

SFDR-LIITE VUOSIKERTOMUKSEEN

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 annettaville tiedoille.

Rahoitustuotteen nimi: Titanium Asunto

ISIN-koodi: FI4000210257

Viitekausi: 2024

Ympäristöön ja/tai yhteiskuntaan liittyvät ominaisuudet

Oliko tällä rahoitustuotteella kestävä sijoitustavoite?	
☐ ●●● Kyllä	☒ ●●● Ei
☐ Siinä tehtiin kestäviä sijoituksia, joilla on ympäristötavoite: ____%	☐ Sillä on edistetty ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia ja, vaikka sen tavoitteena ei ole ollut kestävien sijoitusten tekeminen, siinä tehdyistä sijoituksista ____% oli kestäviä sijoituksia,
☐ EU:n luokitusjärjestelmän mukaisesti ympäristön kannalta kestävinä pidettyihin taloudellisiin toimintoihin	☐ joilla on ympäristötavoite, taloudellisiin toimintoihin, joita pidetään EU:n luokitusjärjestelmän mukaisesti ympäristön kannalta kestävinä
☐ taloudellisiin toimintoihin, joita ei pidetä EU:n luokitusjärjestelmän mukaisesti ympäristön kannalta kestävinä	☐ joilla on ympäristötavoite, taloudellisiin toimintoihin, joita ei pidetä EU:n luokitusjärjestelmän mukaisesti ympäristön kannalta kestävinä
☐ Siinä tehtiin kestäviä sijoituksia, joilla on yhteiskunnallinen tavoite: ____%	☐ joilla on yhteiskunnallinen tavoite
	☒ Rahoitustuotteella on edistetty ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia, mutta siinä ei ole tehty kestäviä sijoituksia

Missä määrin tämän rahoitustuotteen edistämät ympäristöön ja /tai yhteiskuntaan liittyvät ominaisuudet ovat toteutuneet?

Erikoissijoitusrahasto Titanium Asunto on osana sijoitustoimintaansa edistänyt ympäristöön ja erityisesti yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia integroimalla ympäristöön, yhteiskuntaan ja hyvään hallintotapaan liittyvät tekijät sijoitusanalyysiin, sekä noudattamalla Titanium Rahastoyhtiön vastuullisen sijoittamisen periaatteita. Rahastolla ei ole ESG ominaisuuksien saavuttamiseksi nimettyä vertailuarvoa.

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

kestävyy.luokitusjärjestelmä on asetuksessa (EU) 2020/852 säädetty luokitusjärjestelmä, jossa vahvistetaan luettelo **ympäristön kannalta kestäväistä taloudellisista toiminnoista**. Kyseisessä asetuksessa ei vahvisteta luetteloa yhteiskunnan kannalta kestäväistä taloudellisista toiminnoista. Kestävät sijoitukset, joilla on ympäristötavoite, saattavat olla luokitusjärjestelmän mukaisia tai sitten eivät.



Rahasto on edistänyt yhteiskunnallisia ominaisuuksia sijoittamalla kotimaisiin vuokra-asuntoihin, asuntokiinteistöihin ja palveluasuntoihin, jotka hankitaan pääasiassa isoista kaupungeista ja kasvukeskuksista huomioiden pula kohtuuhintaisista vuokra-asunnoista sekä jatkuvasti kasvava tarve palveluasunnoista. Lisäksi rahasto on pyrkinyt edistämään yhteiskunnallisia ominaisuuksia huolehtimalla kiinteistökohteiden vuokralaisten tyytyväisyyteen.

Ympäristöön liittyviä ominaisuuksia Rahasto on edistänyt huomioimalla uusien sijoituskohteiden osalta kiinteistön lämmitysmuodon. Rahasto on pyrkinyt uusissa sijoituksissa suosimaan ympäristön kannalta kestävämpiä lämmitysmuotoja ja poissulkenut sijoitukset, joiden lämmitysmuotona on öljy. Lisäksi Rahasto on seurannut olemassa olevien kiinteistösijoituskohteiden lämmitysmuodon tuottajien omia tavoitteita kestävyden ja uusiutuvan tai päästöttömän energian suhteen ja pyrkinyt mahdollisuuksien mukaan edistämään niiden käyttöönottoa.

Ympäristöominaisuuksien osalta Rahasto on myös ottanut tavoitteekseen seurata vuokralaisten käyttämiä sähköntuotantomuotoja ja positiivisen vuoropuhelun kautta kannustanut vuokralaisia valitsemaan uusiutuvia tai päästöttömiä energianlähteitä. Rahasto on lisäksi kiinnittänyt huomiota siihen, että valitut kohteet ovat uusia, uudehkoja, vastikään modernisoituja, rakennettavia tai saneerauksen kohteena olevia kohteita pitkäaikaista omistusta varten. Kohteita ylläpidetään, kehitetään ja niiden arvon säilymisestä huolehditaan pitkäjänteisesti.

Rahaston sijoitustoiminnassa perusedellytyksenä on, että sijoitusten kohdeyhtiöt noudattavat hyviä hallintotapoja. Rahasto on varmistunut tästä suorittamalla due diligence -tarkastuksia mahdollisiin sijoituskohteisiin. Due diligence koskee kiinteistökohteita, urakoitsijoita ja soveltuvien osien vuokralaisia. Sijoituskohteen osalta on arvioitu muun muassa kiinteistöä (tonttia), rakennusta ja kiinteistöyhtiötä. Selvityksissä on tutkittu muun muassa omistusoikeuteen liittyviä asioita, kohteiden kuntoa, turvallisuutta sekä mahdollisuuksien mukaan energiatehokkuutta ja maaperää.

Rahastolla ei ole virallista vertailuindeksiä tai vertailuarvoa rahaston kestävyteen liittyvien ominaisuuksien toteutumisen seuraamiseksi.

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

Miten kestävyysindikaattorit ovat suoriutuneet?

- **Käytetyt lämmitysmuodot**
Kiinteistökohteiden energiankulutuksesta selvitettiin käytetyt lämmitysmuodot. Kohteissa käytettiin kaukolämpöä 100 %.
- **Uusiutuvan tai päästöttömän energian osuus kiinteistön energiankulutuksesta**
Käytettyjen lämmitysmuotojen ohella laskettiin uusiutuvan tai päästöttömän energian osuus kiinteistöjen energiankulutuksesta: 68 %.
- **Vuokralaisten tyytyväisyys**
Vuokralaisten tyytyväisyyttä tutkittiin teettämällä asiakastyytyväisyyskysely. Yleisarvosana Titanium Asunnolle vuokranantajana 7,4/10.

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 EU:n kriteerejä.

"Ei merkittävää haittaa" -periaatetta sovelletaan vain niihin rahoitustuotteeseen sisältyviin sijoituksiin, joissa otetaan huomioon ympäristön kannalta kestäviä taloudellisia toimintoja koskevat EU:n kriteerit. Tämän rahoitustuotteen jäljelle jäävään osaan sisältyvien sijoitusten osalta ei oteta huomioon ympäristön kannalta kestäviä taloudellisia toimintoja koskevia EU kriteerejä.

Muut kestävät sijoitukset eivät myöskään saa vahingoittaa merkittävästi ympäristö tai yhteiskunnallisia tavoitteita.



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.



Luettelo sisältää sijoitukset, jotka muodostavat **suurimman osuuden rahoitustuotteen sijoituksista** viitekaudella, joka on: 1.1.2024-31.12.2024.

Miten tässä rahoitustuotteessa on otettu huomioon pääasialliset haitalliset vaikutukset kestävyystekijöihin?

Rahasto ei toistaiseksi muodollisesti seuraa EU:n luettelemia PAI-indikaattoreita.

Mitkä ovat olleet tämän rahoitustuotteen merkittävimmät sijoitukset?

Suurimmat sijoitukset	Ala	%:ia varoista	Maa
As Oy Lahden Timonkadun Helmi	Asunto	14 %	Suomi
As Oy Joensuun Martta	Asunto	12 %	Suomi
As Oy Alppilan Ruusu	Asunto	11 %	Suomi
As Oy Kuopion Rantapuistonkatu 1	Asunto	9 %	Suomi
As Oy Turun Kuninkaanlaakson A-talo	Asunto	8 %	Suomi
As Oy Espoon Lasimies	Asunto	7 %	Suomi
As Oy Keravan Whiterock	Asunto	7 %	Suomi
KOy Rovaniemen Hangaspisto 4	Asunto	7 %	Suomi
As Oy Pellaksen Kruunu	Asunto	5 %	Suomi
As Oy Tampereen Hauenkaari	Asunto	4 %	Suomi
As Oy Kuopion Ulappa	Asunto	4 %	Suomi
As Oy Järvenpään Vakkanen	Asunto	3 %	Suomi
As Oy Järvenpään Torni	Asunto	3 %	Suomi
Koy Lappeenrannan Taipalsaarentienportti	Asunto	3 %	Suomi
As Oy Tampereen Kaipaisenhelmi	Asunto	3 %	Suomi

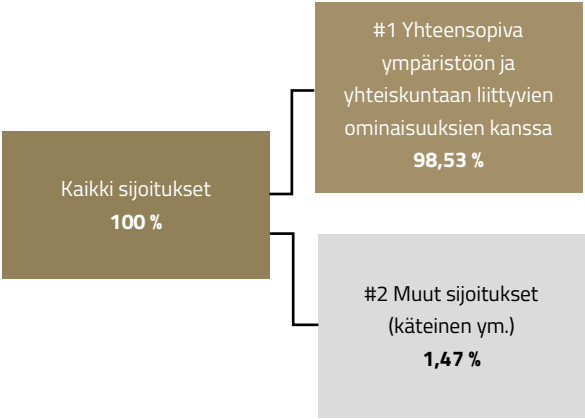


Varojen allokointi kuvaa
tiettyihin omaisuuseriin
tehtyjen sijoitusten osuutta.

Mikä on ollut kestäväyyteen liittyvien sijoitusten osuus?

Mikä on ollut varojen allokointi?

Rahaston sijoituksista 98,53 prosenttia vastasi rahaston ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia. Rahasto ei ole sitoutunut tekemään kestäviä sijoituksia. Luokan Muu sijoitukset, 1,47 prosenttia, olivat suurimmaksi osaksi käteistä ja muita rahavaroja.

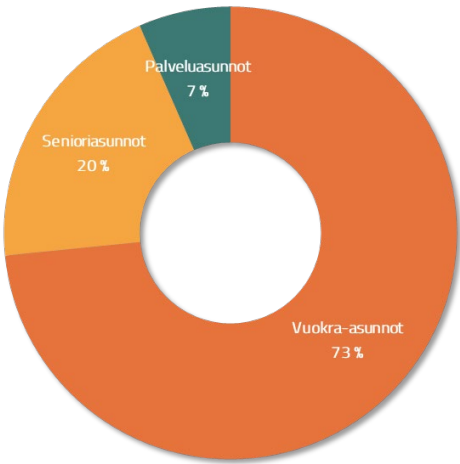


#1 Vastaa ympäristöön/yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia ja kattaa ne rahoitustuotteessa tehdyt sijoitukset, joita käytetään rahoitustuotteen edistämien ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyvien ominaisuuksien toteutumiseksi.

#2 Muu kattaa muut rahoitustuotteessa tehdyt sijoitukset, jotka eivät vastaa ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia ja joita ei pidetä kestävinä sijoituksina.

Millä talouden aloilla sijoituksia on tehty?

Erikoissijoitusrahasto Titanium Asunto sijoittaa kotimaisiin asuntoihin. Sijoituskohteita voivat olla esimerkiksi vuokra-asunnot, palvelu- ja senioriasunnot sekä niin sanottujen hoivahybridikohteiden osana olevien hoivapalvelutarjoajan pitkillä vuokrasopimuksilla vuokratut palveluasunnot. Asuinkiinteistöjen käyttötarkoituskajakauma markkina-arvon mukaan oli 31.12.2024 seuraava: vuokra-asunnot 73 %, senioriasunnot 20 % ja palveluasunnot 7 %.





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

Rahasto edistää ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia, mutta ei ole sitoutunut tekemään EU-taksonomian mukaisia kestäviä sijoituksia.

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

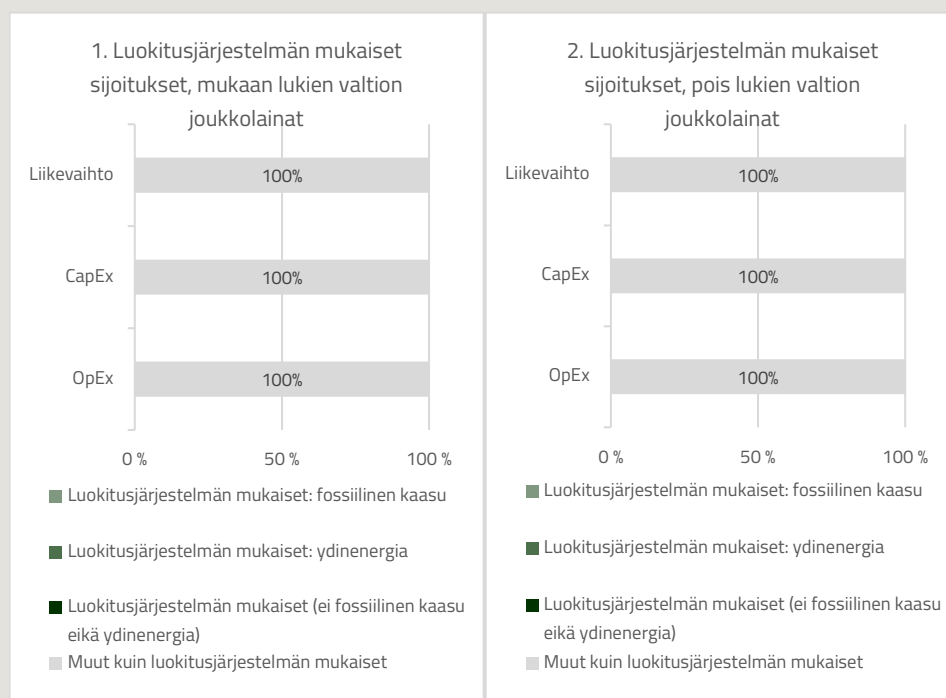
☐ Kyllä:

☐ Fossiiliseen kaasuun

☐ Ydinenergiaan

☒ Ei

Seuraavassa kaaviossa esitetään vihreällä EU:n luokitusjärjestelmän mukaisten sijoitusten vähimmäisprosenttiosuus. Koska ei ole olemassa asianmukaista menetelmää, jolla voitaisiin määrittää valtion joukkolainojen* yhdenmukaisuus luokitusjärjestelmän kanssa, ensimmäisessä kaaviossa yhdenmukaisuus luokitusjärjestelmän kanssa esitetään kaikista rahoitustuotteen sijoituksista, valtion lainat mukaan lukien, kun taas toisessa kaaviossa yhdenmukaisuus esitetään rahoitustuotteen sijoituksista ilman valtion joukkolainoja.



*Näissä kaavioissa "valtion joukkolainat" koostuvat kaikista valtiovarastoista.

Luokitusjärjestelmän mukaiset toiminnot ilmaistaan osuutena seuraavista:

- liikevaihto**, joka vastaa sijoituskohteena olevien yritysten vihreistä toiminnoista saatavien tulojen osuutta
- pääomamenot** (CapEx), jotka osoittavat sijoituskohteina olevien yritysten tekemät vihreät sijoitukset, joiden tavoitteena on esimerkiksi vihreään talouteen siirtyminen.
- toimintamenot**, mikä heijastaa sijoituskohdeyrityksen vihreää operatiivista toimintaa.

EU:n luokitusjärjestelmän noudattamiseksi **fossiilista kaasua** koskeviin kriteereihin sisältyy päästörajoituksia ja siirtyminen täysin uusiutuvaan energiaan tai vähähiilisiin polttoaineisiin vuoden 2035 loppuun mennessä. **Ydinenergian** osalta kriteereihin sisältyy kattavat turvallisuutta ja ydinjätehuoltoa koskevat säännöt.

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 luottoluokitusjärjestelmän 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 kasvihuonekaasupäästö-tasot vastaavat parasta suorituskäytännöä.

Mikä on ollut siirtymätoimintoihin ja mahdollistaviin toimintoihin tehtävien sijoitusten osuus?

Siirtymätoimintojen ja mahdollistavien toimintojen investointien osuudelle ei ole asetettu vähimmäismäärää, rahasto ei ole sitoutunut tekemään taksonomianmukaisia sijoituksia.



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

Rahasto on sisältänyt viitekauden aikana käteisosuuksia tai vähäisiä määriä muita vastaavia omaisuuseriä, joiden kohdalla kestävyysominaisuuksia tai minimikestävyysseikkoja ei ole tarkoituksenmukaista seurata.



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

Rahasto on edistänyt yhteiskunnallista kehitystä Suomessa sijoittamalla paikallisiin asuinkiinteistöihin ja huolehtinut vuokralaisten turvallisuudesta ja tyytyväisyydestä. Ympäristöön liittyen rahasto on seurannut energiankulutusta sekä lämmitysmuotoja, ja pyrkinyt suosimaan uusiutuvia tai päästöttömiä energialähteitä. Lisäksi kohteet ovat pääosin uusia tai modernisoituja ja niitä ylläpidetään pitkäjänteisesti.