



Kiinteistö pääomarahastot

Vastuullisuusraportti 2021





Sisällysluettelo

Toimitusjohtajan katsaus	3
ICECAPITAL REAM Oy	4
ICECAPITAL Kiinteistöpääomarahastot	5
Vastuullisuusohjelma	6
BREEAM In-Use sertifiointi	7
Vihreä luotto sijoituskohteiden lainarahoituksessa	8
A – Energialuokan uudiskohde	9
Ilmastonmuutoksen hillintä	10
Energian ja veden kulutukset, energian päästöt	11
Lisätietoa	

Toimitusjohtajan katsaus

Vuonna 2021 maailmantalous oli koronaviruspandemian takia edelleen suuressa epävarmuuden tilassa. Maailman terveysjärjestö (WHO) luokitteli koronaviruksen pandemiaksi maaliskuun 11. päivä 2020. Tauti levisi ympäri maailmaa, mutta tartuntatilanteet muodostivat eroja sekä maiden välillä että maiden sisällä. Vuoden aikana tartuntamäärät ovat vaihdelleet suuresti sekä uudet virusvariantit ovat levinneet muuttaen siten jatkuvasti taudin uhkakuvaa.

Pandemiaan saatiin kuitenkin helpotusta loppuvuonna 2021, kun rokotukset etenivät hyvin monissa maissa ja taudin haitat terveydelle ja taloudelle pienentyivät. Tauti ei kuitenkaan osoittanut merkkejä suuremmasta heikentymisestä ja maailmanlaajuisesti riskit pysyivät edelleen koholla.

Kiinteistösijoitusmarkkinat toipuivat vuoden 2020 suhteellisen hiljaisesta jaksosta. Aktiviteetti kasvoi voimakkaasti vuoden 2021 loppua kohden ja transaktiovolyymi kasvoi. ICECAPITAL kiinteistöpääomarahastot toteutti myös historiansa suurimman transaktion, myymällä ICECAPITAL Housing Fund IV Ky –kiinteistöpääomarahastonsa CapManille. Myös kaupankäyntivolyymi asutosijoitusmarkkinoilla on kasvanut. Kansainvälisten sijoittajien kiinnostus asuntoihin jatkuu voimakkaana.

Koronaviruspandemian sekä kasvaneen asuntotuotannon myötä vuokrien kasvuvauhti on hidastunut ja vajaakäyttöasteet nousseet etenkin pääkaupunkiseudulla. Tämä herättää kysymyksiä asuntoihin keskittyviltä sijoittajilta. Lisääntynyt kilpailu markkinoilla sekä vuokra-asuntojen tarjonnan kasvu luo paineita hyvien sijoituskohteiden hankinnassa.

ICECAPITALin vuonna 2020 laatima vastuullisuusohjelma tuo kuitenkin kilpailukykyä ja fokusta kiinteistöpääomarahastojen liiketoimintaan. ICECAPITAL on kuluneen vuoden aikana jatkanut vastuullisuusohjelman mukaisesti toimenpiteiden toteuttamista rahastoissa ja sijoituskohteissa. ICECAPITAL on hankkinut Bonava Oy:ltä historiansa ensimmäisen sijoituskohteen jonka lämmönlähteenä tulee olemaan maalämpö. Olemme myös jatkaneet BREEAM In-Use sertifiointeja rahastojemme sijoituskohteiden osalta. Olemme myös neuvotelleet uusien sijoituskohteidemme osalta vihreän luoton kategorisoinnista.

ICECAPITAL tulee myös jatkossa kiinteyttämään entistä enemmän vastuullisuutta jokapäiväiseen toimintaan. Jatkamme uusien mahdollisuuksien etsimistä ja olemme luottavaisia siihen, että ICECAPITALin kiinteistöpääomarahastot tulevat sisällyttämään entistä enemmän ESG-kriteerejä sijoituksien ja toimintansa osalta. Vaikka tulevaisuuden näkymät ovat edelleen haasteelliset ja täynnä epävarmuuksia, olemme silti luottavaisia siihen, että pystymme luomaan yhdessä sijoittajien kanssa kestäviä ja ympäristöystävällisiä sijoituksia kiinteistömarkkinoille.

Wisa Majamaa

Toimitusjohtaja
ICECAPITAL REAM Oy



ICECAPITAL REAM Oy

ICECAPITAL tarjoaa kiinteistösijoitusmahdollisuuksia suljettujen kiinteistö-pääomarahastojen muodossa. ICECAPITAL REAM Oy toimii Ky-muotoisten suljettujen kiinteistö-pääomarahastojen toimiluvallisen vaihtoehtorahastojen hoitajana.

Yhtiön tehtävänä on vastata kiinteistöjen ostoista ja myynneistä, kiinteistöjen hallinnointi-, taloushallinto- ja vuokrauspalvelujen hankinnasta ja valvonnasta sekä kiinteistöomaisuuden arvon kasvattamisesta. Yhtiön palveluksessa on yhteensä kahdeksan sijoitus- ja kiinteistöalan ammattilaista.

Pääomarahastoliiketoiminta aloitettiin vuonna 2006 ja se keskittyy kiinteistöjen rakennuttamiseen ja kehittämiseen. ICECAPITAL on tähän mennessä perustanut yksitoista kiinteistö-pääomarahastoa, joiden yhteenlaskettu sijoituskapasiteetti nousee yli 2,8 miljardiin euroon. Tällä hetkellä meillä on neljä aktiivista vapaarahoitteisiin asuinkiinteistöihin Suomessa sijoitettavaa rahastoa. ICECAPITAL REAM Oy toimii kiinteistö-pääomarahastojemme toimiluvallisen vaihtoehtorahastojen hoitajana (AIFM).

ICECAPITAL REAM Oy lukuina

Henkilöstömäärä:	7
Rahastojen lukumäärä:	4
Investointikapasiteetti:	1,2 mrd €
Asuntojen lukumäärä	2 385



ICECAPITAL Kiinteistö-pääomarahastot

ICECAPITAL on toimintansa aikana perustanut yhteensä 11 asuntoihin sijoittavaa kiinteistö-pääomarahastoa. Aktiivisia rahastoja on tällä hetkellä neljä ja olemme irtautuneet yhteensä seitsemästä perustamastamme rahastosta. Rahastojen kohteet ovat pääosin uusia ja energiatehokkaita asuinkiinteistöjä.

ICECAPITAL Residential Property Fund I Ky

Vuonna 2014 ICECAPITAL perusti ensimmäisen valmiisiin asuinkiinteistöihin sijoittavan vaihtoehtorahaston. Rahasto on sijoittanut varansa alle 10 vuoden ikäisiin tai peruskorjattuihin vapaarahoitteisiin asuntoihin pääkaupunkiseudulla sekä Tampereen, Oulun, Jyväskylän ja Turun seudulla. Rahaston sijoituskapasiteetti on 115,0 Meur. Rahasto on täyteen sijoitettu.

ICECAPITAL Residential Property Fund II Ky

Vuonna 2019 ICECAPITAL perusti toisen valmiisiin sijoituskohteisiin sijoittavan kiinteistö-pääomarahastonsa. Rahasto sijoittaa yksittäisiin asuntoihin pääkaupunkiseudulla sekä muihin kasvukeskuksiin. Rahaston sijoituskapasiteetti on 165,0 Meur. Rahasto on täyteen sijoitettu.

ICECAPITAL Housing Fund V Ky

Rahasto on suomalaisiin asuinkiinteistöihin sijoittava kommandiittiyhtiömuotoinen vaihtoehtorahasto. Rahaston sijoituskapasiteetti on 460,0 Meur ja rahasto sijoittaa varansa vapaarahoitteisiin asuntoihin, jotka sijaitsevat pääosin pääkaupunkiseudulla. Rahasto on perustettu vuonna 2019 ja se on rakenteilla oleva rahasto. Rahaston ensimmäinen kohde valmistui maaliskuussa 2020, ja vuoden 2020 aikana on valmistunut yhteensä 9 kohdetta. Vuoden 2021 alussa on rakenteilla 7 kohdetta. Rahasto on täyteen sijoitettu.

ICECAPITAL Housing Fund VI Ky

Rahasto on suomalaisiin asuinkiinteistöihin sijoittava kommandiittiyhtiömuotoinen vaihtoehtorahasto, jonka sijoitusstrategiana on sijoittaa pääkaupunkiseudulla ja kehyskunnissa sijaitseviin uusiin, vapaarahoitteisiin kohteisiin. Rahasto on perustettu 18.12.2020. Vastuullinen toiminta ja energiatehokkaat ratkaisut tulevat olemaan entistä enemmän rahaston toiminnan fokuksessa. Rahaston sijoituskapasiteetti on 480,0 Meur. Rahasto tekee aktiivisesti sijoituksia.



Vastuullisuusohjelma

ICECAPITAL:n kiinteistösijoitusten vastuullisuusohjelma laadittiin vuoden 2020 aikana. Vastuullisuusohjelma sisältää ympäristönäkökulman, sosiaalisen vastuun sekä hyvän hallintotavan (ESG) ja asettaa tavoitteet ohjelmakaudelle 2021-2023. Tavoittelemme kiinteistösijoituksissamme hyvää asuin- ja elinympäristöä sekä kestävää ja energiatehokasta rakennuskantaa.

Vastuullisuusohjelman laatimisprosessissa käytiin läpi kiinteistösijoituksiin liittyvät toiminnot ja näissä kiinteistöjen aikaansaamat vastuullisuusvaikutukset - niin positiiviset kuin negatiiviset. Vastuullisuusohjelmaan on nostettu olennaisimmat ja vaikutuksiltaan merkittävimmät vastuullisuusnäkökohdat.

Vastuullisuustyössä ja ohjelman toteutuksessa on mukana koko henkilöstömme, sillä vastuullisuus nähdään osana normaalia toimintaa ja kuuluu kaikkien työntekijöiden työnkuvaan. Kuvassa on avattuna vastuullisuusohjelman keskeisiä teemoja.



BREEAM IN USE sertifiointi

ICECAPITAL Residential Property Fund I Ky

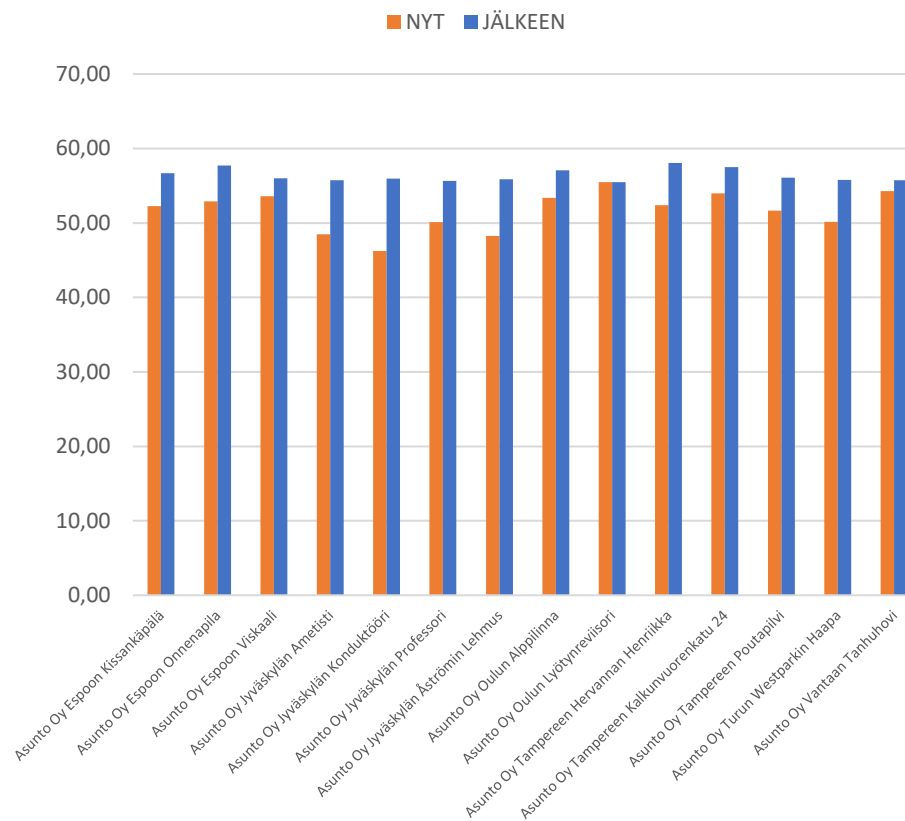
Vuonna 2014 ICECAPITAL perusti ensimmäisen valmiisiin asuin-kiinteistöihin sijoittavan vaihtoehtorahaston. Rahasto on sijoittanut varansa alle 10 vuoden ikäisiin tai peruskorjattuihin vapaarahoitteisiin asuntoihin pääkaupunkiseudulla sekä Tampereen, Oulun, Jyväskylän ja Turun seudulla.

ICECAPITAL on yhdessä REALIA Managementin kanssa aloittanut ICECAPITAL Residential Property Fund I Ky –rahaston kohteiden BREEAM In-Use sertifiointin. Kohteisiin tehdään ensin esiselvitys sertifiointiprosessin mukaisesti, jonka jälkeen jokaisesta kohteesta esitetään parannustoimenpiteet korkeamman BREEAM In-Use arvosanan saamiseksi.

ICECAPITAL Residential Property Fund I Ky:n esiselvitykset toteutettiin syksyn 2021 aikana. Parannustoimenpiteitä käytiin yhdessä läpi ja tehtävistä parannuksista laadittiin toteutussuunnitelma. Parannusehdotukset koostuivat muun muassa vedensäästöön ja kiinteistövalaistukseen liittyvistä investoinneista. Lisäksi päätettiin asentaa vuotoseurantalaitteet asuntoihin. Parannuksien jälkeen esimerkiksi kiinteistöjen säästöt vedenkulutuksessa ovat 5-35 % luokkaa ja lisäksi säästöä syntyy myös lämpöenergiassa. Kiinteistövalaistuksissa hehkulamppujen vaihto led-valoihin on järkevää energiansäästöön ja lamppujen harvemman vaihdon näkökulmasta.

Parannustoimenpiteiden jälkeen ICECAPITAL Residential Property Fund I Ky rahaston kohteiden BREEAM In-Use pisteet saadaan nostettua GOOD tasolta (keskim. 51,65 pistettä) VERY GOOD tasolle (keskim. 56,38 pistettä).

ICECAPITAL Residential Property Fund I Ky BREEAM IN USE pisteytys



Vihreä Luotto sijoituskohteiden lainarahoituksessa



ICECAPITAL on vastuullisuusohjelman myötä keskittynyt myös sijoituskohteiden rahoituksen neuvotteluissa vastuullisuusteemojen sisällyttämiseen lainarahoituksessa. Tämän seurauksena ICECAPITAL on neuvotellut usealle ICECAPITAL Housing Fund V Ky rahaston kohteelle ns. "Vihreän Luoton". Vastuullisen sijoittamisen suosion ja edellytyksien kasvaessa ovat luotonantajat myös tuoneet esille vastuullisuutta tukevia käytäntöjä. Yksi näistä on ns. Vihreä Luotto. Luotto on luonteeltaan vastaavanlainen kuin muut velkarahoituksella saatavat pitkäaikaiset rahoitukset mutta ne sisältävät vastuullisuuteen linkitettyjä ehtoja. Jotta Vihreää Luottoa koskeva vihreä käyttötarkoitus täyttyisi, voidaan sijoituskohteelle asettaa esimerkiksi ehtoja jotka liittyvät kohteen energialuokkaan tai kohteelle voidaan edellyttää sertifiointia. Sijoittajalle Vihreän Luoton etu on vastuullisuuden lisäksi myös lainan kustannuksissa sekä lainan muissa ehdoissa.

A-energialuokan uudiskohde

ICECAPITAL Housing Fund V Ky on solminut sopimuksen Bonava Oy:n kanssa A-energialuokan uudiskohteen rakentamisesta Helsingin Postipuiston alueelle. Postipuiston uusi noin 5 700 asukkaan kaupunginosa rakentuu Pasilaan pohjoispuolelle. Alueelta on noin kilometri Ilmalan sekä Käpylän asemille ja kaksi kilometriä Pasilan keskukseen. Rakennussuunnitelmassa korostuvat selkeät arkkitehtoniset ratkaisut, joustava asuminen sekä palveluiden luominen ja muunneltavuus niin asumisessa kuin ympäristössä. Uudiskohteiden osalta tullaan hyödyntämään vähähiilisiä ratkaisuja kuten esimerkiksi lämmönlähteenä, maalämpöä.

Maalämpö on tehokas ja ympäristöystävällinen energiamuoto, jonka käyttöönotto tarkoittaa asukkaille kustannustehokasta, hintavakaata, paikallista ja vähäpäästöistä energiaa. Riippuen taloyhtiön sähkösopimuksesta sekä talon energiatehokkuudesta maalämpö lämmitysmuotona pienentää rakennuksen elinkaarenaikaisia ilmastopäästöjä 15–30 prosenttia. Olemassa olevan tutkitun tekniikan ansiosta maalämpö on myös toimintavarma energian lähde.

Kohde on ICECAPITALille ensimmäinen A-energialuokan kohde. Bonavan kanssa toteutettava Helsingin Lähetä 2 tukee myös ICECAPITALin vastuullisuusohjelman asettamia tavoitteita.



Ilmastonmuutoksen hillintä

ICECAPITAL Housing Fund VI Ky

ICECAPITAL perusti joulukuussa 2020 (18.12.2020) kuudennen (6) suomalaisiin asuinkiinteistöihin sijoittavan kommandiittiyhtiömuotoisen vaihtoehtorahaston. Rahaston sijoitusstrategiana on sijoittaa pääkaupunkiseudulla ja kehyskunnissa sijaitseviin uusiin, vapaarahoitteisiin kohteisiin. Vastuullinen toiminta ja energia-tehokkaat ratkaisut tulevat olemaan entistä enemmän rahaston toiminnan fokuksessa. Vastuullisuus- ja ympäristökriteerit täyttävät investoinnit ovat nykysijoitusympäristössä rahoituksellisesti paremmassa asemassa. Kriteerit täyttävien hankkeiden mahdollisuus niin sanottuun Green Bond-rahoitukseen lisää rahoituksen saatavuutta. Vihreä luotto taas mahdollistaa alhaisemman marginaalitason ja edullisemmat rahoitusehdot sijoituskohteille. Aktiivisuus vastuullisten toimintatapojen ja energiatehokkaiden ratkaisujen kehittämisessä vahvistaa kumppanuutta rakennusliikkeiden kanssa ja edesauttaa kustannustehokkaiden hankkeiden läpivientiä kaavoituksessa ja rakennuslupaprosessissa sekä tontinhankinnassa.

ICECAPITAL Housing Fund VI Ky on ICECAPITALin kiinteistö pääomarahastojen historiassa ensimmäinen rahasto, jossa ilmastonmuutoksen hillintää varten on luotu oma strategia. Rahaston ilmastostrategia pitää sisällään seuraavat kohdat:

Rahaston sijoituskohteet tulevat täyttämään toisen seuraavista ympäristövaatimuksista:

- a) Rahaston kohteiden kiinteistösähkö on tuotettu hiilivapaasti (eli on CO₂-päästötöntä) vuoteen 2025 mennessä ja lämpö vuoteen 2030 mennessä, tai
- b) Rahaston kohteista vähintään 80%:lla on ympäristösertifikaatti, jonka luokitus on vähintään keskitasoa tai sitä parempi (esimerkiksi BREEAM in Use taso "very good" tai vastaava sertifikaatti).



Energian ja veden kulutukset, energian päästöt

Kokonaiskulutukset pienentyneet kannan vähentymisen myötä

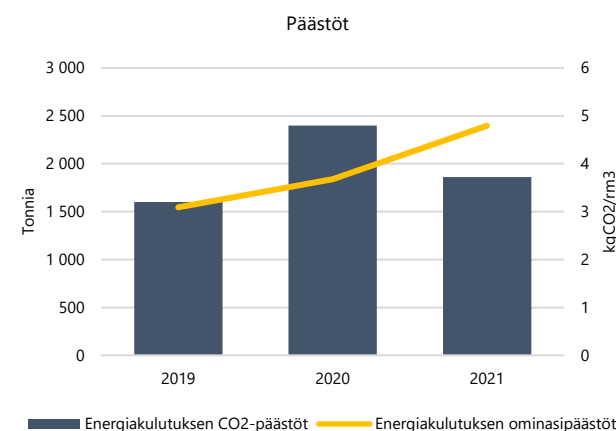
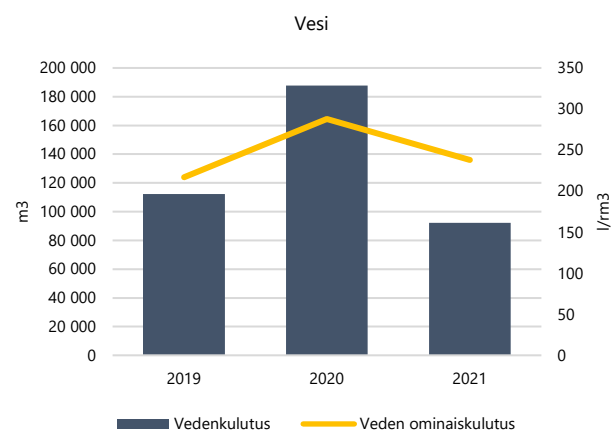
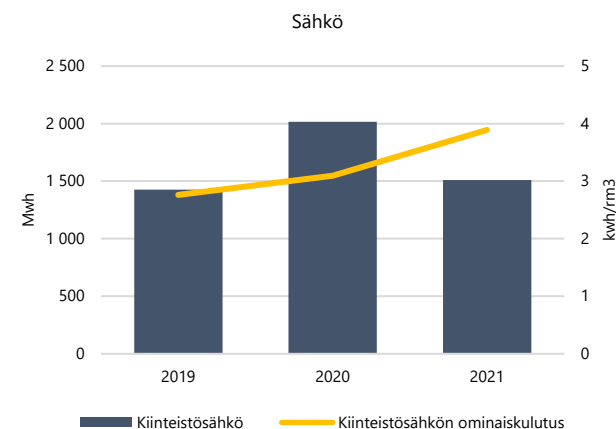
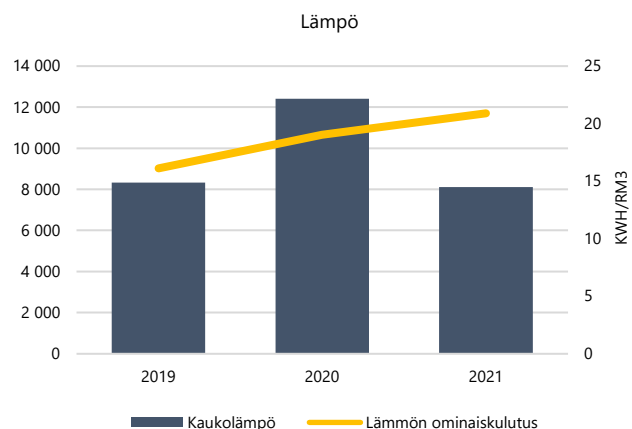
Kiinteistöjemme kokonaiskulutukset ovat laskeneet johtuen kiinteistökantamme merkittävästä vähennyksestä. Kokonaiskulutuksissa on ilmoitettu kaikkien kiinteistöjen kaikki mitattu kulutus. Lämmön kulutuksessa käytetään absoluuttisia, sääkorjaamattomia lukuja. Sähkön kulutuksessa on ilmoitettu kiinteistösähkö, eli asuntojen sähkönkulutus ei sisälly lukemaan. Kulutuksiin sisältyy myös osan vuotta omistuksessa olleet kohteet (pois lukien ICECAPITAL Housing Fund IV Ky).

Ominaiskulutukset nousussa lämmön ja sähkön osalta

Ominaiskulutukset kertovat kohteiden kulutuksen kehitystä tilavuuteen verrattuna. Kohteiden ominaiskulutukset nousivat lämmön ja sähkön osalta, mikä johtuu siitä, että kiinteistökanta väheni huomattavasti tarkastelujakson aikana. Ominaiskulutuksissa on mukana vain kiinteistöt, joiden osalta koko vuoden kuukausikulutukset ovat saatavilla. Lämmön kulutuksena on käytetty sääkorjattua kulutusta.

Päästöjen laskentaperiaatteet

Päästölaskennassa on käytetty lähtötietona kiinteistöjen absoluuttisia kokonaiskulutuksia. Päästökertoimina on käytetty kaukolämmön osalta Motivan keskimääräistä kaukolämmön tuotannon päästökerrointa. Kiinteistösähkön osalta on käytetty Energiaviraston ilmoittamaa jäännösjakaumaa. Kaikkien vuosien osalta on käytetty vuoden 2020 päästökerrointa.





Lisätietoja

ICECAPITAL REAM Oy
Thomas Hägglund
Sijoituspäällikkö, ESG -asiantuntija
thomas.hagglund@icecapital.fi
+358 40 171 4401
Kluuvikatu 3, (7 krs.)
00100 Helsinki

