

ominaisuuksissa kiinnitetään huomiota mm. pyörien säilytykseen ja sähköauton latauspisteisiin sekä esteettömyyteen. Uusien sijoitusten osalta poissuljettuja ovat muut kuin energiatehokkuusluokkaan A kuuluvat uudisrakennukset. 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 monitoroi aktiivisesti kohdekiinteistöjä, esimerkiksi niiden energian- ja vedenkulutusta ja tekee lisäksi säännöllisesti vierailuja kiinteistöille.

Kestävyyssindikaattorit mittaavat, miten

rahoitus- tuotteen edistämät ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyvät ominaisuudet toteutuvat.

Mitä kestävyysindikaattoreita käytetään mittaamaan kunkin tämän rahoitustuotteen edistämän ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyvän ominaisuuden toteutumista?

Rahaston edistämien ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyvien ominaisuuksien mittaamiseen käytetään indikaattoreina energialuokkaa (%-osuus A-energialuokan kohteista sijoitussalkussa), kohteiden energian-, veden- ja sähkönkulutusta, kiinteistösijoituksiin liittyviä pääasiallisten haitallisten kestävyysvaikutusten indikaattoreita (altistuminen fossiilisiin polttoaineisiin liittyvälle riskille kiinteistövarallisuudessa ja altistuminen energiatehottomaan kiinteistövarallisuuteen liittyvälle riskille, energiankulutuksen intensiteetti sekä jätteen muodostuminen toiminnassa).

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.



Otetaanko tässä rahoitustuotteessa huomioon pääasialliset haitalliset vaikutukset kestävyystekijöihin?

☒ **Kyllä**

Kyllä, ICECAPITAL huomioi sijoitusten pääasialliset haitalliset vaikutukset kestävyystekijöihin (nk. PAI-indikaattorit). Kiinteistösijoitusten osalta huomioidaan kiinteistövarallisuuteen tehtyihin sijoituksiin sovellettavat indikaattorit. PAI-indikaattoreiden huomiointi on kuvailtu ICECAPITALin vastuullisen sijoittamisen politiikassa ja tarkemmin rahastokohtaisessa kestävyysriskien hallinta dokumentissa.

☐ **Ei**

Pääasiallisilla haitallisilla vaikutuksilla

tarkoitetaan sijoitus päätösten merkittävimpiä kielteisiä vaikutuksia kestävyystekijöihin, jotka koskevat ympäristöön, yhteiskuntaan ja työntekijöihin liittyviä asioita, ihmisoikeuksien kunnioittamista sekä korruption ja lahjonnan torjuntaan liittyviä asioita.

Mitä sijoitusstrategiaa tässä rahoitustuotteessa noudatetaan?

ICECAPITAL Housing Fund VII Ky sijoittaa varansa uusiin, rakennettaviin asuinkerrostaloihin pääkaupunkiseudulla tai kasvukeskuksissa. Valitsimme sijoituskohteet siten, että ne täydentävät ja eheyttävät olemassa olevaa kaupunkirakennetta. Kohteiden rakentamisessa ja peruskorjauksessa meille tärkeitä asioita ovat ilmastomuutoksen torjunnan huomioiminen ja luonnon monimuotoisuus. Tavoitteenamme on sijoitusstrategian mukainen pitkän aikavälin tuotto. Vastuullisuuskriteerien huomioiminen ei ole ristiriidassa tämän tavoitteen kanssa.

● Mitkä ovat sijoitusstrategian sitovat osatekijät, joita käytetään valittaessa sijoitukset kunkin tämän rahoitustuotteen edistämän ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyvän ominaisuuden toteutumiseksi?

ICECAPITALin kiinteistöpääomarahastot noudattavat toiminnassaan ICECAPITALin vastuullisen sijoittamisen politiikkaa. Sijoituskohteiden valinnassa hyödynnämme saatavilla olevaa ESG-tietoa sijoituskohteiden sijoitusanalyysien ja -päätösten tekemisessä. Priorisoimme ilmastomuutoksen hillintään vaikuttavia tekijöitä sijoituksissamme, koska odotamme niiden vaikuttavan sijoituskohteen tuotto- ja riskiprofiiliin positiivisesti pitkällä aikavälillä. Sijoituskohteiden tulee olla sertifioitavissa käyttöönoton jälkeen vähintään asetetulle vaatimustasolle. Sertifiointi toimii tärkeänä työvälineenä myös sijoituskohteiden kestävyysseurantaan ja kehittämiseen. Rahaston sijoituskohteiden tulee täyttää seuraavat sitovat ympäristökriteerit: (a) energialuokka vähintään A2018; (b) kiinteistösähkö tuotettu CO₂-päästöttömästi; (c) lämpö tuotettu CO₂-päästöttömästi vuoteen 2030 mennessä; (d) kohde on EU-taksonomian mukainen; (e) kohteella on ympäristösertifikaatti (esim. BREEAM tai vastaava, vähintään Very Good -taso).

ICECAPITALin vastuullisen sijoittamisen politiikka on saatavilla osoitteessa <https://www.icecapital.fi/fi/paaomarahastot/vastuullisuus/>

● Mitkä ovat toimintaperiaatteet, joiden mukaisesti arvioidaan sijoituskohteina olevien yritysten hyviä hallintotapoja?

Rahaston rakennuttamia asunto-osakeyhtiöitä johdetaan hyvän hallinnointitavan mukaisesti mahdolliset sidosryhmät huomioiden. Sijoituskohteiden rakennusaikana edellytetään kaikilta yhteistyökumppaneilta hyvää hallintotapaa. Hyvän hallintotavan noudattaminen ja läpinäkyvyys on edellytys yhteistyölle.



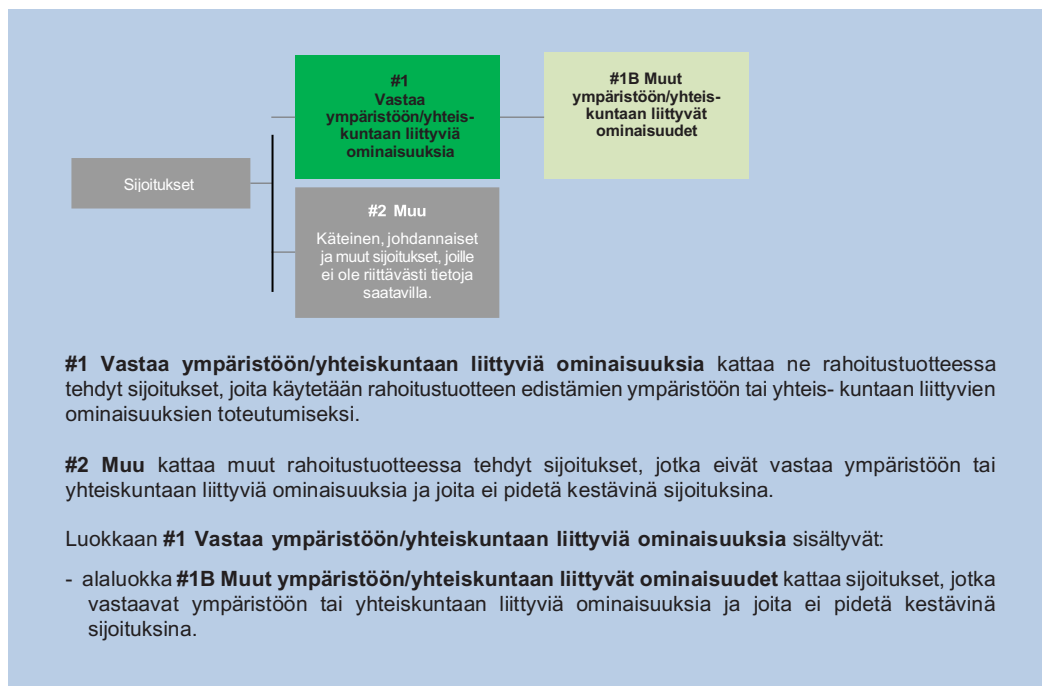
Mikä on tälle rahoitustuotteelle suunniteltu varojen allokointi?

ICECAPITAL Housing Fund VII Ky sijoittaa varansa uusiin, rakennettaviin asuinrakennuksiin tai kasvukeskuksissa.

Varojen allokointi kuvaa tiettyihin omaisuuseriin tehtyjen sijoitusten osuutta.

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.



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

ICECAPITAL Housing Fund VII Ky edistää ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia ja tavoittelee EU-taksonomian mukaisia sijoituksia. Rahaston sijoitusstrategian mukaisesti kaikkien uusien kohteiden tulee olla EU-taksonomian mukaisia (energialuokka A2018, DNSH-kriteerit täyttyvät). Rahastolla ei ole vielä valmistuneita sijoituskohteita (kesäkuu 2026); taksonomian mukainen toteutunut osuus on tässä vaiheessa 0 % ja se päivitetään säännöllisissä raportoinnissa kohteiden valmistuessa.

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.

1. Sijoitusten yhdenmukaisuus luokitusjärjestelmän kanssa **mukaan lukien valtion joukkolainat** *

- Luokitusjärjestelmän mukaiset
- Muut sijoitukset

100 %

2. Sijoitusten yhdenmukaisuus luokitusjärjestelmän kanssa **lukuun ottamatta valtion joukkolainoja** *

- Luokitusjärjestelmän mukaiset
- Muut sijoitukset

100 %

*Näissä kaavioissa "valtion joukkolainat" koostuvat kaikista valtiovarainmuutoksista.

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 suojatoimia?

Rahaston muut sijoitukset voivat olla esimerkiksi suojausta tai likviditeettiä varten. Rahasto voi sijoittaa johdannaisopimuksiin sekä suojaustarkoituksessa että osana rahaston tavoitteiden mukaista sijoitustoimintaa sekä rahastossa voidaan pitää käteistä. Tällaiset sijoitukset eivät kuulu edellä kuvattujen ESG- vaatimusten tai vähimmäistason suojatoimien piiriin.



Mistä voi saada tarkempia tuotekohtaisia tietoja verkossa?

Tarkempia tuotekohtaisia tietoja on saatavilla osoitteessa:
<https://www.icecapital.fi/fi/paaomarahastot/vastuullisuus/>