

Kestävyyteen liittyvien tietojen antaminen

Erikoissijoitusrahasto Titanium Baltia Kiinteistö

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: FI4000496591

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 Baltia Kiinteistö (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 tukien Baltian maiden yhteiskunnallista kehitystä. Lisäksi Rahasto pyrkii edistämään yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia huolehtimalla kiinteistökohteiden vuokralaisten turvallisuudesta ja tyytyväisyydestä. Ympäristöön liittyviä ominaisuuksia Rahasto edistää seuraamalla kulutustietoja itse hallinnoimiensa kohteiden osalta. Rahasto on ottanut tavoitteekseen seurata kiinteistökohteiden käyttämiä sähköntuotantomuotoja ja mahdollisuuksien mukaan vaikuttaa kiinteistön sähköntuotantomuodon valintaan siten, että siinä suosittaisiin uusiutuvia tai päästöttömiä energianlähteitä.

Rahasto on kiinteistörahasto, joka sijoittaa ensisijaisesti Baltiassa (Viro, Latvia, Liettua) sijaitseviin asuin-, liike-, hoiva- ja yhteiskuntakiinteistöihin sekä tontteihin ja infrastruktuuriin (esimerkiksi satamat, tiehankkeet, energialaitokset ja -hankkeet). 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 kestävyysominaisuuksia seurataan kestävyysindikaattorien avulla, joista raportoidaan vuosittain määrällä- kaiskatsauksessa. Kestävyysindikaattoreina seurataan itse hallinnoitujen kohteiden kulutustietoja, uusiutuvan tai päästöttömän energian osuutta kiinteistön energiankulutuksesta, vuokralaisten tyytyväisyyttä ja kohteiden teknistä turvallisuutta, siltä osin, kun se on vuokrasopimuksen nojalla omistajan vastuulla ja kiinteistö on kokonaan Rahaston omistama.

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 kestävä 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 tukien Baltian maiden yhteiskunnallista kehitystä. 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 ja mahdollisuuksien mukaan vaikuttaa kiinteistön sähköntuotantomuodon valintaan siten, että siinä 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.

Rahasto on kiinteistörahasto, joka sijoittaa yhteiskunnallisia ominaisuuksia edistäen 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, kiinteistöt varastokiinteistöt, ja palveluasumiskiinteistöt) sekä muuhun yhteiskunnalliseen toimintaan tarkoitettut kiinteistöt ja kaikkia edellä mainittuja käyttötarkoituksia tukeva toiminta. Lisäksi Rahasto pyrkii edistämään yhteiskunnallisia ominaisuuksia huoleh-

timalla 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 soveltuvien 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.

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 itse hallinnoitujen kohteiden kulutustietoja (esim. sähkö, vesi ja lämmitys) sekä kiinteistökohteiden käyttämiä sähköntuotantomuotoja (itse valittuja ja vuokralaisten valitsemia) ja mahdollisuuksien mukaan vaikuttaa sähköntuotantomuodon valintaan siten, että siinä suosittaisiin uusiutuvia tai päästöttömiä energianlähteitä.

Lisäksi sijoitusten elinkaaren aikana kiinnitetään huomiota turvallisuuteen ja vuokralaisten tyytyväisyyteen kestävyysindikaattoreina. Rahasto suorittaa vuosittaisen teknisen tarkastuksen kiinteistöihin, jos kohde on Rahaston kokonaan omistama ja, jos kiinteistön tekninen turvallisuus on vuokrasopimuksen mukaan omistajan vastuulla. Rahasto suorittaa kohteiden vuokralaisille tyytyväisyyskyselyn vuosittain.

g) Menetelmät ympäristöön tai yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia varten

Rahaston edistämää 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 soveltuvien osin sijoituksen elinkaaren aikana kestävyysindikaattoreita seuraamalla. Tiettyjen kestävyysindikaattoreiden (kuten vuosittaiset tekniset tarkastukset) suoritetaan pääosin kolmannen osapuolen toimesta.

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 määräaikaikaiskatsauksella 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 kestävyystietojen liittyviä tietoja vielä standardoidusti. Näin ollen kestävyystietojen 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 kiinteistöyhtiötä 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.