





Sisällysluettelo

Toimitusjohtajan katsaus	3
ICECAPITAL REAM Oy	4
ICECAPITAL Kiinteistöpääomarahastot	5
Vastuullisuusohjelma	6
Kiinteistöpääomarahastot lukuina	7
Tiekartta kohti hiilineutraalimpaa kiinteistökantaa	8
Päästöt sekä energian ja veden kulutukset	9
Lisätietoa ja liitteet	

Toimitusjohtajan katsaus

Vuosi 2022 oli vaihderikas Kiinteistösisjoitusten osalta. Suomen talous aloitti vuoden 2022 hyvässä vireessä. Koronakriisin aikana patoutunut kysyntä vauhditti rakennusalan näkymiä sekä vuokramarkkinoiden kysyntää. Työllisyys parani Suomessa merkittävästi ja työttömyysaste oli laskussa.

Kuluttajahintainflaatio kiihtyi nopeasti erityisesti Yhdysvalloissa, mutta myös Euroopassa. Inflaatio näyttikin tulevan talousmaailman suurimmaksi keskusteluaiheeksi alkuvuonna 2022.

Näkymät muuttuivat kertaheitolla synkemmäksi helmikuussa 2022, Venäjän hyökättyä Ukrainaan. Venäjän hyökkäyssodan tuomat huolet heijastuivat nopeasti markkinoille. Venäjää kohtaan asetetut pakotteet iskivät nopeasti esimerkiksi energia hyödykkeiden markkinahintoihin. Huolet korkeasta inflaatiosta ja nousevista koroista vaikutti merkittävästi kuluttajien luottamukseen, joka laski alemmalle tasolle kuin missään vaiheessa koronapandemiaa.

Kiinteistösisjoitusmarkkinoita hiljensivät lukuisat makrotaloudelliset haasteet sekä epävarmuus, erityisesti inflaatio ja nouseva korkotaso. Pitkäkestoinen inflaatio johti korkojen nousun tasolle, jota ei ole nähty viimeiseen 15 vuoteen.

Korkojen noususta sekä niiden kehityksen vaikeasta ennustettavuudesta kärsi erityisesti kiinteistösektori, sillä sijoitukset ovat usein velkavivutettuja. Vaikutus näkyi ennen kaikkea lainarahan kallistumisena sekä alentuneena LTV-tasona.

Vieraan pääoman kokonaiskustannuksen noustessa 4–6 %:n tasolle, nähtiin selvä hiljentyminen kiinteistösektorin transaktioissa. Syiksi muodostui aktiivisten sijoittajien puute, jotka olivat valmiita ostamaan kiinteistöjä alle rahoituskustannusten olevilla tuottovaatimuksilla. Tämä merkitsi myös hinnoittelumuutosta kiinteistösisjoituksien osalta. Myös LTV-tasojen lasku on tehnyt oman pääoman tuottoyhtälöstä hankalan.

Näkymät vuodelle 2023 ovat hieman positiivisemmän kehityksen puolelle kallistuvia. Suomen Pankki ennustaa Suomen taloudelle lievää taantumaa vuodelle 2023 ja tämän jälkeen hidasta kasvua vuodelle 2024. EKP:n koronnostojen odotetaan hidastavan inflaatiota ja sitä kautta rauhoittavan markkinakorkojen nousua.

Inflaatio- ja korkoennusteet ovat edelleen merkittävässä asemassa kiinteistösisjoitussektorilla.

Kuluneen vuoden aikana, ICECAPITAL on uudistanut vastuullisen sijoittamisen politiikkaansa. Vastuullisuus on osa ICECAPITALin jokapäiväistä työtä ja vastuullisen sijoittamisen politiikkaa tarkastetaan joka vuosi ja päivitetään tarvittaessa vastaamaan nykyaikaisia vaatimuksia ja toimintatapoja. ICECAPITAL on myös kuluneen vuoden aikana päivittänyt tarjoamaansa vastuullisen sijoittamisen sijoittajainformaatiota verkkosivuillaan, vastaamaan EU:n tiedonantoasetuksen mukaisia vaatimuksia. Jatkossa SFDR:n artikloiden mukaiset julkaistavat tiedot löytyvät ICECAPITALin verkkosivuilta.

ICECAPITALin vastuullisuustyö tulee edelleen jatkumaan vuonna 2023. Investointien osalta tulemme kiinnittämään entistä enemmän huomiota ympäristöasioihin, muun muassa kohteiden energiatehokkuuteen. Hankittujen kohteiden osalta tullaan myös kartoittamaan mahdollisuudet päästöttömän lämmitys- ja sähköenergian hankinnalle. Tavoitteena on myös koko kiinteistökannan BREEAM In-Use sertifiointi.

Haluamme kiittää sijoittajiamme ja kumppaneitamme kuluneesta vuodesta ja tulemme aktiivisesti ICECAPITALissa jatkamaan työtämme vastuullisen kiinteistösisjoittamisen parissa.

Wisa Majamaa

Toimitusjohtaja

ICECAPITAL REAM Oy

ICECAPITAL tarjoaa kiinteistösijoitusmahdollisuuksia suljettujen kiinteistöpääomarahastojen muodossa. ICECAPITAL REAM Oy toimii Ky-muotoisten suljettujen kiinteistöpääomarahastojen toimiluvallisena 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 ICECAPITALilla on neljä aktiivista vapaarahoitteisiin asuinkiinteistöihin Suomessa sijoittavaa rahastoa. ICECAPITAL REAM Oy toimii kiinteistöpääomarahastojemme toimiluvallisena vaihtoehtorahastojen hoitajana (AIFM).

ICECAPITAL REAM Oy lukuina

Henkilöstömäärä:	7
Rahastojen lukumäärä:	4
Hallinnoitavat varat:	716 Milj.€
Asuntojen lukumäärä	3 039



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. 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. Rahasto on täyteen sijoitettu.

ICECAPITAL Housing Fund V Ky

Rahasto on suomalaisiin asuinkiinteistöihin sijoittava kommandiittiyhtiömuotoinen vaihtoehtorahasto. 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 2022 loppuun mennessä rahastolle on valmistunut yhteensä 29 kohdetta. Rahaston viimeiset sijoituskohteet valmistuvat vuoden 2023 aikana. 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. 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. Tulemme päivittämään vastuullisuusohjelmaa seuraavan kerran vuonna 2024.

Hyvä hallintotapa

Vastuulliset hankinnat

Työllistyvyys ja
verojalanjälki

Läpinäkyvä ja vastuullinen toiminta

Vuokralaisten
sisäänottoprosessi

Vastuullisuusraportointi

Sisäilma-asiat

Ilmastomuutoksen hillintä

Uusiutuva energia ja
energiatehokkuus

Vähähiilinen energia

Vuoropuhelu
rakennusliikkeiden kanssa

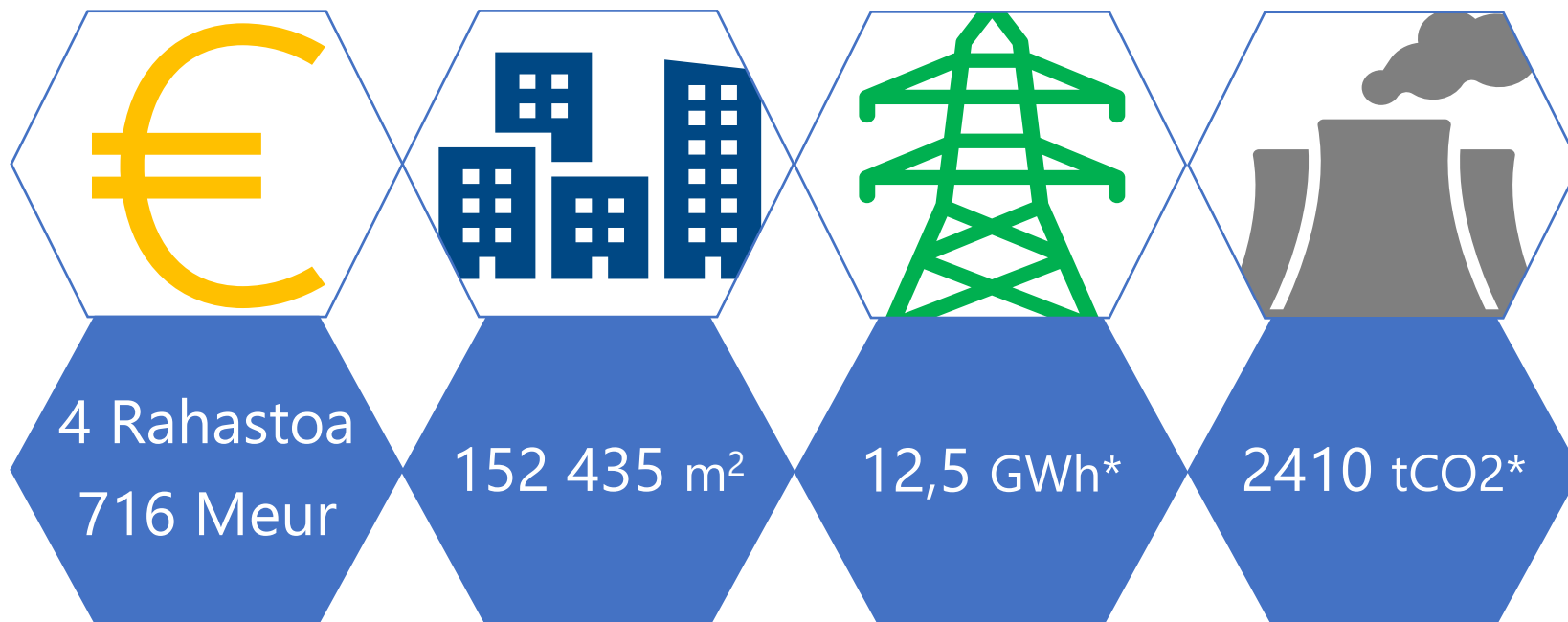
Työmaiden
ympäristövaikutukset

Vedensäästö ja jätehuolto

Sähköautojen latauspisteet

Biodiversiteetti

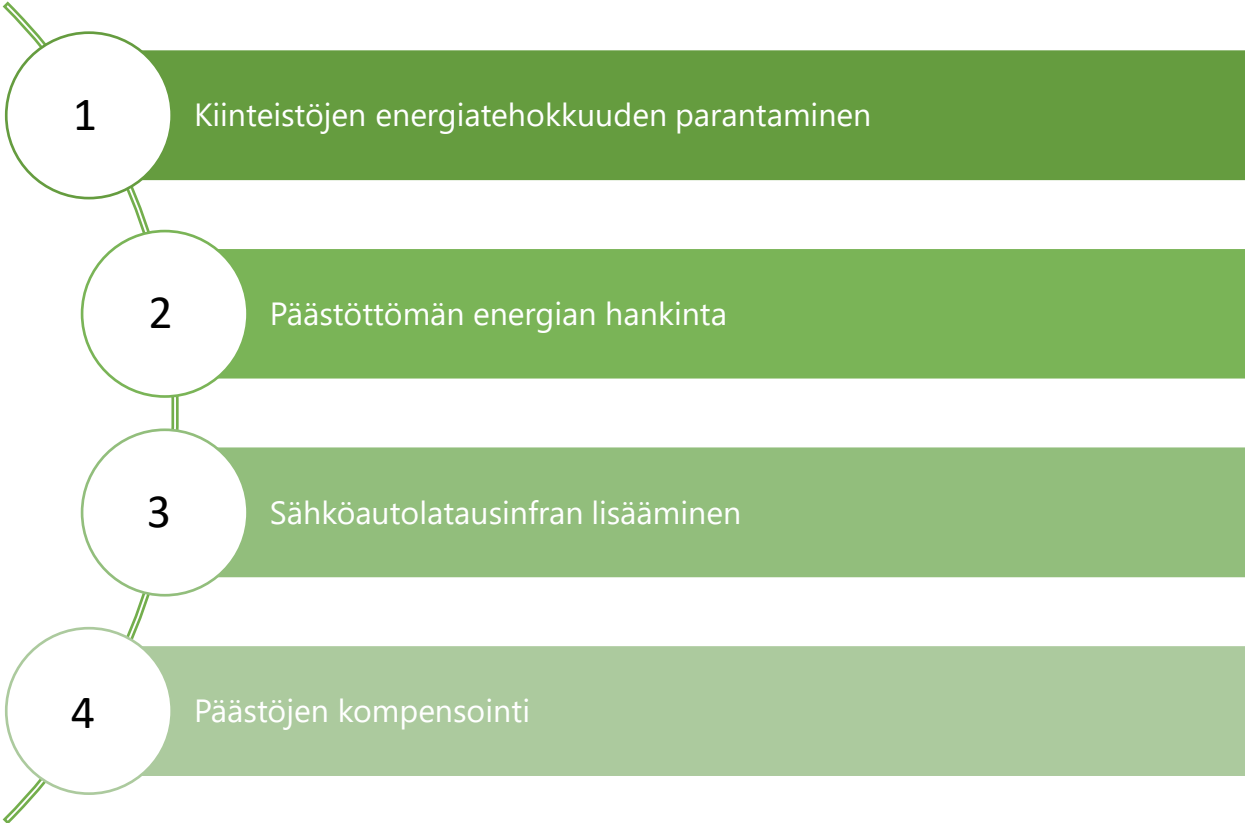
Kiinteistöpääomarahastot lukuina



* Päästötiedoista puuttuu ICECAPITAL Residential Property Fund II Ky rahaston data. Rahasto on sijoittanut varansa yksittäisiin asuntoihin ja autopaikkoihin joista päästötietoa ei ole helposti saatavilla. Rahaston energiankulutus- sekä hiilidioksidipäästödataa tullaan keräämään jatkossa aktiivisemmin mm. kiinteistöjen energiatodistuksista.

Kiinteistöt lkm	2022	2021
Aurinkovoimalat	2	-
Vihreä kiinteistösähkö	14	14
A-Energianluokka	3	1
Maalämpö- tai vihreä kaukolämpö	1	-
BREEAM In-Use sertifikaatit (prosessi käynnissä)	14 (29)	14

Tiekartta kohti hiilineutraalimpaa kiinteistökantaa



Käytön aikainen hiilijalanjälki koostuu pääasiassa lämmityksestä (Kaukolämpö). Lähes kaikkien kiinteistöjen hankkima sähkö on vihreää

Uudiskohteissa selvitetään aina maalämmön ja aurinkoenergian käyttömahdollisuus

ICECAPITALin ensimmäinen vihreää kaukolämpöä hyödyntävät kohde on Housing Fund VI Ky rahastolle 30.6.2023 valmistuva Asunto Oy Helsingin Sitadelli 2. Tavoite on lisätä vihreän kaukolämmön hankintaa rahastojen kiinteistöissä

Sertifiointien avulla saadaan tietoa kohteen nykytilasta ja kehitystarpeista. Yhteistyö rakennusliikkeiden kanssa syventyy koska sertifiointi on myös rakentamisen laadun mittari

Tavoitteena on sertifioida kaikki kohteet ja arvosanana tavoitellaan 'Excellent', tai vähintään 'Very Good' - tasoa

Rahastojen päästöt sekä energian ja veden kulutukset

Kokonaiskulutukset nousseet kiinteistökannan lisääntymisen myötä

Kiinteistöjemme kokonaiskulutukset ovat nousseet johtuen kiinteistökantamme kasvusta. 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 ei sisälly ICECAPITAL Residential Property Fund II Ky omistuksessa olevat asunnot.

Sertifioitujen kohteiden kulutus lämmön ja sähkön osalta laskussa

Kiinteistöjen BREEAM In Use sertifiointien myötä vanhemman kiinteistökannan kokonaiskulutuksia on saatu laskettua. ICECAPITAL Residential Property Fund I Ky rahaston 14 kohdetta ovat sertifioitu ja rahaston kulutukset olivat laskeneet edellisvuodesta sähkönkulutuksen osalta 8 %, lämpöenergian osalta 3 %:a ja vedenkulutuksen osalta 5 %:a.

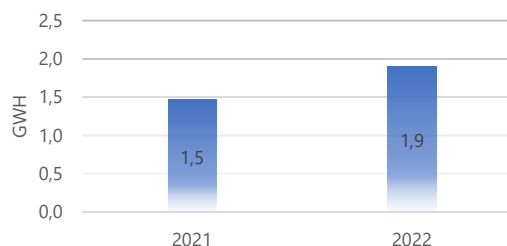
Päästöjen laskentaperiaatteet

Päästölaskennassa on käytetty lähtötietona kiinteistöjen absoluuttisia kokonaiskulutuksia. Päästökertoimina on käytetty kaukolämmön osalta Motivan keskimääräistä kaukolämmön tuotannon päästökerrointia. Kiinteistösähkön osalta on käytetty Energiaviraston ilmoittamaa jäännösjakaumaa.

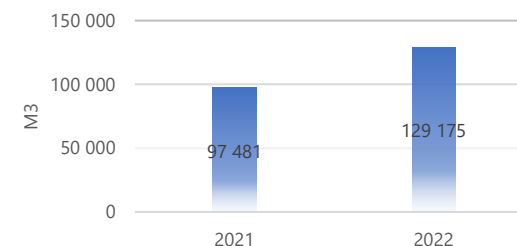
Investoinnin hiili-intensiteetti

Uutena mittarina ICECAPITAL on laskenut vuoden 2022 rahastojensa hiilidioksidipäästöt (kgCO₂) per sijoituskohteeseen sijoitettu miljoona euroa. Mittarin tavoitteena on havainnollistaa jokaisen sijoituskohteeseen sijoitetun miljoonan euron päästövaikutus. Energiatieteiden sijoituskohteiden hankinta ja omistusaikaisten toimenpiteiden vaikutukset tulevat näkymään vuositason vertailukelpoisena datana kohti vähäpäästöisempää kiinteistökantaa.

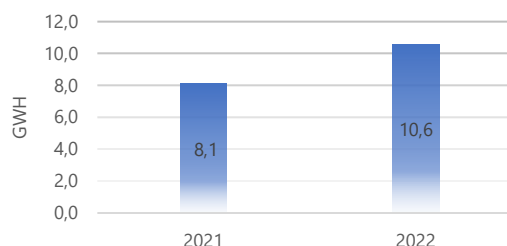
SÄHKÖKULUTUS



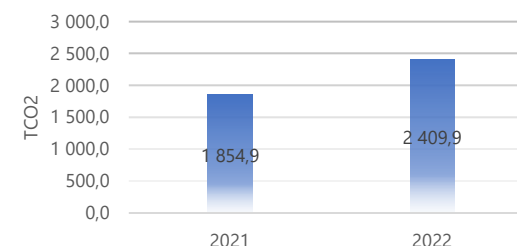
VEDENKULUTUS



LÄMMÖNKULUTUS



PÄÄSTÖT



Rahasto	Vuosi 2022	Lisätietoa
ICECAPITAL Housing Fund V Ky	2 613 kgCO ₂ /Meur	Rahastolle valmistui 12 uutta kohdetta vuoden 2022 aikana
ICECAPITAL Housing Fund VI Ky	Ei saatavilla	Rahastolla ei ole ollut yhtään valmistunutta sijoituskohdetta vuonna 2022. Dataa ei ole ollut saatavilla.
ICECAPITAL Residential Property Fund I Ky	11 410 kgCO ₂ /Meur	Päästöt laskivat 427 kgCO ₂ /Meur edellisvuoteen verrattuna
ICECAPITAL Residential Property Fund II Ky	Ei saatavilla	Päästötietojen keräämistä kehitetään ja tullaan lisäämään vertailuihin tulevana vuosina



Lisätietoja

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

Liitteet

ICECAPITAL Housing Fund V Ky RTS Liite 4
ICECAPITAL Housing Fund VI Ky RTS Liite 4
ICECAPITAL Residential Property Fund I Ky RTS Liite 4

Kestävällä sijoituksella tarkoitetaan sijoitusta taloudelliseen toimintaan, joka edistää ympäristötavoitetta tai yhteis- kunnallista tavoitetta, edellyttäen, että sijoitus ei aiheuta merkittävää haittaa yhdellekään ympäristötavoitteelle tai yhteiskunnalliselle tavoitteelle ja että sijoituskohteina olevat yritykset noudattavat hyviä hallintotapoja.

EU:n kestävyysluokitusjärjestelmä on asetuksessa (EU) 2020/852 säädetty luokitusjärjestelmä, jossa vahvistetaan luettelo **ympäristön kannalta kestävästä taloudellisista toiminnoista**. Kyseisessä asetuksessa ei vahvisteta luetteloa yhteiskunnan kannalta kestävästä taloudellisista toiminnoista. Kestävät sijoitukset, joilla on ympäristötavoite, saattavat olla luokitusjärjestelmän mukaisia tai sitten eivät.

Lomake asetuksen (EU) 2019/2088 8 artiklan 1, 2 ja 2 a kohdassa ja asetuksen (EU) 2020/852 6 artiklan ensimmäisessä kohdassa tarkoitettuja rahoitustuotteista määrääjoin annettaville tiedoille

Tuotenimi: **ICECAPITAL Housing Fund V Ky**
Oikeushenkilötunnus: **743700A561WDVCIUD59**

Ympäristöön ja/tai yhteiskuntaan liittyvät ominaisuudet

Oliko tällä rahoitustuotteella kestävä sijoitustavoite?

☒ ☐ **Kyllä**

☐ ☒ **Ei**

☐ Siinä tehtiin **kestäviä sijoituksia, joilla oli ympäristötavoite**, vähintään: ____ %

☐ EU:n luokitusjärjestelmän mukaisesti ympäristön kannalta kestävinä pidettyihin taloudellisiin toimintoihin

☐ taloudellisiin toimintoihin, joita ei pidetä EU:n luokitusjärjestelmän mukaisesti ympäristön kannalta kestävinä

☐ Siinä tehtiin **kestäviä sijoituksia, joilla on yhteiskunnallinen tavoite**, vähintään: ____ %

☐ Sillä edistettiin **ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia** ja, vaikka sen tavoitteena ei ollut kestävien sijoitusten tekeminen, siinä tehdyistä sijoituksista ____% oli kestäviä sijoituksia,

☐ joilla on ympäristötavoite, taloudellisiin toimintoihin, joita pidetään EU:n luokitusjärjestelmän mukaisesti ympäristön kannalta kestävinä

☐ joilla on ympäristötavoite, taloudellisiin toimintoihin, joita ei pidetä EU:n luokitusjärjestelmän mukaisesti ympäristön kannalta kestävinä

☐ joilla on yhteiskunnallinen tavoite

☒ Sillä edistettiin ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia, mutta **siinä ei tehty kestäviä sijoituksia**



Missä määrin tämän rahoitustuotteen edistämät ympäristöön ja/tai yhteiskuntaan liittyvät ominaisuudet ovat toteutuneet?

Rahasto on edistänyt ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia noudattamalla ICECAPITALin vastuullisen sijoittamisen politiikkaa sekä vastuullisuusperiaatteita. Rahasto on käyttänyt alla kuvattuja keinoja näiden ominaisuuksien edistämiseksi:

Rahasto on noudattanut ICECAPITALin vastuullisen sijoittamisen politiikkaa. Sijoituskohteiden valinnassa olemme hyödyntäneet saatavilla olevaa ESG-tietoa sijoituskohteiden sijoitusanalyysien ja -päätösten tekemisessä. Olemme priorisoineet ilmastonmuutoksen hillintään vaikuttavia tekijöitä sijoituksissamme, koska odotamme niiden vaikuttavan sijoituskohteen tuotto- ja riskiprofiiliin positiivisesti pitkällä aikavälillä.

Rahasto on edistänyt ilmastonmuutoksen hillintää. Ilmastonmuutoksen hillinnän näkökulmasta olemme kiinnittäneet huomiota erityisesti sijaintiin sekä liikenneyhteyksien että julkisten ja kaupallisten palveluiden saatavuuteen. Asukkailla tulee olla mahdollisuus hyödyntää julkista liikennettä, pyöräilyä tai kävelyä arjen liikennesuoritteiden hoitamiseen ja siten vähentää autoilua. Kohteiden ominaisuuksissa olemme kiinnittäneet huomiota mm. pyörien säilytykseen ja sähköauton latauspisteisiin sekä esteettömyyteen. Uusien sijoitusten osalta poissuljettuja ovat lähtökohtaisesti olleet muut kuin energiatehokkuusluokkaan A kuuluvat uudisrakennukset ja sellaiset peruskorjattavat

rakennukset, joiden energiatehokkuusluokaksi ei ole mahdollista saada A tai B. Kohteiden ollessa täysin uusia tai peruskorjattuja ne ovat uusimpien rakennusmääräysten mukaisia ja asumisolosuhteiltaan terveellisiä ja turvallisia. Uusiutuvaa energiaa, mm. aurinkopaneelit ja maalämpö, olemme pyrkineet hyödyntämään mahdollisuuksien mukaan. Luonnon monimuotoisuuden osalta johtavana näkökulmana on jo olemassa olevan kaupunkirakenteen täydentäminen.

ICECAPITAL on monitoroinut aktiivisesti kohdekiinteistöjä, esimerkiksi niiden energian- ja vedenkulutusta, vuokralaisten tyytyväisyyttä ja on tehnyt säännöllisesti vierailuja kiinteistöille.

● Miten kestävyysindikaattorit ovat suoriutuneet?

Rahaston edistämien ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyvien ominaisuuksien mittaamiseen on käytetty indikaattoreina energialuokkaa (%-osuus A-energialuokan kohteista sijoitussalkussa), kohteiden energian-, veden- ja sähkönkulutusta, kiinteistösijoituksiin liittyviä pääasiallisten haitallisten kestävyysvaikutusten indikaattoreita (altistuminen fossiilisiin polttoaineisiin liittyvälle riskille kiinteistövarallisuudessa ja altistuminen energiatehottomaan kiinteistövarallisuuteen liittyvälle riskille, energiankulutuksen intensiteetti sekä jätteen muodostuminen toiminnassa).

Rahaston sijoituksista 10 %:a ovat A-energialuokan kohteita. Rahaston omistamien kiinteistöjen kulutukset vuodelta 2022 olivat kaukolämpöenergian osalta noin 5 437 MWh, vedenkulutuksen osalta noin 71 881 m³ ja sähkönkulutuksen osalta noin 1,1 GWh.

● ...entä verrattuna edellisiin kausiin?

Tämä on ensimmäinen kerta, kun näitä mitataan yllä kuvatussa muodossa, joten vertailukelpoista tietoa ei vielä ole saatavilla.

EU:n luokitusjärjestelmässä vahvistetaan "ei merkittävää haittaa" -periaate, jonka mukaan luokitusjärjestelmän mukaiset sijoitukset eivät saisi vahingoittaa merkittävästi EU:n luokitusjärjestelmän tavoitteita, ja siihen liittyy erityisiä EU:n kriteerejä.

"Ei merkittävää haittaa" -periaatetta sovelletaan vain niihin rahoitustuotteeseen sisältyviin sijoituksiin, joissa otetaan huomioon ympäristön kannalta kestäviä taloudellisia toimintoja koskevat EU:n kriteerit. Tämän rahoitustuotteen jäljelle jäävään osaan sisältyvien sijoitusten osalta ei oteta huomioon ympäristön kannalta kestäviä taloudellisia toimintoja koskevia EU kriteerejä.

Muut kestävät sijoitukset eivät myöskään saa vahingoittaa merkittävästi ympäristö- tai yhteiskunnallisia tavoitteita.



Miten tässä rahoitustuotteessa on otettu huomioon pääasialliset haitalliset vaikutukset kestävyystekijöihin?

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.

ICECAPITAL on huomionnut sijoitusten pääasialliset haitalliset vaikutukset kestävyystekijöihin (nk. PAI-indikaattorit). Kiinteistösijoitusten osalta on huomioitu kiinteistövarallisuuteen tehtyihin sijoituksiin sovellettavat indikaattorit. PAI-raportissa julkaisemme yksityiskohtaisemmin jokaisen PAI-indikaattorin tiedot.



Luettelo sisältää sijoitukset, jotka muodostavat suurimman osuuden rahoitustuotteen sijoituksista viitekaudella, joka on: 31.12.2022

Mitkä ovat olleet tämän rahoitustuotteen merkittävimmät sijoitukset?

Suurimmat sijoitukset	Ala (m2)	:%a varoista	Maa / Kaupunki
As Oy Helsingin Sitadelli 1	5 075	7,04 %	SUOMI / Helsinki
As Oy Helsingin Postinkantaja 1	3 606	5,77 %	SUOMI / Helsinki
As Oy Espoon Kaarna	3 914	5,68 %	SUOMI / Espoo
As Oy Espoon Villivadelma	3 641	4,66 %	SUOMI / Espoo
As Oy Espoon Puronsolina	3 202	4,54 %	SUOMI / Espoo
As Oy Helsingin Robusta	3 093	4,51 %	SUOMI / Helsinki
As Oy Espoon Balladi	2 889	4,25 %	SUOMI / Espoo
As Oy Espoon Peurapolku	3 124	4,01 %	SUOMI / Espoo
As Oy Turun Kirstinpuiston Solina 1	3 365	3,85 %	SUOMI / Turku
As Oy Helsingin Gustav	2 609	3,85 %	SUOMI / Helsinki

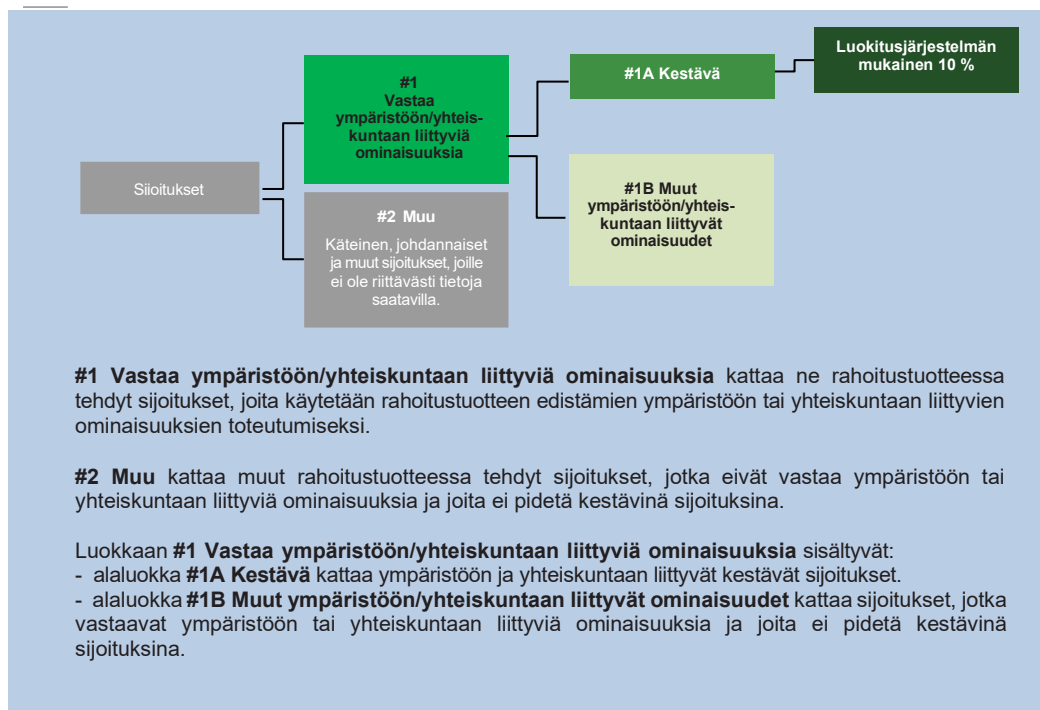


Mikä on ollut kestävyteen liittyvien sijoitusten osuus?

Mikä on ollut varojen allokointi?

ICECAPITAL Housing Fund V Ky on sijoittanut varansa uusiin asuinkestoaloihin pääkaupunkiseudulla, Turussa ja Tampereella.

Varojen allokointi kuvaa tiettyihin omaisuuseriin tehtyjen sijoitusten osuutta.



Millä talouden aloilla sijoituksia on tehty?

Rahasto on sijoittanut kiinteistötoimialaan.



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

A-energialuokan kohteisiin on sijoitettu 10 %:a rahaston varallisuudesta.

Onko rahoitustuotteessa sijoitettu EU:n luokitusjärjestelmän mukaisiin fossiiliseen kaasuun ja/tai ydinenergiaan liittyviin toimintoihin?

- ☐ Kyllä:
- ☐ Fossiiliseen kaasuun ☐ Ydinenergiaan
- ☒ Ei

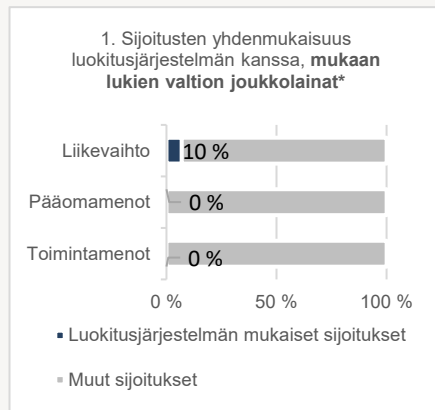
Luokitusjärjestelmän mukaiset toiminnot ilmaistaan osuutena seuraavista:

-liikevaihto, joka vastaa sijoituskohteena olevien yritysten vihreistä toiminnoista saatavien tulojen osuutta

-pääomamenot (CapEx), jotka osoittavat sijoituskohteina olevien yritysten tekemät vihreät sijoitukset, joiden tavoitteena on esimerkiksi vihreään talouteen siirtyminen.

-toimintamenot (OpEx) heijastavat sijoituskohteina olevien yritysten vihreitä operatiivisia toimintoja.

Jäljempänä olevissa kahdessa kaaviossa esitetään vihreällä EU:n luokitusjärjestelmän mukaisten sijoitusten vähimmäisprosenttiosuus. Koska ei ole olemassa asianmukaista menetelmää, jolla voitaisiin määrittää valtion joukkolainojen * yhdenmukaisuus luokitusjärjestelmän kanssa, ensimmäisessä kaaviossa yhdenmukaisuus luokitusjärjestelmän kanssa esitetään suhteessa kaikkiin rahoitustuotteen sijoituksiin, myös valtion joukkolainoihin, kun taas toisessa kaaviossa yhdenmukaisuus esitetään ainoastaan suhteessa muihin rahoitustuotteen sijoituksiin kuin valtion joukkolainoihin.



*Näissä kaavioissa 'valtion joukkolainat' koostuvat kaikista valtiiovastuista

Mahdollistavat toiminnot

mahdollistavat suoraan sen, että muilla toiminnoilla edistetään merkittävästi ympäristötavoitetta.

Siirtymätoiminnot ovat toimintoja, joille ei ole vielä saatavilla vähähiilisiä vaihtoehtoja, ja muun muassa niiden kasvihuone- kaasu- päästötasot vastaavat parasta suorituskkyä.

Mikä on ollut siirtymätoimintoihin ja mahdollistaviin toimintoihin tehtyjen sijoitusten osuus?

Ei sovellettavissa



Mitkä sijoitukset ovat sisältyneet kohtaan "Muu", mikä on ollut niiden tarkoitus ja onko sovellettu ympäristöön liittyviä tai yhteiskunnallisia vähimmäistason suoja-toimia?

Rahaston muut sijoitukset ovat olleet suojausta tai likviditeettiä varten.



Mitä toimia on toteutettu ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyvien ominaisuuksien toteutumiseksi viitekaudella?

Rahasto on noudattanut ICECAPITALin vastuullisen sijoittamisen politiikkaa. Sijoituskohteiden valinnassa olemme hyödyntäneet saatavilla olevaa ESG-tietoa sijoituskohteiden sijoitusanalyysien ja -päättösten tekemisessä. Olemme priorisoineet ilmastonmuutoksen hillintään vaikuttavia tekijöitä sijoituksissamme, koska odotamme niiden vaikuttavan sijoituskohteen tuotto- ja riskiprofiiliin positiivisesti pitkällä aikavälillä.

Rahasto on edistänyt ilmastonmuutoksen hillintää. Ilmastonmuutoksen hillinnän näkökulmasta olemme kiinnittäneet huomiota erityisesti sijaintiin sekä liikenneyhteyksien että julkisten ja kaupallisten palveluiden saatavuuteen. Asumisella tulee olla mahdollisuus hyödyntää julkista liikennettä, pyöräilyä tai kävelyä arjen liikennesuoritteiden hoitamiseen ja siten vähentää autoilua. Kohteiden ominaisuuksissa olemme kiinnittäneet huomiota mm. pyörien säilytykseen ja sähköauton latauspisteisiin sekä esteettömyyteen. Uusien sijoitusten osalta poissuljettuja ovat lähtökohtaisesti olleet muut kuin energiatehokkuusluokkaan A kuuluvat uudisrakennukset ja sellaiset peruskorjattavat rakennukset, joiden energiatehokkuusluokaksi ei ole mahdollista saada A tai B. Kohteiden ollessa täysin uusia tai peruskorjattuja ne ovat uusimpien rakennusmääräysten mukaisia ja asumisolosuhteiltaan terveellisiä ja turvallisia. Uusiutuvaa energiaa, mm. aurinkopaneelit ja maalämpö, olemme pyrkineet hyödyntämään mahdollisuuksien mukaan. Luonnon monimuotoisuuden osalta johtavana näkökulmana on jo olemassa olevan kaupunkirakenteen täydentäminen.

ICECAPITAL on monitoroinut aktiivisesti kohdekiinteistöjä, esimerkiksi niiden energian- ja vedenkulutusta, vuokralaisten tyytyväisyyttä ja on tehnyt säännöllisesti vierailuja kiinteistöille. ICECAPITAL on lisäksi BREEAM In-Use sertifiointien kautta kehittänyt muun muassa kiinteistöjen biodiversiteettiä, vesivuotohälytysjärjestelmiä sekä sähköautojen latausinfrastruktuuria.

Kestäväällä sijoituksella tarkoitetaan sijoitusta taloudelliseen toimintaan, joka edistää ympäristötavoitetta tai yhteis- kunnallista tavoitetta, edellyttäen, että sijoitus ei aiheuta merkittävää haittaa yhdellekään ympäristötavoitteelle tai yhteiskunnalliselle tavoitteelle ja että sijoituskohteina olevat yritykset noudattavat hyviä hallintotapoja.

EU:n kestävyysluokitusjärjestelmä on asetuksessa (EU) 2020/852 säädetty luokitusjärjestelmä, jossa vahvistetaan luettelo **ympäristön kannalta kestävästä taloudellisista toiminnoista**. Kyseisessä asetuksessa ei vahvisteta luetteloa yhteiskunnan kannalta kestävästä taloudellisista toiminnoista. Kestävät sijoitukset, joilla on ympäristötavoite, saattavat olla luokitusjärjestelmän mukaisia tai sitten eivät.

Lomake asetuksen (EU) 2019/2088 8 artiklan 1, 2 ja 2 a kohdassa ja asetuksen (EU) 2020/852 6 artiklan ensimmäisessä kohdassa tarkoitettuja rahoitustuotteista määrääjain annettaville tiedoille

Tuotenimi: **ICECAPITAL Housing Fund VI Ky**
Oikeushenkilötunnus: **743700OQ0XVBA5BSYZ21**

Ympäristöön ja/tai yhteiskuntaan liittyvät ominaisuudet

Onko tällä rahoitustuotteella kestävä sijoitustavoite?

☒ Kyllä

☐ Ei

☐ Siinä tehdään **kestäviä sijoituksia, joilla on ympäristötavoite**, vähintään: _____ %

☐ EU:n luokitusjärjestelmän mukaisesti ympäristön kannalta kestävinä pidettyihin taloudellisiin toimintoihin

☐ taloudellisiin toimintoihin, joita ei pidetä EU:n luokitusjärjestelmän mukaisesti ympäristön kannalta kestävinä

☐ Siinä tehdään **kestäviä sijoituksia, joilla on yhteiskunnallinen tavoite**, vähintään: _____ %

☐ Sillä edistettiin **ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia** ja, vaikka sen tavoitteena ei ollut kestävien sijoitusten tekeminen, siinä tehdystä sijoituksista _____ % oli kestäviä sijoituksia,

☐ joilla on ympäristötavoite, taloudellisiin toimintoihin, joita pidetään EU:n luokitusjärjestelmän mukaisesti ympäristön kannalta kestävinä

☐ joilla on ympäristötavoite, taloudellisiin toimintoihin, joita ei pidetä EU:n luokitusjärjestelmän mukaisesti ympäristön kannalta kestävinä

☐ joilla on yhteiskunnallinen tavoite

☒ Sillä edistettiin ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia, mutta **siinä ei tehty kestäviä sijoituksia**



Mitä määrin tämän rahoitustuotteen edistänyt ympäristöön ja/tai yhteiskuntaan liittyvät ominaisuudet ovat toteutuneet?

Rahasto on edistänyt ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia noudattamalla ICECAPITALin vastuullisen sijoittamisen politiikkaa sekä vastuullisuusperiaatteita. Rahasto on käyttänyt alla kuvattuja keinoja näiden ominaisuuksien edistämiseksi:

Rahasto on noudattanut ICECAPITALin vastuullisen sijoittamisen politiikkaa. Sijoituskohteiden valinnassa olemme hyödyntäneet saatavilla olevaa ESG-tietoa sijoituskohteiden sijoitusanalyysien ja -päätösten tekemisessä. Olemme priorisoineet ilmastonmuutoksen hillintään vaikuttavia tekijöitä sijoituksissamme, koska odotamme niiden vaikuttavan sijoituskohteen tuotto- ja riskiprofiiliin positiivisesti pitkällä aikavälillä.

Rahasto on edistänyt ilmastonmuutoksen hillintää. Ilmastonmuutoksen hillinnän näkökulmasta olemme kiinnittäneet huomiota erityisesti sijaintiin sekä liikenneyhteyksien että julkisten ja kaupallisten palveluiden saatavuuteen. Asukkailla tulee olla mahdollisuus hyödyntää julkista liikennettä, pyöräilyä tai kävelyä tai liikennesuoritteiden hoitamiseen ja siten vähentää autoilua. Kohteiden ominaisuuksissa olemme kiinnittäneet huomiota mm. pyörien säilytykseen ja sähköauton latauspisteisiin sekä esteettömyyteen. Uusien sijoitusten osalta poissuljettuja ovat lähtökohtaisesti muut kuin energiatehokkuusluokkaan A kuuluvat uudisrakennukset ja sellaiset peruskorjattavat

rakennukset, joiden energiatehokkuusluokaksi ei ole mahdollista saada A tai B. Kohteiden ollessa täysin uusia tai peruskorjattuja ne ovat uusimpien rakennusmääräysten mukaisia ja asumisolosuhteiltaan terveellisiä ja turvallisia. Uusiutuvaa energiaa, mm. aurinkopaneelit ja maalämpö, olemme pyrkineet hyödyntämään mahdollisuuksien mukaan. Luonnon monimuotoisuuden osalta johtavana näkökulmana on jo olemassa olevan kaupunkirakenteen täydentäminen.

ICECAPITAL on monitoroinut aktiivisesti kohdekiinteistöjä, esimerkiksi niiden energian- ja vedenkulutusta, vuokralaisten tyytyväisyyttä ja tekee lisäksi säännöllisesti vierailuja kiinteistöille.

● Mitä kestävyysindikaattorit ovat suoriutuneet?

Rahaston edistämien ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyvien ominaisuuksien mittaamiseen on käytetty indikaattoreina energialuokkaa (%-osuus A-energialuokan kohteista sijoitussalkussa), kohteiden energian-, veden- ja sähkönkulutusta, kiinteistösijoituksiin liittyviä pääasiallisten haitallisten kestävyysvaikutusten indikaattoreita (altistuminen fossiilisiin polttoaineisiin liittyvälle riskille kiinteistövarallisuudessa ja altistuminen energiatehottomaan kiinteistövarallisuuteen liittyvälle riskille, energiankulutuksen intensiteetti sekä jätteen muodostuminen toiminnassa).

Rahastolla ei ollut valmistuneita sijoituskohteita vuoden 2022 lopussa. Rahaston rakenteilla olevista kohteista, A-energialuokan kohteiden osuus on 100 %-a sijoitussalkun kohteista.

● ...entä verrattuna edellisiin kausiin?

Tämä on ensimmäinen kerta, kun näitä mitataan yllä kuvatussa muodossa, joten vertailukelpoista tietoa ei vielä ole saatavilla.

EU:n luokitusjärjestelmässä vahvistetaan "ei merkittävää haittaa" -periaate, jonka mukaan luokitusjärjestelmän mukaiset sijoitukset eivät saisi vahingoittaa merkittävästi EU:n luokitusjärjestelmän tavoitteita, ja siihen liittyy erityisiä EU:n kriteerejä.

"Ei merkittävää haittaa" -periaatetta sovelletaan vain niihin rahoitustuotteeseen sisältyviin sijoituksiin, joissa otetaan huomioon ympäristön kannalta kestäviä taloudellisia toimintoja koskevat EU:n kriteerit. Tämän rahoitustuotteen jäljelle jäävään osaan sisältyvien sijoitusten osalta ei oteta huomioon ympäristön kannalta kestäviä taloudellisia toimintoja koskevia EU kriteerejä.

Muut kestävät sijoitukset eivät myöskään saa vahingoittaa merkittävästi ympäristö- tai yhteiskunnallisia tavoitteita.



Miten tässä rahoitustuotteessa on otettu huomioon pääasialliset haitalliset vaikutukset kestävyystekijöihin?

ICECAPITAL on huomionut sijoitusten pääasialliset haitalliset vaikutukset kestävyystekijöihin (nk. PAI-indikaattorit). Kiinteistösijoitusten osalta on huomioitu kiinteistövarallisuuteen tehtyihin sijoituksiin sovellettavat indikaattorit. PAI-raportissa julkaisemme yksityiskohtaisemmin jokaisen PAI-indikaattorin tiedot.

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.



Mitkä ovat olleet tämän rahoitustuotteen merkittävimmät sijoitukset?

Suurimmat sijoitukset

Ala

%:a varoista

Maa

Rahastolle ei ole valmistuneita sijoituskohteita.

Luettelo sisältää sijoitukset, jotka muodostavat suurimman osuuden rahoitustuotteen sijoituksista viitekaudella, joka on: 31.12.2022

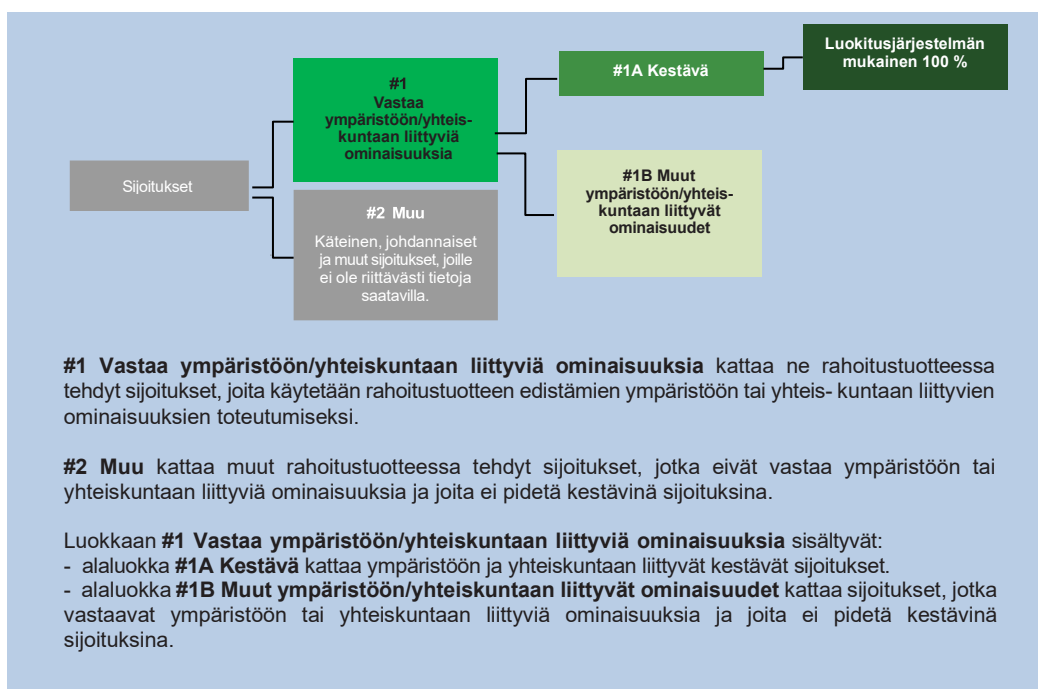


Mikä on ollut kestävyyteen liittyvien sijoitusten osuus?

Mikä on ollut varojen allokointi?

ICECAPITAL Housing Fund VI Ky sijoittaa varansa uusiin, rakennettaviin tai peruskorjattaviin asuinkerrostaloihin pääkaupunkiseudulla tai kasvukeskuksissa.

Varojen allokointi kuvaa tiettyihin omaisuuseriin tehtyjen sijoitusten osuutta.



Millä talouden aloilla sijoituksia on tehty?

Rahasto on sijoittanut kiinteistötoimialaan.



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

Rahaston sijoitussalkun kaikki sijoitukset ovat A-energialuokan kohteita.

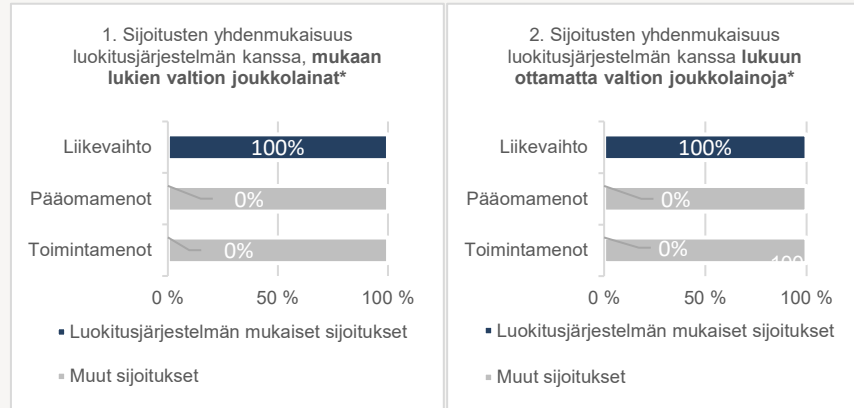
Onko rahoitustuotteessa sijoitettu EU:n luokitusjärjestelmän mukaisiin fossiiliseen kaasuun ja/tai ydinenergiaan liittyviin toimintoihin?

- ☐ Kyllä:
- ☐ Fossiiliseen kaasuun ☐ Ydinenergiaan
- ☒ Ei

Luokitusjärjestelmän mukaiset toiminnot ilmaistaan osuutena seuraavista:

- liikevaihto**, joka vastaa sijoituskohteena olevien yritysten vihreistä toiminnoista saatavien tulojen osuutta
- pääomamenot** (CapEx), jotka osoittavat sijoituskohteina olevien yritysten tekemät vihreät sijoitukset, joiden tavoitteena on esimerkiksi vihreään talouteen siirtyminen.
- toimintamenot** (OpEx) heijastavat sijoituskohteina olevien yritysten vihreitä operatiivisia toimintoja.

Jäljempänä olevissa kahdessa kaaviossa esitetään vihreällä EU:n luokitusjärjestelmän mukaisten sijoitusten vähimmäisprosenttiosuus. Koska ei ole olemassa asianmukaista menetelmää, jolla voitaisiin määrittää valtion joukkolainojen * yhdenmukaisuus luokitusjärjestelmän kanssa, ensimmäisessä kaaviossa yhdenmukaisuus luokitusjärjestelmän kanssa esitetään suhteessa kaikkiin rahoitustuotteen sijoituksiin, myös valtion joukkolainoihin, kun taas toisessa kaaviossa yhdenmukaisuus esitetään ainoastaan suhteessa muihin rahoitustuotteen sijoituksiin kuin valtion joukkolainoihin.



*Näissä kaavioissa 'valtion joukkolainat' koostuvat kaikista valtiiovastuista

● Mikä on ollut siirtymätoimintoihin ja mahdollistaviin toimintoihin tehtyjen sijoitusten osuus?

Ei sovellettavissa

Mahdollistavat toiminnot
mahdollistavat suoraan sen, että muilla toiminnoilla edistetään merkittävästi ympäristötavoitetta.

Siirtymätoiminnot
ovat toimintoja, joille ei ole vielä saatavilla vähähiilisiä vaihtoehtoja, ja muun muassa niiden kasvihuone- kaasupäästötasot vastaavat parasta suorituskykyä.



Mitkä sijoitukset sisältyivät kohtaan ”#2 Muu”, mikä on niiden tarkoitus ja sovelletaanko ympäristöön liittyviä tai yhteiskunnallisia vähimmäistason suojatoimia?

Rahaston muut sijoitukset ovat olleet suojausta tai likviditeettiä varten.



Mitä toimia on toteutettu ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyvien ominaisuuksien toteutumiseksi viitekaudella?

Rahasto on noudattanut ICECAPITALin vastuullisen sijoittamisen politiikkaa. Sijoituskohteiden valinnassa olemme hyödyntäneet saatavilla olevaa ESG-tietoa sijoituskohteiden sijoitusanalyysien ja -päästösten tekemisessä. Olemme priorisoineet ilmastonmuutoksen hillintään vaikuttavia tekijöitä sijoituksissamme, koska odotamme niiden vaikuttavan sijoituskohteen tuotto- ja riskiprofiiliin positiivisesti pitkällä aikavälillä.

Rahasto on edistänyt ilmastonmuutoksen hillintää. Ilmastonmuutoksen hillinnän näkökulmasta olemme kiinnittäneet huomiota erityisesti sijaintiin sekä liikenneyhteyksien että julkisten ja kaupallisten palveluiden saatavuuteen. Asumisella tulee olla mahdollisuus hyödyntää julkista liikennettä, pyöräilyä tai kävelyä arjen liikennesuoritteiden hoitamiseen ja siten vähentää autoilua. Kohteiden ominaisuuksissa olemme kiinnittäneet huomiota mm. pyörien säilytykseen ja sähköauton latauspisteisiin sekä esteettömyyteen. Uusien sijoitusten osalta poissuljettuja ovat lähtökohtaisesti muut kuin energiatehokkuusluokkaan A kuuluvat uudisrakennukset ja sellaiset peruskorjattavat rakennukset, joiden energiatehokkuusluokaksi ei ole mahdollista saada A tai B. Kohteiden ollessa täysin uusia tai peruskorjattuja ne ovat uusimpien rakennusmääräysten mukaisia ja asumisolosuhteiltaan terveellisiä ja turvallisia. Uusiutuvaa energiaa, mm. aurinkopaneelit ja maalämpö, olemme pyrkineet hyödyntämään mahdollisuuksien mukaan. Luonnon monimuotoisuuden osalta johtavana näkökulmana on jo olemassa olevan kaupunkirakenteen täydentäminen.

ICECAPITAL on monitoroinut aktiivisesti kohdekiinteistöjä, esimerkiksi niiden energian- ja vedenkulutusta, vuokralaisten tyytyväisyyttä ja tekee lisäksi säännöllisesti vierailuja kiinteistöille.

Kestävällä sijoituksella tarkoitetaan sijoitusta taloudelliseen toimintaan, joka edistää ympäristötavoitetta tai yhteis- kunnallista tavoitetta, edellyttäen, että sijoitus ei aiheuta merkittävää haittaa yhdellekään ympäristötavoitteelle tai yhteiskunnalliselle tavoitteelle ja että sijoituskohteina olevat yritykset noudattavat hyviä hallintotapoja.

EU:n kestävyysluokitusjärjestelmä on asetuksessa (EU) 2020/852 säädetty luokitusjärjestelmä, jossa vahvistetaan luettelo **ympäristön kannalta kestävästä taloudellisista toiminnoista**. Kyseisessä asetuksessa ei vahvisteta luetteloa yhteiskunnan kannalta kestävästä taloudellisista toiminnoista. Kestävät sijoitukset, joilla on ympäristötavoite, saattavat olla luokitusjärjestelmän mukaisia tai sitten eivät.

Lomake asetuksen (EU) 2019/2088 8 artiklan 1, 2 ja 2 a kohdassa ja asetuksen (EU) 2020/852 6 artiklan ensimmäisessä kohdassa tarkoitettuja rahoitustuotteista määräajoin annettaville tiedoille

Tuotenimi: **ICECAPITAL Residential Property Fund I Ky**
Oikeushenkilötunnus: **743700GGCH06U48MVP94**

Ympäristöön ja/tai yhteiskuntaan liittyvät ominaisuudet

Onko tällä rahoitustuotteella kestävä sijoitustavoite?

☒ ☐ **Kyllä**

☐ ☒ **Ei**

☐ Siinä tehdään **kestäviä sijoituksia, joilla on ympäristötavoite**, vähintään: _____ %

☐ EU:n luokitusjärjestelmän mukaisesti ympäristön kannalta kestävinä pidettyihin taloudellisiin toimintoihin

☐ taloudellisiin toimintoihin, joita ei pidetä EU:n luokitusjärjestelmän mukaisesti ympäristön kannalta kestävinä

☐ Siinä tehdään **kestäviä sijoituksia, joilla on yhteiskunnallinen tavoite**, vähintään: _____ %

☐ Sillä edistettiin **ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia** ja, vaikka sen tavoitteena ei ollut kestävien sijoitusten tekeminen, siinä tehdyistä sijoituksista _____% oli kestäviä sijoituksia,

☐ joilla on ympäristötavoite, taloudellisiin toimintoihin, joita pidetään EU:n luokitusjärjestelmän mukaisesti ympäristön kannalta kestävinä

☐ joilla on ympäristötavoite, taloudellisiin toimintoihin, joita ei pidetä EU:n luokitusjärjestelmän mukaisesti ympäristön kannalta kestävinä

☐ joilla on yhteiskunnallinen tavoite

☒ Sillä edistettiin ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia, mutta **siinä ei tehty kestäviä sijoituksia**



Missä määrin tämän rahoitustuotteen edistämät ympäristöön ja/tai yhteiskuntaan liittyvät ominaisuudet ovat toteutuneet?

Rahasto on edistänyt ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia noudattamalla ICECAPITALin vastuullisen sijoittamisen politiikkaa sekä vastuullisuusperiaatteita. Rahasto on käyttänyt alla kuvattuja keinoja näiden ominaisuuksien edistämiseksi:

Rahasto on noudattanut ICECAPITALin vastuullisen sijoittamisen politiikkaa. Sijoituskohteiden valinnassa olemme hyödyntäneet saatavilla olevaa ESG-tietoa sijoituskohteiden sijoitusanalyysien ja -päätösten tekemisessä. Olemme priorisoineet ilmastonmuutoksen hillintään vaikuttavia tekijöitä sijoituksissamme, koska odotamme niiden vaikuttavan sijoituskohteen tuotto- ja riskiprofiiliin positiivisesti pitkällä aikavälillä.

Rahasto on edistänyt ilmastonmuutoksen hillintää. Ilmastonmuutoksen hillinnän näkökulmasta olemme kiinnittäneet huomiota erityisesti sijaintiin sekä liikenneyhteyksiin että julkisten ja kaupallisten palveluiden saatavuuteen. Asukkailla tulee olla mahdollisuus hyödyntää julkista liikennettä, pyöräilyä tai kävelyä arjen liikennesuoritteiden hoitamiseen ja siten vähentää autoilua. Kohteiden ominaisuuksissa olemme kiinnittäneet huomiota mm. pyörien säilytykseen ja sähköauton latauspisteisiin sekä esteettömyyteen. Uusien sijoitusten osalta poissuljettuja ovat lähtökohtaisesti

olleet muut kuin energiatehokkuusluokkaan A kuuluvat uudisrakennukset ja sellaiset peruskorjattavat rakennukset, joiden energiatehokkuusluokaksi ei ole mahdollista saada A tai B. Kohteiden ollessa täysin uusia tai peruskorjattuja ne ovat uusimpien rakennusmääräysten mukaisia ja asumisolosuhteiltaan terveellisiä ja turvallisia. Uusiutuvaa energiaa, mm. aurinkopaneelit ja maalämpö, olemme pyrkineet hyödyntämään mahdollisuuksien mukaan. Luonnon monimuotoisuuden osalta johtavana näkökulmana on jo olemassa olevan kaupunkirakenteen täydentäminen.

ICECAPITAL on monitoroinut aktiivisesti kohdekiinteistöjä, esimerkiksi niiden energian- ja vedenkulutusta, vuokralaisten tyytyväisyyttä ja on tehnyt lisäksi säännöllisesti vierailuja kiinteistöille.

● Miten kestävyysindikaattorit ovat suoriutuneet?

Rahaston edistämien ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyvien ominaisuuksien mittaamiseen on käytetty indikaattoreina energialuokkaa (%-osuus A-energialuokan kohteista sijoitussalkussa), kohteiden energian-, veden- ja sähkönkulutusta, kiinteistösijoituksiin liittyviä pääasiallisten haitallisten kestävyysvaikutusten indikaattoreita (altistuminen fossiilisiin polttoaineisiin liittyvälle riskille kiinteistövarallisuudessa ja altistuminen energiatehottomaan kiinteistövarallisuuteen liittyvälle riskille, energiankulutuksen intensiteetti sekä jätteen muodostuminen toiminnassa).

Rahaston omistamien kiinteistöjen kulutukset vuodelta 2022 olivat kaukolämpöenergian osalta noin 5 150 MWh, vedenkulutuksen osalta noin 57 294 m³ ja sähkönkulutuksen osalta noin 0,8 GWh.

● ...entä verrattuna edellisiin kausiin?

Tämä on ensimmäinen kerta, kun näitä mitataan yllä kuvatussa muodossa, joten vertailukelpoista tietoa ei vielä ole saatavilla.

EU:n luokitusjärjestelmässä vahvistetaan "ei merkittävää haittaa" -periaate, jonka mukaan luokitusjärjestelmän mukaiset sijoitukset eivät saisi vahingoittaa merkittävästi EU:n luokitusjärjestelmän tavoitteita, ja siihen liittyy erityisiä EU:n kriteerejä.

"Ei merkittävää haittaa" -periaatetta sovelletaan vain niihin rahoitustuotteeseen sisältyviin sijoituksiin, joissa otetaan huomioon ympäristön kannalta kestäviä taloudellisia toimintoja koskevat EU:n kriteerit. Tämän rahoitustuotteen jäljelle jäävään osaan sisältyvien sijoitusten osalta ei oteta huomioon ympäristön kannalta kestäviä taloudellisia toimintoja koskevia EU kriteerejä.

Muut kestävät sijoitukset eivät myöskään saa vahingoittaa merkittävästi ympäristö- tai yhteiskunnallisia tavoitteita.



Miten tässä rahoitustuotteessa on otettu huomioon pääasialliset haitalliset vaikutukset kestävyystekijöihin?

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.

ICECAPITAL on huomionnut sijoitusten pääasialliset haitalliset vaikutukset kestävyystekijöihin (nk. PAI-indikaattorit). Kiinteistösijoitusten osalta huomioidaan kiinteistövarallisuuteen tehtyihin sijoituksiin sovellettavat indikaattorit. PAI-raportissa julkaisemme yksityiskohtaisemmin jokaisen PAI-indikaattorin tiedot.



Mitkä ovat olleet tämän rahoitustuotteen merkittävimmät sijoitukset?

Luettelo sisältää sijoitukset, jotka muodostavat suurimman osuuden rahoitustuotteen sijoituksista viitekaudella, joka on: 31.12.2022

Suurimmat sijoitukset	Ala (m2)	%:a varoista	Maa / kaupunki
Asunto Oy Espoon Onnenapila	6 415	26 %	SUOMI / Espoo
Asunto Oy Tampereen Hervannan Henriikka	3 894	9 %	SUOMI / Tampere
Asunto Oy Jyväskylän Konduktööri	2 940	8 %	SUOMI / Jyväskylä
Asunto Oy Vantaan Tanhuhovi	2 301	8 %	SUOMI / Vantaa
Asunto Oy Oulun Alppilinna	2 904	7 %	SUOMI / Oulu

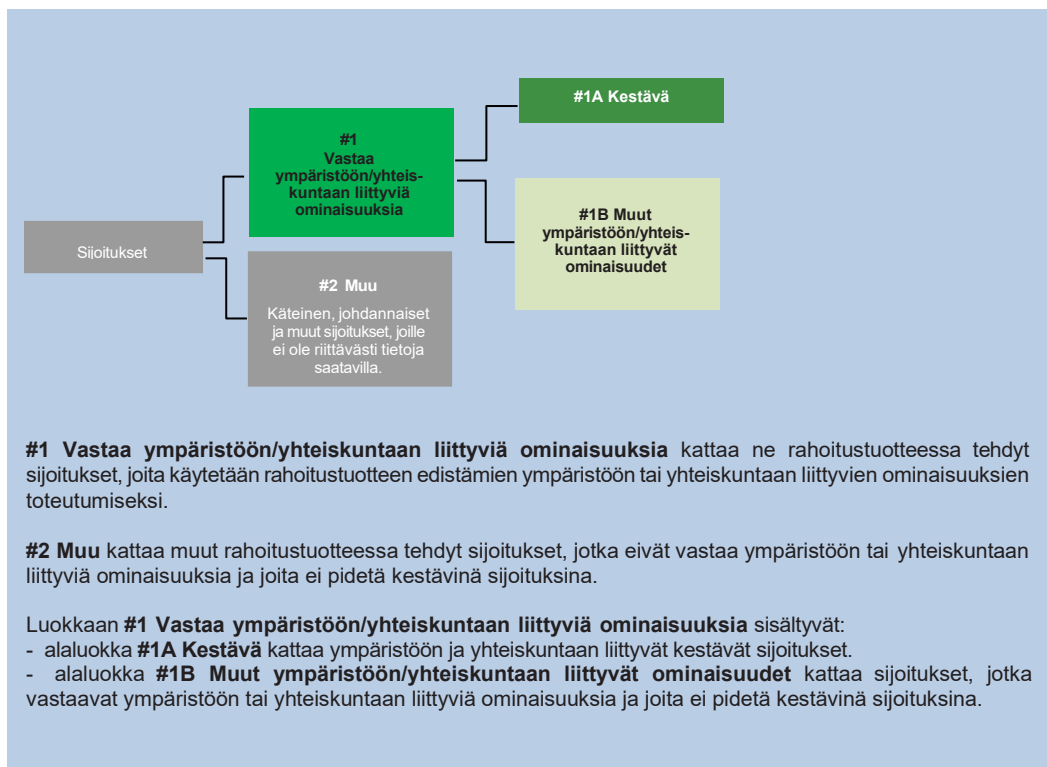


Mikä on ollut kestävyteen liittyvien sijoitusten osuus?

Mikä on ollut varojen allokointi?

ICECAPITAL Residential Property Fund I Ky on sijoittanut varansa alle kymmenen vuotta vahoihin asuinkerrostaloihin pääkaupunkiseudulla tai kasvukeskuksissa.

Varojen allokointi kuvaa tiettyihin omaisuuseriin tehtyjen sijoitusten osuutta.



Millä talouden aloilla sijoituksia on tehty?

Rahasto on sijoittanut kiinteistötoimialaan.



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

Ei ole tehty luokitusjärjestelmän mukaisia sijoituksia.

Onko rahoitustuotteessa sijoitettu EU:n luokitusjärjestelmän mukaisiin fossiiliseen kaasuun ja/tai ydinenergiaan liittyviin toimintoihin?

☐ Kyllä:

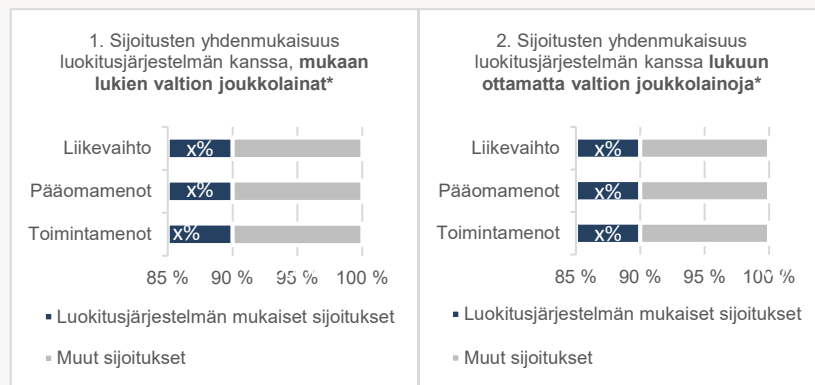
☐ Fossiiliseen kaasuun ☐ Ydinenergiaan

☒ Ei

Luokitusjärjestelmän mukaiset toiminnot ilmaistaan osuutena seuraavista:

- liikevaihto**, joka vastaa sijoituskohteena olevien yritysten vihreistä toiminnoista saatavien tulojen osuutta
- pääomamenot** (CapEx), jotka osoittavat sijoituskohteina olevien yritysten tekemät vihreät sijoitukset, joiden tavoitteena on esimerkiksi vihreään talouteen siirtyminen.
- toimintamenot** (OpEx) heijastavat sijoituskohteina olevien yritysten vihreitä operatiivisia toimintoja.

Jäljempänä olevissa kahdessa kaaviossa esitetään vihreällä EU:n luokitusjärjestelmän mukaisten sijoitusten vähimmäisprosenttiosuus. Koska ei ole olemassa asianmukaista menetelmää, jolla voitaisiin määrittää valtion joukkolainojen* yhdenmukaisuus luokitusjärjestelmän kanssa, ensimmäisessä kaaviossa yhdenmukaisuus luokitusjärjestelmän kanssa esitetään suhteessa kaikkiin rahoitustuotteen sijoituksiin, myös valtion joukkolainoihin, kun taas toisessa kaaviossa yhdenmukaisuus esitetään ainoastaan suhteessa muihin rahoitustuotteen sijoituksiin kuin valtion joukkolainoihin.



*Näissä kaavioissa 'valtion joukkolainat' koostuvat kaikista valtiovarainvälineistä

Mikä on ollut siirtymätoimintoihin ja mahdollistaviin toimintoihin tehtyjen sijoitusten osuus?

Ei sovellettavissa

Mahdollistavat toiminnot
mahdollistavat suoraan sen, että muilla toiminnoilla edistetään merkittävästi ympäristötavoitetta.

Siirtymätoiminnot
ovat toimintoja, joille ei ole vielä saatavilla vähähiilisiä vaihtoehtoja, ja muun muassa niiden kasvihuone-kaasupäästöt vastavat parasta suorituskykyä.



Mitkä sijoitukset ovat sisältyneet kohtaan ”#2 Muu”, mikä on ollut niiden tarkoitus ja onko sovellettu ympäristöön liittyviä tai yhteiskunnallisia vähimmäistason suojatoimia?

Rahaston muut sijoitukset ovat olleet suojausta tai likviditeettiä varten.



Mitä toimia on toteutettu ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyvien ominaisuuksien toteutumiseksi viitekaudella?

Rahasto on noudattanut ICECAPITALin vastuullisen sijoittamisen politiikkaa. Sijoituskohteiden valinnassa olemme hyödyntäneet saatavilla olevaa ESG-tietoa sijoituskohteiden sijoitusanalyysien ja -päästösten tekemisessä. Olemme priorisoineet ilmastonmuutoksen hillintään vaikuttavia tekijöitä sijoituksissamme, koska odotamme niiden vaikuttavan sijoituskohteen tuotto- ja riskiprofiiliin positiivisesti pitkällä aikavälillä.

Rahasto on edistänyt ilmastonmuutoksen hillintää. Ilmastonmuutoksen hillinnän näkökulmasta olemme kiinnittäneet huomiota erityisesti sijaintiin sekä liikenneyhteyksien että julkisten ja kaupallisten palveluiden saatavuuteen. Asukkailla tulee olla mahdollisuus hyödyntää julkista liikennettä, pyöräilyä tai kävelyä arjen liikennesuoritteiden hoitamiseen ja siten vähentää autoilua. Kohteiden ominaisuuksissa olemme kiinnittäneet huomiota mm. pyörien säilytykseen ja sähköauton latauspisteisiin sekä esteettömyyteen. Uusien sijoitusten osalta poissuljettuja ovat lähtökohtaisesti olleet muut kuin energiatehokkuusluokkaan A kuuluvat uudisrakennukset ja sellaiset peruskorjattavat rakennukset, joiden energiatehokkuusluokaksi ei ole mahdollista saada A tai B. Kohteiden ollessa täysin uusia tai peruskorjattuja ne ovat uusimpien rakennusmääräysten mukaisia ja asumisolosuhteiltaan terveellisiä ja turvallisia. Uusiutuvaa energiaa, mm. aurinkopaneelit ja maalämpö, olemme pyrkineet hyödyntämään mahdollisuuksien mukaan. Luonnon monimuotoisuuden osalta johtavana näkökulmana on jo olemassa olevan kaupunkirakenteen täydentäminen.

ICECAPITAL on monitoroinut aktiivisesti kohdekiinteistöjä, esimerkiksi niiden energian- ja vedenkulutusta, vuokralaisten tyytyväisyyttä ja on tehnyt lisäksi säännöllisesti vierailuja kiinteistöille. ICECAPITAL on lisäksi BREEAM In-Use sertifiointien kautta kehittänyt muun muassa kiinteistöjen biodiversiteettiä, vesivuotohälytysjärjestelmiä sekä kiinteistövalaistusta. Toteutetut toimenpiteet ovat pienentäneet kiinteistökohtaisia kulutuksia.