

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 (LIITE IV)

Tuotenimi: **ICECAPITAL Housing Fund V Ky**
Oikeushenkilötunnus: **743700A561WVDCIUD59**

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 11,8 % 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 edistänyt ilmastonmuutoksen hillintää sijoittamalla EU:n luokitusjärjestelmän mukaisiin kohteisiin. Rahaston sijoituksista 11,8 % (4/34 kohdetta) on edistänyt ilmastonmuutoksen hillintää.

Energialuokituksen lisäksi olemme kiinnittäneet huomiota erityisesti kiinteistöjen 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 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, kiinteistösiijoituksiin liittyviä pääasiallisten haitallisten kestävyysvaikutusten indikaattoreita (altistuminen fossiilisiin polttoaineisiin liittyvälle riskille kiinteistövarallisuudessa ja altistuminen energiatehottomaan kiinteistövarallisuuteen liittyvälle riskille, energiankulutuksen intensiteetti sekä jätteen muodostuminen toiminnassa).

Taulukossa mainitut tiedot kestävyysindikaattorien suoriutumisesta eivät ole kolmannen osapuolen tarkistamia tai varmentamia.

	2024	2023
A-energialuokka	11.8 %	18.0 %
Kaukolämpö MWh/vuosi	8 895	8 471
Vedenkulutus m3/vuosi	140 038	103 458
Sähkönkulutus GWh/vuosi	2.0	1.8

● ...entä verrattuna edellisiin kausiin?

Edellisen kysymyksen vastauksessa on esitetty taulukkomuodossa kehitys vuodesta toiseen. Kohteiden lukumäärän kasvaessa, kasvavat myös kulutustiedot kuten kaukolämpö ja vedenkulutus ja sähkönkulutus.

● Mitkä ovat olleet niiden kestävien sijoitusten tavoitteet, joita rahoitustuote on osittain tehnyt, ja miten kestävä sijoitus on edistänyt näiden tavoitteiden saavuttamista?

Rahoitustuotteen osittain tekemien kestävien sijoitusten tavoitteena on tukea ilmastonmuutokseen sopeutumista. Kestäviksi sijoituksiksi luokitellaan sijoitukset, jotka täyttävät EU:n luokitusjärjestelmän vaatimukset. Nämä sijoitukset edistävät ilmastonmuutoksen hillintää muun muassa parantamalla omistuskohdeiden energia-tehokkuutta ja vähentämällä niiden hiilijalanjälkeä

● Miten kestävät sijoitukset, joita rahoitustuote on osittain tehnyt, eivät ole aiheuttaneet merkittävää haittaa yhdellekään ympäristön tai yhteiskunnan kannalta kestävälle sijoitustavoitteelle?

Kestävät sijoitukset seulotaan ja varmistetaan, etteivät ne aiheuta merkittävää haittaa yhdellekään ympäristölliselle tai yhteiskunnalliselle sijoitustavoitteelle. Tämä varmistetaan muun muassa tekemällä sijoituskohteisiin ennakoarvioita ennen sijoittamista sekä seuraamalla niitä omistusaikana. Arvioinnissa huomioidaan pääasiallisia haitallisia vaikutuksia koskevat indikaattorit, joiden on katsottu aiheuttavan aina kielteisiä vaikutuksia.

Sijoituksia ei katsota kestäviksi, jos ne liittyvät fossiilisten polttoaineiden talteenottoon, varastointiin, kuljetukseen tai valmistukseen, tai jos kiinteistösiijoitus luokitellaan energiatehottomaksi EU:n komission delegoidun asetuksen (EU) 2022/1288 liitteessä I käytetyn 'tehoton kiinteistövarallisuus' -määritelmän mukaisesti. Lisäksi varmistetaan, että EU:n luokitusjärjestelmän mukaiset 'ei merkittävää haittaa' -kriteerit täyttyvät. Mikäli sijoituskohteen katsotaan aiheuttavan merkittävää haittaa, sitä ei pidetä kestäväenä.

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.

Luettelo sisältää sijoitukset, jotka muodostavat suurimman osuuden rahoitustuotteen sijoituksista viitekaudella, joka on: 31.12.2024



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.



Mitkä ovat olleet tämän rahoitustuotteen merkittävimmät sijoitukset?

Suurimmat sijoitukset	Ala (m2)	:%a varoista	Maa / Kaupunki
As Oy Helsingin Sitadelli 1	5 075	6,54 %	SUOMI / Helsinki
As Oy Espoon Gräsantörma 1 A,B	3 839	4,84 %	SUOMI / Espoo
As Oy Helsingin Postinkantaja 1	3 606	4,82 %	SUOMI / Helsinki
As Oy Espoon Kaarna	3 914	4,80 %	SUOMI / Espoo
As Oy Espoon Villivadelma	3 641	3,95 %	SUOMI / Espoo
As Oy Espoon Puronsolina	3 202	3,87 %	SUOMI / Espoo
As Oy Helsingin Robusta	3 093	3,74 %	SUOMI / Helsinki
As Oy Espoon Balladi	2 889	3,61 %	SUOMI / Espoo
As Oy Espoon Peurapolku	3 124	3,43 %	SUOMI / Espoo
As Oy Turun Kirstinpuiston Solina 1	3 365	3,85 %	SUOMI / Turku

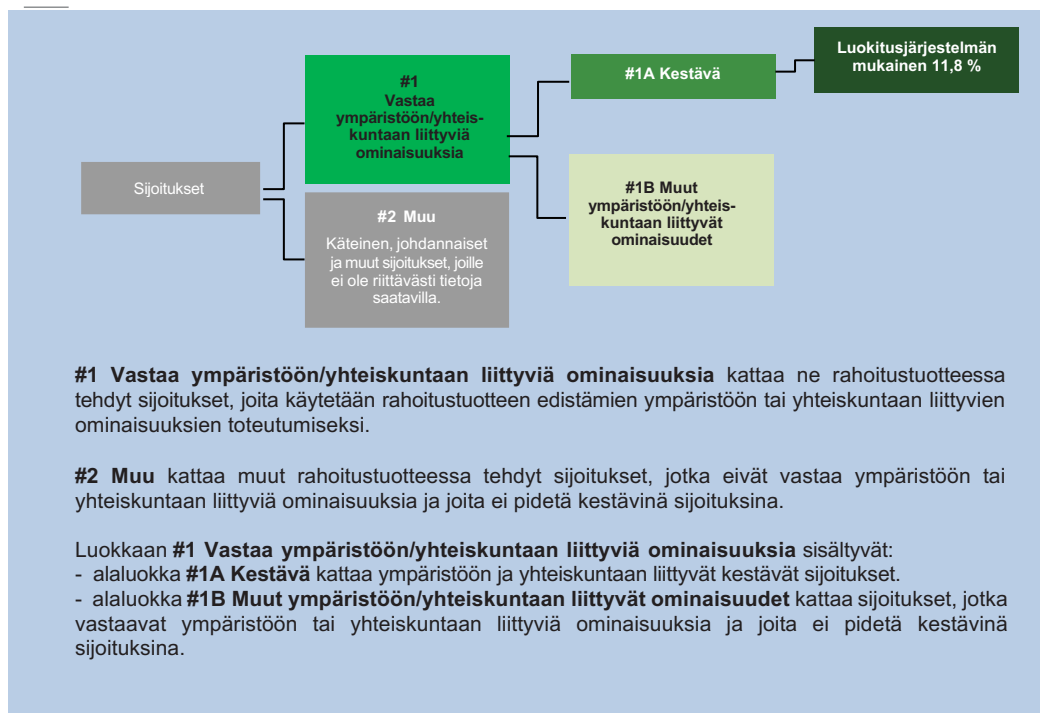


Mikä on ollut kestävyyteen liittyvien sijoitusten osuus?

● Mikä on ollut varojen allokointi?

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

Varojen allokointi kuvaa tiettyihin omaisuuseriin tehtyjen sijoitusten osuutta.



● Millä talouden aloilla sijoituksia on tehty?

Rahasto on sijoittanut kiinteistötoimialaan. Rahaston sijoituskohteet ovat 100 % asuinkäyttöön olevissa kiinteistöissä.



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

A-energialuokan saaneet kiinteistöt kuuluvat EU:n luokitusjärjestelmään (taksonomiaan). Rahaston varallisuudesta on sijoitettu 11,8 % A-energialuokan kohteisiin. EU:n luokitusjärjestelmän mukaiset sijoitukset on tarkastettu Jones Lang LaSalle (JLL) puolesta riippumattomana kolmannen osapuolen kestävä kehityksen neuvonantajana. He arvioivat omaisuuserätason kelpoisuuden ja yhdenmukaisuuden EU:n taksonomian kriteerejä vasten. Tämä tarkistus on kolmannen osapuolen arviointi, mutta se ei ole ISAE-standardien mukainen virallinen varmennus- tai varmennustoimeksianto. ISAE = International Standard on Assurance Engagements

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

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

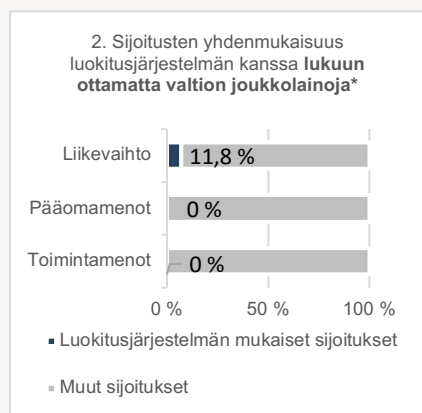
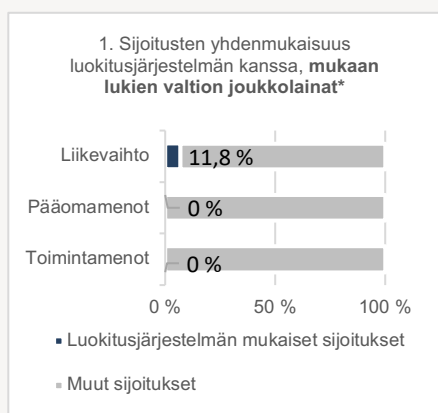
Luokitusjärjestelmän mukaiset toiminnot ilmaistaan osuutena seuraavista:

-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 "Muu", mikä on ollut niiden tarkoitus ja onko sovellettu ympäristöön liittyviä tai yhteiskunnallisia vähimmäistason suojatoimia?

Rahaston muut sijoitukset ovat olleet käteisvaroja, suojausta tai likviditeettiä varten.



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

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 edistänyt ilmastonmuutoksen hillintää sijoittamalla EU:n luokitusjärjestelmän mukaisiin kohteisiin. Rahaston sijoituksista 11,8 % (4/34 kohdetta) on edistänyt ilmastonmuutoksen hillintää

Energialuokituksen lisäksi olemme kiinnittäneet huomiota erityisesti kiinteistöjen 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.