

LIITE 2

Lomake asetuksen (EU) 2019/2088 8 artiklan 1, 2 ja 2 a kohdassa ja asetuksen (EU) 2020/852 6 artiklan ensimmäisessä kohdassa tarkoitetuista rahoitustuotteista määrääjoin annettavilla tiedoilla

Tuotenimi: CapMan Nordic Property Income Fund

Oikeushenkilötunnus: 7437007OGWHZ29GFBX85

Ympäristöön ja/tai yhteiskuntaan liittyvät ominaisuudet

Oliko tällä rahoitustuotteella kestävä sijoitustavoite?

☒ ☐ Kyllä

☐ Siinä tehtiin **kestäviä sijoituksia**, joilla on ympäristötavoite: ____%

- ☐ EU:n luokitusjärjestelmän mukaisesti ympäristön kannalta kestävinä pidettyihin taloudellisiin toimintoihin
- ☐ taloudellisiin toimintoihin, joita ei pidetä EU:n luokitusjärjestelmän mukaisesti ympäristön kannalta kestävinä

☐ Siinä tehtiin **kestäviä sijoituksia**, joilla on yhteiskunnallinen tavoite: ____%

☒ ☐ Ei

☒ Sillä edistettiin ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia ja, vaikka sen tavoitteena ei ollut kestävien sijoitusten tekeminen, siinä tehdyistä sijoituksista 11.18 % 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?

Vuonna 2023 Rahasto edisti kaikkia tavoittelemiaan ympäristö- ja sosiaalisia ominaisuuksia. Rahasto edisti ympäristöominaisuuksia vuonna 2023 jatkamalla älykkäitä rakennusautomaatiohankkeita sekä energiansäästökampanjaa alentamalla lämpötilaa soveltuvisissa kiinteistöissä, ostamalla fossiilivapaata sähköä osaan konteista, aloittamalla ja saattamalla päätökseen uusia vihreän rakentamisen sertifiointihankkeita (DGNB ja BREEAM In-Use) ja esimerkiksi jatkamalla SmartVattenin käyttöä vesivuotojen automaattiseen tunnistamiseen suomalaisissa ja ruotsalaisissa kohteissa. Rahasto edisti sosiaalisia

ominaisuuksia vuonna 2023 esimerkiksi toteuttamalla vuokralaistyytyväisyyskyselyn ja laatimalla toimenpidesuunnitelman vuokralaistyytyväisyyden parantamiseksi sekä lähettämällä ESG-uutiskirjeen vuokralaisille osana energiansäästökampanjaa. Rahasto noudatti kaikkia CapManin politiikkoja.

Rahaston edistämät ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyvät ominaisuudet ("Vastuullisuus-tavoitteet")	Toimenpiteet 2023	Indikaattorit	Tulokset 2023
<i>Energiatehokkuuden parantaminen</i>	<i>Rahasto jatkoi työskentelyä erilaisten energiatehokkuustoimien parissa, kuten älykkäiden rakennusautomaatiojärjestelmähankkeiden parissa, valaistuksen päivittämistä energiatehokkaampiin LED-valoihin ja energiansäästökampanjan toteuttamista lämmityskauden aikana.</i>	<i>Energian kokonaiskulutus (MWh)</i> <i>Energiaintensiiteetti (kWh/m²/v)</i>	<i>Absoluuttinen kokonaisenergiankulutus oli 8 867,8 MWh (10 486,6 MWh vuonna 2022). Energiankulutuksen lasku johtui pääasiassa energiatehokkuuden parantamisesta ja yhden kohteen lisääntyneestä vajaakäyttöasteesta.</i> <i>Vertailukelpoinen energiaintensiiteetti oli 100,0 kWh/m²/v (110,4 kWh/m²/v vuonna 2022). Näin ollen energiatehokkuus parani tai väheni 9,4 % vuonna 2023 verrattuna vuoteen 2022.</i>
<i>Kasvihuonekaasupäästöjen vähentäminen CapManin Science Based Targets -sitoumuksen mukaisesti</i>	<i>Rahasto loi kasvihuonekaasupäästöjen vähentämiseen tähtäävän tiekartan CapMan Science Based Targets -sitoumuksen mukaisesti. Energiatehokkuustoimenpiteiden lisäksi rahasto osti fossiilivapaata sähköä useisiin kohteisiin.</i>	<i>Kasvihuonekaasujen kokonaispäästöt (tCO₂e)</i> <i>Kasvihuonekaasujen intensiteetti (kgCO₂e/m²/v)</i> <i>Uusiutuvan tai fossiilivapaan energian osuus</i>	<i>Kokonaiskasvihuonekaasupäästöt olivat 693,5 tCO₂ (686,7 tCO₂ vuonna 2022 ja 928,0 tCO₂ vuonna 2021), mikä on 1 % enemmän kuin edellisenä vuonna ja 25,3 % prosentin lasku vuoden 2021 vertailuvuodesta. Kasvihuonekaasupäästöintensiteetti oli 9,2 kgCO₂/m²/v (9,1 kgCO₂/m²/v vuonna 2022). Näin ollen kasvihuonekaasuintensiteetti kasvoi 1 % 2023 vuoteen 2022 verrattuna.</i> <i>Fossiilivapaan energian raportointi julkaistaan CapManin sijoitusten vastuullisuusraportissa 2023.</i>

Vesi-intensiteetin parantaminen (eli vähentäminen)	Automaattinen vedenkulutuksen mittaus- ja vesivuotojen tunnistusjärjestelmä SmartVatten on asennettu useimpiin Suomessa ja Ruotsissa sijaitseviin kiinteistöihin. Osa vesilaitteista kuten hanoista on vaihdettu vettä säästäviin.	- Veden kokonaiskulutus (m³) - Vesi-intensiteetti (m³/m²/v)	Nämä tiedot julkistetaan CapManin sijoitusten vastuullisuusraportissa 2023.
Jätteiden kierrätysasteen nostaminen ja jätetuollon parantaminen	Vuokralaisille on jaettu jätteiden lajitteluohjeet. Jätteiden lajittelumahdollisuus löytyy kaikista kohteista.	- Syntyneen jätteen kokonaismäärä (t) - Kierrätysaste (%)	Nämä tiedot julkistetaan CapManin sijoitusten vastuullisuusraportissa 2023.
Vuokralaisten ympäristötietoisuuden parantaminen	Vuokralaisuutiskirjeitä lähetettiin vuokralaisille vuonna 2023 osana energiansäästökampanjaa.	Laadullinen kuvaus	Lisääntynyt vuokralaisten tietoisuus energiansäästöstä.
Ympäristösertifikaattien hakeminen	Rahasto käynnisti ja saattoi päätökseen merkittävän määrän kiinteistöjen ympäristösertifiointihankkeita Suomessa, Ruotsissa ja Tanskassa sijaitseville kiinteistöille.	Sertifioitujen rakennusten lukumäärä (% per bruttoneliö, % per kiinteistömäärä)	Vuonna 2023 11 kiinteistöstä 8ertifioitiin LEED-, BREEAM- tai DGNB-sertifikaattien mukaisesti. Tämä vastaa 69 prosenttia rahaston kiinteistöjen neliömetreistä.
Vuotuisien vuokralaiskyselyiden teettäminen ja vuokralaisten yleisen tyytyväisyyden parantaminen	Rahasto lähetti vuokralaisten tyytyväisyyskyselyt kaikille liikehuoneistojen vuokralaisille. Vuonna 2024 kysely tullaan lähettämään kaikille vuokralaisille – sekä liike- että asuntovuokralaisille.	- Net Promoter Score (NPS) - Kokonaistyytyväisyys	Vastaajien kokonaistyytyväisyystulos pysyi 3,8/5,0 (3,8 vuonna 2022). Net Promoter Score (NPS) parani 17:ään. (-26 vuonna 2022). Vuoden 2022 kyselyyn sisältyivät sekä asuin- että liikekiinteistöt.
Vuosittaisten ESG-kiinteistö-katselmusten tekeminen	Kiinteistökatselmusten ESG-tarkistuslistaa laajennettiin kattamaan myös esteettömyys ja kylmäaineet muiden kestävyteen liittyvien aiheiden lisäksi vuosittaisissa kiinteistökatselmuksissa. ESG-tarkistuslista ja kiinteistökatseلمus suoritettiin kaikille kohteille, lukuun ottamatta uusia hankintoja, joille tehdään ESG Due Diligence.	Toteutettu, K(kyllä)/E(ei)	K
ESG-koulutuksen tarjoaminen työntekijöille yleisen ESG-osaamisen parantamiseksi	CapMan Real Estate järjesti erilaisia ESG-aiheisia koulutustilaisuuksia CapMan Real Estaten työntekijöille. Aiheita olivat muun muassa kiertotalous, energiatodistukset, biodiversiteetti ja ihmisoikeudet.	Laadullinen kuvaus	CapMan Real Estaten ("CMRE") työntekijöille järjestettiin 7 erillistä ESG-aiheista koulutusta. Kaikki CMRE:n työntekijät kutsuttiin osallistumaan.

Code of Conductin määrittely toimittajille ja sen allekirjoittamisen vaatiminen merkittäviltä toimittajilta.	CapManin toimittajien eettisten toimintaohje valmistui, ja koulutus sen toteuttamisesta pidettiin.	Laadullinen kuvaus	Rahasto otti käyttöön toimittajien Code of Conductin.
Kaikkien CapManin politiikkojen ja periaatteiden noudattaminen	Rahasto noudatti kaikkia CapManin politiikkoja ja periaatteita.	Laadullinen kuvaus	Katso kuvaus sarakkeesta "Toimenpiteet 2023".

Taulukko 1. Rahaston edistämät ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyvät ominaisuudet ja tulokset vuonna 2023.

● Miten kestävyysindikaattorit ovat suoriutuneet?

Rahasto seuraa ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyvien ominaisuuksiensa edistymistä kiinteistöjen pakollisilla ja valinnaisilla pääasiallisten haitallisten kestävyysvaikutusten indikaattoreilla (Principle Adverse Impact, PAI) ja muilla valituilla indikaattoreilla. Katso muut valitut indikaattorit ja niiden kehitys vuonna 2023 taulukosta 1.

Rahaston kehitys kiinteistöjen pakollisten ja valinnaisten PAI-indikaattorien osalta vuonna 2023 oli seuraava:

PAI	Indikaattori	2023	2022 (vertailuvuosi)
Kiinteistösektorin pakolliset pääasiallisten haitallisten kestävyysvaikutusten indikaattorit	<u>Altistuminen fossiilisille polttoaineille</u> <u>kiinteistöomaisuuden kautta:</u> Osuus investoinneista kiinteistöihin, jotka liittyvät fossiilisten polttoaineiden talteenottoon, varastointiin, kuljetukseen tai valmistukseen	0 %	0 %
	<u>Altistuminen energiatehottomiin kiinteistöihin:</u> Energiatehottomien kiinteistöjen osuus investoinneista	70,7 %	75,7 %
Valikoidut kiinteistösektorin valinnaiset pääasiallisten haitallisten kestävyys-	<u>Kasvihuonekaasupäästöt:</u>		
	- Kiinteistöjen aiheuttamat suorat kasvihuonekaasupäästöt (Scope 1)	0 tCO ₂ e	0 tCO ₂ e
	- Kiinteistöjen aiheuttamat epäsuorat	412 tCO ₂	408 tCO ₂

vaikutusten indikaattorit	kasvihuonekaasupäästöt (Scope 2)		
	- Kiinteistöjen aiheuttamat arvoketjun epäsuorat kasvihuonekaasupäästöt (Scope 3)	282 tCO2	279 tCO2
	- Kiinteistöjen aiheuttamat kasvihuonekaasupäästöt yhteensä	694 tCO2	687 tCO2
	<u>Energiankulutuksen intensiteetti:</u> Omistetun kiinteistön energiankulutus, GWh neliömetriä kohti	0,00011	0,00010
	<u>Jätteiden tuotanto:</u> Sellaisten kiinteistöjen osuus, joissa ei ole jätteiden lajittelua ja jotka eivät kuulu jätteiden hyödyntämis- tai kierrätyssovimusten piiriin	0 %	0 %

Taulukko 2. Rahaston seuraamat PAI-indikaattorit.

...entä verrattuna edellisiin kausiin?

Rahaston kiinteistöjen pakollisten ja valinnaisten PAI-indikaattorien tulokset verrattuna edelliseen kauteen 2022 näkyy yllä olevasta taulukosta (taulukko 2).

Mitkä ovat olleet niiden kestävien sijoitusten tavoitteet, jotka rahoitustuotteessa on tehty osittain, ja miten kestävä sijoitus on edistännyt näiden tavoitteiden saavuttamista?

Vuonna 2023 Rahastolla oli yksi kestävä sijoitus hallinnassaan. Sijoitus edisti merkittävästi ilmastonmuutoksen hillintää aiheuttamatta kuitenkaan merkittävää vahinkoa muille ympäristötavoitteille, kuten määritelty EU-taksonomiassa. Kiinteistösijoituksella (Søllerødgade) on energiatehokkuustodistus A-luokalla ja kiinteistölle on tehty fyysinen ilmatorisiki- ja haavoittuvuusarviointi, mukaan lukien sopeutumis suunnitelma. Riskiarviointi on suoritettu noudattamalla EU-taksonomian kriteereitä.

Miten kestävät sijoitukset, joita rahoitustuote on osittain tehnyt, eivät ole aiheuttaneet merkittävää haittaa yhdellekään ympäristön tai yhteiskunnan kannalta kestäväälle sijoitustavoitteelle?

Kestävä sijoitus on EU-taksonomian mukainen, mikä tarkoittaa ilmastonmuutoksen hillinnän merkittävää edistämistä aiheuttamatta kuitenkaan merkittävää haittaa muille ympäristötavoitteille, kuten EU-taksonomiassa on määritelty. Koska sijoituksen taloudellinen toiminta luokitellaan EU-taksonomian viitekehyksessä rakennusten hankinnaksi ja omistamiseksi, sovellettavat "ei merkittävää haittaa" -kriteerit koskevat ilmastonmuutokseen sopeutumista. Kiinteistölle on suoritettu fyysinen ilmatorisiki- ja haavoittuvuusarviointi, mukaan lukien sopeutumis suunnitelma. Riskiarviointi on suoritettu noudattamalla EU-taksonomian kriteereitä.

— — — **Miten kestävyystekijöihin kohdistuvia haitallisia vaikutuksia koskevat indikaattorit on otettu huomioon?**

CapMan AIFM Oy ("CapMan") huomioi sijoituspäätöksensä merkittävimmät haitalliset vaikutukset kestävyystekijöiden suhteen. Rahasto seuraa ja raportoi kiinteistöjen pakollisia pääasiallisia haitallisia kestävyysvaikutuksia koskevia tunnuslukuja fossiilisten polttoaineiden ja energiatehokkuuden osalta (ks. taulukko 2) sekä valinnaisia kasvihuonekaasupäästöjä, energiankulutusta ja jätteen tuotantoa koskevia indikaattoreita (ks. taulukko 2).

CapMan pyrkii toiminnassaan ja vuokralaissuhteissaan rajoittamaan altistumistaan fossiilisten polttoaineiden toimialalle. CapMan pyrkii parantamaan hallinnoimiensa kiinteistöjen energiatehokkuutta ja vähentämään niiden energiankulutusta (intensiteettiä) pitoajan ajan. Energiasäästöjä voidaan saada aikaan energiainvestoinneilla (esim. investoinnit paikalla tuotettuun uusiutuvaan energiaan) tai esimerkiksi vuokralaisten kanssa tehtävän yhteistyön avulla. CapMan pyrkii vuorovaikutukseen isännöitsijöiden, kohdepäällikköjen, vuokralaisten ja muiden sidosryhmien kanssa parantaakseen kiinteistöjensä energiatehokkuutta niiden elinkaaren aikana sekä saavuttaakseen lyhyen ja pitkän aikavälin tavoitteensa.

CapManin lyhyen aikavälin nettonollatavoitteet on validoitu Science Based Targets iniciativen mukaisesti (SBTi). Kiinteistöjen tavoitteet ovat vähentää liikekiinteistöjen operatiivisia kasvihuonekaasupäästöjä 72 prosenttia neliometriä kohden vuoteen 2032 mennessä vuoden 2021 vertailuvuodesta ja vähentää asuinkiinteistöjen operatiivisia kasvihuonekaasupäästöjä 50 prosenttia neliometriä kohden vuoteen 2032 mennessä vuoden 2021 vertailuvuodesta. Lisäksi CapMan on asettanut pitkän aikavälin nettonollatavoitteet ja sitoutunut asettamaan ne SBTi:n mukaisesti, kun se on mahdollista. Kiinteistösalkku tavoittelee käytössä olevia operatiivisia nettonollapäästöjä vuoteen 2035 mennessä ja rakennusvaiheen sitoutuneita nettonollapäästöjä vuoteen 2040 mennessä. Lisäksi CapMan Real Estate on valittu osallistumaan SBTi Buildings -pilottitestiprojektiin, jossa testataan kiinteistöalan nettonollatavoiteasetannan parhaita käytäntöjä. CapMan on aktiivinen omistaja ja edistää kiinteistöjensä vihreää siirtymää ja energiatehokkuutta. Rahasto on luonut tiekartan lyhyen ja pitkän aikavälin päästötavoitteiden saavuttamiseksi vuosiksi 2032, 2035 ja 2040, mukaan lukien energiatehokkuustoimenpiteet, vuokralaisten käyttäytymisen ohjaus ja vihreää sähköä ja kaukolämpöä koskevien alkuperätakuilla varustettujen tuotteiden hankinta, kun ne ovat saatavilla.

CapMan Real Estate on sitoutunut järjestämään hallinnoimiinsa kiinteistöihin mahdollisuudet jätteiden lajitteluun sekä sopimukset jätteiden hyödyntämiseen tai kierrätykseen.

— — — **Ovatko kestävät sijoitukset olleet monikansallisille yrityksille annettujen OECD:n toimintaohjeiden sekä yritystoimintaa ja ihmisoikeuksia koskevien YK:n ohjaavien periaatteiden mukaisia? Tarkemmat tiedot:**

Vuonna 2023 CapMan suoritti arvioinnin merkittävistä ihmisoikeusriskeistä ja vaikutuksista sekä arvioi CapMan Groupin politiikkoja, hallintoa ja johtamisprosesseja yrityksenä, sijoittajana ja neuvonantajana sekä arvoketjussa. Arvioinnissa huomioitiin kansainväliset viralliset standardit. Näitä standardeja ovat muun muassa Yhdistyneiden kansakuntien yrityksiä ja ihmisoikeuksia koskevat ohjaavat periaatteet (UNGPs) ja OECD:n monikansallisten yritysten ohjeet (OECD MNEs), jotka puolestaan vaikuttavat olemassa oleviin ja tuleviin EU-säädöksiin. Arvioinnin osana määriteltiin joukko suosituksia nykyisen ihmisoikeushallinnon, riskienhallinnan ja politiikkojen vahvistamiseksi sekä menettelyjen jatkuvaan haitallisten vaikutusten tunnistamiseen ja arviointiin, samoin kuin CapManin valitus- ja lieventämisvälineiden, jotka on viestitty ja raportoitu. CapManin oma arvio on, että vuonna 2023 sen käytännöt täyttivät vähimmäissuojavaatimukset, kuten taksonomiassa on määritelty, samalla tunnistaen kehityskohteet.

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 unionin kriteerejä.

”Ei merkittävää haittaa” -periaatetta sovelletaan ainoastaan rahoitustuotteeseen sisältyviin sijoituksiin, joissa otetaan huomioon ympäristön kannalta kestäviä taloudellisia toimintoja koskevat unionin kriteerit. Tämän rahoitustuotteen jäljelle jäävään osaan sisältyvien sijoitusten osalta ei oteta huomioon ympäristön kannalta kestäviä taloudellisia toimintoja koskevia unionin kriteerejä.

Muut kestävät sijoitukset eivät myöskään saa aiheuttaa merkittävää haittaa ympäristötavoitteille tai sosiaalisille tavoitteille.



Miten tässä rahoitustuotteessa on otettu huomioon pääasialliset haitalliset vaikutukset kestävyystekijöihin?

CapMan AIFM Oy ("CapMan") huomioi sijoitus päätöksensä merkittävimmät haitalliset vaikutukset kestävyystekijöiden suhteen.

CapMan pyrkii toiminnassaan ja vuokralaissuhteissaan rajoittamaan altistumistaan fossiilisten polttoaineiden toimialalle. CapMan pyrkii parantamaan hallinnoimiensa kiinteistöjen energiatehokkuutta ja vähentämään niiden energiankulutusta (intensiteettiä) pitoajan ajan. Energiasäästöjä voidaan saada aikaan energiainvestoinneilla (esim. investoinnit paikalla tuotettuun uusiutuvaan energiaan) tai esimerkiksi vuokralaisten kanssa tehtävän yhteistyön avulla. CapMan pyrkii vuorovaikutukseen isännöitsijöiden, kohdepäällikköjen, vuokralaisten ja muiden sidosryhmien kanssa parantaakseen kiinteistöjensä energiatehokkuutta niiden elinkaaren aikana sekä saavuttaakseen lyhyen ja pitkän aikavälin tavoitteensa.

CapManin lyhyen aikavälin nettonollatavoitteet on validoitu Science Based Targets iniciatiivin mukaisesti (SBTi). Kiinteistöjen tavoitteet ovat vähentää liikekiinteistöjen operatiivisia kasvihuonekaasupäästöjä 72 prosenttia neliometriä kohden vuoteen 2032 mennessä vuoden 2021 vertailuvuodesta ja vähentää asuinkiinteistöjen operatiivisia kasvihuonekaasupäästöjä 50 prosenttia neliometriä kohden vuoteen 2032 mennessä vuoden 2021 vertailuvuodesta. Lisäksi CapMan on asettanut pitkän aikavälin nettonollatavoitteet ja sitoutunut asettamaan ne SBTi:n mukaisesti, kun se on mahdollista. Kiinteistösalkku tavoittelee käytössä olevia operatiivisia nettonollapäästöjä vuoteen 2035 mennessä ja rakennusvaiheen sitoutuneita nettonollapäästöjä vuoteen 2040 mennessä. Lisäksi CapMan Real Estate on valittu osallistumaan SBTi Buildings -pilottitestiprojektiin, jossa testataan kiinteistöalan nettonollatavoiteasetannan parhaita käytäntöjä. CapMan on aktiivinen omistaja ja edistää kiinteistöjensä vihreää siirtymää ja energiatehokkuutta. Rahasto on luonut tiekartan lyhyen ja pitkän aikavälin päästötavoitteiden saavuttamiseksi vuosiksi 2032, 2035 ja 2040, mukaan lukien energiatehokkuustoimenpiteet, vuokralaisten käyttäytymisen ohjaus ja vihreää sähköä ja kaukolämpöä koskevien alkuperätkuilla varustettujen tuotteiden hankinta, kun ne ovat saatavilla.

CapMan Real Estate on sitoutunut järjestämään hallinnoimiinsa kiinteistöihin mahdollisuudet jätteiden lajitteluun sekä sopimukset jätteiden hyödyntämiseen tai kierrätykseen.



Mitkä ovat olleet tämän rahoitustuotteen merkittävimmät sijoitukset?

Luettelo sisältää sijoitukset, jotka muodostavat suurimman osuuden rahoitustuotteen sijoituksista viitekaudella, joka on: 2023

Suurimmat sijoitukset	Alasektori	% Varoista	Maa
Kiinteistö Oy Business Park Plaza Halo	Toimisto	12,39%	Suomi
Stamholmen 70 PropCo ApS	Varasto/toimisto	11,56%	Tanska
Søllerødgade 15-19 K/S	Asumisen erityiskiinteistöt	11,18%	Tanska
Kiinteistö Oy Quartetton Cello	Toimisto	10,81%	Suomi
Particentralen 8 AB	Asumisen erityiskiinteistöt	10,16%	Ruotsi
Kryddpepparn HoldCo AB	Teollinen/logistiikka	7,94%	Ruotsi
CMNPI Sunrock HoldCo AB	Varasto/Toimisto	7,56%	Ruotsi
Koy Espoon Porarinkatu 1	Asumisen erityiskiinteistöt	6,47%	Suomi
Kiinteistö Oy Helsingin Osmontie 38	Toimisto	6,20%	Suomi
CMNPI Sintrupvej	Varasto/Toimisto	3,83%	Tanskak
CapMan Hotels II FCP-RAIF	Hotelli	3,82%	Suomi, Ruotsi

Mikä on ollut kestävyteen liittyvien sijoitusten osuus?



84,62 % hallinnoitavista varoista edistää taulukossa 1 kuvattuja ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia.

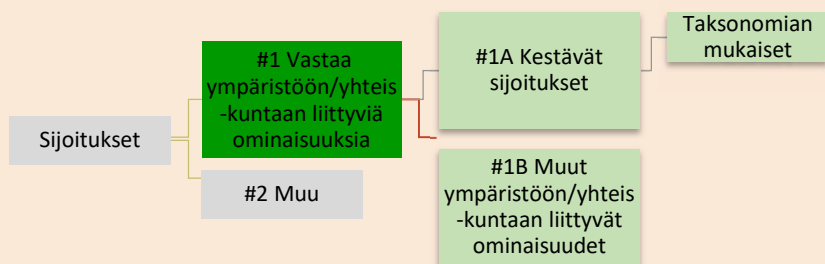
Ympäristöön liittyvät minimivaatimukset on määritelty CapManin sisäisissä politiikoissa, prosesseissa ja ohjeissa.

Mikä on ollut varojen allokointi?

Vuonna 2023 73,43 % rahaston kiinteistösijoituksista luokiteltiin luokkaan "1B muut ympäristöön/yhteiskuntaan liittyvät ominaisuudet", jotka edistävät ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia, mutta eivät olleet kestäviä sijoituksia.

Vuonna 2023, 11,18 % rahaston kiinteistösijoituksista luokiteltiin "1 A Kestävät", joka pitää sisällensä ympäristöllisesti kestävät sijoitukset

Vuonna 2023 loput 15,38 % sijoituksista sisältyvät "#2 Muut" -ryhmään, joka koostui käteisvaroista, suojaustarkoituksessa pidetyistä sijoituksista, hajautussijoituksista, sijoituksista hajautettuun salkkuun tai sijoituksista, joista ei ole riittävästi tietoa.



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

#2Muu 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 Kestävät sijoitukset** kattaa ympäristön kannalta 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 sijoittaa kiinteistöihin, ja vuonna 2023 alasektorit olivat teollisuus/logistiikka, toimisto ja erikoisasuminen. Alasektoreiden osuus vuonna 2023 markkina-arvosta oli 34 % teollisuus/logistiikkakiinteistöjä, 34 % toimistokiinteistöjä ja 32 % erikoisasumiskiinteistöjä.



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

EU:n luokitusjärjestelmän noudattamiseksi **fossiilisten kaasujen** kriteereinä ovat päästörajoitukset ja siirtyminen uusiutuvaan energiaan tai vähähiilisiin polttoaineisiin vuoden 2035 loppuun mennessä. **Ydinenergian** osalta kriteereinä ovat kattavat turvallisuus- ja jätahuoltosäännöt.

Luokitusjärjestelmän mukaiset toiminnot ilmaistaan osuutena seuraavista:

- **Liikevaihto**, joka kuvastaa sijoituskohteina olevien yritysten "vihreyttä"
- **pääomamenot** (CapEx), jotka osoittavat sijoituskohteina olevien yritysten tekemät vihreät sijoitukset, jotka ovat merkityksellisiä vihreään talouteen siirtymisen kannalta
- **toimintamenot** (OpEx), jotka heijastavat sijoituskohteina olevien yritysten vihreitä operatiivisia toimintoja.

Vuonna 2023 yksi kiinteistösijoitus (Søllerødgade) oli EU-taksonomian mukainen. Tämä sijoitus muodosti 7,4 % rahaston liikevaihdosta, 0 % rahaston pääomamenoihin liittyvistä kuluista ja 8,2 % rahaston operatiivisista kuluista vuonna 2023.

● **Onko rahoitustuotteessa sijoitettu EU:n luokitusjärjestelmän mukaisiin fossiiliseen kaasuun ja/tai ydinenergiaan liittyviin toimintoihin¹?**

☐ Kyllä:

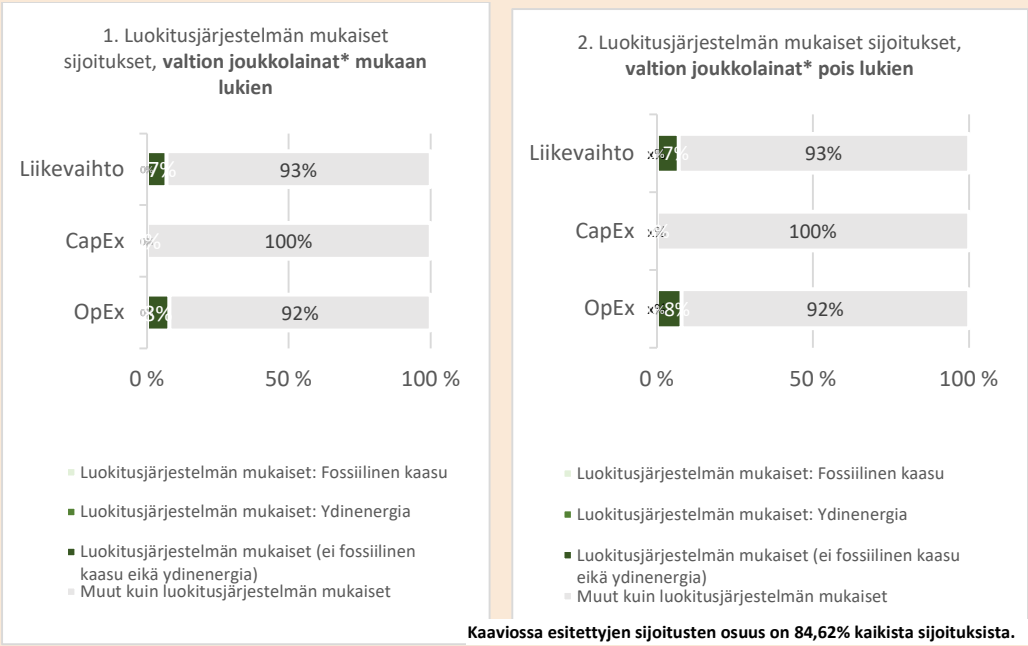
☐ Fossiiliseen

☐ kaasuun

☐ Ydinenergiaan

☒ Ei

Seuraavissa kaavioissa esitetään vihreällä EU:n luokitusjärjestelmän mukaisten sijoitusten vähimmäisprosenttiosuus. Koska ei ole olemassa asianmukaista menetelmää, jolla voitaisiin määrittää, ovatko valtion joukkolainat* luokitusjärjestelmän mukaisia, ensimmäisessä kaaviossa luokitusjärjestelmän mukaisuus esitetään kaikista rahoitustuotteen sijoituksista, valtion joukkolainat mukaan lukien, kun taas toisessa kaaviossa mukaisuus esitetään rahoitustuotteen sijoituksista ilman valtion joukkolainoja.



*Näissä kaavioissa "valtion joukkolainat" koostuvat kaikista valtiiovastuista.

● **Mikä on ollut siirtymätoimintoihin ja mahdollistaviin toimintoihin tehtyjen sijoitusten osuus?**

¹ Fossiiliseen kaasuun ja/tai ydinenergiaan liittyvät toiminnot ovat EU:n luokitusjärjestelmän mukaisia vain, jos ne edistävät ilmastomuutoksen rajoittamista ("ilmastonmuutoksen hillintä") eivätkä aiheuta merkittävää haittaa EU:n luokitusjärjestelmän tavoitteille – ks. selittävä huomautus vasemmanpuoleisessa marginaalissa. EU:n luokitusjärjestelmän mukaisten fossiiliseen kaasuun ja ydinenergiaan liittyvien taloudellisten toimintojen kriteerit vahvistetaan komission delegoidussa asetuksessa (EU) 2022/1214.

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 kasvihuonepäästöt ot vastaavat parasta suorituskykyä.

 ovat kestäviä sijoituksia, joilla on ympäristötavoite ja joissa ei oteta huomioon asetuksen (EU) 2020/852 mukaisia ympäristön kannalta kestäviä taloudellisia toimintoja koskevia kriteerejä.

Vuonna 2023 Rahasto ei sijoittanut siirtymä- tai mahdollistaviin toimintoihin, kuten EU-taksonomian teknisissä kriteereissä määritellään. Näitä toimintoja voivat olla 7.2. Olemassa olevien rakennusten uudistaminen (siirtymätoiminta), 7.3. Energiatehokkaiden laitteiden asennus, ylläpito ja korjaus (mahdollistava toiminta), 7.4. Sähköajoneuvojen latauspisteiden asennus, ylläpito ja korjaus rakennuksiin (ja niihin liittyviin pysäköintialueisiin) (mahdollistava toiminta), 7.5. Laitteiden ja välineiden asennus, ylläpito ja korjaus rakennusten energiatehokkuuden mittaamiseen, säätelyyn ja valvontaan (mahdollistava toiminta), tai 7.6. Uusiutuvien energiateknologioiden asennus, ylläpito ja korjaus (mahdollistava toiminta).

● **Millainen EU:n luokitusjärjestelmän mukaisten sijoitusten prosenttiosuus on verrattuna aiempiin viitekausiiin?**

EU-taksonomian mukaisuuden osuus kasvoi, sillä EU-taksonomian mukaisuus oli 0 % edellisellä vertailujaksolla. Vuonna 2023 EU-taksonomian mukaisia olivat 7,4 % rahaston liikevaihdosta, 0 % rahaston pääomamenoihin liittyvistä kuluista ja 8,2 % rahaston operatiivisista kuluista.



Mikä on sellaisten kestävien sijoitusten osuus, joilla on ympäristötavoite ja jotka eivät ole EU:n luokitusjärjestelmän mukaisia?

Vuonna 2023 rahaston liikevaihdosta 92,6 %, pääomamenoihin liittyvistä kuluista 100 % ja operatiivisista kuluista 91,8 % ei ollut EU-taksonomian mukaisia.



Mikä on ollut yhteiskunnan kannalta kestävien sijoitusten osuus?

Kysymys ei koske rahastoa.



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

Muiden sijoitusten, mukaan lukien käteisvarat, rahavarat ja suojausinstrumentit, osalta ei ole otettu käyttöön ympäristöön liittyviä tai sosiaalisia minimivaatimuksia.

”Muut” sijoitukset sisältävät lisäksi sijoituksia CapMan Hotels II FCP-RAIF-rahastoon. CapMan Hotels II FCP-RAIF -rahasto on luokiteltu SFDR 8 artiklan mukaiseksi rahoitustuotteeksi ja edisti ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia, mutta ei sijoittanut kestäviin sijoituksiin.



Mitä toimia on toteutettu ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyvien ominaisuuksien toteutumiseksi viitekaudella?

Rahasto on edistänyt viitekaudella ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia, jotka on esitetty taulukossa 1.

CapManin lyhyen aikavälin kasvihuonekaasupäästötavoitteiden validointi tehtiin Science Based Targets initiative (SBTi) mukaisesti. Kiinteistökohtaiset tavoitteet ovat vähentää liikekiinteistöjen operatiivisia kasvihuonekaasupäästöjä 72 % neliometriä kohti vuoteen 2032 mennessä vuoden 2021 vertailuvuodesta ja vähentää asuinkiinteistöjen operatiivisia kasvihuonekaasupäästöjä 50 % neliometriä kohti vuoteen 2032 mennessä vuoden 2021 vertailuvuodesta. Vuonna 2023 CapMan asetti pitkän aikavälin nettonollatavoitteet ja sitoutui asettamaan ne SBTi:n ohjeiston mukaisesti, kun se on mahdollista. Kiinteistösalkku tavoittelee käytössä olevia operatiivisia nettonollapäästöjä vuoteen 2035 mennessä sekä rakennusvaiheen sitoutuneita nettonollapäästöjä vuoteen 2040 mennessä. Vuonna 2023 CapMan Real Estate valittiin osallistumaan SBTi Buildings -pilottitestiprojektiin, jossa testataan kiinteistöalan nettonollatavoiteasetannan parhaita käytäntöjä. CapMan on aktiivinen omistaja ja edistää kiinteistöjensä vihreää siirtymää ja energiatehokkuutta. Vuonna 2023 rahasto laajensi olemassa

olevaa kasvihuonekaasupäästöjen vähentämisen tiekarttaa saavuttaakseen sekä lyhyen että pitkän aikavälin päästötavoitteet vuosille 2032, 2035 ja 2040. Tiekartta sisältää energiatehokkuustoimenpiteitä, vuokralaisten käyttäytymisen ohjausta sekä vihreää sähköä ja kaukolämpöä koskevien alkuperätakuilla varustettujen tuotteiden hankintaa, kun ne ovat saatavilla. Vuonna 2023 fossiilitonta sähköä ostettiin suurimpaan osaan Suomessa ja Ruotsissa sijaitsevista kiinteistöistä ja osaan Tanskassa sijaitsevista kiinteistöistä.

Energiatehokkuuden ja -intensiteetin osalta CapMan käynnisti energiansäästökampanjan lämmityskausille 2022-2023 ja 2023-2024. Kampanjan aikana sovellettavissa olevissa vähittäis- ja toimistotiloissa lämpötilaa laskettiin keskimäärin yhdellä asteella varmistaen samalla tilojen terveys ja turvallisuus. CapMan Real Estate kannusti myös vuokralaisia osallistumaan kampanjaan uutiskirjeiden avulla. Lisäksi rahasto käynnisti ja toteutti erilaisia energiatehokkuustoimenpiteitä, kuten älykkäitä rakennusautomaatiojärjestelmähankkeita, valaistuksen päivityksiä LED-valoihin ja muita päivityksiä.

Kaikkiin hallinnoitaviin omaisuuseriin tarjottiin jätehuoltolaitteistot.

Vedenkulutuksen ja -intensiteetin osalta älykäs vesimittaus- ja vesivuotojen tunnistusjärjestelmä SmartVatten on asennettu ja otettu käyttöön suurimpaan osaan Suomessa ja Ruotsissa sijaitsevista kiinteistöistä. Järjestelmä hälyttää asiaankuuluvaa henkilökuntaa mahdollisista vesivuodoista, mikä minimoi kosteusriskejä ja säilyttää kiinteistön arvoa.

Vuonna 2023 liiketiloihin lähetettiin vuokralaistyytyväisyyskysely rahaston toimesta. Tulokset arvioitiin ja toimenpiteitä suunniteltiin vuokralaistyytyvyyden parantamiseksi tulevaisuudessa.

BREEAM In-Use ja DGNB In-Use rakennusten ympäristösertifiointiprojektit käynnistettiin ja saatiin päätökseen useissa Ruotsissa, Suomessa ja Tanskassa sijaitsevista kohteista. Vuoden 2023 lopussa kuudella kymmenestä kiinteöstä oli sertifiointi.

Rahasto osallistui toistamiseen GRESB Real Estate -arviointiin saadakseen vertailutietoja rahaston ESG-hallinnosta ja suorituskyvystä. Rahasto sai 4 tähteä (5:stä) GRESB Real Estate -arvioinnissa 2023, mikä oli merkittävä parannus verrattuna vuoden 2022 2 tähden saavutukseen. Rahasto saavutti 83 pistettä (100:sta), mikä oli 18 pistettä enemmän kuin edellisenä vuonna. GRESB:n keskimääräinen pistemäärä vuonna 2023 oli 75 pistettä.

Erilaisia ESG-koulutustilaisuuksia järjestettiin CapMan Real Estate henkilöstölle. Koulutusaiheita olivat muun muassa kiertotalous, luontopääoma ja biodiversiteetti, energiatodistukset (EPC), toimittajien Code of Conduct ja rajoituslista.

Kaikki CapManin politiikat olivat soveltuvia.

Lisätietoja on taulukossa 1.

Miten tämä rahoitustuote on suoriutunut verrattuna vertailuarvoon?

Markkinoilla ei ole määriteltyä rahastolle sopivaa vertailuindeksiä. Rahasto kuitenkin hyödyntää GRESB Real Estate Assessment -arviointia saadakseen vertailutietoa ESG-johtamisesta ja rahaston suoriutumisesta.

● Miten vertailuarvo poikkeaa yleisestä markkinaindeksistä?

Markkinoilla ei ole määriteltyä rahastolle sopivaa vertailuindeksiä.

● Miten tämä rahoitustuote on suoriutunut suhteessa kestävyysindikaattoreihin, joiden tarkoituksena on määrittää, vastaako vertailuarvo edistettäviä ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia?

Markkinoilla ei ole määriteltyä rahastolle sopivaa vertailuindeksiä.



Vertailuarvoilla tarkoitetaan indeksejä, joilla mitataan, toteutuvatko rahoitustuotteen edistämät ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyvät ominaisuudet.

● **Miten tämä rahoitustuote on suoriutunut verrattuna vertailuarvoon?**

Markkinoilla ei ole määriteltyä rahastolle sopivaa vertailuindeksiä. Rahasto kuitenkin hyödyntää GRESB Real Estate Assessment -vastuullisuusarviointia saadakseen vertailutietoa ESG-johtamisesta ja rahaston suoriutumisesta. Rahasto sai 4 tähteä (5:stä) GRESB Real Estate Assessment 2023 -arvioinnista.

● **Miten tämä rahoitustuote on suoriutunut verrattuna yleiseen markkinaindeksiin?**

Markkinoilla ei ole määriteltyä rahastolle sopivaa vertailuindeksiä.