

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 luetteloa 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?

Kestävyysindikaattoreilla 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 määritely 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-vastuullisuusarviointista 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 2022

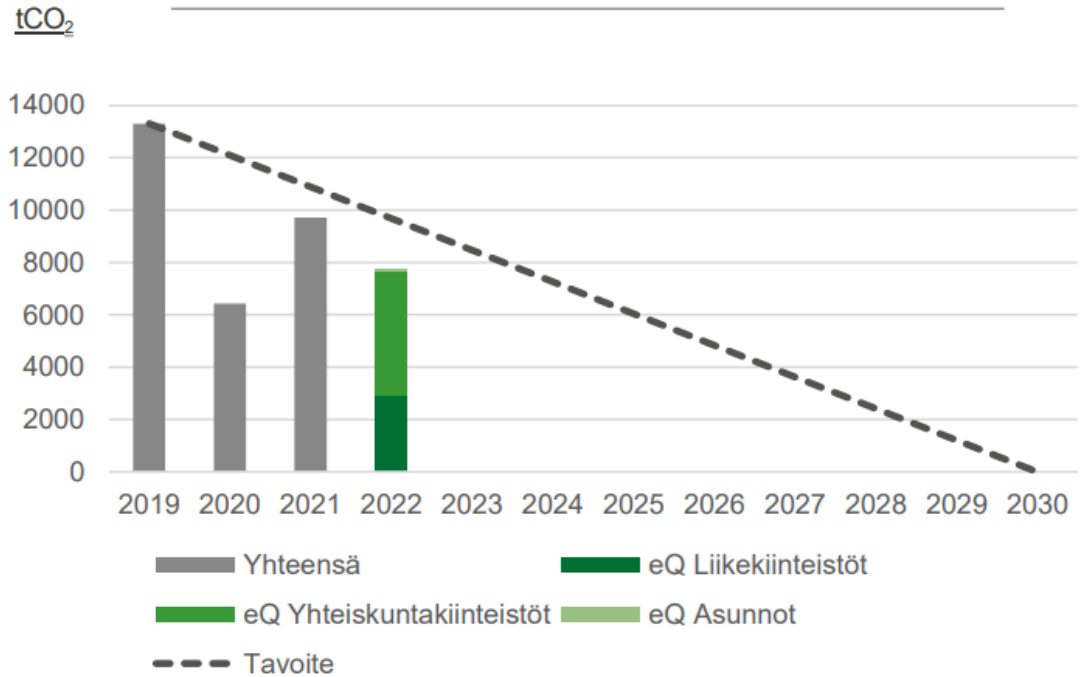
● *Miten kestävyysindikaattorit ovat suoriutuneet*

Rahoitustuotteen kestävän sijoitustavoitteen toteutumista salkunhoitaja seuraa muun muassa rahaston hiilineutraaliustavoitteen edistymisellä, GRESB-vastuullisuusarviointista 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.

Rahaston hiilineutraaliustavoitteen kehittyminen

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

Hiilijalanjälki 2019-2030



Lähde: eQ:n kiinteistö- ja asuntorahastot ESG-raportti 31.12.2022. https://www.eq.fi/~media/files/funds/eq-yhteiskuntakiinteistot/eqn-kiinteist%C3%B6-ja-asuntorahastot_esg_raportti-2022.pdf

Hiilijalanjälki koostuu pääasiassa kaukolämmöstä, koska lähes kaikkien kiinteistöjen hankkima sähkö on vihreää. Laskelmiin on sisällytetty kohteet, joiden ylläpito on omistajan vastuulla (72 kohdetta vuonna 2019, 66 kohdetta vuonna 2020, 82 kohdetta vuonna 2021 ja 109 kohdetta vuonna 2022). Hiilijalanjälki per 31.12.2022 oli 7 741 tCO₂. Se jakaantui seuraavasti: eQ Yhteiskuntakiinteistöt 4 704 tCO₂, eQ Liikekiinteistöt 2 926 tCO₂ ja eQ Asunnot 111 tCO₂.

GRESB-vastuullisuusarvioinnin tulokset

eQ:n kiinteistörahastot osallistuivat neljättä vuotta peräkkäin kiinteistöalan maailmanlaajuiseen GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) - vastuullisuusarviointiin. Vuoden 2022 arvioinnissa, jonka data on vuodelta 2021, eQ Liikekiinteistöt -rahasto sai kolme tähteä viidestä ja Green Star -tunnustuksen vastuullisesta työstään. Vaikka GRESB-arviointia tiukennettiin, rahaston tulokset olivat sekä koko vastaajajoukkoa että eQ:n verrokkiryhmän keskiarvoja parempia. Korkeat pisteet tulivat hiilineutraalius- ja sertifiointitavoitteiden asettamisesta, vuokralaisyhteistyöstä ja vastuullisuuden johtamisesta (sis. politiikat, käytännön toimenpiteet ja vastuullisuudesta raportoiminen). Parannettavaa on yhä kiinteistöjä koskevien kulutustietojen kattavuudessa.

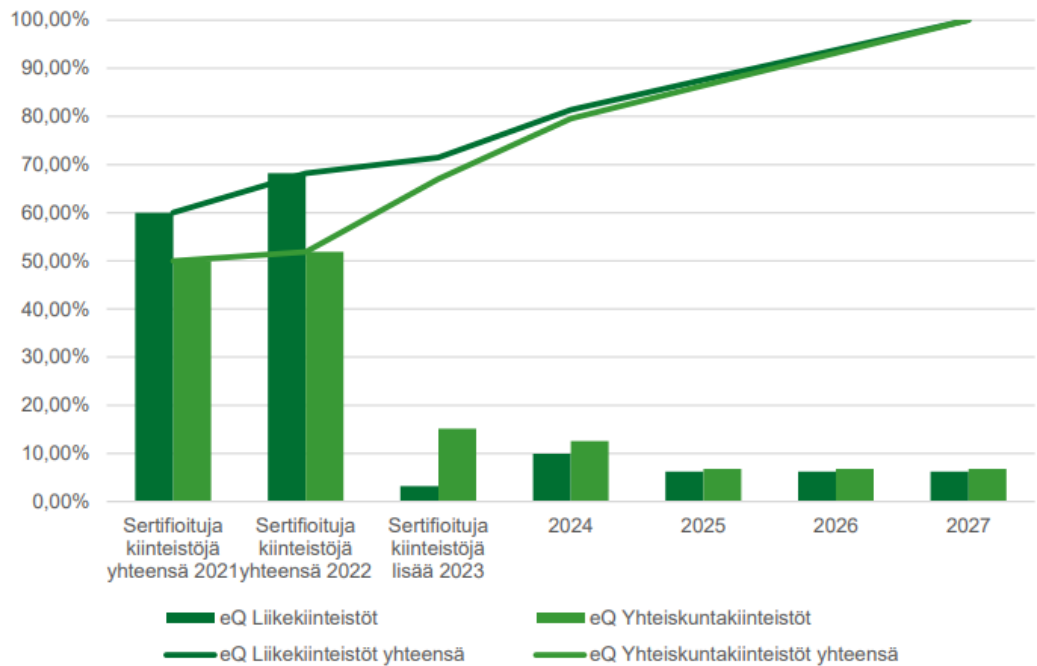


Lähde: eQ-konsernin Vastuullisuusraportti 31.12.2022.

https://www.eq.fi/~media/files/funds/esg/eq_konserni_vastuullisuusraportti_2022.pdf?la=fi

BREEM In-Use sertifioitujen kiinteistöjen määrä

Rahaston tavoitteena on sertifioida kaikki kiinteistökohteet vähintään ”very good” -tasoa. Sertifioitujen kiinteistöjen määrä eQ Liikekiinteistöt -rahastossa oli 68 % 31.12.2022.



Lähde: eQ:n kiinteistö- ja asuntorahastot ESG-raportti 31.12.2022. https://www.eq.fi/~media/files/funds/eq-yhteiskuntakiinteistot/eqn-kiinteist%C3%B6-ja-asuntorahastot_esg_raportti-2022.pdf

Rahaston kiinteistökohteiden kulutusdata

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

Kokonaiskulutukset ja CO2-päästöt:	2021	Kattavuus-% 2021	2020	Kattavuus-% 2020	2019	Kattavuus-% 2019	Asetetut tavoitteet
✓ Energiakulutus, MWh:	70 116 ¹	73%	84 007 ²	78 %	91 731 ³	85 %	TETS 7,5% 2017-2025
✓ Hiilijalanjälki, tCO2:	13 797	73%	13 781	78 %	11 530	80 %	Hiilineutraalustavoite 2030
✓ Vesi, m3:	67 242	69%	100 185	78 %	104 886	82 %	Ei vielä, prosessissa
✓ Jäte, t:	718	37%	1 110	52 %	987	41 %	Ei vielä, prosessissa

¹Uusiutuvan energian osuus 50 823MWh. ²Uusiutuvan energian osuus 31 408MWh. ³Uusiutuvan energian osuus 24 789 MWh
Tunnuslukujen lähteenä on käytetty eQ Liikekiinteistö GRESB-raporttia.

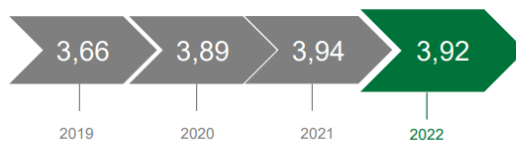
- Alle sadan prosentin kattavuus johtuu siitä, että osasta vuokralaisten ylläpitovastuulla olevista kiinteistöistä ei ole saatu kulutustietoja.

Lähde: eQ:n kiinteistö- ja asuntorahastot ESG-raportti 31.12.2022. https://www.eq.fi/~media/files/funds/eq-yhteiskuntakiinteistot/eqn-kiinteist%C3%B6-ja-asuntorahastot_esg_raportti-2022.pdf

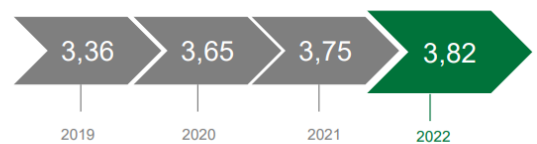
Vuokralaistyytyväisyys

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.

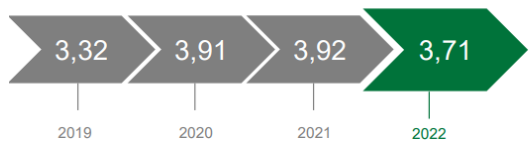
Kiinteistöjen soveltuvuus*



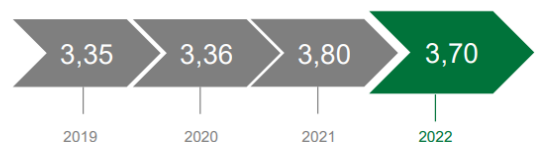
Managerin palvelut*



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:n kiinteistö- ja asuntorahastot ESG-raportti 31.12.2022. https://www.eq.fi/~media/files/funds/eq-yhteiskuntakiinteistot/eqn-kiinteist%C3%B6-ja-asuntorahastot_esg_raportti-2022.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 2022 ja vielä lähivuosinakin osasta PAI-indikaattoreita on vielä niukasti dataa saatavilla ja datan laadussa on haasteita.

Siltä osin kun eQ Liikekiinteistöt -rahastossa tehdään kestäviä sijoituksia, joiden ympäristötavoitteena on ilmastonmuutokseen sopeutuminen, osana EU:n kestävyysluokitusjärjestelmän mukaisuutta arvioidaan, ettei sijoituskohte aiheuta merkittävää haittaa muille kestävyysluokitusjärjestelmän mukaisille ympäristötavoitteille. Taksnomianmukaisuusarviointi sisältää sijoituskohteiden ilmatoriskianalysin. eQ aloittaa taksonomianmukaisuusarvioinnin vasta 2023

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.

vuoden puolella. Tulokset valmistuvat syksyllä 2023 ja ne raportoidaan ensimmäistä kertaa vuotta 2023 koskevassa ESG-raportissa.

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 2022 ja vielä lähivuosinakin osasta PAI-indikaattoreita on vielä niukasti dataa saatavilla ja datan laadussa on haasteita.

Ensi vaiheessa haitalliset kestävyysvaikutukset (PAI) arvioidaan huomioimalla kiinteistövarallisuuteen tehtyihin sijoituksiin soveltuvat pakolliset PAI-mittarit, jotka koskevat altistumista fossiilisiin polttoaineisiin ja energiatehottomuuteen liittyville riskeille sekä kasvihuonepäästöjä. Vuoden 2023 aikana eQ arvioi, mitä lisäindikaattoreita rahastosta aletaan raportoida ja nämä tulokset raportoidaan vuotta 2023 koskevassa rahastokohtaisessa ESG-raportissa.

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 2022 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. Mittarit koskevat

ensivaiheessa pakollisia indikaattoreita eli altistumista fossiilisiin polttoaineisiin ja energiatehottomuuteen liittyville riskeille sekä kasvihuonepäästöjä.

Vuoden 2023 aikana eQ arvioi, mitä lisäindikaattoreita rahastosta aletaan raportoida ja nämä tulokset raportoidaan vuotta 2023 koskevassa rahastokohtaisessa ESG-raportissa.

Oheisessa taulukossa on esitetty eQ Liikekiinteistöt -rahaston PAI-indikaattorit per 31.12.2022.

Haitallisuutta kuvaava kestävyysindikaattori	Mittari	Vaikutus 2022	Selitys	Toteutetut toimet sekä seuraavalle viitekaudelle suunnitellut toimet ja asetetut tavoitteet
17. Altistuminen fossiilisiin polttoaineisiin liittyvälle riskille kiinteistövarallisuuden kautta	Sellaiseen kiinteistövarallisuuteen tehtyjen sijoitusten osuus, joka liittyy fossiilisten polttoaineiden talteenottoon, varastointiin, kuljetukseen tai valmistukseen	0 %	Perinteisiä polttoaineiden tankkausasemia rahastosta ei löyty. Muutama yksittäinen kylmä tankkauspiste löytyy, joiden osuus ko. kiinteistöistä on hyvin vähäinen.	
18. Altistuminen energiatehottomaan kiinteistövarallisuuteen liittyvälle riskille	Energiatehottomaan kiinteistövarallisuuteen tehtyjen sijoitusten osuus	78,23 %	Niiden kiinteistöjen osuus GAV:sta, joissa energiatodistus on C tai huonompi per 31.12.2022. Energiatodistuksettomat kiinteistöt luokitellaan myös luokkaan "energiatodistus C tai huonompi". Laskennassa on mukana 31.12.2022 päivänä omistetut ja valmiit kiinteistöt.AV:sta, joissa energiatodistus on C tai huonompi per 31.12.2022. Energiatodistuksettomat kiinteistöt luokitellaan myös luokkaan "energiatodistus C tai huonompi".	Rahaston tavoitteena on hiilineutraalius käytönaikaisen energiankulutuksen osalta 2030 mennessä.

Lähde: eQ



Mitkä ovat olleet tämän rahoitustuotteen merkittävimmät sijoitukset?

Suurimmat sijoitukset per 31.12.2022	%:a varoista	Maa
Kiinteistö Oy Vantaan Ratatie 11	5,39	Suomi
Kiinteistö Oy Espoon Sinimäentie 18-22	4,73	Suomi
Kiinteistö Oy Espoon Martinsillantie 10	4,02	Suomi
Kiinteistö Oy Espoon Keilaranta 5-7	3,78	Suomi
Kiinteistö Oy Helsingin Teollisuuskatu 21	3,75	Suomi
Kiinteistö Oy Hämeenlinnan	3,53	Suomi
Kiinteistö Oy Vantaan Värehtaankatu 8	3,44	Suomi
Kiinteistö Oy Espoon Sinikalliontie 1	3,24	Suomi
Kiinteistö Oy Helsingin Itämerenkatu 5	3,24	Suomi
Kiinteistö Oy Espoon Albergan Talo A	3,23	Suomi
Kiinteistö Oy Helsingin Malminkaari 13-15	2,72	Suomi
Kiinteistö Oy Helsingin Siltasaarenkatu 14	2,70	Suomi
Kiinteistö Oy Vantaan Antaksentie 4	2,68	Suomi
Kiinteistö Oy Hämeenlinnan Länsiportintie 15	2,63	Suomi
Kiinteistö Oy Vantaan Vantaankoskentie 69	2,48	Suomi

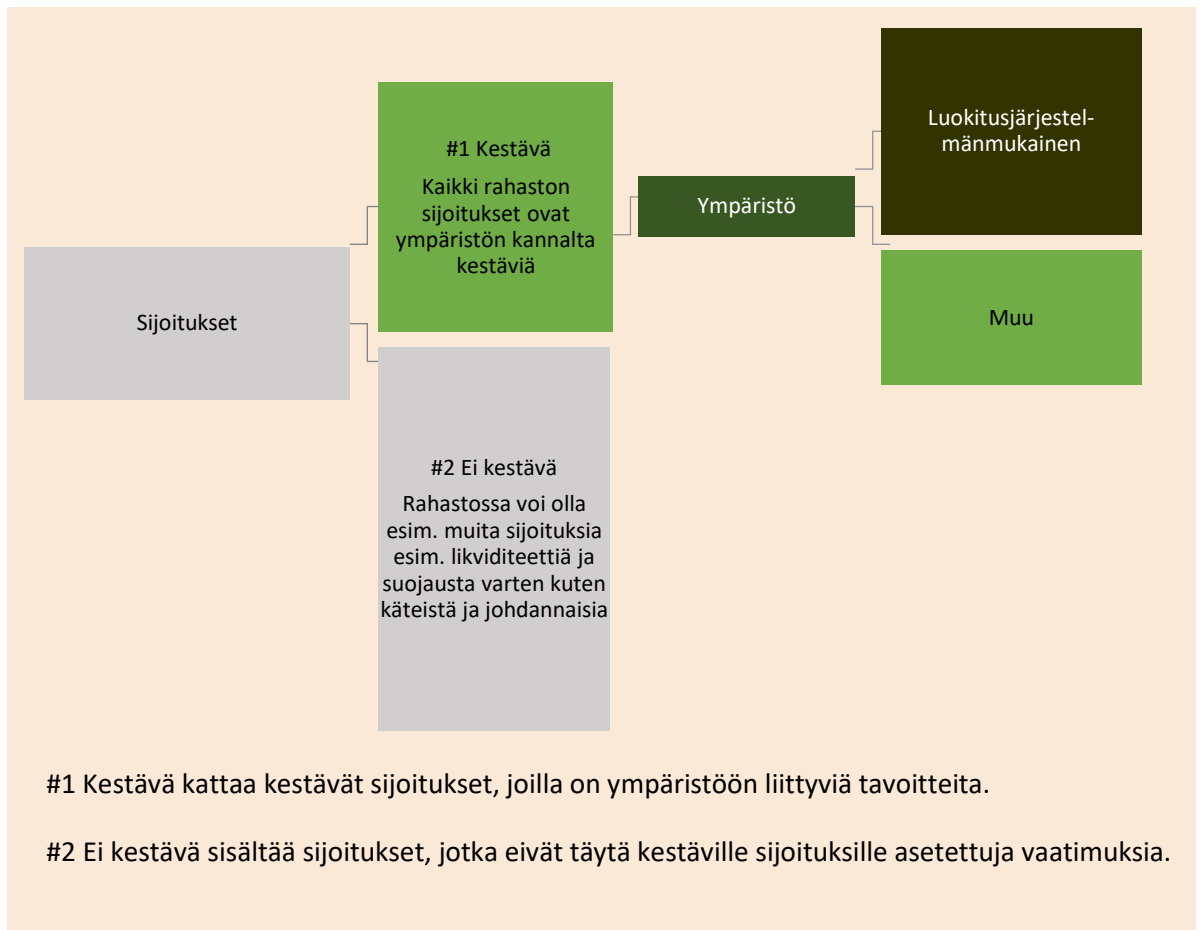
Luettelo sisältää sijoitukset, jotka muodostavat suurimman osuuden rahoitustuotteen sijoituksista viitekaudella, joka on: 2022



Mikä on ollut kestävyteen liittyvien sijoitusten osuus?

Rahastossa oli kestävyteen liittyviä sijoituksia 100 % per 31.12.2022.

Mikä on ollut varojen allokointi?



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.

Mahdollistavat toiminnot

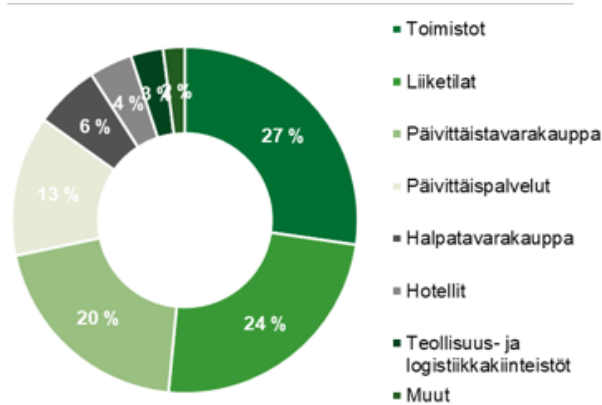
mahdollistavat suoraan sen, että muilla toimintoilla edistetään merkittävästi ympäristötavoitetta.

Siirtymätoiminnot

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

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

Kiinteistöjen käyttötarkoituksijauma



Lähde: eQ Kiinteistörahastot Q4-2022.



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

Vuonna 2022 kiinteistöjä koskevat taksonomiakriteerit jättivät vielä paljon tulkinnanvaraisuutta, mistä johtuen eQ halusi tehdä huolella ja aikaa käyttäen kiinteistöjään koskevan taksonomianmukaisuusarviointin. eQ aloittaa taksonomianmukaisuusarviointin vasta 2023 vuoden puolella. Tulokset valmistuvat syksyllä 2023 ja ne raportoidaan ensimmäistä kertaa vuotta 2023 koskevassa ESG-raportissa.

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?

Vuonna 2022 kiinteistöjä koskevat taksonomiakriteerit jättivät vielä paljon tulkinnanvaraisuutta, mistä johtuen eQ halusi tehdä huolella ja aikaa käyttäen kiinteistöjään koskevan taksonomianmukaisuusarviointin. eQ aloittaa taksonomianmukaisuusarviointin vasta 2023 vuoden puolella. Tulokset valmistuvat syksyllä 2023 ja ne raportoidaan ensimmäistä kertaa vuotta 2023 koskevassa ESG-raportissa.

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 sisältyvät kohtaan ”#2 Ei kestävä”, mikä on niiden tarkoitus ja sovelletaanko ympäristöön liittyviä tai yhteiskunnallisia vähimmäistason suojoitoimia?

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 suojoitoimet.



Vertailuarvot ovat indeksejä, joilla mitataan, saavuttaako rahoitustuote kestävä sijoitustavoitteen.

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.