

Lomake asetuksen (EU) 2019/2088 8 artiklan 1, 2 ja 2 a kohdassa ja asetuksen (EU) 2020/852 6 artiklan ensimmäisessä kohdassa tarkoitetuista rahoitustuotteista määräajoin 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 48,2 % 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 2025 Rahasto edisti kaikkia tavoittelemiaan ympäristö- ja sosiaalisia ominaisuuksia. Rahasto edisti ympäristöominaisuuksia vuonna 2025 esimerkiksi optimoimalla rakennusautomaatiota energiatehokkuuden parantamiseksi valituissa kohteissa, saattamalla päätökseen uuden kiinteistöjen ympäristöluokitushankkeen (BREEAM In-Use), ohjeistamalla jätteiden kierrättämisestä ja esimerkiksi jatkamalla SmartVattenin käyttöä vesivuotojen automaattiseen tunnistamiseen suomalaisissa ja ruotsalaisissa kohteissa. Rahasto edisti sosiaalisia ominaisuuksia vuonna 2025 esimerkiksi toteuttamalla vuokralaistytyväisyyskyselyn

**Kestävällä sijoituksella** tarkoitetaan sijoitusta taloudelliseen toimintaan, joka edistää ympäristötavoitetta tai yhteiskunnallista 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 kestäväistä taloudellisista toiminnoista. Kyseisessä asetuksessa ei vahvisteta luettelo yhteiskunnan kannalta kestäväistä taloudellisista toiminnoista. Kestävät sijoitukset, joilla on ympäristötavoite, saattavat olla luokitusjärjestelmän mukaisia tai sitten eivät.



**Kestävyysindikaattorit** mittaavat, miten rahoitustuotteen edistämän ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyvät ominaisuudet toteutuvat.

toimitilavuokralaisille ja laatimalla toiminempidesuunnitelman vuokralaistytyväisyyden parantamiseksi. Rahasto noudatti kaikkia CapManin politiikkoja.

<b>Rahaston edistämät ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyvät ominaisuudet ("Vastuullisuus-tavoitteet")</b>	<b>Toimenpiteet 2025</b>	<b>Indikaattorit</b>	<b>Tulokset 2025</b>
<i>Energiatehokkuuden parantaminen</i>	<i>Rahasto jatkoi työskentelyä erilaisten energiatehokkuustoimien parissa, kuten rakennusten automaatiojärjestelmien säätöjen optimointi.</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Energian kokonaiskulutus (MWh)</i></li> <li>• <i>Energiaintensiteetti (kWh/m<sup>2</sup>/v)</i></li> </ul>	<p><i>Kaikki kohteet ja parkkihallin sisältävä absoluuttinen kokonaisenergiankulutus oli 10 395,5 MWh (10 748,4 MWh vuonna 2024), Kokonaisenergiankulutus väheni vuonna 2025 energiatehokkuustoimien takia sekä osittain yhden myydyn kiinteistön (maaliskuu 2024) takia.</i></p> <p><i>Vuonna 2025 energiantensiteetti oli 126,7 kWh/m<sup>2</sup>/v (129,8 kWh/m<sup>2</sup>/v vuonna 2024). Näin ollen <u>energiatehokkuus parani 2 % vuonna 2025 verrattuna vuoteen 2024.</u></i></p>
<i>Kasvihuonekaasupäästöjen vähentäminen CapManin Science Based Targets -sitoumuksen mukaisesti</i>	<i>Rahasto työskentelee kasvihuonekaasupäästöjen vähentämiseen tähtäävän tiekartan ja CapMan Science Based Targets -sitoumuksen mukaisesti. Energiatehokkuustoimenpiteiden lisäksi rahasto osti uusiutuvaa tai fossiilivapaata sähköä useisiin kohteisiin.</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Kasvihuonekaasujen kokonaispäästöt (tCO<sub>2</sub>e)</i></li> <li>• <i>Kasvihuonekaasujen intensiteetti (kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>/v)</i></li> <li>• <i>Uusiutuvan tai fossiilivapaan energian osuus</i></li> </ul>	<p><i>Kaikki kohteet ja parkkihallin sisältävät kokonaiskasvihuonekaasupäästöt olivat 348,0 tCO<sub>2</sub> (524,2 tCO<sub>2</sub> vuonna 2024), mikä on 34 % vähemmän kuin edellisenä vuonna. Vastaava kasvihuonekaasupäästöintensiteetti oli 4,3 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/v (6,3 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/v vuonna 2024). <u>Näin ollen kasvihuonekaasuintensiteetti väheni 33 % vuoteen 2024 verrattuna.</u></i></p> <p><i>Päästölaskelmat ovat tehty hyödyntäen markkinaperusteisia päästökertoimia. Jos markkinaperusteisia kertoimia ei ole ollut</i></p>

			<p>saatavilla, sijaintiperusteisia päästökertoimia on käytetty.</p> <p>Fossiilivapaan tai uusiutuvan energian raportointi julkaistaan CapManin sijoitusten vastuullisuusraportissa 2025.</p>
Vesi-intensiteetin parantaminen (eli vähentäminen)	Automaattinen vedenkulutuksen mittaus- ja vesivuotojen tunnistusjärjestelmä SmartVatten on asennettu useimpiin Suomessa ja Ruotsissa sijaitseviin kiinteistöihin.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Veden kokonaiskulutus (m<sup>3</sup>)</li> <li>Vesi-intensiteetti (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>/v)</li> </ul>	Nämä tiedot julkistetaan CapManin sijoitusten vastuullisuusraportissa 2025.
Jätteiden kierrätysasteen nostaminen ja jätehuollon parantaminen	Vuokralaisille on jaettu jätteiden lajitteluohjeet. Jätteiden lajittelumahdollisuus löytyy kaikista kohteista.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Syntyneen jätteen kokonaismäärä (t)</li> <li>Kierrätysaste (%)</li> </ul>	Nämä tiedot julkistetaan CapManin sijoitusten vastuullisuusraportissa 2025.
Vuokralaisten ympäristötietoisuuden parantaminen	Vuokralaisuutiskirjeitä lähetettiin vuokralaisille vuonna 2025 jätteiden kierrättämisestä.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Laadullinen kuvaus</li> </ul>	Lisääntynyt vuokralaisten tietoisuus jätteiden kierrättämisestä.
Ympäristösertifikaattien hakeminen	Rahasto saattoi päätökseen yhden kohteen ympäristösertifiointihankkeen Ruotsissa sijaitsevalle kiinteistölle.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sertifioitujen rakennusten lukumäärä (% per bruttoneliö, % per kiinteistömäärä)</li> </ul>	Vuonna 2025 9 kiinteistöistä 9 on sertifioitu LEED-, BREEAM- tai DGNB-sertifikaattien mukaisesti. Tämä vastaa 100 prosenttia rahaston kiinteistöjen neliömetreistä (poislukien parkkihallit).
Vuotuisien vuokralaiskyselyiden teettäminen ja vuokralaisten yleisen tyytyväisyyden parantaminen	Rahasto lähetti vuokralaisten tyytyväisyyskyselyt kaikille toimitilavuokralaisille.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Net Promoter Score (NPS)</li> <li>Kokonaistyytyväisyys</li> </ul>	Vastaajien kokonaistyytyväisyystulos väheni 4,2/5,0 (4,3 vuonna 2024). Net Promoter Score (NPS) parani 86:een. (50 vuonna 2024). Vastaajamäärä väheni 13:sta (2024) 7:ään (2025). Vuoden 2025 kysely sisälsi vain liikekiinteistöt, ja 2024 kysely sisälsi sekä asuin- ja toimitilakiinteistöt.
Vuosittaisten ESG-kiinteistö-katselmusten tekeminen	ESG-kiinteistökatselmus suoritettiin kaikille kohteille.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Toteutettu, K(kyllä)/E(ei)</li> </ul>	K
ESG-koulutuksen tarjoaminen työntekijöille yleisen ESG-osaamisen	CapMan Real Estate järjesti erilaisia ESG-aiheisia koulutustilaisuuksia CapMan Real Estaten työntekijöille. Aiheita olivat muun muassa	<ul style="list-style-type: none"> <li>Laadullinen kuvaus</li> </ul>	CapMan Real Estaten ("CMRE") työntekijöille järjestettiin useita erillisiä ESG-aiheista koulutusta.

<i>parantamiseksi</i>	<i>kiinteistöjen ympäristösertifiointien päivitykset.</i>		<i>Kaikki CMRE:n työntekijät kutsuttiin osallistumaan.</i>
<i>Code of Conductin määrittely toimittajille ja sen allekirjoittamisen vaatiminen merkittävilta toimittajilta.</i>	<i>CapManin toimittajien eettiset toimintaohjeet sisällytettiin toimittajien yhteistyösopimuksiin.</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li><i>Laadullinen kuvaus</i></li> </ul>	<i>Rahasto jatkoi toimittajien Code of Conductin käyttöä.</i>
<i>Kaikkien CapManin politiikkojen ja periaatteiden noudattaminen</i>	<i>Rahasto noudatti kaikkia CapManin politiikkoja ja periaatteita.</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li><i>Laadullinen kuvaus</i></li> </ul>	<i>Katso kuvaus sarakkeesta "Toimenpiteet 2025".</i>

Taulukko 1. Rahaston edistämät ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyvät ominaisuudet ja tulokset vuonna 2025.

### ● 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 2025 taulukosta 1.

Rahaston kehitys kiinteistöjen pakollisten ja valinnaisten PAI-indikaattorien osalta vuonna 2025 oli seuraava:

<b>PAI</b>	<b>Indikaattori</b>	<b>2025</b>	<b>2024 (vertailuvuosi)</b>
<i>Kiinteistösektorin pakolliset pääasiallisten haitallisten kestävyysvaikutusten indikaattorit</i>	<i><u>Altistuminen fossiilisille polttoaineille</u></i> <i>kiinteistöomaisuuden kautta: Osuus investoinneista kiinteistöihin, jotka liittyvät fossiilisten polttoaineiden talteenottoon, varastointiin, kuljetukseen tai valmistukseen</i>	0 %	0 %
	<i><u>Altistuminen energiatehottomiin kiinteistöihin: Energiatehottomien kiinteistöjen osuus investoinneista</u></i>	70,7 %	76,2 %
<i>Valikoidut kiinteistösektorin valinnaiset pääasiallisten haitallisten kestävyys-</i>	<i><u>Kasvihuonekaasupäästöt:</u></i>		
	<i>- Kiinteistöjen aiheuttamat suorat kasvihuonekaasupäästöt (Scope 1)</i>	0 tCO <sub>2</sub> e	0 tCO <sub>2</sub> e

vaikutusten indikaattorit	- Kiinteistöjen aiheuttamat epäsuorat kasvihuonekaasupäästöt (Scope 2)	224 tCO2	339 tCO2
	- Kiinteistöjen aiheuttamat arvoketjun epäsuorat kasvihuonekaasupäästöt (Scope 3)	125 tCO2	185 tCO2
	- Kiinteistöjen aiheuttamat kasvihuonekaasupäästöt yhteensä	348 tCO2	524 tCO2
	<u>Energiankulutuksen intensiteetti:</u> Omistetun kiinteistön energiankulutus, GWh neliometriä kohti	0,00013	0,00013
	<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 2024 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 2025 Rahastolla oli kuusi kestävä sijoitusta hallinnassaan. Yksi sijoitus edisti merkittävästi ilmastonmuutoksen hillintää aiheuttamatta kuitenkaan tekemättä merkittävää vahinkoa muille ympäristötavoitteille, kuten määritelty EU-taksonomiassa. Kolme sijoitusta edisti merkittävästi ilmastonmuutokseen sopeutumista kuitenkaan tekemättä merkittävää vahinkoa muille ympäristötavoitteille, kuten määritelty EU-taksonomiassa. Kaksi sijoitusta edisti merkittävästi sekä ilmastonmuutokseen sopeutumista sekä ilmastonmuutoksen hillintää kuitenkaan tekemättä merkittävää vahinkoa muille ympäristötavoitteille, kuten määritelty EU-taksonomiassa.

### Miten kestävä sijoitus, jota rahoitustuote on osittain tehnyt, eivät ole aiheuttaneet merkittävää haittaa yhdellekään ympäristön tai yhteiskunnan kannalta kestävä 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 viitekehityksessä rakennusten hankinnaksi ja omistamiseksi, sovellettavat "ei

**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.

merkittävää haittaa" -kriteerit koskevat ilmastonmuutokseen sopeutumista. Kiinteistölle on suoritettu fyysinen ilmatorisiki- ja haavoittuvuusarviointi, mukaan lukien sopeutumissuunnitelma. 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 jätteentuotantoa 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. rakennusautomaatiojärjestelmän optimointi) 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.

CapMan Real Estate:n nettonollatavoitteet on validoitu Science Based Targets iniciativin mukaisesti (SBTi) noudattamalla kiinteistöalan kriteeristöä (Buildings Criteria). Kiinteistöjen tavoitteet ovat vähentää käytönaikaisia kasvihuonekaasupäästöjä 90,90 prosenttia neliometriä kohden vuoteen 2035 mennessä, vähentää rakennusvaiheen sitoutuneita kasvihuonekaasupäästöjä 96,59 prosenttia neliometriä kohden vuoteen 2040 mennessä sekä vähentää käytönaikaisia sitoutuneita kasvihuonekaasupäästöjä 99,80 prosenttia vuoteen 2040 mennessä - kaikki verrattuna vuoden 2021 vertailuvuoteen. Lisäksi CapMan-konserni on asettanut pitkän aikavälin nettonollatavoitteet ja sitoutunut asettamaan ne SBTi:n mukaisesti, kun se on mahdollista. Kiinteistösalikko tavoittelee käytössä olevia operatiivisia nettonollapäästöjä vuoteen 2035 mennessä ja rakennusvaiheen sitoutuneita nettonollapäästöjä vuoteen 2040 mennessä. CapMan on aktiivinen omistaja ja edistää kiinteistöjensä siirtymää kohti uusiutuvaa energiaa ja energiatehokkuutta. Rahasto on luonut tiekartan pitkän aikavälin päästötavoitteiden saavuttamiseksi vuosiksi 2035 ja 2040, mukaan lukien energiatehokkuustoimenpiteet, vuokralaisten käyttäytymisen ohjaus ja uusiutuvaa tai fossiilivapaata 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. CapMan Real Estate on sitoutunut vähentämään suhteellista vedenkulutusta ja reagoimaan mahdollisiin tunnistettuihin vesivuotoihin.

— — 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 vuodesta 2023 alkaen sen käytännöt täyttivät vähimmäissuojavaatimukset, kuten taksonomiassa on määritelty, samalla tunnistuen kehityskohteet. CapMan jatkaa työtään vähimmäistason suojatoimien vahvistamiseksi arvoketjussaan.

*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 kestävätkin 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 sijoituspäätöksensä 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, kohdepääällikköjen, vuokralaisten ja muiden sidosryhmien kanssa parantaakseen kiinteistöjensä energiatehokkuutta niiden elinkaaren aikana sekä saavuttaakseen lyhyen ja pitkän aikavälin tavoitteensa.

CapMan Real Estate:n nettonollatavoitteet on validoitu Science Based Targets iniciatiivin mukaisesti (SBTi) noudattamalla kiinteistöalan kriteeristöä (Buildings Criteria). Kiinteistöjen tavoitteet ovat vähentää käytönaikaisia kasvihuonekaasupäästöjä 90,90 prosenttia neliometriä kohden vuoteen 2035 mennessä, vähentää rakennusvaiheen sitoutuneita kasvihuonekaasupäästöjä 96,59 prosenttia neliometriä kohden vuoteen 2040 mennessä sekä vähentää käytönaikaisia sitoutuneita kasvihuonekaasupäästöjä 99,80 prosenttia vuoteen 2040 mennessä - kaikki verrattuna vuoden 2021 vertailuvuoteen. Lisäksi CapMan-konserni 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. CapMan on aktiivinen omistaja ja edistää kiinteistöjensä siirtymää kohti uusiutuvaa energiaa ja energiatehokkuutta. Rahasto on luonut tiekartan pitkän aikavälin päästötavoitteiden saavuttamiseksi vuosiksi 2035 ja 2040, mukaan lukien energiatehokkuustoimenpiteet, vuokralaisten käyttäytymisen ohjaus ja uusiutuvaa tai fossiilivapaata 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. CapMan Real Estate on sitoutunut vähentämään suhteellista vedenkulutusta ja reagoimaan mahdollisiin tunnistettuihin vesivuotoihin.



## Mitkä ovat olleet tämän rahoitustuotteen merkittävimmät sijoitukset?

Luettelo sisältää sijoitukset, jotka muodostavat suurimman osuuden rahoitustuotteen sijoituksista viitekaudella, joka on: 2025

Suurimmat sijoitukset	Alasektori	% Varoista	Maa
Stamholmen 70 PropCo ApS	Varasto/toimisto	13,39%	Tanska
Kiinteistö Oy Business Park Plaza Halo	Toimisto	11,86%	Suomi
Particentralen 8 AB	Asumisen erityiskiinteistöt	11,82%	Ruotsi
Kiinteistö Oy Quartetton Cello	Toimisto	10,39%	Suomi
Kryddpepparn HoldCo AB	Teollinen/logistiikka	10,10%	Ruotsi
CMNPI Sunrock HoldCo AB	Varasto/Toimisto	9,27%	Ruotsi
CapMan Hotels II FCP-RAIF	Hotelli	9,26%	Suomi, Ruotsi, Norja, Tanska
Koy Espoon Porarinkatu 1	Asumisen erityiskiinteistöt	7,13%	Suomi
Kiinteistö Oy Helsingin Osmontie 38	Toimisto	4,88%	Suomi
CMNPI Sintrupvej	Varasto/Toimisto	3,84%	Tanska

## Mikä on ollut kestävyteen liittyvien sijoitusten osuus?



82,67 % hallinnoitavista varoista edistää taulukossa 1 kuvattuja ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia. Tämä ei sisällä tai huomioi sijoitusta CapMan Hotels II FCP-RAIF -rahastoon.

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

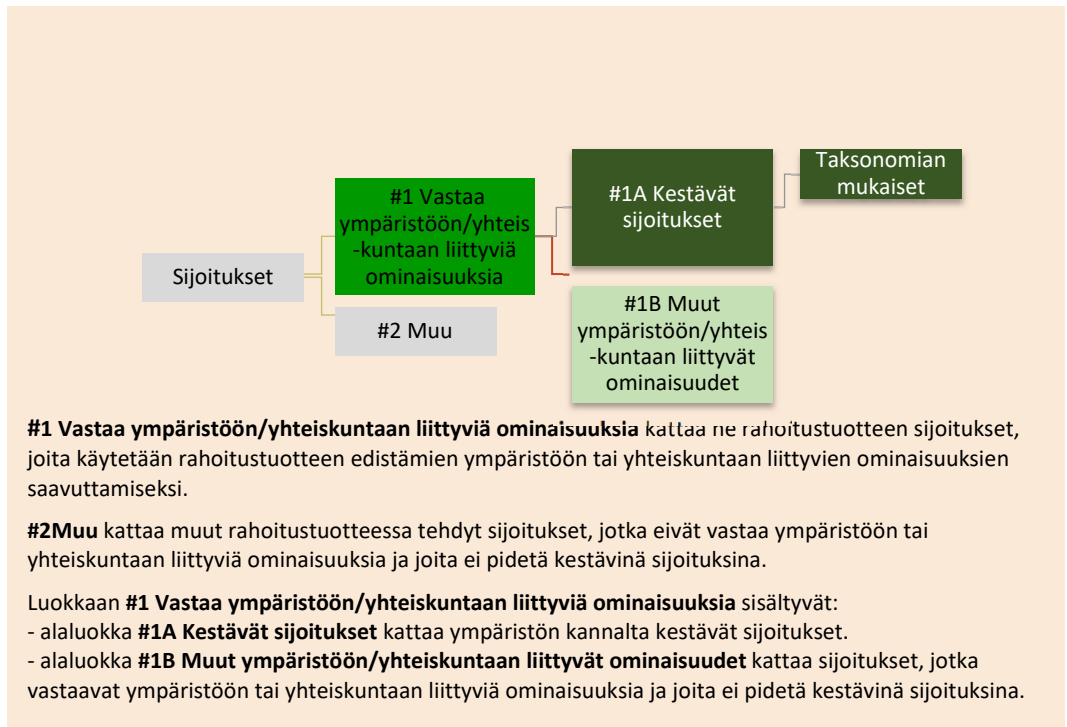
### ● Mikä on ollut varojen allokointi?

Vuonna 2025 34,5 % rahaston kiinteistösijoituksista luokiteltiin luokkaan "1B muut ympäristöön/yhteiskuntaan liittyvät ominaisuudet", jotka edistävät ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia, mutta eivät olleet kestäviä sijoituksia.

Vuonna 2025, 48,2 % rahaston kiinteistösijoituksista luokiteltiin "1 A Kestävät", joka pitää sisällensä ympäristöllisesti kestävä sijoitukset.

Vuonna 2025 loput 17,3 % sijoituksista sisältyvät "#2 Muut" -ryhmään, joka koostui käteisvaroista, suojaustarkoituksessa pidetyistä sijoituksista, hajautussijoituksista, sijoituksista hajautettuun salkkuun tai sijoituksista, joista ei ole riittävästi tietoa.

Varojen allokointi kuvaa tiettyihin omaisuuseriin tehtyjen sijoitusten osuutta.



### ● Millä talouden aloilla sijoituksia on tehty?

Rahasto sijoittaa kiinteistöihin, ja vuonna 2025 alasektorit olivat teollisuus/logistiikka, toimisto ja erikoisasuminen. Alasektoreiden osuus vuonna 2025 markkina-arvosta oli 44 % teollisuus/logistiikkakiinteistöjä, 33 % toimistokiinteistöjä ja 23 % erikoisasumiskiinteistöjä.

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 jätehuoltosäännöt.

Luokitusjärjestelmän mukaiset toiminnat 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.



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

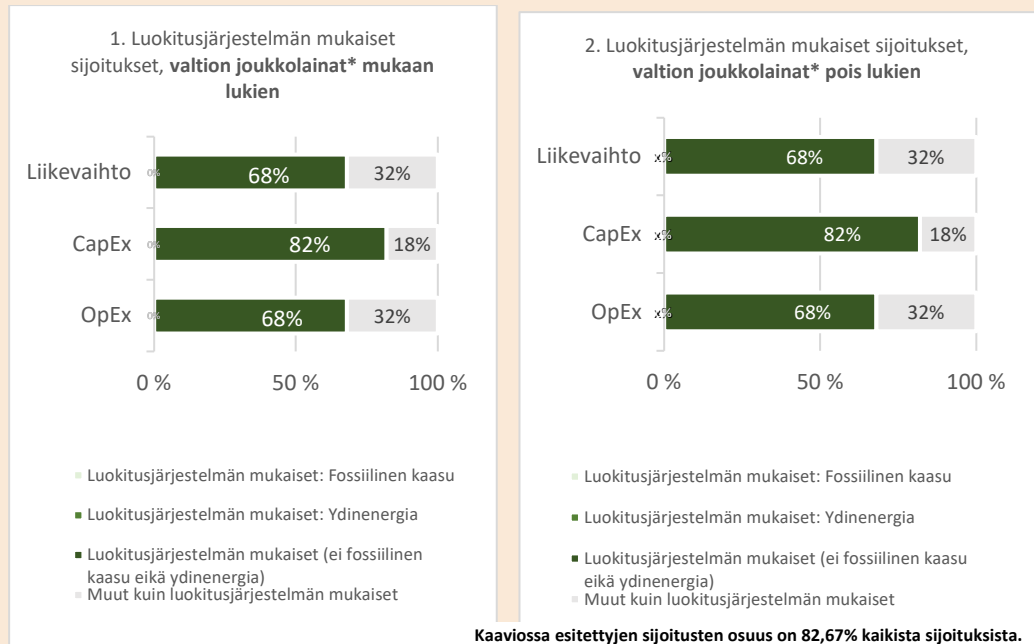
Vuonna 2025 kuusi kiinteistösijoitusta oli EU-taksonomian mukaisia. Nämä sijoitukset muodostivat 67,7 % rahaston liikevaihdosta, 81,6 % rahaston pääomamenoihin liittyvistä kuluista ja 67,8 % rahaston operatiivisista kuluista vuonna 2025.

### ● Onko rahoitustuotteessa sijoitettu EU:n luokitusjärjestelmän mukaisiin fossiiliseen kaasuun ja/tai ydinenergiaan liittyviin toimintoihin<sup>1</sup>?

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.

<sup>1</sup> Fossiiliseen kaasuun ja/tai ydinenergiaan liittyvät toiminnot ovat EU:n luokitusjärjestelmän mukaisia vain, jos ne edistävät ilmastonmuutoksen 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 kasvihuonepäästöjä 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.



## Mikä on ollut siirtymätoimintoihin ja mahdollistaviin toimintoihin tehtyjen sijoitusten osuus?

Vuonna 2025 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 vuonna 2025 verrattuna edelliseen vuoteen. Edellisellä vertailujaksolla 2024 EU-taksonomian mukaisia olivat 4,0 % rahaston liikevaihdesta (67,7 % vuonna 2025), 13,4 % rahaston pääomamenoihin liittyvistä kuluista (81,6 % vuonna 2025) ja 4,1 % rahaston operatiivisista kuluista (67,8 % vuonna 2025). Tämä johtuu fyysisten ilmatoriskiselvitysten valmistumisesta vuonna 2024 sekä sopeutumissuunnitelmien tarkentumiselle ja toteuttamiselle vuonna 2025. Tämä kasvatti niiden kohteiden lukumäärää, jotka edistivät merkittävästi ilmastonmuutokseen sopeutumista kuitenkin tekemättä merkittävää vahinkoa muille ympäristötavoitteille, kuten määritelty EU-taksonomiassa.



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

Vuonna 2025 rahaston kestävästä sijoituksesta 0 %:lla oli ympäristötavoite, joka ei ollut EU-taksonomian mukainen.



## Mikä on ollut yhteiskunnan kannalta kestävien sijoitusten osuus?

Kysymys ei koske rahastoa.



## Mitkä sijoitukset ovat sisällyneet 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, sekä omisti muutamia kestäviä sijoituksia.



## 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.

CapMan Real Estate:n nettonollatavoitteet on validoitu Science Based Targets iniciatiivin mukaisesti (SBTi) noudattamalla kiinteistöalan kriteeristöä (Buildings Criteria). Kiinteistöjen tavoitteet ovat

vähentää käytönaikaisia kasvihuonekaasupäästöjä 90,90 prosenttia neliometriä kohden vuoteen 2035 mennessä, vähentää rakennusvaiheen sitoutuneita kasvihuonekaasupäästöjä 96,59 prosenttia neliometriä kohden vuoteen 2040 mennessä sekä vähentää käytönaikaisia sitoutuneita kasvihuonekaasupäästöjä 99,80 prosenttia vuoteen 2040 mennessä - kaikki verrattuna vuoden 2021 vertailuvuoteen. Lisäksi CapMan-konserni 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. CapMan on aktiivinen omistaja ja edistää kiinteistöjensä siirtymää kohti uusiutuvaa energiaa ja energiatehokkuutta. Rahasto on luonut tiekartan pitkän aikavälin päästötavoitteiden saavuttamiseksi vuosiksi 2035 ja 2040, mukaan lukien energiatehokkuustoimenpiteet, vuokralaisten käyttäytymisen ohjaus ja uusiutuvaa tai fossiilivapaata sähköä ja kaukolämpöä koskevien alkuperätakuilla varustettujen tuotteiden hankinta, kun ne ovat saatavilla. Vuonna 2025 fossiilitonta tai uusiutuvaa sähköä ostettiin kaikkiin Suomessa ja Ruotsissa sijaitseviin kiinteistöihin ja osaan Tanskassa sijaitsevista kiinteistöistä, joissa CapMan on vastuussa sähkön ostamisesta.

Vuonna 2025 Rahasto käynnisti yhteistyön ulkopuolisen energiamanagerin kanssa parantaakseen kiinteistöjen energiatehokkuutta. Energiamanageri teki kattavat arvioinnit Rahaston valituista kohteista, ja niiden pohjalta käynnistettiin energiatehokkuustoimia, kuten rakennusautomaatiojärjestelmien säätöjä.

Kaikkiin hallinnoitaviin omaisuuseriin tarjottiin jätteiden lajitteluastiat.

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 2025 kaikkien liikekiinteistöjen vuokralaisille lähetettiin vuokralaistytyväisyyskysely Rahaston toimesta. Tulokset arvioitiin ja toimenpiteitä suunniteltiin vuokralaistytyväisyyden parantamiseksi tulevaisuudessa.

BREEAM In-Use kiinteistöjen ympäristösertifiointiprojekti saatiin päätökseen yhdessä kohteessa. Vuoden 2025 lopussa kaikilla yhdeksällä kiinteistöllä oli sertifiointi.

Rahasto osallistui neljättä kertaa GRESB Real Estate -arviointiin saadakseen vertailutietoja rahaston vastuullisuusjohtamisesta ja suorituskyvystä. Rahasto sai 5 tähteä (5:stä) GRESB Real Estate -arvioinnissa 2025. Rahasto saavutti 91 pistettä (100:sta), mikä oli 3 pistettä enemmän kuin edellisenä vuonna. GRESB:n keskimääräinen pistemäärä vuonna 2025 oli 79 pistettä.

Erilaisia kestävyyskoulutustilaisuuksia järjestettiin CapMan Real Estate henkilöstölle. Koulutusaiheita olivat muun muassa kiinteistöjen ympäristösertifiointien muutokset.

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.

### Vertailuarvoilla tarkoitetaan

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



- **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.*

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

*Markkinoilla ei ole määriteltyä rahastolle sopivaa vertailuindeksiä. Rahasto kuitenkin hyödyntää GRESB Real Estate Assessment -vastuullisuusarviointia saadakseen vertailutietoa vastuullisuusjohtamisesta ja rahaston suoriutumisesta. Rahasto sai 5 tähteä (5:stä) GRESB Real Estate Assessment 2025 -arviinnista.*

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

*Markkinoilla ei ole määriteltyä rahastolle sopivaa vertailuindeksiä.*