

# titanium

## Erikoissijoitusrahasto Titanium Hoivakiinteistö Rahastoesite (9.2.2026)

### YLEISET TIEDOT

#### Rahasto

Rahaston nimi on Erikoissijoitusrahasto Titanium Hoivakiinteistö (jäljempänä "Rahasto"), ruotsiksi Specialplaceringsfonden Titanium Vårdfastighet ja englanniksi Special Mutual Fund Titanium Care Real Estate (AIF). Rahasto aloitti toimintansa 15.5.2013. 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 omista nimissään ja toimii sen puolesta Rahastoa koskeissa asioissa 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 selvitysluottoimintaa sekä säilytysyhteisö-liiketoimintaa. 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).

#### Keskuskauppakamarin hyväksymä kiinteistönarvioitsija (KHK-arvioitsija)

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

#### KENELLE RAHASTO SOPII?

Titanium Hoivakiinteistö 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 sijoitus aika 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 veloittavat maksut	
Juoksevat kulut Rahaston varojen nettoarvosta (NAV)	2,96 %
(joka vastaa täydellä sijoitussasteella rahaston kokonaisvaroista GAV)	1,48 % p.a.

Rahastosta tietyissä erityisolosuhteissa veloittavat maksut	
Tuottosidonnainen palkkio	20 %
Tuottosidonnainen palkkio peritään siltä osasta tuottoa, joka ylittää näihin palkkioihin sovellettavan viitearvon (referenssituotto 7 %) Rahaston alusta lukien. Vuonna 2025 tuottosidonnainen palkkio oli 1,48 % 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 2,95 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.

# titanium

Rahastolta saamastaan hallinnointipalkkiosta Rahastoyhtiö maksaa Rahaston varojen säilyttämisestä säilytyspalkkion Säilytysyhteisölle sekä pääosin korvaukset ulkoistettuja toimintoja, kuten kiinteistöjen taloudellinen ja tekninen arviointi, hoitaville tahoille pois lukien esimerkiksi Rahaston kirjanpito- ja tilintarkastuskustannukset, jotka Rahasto maksaa omista varoistaan.

Rahastoyhtiölle maksetaan Rahaston varoista lisäksi transaktiopalkkio, joka maksetaan toteutuneista kiinteistö- tai kiinteistöarvopaperikaupoista sekä rakennettavista tai laajennettavista transaktioprosesseista aiheutuneita kustannuksia, joita ovat muun muassa kiinteistöjen KHK-kiinteistönarvioitsijan hinta-arviot ja kohdekatselemukset, ulkopuolisen asiantuntijan suorittamat tekniset kuntokartoitukset sekä mahdolliset osto- tai myyntineuvonannon kustannukset. 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 seitsemää (7) 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. Tuottosidonnainen palkkio maksetaan Rahastoyhtiölle Rahaston varojen nettoarvosta (NAV) kuukausittain 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 kiinteistöt ja suomalaiset kiinteistöarvopaperit. Kiinteistö-kohteiden käyttötarkoituksena ovat erilaiset hoiva- ja hyvinvointipalvelut. Tällaisia kohteita voivat olla muun muassa vanhusten hoivakodit, vammaisten palvelutalot, terveysasemat, lääkärinasemat, sairaalat, päiväkodit, sosiaali- ja nuorisotoimeen liittyvät kiinteistöt, mielenterveyskuntoutukseen tarkoitetut kiinteistöt, lastensuojelukiinteistöt ja lastenkodit, kuntoutustoimintaan tarkoitetut kiinteistöt, seniori- ja palveluasuminen sekä tuettu ja tavallinen asuminen, koulu- ja opetustoimintaan sekä muuhun yhteiskunnalliseen toimintaan tarkoitetut kiinteistöt ja kaikkia edellä mainittuja käyttötarkoituksia tukeva toiminta. Kiinteistöissä tai kiinteistökokonaisuuksissa voidaan harjoittaa myös muuta toimintaa 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.

Kiinteistö-sijoituskohteiksi hankitaan uusia, uudehkoja, vastikään modernisoituja, rakennettavia tai saneerauksen kohteena olevia kohteita pitkäaikaista omistusta varten. Kohteita ylläpidetään, kehitetään ja niiden arvon säilymisestä huolehditaan yhteistyössä vuokralaisen kanssa. Kohteiden kehittämisessä huomioidaan muun muassa mahdolliset muutostarpeet kohteen käyttötarkoituksessa sekä toimialan sääntelyssä tapahtuvat muutokset.

Rahaston tavoitteena on saavuttaa Rahastolle mahdollisimman korkea tuotto Rahaston suositellun sijoitusajan kuluessa kiinteistö-sijoittamisen 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.
- 2) Kiinteistöjen rakentamiseen ja kiinteistönjalostus-toimintaan.

Lisäksi Rahaston varat voidaan sijoittaa:

- 3) Euroopan talousalueeseen kuuluvien valtioiden ja sellaisten julkisyhteisöjen sekä muiden yhteisöjen, joiden takaajana 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) Suomeen rekisteröityjen, yhteistä kiinteistö-sijoitustoimintaa harjoittavien yhtiöiden osuuksiin tai osakkeisiin.
- 7) Pääasiassa kiinteistötoimintaa harjoittavien yhtiöiden arvopapereihin, joilla käydään kauppaa arvopaperi-markkinain 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 erikoissijoitusrahastojen rahasto-osuuksiin sekä yhteissijoitusyritysten 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 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 johdannaisosimusten 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 laskevalla 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 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 kiinteistö-jalostustoimintaan 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 Euroopan unionin jäsenvaltio.

- Rahaston varojen nettoarvosta (NAV) enintään 30 prosenttia voidaan sijoittaa sijoitusrahastojen tai erikoissijoitusrahastojen rahasto-osuuksiin tai yhteissijoitusyritysten 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 sijoitus-rahastotoimintaa 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 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 lunastustoimeksianto rahasto-osuuksiensa osalta.

Lunastusrajoituksen aktivoimien kynnyksarvot 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 likviditeetikustannukset 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 likviditeetikustannuksiin. 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 kestävyysriskien liittyen. Periaatteet ovat saatavilla verkkosivuilla osoitteessa <https://www.titanium.fi/meista/vastuullisuus/>.

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 sijoituspäätöstensä pääasiallisilla haitallisilla vaikutuksilla kestävyysriskien huomioimista. Pääasiallisilla haitallisilla vaikutuksilla tarkoitetaan sijoituspäätösten vaikutuksia, joista aiheutuu kielteisiä vaikutuksia kestävyysriskien 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 laadultaan 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 vuokralaisia ja uudisrakennushankkeissa urakoitsijoita. Sijoituskohteen osalta arvioidaan muun muassa kiinteistöä (tonttia), rakennusta, kiinteistöyhtiötä ja mahdollisuuksien mukaan energiatehokkuutta ja maanperää.

Rahasto edistää yhteiskunnallisia ominaisuuksia sijoittamalla pääasiassa yhteiskunnallisesti tärkeisiin hoiva- ja hyvinvointikiinteistöihin, joiden käyttötarkoituksena on lähtökohtaisesti erilaiset hoiva- ja hyvinvointipalvelut, kuten vanhusten hoivakodit, vammaisten palvelutalot, terveysasemat, lääkärinasemat, sairaalat ja päiväkodit.

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

# titanium

pyrkii uusissa sijoituksissa suosimaan ympäristön kannalta kestävämpiä lämmitysmuotoja ja poissulkee sijoitukset, joiden lämmitysmuotona on öljy. Lisäksi Rahasto seuraa olemassa olevien kiinteistösisijoituskohteiden lämmitysmuodon tuottajien omia tavoitteita kestävyys- ja uusiutuvan ja 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 vastuusta ja tehtävistä. Riskkejä pyritään valvomaan ja hallitsemaan jatkuvasti asianmukaisin ja tehokkain järjestelyin. Stressitestit ja erilaiset simulatiot ovat yksi käytännön tapa arvioida, hallita ja ennakoita riskkejä.

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 realisoituaikaa. 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 kohdetoimialan liiketoiminnallinen menestyminen voi vaikuttaa merkittävästi kohdekiinteistöjen markkinahintoihin sekä rahasto-osuuden arvoon. Rahaston sijoitustoiminta keskittyy pääasiallisesti hoiva- ja hyvinvointikiinteistöihin, mikä nostaa Rahaston toimialariskiä. Toimialariskiä pyritään pienentämään hajauttamalla sijoituskohteita erilaisiin hoivatyyppisiin, toimialan aktiivisella seurannalla, sijoituskohteiden huolellisella hoitamisella sekä erilaisten toimialan tulevaisuuteen vaikuttavien tekijöiden ennakoimalla.
- **Kohderiski** tarkoittaa kiinteistökohteen ominaisuuksien heikkenemisestä aiheutuvaa omaisuuden arvon merkittävää laskua. Rahasto pyrkii hallitsemaan tätä riskiä arvioimalla kiinteistökohteiden kunnan 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 tyypillisesti kiinteistösisijoittamiseen.
- **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 maksukykyyn jatkuvalla arvioinnilla.

- **Maantieteellisellä riskillä** tarkoitetaan tietyille alueelle tehtyihin kiinteistösisijoituksiin liittyvää riskiä, joka aiheutuu alueen taloudellisten olosuhteiden merkittävästä ja ennakoimattomasta heikentymisestä heijastuen myös alueen kiinteistösisijoitusten arvoon ja likviditeettiin. Rahaston kiinteistösisijoitukset tehdään aina Suomessa sijaitseviin kiinteistöisiin tai kiinteistöjä koskeviin kiinteistöarvopapereihin. Maantieteellistä riskiä pyritään pienentämään hajauttamalla sijoituksia eri alueille Suomessa.
- **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 kiinteistösisijoituksiin.
- **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.
- **Selvitysriski** on luottoriski, joka syntyy arvopaperitransaktion vastapuolen kyvystä toimittaa sovittujen ehtojen mukainen sopimus toisen vastapuolen jo täytettyä omat sopimusvelvoitteensa. Selvitysriskiä sisältyy rahoitusvälineiden kaupankäyntiin, kun maksu ja rahoitusvälineen luovutus selvitetään erillään. Rahaston sijoitustoiminnassa selvitysriskiä pyritään eliminoimaan 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 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 laitimalla sijoituskohteiden hankintavaiheessa due diligence -selvitykset, joissa arvioidaan sekä sijoituskohtetta että vuokralaisia ja uudisrakennushankkeissa urakoitsijoita. Sijoituskohteen osalta arvioidaan muun muassa kiinteistöä (tonntia), rakennusta ja kiinteistöyhtiötä. Selvityksissä tutkitaan muun muassa omistusoikeuteen liittyviä asioita, kohteiden kuntoa, turvallisuutta sekä mahdollisuuksien mukaan energiatehokkuutta ja maaperää. Kestävyysriskit saattavat realisoituaan vaikuttaa merkittävästi rahaston arvovaihteluun. Kestävyysriskien huomiointiin arvioidaan pitkällä aikavälillä vaikuttavan positiivisesti Rahaston tuottoon kestävyysriskien vähentyessä. Tämä voi toisaalta johtaa korkeampaan arvovaihteluun keskittymäriskin kasvaessa, koska Rahaston sijoitusvalikoima voi kaventua.

# titanium

- 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, 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 tiillä 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 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 käteisarvoja 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.

Rahastoyhtiö voi päättää rajoittaa lunastusten toteuttamista, jos annettujen lunastustoimeksiintojen määrä ylittää kaksi (2) prosenttia Rahaston nettoarvosta (NAV). 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 lakisäästeisten 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 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-

# titanium

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, Keskuskauppakamarin hyväksymän kiinteistönarvioitsijan (KHK), laatiman arvion kiinteistökohteiden hankintojen ja myyntien sekä Rahaston arvonalaskennan yhteydessä.

Rahaston kiinteistöjen hankinnasta aiheutuvat kulut, kuten varainsiirtovero ja transaktiopalkkio, 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 1/60 kuukausittain tapahtuvassa arvonalaskennassa viiden vuoden ajan. Jaksotuksen käyttöönotto koskee 1.10.2015 jälkeen hankittuja kiinteistökohteita. 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 tulotutetaan valmiusasteen mukaisesti. Kiinteistökohteiden laajennukset, modernisoinnit ja kehittäminen arvostetaan vastaavalla tavalla.

Rahaston omistamat arvopaperit arvostetaan Arvonlaskenta-päivän 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 yhteis-sijoitusyritysten 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 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 arvonnmuutoksia. Rahasto-osuuksille maksettu tuotto-osuus vähentää Rahaston pääomaa.

Tuotto-osuus maksetaan rahasto-osuudenomistajille vuosittain viimeistään toukokuussa. Rahasto-osuudenomistajalle 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 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 yksityishenkilölle 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-osuutuksia koskevia tietoja myös FATCA- ja CRS-sääntelyyn perustuvien velvoitteiden 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 lainmukaisia toimintojaan siten, että se vastaa ja valvoo ulkoistettujen tehtävien hoitamista. Titanium Rahastoyhtiö käyttää ulkopuolisia palveluja ja asiantuntijoita täyttääkseen toiminnalleen sääntelyssä asetetut veloitteet sekä hankkiakseen kunakin 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, 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 verkkosivulla 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 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

# titanium

Kaikissa Rahastoon liittyvissä asioissa rahasto-osuudenomistajan tulee ensisijaisesti olla yhteydessä Rahastoyhtiön. 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 asian 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 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 Hoivakiinteistö

ISIN-koodi: FI4000063979

## 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 <b>kestäviä sijoituksia, joilla on ympäristötavoite</b> , vähintään: ___%	<input type="checkbox"/> Sillä edistetään <b>ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia</b> 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 <b>kestäviä sijoituksia, joilla on yhteiskunnallinen tavoite</b> , vähintään: ___%	<input type="checkbox"/> joilla on yhteiskunnallinen tavoite
	<input checked="" type="checkbox"/> Sillä edistetään ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia, mutta <b>siinä ei tehdä kestäviä sijoituksia</b>

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

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

# titanium

Titanium Rahastoyhtiön vastuullisen sijoittamisen periaatteita. Rahastolla ei ole ESG ominaisuuksien saavuttamiseksi nimettyä vertailuarvoa.

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

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

Ympäristöominaisuuksien osalta Rahasto on myös ottanut tavoitteekseen seurata vuokralaisten käyttämiä sähköntuotantomuotoja ja positiivisen vuoropuhelun kautta kannustaa vuokralaisia valitsemaan 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 yhteistyössä vuokralaisen kanssa.

Rahaston sijoitustoiminnassa perusedellytyksenä on, että sijoitusten kohdeyhtiöt noudattavat hyviä hallintotapoja. Rahasto varmistuu tästä suorittamalla due diligence -tarkastuksia mahdollisiin sijoituskohteisiin. Due diligence koskee niin kiinteistökohteita kuin kiinteistöjen vuokralaisia ja mahdollisia urakoitsijoita. Sijoituskohteen osalta arvioidaan muun muassa kiinteistöä (tonttia), rakennusta ja kohdeyhtiöitä. 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?***

- **Käytetyt lämmitysmuodot**

# titanium

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

- **Kohteiden tekninen turvallisuus**

Siltä osin, kun kiinteistöjen tekninen turvallisuus on vuokrasopimuksen nojalla omistajan vastuulla, Rahasto suorittaa vuosittain teknisen tarkastuksen kiinteistökohteisiin.



## **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 ympäristöä tai yhteiskunnallisia tavoitteita.

## **Otetaanko tässä rahoitustuotteessa huomioon pääasialliset haitalliset vaikutukset kestävyystekijöihin?**

Kyllä.

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

## **Mitä sijoitusstrategiaa tässä rahoitustuotteessa noudatetaan?**

Erikoissijoitusrahasto Titanium Hoivakiinteistö on kiinteistörahasto, jonka pääasialliset sijoituskohteet ovat Suomessa sijaitsevat kiinteistöt ja suomalaiset kiinteistöarvopaperit. Kiinteistökohteiden käyttötarkoituksena ovat pääasiassa erilaiset hoiva- ja hyvinvointipalvelut.

# titanium

Kiinteistöissä tai kiinteistökokonaisuuksissa voidaan harjoittaa myös muuta toimintaa 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.

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.

## ***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, joilla on yhteiskunnallinen tarkoitus. Näin ollen pääosa Rahastoon valituista sijoituskohteista edistää yhteiskunnallisia ominaisuuksia mahdollistaen yhteiskunnallisesti tarpeellisille palveluille sopivan ympäristön.
2. Sijoituskohdetta valittaessa varmistetaan kiinteistön teknisen kunnan sekä taloudelliselta näkökannalta asetettujen tavoitteiden täyttyminen. Rahasto suosii uusia, uudehkoja, vastikään modernisoituja, rakennettavia tai saneerauksen kohteena olevia kohteita.
3. Rahasto suosii kestävämpiä lämmitysmuotoja sijoituskohteissa. Uusista sijoituskohteista suljetaan pois öljylämmitteiset kiinteistöt.
4. Rahaston sijoituskohteilta edellytetään hyvien hallintatapojen noudattamista. Tämä varmistetaan niin kiinteistöihin, vuokralaisiin kuin urakoitsijoihin 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, vuokralaisten ja mahdollisten urakoitsijoiden hyviä hallintotapoja

### **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.

analysoidaan ennen sijoitusta osana Due Diligence -arviointeja.

## Mikä on tälle rahoitustuotteelle suunniteltu varojen allokointi?

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

## Sijoitetaanko rahoitustuotteessa EU:n luokitusjärjestelmän mukaisiin fossiiliseen kaasuun ja/tai ydinenergiaan liittyviin toimintoihin<sup>1</sup>?

- Kyllä
- Fossiiliseen kaasuun  Ydinenergiaan
- Ei

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.

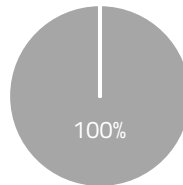
**Mahdollistavat toiminnot** mahdollistavat suoraan sen, että muilla toiminnoilla edistetään merkittävästi ympäristötavoitetta.

**Siirtymätoiminnot ovat** toimintoja, joille ei ole vielä saatavilla vähähiilisiä vaihtoehtoja, ja muun muassa niiden kasvihuonekaasupäästö-tasot vastaavat parasta suorituskykyä.

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.

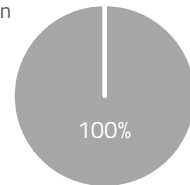
1. Sijoitusten yhdenmukaisuus luokitusjärjestelmän kanssa, **mukaan lukien valtion joukkolainat\***

- 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.

<sup>1</sup>Fossiiliseen kaasuun ja/tai ydinenergiaan liittyvät toiminnot ovat EU:n luokitusjärjestelmän mukaisia vain, jos ne edistävät ilmastonmuutoksen rajoittamista ("ilmastonmuutoksen hillintä") eivätkä aiheuta merkittävää haittaa EU:n luottoluokitusjärjestelmän tavoitteille – ks. selittävä huomautus vasemmanpuoleisessa marginaalissa. EU:n luokitusjärjestelmän mukaisten fossiiliseen kaasuun ja ydinenergiaan liittyvien taloudellisten toimintojen kriteerit vahvistetaan komission delegoidussa asetuksessa (EU) 2022/1214.

# 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-hoivakiinteisto](http://www.titanium.fi/rahastot/titanium-hoivakiinteisto).

