6	2023	Espoo	485 000	Aurinkovoimalaprojekti	25 000
7	2024	Espoo	450 000	Aurinkovoimalaprojekti	9 600
8	2024	Helsinki	350 000	Energiatehokkuusprojekti	19 100
9	2024	Vantaa	273 000	Muu toimenpide	14 300
10	2025	Vantaa	237 000	Energiatehokkuusprojekti	6 700
		6 184 300			143 300

Kiinteistökohteiden BREEAM In-Use -sertifiointit

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

Sertifiointiasteen toteutunut ja suunniteltu kehitys

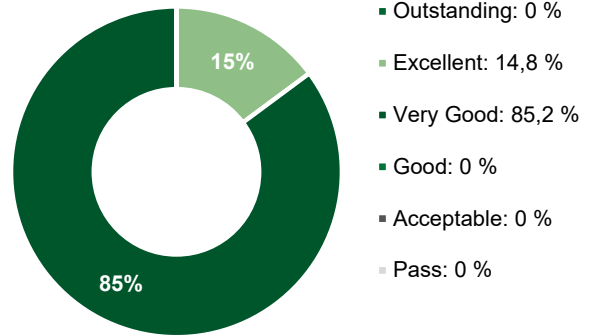
Vuokrattavista neliöistä



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

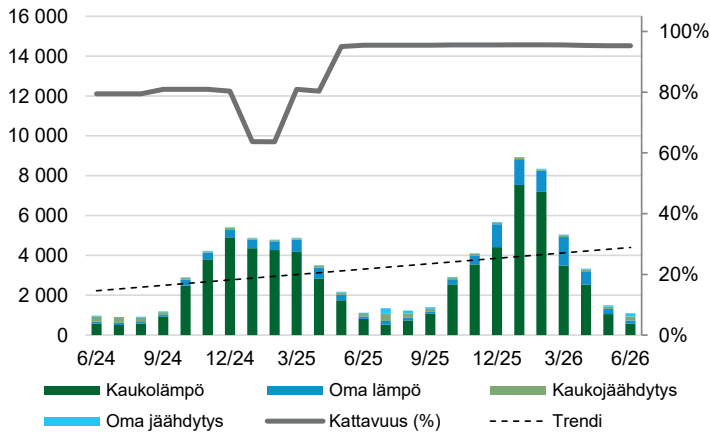
BREEAM In-Use part 1 -arvosanojen jakauma

Sertifioituista vuokrattavista neliöistä



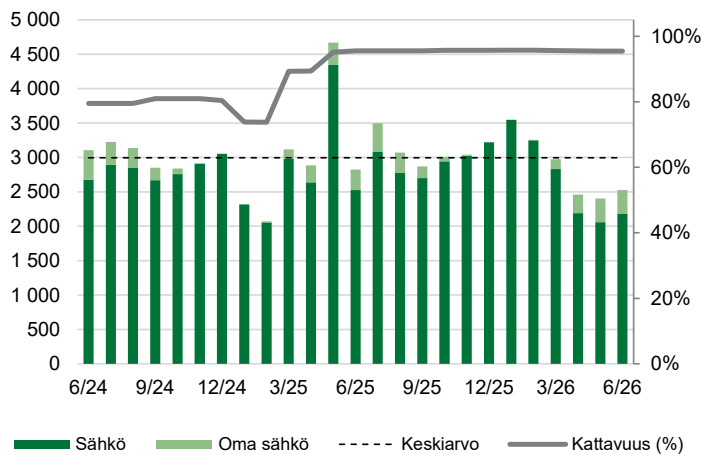
Kiinteistökohteiden energiankulutus

Lämmitys ja jäähdytys (MWh)



Uusiutuvan lämmön osuus: 100 %

Sähkönkulutus (MWh, kiinteistösähkö)

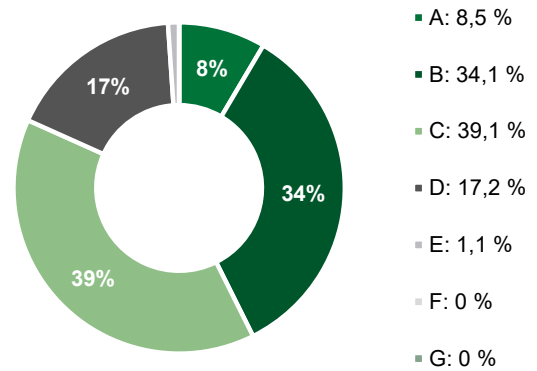


Uusiutuvan sähkön osuus: 100 %

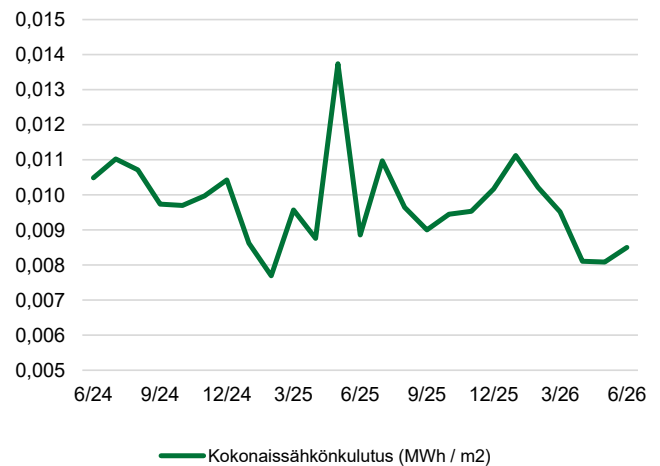
Lähde: eQ

Kohteiden energialuokkajakauma

Vuokrattavista neliöistä

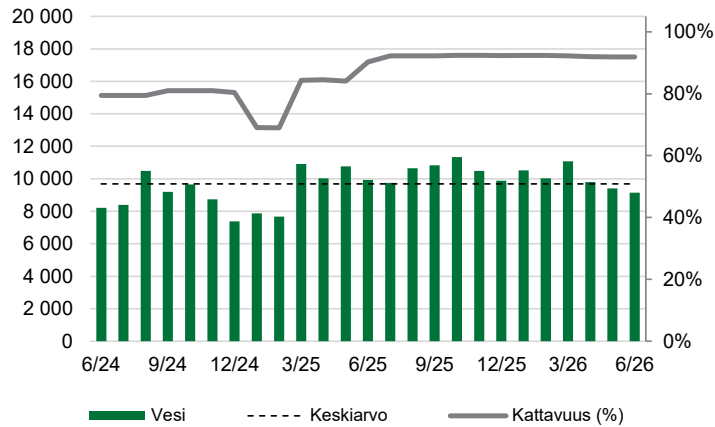


Suhteellinen sähkönkulutus (MWh / m2)

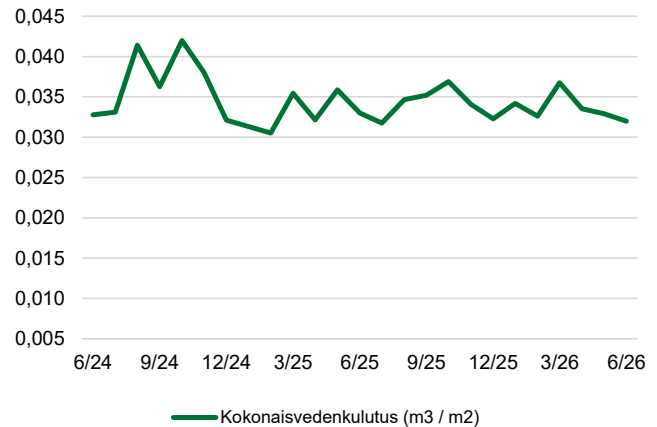


Kiinteistökohteiden vedenkulutus

Vedenkulutus (m3)



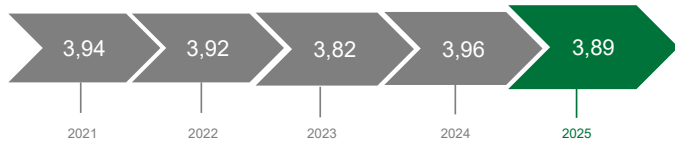
Suhteellinen vedenkulutus (m3 / m2)



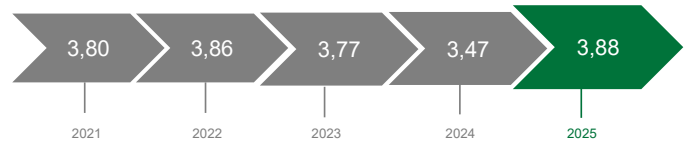
Lähde: eQ

Vuokralaistyytyväisyys

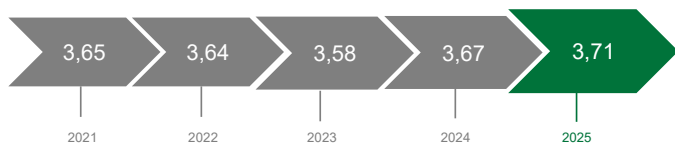
Kiinteistöjen soveltuvuus*



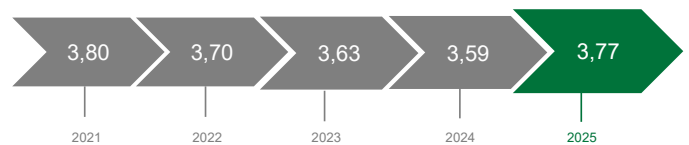
Managerin palvelut*



Kiinteistönhuoltopalvelut*



Moodi Toimitilat 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

Raportoitavat PAI-indikaattorit (Principal Adverse Impact)

Pakolliset indikaattorit

Indikaattorin nro	PAI-indikaattorin nimi	Lukuarvo	Raportoinnin kattavuus
17	Altistuminen fossiiliin polttoaineisiin liittyvälle riskille	0,0 %	100,0 %
18	Altistuminen energiatehottomalle kiinteistövarallisuudelle*	57,9 %	100,0 %

Lisäindikaattorit

Indikaattorin nro	PAI-indikaattorin nimi	Lukuarvo	Raportoinnin kattavuus
18	Kiinteistövarallisuuden Scope 1 -kasviuonekaasupäästöt tCO2e	0	100,0 %
18	Kiinteistövarallisuuden Scope 2 -kasviuonekaasupäästöt tCO2e	0	100,0 %
18	Kiinteistövarallisuuden Scope 3 -kasviuonekaasupäästöt tCO2e	7 459	100,0 %
18	Kiinteistövarallisuuden kasviuonekaasupäästöt yhteensä tCO2e	7 459	100,0 %
19	Kiinteistövarallisuuden energiankulutuksen intensiteetti GWh/m2	0,00026	100,0 %
20	Kiinteistövarallisuus, jossa ei ole jätteenkeräystä	0,0 %	100,0 %

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

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

Selitteet

Raportin päiväys ja tietojen ajantasaisuus

Raportin oikeassa yläkulmassa oleva päivämäärä edustaa eQ:n osalta päivämäärää, jonka mukaisilla omistuksilla raportti on tehty. Rahaston kiinteistöjä koskeva ESG-data on lähtökohtaisesti ajantasaisinta mahdollista tietoa.

ESG-raportti antaa kokonaiskuvan rahaston ja sen sijoituskohteina olevien kiinteistöjen kestäväyydestä ja niiden kehitymisestä. Kestävyyskijöillä tarkoitetaan ympäristöön, yhteiskuntaan ja työntekijöihin sekä korruption ja lahjonnan torjuntaan liittyviä asioita ja ihmisoikeuksien kunnioittamista (Tiedonantoasetus (EU) 2019/2088 artikla 2 (24)). Tästä käytetään myös englanninkielisistä termiä ESG, joka tulee sanoista ympäristö (Environmental), yhteiskuntavastuu (Social) ja hallintotapa (Governance).

Tässä raportissa käytettävät lähteet ovat eQ, GRESB ja PRI.

SFDR-luokittelu

eQ on luokitellut rahastot EU:n kestävän rahoituksen tiedonantoasetuksen (SFDR, 2019/2088) mukaisesti kolmeen luokkaan: artikla 9 tuotteet, artikla 8 tuotteet ja artikla 6 tuotteet. Artikla 9: Rahaston sijoitukset ovat kaikki kestäviä ja noudattavat hyvää hallintotapaa. Tällaisella rahastolla on ympäristö- ja yhteiskuntavastuun asioihin määritelty kestävyystavoite. Artikla 8: Rahastolla ei ole kestävyystavoitetta, mutta sijoituskohteiden osalta rahastossa edistetään määriteltyjen kestävyysasioiden kehittymistä. Lisäksi sijoituskohteet noudattavat hyvää hallintotapaa.

Artikla 6: Rahastossa kestävyysriskit huomioidaan aina uuden sijoituskohteen valinnassa, mutta rahastoissa ei edistetä aktiivisesti valittujen kestävyysasioiden kehittymistä. Jos kestävyysriskejä ei huomioida uuden sijoituskohteen valinnassa, tulee tämä kertoa sijoitustuotteen dokumentoinnissa.

GRESB-tähtiluokittelu

Vuodesta 2019 lähtien eQ:n kiinteistörahastot ovat osallistuneet kiinteistöalan kansainväliseen GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) -vastaavuusarviointiin. Portfoliotason GRESB-vastaavuusarvioinnista saatua tuloksia (tähtiluokittelu 1 tähti heikko -> 5 tähteä paras) käytetään eQ:n kiinteistörahaston ja sen sijoituskohteiden vastuullisuuden seurannassa ja kehittämisessä.

PRI-tähtiluokittelu

eQ on allekirjoittanut YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteet (PRI, UN's Principles for Responsible Investment) vuonna 2010 ja on niiden mukaisesti sitoutunut liittämään ESG-tekijät (ympäristö, yhteiskunta ja hallintotapa) osaksi sijoitusprosessia, toimimaan aktiivisena omistajana ja edistämään vastuullisen sijoittamisen käytäntöjen kehittymistä toimialalla. eQ raportoi PRI:lle vuosittain vastuullisen sijoittamisen käytännöstään sekä konkreettisista vaikuttamistapahtumista sijoituskohteissa. PRI:n arvostusasteikko perustuu tähtiluokitukseen (1 tähti "heikko" -> 5 tähteä "paras").

BREEAM In-Use -sertifiointi

BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) -luokitus pohjautuu yhteiseen eurooppalaiseen normistoon. BREEAM In-Use arvioi jo käytössä olevien kiinteistöjen ympäristötietohakkuutta. Se mittaa rakennusten vastuullisuutta yksityiskohtaisesti eri kategorioissa. Näitä ovat terveys ja hyvinvointi, liikenne, energia, vesi, kestävät materiaaliarvot ja resurssit, riskienhallinta ja resilienssi, maankäyttö ja ekologisuus sekä päästöjen hallinta. BREEAM In-Use sertifioitavat rakennukset luokitellaan täyttyvien kriteerien perusteella kuuteen eri luokkaan: Acceptable, Pass, Good, Very Good, Excellent ja Outstanding. Sertifioinnissa on kaksi osaa, joista Part 1 arvioi itse rakennusta ja Part 2 kohteen hallinnan ja käytön vastuullisuutta. Kohteet, joissa manageeraus on eQ:n vastuulla, arvioidaan molemmilla osioilla (Part 1 ja Part 2) ja muut vain Part 1 -osioilla. BREEAM-järjestelmässä paikallinen arvioitsija todentaa kriteerien täytymisen. Kiinteistökohteiden BREEAM In-Use -sertifiointi on voimassa kolme vuotta kerrallaan. eQ kiinteistö- ja asuntorahastojen tavoitteena on sertifioida kaikki kiinteistökohteet BREEAM In-Use -luokituksen mukaan tavoitteena Very Good -taso Part 1 -osiossa.

Energialuokka

Energialuokka määritetään E-luvun perusteella siten, että A on paras ja G on heikoin. Luokitukseen voi vaikuttaa esimerkiksi parantamalla lämmöneristystä, ilmanvaihdon lämmön talteenotolla tai uusiutuvan energian käytöllä. Energialuokan raja-arvot eri kiinteistötöyryille määrittää Ympäristöministeriö. **E-luku:** Kiinteistölle on määritetty laskennallinen energiatehokkuuden vertailuluku (kWh/m²/vuosi). Mitä pienempi E-luku on, sitä energiatehokkaampi rakennus on kyseessä.

Scope 1, Scope 2 ja Scope 3 -päästöt

Yksi käytetyimmistä kasvihuonekaasupäästöjen laskemista tukevista viitekehyksistä on maailmanlaajuinen Greenhouse Gas Protocol -standardi, jossa yritysten päästölähteet on eritelty kolmeen eri luokkaan: Scope 1, Scope 2 ja Scope 3. Scope 1 kattaa organisaation omasta energiantuotannosta sekä omista ja hallinnoiduista kiinteistöistä sekä ajoneuvoista syntyvät suorat päästöt. Scope 2 käsittää ostoenergian, kuten sähkön, lämmön ja jäähdytyksen, eli epäsuorat päästöt. Scope 3 -luokkaan kuuluvat myytyjen tuotteiden loppukäytöstä sekä tavaroiden ja palveluiden hankinnasta syntyneet päästöt eli kaikki epäsuorat päästöt. Päästöt mitataan hiilidioksidiekvivalen titoineissa (tCO₂e).

Hiilijalanjälki (tCO₂e/MEUR)

Hiilijalanjälki kuvaa päästöjen määrää suhteutettuna rahaston kiinteistövarallisuuden arvoon. Hiilijalanjälkilaskelma sisältää Scope 1 ja Scope 2 -päästöt.

Kokonaisenergiankulutus MWh/a

Kokonaisenergiankulutus muodostuu kolmesta osa-alueesta: sähköstä, lämmityksestä sekä jäähdytyksestä. Kiinteistöjen käyttämä sähkö hankitaan sähköverkosta tai tuotetaan itse aurinkovoimaloiden avulla. Lämmitykseen sisältyy sekä kaukolämpöyhtiöiltä hankittu kaukolämpö että itse kohteessa tuotettu lämpöenergia. Jäähdytys kattaa ostetun kaukokylmän sekä itse kohteessa tuotetun jäähdytysenergian. **Suhteelliset kulutukset** on laskettu suhteuttamalla kunkin ajanhetken absoluuttinen kulutus vastaavan ajanhetken rahaston vuokrattavien neliöiden määrään.

Energiankulutusdatan kattavuus

Energiankulutusdatan kattavuus sisältää %-osuuden kaikista rahaston omistamista kohteista raportoidusta energiankulutuksesta riippumatta siitä, mikä osapuoli (vuokranantaja vai vuokralainen) vastaa energian hankinnasta. Energiankulutusdatan kattavuus muodostuu kaavalla neliöt, joista kiinteistöjen hankkima energiankulutusdata on eQ:lla tiedossa, jaettuna rahaston kokonaisneliömäärällä.

Taksonomian mukaiset kiinteistöt

Taksonomiamukaisuusarvioinnissa selvitetään ensin, kuuluuko kiinteistö kansallisesti 15 prosentin parhaimmista energiatehokkuudessa (E-luku). Tämän jälkeen kiinteistöille tehdään vähintäänkin ilmastoriskitarkastelu, jossa huomioidaan EU:n taksonomia-asetuksessa määritelty ilmastonmuutokseen sopeutumista koskeva ympäristötavoite ja sen ympäristökriteerit. Ilmastoriskitarkastelussa arvioidaan, mitkä fyysiset ilmastoriskit (krooniset ja akuutit) voivat vaikuttaa kiinteistöihin niiden odotetun eliniän aikana esim. lämpötilan vaihtelut, tuulilojen muutokset, sadeolojen muutokset kuten vesi- ja lumisade, merenpinnan kohoaminen, tulva tai maaperän huonontuminen, vettyneen rinnemaan valuminen ja maansortuma. Lisäksi arvioidaan sopeutumisratkaisuja, joilla vähennetään kiinteistöihin olennaisesti liittyviä, tunnistettuja fyysisiä ilmastoriskejä. Arvioinnin jälkeen ylläpidolliset toimet sisällytetään huoltokirjaan ja peruskorjausluonteiset PTS-suunnitelmaan. Kohteen iän perusteella tulee vielä arvioitavaksi myös muita kriteerejä taksonomiaohjeistuksen mukaisesti.

Raportoittavat PAI-indikaattorit (engl. principal adverse impact "PAI")

eQ on sitoutunut keräämään sijoituskohteistaan ns. PAI-indikaattorit, joiden avulla seurataan mahdollisia haitallisia kestävyysvaikutuksia rahaston sijoituskohteissa (Tiedonantoasetus (EU) 2019/2088 artikla 4 ja artikla 7). PAI-indikaattoreiden raportointivelvoite alkoi keväällä 2023. Tässä ESG-raportissa raportoidaan kiinteistöistä kaikki pakolliset indikaattorit sekä valitut lisäindikaattorit.

Huom: tarkempaa tietoa PAI-indikaattoreista löytyy seuraavan dokumentin liitteestä 1:
<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FI/TXT/PDF/?uri=CELEX:32022R1288&from=FI>

Tämä on yleisesitys. Lukijaa kehoitetaan perehtymään tarkemmin materiaalissa esiintyviin tuotteisiin, palveluihin ja niiden erityisominaisuuksiin sekä niistä laadittuun yksityiskohtaisempaan dokumentaatioon. Tässä yleisesityksessä esitetyn tiedon sisältö voi muuttua milloin tahansa eikä eQ Varainhoito Oy tai sen tytäryhtiöt sitoudu informoimaan mahdollisista muutoksista. Tämä yleisesitys on tarkoitettu ainoastaan vastaanottajan yksityiseen käyttöön. Materiaalin muokkaaminen, edelleenjakelu ja kaupallinen hyödyntäminen ilman kirjallista lupaa on kielletty. Mikään tässä esityksessä esitetty ei ole eikä sitä tule käyttää sijoitusuusitukseksi, tarjoukseksi tai kehotukseksi ostaa tai myydä arvopapereita, sijoitusrahasto-osuuksia tai muita taloudellisia instrumentteja. Sijoittajan tulee sijoituspäätöksiä tehdessään perustaa päätöksensä omaan tutkimukseensa, arvioonsa sijoituskohteen arvoon vaikuttavista seikoista ja ottaa huomioon omat tavoitteensa, taloudellinen tilanteensa sekä tarvittaessa käytettävä neuvonantaja. Sijoitustoimintaan liittyä aina riskejä. Sijoittaja vastaa aina itse sijoituspäätöksensä tekemisestä ja niiden taloudellisesta tuloksesta. Sijoittajan tulee myös ymmärtää, että historiallinen kehitys ei ole taiteenvuorokausi. Esitykseen kerätyt tiedot on voitu hankkia useista eri julkisista lähteistä. eQ Varainhoidon ja sen tytäryhtiöiden pyrkimyksenä on käyttää luotettavaa ja kattavaa tietoa mutta tämä ei sulje pois mahdollisuutta, että tiedoissa ei voisi esiintyä virheitä. eQ Varainhoito Oy, sen tytäryhtiöt ja niiden palveluksessa oleva henkilökunta eivät vastaa vahingoista, jotka aiheutuvat tässä esityksessä esiintyvien tietojen käytöstä.