

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 Baltia Kiinteistö

ISIN-koodi: FI4000496591

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 Baltia Kiinteistö on osana sijoitustoimintaansa edistänyt ympäristöön ja 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 kestävyysluokitusjärjestelmä on asetuksessa (EU) 2020/852 säädetty luokitusjärjestelmä, jossa vahvistetaan luettelo **ympäristön kannalta kestävimistä taloudellisista toiminnoista**. Kyseisessä asetuksessa ei vahvisteta luetteloa yhteiskunnan kannalta kestävimistä taloudellisista toiminnoista. Kestävät sijoitukset, joilla on ympäristötavoite, saattavat olla luokitusjärjestelmän mukaisia tai sitten eivät.



Rahasto on edistänyt yhteiskunnallisia ominaisuuksia tukien Baltian maiden yhteiskunnallista kehitystä sijoittamalla Virossa, Latviassa ja Liettuassa sijaitseviin kiinteistöihin. Lisäksi rahasto on pyrkinyt edistämään yhteiskunnallisia ominaisuuksia huolehtimalla kiinteistökohteiden vuokralaisten turvallisuudesta ja tyytyväisyydestä.

Ympäristöön liittyviä ominaisuuksia Rahasto on edistänyt seuraamalla kulutustietoja (esimerkiksi sähkö, vesi ja lämmitys) itse hallinnoimiensa kohteiden osalta. Rahasto on seurannut kiinteistökohteiden käyttämiä sähköntuotantomuotoja (niin itse valittuja kuin vuokralaisten valitsemia) ja vaikuttanut kiinteistön sähköntuotantomuodon valintaan siten, että siinä on suosittu 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 kestäväyyteen liittyvien ominaisuuksien toteutumisen seuraamiseksi.

Miten kestävyysindikaattorit ovat suoriutuneet?

- **Itse hallinnoitujen kiinteistökohteiden kulutustiedot**
Kulutustiedot kerättiin kiinteistökohteista koko vuodelta.
- **Uusiutuvan ja päästöttömän energian osuus kiinteistön energiankulutuksesta**
Kulutustietojen keräämisen ohella laskettiin uusiutuvan tai päästöttömän energian osuus kiinteistöjen energiankulutuksesta: 46 %.
- **Vuokralaisten tyytyväisyys**
Vuokralaisten tyytyväisyyttä tutkittiin teettämällä riippumattomalla kolmannella osapuolella asiakastyytyväisyyskysely. Yleisarvosana Titanium Baltia Kiinteistölle vuokranantajana 3,4/4.
- **Kohteiden tekninen turvallisuus**
Kohteiden tekninen turvallisuus selvitettiin vuositarkastuksissa. Kohteita ylläpidetään ja tarvittaessa korjataan vuositarkastuksissa ilmenneiden löydösten perusteella.

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

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 ympäristöä 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.

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	%:a rahaston arvosta	Maa
Ozols	Liiketila	26 %	Latvia
Wendre	Logistiikka ja tuotanto	21 %	Viro
DG Avia	Toimisto	17 %	Liettua
Delta Turtas UAB	Liiketila	8 %	Liettua
Viimsi Market	Liiketila	8 %	Viro
Saku Metalli Allhanketehas	Logistiikka ja tuotanto	6 %	Viro
Tala 2	Liiketila	4 %	Viro
Vesilennuki 16, 18 ja 20	Asunto	3 %	Viro
Daugavpils Project 1 SIA	Liiketila	3 %	Latvia
Allveelaeva 4	Asunto	2 %	Viro



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



Varojen allokointi kuvaa tiettyihin omaisuuseriin tehtyjen sijoitusten osuutta.

Mikä on ollut kestäväyyteen liittyvien sijoitusten osuus?

Mikä on ollut varojen allokointi?

Rahaston sijoituksista 96 prosenttia vastasi rahaston ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia. Rahasto ei ole sitoutunut tekemään kestäviä sijoituksia.

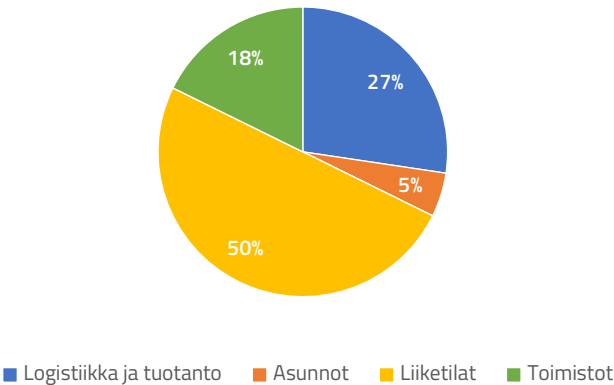


#1 Vastaa ympäristöön/yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia ja kattaa ne rahoitustuotteessa tehdyt sijoitukset, joita käytetään rahoitustuotteen edistämien ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyvien ominaisuuksien toteutumiseksi.

#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 Baltia Kiinteistö sijoittaa Virossa, Latviassa ja Liettuassa sijaitseviin kiinteistöihin. Sijoituskohteita voivat olla esimerkiksi asuin-, liike-, toimisto-, logistiikka-, hotelli-, teollisuus- ja yhteiskuntakiinteistöt. Tällä hetkellä rahasto omistaa liike-, logistiikka-, tuotanto-, toimisto- ja asuinkiinteistöjä. Kiinteistöjen toimintajakauma markkina-arvon mukaan oli 31.12.2024 seuraava: liiketilat 50 %, logistiikka ja tuotanto 27 %, toimistot 18 % ja asunnot 5 %.





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.

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?

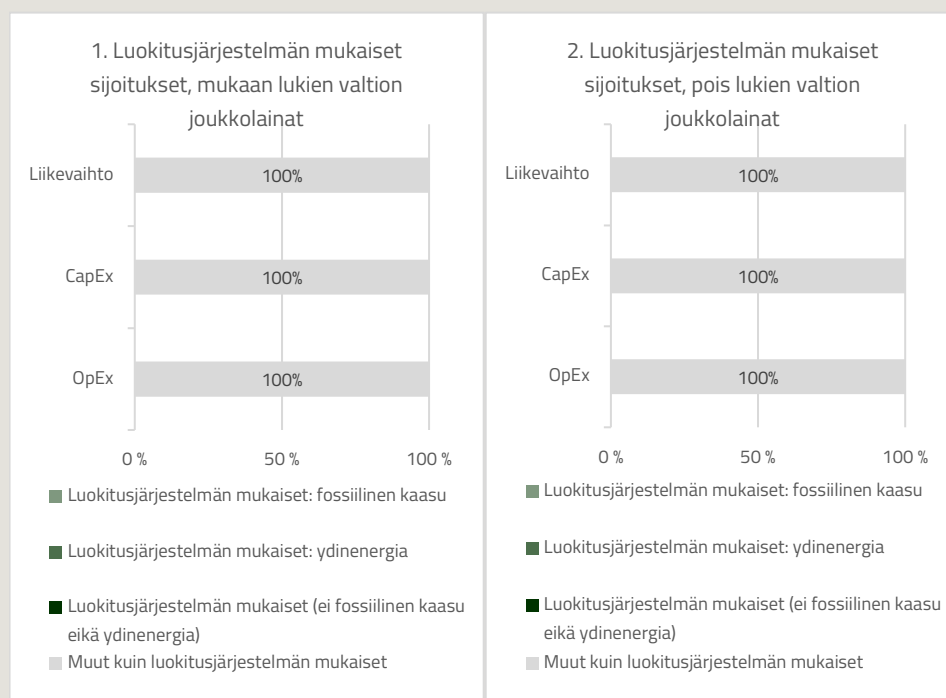
☐ Kyllä:

☐ 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.

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 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 suorituskkyä.

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 Baltian maissa sijoittamalla paikallisiin kiinteistöihin ja huolehtimalla vuokralaisten turvallisuudesta ja tyytyväisyydestä. Ympäristöön liittyen rahasto on seurannut energiankulutusta ja pyrkinyt suosimaan uusiutuvia tai päästöttömiä energialähteitä kohteissa. Lisäksi kohteet ovat pääosin uusia tai modernisoituja ja niitä ylläpidetään pitkäjänteisesti.