

Vastuullisen sijoittamisen strategia

Erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistöt sijoittaa Suomessa sijaitseviin hoiva- ja yhteiskuntakiinteistöihin (mm. terveydenhuollon palvelut, seniori-, tuettu- ja tehostettu palveluasuminen, varhaiskasvatus-, koulutus- ja tutkimustoiminta). 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 rahastoessiteessä. 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).

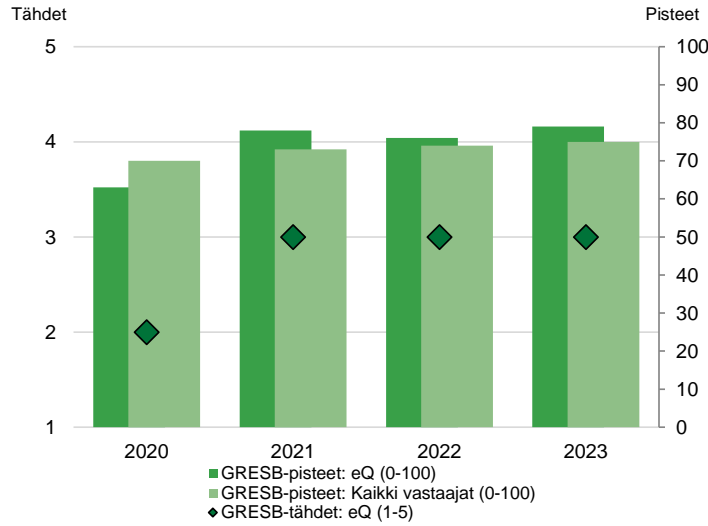
Rahaston ESG-tiedot

SFDR-luokittelu	Artikla 9
GRESB-tähtiluokittelu	3/5
PRI-tähtiluokittelu (mediaani)	5/5 (3/5)
BREEAM In-Use -sertifioituja kiinteistöjä	66 %
BREEAM In-Use (part 1) -arvosana keskimäärin	Very Good
Rahaston omistamien kohteiden energialuokka A-B	25 %
Omistettujen kohteiden E-luku (painotettu keskiarvo)	205
Hiilijalanjälki tCO2e/MEUR	4,6
Kokonaisenergiankulutus MWh/a	124 245
Energiankulutusdatan kattavuus	85 %
Taksonomian mukaisten kiinteistöjen osuus rahastosta	12 %
Tehdyt ESG-kehitystoimenpiteet kpl	80
Jätteiden kierrätysaste	41 %
Vuokrattavaa huoneistoalaa m <sup>2</sup>	520 000
Kohteiden lukumäärä	102
Vuokralaisten lukumäärä	224
Rahaston kiinteistövarallisuuden arvo MEUR	1 816

Lähde: eQ, GRESB, PRI

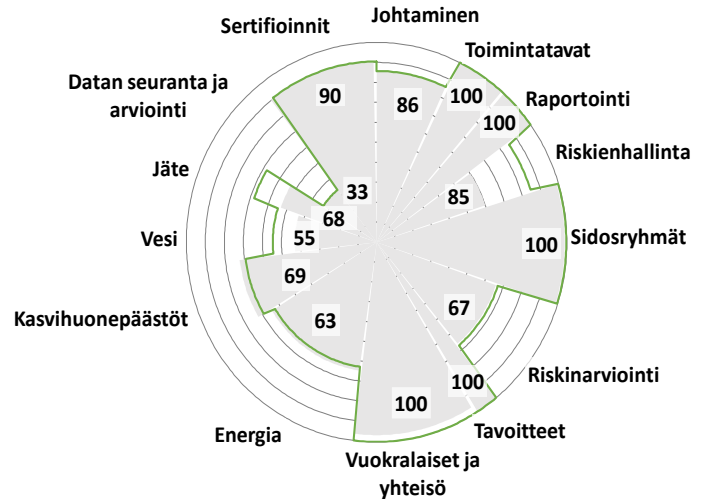
GRESB

GRESB-arvosanojen kehitys



Lähde eQ, GRESB

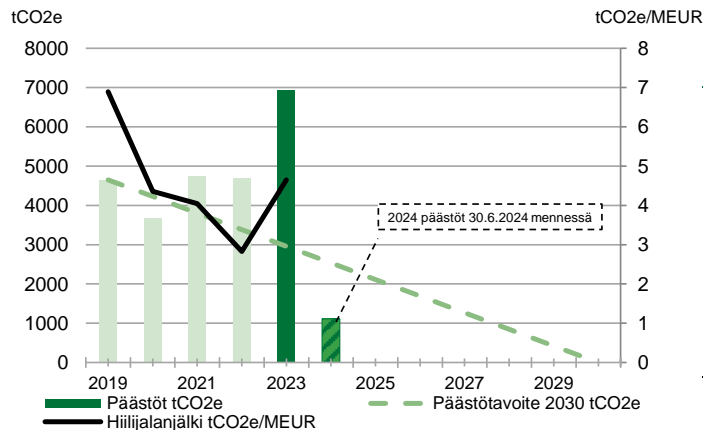
GRESB-arvioinnin osa-alueet



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 <sup>2</sup> )	
1	2024	Jyväskylä	436 500	Energiaprojektikartointu	8 300
2	2024	Helsinki	374 000	Energiatoteutusprojekti	23 300
3	2023	Vantaa	348 000	Energiatoteutusprojekti	6 300
4	2024	Espoo	272 000	Sääto / ylläpito	6 000
5	2024	Helsinki	271 000	Energiaprojektikartointu	4 300
6	2021	Helsinki	218 600	Sääto / ylläpito	8 200
7	2021	Hämeenlinna	218 000	Sääto / ylläpito	6 500
8	2023	Espoo	211 000	Sääto / ylläpito	6 600
9	2024	Tampere	206 500	Energiaprojektikartointu	11 600
10	2023	Jyväskylä	198 100	Sääto / ylläpito	6 300
		<b>2 753 700</b>		<b>87 400</b>	

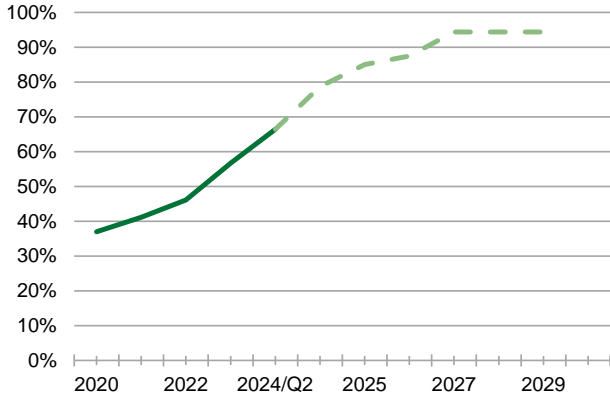
Raportointiuudistuksen myötä vuonna 2023 päästölaskennan datankeruu-prosessia tarkennettiin ja laskenta siirrettiin Enerkey-järjestelmään. Datan kehitykseen vaikuttaa mm. datan kattavuus ja muutokset kiinteistösalkussa. Laskenta sisältää kiinteistökohteet, joissa ylläpitovastuu on rahastolla. Lähde eQ.

### Kiinteistökohteiden BREEAM In-Use -sertifioinnit

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

#### Sertifiointiasteen toteutunut ja suunniteltu kehitys

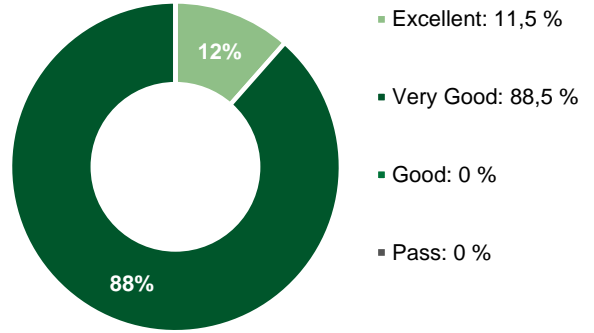
Vuokrattavista neliöistä



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

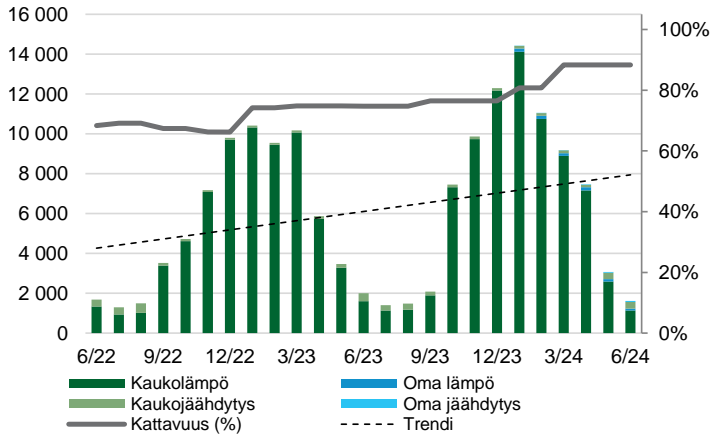
#### BREEAM In-Use part 1 -arvosanojen jakauma

Sertifioituista vuokrattavista neliöistä



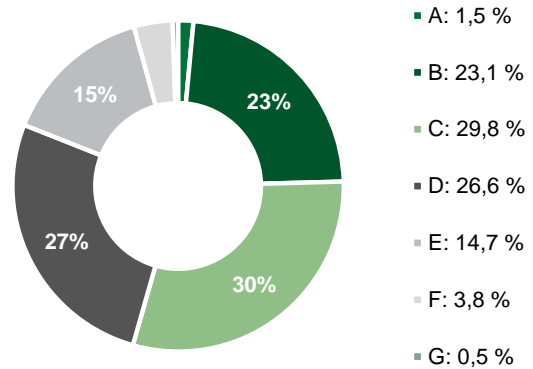
### Kiinteistökohteiden energiankulutus

#### Lämmitys ja jäähdytys (MWh)

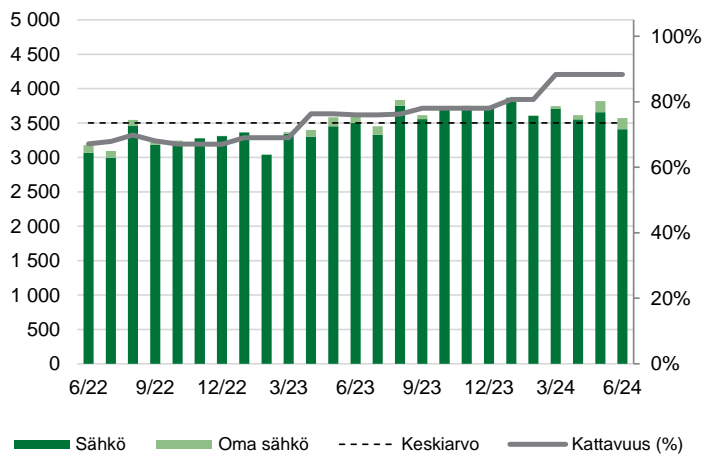


#### Kohteiden energialuokkajakauma

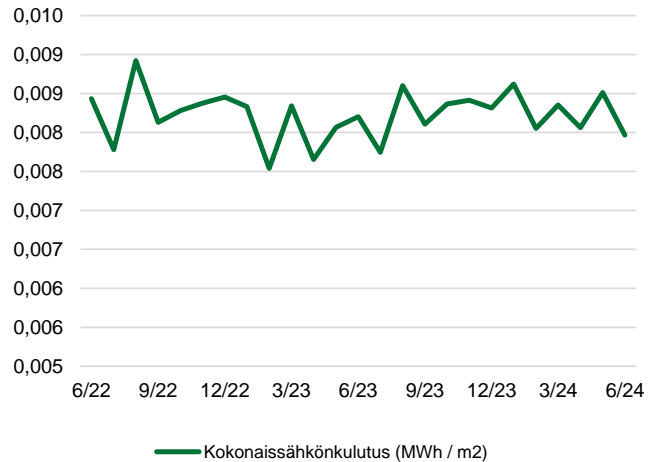
Vuokrattavista neliöistä



#### Sähkönkulutus (MWh, kiinteistösähkö)



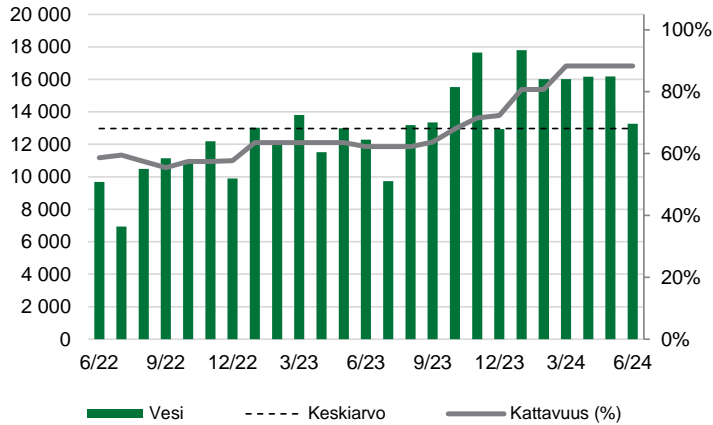
#### Suhteellinen sähkönkulutus (MWh / m<sup>2</sup>)



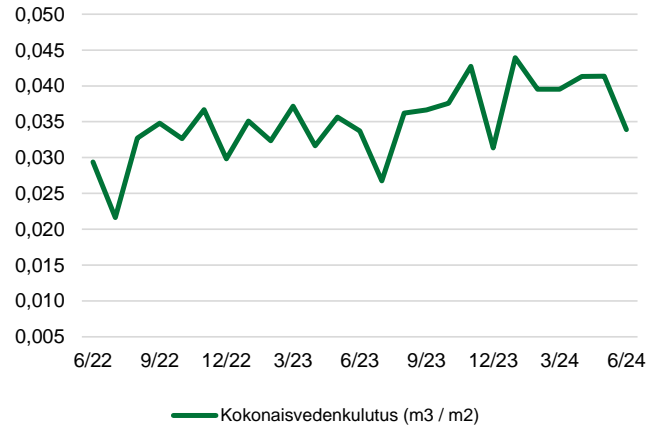
Uusiutuvan sähkön osuus: 100 %, uusiutuvan lämmön osuus 54 %  
Lähde: eQ

## Kiinteistökohteiden vedenkulutus

### Vedenkulutus (m<sup>3</sup>)



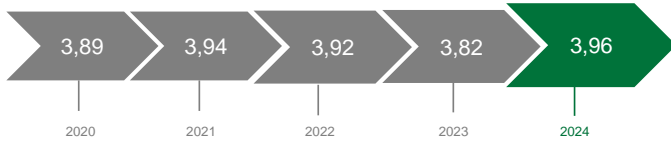
### Suhteellinen vedenkulutus (m<sup>3</sup> / m<sup>2</sup>)



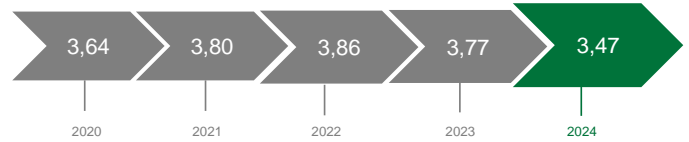
Lähde: eQ

## Vuokralaistyytyväisyys

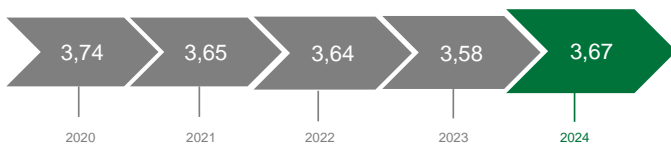
### Kiinteistöjen soveltuvuus\*



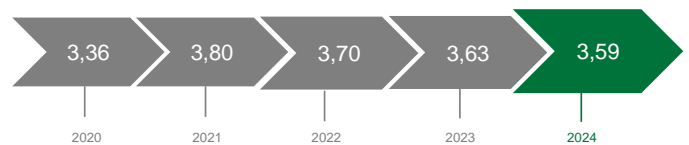
### Managerin palvelut\*



### 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*	72,0 %	100,0 %

### Lisäindikaattorit

Indikaattorin nro	PAI-indikaattorin nimi	Lukuarvo	Raportoinnin kattavuus
18	Kiinteistövarallisuuden Scope 1 -kasviuonekaasupäästöt tCO <sub>2</sub> e	0	100,0 %
18	Kiinteistövarallisuuden Scope 2 -kasviuonekaasupäästöt tCO <sub>2</sub> e	4 599	100,0 %
18	Kiinteistövarallisuuden Scope 3 -kasviuonekaasupäästöt tCO <sub>2</sub> e	NA	NA
18	Kiinteistövarallisuuden kasviuonekaasupäästöt yhteensä tCO <sub>2</sub> e	4 599	100,0 %
19	Kiinteistövarallisuuden energiankulutuksen intensiteetti GWh/m <sup>2</sup>	0,00024	84,6 %
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 kestävästä ja niiden kehityksestä. Kestävyyttä ekijöillä 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 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 ympäristöhakkuutta. Se mittaa rakennusten vastuullisuutta yksityiskohtaisesti eri kategorioissa. Näitä ovat terveys ja hyvinvointi, liikenne, energia, vesi, kestävä materiaaliarvoinnissa 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 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 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/m<sup>2</sup>/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 (tCO<sub>2</sub>e).

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

**Hiilijalanjälki (tCO<sub>2</sub>e/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 säilyty sekä kaukolämpöyhtiöiltä hankittu kaukolämpö että 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**

Taksonomianmukaisuusarviointiin 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 taie tuleva. 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.