

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 määrääjain annettaville tiedoille (LIITE IV)

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 kestäviä 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, kiinteistösjoiitukseen 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 2023 olivat kaukolämpöenergian osalta noin 4 971 MWh, vedenkulutuksen osalta noin 58 100 m³. Sähkönkulutuksen osalta Rahasto on solminut alkuperäistakuilla täysin uusiutuvalla energialla tuotettua kiinteistösähköä. Rahaston sähkönkulutuksesta muodostuvat CO₂-päästöt ovat nollassa.

● ...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 huomionut sijoitusten pääasialliset haitalliset vaikutukset kestävyystekijöihin (nk. PAI-indikaattorit). Kiinteistösjoiitusten osalta huomioidaan kiinteistövarallisuuteen tehtyihin sijoituksiin sovellettavat indikaattorit. PAI-raportissa julkaisemme yksityiskohtaisemmin jokaisen PAI-indikaattorin tiedot.



Mikä ovat olleet tämän rahoitustuotteen merkittävimmät sijoitukset?

Luettelo sisältää sijoitukset, jotka muodostavat suurimman osuuden rahoitustuotteen sijoituksista viitekaudella, joka on: 31.12.2023

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

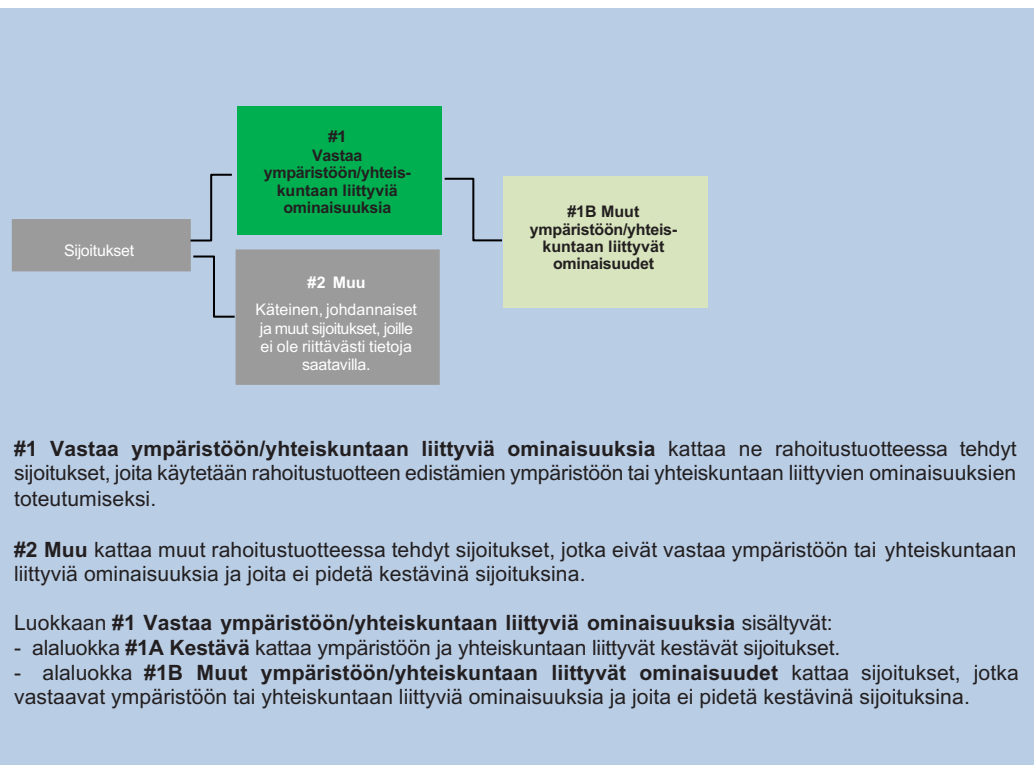


Mikä on ollut kestävyteen liittyvien sijoitusten osuus?

● 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 kiinteistöalialaan.



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

Ei ole tehty luokitusjärjestelmän mukaisia sijoituksia.

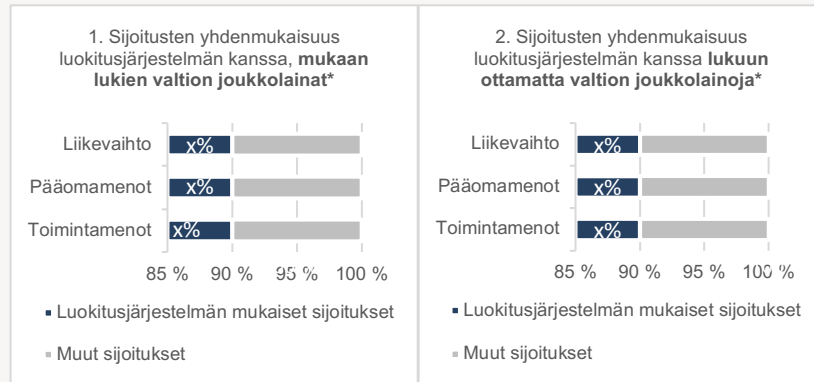
Onko rahoitustuotteessa sijoitettu EU:n luokitusjärjestelmän mukaisiin fossiiliseen kaasuun ja/tai ydinenergiaan liittyviin toimintoihin?

- 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 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-kaasupäästötasot vastaavat parasta suorituskykyä.



Mitkä sijoitukset ovat sisältyneet kohtaan ”#2 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 -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. Aasukkailla 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.

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.