

# Kestävyyteen liittyvien tietojen antaminen

## Erikoissijoitusrahasto Titanium Asunto

Rahoitustuotteen kestävyyteen liittyvät tiedot EU:n tiedonantovelvoiteasetuksen (asetus kestävyyteen liittyvien tietojen antaminen rahoituspalvelusektorilla (EU) 2019/2088, "SFDR") mukaisesti. Kyseessä on asetuksen 8. artiklan mukainen rahoitustuote.

ISIN: FI4000210257

Julkaisupäivämäärä: 2.5.2024

### Sisällysluettelo

a) Tiivistelmä .....	2
b) Ei kestävä sijoitustavoitetta .....	2
c) Ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyvät rahoitustuotteen ominaisuudet .....	2
d) Sijoitusstrategia .....	2
e) Sijoitusten osuus .....	3
f) Ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyvien ominaisuuksien seuranta .....	3
g) Menetelmät ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia varten .....	3
h) Tietolähteet ja tietojen käsittely .....	3
i) Menetelmiä ja tietoja koskevat rajoitukset .....	3
j) Asianmukainen huolellisuus .....	4
k) Vaikuttamispolitiikat .....	4
l) Nimetty vertailuarvo .....	4

## a) Tiivistelmä

Erikoissijoitusrahasto Titanium Asunto (jäljempänä "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. Rahoitustuotteen tavoitteena ei ole kestävien sijoitusten tekeminen.

Rahasto edistää yhteiskunnallisia ominaisuuksia sijoittamalla kotimaisiin vuokra-asuntoihin, asuntokiinteistöihin ja palveluasuntoihin, jotka hankitaan pääasiassa isoista kaupungeista ja kasvukeskuksista huomioiden pula kohtuuhintaisista vuokra-asunnoista sekä jatkuvasti kasvava tarve palveluasunnoista. Lisäksi Rahasto pyrkii edistämään yhteiskunnallisia ominaisuuksia kiinnittämällä huomiota vuokralaisten tyytyväisyyteen. Ympäristöön liittyviä ominaisuuksia Rahasto edistää huomioimalla uusien sijoituskohteiden osalta kiinteistön lämmitysmuodon. Lisäksi Rahasto on ottanut tavoitteekseen seurata kohdeyhtiöiden käyttämiä sähköntuotantomuotoja ja mahdollisuuksien mukaan vaikuttaa kiinteistön sähköntuotantomuodon valintaan siten, että valinnassa suosittaisiin uusiutuvia tai päästöttömiä energianlähteitä.

Rahasto on kiinteistörahasto, jonka pääasialliset sijoituskohteet ovat Suomessa sijaitsevat asunnot (asunto-osakkeet), asuinkiinteistöt ja suomalaiset kiinteistöarvopaperit. Kohteet voivat olla muun muassa yhteiskunnallisesti merkittäviä vuokra-asuntoja tai seniori- ja erityisryhmien asuntoja. Asunnot ja kiinteistöt sijaitsevat pääosin hyvillä sijainneilla kasvukeskuksissa tai niiden tuntumassa. Ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyvien ominaisuuksien edistäminen on osa Rahaston sijoitustoimintaa. Kestävyysominaisuuksien huomiointi on toteutettu integroimalla ympäristöön, yhteiskuntaan ja hyvään hallintotapaan liittyvät tekijät sijoitusanalyysiin ja noudattamalla Titanium Rahastoyhtiön vastuullisen sijoittamisen periaatteita. Rahasto suorittaa sijoituskohteisiin due diligence -selvityksiä, joiden avulla voidaan määrittää, toteutuuko sijoitusstrategian kestävyteen liittyvät sitovat osatekijät mahdollisen sijoituskohteen osalta.

Rahaston elinkaaren aikana kestävysominaisuuksia seurataan kestävyysindikaattorien avulla, joista raportoidaan vuosittain määrällä-  
katsauksessa. Kestävyysindikaattoreina seurataan käytettyjä lämmitysmuotoja, uusiutuvan tai päästöttömän energian osuutta kiinteistön energiankulutuksesta sekä vuokralaisten tyytyväisyyttä.

Salkunhoito arvioi sijoituskohteita kestävyystekijöiden ja -riskien osalta osana due diligence -prosessia ennen mahdollista sijoituspäätöstä sekä soveltuvin osin sijoituksen elinkaaren aikana kestävyysindikaattoreita seuraamalla. Rahasto voi myös pyrkiä vaikuttamaan kohdeyhtiöihin kestävyystekijöiden ja -riskien osalta, mikäli tälle nähdään tarvetta.

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 (soveltuvin osin) ja mahdollisia urakoitsijoita.

## b) Ei kestävää sijoitustavoitetta

Tämä rahoitustuote edistää ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia, mutta sen tavoitteena ei ole kestävien sijoitusten tekeminen.

## c) Ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyvät rahoitustuotteen ominaisuudet

Rahasto edistää muiden ominaisuuksien ohella ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia. Rahasto edistää yhteiskunnallisia ominaisuuksia sijoittamalla kotimaisiin vuokra-asuntoihin, asuntokiinteistöihin ja palveluasuntoihin, jotka hankitaan pääasiassa isoista kaupungeista ja kasvukeskuksista huomioiden pula kohtuuhintaisista vuokra-asunnoista sekä jatkuvasti kasvava tarve palveluasunnoista. Lisäksi Rahasto pyrkii edistämään yhteiskunnallisia ominaisuuksia kiinnittämällä huomiota vuokralaisten tyytyväisyyteen.

Ympäristöön liittyviä ominaisuuksia Rahasto edistää huomioimalla uusien sijoituskohteiden osalta kiinteistön lämmitysmuodon. Rahasto pyrkii suosimaan ympäristön kannalta kestävämpiä lämmitysmuotoja ja poissulkee sijoitukset, joiden lämmitysmuotona on öljy. Lisäksi Rahasto seuraa olemassa olevien kiinteistöisijoituskohteiden lämmitysmuodon tuottajien omia tavoitteita kestävyden ja uusiutuvan tai päästöttömän energian suhteen ja pyrkii mahdollisuuksien mukaan edistämään niiden käyttöönottoa. Rahasto on ottanut tavoitteekseen seurata kohdeyhtiöiden käyttämiä sähköntuotantomuotoja ja mahdollisuuksien mukaan vaikuttaa kiinteistön sähköntuotantomuodon valintaan siten, että valinnassa suosittaisiin uusiutuvia tai päästöttömiä energianlähteitä.

## d) Sijoitusstrategia

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.

---

### Titanium-konserni

Titanium Rahastoyhtiö Oy  
Titanium Sijoituspalvelut Oy  
Titanium Life Oy

Y-tunnus: 2288804-7  
Y-tunnus: 1064322-9  
Y-tunnus: 0785117-4

Puh. (09) 8866 4000  
info@titanium.fi  
www.titanium.fi

Rahasto edistää yhteiskunnallisia ominaisuuksia sijoittamalla kotimaisiin vuokra-asuntoihin, asuntokiinteistöihin ja palveluasuntoihin, jotka hankitaan pääasiassa isoista kaupungeista ja kasvukeskuksista huomioiden pula kohtuuhintaisista vuokra-asunnoista sekä jatkuvasti kasvava tarve palveluasunnoista. Rahasto valitsee sijoituskohteiksi näin ollen lähtökohtaisesti kiinteistöjä, joille on yhteiskunnallisesti tarvetta erityisesti isoissa kasvukeskuksissa. Rahaston valitsemista asuntokohteista osa voi olla seniori- tai erityisryhmien asuntoja. Pääosa Rahastoon valituista sijoituskohteista edistää yhteiskunnallisia ominaisuuksia mahdollistaen kohtuuhintaista vuokra-asumista ja palveluasumista. Lisäksi Rahasto pyrkii edistämään yhteiskunnallisia ominaisuuksia kiinnittämällä huomiota vuokralaisten tyytyväisyyteen.

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

Rahasto on ottanut tavoitteekseen seurata kohdeyhtiöiden käyttämiä sähköntuotantomuotoja ja mahdollisuuksien mukaan vaikuttaa kiinteistön sähköntuotantomuodon valintaan siten, että valinnassa suosittaisiin uusiutuvia tai päästöttömiä energianlähteitä. Rahasto kiinnittää lisäksi huomiota siihen, että valitut kohteet ovat uusia, uudehkoja, vastikään modernisoituja, rakennettavia tai saneerauksen kohteena olevia kohteita pitkäaikaista omistusta varten. Kohteita ylläpidetään, kehitetään ja niiden arvon säilymisestä huolehditaan pitkäjänteisesti.

Rahaston sijoitustoiminnassa perusedellytyksenä on, että sijoitusten kohdeyhtiöt noudattavat hyviä hallintotapoja. Rahasto varmistuu tästä suorittamalla due diligence -tarkastuksia mahdollisiin sijoituskohteisiin. Due diligence koskee kiinteistökohteita, urakoitsijoita ja soveltuvin osin vuokralaisia. Sijoituskohteen osalta arvioidaan muun muassa kiinteistöä (tonttia), rakennusta ja kohdeyhtiöitä. Selvityksissä tutkitaan muun muassa omistusoikeuteen liittyviä asioita, kohteiden kuntoa, turvallisuutta sekä mahdollisuuksien mukaan energiatehokkuutta ja maaperää.

Rahastossa poissuljetaan Titanium Rahastoyhtiön vastuullisuusperiaatteiden nojalla suorat sijoitukset yhtiöihin, joiden päätoimiala on tupakka- tai kannabistuotteet, uhkapelit, aikuisviihde tai aseteollisuus.

## e) Sijoitusten osuus

Vähintään 80 prosenttia sijoituksista vastaa rahaston ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia.

## f) Ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyvien ominaisuuksien seuranta

Sijoituksen elinkaaren aikana seurataan kestävyysindikaattoreina sijoituskohteena olevien kiinteistöjen eri lämmitysmuotoja sekä sitä, kuinka suuri osa lämmöntuotannosta tuotetaan uusiutuvan tai päästöttömän energian avulla. Lisäksi sijoituksen elinkaaren aikana kestävyysindikaattoreina seurataan uusiutuvan tai päästöttömän energian osuutta kiinteistön energiankulutuksesta sekä vuokralaisten tyytyväisyyttä.

## g) Menetelmät ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia varten

Rahaston edistämiä ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia seurataan ja raportoidaan yllä mainituilla tavoilla.

## h) Tietolähteet ja tietojen käsittely

Salkunhoito arvioi sijoituskohteita kestävyystekijöiden ja -riskien osalta osana due diligence -prosessia ennen mahdollista sijoituspäätöstä sekä soveltuvin osin sijoituksen elinkaaren aikana kestävyysindikaattoreita seuraamalla.

Rahaston ESG-ominaisuuksiin liittyvät tiedot ja tietolähteet perustuvat salkunhoidon omiin tai ulkopuolisilla teetettyihin selvityksiin kohdeyhtiöihin liittyen. Mikäli tietoja, kuten tietoja uusiutuvan tai päästöttömän energian osuudesta tietyn sijoituskohteen energiantarpeesta, on selvitetty kolmannen osapuolen tai tietokannan kautta, varmistetaan, että tieto on peräisin luotettavalta toimijalta.

Rahasto raportoi määräaikaikatsauksella kestävyysindikaattorien suoriutumista ja mahdollisesta tietojen kattavuudesta, jos relevantteja tietoja ei ole saatu kaikista sijoituskohteista.

## i) Menetelmiä ja tietoja koskevat rajoitukset

Koska sijoitusten kohdeyhtiöt ovat pääasiassa kiinteistökohteita, eivät kohdeyhtiöt julkaise kestävyteen liittyviä tietoja vielä standardoidusti. Näin ollen kestävyteen liittyvien ominaisuuksien selvittäminen ja seuraaminen perustuu salkunhoidon due diligence -prosesseihin.

Mikäli tietojen keräämisessä käytetään kolmansien palveluntarjoajien tuottamia kestävyystietoja, voivat nämä tiedot perustua erilaisiin menetelmiin ja johtaa erilaisiin tuloksiin, sillä toistaiseksi ei ole yhtenäistä tapaa, jolla palveluntarjoajien tulisi arvioida esimerkiksi kohdeyhtiöiden ESG-statusta.

Edistettyjä ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyvien ominaisuuksien toteutumista raportoidaan vuosittain. Suurin osa Rahaston aktiivisista sijoituksista edistävät ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia. Tietojen kattavuus ei vaikuta siihen, miten Rahaston edistämät ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyvät ominaisuudet toteutuvat.

#### **j) Asianmukainen huolellisuus**

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 soveltuvien osin vuokralaisia. Sijoituskohteen osalta arvioidaan muun muassa kiinteistöä (tonttia), rakennusta ja kohdeyhtiötä. Selvityksissä tutkitaan muun muassa omistusoikeuteen liittyviä asioita, kohteiden kuntoa, turvallisuutta sekä mahdollisuuksien mukaan energiatehokkuutta ja maaperää.

Rahaston omistamia kiinteistöyhtiöitä johdetaan hyvän hallinnointitavan mukaisesti sidosryhmät huomioiden. Yhteistyökumppaneilta edellytetään hyvää hallintotapaa ja sen noudattaminen on edellytys yhteistyölle.

#### **k) Vaikuttamispolitiikat**

Rahoitustuotteessa voidaan tehdä vaikuttamista kohdeyhtiöihin osana ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyvien ominaisuuksien edistämistä. Titanium Rahastoyhtiön Vastuullisen sijoittamisen periaatteet ohjaavat mahdollista omistajaohjausta. Salkunhoito avaa vuoropuhelun kohdeyhtiöiden kanssa, mikäli havaitaan normirikkomuksia.

#### **l) Nimetty vertailuarvo**

Rahastolle ei ole nimetty vertailuindeksiä.