





Sisällysluettelo

Vastuullisuus ICECAPITALin toiminnassa	3
ICECAPITAL REAM Lyhyesti	4
Vastuullisuusohjelma	5
Kiinteistöpääomarahastot lukuina	6
Tiekartta kohti hiilineutraalimpaa kiinteistökantaa	7
Ilmastonmuutoksen vaikutukset, fyysiset riskit	8
Ilmastonmuutoksen vaikutukset, siirtymäriskit	9
Vastuullisuus pähkinäkuoressa	10

Vastuullisuus ICECAPITALin toiminnassa

Ohjaamme liiketoimintaamme vastuullisen sijoittamisen periaatteiden ja kestävä kehityksen tavoitteiden mukaisesti. Tarjoamme sijoittajillemme tuottavan, kestävä ja vastuullisen vaihtoehdon kiinteistöinvestointeissa. Olemme vastuullinen työnantaja. Teemme yhteistyötä YK:n kestävä kehityksen tavoitteiden saavuttamiseksi sijoittajiemme, toimittajiemme, viranomaisten ja kumppaneiden kanssa. Kerromme avoimesti kehityksemme tuloksista. Olemme muun muassa RAKLIn, Finanssiala ry:n ja Inrelin jäseniä. Noudamme heidän ohjeistuksia ja seuraamme uutisia ja kehityksiä toimialan osalta myös muista lähteistä. Noudatamme toiminnassamme sekä kansainvälisiä, että kansallisia ohjeistuksia toiminnassamme. Emme ole julkisesti ilmoittaneet noudattavamme esimerkiksi YK vastuullisuusperiaatteita, tämä johtuu siitä, että haluamme ensin varmuudella todentaa ohjeistusten toteutuksen kaikissa olennaisissa prosesseissa sisäisesti. Tämä on jatkuvan kehityksen alla organisaatiossamme ja tavoitteenamme on parantaa läpinäkyvyyttä joka vuosi lisäämällä esimerkiksi YK vastuullisuusperiaatteiden noudattamisen julkistuksia. Moni osa toiminnastamme on osoittautunut esimerkiksi noudattavan suurilta osin TCFD:n, YK Vastuullisuusperiaatteiden, Net-Zero targets, ym. ohjeistuksia. Osallistumme valvovan viranomaisen valvottava kyselyihin ja riskiarvioihin liittyen kestävä rahoituksen asetukseen. Osallistumme myös UnPRI järjestön tilaisuuksiin ja vaikutamme sitä kautta kiinteistöihin liittyvien vastuullisuusaiheiden kehitykseen. Esimerkiksi PRI:n järjestämät workshopit.

Yhtiön osallistuminen ja vaikuttaminen vastuullisen sijoittamisen liittyvistä aiheista jaetaan aina koko yhtiön (ICECAPITAL REAM) tietoisuuteen. Mikäli osallistumisella on ollut suoria vaikutuksia yhtiön toimintaan, tuotteisiin tai muihin tarjoamiin palveluihin, tai sillä on edistetty yhtiön liiketoimintaan liittyviä tekijöitä, informoidaan siitä erikseen myös yhtiön hallitukselle. Pyrimme mahdollistamaan jokaiselle työntekijälle mahdollisuuden osallistua vaikuttamiseen. Tämä on toteutettu siten, että yhtiötasolla vaikuttavuusmahdollisuudet on läpikäyty koko henkilökunnan kanssa ja riippuen aiheesta, priorisoitua osallistuminen tiimien ja niiden jäsenten kesken. Jokaisella työntekijällä on mahdollisuus esittää priorisoitavia vaikuttavuusmahdollisuuksia. Täten varmistetaan, että yhtiö pyrkii priorisoimaan hyvin laajasti aihealueita vaikuttavuuden kannalta. Yhtiömme henkilökunta saa vapaasti osallistua työtehtäviin, toimialaan tai muihin ajankohtaisiin koulutuksiin. Virallisten toimialaan liittyvien sääntelykokonaisuuksien tai lainsäädännön muutosten vaikutukset koulutetaan henkilöstölle sisäisen valvonnan toimesta tai ulkopuolisen tahon avulla mikäli mahdollista. Yhtiö pyrkii pitämään koko henkilökuntaa koskevia koulutuksia vähintään kerran vuodessa.

ICECAPITALin vastuullisen sijoittamisen politiikkaa tarkastetaan ja tarvittaessa päivitetään joka vuosi vastaamaan toimialalla nousseiden lisävaatimuksien sekä oman toimintamme kehityksen kulkua. Tulemme myös sisällyttämään hyvää hallintotapaa/toimintatapaa koskevan muistion jatkossa kaikkiin ICECAPITALin investointeihin ja muiden tärkeiden yhteistökumppaneiden kanssa solmittaviin sopimuksiin. Edellytämme jatkossa yhteistyökumppaneita noudattamaan olennaisia Code of Conduct toimintatapoja heidän toiminnassaan. Olemme kartoittaneet useampia toimintatapoja ja työkaluja vastuullisen sijoittamisen osalta. Näitä ovat muun muassa "vihreät lainat" sijoituskohteiden rahoituksessa, erilaiset kiinteistöihin liittyvät ympäristösertifikaatit, päästölaskureita ja toiminnanohjaustyökaluja. Olemme teettäneet ESG arviointeja ja sertifiointeja sijoituskohteillemme kuluneen vuoden aikana. Havaintoja on tullut esimerkiksi kiinteistöjen energiatehokkuudesta ja sitä kautta energiatodistuksista. Näiden löydösten osalta olemme pystyneet laatimaan vastuullisuusnäkökulmasta toimintaperiaatteet lyhyelle- sekä pitkälle aikavälille. Lyhyen aikavälin toimenpiteet ovat olleet esimerkiksi aurinkopanelien asentaminen rakennusaikana. Rakennusaikaisen energiatodistuksen myötä olemme saaneet konkreettisia tuloksia parantamalla esimerkiksi kiinteistöjen energiatehokkuutta jo rakennusaikana. Pitkän aikavälin toimenpiteinä on havaittu päästölaskentojen seurauksena esimerkiksi lämmitykseen liittyvien päästöjen vaikutukset. Olemme pystyneet valikoimaan kohteita joihin lämmitysmuodon parantaminen toisi merkittäviä parannuksia kiinteistön päästölukemiin tulevaisuuden kannalta. Näin kyseiset kohteet saadaan myös EU taksonomian mukaisiksi, joka on tavoitteemme.

Olemme osallistuneet ja tukeneet Green Asset Debt & Bond -platform tutkimusprojektia, joka on Aalto Yliopiston tekemä väitöskirja tutkimusprojekti. Tutkimusprojektin tavoitteena on kasvattaa merkittävästi Suomen kiinteistöalan vientiä kaksoissiirtymän kautta (digitaalinen ja vihreä) luomalla skaalautuva digitaalinen konsepti ja markkinatulkinta siitä, miten tarvittavat vähähiiliset kiinteistöinvestointit voidaan rahoittaa ja hoidettiin todetuilla vaikutuksilla kiinteistöjen kannattavuuden ja kansainvälisten kassavirtojen lisäämiseksi.

ICECAPITAL REAM Oy

ICECAPITAL tarjoaa kiinteistö-sijoitus-
mahdollisuuksia suljettujen kiinteistö-
pääomarahastojen muodossa. **ICECAPITAL REAM**
Oy toimii Ky-muotoisten suljettujen
kiinteistöpääomarahastojen 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 ICECAPITALilla on neljä aktiivista vapaarahoitteisiin asuinkiinteistöihin Suomessa sijoittavaa rahastoa. ICECAPITAL REAM Oy toimii kiinteistöpääomarahastojemme toimiluvallisen vaihtoehtorahastojen hoitajana (AIFM).

ICECAPITAL REAM Oy lukuina

Henkilöstömäärä:	6
Rahastojen lukumäärä:	4
Hallinnoitavat varat:	792 Milj.€
Asuntojen lukumäärä	3 414

ICECAPITAL Kiinteistöpääomarahastot

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 kiinteistöpääomarahastonsa. 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 kestäväää 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
sisäänotto-prosessi

Vastuullisuusraportointi

Sisäilma-asiat

Ilmastomuutoksen hillintä

Uusiutuva energia ja
energiatehokkuus

Vähähiilinen energia

Vuoropuhelu
rakennusliikkeiden kanssa

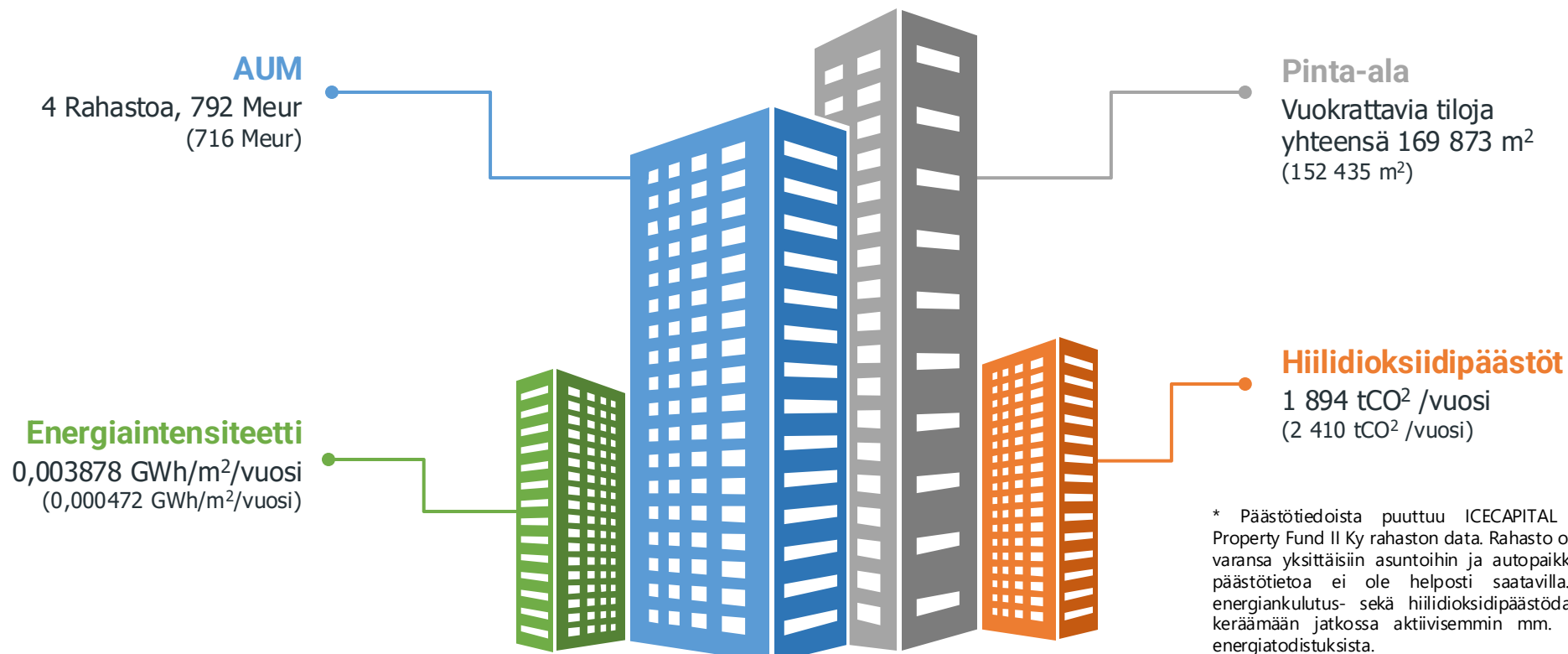
Työmaiden
ympäristövaikutukset

Vedensäätö ja jätehuolto

Sähköautojen latauspisteet

Biodiversiteetti

Kiinteistöpääomarahastot lukuina



Kiinteistöt lkm	2023	2022	2021
Aurinkovoimalat	4	2	-
Vihreä kiinteistösähkö	48	14	14
A-Energianluokka	6	3	1
Maalämpö- tai vihreä kaukolämpö	2	1	-
BREEAM In-Use sertifikaatit (prosessi käynnissä)	45	14 (29)	14

Tiekartta kohti hiilineutraalimpaa kiinteistökantaa



Sijoitukset tehdään lähes poikkeuksetta uudiskohteisiin jotka ovat parhaimman energiatehokkuus-luokan omaavia. Uudiskohteissa selvitetään aina maalämmön ja aurinkoenergian käyttömahdollisuus.

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

ICECAPITALin ensimmäinen vihreää kaukolämpöä hyödyntävä kohde on Housing Fund VI Ky rahastolle 30.6.2023 valmistunut Asunto Oy Helsingin Sitadelli 2.

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

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

Ilmastonmuutoksen vaikutukset

Rakennetulla ympäristöllä on ratkaiseva merkitys ilmastonmuutoksen ja luontokadon torjunnassa. Rakennukset ja rakentaminen aiheuttavat yhteensä noin kolmanneksen Suomen kokonaispäästöistä. Rakentamisen osuus maankäytöstä, luonto- ja metsäkadosta sekä raaka-aineiden kulutuksesta on myös suuri.

Ilmastonmuutoksen taloudelliset vaikutukset luovat sekä riskejä että mahdollisuuksia liiketoiminnan eri alueisiin. Vaikutukset jaetaan yleensä fyysisiin riskeihin ja transiio- tai siirtymäriskeihin. Fyysisiä riskejä ovat esimerkiksi meriveden pinnan noususta, tulvista tai kuivuudesta johtuvat muutokset toimintaympäristössä. Siirtymäriskejä on esimerkiksi poliittiseen ja lainsäädännölliseen ilmapiiriin liittyvät muutokset, kuten esim muutoksia kaavoitusasioissa, korkeampia vakuutuskustannuksia korkean tulvariskin alueilla jne.

ICECAPITAL REAM-pääomarahastojen kiinteistösijoitusten altistumista ilmatoriskeille ja vaikutusten aikavälejä on arvioitu ulkopuolisen tahon avulla.

Tunnistettuja fyysisiä riskejä ovat:

Helleaallot



Lähes kaikissa kiinteistösijoituksissa helleaallot lisääntyvät merkittävästi jo vuoteen 2050 mennessä. Ennustettu vaikutus on kuitenkin edelleen voimakkuudeltaan ja odotetulta kestoaltaan rajallinen, ja se toteutuu enimmäkseen heinäkuussa.

Jäähdytyksen tarve on kiinteistökohtainen ja usein sijainnista riippuvainen. Tarve voi toteutua aikaisemmin kuin tiede ennustaa, mutta kokonaisriski ja toiminnan tarve on pieni ICECAPITAL:n kiinteistösijoituksissa. Mahdollisuus tarjota huoneistopohjaisia jäähdytysratkaisuja nähdään tulevaisuudessa etuna.

Myrskyt ja sademäärä



Myrskyjen odotetaan voimistuvan niin voimakkuudeltaan kuin esiintymistiheydeltään kaikkialla, mutta Suomessa ennustetut muutokset ovat suhteellisen lieviä. Suomessa myrskyjen määrä onkin vähentynyt vuosina 1980-2020 (Ilmatieteen laitos, 2022).

Tulevaisuuden ennusteisiin liittyy paljon epävarmuutta, mutta useimmat "toteuttamiskelpoiset" riskiskenaariot ajoittuvat vuosisadan loppupuolelle ja pessimistisiin ilmasto-skenaarioihin. Tällä hetkellä ne eivät ole toteutettavissa ICECAPITAL:n kiinteistösijoituksissa lukuun ottamatta korostettuja hulevesitulvariskejä.

Maaperän vajoaminen/maanvyörymät



Kaivostoiminta, maanjäristykset ja öljynporaus ovat tyypillisiä maaperän vajoamista aiheuttavia riskejä. Suomessa erityisesti saven kuivumisen ja kastumisen kiihtyvä kiertokulku saattavat aiheuttaa tämän kaltaisia riskejä. Maastossa, jossa on korkeuseroja, vajoamisen aiheuttamat vaikutukset voivat moninkertaistua maanvyörymien takia.

Etelä-Suomessa, jossa ei ole ikiroutaa ja erityisesti uudisrakentamisessa, epävakaa maaperä ymmärretään ja hoidetaan hyvin paalu- tai muilla perustuksilla.

Ilmastonmuutoksen vaikutukset

Tunnistettuja siirtymäriskejä ovat:

Lainsäädäntö

Lainsäädännön muutokset aiheuttavat investointitarpeita, erityisesti vanhempiin kiinteistöihin.

Osallistumme aktiivisesti Raklin toimintaan ja alan tilaisuuksiin. Pienenä ja ketteränä toimijana pystymme tekemään muutoksia myös nopeasti.

Vuokralaisten vaatimukset

Vuokralaisten vaatimukset energiatehokkuuden ja vastuullisuuden suhteen kasvavat jatkuvasti. On tärkeää pysyä ajan tasalla kiinteistöille asetetuista vaatimuksista ja vuokralaisten tarpeista.

Vuokralaistyytyväisyyttä kartoitetaan aina sopimuksen aloitus- ja päätöshetkillä.

Teknologinen kehitys

Kestävät rakennusmateriaalit:

Kestävien materiaalien edistäminen voi johtaa korkeampiin rakennuskustannuksiin ja erikoistuneiden toimittajien ja urakoitsijoiden tarpeeseen.

Älykkäät rakennustekniikat:

Älykkäiden teknologioiden käyttöönotto energianhallinnassa ja ilmastokestävyydessä edellyttää investointeja uusiin järjestelmiin ja henkilöstön koulutusta.

Tutkimme aktiivisesti parempia ratkaisuja kiinteistötekniikan palveluiden osalta ja kiinteistöjen materiaalitoimittajien kanssa.

Maineriskit

Vihreät sertifikaatit:

Vihreiden sertifikaattien (esim. BREEAM) hankkimatta tai ylläpitämättä jättäminen voi vaikuttaa kiinteistön markkinoitavuuteen ja vuokrahintoihin.

Oikeudelliset haasteet:

Rakennuttajat ja omistajat voivat kohdata oikeudellisia haasteita, jos kiinteistöt eivät noudata uusia ilmastoon liittyviä määräyksiä tai eivät ilmoita ilmastoriskeistä ostajille ja sijoittajille.

Edellytämme yhteistyökumppaneiltamme hyvien hallintotapojen noudattamista. Kaikkiin sopimuksiin sovelletaan ICECAPITALin vastuullisuusvaatimukset dokumenttia.

Vastuullisuus pähkinäkuoressa

Nykyaikainen



Kaikki kohteet ovat nykyaikaisia ja suurin osa kohteista ovat valmistuneet vuoden 2020 jälkeen

Vähäpäästöinen



Kaikki sijoitukset ovat vähäpäästöisiä ja linjassa CRREM 2,02 not stranded until 2040-scenaarion kanssa

Sijainti



Kaikki kohteet sijaitsevat kasvukeskuksissa joissa kaukolämmölle on asetettu hiili-neutraaliustavoitteet vuoteen 2035 mennessä

Energiatehokkuus



Tavoitteena on, että kaikki omistukset ovat top 15% energia-tehokkuudeltaan, luokissa A tai B.

Sertifikaatit



Tavoittelemme sertifiointissa sijoituskohteille BREEAM Very Good tai Excellent-tasoa.

Vuokralaistyytyväisyys



Vuokralaisten tyytyväisyys on etusijalla. Sitä arvioidaan vuosittain sekä sopimusten alkamis- ja päättymishetkillä.

Kiinteistöhuolto



Huoltopyynnöt käsitellään ripeästi ja tehtävät kirjataan. Asumiseen vaikuttavat pitkittyneet asunnon viat korvataan joustavasti vuokranalennuksilla.

Yhteiset tilat



Yhteisiä tiloja, kuten pyörävarastoja, leikkikenttiä, saunoja ja kerhotiloja, löytyy kaikista sijoituskohteista

Kierrätys



Kierrätys on tehty yksinkertaiseksi kaikissa kohteissa, ja vuokralaiset saavat opastusta oikeasta jätteenkäsittelystä ja muista ekologisista asumistavoista



Lisätietoja

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