

titanium

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 määräjain annettaville tiedoille.

Rahoitustuotteen nimi: Titanium Hoivakiinteistö

ISIN-koodi: FI4000063979

Viitekausi: 2025

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 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 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 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 kiinteistösijoituskohteiden lämmitysmuodon tuottajien omia tavoitteita kestävyys- 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 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 kestävyys- ja ympäristöliittymien ominaisuuksien toteutumisen seuraamiseksi.

Miten kestävyysindikaattorit ovat suoriutuneet?

- **Käytetyt lämmitysmuodot**
Kiinteistökohteiden energiankulutuksesta selvitettiin käytetyt lämmitysmuodot. Kohteissa käytettiin kaukolämpöä 71 %, maalämpöä 24 % 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 3,7/4.
- **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 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.



Luettelo sisältää sijoitukset, jotka muodostavat **suurimman osuuden rahoitustuotteen sijoituksista** viitekaudella, joka on: 1.1.2025-31.12.2025.

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
Kiinteistö Oy Kupittaa Kolmio	Lääkärikeskus	3,6 %	Suomi
Kiinteistö Oy Turun Aninkaistenkatu 13	Lääkärikeskus	2,1 %	Suomi
Kiinteistö Oy Porin Kuninkaanhaanpiha	Hoivakoti	2,1 %	Suomi
Kiinteistö Oy Savonlinnan Pihlajavedentie 6	Hoivakoti	1,8 %	Suomi
Kiinteistö Oy Rovaniemen Lampelankulma	Lääkärikeskus	1,7 %	Suomi
Kiinteistö Oy Imatran Volttikuja 2	Hoivakoti	1,7 %	Suomi
Kiinteistö Oy Mikkelin Mannerheimintie 36	Hoivakoti	1,7 %	Suomi
Kiinteistö Oy Saarijärven Mittarinpolku 3-5	Hoivakoti	1,7 %	Suomi
Kiinteistö Oy Oulun Sienitie 8	Hoivakoti	1,6 %	Suomi
Kiinteistö Oy Raision Ihalantie 5	Hoivakoti	1,5 %	Suomi
Kiinteistö Oy Ylöjärven Tornitie 3	Hoivakoti	1,5 %	Suomi
Kiinteistö Oy Rauman Metsotie 5	Hoivakoti	1,5 %	Suomi
Kiinteistö Oy Lappeenrannan Taipalsaarentienportti	Hoivakoti	1,5 %	Suomi
Kiinteistö Oy Helsingin Reppukuja 1	Hoivakoti	1,4 %	Suomi
Kiinteistö Oy Vieremän Malilantie 26	Hoivakoti	1,4 %	Suomi

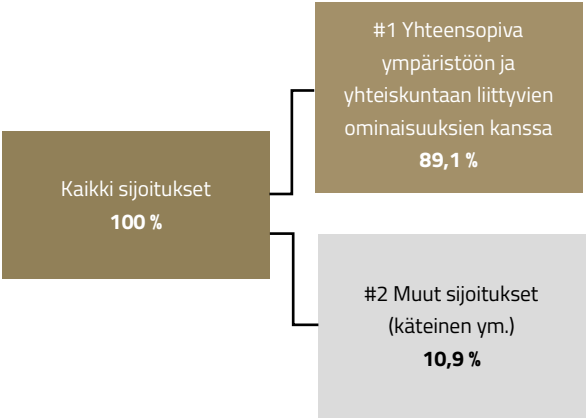


Varojen allokointi kuvaa
tiettyihin omaisuuseriin
tehtyjen sijoitusten osuutta.

Mikä on ollut kestäväyyteen liittyvien sijoitusten osuus?

Mikä on ollut varojen allokointi?

Rahaston sijoituksista 89,1 prosenttia vastasi rahaston ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia. Rahasto ei ole sitoutunut tekemään kestäviä sijoituksia. Luokan Muu sijoitukset, 10,9 prosenttia, olivat suurimmaksi osaksi käteistä ja muita rahavaroja.

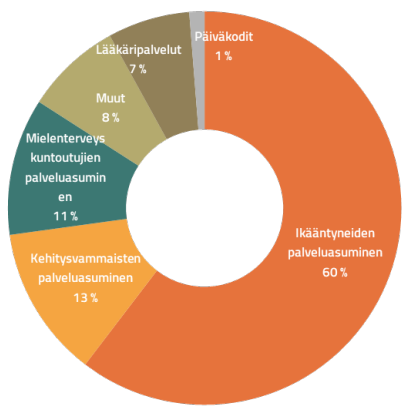


#1 Vastaa ympäristöön/yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia ja kattaa ne rahoitustuotteessa tehdyt sijoitukset, joita käytetään rahoitustuotteen edistämien ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyvien ominaisuuksien toteutumiseksi.

#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 31.12.2025 seuraava: ikääntyneiden palveluasuminen 60 %, kehitysvammaisten palveluasuminen 13 %, mielenterveyskuntoutujien palveluasuminen 11 %, muut kohteet 8 %, lääkäripalvelut 7 % ja päiväkodit 1 %.



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?

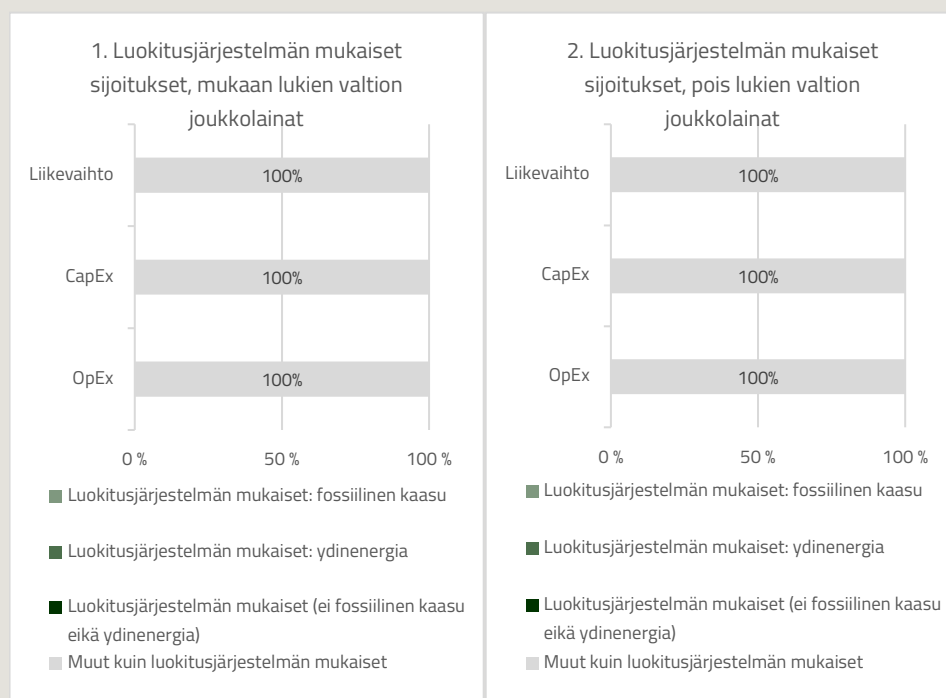
☐ Kyllä:

☐ 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 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 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.