

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 Residential Property Fund I Ky**
Oikeushenkilötunnus: **743700GGCH06U48MVP94**

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 ____% 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:

Sijoituskohteiden valinnassa olemme hyödyntäneet saatavilla olevaa ESG-tietoa sijoituskohteiden sijoitusanalyysien ja -päätösten tekemisessä. Olemme priorisoineet ilmastomuutoksen hillintään vaikuttavia tekijöitä sijoituksissamme, koska odotamme niiden vaikuttavan sijoituskohteen tuotto- ja riskiprofiiliin positiivisesti pitkällä aikavälillä.

Rahasto on edistänyt ilmastomuutoksen hillintää kiinnittämällä 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.

Rahaston sijoitukset ovat pääasiassa vuosina 2006–2010 rakennetuissa kerrostaloissa, joille on laadittu uudet energiatodistukset huhtikuussa 2026. Kohteiden energiatehokkuusluokka on B tai C 2018 asteikon mukaisesti (E-luku 76–130). Yhdenkään kohteen energialuokka ei ole A. Rahaston sijoituskriteerit edellyttävät A- tai B-energialuokkaa uusilta hankinnoilta; rahaston nykyiset kohteet on hankittu ennen tämän kriteerin käyttöönottoa tai ne täyttivät hankintahetken vaatimukset. ICECAPITAL on monitoroinut aktiivisesti kohdekiinteistöjä, esimerkiksi niiden energian- ja vedenkulutusta ja on tehnyt lisäksi 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, kiinteistösijoituksiin 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	0.0 %	0.0 %
Kaukolämpö MWh/vuosi	4 790	5 115
Vedenkulutus m ³ /vuosi	58 100	56 787
Sähkönkulutus GWh/vuosi	0.7	0.7
Altistuminen fossiilisiin polttoaineisiin liittyvälle riskille kiinteistövarallisuuden kautta	0 %	0 %
Altistuminen energiatehottomaan kiinteistövarallisuuteen liittyvälle riskille	83 % (15/18)	83 % (15/18)
Energiankulutuksen intensiteetti	112 kWh/m ² /v	120 kWh/m ² /v
Jätteen tuotto toiminnassa	Ei saatavilla*	Ei saatavilla*

* Jätteen tuotto toiminnassa (kg/m²/vuosi): indikaattoritietoa ei ole saatavilla viitekaudelta. Rahaston sijoituskohteet ovat asuinkerrostaloja, 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 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. Rahasto on täyteen sijoitettu ja kulutustiedot heijastavat vuokralaisten kulutuskäyttäytymistä mitä tulee sähköön ja vedenkulutukseen.

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

Rahastossa edistetään ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä tekijöitä muiden ominaisuuksien ohella, eikä se ole sitoutunut tekemään kestäviä sijoituksia. Raportointikaudella rahasto ei tehnyt kestäviä sijoituksia edistääkseen sijoitusstrategiansa tavoitteita.

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). Kiinteistösijoitusten osalta huomioidaan kiinteistövarallisuuteen tehtyihin sijoituksiin sovellettavat indikaattorit. PAI-raportissa julkaisemme yksityiskohtaisemmin jokaisen PAI-indikaattorin tiedot.



Mitkä ovat olleet tämän rahoitustuotteen merkittävimmät sijoitukset?

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

Suurimmat sijoitukset	Ala (m2)	%:a varoista	Maa / kaupunki
Asunto Oy Espoon Onnenapila	6 415	26 %	SUOMI / Espoo
Asunto Oy Tampereen Hervannan Henriikka	3 894	9 %	SUOMI / Tampere
Asunto Oy Jyväskylän Konduktööri	2 940	8 %	SUOMI / Jyväskylä
Asunto Oy Vantaan Tanhuhovi	2 301	8 %	SUOMI / Vantaa
Asunto Oy Oulun Alppilinna	2 904	7 %	SUOMI / Oulu



Mikä on ollut kestävyteen liittyvien sijoitusten osuus?

Mikä on ollut varojen allokointi?

ICECAPITAL Residential Property Fund I Ky on sijoittanut varansa sijoitushetkellä alle kymmenen vuotta vahoihin asuinkerrostaloihin pääkaupunkiseudulla tai kasvukeskuksissa.

Varojen allokointi kuvaa tiettyihin omaisuuseriin tehtyjen sijoitusten osuutta.



#1 Vastaa ympäristöön/yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia kattaa ne rahoitustuotteessa tehdyt sijoitukset, joita käytetään rahoitustuotteen edistämien ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyvien ominaisuuksien toteutumiseksi.

#2 Muu kattaa muut rahoitustuotteessa tehdyt sijoitukset, jotka eivät vastaa ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia ja joita ei pidetä kestävinä sijoituksina.

Luokkaan **#1 Vastaa ympäristöön/yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia** sisältyvät:

- alaluokka **#1A Kestävä** kattaa ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyvät kestävät sijoitukset.
- alaluokka **#1B Muut ympäristöön/yhteiskuntaan liittyvät ominaisuudet** kattaa sijoitukset, jotka vastaavat ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia ja joita ei pidetä kestävinä sijoituksina.

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 mitattuna; koska dokumentoitua top-15-prosentin primäärienergiakynnystä ei toistaiseksi ole vahvistettu, ICECAPITAL soveltaa SFDR-raportoinnissa konservatiivisesti energiatehokkuusluokkaa A taksonomian mukaisuuden kriteerinä. Rahaston kohteet ovat energiatehokkuusluokkaa B tai C (vuoden 2018 asteikko, E-luku 76–130), eikä yksikään kohde ole A-energialuokassa. Tämän vuoksi rahaston varallisuudesta 0 % täyttää EU:n luokitusjärjestelmän mukaiset tekniset seulontakriteerit, eikä rahasto ole tehnyt luokitusjärjestelmän mukaisia sijoituksia. EU:n luokitusjärjestelmän mukaisia sijoituksia ei ole varmennettu kolmannen osapuolen toimesta.

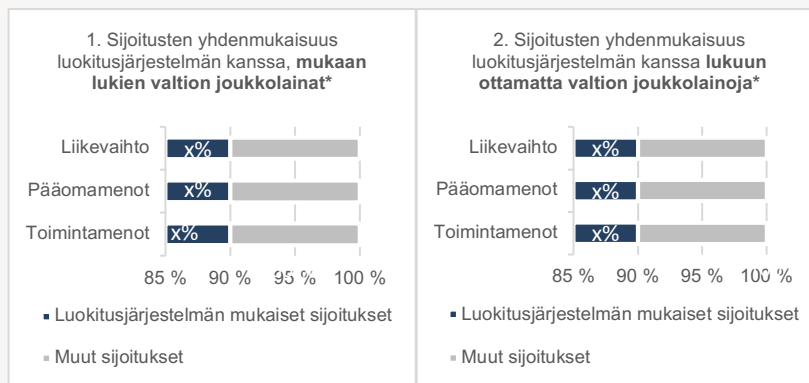
Luokitusjärjestelmän mukaiset toiminnot ilmaistaan osuutena seuraavista:

- 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.

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-kaasupäästötasot vastaavat parasta suorituskykyä.



Mitkä sijoitukset ovat sisältyneet kohtaan ”#2 Muu”, mikä on ollut niiden tarkoitus ja onko sovellettu ympäristöön liittyviä tai yhteiskunnallisia vähimmäistason suojatoimia?

Rahaston muut sijoitukset ovat olleet 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 Supplier Code of Conduct -politiikkaa. ICECAPITAL REAM:illa tai sen sijoituskohteilla ei ole tiedossa rikkomuksia OECD:n tai YK:n Global Compact -periaatteiden suhteen.



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:

Sijoituskohteiden valinnassa olemme hyödyntäneet saatavilla olevaa ESG-tietoa sijoituskohteiden sijoitusanalyysien ja -päätösten tekemisessä. Olemme priorisoineet ilmastomuutoksen hillintään vaikuttavia tekijöitä sijoituksissamme, koska odotamme niiden vaikuttavan sijoituskohteen tuotto- ja riskiprofiiliin positiivisesti pitkällä aikavälillä.

Rahasto on edistänyt ilmastomuutoksen hillintää kiinnittämällä 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 lisäksi säännöllisesti vierailuja kiinteistöille.