Erikoissijoitusrahasto UB Pohjoismaiset Liikekiinteistöt

Vastuullisuuskatsaus 2022



Sisällysluettelo

UB Pohjoismaiset Liikekiinteistöt lyhyesti 3

Rahaston avainluvut 4

Salkunhoitajan sanat 5

Kiinteistösalkun vastuullisuuden johtaminen 6

- Rahaston vastuullisuustavoitteet 6
- Rahaston vastuullisuusperiaatteet 7
- Kestävä kehitys osana kiinteistösijoittamista 8
- Colliers Finland – kumppanimme kiinteistöjohtamisessa 9
- Ilmastoriskien tunnistaminen ja hallinta 10

Kiinteistösalkun vastuullisuuden kehitys 11

- Kulutustiedot: lämpö, sähkö ja vesi 11
- Kiinteistöjen jätetiedot 13
- Energiankulutuksen päästöt 14
- Hiilineutraaliuden tiekartta 15
- BREEAM-ympäristösertifioinnit 16
- Oulun Ideaparkille myönnettiin BREEAM In-Use -sertifikaatti vuonna 2022 17

Yhteystiedot 18



UB Pohjoismaiset Liikekiinteistöt lyhyesti

SIJOITTAA POHJOISMAISSA SIJAITSEVIIN KIINTEISTÖIHIN

Kiinteistövarallisuus:

528 MEUR

Kiinteistöjen lukumäärä:

51

AKTIIVINEN HAJAUTUS ERI KIINTEISTÖLUOKKIIN

Tavoitteena on tasainen hajautus eri kiinteistöluokkiin kuitenkin hyödyntäen markkinatrendejä

AMMATTITAITOINEN SALKUNHOITOTIIMI

Pitkä kokemus ja eritysosaaminen pohjoismaisesta kiinteistömarkkinasta

•

Lisäksi tiimiä tukevat United Bankersin korko- ja osakemarkkinoiden strategit

MAANTIETEELLINEN HAJAUTUS

🇳🇴 51 %

🇫🇮 23 %

🇩🇰 15 %

🇸🇪 11 %

VUOTUINEN TUOTTOTAVOITE

7–9 %*

EU SFDR -LUOKITTELU: ARTIKLA 8**

Rahasto keskittyy kehittämään olemassa olevia kiinteistöjä

•

Tavoitteena käytönaikaisen energiankulutuksen hiilineutraalius vuoteen 2035 mennessä

Luvut 12/2022. *Rahastosijoittamiseen liittyy aina taloudellinen riski. Rahastoon tehdyn sijoituksen arvo voi nousta tai laskea, eikä rahastolle asetettua tavoitetuottoa välttämättä saavuteta. Tuottotavoite perustuu esimerkkilaskelmiin eikä välttämättä kuvasta tuotteen historiallista tai odotettua kehitystä. Tuottotavoitteen laskennassa ei ole huomioitu merkintä- tai lunastuspalkkioita. **Kestävän rahoituksen tiedotusasetuksen (EU) mukaan 8 artiklan mukainen rahasto määritellään rahastoksi, joka edistää muiden tavoitteiden ohella ympäristöllisiä tai sosiaalisia tavoitteita tai näiden tavoitteiden yhdistelmää edellyttäen, että yritykset, joihin sijoitukset tehdään, noudattavat hyviä hallintokäytäntöjä

Rahaston avainluvut

528 MEUR
KIINTEISTÖVARALLISUUS

51
KIINTEISTÖÄ

260 000 m²
YHTEENLASKETTU PINTA-ALA

275
VUOKRALAISTA

102 GWh
ENERGIANKULUTUS YHTEENSÄ

69 %
UUSIUTUVAN ENERGIAN OSUUS

9
KOHTEESSA VIHREÄ SÄHKÖ

7
BREEAM-SERTIFIOITUA KOHDETTA

Luvut 12/2022



Salkunhoitajan sanat

Vuosi 2022 alkoi erittäin epävarmoissa tunnelmissa Venäjän hyökättyä Ukrainaan. Sota aiheutti paitsi suurta inhimillistä kärsimystä myös merkittäviä vaikutuksia talouteen. Muun muassa energian hintojen voimakas nousu kiihdytti inflaatiota, minkä seurauksena korkotaso kohosi vuoden aikana voimakkaasti. UB Pohjoismaiset Liikekiinteistöt -rahasto pystyi kuitenkin hyödyntämään kiinteistöjen tuomaa inflaatiosuojaa viemällä elinkustannusindeksin mukaisen korotuksen vuokriin täysimääräisesti, mikä on osoitus rahaston omistamien kiinteistöjen maltillisista vuokratasoista ja vakavaraisista vuokralaisista. Nousevat korot aiheuttivat loppuvuodesta paineita tuottovaateiden nousulle, mikä näkyi kiinteistöjen arvostustasoissa negatiivisena kehityksenä.

Pohjoismaissa kiinteistöjen arvonlaskua nähtiin etenkin Ruotsissa. Vaikka samankaltaista liikettä oli nähtävissä myös Suomessa ja Tanskassa, jäi arvonlasku näillä markkinoilla maltillisemmaksi. Norjassa laajamittaisia kiinteistöjen arvonlaskuja ei nähty, mikä selittyy pääasiassa maan vahvalla taloudella sekä muita maita maltillisemmalla inflaatiolla ja korkotasolla. Haasteista huolimatta rahasto saavutti tuottotavoitteensa.

Erikoissijoitusrahasto UB Pohjoismaiset Liikekiinteistöt hankki vuoden 2022 aikana omistukseensa viisi uutta kiinteistökokonaisuutta. Näistä kolme sijaitsee Norjassa, kaksi Tanskassa ja yksi Ruotsissa. Vastaavasti rahasto myi osuutensa pienestä Ruotsissa sijainneesta logistiikkaportfoliosta, jonka arvostus ja realisoitunut vuokratuotto eivät enää täyttäneet rahaston tuottovaadetta.

Rahasto jatkoi omistamiensa kiinteistöjen energiansäästöhankkeita ja ympäristösertifiointeja. Näiden saldona oli neljä uutta BREEAM In Use -sertifikaattia arvosanalla ”Very Good”. Lisäksi yhden kohteen arvosana saatiin nostettua tasolle ”Excellent”. Rahasto osallistui myös ensimmäistä kertaa maailmanlaajuiseen kiinteistöjen GRESB-vastuullisuusarviointiin. Rahaston ensimmäinen GRESB-tulos luo vertailupohjan kohteiden vastuullisuuden pitkäjänteiselle ja monipuoliselle kehittämistyölle tulevina vuosina.

Rahasto luokiteltiin vuonna 2022 EU:n tiedonantovelvoiteasetuksen (SFDR, 2019/2088) määritelmän mukaan artiklan 8 mukaiseksi sijoitustuotteeksi.

Rahasto luokiteltiin vuonna 2022 EU:n tiedonantovelvoiteasetuksen (SFDR, 2019/2088) määritelmän mukaan artiklan 8 mukaiseksi sijoitustuotteeksi. Niin sanotut ”vaaleanvihreät” artikla 8 -rahastot edistävät kestävyystekijöitä eli ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä tavoitteita muiden ominaisuuksiensa ohella. Hyvän hallintotavan noudattaminen on myös osa sääntelyn edellyttämää sijoitustoimintaa. Rahaston ilmastotavoitteena on saavuttaa hiilineutraali kiinteistösalkku vuoteen 2035 mennessä, kun tarkastellaan kohteiden käytönaikaista energiankulutusta. Rahaston ilmastotavoitteet tullaan sitomaan osaksi United Bankersin laajempaa ilmastotiekarttaa, joka laaditaan vuoden 2023 aikana.

Jaakko Onali ja Mikko Hentinen
salkunhoitajat
UB Pohjoismaiset Liikekiinteistöt

Rahaston vastuullisuustavoitteet

UB Pohjoismaiset Liikekiinteistöt -rahasto sijoittaa varansa pääasiassa pohjoismaisiin kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin. Rahaston tavoitteena on sijoittaa pohjoismaisiin liikekiinteistöihin mahdollisimman laajasti. Rahaston sijoituskohteita ovat esimerkiksi ruokakaupat, toimistot, logistiikkakiinteistöt sekä julkishallinnon kiinteistöt. Sijoitustoiminnan tavoitteena on saavuttaa pohjoismaisten kiinteistömarkkinoiden mukainen tuotto pitkällä aikavälillä.

Rahaston edistämiä ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia ovat ilmastonmuutoksen hillintä ja siihen sopeutuminen. Rahasto osallistuu omistamiensa kiinteistöjen kehittämiseen ja hallinnointiin aktiivisesti vaikuttamalla esimerkiksi ympäristöystävällisiin rakennusratkaisuihin ja materiaalivalintoihin sekä kestäviin energiaratkaisuihin kiinteistön elinkaaren aikana. Kiinteistöjen hallinnassa kiinnitetään huomiota muun muassa energiatehokkuuteen, uusiutuvan energian käyttöön ja kiinteistöjen käyttäjien toiminnan kestävyyteen.

Rahaston edistämien ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyvien ominaisuuksien edistämisen seurannassa käytetään seuraavia kestävyysindikaattoreita:

- Kiinteistöjen kokonaisenergiankulutus
- Kiinteistöjen energiatehokkuutta kuvaava energiaintensiteetti
- Kiinteistöjen käyttämän uusiutuvan energian osuus kokonaiskulutuksesta
- Kiinteistöjen käyttämän energian kasvihuonekaasuintensiteetti

Kestävyysindikaattorit perustuvat kiinteistöiltä vuosittain kerättyihin kulutustietoihin ja niiden pohjalta kansainvälisten käytäntöjen mukaan laadittuihin laskelmiin.

Lisäksi rahaston kiinteistösalkun vastuullisuutta arvioidaan ja verifioidaan vuosittain kansainvälisessä kiinteistöalan GRESB-vastuullisuusvertailussa. Rahaston vertailussa saavuttaman yleisarvosanan perusteella rahaston vastuullisuutta verrataan muihin vertailuun osallistuneisiin kiinteistörahastoihin. United Bankersin kiinteistörahastot osallistuvat GRESB-arviointiin vuonna 2023 toista kertaa.

Seuraavat YK:n kestävän kehityksen tavoitteet ovat keskeisiä rahaston toiminnassa:

- **Tavoite 11:** Kestävät kaupungit ja yhteisöt
- **Tavoite 13:** Ilmastotekoja
- **Tavoite 7:** Edullista ja puhdasta energiaa
- **Tavoite 12:** Vastuullista kuluttamista



Rahaston vastuullisuusperiaatteet

Rahaston hallinnoinnissa noudatetaan United Bankersin hallituksen hyväksymiä vastuullisen sijoittamisen periaatteita, joissa on kuvattu koko konsernia koskevat vastuullisen sijoittamisen toimintatavat. United Bankers allekirjoitti YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteet (Principles for Responsible Investment, PRI) vuonna 2012. Rahaston vastuullisuuskatsauksessa raportoidaan myös PRI:n kiinteistösijoituksia koskevien ohjeiden mukaisesti. United Bankers osallistuu useisiin yhteisvaikuttamisaloitteisiin koskien ilmastoa (CDP, PCAF, TCFD) ja kiinteistöalan vastuullisuuden kehittämistä (GRESB, EPRA, RAKLI).

ESG-TOIMINTATAVAT

Rahasto noudattaa seuraavia vastuullisen sijoittamisen toimintatapoja:

- ✔ Poissulkeminen sijoituskohteista
- ✔ Kestävyystekijöiden ja -riskien huomioiminen sijoituspäätöksissä
- ✔ Kiinteistösijoitusten aktiivinen omistajuus kiinteistöjen elinkaaren ajan

ESG-toimintatavat on kuvattu tarkemmin United Bankersin vastuullisen sijoittamisen periaatteissa.

POISSULKUKRITEERIT

Rahasto noudattaa seuraavia poissulkukriteerejä:

- ✔ Yhtiöt, joissa osallistutaan kiistanalaisten aseiden valmistukseen ja myyntiin
- ✔ Yhtiöt, jotka ovat mukana ydinaseohjelmien kehityksessä ja tuotannossa
- ✔ Yhtiöt, joiden päätoimialana on tupakka, aseet, kivihiilen tuotanto, uhkapelit tai aikuisviihde
- ✔ Yhtiöt, joiden liikevaihdosta vähintään 30 % tulee kivihiilen käytöstä energiantuotannossa
- ✔ Yhtiöt, joiden liikevaihdosta vähintään 30 % tulee öljyhiekan kaivamisesta
- ✔ Kansainvälisiä normeja (YK:n Global Compact) rikkovat yhtiöt



Kestävä kehitys osana kiinteistösijoittamista

MARKKINASEURANTA

- Rahasto hankkii pääasiassa jo rakennettuja kohteita keskittyen niiden käytönaikaisen energian-kulutuksen pienentämiseen
  - ➤ Hiilijalanjäljen minimointi
- Rahaston kohteita verrataan relevanttien verrokkiryhmien kiinteistöihin, jotta kehitys-potentiaali tunnistetaan
- United Bankersin vastuullisen sijoittamisen periaatteet ohjaavat kaikkea rahaston toimintaa:
  - ➤ Poissulkeminen
  - ➤ ESG-tekijöiden huomiointi
  - ➤ Kansainväliset standardit

KOHTEEN HANKINTA

- ESG-tekijöistä keskustellaan investointikomiteassa
- Kiinteistösijoitustiimi ja United Bankersin ESG-tiimi tekevät yhteis-työtä ESG-tavoiteasetannassa:
  - ➤ Energiatehokkuus
  - ➤ Hiili-intensiteetti
  - ➤ Uusiutuva energia
- Kohteiden ESG-datan jatkuva kerääminen mahdollistaa päätavoitteiden seurannan
- ESG-toimintasuunnitelmassa kartoitetaan ESG-riskejä ja keinoja niiden hallitsemiseksi
- Kohteille haettavat sertifikaatit, esim. BREEAM, parantavat kohteiden laatua

OMISTUSAIKA

- Kiinteistösijoitustiimi vastaa kohteiden aktiivisesta kehittämisestä ja kestävyystavoitteista
- Lisäksi rahaston ESG-asioita käsitellään ja valvotaan keskitetysti United Bankersin sisäisessä ESG-ohjausryhmässä
- Kohteiden ESG-tietojen keräämisestä vastaa Colliers, kansainvälisesti arvostettu kiinteistöalan neuvonantaja
- Rahaston vastuullisuuskatsaus julkaistaan vuosittain

ESG-TAVOITTEET

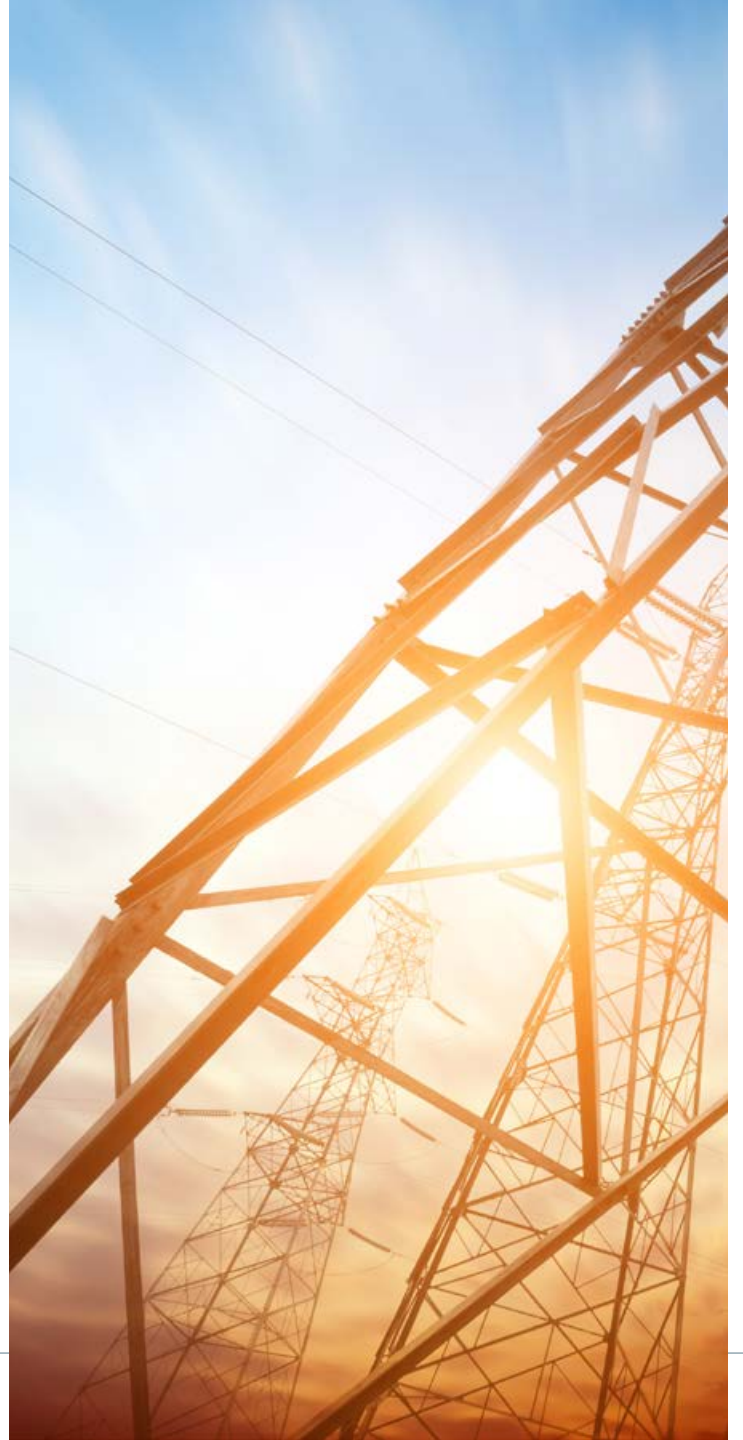
- Rahasto hankkii ja kehittää pää-asiassa jo rakennettuja kohteita
- Rahaston tavoitteena on saavuttaa hiilineutraalius vuoteen 2035 mennessä koskien kohteiden käytönaikaista energiankulutusta
- Mitattava kehitys tavoitteena:
  - ➤ Parempi energiatehokkuus
  - ➤ Matalampi hiili-intensiteetti
  - ➤ Enemmän uusiutuvaa energiaa
- Kiinteistöjen hallinnassa noudatetaan YK:n Global Compact -periaatteita: ihmisoikeudet, korruptionvastaisuus ja ympäristö
- Rahasto on mukana GRESB-nimisessä kiinteistövertailussa:
  - ➤ Paino toiminnan kehittämisessä

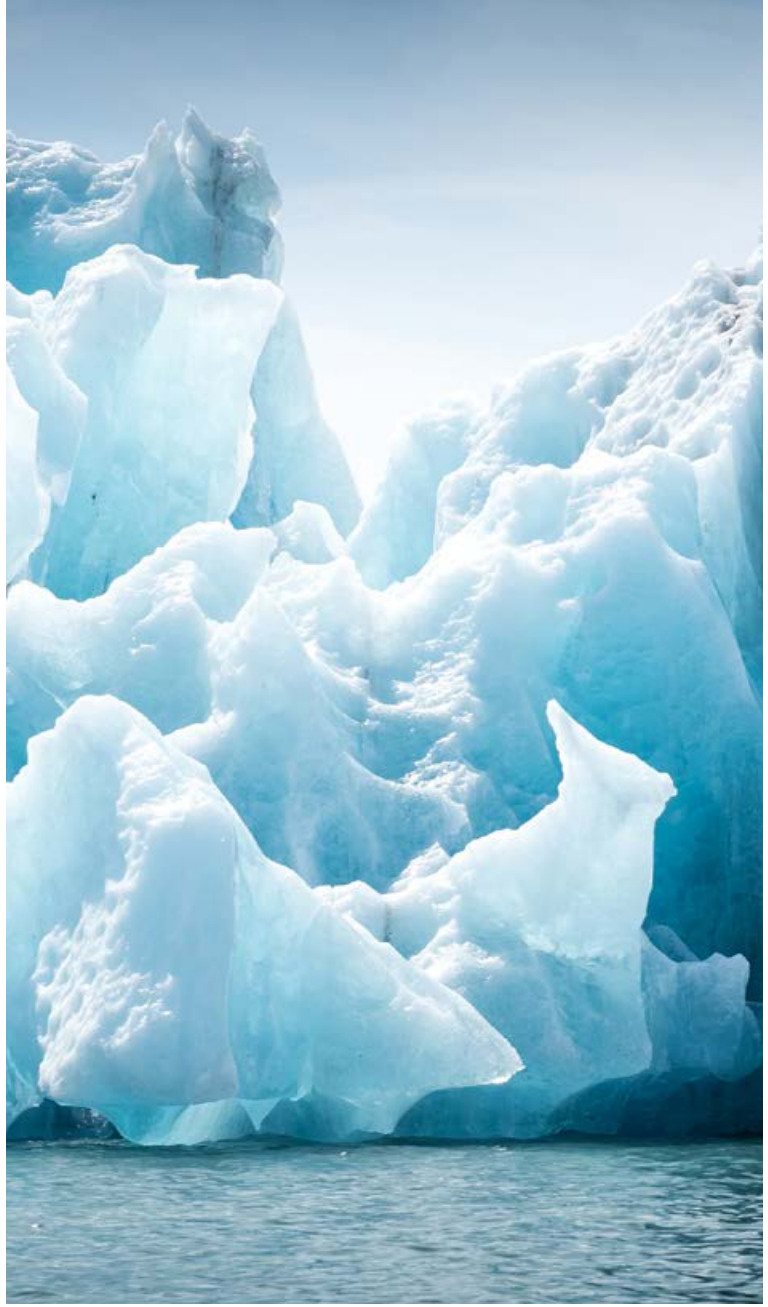
Colliers Finland – kumppanimme kiinteistöjohtamisessa

Rahaston omistamien kiinteistöjen päivittäisen toiminnan johtamisesta vastaa Colliers International -konserniin kuuluva Colliers Finland, joka on osa maailman johtavaa kiinteistöalan asiantuntija- ja neuvonantopalveluyritystä. Kiinteistöjohtamisen vastuun ulkoistamisen johdosta United Bankers on halunnut painottaa managerin valinnassa toiminnan vastuullisuutta ja hyvää hallintotapaa. Yhteistyön myötä rahasto pystyy vastaamaan sijoittajien ja käyttäjien jatkuvasti kasvaviin odotuksiin koskien kiinteistöjen kokonaisvastuullisuutta, esimerkiksi ympäristövaikutusten ja sosiaalisten tekijöiden osalta. Colliersin laaja kiinteistöalan asiantuntemus tukee myös rahaston ylätason vastuullisuustyötä.

Rahaston salkunhoitajat pitävät säännöllisiä yhteistyö- ja kehityskokouksia Colliersin managereiden kanssa. Kiinteistöjen hallinnassa kiinnitetään huomiota muun muassa seuraaviin asioihin:

- Rahasto on asettanut **energiatehokkuustavoitteen**, joka kiinteistömanagerin tulee huomioida kiinteistöjen korjaustöissä ja muussa toiminnassa.
- Rahaston tai sen vuokralaisten kiinteistöihin toteuttamissa korjaushankkeissa suositaan kestäviä ja **ympäristöystävällisiä materiaaleja sekä energia- ja vesitehokkaita ratkaisuja.**
- Kiinteistöjen käyttäjien eli vuokralaisten tyytyväisyys on avainasemassa kiinteistöjohtamisessa. Rahasto pyrkii edistämään vuokralaisten vastuullisuustavoitteita parhaansa mukaan. Lisäksi kiinteistömanagerit pitävät säännöllisiä tapaamisia vuokralaisten kanssa. Kaikille vuokralaisille lähetettiin laaja **vuokralaistyytyväisyys-kysely** helmikuussa 2023 koskien vuotta 2022.
- Kaikissa uudiskohteissa noudatetaan **rakentamisen turvallisuusvaatimuksia** ja rakentamisen laatukäsikirjaa. Rakentamisessa suositaan vähähiilisiä materiaalivalintoja.





KIINTEISTÖSALKUN VASTUULLISUUDEN JOHTAMINEN

Ilmastoriskien tunnistaminen ja hallinta

Ilmastoriskien ja -mahdollisuuksien taloudellisia vaikutuksia kartoittava Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD) on viime vuosina vakiinnuttanut asemansa maailman johtavana ilmastoasioiden raportointistandardina. TCFD:n mukaan ilmastonmuutoksen suoriin ja epäsuoriin liiketoimintavaikutuksiin tulee reagoida sijoitustoiminnassa ja riskienhallinnassa. **Kiinteistöalalla ilmastonmuutos voi vaikuttaa suoraan kiinteistöjen arvoon ja kuntoon sekä vuokralaisten omiin liiketoimintoihin ja sitä kautta kiinteistösijoitusten tuottamaan kassavirtaan.** United Bankers sitoutui raportoimaan TCFD:n suositusten mukaisesti vuonna 2021. United Bankersin ensimmäinen TCFD-raportti on julkaistu osana vuoden 2022 konsernitason vastuullisuusraportointia.

Ilmastoriskit jaetaan TCFD:n mukaan kahteen pääluokkaan niiden luonteen mukaan. **Fyysiset riskit** kuvaavat ilmastonmuutoksen etenemisestä seuraavia luonnonkatastrofeja ja sään ääri-ilmiöitä. Ne luokitellaan tyypillisesti akuutteihin (esim. metsäpalot ja tulvat) ja kroonisiin (esim. merenpinnan nouseminen jäätiköiden sulamisen seurauksena) riskeihin aikajänteisiin perustuen. **Siirtymäriskit** kuvaavat ihmisten ja yhteiskuntien vähähiiliseen elämäntapaan tähtäävien toimien synnyttämiä markkinaehtoisia riskejä koskien lainsäädäntöä, teknologiaa, markkinoita ja mainehaittoja.

Kiinteistösijoitusten ilmastoriskianalyysi **painottuu toistaiseksi fyysisten ilmastoriskien analyysiin**. Koska rahasto sijoittaa kiinteistöihin kaikissa Pohjoismaissa Islantia lukuun ottamatta, keskimääräiset ilmastoriskit ovat esimerkiksi Keski-Eurooppaa ja Pohjois-Amerikkaa alhaisemmalla tasolla. Alueellisista riskeistä tulvariski koskee joitakin rannikkoalueilla sijaitsevia kiinteistökohteita, ja keskitason tulvariskin kohteita arvioidaan olevan kaikista sijoituskohteista yksi. Ilmastoriskien osalta kiinteistöt luokitellaan matalan, keskitason ja korkean riskin kohteisiin, ja kiinteistösalkun ilmastoriskit pyritään pitämään keskimäärin matalalla tasolla. Fyysisen riskin arviointia kehitetään jatkossa tarkemmaksi.

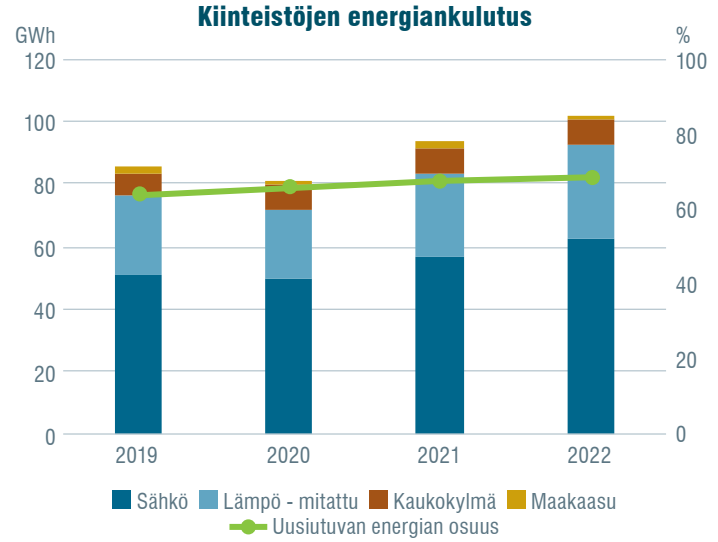
Kiinteistöjen arvioinnissa käytetään myös kansainvälistä kiinteistöalan vastuullisuuden GRESB-rahastoarviointia, joka sisältää useita ilmastoriskin mittareita. Vuoden 2023 GRESB-arviointi sisältää neljä ilmastoriskeihin keskittyvää kohtaa käsittäen fyysisten riskien ja transitioriskien tunnistamisen ja käytännön vaikutusten arvioinnin kiinteistösalkussa. United Bankers osallistuu arviointiin.

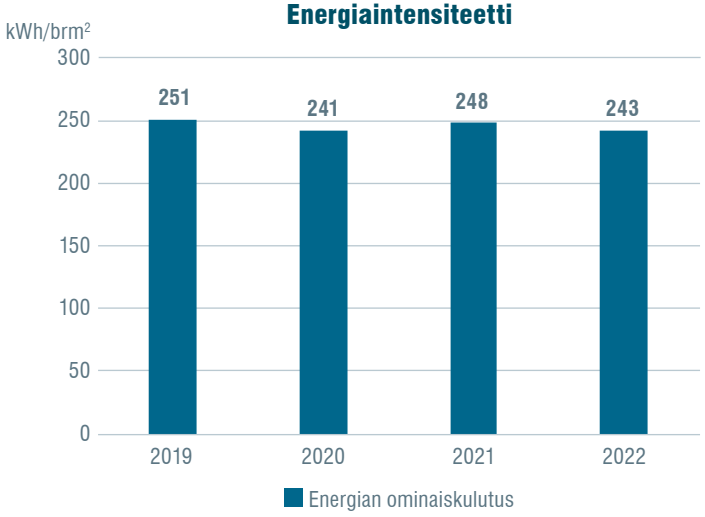
Kulutustiedot: lämpö, sähkö ja vesi

Kiinteistöjen energiankulutus muodostuu pääosin sähköstä, lämmöstä ja kaukokylmästä. Vaikka rahaston kohteiden kokonaisenergiankulutus kasvoi hieman edellisvuoteen verrattuna kohteiden lukumäärän noustua, kiinteistöjen energiatehokkuutta mittaava energiaintensiteetti jatkoi laskevalla uralla vertailuvuosiin nähden.

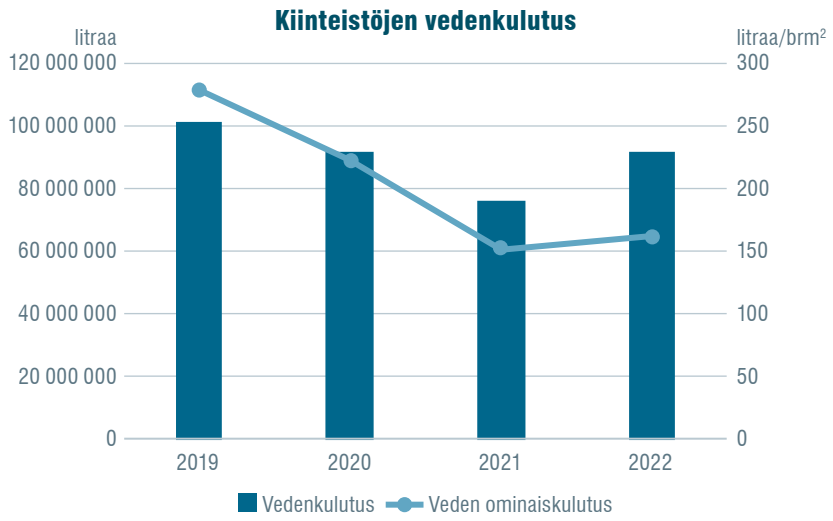
Kiinteistöjen lämmitykseen käytettiin pääasiassa kaukolämpöä. Kahdessa kohteessa lämmön lähteenä oli maakaasu ja uusiutuvaa maalämpöä tuotettiin itse kahdessa kiinteistössä. Yhdeksään kohteeseen hankittiin sataprosenttisesti uusiutuvilla energianlähteillä tuotettua vihreää sähköä. Kiinteistöjen **kokonaisenergiankulutuksesta lähes 70 prosenttia tuotettiin uusiutuvalla energialla**, mitä voidaan pitää loistavana välietappina kohti ilmastoystävällisempää kiinteistösalkkua. Rahasto pyrkii jatkuvasti kasvattamaan uusiutuvan energian osuutta lisäämällä kohteissa itse tuotetun uusiutuvan energian määrää.

Rahaston sijoituskohteissa tehdään jatkuvasti energiatehokkuutta koskevia kartoituksia ja parannuksia (muun muassa aurinkovoimaloiden rakentaminen ja ilmanvaihtojärjestelmien uusiminen). Mikäli vuokralainen vastaa ensisijaisesti kiinteistön energiakustannuksista, voi rahasto sopia vuokralaisen kanssa takaisinmaksujärjestelystä, jossa rahasto tekee energiatehokkuusinvestoinnin vuokralaisen puolesta ja vastaavasti rahoittaa investointia perimällä korotettua vuokraa. Järjestely hyödyttää vuokralaista alentuneiden kokonaiskustannusten myötä. **Rahasto liittyi vuonna 2019 kiinteistöalan energiatehokkuussopimukseen (TETS)**, jonka mukaisesti kiinteistöjen energiatehokkuutta parannetaan 7,5 prosenttia vuoden 2015 kulutustasosta vuoteen 2025 mennessä.

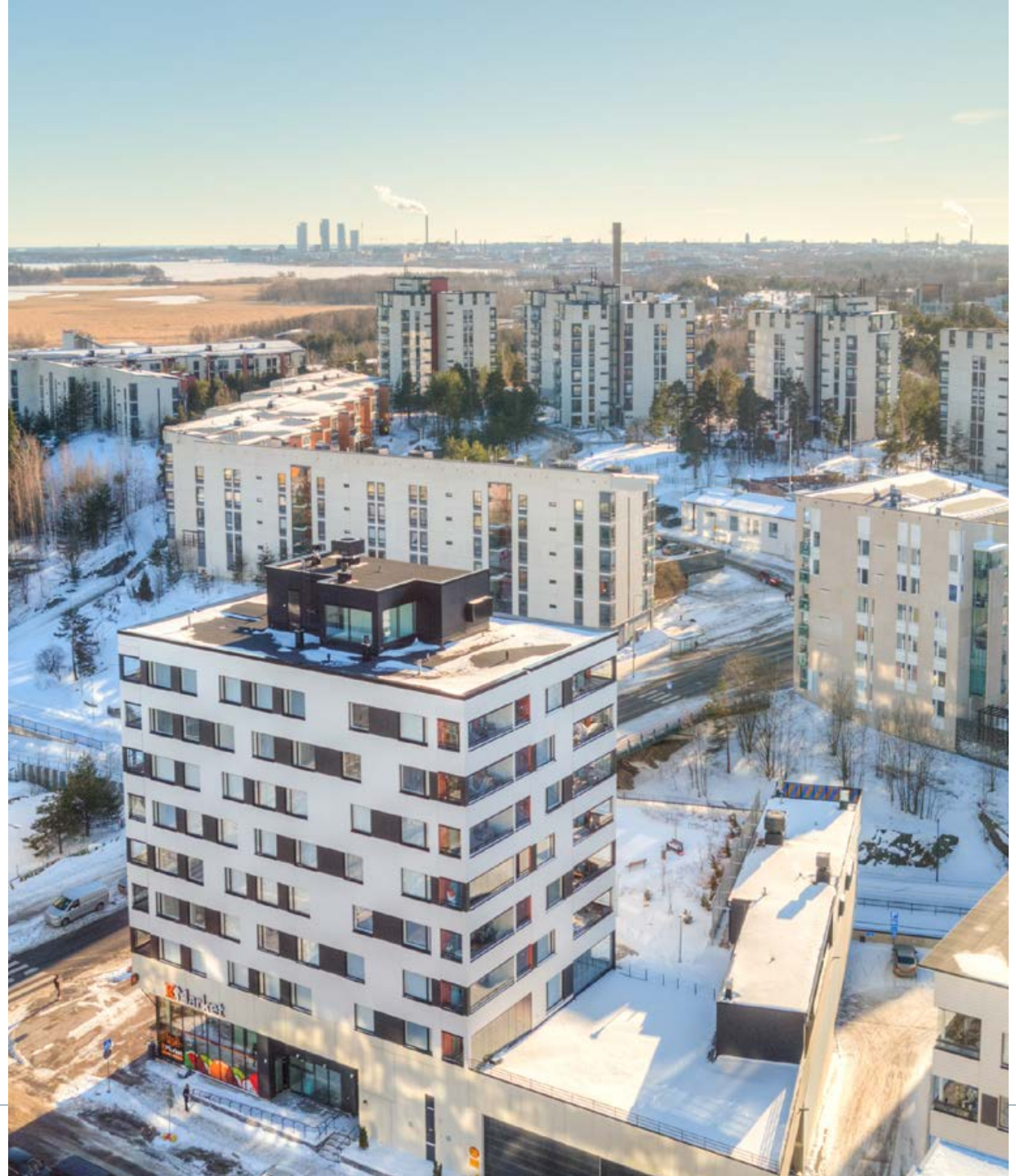




Kiinteistöissä käytetyn **veden** ominaiskulutus (162 litraa per brm²) nousi hieman vuoden takaisesta tasosta (152 litraa per brm²), mutta kokonaisuudessaan **kulutustrendi on ollut viimeisen neljän vuoden aikana laskeva**. Koska rahasto sijoittaa asuntojen sijaan liikekiinteistöihin, veden ominaiskulutuksen hienoinen nousu vuonna 2022 selittynee suurelta osin kiinteistöjen käyttäjien paluusta toimistolle koronarajoitusten päätyttyä.



LASKENTAPERIAATTEET: Vuoden 2022 lopulla rahaston omistuksessa oli 51 kiinteistöä (2021: 44). Kulutustiedot pyydettiin kaikilta kiinteistökohteilta riippumatta rahaston omistusosuudesta tai ylläpitovastuusta. Lopulliset kulutustiedot saatiin yhteensä 39 kiinteistöltä (2021: 38). Kulutustiedot on laskettu kaikkien kiinteistöjen osalta sataprosenttisesti, eli lukuja ei ole suhteutettu rahaston omistusosuuden mukaisesti.



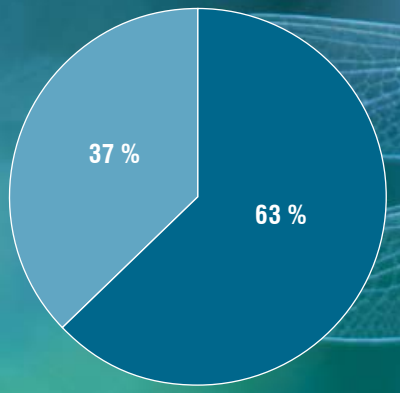
Kiinteistöjen jätetiedot

Kiinteistöjen jätehuollon parantaminen ja kierrätysasteen nostaminen ovat tärkeitä ajureita matkalla kohti kestävää kiertotaloutta. Rahaston omistamissa kiinteistöissä syntyi vuoden 2022 aikana jätettä noin 1 360 tonnia, josta 63 prosenttia ohjautui kierrätykseen ja loput energiahyötykäyttöön. Vuonna 2022 rahaston jäteseurannassa oli mukana 22 kiinteistöä, kun vuonna 2021 jätetiedot kerättiin seitsemästä kohteesta. Vuodet eivät ole siis täysin vertailukelpoisia keskenään johtuen jätedatan kattavuuden parantumisesta.

Raportoidut jätetiedot on saatu kiinteistöjen käyttämien jäteyhtiöiden omista raportointijärjestelmistä, kiinteistömanagereilta ja suoraan jäteyhtiöiltä. Jätedatan kattavuus on muihin raportoituihin lukuihin nähden edelleen matalalla tasolla, joten tavoitteena on parantaa jäteraportoinnin kattavuutta etenkin Ruotsissa, Tanskassa ja Norjassa sijaitsevien kohteiden osalta. Lisäksi kohteiden keskimääräistä kierrätysastetta pyritään parantamaan ja kerättävien jätejakeiden määrää kasvattamaan. Useimmissa kohteissa jätehuollon sopimus on vuokralaisen vastuulla, jolloin vuokralaisia kannustetaan aktiivisen vuoropuhelun avulla nostamaan kerättävien jätejakeidensa määrää ja kierrätysastetta.

KIINTEISTÖJEN JÄTETIEDOT	2022	2021
Kokonaisjätemäärä	1 362 t	964 t
Kierrätysaste	63 %	68 %
Hyötykäyttöaste energiantuotannossa	37 %	32 %
Raportoitujen kiinteistöjen lukumäärä	22/51	7/43

Jätteiden loppusijoittelu



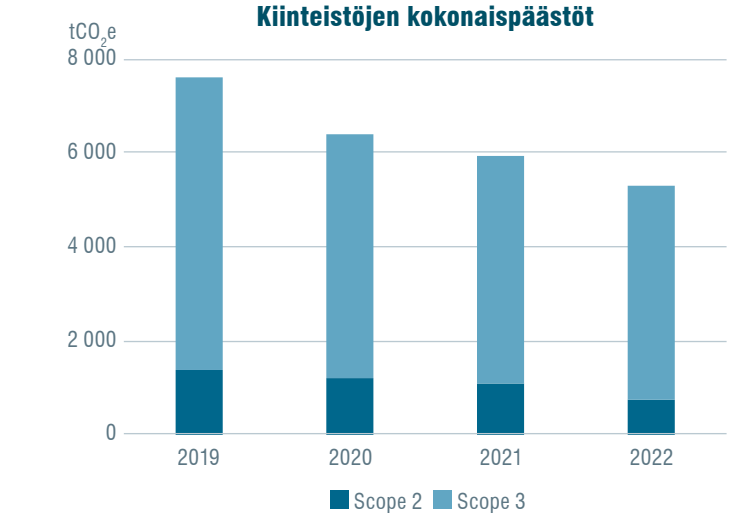
LASKENTAPERIAATTEET: Kokonaisjäteluvut on laskettu kaikkien kiinteistöjen osalta sataprosenttisesti, eli lukuja ei ole suhteutettu rahaston omistusosuuden mukaisesti.

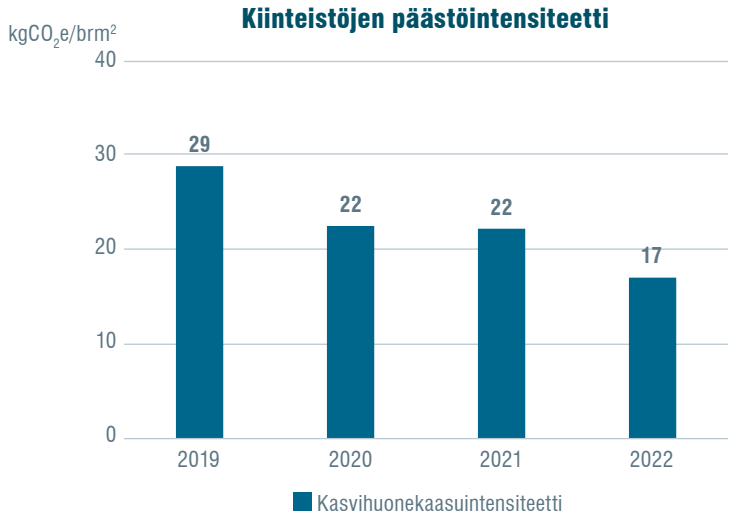
Energiankulutuksen päästöt

Rahaston kokonaispäästöt muodostuvat rahaston hallinnassa olevien bruttokohteiden (kiinteistön omistaja vastaa lämmityksestä ja sähkön hankinnasta) Scope 2 -päästöistä ja nettokohteiden (vuokralainen vastaa lämmityksestä ja sähkön hankinnasta) Scope 3 -päästöistä. Rahaston kokonaispäästöt olivat vuonna 2022 noin 5 300 tCO_2e, ja **päästöt laskivat vuoteen 2021 verrattuna noin 10 prosenttia**.

Rahaston kohteiden **keskimääräinen kasvihuonekaasuintensiteetti pieneni vajaalla neljänneksellä vuonna 2022**. Vaikka uusiutuvien energianlähteiden käyttö kaukolämmön tuotannossa on vuosittain kasvanut, tuotetaan osa kaukolämmöstä edelleen fossiilisilla polttoaineilla. Rahasto pyrkiikin jatkuvasti vähentämään kiinteistöjen lämmöntuotannon päästöjä suosimalla muun muassa siirtymistä maalämpöön.







LASKENTAPERIAATTEET: Päästöluvut on laskettu kaikkien kiinteistöjen osalta sataprosenttisesti, eli lukuja ei ole suhteutettu rahaston omistusosuuden mukaisesti. Hiilidioksidipäästöjen laskenta perustuu Greenhouse Gas -protokollan Corporate Standardin mukaiseen metodologiaan. Scope 2 ja Scope 3 -päästöt on laskettu kertomalla raportoidut energiankulutusluvut sijaintiin perustuvilla keskimääräisillä päästökertoimilla jokaisen kohdemaan osalta. Kasvihuonekaasupäästöt on laskettu sähkön ja kaukolämmön osalta käyttäen absoluuttisia kulutustietoja. Kiinteistöissä kulutetun energian lähteet on laskettu Suomen osalta Energiaviraston ylläpitämän kansallisen sähkön jäännösjakauman mukaan. Kaukolämpö on laskettu Energiateollisuuden kaukolämpötilaston mukaan. Muiden Pohjoismaiden osalta sähkön laskennassa on käytetty tuotantojakauman kertoimia sekä lämmön osalta Eurostatin tilastotietoja.

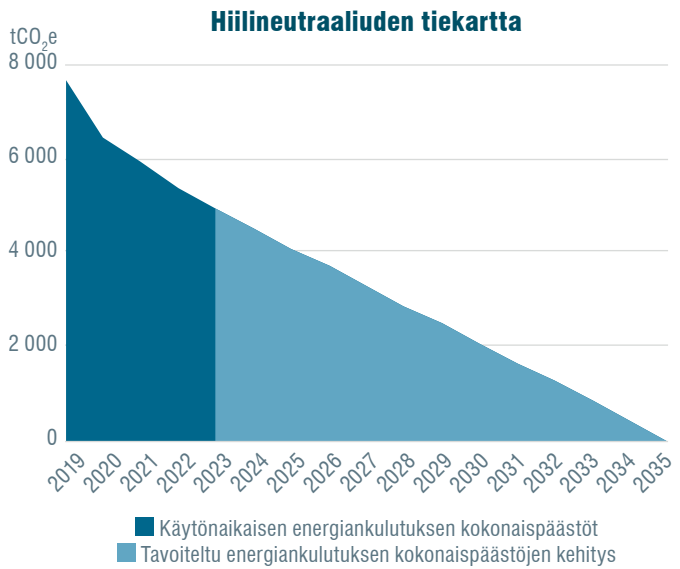
Hiilineutraaliuden tiekartta

Rahaston tavoitteena on saavuttaa **hiilineutraalius kiinteistöjen käytönaikaisen energiankulutuksen osalta vuoteen 2035 mennessä**. Vuonna 2022 asetettu tavoite tullaan sitomaan osaksi United Bankersille laadittavaa konsernitason ilmastotiekarttaa.

Hiilineutraaliustavoite tulee ohjaamaan rahaston toimintaa ja sijoitusvalintaa tulevina vuosina. Koska rahaston vaikutusmahdollisuudet ovat luonnollisesti pienemmät vähemmistöomisteisten kohteiden osalta, tulee rahasto jatkossa painottamaan enemmistöomisteisia kohteita salkussa. Iso osa rahaston kohteista on myös nettovuokrakohteita, joissa vuokralainen on itse vastuussa energian hankinnasta. Näissä kohteissa rahasto pyrkii vaikuttamaan vuokralaisen tekemiin energiavalintoihin aktiivisesti ja tukemaan tarvittavissa investoinneissa taloudellisesti. Rahasto ja ulkoiset managerit vastaavat muutosjohtamisen haasteeseen aktiivisella vuorovaikutuksella.

Hiilineutraaliutta tavoitellaan seuraavilla toimilla:

- Ensisijaisia toimia ovat kiinteistöjen **energiankulutuksen pienentäminen ja energiatehokkuuden parantaminen.** Aktiivinen kiinteistöjohtaminen ja vuokralaisyhteistyö ovat avainasemassa energiankulutuksen suhteen, ja energiatehokkuustoimenpiteitä kartoitetaan jo rahaston sijoitusprosessissa.
- Kiinteistöissä käytetyn energian tulee olla mahdollisimman vihreää kasvihuonekaasujen minimoimiseksi, **joten rahasto panostaa kohteissa uusiutuvan energian tuotantoon ja tukee vuokralaisia tarvittavissa investoinneissa.** Tavoitteena on päivittää kaikki energiasopimukset vihreiksi. Rahaston maantieteellinen hajautus mahdollistaa myös aurinkovoimaloiden lisäämisen erityisesti Tanskan ja Etelä-Ruotsin kohteissa.
- Koska kaikkia käytönaikaisen energiankulutuksen päästöjä ei ole mahdollista poistaa kulutusta pienentämällä tai siirtymällä vihreään energiaan, tulee rahasto kompensoimaan jäljelle jäävät päästöt luotettavan kumppanin avulla. Rahasto priorisoi kuitenkin muita toimia kompensoinnin sijaan.



BREEAM-ympäristösertifioinnit

KOHDE	SERTIFIKAATTI	TASO
NMK Næringseiendom AS	BREEAM In-Use	Excellent (Part 1)
K2 Eiendom AS	BREEAM In-Use	Very Good (Part 1)
KOy Paimion Green Field 1	BREEAM In-Use	Very Good (Part 1)
KOy Vanha Kaarelantie 33 A	BREEAM In-Use	Very Good (Part 1)
ME Real Estate Ljungby AB	BREEAM In-Use	Very Good (Part 1)
Oulun Ideapark	BREEAM In-Use	Very Good (Part 1) Very Good (Part 2)
Fastena Limhamn AB	BREEAM New Construction	Very Good

Kiinteistökohteiden ympäristösertifiointi on oleellinen osa rahaston vastuullisuustyötä. Seitsemällä rahaston kohteella on BREEAM-ympäristösertifikaatti, ja sertifioitujen kiinteistöjen määrää pyritään kasvattamaan vuosittain. Rahasto tavoittelee sertifioinnissa ylimpiä sertifikaattitasoja, jotka BREEAM-luokittelussa ovat ”Excellent” (ylin taso) ja ”Very Good” (toiseksi ylin taso). Sertifioinnin mahdollisuus selvitetään jokaisen kohteen osalta jo ennen sijoituspäätöksen tekemistä.

BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) on kansainvälinen kiinteistöjen ympäristöluokitusjärjestelmä, jonka avulla kiinteistöjä arvioidaan erilaisten ympäristöön liittyvien mittareiden avulla. BREEAM-sertifioinnin saanut kiinteistö täyttää siis vastuulliselle kiinteistölle asetetut kriteerit niin fyysisen rakennuksen kuin kiinteistön johtamisen näkökulmasta. BREEAM-sertifikaatti on aina kolmannen osapuolen varmentama ja voimassa useamman vuoden.

Rahaston kohteista kuudella on BREEAM In-Use -sertifikaatti, joka arvioi käytössä olevien rakennusten suorituskyvyn ja johtamisen ympäristövaikutuksia muun muassa vastuullisen hankinnan, materiaalien käytön, jätteiden kierrätyksen, energia- ja vesitehokkuuden sekä ilmastonmuutoksen hillinnän ja biodiversiteetin osa-alueilla. Luokituksen tavoitteena on vähentää rakennuksen käytönaikaisia ympäristövaikutuksia. Sertifiointi vaatii myös aktiivista yhteistyötä ja viestintää kiinteistön vuokralaisten kanssa asetettujen vastuullisuustavoitteiden saavuttamiseksi.

BREEAM®

Oulun Ideaparkille myönnettiin BREEAM In-Use -sertifikaatti vuonna 2022

Kauppakeskus Oulun Ideapark on rahaston toimintahistorian suurin yksittäinen sijoitus, joka hankittiin rahastoon vuonna 2021. Oulun Kuivasrannassa sijaitsevassa Ideaparkissa on vuokrattavaa pinta-alaa noin 23 550 m² ja lähes 50 liikettä. Rahaston tavoitteena oli hankinnan alkumetreiltä lähtien kiinteistökokonaisuuden sertifiointi, ja vuonna 2022 Oulun Ideapark saavutti BREEAM In-Use -ympäristösertifioinnissa tason ”Very Good”. Nykyinen sertifikaatti on voimassa vuoteen 2025 asti. Sertifiointiprosessi käynnistettiin esiselvityksellä, jonka perusteella tehtiin muun muassa seuraavat kehitystoimenpiteet:

- Kiinteistön valaistuksen modernisointi
- Sisäilman laadun seurannan parantaminen
- Sähköautojen latauspaikkojen lisääminen
- Vuokralaistyytyväisyyskyselyn toteuttaminen

Prosessin myötä Oulun Ideaparkin vastuullisuusstrategia ja energiatehokkuuden toimintasuunnitelma päivitettiin vastaamaan sertifioinnin edellyttämiä vastuullisuuden periaatteita. Colliers Finland vastasi prosessin läpiviemisestä esiselvityksestä auditointiin. Kehitystoimenpiteitä myös arvioitiin tiiviissä yhteistyössä kauppakeskusjohdon, omistajan ja kiinteistön varainhoitajan kanssa.

Kauppakeskusjohto yhdessä kiinteistönomistajan ja kiinteistökehityksestä vastaavan Avant Capital Partners Oy:n kanssa etsivät jatkuvasti keinoja pienentää koko kiinteistön energiankulutusta. Tästä hyvänä esimerkkinä on koko ulkovalaistuksen vaihtaminen LED-valaisimiin, joiden tuomat säästöt hiilidioksidipäästöissä vastaavat noin 50 henkilöauton vuosittaisia ajokilometrejä.



Yhteystiedot

Lisätietoa rahaston vastuullisuudesta antavat:



Jaakko Onali
salkunhoitaja
jaakko.onali@unitedbankers.fi



Mikko Hentinen
salkunhoitaja
mikko.hentinen@unitedbankers.fi



Seela Sinisalo
vastuullisuusjohtaja
seela.sinisalo@unitedbankers.fi



Hanna Kauppinen
ESG-analyytikko
hanna.kauppinen@unitedbankers.fi



United Bankers Oyj

Helsinki • Aleksanterinkatu 21 A • puh. 09 2538 0300 • **unitedbankers.fi**

Tässä katsauksessa esitetyt asiat ja informaatio perustuvat United Bankers -konsernin luotettavina pitämiin lähteisiin ja omiin arvioihin. Tämä ei kuitenkaan sulje pois virhemahdollisuuksia ja tietojen epätäydellisyyttä. Johtopäätösten perustana oleva informaatio voi muuttua nopeasti, ja United Bankers -konserni voi muuttaa näkemystään ilman eri ilmoitusta. United Bankers -konserni tai sen yhteistyökumppanit tai kukaan sen työntekijöistä ei vastaa raportin käytöstä aiheutuvista mahdollisista vahingoista. Mitään esityksen kautta saatavaa informaatiota ei pidä sellaisenaan käsittää rahoitusvälineen osto- tai myyntitarjoukseksi taikka muuksi kehotukseksi sijoitustoimenpiteisiin. Tehdessään sijoituspäätöksiä tai toimenpiteitä tulee lukijan perustaa ne omaan arvioonsa sijoituskohteesta ja siihen liittyvistä riskeistä.
UB:n rahastoja hallinnoi UB Rahastoyhtiö Oy. Rahastojen rahastoesitteet ja avaintietoasiakirjat ovat saatavilla osoitteesta www.unitedbankers.fi.