

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: **743700A56I1WDVCIUD59**

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 17,6 % 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 energiatehokkaisiin asuinkiinteistöihin. SFDR:n delegoidun asetuksen (EU) 2022/1288 mukaisesti laskettuna rahaston sijoituksista 17,6 % (6/34 kohdetta, A-energialuokka) on EU:n luokitusjärjestelmän (taksonomian) mukaisia kestäviä sijoituksia, jotka täyttävät ilmastonmuutoksen hillinnän tekniset seulontakriteerit. Rahaston koko salkun energiatehokkuus- ja ilmastoprofiilia on lisäksi arvioitu ulkopuolisessa ESG-arvioinnissa, jossa salkkua pidettiin energiatehokkuudeltaan ja sertifioinneiltaan (BREEAM Very Good/Excellent) markkinaa nähden vahvana. Tämä laadullinen arvio ei muuta edellä raportoitua taksonomian mukaista osuutta.

Energialuokituksen lisäksi olemme kiinnittäneet huomiota erityisesti kiinteistöjen sijaintiin sekä liikenneyhteyksiin, 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 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, kiinteistösjoiutuksiin 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.

	2025	2024
A-energialuokka	17.6 %	17.6 %
Kaukolämpö MWh/vuosi	8 328	8 895
Vedenkulutus m ³ /vuosi	148 442	140 038
Sähkönkulutus GWh/vuosi	1.9	2.0
Osuus (%) sijoituksista, jotka liittyvät fossiilisten polttoaineiden talteenottoon, varastointiin, kuljetukseen tai valmistukseen	0 %	0 %
Altistuminen energiatehottomaan kiinteistövarallisuuteen liittyvälle riskille	5,9 % (2/34)	5,9 % (2/34)
Energiankulutuksen intensiteetti (kWh/m ² /vuosi)	79 kWh/m ² /v	84 kWh/m ² /v
Jätteen tuotto toiminnassa (kg/m ² /vuosi)	Ei saatavilla*	Ei saatavilla*

* Jätteen tuotto toiminnassa (kg/m²/vuosi): indikaattoritietoa ei ole saatavilla viitekaudelta. Rahaston sijoituskohteet ovat asuinkeuhkotaloja, joiden jätehuolto on järjestetty taloyhtiö- ja kuntakohtaisten jätehuoltojärjestelmien kautta, eikä kohdekohtaista, luotettavasti vertailukelpoista jätemäärädataa (kg/m²/v) ole ollut saatavissa kaikilta kohteilta viitekaudella. ICECAPITAL kehittää jätetiedon keruuta osana kiinteistödatan laadun parantamista ja pyrkii raporttoimaan indikaattorin tulevilla viitekausilla, kun riittävän kattava ja vertailukelpoinen data on saatavilla.

● ...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 kestäväälle 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 kiinteistösisijoitus 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.

Luettelo sisältää sijoitukset, jotka muodostavat suurimman osuuden rahoitustuotteen sijoituksista viitekaudella, joka on: 31.12.2025

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 huomionnut sijoitusten pääasialliset haitalliset vaikutukset kestävyystekijöihin (nk. PAI-indikaattorit). Kiinteistösisijoitusten osalta on huomionnut 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 Lähetä 2	4 957	6,32 %	SUOMI / Helsinki
As Oy Helsingin Sitadelli 1	5 075	6,30 %	SUOMI / Helsinki
As Oy Espoon Gräsantörmä 1 A ja B	3 839	4,78 %	SUOMI / Espoo



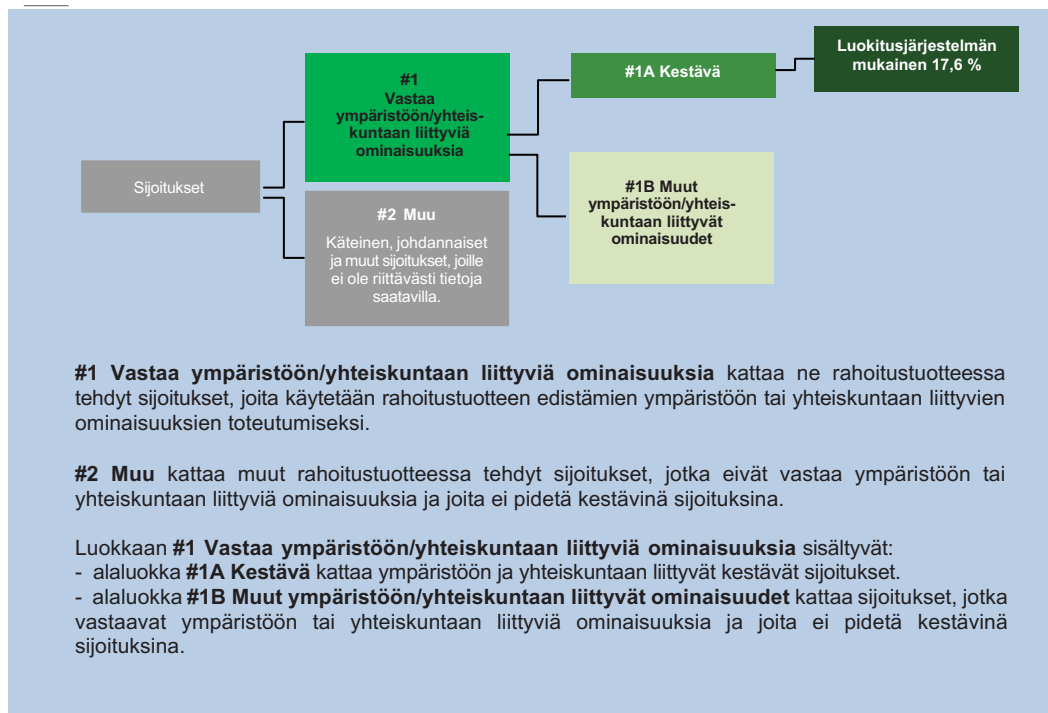
As Oy Espoon Kaarna	3 914	4,59 %	SUOMI / Espoo
As Oy Helsingin Postinkantaja 1	3 606	4,50 %	SUOMI / Helsinki
As Oy Espoon Villivadelma	3 641	3,76 %	SUOMI / Espoo
As Oy Helsingin Robusta	3 093	3,72 %	SUOMI / Helsinki
As Oy Espoon Puronsolina	3 202	3,59 %	SUOMI / Espoo
As Oy Espoon Balladi	2 889	3,37 %	SUOMI / Espoo
As Oy Turun Kirstinpuiston Solina 1	3 365	3,27 %	SUOMI / Turku

Mikä on ollut kestävyteen liittyvien sijoitusten osuus?

Mikä on ollut varojen allokointi?

ICECAPITAL Housing Fund V Ky on sijoittanut varansa uusiin asuinkerrostaloihin 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?

EU:n luokitusjärjestelmän (taksonomian) mukaisuus on arvioitu EU:n delegoidun asetuksen (EU) 2021/2139 jakson 7.7 (NACE L68.20, rakennusten hankinta ja omistus) teknisten arviointikriteerien mukaisesti. Ennen 31.12.2020 valmistuneille rakennuksille olennaisen vaikutuksen kynnyksenä sovelletaan joko energiatehokkuusluokkaa A tai kuulumista kansallisen rakennuskannan parhaaseen 15 prosenttiin primäärienergiantarpeella (PED) mitattuna. Koska dokumentoitua, kansalliseen rakennuskantaan perustuvaa top-15-prosentin primäärienergiakynnystä ei toistaiseksi ole vahvistettu, ICECAPITAL soveltaa SFDR-raportoinnissa konservatiivisesti energiatehokkuusluokkaa A taksonomian mukaisuuden kriteerinä. Tällä perusteella laskettuna rahaston varallisuudesta 17,6 % (6/34 kohdetta, A-energialuokka) täyttää EU:n luokitusjärjestelmän mukaiset tekniset seulontakriteerit ilmastomuutoksen hillinnälle (CCM). Kunkin kohteen arviointi sisältää kelpoisuusarvioinnin (Eligibility), teknisten seulontakriteerien tarkistuksen (CCM) sekä ei merkittävää haittaa (DNSH) -arviointin. Arviointi perustuu riippumattoman asiantuntijapalvelun tuottamaan ESG-analyysiin, joka on kolmannen osapuolen arvio mutta ei ISAE-standardien mukainen virallinen varmennus (ISAE = International Standard on Assurance Engagements).

DNSH-arviointien perusteella kohteet eivät aiheuta merkittävää haittaa muille ympäristötavoitteille (ilmastonmuutokseen sopeutuminen, vesivarat, kiertotalous, saastumisen ehkäisy sekä biologinen monimuotoisuus). Loppuosa rahaston varallisuudesta koostuu pääosin energiatehokkuusluokan B kohteista, jotka eivät täytä edellä kuvattua A-luokan teknistä seulontakriteeriä eivätkä siten luokituta SFDR-raportoinnissa taksonomian mukaisiksi, sekä neljästä kohteesta (10,8 % GFA-painotettuna: Helsingin Kivipato, Tampereen Niemenrannan Aaria, Tuusulan Orvokki ja Vantaan Omena), jotka eivät täytä teknisiä seulontakriteerejä. Näille neljälle kohteelle on laadittu erillinen CAPEX-parannussuunnitelma taksonomian mukaisuuden saavuttamiseksi. Rahaston laajempaa energiatehokkuus- ja ilmastoprofiilia (mm. BREEAM-sertifioinnit, CREM-hiilipolut ja ilmastoriskiarvioinnit) on arvioitu erikseen ulkopuolisessa ESG-arvioinnissa; tätä laadullista arviota ei käytetä taksonomian mukaisuuden tunnusluvun perustana.

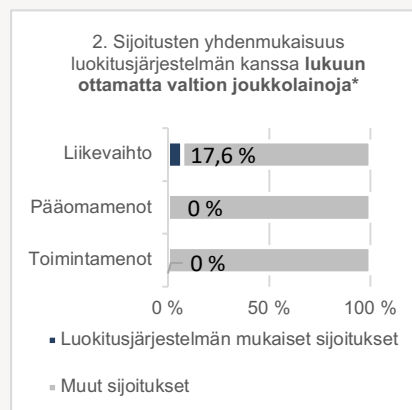
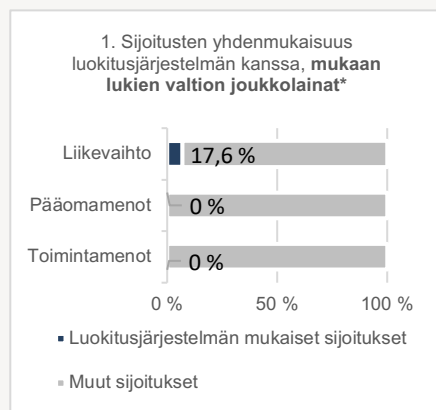
Onko rahoitustuotteessa sijoitettu EU:n luokitusjärjestelmän mukaisiin fossiiliseen kaasuun ja/tai ydinenergiaan liittyviin toimintoihin?

- ☐ 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 käteisvaroja, suojausta tai likviditeettiä varten. Vähimmäistason sosiaaliset suojatoimet on varmistettu seuraavasti: ICECAPITAL REAM Oy noudattaa OECD:n monikansallisten yritysten toimintaohjeita, YK:n Global Compact -periaatteita sekä YK:n yrityksiä ja ihmisoikeuksia koskevia ohjaavia periaatteita. Rahaston sijoituskohteiden hankintaprosessissa edellytetään, että rakennusliikkeet ja kiinteistömanagerit noudattavat ICECAPITALin Vastuullisuusvaatimukset toimittajille -politiikkaa (Supplier Code of Conduct). ICECAPITAL REAM:lla tai sen sijoituskohteilla ei ole tiedossa rikkomuksia OECD:n toimintaohjeiden tai YK:n Global Compact -periaatteiden suhteen.

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 energiatehokkaisiin

asuinkiinteistöihin. SFDR:n delegoidun asetuksen (EU) 2022/1288 mukaisesti laskettuna rahaston sijoituksista 17,6 % (6/34 kohdetta, A-energialuokka) on EU:n luokitusjärjestelmän mukaisia kestäviä sijoituksia. Salkun laajempaa energiatehokkuusprofiilia on arvioitu erikseen ulkopuolisessa ESG-arvioinnissa; tätä laadullista arviota ei käytetä taksonomian mukaisuuden tunnusluvun perustana.

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 ja on tehnyt säännöllisesti vierailuja kiinteistöille.