

Erikoissijoitusrahasto UB Pohjoismaiset Liikekiinteistöt

Vastuullisuuskatsaus 2024



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

 Kestävyysriskien tunnistaminen ja hallinta 10

 Ilmastoriskien tunnistaminen ja hallinta 11

Kiinteistösalkun vastuullisuuden kehitys 13

 Kulutustiedot: lämpö, sähkö ja vesi 13

 Kiinteistöjen jätetiedot 15

 Energiankulutuksen päästöt 16

 Hiilineutraaliuden tiekartta 17

 BREEAM-ympäristösertifioinnit 18

 Leppävaaralaisille tärkeän Kauppakeskus Gallerian vuokraus- ja ehostusprojekti 19

Yhteystiedot 20



UB Pohjoismaiset Liikekiinteistöt lyhyesti

SIJOITTAAPOHJOISMAISSA SIJAITSEVIIN KIINTEISTÖIHIN

Kiinteistövarallisuus:

508 MEUR

Sijoituskohteet:

30

AKTIIVINEN HAJAUTUS ERI KIINTEISTÖLUOKKIIN

Tavoitteena on tasainen hajautus eri kiinteistöluokkiin kuitenkin hyödyntäen markkinatrendejä



AMMATTITAITOINEN SALKUNHOITOTIIMI

Pitkä kokemus ja erityisosaaminen pohjoismaisesta kiinteistömarkkinasta

•

Lisäksi tiimiä tukevat United Bankersin korko- ja osakemarkkinoiden strategit

MAANTIETEELLINEN HAJAUTUS



49%



24%



16%



11%

VOU TUUINEN TUOTTOTAVOITE

7–9 %*

EU SFDR -LUOKITTELU: ARTIKLA 8**

Rahasto keskittyy kehittämään olemassa olevia kiinteistöjä

•

Tavoitteena käytönaikaisen energiankulutuksen hiilineutraalius vuoteen 2035 mennessä



Luvut 12/2024. *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 määrittää rahastoksi, joka edistää muiden tavoitteiden ohella ympäristöllisiä tai sosiaalisia tavoitteita tai näiden tavoitteiden yhdistelmää edellyttäen, että yritykset, joihin sijoitukset tehdään, noudattavat hyviä hallinto-käytäntöjä

Rahaston avainluvut*

508 Meur

KIINTEISTÖVARALLISUUS

57**

RAPORTOITAVAA KIINTEISTÖÄ

271 000 m²

YHTEENLASKETTU PINTA-ALA

303

VUOKRALAISTA

44,7 GWh

ENERGIANKULUTUS YHTEENSÄ

66 %

UUSIUTUVAN ENERGIAN OSUUS

23

KOhteessa VIHREÄ SÄHKÖ

14

BREEAM-SERTIFIOITUA KOHDETTA

*Vuoden 2024 luvut laskettu kiinteistöjen omistusosuuden mukaisesti. **Sisältää myös 2024 aikana myydyt kohteet.

Salkunhoitajan sanat

Vuodet 2023 ja 2024 olivat kiinteistömarkkinoilla vaikeita nousseiden korkojen vuoksi. Toisaalta elpymisen merkkejä nähtiin loppuvuonna 2024 Ruotsissa tehtyjen koronlaskujen myötä. Vaikuttaakin siltä, että transaktiovolyymiltaan vuosi 2023 jää heikoimmaksi, kun yhteen lasketaan kaikki Pohjoismaat. UB Pohjoismaiset Liikekiinteistöt -rahaston tuotto vuodelta 2024 oli nollan tuntumassa tai aavistuksen negatiivinen sarjasta riippuen.

Inflaatiopaineet ovat ainakin toistaiseksi hellittäneet, mikä on sallinut koronlaskut keskuspankeille. Tämä tukee osaltaan kiinteistömarkkinaa nousseiden rakennuskustannusten lisäksi. Tämä koskee ainakin olemassa olevaa tilakantaa.

Rahasto teki kaksi myyntiä vuoden 2024 aikana. Molemmat kohteet myytiin yli 10 %:n vuosituotolla (IRR) ja yli niiden sen hetkisen käyvän arvon. Rahasto teki myös yhden hankinnan viime vuoden aikana. Kaikki edellä mainitut transaktiot tehtiin Norjassa. Vuoden 2024 jälkimmäisellä vuosipuoliskolla näimme kiinteistömarkkinoilla selkeitä elpymisen merkkejä erityisesti Ruotsissa. Konkreettisesti nämä näkyivät rahaston kohteista tehdyissä tarjouksissa, jotka olivat jopa 10 % yli sen hetkisen arvostuksen. Taustalla vaikutti kiinteistöjen joukkovelkakirjamarkkina, joka aukesi uudelleen vuoden aikana. Käytännössä tämä tarkoitti, että kiinteistösijoitusyhtiöt saivat jälleen edullista rahaa markkinoilta. Erityisen suosittuja aiempien vuosien

**Vuoden 2024 aikana
saavutimme 14 BREEAM
ympäristösertifikaattia
vähintään arvosanalla
Very Good**

tavoin ovat olleet niin kutsutut vihreät lainat. Auenneen joukkolainamarkkinan seurauksena myös pankit näyttävät laskeneen marginaalejaan, vaikka esimerkiksi lainoitusasteissa on havaittavissa edelleen varovaisuutta.

Vähäisen transaktiovolyymin vuoksi olemme keskittyneet rahastossa entistä enemmän kohteiden kehittämiseen painottaen ympäristösertifiointia tai siihen liittyviä investointeja. Vuoden 2024 aikana saavutimme 14 BREEAM ympäristösertifikaattia vähintään arvosanalla Very Good. Teimme myös alkuvuodesta 2024 hiilitiekartan jokaisesta omistuksestamme. Se toimii myös yhtenä suuntaviivanamme, kun pohdimme strategiaamme muun muassa myytävien kohteiden osalta.

Rahasto osallistui vuonna 2024 kolmatta kertaa maailmanlaajuisen kiinteistöjen GRESB-vastuullisuusarviointiin, jossa rahasto sai tulokseksi kolme tähteä aiemman vuoden tavoin. Tavoitteenamme on nostaa vuoden 2025 arvosana neljään tähteen parantamalla muun muassa raportointikattavuutta.

Jaakko Onali

salkunhoitaja

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 energaintensiteetti
- 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. Vuonna 2024 United Bankersin kiinteistörahastot osallistuivat GRESB-arviointiin kolmatta kertaa.

Seuraavat YK:n kestävä 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 (pl. puolustus-teollisuus), kivihiilen tuotanto, uhkapelit tai aikuisviihde
- ✓ yhtiöt, joiden liikevaihdesta vähintään 25 % tulee kivihiilen käytöstä energiantuotannossa
- ✓ yhtiöt, joiden liikevaihdesta vähintään 25 % tulee öljyhieman kaivamisesta
- ✓ kansainvälisiä normeja (YK:n Global Compact) rikkovat yhtiöt

KESTÄVYYSRISKIEN HALLINTA

Rahasto arvioi sijoituskohteen kestävyysriskejä ja ilmastoriskejä osana sijoituspäätöksiään. Ennen sijoitusta kartoitetaan kohteen riskit sekä mahdollisuudet parannustoimenpiteisiin hyvän hallintotavan, talouden, kiinteistöjen teknisten ominaisuuksien ja ympäris-

tön näkökulmasta. Tunnistettujen riskien ja kehityskohteiden osalta laaditaan ratkaisusuunnitelma, mikäli katsotaan, että kyseisessä kohteessa on syytä parantaa joidenkin kestävyysriskien hallintaa. Toimenpiteet toteutetaan kiinteistön hallinnoinnin aikana ja kestävyysriskien kehitystä seurataan sijoituksen aikana.

Rahasto pyrkii valitsemaan sellaisia sijoituskohteita, joissa kestävyysriskit ovat hyvällä tasolla tai joissa rahaston on mahdollista parantaa kestävyysriskien hallintaa merkittävästi.



Kestävä kehitys osana kiinteistösijoittamista



Colliers Finland – kumppanimme kiinteistöjohtamisessa

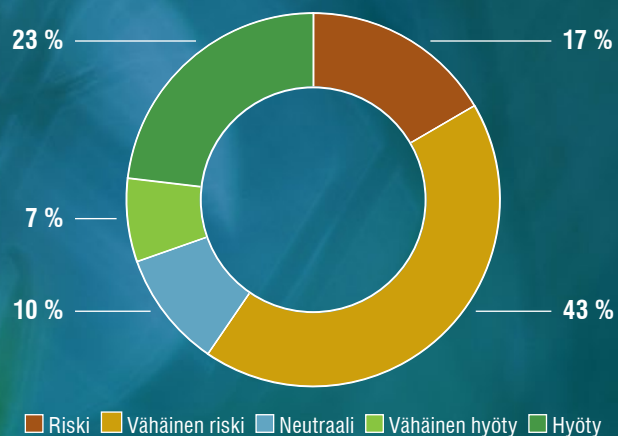
Rahaston omistamien kiinteistöjen päivittäisen toiminnan johtamisesta vastaa Colliers International -konserniin kuuluva Colliers Finland, joka on osa maailman johtavaa kiinteistöalan asiantuntija- ja neuvonantopalveluyritystä. United Bankers on halunnut painottaa managerin valinnassa toiminnan vastuullisuutta ja hyvää hallintotapaa. Yhteistyön myötä rahasto pystyy vastaamaan sijoittajien ja käyttäjien jatkuvasti kasvaviin odotuksiin kiinteistöjen kokonaisvastuullisuudesta, johon kuuluvat esimerkiksi ympäristövaikutukset ja sosiaaliset tekijät. Colliersin laaja kiinteistöalan asiantuntemus tukee rahaston vastuullisuustyötä myös laajemmin.

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

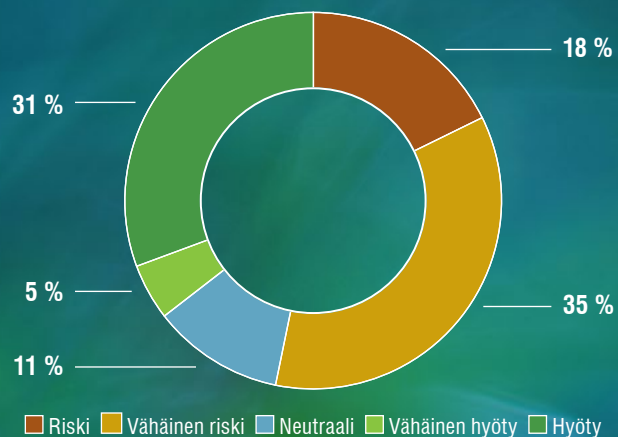
- Rahasto on asettanut **energiatehokkuustavoitteen**, joka kiinteistömanagerin tulee huomioida kiinteistöjen korjaustöissä ja muussa toiminnassa.
- Rahaston tai sen vuokralaisten kiinteistöihin toteuttamissa korjaushankkeissa sekä suurissa kehityshankkeissa **suositetaan kestäviä ja ympäristöystävällisiä 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.
- Kaikissa uudiskohteissa **noudatetaan rakentamisen turvallisuusvaatimuksia** ja rakentamisen laatukäsikirjaa. Rakentamisessa **suositetaan vähähiilisiä materiaalivalintoja**.



Kestävyyssriskien jakauma
(%-osuus kokonaispinta-alasta)



Kestävyyssriskien jakauma
(%-osuus kohteiden kokonaismäärästä)



KIINTEISTÖSALKUN VASTUULLISUUDEN JOHTAMINEN

Kestävyyssriskien tunnistaminen ja hallinta

Kestävyyssriskillä tarkoitetaan ympäristöön, yhteiskuntaan tai hallintotapaan liittyvää tapahtumaa tai olosuhdetta, jonka toteutumisella saattaisi olla sijoituksen arvoon kielteinen vaikutus. Kiinteistösijoitusten kestävyyssriskit voivat toteutuessaan esimerkiksi laskea vuokratuottoja, laskea sijoituskiinteistökohteen arvoa, nostaa kiinteistön hoito- ja korjauskuluja tai vaikeuttaa sijoituksesta irtautumista.

Rahaston kestävyyssriskien arvioinnissa otetaan huomioon kiinteistökohteiden ympäristö- ja sosiaalisiin näkökulmiin sekä kiinteistön arvoon ja kustannuksiin liittyviä tekijöitä. Näitä ovat muun muassa kiinteistön energiatehokkuus, energianlähteet ja päästökehitys, kiinteistön vuokralaisten toiminta, EU:n luokitusjärjestelmän mukaisuus, sertifiointit sekä alttius ilmatoris-keille. Lisäksi seurataan kiinteistömarkkinaa ja sen kehitystä. Näiden perusteella arvioidaan aiheuttavatko ympäristöön ja sosiaalisiin näkökulmiin liittyvät tekijät kiinteistökohteen arvoon ja tuottoon liittyviä riskejä. Lähestymistapa perustuu kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio JLL:n kehittämään metodologiaan.

Vuonna 2024 rahasto teetti ulkopuolisella asiantuntijaorganisaatiolla kattavan analyysin kiinteistörahaston kestävyyssriskeistä. Rahaston sijoituskohteista noin 53 %:iin (lukumäärän mukaan) kohdistui eriasteisia kestävyyssriskejä. Esimerkiksi alhainen energiatehokkuus tai käytetyn kaukolämmön runsaspäästöisyys nähtiin tietyntyyppisissä kohteissa riskinä kohteen arvo- tai tuottokehitykselle. Rahaston salkun kohteista 11 % oli kestävyyssriskien suhteen neutraaleja, jolloin ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyvät asiat eivät aiheuttaneet niissä riskejä tai tuoneet erityisiä hyötyjä. Rahaston salkusta 36 % hyötyi kestävyystekijöistä. Esimerkiksi kiinteistöjen sertifiointi, hyvä energiatehokkuus tai päästöttömät energiamuodot nähtiin asioina, jotka tietyntyyppisissä kohteissa nostivat kiinteistön arvoa tai esimerkiksi paransivat vuokrattavuutta.

Riskitarkastelun perusteella laadittiin myös toimenpide-ehdotukset siitä, kuinka kestävyyssriskien hallintaa parantamalla voidaan luoda lisäarvoa kiinteistökohteissa. Esimerkiksi energiatehokkuuden parantaminen ja kiinteistön sertifiointi voi tietyissä kohteissa pienentää kiinteistön kuluja ja samalla parantaa kiinteistön houkuttelevuutta vuokralaisten näkökulmasta. Tämä lähestymistapa kestävyyssriskien hallintaan mahdollistaa tehokkaan lisäarvon luomisen kestävyystekijöiden avulla.

Ilmastoriskien tunnistaminen ja hallinta

Ilmastoriskien ennakointi ja hallinta ovat osa aktiivista salkunhoitoa ja kiinteistöjen hallinnointia kiinteistörahastoissa. Tavoitteena on minimoida ilmastomuutoksesta johtuvia kustannuksia ja samalla pyrkiä hyödyntämään kiinteistöjen tuotto- ja arvonnousupotentiaalia mahdollisimman tehokkaasti.

Tyypillisesti ilmastoriskit voidaan jakaa kahteen eri tyyppiin. **Fyysiset riskit** kuvaavat ilmastomuutoksen etenemisestä seuraavia luonnonkatastrofeja ja sään ääri-ilmiöitä. Ne luokitellaan aikajänteen perusteella joko akuutteihin riskeihin (esim. metsäpalot ja tulvat) tai kroonisiin riskeihin (esim. merenpinnan nouseminen jäätiköiden sulamisen seurauksena). **Siirtymäriskit** ovat ihmisten ja yhteiskuntien vähähiiliseen elämäntapaan tähtäävien toimien synnyttämiä riskejä, joita markkinoilla syntyy esimerkiksi lainsäädännön, teknologian ja markkinoiden muutosten tai mainehaittojen seurauksena.

Rahaston sijoitusten ilmastoriskianalyysissa huomioidaan sekä fyysiset ilmastoriskit että siirtymäriskit. Siirtymäriskien arvioinnissa kiinteistöalalla painottuvat energiatehokkuuteen ja kasvihuonekaasupäästöihin liittyvät tekijät, sillä niihin liittyvä vaatimustaso ja sääntelyn vaatimukset kasvavat jatkuvasti. Fyysisten ilmastoriskien arvioinnissa painottuu esimerkiksi kohteiden altistuminen erilaisille tulville. Ilmastoriskien arvioinnissa käytetään kiinteistöalan asian- tuntijaorganisaatio JLL:n kehittämää metodologiaa. Siirtymäriskien arvioinnissa hyödynnetään muun muassa CRREM Carbon -arvointia määrittämään, kuinka kiinteistöt voivat sopeutua tulevaisuuden päästövähennystavoitteisiin. Lisäksi otetaan huomioon tietoja EU:n luokitusjärjestelmän mukaisuudesta, EPC-sertifioinneista sekä kiinteistökohteen päävuokralaisten toiminnasta ja siihen liittyvistä riskeistä. Fyysisten ilmastoriskien arvioinnissa otetaan huomioon EU:n luokitusjärjestelmässä listatut krooniset ja akuutit ilmastoriskit¹ ja niitä analysoidaan kohteen sijainnin ja mikrolokaation perusteella.

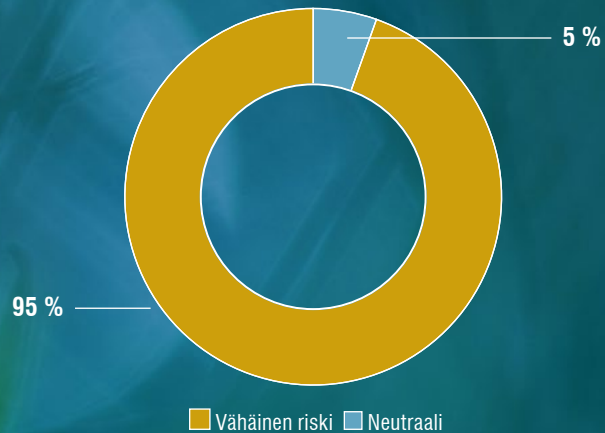
Analyysissa hyödynnetään julkisia kansallisia riskitietoja sekä IPCC:n RCP 8,5 skenaariota².

Menetelmän perusteella kullekin kiinteistökohteelle annetaan ilmastoriskiluokitus. Matalan riskin kohteissa ilmastoriskien hallinnoimiseksi ei tarvita aktiivisia toimenpiteitä. Keskiriskin kohteissa tarvitaan pieniä kiinteistökohtaisia toimenpiteitä. Korkean riskin kohteissa on riskitekijöitä, joiden toteutumisen ehkäisemiseksi on toimittava aktiivisesti. Vuonna 2024 rahaston sijoituskohteista suuressa osassa (38 %) siirtymäriskit olivat matalia, mutta 21 % altistui korkeille siirtymäriskeille. Tyypillisesti korkeana siirtymäriskinä nähtiin heikko energiatehokkuus ja siihen liittyvät asiat. Fyysisille ilmastoriskeille kohteista altistui vain 5 %. Tämä selittyy sillä, että Pohjoismaissa muun muassa sateiden ja tulvien vaikutukset rakennuksiin ja infrastruktuuriin otetaan huomioon melko kattavasti jo suunnitteluvaiheessa.

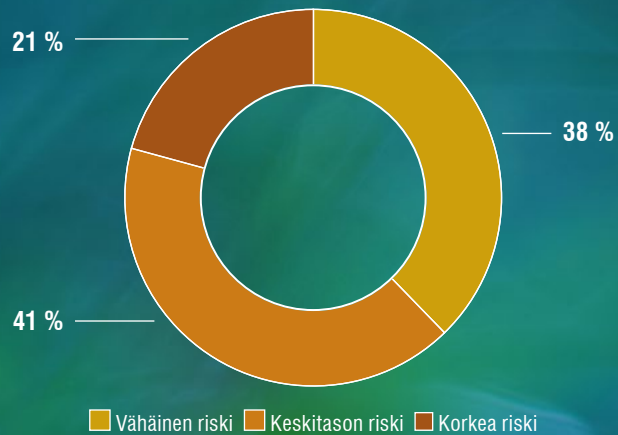
¹ EU:N LUOKITUSJÄRJESTELMÄN ILMASTORISKIT: LÄMPÖTILAAN LIITTYVÄT RISKIT: KROONISET RISKIT: Lämpötilan vaihtelut (ilma, makea vesi, merivesi), Lämpötilan muutos, Lämpötilan vaihtelut, Lämpöstressi, Meriveden happamoituminen, Ikiroudan sulaminen, Meriveden pinnan nousu. AKUUTIT RISKIT: Lämpöaalto. • TUULEEN LIITTYVÄT RISKIT: KROONISET RISKIT: Tuulen muutos. AKUUTIT RISKIT: Myrsky (mukaan lukien lumimyrskyt, pöly- ja hiekkamyrskyt), Sykloni, hurrikaani, taifuuni. • VETEEN LIITTYVÄT RISKIT: KROONISET RISKIT: Sateiden tai hydrologisten olosuhteiden vaihtelu, Maan eroosio, Meriveden suolapitoisuuden nousu, Vesipula, Maaperän eroosio, Tulvien uhka (rannikko-, joki-, sade- ja pohjavesitulvat). AKUUTIT RISKIT: Kuivuus, Rankkasateet (sade, raekuurot, lumisateet), Tulva (rannikko-, joki-, sade- ja pohjavesitulvat), Jäätikköjärven purkautuminen. • KIINTEISIIN MASSOIHIN LIITTYVÄT RISKIT: KROONISET RISKIT: Maaperän rapautuminen, Solifluktion (maapallon pinnan liikkuminen), Ikiroudan sulaminen. AKUUTIT RISKIT: Maanvyöry, Maaperän vaurioituminen, Maaperän liikkuminen. • MUUT RISKIT: AKUUTIT RISKIT: Metsäpalot, Tulvien aiheuttamat myrskyvauriot maalle ja rakennuksille, Alailmakehän ilmiöt, kuten tulvien lisääntyvät vaikutukset.

² RCP 8.5 (Representative Concentration Pathway 8.5) on yksi IPCC:n (Intergovernmental Panel on Climate Change) neljästä skenaarioista, joka kuvaa mahdollisia tulevaisuuden ilmastomuutoksen kehityspolkuja. RCP 8.5 edustaa niitä tulevaisuuksia, joissa päästöjen vähentäminen jää heikoksi tai on olematonta. Tässä skenaariossa globaalit lämpötilat nousevat merkittävästi vuosisatojen mittaan, ja skenaarion mukaan lämpötilan nousu voisi ylittää 4°C vuoteen 2100 mennessä verrattuna esiteolliseen aikaan. Tämä skenaario olettaa, että hiilidioksidipäästöt (CO₂) ja muut kasvihuonekaasut lisääntyvät jyrkästi, mikä johtaa vakaviin ilmastomuutoksen vaikutuksiin, kuten äärimmäisiin sääilmiöihin, merenpinnan nousuun ja ekosysteemien tuhoutumiseen.

Ilmatoriskit – altistuminen fyysisille ilmatoriskeille (%-osuus kohteiden kokonaismäärästä)



Ilmatoriskit – altistuminen siirtymäriskeille (%-osuus kohteiden kokonaismäärästä)



Ilmatoriskitarkastelun perusteella rahasto laatii keski- ja korkean riskin kohteille kohdekohtaisia toimenpide-ehdotuksia ja toimintasuunnitelmia, joiden avulla pyritään sekä parantamaan kohdekohtaista ilmatoriskienhallintaa että luomaan lisäarvoa kiinteistökohteissa. Siirtymäriskeille altistuvissa kohteissa toimenpiteet voivat olla esimerkiksi energiatehokkuuden parantamista tai energialähteiden vaihtoa vähäpäästöisempiin ja fyysisille ilmatoriskeille altistuvissa kohteissa esimerkiksi sadevedenohjauksen parantamista. Salkunhoitajilla on käytössään arviot ilmatoriskien vaikutusten suuruudesta kohdekohtaisesti.

Vuonna 2024 Rahaston kiinteistösalkun arvioinnissa käytetään myös [kansainvälistä kiinteistöalan vastuullisuuden GRESB-rahastoarviointia](#). Vuoden 2024 GRESB-arviointi sisältää useita ilmatoriskeihin keskittyviä kohtia käsittäen fyysisten riskien ja transitoriskien tunnistamisen ja käytännön vaikutusten arvioinnin kiinteistösalkussa. United Bankersin kiinteistörahastot osallistuvat arviointiin vuosittain.

GRESB

Global Real Estate Sustainability Benchmark on Hollannissa päämajaansa pitävä organisaatio, joka arvioi ja mittaa kiinteistöalan toimijoiden vastuullisuutta. Yksinkertaistettuna GRESB antaa sijoittajalle tietoa, miten rahasto suoriutuu ympäristön, yhteiskuntavastuun ja hyvän hallintotavan (ESG) näkökulmasta.

Vuosittain toteutettavassa GRESB-arvioinnissa kerätään kattavasti tietoa sekä kiinteistö- manageri- että omistajatasolta. Tietoja on kerätty jo pitkään esimerkiksi energiankulutuksesta ja CO₂ päästöistä, mutta nykyään selvitykseen kuuluvat myös muun muassa ympäristösertifikaatit, asiakastyytyväisyys, työntekijöiden hyvinvointi ja tietoturvallisuuskäytännöt.

Vuoden 2024 GRESB arvioinnissa UB Pohjoismaiset Liikekiinteistöt saavutti kolme tähteä pisteillä 76/100 vertailuryhmän keskiarvon ollessa 76 pistettä. Niin kutsutusta hallinnollisesta osiosta (eng. Management) UB Pohjoismaiset Liikekiinteistöt -rahasto sai lähes täydet pisteet (28/30). Suorituskykyosiossa (eng. Performance) rahasto saavutti 48/70 pistettä. Vuoden 2024 GRESB-arviointi ja datan keräys toteutettiin yhteistyössä SWECO:n ja Susteran kanssa.

Rahasto on vuoden 2025 arviointia varten tunnistanut selviä kehityskohtia, joita eteenpäin viemällä erityisesti edellä mainitusta suorituskykyosiosta pitäisi olla saavutettavissa korkeampi pistemäärä.



KIINTEISTÖSALKUN VASTUULLISUUDEN KEHITYS

Kulutustiedot: lämpö, sähkö ja vesi

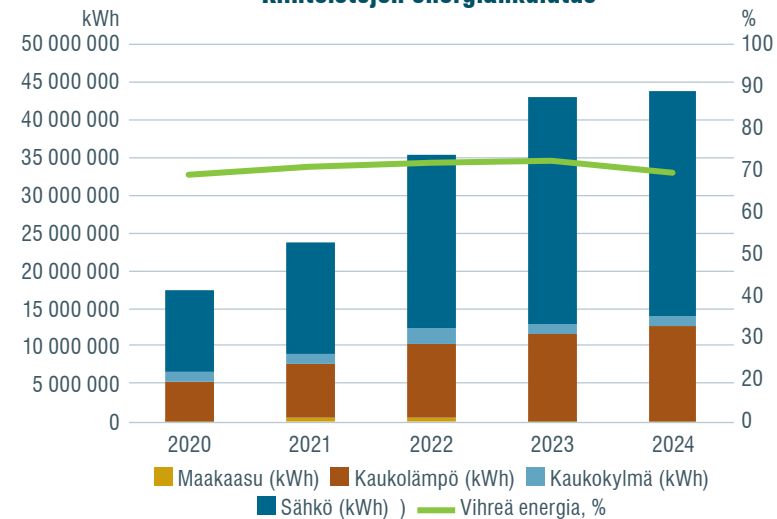
Kiinteistöjen energiankulutus muodostuu pääosin sähköstä, lämmöstä ja kaukokylmästä. Vaikka rahaston kohteiden kokonaisenergiankulutus kasvoi edellisvuoteen verrattuna kohteiden lukumäärän noustua, kiinteistöjen energiatehokkuutta mittaava energiantensiteetti jatkoi laskevalla uralla vertailuvuosiin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

Kiinteistöjen lämmitykseen käytettiin pääasiassa kaukolämpöä. Viidessä kohteessa lämmitys tuotettiin maakaasulla ja uusiutuvaa energiaa tuotettiin itse viidessä kiinteistössä. Sataprosenttisesti uusiutuvilla energianlähteillä tuotettua vihreää sähköä hankittiin 23 kohteeseen. Kiinteistöjen kokonaisenergiankulutuksesta lähes 66 prosenttia tuotettiin uusiutuvalla energialla. Rahasto pyrkii jatkuvasti kasvattamaan uusiutuvan energian osuutta lisäämällä kohteissa itse tuotetun uusiutuvan energian määrää.

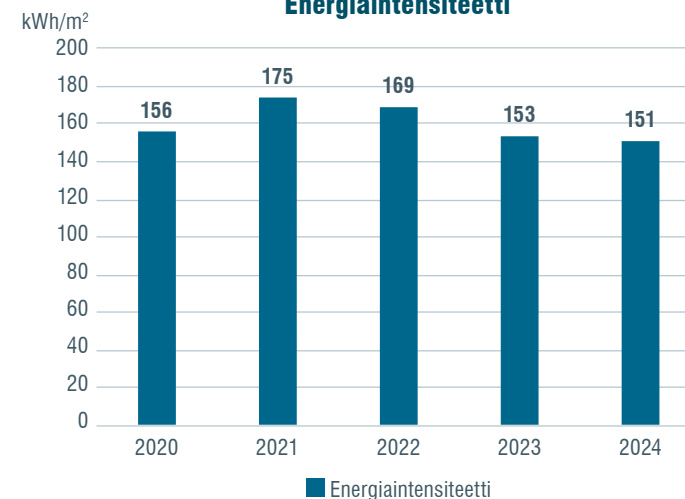
Rahaston sijoituskohteissa tehdään jatkuvasti energiatehokkuutta koskevia kartoituksia ja parannuksia (muun muassa aurinkovoimaloiden rakentaminen ja ilmanvaihtojärjestelmien uusiminen). Mikäli vuokralainen vastaa ensisijaisesti kiinteistön energiakustannuksista, voi rahasto sopia vuokralaisen kanssa takaisinmaksujärjestelystä, jossa rahasto tekee energiatehokkuusinvestoinnin vuokralaisen puolesta ja vastaavasti rahoittaa investointia perimällä korotettua vuokraa. Järjestely hyödyttää vuokralaista alentuneiden kokonaiskustannusten myötä.

Rahaston kiinteistöistä Kiinteistö Oy Leppävaaran Kauppiastalo liittyi vuonna 2019 [kiinteistöalan energiatehokkuussopimukseen \(TETS\)](#), jonka mukaisesti kiinteistöjen energiatehokkuutta parannetaan 7,5 prosenttia vuoden 2015 kulutustasosta vuoteen 2025 mennessä. Kohteessa tehdyillä voimassa olevilla energiatehokkuustoimenpiteillä on saavutettu energiansäästöä yhteensä 562,9 MWh/a, josta 58,6 MWh/a on sähkön ja 621,6 MWh/a lämmön säästöä. Saavutettu säästö ylittää kiinteistölle asetetun kokonaistavoitteen, joka on 226 MWh/a vuodelle 2025.

Kiinteistöjen energiankulutus



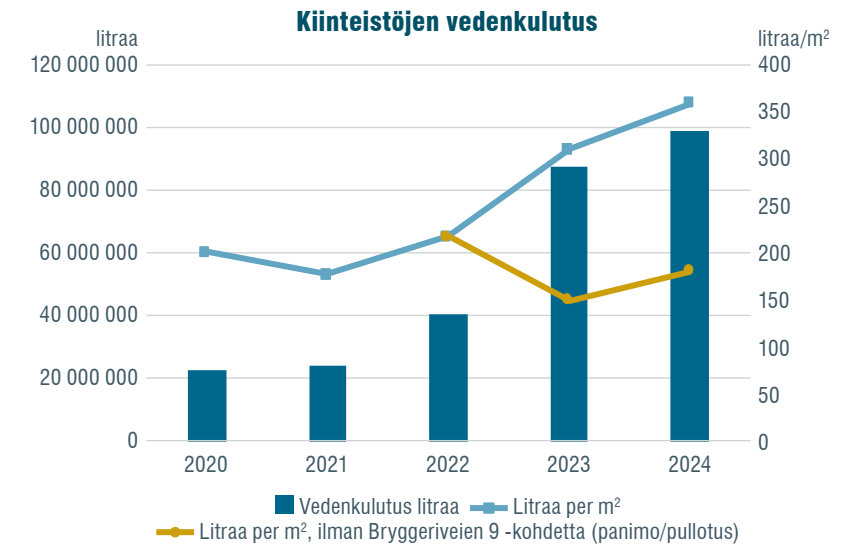
Energiantensiteetti



LASKENTAPERIAATTEET: Energiankulutuslukumat on laskettu rahaston omistusosuuden perusteella. Vuosien 2020-2022 vihreän energian prosenttiosuuden laskennassa luvut on laskettu kiinteistöjen osalta sataprosenttisesti eli lukuja ei ole suhteutettu rahaston omistusosuuteen. Uusiutuvan energian osuus on laskettu sijaintiperusteisesti.



Kiinteistöissä käytetyn veden ominaiskulutus (359 litraa per m²) nousi vuodentakaisesta tasosta (310 litraa per m²). Veden kulutuksen nousu johtui etenkin yksittäisen panimo-/pullotustoimialalla toimivan vuokralaisen huomattavasti normaalia suuremmasta vedenkulutuksesta. Tämä merkittävä ero vedenkulutuksessa on kuvattu kaaviossa.



LASKENTAPERIAATTEET: Vuoden 2024 lopulla rahaston omistuksessa oli 55 kiinteistöä (2023: 55). Kulutustiedot pyydettiin kaikilta kiinteistökohteilta riippumatta rahaston omistussuudesta tai ylläpitovastuusta. Lopulliset kulutustiedot saatiin yhteensä 47 kiinteistöltä (2023: 54). Kulutustiedot on laskettu kaikkien kiinteistöjen osalta rahaston omistussuuden mukaisesti. Vuoden 2022 raportoinnissa kulutuslukuja ei suhteutettu rahaston omistussuuteen vaan luvut raportoitiin kaikkien kiinteistöjen osalta sataprosenttisesti. Luvut eivät näin ollen ole keskenään vertailukelpoisia.

KIINTEISTÖSALKUN VASTUULLISUUDEN KEHITYS

Kiinteistöjen jätetiedot

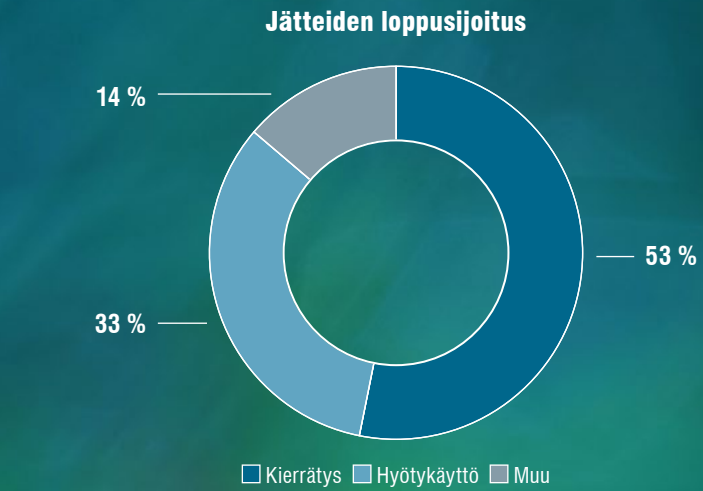
Kiinteistöjen jätehuollon parantaminen ja kierrätysasteen nostaminen ovat tärkeitä ajureita matkalla kohti kestävää kiertotaloutta. Rahaston omistamissa kiinteistöissä syntyi vuoden 2024 aikana jätettä noin 2 217 tonnia (2023: 2 712 tonnia), josta 53 prosenttia ohjautui kierrätykseen ja 33 prosenttia energiahyötykäyttöön. Vuonna 2024 rahaston jäte-seurannassa oli mukana 57 kiinteistöä, kun vuonna 2023 jätetiedot kerättiin 55 kohteesta. Jätetiedot eivät ole täysin vertailukelpoisia keskenään johtuen tietojen kattavuudessa tapahtuneesta muutoksesta.

Raportoidut jätetiedot on saatu kiinteistöjen käyttämien jäteyhtiöiden omista raportointijärjestelmistä, kiinteistö-managereilta ja suoraan jäteyhtiöiltä. Kohteiden keski-määräistä kierrätysastetta pyritään jatkossa parantamaan edelleen ja kerättävien jätelajien määrää kasvattamaan. Useimmissa kohteissa jätehuollon sopimus on vuokralai-sen vastuulla. Rahasto pyrkii nostamaan kerättävien jäte-lajien määrää ja kierrätysastetta kiinteistöissä käymällä aktiivista vuoropuhelua vuokralaisten kanssa.



LASKENTAPERIAATTEET: Vuoden 2023–2024 kokonaisjäteluvut on laskettu kiinteistöjen omistusosuuksien perusteella, eli luvut on suhteutettu rahaston omistusosuuteen. Vuonna 2022 raportoituja kokonaisjätelukuja ei suhteutettu rahaston omistusosuuteen vaan kulutusluvut raportoitiin kaikkien rahaston kiinteistöjen osalta sataprosenttisesti.

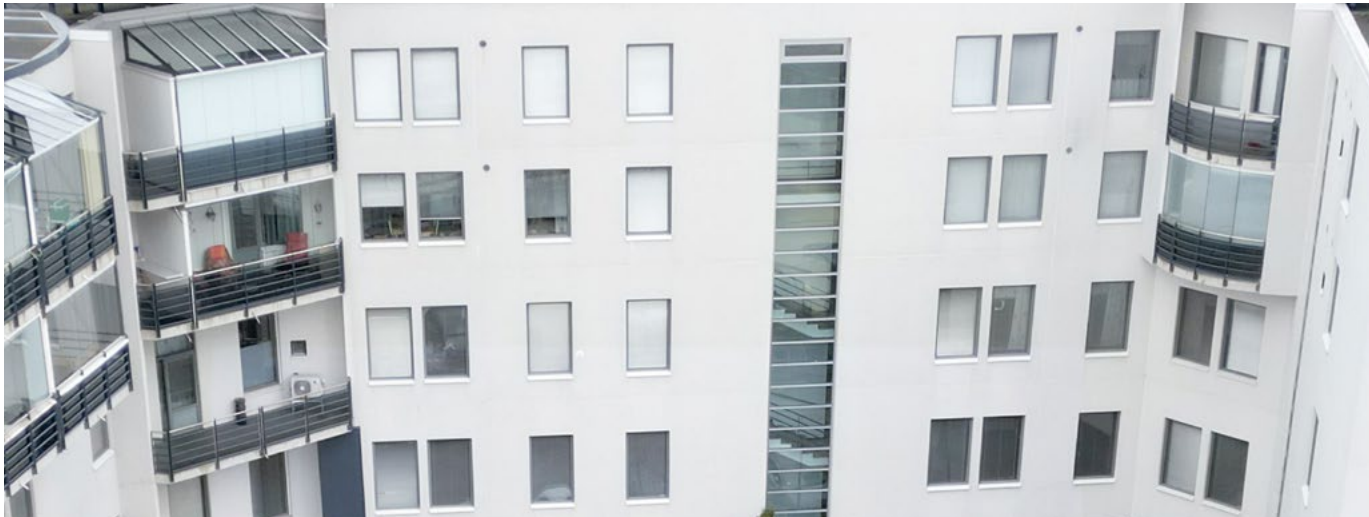
KIINTEISTÖJEN JÄTETIEDOT	2024	2023
Kokonaisjätemäärä	2 217 t	2 712 t
Kierrätysaste	53 %	42 %
Hyötykäyttöaste energiantuotannossa	33 %	27 %
Raportoitujen kiinteistöjen lukumäärä	39/57	49/55



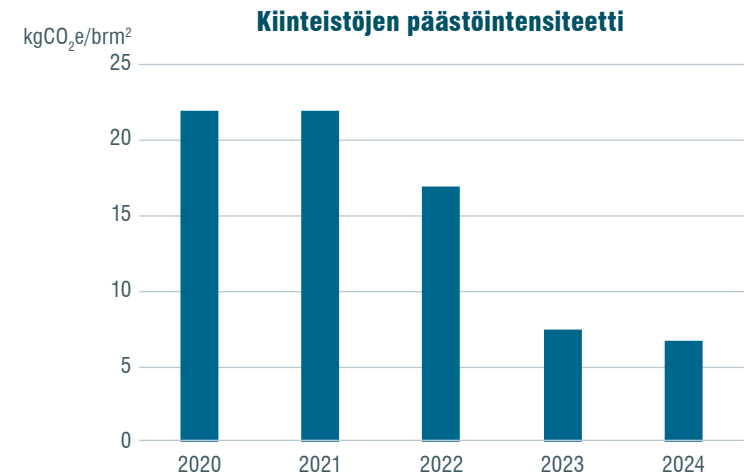
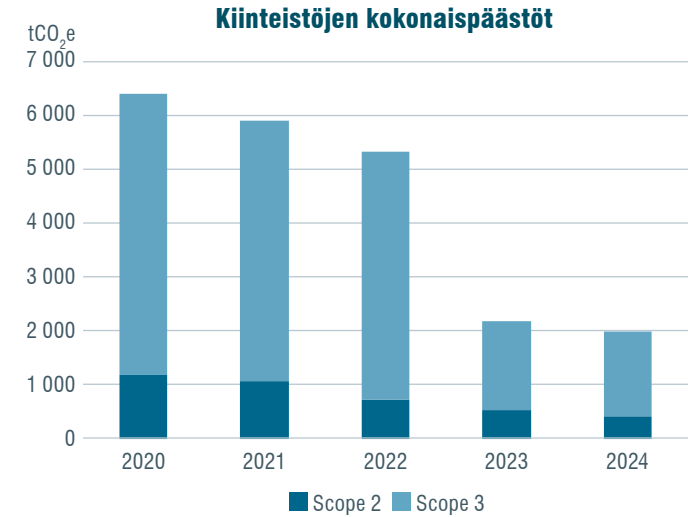
Energiankulutuksen päästöt

Rahaston kokonaispäästöt muodostuvat rahaston hallinnassa olevien bruttokohteiden (kiinteistömanageri vastaa lämmityksestä ja sähkön hankinnasta) Scope 2 -päästöistä ja nettokohteiden (vuokralainen vastaa lämmityksestä ja sähkön hankinnasta) Scope 3 -päästöistä. Rahaston kokonaispäästöt olivat vuonna 2024 noin 1 998 tCO₂e.

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 vuodelle 2023–2024 rahaston omistusosuuksien mukaisesti. Vuosina 2020–2022 kiinteistöjen päästöluvut laskettiin sataprosenttisesti, eli lukuja ei suhteutettu rahaston omistusosuuteen. 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. Kasviuonekaasupäästöt on laskettu sähkön ja kaukolämmön osalta käyttäen absoluuttisia kulutustietoja. Kiinteistöissä kulutetun energian lähteet on laskettu Energiaviraston ylläpitämän kansallisen sähkön ja lämmönjakaman mukaan. Kaukolämpö on laskettu Energiatoimiston kaukolämpötilaston mukaan.



Hiilineutraaliuden tiekartta

Rahaston tavoitteena on saavuttaa hiilineutraalius kiinteistöjen käytönaikaisen energiankulutuksen osalta vuoteen 2035 mennessä. Vuonna 2022 asetettu tavoite on sidottu osaksi United Bankersille vuonna 2023 laadittua konsernitason [ilmastotiekarttaa](#).

Hiilineutraaliustavoite huomioidaan rahaston päivittäisessä toiminnassa, ja se ohjaa sijoituspäätöksiä tulevana vuosina. Koska rahaston vaikutusmahdollisuudet ovat luonnollisesti pienemmät vähemmistöomisteisten kohteiden osalta, tulee rahasto jatkossa painottamaan enemmistöomisteisia kohteita salkussa. Merkittävä 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.

Oleellinen osa hiilineutraaliustavoitetta on kiinteistöjen päästöjen vuosittainen seuranta ja siihen perustuva päivitettävä hiilitiekartta, jonka avulla rahasto pystyy seuraamaan tavoitteen edistymistä. Vuoden 2024 aikana rahaston kiinteistökohteiden hiilipäästöjä tarkasteltiin kohdekohtaisesti. Salkunhoidolla on käytössään kohdekohtaiset tiedot siitä, miten kunkin kohteen päästöt vertautuvat

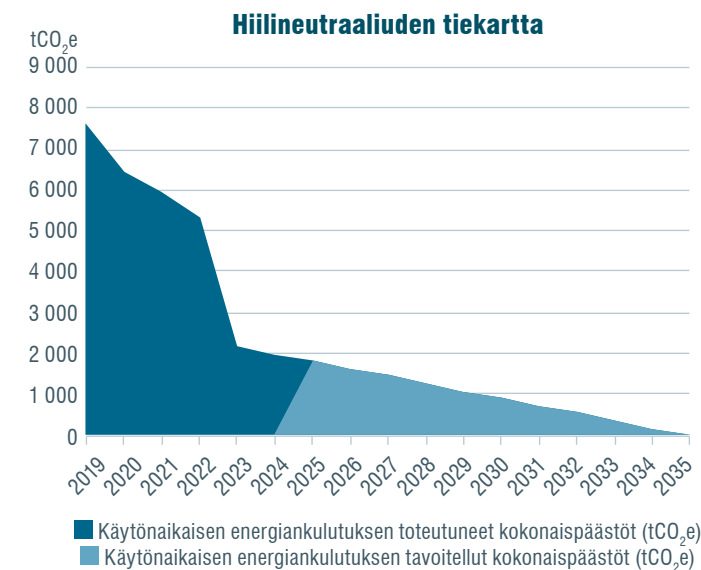
kiinteistöalan kohdetyyppikohtaisiin kansallisiin CRREM-päästövähennyspolkuihin. Analyysin perusteella noin 10 % rahaston kiinteistöalkun kohteista kaipa lisätoimenpiteitä saavuttaakseen CRREM-päästövähennyspolun tai pysyäksenn ennusteen mukaisissa päästötavoitteissa ennen vuotta 2035.

Kokonaisuutena rahasto on onnistunut pitkällä aikavälillä vähentämään kiinteistöjen käytönaikaisen energiankulutuksen kokonaispäästöjä ja päästöintensiteettiä.

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 kasviuonekaasujen minimoimiseksi, joten **rahasto panostaa kohteissa uusiutuvan energian tuotantoon ja tukee vuokralaisia tarvittavissa investoinneissa**. Tavoitteena on päivittää kaikki energiasopimukset vihreiksi.

- 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.



CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) on kansainvälinen ohjelma, joka auttaa kiinteistösijoittajia, -kehittäjiä ja -hallinnoijia arvioimaan sekä hallitsemaan kiinteistöalkujensa päästöjä ja ilmatoriskeitä. Ohjelma tarjoaa työkaluja, joiden avulla voidaan seurata ja ennakoita kiinteistön energiankulutuksen ja päästöjen kehitystä. CRREM on luonut kiinteistöalalle päästövähennystavoitteet ja -polut, jotka auttavat kiinteistön omistajia vähentämään hiilidioksidipäästöjään ja saavuttamaan ilmastoneutraaliuden pitkällä aikavälillä linjassa EU:n ilmastotavoitteiden ja vaatimusten kanssa.

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 (New Construction)
KOy Maskun Kankaisten Kauppatie 2	BREEAM In-Use	Very Good (Part 1)
Nordre Gate 4 AS	BREEAM In-Use	Very Good (Part 1)
Aquaticus Real Estate Ab	BREEAM In-Use	Excellent (Part 1)
H9 Offentlig Eiendom AS	BREEAM In-Use	Very Good (Part 1)
Devik Park Invest AS	BREEAM In-Use	Very Good (Part 1)
Hørsholm Kongevej 11B ApS	BREEAM In-Use	Very Good (Part 1)
Risavika Eiendomsinvest AS	BREEAM In-Use	Very Good (Part 1)

Kiinteistökohteiden ympäristösertifiointi on oleellinen osa rahaston vastuullisuustyötä. Vuoden 2023 lopussa kymmenellä rahaston kohteella oli BREEAM-ympäristösertifikaatti. Näiden lisäksi rahastolle myönnettiin kaksi uutta sertifikaattia heti vuoden 2024 alussa vuonna 2023 tehdyn työn tuloksena. Sertifioitujen kiinteistöjen määrää pyritään kasvattamaan joka vuosi. 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 yhdeksällä 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.



Leppävaaralaisille tärkeän Kauppakeskus Gallerian vuokraus- ja ehostusprojekti

Rahaston omistama kauppakeskus Leppävaaran Galleria on Leppävaaran juna-aseman pohjoispuolta palveleva lähiosakeskus. Kohteessa toimii muun muassa K-Supermarket sekä kuntosali. Gallerialla on ollut 80-luvulta asti tärkeä asema alueella ja se on kokenut vuosien aikana suuriakin muutoksia.

Rahasto on omistanut kohteen vuodesta 2016 ja yhtenä ostoperusteena oli erinomainen sijainti sekä Espoon kaupungin halu kehittää aluetta yhdeksi kaupungin suurimmaksi keskittymäksi. Toisin sanoen tämä on tarkoittanut sitä, että kohteeseen ei ole tehty merkittäviä peruskorjauksia vaan ajatuksena on ollut purkava lisärakentaminen. Suurimmat investoinnit ovat kohdistuneet energiatehokkaaseen jäähdytykseen sekä ilmanvaihtoon.

Kehittämiseen liittyvien viivästyksien vuoksi rahasto aloitti vuoden 2023 puolella Galleriassa projektivuokrauksen yhdessä näihin erikoistuneen Norteconin kanssa. Tavoitteena oli samanaikaisesti sekä remontoida sisätiloja että saada hyviä ankkurivuokralaisia kohteelle huomioiden alueen luonne ja tämän päivän trendit. Yksi kohteen merkittävimmistä vuokrauksista oli SPR:n avaama Kontti-konseptin mukainen myymälä. Kontissa myydään paljon kierrätystavaraa vaatteista päivittäisiin käyttötavaroihin. Vuokrausaste kauppakeskuksella on nyt 100 %.

Vuoden 2024 loppupuolella rahasto aloitti aulatilojen ehostuksen, kun vuokrausprojekti oli tullut päätökseen. Ehostus jatkuu vielä tätä raporttia kirjoittaessa vuonna 2025. Tuleva kauppakeskus tulee palvelemaan lähialuetta entistä paremmin vielä muutaman vuoden ajan, kunnes kehittäminen tulee jälleen ajankohtaiseksi.



Yhteystiedot

Lisätietoa rahaston vastuullisuudesta antavat:



Jaakko Onali
salkunhoitaja
jaakko.onali@unitedbankers.fi



Seela Sinisalo
vastuullisuusjohtaja
seela.sinisalo@unitedbankers.fi



United Bankers

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 unitedbankers.fi.