

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 määräajoin annettaville tiedoille (LIITE IV)

Tuotenimi: ICECAPITAL Housing Fund VI Ky
Oikeushenkilötunnus: 743700OQ0XVBA5BSYZ21

Ympäristöön ja/tai yhteiskuntaan liittyvät ominaisuudet

Onko tällä rahoitustuotteella kestävä sijoitustavoite?

☒ Kyllä

☐ Ei

☐ Siinä tehdään **kestäviä sijoituksia, joilla on 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 tehdään **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 100 % 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**



Mitä 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 100 % (kaikki 12 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 ja on tehnyt säännöllisesti vierailuja kiinteistöille.

● Mitä 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, kiinteistösiirtoihin 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-luokka	100 %	75 %
Kaukolämpö MWh/vuosi	2 396	1 222
Vedenkulutus m ³ /vuosi	31 544	10 871
Sähkönkulutus GWh/vuosi	0.8	0.3
Energiankulutuksen intensiteetti (kWh/m ² /vuosi)	48 kWh/m ² /v	24 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 asuinkerrostaloja, joiden jätteenhoito on järjestetty taloyhtiö- ja kuntakohtaisten jätteenhoitojärjestelmien 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 raportoimaan 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 kestäville 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 kiinteistösijoitus 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: 31.12.2024

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?

ICECAPITAL on huomoinut 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.

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.



Mitkä ovat olleet tämän rahoitustuotteen merkittävimmät sijoitukset?

Suurimmat sijoitukset	Ala	:%a varoista	Maa
As Oy Espoon Puustellinhuippu	6 544 m2	17 %	SUOMI / Espoo
As Oy Helsingin Sitadelli 2	5 982 m2	13 %	SUOMI / Helsinki
As Oy Espoon Sadehelmi	5 188 m2	12 %	SUOMI / Espoo
As Oy Espoon Karakallionpaula	4 647 m2	9 %	SUOMI / Espoo
As Oy Helsingin Insinöörinkatu 16	3 516 m2	9 %	SUOMI / Helsinki

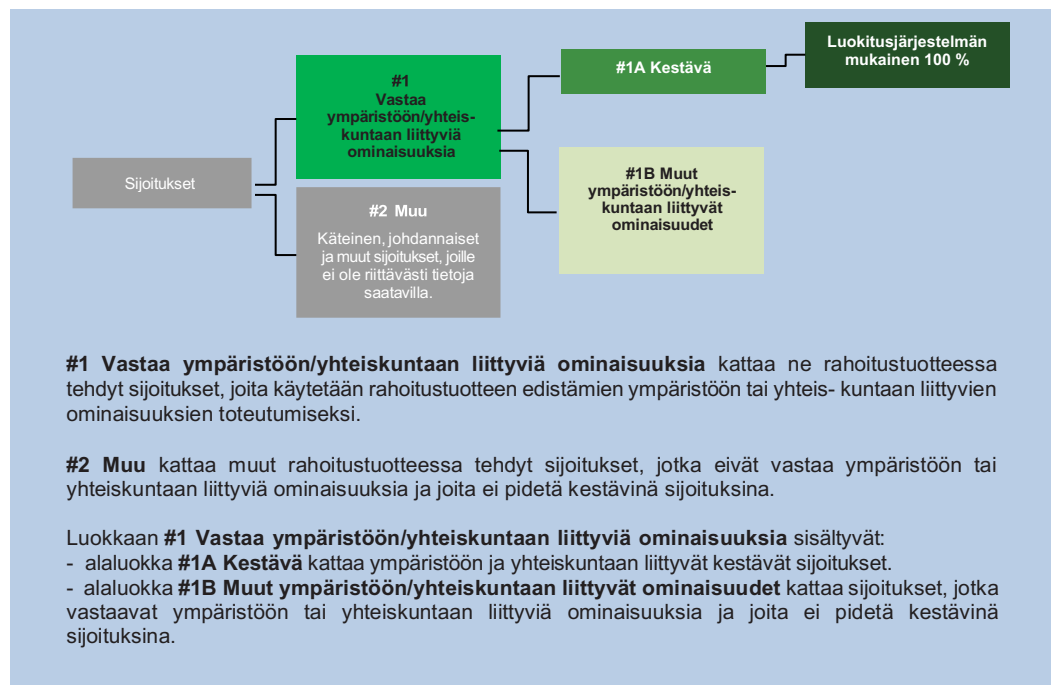


Mikä on ollut kestävyyteen liittyvien sijoitusten osuus?

● Mikä on ollut varojen allokointi?

ICECAPITAL Housing Fund VI Ky sijoittaa varansa uusiin, rakennettaviin tai peruskorjattaviin asuinkeuhkotaloihin pääkaupunkiseudulla tai kasvukeskuksissa.

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 primäärienergian tarpeella mitattuna; koska dokumentoitua top-15-prosentin primäärienergiakynnystä ei toistaiseksi ole vahvistettu, ICECAPITAL soveltaa SFDR-raportoinnissa konservatiivisesti energiatehokkuusluokkaa A taksonomian mukaisuuden kriteerinä. Rahaston varallisuudesta 100 % (kaikki 12 kohdetta) on sijoitettu A-energialuokan kohteisiin, jotka täyttävät ilmastomuutoksen hillinnän tekniset

seulontakriteerit (CCM). EU:n luokitusjärjestelmän mukaisia sijoituksia ei ole varmennettu tilintarkastajan tai muun kolmannen osapuolen toimesta ISAE-standardien mukaisesti.

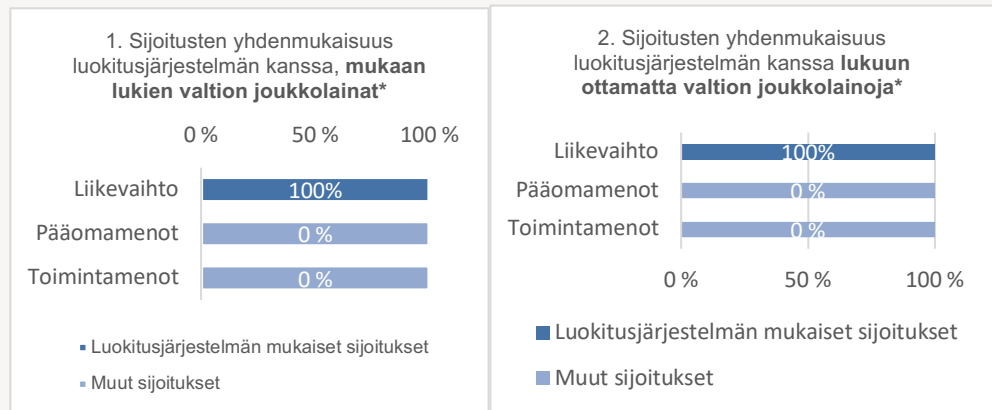
Onko rahoitustuotteessa sijoitettu EU:n luokitusjärjestelmän mukaisiin fossiiliseen kaasuun ja/tai ydinenergiaan liittyviin toimintoihin?

☐ Kyllä:

☐ Fossiiliseen kaasuun ☐ Ydinenergiaan

☒ Ei

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- kaasu- päästötasot vastaavat parasta suorituskykyä.



Mitkä sijoitukset sisältyivät kohtaan ”#2 Muu”, mikä on niiden tarkoitus ja sovelletaanko ympäristöön liittyviä tai yhteiskunnallisia vähimmäistason suoja-toimia?

Rahaston muut sijoitukset ovat olleet 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 100 % (kaikki 12 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 ja on tehnyt säännöllisesti vierailuja kiinteistöille.