

**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 rahoitustuotteita koskeville tiedoille, jotka on annettava ennen sopimuksen tekemistä

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 edistetään **ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia** ja, vaikka sen tavoitteena ei ole kestävien sijoitusten tekeminen, siinä on \_\_\_\_\_ %:n vähimmäisosuus 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 edistetään ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia, mutta **siinä ei tehdä kestäviä sijoituksia**



## Mitä ympäristöön ja/tai yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia tämä rahoitustuote edistää?

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

Rahasto noudattaa ICECAPITALin vastuullisen sijoittamisen politiikkaa. Sijoituskohteiden valinnassa hyödynnämme saatavilla olevaa ESG-tietoa sijoituskohteiden sijoitusanalyysien ja -päätösten tekemisessä. Priorisoimme ilmastomuutoksen hillintään vaikuttavia tekijöitä sijoituksissamme, koska odotamme niiden vaikuttavan sijoituskohteen tuotto- ja riskiprofiiliin positiivisesti pitkällä aikavälillä.

Rahasto edistää ilmastomuutoksen hillintää. Ilmastomuutoksen hillinnän näkökulmasta kiinnitämme huomiota erityisesti sijaintiin sekä liikenneyhteyksiin sekä julkisten ja kaupallisten palveluiden saatavuuteen. Asukkailla tulee olla mahdollisuus hyödyntää julkista liikennettä, pyöräilyä tai kävelyä arjen liikennesuoritteiden hoitamiseen ja siten vähentää autoilua. Kohteiden ominaisuuksissa kiinnitetään 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, pyritään hyödyntämään mahdollisuuksien mukaan. Luonnon monimuotoisuuden osalta johtavana näkökulmana on jo olemassa olevan kaupunkirakenteen täydentäminen.

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

**Kestävyyssindikaattorit mittaavat**, miten rahoitus- tuotteen edistämät ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyvät ominaisuudet toteutuvat.

● **Mitä kestävyysindikaattoreita käytetään mittaamaan kunkin tämän rahoitustuotteen edistämän ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyvän ominaisuuden toteutumista?**

Rahaston edistämien ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyvien ominaisuuksien mittaamiseen käytetään 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).

*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.*



## Otetaanko tässä rahoitustuotteessa huomioon pääasialliset haitalliset vaikutukset kestävyystekijöihin?

**Kyllä**

Kyllä, ICECAPITAL huomioi sijoitusten pääasialliset haitalliset vaikutukset kestävyystekijöihin (nk. PAI-indikaattorit). Kiinteistösijoitusten osalta huomioidaan kiinteistövarallisuuteen tehtyihin sijoituksiin sovellettavat indikaattorit. PAI-indikaattoreiden huomiointi on kuvailtu ICECAPITALin vastuullisen sijoittamisen politiikassa ja tarkemmin rahastokohtaisessa kestävyysriskien hallinta dokumentissa.

**Ei**

**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.

**Sijoitusstrategia ohjaa** sijoituspäätöksiä esimerkiksi sijoitustavoitteiden ja riskinsietokyvyn kaltaisten tekijöiden perusteella.

## Mitä sijoitusstrategiaa tässä rahoitustuotteessa noudatetaan?

ICECAPITAL Residential Property Fund I Ky sijoittaa varansa alle kymmenen vuotta vanhoihin asuinkerrostaloihin pääkaupunkiseudulla tai kasvukeskuksissa. Valitsimme sijoituskohteet siten, että ne täydentävät ja eheyttävät olemassa olevaa kaupunkirakennetta. Kohteiden valinnassa ja hankinnassa meille tärkeitä asioita ovat ilmastonmuutoksen torjunnan huomioiminen ja luonnon monimuotoisuus. Tavoitteenamme on sijoitusstrategian mukainen pitkän aikavälin tuotto. Vastuullisuuskriteerien huomioiminen ei ole ristiriidassa tämän tavoitteen kanssa.

- **Mitkä ovat sijoitusstrategian sitovat osatekijät, joita käytetään valittaessa sijoitukset kunkin tämän rahoitustuotteen edistämän ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyvän ominaisuuden toteutumiseksi?**

ICECAPITALin kiinteistö pääomarahastot noudattavat toiminnassaan ICECAPITALin vastuullisen sijoittamisen politiikkaa. Sijoituskohteiden valinnassa hyödynnämme saatavilla olevaa ESG-tietoa sijoituskohteiden sijoitusanalyysien ja -päätösten tekemisessä. Priorisoimme ilmastonmuutoksen hillintään vaikuttavia tekijöitä sijoituksissamme, koska odotamme niiden vaikuttavan sijoituskohteen tuotto- ja riskiprofiiliin positiivisesti pitkällä aikavälillä. Sijoituskohteiden tulee olla sertifioitavissa käyttöönoton jälkeen vähintään asetetulle vaatimustasolle. Sertifiointi toimii tärkeänä työvälineenä myös sijoituskohteiden kestävyden seurantaan ja kehittämiseen.

ICECAPITALin vastuullisen sijoittamisen politiikka on saatavilla osoitteessa <https://www.icecapital.fi/fi/paaomarahastot/vastuullisuus/>

- **Mitkä ovat toimintaperiaatteet, joiden mukaisesti arvioidaan sijoituskohteina olevien yritysten hyviä hallintotapoja?**

Rahaston omistamia asunto-osakeyhtiöitä johdetaan hyvän hallinnointitavan mukaisesti mahdolliset sidosryhmät huomioiden. Sijoituskohteiden hankinta-aikana edellytetään kaikilta yhteistyökumppaneilta hyvää hallintotapaa. Hyvän hallintotavan noudattaminen ja läpinäkyvyys on edellytys yhteistyölle.

**Hyviin hallintotapoihin** sisältyvät toimivat hallintorakenteet, työntekijöihin nähden ylläpidetyt suhteet, henkilöstön palkitseminen ja verosäännösten noudattaminen.

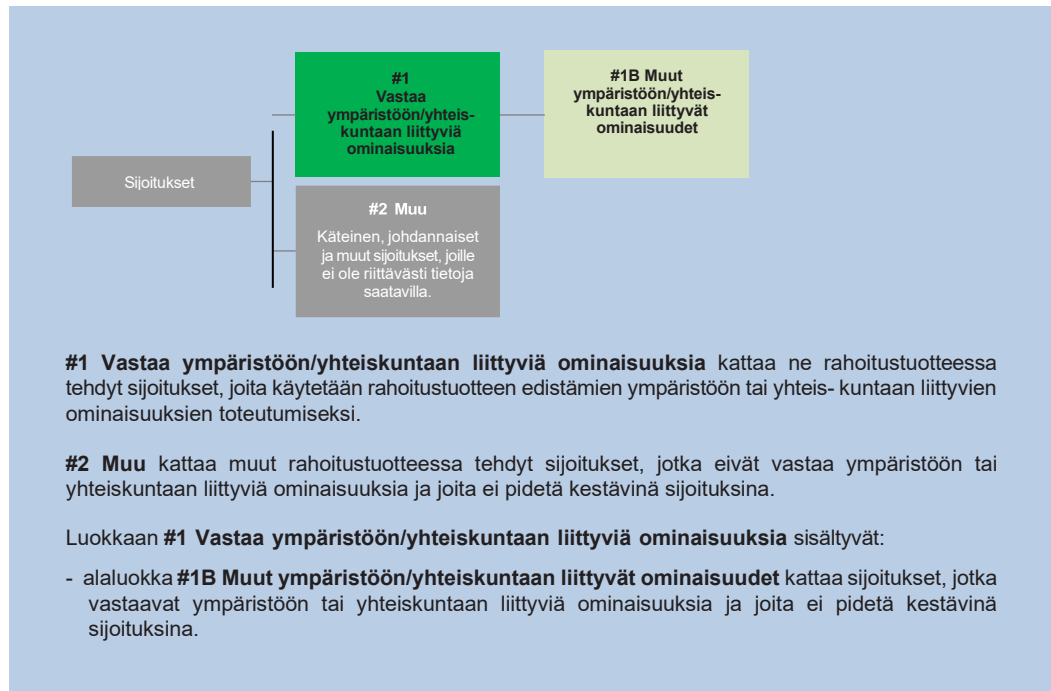


## Mikä on tälle rahoitustuotteelle suunniteltu varojen allokointi?

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

**Varojen allokointi** kuvaa tiettyihin omaisuuseriin tehtyjen sijoitusten osuutta.

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.



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

Rahasto edistää ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia, mutta ei sitoudu tekemään EU- taksonomian mukaisia kestäviä sijoituksia. Kaikki kohteet, joihin rahasto voi sijoittaa, eivät ole taksonomian ympäristötavoitteiden piirissä. Taksonomian mukaisuudesta raportointi tulee kehittymään, kun raportointi ja sääntely kehittyvät.

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

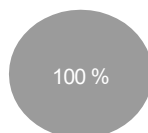
- Kyllä:
- Fossiiliseen kaasuun  Ydinenergiaan

Ei

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.

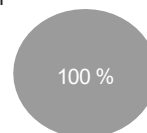
1. Sijoitusten yhdenmukaisuus luokitusjärjestelmän kanssa **mukaan lukien valtion joukkolainat\***

- Luokitusjärjestelmän mukaiset
- Muut sijoitukset



2. Sijoitusten yhdenmukaisuus luokitusjärjestelmän kanssa **lukuun ottamatta valtion joukkolainoja\***

- Luokitusjärjestelmän mukaiset
- Muut sijoitukset



\*Näissä kaavioissa "valtion joukkolainat" koostuvat kaikista valtiovarainvälistä.

#### **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 sisältyvät kohtaan ”#2 Muu”, mikä on niiden tarkoitus ja sovelletaanko ympäristöön liittyviä tai yhteiskunnallisia vähimmäistason suoja-toimia?**

Rahaston muut sijoitukset voivat olla esimerkiksi suojausta tai likviditeettiä varten. Rahasto voi sijoittaa johdannaisopimuksiin sekä suojaustarkoituksessa että osana rahaston tavoitteiden mukaista sijoitustoimintaa sekä rahastossa voidaan pitää käteistä. Tällaiset sijoitukset eivät kuulu edellä kuvattujen ESG- vaatimusten tai vähimmäistason suoja-toimien piiriin.



### **Mistä voi saada tarkempia tuotekohtaisia tietoja verkossa?**

Tarkempia tuotekohtaisia tietoja on saatavilla osoitteessa:  
<https://www.icecapital.fi/fi/paaomarahastot/vastuullisuus/>