

VASTUULLISEN SJOITTAMISEN POLITIIKKA

ICECAPITAL REAM Oy

Johdanto

Vastuullisen sijoittamisen politiikka määrittelee mitä vastuullinen sijoittaminen ICECAPITAL REAM Oy:lla ("ICECAPITAL REAM") tarkoittaa, miten sitä toteutetaan ja seurataan ja kuinka siitä raportoidaan. Politiikka sisältää myös kestävyysriskien ja -tekijöiden huomioimiseen liittyvät näkökohdat ICECAPITAL REAMin sijoitustoiminnassa, noudattaen EU:n kestävän rahoituksen tiedonantovelvoiteasetusta (2019/2088).

Vastuullisen sijoittamisen politiikka koskee kaikkea ICECAPITAL REAMin sijoitustoimintaa ja sitoo koko henkilöstöä.

ICECAPITAL REAM Oy on osa ICECAPITAL-konsernia, joka tarjoaa kiinteistösijoitusmahdollisuuksia suljettujen (closed-end) kiinteistöpääomarahastojen muodossa. ICECAPITAL REAM Oy toimii kiinteistöpääomarahastojemme toimiluvallisena vaihtoehtorahastojen hoitajana (AIFM). Yhtiön tehtävänä on vastata kiinteistöjen ostoista ja myynneistä, kiinteistöjen hallinnointi-, taloushallinto- ja vuokrauspalvelujen hankinnasta ja valvonnasta sekä kiinteistöomaisuuden arvon kasvattamisesta.

Tämän Vastuullisen sijoittamisen politiikan (Versio 2.0) ovat laatineet ICECAPITAL REAMin johtoryhmä, ja sen on hyväksynyt ICECAPITAL REAM Oy:n hallitus 28.8.2024. Politiikkaa tarkastellaan vuosittain, ja mahdolliset muutokset hyväksytään hallituksen toimesta. Politiikan päivittämisestä ja noudattamisesta vastaavat ICECAPITAL REAMin toimitusjohtaja ja sijoitusjohtaja.

Vastuullisuuspolitiikkaa täydentää ICECAPITALin vastuullisuusohjelma (hyväksytty ICECAPITAL REAMin hallituksessa 28.8.2024)

Määritelmät

Vastuullinen sijoittaminen tarkoittaa kestävyystekijöiden huomioimista sijoitustoiminnassamme. Kestävyystekijöillä tarkoitetaan tässä politiikassa ympäristöön, yhteiskuntaan ja työntekijöihin liittyviä asioita, ihmisoikeuksien kunnioittamista sekä korruption ja lahjonnan torjuntaan liittyviä asioita.

Lisäksi tässä politiikassa kerrotaan, kuinka huomioimme sijoitusprosessimme pääasiallisia haitallisia vaikutuksia ja kestävyysriskejä. Pääasiallisilla haitallisilla kestävyysvaikutuksilla (Principal Adverse Impacts, PAI) tarkoitetaan EU:n kestävän rahoituksen tiedonantovelvoiteasetusta EU 2019/2088 tarkentavan delegoidun asetuksen EU 2022/1288 liitteessä I määriteltyjä ilmastoon ja muuhun ympäristöön liittyviä haitallisia vaikutuksia. Tässä politiikassa kestävyysriskeillä tarkoitetaan ympäristöön, yhteiskuntaan tai hallintotapaan liittyvää tapahtumaa tai olosuhdetta, jonka toteutumisella saattaisi olla kielteinen aineellinen vaikutus sijoituksen arvoon.

Ohjaavat periaatteet ja vastuullisen sijoittamisen lähestymistavat

ICECAPITAL on laatinut toiminnalleen ohjaavia periaatteita, jotka käsittävät liiketoiminnan kaikki olennaiset osa-alueet kestävä kehitys huomioiden. ICECAPITAL laati vuonna 2020 vastuullisuusohjelman joka on päivitetty 2024. Vastuullisuusohjelmanpääteemat ohjaavat yhtiön toimintaa kestävyys- ja vastuullisuusnäkökulmista. Vastuullisuusohjelma on myös integroitu ICECAPITALin rahastonhoitajien päivittäisiin riskienhallinta- ja sijoitusvalintaprosesseihin. Periaatteet päivitettiin vuonna 2022 ja uudelleen vuonna 2024. Päivityksen yhteydessä käytiin perusteellisesti läpi liiketoiminnan kaikki prosessit ja osa-alueet.

Periaatteemme ovat:

- Ohjaamme liiketoimintaamme vastuullisen sijoittamisen periaatteiden ja kestävän kehityksen tavoitteiden mukaisesti.
- Tarjoamme sijoittajillemme tuottavan, kestävän ja vastuullisen vaihtoehdon kiinteistösijoituksissa.
- Olemme vastuullinen työnantaja.
- Teemme yhteistyötä YK:n kestävän kehityksen tavoitteiden saavuttamiseksi sijoittajiemme, toimittajiemme, viranomaisten ja kumppaneiden kanssa.
- Kerromme avoimesti kehityksemme tuloksista.

ICECAPITAL REAM on allekirjoittanut YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteet (PRI) vuonna 2018.

Tavoitteenamme on rahastokohtaisten sijoitusstrategioiden mukainen pitkän aikavälin tuotto. Vastuullisuuskriteerien huomioiminen ei ole ristiriidassa tämän tavoitteen kanssa. 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.

Sijoitustoiminnassaan ICECAPITAL REAM keskittyy vuokratyökaluun rakennetaviin tai peruskorjattaviin asuinrakennuksiin, eikä siten ole mukana esim. rakentamisessa, joka tehdään fossiilisten polttoaineiden tuotantoa varten. 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.

Sijoituksissamme suosimme kohteita, jotka ovat alan johtavien rakennusliikkeiden rakentamia ja energiatehokkaita. ICECAPITAL ei tee yhteistyötä sellaisten yritysten kanssa, jotka ovat rikkoneet kansainvälisiä ihmisoikeusnormeja. Velvoitamme yhtistyökumppaneitamme toimimaan hyvän hallintotavan ja ICECAPITAL REAM Vastuullisuusvaatimukset toimittajille-ohjeiden mukaan.

Kestävyystekijöiden huomioiminen sijoituskohteiden valinnassa ja sijoitusaikana

ICECAPITAL REAM sijoittaa varansa uusiin, rakennettaviin tai peruskorjattaviin asuinrakennuksiin pääkaupunkiseudulla tai kasvukeskuksissa. Valitsemme sijoituskohteet siten, että ne täydentävät ja eheyttävät olemassa olevaa kaupunkirakennetta.

Vastuullisuus osana sijoituskohteiden valintaa

Kohteiden rakentamisessa ja peruskorjauksessa meille tärkeitä asioita ovat ilmastomuutoksen torjunnan huomioiminen ja luonnon monimuotoisuus, joita kuvaamme seuraavassa.

Ilmastomuutoksen hillinnän näkökulmasta kiinnitämme 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 kiinnitetään huomiota mm. pyörien säilytykseen ja sähköauton latauspisteisiin sekä esteettömyyteen.

Uusien kohteiden osalta rakennukset ovat energiatehokkuusluokkaa A ja peruskorjatut kerrostalot ovat korjausurakan päättyessä vähintään energiatehokkuusluokkaa 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 tulee edellyttämään rakennusliikkeiltä EU-taksonomian luonnon monimuotoisuuden säilyttämistä koskevien, Do No Significant Harm -kriteerien huomioonottamista.

Hankittavien kohteiden tulee olla sertifioitavissa käyttöönoton jälkeen vähintään Breeam (Building Research Establishment's Environment Assessment Method) In Use -sertifioinnilla minimissään Very Good -tasoon. Vaihtoehtoisesti voidaan käyttää muuta vastaavaa sertifiointijärjestelmää. Sertifiointi toimii tärkeänä työvälineenä myös sijoituskohteiden kestävyysseurantaan ja kehittämiseen.

Vastuullisuus omistusaikana

Kohteen omistusaikana ICECAPITAL REAM tekee yhteistyössä kiinteistömanagerin kanssa säännöllisiä vuokralaistyytyväisyyskyselyjä, joiden tarkoituksena on kerätä tietoa vuokralaisten tyytyväisyydestä ja kokemuksista asumisaikana. Näiden avulla voidaan tunnistaa kehityskohteita omistettujen sijoituskohteiden osalta kuten myös sidosryhmien toiminnan ja niihin liittyvien prosessien osalta. Teknologisia innovaatiota ja tekoälyä hyödynnetään esim. vuotojen havaitsemisessa.

ICECAPITAL REAM huomioi EU:n tiedonantovelvoiteasetuksen mukaisia pääasiallisia haitallisia vaikutuksia (Principal Adverse Impacts, PAI) yhtiötasolla.

Huomioimme PAI:t kaikissa niissä rahastoissamme, jotka omistavat kokonaan hallitsemiaan asunto-osakeyhtiöitä/kiinteistöjä ja jotka voivat siten vaikuttaa siihen, millaisia mittauksia kiinteistöissä tehdään ja mihin toimenpiteisiin voidaan ryhtyä haitallisten vaikutusten vähentämiseksi. PAI:t huomioivissa rahastoissa huomioidaan vähintään kaksi pakollista PAI:tta, sekä vähintään yksi valinnaisista PAI:sta. Osa ICECAPITAL REAMin hallinnoimista rahastoista sijoittaa varansa yksittäisiin, normaaleiden asunto-osakeyhtiöiden osakehuoneistoihin, joita rahasto käyttää vuokra-asuntoina. Näiden osalta sekä tiedonkeruu PAI:sta että vaikuttaminen niihin olisi vaikeaa.

Tarkemmat tiedot rahastojen huomioimisesta PAI:sta löytyvät ICECAPITAL:in verkkosivuilta.

Kestävyyseriskien huomioiminen sijoitustoiminnassa

Sijoituspäätösprosessin osana laaditaan, tai huomioidaan sijoituskohteesta jo laaditut selvitykset osana sijoituskohdetta koskevaa due diligence -prosessia, johon kuuluvat myös vastuullisuusnäkökulmat. Tunnistamiemme kestävyysriskejä on lueteltu alla. Ehkäisemme niiden toteutumista mm. huolehtimalla asiaankuuluvien lakien ja määräysten noudattamisesta, panostamalla työntekijöidemme ja kiinteistöjemme asukkaiden hyvinvointiin ja pyrkimällä mahdollisimman resurssitehokkaaseen materiaalien ja luonnonvarojen käyttöön sekä tarvittaessa lisäinvestoinnein ja käytönaikaisin parannuksin.

ICECAPITAL REAM:in sijoitustoiminnan kannalta oleelliset kestävyysriskit ovat: ilmatoriskit, ympäristöriskit, sosiaaliset riskit ja hallintoriskit.

Ilmastonmuutos voi aiheuttaa sijoituksillemme sekä fyysisiä että transitoriskejä.

Fyysisten riskien osalta tämä tarkoittaa, että tulevaisuudessa ilmastonmuutoksen seurauksena yleistyvät sään ääri-ilmiöt sekä muuttuvat ympäristöolosuhteet voivat aiheuttaa vahinkoa kiinteistöillemme.

Transitoriskit puolestaan liittyvät ennen kaikkea kiristyviin ympäristö- ja rakennusmääräyksiin, jotka ovat seurausta EU:n ja Suomen ilmasto- ja energiatavoitteista. Tiedostamme kiinteistösektorin olevan yksi eniten kasvihuonekaasupäästöjä aiheuttavista liiketoimintasektoreista, ja siksi se on huomion kohteena myös julkisissa päästövähennystoimissa. Panostamalla rakennusten energiatehokkuuteen pyrimme varmistamaan, että kiinteistöimme täyttävät nykyiset ja mahdollisimman pitkälle tulevaisuuteen rakennuksia koskevat ympäristö- ja rakennusmääräykset.

Ympäristöriskit

Varmistamme, että kohteen maaperä on puhdistettu ja tontin mahdollisen aiemman käytön riskit on huomioitu. Varmistamme että kaavoituksessa ja kohteen suunnittelussa on huomioitu radon- ja tulvariski. Varmistamme myös, että kohteen energialähteet ja järjestelmät ovat mahdollisimman energiatehokkaat ja osaltaan tukevat tavoitetta hyvästä ja turvallisesta sisäilmaympäristöstä.

Edellytämme lisäksi, että kohde on saavutettavissa riittävin julkisen liikenteen yhteyksin ja että asukkailla on riittävät lähipalvelut. Arvioimme ja pyrimme minimoimaan kohteen ympäristörasituksen kannalta keskeiset käytönaikaiset elinkaarikustannukset sekä materiaalien kestävyden että energiakulutuksen osalta.

Muita tunnistettuja ympäristöriskejä ovat: kiinteistöjen kyky sopeutua ilmastonmuutokseen, energian tarjonta, nousevat päästörajoituksiin liittyvät maksut sekä nousevat energian hinnat, luonnonuhat sekä luonnonkatastrofit, makean veden saatavuusongelmat ja altistuminen lisääntyvälle veden niukkuudelle, jätehuollon ja materiaaliressurssien haasteet sekä niiden vaikutukset ekosysteemeihin, kiinteistöjen vaikutukset ympäristön monimuotoisuuteen.

Sosiaaliset riskit

Rakennustoimialaan liittyvät sosiaaliset riskit ovat seuraavanlaiset: rakennustyömaan työturvallisuus ja työolosuhteet, kiinteistöjen sisäilman laatu ja turvallisuus, vuokralaisten ja palveluntarjoajien ihmisoikeudet, työntekijöiden hyvinvointi, koulutus ja monimuotoisuus

Pienentääkseen sosiaalisten riskien realisoitumisen todennäköisyyttä ICECAPITAL REAM on laatinut Vastuullisuusvaatimukset toimittajille (Supplier Code-of-Conduct).

Hallintoriskit

Hallintoriskejä voivat olla seuraavat riskit: lakisääteisten vaatimusten noudattaminen, korruptio-, rahanpesu ja terrorismin rahoitus (AML/CFT), tietoturva- ja yksityisyyden suoja sekä toimitusketjujen hallinta, työterveys ja turvallisuus sekä ihmisoikeudet.

Pienentääkseen hallintoon liittyvien riskien realisoitumisen todennäköisyyttä ICECAPITAL REAM on laatinut Vastuullisuusvaatimukset toimittajille (Supplier Code-of-Conduct)

Sijoitustemme kestävyysriskejä seurataan ja ehkäistään osana kiinteistöjen kunnossapitosuunnitelman noudattamista, säännöllistä vuorovaikutusta kiinteistönhallinnasta vastaavan yhteistyökumppanin kanssa sekä vuokralaistyytyväisyyskyselyillä. Mikäli kestävyysriskit ovat liialliset ja niiden tuotto/riskisuhde tai vaikutus on hallitsematon, ei sijoitusta tehdä.

Kestävyysriskien vaikutus palkitsemiseen

ICECAPITAL REAM Oy:n AIFML:n mukaisessa palkitsemisjärjestelmässä palkkion määrään vaikuttaa mm. yhtiön ja sen hoitamien rahastojen kestävyysriskien huomioon ottaminen.

Palkitsemisjärjestelmä seuraa yhtiön hallituksen asettamia strategisia tavoitteita sekä pitkän aikavälin tavoitteita, joihin kuuluu muun muassa yhtiön sekä rahastokohtaisten kestävyysriskien ja kestävyyskriteerien huomiointi.

Toiminnan kokonaisarviointissa on huomioitu vastuullisuuskäytäntöjen noudattaminen ja rahastokohtaisten kestävyyskriteerien saavuttaminen. Tämän lisäksi palkkiojärjestelmässä painotetaan yksittäisen työntekijän panosta vastuullisuuden jatkokehitykseen sekä ICECAPITALin toiminnassa, että olemassa olevissa ja uusissa tuotteissa/rahastoissa. Palkitsemisjärjestelmässä henkilön muuttuvan tulospalkkion määrä voi olla enintään kuuden kuukauden palkka, kuitenkin enintään 50.000 euroa.