

Lomake asetuksen (EU) 2019/2088 9 artiklan 1–4 a kohdassa ja asetuksen (EU) 2020/852 5 artiklan ensimmäisessä kohdassa tarkoitetuista rahoitustuotteista määräjain annettaville tiedoille

Tuotenimi: Erikoissijoitusrahasto eQ Liikekiinteistöt

Oikeushenkilötunnus: 7437009BNEBNE2HWT210

Kestävällä sijoituksella tarkoitetaan sijoitusta taloudelliseen toimintaan, joka edistää ympäristötavoitetta tai yhteiskunnallista tavoitetta, edellyttäen, että sijoitus ei aiheuta merkittävää haittaa yhdellekään ympäristötavoitteelle tai yhteiskunnalliselle tavoitteelle ja että sijoituskohteina olevat yritykset noudattavat hyviä hallintotapoja.

EU:n kestävyysluokitusjärjestelmä on asetuksessa (EU) 2020/852 säädetty luokitusjärjestelmä, jossa vahvistetaan luettelo ympäristön kannalta kestävästä taloudellisista toiminnoista. Kyseinen asetus ei sisällä luettelo yhteiskunnan kannalta kestävästä taloudellisista toiminnoista. Kestävät sijoitukset, joilla on ympäristötavoite, saattavat olla luokitusjärjestelmän mukaisia tai sitten eivät.

Kestävä sijoitustavoite

Oliko tällä rahoitustuotteella kestävä sijoitustavoite?



Kyllä



Ei



Siinä tehdään **kestäviä sijoituksia, joilla on ympäristötavoite**, vähintään: 100%



EU:n luokitusjärjestelmän mukaisesti ympäristön kannalta kestävinä pidettyihin taloudellisiin toimintoihin



taloudellisiin toimintoihin, joita ei pidetä EU:n luokitusjärjestelmän mukaisesti ympäristön kannalta kestävinä



Sillä edistetään **ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia** ja, vaikka sen tavoitteena ei ole kestävien sijoitusten tekeminen, siinä on ___%:n vähimmäisosuus kestäviä sijoituksia



joilla on ympäristötavoite, taloudellisiin toimintoihin, joita pidetään EU:n luokitusjärjestelmän mukaisesti ympäristön kannalta kestävinä



joilla on ympäristötavoite, taloudellisiin toimintoihin, joita ei pidetä EU:n luokitusjärjestelmän mukaisesti ympäristön kannalta kestävinä



joilla on yhteiskunnallinen tavoite



Siinä tehdään **kestäviä sijoituksia, joilla on yhteiskunnallinen tavoite**, vähintään:



Sillä edistetään ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia, mutta **siinä ei tehdä kestäviä sijoituksia**



Missä määrin tämän rahoitustuotteen kestävä sijoitustavoite on saavutettu?

Kestävyysindeksillä mitataan, miten tämän rahoitustuotteen kestävä tavoitteet saavutetaan.

Rahasto on Suomessa sijaitseviin toimitilakiinteistöihin sijoittava erikoissijoitusrahasto. Rahaston sijoitustoiminnan tavoitteena on kestävien sijoitusten tekeminen sellaisiin kiinteistöihin, jotka hankintahetkellä ovat hiilineutraaleja tai joita kehittämällä rahasto saavuttaa hiilineutraaliuden käytönaikaisen enegiankulutuksen osalta vuoteen 2030.

Rahaston kaikki sijoitukset (pl. muut sijoitukset kuten käteinen ja johdannaiset) täyttävät kestävä sijoituksen määritelmän. Rahaston sijoituksilla on ympäristötavoite.

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

Ilmastonmuutoksen hillintä ja ilmastonmuutokseen sopeutuminen

eQ Liikekiinteistöt -rahasto on osaltaan myötävaikuttamassa EU:n taksonomia-asetuksessa määritellyn ilmastonmuutokseen sopeutumista koskevan ympäristökriteerin toteutumiseen. Rahasto edistää ilmastonmuutokseen sopeutumista tekemällä kestäviä sijoituksia kiinteistöihin, jotka hankintahetkellä ovat hiilineutraaleja tai joita kehittämällä rahasto saavuttaa hiilineutraaliuden käytönaikaisen enegiankulutuksen osalta vuoteen 2030. Toimenpiteet hiilineutraaliustavoitteen saavuttamiselle on määritetty eQ:n kiinteistö sijoituksia koskevassa vähähiilisyden tiekartassa (2020). Tavoitteen toteutumista seurataan ja siitä raportoidaan vuosittain sijoittajille. Asetettu hiilineutraaliustavoite ohjaa sekä kiinteistöjä koskevaa hankintaprosessia, että omistusaikana kiinteistöissä tehtäviä vastuullisuutta ja kestävyttä edistäviä toimenpiteitä. Rahastolla ei kuitenkaan ole tavoitteena vähentää hiilipäästöjä SFDR-asetuksen 9 artiklan 3 kohdan mukaisesti.

Osa rahaston tekemistä kiinteistö sijoituksista 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 ilmatoriskejä EU:n taksonomian ilmastonmuutokseen sopeutumista koskevan ”ei merkittävää haittaa” -periaatteiden mukaisin kriteerein.

Aktiivinen omistajuus ja kiinteistöjen kehittäminen

Ympäristö- ja ilmastoasiat ovat keskeinen teema kiinteistö sijoituksia 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.

Omistusaikana yksittäisissä kiinteistökohteissa tehdään toimenpiteitä, joilla vastuullisuutta ja kestävyttä edistetään. Kaikkien kiinteistökohteiden kulutustiedot (energia, vesi, jäte) pyritään keräämään, poikkeamia seuraamaan ja datan pohjalta tekemään toimenpiteitä. Lisäksi tehdään energiatehokkuuden parannustoimia liittyen 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 aikatauluineen ja Very Good -tavoitetasoineen. Sertifiointin avulla arvioidaan sekä kiinteistön että siihen liittyvän ylläpitotoimintojen toimivuutta, tunnistetaan mahdolliset puutteet ja valitaan kehityskohteet.

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

Keskeistä on myös yhteistyö sidosryhmien kanssa. 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. 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 2023

● *Miten kestävyysindikaattorit ovat suoriutuneet*

Rahoitustuotteen kestävän sijoitustavoitteen toteutumista salkunhoitaja seuraa muun muassa rahaston hiilineutraaliustavoitteen edistymisellä, GRESB-vastuullisuusarvioinnista saaduilla tuloksilla, BREEAM In Use -sertifioitujen kiinteistöjen määrän kasvulla, PAI-indikaattoreilla ja yksittäisen kiinteistökohteen kulutustietojen kehittymisellä (päästöt, energiankulutus, vesi, jäte). Lisäksi säännöllisesti toteutettava vuokralaistyytyväisyyskysely on tärkeä väline seurata sidosryhmäyhteistyön kehittymistä.

eQ:n kiinteistösijoituksia koskevan vastuullisuusraportoinnin uudistaminen oli keskeinen kehitysprojekti vuonna 2023. Kiinteistökohtaista ESG-dataa (energiatehokkuus MWh, hiilijalanjälki t CO₂, vesi m³ ja jäte t) on kerätty systemaattisesti vuodesta 2018 alkaen, ja ensimmäinen kiinteistösijoitusten ESG-raportti julkaistiin vuonna 2019. Nyt toteutetun raportointiuudistuksen yhteydessä eQ arvioi huolella analysoinnissa ja kiinteistökehittämisessä tarvittavaa ESG-dataa, sen laatua ja kattavuutta, tiedonkeruuprosessia sekä yleisesti kehitystarpeita datan saannin ja raportoinnin osalta. Raportointiuudistuksessa siirryttiin myös rahastokohtaisiin ESG-raportteihin. Kunkin rahaston uudistettu ESG-raportti koostuu rahaston perustiedoista ja ESG-tunnusluvuista ja niiden trendikehityksestä. Raportilla on nähtävillä myös rahaston ESG-arvosanojen ja hiilijalanjäljen kehitys sekä keskeiset kiinteistökehitysprojektit ja vuokralaistyytyväisyyskyselyn tulokset.

Uutena tunnuslukuna raportointiin tuli jätteen kierrätysaste. Kesästä 2023 alkaen kiinteistörahastoissa on seurattu jätteen kierrätysastetta ja samalla toteutettu

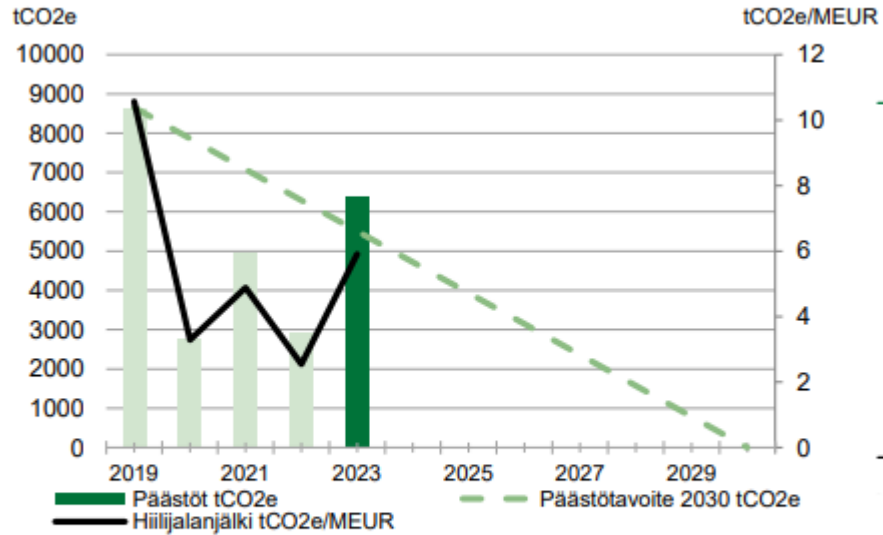
konkreettisia toimenpiteitä (mm. tilajärjestelyt lajittelun helpottamiseksi, kohdekohtaiset kierrätys- ja lajitteluoppaat vuokralaisille) kierrätysasteen parantamiseksi. Kierrätysasteet 2023 lopussa olivat: eQ Liikekiinteistöt 57 % ja eQ Yhteiskuntakiinteistöt 37 %. Suomessa kierrätysaste on noin 40 %.

Toinen tärkeä vuoden 2023 kehitysprojekti liittyi kiinteistöjen taksonomianmukaisuusarviointiin. Artikla 9 luokitelluissa eQ:n kiinteistö- ja asuntorahastoissa seurataan ja raportoidaan taksonomianmukaisuuskriteerien täyttävien kiinteistökohteiden osuutta rahastoissa. Taksonomianmukaisuusarvioinnissa selvitetään ensin, kuuluuko kiinteistö kansallisesti 15 prosentin parhaimmiston energiatehokkuudessa (E-luku). Kiinteistölle on määritetty laskennallinen energiatehokkuuden vertailuluku eli E-luku (kWh/m² /vuosi). Mitä pienempi E-luku on, sitä energiatehokkaampi rakennus on kyseessä. Tämän selvityksen jälkeen kiinteistöille tehdään vähintäänkin ilmatoriskitarkastelu, jossa huomioidaan EU:n taksonomia-asetuksessa määritelty ilmastonmuutokseen sopeutumista koskeva ympäristötavoite ja sen ympäristökriteerit. Ilmatoriskitarkastelussa arvioidaan, mitkä fyysiset ilmatoriskit (krooniset ja akuutit) voivat vaikuttaa kiinteistöihin niiden odotetun eliniän aikana. Tällaisia ovat esim. lämpötilan vaihtelut, tuuli- ja sadeolojen muutokset, merenpinnan kohoaminen ja tulvat. Lisäksi arvioidaan sopeutumisratkaisuja, joilla vähennetään kiinteistöihin olennaisesti liittyviä, tunnistettuja fyysisiä ilmatoriskejä. Arvioinnin jälkeen ylläpidolliset toimet sisällytetään huoltokirjaan ja peruskorjausluonteiset PTS-suunnitelmaan. Kohteen iän perusteella tulee vielä arvioitavaksi myös muita kriteerejä taksonomiaohjeistuksen mukaisesti. Vuoden 2023 lopussa eQ Yhteiskuntakiinteistöt -rahastossa oli 12 prosenttia taksonomianmukaisia kiinteistöjä ja eQ Liikekiinteistöt -rahastossa 7 prosenttia taksonomianmukaisia kiinteistöjä.

Rahaston hiilineutraaliustavoitteen kehittyminen

eQ:n kiinteistö- ja asuntorahastojen tavoitteena on hiilineutraalius käytönaikaisen energiankulutuksen osalta 2030 mennessä. eQ on hyvin aikataulussa tämän osalta.

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 31.12.2023. <https://www.eq.fi/~media/files/funds/eq-liikekiinteistot/monthly-reports/eq-liikekiinteistot-esg-raportti-2023-q4-upd.pdf>

GRESB-vastuullisuusarvioinnin tulokset

eQ:n kiinteistörahastot osallistuivat viidettä vuotta peräkkäin kiinteistöalan maailmanlaajuiseen GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) -vastuullisuusarviointiin. Vuoden 2023 arvioinnissa, jonka data on vuodelta 2022, 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.

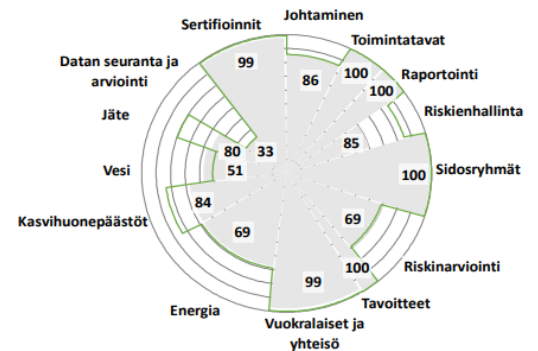
GRESB

GRESB-arvosanojen kehitys



Lähde eQ, GRESB

GRESB-arvioinnin osa-alueet



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

Lähde: eQ Liikekiinteistöt -rahaston ESG-raportti 31.12.2023. <https://www.eq.fi/~media/files/funds/eq-liikekiinteistot/monthly-reports/eq-liikekiinteistot-esg-raportti-2023-q4-upd.pdf>

BREEAM In-Use sertifioidujen kiinteistöjen määrä

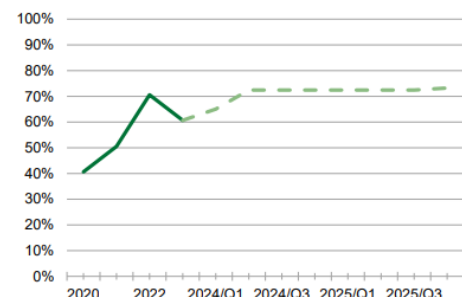
Rahaston tavoitteena on sertifioida kaikki kiinteistökohteet vähintään ”very good” -taso. Sertifioidujen kiinteistöjen määrä eQ Liikekiinteistöt -rahastossa oli 61 % 31.12.2023.

Kiinteistökohteiden BREEAM In-Use -sertifiointit

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

Sertifiointiasteen toteutunut ja suunniteltu kehitys

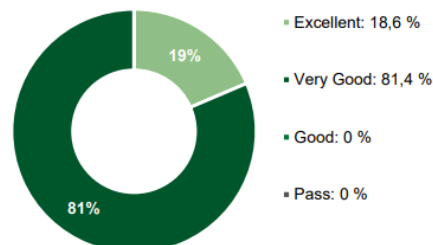
Vuokrattavista nelioista



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

BREEAM In-Use part 1 -arvosanojen jakauma

Sertifioiduista vuokrattavista nelioista



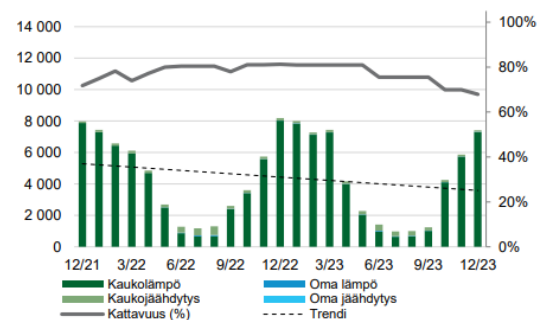
Lähde: eQ Liikekiinteistöt -rahaston ESG-raportti 31.12.2023. <https://www.eq.fi/~media/files/funds/eq-liikekiinteistot/monthly-reports/eq-liikekiinteistot-esg-raportti-2023-q4-upd.pdf>

Rahaston kiinteistökohteiden kulutusdata

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

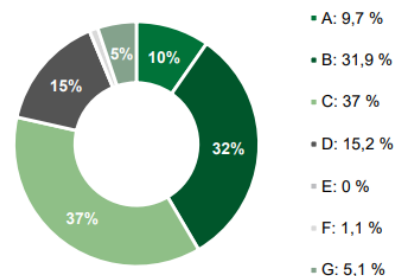
Kiinteistökohteiden energiankulutus

Lämmitys ja jäähdytys (MWh)

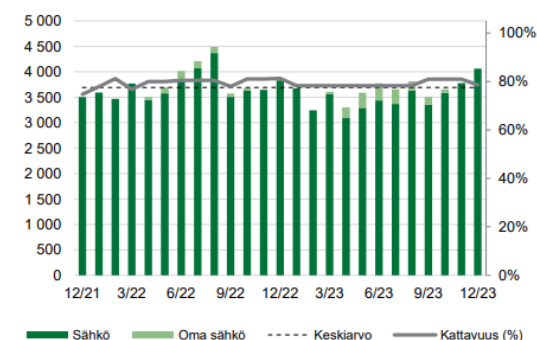


Kohteiden energialuokkajakauma

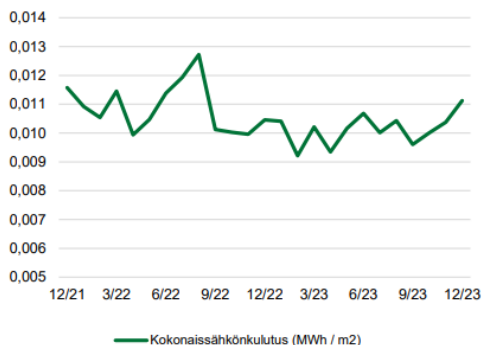
Vuokrattavista nelioista



Sähkönkulutus (MWh, kiinteistösähkö)

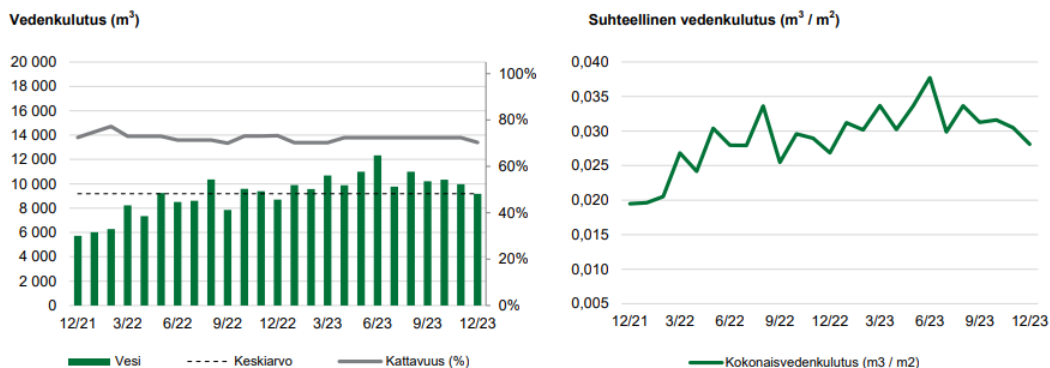


Suhteellinen sähkönkulutus (MWh / m²)



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

Kiinteistökohteiden vedenkulutus



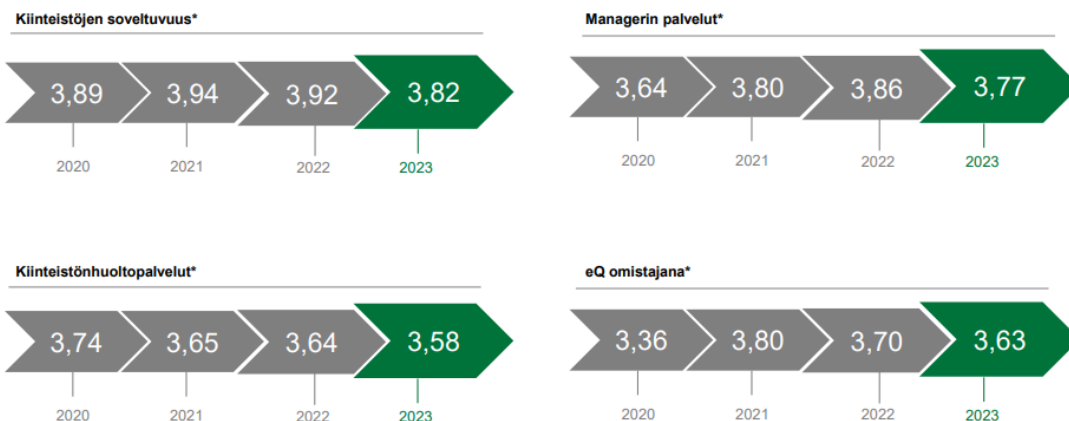
Lähde: eQ

Lähde: eQ Liikekiinteistöt -rahaston ESG-raportti 31.12.2023. <https://www.eq.fi/~media/files/funds/eq-liikekiinteistot/monthly-reports/eq-liikekiinteistot-esg-raportti-2023-q4-upd.pdf>

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.

Vuokralaistyytyväisyys



* 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 31.12.2023. <https://www.eq.fi/~media/files/funds/eq-liikekiinteistot/monthly-reports/eq-liikekiinteistot-esg-raportti-2023-q4-upd.pdf>

● Miten kestävät sijoitukset eivät ole aiheuttaneet merkittävää haittaa yhdellekään kestäväälle 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. Vuonna 2023 ja vielä lähivuosinakin osasta PAI-indikaattoreita on vielä niukasti dataa saatavilla ja datan laadussa on haasteita.

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.

Siltä osin kun eQ Liikekiinteistöt -rahastossa tehdään kestäviä sijoituksia, joiden ympäristötavoitteena on ilmastonmuutokseen sopeutuminen, osana EU:n kestävyysluokitusjärjestelmän mukaisuutta arvioidaan, ettei sijoituskohde 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. Vuonna 2023 ja vielä lähivuosinakin osasta PAI-indikaattoreita on vielä niukasti dataa saatavilla ja datan laadussa on haasteita.

Siltä osin kun rahasto tekee sijoituksia kiinteistövarallisuuteen, haitalliset kestävyysvaikutukset (PAI) arvioidaan säännöllisesti huomioimalla kiinteistövarallisuuteen tehtyihin sijoituksiin soveltuvat PAI-mittarit. eQ seuraa ja raportoi kaikkia kahta pakollista kestävyysindikaattoria. Vuoden 2023 lopussa eQ otti seurantaan ja raportointiin uudet PAI-lisäindikaattorit: a. Kasvihuonekaasupäästöt (Scope 1, Scope 2, Scope 3 ja Kaikki päästöt), b. Energiankulutuksen intensiteetti ja c. Jätteen muodostuminen toiminnassa.

Keväällä 2023 ensimmäistä kertaa virallisesti julkaistavan yksittäisen PAI-indikaattorin arvon tulkitseminen ei ole vielä eQ:n näkemyksen mukaan mielekäästä. Tärkeää on seurata PAI-indikaattorin lukuarvon trendikehitystä pitkällä aikavälillä. Ensin kuitenkin pitää saada lisää datapisteitä ja datan kattavuus ja laatu paremmaksi.

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 ei 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 arvioidaan 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.

Vuonna 2023 ja vielä lähivuosiakin osasta PAI-indikaattoreita on vielä niukasti dataa saatavilla ja datan laadussa on haasteita.

Siltä osin kun rahasto tekee sijoituksia kiinteistövarallisuuteen, haitalliset kestävyysvaikutukset (PAI) arvioidaan säännöllisesti huomioimalla kiinteistövarallisuuteen tehtyihin sijoituksiin soveltuvat PAI-mittarit. eQ seuraa ja raportoi kaikkia kahta pakollista kestävyysindikaattoria. Vuoden 2023 lopussa eQ otti seurantaan ja raportointiin uudet PAI-lisäindikaattorit: a. Kasvihuonekaasupäästöt (Scope 1, Scope 2, Scope 3 ja Kaikki päästöt), b. Energiankulutuksen intensiteetti ja c. Jätteen muodostuminen toiminnassa.

eQ ei ole määritellyt vielä raja-arvoja PAI-indikaattoreille. Keväällä 2023 ensimmäistä kertaa virallisesti julkaistavan yksittäisen PAI-indikaattorin arvon tulkitseminen ei ole vielä eQ:n näkemyksen mukaan mielekästä. Tärkeää on seurata PAI-indikaattorin lukuarvon trendikehitystä pitkällä aikavälillä. Ensimmäisenä kuitenkin pitää saada lisää datapisteitä ja datan kattavuus ja laatu paremmaksi.

Oheisessa taulukossa on esitetty eQ Liikekiinteistöt -rahaston PAI-indikaattorit per 31.12.2023.

Raportoivat 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 tCO2e	0	100,0 %
18	Kiinteistövarallisuuden Scope 2 -kasvihuonekaasupäästöt tCO2e	6 386	100,0 %
18	Kiinteistövarallisuuden Scope 3 -kasvihuonekaasupäästöt tCO2e	NA	NA
18	Kiinteistövarallisuuden kasvihuonekaasupäästöt yhteensä tCO2e	6 386	100,0 %
19	Kiinteistövarallisuuden energiankulutuksen intensiteetti GWh/m2	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.
*Energiatodistukseton kiinteistöt luokitellaan ryhmään "energiatodistus C tai huonompi". Lähde: eQ.



Mitkä ovat olleet tämän rahoitustuotteen merkittävimmät sijoitukset?

Suurimmat sijoitukset per 31.12.2023

%:a
varoista Maa

Kiinteistö Oy Vantaan Ratatie 11	5,90 %	Suomi
Kiinteistö Oy Espoon Sinimäentie 18-22	5,00 %	Suomi
Kiinteistö Oy Vantaan Vantaankoskentie 69	4,49 %	Suomi
Kiinteistö Oy Espoon Martinsillantie 10	4,25 %	Suomi
Kiinteistö Oy Espoon Keilaranta 5-7	4,09 %	Suomi
Kiinteistö Oy Hämeenlinnan Katsastusmiehentie 6-8	3,91 %	Suomi
Kiinteistö Oy Espoon Alberga Talo A	3,43 %	Suomi
Kiinteistö Oy Vantaan Väretehtaankatu 8 A	3,31 %	Suomi
Kiinteistö Oy Helsingin Itämerenkatu 5	3,20 %	Suomi
Kiinteistö Oy Helsingin Teollisuuskatu 21	3,17 %	Suomi
Kiinteistö Oy Espoon Sinikalliontie 1	3,00 %	Suomi
Kiinteistö Oy Vantaan Antaksentie 4	2,94 %	Suomi
Kiinteistö Oy Helsingin Siltasaarenkatu 14	2,83 %	Suomi
Kiinteistö Oy Hämeenlinnan Länsiportintie 15	2,73 %	Suomi

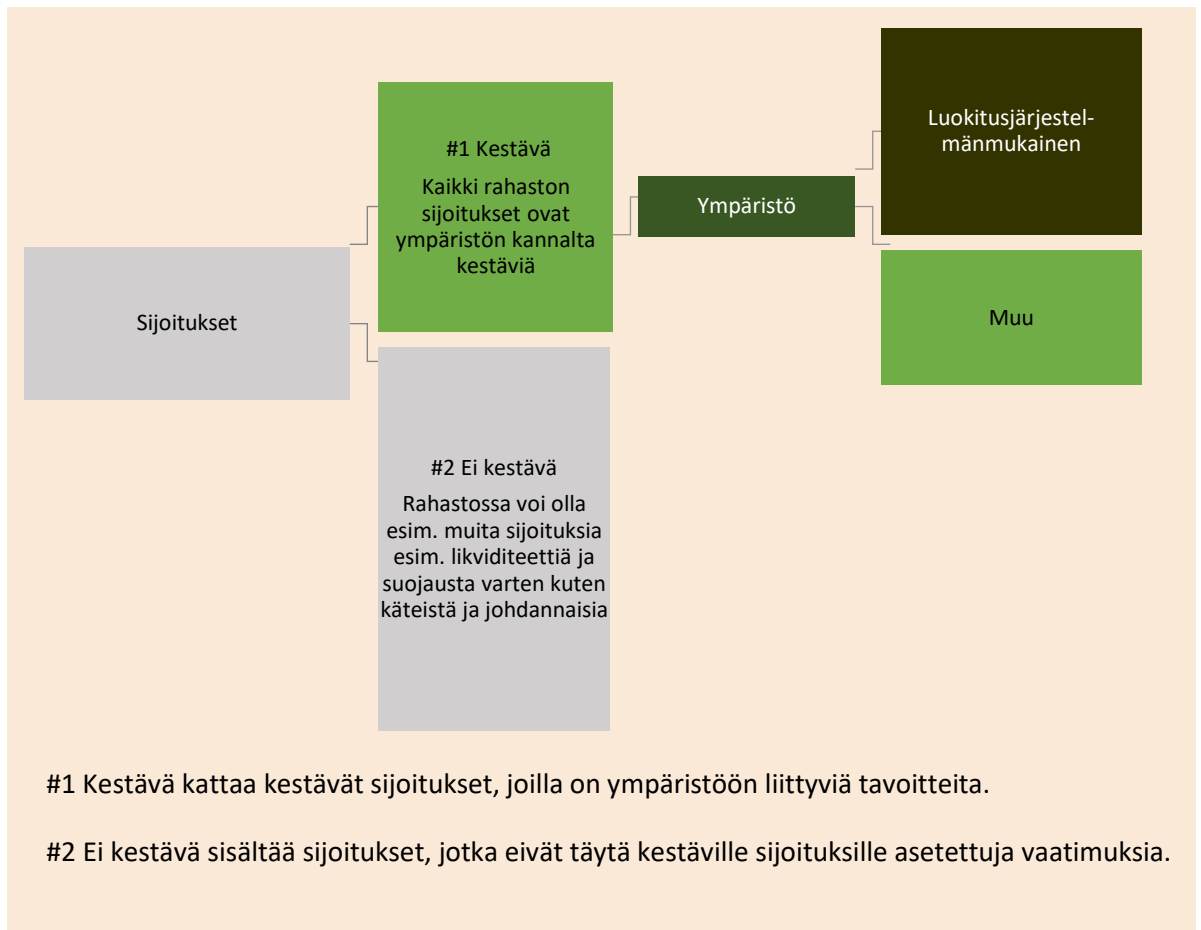
Luettelo sisältää sijoitukset, jotka muodostavat suurimman osuuden rahoitustuotteen sijoituksista viitekaudella, joka on: 2023



Mikä on ollut kestävyyteen liittyvien sijoitusten osuus?

Rahastossa oli kestävyyteen liittyviä sijoituksia 100 % per 31.12.2023.

Mikä on ollut varojen allokointi?



#1 Kestävä kattaa kestävät sijoitukset, joilla on ympäristöön liittyviä tavoitteita.

#2 Ei kestävä sisältää sijoitukset, jotka eivät täytä kestäville sijoituksille asetettuja vaatimuksia.

Varojen allokointi kuvaa tiettyihin omaisuuseriin tehtyjen sijoitusten osuutta.

Luokitusjärjestelmän mukaiset toiminnot ilmaistaan osuutena seuraavista:

- **liikevaihto**, joka vastaa sijoituskohteena olevien yritysten vihreistä toiminnoista saatavien tulojen osuutta

- **pääomamenot** (CapEx), jotka osoittavat sijoituskohteina olevien yritysten tekemät vihreät sijoitukset, joiden tavoitteena on esimerkiksi vihreään talouteen siirtyminen.

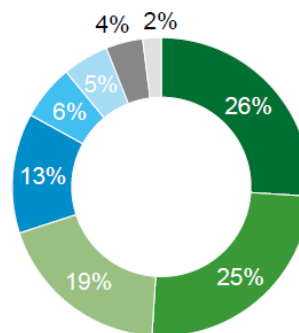
- **toimintamenot** (OpEx), mikä heijastaa sijoituskohteyrityksen vihreää operatiivista toimintaa.

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.



Kiinteistöjen käyttötarkoituskajakauma



- Toimistot
- Liiketilat
- Päivittäistavarakauppa
- Päivittäispalvelut
- Halpatavarakauppa
- Hotellit
- Teollisuus- ja logistiikka-kiinteistöt
- Muut

Lähde: eQ:n kiinteistörahastot Q4-2023 raportti.

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 suorituskykyä.



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

Vuoden 2023 lopussa eQ Liikekiinteistöt -rahastossa oli 7 prosenttia taksonomiamukaisia 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 2023 lopussa eQ Liikekiinteistöt -rahastossa oli 7 prosenttia taksonomiamukaisia kiinteistöjä

Siltä osin kuin rahaston kiinteistösijoitukset eivät ole ympäristön kannalta taksonomiamukaisia, 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/sfdr-eq-liikekiinteist%C3%B6t.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.

Vertailuarvot

ovat indeksejä, joilla mitataan, saavuttaako rahoitustuote kestävä sijoitustavoitteen.