

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. 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 rahastoessitteessä. eQ Varainhoidon vastuullisen sijoittamisen lähestymistapaa tukevat sitoumukset ja jäsenyydet eri yhteisöissä: YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteet (PRI), Finsif, Finanssiala ry, GRESB, Rakli, FIGBC, Pääomasijoittajat ry, Invest Europe ja CDP sekä CDP:n järjestämä Science Based Targets Initiative -yhteisvaikuttamisaloite (SBTi).

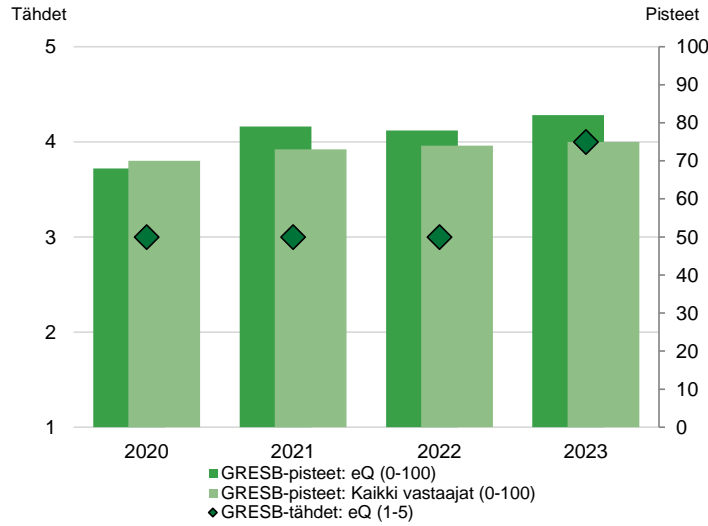
Rahaston ESG-tiedot

SFDR-luokittelu	Artikla 9
GRESB-tähtiluokittelu	4/5
PRI-tähtiluokittelu (mediaani)	5/5 (3/5)
BREEAM In-Use -sertifioituja kiinteistöjä	61 %
BREEAM In-Use (part 1) -arvosana keskimäärin	Very Good
Rahaston omistamien kohteiden energialuokka A-B	42 %
Omistettujen kohteiden E-luku (painotettu keskiarvo)	166
Hiilijalanjälki tCO2e/MEUR	5,9
Kokonaisenergiankulutus MWh/a	95 013
Energiankulutusdatan kattavuus	81 %
Taksonomian mukaisten kiinteistöjen osuus rahastosta	7 %
Tehdyt ESG-kehitystoimenpiteet kpl	56
Jätteiden kierrätysaste	57 %
Vuokrattavaa huoneistoalaa m ²	440 000
Kohteiden lukumäärä	46
Vuokralaisten lukumäärä	424
Rahaston kiinteistövarallisuuden arvo MEUR	1 210

Lähde: eQ, GRESB, PRI

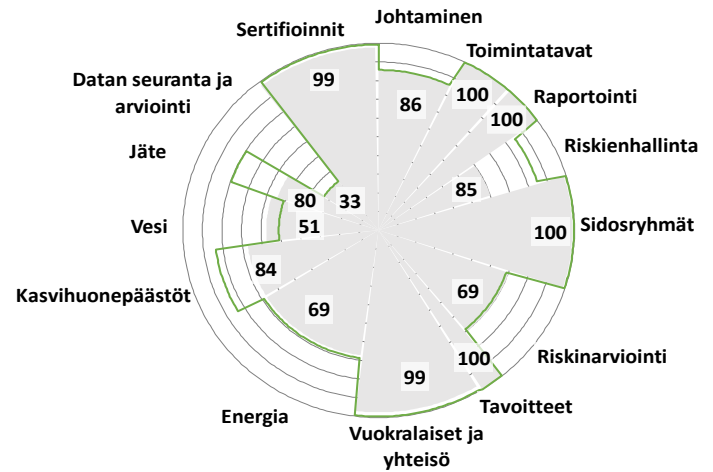
GRESB

GRESB-arvosanojen kehitys



Lähde eQ, GRESB

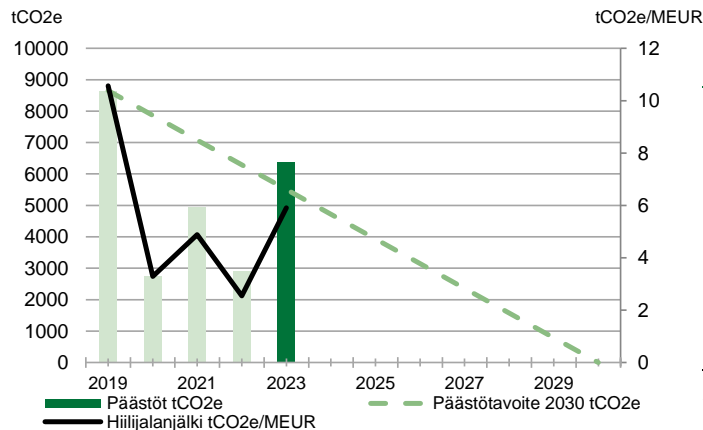
GRESB-arvioinnin osa-alueet



Vihreällä rajattu alue edustaa vuoden 2023 tuloksia ja harmaa vuoden 2022 tuloksia

Päästöjen kehitys ja ESG-kehitystoimenpiteet

Päästöt suhteessa kiinteistövarallisuuden arvoon



Kiinteistöjen TOP 10 ESG-kehitystoimenpiteet

Valmistunut	Paikkakunta	Energiansäästö kWh/a	Toimenpide	Kohteen koko (m ²)	
1	2023	Vantaa	2 195 000	Geoenergiaprojekti	24 600
2	2023	Espoo	1 767 000	Geoenergiaprojekti	25 100
3	2022	Helsinki	1 564 000	Energiatehokkuusprojekti	12 200
4	2022	Vantaa	600 000	Geoenergiaprojekti	5 900
5	2021	Vantaa	520 000	Geoenergiaprojekti	6 000
6	2022	Espoo	510 000	Aurinkovoimalaprojekti	25 100
7	2023	Espoo	485 000	Aurinkovoimalaprojekti	25 100
8	2021	Espoo	300 000	Aurinkovoimalaprojekti	22 400
9	2023	Vantaa	265 000	Aurinkovoimalaprojekti	24 600
10	2023	Helsinki	216 000	Energiatehokkuusprojekti	7 000
		8 422 000		178 000	

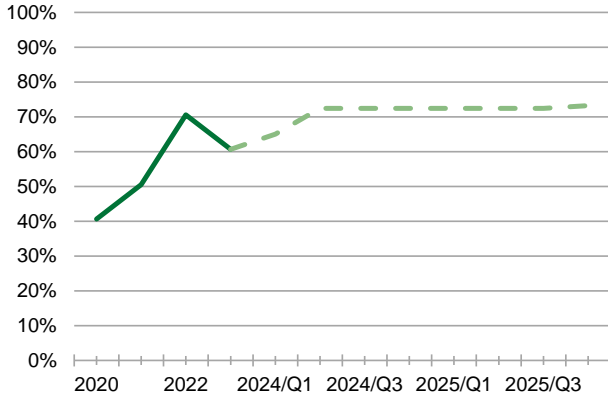
Raportointi uudistuksen myötä vuonna 2023 päästölaskennan datankeruu prosessia tarkennettiin ja laskenta siirrettiin Enerkey-järjestelmään. Datan kehitykseen vaikuttaa mm. datan kattavuus ja muutokset kiinteistösalkussa. Laskenta sisältää kiinteistökohteet, joissa ylläpitovastuu on rahastolla. Lähde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

Kiinteistökohteiden BREEAM In-Use -sertifioinnit

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

Sertifiointiasteen toteutunut ja suunniteltu kehitys

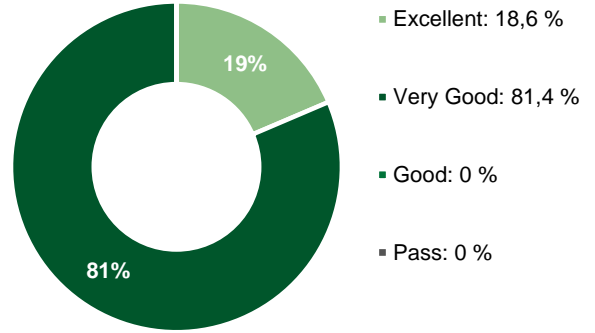
Vuokrattavista neliöistä



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

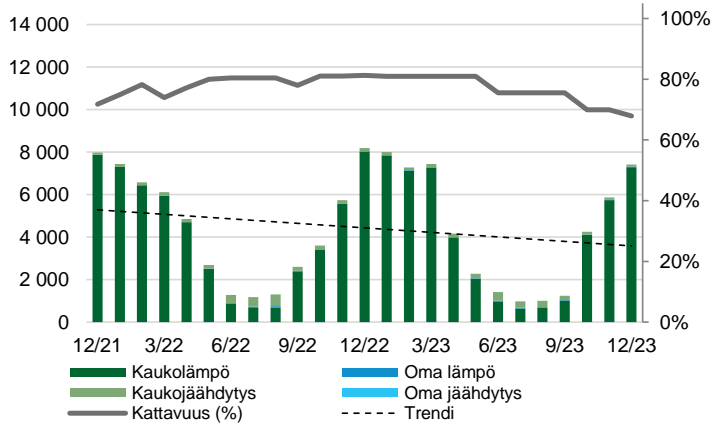
BREEAM In-Use part 1 -arvosanojen jakauma

Sertifioituista vuokrattavista neliöistä



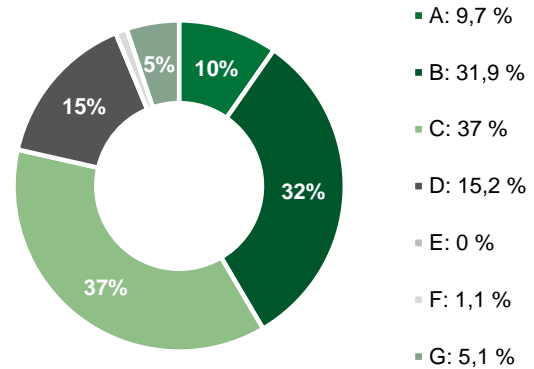
Kiinteistökohteiden energiankulutus

Lämmitys ja jäähdytys (MWh)

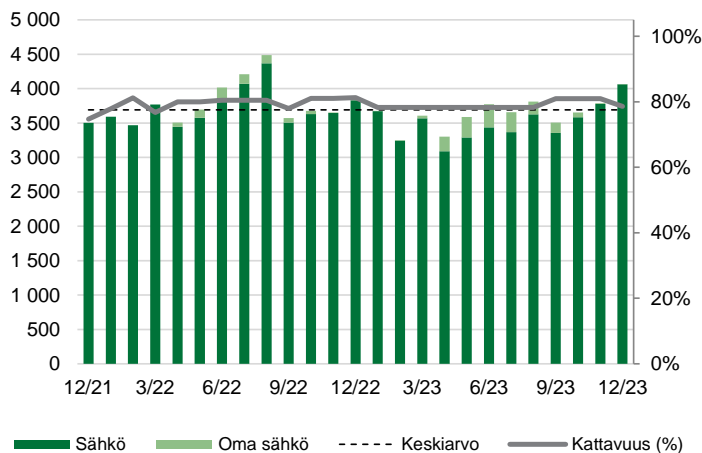


Kohteiden energialuokkajakauma

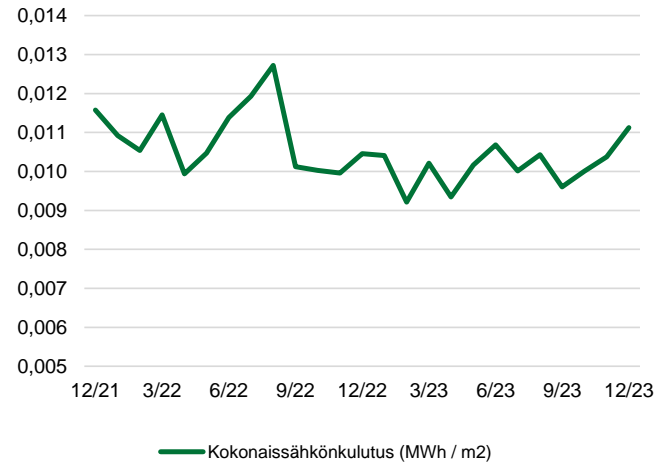
Vuokrattavista neliöistä



Sähkönkulutus (MWh, kiinteistösähkö)



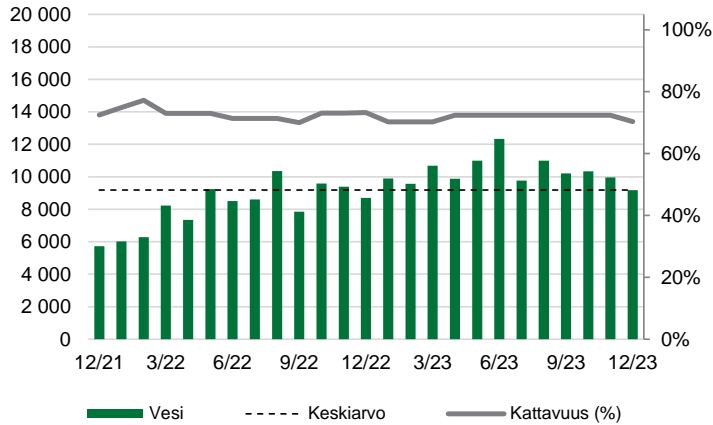
Suhteellinen sähkönkulutus (MWh / m²)



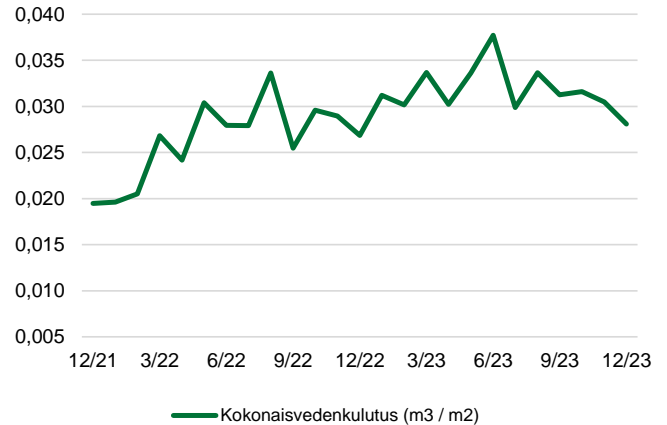
Uusiutuvan sähkön osuus: 100 %, uusiutuvan lämmön osuus 56 %
Lähde: eQ

Kiinteistökohteiden vedenkulutus

Vedenkulutus (m³)



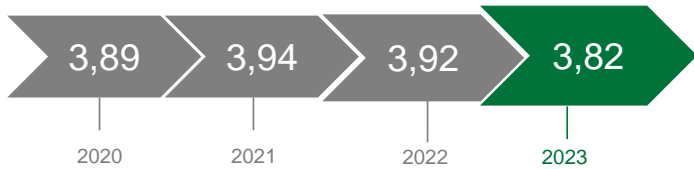
Suhteellinen vedenkulutus (m³ / m²)



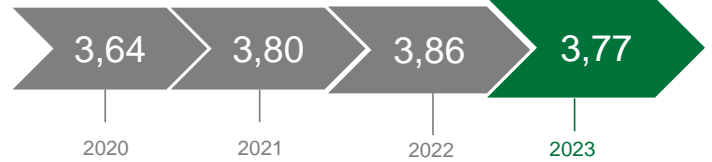
Lähde: eQ

Vuokralaistyytyväisyys

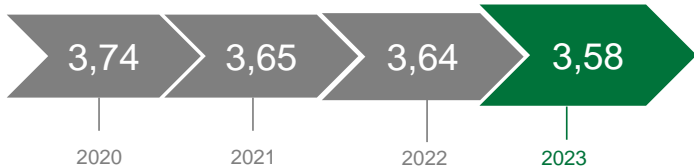
Kiinteistöjen soveltuvuus*



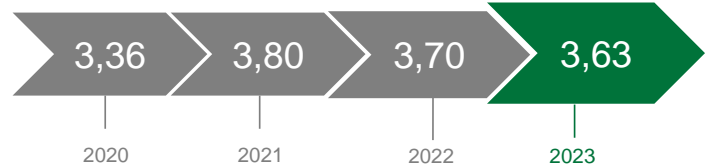
Managerin palvelut*



Kiinteistöhuoltopalvelut*



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

Raportoitavat 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*	60,9 %	100,0 %

Lisäindikaattorit

Indikaattorin nro	PAI-indikaattorin nimi	Lukuarvo	Raportoinnin kattavuus
18	Kiinteistövarallisuuden Scope 1 -kasvihuonekaasupäästöt tCO ₂ e	0	100,0 %
18	Kiinteistövarallisuuden Scope 2 -kasvihuonekaasupäästöt tCO ₂ e	6 386	100,0 %
18	Kiinteistövarallisuuden Scope 3 -kasvihuonekaasupäästöt tCO ₂ e	NA	NA
18	Kiinteistövarallisuuden kasvihuonekaasupäästöt yhteensä tCO ₂ e	6 386	100,0 %
19	Kiinteistövarallisuuden energiankulutuksen intensiteetti GWh/m ²	0,00022	80,8 %
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 kestävydestä ja niiden kehitymisestä. Kestävyystekijöillä 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 termeistä 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-vastaavuusarviointista saatuja tuloksia (tähtiluokittelut 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 käytännöistään sekä konkreettisista vaikuttamistapahtumista sijoituskohteissa. PRI:n arvosana-asteikko 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 ympäristöhakkuutta. Se mittaa rakennusten vastuullisuutta yksityiskohtaisesti eri kategorioissa. Näitä ovat terveys ja hyvinvointi, liikenne, energia, vesi, kestävä materiaalivalinnat ja resurssit, riskienhallinta ja resilienssi, maankäyttö ja ekologia sekä päästöjen hallinta. BREEAM In-Use sertifioidut rakennukset luokitellaan täyttyvien kriteerien perusteella kuuteen eri luokkaan: Acceptable, Pass, Good, Very Good, Excellent ja Outstanding. Sertifiointiin on kaksi osaa, joista Part 1 arvioi itse rakennusta ja Part 2 kohteen hallinnan ja käytön vastuullisuutta. Kohteet, joissa manageraus on eQ:n vastuulla, arvioidaan molemmilla osioilla (Part 1 ja Part 2) ja muut vain Part 1 -osioilla. BREEAM-järjestelmässä paikallinen arvioitsija todentaa kriteerien täyttymisen. Kiinteistökohteiden BREEAM In-Use -sertifiointi on voimassa kolme vuotta kerrallaan. eQ kiinteistö- ja asunorahastojen 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 kiinteistötyypeille määrittää Ympäristöministeriö.

E-luku

Kiinteistölle on määritetty laskennallinen energiatehokkuuden vertailulukku (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 hallinnoituista 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 hiilidioksidiekvivalenttonneissa (tCO₂e).

Suhteelliset kulutukset on laskettu suhteuttamalla kunkin ajanhetken absoluuttinen kulutus vastaavan ajanhetken rahaston vuokrattavien neliöiden määrään.

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 säilytys- ja kaukolämpöyhtiöiltä hankittu kaukolämpö on itse kohteessa tuotettu lämpöenergia. Jäähdytys kattaa ostetun kaukokylmän sekä itse kohteessa tuotetun jäähdytysenergian.

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

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

Raportoivat 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 käsittää sijoitus-suositukseksi, tarjoukseksi tai kehoitukseksi ostaa tai myydä arvopapereita, sijoitusrahasto-osuuksia tai muita taloudellisia instrumentteja. Sijoittajan tulee sijoituspäätöksiä tehdessään perustaa päätöksensä omaan tutkimukseensa, arviointiin sijoituskohteen arvoon vaikuttavista seikoista ja ottaa huomioon omat tavoitteensa, taloudellinen tilanteensa sekä tarvittaessa käytettävä neuvonantaja. Sijoitustoimintaan liittyy aina riskejä. Sijoittaja vastaa aina itse sijoituspäätöksensä tekemisestä ja niiden taloudellisesta tuloksesta. Sijoittajan tulee myös ymmärtää, että historiallinen kehitys ei ole taatua tulevaisuutta. 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.