

Kestävyyteen liittyvien tietojen antaminen

Erikoissijoitusrahasto Titanium Hoivakiinteistö

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: FI4000063979

Julkaisupäivämäärä: 2.5.2024

Sisällysluettelo

a) Tiivistelmä	2
b) Ei kestävää 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.....	4
j) Asianmukainen huolellisuus.....	4
k) Vaikuttamispolitiikat.....	4
l) Nimetty vertailuarvo.....	4

a) Tiivistelmä

Erikoissijoitusrahasto Titanium Hoivakiinteistö (jäljempänä "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 Rahastoyhtiön vastuullisen sijoittamisen periaatteita. Rahoitustuotteen tavoitteena ei ole kestävien sijoitusten tekeminen.

Rahasto edistää yhteiskunnallisia ominaisuuksia sijoittamalla pääasiassa yhteiskunnallisesti tärkeisiin hoiva- ja hyvinvointikiinteistöihin. Lisäksi Rahasto seuraa vuokralaisten tyytyväisyyttä ja tekee vuosittaisia teknisiä tarkastuksia sijoituskohteina oleviin kiinteistöihin siltä osin, kun kiinteistöjen tekninen turvallisuus on vuokrasopimuksen nojalla omistajan vastuulla. Rahasto edistää ympäristöön liittyviä ominaisuuksia kiinnittämällä huomiota uusien sijoituskohteiden lämmitysmuotoon ja poissulkee öljylämmitteiset kohteet. Rahasto seuraa myös sijoituskohteiden vuokralaisten käyttämiä sähköntuotantomuotoja ja positiivisen vuoropuhelun kautta kannustaa vuokralaisia valitsemaan uusiutuvia tai päästöttömiä energianlähteitä.

Rahasto on kiinteistörahasto, jonka pääasialliset sijoituskohteet ovat Suomessa sijaitsevat kiinteistöt ja suomalaiset kiinteistöarvopaperit. Kiinteistökohteiden käyttötarkoituksena ovat pääasiassa erilaiset hoiva- ja hyvinvointipalvelut. Ympäristöön ja erityisesti 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-
katsauksessa. Kestävyysindikaattoreina seurataan käytettyä lämmitysmuotoa, uusiutuvan tai päästöttömän energian osuutta kiinteistön energiankulutuksesta, vuokralaisten tyytyväisyyttä ja kohteiden teknistä turvallisuutta, siltä osin, kun se on vuokrasopimuksen nojalla omistajan vastuulla.

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 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 erityisesti yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia. Yhteiskunnallisia ominaisuuksia Rahasto edistää sijoittamalla pääasiassa yhteiskunnallisesti tärkeisiin hoiva- ja hyvinvointikiinteistöihin. Ympäristöön liittyviä ominaisuuksia Rahasto edistää huomioimalla uusien sijoituskohteiden lämmitysmuodon ja poissulkemalla öljylämmitteiset kohteet. Lisäksi Rahasto seuraa sijoituskohteiden vuokralaisten käyttämiä sähköntuotantomuotoja ja positiivisen vuoropuhelun kautta kannustaa vuokralaisia valitsemaan uusiutuvia tai päästöttömiä energianlähteitä. Siltä osin, kun kiinteistöjen tekninen turvallisuus on vuokrasopimuksen nojalla omistajan vastuulla, Rahasto suorittaa vuosittain teknisen tarkastuksen kiinteistökohteisiin. Lisäksi suoritetaan vuosittainen tyytyväisyyskysely vuokralaisille. Sijoituskohteilta edellytetään hyviä hallintotapoja.

d) Sijoitusstrategia

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 Rahastoyhtiön vastuullisen sijoittamisen periaatteita.

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

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

sekä tuettu ja tavallinen asuminen, koulu- ja opetustoimintaan sekä muuhun yhteiskunnalliseen toimintaan tarkoitettut 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 kiinteistösijoituskohteiden lämmitysmuodon tuottajien omia tavoitteita kestävyiden 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 kohdeyhtiötä. 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 lämmitysmuodon tuottajien omia tavoitteita kestävyiden ja uusiutuvan tai päästöttömän energian suhteen seurataan ja pyrkimyksenä on mahdollisuuksien mukaan edistää niiden käyttöönottoa. Rahasto on myös ottanut tavoitteekseen seurata yhtenä kestävyysindikaattorina vuokralaisten käyttämiä sähköntuotantomuotoja ja positiivisen vuoropuhelun kautta kannustaa vuokralaisia valitsemaan uusiutuvia tai päästöttömiä energianlähteitä.

Lisäksi sijoitusten elinkaaren aikana kiinnitetään huomiota turvallisuuteen ja vuokralaisten tyytyväisyyteen kestävyysindikaattoreina. Siltä osin, kun kiinteistöjen tekninen turvallisuus on vuokrasopimuksen nojalla omistajan vastuulla, Rahasto suorittaa vuosittain teknisen tarkastuksen kiinteistökohteisiin. Rahasto suorittaa kohteiden vuokralaisille tyytyväisyyskyselyn vuosittain.

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 soveltuvien sijoitusten 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 suoriutumuksesta 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 kestäväyyteen liittyviä tietoja vielä standardoidusti. Näin ollen kestäväyyteen 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 niin kiinteistökohteita kuin kiinteistöjen vuokralaisia ja mahdollisia urakoitsijoita. 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.