

titanium

Erikoissijoitusrahasto Titanium Baltia Kiinteistö Rahastoesite (9.2.2026)

YLEISET TIEDOT

Rahasto

Rahaston nimi on Erikoissijoitusrahasto Titanium Baltia Kiinteistö (jäljempänä "Rahasto"), ruotsiksi Specialplaceringsfonden Titanium Baltikum Fastighet ja englanniksi Special Mutual Fund Titanium Baltic Real Estate (AIF). Rahasto aloitti toimintansa 30.6.2021. Rahaston säännöt on toimitettu Finanssivalvonnalle tiedoksi ja ne ovat tulleet voimaan 16.4.2026.

Rahasto on vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain mukainen pääasiassa kiinteistöihin 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, arvonalaskentaa, merkintöjä ja lunastuksia sekä luotonottoa. Rahasto noudattaa soveltuvin osin lisäksi kiinteistörahastolain säännöksiä koskien Rahaston varojen sijoittamista, luotonottoa, omaisuuden arvostamista ja arviointia sekä kiinteistönarvioitsijaa ja kiinteistönarviointia.

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

Rahaston tilikausi on kalenterivuosi. Rahaston kulloinkin voimassa oleva rahastoesite, säännöt ja avaintietoesite ovat saatavilla maksutta Titanium Rahastoyhtiöltä ja Rahastoyhtiön verkkosivuilta (titanium.fi).

Rahastoyhtiö

Rahastoa hallinnoi Titanium Rahastoyhtiö Oy (jäljempänä "Rahastoyhtiö"). Rahastoyhtiön Y-tunnus on 2288804-7. Rahastoyhtiö edustaa Rahastoa omissa nimissään ja toimii sen puolesta Rahastoa koskevista asioista 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 selvitysluokitointia sekä säilytysyhteisöliike-toimintaa. Säilytysyhteisön 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 alisäilyttäjää. 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 alisäilyttäjät eivät saa

käyttää Rahaston Säilytysyhteisölle säilytettäväksi antamia varoja uudelleen.

Tilintarkastaja

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

Auktorisoitu tai muu paikallisesti hyväksytty kiinteistönarvioitsija

Rahastoyhtiö teettää kiinteistöistä ja kiinteistöarvo-papereista riippumattoman ja ulkopuolisen, auktorisoidun tai muun paikallisesti hyväksytyn kiinteistöarvioitsijan laatiman arvion kiinteistökohteiden hankintojen ja myyntien sekä Rahaston arvonalaskennan yhteydessä kuukausittain.

KENELLE RAHASTO SOPII?

Titanium Baltia Kiinteistö sopii sijoittajalle, jos

- osa sijoitussalkusta saa ajoittain sisältää kohtuullisen merkittävää riskiä;
- tavoitteena on hajautus sijoitussalkun muiden omaisuusluokkien ja kohteiden kanssa;
- kiinteistösijoittamiseen 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 kuluna merkinän ja lunastuksen yhteydessä	

Rahastosta vuoden aikana veloitettavat maksut	
Juoksevat kulut Rahaston varojen nettoarvosta (NAV)	2,77 %
(joka vastaa täydellä sijoitussasteella rahaston kokonaisvaroista GAV)	1,39 % p.a.

Rahastosta tietyissä erityisolosuhteissa veloitettavat maksut	
Tuottosidonnainen palkkio	20 %
Tuottosidonnainen palkkio peritään siitä osasta tuottoa, joka ylittää näihin palkkioihin sovellettavan viitearvon (referenssituoton 6 %) Rahaston alusta lukien.	

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 2,75 prosenttia vuodessa laskettuna Rahaston varojen nettoarvosta (Rahaston varojen nettoarvo (NAV) x 1/365 x hallinnointipalkkioprosentti).

Esitetyt juoksevat kulut perustuvat vuonna 2025 perittyihin kuluihin. Niiden määrä voi vaihdella vuosittain. Nämä kulut eivät sisällä:

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

Rahaston varoista maksettavia kuluja ovat muun muassa vuokraustoiminnasta aiheutuvat kulut, kohteiden päivitys-arviolausunnot sekä kohteiden hallinto-, ylläpito-, käyttö-,

manageeraus- ja korjauskustannukset, jotka voivat olla esimerkiksi yhtiövastikkeita, rahoitusvastikkeita ja kiinteistöjen peruskorjaus- tai muutuskustannuksia, kalustus- tai rahoituskustannuksia tai suoria edellä mainituista johtuvia kustannuksia. Näiden lisäksi Rahaston varoista maksettavia kuluja ovat Rahaston kirjanpito- ja tilintarkastuskustannukset, säilytyspalkkiot säilytysyhteisölle, kiinteistönarvioitsijan laatimat arviokirjat ja kohdekatselmuksel, apporttiomaisuuden tarkistuskustannukset, ulkopuolisten asiantuntijoiden due diligence -selvitykset, kuten esimerkiksi tekniset, taloudelliset, juridiset, verotukselliset ja ympäristöön liittyvät seikat, sekä mahdolliset osto- tai myyntineuvonannon kustannukset. Rahastoyhtiön hallitus päättää kulloinkin voimassa olevan hallinnointipalkkion suuruuden.

Rahastoyhtiölle maksetaan Rahaston varoista lisäksi transaktiopalkkio, joka maksetaan toteutuneista kiinteistö- tai kiinteistöarvopaperikaupoista sekä rakennettavista tai laajennettavista kohteista. Peritystä transaktiopalkkiosta katetaan muun muassa Rahastoyhtiön maksamia Rahaston potentiaalisten sijoituskohteiden alustavia hinta-arvioita, kohdemarkkina-analyysijä ja Rahastoyhtiön suorittamia hankinta- ja kohdekatselmuksia. Transaktiopalkkion määrä on enintään kaksi (2) prosenttia kiinteistön tai kiinteistöarvopaperin kokonaisarvosta tai rakennettavien/laajennettavien kohteiden kokonaiskustannuksista.

Rahastoyhtiölle maksetaan lisäksi tuottosidonnaista palkkiota, joka on enintään 20 prosenttia referenssituoton ylitteestä. Referenssituottona käytetään kuutta (6) prosenttia NAV-arvosta vuodessa Rahaston alusta lukien. Referenssituotto lasketaan ja palkkio vähennetään Rahaston varojen nettoarvosta (NAV) arvonalaskennassa. Tuotto-sidonnainen palkkio lasketaan Rahaston varojen nettoarvosta (NAV) hallinnointipalkkion vähentämisen jälkeen huomioiden Rahastosta rahasto-osuudenomistajille maksettu tuotonjako. Tuotto-sidonnainen palkkio maksetaan Rahastoyhtiölle Rahaston varojen nettoarvosta (NAV) kuukausittain jälkikäteen.

Tuottosidonnaista palkkiota voidaan veloittaa vain, jos Rahaston arvo ylittää referenssituoton Rahaston alusta lukien ja lisäksi 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.

SIOJITUSTOIMINNAN STRATEGIA JA TAVOITTEET

Rahasto sijoittaa varansa ensisijaisesti Baltiassa (Viro, Latvia, Liettua) sijaitseviin asuin-, liike-, hoiva- ja yhteiskuntakiinteistöihin sekä tontteihin ja infrastruktuuriin (esimerkiksi satamat, tiehankkeet, energialaitokset ja -hankkeet). Tällaisia kohteita voivat olla muun muassa asunnot, toimistot, logistiikkakiinteistöt, kaupalliset tilat, hotellit, teollisuuskiinteistöt, tuotantokiinteistöt, varastokiinteistöt, hoivakiinteistöt ja palveluasumiskiinteistöt sekä muuhun yhteiskunnalliseen toimintaan tarkoitetut kiinteistöt ja kaikkia edellä mainittuja käyttötarkoituksia tukeva toiminta. Kiinteistöissä tai kiinteistökokonaisuuksissa voidaan harjoittaa myös muuta kuin edellä lueteltuja toimintoja.

Rahasto voi sijoittaa myös Rahaston säännöissä mainituin rajoituksin rahasto-osuuksiin tai joukkovelkakirjoihin (ETF tai ETC) sekä muihin säännöissä mainittuihin arvopapereihin ja talletuksiin.

Kiinteistösijoituskohteiksi hankitaan pääasiassa uusia, uudehkoja, vastikään modernisoituja, rakennettavia tai saneerauksen kohteena olevia kohteita pitkäaikaista omistusta varten. Kohteita ylläpidetään, kehitetään ja niiden arvon säilymisestä huolehditaan yhteistyössä vuokralaisten kanssa. Kohteiden kehittämisessä huomioidaan muun muassa mahdolliset muutostarpeet kohteen käyttötarkoituksessa.

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

RAHASTON VAROJEN SIOJITTAMINEN

Rahaston varat sijoitetaan ensisijaisesti:

1. Baltiassa (Viro, Latvia, Liettua) sijaitseviin kiinteistöihin ja Baltiassa sijaitsevia kiinteistöjä koskeviin kiinteistöarvopapereihin. Kiinteistöarvo-papereilla tarkoitetaan tässä yhteydessä rahaston kohdemaiden suoraan tai välilliseen kiinteistöomistukseen tarkoitettujen yhteisöjen osakkeita tai osuuksia.
2. Kiinteistöjen rakentamiseen ja kiinteistön-jalostustoimintaan Baltiassa.

Lisäksi Rahaston varat voidaan sijoittaa:

3. Euroopan talousalueeseen kuuluvien valtioiden ja sellaisten julkisyhteisöjen sekä muiden yhteisöjen, joiden takaaajana on Euroopan talousalueeseen kuuluva valtio, liikkeeseen laskemiin euromääräisiin joukkovelkakirjalainoihin, jotka ovat julkisen kaupankäynnin kohteena.
4. Euromääräisiin, Euroopan talousalueeseen kuuluvien yritysten liikkeeseen laskemiin joukkovelkakirjalainoihin, jotka ovat julkisen kaupankäynnin kohteena.
5. 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.
6. Baltian maihin rekisteröityjen, yhteistä kiinteistösijoitustoimintaa harjoittavien yhtiöiden osuuksiin tai osakkeisiin.
7. Pääasiassa kiinteistötoimintaa harjoittavien yhtiöiden arvopapereihin, joilla käydään kauppaa arvopaperimarkkinalain mukaisessa julkisessa kaupankäynnissä tai sitä vastaavassa kaupankäynnissä toisessa Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa, tai joilla käydään kauppaa muulla säännellyllä, säännöllisesti toimivalla, tunnustetulla ja yleisölle avoimella markkinapaikalla.
8. Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa toimiluvan saaneiden ja kotivaltionsa lainsäädännön perusteella sijoitusrahastodirektiivin edellytykset täyttävien sijoitusrahastojen ja erikoissijoitus-rahastojen rahasto-osuuksiin sekä yhteissijoitus-yritysten osuuksiin, jotka voivat olla myös pörssissä vaihdettavia rahasto-osuuksia (ETF).
9. Vakioituihin tai vakioimattomiin johdannaisiin, joiden kohde-etuutena voi olla kohdissa 1-8 mainitut sijoituskohteet, markkinakorko tai koronvaihotosopimus, 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 johdannaissopimusten vastapuolena voi olla luottolaitos, jonka kotipaikka on Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa, Yhdysvalloissa tai Iso-Britanniassa tai sijoitus-palveluyritys, jonka kotipaikka on Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa. Rahasto käyttää johdannaisia muun muassa a) tehostaakseen Rahaston varojen hoitoa korvaamalla arvopaperimarkkinoille tehtyjä suoria sijoituksia, b) suojataakseen 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

titanium

prosenttia on sijoitettava Baltian maissa sijaitseviin kiinteistöihin ja Baltian maissa sijaitsevia kiinteistöjä koskeviin kiinteistöarvopapereihin. Rahasto voi poiketa rajoituksesta tilapäisesti 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 kiinteistöjalostus-toimintaan 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 50 prosenttia Rahaston varojen nettoarvosta (NAV) saadaan sijoittaa talletuksiin samassa luottolaitoksessa.
- Lukuun ottamatta kiinteistöä tai kiinteistöarvo-paperia enimmäissijoitus saman liikkeeseenlaskijan arvopapereihin tai muuhun yksittäiseen sijoituskohteeseen on 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 Euroopan unionin jäsenvaltio.
- Rahaston varojen nettoarvosta (NAV) enintään 30 prosenttia voidaan sijoittaa sijoitusrahastojen tai erikoissijoitusrahastojen rahasto-osuuksiin tai yhteissijoitusrytysten 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 uudelleenrahoittamiseksi. 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 täysi-määräisesti.
- 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 rahasto-esitteessä.

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 lunastustoimeksianto rahasto-osuuksiensa osalta. Lunastusrajoituksen aktivoinnin 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 lunastusajakautuluun. 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 nettomerkinnät 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 osoitteessa <https://www.titanium.fi/meista/vastuullisuus/>.

Osallistuakseen 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 päätöksentekoprosesseitaan. Kestävyyksien huomioimista ja hallitsemista on kuvattu tarkemmin tämän esitteen kohdassa "Rahaston sijoituksiin liittyvät riskit".

Rahastoyhtiö ei toistaiseksi huomioi sijoituspäätöstensä pääasiallisia haitallisia vaikutuksia kestävyystekijöihin. Pääasiallisilla haitallisilla vaikutuksilla tarkoitetaan sijoituspäätösten vaikutuksia, joista aiheutuu kielteisiä vaikutuksia kestävyystekijöihin eli ympäristöön, yhteiskuntaan ja työnteekijöihin liittyviin asioihin, ihmisoikeuksien kunnioittamiseen sekä korruptioon ja lahjonnan torjuntaan liittyviin asioihin. Rahastoyhtiö on huolelliseen harkintaan perustuen arvioinut, että vaatimusten täyttämiseen tarvittava data on vielä laadultaan ja määrältään vähäistä, verrattain heikosti vertailtavaa ja osin epäluotettavaa. Lisäksi markkinakäytännöt pääasiallisten haitallisten vaikutusten arviointiin, mittaamiseen ja seurantaan liittyvät 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 osien vuokralaisia ja uudisrakennushankkeissa urakoitsijoita. Sijoituskohteen osalta arvioidaan muun muassa kiinteistöä (tonttia), rakennusta, kiinteistöyhtiötä ja mahdollisuuksien mukaan energiatehokkuutta ja maanperää.

Rahasto edistää yhteiskunnallisia ominaisuuksia tukien Baltian maiden yhteiskunnallista kehitystä sijoittamalla Virossa, Latviassa ja Liettuaissa sijaitseviin kiinteistöihin, esimerkiksi asuin-, liike-, toimisto-, logistiikka- ja yhteiskuntakiinteistöihin.

Rahasto on ottanut tavoitteekseen seurata kiinteistökohteiden käyttämiä sähkötuotantomuotoja ja mahdollisuuksien mukaan vaikuttaa kiinteistön sähkötuotantomuodon valintaan siten, että siinä suosittaisiin uudistuvia ja päästöttömiä energianlähteitä. Rahasto kiinnittää lisäksi huomioita siihen, että valitut kiinteistökohteet ovat uusia, uudehkoja, vastikään modernisoituja, rakennettavia tai saneerauksen kohteena olevia pitkäaikaista omistusta varten.

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 menettely-tapaohjeet muun muassa eri toimintojen riskien hallitsemisen vastuujaosta 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:

- **Likviditeettiriski** (maksuvalmiusriski) tarkoittaa, että Rahaston sijoitusten muuttaminen käteiseksi ei välttämättä onnistu suunnitellussa ajassa ja toivottuun hintaan. Kiinteistöjen tai kiinteistöarvopapereiden myyminen voi toisinaan edellyttää pitkäkin realisointiaikaa. Rahasto ryhtyy kuitenkin aina viipymättä toimiin lunastusten kattamiseksi. Likviditeettiriskiä pyritään hallitsemaan omistamalla myös kooltaan ja yksikköhinnaltaan pienempiä kohteita sekä pitämällä Rahaston varoista mahdollisuuksien mukaan aina osa kiinteistövarallisuutta likvidimpinä varoina. Erityistilanteissa Rahaston maksuvalmiutta voidaan parantaa hyödyntämällä Rahaston mahdollisuutta luoton ottamiseen. Maksuvalmiusriskiä arvioidaan säännöllisesti tehtävillä stressitesteillä, joissa tarkastellaan erilaisia Rahaston maksuvalmiuteen liittyviä tekijöitä.
- **Toimialariski** Rahaston kohdetoimialojen liiketoiminnallinen menestyminen voi vaikuttaa merkittävästi kohdekiinteistöjen markkinahintoihin sekä rahasto-osuuden arvoon. Rahaston sijoitustoiminta keskittyy ainakin osittain tietyn tai tiettyjen toimialojen kiinteistöihin, mikä nostaa Rahaston toimialariskiä. Toimialariskiä pyritään pienentämään hajauttamalla sijoituskohteita eri toimialoille vuokrattuihin kiinteistöihin, aktiivisella markkinaseurannalla, sijoituskohteiden huolellisella hoitamisella sekä erilaisten toimialojen tulevaisuuteen vaikuttavien tekijöiden ennakkoinnilla.
- **Kiinteistöluokkariski** tarkoittaa yksittäiseen kiinteistöluokkaan (esimerkiksi asunnot, liiketilat, hotellit) liittyvää riskiä, mikä voi johtua esimerkiksi vuokralaiskysynnän muutoksesta. Tämä voi vaikuttaa merkittävästi kohdekiinteistöjen markkinahintoihin sekä rahasto-osuuden arvoon. Kiinteistöluokkariskiä pyritään hallitsemaan hajauttamalla sijoituksia eri kiinteistöluokkiin.
- **Kohderiski** tarkoittaa kiinteistökohteen ominaisuuksien heikkenemisestä aiheutuvaa omaisuuden arvon merkittävää laskua. Rahasto pyrkii hallitsemaan tätä riskiä arvioimalla kiinteistökohteiden kunnon huolellisesti ennen niiden hankkimista, seuraamalla jatkuvasti kohteiden kehitystä (käyttämällä ulkopuolista kiinteistöjen käyttötarkastajaa) sekä tekemällä tarvittaessa sopimus- ja rakennusteknisiä parannuksia. Kiinteistökohteisiin voi liittyä myös ennakoimattomia, odottamattomien ulkopuolisten tekijöiden (kuten voimakkaat luonnonilmiöt, tuhotyöt) aiheuttamia vaikutuksia. Tällaisiin riskeihin pyritään varautumaan mahdollisimman kattavin vakuutuksin, mukaan lukien vuokranmaksun keskeytysturva. Kohderiskit kuuluvat tyyppisesti kiinteistösijoittamiseen.
- **Vastapuoliriski** tarkoittaa kiinteistön vuokralaisen kanssa tehtyyn vuokrasopimukseen liittyvää riskiä vuokrasuhteesta johtuvien velvoitteiden, kuten vuokranmaksun, asianmukaisesta hoitamisesta ajallaan. Näihin riskeihin pyritään varautumaan muun muassa hajauttamalla vuokrasuhteita julkisyhteisöjen ja yksityisten vuokralaisten kesken, vuokralaisten huolellisella valinnalla, vuokranmaksun valvonnalla sekä vuokralaisten maksukyvyyn jatkuvalla arvioinnilla.
- **Maantieteellisellä riskillä** tarkoitetaan tietylle alueelle tehtyihin kiinteistösijoituksiin liittyvää riskiä, joka aiheutuu alueen taloudellisten olosuhteiden merkittävästä ja ennakoimattomasta heikentymisestä heijastuen myös alueen kiinteistösijoituksien arvoon ja

titanium

likviditeettiin. Rahaston kiinteistösijoitukset tehdään Baltiassa sijaitseviin kiinteistöihin tai kiinteistöjä koskeviin kiinteistöarvopapereihin, mikä nostaa rahaston kyseisistä kohdemaista johtuvaa maantieteellistä riskiä. Maantieteellisestä riskistä ja siihen liittyvästä poliittisesta riskistä johtuen kiinteistökohteiden arvomuutokset voivat olla ennalta-arvaamattomia ja kiinteistökohteiden myyminen voi markkinatilanteesta johtuen osoittautua odotettua haastavammaksi tai kestää odotettua pidempään. Maantieteellistä riskiä pyritään pienentämään hajauttamalla sijoituksia.

- Markkinariskit (osake- ja korkoriski) liittyvät arvopapereiden markkinahintojen sekä korkotuottojen muutoksiin ja näiden vaikutuksiin Rahaston sijoitusten arvoon. Markkinariskien merkitys on edellä mainittuja riskejä vähäisempi huomioon ottaen Rahaston sijoitustoiminnan keskittymisen pääasiassa kiinteistösijoituksiin.
- Markkinariskit (kiinteistöt) liittyvät yleiseen kiinteistöjen arvonekehitykseen, 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.
- Selvitysriski on luottoriski, joka syntyy arvopaperitransaktion vastapuolen kyvystä toimittaa sovittujen ehtojen mukainen suoritus toisen vastapuolen jo täytettyä omat sopimusvelvoitteensa. Selvitysriskiä sisältyy rahoitusvälineiden kaupankäyntiin, kun maksu ja rahoitusvälineen luovutus selvitetään erillään. Rahaston sijoitustoiminnassa selvitysriskiä pyritään eliminoida toimimalla luotettavilla arvopapereiden kaupankäyntimarkkinoilla.
- Rahoitusriski: Rahaston rahoitustilanne voi heikentyä ja vieraan pääoman ehtoisen rahoituksen saatavuudessa tai hinnassa saattaa tapahtua muutoksia. Rahasto pyrkii hallitsemaan rahoitusriskiä suojautumalla yleisen korkotason nousulta.
- Operatiivisella riskillä tarkoitetaan Rahastoon vaikuttavaa suoraa tai epäsuoraa taloudellista tappionvaaraa, joka aiheutuu Rahastoyhtiön riittämättömistä tai epäonnistuneista sisäisistä prosesseista, järjestelmistä, henkilöstöstä, henkilömuutoksista 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 ennakoidaan muun muassa erilaisin varajärjestelyin.
- Verotuksen ja omistusten järjestämisen riskit liittyvät Rahaston kohdemaiden kiinteistöomaisuuden (kiinteistöt, osakkeet ja osuudet) omistusjärjestelyihin, kohdemaista saataviin tuloihin ja niihin liittyviin verotuksellisiin tulkinnallisuuksiin. Ulkomailta saaduista tuloista, kuten esimerkiksi osinko- tai korkotuloista, Rahasto saattaa olla velvollinen maksamaan veroa, jonka suuruus määräytyy paikallisen lainsäädännön ja sovellettavan verosopimuksen mukaan. Verotusta koskeva sääntely ja sen tulkinnat voivat muuttua.
- Kestävyyriskillä tarkoitetaan ympäristöön, yhteiskuntaan tai hallintotapaan liittyvää tapahtumaa tai olosuhdetta, jonka toteutumisella voi olla kielteinen aineellinen vaikutus Rahaston arvoon. Kestävyyriskkejä 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. Kestävyyriskit saattavat realisoituaan vaikuttaa merkittävästi rahaston arvovaihteluun. Kestävyyriskien huomioimisen arvioidaan pitkällä aikavälillä vaikuttavan positiivisesti Rahaston tuottoon kestävyysriskien vähentyessä. Tämä voi toisaalta johtaa korkeampaan arvovaihteluun keskittymärisikin 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 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, epidemiat, kapinat ja sodat.

RAHASTO-OSUUKSIEN MERKINTÄ

Rahasto-osuuksia voi merkitä kerran kuukaudessa ("Merkintäpäivä"). Merkintäpäivä on kunkin kalenterikuukauden viimeinen pankkipäivä. Rahasto-osuuksia merkitään antamalla kirjallinen toimeksianto Rahastoyhtiölle tai muuhun Rahastoyhtiön osoittamaan merkintäpaikkaan vähintään kaksi (2) pankkipäivää ennen aiottua merkintää 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. Rahastoyhtiö voi myös kieltäytyä rahasto-osuuden merkinnän hyväksymisestä, mikäli asiakassuhteen arvioidaan heikentävän muiden rahasto-osuudenomistajien etua tai yhdenvertaisuutta. Tällainen peruste kieltäytymiselle voi muodostua esimerkiksi silloin, kun Rahastoa merkitsee henkilö, joka asuu ETA-alueen ulkopuolella valtiossa, josta aiheutuu huomattavaa lisäraportointia tai Rahastoyhtiölle jokin muu velvollisuus johonkin sellaiseen muuhun toimenpiteeseen, johon sillä muutoin ei olisi velvollisuutta.

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

titanium

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 yhden-vertaisuus tai muu painava etu sitä erityisesti vaatii esimerkiksi silloin, kun Rahaston sijoituskohteiden päämarkkinapaikoilta tai olennaiselta osalta niistä ei ole saatavissa luotettavia markkinatietoja, jokin poikkeuksellinen tapahtuma häiritsee finanssi- tai kiinteistömarkkinoiden toimintaa, 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-OSUUKSIIEN LUNASTUS

Rahasto-osuuksia voi lunastaa kaksi (2) kertaa vuodessa ("Lunastuspäivä"). Lunastuspäivät ovat kalenterivuoden kesäkuun ja joulukuun viimeinen pankkipäivä. Rahasto-osuuksia lunastetaan antamalla kirjallinen toimeksianto sekä luovuttamalla mahdollinen osuustodistus Rahastoyhtiölle tai muuhun Rahastoyhtiön osoittamaan paikkaan. Lunastuspyyntö 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 lunastuksen toteuttamiseksi ryhtymällä viipymättä myymään Rahaston sijoituksia tai pyrkimällä rahoittamaan lunastuksen vieraalla pääomalla. Mikäli Rahaston sijoitusten realisointi ja vieraan pääoman kasvattaminen eivät riitä lunastuksen toteuttamiseksi lunastustoimeksiannon mukaisena Lunastuspäivänä, toteutetaan lunastus viipymättä Rahaston sijoitusten realisointien jälkeiseen Arvonlaskentapäivän 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-osuuden-omistajan rahasto-osuudet ilman rahasto-osuudenomistajan antamaa toimeksiantoa tai suostumusta rahasto-osuudenomistajaan liittyvän painavan perusteen takia. Tällaisena voidaan esimerkiksi pitää sitä, että Rahastoyhtiö ei saa rahasto-osuudenomistajalta Rahastoyhtiön lakisääteisten veloitteiden täyttämiseksi 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-OSUUKSIIEN 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.

KIIITEISTÖJEN 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 kuukaudessa ("Arvonlaskentapäivä"). Arvonlaskentapäivä on kuukauden viimeinen pankkipäivä. 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 verkkosivuilta (titanium.fi) sekä kaikista merkintäpaikoista.

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 kiinteistöistä ja kiinteistöarvopapereista riippumattoman ja ulkopuolisen, auktorisoidun tai muun paikallisesti hyväksytyn kiinteistöarvioitsijan laatiman arvion kiinteistökohteiden hankintojen ja myyntien sekä Rahaston arvonlaskennan yhteydessä.

Rahaston kiinteistöjen hankinnasta aiheutuvat kulut, kuten varainsiirtovero ja transaktiopalkkio, jaksotetaan

titanium

arvonlaskennassa ja poistetaan Rahaston arvosta tasaisesti viiden vuoden kuluessa tai aiemmin, jos kiinteistöä luovutaan ennen kuin sen hankinnasta on kulunut viisi vuotta. Tasapoisto on 1/60 kuukausittain tapahtuvassa arvonlaskennassa viiden vuoden ajan. Poistamattomien jaksojen 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 tehdään oletuksella, että kohde on valmis. Tätä arviota käytetään rakennusajankautena siten, että rakennushankkeen varat ja velat huomioidaan arvonlaskennassa ja rakennushankkeen arvioitu voitto tai tappio tuloutetaan 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 huomioimalla pääomalle kertynyt korko.

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

Rahaston valuuttamääräisten omistusten arvo muunnetaan euromääräiseksi käyttämällä kansainvälisen arvopaperimarkkinavalvojien 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 maksuuhetkellä rahasto-osuusrekisteriin merkityt rahasto-osuudenomistajat. Tilikauden voittoa laskettaessa ei huomioida realisoitumattomia arvonmuutoksia. Rahasto-osuuksille maksettu tuotto-osuus vähentää Rahaston pääomaa.

Tuotto-osuus maksetaan rahasto-osuudenomistajille vuosittain viimeistään toukokuussa. Rahasto-osuuden-omistajalle maksettavalla tuotto-osuudella merkitään rahasto-osuudenomistajalle uusia rahasto-osuuksia tuotto-osuuden maksupäivää seuraavan Arvolaskentapäivän mukaiseen rahasto-osuuden arvoon, ellei rahasto-osuudenomistaja ilmoita Rahastoyhtiölle, että tuotto-osuus maksetaan tämän 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 yksityishenkilölle veronalaista pääomatuloa. Mahdollisen luovutustappion voi vähentää luovutusvoitoista pääomatulojen verotuksessa verovuoden ja seuraavan viiden vuoden aikana. Vuonna 2016 ja sen jälkeen syntyneen luovutustappion voi vähentää myös muista pääomatuloista luovutusvoitoista tulevan 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 esitetytty veroilmoitus; verovelvollinen vastaa veroilmoituksessaan olevien tietojen oikeellisuudesta ja yksilöllisten olosuhteidensa vaikutuksesta verotatukseensa ja sen mukaiseen verovelvollisuuteensa.

Rahastoyhtiö ilmoittaa verohallinnolle rahasto-osuuden-omistajien rahasto-omistuksia koskevia tietoja myös FATCA- ja CRS-sääntelyyn perustuvien velvoitteiden perusteella.

Tarkempia tietoja verotuksesta sekä tietojen yhteisön ja muiden kuin Suomessa verovelvollisten henkilöiden verotuksellisesta asemasta on saatavilla verohallinnon verkkosivuilta (vero.fi).

TOIMINTOJEN ULKOISTAMINEN

Rahastoyhtiö voi ulkoistaa lainmukaisia toimintojaan siten, että se vastaa ja valvoo ulkoistettujen tehtävien hoitamista. Titanium Rahastoyhtiö käyttää ulkopuolisia palveluja ja asiantuntijoita täyttääkseen toiminnalleen sääntelyssä asetetut velvoitteet sekä hankkiakseen kunkin toimintasektorin erityisosaamisen: muun muassa taloushallinto ja kirjanpito, tietotekniikka, sisäinen tarkastus, myynti ja markkinointi, rakennuttaminen ja rakentamisen valvonta, due diligence -selvitykset (esimerkiksi tekninen, taloudellinen, juridinen, vero ja ympäristö) sekä kiinteistöjen vuokraus, kiinteistönarviointi, hallinto, ylläpito, manageeraus ja osto- tai myyntineuvonanto.

PALKITSEMISJÄRJESTELMÄT

Rahastoyhtiössä noudatettavat palkitsemisjärjestelmät ovat Titaniumin liiketoimintastrategian, tavoitteiden, arvojen ja 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 riskiprofiiliin tai sääntöjen kanssa, ja että sen on oltava rakenteeltaan sellainen, että eturistiriidat voidaan välttää. Yksityiskohtaiset ja ajan tasalla olevat tiedot Rahastoyhtiön palkitsemisperiaatteista on saatavilla Yhtiön verkkosivuilla (titanium.fi).

TIEDOTTAMINEN RAHASTO-OSUUDENOMISTAJILLE

Lakiin perustuvaan säännölliseen tiedottamiseen ja muuhun tiedonantovelvollisuuteen liittyvään tiedottamiseen sovelletaan voimassa olevien lakien vaatimuksia. Tiedonantovelvollisuuteen liittyvät tiedotteet saatetaan rahasto-osuudenomistajien tietoon säännöllisesti tai olennaisten muutosten ilmentyessä. Tiedotteet saatetaan rahasto-osuudenomistajien tietoon sähköpostitse tai muuta sähköistä viestintää käyttäen, kirjeitse tai julkaisemalla ilmoitusta koskeva tiedote Rahastoyhtiön verkkosivuilla (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-osuuden-omistaja voi viedä asian Vakuutus- ja rahoitusneuvonnan yhteydessä toimivan Sijoitus-lautakunnan 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.

Rahaston omistamiin ulkomaisiin kiinteistöihin, osakkeisiin tai osuuksiin sovelletaan kohdemaan lainsäädäntöä.

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.



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 Baltia Kiinteistö

ISIN-koodi: FI4000496591

Ympäristöön ja/tai yhteiskuntaan liittyvät ominaisuudet

Onko tällä rahoitustuotteella kestävä sijoitustavoite?	
☐ ●●● Kyllä	☒ ●●● Ei
☐ Siinä tehdään kestäviä sijoituksia, joilla on ympäristötavoite , vähintään: ____%	☐ Sillä edistetään ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia ja, vaikka sen tavoitteena ei ole kestävien sijoitusten tekeminen, siinä on ____%:n vähimmäisosuus 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 tehdään kestäviä sijoituksia, joilla on yhteiskunnallinen tavoite , vähintään: ____%	☐ joilla on yhteiskunnallinen tavoite
	☒ 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 Rahastoyhtiön vastuullisen sijoittamisen periaatteita. Rahastolla ei ole ESG ominaisuuksien saavuttamiseksi nimettyä vertailuarvoa.

titanium

Rahasto edistää yhteiskunnallisia ominaisuuksia tukien Baltian maiden yhteiskunnallista kehitystä sijoittamalla Virossa, Latviassa ja Liettuaassa sijaitseviin kiinteistöihin, jotka voivat olla esimerkiksi asuin-, liike-, toimisto-, logistiikka-, hotelli-, teollisuus- ja yhteiskuntakiinteistöjä. Lisäksi Rahasto pyrkii edistämään yhteiskunnallisia ominaisuuksia huolehtimalla kiinteistökohteiden vuokralaisten turvallisuudesta ja tyytyväisyydestä.

Ympäristöön liittyviä ominaisuuksia Rahasto edistää seuraamalla kulutustietoja (esimerkiksi sähkö, vesi ja lämmitys) itse hallinnoimiensa kohteiden osalta. Rahasto on ottanut tavoitteekseen seurata kiinteistökohteiden käyttämiä sähköntuotantomuotoja (niin itse valittuja kuin vuokralaisten valitsemia) ja mahdollisuuksien mukaan vaikuttaa kiinteistön sähköntuotantomuodon valintaan siten, että siinä 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 kiinteistöyhtiötä. Selvityksissä tutkitaan muun muassa omistusoikeuteen liittyviä asioita, kohteiden kuntoa, turvallisuutta sekä mahdollisuuksien mukaan energiatehokkuutta ja maaperää.

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

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

- **Itse hallinnoitujen kiinteistökohteiden kulutustiedot**
Rahasto seuraa sijoituskohteena olevien itse hallinnoitujen kiinteistöjen kulutustietoja (esimerkiksi sähkö, vesi ja lämmitys).
- **Uusiutuvan ja päästöttömän energian osuus kiinteistön energiankulutuksesta**
Rahasto seuraa kiinteistökohteidensa osalta uusiutuvan tai päästöttömän energian osuutta energiankulutuksesta.
- **Vuokralaisten tyytyväisyys**
Rahasto suorittaa vuosittain kyselyn itse hallinnoitujen kiinteistöjen vuokralaisille näiden tyytyväisyyteen liittyen.
- **Kohteiden tekninen turvallisuus**
Siltä osin, kun kiinteistöjen tekninen turvallisuus on vuokrasopimuksen nojalla omistajan vastuulla, Rahasto suorittaa vuosittain teknisen tarkastuksen kiinteistökohteisiin.

titanium

EU:n luokitusjärjestelmässä vahvistetaan ”ei merkittävää haittaa” -periaate, jonka mukaan luokitusjärjestelmän mukaiset sijoitukset eivät saisi vahingoittaa merkittävästi EU:n luokitusjärjestelmän tavoitteita, ja siihen liittyy erityisiä EU:n kriteerejä.

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

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



Pääasiallisilla haitallisilla vaikutuksilla tarkoitetaan sijoituspäätösten merkittävimpiä kielteisiä vaikutuksia kestävyystekijöihin, jotka koskevat ympäristöön, yhteiskuntaan ja työntekijöihin liittyviä asioita, ihmisoikeuksien kunnioittamista sekä korruption ja lahjonnan torjuntaan liittyviä asioita.



Sijoitusstrategia ohjaa sijoituspäätöksiä esimerkiksi sijoitustavoitteiden ja riskinsietokyvyn kaltaisten tekijöiden perusteella.

Otetaanko tässä rahoitustuotteessa huomioon pääasialliset haitalliset vaikutukset kestävyystekijöihin?

☐ Kyllä.

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

Mitä sijoitusstrategiaa tässä rahoitustuotteessa noudatetaan?

Erikoissijoitusrahasto Titanium Baltia Kiinteistö on kiinteistörahasto, joka sijoittaa ensisijaisesti Baltiassa (Viro, Latvia, Liettua) sijaitseviin asuin-, liike- ja hoiva- ja yhteiskuntakiinteistöihin sekä tontteihin ja infrastruktuuriin (esimerkiksi satamat, tiehankkeet, energialaitokset ja -hankkeet). Tällaisia kohteita voivat olla muun muassa asunnot, toimistot, logistiikkakiinteistöt, kaupalliset tilat, hotellit, teollisuuskiinteistöt, tuotantokiinteistöt, kiinteistöt varastokiinteistöt, ja palveluasumiskiinteistöt) sekä hoiva muuhun yhteiskunnalliseen toimintaan tarkoitetut kiinteistöt ja kaikkia edellä mainittuja käyttötarkoituksia tukeva toiminta. Kiinteistöissä tai kiinteistökokonaisuuksissa voidaan harjoittaa myös muita kuin edellä lueteltuja toimintoja.

Kiinteistösijoituskohteiksi hankitaan pääasiassa uusia, uudehkoja, vastikään modernisoituja, rakennettavia tai saneerauksen kohteena olevia kohteita pitkäaikaista omistusta varten. Kohteita ylläpidetään, kehitetään ja niiden arvon säilymisestä huolehditaan yhteistyössä vuokralaisten kanssa. Kohteiden kehittämisessä huomioidaan muun muassa mahdolliset muutostarpeet kohteen käyttötarkoituksessa.

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

titanium

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

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

1. Rahasto valitsee sijoituskohteiksi lähtökohtaisesti erilaisia kiinteistöjä, joilla on yhteiskunnallista merkitystä erityisesti Baltian alueen kehityksessä. Rahastoon valitut kohteet edistävät yhteiskunnallisia ominaisuuksia edesauttaen alueiden taloudellista kehitystä, viihtyvyyttä ja turvallisuutta.
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. Rahaston sijoituskohteilta edellytetään hyvien hallintatapojen noudattamista. Tämä varmistetaan kiinteistöihin, urakoitsijoihin ja soveltuvin osin vuokralaisiin kohdistuvien due diligence -selvitysten avulla.
4. 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, mahdollisten 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 allokaatio?

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.

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

☐ Kyllä

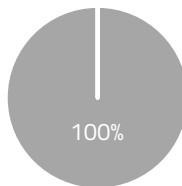
☐ Fossiiliseen kaasuun ☐ Ydinenergiaan

☒ 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.

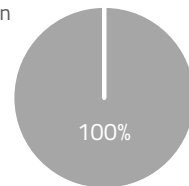
1. Sijoitusten yhdenmukaisuus luokitusjärjestelmän kanssa, **mukaan lukien valtion joukkolainat***

■ 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 ovat EU:n luokitusjärjestelmän mukaisia vain, jos ne edistävät ilmastonmuutoksen rajoittamista ("ilmastonmuutoksen hillintä") eivätkä aiheuta merkittävää haittaa EU:n luottoluokitusjärjestelmän tavoitteille – ks. selittävä huomautus vasemmanpuoleisissa marginaaleissa. EU:n luokitusjärjestelmän mukaisten fossiiliseen kaasuun ja ydinenergiaan liittyvien taloudellisten toimintojen kriteerit vahvistetaan komission delegoidussa asetuksessa (EU) 2022/1214.

titanium



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



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: www.titanium.fi/rahastot/titanium-baltia-kiinteisto.

