

titanium

Erikoissijoitusrahasto Titanium Asunto Rahastoesite (9.2.2026)

YLEISET TIEDOT

Rahasto

Rahaston nimi on Erikoissijoitusrahasto Titanium Asunto (jäljempänä "Rahasto"), ruotsiksi Specialplaceringsfonden Titanium Bostad ja englanniksi Special Mutual Fund Titanium Housing (AIF). Rahaston toiminnan aloituspäivä on 30.6.2016. Rahaston säännöt on toimitettu Finanssivalvonnalle tiedoksi ja ne ovat tulleet voimaan 16.4.2026.

Rahasto on vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain mukainen pääasiassa asuntoihin, asuinkiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin sijoittava erikoissijoitusrahasto. Rahastoon sovelletaan soveltuvin osin myös sijoitusrahastolakia. Erikoissijoitusrahasto voi poiketa eräistä sijoitusrahastolain yleisesti sijoitusrahastoja koskevista säännöistä ja rajoituksista, kuten rajoituksista koskien Rahaston sijoituskohteita, varojen hajauttamista, arvonlaskentaa, merkintöjä ja lunastuksia sekä luotonottoa. Rahasto noudattaa soveltuvin osin myös kiinteistörahastolain säännöksiä koskien Rahaston varojen sijoittamista, luotonottoa, omaisuuden arvostamista ja arviointia sekä kiinteistönarvioitsijaa ja kiinteistönarviointia.

Rahaston tilikausi on kalenterivuosi. Rahaston kulloinkin voimassa oleva rahastoesite, säännöt ja avaintieto-esitykset ovat saatavilla maksutta Titanium Rahastoyhtiöltä ja Rahastoyhtiön verkkosivuilta titanium.fi.

Rahasto-osuus oikeuttaa osuuksien määrän suhteessa jakautuvaan osuuteen sijoitusrahaston varoista ja kukin kokonainen rahasto-osuus tuottaa mahdollisessa rahasto-osuudenomistajien kokouksessa yhden äänen.

Rahastoyhtiö

Rahastoa hallinnoi Titanium Rahastoyhtiö Oy (jäljempänä "Rahastoyhtiö"). Rahastoyhtiön Y-tunnus on 2288804-7. Rahastoyhtiö edustaa Rahastoa omista nimissään ja toimii sen puolesta Rahastoa koskevilla asioilla sekä käyttää Rahastossa olevaan omaisuuteen liittyviä oikeuksia Rahaston puolesta sääntelyn mukaisesti.

Titanium Rahastoyhtiö Oy on perustettu 30.9.2009. Rahastoyhtiöllä on sijoitusrahastolain mukainen toimilupa sekä vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain mukainen vaihtoehtorahastojen hoitajan toimilupa. Rahastoyhtiön hallitukseen kuuluvat: puheenjohtaja Tom Lojander sekä hallituksen jäsenet Andrei Novitsky ja Olavi Valkama. Rahastoyhtiön toimitusjohtajana toimii Katarina Rosenström. Rahastoyhtiön ja Rahaston toimintaa valvoo Finanssivalvonta.

Rahastoyhtiöllä on lain edellyttämät riittävät omat lisävarat ja vastuuvakuutus sen mahdollisesta huolimattomuudesta aiheutuneista vahingoista, joiden korvaamisesta Rahastoyhtiö on vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain mukaisesti vastuussa.

Säilytysyhteisö

Rahaston säilytysyhteisönä toimii OP Säilytys Oy (jäljempänä "Säilytysyhteisö"). OP Säilytys Oy harjoittaa päätoimialanaan säilytys- ja selvitysliiketoimintaa sekä säilytysyhteisöliiketoimintaa. Säilytys-yhteisön kotipaikka on osoitteessa Gebhardinaukio 1, Helsinki.

Säilytysyhteisö vastaa Rahaston toiminnasta vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain ja sijoitusrahastolain mukaisesti. Rahaston varat säilytetään erillään Rahastoyhtiön, Säilytysyhteisön ja muiden rahastojen varoista. Rahaston varoja ei voida käyttää Rahastoyhtiön tai Säilytysyhteisön velkojen kattamiseksi.

Säilytysyhteisö voi käyttää ulkomaisilla markkinoilla yhtä tai useampaa alisäilyttäjä. Säilytysyhteisö huolehtii ja vastaa alisäilyttäjän huolellisesta valinnasta ja huolehtii, että Rahaston varat pidetään erillään myös alisäilyttäjän varallisuudesta.

Säilytysyhteisö ei ole siirtänyt Säilytysyhteisöä koskevia muita tehtäviä tai vastuita kolmannelle. Säilytysyhteisö tai sen alisäilyttäjä eivät saa käyttää Rahaston Säilytysyhteisölle säilytettäväksi antamia varoja uudelleen.

Tilintarkastaja

Rahastoyhtiön ja Rahaston tilintarkastajana toimii KPMG Oy Ab, (päävastuullisena tilintarkastajana KHT Mikko Kylläinen).

Keskuskauppakamarin hyväksymä kiinteistönarvioitsija (KHK-arvioitsija)

Rahastoyhtiö teettää asunnoista, asuinkiinteistöistä ja kiinteistöarvopapereista riippumattoman ja ulkopuolisen, Keskuskauppakamarin hyväksymän kiinteistönarvioitsijan (Kiinteistötaito Peltola & Co Oy) laatiman arvion kiinteistökohteiden hankintojen ja myyntien sekä Rahaston arvonlaskennan yhteydessä.

KENELLE RAHASTO SOPII?

Titanium Asunto sopii sijoittajalle, jos

- sijoittaja haluaa ammattimaisesti hoidetun ja hajautetun asuntosalkun suorien vuokra-asuntosijoitusten sijaan tai niiden lisäksi;
- osa sijoitussalkusta saa ajoittain sisältää kohtuullisen merkittävää riskiä;
- tavoitteena on hajautus sijoitussalkun muiden omaisuusluokkien ja kiinteistökohteiden kanssa;
- asuntosijoittamiseen lähtökohtaisesti suositeltava vähintään viiden (5) vuoden sijoitusaika soveltuu.

RAHASTON KULUT JA PALKKIOT

Sijoittamista edeltävät tai seuraavat kertamaksut	
Merkintäpalkkio	2 %
Lunastuspalkkio	< 1 vuosi: 3 % 1-3 vuotta: 2 % > 3 vuotta: 1 %
Nämä ovat palkkioiden enimmäismäärät, jotka sijoituksesta voidaan veloittaa kuluina merkinnän ja lunastuksen yhteydessä	

Rahastosta vuoden aikana veloitettavat maksut	
Juoksevat kulut Rahaston varojen nettoarvosta (NAV)	2,30 %
(joka vastaa täydellä sijoitusteella rahaston kokonaisvaroista GAV)	1,15 % p.a.)

Rahastosta tietyissä erityisolosuhteissa veloitettavat maksut	
Tuottosidonnainen palkkio	15 %
Tuottosidonnainen palkkio peritään siitä osasta tuottoa, joka ylittää näihin palkkioihin sovellettavan viitearvon (referenssituoton 4,5%) Rahaston alusta lukien. Vuonna 2023 tuottosidonnainen palkkio oli 0,0 % rahasto-osuuden arvosta.	

Merkintä-, lunastus- ja hallinnointipalkkiot on ilmoitettu niiden enimmäismäärinä. Joissain tapauksissa, kuten sijoituksen koosta johtuen tai rahasto-osuudenomistajan kokonaisasiakkuus huomioiden, rahasto-osuudenomistaja saattaa maksaa palkkioita vähemmän. Tarkempia tietoja saa Rahastoa hallinnoivasta Rahastoyhtiöstä.

Rahastoyhtiö saa korvauksena toiminnastaan hallinnointipalkkion, joka on enintään 2,25 prosenttia vuodessa laskettuna Rahaston varojen nettoarvosta (Rahaston varojen nettoarvo (NAV) x 1/365 x hallinnointipalkkioprosentti).

Esitetyt juoksevat kulut perustuvat vuonna 2023 perittyihin kuluihin. Juoksevien kulujen määrä voi vaihdella vuosittain. Ne eivät sisällä:

- Tuottosidonnaista palkkiota
- Rahaston sijoitusten hankintaan ja luovutukseen liittyviä varainsiirtoveroja tai muita kustannuksia, Rahaston maksamia transaktiopalkkioita, paitsi toisen rahaston rahasto-osuuksien ostamisesta tai myymisestä maksetut merkintä- ja lunastuspalkkiot.
- Asuntojen/kiinteistöjen ylläpito- ja peruskorjauskustannuksia.

titanium

Rahaston maksamia kuluja ovat muun muassa vuokraustoiminnasta aiheutuvat kulut, kohteiden päivitys-arviolausunnot sekä kohteiden hallinto-, ylläpito- ja korjauskustannukset, joita ovat esimerkiksi yhtiövastikkeet, rahoitusvastikkeet ja kiinteistöjen peruskorjauskustannukset. Näiden lisäksi Rahaston maksamia kuluja ovat Rahaston kirjanpito- ja tilintarkastuskustannukset, säilytyspalkkiot säilytysyhteisölle, toteutuneiden kohdehankintojen KHK-kiinteistöarviointisijan hinta-arviot ja kohdekatselmukset, ulkopuolisen asiantuntijan suorittamat tekniset kuntokartoitukset sekä mahdolliset osto- tai myyntineuvonannon kustannukset.

Rahastoyhtiölle maksetaan Rahaston varoista lisäksi transaktiopalkkio, joka maksetaan toteutuneista kiinteistö- tai kiinteistöarvopaperikaupoista sekä rakennettavista tai laajennettavista kohteista. Transaktiopalkkion määrä on enintään yksi (1) prosentti kiinteistön tai kiinteistöarvopaperin kokonaisarvosta tai rakennettavien/laajennettavien kohteiden kokonaiskustannuksista.

Rahastoyhtiölle maksetaan lisäksi tuottosidonnaista palkkiota, joka on enintään 15 prosenttia referenssituoton ylitteestä. Referenssituottona käytetään neljä ja puoli (4,5) prosenttia NAV-arvosta vuodessa Rahaston alusta lukien. Referenssituotto lasketaan ja palkkio vähennetään Rahaston varojen nettoarvosta (NAV) arvonlaskennassa. Tuottosidonnainen palkkio lasketaan Rahaston varojen nettoarvosta (NAV) hallinnointipalkkion vähentämisen jälkeen huomioiden Rahastosta rahasto-osuudenomistajille maksettu tuotonjako. Tuotto-sidonnainen palkkio maksetaan Rahastoyhtiölle Rahaston varojen nettoarvosta (NAV) neljännesvuosittain jälkikäteen.

Tuottosidonnaista palkkiota voidaan veloittaa vain siitä osasta Rahaston arvonnousua, joka ylittää edellisen tuottosidonnaisen veloituksen mukaisen Rahaston arvon (ns. high-water-mark-arvo). High-water-mark-arvosta vähennetään toteutuneet tuotonjat.

Rahastoyhtiö perii 100,00 euron rekisteröintipalkkion rahasto-osuuksien omistusoikeuden muutoksesta sekä muista mahdollisista erityistoimenpiteistä.

SIJOITUSTOIMINNAN STRATEGIA JA TAVOITTEET

Rahaston pääasialliset sijoituskohteet ovat Suomessa sijaitsevat asunnot (asunto-osakkeet), asuinkiinteistöt ja suomalaiset kiinteistöarvopaperit. Kohteet voivat olla muun muassa seniori- ja erityisryhmien asuntoja. Asunnot ja kiinteistöt sijaitsevat pääosin hyvillä sijainneilla kasvukeskuksissa tai niiden tuntumassa. Kiinteistöissä tai kiinteistökokonaisuuksissa voidaan osin harjoittaa myös muuta toimintaa kuin huoneenvuokrausta. Rahasto voi myös omistaa asuntoja, joita ei tarjota vuokrattavaksi, vaan jotka on tarkoitettu realisotavaksi. Rahasto voi sijoittaa myös Rahaston säännöissä mainituin rajoituksin rahasto-osuuksiin tai joukkovelkakirjoihin (ETF tai ETC) sekä muihin säännöissä mainittuihin arvopapereihin ja talletuksiin.

Asuntosijoituskohteiksi hankitaan uusia, uudehkoja, vastikään modernisoituja, rakennettavia tai saneerauksen kohteena olevia kohteita pitkäaikaisista omistusta tai mahdollista realisointia varten. Kohteiden kuntoa arvioidaan, ylläpidetään, kehitetään ja niiden arvon säilymisestä huolehditaan pitkäjänteisesti.

Rahaston tavoitteena on saavuttaa Rahastolle mahdollisimman korkea tuotto Rahaston suositellun sijoitusajan kuluessa asuntosijoittamisen aika ajoin mahdolliset voimakkaatkin arvomuutokset huomioiden. Rahasto ei kuitenkaan takaa mitään määrällistä vuosittaista tuottotasoa.

RAHASTON VAROJEN SIJOITTAMINEN

Rahaston varat sijoitetaan ensisijaisesti:

- 1) Suomessa sijaitseviin kiinteistöihin ja Suomessa sijaitsevia kiinteistöjä koskeviin kiinteistöarvopapereihin (esimerkiksi asunto-osakeyhtiön osakkeisiin).
- 2) Kiinteistöjen rakentamiseen ja kiinteistön-jalostustoimintaan.

Lisäksi Rahaston varoja voidaan sijoittaa:

- 3) Pääasiassa kiinteistötoimintaa harjoittavien yhtiöiden arvopapereihin, joilla käydään kauppaa arvopaperi-markkinalain mukaisessa julkisessa kaupankäynnissä tai sitä vastaavassa

kaupankäynnissä toisessa Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa, tai joilla käydään kauppaa muulla säännellyllä, säännöllisesti toimivalla, tunnistetulla ja yleisölle avoimella markkinapaikalla.

- 4) Euroopan talousalueeseen kuuluvien valtioiden ja sellaisten julkisyhteisöjen sekä muiden yhteisöjen, joiden takaajana on Euroopan talousalueeseen kuuluva valtio, liikkeeseen laskemiin euromääräisiin joukkovelkakirjalainoihin ja muihin korkoa tuottaviin arvopapereihin ja rahamarkkinavälineisiin, jotka ovat julkisen kaupankäynnin kohteena.
- 5) Euroomääräisiin, Euroopan talousalueeseen kuuluvien yritysten liikkeeseen laskemiin joukkovelkakirjalainoihin, jotka ovat julkisen kaupankäynnin kohteena.
- 6) Talletuksiin luottolaitoksissa, joiden kotipaikka on Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa. Talletusten on oltava vaadittaessa takaisinmaksettavia tai nostettavissa ja erääntyä maksettavaksi viimeistään kahdentoista (12) kuukauden kuluessa. Talletukset voivat olla euromääräisiä tai muussa valuutassa.
- 7) Suomeen rekisteröityjen, yhteistä kiinteistösijoitus-toimintaa harjoittavien yhtiöiden osuuksiin tai osakkeisiin.
- 8) Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa toimiluvan saaneiden ja kotivaltionsa lainsäädännön perusteella sijoitusrahastodirektiivin edellytykset täyttävien sijoitusrahastojen ja erikoissijoitusrahastojen rahasto-osuuksiin sekä yhteissijoitusyritysten osuuksiin, jotka voivat olla myös pörssissä vaihdettavia rahasto-osuuksia (ETF).
- 9) Vakioituhiin tai vakioimattomiin johdannaisiin, joiden kohde-etuutena voi olla kohdissa 1-8 mainitut sijoituskohteet, markkinakorko tai koronvaihtosopimus, valuutta tai valuuttakori, volatiliiteetti tai volatiliiteetti-indeksi tai edellä mainituista kohde-etuuksista muodostettu indeksi tai kori. Rahasto saa ostaa, myydä ja asettaa johdannaisia riippumatta siitä, onko Rahastolla positiota kohde-etuudessa. Vakioimattomien johdannaissovimusten vastapuolena voi olla luottolaitos, jonka kotipaikka on Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa tai Yhdysvalloissa tai sijoituspalveluyritys, jonka kotipaikka on Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa. Rahasto käyttää johdannaisia muun muassa a) tehostaakseen Rahaston varojen hoitoa korvaamalla arvopaperimarkkinoille tehtyjä suoria sijoituksia, b) suojatakseen Rahaston sijoituksia erityyppisiltä riskeiltä ja c) muodostaakseen positiota, jotka antavat positiivisen tuoton laskevilla markkinoilla (negatiivinen delta).
- 10) Muihin sopimuksiin perustuviin saataviin.

Sijoitusrajoitukset

Rahaston sijoitustoimintaa erityyppisiin sijoituskohteisiin rajoitetaan seuraavasti:

- Rahaston kokonaisvaroista (GAV) vähintään 60 prosenttia on sijoitettava Suomessa sijaitseviin kiinteistöihin ja Suomessa sijaitsevia kiinteistöjä koskeviin kiinteistöarvopapereihin. Rahasto voi poiketa rajoituksesta tilapäisesti esimerkiksi Rahastoa perustettaessa sekä merkintöjen ja lunastusten yhteydessä, mikäli Rahaston varoja ei voida tuottavalla tavalla sijoittaa sääntöjen mukaisiin kohteisiin, tai jos rahasto-osuudenomistajien etu muutoin sitä vaatii.
- Kiinteistörakentamiseen ja kiinteistöjalostustoimintaan tehtävät sijoitukset voivat olla enintään 40 prosenttia Rahaston varojen nettoarvosta (NAV).
- Kaikkien Rahaston omistamien joukkovelkakirjalainojen ja muiden korkoa tuottavien sijoituskohteiden duraatio on maksimissaan keskimäärin 10 vuotta.
- Enintään 20 prosenttia Rahaston varojen nettoarvosta (NAV) saadaan sijoittaa talletuksiin samassa luottolaitoksessa.
- Lukuun ottamatta kiinteistöä tai kiinteistöä koskevaa arvopaperia enimmäissijoitus saman liikkeeseenlaskijan arvopapereihin tai muuhun yksittäiseen sijoituskohteeseen on enintään 20 prosenttia Rahaston varojen nettoarvosta (NAV).
- Edellä mainitusta riippumatta Rahaston varojen nettoarvosta (NAV) voidaan sijoittaa enintään 35 prosenttia saman liikkeeseenlaskijan tai takaajan arvopapereihin ja rahamarkkinavälineisiin, kun liikkeeseenlaskija tai takaaja on Suomen valtio, suomalainen kunta tai kuntayhtymä tai

titanium

Euroopan unionin jäsenvaltio.

- Rahaston varojen nettoarvosta (NAV) enintään 30 prosenttia voidaan sijoittaa sijoitusrahastojen tai erikoissijoitusrahastojen rahasto-osuuksiin tai yhteis-sijoitusrytysten osuuksiin.
- Rahasto voi sijoittaa muihin sopimukseen perustuviin saataviin enintään kymmenen (10) prosenttia.

Muut Rahaston sijoitustoimintaan/varojen hallintaan vaikuttavat tekijät:

- Rahastolla on oltava toiminnan edellyttämät käteisvarat.
- Rahastoyhtiö saa ottaa Rahaston lukuun Rahaston sijoitustoimintaa ja omaisuuden hoitamista varten luottoa määrän, joka vastaa enintään sataa (100) prosenttia Rahaston varojen nettoarvosta (NAV). Rahastoyhtiö saa lisäksi ottaa erityisestä syystä Rahaston lukuun väliaikaiseen tarkoitukseen sijoitusrahastotoimintaa varten luottoa määrän, joka vastaa enintään 30 prosenttia Rahaston varojen nettoarvosta (NAV). Erityisenä syynä voidaan pitää esimerkiksi kiinteistön tai kiinteistöarvopaperin hankintaan liittyviä rahoitustarpeita kohteisiin liittyvien velkojen tilapäiseksi rahoittamiseksi. Erityisenä syynä voidaan pitää myös rahasto-osuuksien lunastamista, mikäli Rahastolla ei muuten ole riittäviä käteisvaroja lunastusten toteuttamiseen.
- Rahasto voi pantata varojaan veloitteidensa vakuudeksi. Panttaus voi tarvittaessa käsittää Rahaston kaikki varat.
- Rahasto voi myöntää luottoa tai antaa vakuuden kolmannen sitoumuksesta osana Rahaston sijoituspolitiikan mukaista kiinteistösijoitustoimintaa, jos se on tarpeen Rahaston kiinteistösijoitusten hankkimiseksi, niistä luopumiseksi tai niiden kehittämiseksi.
- Rahaston varoja voidaan sijoittaa myös muihin Rahastoyhtiön hallinnoimien rahastojen rahasto-osuuksiin. Rahastolta ei peritä näiden sijoitusten osalta merkintä- tai lunastuspalkkiota, ja hallinnointipalkkio palautetaan Rahastolle täysimääräisesti.
- Rahasto ei saa sijoittaa Rahastoyhtiön suoran tai välillisen osakkeenomistajan yli kymmenen prosentin osuudella omistamiin kiinteistöihin tai kiinteistöarvopapereihin, ellei tällaisella toimenpiteellä saavutettaisi rahasto-osuudenomistajille merkittävää ja selkeästi osoitettavaa taloudellista hyötyä.

Maksuvalmiuden hallinnan keinot

Rahastoyhtiöllä on mahdollisuus ottaa käyttöön likviditeetin hallintakeinoja, joilla voidaan parantaa Rahaston maksuvalmiutta sijoittajien edun mukaisesti. Käytössä olevat rahastokohtaiset maksuvalmiuden hoidon keinot on kuvattu Rahaston säännöissä sekä tässä rahastoesitteessä.

Lunastusrajoitus

Rahastoyhtiö voi väliaikaisesti rajoittaa toteutettavien lunastusten määrää Rahaston säännöissä määritellyllä tavalla. Lunastusrajoituksella tarkoitetaan Rahastoyhtiön mahdollisuutta väliaikaisesti ja osittain rajoittaa osuudenomistajan oikeutta lunastaa rahasto-osuuksia. Lunastusrajoituksen takia lunastustoimeksiannot raukeavat toteutumatta jäävältä osin. Mikäli lunastus raukeaa ja sijoittaja haluaa edelleen lunastaa rahasto-osuudet siltä osin, kuin ne ovat jääneet lunastusrajoituksen vuoksi toteutumatta, sijoittajan tulee tehdä uusi lunastustoimeksiannot rahasto-osuuksiensa osalta. Lunastusrajoituksen aktiivoinnin kynnysarvot on kuvattu Rahaston säännöissä.

Ilmoitusajan pidentäminen

Rahastoyhtiö voi pidentää säännöissä määriteltyä ilmoitusaikaa. Ilmoitusajan pidentämisellä tarkoitetaan säännöissä määritellyn vähimmäisajan pidentämistä, jota ennen osuudenomistajan on ilmoitettava Rahastoyhtiölle osuuksiensa lunastamisesta. Rahastoyhtiö voi päättää pidentää Rahaston ilmoitusaikaa, jos osuudenomistajien yhdenvertaisuus sitä vaatii. Rahasto-osuudenomistajan on huomioitava, että ilmoitusajan pidentämisellä lunastustoimeksiannon toteutus voi kestää huomattavasti pidempään kuin normaalisti. Rahastoyhtiö ilmoittaa erikseen, kun rahaston osalta siirrytään takaisin normaaliin lunastusaikatauluun. Ilmoitusajan pidentämisen enimmäisaika on kuvattuna Rahaston säännöissä.

Diluutiosuojamaksu

Rahastoyhtiö voi periä diluutiosuojamaksun rahasto-osuuksien merkinnän tai lunastuksen yhteydessä. Diluutiosuojamaksun tarkoituksena on suojata rahaston olemassa olevia osuudenomistajia kohdistamalla merkintöihin ja lunastuksiin liittyvät likviditeettikustannukset niihin sijoittajiin, joiden toimeksiannoista kyseiset kustannukset aiheutuvat. Diluutiosuojamaksu voidaan periä tilanteissa, joissa rahaston nettomerkinnot tai lunastukset aiheuttavat rahastolle transaktiokustannuksia tai muuta kustannusrasitetta. Maksu perustuu arvioituihin kaupankäyntikuluihin, markkinavaikutuksiin sekä muihin arvioituihin likviditeettikustannuksiin. Maksun soveltamisesta ja suuruudesta päätetään tapauskohtaisesti rahaston ja osuudenomistajien edun mukaisesti.

Vastuullinen sijoittaminen ja kestävyysriskien huomioiminen

Rahastoyhtiö pyrkii edistämään ja vahvistamaan vastuullisen sijoittamisen toteuttamista ammattimaisessa sijoitustoiminnassa. Vastuullisella sijoittamisella tarkoitetaan ympäristön, sosiaalisen vastuun sekä hyvän hallintotavan huomioimista sijoitustoiminnassa. Edellä mainituista tekijöistä käytetään usein lyhennettä ESG (Environmental, Social, Governance).

Rahastoyhtiö noudattaa sijoitustoiminnassaan vastuullisen sijoittamisen periaatteita, joissa on kuvattu tarkemmin toimintaprosessit vastuullisuuteen ja kestävyteen liittyen. Periaatteet ovat saatavilla verkkosivuilla <https://www.titanium.fi/titanium/vastuullisuus/> osoitteessa

Osallistukseen vastuullisen sijoittamisen kehitykseen ja raportointiin, Rahastoyhtiö on allekirjoittanut YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteet (Principles for Responsible Investment) ja on jäsenenä Suomen vastuullisen sijoittamisen Finland's Sustainable Investment Forumissa (Finsif).

Rahastoyhtiö on sisällyttänyt kestävyysriskien huomioimisen osaksi sijoituksia koskevia päätöksentekoprosessejaan. Kestävyysriskien huomioimista ja hallitsemista on kuvattu tarkemmin tämän esitteen kohdassa "Rahaston sijoituksiin liittyvät riskit".

Rahastoyhtiö ei toistaiseksi huomioi sijoituspäätönsensä pääasiallisia haitallisia vaikutuksia kestävyysriskitekijöihin. Pääasiallisilla haitallisilla vaikutuksilla tarkoitetaan sijoituspäätösten vaikutuksia, joista aiheutuu kielteisiä vaikutuksia kestävyysriskitekijöihin eli ympäristöön, yhteiskuntaan ja työntekijöihin liittyviin asioihin, ihmisoikeuksien kunnioittamiseen sekä korruptioon ja lahjonnan torjuntaan liittyviin asioihin. Rahastoyhtiö on huolelliseen harkintaan perustuen arvioinut, että vaatimusten täyttämiseen tarvittava data on vielä laaditaan ja määrältään vähäistä, verrattain heikosti vertailtavaa ja osin epäluotettavaa. Lisäksi markkinakäytänteet pääasiallisten haitallisten vaikutusten arviointiin, mittaamiseen ja seurantaan liittyen eivät ole vielä täysin kehittyneitä ja vakiintuneita.

Ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyvien ominaisuuksien edistäminen
Rahasto on asetuksen (EU) 2019/2088 ("SFDR-asetus") 8 artiklan mukainen rahoitustuote, joka edistää muiden ominaisuuksien ohella ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia tai näiden ominaisuuksien yhdistelmiä, edellyttäen, että sijoitusten kohteena olevat yritykset noudattavat hyviä hallintotapoja.

Rahaston sijoituspolitiikassa toteutetaan vastuullista sijoittamista ESG-integroinnin kautta. Sijoituskohteiden hankintavaiheessa laaditaan due diligence-selvitykset, joissa arvioidaan sekä sijoituskohdetta, että soveltuvien osin vuokralaisia ja uudisrakennushankkeissa urakoitsijoita. Sijoituskohteen osalta arvioidaan muun muassa kiinteistöä (tonttia), rakennusta, kiinteistöyhtiötä ja mahdollisuuksien mukaan energiatehokkuutta ja maanperää.

Rahasto edistää 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.

Ympäristöön liittyviä ominaisuuksia Rahasto edistää huomioimalla uusien sijoituskohteiden osalta kiinteistön lämmitysmuodon. Rahasto

titanium

pyrkii suosimaan ympäristön kannalta kestävämpiä lämmitysmuotoja ja poissulkee sijoitukset, joiden lämmitysmuotona on öljy. Lisäksi Rahasto seuraa olemassa olevien kiinteistösisjoituskohteiden lämmitysmuodon tuottajien omia tavoitteita kestävyuden ja uusiutuvan tai päästöttömän energian suhteen ja pyrkii mahdollisuuksien mukaan edistämään niiden käyttöönottoa.

Rahaston ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia on kuvattu tarkemmin tämän esitteen SFDR-liitteessä.

Rahaston vertailuarvoksi ei ole nimetty indeksiä.

RAHASTON RISKIT

Lain mukaan rahastoa hoitavalla rahastoyhtiöllä on oltava toimintaansa nähdessä riittävät riskienhallintajärjestelmät. Rahastoyhtiössä noudatetaan sen hallituksen hyväksymiä riskienhallinnan periaatteita, jotka käsittävät menettelytapaohjeet muun muassa eri toimintojen riskien hallitsemisen vastuujarjesta ja tehtävistä. Riskejä pyritään valvomaan ja hallitsemaan jatkuvasti asianmukaisin ja tehokkain järjestelyin. Stressitestit ja erilaiset simulaatiot ovat yksi käytännön tapa arvioida, hallita ja ennakoida riskejä.

Sijoittajan on huomioitava rahastosijoittamiseen yleisesti liittyvät epävarmuudet ja riskit koskien niin Rahaston oletetun tuoton suuruutta kuin Rahastoon sijoitetun pääoman takaisinsaantia.

Rahaston sijoituspolitiikka ja sijoituskohteet huomioiden Rahastoon sijoittamiseen voi liittyä seuraavat riskit:

- Vuokra-asuntomarkkinoiden kehityksen riski: Asuntomarkkinoiden hintakehitys on riippuvainen yhteiskunnan yleisestä taloudellisesta kehityksestä ja asuntopolitiikasta, jotka voivat vaikuttaa asuntotuotantoon ja asuntojen hintoihin paikkakuntakohtaisesti tai maanlaajuisesti, ja siten Rahaston kannalta epäsuotuisasti. Markkinariski on Rahastossa todennäköisesti alhaisempi kuin suorissa asuntosijoituksissa, koska Rahasto hajauttaa riskiä useisiin eri sijoituksiin eri puolille Suomea.
- Likviditeettiriski (maksuvalmiusriski) tarkoittaa, että Rahaston sijoitusten muuttaminen käteiseksi ei välttämättä onnistu suunnitellussa ajassa ja toivottuun hintaan. Asunto- ja kiinteistökohteiden myyminen voi toisinaan edellyttää pitkääkin realisointiaikaa. Rahasto ryhtyy kuitenkin aina viipymättä toimiin lunastusten kattamiseksi. Likviditeetti-riskiä pyritään hallitsemaan omistamalla laaja määrä kohteita sekä pitämällä Rahaston varoista mahdollisuuksien mukaan aina osa kiinteistövarallisuutta likvidimpinä varoina. Erytistilanteissa Rahaston maksuvalmiutta voidaan parantaa hyödyntämällä Rahaston mahdollisuutta luoton ottamiseen. Maksuvalmiusriskiä arvioidaan säännöllisesti tehtävillä stressitesteillä, joissa tarkastellaan erilaisia Rahaston maksuvalmiuteen liittyviä tekijöitä.
- Kohderiski tarkoittaa asuntokohteen ominaisuuksien heikkenemisestä aiheutuvaa omaisuuden arvon merkittävää laskua. Rahasto pyrkii hallitsemaan tätä riskiä arvioimalla asuntokohteiden kunnan huolellisesti ennen niiden hankkimista, vuokralaisen vaihtuessa, seuraamalla kohteiden kehitystä sekä tekemällä tarvittaessa sopimus- ja rakennusteknisiä parannuksia. Asuntokohteisiin voi liittyä myös ennakoimattomia, odottamattomien ulkopuolisten tekijöiden (kuten voimakkaat luonnonilmiöt, tuhotyöt) aiheuttamia vaikutuksia. Tällaisiin riskeihin pyritään varautumaan mahdollisimman kattavin vakuutuksin. Edellä mainituista toimenpiteistä huolimatta kohderiskit liittyvät asuntosijoittamiseen erityisesti kohdemäärän kasvaessa.
- Vastapuoliriski tarkoittaa asunnon vuokralaisen kanssa tehtyyn vuokrasopimukseen liittyvää riskiä vuokrasuhteesta johtuvien veloitteiden, kuten vuokranmaksun asianmukaisesta hoitamisesta ajallaan. Näihin riskeihin pyritään varautumaan muun muassa vuokralaisten huolellisella ja ammattimaisella valinnalla, vuokranmaksun valvonnalla ja vuokralaisten maksukykyyn arvioinnilla.
- Käyttöasteriskillä tarkoitetaan riskiä saamatta jääneistä vuokratuotoista, mikäli asuntoja ei saataisi vuokrattua oletetussa ajassa tai odotetulla vuokratasolla. Käyttö-asteriskillä pyritään hallinnoimaan hankkimalla kilpailukykyisiä ja korkeatasoisia asuntoja sekä aktiivisella vuokraustoiminnalla.
- Maantieteellisellä riskillä tarkoitetaan tietylle alueelle tehtyihin asuntosijoituksiin liittyvää riskiä, joka aiheutuu alueen taloudellisten olosuhteiden merkittävästä ja ennakoimattomasta heikentymisestä heijastuen myös alueen asuntosijoitusten arvoon ja likviditeettiin. Rahaston kiinteistösisjoitukset tehdään aina Suomessa sijaitseviin asuntoihin tai asuntoja/kiinteistöjä koskeviin kiinteistöarvopapereihin. Maantieteellistä riskiä pyritään pienentämään hajauttamalla sijoituksia eri alueille Suomessa ja keskittymällä pääosin kasvukeskuksiin.
- Rahoitusriski: Rahaston rahoitustilanne voi heikentyä ja vieraan pääoman ehtoisen rahoituksen saatavuudessa tai hinnassa saattaa tapahtua muutoksia. Rahasto pyrkii hallitsemaan rahoitusriskiä suojautumalla yleisen korkotason nousulta.
- Markkinariskit (kiinteistöt) liittyvät yleiseen kiinteistöjen arvonkehitykseen, tuottovaatimuksiin ja kiinteistöjen houkuttelevuuteen sijoituskohteina muiden omaisuusluokkien rinnalla. Näillä markkinariskeillä voi olla merkittävä vaikutus kohdekiinteistöjen markkinahintoihin ja rahasto-osuuden arvoon. Näitä markkinariskejä pyritään hallinnoimaan hajautuksella ja aktiivisella salkunhoidolla.
- Markkinariskit (osake- ja korkoriski) liittyvät arvopapereiden markkinahintojen ja korko- tuottojen muutoksiin sekä näiden vaikutuksiin Rahaston sijoitusten arvoon. Markkinariskien merkitys on edellä mainittuja riskejä vähäisempi huomioon ottaen Rahaston sijoitustoiminnan keskittymisen pääasiassa asuntosijoituksiin.
- Selvitysrishti on luottoriski, joka syntyy arvopaperitransaktion vastapuolen kyvystä toimittaa sovittujen ehtojen mukainen suoritus toisen vastapuolen jo täytettyä omat sopimusveloitteensa. Selvitysrishtiä sisältyy rahoitusvälineiden kaupankäyntiin, kun maksu ja rahoitusvälineen luovutus selvitetään erillään. Rahaston sijoitustoiminnassa selvitysrishtiä pyritään eliminoimaan toimimalla luotettavilla arvopapereiden kaupankäyntimarkkinoilla. Selvitysrishtien merkitys on edellä mainittuja riskejä vähäisempi huomioon ottaen Rahaston sijoitustoiminnan keskittymisen pääasiassa asuntosijoituksiin.
- Operatiivisella riskillä tarkoitetaan Rahastoon vaikuttavaa suoraa tai epäsuoraa taloudellista tappionvaaraa, joka aiheutuu Rahastoyhtiön riittämättömistä tai epäonnistuneista sisäisistä prosesseista, järjestelmistä, henkilöstöstä, henkilöm muutoksista tai ulkoisista tekijöistä. Operatiivisiin riskeihin sisältyvät myös oikeudelliset riskit ja tietoturvariskit. Operatiivisten riskien hallinta perustuu Rahastoyhtiön hallituksen vahvistamiin menettelytapaohjeisiin, joilla operatiivisia riskejä jatkuvasti huomioidaan ja arvioidaan sekä pyritään vähentämään ja ennakoimaan muun muassa erilaisin varajärjestelyin.
- Kestävyysriskillä tarkoitetaan ympäristöön, yhteiskuntaan tai hallintotapaan liittyvää tapahtumaa tai olosuhdetta, jonka toteutumisella voi olla kielteinen aineellinen vaikutus Rahaston arvoon. Kestävyysriskejä pyritään hallitsemaan laatimalla sijoituskohteiden hankintavaiheessa due diligence -selvitykset, joissa arvioidaan sekä sijoituskohdetta että vuokralaisia ja uudisrakennushankkeissa urakoitsijoita. Sijoituskohteen osalta arvioidaan muun muassa kiinteistöä (tonttia), rakennusta ja kiinteistöyhtiötä. Selvityksissä tutkitaan muun muassa omistusoikeuteen liittyviä asioita, kohteiden kuntoa, turvallisuutta sekä mahdollisuuksien mukaan energiatehokkuutta ja maaperää. Kestävyysriskit saattavat realisoituessaan vaikuttaa merkittävästi rahaston arvonvaihteluun. Kestävyysriskien huomioimisen arvioidaan pitkällä aikavälillä vaikuttavan positiivisesti Rahaston tuottoon kestävyysriskien vähentyessä. Tämä voi toisaalta johtaa korkeampaan arvonvaihteluun keskittymäriskin kasvaessa, koska Rahaston sijoitusvalikoima voi kaventua
- Muut riskit, Force Majeure: Rahaston toimintaan voi liittyä myös muita johonkin toimintoon tai kokonaisuuteen vaikuttavia sisäisiä tai ulkoisia ennakoimattomia riskejä, joita ei voida vielä tunnistaa ja huomioida. Tällaisia riskejä ja niistä aiheutuvia seurauksia pyritään minimoimaan riskien tunnistamisen jatkuvalla seurannalla. On kuitenkin huomioitava, että

titanium

sijoitustoimintaan voi aina liittyä täysin odottamattomia ja ylivoimaisista tapahtumista aiheutuvia riskejä (Force Majeure), joilla voi olla huomattavakin vaikutus Rahaston arvoon, sijoitustoimintaan ja rahasto-osuuksien lunastusten toteuttamiseen. Tällaisia riskejä ovat mm. luonnonkatastrofit, työtaistelutoimenpiteet, kapinat ja sodat.

RAHASTO-OSUUKSIEN MERKINTÄ

Rahasto-osuuksia voi merkitä neljä kertaa vuodessa kunkin vuosineljänneksen viimeisenä pankkipäivänä ("Merkintäpäivä"). Merkintäpäivät ovat maaliskuun, kesäkuun, syyskuun ja joulukuun viimeinen pankkipäivä. Rahasto-osuuksia merkitään antamalla Rahaston merkintälomakkeella kirjallinen toimeksianto Rahastoyhtiölle tai muuhun Rahastoyhtiön osoittamaan merkintäpaikkaan viimeistään kaksi (2) pankkipäivää ennen Merkintäpäivää ja suorittamalla merkintäsumma Rahaston pankkitilille. Ilmoitus merkinnästä on sitova. Merkintämaksun on oltava Rahaston tilillä Merkintäpäivänä.

Merkintätoimeksianto voidaan toteuttaa edellyttäen, että Rahastoyhtiölle on toimitettu voimassa olevan lain ja viranomaisvaatimusten mukaiset asianmukaiset ja riittävät tiedot merkinnän toteuttamiseksi muun muassa merkitsijän tunnistamisen osalta. Rahastoyhtiöllä on oikeus hylätä merkintätoimeksianto tai lykätä sen toteuttamista, jos sille ei ole toimitettu näitä tietoja määräaikaan mennessä.

Rahasto-osuuden merkintähinta voidaan maksaa myös Rahastoyhtiön hyväksymällä apporttiomaisuudella. Rahastoyhtiön hyväksyntää varten Rahastoyhtiö tarkastaa ja arvioi apporttiomaisuuden teknisiä, taloudellisia ja juridisia ominaisuuksia Rahastoyhtiön tarkoituksenmukaiseksi katsomalla tavalla sen varmistamiseksi, että apporttiomaisuus soveltuu Rahaston sijoituspolitiikkaan ja -tavoitteisiin. Apporttina annettava omaisuus arvostetaan noudattaen Rahaston sääntöjen 16 §:ssä mainittuja periaatteita. Apporttiomaisuudella suoritettu merkintä katsotaan maksetuksi, kun apporttiomaisuus on siirretty Rahaston omistukseen.

Merkittävien rahasto-osuuksien lukumäärä lasketaan jakamalla merkintäpalkkiolla vähennetty merkintäsumma Merkintäpäivän rahasto-osuuden arvolla. Mikäli merkintäpalkkiolla vähennetty merkintäsumma ei ole tasan jaollinen rahasto-osuuden ja sen murto-osan arvolla, pyöristetään rahasto-osuuksien lukumäärä alaspäin lähimpään rahasto-osuuden murto-osaan ja erotus lisätään Rahaston pääomaan. Vahvistuksena merkinnästä Rahastoon sijoittanut rahasto-osuudenomistaja saa tapahtumavahvistuksen.

Rahaston minimimerkintä on 20.000,00 euroa. Rahastoyhtiö pidättää itsellään oikeuden päättää pienimmästä mahdollisesta merkintäsummasta.

Rahastoyhtiö voi väliaikaisesti keskeyttää rahasto-osuuksien merkinnät, mikäli rahasto-osuudenomistajien yhdenvertaisuus tai muu painava etu sitä erityisesti vaatii esimerkiksi silloin, kun Rahaston sijoituskohteiden päämarkkinapaikoilta tai olennaiselta osalta niistä ei ole saatavissa luotettavia markkinatietoja tai rahasto-osuuden arvoa ei voida luotettavalla tavalla laskea tai mikäli markkinoilla ei ole saatavilla Rahaston sijoituskriteerien mukaisia sijoituskohteita.

Myös yksittäisen merkinnän suuruutta voidaan väliaikaisesti rajoittaa rahasto-osuudenomistajien edun sitä vaatiessa.

RAHASTO-OSUUKSIEN LUNASTUS

Rahasto-osuuksia voi lunastaa kaksi (2) kertaa vuodessa ("Lunastuspäivä"). Lunastuspäivät ovat kesäkuun ja joulukuun viimeinen pankkipäivä. Rahasto-osuuksia lunastetaan antamalla kirjallinen toimeksianto Rahaston lunastuslomakkeella ja luovuttamalla mahdollinen osuustodistus Rahastoyhtiölle tai muuhun Rahastoyhtiön osoittamaan paikkaan. Lunastustoimeksianto tulee toimittaa Rahastoyhtiölle viimeistään haluttua Lunastuspäivää edeltävänä Lunastuspäivänä.

Lunastustoimeksianto on sitova ja voidaan perua vain Rahastoyhtiön suostumuksella. Rahasto-osuudet lunastetaan Lunastuspäivän arvoon ja maksetaan rahasto-osuudenomistajan ilmoittamalle pankkitilille rahasto-osuuden arvon julkistamisen jälkeen. Vahvistuksena

lunastuksesta rahasto-osuudenomistaja saa tapahtumavahvistuksen. Jos Rahastolla ei ole riittäviä käteisvaroja lunastuksen toteuttamiseen, Rahasto hankkii varat ryhtymällä viipymättä myymään Rahaston sijoituksia tai pyrkimällä rahoittamaan lunastuksen vieraalla pääomalla. Mikäli Rahaston sijoituksien realisointi ja vieraan pääoman kasvattaminen eivät riitä lunastuksen toteuttamiseksi lunastustoimeksiannon mukaisena Lunastuspäivänä, toteutetaan lunastus viipymättä Rahaston sijoitusten realisointien jälkeiseen Arvonlaskenta-päivän arvoon ja maksetaan rahasto-osuudenomistajalle rahasto-osuuden arvon julkistamisen jälkeen.

Lunastustoimeksianto voidaan toteuttaa edellyttäen, että Rahastoyhtiölle on toimitettu asianmukaiset ja riittävät tiedot lunastajasta ja tämän henkilöllisyydestä. Lunastustoimeksianto katsotaan otetuksi vastaan viimeistään sinä päivänä, kun Rahastoyhtiölle on annettu asianmukaiset ja riittävät tiedot lunastuksesta sekä lunastuksen tekijästä ja tämän henkilöllisyydestä. Rahastoyhtiöllä on oikeus hylätä lunastustoimeksianto tai lykätä sen toteuttamista, jos sille ei ole toimitettu näitä tietoja määräaikaan mennessä.

Rahastoyhtiö voi väliaikaisesti keskeyttää rahasto-osuuksien lunastukset, mikäli rahasto-osuudenomistajien yhdenvertaisuus tai muu painava etu sitä erityisesti vaatii esimerkiksi silloin, kun rahasto-osuuden arvoa ei voida luotettavalla tavalla laskea tai Rahastoyhtiö voisi joutua realisoimaan Rahaston sijoituskohteita markkina-arvoa merkittävästi alhaisemmalla hinnalla.

Tilanteessa, jossa säännöissä mainitut keinot lunastusten toteuttamiseksi osoittautuvat riittämättömiksi Rahastoyhtiö voi päättää, että samaan lunastuspäivään ehtineet lunastukset maksetaan tarvittaessa erissä lunastussummien mukaisessa suhteessa. Tällöin lunastukset voidaan toteuttaa osittain myöhempien Arvonlaskentapäivien arvoon.

Rahastoyhtiöllä on oikeus lunastaa rahasto-osuudenomistajan rahasto-osuudet ilman rahasto-osuudenomistajan antamaa toimeksiantoa tai suostumusta rahasto-osuudenomistajaan liittyvän painavan perusteen takia. Tällaisena voidaan pitää sitä, että Rahastoyhtiö ei saa rahasto-osuudenomistajalta Rahastoyhtiön lakisäästeiden velvoitteiden edellyttämiä tietoja tai rahasto-osuudenomistaja muuttaa ETA-alueen ulkopuoliseen valtioon, mistä aiheutuisi Rahastoyhtiölle kohtuuttomia hallinnollisia lisävelvoitteita tai muuta vastaavaa syytä taikka yksittäisen rahasto-osuudenomistajan muille rahasto-osuudenomistajille aiheuttaman kustannuksen vuoksi.

RAHASTO-OSUUKSIEN VAIHTO

Rahasto-osuuksien vaihto tästä Rahastosta toiseen Rahastoyhtiön hallinnoimaan rahastoon voidaan tehdä lunastamalla tämän Rahaston rahasto-osuuksia ja merkitsemällä lunastuksesta saadulla rahamäärällä rahasto-osuuksia toisessa Rahastoyhtiön hallinnoimassa rahastossa.

KIINTEISTÖJEN HANKINTAKULUJEN JAKSOTUS

Rahasto käyttää rahasto-osuudenomistajien pitkäjänteisen sijoitustoiminnan ja rahasto-osuudenomistajien yhdenvertaisuuden edistämiseksi kiinteistöjen hankintakulujen jaksotusmenetelmää. Menetelmällä korjattu rahasto-osuuden arvo vastaa INREV (European association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles) NAV-suositusta.

Jaksotuksen vuoksi rahasto-osuuden arvon kehitys on kiinteistöjä hankittaessa suotuisampi kuin ilman menetelmää. Tarkemmat tiedot kiinteistöjen hankintakulujen jaksotuksen käytöstä ja vaikutuksesta rahasto-osuuden arvoon on kuvattu seuraavassa osiossa.

RAHASTON ARVONLASKENNAN PERIAATTEET JA MENETELMÄT

Rahastoyhtiö laskee rahasto-osuuksien arvon kerran vuosineljänneksessä, kunkin vuosineljänneksen viimeinen pankkipäivä ("Arvonlaskentapäivä"). Rahastoyhtiö laskee ja julkistaa rahasto-osuuksien arvon viipymättä Arvonlaskentapäivän jälkeen, kuitenkin viimeistään seuraavan kuukauden kymmenenteen (10.) pankkipäivään mennessä. Tieto rahasto-osuuden arvosta on saatavissa Rahastoyhtiöltä. Rahastoyhtiön verkkosivuiltatitanium.fi sekä kaikista merkintäpaikoista.

titanium

Rahaston arvo lasketaan vähentämällä Rahaston kokonaisvaroista Rahaston velat. Rahaston arvo ilmoitetaan euroina. Rahasto-osuuden arvo on Rahaston arvo jaettuna liikkeellä olevien rahasto-osuuksien lukumäärällä.

Rahaston omistamat kiinteistöt ja muut kuin julkisen kaupankäynnin kohteena olevat kiinteistöarvopaperit arvostetaan käypään arvoon. Rahastoyhtiö teettää mainituista kiinteistöistä ja kiinteistöarvopapereista riippumattoman ja ulkopuolisen, Keskuskauppakamarin hyväksymän kiinteistönarvioitsijan (KHK), laatiman arvion kiinteistökohteiden hankintojen ja myyntien sekä Rahaston arvonalaskennan yhteydessä.

Yksittäin vuokrattavat asunnot arvostetaan pääasiassa pitkäaikaisina sijoituksina, mikä tarkoittaa, että ne arvostetaan yksittäisinä asuntoina. Kaikissa markkinaolosuhteissa asuntojen myynti ei välttämättä onnistu samaan hintaan kuin ne on arvostettu.

Myydessään asuntoja esimerkiksi lunastusten kattamiseksi tai Rahaston salkun jalostamiseksi Rahasto voi myydä omistamiaan kohteita joko yksittäisinä tai isompina kokonaisuuksina.

Rahaston kiinteistöjen ja kiinteistöarvopapereiden hankinnasta aiheutuvat kulut, kuten varainsiirtovero ja kohteenhankintapalkkio, jaksotetaan arvonalaskennassa ja poistetaan Rahaston arvosta tasaisesti viiden vuoden kuluessa tai aiemmin, jos kiinteistöistä luovutaan ennen kuin sen hankinnasta on kulunut viisi vuotta. Tasapoisto on 1/20 vuosineljänneksittäin tapahtuvassa arvonalaskennassa viiden vuoden ajan. Poistamattomien jaksotusten määrä ilmoitetaan Rahaston tilinpäätöksessä.

Menetelmän johdosta rahasto-osuuden arvo on suurempi kuin rahasto-osuuden arvo ilman menetelmää, joten se pienentää rahasto-osuudenomistajien merkinnässä saamaa rahasto-osuuksien määrää ja lisää lunastuksesta saatavaa summaa.

Rakenteilla olevien kohteiden hinta-arviot (KHK) tehdään oletuksella, että kohde on valmis ja vuokrattu valmistumisestaan lähtien, mikäli vuokrauksesta on tehty sopimus vuokralaisen kanssa. Tätä arviota käytetään rakennusaikana siten, että rakennushankkeen varat ja velat huomioidaan arvonalaskennassa ja rakennushankkeen arvioitu voitto tai tappio tulotetaan valmiusasteen mukaisesti. Kiinteistökohteiden laajennukset, modernisoinnit ja kehittäminen arvostetaan vastaavalla tavalla.

Rahaston omistamat arvopaperit arvostetaan Arvonlaskentapäivän päätöskurssiin. Jos Arvonlaskentapäivältä ei ole edellä mainittua kurssia, käytetään viimeisintä saatavilla olevaa kaupankäyntikurssia, mikäli se on osto- ja myyntinoteerausten välillä. Ja jos viimeinen kaupankäyntikurssi on myyntinoteerausta korkeampi tai ostonoteerausta alempi, käytetään joko osto- tai myyntinoteerausta sen mukaan, kumpi on lähempänä viimeistä kaupankäyntikurssia.

Talletukset arvostetaan lisäämällä pääomaan sille kertynyt korko.

Sijoitusrahastojen, erikoissijoitusrahastojen ja yhteissijoitusrytysten osuudet arvostetaan viimeisimpään julkistettuun osuuden arvoon. Rahaston sijoitukset pörssinoteerattuihin rahasto-osuuksiin ja joukkovelkakirjoihin (ETF ja ETC) arvostetaan samoin kuin pörssinoteeratut arvopaperit.

Rahaston arvo ilmoitetaan euroina. Rahaston valuuttamääräisten omistusten arvo muunnetaan euromääräisiksi käyttämällä kansainvälisen arvopaperimarkkinavalvojen yhteisön suositusten mukaisia valuuttakursseja.

Jos sijoituskohteille ei ole saatavilla luotettavaa käypää markkina-arvoa, ne arvostetaan Rahastoyhtiön hallituksen hyväksymien objektiivisten arvostusperiaatteiden mukaan.

RAHASTON TUOTONJAKO

Rahastoyhtiön varsinainen yhtiökokous päättää rahasto-osuudenomistajille jaettavasta tuotto-osuudesta ja sen maksamisen ajankohdasta. Rahasto-osuudenomistajille jaetaan tuotto-osuutena heidän omistustensa mukaisessa suhteessa vuosittain vähintään 75 prosenttia Rahaston tilikauden voitosta. Tuotto-osuuteen ovat

oikeutettuja tuotto-osuuden maksuhetkellä rahasto-osuusrekisteriin merkityt rahasto-osuudenomistajat. Tilikauden voittoa laskettaessa ei huomioida realisoitumattomia arvomuutoksia. Rahasto-osuuksille maksettu tuotto-osuus vähentää Rahaston pääomaa.

Tuotto-osuus maksetaan rahasto-osuudenomistajille vuosittain viimeistään kesäkuussa. Rahasto-osuudenomistajalle maksettavalla tuotto-osuudella merkitään rahasto-osuudenomistajalle uusia rahasto-osuuksia tuotto-osuuden maksupäivää seuraavan Arvolaskentapäivän rahasto-osuuden arvoon, ellei tämä ilmoita Rahastoyhtiölle, että tuotto-osuus maksetaan rahasto-osuudenomistajan Rahastoyhtiölle ilmoittamalle pankkitilille.

VEROTUS

Rahaston verotus: Erikoissijoitusrahastot ovat Suomen lainsäädännön mukaan tuloverosta vapaita yhteisöjä.

Rahasto-osuudenomistajan verotus (Suomessa verovelvollinen henkilö):

- Rahasto-osuuksien arvonnousu tulee veronalaiseksi, kun rahasto-osuuksia lunastetaan. Rahasto-osuuksien lunastamisesta syntyvä mahdollinen luovutusvoitto on yksityishenkilöille veronalaista pääomatuloa. Mahdollisen luovutustappion voi vähentää luovutusvoitosta pääomatulojen verotuksessa verovuoden ja seuraavan viiden vuoden aikana. Vuonna 2016 ja sen jälkeen syntyneen luovutustappion voi vähentää myös muista pääomatuloista luovutusvoitosta tehtävän vähennyksen jälkeen. Rahaston vuosittain maksama tuotto-osuus on yksityishenkilöille veronalaista pääomatuloa.
- Rahastoyhtiö perii vuosittaisesta tuotonjaosta ennakonpidätyksen.
- Rahastoyhtiö ilmoittaa verohallinnolle rahasto-osuuksien omistustiedot, lunastustapahtumat sekä tiedot myyntivoittojen ja -tappioiden laskemiseksi. Verovelvollisen tulee tarkastaa verohallinnolta tuleva esitäytetty veroilmoitus; verovelvollinen vastaa veroilmoituksessaan olevien tietojen oikeellisuudesta ja yksilöllisten olosuhteidensa vaikutuksesta verostatukseensa ja sen mukaiseen verovelvollisuuteensa.

Rahastoyhtiö ilmoittaa verohallinnolle rahasto-osuudenomistajien rahasto-omistuksia koskevia tietoja myös FATCA- ja CRS-sääntelyyn perustuvien veloitteiden perusteella. Tarkempia tietoja verotuksesta sekä tietoja yhteisön ja muiden kuin Suomessa verovelvollisten henkilöiden verotuksellisesta asemasta on saatavilla verohallinnon verkkosivuilta (vero.fi).

TOIMINTOJEN ULKOISTAMINEN

Rahastoyhtiö voi ulkoistaa toimintojaan siten, että se vastaa ja valvoo ulkoistettujen tehtävien hoitamista. Titanium Rahastoyhtiö käyttää ulkopuolisia palveluja ja asiantuntijoita erityisosaamisen osalta täyttääkseen toiminnalleen sääntelyssä asetetut veloitteet sekä hankkiakseen kunkin toimintasektorin erityisosaamisen seuraavien toimintojen osalta: taloushallinto ja kirjanpito, tietotekniikka, sisäinen tarkastus, myynti ja markkinointi, rakentamisen valvonta, kiinteistöjen taloudellinen ja tekninen arviointi sekä kiinteistöjen hallinnointi ja huolto.

PALKITSEMISJÄRJESTELMÄT

Rahastoyhtiössä noudatettavat palkitsemisjärjestelmät ovat Titaniumin liiketoimintastrategian, tavoitteiden ja arvojen sekä rahastojen sijoitusstrategian mukaisia ja ne vastaavat Rahastoyhtiön pitkän aikavälin etua. Rahastoyhtiön palkitsemisjärjestelmän tavoitteena on kannustaa ja palkita henkilöstöä Titaniumin strategian mukaisesta toiminnasta pitkäjänteisesti yhtiön ja sen asiakkaiden eduksi noudattaen voimassa olevaa sääntelyä. Palkitsemisjärjestelmä ei saa kannustaa riskinottoon, joka on ristiriidassa Rahastoyhtiön tai sen hoitaman rahaston riskiprofiilin tai sääntöjen kanssa, ja sen on oltava rakenteeltaan sellainen, että eturistiriidat voidaan välttää. Yksityiskohtaiset ja ajan tasalla olevat tiedot Rahastoyhtiön palkitsemisperiaatteista on saatavilla Yhtiön verkkosivuilta (titanium.fi).

TIEDOTTAMINEN RAHASTO-OSUUDENOMISTAJILLE

Lakiin perustuvaan säännölliseen tiedottamiseen ja muuhun

titanium

tiedonantovelvollisuuteen liittyvään tiedottamiseen sovelletaan voimassa olevien lakien vaatimuksia. Tiedonantovelvollisuuteen liittyvät tiedotteet saatetaan rahasto-osuudenomistajien tietoon säännöllisesti tai olennaisten muutosten ilmaantuessa. Tiedotteet saatetaan rahasto-osuudenomistajien tietoon sähköpostitse tai muuta sähköistä viestintää käyttäen, kirjeitse tai julkaisemalla ilmoitusta koskeva tiedote Rahastoyhtiön verkkosivulla (titanium.fi).

ERIMIELISYYKSIEN RATKAISU, OIKEUSPAIKKA

Kaikissa Rahastoon liittyvissä asioissa rahasto-osuudenomistajan tulee ensisijaisesti olla yhteydessä Rahastoyhtiöön. Rahasto-osuudenomistajan tulee myös viipymättä ilmoittaa Rahastoyhtiön tarjoamaan palveluun liittyvästä virheestä ja siihen mahdollisesti liittyvästä vaatimuksesta.

Mikäli asia ei ratkea neuvottelemalla, rahasto-osuudenomistaja voi viedä asiansa Vakuutus- ja rahoitusneuvonnan yhteydessä toimivan Sijoituslautakunnan käsittelyyn. (Porkkalankatu 1, 00180 Helsinki, fine.fi.)

Mikäli asia käsitellään oikeudessa, oikeuspaikkana toimii Helsingin kärjäoikeus; kuluttaja-asiakas voi myös saattaa asian kotipaikkansa kärjäoikeuden käsiteltäväksi.

Rahastoyhtiön ja Rahaston toimintaan sovelletaan Suomen lakia.

titanium

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.



SFDR-LIITE

Lomake asetuksen (EU) 2019/2088 8 artiklan 1, 2 ja 2 a kohdassa ja asetuksen (EU) 2020/852 6 artiklan ensimmäisessä kohdassa tarkoitettuja rahoitustuotteita koskeville tiedoille, jotka on annettava ennen sopimuksen tekemistä.

Rahoitustuotteen nimi: Erikoissijoitusrahasto Titanium Asunto
ISIN-koodi: FI4000210257

Ympäristöön ja/tai yhteiskuntaan liittyvät ominaisuudet

Onko tällä rahoitustuotteella kestävä sijoitustavoite?	
<input type="checkbox"/> ●●● Kyllä	<input checked="" type="checkbox"/> ●●● Ei
<input type="checkbox"/> Siinä tehdään kestäviä sijoituksia, joilla on ympäristötavoite , vähintään: ___%	<input type="checkbox"/> Sillä edistetään ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia ja, vaikka sen tavoitteena ei ole kestävien sijoitusten tekeminen, siinä on ___%:n vähimmäisosuus 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 tehdään kestäviä sijoituksia, joilla on yhteiskunnallinen tavoite , vähintään: ___%	<input type="checkbox"/> joilla on yhteiskunnallinen tavoite
	<input checked="" type="checkbox"/> Sillä edistetään ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia, mutta siinä ei tehdä kestäviä sijoituksia

Mitä ympäristöön ja/tai yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia tämä rahoitustuote edistää?

Rahasto edistää muiden ominaisuuksien ohella ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia osana sijoitustoimintaa integroimalla ympäristöön, yhteiskuntaan ja hyvään hallintotapaan liittyvät tekijät sijoitusanalyysiin ja noudattamalla Titanium

titanium

Rahastoyhtiön vastuullisen sijoittamisen periaatteita.

Rahasto edistää 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 pyrkii edistämään yhteiskunnallisia ominaisuuksia kiinnittämällä huomiota vuokralaisten tyytyväisyyteen.

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

Rahasto on ottanut tavoitteekseen seurata kohdeyhtiöiden käyttämiä sähköntuotantomuotoja ja mahdollisuuksien mukaan vaikuttaa kiinteistön sähköntuotantomuodon valintaan siten, että valinnassa suosittaisiin uusiutuvia tai päästöttömiä energianlähteitä. Rahasto kiinnittää lisäksi 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 varmistuu tästä suorittamalla due diligence - tarkastuksia mahdollisiin sijoituskohteisiin. Due diligence koskee kiinteistökohteita, urakoitsijoita ja soveltuvin osin vuokralaisia. Sijoituskohteen osalta arvioidaan muun muassa kiinteistöä (tonttia), rakennusta ja kohdeyhtiötä. Selvityksissä tutkitaan muun muassa omistusoikeuteen liittyviä asioita, kohteiden kuntoa, turvallisuutta sekä mahdollisuuksien mukaan energiatehokkuutta ja maaperää.

Rahastolla ei ole ESG ominaisuuksien saavuttamiseksi nimettyä vertailuarvoa.

Mitä kestävyysindikaattoreita käytetään mittaamaan kunkin tämän rahoitustuotteen edistämän ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyvän ominaisuuden toteutumista?

- **Käytetyt lämmitysmuodot**

Rahasto seuraa sijoituskohteena olevien kiinteistöjen eri lämmitysmuotoja sekä sitä, kuinka suuri osa lämmöntuotannosta

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

titanium

tuotetaan uusiutuvan tai päästöttömän energian avulla.

- **Uusiutuvan tai päästöttömän energian osuus kiinteistön energiankulutuksesta**

Rahasto seuraa kiinteistökohteidensa osalta uusiutuvan tai päästöttömän energian osuutta energiankulutuksesta.

- **Vuokralaisten tyytyväisyys**

Rahasto suorittaa vuosittain kyselyn kiinteistöjen vuokralaisille näiden tyytyväisyyteen liittyen.



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.



Sijoitusstrategia ohjaa sijoituspäätöksiä esimerkiksi sijoitustavoitteiden ja riskinsietokyvyn kaltaisten tekijöiden 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.

Otetaanko tässä rahoitustuotteessa huomioon pääasialliset haitalliset vaikutukset kestävyystekijöihin?

Kyllä.

Ei, Rahasto ei toistaiseksi muodollisesti seuraa EU:n luettelemia PAI-indikaattoreita. Rahaston määräaikaikatsauksissa annetaan kerran vuodessa lisätietoja kestävyyshaittojen seurannan mahdollisesta edistymisestä.

Mitä sijoitusstrategiaa tässä rahoitustuotteessa noudatetaan?

Erikoissijoitusrahasto Titanium Asunto on kiinteistörahasto, jonka pääasialliset sijoituskohteet ovat Suomessa sijaitsevat asunnot (asunto-osakkeet), asuinkiinteistöt ja suomalaiset kiinteistöarvopaperit. Kohteet voivat olla muun muassa vuokra-asuntoja tai seniori- ja erityisryhmien asuntoja. Asunnot ja kiinteistöt sijaitsevat pääosin hyvillä sijainneilla kasvukeskuksissa tai niiden tuntumassa. Kiinteistöissä tai kiinteistökokonaisuuksissa voidaan osin harjoittaa myös muuta toimintaa kuin huoneenvuokrausta.

Asuntosijoituskohteiksi hankitaan uusia, uudehkoja, vastikään modernisoituja, rakennettavia tai saneerauksen kohteena olevia kohteita pitkäaikaista omistusta tai mahdollista realisoitua varten. Kohteiden kuntoa arvioidaan, ylläpidetään, kehitetään ja niiden arvon säilymisestä

titanium

huolehditaan pitkäjänteisesti.

Rahaston tavoitteena on saavuttaa Rahastolle mahdollisimman korkea tuotto Rahaston suositellun sijoitusajan kuluessa asuntosijoittamisen aika ajoin mahdolliset voimakkaatkin arvonmuutokset huomioiden. Rahasto ei kuitenkaan takaa mitään määrällistä vuosittaista tuottotasoa.

Mitkä ovat sijoitusstrategian sitovat osatekijät, joita käytetään valittaessa sijoitukset kunkin tämän rahoitustuotteen edistämisen ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyvän ominaisuuden toteutumiseksi?

Kiinteistösijoituksissa edistetään ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä kestäviä ominaisuuksia painottamalla vastuullisuutta kiinteistöomistuksen kaikissa vaiheissa:

1. Rahasto valitsee sijoituskohteiksi lähtökohtaisesti kiinteistöjä, joille on yhteiskunnallisesti tarvetta erityisesti isoissa kasvukeskuksissa. Rahaston valitsemista asuntokohteista osa voi olla seniori- tai erityisryhmien asuntoja. Pääosa Rahastoon valituista sijoituskohteista edistää yhteiskunnallisia ominaisuuksia mahdollistaen kohtuuhintaista vuokra-asumista ja palveluasumista.
2. Sijoituskohdetta valittaessa varmistetaan kiinteistön teknisen kunnon sekä taloudelliselta näkökannalta asetettujen tavoitteiden täyttyminen. Rahasto suosii uusia, uudehkoja, vastikään modernisoituja, rakennettavia tai saneerauksen kohteena olevia kohteita.
3. Rahasto suosii kestävämpiä lämmitysmuotoja sijoituskohteissa. Sijoituskohteista suljetaan pois öljylämmitteiset kiinteistöt.
4. Rahaston sijoituskohteilta edellytetään hyvien hallintatapojen noudattamista. Tämä varmistetaan kiinteistöihin, urakoitsijoihin ja soveltuvin osin vuokralaisiin kohdistuvien due diligence -selvitysten avulla.
5. Rahastossa poissuljetaan Titanium Rahastoyhtiön vastuullisuusperiaatteiden nojalla suorat sijoitukset yhtiöihin, joiden päätoimiala on tupakka- tai kannabistuotteet, uhkapelit, aikuisviihde tai aseteollisuus.

Mikä on sitova vähimmäismäärä, jolla vähennetään niiden sijoitusten laajuutta, jotka on otettu huomioon ennen sijoitusstrategian soveltamista?

Rahasto ei sitoudu vähimmäismäärään, jolla vähennetään niiden sijoitusten laajuutta, jotka on otettu huomioon ennen sijoitusstrategian soveltamista.

Mitkä ovat toimintaperiaatteet, joiden mukaisesti arvioidaan sijoituskohteina olevien yritysten hyviä hallintotapoja?

Hyvä hallintotapa on minimivaatimus Rahaston sijoitusprosessissa, jossa sijoituskohteina olevien kiinteistöjen, urakoitsijoiden ja soveltuvin osin vuokralaisten hyviä hallintotapoja analysoidaan ennen sijoitusta osana due diligence -arviointeja.

Hyviin hallintotapoihin

sisältyvät toimivat hallintorakenteet, työntekijöihin nähden ylläpidetyt suhteet, henkilöstön palkitseminen ja verosäännösten noudattaminen.

titanium



Varojen allokointi kuvaa tiettyihin omaisuuseriin tehtyjen sijoitusten osuutta.

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.

Mikä on tälle rahoitustuotteelle suunniteltu varojen allokatio?

Vähintään 80 prosenttia sijoituksista vastaa rahaston ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia. Rahasto ei sitoudu tekemään kestäviä sijoituksia. Luokan Muu sijoitukset, noin 0–20 prosenttia, ovat suurimmaksi osaksi käteistä ja muita rahavaroja.

Miten johdannaisten käyttö saa aikaan rahoitustuotteen edistämien ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyvien ominaisuuksien toteutumista?

Rahasto ei käytä johdannaisia rahoitustuotteen edistämien ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyvien ominaisuuksien toteutumiseen. Rahasto voi käyttää johdannaisia suojaukseen, likvidointiin ja salkkujen tehokkaaseen hoitoon. Mikäli rahasto käyttää johdannaisia, kohde-etuuden on oltava sijoituskäytännön mukainen.



#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.



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

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

titanium

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.

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.



ovat kestäviä sijoituksia, joilla on ympäristötavoite ja joissa ei oteta huomioon EU:n luokitusjärjestelmän mukaisia ympäristön kannalta kestäviä taloudellisia toimintoja koskevia kriteerejä.

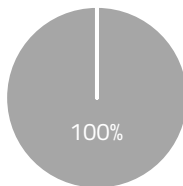
Sijoitetaanko rahoitustuotteessa EU:n luokitusjärjestelmän mukaisiin fossiiliseen kaasuun ja/tai ydinenergiaan liittyviin toimintoihin¹?

- Kyllä
- Fossiiliseen kaasuun Ydinenergiaan
- Ei

Jäljempänä olevissa kahdessa 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 suhteessa kaikkiin rahoitustuotteen sijoituksiin, myös valtion joukkolainoihin, kun taas toisessa kaaviossa yhdenmukaisuus esitetään ainoastaan suhteessa muihin rahoitustuotteen sijoituksiin kuin valtion joukkolainoihin.

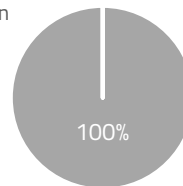
1. Sijoitusten yhdenmukaisuus luokitusjärjestelmän kanssa, **mukaan lukien valtion joukkolainat***

- Luokitusjärjestelmän mukaiset
- Muut sijoitukset



2. Sijoitusten yhdenmukaisuus luokitusjärjestelmän kanssa, **lukuun ottamatta valtion joukkolainat***

- Luokitusjärjestelmän mukaiset
- Muut sijoitukset



*Näissä kaavioissa "valtion joukkolainat" koostuvat kaikista valtiiovastuista.

Mikä on siirtymätoimintoihin ja mahdollistaviin toimintoihin tehtävien sijoitusten vähimmäisosuus?

Siirtymätoimintojen ja mahdollistavien toimintojen investointien osuudelle ei ole asetettu vähimmäismäärää.

¹Fossiiliseen kaasuun ja/tai ydinenergiaan liittyvät toiminnot 1) 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.

titanium



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

Ympäristön kannalta kestävien sijoitusten osuudelle ei ole asetettu vähimmäismäärää.



Mikä on yhteiskunnallisesti kestävien sijoitusten vähimmäisosuus?

Yhteiskunnallisesti kestävien sijoitusten osuudelle ei ole asetettu vähimmäismäärää.



Mitkä sijoitukset sisältyvät kohtaan "#2 Muut sijoitukset", mikä on niiden tarkoitus ja varmistetaanko näissä minimivastuu sosiaalisessa tai ympäristömielessä?

Rahasto saattaa ajoittain sisältää käteisosuuksia tai vähäisiä määriä muita vastaavia omaisuuseriä, joiden kohdalla kestävyysominaisuuksia tai minimikestävyysseikkoja ei ole tarkoituksenmukaista seurata.



Mistä voi saada tarkempia tuotekohtaisia tietoja verkossa?

Lisää rahastokohtaista tietoa löytyy verkkosivulta:

<https://www.titanium.fi/rahastot/titanium-asunto>.