

Vastuullisuusraportti 2025

ICECAPITAL Kiinteistöpääomarahastot

3 Vastuullisuus ICECAPITALin toiminnassa

4 ICECAPITAL REAM lyhyesti

5 Vastuullisuusohjelma

6 TCFD-raportti: yleiskatsaus

7 Hallinto

8 Strategia

9 Ilmastoskenaarioanalyysi

10 Riskienhallinta

11 Fyysiset riskit

12 Siirtymäriskit

13 Mittarit

14 Päästöt ja energia

15 Laskenta- ja arviointiperiaatteet

16 Kiinteistö pääomarahastot lukuina

17 Vastuullisuus pähkinäkuoressa

18 Lisätietoja

Vuonna 2025 kiinteistömarkkinat jatkoivat sopeutumistaan korkean korkotason ja epävarman makrotalouden ympäristössä. Sijoittajien odotukset kohdistuivat yhä vahvemmin kohteiden laadullisiin ominaisuuksiin, erityisesti energiatehokkuuteen ja sijaintiin.

Sijoituspäätöksiä ohjaavat yhä enemmän kiinteistön ilmastoriskit, hiilijalanjälki ja päästövähennyspolut. Kaikki neljä hallinnoimaamme kiinteistösijoitustuotetta on luokiteltu EU:n SFDR-asetuksen artiklan 8 mukaisiksi – ne edistävät ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia.

Emme viesti tuotteistamme vastuullisina ilman selkeää näyttöä: käytämme sääntelyyn sidottuja viitekehyksiä, emme markkinointilauseita. Ilmastoriskien arvioinnissa noudatamme TCFD-viitekehystä.

Artikla 8 -luokittelu perustuu

- integroituihin ESG-analyysikäytäntöihin
- dokumentoituihin vastuullisuustavoitteisiin (energiatehokkuus, hiilineutraaliustiekartat)
- jatkuvaan vaikutusten seurantaan ja raportointiin

Tavoitteena hiilineutraalius 2035 ja CO₂-vapaa energia 2030 mennessä.

ICECAPITAL REAM Oy on toimiluvallinen vaihtoehtorahastojen hoitaja (AIFM), joka hallinnoi suljettuja, Suomen asuinkiinteistöihin sijoittavia kiinteistöpääomarahastoja.

Pääomarahastoliiketoiminta aloitettiin vuonna 2006. ICECAPITAL on perustanut yhteensä 11 kiinteistöpääomarahastoa (yhteenlaskettu sijoituskapasiteetti yli 2,8 mrd €) ja irtautunut seitsemästä rahastosta.

7

Henkilöstö

4

Rahastoa

967,5 M€

Hallinnoitavat varat

4 155

Asuntoa

ICECAPITAL Housing Fund V Ky — vapaarahoitteiset asunnot pääosin pääkaupunkiseudulla; perustettu 2019, täyteen sijoitettu (34 kohdetta).

ICECAPITAL Housing Fund VI Ky — uudet vapaarahoitteiset kohteet pk-seudulla ja kehyskunnissa; perustettu 2020, sijoittaa aktiivisesti.

ICECAPITAL Residential Property Fund I Ky — valmiit, alle 10 v. asuinkiinteistöt kasvukeskuksissa; perustettu 2014, täyteen sijoitettu.

ICECAPITAL Residential Property Fund II Ky — yksittäiset asunnot kasvukeskuksissa; perustettu 2019, täyteen sijoitettu.

ICECAPITAL Housing Fund VII Ky — uudet, rakennettavat A-luokan, EU-taksonomian mukaiset ja BREEAM-sertifioidut kohteet; perustettu 2/2026.

ICECAPITALin vastuullisuusohjelma laadittiin ensimmäisen kerran vuonna 2020 ja se asettaa tavoitteet ohjelmakaudelle 2024–2026. Ohjelma kattaa ympäristön, sosiaalisen vastuun ja hyvän hallintotavan (ESG). Tavoittelemme hyvää asuin- ja elinympäristöä sekä kestävää, energiatehokasta rakennuskantaa. Vastuullisuus on osa koko henkilöstön työnkuvaa; ohjelma päivitetään seuraavan kerran 2027.

Ympäristö

Energiatehokkuus, uusiutuva energia, BREEAM-sertifioinnit ja hiilineutraaliustiekartat. CO₂-vapaa energia 2030, hiilineutraalius 2035.

Sosiaalinen vastuu

Hyvä ja turvallinen asuinympäristö, joukkoliikenteen saavutettavuus, työturvallisuus ja ihmisoikeudet rakentamisessa.

Hyvä hallintotapa

Vastuullisen sijoittamisen politiikka, vastuullisuusvaatimukset toimittajille sekä jatkuva seuranta ja raportointi.

Raportoimme ilmastonmuutoksen vaikutuksista TCFD-viitekehyksen neljän pilarin mukaisesti.

1

Hallinto

- Vastuullisuusohjaukseen perustuva ilmastotyö
- Hallitus hyväksyy politiikan vuosittain
- Johto vastaa toimeenpanosta

2

Strategia

- Ilmastoriskit integroitu strategiaan
- Hiilineutraalius 2035, CO₂-vapaa energia 2030
- BREEAM Very Good / Excellent

3

Riskienhallinta

- Riskit arvioidaan sijoitusprosessin kaikissa vaiheissa
- PAI-indikaattoreiden systemaattinen käyttö
- Raportointi johtoryhmälle

4

Mittarit

- Energiatehokkuus, CO₂, BREEAM
- PAI-vaikutukset
- SFDR-, PRI- ja vastuullisuusraportointi

Avainasiat

- Ilmastotyön ohjaus perustuu vastuullisuusohjaukseen
- Hallitus hyväksyy vuosittain vastuullisen sijoittamisen politiikan
- Johtoryhmä ja toimitusjohtaja vastaavat toimeenpanosta

ICECAPITAL REAMin ilmastotyön hallinnointi rakentuu johdonmukaiselle vastuullisuusohjaukselle. Yhtiön hallitus hyväksyy vuosittain vastuullisen sijoittamisen politiikan ja seuraa sen toimeenpanoa osana sijoitusstrategiaa ja riskienhallintaa.

Politiikan ovat laatineet ICECAPITAL REAMin johtoryhmä. Vastuullisuustyön päivittämisestä ja noudattamisesta vastaavat toimitusjohtaja ja sijoitusjohtaja, jotka varmistavat ilmasto- ja vastuullisuusnäkökohtien johdonmukaisen integroinnin sijoituspäätöksiin ja strategiseen suunnitteluun.

Avainasiat

- Ilmastoriskit ja -mahdollisuudet integroitu strategiaan
- Hiilineutraalius 2035, CO₂-vapaa energia 2030
- BREEAM Very Good tai Excellent -taso
- Tuki YK:n kestävän kehityksen tavoitteille (SDG 7, 8, 11, 13)

ICECAPITAL REAM integroi ilmastonmuutokseen liittyvät riskit ja mahdollisuudet sijoitusstrategioihinsa ja operatiiviseen suunnitteluunsa. Vuonna 2024 laadittiin vastuullisuusvaatimukset toimittajille toimitusketjun ilmasto- ja sosiaaliriskien vähentämiseksi.

Sijoituskohteissa painotetaan energiatehokkuutta ja sijaintia joukkoliikenteen äärellä. Kiinteistöihin hankittavan energian tulee olla CO₂-vapaata viimeistään 2030, ja pitkän aikavälin tavoitteena on hiilineutraalius 2035.

Konkreettisia toimia ovat mm. uusiutuvan energian käyttö ja alkuperätakuin varmennettu vihreä lämpö, BREEAM-sertifioinnit, sijaintien optimointi joukkoliikenteen saavutettavuuden mukaan sekä sähköautojen latauspisteet ja pyöräilijöiden säilytys- ja huoltotilat.

Kohteiden strateginen asemointi premium-luokkaan mahdollistaa korkeamman tuotto-odotuksen ja alhaisemman riskin kiristyvän ilmastosäätelyn aikakaudella.

ICECAPITAL on toteuttanut kolmannen osapuolen ilmastoskenaarioanalyysin salkkujen resilienssin arvioimiseksi. Arvioinnissa käytettiin CRREM-menetelmää ja GRESB-ohjeistusta dekarbonisaatiopolkujen arviointiin RCP8.5-skenaariossa (korkea päästötaso).

CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) on EU-rahoitteinen, tieteeseen pohjautuva työkalu, joka tunnistaa kiinteistöjen mahdolliset stranding-riskit suhteessa Pariisin sopimuksen vähennyspolkuihin. RCP8.5 toimii stressitestinä salkun resilienssille.

Keskeiset tulokset• Rahastot linjassa CRREM-poluilla noin vuoteen 2040; tämän jälkeen sähköverkon ennustettu hiilidioksidivapaus tukee vaatimusten täyttymistä

- Siirtymäriskit matalia lyhyellä ja keskipitkällä aikavälillä; kohteet moderneja, EPC A- ja B-luokiteltuja
- Linjaus nettonollatavoitteisiin 2035 vähentää riskiä; strategisia muutoksia ei tarvita lyhyellä/keskipitkällä aikavälillä

Avainasiat

- Riskit arvioidaan sijoitusprosessin kaikissa vaiheissa
- PAI-indikaattoreiden systemaattinen käyttö
- ESG-asiantuntija raportoi poikkeavuuksista johtoryhmälle

Ilmasto- ja ympäristöriskit arvioidaan sijoitusprosessin kaikissa vaiheissa. Ensimmäisessä vaiheessa selvitetään mahdolliset päästöriskit, rakennustekniset heikkoudet ja toimitusketjun vastuullisuus. Pääasiallisia haitallisia vaikutuksia (PAI-indikaattorit) käytetään järjestelmällisesti sijoituskohteiden arvioinnissa.

Mikäli sijoituskohteen todetaan aiheuttavan merkittävää haittaa (esim. altistuminen fossiilisille polttoaineille tai energiatehottomuus), sijoitus rajataan pois.

Omistusaikana seuraamme mm. energiatehokkuutta ja päästökehitystä. ESG-asiantuntija nostaa esiin mahdolliset poikkeavuudet ja raportoi niistä johtoryhmälle, joka esittelee havainnot hallitukselle.

Rakennetulla ympäristöllä on ratkaiseva merkitys ilmastonmuutoksen ja luontokadon torjunnassa: rakennukset ja rakentaminen aiheuttavat noin kolmanneksen Suomen kokonaispäästöistä.

Ilmastonmuutoksen taloudelliset vaikutukset jaetaan fyysisiin riskeihin ja siirtymäriskeihin. Fyysisiä riskejä ovat esimerkiksi tulvista, sateista, kuivuudesta tai sään ääri-ilmiöistä johtuvat muutokset toimintaympäristössä.

Tulvat ja rankkasateet

Hulevesi- ja tulvariski erityisesti ranta- ja alavilla alueilla; vaikuttaa kuntoon ja vakuutuskustannuksiin.

Helle ja kuivuus

Lämpökuormituksen ja viilennystarpeen kasvu sekä kuivuuden vaikutukset maaperään ja perustuksiin.

Sään ääri-ilmiöt

Myrskyt, lumikuormat ja routavaihtelu lisäävät kunnossapito- ja korjaustarvetta.

Riskejä hallitaan sijainti- ja ilmastoriskiarvioilla osana sijoitusprosessia sekä modernilla, energiatehokkaalla rakennuskannalla.

Lainsäädäntö

Lainsäädännön muutokset aiheuttavat investointitarpeita erityisesti vanhempiin kiinteistöihin.

Osallistumme aktiivisesti Raklin toimintaan ja alan tilaisuuksiin. Pienenä ja ketteränä toimijana muutokset ovat nopeita.

Vuokralaisten vaatimukset

Vuokralaisten vaatimukset energiatehokkuuden ja vastuullisuuden suhteen kasvavat jatkuvasti. On tärkeää pysyä ajan tasalla kiinteistöille asetetuista vaatimuksista.

Vuokralaistyytyväisyyden systemaattista seurantaa kehitetään.

Teknologinen kehitys

Kestävät materiaalit ja älykkäät rakennustekniikat voivat kasvattaa kustannuksia ja edellyttää investointeja sekä osaamista.

Tutkimme aktiivisesti parempia kiinteistötekniikan ratkaisuja yhdessä materiaalitoimittajien kanssa.

Maineriskit

Vihreiden sertifikaattien (esim. BREEAM) puute voi heikentää markkinoitavuutta ja vuokratasoa; ilmastomääräysten laiminlyönti voi tuoda oikeudellisia haasteita.

Edellytämme kumppaneilta hyvää hallintotapaa; kaikkiin sopimuksiin sovelletaan ICECAPITALin vastuullisuusvaatimuksia.

Keskeiset mittarit

- Kiinteistöjen energiatehokkuusluokka
- CO₂-päästöt sähkön ja lämmön osalta
- BREEAM-sertifiointitavoitteiden eteneminen
- PAI-indikaattoreihin liittyvät vaikutukset
- Sidosryhmätyytyväisyyden systemaattinen mittaaminen on kehitteillä eikä ole vielä raportoitava mittari

ICECAPITAL REAM seuraa aktiivisesti sijoituskohteidensa ympäristövaikutuksia. Mittareita käytetään sekä uusien sijoitusten arvioinnissa että omistusaikaisessa seurannassa.

Yhtiö raportoi vastuullisuustyönsä kehityksestä vuosittain EU:n SFDR-tiedonantovelvoitteen mukaisesti, YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteiden (PRI) vuosiraportissa sekä omassa vastuullisuusraportissaan.

Päästöt ja energia 2025

924

Kasvihuonekaasupäästöt (Scope 2),
tCO₂/v
2024: 921 tCO₂

-6 %

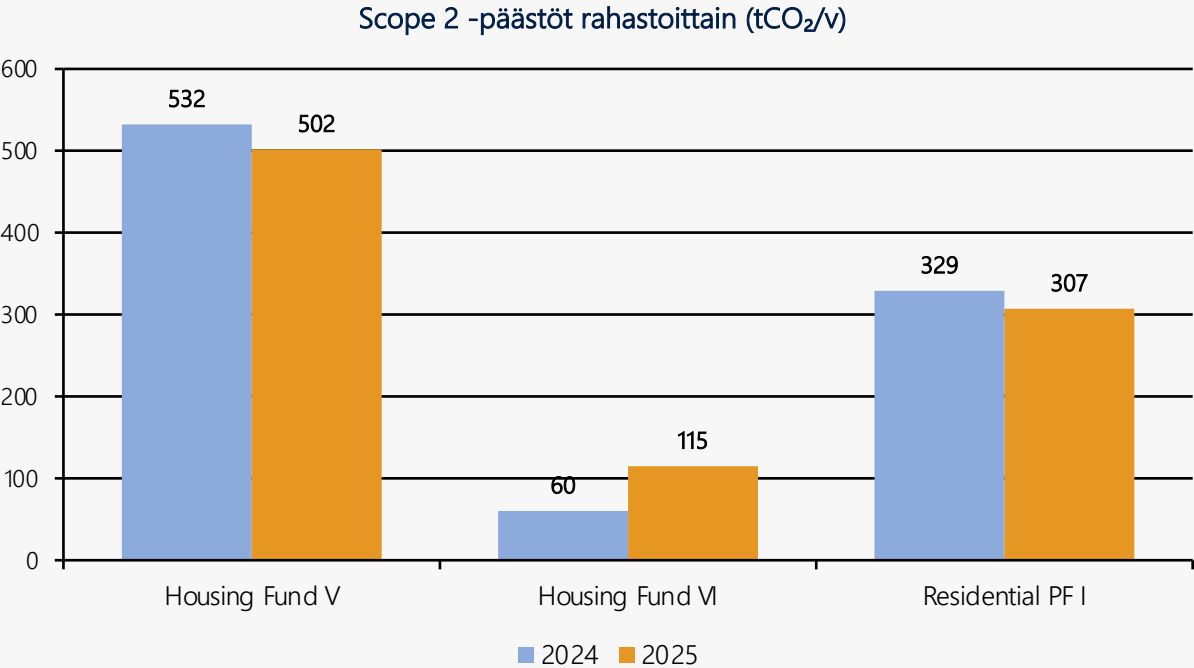
Päästöjen muutos 2024 → 2025
vertailukelpoiset kohteet (HF V ja RPF I)

1,1

Hiilijalanjälki, tCO₂/M€
2024: 1,3

31 %

Energiatehottomien kohteiden osuus
2024: 33 %



Päästöt (Scope 2, tCO ₂ /v)	2025	2024
Housing Fund V	502	532
Housing Fund VI	115	60
Residential Property Fund I	307	329
Yhteensä	924	921

- Scope 1 = 0 (ei omaa polttoaineperusteista lämmitystä); vuokralaissa sähkö Scope 3:ssa, ei laskettu
- Energiaintensiteetti 2025: 0,000112 GWh/m²/v
- Residential Property Fund II ei sisälly laskentaan (dataa ei saatavilla)
- Scope 2 markkinaperusteinen: kiinteistösähkö alkuperätakuin päästötöntä; kaukolämpö paikkakuntakohtaisin kertoimin

Vastuullisuustietojen ja taksonomia-arvioinnin läpinäkyvyys perustuu dokumentoituihin tietolähteisiin ja menetelmiin.

Tietolähteet ja datan laatu

Energiankulutus mitataan kohdekohtaisesti (mm. EnerKey-järjestelmä ja kiinteistömanagerit). Energiatohokkuusluokat perustuvat virallisiin energiatodistuksiin ja taloudelliset tunnusluvut tilinpäätökseen.

Päästölaskenta (Scope)

Scope 1 on 0, koska kohteissa ei ole omaa polttoaineperusteista lämmitystä. Scope 2 raportoidaan markkinaperusteisesti (GHG Protocol) ja se kattaa kaukolämmön ja kiinteistösähkön. Kiinteistösähkö on kaikissa kohteissa alkuperätkuin varmennettua uusiutuvaa sähköä (päästö 0); kaukolämmön päästöt lasketaan mitatusta kulutuksesta paikkakuntaakohtaisin kertomin. Vuokralaisten asuntosähkö kuuluu Scope 3:een. Sijaintiperusteisesti (sähkö 0,09 kgCO₂/kWh) päästöt olivat 1 230 t (2025) ja 1 192 t (2024). Luvut korjattu 24.9.2026 (ks. PAI-lausunto v4.1).

Taksonomia-arvioinnin prosessi

Arviointi etenee viidessä vaiheessa: (1) kelpoisuus (NACE 7.7), (2) tekniset arviointikriteerit (ilmastonmuutoksen hillintä), (3) DNSH kuudelle ympäristötavoitteelle, (4) vähimmäissuojatoimet (OECD, UNGP, ILO) ja (5) rahastotason KPI:t (liikevaihto, CapEx, OpEx).

Ilmastoriski (CRREM)

Riippumaton kolmas osapuoli toteuttaa kohdekohtaisen CRREM-analyysin (1,5 °C asuinrakennuspolku, GRESB-ohjeistus ja sijaintiperusteiset päästökertoimet). Salkku on linjassa hiilineutraaliospolun kanssa noin vuoteen 2040.

Virallinen EU-taksonomian mukainen osuus raportoidaan konservatiivisesti A-energialuokan perusteella (EU 2020/852). Laajempi sisäinen ESG-arvio on erillinen salkunhoidon työkalu, ei SFDR-raportoitava tunnusluku.

Kiinteistöpääomarahastot lukuina

Kiinteistöt (lkm)	2025	2024	2023
Aurinkovoimalat	11	8	4
Vihreä kiinteistösähkö	60	52	48
A-energialuokka	17	9	6
Maalämpö tai vihreä kaukolämpö	6	3	2
BREEAM In-Use -sertifikaatit (prosessi käynnissä)	58	52	14 (29)

* Päästötiedoista puuttuu ICECAPITAL Residential Property Fund II Ky -rahaston data. Rahasto on sijoittanut yksittäisiin asuntoihin ja autopaikkoihin, joista päästötietoa ei ole helposti saatavilla; dataa kerätään jatkossa aktiivisemmin mm. energiatodistuksista.

Vastuullisuus pähkinänkuoressa



Nykyaikainen

Kaikki kohteet ovat nykyaikaisia ja suurin osa valmistunut vuoden 2020 jälkeen.



Vähäpäästöinen

Kaikki sijoitukset ovat vähäpäästöisiä ja linjassa CRREM "not stranded until 2040" -skenaarion kanssa.



Sijainti

Kohteet kasvukeskuksissa, joissa kaukolämmölle on asetettu hiilineutraaliustavoitteet 2035.



Energiatehokkuus

Tavoitteena, että uudet sijoituskohteet ovat energiatehokkuusluokkaa A – konservatiivinen, EU-taksonomian mukainen taso.



Sertifikaatit

Tavoittelemme sijoituskohteille BREEAM Very Good tai Excellent -tasoa.



Vuokralaistyytyväisyys

Vuokralaisten tyytyväisyys on meille tärkeää. Systemaattisen seurannan käyttöönottoa kehitetään.



Kiinteistöhuolto

Huoltopyynnöt käsitellään ripeästi; pitkittyneet viat korvataan joustavasti vuokranalennuksin.



Yhteiset tilat

Yhteisiä tiloja – pyörävarastot, leikkikentät, saunat ja kerhotilat – kaikissa kohteissa.



Kierrätys

Kierrätys on tehty helpoksi; vuokralaiset saavat opastusta jätteenkäsittelyyn ja ekologiseen asumiseen.

Lisätietoja

ICECAPITAL REAM Oy

Thomas Hägglund
Sijoituspäällikkö, ESG-asiantuntija

thomas.hagglund@icecapital.fi
+358 40 171 4401

Kluuvikatu 3 (7. krs), 00100 Helsinki