





Sisällysluettelo

Vastuullisuus ICECAPITALin toiminnassa	3
ICECAPITAL REAM Lyhyesti	4
Vastuullisuusohjelma	5
Ilmastomuutoksen vaikutukset, TCFD-raportti:	6
Hallinto	7
Strategia	8
Strategia Ilmastoskenaarioanalyysi	9
TCFD Riskienhallinta:	10
fyysiset riskit	11
siirtymäriskit	12
Mittarit	13
Kiinteistö pääomarahastot lukuina	14
Vastuullisuus pähkinäkuoressa	15

Vastuullisuus ICECAPITALin toiminnassa

Vuonna 2024 kiinteistömarkkinat jatkoivat sopeutumistaan korkean korkotason ja epävarman makrotalouden ympäristössä. Sijoittajien odotukset kohdistuivat yhä vahvemmin kohteiden laadullisiin ominaisuuksiin, erityisesti energiatehokkuuteen ja sijaintiin. Samalla vastuullisuustekijöiden merkitys transaktioissa korostui entisestään – sijoituspäätöksiä ohjaavat yhä enemmän kiinteistön ilmatoriskit, hiilijalanjälki ja päästövähennyspolut.

ICECAPITAL REAM:n vastuullisuus perustuu konkreettisiin käytäntöihin, jotka linkittyvät suoraan sääntelyyn ja kansainvälisiin suosituksiin. Kahdesta kolmesta hallinnoimastamme kiinteistösijoitustuotteesta on luokiteltu EU:n SFDR-asetuksen artikla 8:n mukaisiksi, eli tuotteiksi, jotka edistävät ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia.

Artikla 8 -luokittelu perustuu:

- integroituihin ESG-analyysikäytäntöihin,
- dokumentoituihin vastuullisuustavoitteisiin, kuten energiatehokkuuden parantamiseen ja hiilineutraalisuustiekarttoihin,
- sekä jatkuvaan vaikutusten seurantaan ja raportointiin.

Emme viesti tuotteistamme vastuullisina ilman selkeää näyttöä. Käytämme sääntelyyn sidottuja viitekehyksiä – emme markkinointilauseita. Vastuullisuus on osa sijoituspäätöksiä ja tuotehallintaa, ei pelkkä raportointivelvoite. Sijoittajille tarjoamme säännöllisesti tietoa ESG-tavoitteiden etenemisestä – ei ainoastaan takautuvia katsauksia, vaan myös ennakoivaa näkymää.

Vuonna 2024 päivitimme ICECAPITAL REAM:n vastuullisuusohjelman vuosille 2024–2026 sekä otimme käyttöön uudet vastuullisuusvaatimukset toimittajille. Tavoitteemme on olla hiilineutraali vuoteen 2035 mennessä. Ensimmäisenä välitavoitteena kaikki kiinteistöihin ostettu sähkö ja lämpö on CO₂-vapaata vuoteen 2030 mennessä. Tavoitetta tukevat muun muassa seuraavat toimet:

- uusiutuvan energian käyttö ja alkuperätakuin varmennetun vihreän lämmön hankinta,
- BREEAM-sertifioinnit tasoilla Very Good ja Excellent,
- kiinteistöjen sijaintien optimointi julkisen liikenteen saavutettavuuden perusteella,
- sähköautojen latauspisteet sekä pyöräilijöiden säilytys- ja huoltotilat.

Ilmatoriskien arvioinnissa noudatamme TCFD-viitekehystä (Task Force on Climate-related Financial Disclosures). Tämä tukee sekä fyysisten että siirtymäriskien tunnistamista ja hallintaa sijoituskohdetasolla. Raportointia kehitetään TCFD:n neljän pilarin mukaisesti: hallinto, strategia, riskienhallinta ja mittarit.

Vuoden aikana vastuullisuustyö on konkretisoitunut energiansäästötoimien, hiilineutraalisuustiekarttojen sekä ilmatoriskianalyysien kautta. Samalla sääntelyn ja raportointivaatimusten kehittyminen haastaa meitä jatkuvasti kehittämään tiedonhallintaa ja prosessejamme – tämä on olennainen osa uskottavaa ja vaikuttavaa vastuullisuustyötä.

ICECAPITAL REAM Oy

ICECAPITAL tarjoaa kiinteistösijoitus-mahdollisuuksia suljettujen kiinteistö-pääomarahastojen muodossa. ICECAPITAL REAM Oy toimii Ky-muotoisten suljettujen kiinteistöpääomarahastojen toimiluvallisena 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 toimiluvallisena vaihtoehtorahastojen hoitajana (AIFM).

ICECAPITAL REAM Oy lukuina

Henkilöstömäärä:	7
Rahastojen lukumäärä:	4
Hallinnoitavat varat:	860 Milj.€
Asuntojen lukumäärä	3 607

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 ensimmäisen kerran vuonna 2020 ohjelmakaudelle 2021-2023. Vastuullisuusohjelma sisältää ympäristönäkökulman, sosiaalisen vastuun sekä hyvän hallintotavan (ESG) ja asettaa tavoitteet ohjelmakaudelle 2024-2026. 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 2027.

Hyvä hallintotapa

Läpinäkyvyys

Vastuulliset hankinnat

Tehokkuus ja vaikuttavuus

Osallistuminen

Avoin viestintä

Sosiaalinen vastuu

Asiakkaat (vuokralaiset)

Turvallisuus

Henkilöstö

Ympäristövastuu

Uusiutuva energia ja energiatehokkuus

Vuoropuhelu rakennusliikkeiden kanssa

Työmaiden ympäristövaikutukset

Vedensäästö ja jätehuolto

Sähköautojen latauspisteet

Biodiversiteetti

Ilmastonmuutoksen vaikutukset ICECAPITAL REAM toimintaan

Hallinto

Ilmastotyön ohjaus perustuu vastuullisuusohjaukseen
Hallitus hyväksyy vuosittain vastuullisen sijoittamisen politiikan
Johtoryhmä ja toimitusjohtaja vastaavat toimeenpanosta

Strategia

Ilmastoriskit ja mahdollisuudet integroidaan strategiaan
Hiilineutraalius 2035, CO₂-vapaa energia 2030 mennessä
BREEAM Very Good tai Excellent -tason tavoittelu

Riskienhallinta

Riskit arvioidaan sijoitusprosessin kaikissa vaiheissa
PAI-indikaattoreiden systemaattinen käyttö
ESG-asiantuntija raportoi poikkeavuuksista johtoryhmälle

Mittarit

Energiatehokkuus, CO₂-päästöt, BREEAM-sertifiointi
PAI-vaikutukset ja vuokralaistyytyväisyys
Raportointi SFDR-, PRI- ja vastuullisuusraportissa

ICECAPITAL REAM on sitoutunut raportoimaan ilmastonmuutoksen vaikutuksista TCFD (Taskforce on Climate-Related Financial Disclosures)-viitekehystä seuraten.

Ilmastonmuutoksen vaikutuksia liiketoimintaan tarkastellaan hallinnon, strategian, riskienhallinnan ja mittareiden kautta.

Ilmastomuutoksen vaikutukset ICECAPITAL REAM toimintaan: HALLINTO

Hallinto

Ilmastotyön ohjaus perustuu vastuullisuusohjaukseen
Hallitus hyväksyy vuosittain vastuullisen sijoittamisen politiikan
Johtoryhmä ja toimitusjohtaja vastaavat toimeenpanosta

ICECAPITAL REAMin ilmastotyön hallinnointi rakentuu johdonmukaiselle vastuullisuusohjaukselle. Yhtiön hallitus hyväksyy vuosittain vastuullisen sijoittamisen politiikan ja seuraa sen toimeenpanoa osana sijoitusstrategiaa ja riskienhallintaa.

Vastuullisen sijoittamisen politiikan ovat laatineet ICECAPITAL REAMin johtoryhmä, Vastuullisuustyön päivittämisestä ja noudattamisesta vastaavat ICECAPITAL REAMin toimitusjohtaja ja sijoitusjohtaja. Heidän tehtävänä on varmistaa, että ilmasto- ja vastuullisuusnäkökohdat integroidaan johdonmukaisesti sijoituspäätöksiin ja strategiseen suunnitteluun.

Ilmastonmuutoksen vaikutukset ICECAPITAL REAM toimintaan: STRATEGIA

Strategia

Ilmatoriskit ja mahdollisuudet integroidaan strategiaan
Hiilineutraalius 2035, CO₂-vapaa energia 2030 mennessä
BREEAM Very Good tai Excellent -tason tavoittelu

ICECAPITAL REAM integroi ilmastonmuutokseen liittyvät riskit ja mahdollisuudet sijoitusstrategioihinsa ja operatiiviseen suunnitteluunsa. Vuonna 2024 yhtiö laati Vastuullisuusvaatimukset toimittajille, joiden tavoitteena on vähentää ilmasto- ja sosiaaliriskejä toimitusketjuissa. Sijoituskohteissa painotetaan erityisesti energiatehokkuutta ja sijaintia joukkoliikenteen äärellä. Kiinteistöihin hankittavan energian tulee olla CO₂-vapaata viimeistään vuoteen 2030 mennessä, ja pitkän aikavälin tavoitteena on hiilineutraalius vuoteen 2035 mennessä. Uudis- ja peruskorjaushankkeissa tavoitellaan BREEAM-sertifioinnin tasoa Very Good tai Excellent.

Sijoituskohteiden strateginen asemoituminen "Premium-luokkaan" mahdollistaa korkeamman tuotto-odotuksen ja alhaisemman riskin, erityisesti kiristyvän ilmastolainsäädännön aikakaudella. Lisäksi ICECAPITAL REAM sitoutuu tukemaan YK:n kestävän kehityksen tavoitteita (SDG 7, 8, 11 ja 13), erityisesti ilmastotoimien (13) ja kestävän kaupunkisuunnittelun (11) osalta.



Kiinteistöissä hyödynnetään uusiutuvan energian lähteitä sähkön ja lämmön osalta. Rakennusteknisissä valinnoissa energiatehokkuus on avain-asemassa.



Rakennusvaiheessa olevissa kohteissa tärkeää on työturvallisuus ja ihmisoikeuksien kunnioittaminen. Kohteemme valmistuvat ajallaan ja ovat näin kannattavia sijoituskohteita.



Tuemme laajamittaista ja kestävästä kaupungistumista ja mahdollisuuksia osallistavaan, integroituun ja kestäväan asuinyhdyskuntien suunnitteluun sekä hallinointiin.



Integroimme ilmastonmuutosta koskevat toimenpiteet sijoitusstrategioihin ja –suunnitelmiin.

Ilmastonmuutoksen vaikutukset ICECAPITAL REAM toimintaan: STRATEGIA - Ilmastoskenaarioanalyysi

TCFD-suositusten mukaisesti ICECAPITAL rahastot on toteuttanut ilmastoskenaarioanalyysin kolmannen osapuolen toimesta arvioidakseen salkkujensa resilienssiä erilaisissa tulevaisuuden ilmastoskenaarioissa. Arvioinnissa käytettiin CRREM-menetelmää yhdessä GRESB-ohjeistuksen kanssa dekarbonisaatiopolkujen arviointiin RCP8.5 (korkean päästötason skenaarion) mukaisesti.

CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) on EU-rahoitteinen, tieteeseen pohjautuva työkalu, joka auttaa kiinteistösijoittajia arvioimaan kiinteistöjensä hiilisuorituskykyä suhteessa Pariisin ilmastopimuksen mukaisiin vähennyspolkuihin. Se tunnistaa mahdolliset “stranding riskit”, eli tilanteet joissa kiinteistö ei enää täytä tulevia päästö- tai energiatehokkuusvaatimuksia, mikä voi vaikuttaa sen taloudelliseen kannattavuuteen.

RCP-skenaariot (Representative Concentration Pathways) ovat IPCC:n kehittämiä kasvihuonekaasujen pitoisuuspolkuja. RCP8.5 edustaa korkeiden päästöjen skenaariota, jossa ilmastopolitiikan toimet jäävät vähäisiksi. Sitä käytetään stressitestinä salkun resilienssille haastavissa ilmasto-olosuhteissa.

Keskeiset tulokset osoittivat, että:

Rahastot ovat linjassa CRREM-dekarbonisaatiopolkujen kanssa noin vuoteen 2040 asti, ja tämän jälkeen vaatimusten täyttäminen saavutetaan Suomen sähköverkon ennustetun hiilidioksidivapaaksi siirtymisen myötä.

- **Siirtymäriskit** pysyvät matalina lyhyellä ja keskipitkällä aikavälillä, ja nykyinen strateginen asema, jossa kohteet ovat EPC A- ja B-luokiteltuja, moderneja ja energiatehokkaita rakennuksia, tukee kestävä kehityksen preemion säilymistä.
- Rahastojen linjaus kansallisiin ja kuntakohtaisiin nettonollatavoitteisiin vuoteen 2035 mennessä vähentää edelleen riskiä mahdollisesti kiristyvistä ilmastopolitiikasta tai markkinavaatimuksista aiheutuvista taloudellisista vaikutuksista.

Analyysi vahvistaa, että nykyinen sijoitusstrategia on resilienssi korkean päästötason skenaariossa, eikä lyhyellä tai keskipitkällä aikavälillä tarvita strategisia muutoksia. Rahastot ovat hyvin asemoituneita säilyttämään kilpailukykyänsä ja pääsyä pääomamarkkinoille ilmastosäätelyn ja sijoittajavaatimusten kehittyessä.

Ilmastonmuutoksen vaikutukset ICECAPITAL REAM toimintaan: RISKIENHALLINTA

Riskienhallinta

Riskit arvioidaan sijoitusprosessin kaikissa vaiheissa
PAI-indikaattoreiden systemaattinen käyttö
ESG-asiantuntija raportoi poikkeavuuksista johtoryhmälle

Ilmasto- ja ympäristöriskit arvioidaan sijoitusprosessin kaikissa vaiheissa. Ensimmäisessä vaiheessa selvitetään mahdolliset päästöriskit, rakennustekniset heikkoudet ja toimitusketjun vastuullisuus. Pääasiallisia haitallisia vaikutuksia (PAI-indikaattorit) käytetään järjestelmällisesti sijoituskohteiden arvioinnissa. Mikäli sijoituskohteen todetaan aiheuttavan merkittävää haittaa (esim. altistuminen fossiilisille polttoaineille tai energiatehottomuus), sijoitus rajataan pois.

Omistusaikana seurataan muun muassa energiatehokkuutta, vuokralaistyytyväisyyttä ja päästökehitystä. ESG-asiantuntija nostaa esiin mahdolliset poikkeavuudet ja raportoi näistä Johtoryhmälle. Johtoryhmä valvoo riskienhallintaprosessien toimivuutta ja esittelee havainnot hallitukselle.

Pidemmän aikavälin mahdollisia altistumia ilmastoriskeille ja vaikutusten aikavälejä ICECAPITAL REAM-pääomarahastojen kiinteistösijoitusten osalta on arvioitu ulkopuolisen tahon avulla.

Ilmastonmuutoksen vaikutukset ICECAPITAL REAM toimintaan: RISKIENHALLINTA

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 transitio- tai siirtymäriskeihin. Fyysisiä riskejä ovat esimerkiksi meriveden pinnan noususta, tulvista tai kuivuudesta johtuvat muutokset toimintaympäristössä. Siirtymäriskejä on esimerkiksi poliittiseen ja lainsäädännölliseen ilmapiiiriin liittyvät muutokset, kuten esim muutoksia kaavoitusasioissa, korkeampia vakuutuskustannuksia korkean tulvariskin alueilla jne.

Tunnistettuja fyysisiä riskejä ovat:

Helleaallot



Lähes kaikissa kiinteistösijoituksissa helleaallot lisääntyvät merkittävästi jo vuoteen 2050 mennessä. Ennustettu vaikutus on kuitenkin edelleen voimakkuudeltaan ja odotetulta kestoltaan 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.

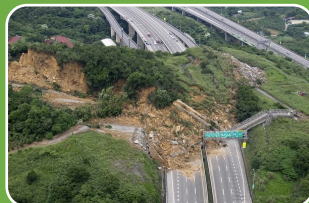
Myrskyt ja sademäärä



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 ICECAPITAL REAM toimintaan: RISKIENHALLINTA

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 ilmaston liittyviä määräyksiä tai eivät ilmoita ilmastoriskeistä ostajille ja sijoittajille.

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

Ilmastomuutoksen vaikutukset ICECAPITAL REAM toimintaan: MITTARIT

Mittarit

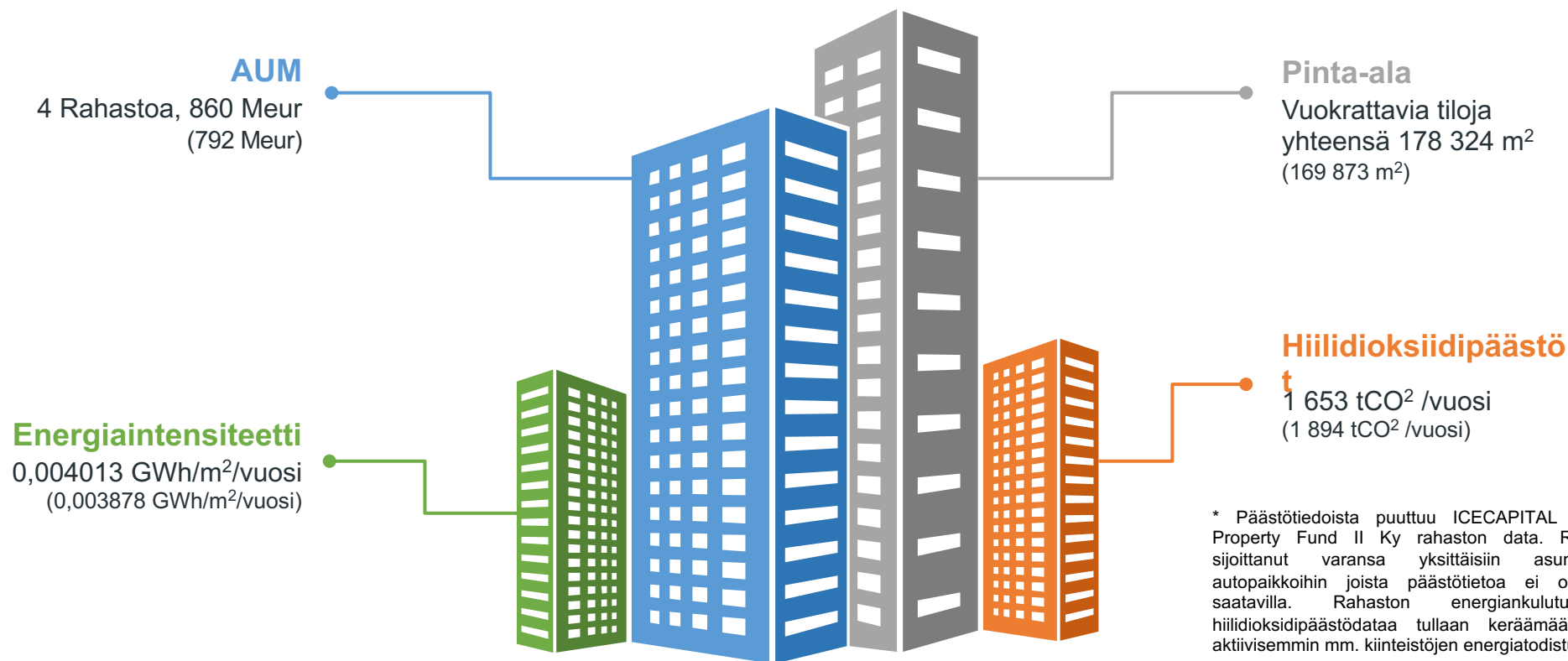
Energiatehokkuus, CO₂-päästöt, BREEAM-sertifiointi
PAI-vaikutukset ja vuokralaistyytyväisyys
Raportointi SFDR-, PRI- ja vastuullisuusraportissa

ICECAPITAL REAM seuraa aktiivisesti sijoituskohteidensa ympäristövaikutuksia. Keskeisiä mittareita ovat:

- Kiinteistöjen energiatehokkuusluokka
- CO₂-päästöt sähkön ja lämmön osalta
- Sertifiointitavoitteiden (BREEAM) eteneminen
- PAI-indikaattoreihin liittyvät vaikutukset
- Sidosryhmätyytyväisyys, erityisesti vuokralaisten näkökulmasta

Yhtiö raportoi vastuullisuustyönsä kehityksestä vuosittain EU:n SFDR-tiedonantovelvoitteen mukaisesti, YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteiden (PRI) vuosiraportissa sekä omassa Vastuullisuusraportissaan.

Kiinteistöpääomarahastot lukuina



Kiinteistöt lkm	2024	2023	2022
Aurinkovoimalat	7	4	2
Vihreä kiinteistösähkö	52	48	14
A-Energianluokka	9	6	3
Maalämpö- tai vihreä kaukolämpö	3	2	1
BREEAM In-Use sertifikaatit (prosessi käynnissä)	52	45	14 (29)

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