

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 4.50 % 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 2024 Rahasto edisti kaikkia tavoittelemiaan ympäristö- ja sosiaalisia ominaisuuksia. Rahasto edisti ympäristöominaisuuksia vuonna 2024 vaihtamalla valaistusta energiatehokkaampaan, ostamalla uusiutuvaa 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 2024 esimerkiksi toteuttamalla vuokrallaistyytäväsyykselyn ja laatimalla

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 kestäville taloudellisista toiminnoista. Kyseisessä asetuksessa ei vahvisteta luetteloa yhteiskunnan kannalta kestäville taloudellisista toiminnoista. Kestävät sijoitukset, joilla on ympäristötavoite, saattavat olla luokitusjärjestelmän mukaisia tai sitten eivät.



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

toimienpidesuunnitelman vuokraistytyvyyden parantamiseksi, lähettämällä jätteiden kierrätykseen liittyvän uutiskirjeen vuokralaisille ja hyödyntämällä kestävyysliitteitä vuokrasopimuksissa, jossa esimerkiksi vuokralainen sitoutuu noudattamaan syrjimättömyysperiaatteita ja hyviä käytäntöjä. Rahasto noudatti kaikkia CapManin politiikkoja.

Rahaston edistämät ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyvät ominaisuudet ("Vastuullisuus-tavoitteet")	Toimenpiteet 2024	Indikaattorit	Tulokset 2024
<i>Energiatehokkuuden parantaminen</i>	<i>Rahasto jatkoi työskentelyä erilaisten energiatehokkuustoimien parissa, kuten valaistuksen päivittämistä energiatehokkaampiin LED-valoihin.</i>	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Energian kokonaiskulutus (MWh)</i> • <i>Energiaintensiteetti (kWh/m²/v)</i> 	<p><i>Kaikki kohteet ja parkkihallin sisältävä absoluuttinen kokonaisenergiankulutus oli 10 637,9 MWh (10 527,4 MWh vuonna 2023). Kokonaisenergiankulutus kasvoi myydyistä kohteista huolimatta muutamissa kohteissa muun muassa sen takia, että toimistokohteiden käyttö lisääntyi.</i></p> <p><i>Vuonna 2024 myydytkin kohteet huomioiva energiantensiteetti oli 128,3 kWh/m²/v (110,7 kWh/m²/v vuonna 2023), kun taas vertailukelpoinen (Søllerødgade sekä Tonsbakken poislukien) energiantensiteetti oli 128,8 kWh/m²/v (120,6 kWh/m²/v vuonna 2023). Näin ollen <u>vertailukelpoinen energiatehokkuus huononi 7 % vuonna 2024 verrattuna vuoteen 2023.</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"> • <i>Kasvihuonekaasujen kokonaispäästöt (tCO₂e)</i> • <i>Kasvihuonekaasujen intensiteetti (kgCO₂e/m²/v)</i> • <i>Uusiutuvan tai fossiilivapaan energian osuus</i> 	<p><i>Kaikki kohteet ja parkkihallin sisältävät kokonaiskasvihuonekaasupäästöt olivat 515,2 tCO₂ (697,1 tCO₂ vuonna 2023), mikä on 26 % vähemmän kuin edellisenä vuonna. Vastaava kasvihuonekaasupäästöintensiteetti oli 6,2 kgCO₂/m²/v (7,3 kgCO₂/m²/v vuonna 2023). <u>Näin ollen</u></i></p>

			<p><u><i>kasvihuonekaasuintensiteetti väheni 16 % vuoteen 2023 verrattuna.</i></u></p> <p><i>Päästölaskelmat ovat tehty hyödyntäen markkinaperusteisia päästökertoimia. Jos markkinaperusteisia kertoimia ei ole ollut saatavilla, sijaintiperusteisia päästökertoimia on käytetty.</i></p> <p><i>Fossiilivapaan tai uusiutuvan energian raportointi julkaistaan CapManin sijoitusten vastuullisuusraportissa 2024.</i></p>
<i>Vesi-intensiteetin parantaminen (eli vähentäminen)</i>	<i>Automaattinen vedenkulutuksen mittaus- ja vesivuotojen tunnistusjärjestelmä SmartVatten on asennettu useimpiin Suomessa ja Ruotsissa sijaitseviin kiinteistöihin.</i>	<ul style="list-style-type: none"> <i>Veden kokonaiskulutus (m³)</i> <i>Vesi-intensiteetti (m³/m²/v)</i> 	<i>Nämä tiedot julkistetaan CapManin sijoitusten vastuullisuusraportissa 2024.</i>
<i>Jätteiden kierrätysasteen nostaminen ja jätehuollon parantaminen</i>	<i>Vuokralaisille on jaettu jätteiden lajitteluohjeet. Jätteiden lajittelumahdollisuus löytyy kaikista kohteista.</i>	<ul style="list-style-type: none"> <i>Syntyneen jätteen kokonaismäärä (t)</i> <i>Kierrätysaste (%)</i> 	<i>Nämä tiedot julkistetaan CapManin sijoitusten vastuullisuusraportissa 2024.</i>
<i>Vuokralaisten ympäristötietoisuuden parantaminen</i>	<i>Vuokralaisuutiskirjeitä lähetettiin vuokralaisille vuonna 2024 jätteiden kierrättämisestä.</i>	<ul style="list-style-type: none"> <i>Laadullinen kuvaus</i> 	<i>Lisääntynyt vuokralaisten tietoisuus jätteiden kierrättämisestä.</i>
<i>Ympäristösertifikaattien hakeminen</i>	<i>Rahasto käynnisti ja saattoi päätökseen merkittävän määrän kiinteistöjen ympäristösertifiointihankkeita Suomessa, Ruotsissa ja Tanskassa sijaitseville kiinteistöille.</i>	<ul style="list-style-type: none"> <i>Sertifioitujen rakennusten lukumäärä (% per bruttoneliö, % per kiinteistömäärä)</i> 	<i>Vuonna 2024 9 kiinteistöstä 8 on sertifioitu LEED-, BREEAM- tai DGNB-sertifikaattien mukaisesti. Tämä vastaa 92 prosenttia rahaston kiinteistöjen neliömetreistä (poislukien parkkihallit).</i>
<i>Vuotuisien vuokralaiskyselyiden teettäminen ja vuokralaisten yleisen tyytyväisyyden parantaminen</i>	<i>Rahasto lähetti vuokralaisten tyytyväisyyskyselyt kaikille vuokralaisille.</i>	<ul style="list-style-type: none"> <i>Net Promoter Score (NPS)</i> <i>Kokonaistyytyväisyys</i> 	<i>Vastaajien kokonaistyytyväisyystulos parantui 4,3/5,0 (3,8 vuonna 2023). Net Promoter Score (NPS) parani 50:een. (17 vuonna 2023). Vastaajamäärä kasvoi 8:sta (2023) 13:een (2024). Vuoden 2023 kysely sisälsi toimitilakiinteistöt ja vuoden 2024 kysely sisälsi sekä asuin- että liikekiinteistöt.</i>

Vuosittaisten ESG-kiinteistö-katselmusten tekeminen	ESG-kiinteistökatselmus suoritettiin kaikille kohteille.	<ul style="list-style-type: none"> 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 EU:n rakennusten energiatehokkuusdirektiivi sekä sitoutuneet päästöt.	<ul style="list-style-type: none"> Laadullinen kuvaus 	CapMan Real Estaten ("CMRE") työntekijöille järjestettiin useita erillisiä ESG-aiheista koulutusta. Kaikki CMRE:n työntekijät kutsuttiin osallistumaan.
Code of Conductin määrittely toimittajille ja sen allekirjoittamisen vaatiminen merkittäville toimittajilta.	CapManin toimittajien eettiset toimintaohjeet sisällytettiin toimittajien yhteistyösopimuksiin.	<ul style="list-style-type: none"> Laadullinen kuvaus 	Rahasto jatkoi toimittajien Code of Conductin käyttöä.
Kaikkien CapManin politiikkojen ja periaatteiden noudattaminen	Rahasto noudatti kaikkia CapManin politiikkoja ja periaatteita.	<ul style="list-style-type: none"> Laadullinen kuvaus 	Katso kuvaus sarakkeesta "Toimenpiteet 2024".

Taulukko 1. Rahaston edistämät ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyvät ominaisuudet ja tulokset vuonna 2024.

● 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 2024 taulukosta 1.

Rahaston kehitys kiinteistöjen pakollisten ja valinnaisten PAI-indikaattorien osalta vuonna 2024 oli seuraava:

PAI	Indikaattori	2024	2023 (vertailuvuosi)
Kiinteistösektorin pakolliset pääasiallisten haitallisten kestävyysvaikutusten indikaattorit	<u>Altistuminen fossiilisille polttoaineille kiinteistöomaisuuden kautta:</u> Osuus investoinneista kiinteistöihin, jotka liittyvät fossiilisten polttoaineiden talteenottoon, varastointiin, kuljetukseen tai valmistukseen	0 %	0 %

	<u>Altistuminen energiatehottomiin kiinteistöihin: Energiatehottomien kiinteistöjen osuus investoinneista</u>	55,6 %	70,7%
Valikoidut kiinteistösektorin valinnaiset pääasiallisten haitallisten kestävyysvaikutusten indikaattorit	<u>Kasvihuonekaasupäästöt:</u>		
	- Kiinteistöjen aiheuttamat suorat kasvihuonekaasupäästöt (Scope 1)	0 tCO2e	0 tCO2e
	- Kiinteistöjen aiheuttamat epäsuorat kasvihuonekaasupäästöt (Scope 2)	339 tCO2	416 tCO2
	- Kiinteistöjen aiheuttamat arvoketjun epäsuorat kasvihuonekaasupäästöt (Scope 3)	176 tCO2	281 tCO2
	- Kiinteistöjen aiheuttamat kasvihuonekaasupäästöt yhteensä	515 tCO2	697 tCO2
	<u>Energiankulutuksen intensiteetti: Omistetun kiinteistön energiankulutus, GWh neliometriä kohti</u>	0,00013	0,00011
	<u>Jätteiden tuotanto: Sellaisten kiinteistöjen osuus, joissa ei ole jätteiden lajittelua ja jotka eivät kuulu jätteiden hyödyntämis- tai kierrätyssovimusten piiriin</u>	0 %	0 %

Taulukko 2. Rahaston seuraamat PAI-indikaattorit.

...entä verrattuna edellisiin kausiin?

Rahaston kiinteistöjen pakollisten ja valinnaisten PAI-indikaattorien tulokset verrattuna edelliseen kauteen 2023 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 2024 Rahastolla oli yksi kestävä sijoitus hallinnassaan. Sijoitus edisti merkittävästi ilmastonmuutoksen hillintää aiheuttamatta kuitenkaan merkittävää vahinkoa muille ympäristötavoitteille, kuten määritelty EU-taksonomiassa. Kiinteistösijoituksella (Sintrupvej) on energiatehokkuustodistus B-luokalla, joka kuuluu kansalliseen 15%:n parhaimmiston ja kiinteistölle on tehty fyysinen ilmatorisiki- ja haavoittuvuusarviointi, mukaan lukien sopeutumissuunnitelma. Riskiarviointi on suoritettu noudattamalla EU-taksonomian kriteereitä.

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.

Miten kestävät sijoitukset, joita rahoitustuote on osittain tehnyt, eivät ole aiheuttaneet merkittävää haittaa yhdellekään ympäristön tai yhteiskunnan kannalta kestävälle 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 ilmatoriski- 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 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 osallistui SBTi Buildings -pilottitestiprojektiin vuodenvaihteessa 2023-2024, jossa testattiin kiinteistöalan nettonollatavoiteasetannan parhaita käytäntöjä. CapMan on aktiivinen omistaja ja edistää kiinteistöjensä siirtymää kohti uusiutuvaa energiaa ja energiatehokkuutta. Rahasto on luonut tiekartan lyhyen ja pitkän aikavälin päästötavoitteiden saavuttamiseksi vuosiksi 2032, 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 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 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, kohdepääliikköjen, 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 iniciativin 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. Kiinteistöalkku tavoittelee käytössä olevia operatiivisia nettonollapäästöjä vuoteen 2035 mennessä ja rakennusvaiheen sitoutuneita nettonollapäästöjä vuoteen 2040 mennessä. Lisäksi CapMan Real Estate osallistui SBTi Buildings -pilotitestiin vuoteen 2023-2024, jossa testattiin kiinteistöalan nettonollatavoiteasetannan parhaita käytäntöjä. CapMan on aktiivinen omistaja ja edistää kiinteistöjensä siirtymää kohti uusiutuvaa energiaa ja energiatehokkuutta. Rahasto on luonut tiekartan lyhyen ja pitkän aikavälin päästötavoitteiden saavuttamiseksi vuosiksi 2032, 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: 2024

Suurimmat sijoitukset	Alasektori	% Varoista	Maa
Stamholmen 70 PropCo ApS	Varasto/toimisto	14,31%	Tanska
Kiinteistö Oy Business Park Plaza Halo	Toimisto	12,47%	Suomi
Particentralen 8 AB	Asumisen erityiskiinteistöt	11,32%	Ruotsi
Kiinteistö Oy Quartetton Cello	Toimisto	11,13%	Suomi
Kryddepepparn HoldCo AB	Teollinen/logistiikka	9,24%	Ruotsi
CMNPI Sunrock HoldCo AB	Varasto/Toimisto	8,66%	Ruotsi
Koy Espoon Porarinkatu 1	Asumisen erityiskiinteistöt	7,10%	Suomi
CMNPI Sunrock HoldCo AB	Varasto/Toimisto	7,56%	Ruotsi
Kiinteistö Oy Helsingin Osmontie 38	Toimisto	6,37%	Suomi
CapMan Hotels II FCP-RAIF	Hotelli	4,53%	Suomi, Ruotsi
CMNPI Sintrupvej	Varasto/Toimisto	3,95%	Tanska

Mikä on ollut kestävyteen liittyvien sijoitusten osuus?



80,77 % hallinnoitavista varoista edistää taulukossa 1 kuvattuja ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia. Tämä ei sisällä tai huomioi sijoitusta CapMan Hotels II FCP-RAIF -rahastoon.

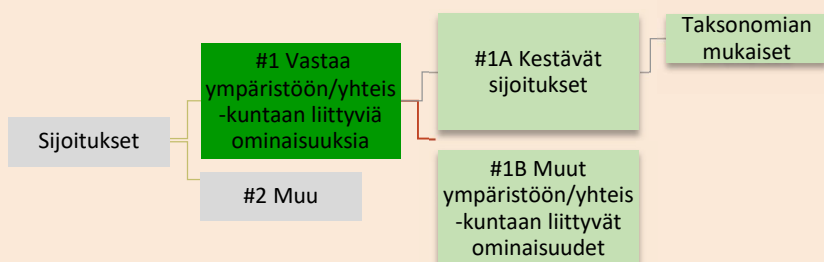
Ympäristöön liittyvät minimivaatimukset on määritelty CapManin sisäisissä politiikoissa, prosesseissa ja ohjeissa.

● Mikä on ollut varojen allokointi?

Vuonna 2024 76,8 % rahaston kiinteistösisijoituksista luokiteltiin luokkaan "1B muut ympäristöön/yhteiskuntaan liittyvät ominaisuudet", jotka edistävät ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia, mutta eivät olleet kestäviä sijoituksia.

Vuonna 2024, 4,0 % rahaston kiinteistösisijoituksista luokiteltiin "1 A Kestävät", joka pitää sisällensä ympäristöllisesti kestävä sijoitukset.

Vuonna 2024 loput 14,7 % 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 kestävä 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 2024 alasektorit olivat teollisuus/logistiikka, toimisto ja erikoisasuminen. Alasektoreiden osuus vuonna 2024 markkina-arvosta oli 41 % teollisuus/logistiikkakiinteistöjä, 37 % toimistokiinteistöjä ja 22 % erikoisasumiskiinteistöjä.

Varojen allokointi kuvaa tiettyihin omaisuuseriin tehtyjen sijoitusten osuutta.

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.



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

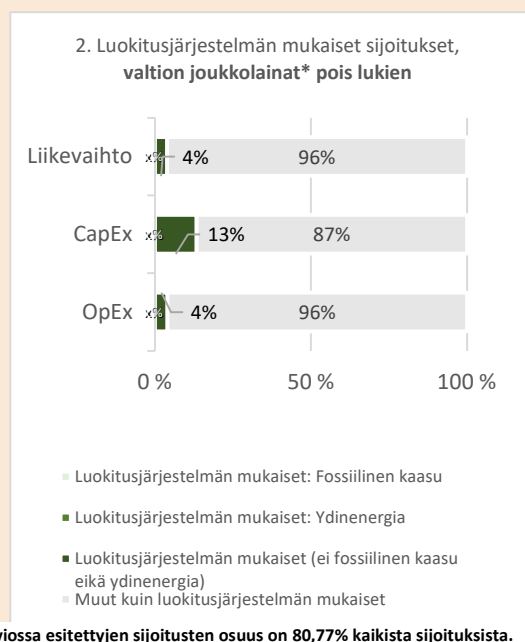
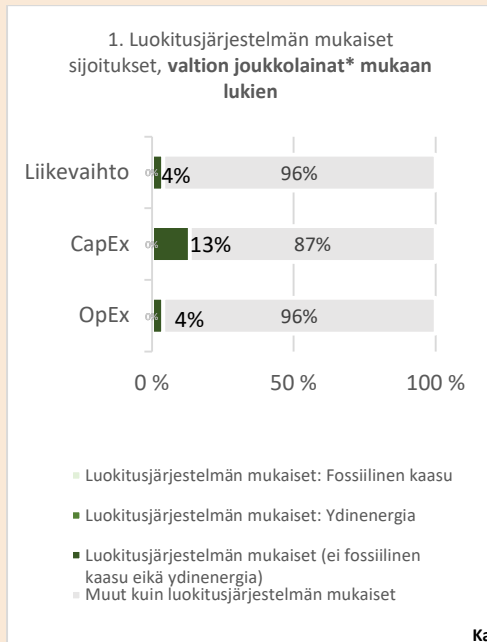
Vuonna 2024 yksi kiinteistöinvestointi (Sintrupvej) oli EU-taksonomian mukainen. Tämä investointi muodosti 4,0 % rahaston liikevaihdosta, 13,4 % rahaston pääomamenoihin liittyvistä kuluista ja 4,1 % rahaston operatiivisista kuluista vuonna 2024.

● 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.



Kaaviossa esitettyjen sijoitusten osuus on 80,77% kaikista sijoituksista.

*Näissä kaavioissa "valtion joukkolainat" koostuvat kaikista valtiotakuista.

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.

¹ 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 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.



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

Vuonna 2024 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, 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, ja jatkoi osallistumista myös vuonna 2024. CapMan on aktiivinen omistaja ja edistää kiinteistöjensä vihreää siirtymää ja energiatehokkuutta. Rahasto on asettanut kasvihuonekaasupäästöjen vähentämisen tiekartan 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 2024 fossiilitonta tai uusiutuvaa sähköä ostettiin suurimpaan osaan Suomessa ja Ruotsissa sijaitsevista kiinteistöistä ja osaan Tanskassa sijaitsevista kiinteistöistä.

Rahasto käynnisti ja toteutti erilaisia energiatehokkuustoimenpiteitä, kuten valaistuksen päivityksiä LED-valoihin ja muita päivityksiä. Raportointivuoden jälkeen Rahasto solmi yhteistyöstä ulkopuolisesta energiamanageroinnista, jotta energiatehokkuutta saadaan parannettua entisestään.

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 2024 kaikkien kohteiden vuokralaisille lähetettiin vuokralaistytyvääisyyskysely rahaston toimesta. Tulokset arvioitiin ja toimenpiteitä suunniteltiin vuokralaistytyvääisyyden parantamiseksi tulevaisuudessa.

BREEAM In-Use ja DGNB In-Use rakennusten ympäristösertifiointiprojektit käynnistettiin ja saatiin päätökseen useissa kohteissa. Vuoden 2024 lopussa kahdeksalla yhdeksästä kiinteistöistä oli sertifiointi.

Rahasto osallistui toistamiseen GRESB Real Estate -arviointiin saadakseen vertailutietoja rahaston vastuullisuusjohtamisesta ja suorituskyvystä. Rahasto sai 5 tähteä (5:stä) GRESB Real Estate -arvioinnissa 2024 ja sijoittui vertailuryhmänsä parhaaksi, mikä oli hieno parannus verrattuna vuoden 2023 4 tähden saavutukseen. Rahasto saavutti 88 pistettä (100:sta), mikä oli 5 pistettä enemmän kuin edellisenä vuonna. GRESB:n keskimääräinen pistemäärä vuonna 2024 oli 76 pistettä.

Erilaisia kestävyyskoulutustilaisuuksia järjestettiin CapMan Real Estate henkilöstölle. Koulutusaiheita olivat muun muassa rakentamisen aikaiset sitoutuneet päästöt, energiatehokkuus ja uusi energiatehokkuusdirektiivi.

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 vastuullisuusjohtamisesta ja rahaston suoriutumisesta. Rahasto sai 5 tähteä (5:stä) GRESB Real Estate Assessment 2024 -arvioinnista ja sijoittui verrokkiryhmänsä parhaaksi.

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

Markkinoilla ei ole määriteltyä rahastolle sopivaa vertailuindeksiä.