

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 määräajoin annettaville tiedoille.

Rahoitustuotteen nimi: Titanium Hoivakiinteistö

ISIN-koodi: FI4000063979

Viitekausi: 2024

Ympäristöön ja/tai yhteiskuntaan liittyvät ominaisuudet

Oliko tällä rahoitustuotteella kestävä sijoitustavoite?	
<input type="checkbox"/> ●●● Kyllä	<input checked="" type="checkbox"/> ●●● Ei
<input type="checkbox"/> Siinä tehtiin kestäviä sijoituksia, joilla on ympäristötavoite: ___%	<input type="checkbox"/> Sillä on edistetty ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia ja, vaikka sen tavoitteena ei ole ollut kestävien sijoitusten tekeminen, siinä tehdyistä sijoituksista ___% oli kestäviä sijoituksia,
<input type="checkbox"/> EU:n luokitusjärjestelmän mukaisesti ympäristön kannalta kestävinä pidettyihin taloudellisiin toimintoihin	<input type="checkbox"/> joilla on ympäristötavoite, taloudellisiin toimintoihin, joita pidetään EU:n luokitusjärjestelmän mukaisesti ympäristön kannalta kestävinä
<input type="checkbox"/> taloudellisiin toimintoihin, joita ei pidetä EU:n luokitusjärjestelmän mukaisesti ympäristön kannalta kestävinä	<input type="checkbox"/> joilla on ympäristötavoite, taloudellisiin toimintoihin, joita ei pidetä EU:n luokitusjärjestelmän mukaisesti ympäristön kannalta kestävinä
<input type="checkbox"/> Siinä tehtiin kestäviä sijoituksia, joilla on yhteiskunnallinen tavoite: ___%	<input type="checkbox"/> joilla on yhteiskunnallinen tavoite <input checked="" type="checkbox"/> 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 Hoivakiinteistö 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.

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



Rahasto on edistänyt yhteiskunnallisia ominaisuuksia sijoittamalla pääasiassa yhteiskunnallisesti tärkeisiin hoiva- ja hyvinvointikiinteistöihin. Näiden kiinteistökohteiden käyttötarkoituksena on lähtökohtaisesti erilaiset hoiva- ja hyvinvointipalvelut, kuten vanhusten hoivakodit, vammaisten palvelutalot, terveysasemat, lääkäriasemat, sairaalat, päiväkodit, sosiaali- ja nuorisotoimeen liittyvät kiinteistöt, mielenterveyskuntoutukseen tarkoitetut kiinteistöt, lastensuojelukiinteistöt ja lastenkodit, kuntoutustoimintaan tarkoitetut kiinteistöt, seniori- ja palveluasuminen sekä tuettu ja tavallinen asuminen, koulu- ja opetustoimintaan sekä muuhun yhteiskunnalliseen toimintaan tarkoitetut kiinteistöt ja kaikkia edellä mainittuja käyttötarkoituksia tukeva toiminta. Lisäksi rahasto on pyrkinyt edistämään yhteiskunnallisia ominaisuuksia huolehtimalla kiinteistökohteiden vuokralaisten turvallisuudesta ja tyytyväisyydestä.

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 kiinteistösjoiituskohteiden lämmitysmuodon tuottajien omia tavoitteita kestävyiden ja uusiutuvan tai päästöttömän energian suhteen ja pyrkinyt mahdollisuuksien mukaan edistämään niiden käyttöönottoa.

Ympäristöominaisuuksien osalta Rahasto on pyrkinyt seuraamaan vuokralaisten käyttämiä sähköntuotantomuotoja. Valitut sijoituskohteet ovat olleet uusia, uudehkoja, vastikään modernisoituja, rakennettavia tai saneerauksen kohteena olevia kohteita pitkäaikaista omistusta varten. Kohteita ylläpidetään, kehitetään ja niiden arvon säilymisestä huolehditaan yhteistyössä vuokralaisen kanssa

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 soveltuvin osin 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.

Miten kestävyysindikaattorit ovat suoriutuneet?

- **Käytetyt lämmitysmuodot**
Kiinteistökohteiden energiankulutuksesta selvitettiin käytetyt lämmitysmuodot. Kohteissa käytettiin kaukolämpöä 72 %, maalämpöä 23 % ja muita lämmitystapoja 5 %.
- **Uusiutuvan tai päästöttömän energian osuus kiinteistön energiankulutuksesta**
Käytettyjen lämmitysmuotojen ohella laskettiin uusiutuvan tai päästöttömän energian osuus kiinteistöjen energiankulutuksesta: 79 %.
- **Vuokralaisten tyytyväisyys**
Vuokralaisten tyytyväisyyttä tutkittiin teettämällä riippumattomalla kolmannella osapuolella asiakastyytyväisyyskysely. Yleisarvosana Titanium Hoivakiinteistölle vuokranantajana 3,6/4.
- **Kohteiden tekninen turvallisuus**
Kohteiden tekninen turvallisuus selvitettiin vuositarkastuksissa. Kohteita ylläpidetään ja tarvittaessa korjataan vuositarkastuksissa ilmenneiden löydösten perusteella.

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.



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
KOy Kupittaaan Kolmio	Lääkärikeskus-sairaala	3 %	Suomi
KOy Turun Aninkaistenkatu 13	Lääkärikeskus-sairaala	2 %	Suomi
KOy Porin Kuninkaanhaanpiha	Hoivakoti	2 %	Suomi
KOy Savonlinnan Pihlajavedentie 6	Hoivakoti	2 %	Suomi
KOy Imatran Volttikuja 2	Hoivakoti	2 %	Suomi
KOy Oulun Sienitie 8	Hoivakoti	2 %	Suomi
KOy Mikkelin Mannerheimintie 36	Hoivakoti	2 %	Suomi
KOy Saarijärven Mittarinpolku 3-5	Hoivakoti	2 %	Suomi
KOy Raison Ihalantie 5	Hoivakoti	1 %	Suomi
KOy Helsingin Reppukuja 1	Hoivakoti	1 %	Suomi
KOy Rauman Metsotie 5	Hoivakoti	1 %	Suomi
Kesk. Kiinteistö Oy Rovaniemen Lampelankulma	Lääkärikeskus-sairaala	1 %	Suomi
KOy Vieremän Malilantie 26	Hoivakoti	1 %	Suomi
KOy Lappeenrannan Taipalsaarentienportti	Hoivakoti	1 %	Suomi
KOy Ylöjärven Tornitie 3	Hoivakoti	1 %	Suomi

Pääasiallisilla haitallisilla vaikutuksilla tarkoitetaan sijoituspäätösten merkittävimpiä kielteisiä

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

korruption ja lahjonnan torjuntaan liittyviä asioita.

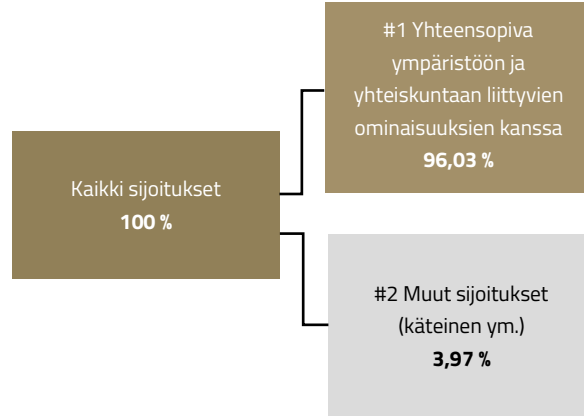




Mikä on ollut kestävyteen liittyvien sijoitusten osuus?

Mikä on ollut varojen allokointi?

Rahaston sijoituksista 96,03 prosenttia vastasi rahaston ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia. Rahasto ei ole sitoutunut tekemään kestäviä sijoituksia. Luokan Muu sijoitukset, 3,97 prosenttia, olivat suurimmaksi osaksi käteistä ja muita rahavaroja.

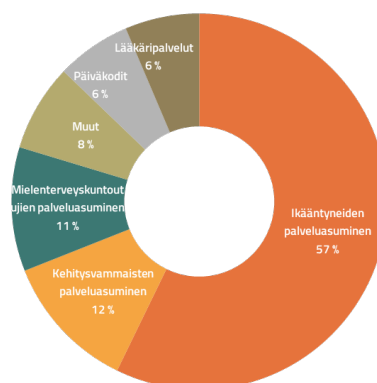


#1 Vastaa ympäristöön/yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia ja kattaa ne rahoitustuotteessa tehdyt sijoitukset, joita käytetään rahoitustuotteen edistämien ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyvien ominaisuuksien toteutumiseksi.

#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 Hoivakiinteistö sijoittaa kotimaisiin hoiva- ja hyvinvointikiinteistöihin. Sijoituskohteita ovat esimerkiksi vanhusten hoivakodit, erityisryhmien palvelutalot, terveysasemat, lääkäriasemat, päiväkodit, seniorikodit sekä sosiaali- ja nuorisotoimeen liittyvät kiinteistöt ja opetustoimeen sekä yhteiskunnallisiin toimintoihin liittyvät kiinteistöt sekä liikunta- ja muut hyvinvointikiinteistöt. Kiinteistöjen toimintajakauma markkina-arvon mukaan oli 31.12.2024 seuraava: ikääntyneiden palveluasuminen 57 %, mielenterveyskuntoutujien palveluasuminen 11 %, kehitysvammaisten palveluasuminen 12 %, lääkäripalvelut 9 %, päiväkodit 6 % ja muut kohteet 8 %.



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?

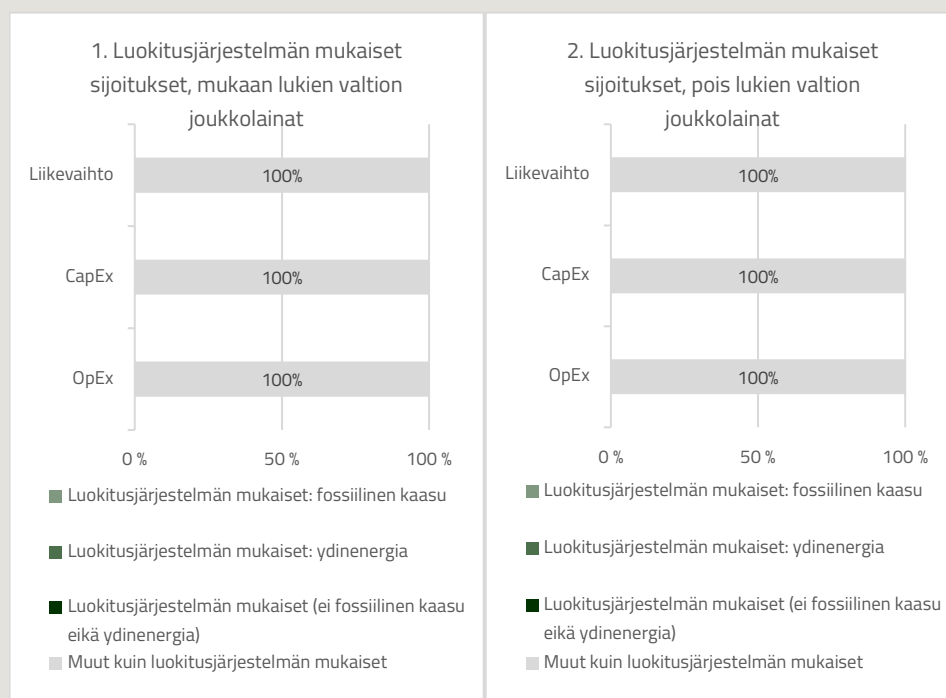
Kyllä:

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 suorituskykyä.

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 taksonomiamukaisia 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 hoiva- ja yhteiskuntakiinteistöihin ja huolehtimalla vuokralaisten turvallisuudesta ja tyytyväisyydestä. Ympäristöön liittyen rahasto on seurannut energiankulutusta sekä lämmitysmuotoja, ja pyrkinyt suosimaan uusiutuvia tai päästöttömiä energialähteitä. Rahaston uusien sijoituskohteiden osalta on poissuljettu kohteet, jotka käyttävät öljylämmitystä. Rahaston kohteet ovat pääosin uusia tai modernisoituja ja niitä ylläpidetään pitkäjänteisesti.