



Kestävyysindikaattoreilla mitataan, miten tämän rahoitustuotteen kestävät tavoitteet saavutetaan.

Missä määrin tämän rahoitustuotteen kestävä sijoitustavoite on saavutettu?

Rahasto on pääasiassa Suomessa sijaitseviin hoiva- ja yhteiskuntakiinteistöihin sijoittava erikoissijoitusrahasto. Varat sijoitetaan kiinteistöihin, joilla on positiivista vaikutusta ilmastonmuutoksen sopeutumiseen. Ilmastonmuutokseen sopeutumista edistetään tekemällä kestäviä sijoituksia sellaisiin kiinteistöihin, jotka hankintahetkellä ovat hiilineutraaleja tai joita kehittämällä rahasto saavuttaa hiilineutraaliuden käytönaikaisen energiankulutuksen osalta vuoteen 2030.

Kaikki sijoitukset (pl. muut sijoitukset kuten käteinen ja johdannaiset) täyttävät kestävän sijoituksen määritelmän.

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

Ilmastonmuutokseen sopeutuminen

Kiinteistöjen ympäristötavoitteena on ilmastonmuutokseen sopeutuminen. Sijoitukset (pl. muut sijoitukset kuten käteinen ja johdannaiset) eivät aiheuta merkittävää haittaa muille kestävyystavoitteille. Ilmastonmuutokseen sopeutumista edistetään tekemällä kestäviä sijoituksia sellaisiin kiinteistöihin, jotka hankintahetkellä ovat hiilineutraaleja tai joita kehittämällä rahasto saavuttaa hiilineutraaliuden käytönaikaisen energiankulutuksen osalta vuoteen 2030. Toimenpiteet hiilineutraaliustavoitteen saavuttamiselle on määritelty eQ:n kiinteistösisjoituksia koskevassa vähähiilisyden tiekartassa (2020). Tavoitteen toteutumista mitataan, seurataan ja siitä raportoidaan vuosittain sijoittajille. Asetettu hiilineutraaliustavoite ohjaa sekä kiinteistöjä koskevaa hankintaprosessia, että omistusaikana kiinteistöissä tehtäviä vastuullisuutta ja kestävyyttä edistäviä toimenpiteitä. Tavoitteena on vähentää kiinteistöjen hiilipäästöjä Pariisin ilmastopimuksen mukaisesti.

Osa rahaston tekemistä kiinteistösisjoituksista 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

Omistusaikana yksittäisissä kiinteistökohteissa tehdään toimenpiteitä, joilla vastuullisuutta ja kestävyttä edistetään. Muun muassa kaikkien kohteiden kulutustiedot (energia, vesi, jäte) kerätään, poikkeamia seurataan ja datan pohjalta tehdään toimenpiteitä. Lisäksi tehdään energiatehokkuuden parannustoimia liittyen muun muassa ilmanvaihtoon, lämmitys- ja jäähdytysjärjestelmiin, valaistukseen sekä rakenteiden lämmöneristävyyteen.

eQ:n kiinteistörahastot ovat ottaneet käytönaikaisen BREEAM-sertifiointin yhdeksi tärkeäksi työkalukseksi kiinteistötasolla vastuullisuuden ja kestävyden 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 aika-tauluineen ja Very Good -tavoitetasoineen. Sertifioinnin avulla arvioidaan sekä kiinteistön että siihen liittyvän ylläpitotoimintojen toimivuutta, tunnistetaan mahdolliset puutteet ja valitaan kehityskohteet.

Ympäristö- ja ilmastoasiat ovat keskeinen teema kiinteistösijoituksia 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.

Toisena merkittävänä työvälineenä vastuullisuuden ja kestävyiden toteutumisen seurannassa ja kehittämisessä käytetään portfoliotason 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 merkittävien sidosryhmien kanssa. Esimerkkinä mainittakoon säännöllinen vuokralaistyytyväisyyskysely, jonka 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 2025

● Miten kestävyysindikaattorit ovat suoriutuneet

Rahoitustuotteen kestävän sijoitustavoitteen toteutumista mitataan, seurataan ja raportoidaan mittareilla. Rahaston tärkeimmät kestävyysindikaattorit ovat: a. käytönaikaisen energiankulutuksen hiilineutraalius vuoteen 2030 mennessä, b. kiinteistökohteiden BREEAM In-Use (tai vastaavan luokituksen mukaan) sertifiointi, vähintään BREEAM In-Use V6 Very Good -tasoon (Part 1 -osiossa) ja c. taksonomian mukaisten kiinteistöjen osuus rahastosta.

eQ Rahastoyhtiön riskienhallinta seuraa kestävän sijoitustavoitteen saavuttamista seuraavien raja-arvojen kautta:

- a. Kaikkien kiinteistösijoitusten käytönaikaiset hiilipäästöt (CO₂e) ovat nolla viimeistään vuonna 2030.
- b. BREEAM In Use -sertifioitujen (tai vastaavan luokituksen mukaan sertifioitujen) kiinteistöjen määrän kasvu rahastossa ja kiinteistöjen saamat BREEAM In-Use V6 (part 1) arvosanat (vähintään Very Good).
- c. Vähimmäisosuus taksonomian mukaisille kiinteistötoiminnoille: 3 %.

Vuonna 2025 rahasto täytti sille asetetut raja-arvot.

Lisäksi rahastolla on vielä muita kestävyysindikaattoreita, joiden avulla rahoitustuotteen kestävän sijoitustavoitteen toteutumista mitataan, seurataan ja raportoidaan. Kestävyysindikaattorit ovat: Omistettujen kohteiden E-luku, hiilijalanjälki CO₂e/MEUR, jätteiden kierrätysaste %, haitallisten kestävyysvaikutusten arviointi (PAI-indikaattorit) ja kiinteistökohteiden kulutustiedot (Päästöt tCO₂e, Energiankulutus (lämmitys, jäähdytys ja sähkönkulutus) MWh, Vesi m³ ja jäte t.

Keskeistä on myös yhteistyö merkittävien sidosryhmien kanssa. Tähän liittyvä kestävyysindikaattori on säännöllinen vuokralaistyytyväisyyskysely, jonka tarkoituksena on kerätä tietoa kohteiden käyttäjien tyytyväisyydestä ja kokemuksista, tunnistaa kehityskohteita sekä yksittäisiin kiinteistöihin, että eQ:n omaan kuin yhteistyökumppaneiden toimintaan ja prosesseihin..

Artikla 9 luokitellussa eQ Yhteiskuntateistöt -rahastossa seurataan ja raportoidaan myös taksonomianmukaisuuskriteerien täyttävien kiinteistökohteiden osuutta rahastossa. Vuoden 2025 lopussa eQ Yhteiskuntakiinteistöt -rahastossa oli 6 prosenttia taksonomianmukaisia kiinteistöjä ja ylitti asetetun vähimmäistavoitetason.

Vuoden 2025 keskeiset kiinteistöjä koskevat kehitysprojektit olivat: GHGprotokollan (Greenhouse Gas Protocol Standard) mukaisen päästölaskennan suorittaminen kaikille kiinteistökohteille toista vuotta peräkkäin ja kiinteistörahastojen energia-, päästö-, vesi- ja jätemäärien varmentaminen ulkopuolisen tahon toimesta myös toista kertaa keväällä 2025.

Kattava päästölaskenta – Scope 3 -päästöt osana kokonaisuutta

GHG-protokollan (Greenhouse Gas Protocol Standard) mukainen päästölaskenta, sisältäen myös Scope 3 -päästöt, toteutettiin kaikille kiinteistökohteille nyt toista kertaa. Laskenta perustui ensisijaisesti mitattuihin tietoihin ja yksikköpäästökertoimiin, joita täydennettiin tarvittaessa laskennallisilla arvioilla ja keskiarvotallalla.

Vuonna 2025 laskentaan sisällytettiin uutena osiona Scope 3 C13 (ulos vuokrattu omaisuus). Laskennassa huomioitiin seuraavat päästölähteet:

- Scope 1: kiinteistöjen oma lämmöntuotanto ja itse tuotettu sähkö
- Scope 2: ostettu sähkö, kaukolämpö ja kaukojäähdytys
- Scope 3:
 - Tuotteet ja palvelut (rahastojen hallinnolliset kulut, pankki- ja maksuliikennekulut, markkinointikulut, huollot ja siivous, vahinkovakuutukset sekä korjaukset)
 - Käyttöomaisuus (investointi- ja kunnossapitohankkeet sekä työmaiden energiankäyttö)
 - Energian ylävirta (ostetun energian tuotannosta aiheutuvat epäsuorat päästöt sekä ostetun energian siirtohäviöt)
 - Ulos vuokrattu omaisuus (vuokrattujen kohteiden päästöt, jotka eivät sisälly Scope 1–2 -päästöihin)

GHG-PÄÄSTÖLASKENNAN TULOKSET KOSKIEN VUOTTA 2024

Päästökategoriat:

- S2 Ostettu kaukolämpö
- S3-C1 Tuotteet ja palvelut
- S3-C2 Käyttöomaisuus
- S3-C3 Energian ylävirta
- S3-C13 Ulos vuokrattu omaisuus



eQ LIIKEKIINTEISTÖT

Yhteensä: 13 250 tCO₂e
(2023: 23 423 tCO₂e)
Scope 1: 0 tCO₂e
Scope 2: 188 tCO₂e
Scope 3: 13 062 tCO₂e



eQ YHTEISKUNTAKIINTEISTÖT

Yhteensä: 10 148 tCO₂e
(2023: 28 277 tCO₂e)
Scope 1: 0 tCO₂e
Scope 2: 0 tCO₂e
Scope 3: 10 148 tCO₂e



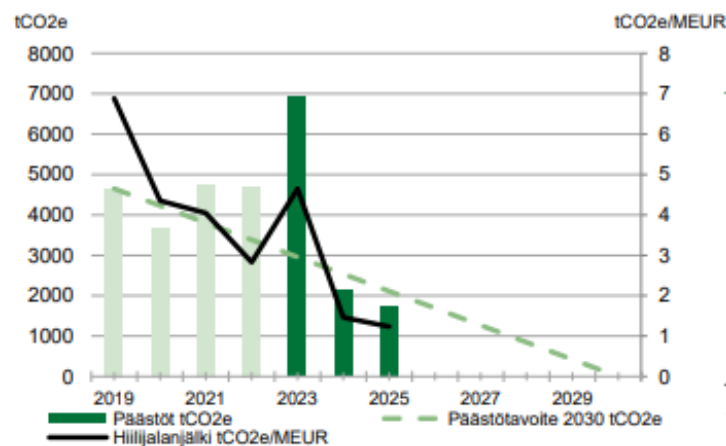
eQ ASUNNOT III

Yhteensä: 1 307 tCO₂e
(2023: 29 424 tCO₂e)
Scope 1: 0 tCO₂e
Scope 2: 0 tCO₂e
Scope 3: 1 307 tCO₂e

Rahaston hiilineutraalustavoitteen kehittyminen

eQ Yhteiskuntakiinteistöt -rahaston tavoitteena on hiilineutraalius käytönaikaisen energiankulutuksen osalta 2030 mennessä.

Päästöt suhteessa kiinteistövarallisuuden arvoon



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

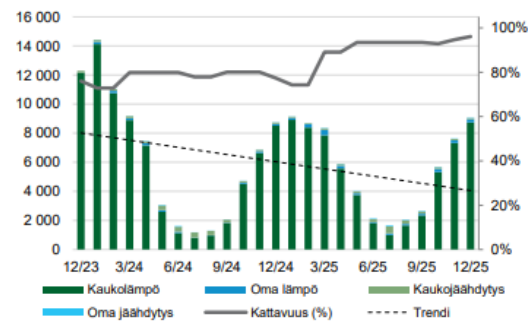
Lähde: eQ Yhteiskuntakiinteistöt -rahaston ESG-raportti 31.12.2025. <https://www.eq.fi/~ /media/files/funds/eq-yhteiskuntakiinteistot/eq-yhteiskuntakiinteist%C3%B6t-esg-q4-2025.pdf>

GRESB-vastuullisuusarvioinnin tulokset

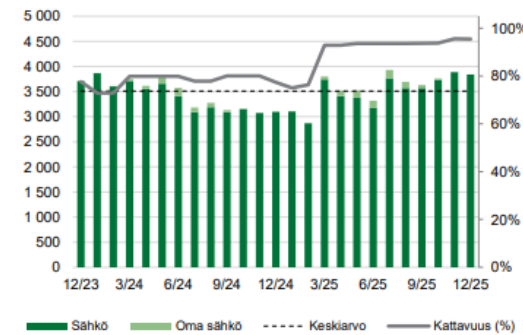
eQ Yhteiskuntakiinteistöt -rahasto osallistui seitsemättä vuotta peräkkäin kiinteistöalan maailmanlaajuiseen GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) -vastuullisuusarviointiin. Erikoissijoitusrahastot eQ Yhteiskuntakiinteistöt saavutti GRESB-arvioinnissa ensimmäistä kertaa korkeimman viiden tähden luokituksen (91/100 pistettä). Lisäksi rahasto sai Green Star -tunnustuksen vastuullisesta työstään. Rahaston tulokset olivat sekä koko GRESB-vastaajajoukkoa että eQ:n verrokkiryhmän keskiarvoja parempia.

Kiinteistökohteiden energiankulutus

Lämmitys ja jäähdytys (MWh)

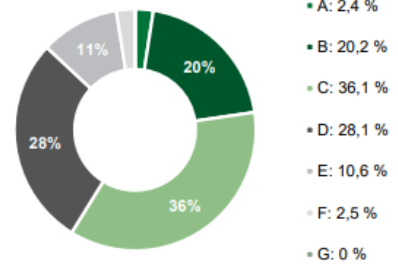


Sähkönkulutus (MWh, kiinteistösähkö)

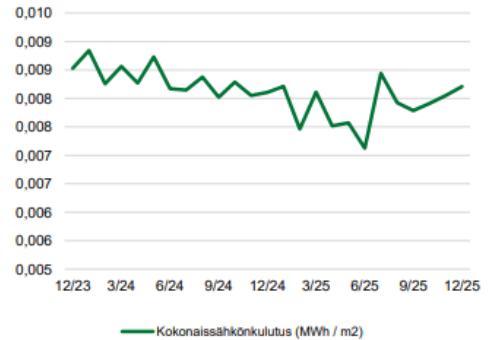


Kohteiden energialuokkajakauma

Vuokrattavista neiloista

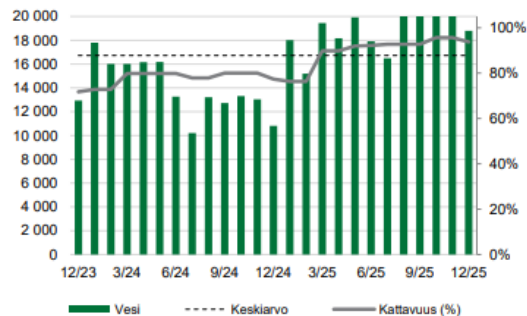


Suhteellinen sähkönkulutus (MWh / m2)

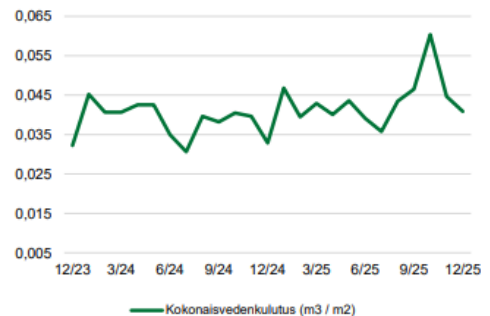


Kiinteistökohteiden vedenkulutus

Vedenkulutus (m3)



Suhteellinen vedenkulutus (m3 / m2)



Lähde: eQ Yhteiskuntakiinteistöt - rahaston ESG-raportti 31.12.2025. <https://www.eq.fi/~media/files/funds/eq-yhteiskuntakiinteistot/eq-yhteiskuntakiinteist%C3%B6t-esg-q4-2025.pdf>

Jätteiden kierrätysaste %

Jätteiden kierrätysaste rahastossa oli 37 % per 31.12.2025 (39 % per 31.12.2024 ja 37 % per 31.12.2023).

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 asiakastytyväisyyskyselyt.

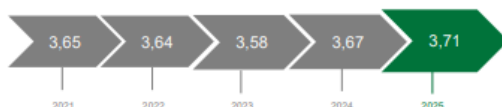
Kiinteistöjen soveltuvuus*



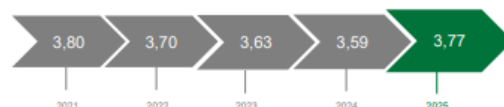
Managerin palvelut*



Kiinteistöhuoltopalvelut*



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

Lähde: eQ Yhteiskuntakiinteistöt -rahaston ESG-raportti 31.12.2025. <https://www.eq.fi/~media/files/funds/eq-yhteiskuntakiinteistot/eq-yhteiskuntakiinteist%C3%B6t-esg-q4-2025.pdf>

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.

● **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.

Siltä osin kun eQ Yhteiskuntakiinteistöt -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 ilmatoriskianalysin.

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.

eQ seuraa ja raportoi kahta pakollista pääasiallisia haitallisia vaikutuksia (PAI) koskevaa indikaattoria: a. Altistuminen fossiilisiin polttoaineisiin liittyvälle riskille kiinteistövarallisuuden kautta ja b. Altistuminen energiatehottomaan kiinteistövarallisuuteen liittyvälle riskille. Lisäksi eQ seuraa ja raportoi kiinteistöjä koskevat seuraavat PAI-lisäindikaattorit. Nämä lisäindikaattorit ovat: c. Kiinteistövarallisuuden kasvihuonekaasupäästöt, b. Kiinteistövarallisuuden energiankulutuksen intensiteetti ja d. Jätteen muodostuminen toiminnassa.

Jos kiinteistövarallisuuden PAI-indikaattorit osoittavat, että kohteella on merkittäviä haitallisia kestävyysvaikutuksia verrattuna muihin suomalaisiin kiinteistöihin, rahaston hoitaja ryhtyy toimiin haittojen poistamiseksi tai minimoimiseksi.

Rahasto on sitoutunut seuraavaan numeeriseen raja-arvoon PAI-indikaattorin osalta:

d. Enimmäisosuus kiinteistövarallisuudelle, jossa ei ole jätteiden lajitteluun tarkoitettuja tiloja ja joka ei kuulu jätteen talteenottoa tai kierrätystä koskevan sopimuksen piiriin: 0 %.

Tiedot pääasiallisista haitallisista vaikutuksista kestävyystekijöihin ovat saatavilla rahaston ESG-raportilta ja rahaston vuosikertomuksesta.

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 eivät koske rahastoa.

Rakennuksia rakennettaessa, ylläpidettäessä sekä itse käytössä rahaston toiminnassa painotetaan niin käyttäjien, rakentajien kuin omistajapalvelujen parissa työskentelevien henkilöiden osalta turvallisuutta, terveellisyttä 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 arvoidaan 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.

eQ seuraa ja raportoi kahta pakollista pääasiallisia haitallisia vaikutuksia (PAI) koskevaa indikaattoria: a. Altistuminen fossiilisiin polttoaineisiin liittyvälle riskille kiinteistövarallisuuden kautta ja b. Altistuminen energiatehottomaan kiinteistövarallisuuteen liittyvälle riskille. Lisäksi eQ seuraa ja raportoi kiinteistöjä koskevat seuraavat PAI-lisäindikaattorit. Nämä lisäindikaattorit ovat: c. Kiinteistövarallisuuden kasvihuonekaasupäästöt, b. Kiinteistövarallisuuden energiankulutuksen intensiteetti ja d. Jätteen muodostuminen toiminnassa.

Jos kiinteistövarallisuuden PAI-indikaattorit osoittavat, että kohteella on merkittäviä haitallisia kestävyysvaikutuksia verrattuna muihin suomalaisiin kiinteistöihin, rahaston hoitaja ryhtyy toimiin haittojen poistamiseksi tai minimoimiseksi.

Rahasto on sitoutunut seuraavaan numeeriseen raja-arvoon PAI-indikaattorin osalta:

d. Enimmäisosuus kiinteistövarallisuudelle, jossa ei ole jätteiden lajitteluun tarkoitettuja tiloja ja joka ei kuulu jätteen talteenottoa tai kierrätystä koskevan sopimuksen piiriin: 0 %.



Luettelo sisältää sijoitukset, jotka muodostavat suurimman osuuden rahoitustuotteen sijoituksista viitekaudella, joka on: 2025

Oheisessa taulukossa on esitetty eQ Yhteiskuntakiinteistöt -rahaston PAI-indikaattorit per 31.12.2025.

Raportoivat PAI-indikaattorit (Principal Adverse Impact)			
Pakolliset indikaattorit			
Indikaattorin nro	PAI-indikaattorin nimi	Lukuarvo	Raportoinnin kattavuus
17	Alistuminen fossiilisiin polttoaineisiin liittyvälle riskille	0,0 %	100,0 %
18	Alistuminen energiatehottomalle kiinteistövarallisuudelle*	79,4 %	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	0	100,0 %
18	Kiinteistövarallisuuden Scope 3 -kasvihuonekaasupäästöt tCO2e	11 319	100,0 %
18	Kiinteistövarallisuuden kasvihuonekaasupäästöt yhteensä tCO2e	11 319	100,0 %
19	Kiinteistövarallisuuden energiankulutuksen intensiteetti GWh/m2	0,00022	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.

Lähde: eQ Yhteiskuntakiinteistöt -rahaston ESG-raportti 31.12.2025. <https://www.eq.fi/~media/files/funds/eq-yhteiskuntakiinteistot/eq-yhteiskuntakiinteist%C3%B6t-esg-q4-2025.pdf>



Mitkä ovat olleet tämän rahoitustuotteen merkittävimmät sijoitukset?

Suurimmat sijoitukset per 31.12.2025

	%:a varoista	Maa
KOy Espoon Tietotie 6	7,11 %	Suomi
KOy Jyväskylän Rajakatu 35	4,82 %	Suomi
KOy Helsingin Haartmaninkatu 1	4,28 %	Suomi
KOy Espoon Niittyportti 4	3,82 %	Suomi
Koy Helsingin Tenholantie 10	3,70 %	Suomi
KOy Tampereen Biokatu 14	3,45 %	Suomi
KOy Vantaan Neilikkatie 11	3,19 %	Suomi
KOy Helsingin Vattuniemenkatu 23	2,79 %	Suomi
KOy Helsingin Maistraatinportti 2	2,67 %	Suomi
KOy Espoon Vuoritontuntie 18-22	2,57 %	Suomi
KOy Oulun Kiviharjuntie 5	2,43 %	Suomi
KOy Helsingin Mannerheimintie 164	2,43 %	Suomi
KOy Espoon Maarintie 4	2,31 %	Suomi

Mikä on ollut kestävyteen liittyvien sijoitusten osuus?

Rahastossa oli kestävyteen liittyviä sijoituksia 100 % per 31.12.2025.

Luokitusjärjestelmän mukaiset toiminnot ilmaistaan osuutena seuraavista:

- **liikevaihto**, joka vastaa sijoituskohteenä olevien yritysten vihreistä toiminnoista saatavien tulojen osuutta
- **pääomamenot** (CapEx), jotka osoittavat sijoituskohteenä olevien yritysten tekemät vihreät sijoitukset, joiden tavoitteena on esimerkiksi vihreään talouteen siirtyminen.
- **toimintamenot** (OpEx), mikä heijastaa sijoituskohteenä olevien yritysten vihreää operatiivista toimintaa.



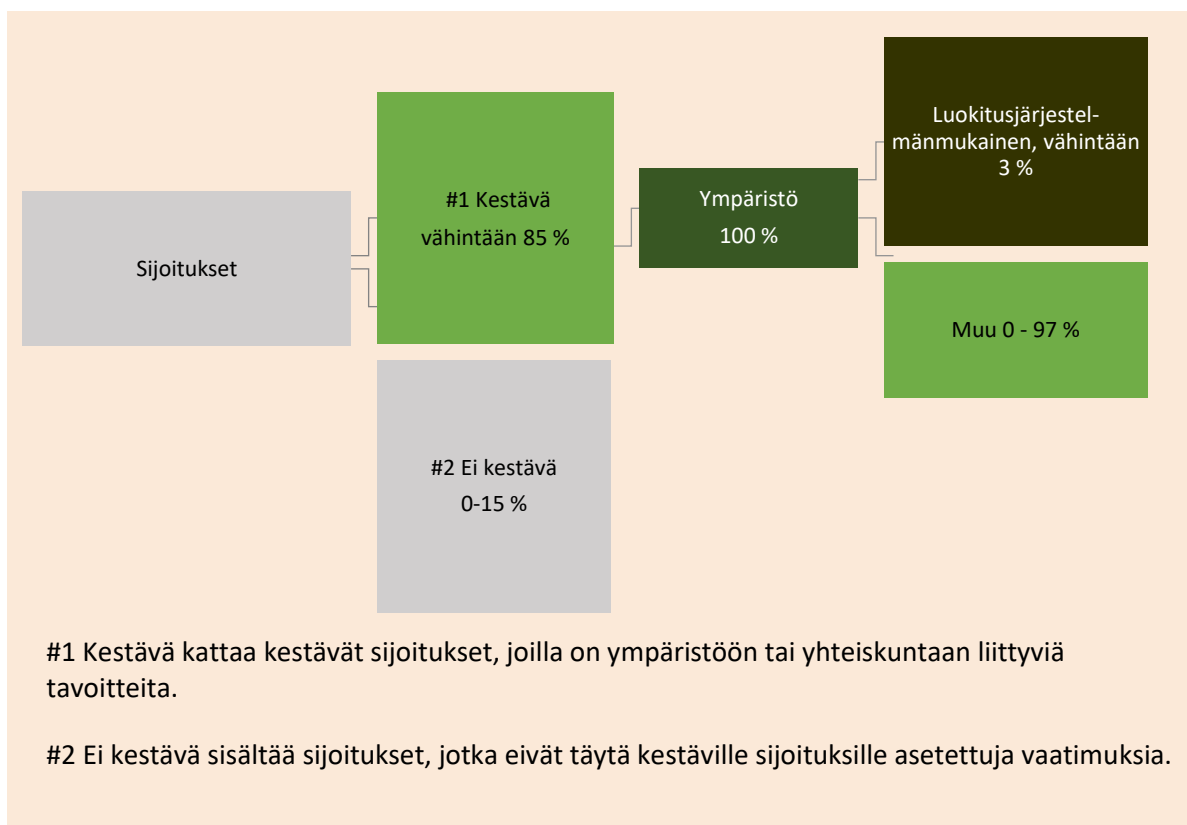
Mahdollistavat toiminnot

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 suorituskkyä.

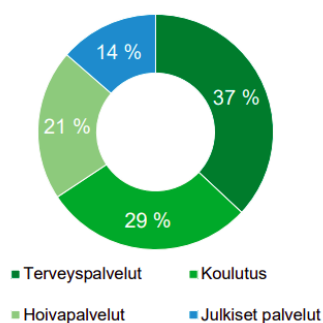
Mikä on ollut varojen allokointi?



Mille talouden aloille sijoituksia on tehty?

Erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistöt 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.

Käyttötarkoituskajakauma



Lähde: eQ:n kiinteistörahastot Q4-2025 raportti.



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

Vuoden 2025 lopussa eQ Yhteiskuntakiinteistöt -rahastossa oli 6 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 2025 lopussa eQ Yhteiskuntakiinteistöt -rahastossa oli 6 prosenttia taksonomiamukaisia kiinteistöjä

Siltä osin kuin rahaston kiinteistösisijoitukset 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 sisältyvät kohtaan “#2 Ei kestävä”, mikä on niiden tarkoitus ja sovelletaanko ympäristöön liittyviä tai yhteiskunnallisia vähimmäistason suoja-toimia?

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 suoja-toimet.



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-yhteiskuntakiinteistot/eq-yhteiskuntakiinteistot_sfdr_lomake-ennen-sopimuksen-tekemista-artikla-9_versio-2.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.

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