

Kestävyyteen liittyvien tietojen antaminen verkkosivustolla

SFDR-asetuksen (EU) 2019/2088 10 artikla ja delegoidun asetuksen (EU) 2022/1288 23–36 artikla

Tuotenimi: ICECAPITAL Residential Property Fund I Ky

Oikeushenkilötunnus (LEI): 743700GGCH06U48MVP94

Julkaistu 30.6.2026 · Versio 1.0

Tämä rahoitustuote edistää ympäristöön ja/tai yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia SFDR-asetuksen (EU) 2019/2088 8 artiklan mukaisesti. Sillä ei ole tavoitteenaan kestävä sijoittamista 9 artiklan mukaisesti.

Tiivistelmä

ICECAPITAL Residential Property Fund I Ky on SFDR-asetuksen 8 artiklan mukainen rahoitustuote, joka edistää ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia sijoittamalla energiatehokkaaseen ja vastuullisesti hallintoituun asuinkiinteistövarallisuuteen. Rahasto ei ole sitoutunut kestävä sijoittamisen tavoitteeseen, mutta se voi osittain tehdä EU:n luokitusjärjestelmän (taksonomian) mukaisia kestäviä sijoituksia.

Rahasto edistää erityisesti ilmastonmuutoksen hillintää suosimalla energiatehokkaita kohteita, hyvää sijaintia ja kestäviä rakentamis- ja hallinnointikäytäntöjä. Rahasto noudattaa ICECAPITALin vastuullisen sijoittamisen politiikkaa ja huomioi sijoituspäätöksensä pääasialliset haitalliset vaikutukset kestävyystekijöihin (PAI-indikaattorit).

Ominaisuuksien toteutumista mitataan kestävyysindikaattoreilla, joita ovat muun muassa A-energialuokan kohteiden osuus, kohteiden energian-, veden- ja sähkönkulutus sekä kiinteistö sijoituksiin sovellettavat PAI-indikaattorit. Tiedot raportoidaan vuosittain rahaston määräaikaistarkastuksessa (RTS Liite 4).

This financial product promotes environmental and social characteristics under Article 8 of Regulation (EU) 2019/2088 (SFDR) but does not have sustainable investment as its objective. It invests in energy-efficient, responsibly managed residential real estate, applies ICECAPITAL's responsible investment policy and considers the principal adverse impacts of investment decisions on sustainability factors. The attainment of the promoted characteristics is measured through sustainability indicators and reported annually in the periodic disclosure (RTS Annex IV).

Kestävän sijoittamisen tavoitteen puuttuminen

Tämä rahoitustuote edistää ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia, mutta sen tavoitteena ei ole 9 artiklassa tarkoitettu kestävä sijoittaminen.

Siltä osin kuin rahasto tekee osittain kestäviä sijoituksia, ne eivät aiheuta merkittävää haittaa millekään ympäristön tai yhteiskunnan kannalta kestävä sijoitustavoitteelle (ei merkittävää haittaa -periaate, DNSH). Tämä varmistetaan sijoituskohteiden ennakoarvioinnilla ja omistusaikaisella seurannalla, joissa huomioidaan pääasiallisten haitallisten vaikutusten indikaattorit. Sijoitusta ei katsota kestäväksi, jos se liittyy fossiilisten polttoaineiden talteenottoon, varastointiin, kuljetukseen tai valmistukseen tai jos kiinteistö sijoitus luokitellaan delegoidun asetuksen (EU) 2022/1288 liitteen I mukaisesti energiatehottomaksi kiinteistövarallisuudeksi.

Kestävät sijoitukset on linjattu vähimmäistason suojatoimien kanssa: ICECAPITAL Asset Management noudattaa OECD:n monikansallisten yritysten toimintaohjeita, YK:n Global Compact -periaatteita sekä YK:n yrityksiä ja ihmisoikeuksia koskevia ohjaavia periaatteita.

Rahoitustuotteen edistämät ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyvät ominaisuudet

Rahasto edistää ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia noudattamalla ICECAPITALin vastuullisen sijoittamisen politiikkaa sekä vastuullisuusperiaatteita. Keskeisin edistettävä ominaisuus on ilmastomuutoksen hillintä.

Ilmastomuutoksen hillinnän osalta rahasto kiinnittää huomiota kohteiden energiatehokkuuteen, sijaintiin sekä liikenneyhteyksien ja palveluiden saavutettavuuteen. Asukkailla tulee olla mahdollisuus hyödyntää julkista liikennettä, pyöräilyä tai kävelyä, ja kohteiden ominaisuuksissa huomioidaan muun muassa pyörien säilytys, sähköauton latauspisteet sekä esteettömyys. Uusien sijoitusten osalta poissuljettuja ovat lähtökohtaisesti muut kuin energiatehokkuusluokkaan A kuuluvat uudisrakennukset sekä peruskorjattavat rakennukset, joiden energiatehokkuusluokaksi ei ole mahdollista saada A tai B. Uusiutuvaa energiaa, kuten aurinkopaneeleita ja maalämpöä, pyritään hyödyntämään mahdollisuuksien mukaan. Luonnon monimuotoisuuden osalta johtavana näkökulmana on jo olemassa olevan kaupunkirakenteen täydentäminen.

Rahastolle ei ole nimetty vertailuarvoa (indeksiä) edistettävien ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyvien ominaisuuksien saavuttamiseksi.

Sijoitusstrategia

ICECAPITAL Residential Property Fund I Ky sijoittaa varansa alle kymmenen vuotta vanhoihin asuinkerrostaloihin pääkaupunkiseudulla tai kasvukeskuksissa. Sijoituskohteet valitaan siten, että ne täydentävät ja eheyttävät olemassa olevaa kaupunkirakennetta.

Vastuullisuuskriteerien huomioiminen ei ole ristiriidassa rahaston pitkän aikavälin tuottotavoitteen kanssa. Sijoitusstrategian sitovina osatekijöinä rahasto noudattaa ICECAPITALin vastuullisen sijoittamisen politiikkaa, hyödyntää saatavilla olevaa ESG-tietoa sijoitusanalyysissä ja -päättöksissä sekä priorisoi ilmastomuutoksen hillintään vaikuttavia tekijöitä. Sijoituskohteiden tulee olla sertifioitavissa käyttöönoton jälkeen vähintään asetetulle vaatimustasolle.

Hyvän hallintotavan arviointi: rahaston rakennuttamia ja omistamia kohteita johdetaan hyvän hallinnointitavan mukaisesti sidosryhmät huomioiden. Sijoituskohteiden rakennusaikana kaikilta yhteistyökumppaneilta edellytetään hyvää hallintotapaa, ja sen noudattaminen sekä läpinäkyvyys ovat yhteistyön edellytys.

Sijoitusten osuus

Rahaston sijoitukset kohdennetaan pääosin kohteisiin, jotka edistävät edellä kuvattuja ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia (luokka #1 Linjassa ympäristöön/yhteiskuntaan liittyvien ominaisuuksien kanssa). Rahasto ei sitoudu vähimmäisosuuteen EU:n luokitusjärjestelmän mukaisia kestäviä sijoituksia, mutta voi osittain tehdä tällaisia sijoituksia. Loppuosa (luokka #2 Muu) voi koostua käteisvaroista, suojauksesta tai likviditeetistä, joihin ei sovelleta edellä kuvattuja ESG-vaatimuksia tai vähimmäistason suojatoimia.

Rahasto ei sijoita EU:n luokitusjärjestelmän mukaisiin fossiiliseen kaasuun ja/tai ydinenergiaan liittyviin toimintoihin.

Ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyvien ominaisuuksien seuranta

Edistettävien ominaisuuksien toteutumista seurataan kestävyysindikaattoreilla koko sijoitusten elinkaaren ajan. Käytettäviä indikaattoreita ovat:

- A-energialuokan kohteiden prosentuaalinen osuus sijoitussalkussa;
- kohteiden energian-, veden- ja sähkönkulutus;
- kiinteistösijoituksiin sovellettavat pääasiallisten haitallisten vaikutusten indikaattorit (mm. altistuminen fossiilisiin polttoaineisiin liittyvälle riskille, altistuminen energiatehottomaan kiinteistövarallisuuteen liittyvälle riskille, energiankulutuksen intensiteetti sekä jätteen muodostuminen toiminnassa).

ICECAPITAL monitoroi aktiivisesti kohdekiinteistöjä, kerää kulutustietoja ja tekee säännöllisesti kiinteistövierailuja. Indikaattoreiden toteutuneet arvot raportoidaan vuosittain rahaston SFDR-määräaikauskatsauksessa (RTS Liite 4). Toisen puolustuslinjan compliance-toiminto valvoo vastuullisen sijoittamisen politiikan noudattamista ja viherpesuriskiä.

Menetelmät

Edistettävien ominaisuuksien mittaaminen perustuu edellä kuvattuihin kestävyysindikaattoreihin. A-energialuokan osuus lasketaan kohteiden energiatehokkuusluokituksen perusteella. Energian-, veden- ja sähkönkulutus kerätään kohdekohtaisista mittaus- ja kulutustiedoista, ja energiankulutuksen intensiteetti suhteutetaan pinta-alaan. EU:n luokitusjärjestelmän mukaisuus arvioidaan delegoidun asetuksen (EU) 2021/2139 jakson 7.7 (rakennusten hankinta ja omistus) teknisten arviointikriteerien mukaisesti, sisältäen kelpoisuusarvioinnin, teknisten seulontakriteerien tarkistuksen (ilmastonmuutoksen hillintä) sekä ei merkittävää haittaa (DNSH) -arvioinnin.

Koska dokumentoitua, kansalliseen rakennuskantaan perustuvaa parhaan 15 prosentin primäärienergiakynnystä ei toistaiseksi ole vahvistettu, ICECAPITAL soveltaa SFDR-raportoinnissa konservatiivisesti energiatehokkuusluokkaa A taksonomian mukaisuuden kriteerinä.

Tietolähteet ja tietojenkäsittely

Tiedot kerätään ensisijaisesti kohdekohtaisista lähteistä: energiatodistuksista, kiinteistöjen kulutus- ja mittaustiedoista, energiayhtiöiden ja kiinteistömanagereiden raporteista sekä hankinta- ja due diligence -aineistoista. EU:n luokitusjärjestelmän mukaisuuden ja DNSH-kriteerien arviointi perustuu riippumattoman asiantuntijapalvelun tuottamaan ESG-analyysiin.

Tietojen laadun varmistamiseksi tietoja verrataan kohdekohtaisiin lähdetietoihin ja tarkistetaan kohtuullisuus. Arvioidun tiedon osuus pyritään pitämään mahdollisimman pienenä, ja tieto perustuu pääosin todellisiin mitattuihin arvoihin. Tietoja käsitellään osana ICECAPITALin sijoitus- ja vastuullisuusprosesseja.

Menetelmiä ja tietoja koskevat rajoitukset

Menetelmien ja tietojen keskeisimmät rajoitukset liittyvät kiinteistödatan saatavuuteen ja kattavuuteen. Osa indikaattoritiedoista ei ole täysimääräisesti saatavilla (esimerkiksi jätteen muodostumista koskevaa kohdekohtaista dataa ei ole kaikilta kohteilta saatavissa), ja Scope 3 -päästöjen kattava tiedonkeruu on vielä kesken. EU:n luokitusjärjestelmän mukaisuuden arviointiin liittyy tulkinnanvaraisuutta erityisesti top-15-prosentin primäärienergiakynnyksen puuttumisen vuoksi, minkä johdosta sovelletaan konservatiivista A-luokkakriteeriä.

Käytetty ESG-analyysi on kolmannen osapuolen arvio, mutta ei ISAE-standardien (International Standard on Assurance Engagements) mukainen virallinen varmennus. Nämä rajoitukset eivät arvion mukaan estä edistettävien ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyvien ominaisuuksien seurantaa, ja menetelmiä kehitetään raportoinnin ja datan saatavuuden parantuessa.

Asianmukainen huolellisuus (due diligence)

Sijoituskohteisiin kohdistuva due diligence kattaa sekä taloudelliset että kestäväyyteen liittyvät tekijät. Ennen sijoituspäätöstä ICECAPITALin ESG-asiantuntija arvioi kohteen energiatehokkuuden, sijainnin, ympäristöominaisuudet sekä soveltuvat PAI-indikaattorit. Hankintaprosessissa edellytetään, että rakennusliikkeet ja kiinteistömanagerit noudattavat ICECAPITALin Vastuullisuusvaatimukset toimittajille -politiikkaa (Supplier Code of Conduct). Omistusaikana kohteita seurataan ja arvioidaan säännöllisesti. Sisäiset ja ulkoiset kontrollit, mukaan lukien compliance-toiminnon valvonta, tukevat huolellisuusvelvoitteen toteutumista.

Vaikuttamispolitiikat

Suorissa kiinteistösijoituksissa vaikuttaminen toteutuu aktiivisen omistajuuden kautta: ICECAPITAL ohjaa kohteiden suunnittelua, rakentamista, peruskorjausta ja hallinnointia kestävyystavoitteiden mukaisesti sekä asettaa vastuullisuusvaatimuksia yhteistyökumppaneille ja palveluntarjoajille. Mahdolliset kestäväyyteen liittyvät epäkohdat käsitellään osana kohteen hallinnointia ja yhteistyösuhteita. Vaikuttaminen on osa rahaston sijoitusstrategiaa edistettävien ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyvien ominaisuuksien ylläpitämiseksi.

Nimetty vertailuarvo

Rahastolle ei ole nimetty vertailuarvoa (indeksiä) edistettävien ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyvien ominaisuuksien saavuttamiseksi.

Mistä saa lisätietoja

Tarkempia tuotekohtaisia tietoja on saatavilla osoitteessa <https://www.icecapital.fi/fi/paaomarahastot/vastuullisuus/> sekä rahaston sopimusta edeltävässä tiedonannossa (RTS Liite 2) ja määräaikaikatsauksessa (RTS Liite 4).