

Erikoissijoitusrahasto Titanium Asunto

Rahaston säännöt 1.8.2017

Titanium Rahastoyhtiö Oy:n hallitus on hyväksynyt säännöt 15.6.2017 ja Rahaston säännöt on toimitettu Finanssivalvonnalle tiedoksi sijoitusrahastolain 43a §:n mukaisesti 16.6.2017.

1 § Rahaston nimi ja toimintaan vaikuttava sääntely

Rahaston nimi on Erikoissijoitusrahasto Titanium Asunto (jäljempänä Rahasto), ruotsiksi Specialplaceringsfonden Titanium Bostad ja englanniksi Special Mutual Fund Titanium Housing (AIF).

Rahasto on sijoitusrahastolain mukainen pääasiassa asuntoihin, asuinkiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin sijoittava erikoissijoitusrahasto, joka voi poiketa eräistä sijoitusrahastolain yleisesti sijoitusrahastoja koskevista säännöistä ja rajoituksista, kuten rajoituksista koskien Rahaston sijoituskohteita, varojen hajauttamista, arvonlaskentaa, merkintöjä ja lunastuksia sekä luotonottoa. Rahasto on myös vaihtoehtorahastojen hoitajista annetussa laissa tarkoitettu vaihtoehtorahasto. Rahaston on soveltuvin osin noudatettava kiinteistörahastolain säännöksiä koskien Rahaston varojen sijoittamista, arvostamista ja arviointia sekä Rahaston luotonottoa.

2 § Rahastoyhtiö

Rahastoa hallinnoi Titanium Rahastoyhtiö Oy (jäljempänä Rahastoyhtiö). Rahastoyhtiö edustaa Rahastoa omista nimissään ja toimii sen puolesta Rahastoa koskevista asioista sekä käyttää Rahastossa olevaan omaisuuteen liittyviä oikeuksia Rahaston puolesta toimintaan vaikuttavan sääntelyn mukaisesti.

3 § Toimintojen ulkoistaminen

Rahastoyhtiö voi ulkoistaa toimintojansa vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain mukaisesti siten, että se vastaa ja valvoo ulkoistettujen tehtävien hoitamista. Rahastoesteitessä on ilmoitettu, miltä osin Rahastoyhtiö kulloinkin ulkoistaa toimintojaan.

4 § Säilytysyhteisö

Rahaston säilytysyhteisönä toimii OP Yrityspankki Oyj (jäljempänä Säilytysyhteisö). Säilytysyhteisö vastaa Rahaston varojen säilytystoiminnasta sijoitusrahastolain ja vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain mukaisesti.

5 § Rahaston NAV

Rahaston NAV -arvolla tarkoitetaan Rahaston varojen nettoarvoa. Rahaston nettoarvo saadaan vähentämällä Rahaston kokonaisvaroista vieras pääoma.

6 § Rahaston GAV

Rahaston GAV -arvolla tarkoitetaan Rahaston kokonaisvaroja sisältäen Rahaston käyttämän vieraan pääoman. Kokonaisvarat vastaavat niiden varojen arvoa, jotka on hankittu rahasto-osuudenomistajien Rahastoon sijoittamalla pääomalla, Rahaston realisoitunutta ja realisoitumatonta arvonmuutosta ja siirtosaamia sekä luottorahoituksella hankittua omaisuutta.

7 § Rahaston pääasialliset sijoituskohteet ja tavoite

Rahasto sijoittaa varansa ensisijaisesti Suomessa sijaitseviin vuokrattaviksi tarjottaviin ja vuokrattuihin asuntoihin ja kiinteistöihin.

Kiinteistöissä tai kiinteistökokonaisuuksissa voidaan osin harjoittaa myös muuta toimintaa kuin huoneenvuokrausta.

Rahasto voi myös omistaa asuntoja, joita ei tarjota vuokrattavaksi, vaan jotka on tarkoitettu realisoitaviksi.

Rahaston tavoitteena on saavuttaa pitkällä aikavälillä Rahastolle mahdollisimman korkea tuotto kohdassa 8 kuvatulla sijoitustoiminnalla.

8 § Rahaston sijoitustoiminta

Rahaston varat sijoitetaan ensisijaisesti:

- 1) Suomessa sijaitseviin kiinteistöihin ja Suomessa sijaitsevia kiinteistöjä koskeviin kiinteistöarvopapereihin (esimerkiksi asunto-osakeyhtiön osakkeisiin).
- 2) Kiinteistöjen rakentamiseen ja kiinteistön-jalostustoimintaan.

Lisäksi Rahaston varoja voidaan sijoittaa:

- 3) Pääasiassa kiinteistötoimintaa harjoittavien yhtiöiden arvopapereihin, joilla käydään kauppaa arvopaperimarkkinalla mukaisessa julkisessa kaupankäynnissä tai sitä vastaavassa kaupankäynnissä Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa, tai joilla käydään kauppaa muulla säännellyllä, säännöllisesti toimivalla, tunnustetulla ja yleisölle avoimella markkinapaikalla.
- 4) Euroopan talousalueeseen kuuluvien valtioiden ja sellaisten julkisyhteisöjen sekä muiden yhteisöjen, joiden takaaajana on Euroopan talousalueeseen kuuluva valtio, liikkeeseen laskemiin euromääräisiin joukkovelkakirjalainoihin, jotka ovat julkisen kaupankäynnin kohteena.
- 5) Euromääräisiin, Euroopan talousalueeseen kuuluvien yritysten liikkeeseen laskemiin joukkovelkakirjalainoihin, jotka ovat julkisen kaupankäynnin kohteena.
- 6) Talletuksiin luottolaitoksissa, joiden kotipaikka on Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa. Talletusten on oltava vaadittaessa takaisinmaksettavia tai nostettavissa ja erääntyä maksettavaksi viimeistään 12 kuukauden kuluessa. Talletukset voivat olla euromääräisiä tai muussa valuutassa.
- 7) Suomeen rekisteröityjen, yhteistä kiinteistöisijoitustoimintaa harjoittavien yhtiöiden osuuksiin tai osakkeisiin.
- 8) Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa toimiluvan saaneiden ja kotivaltionsa lainsäädännön perusteella sijoitusrahastodirektiivin edellytykset täyttävien ja Euroopan talousalueella julkisen valvonnan kohteena olevien sijoitusrahastojen ja erikoissijoitusrahastojen rahasto-osuuksiin sekä yhteisijoitusyritysten 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 johdannaisopimusten vasta-puolena 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 positioita, jotka antavat positiivisen tuoton laskevilla markkinoilla (negatiivinen delta).

10) Muihin sopimuksiin perustuviin saataviin.

Sijoitusrajoitukset:

Rahaston kokonaisvaroista (GAV) vähintään 60 prosenttia on sijoitettava Suomessa sijaitseviin kiinteistöihin ja Suomessa sijaitsevia kiinteistöjä koskeviin kiinteistöarvopapereihin. Rahasto voi poiketa rajoituksesta tilapäisesti esimerkiksi rahastoa perustettaessa sekä merkintöjen ja lunastusten yhteydessä, mikäli Rahaston varoja ei voida tuottavalla tavalla sijoittaa sääntöjen mukaisiin kohteisiin, tai jos Rahaston osuudenomistajien etu muutoin sitä vaatii.

Kiinteistörakentamiseen ja kiinteistöjalostustoimintaan tehtävät sijoitukset voivat olla enintään 20 prosenttia Rahaston varojen nettoarvosta (NAV).

Kaikkien Rahaston omistamien joukkovelkakirjalainojen ja muiden korkoa tuottavien sijoituskohteiden duraatio on maksimissaan keskimäärin kymmenen (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). Tällaisia sijoituksia saa olla enintään kaksi (2).

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 10 prosenttia.

Muut Rahaston sijoitustoimintaan / varojen hallintaan vaikuttavat tekijät:

Rahastolla on oltava toiminnan edellyttämät käteisvarat.

Rahastoyhtiö saa ottaa Rahaston lukuun Rahaston sijoitustoimintaa ja omaisuuden hoitamista varten luottoa määrän, joka vastaa enintään sataa (100) prosenttia Rahaston varojen nettoarvosta (NAV). Rahastoyhtiö saa lisäksi ottaa erityisestä syystä Rahaston lukuun väliaikaiseen tarkoitukseen sijoitusrahastotoimintaa varten luottoa määrän, joka vastaa enintään 30 prosenttia Rahaston varojen nettoarvosta (NAV). Erityisenä syynä voidaan pitää esimerkiksi kiinteistön tai kiinteistöarvopaperin hankintaan liittyviä rahoitustarpeita kohteisiin liittyvien velkojen tilapäiseksi uudelleenrahoittamiseksi. Erityisenä syynä voidaan pitää myös rahasto-osuuksien lunastamista,

mikäli Rahastolla ei muuten ole riittäviä käteisvaroja lunastusten toteuttamiseen.

Rahasto voi pantata varojaan veloitteidensa vakuudeksi. Panttaus voi tarvittaessa käsittää Rahaston kaikki varat.

Rahasto voi myöntää luottoa tai antaa vakuuden kolmannen sitoumuksesta osana Rahaston sijoituspolitiikan mukaista kiinteistö-sijoitustoimintaa, jos se on tarpeen Rahaston kiinteistö-sijoitusten hankkimiseksi, niistä luopumiseksi tai niiden kehittämiseksi.

Rahaston varoja voidaan sijoittaa myös Rahastoyhtiön hallinnoimien rahastojen rahasto-osuuksiin. Rahastoyhtiö perii hallinnointipalkkion myös näistä sijoituksista, mutta Rahastolta ei peritä näiden sijoitusten osalta merkintä- eikä lunastuspalkkiota.

Rahasto ei saa sijoittaa Rahastoyhtiön suoran tai välillisen osakkeenomistajan yli kymmenen prosentin osuudella omistamiin kiinteistöihin tai kiinteistöarvopapereihin, ellei tällaisella toimenpiteellä saavutettaisi Rahaston osuudenomistajille merkittävää ja selkeästi osoitettavaa taloudellista hyötyä.

9 § Rahasto-osuusrekisteri ja rahasto-osuus

Rahastoyhtiö rekisteröi rahasto-osuuksien omistukset Rahastoyhtiön ylläpitämään rahasto-osuusrekisteriin. Rahasto-osuus oikeuttaa rahasto-osuuksien määrän suhteessa jakautuvaan osuuteen Rahaston varoista. Rahasto-osuudet voidaan jakaa murto-osiiin siten, että kukin osuus jaetaan kymmeneen tuhanteen (10.000) yhtä suureen osaan. Kaikki Rahaston rahasto-osuudet ovat tuotto-osuuksia.

Rahastoyhtiö antaa osuudenomistajan pyynnöstä osuustodistuksen. Osuustodistus voi koskea useita rahasto-osuuksia tai niiden murto-osia, ja se voidaan antaa vain nimetylle rahasto-osuudenomistajalle. Rahastoyhtiöllä on oikeus veloittaa rahasto-osuudenomistajalta kulloinkin voimassa olevassa rahastoesitteessä ilmoitettu käsittelykulu osuustodistuksen antamisesta ja toimittamisesta.

10 § Rahasto-osuuksien merkintä

Rahasto-osuuksia voi merkitä neljä kertaa vuodessa kunkin vuosineljänneksen viimeisenä pankkipäivänä ("Merkintäpäivä") eli maaliskuun, kesäkuun, syyskuun ja joulukuun viimeinen pankkipäivä. Rahasto-osuuksia merkitään antamalla Rahaston merkintälomakkeella kirjallinen toimeksianto Rahastoyhtiölle vähintään kaksi (2) pankkipäivää ennen Merkintäpäivää ja suorittamalla merkintäsumma Rahaston pankkitilille. Ilmoitus merkinnästä on sitova. Merkintämaksun on oltava Rahaston tilillä Merkintäpäivänä viimeistään kello kaksitoista (12.00) Suomen aikaa.

Merkintätoimeksianto voidaan toteuttaa edellyttäen, että Rahastoyhtiölle on toimitettu asianmukaiset ja riittävät tiedot merkitsijästä ja tämän henkilöllisyydestä. 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 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 osuudenomistaja saa merkintävahvistuksen ja 9 §:ssä mainituin edellytyksin myös osuustodistuksen.

Rahastoyhtiön hallitus voi päättää, millä summalla rahasto-osuuksia on vähintään kerralla merkittävä.

11 § Rahasto-osuuksien lunastus

Rahasto-osuuksia voi lunastaa neljä (4) kertaa vuodessa kunkin vuosineljänneksen viimeisenä pankkipäivänä ("Lunastuspäivä") eli maaliskuun, kesäkuun, syyskuun ja joulukuun viimeinen pankkipäivä.

Rahasto-osuuksia lunastetaan antamalla kirjallinen toimeksianto Rahaston lunastuslomakkeella sekä luovuttamalla mahdollinen osuustodistus Rahastoyhtiölle. Lunastuspyyntö tulee toimittaa Rahastoyhtiölle viimeistään 90 päivää ennen Lunastuspäivää ja osuustodistus Lunastuspäivään mennessä.

Lunastustoimeksiannot toteutetaan saapumisjärjestyksessä. Lunastus on sitova ja voidaan perua vain Rahastoyhtiön suostumuksella. Rahasto-osuudet lunastetaan Lunastuspäivän arvoon ja maksetaan osuudenomistajan ilmoittamalle pankkitilille rahasto-osuuden arvon julkistamisen jälkeen. Jos Rahastolla ei ole riittäviä käteisvaroja lunastuksen toteuttamiseen, Rahasto hankkii varat lunastuksen toteuttamiseksi ryhtymällä viipymättä myymään Rahaston sijoituksia tai pyrkimällä rahoittamaan lunastuksen vieraalla pääomalla. Mikäli Rahaston sijoitusten realisointi ja vieraan pääoman kasvattaminen eivät riitä lunastuksen toteuttamiseksi lunastustoimeksiannon mukaisena Lunastuspäivänä, toteutetaan lunastus viipymättä Rahaston sijoitusten realisointien jälkeiseen Arvonlaskentapäivän arvoon ja maksetaan osuudenomistajalle rahasto-osuuden arvon julkistamisen jälkeen.

Vahvistuksena lunastuksesta sijoittaja saa lunastusvahvistuksen.

Lunastustoimeksianto voidaan toteuttaa edellyttäen, että Rahastoyhtiöllä on toimitettu asianmukaiset ja riittävät tiedot lunastajasta ja tämän henkilöllisyydestä. Rahastoyhtiöllä on oikeus hylätä lunastustoimeksianto tai lykätä sen toteuttamista, jos sille ei ole toimitettu näitä tietoja määräaikaan mennessä.

Rahastoyhtiön hallitus voi antaa tarkemmat ohjeet siitä, kuinka rahasto-osuuksien merkintä ja lunastus tapahtuu muualla kuin Suomessa.

12 § Merkintöjen ja lunastusten keskeyttäminen

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.

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.

13 § Rahaston varoista maksettavat korvaukset

Rahastoyhtiö saa korvauksena toiminnastaan hallinnointipalkkion, joka on enintään 2,25 prosenttia vuodessa laskettuna Rahaston varojen nettoarvosta (Rahaston varojen nettoarvo (NAV) x 1/365 x hallinnointipalkkioprosentti). Palkkio vähennetään Rahaston arvosta ja maksetaan Rahastoyhtiölle neljännesvuosittain jälkikäteen. Rahaston varoista maksettavia kuluja ovat muun muassa vuokraustoiminnasta aiheutuvat kulut, kohteiden päivytysarviolausunnot sekä kohteiden hallinto-, ylläpito- ja korjauskustannukset, joita ovat esimerkiksi yhtiövastikkeet, rahoitusvastikkeet ja kiinteistöjen peruskorjauskustannukset. Näiden lisäksi Rahaston varoista maksettavia kuluja ovat Rahaston kirjanpito- ja tilintarkastuskustannukset, säilytyspalkkiot säilytysyhteisölle, toteutuneiden kohdehankintojen KHK-kiinteistönarvioitsijan hinta-arviot ja kohdekatselemukset, apporttiomaisuuden tarkistuskustannukset, ulkopuolisen asiantuntijan suorittamat tekniset kuntokartoitukset sekä mahdolliset osto- tai myyntineuvonannon kustannukset. Rahastoyhtiön hallitus päättää kulloinkin voimassa olevan hallinnointipalkkion suuruuden. Tarkemmat tiedot sovellettavista palkkioista on kulloinkin voimassa olevassa rahastoiesitteessä.

Rahastoyhtiölle maksetaan Rahaston varoista lisäksi transaktiopalkkio, joka maksetaan toteutuneista kiinteistö- tai kiinteistöarvopaperikaupoista sekä rakennettavista tai laajennettavista kohteista. Transaktiopalkkion määrä on enintään yksi (1) prosentti kiinteistön tai kiinteistöarvopaperin kokonaisarvosta tai rakennettavien/laajennettavien kohteiden kokonaiskustannuksista.

Rahaston sijoituskohteina olevista rahastoista ja yhteissijoitusyrityksistä peritään hallinnointi- ja säilytyspalkkioita näiden rahastojen ja yhteissijoitusyritysten sääntöjen mukaisesti.

Rahastoyhtiölle maksetaan lisäksi tuottosidonnaista palkkiota, joka on enintään 15 prosenttia referenssituoton ylitteestä. Referenssituottona käytetään neljä ja puoli (4,5) prosenttia NAV-arvosta vuodessa. Referenssituotto lasketaan ja palkkio vähennetään Rahaston varojen nettoarvosta (NAV) arvonlaskennassa. Tuottosidonnainen palkkio lasketaan Rahaston varojen nettoarvosta (NAV) hallinnointipalkkion vähentämisen jälkeen huomioiden Rahastosta osuudenomistajille maksettu tuotonjako. Tuottosidonnainen palkkio maksetaan Rahastoyhtiölle Rahaston varojen nettoarvosta (NAV) vuosineljänneksittäin 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 tuotonjaot.

14 § Rahasto-osuuden merkintä- ja lunastuspalkkiot

Rahastoyhtiö voi veloittaa rahasto-osuuksien merkinnästä palkkiona enintään kaksi (2) prosenttia sijoitussummasta.

Rahastoyhtiö veloittaa lunastuksen yhteydessä lunastetun rahasto-osuuden arvosta sijoitusajan pituuden mukaan määräytyvän palkkion:

Sijoitus aika alle yksi vuosi: 3 prosenttia
Sijoitus aika 1-3 vuotta: 2 prosenttia
Sijoitus aika yli kolme vuotta: 1 prosentti

Rekisteröitäessä rahasto-osuuden omistusoikeuden muutos rekisteröinnistä voidaan periä rekisteröintipalkkio. Rahastoyhtiön hallitus päättää merkintä-, lunastus- ja rekisteröintipalkkion suuruuden.

Tarkemmat tiedot palkkioista ovat kulloinkin voimassa olevassa rahasto-esitteessä.

Tässä sekä sääntöjen 13 §:ssä ilmoitetut palkkiot on ilmoitettu niiden enimmäismäärinä. Joissain tapauksissa, kuten sijoituksen koosta johtuen, sijoittaja saattaa maksaa palkkioita vähemmän. Tarkempia tietoja saa Rahastoyhtiöltä.

15 § Kiinteistöjen hankintakulujen jaksotus

Rahasto käyttää osuudenomistajien pitkäjänteisen sijoitustoiminnan ja osuudenomistajien yhdenvertaisuuden edistämiseksi kiinteistöjen hankintakulujen jaksotusmenetelmää.

Tarkemmat tiedot kiinteistöjen hankintakulujen jaksotuksen käytöstä ja vaikutuksesta rahasto-osuuden arvoon on kuvattu sääntöjen 16 §:ssä sekä kulloinkin voimassa olevassa rahasto-esitteessä.

16 § Rahaston ja rahasto-osuuden arvon laskeminen

Rahastoyhtiö laskee rahasto-osuuksien arvon kerran vuosineljänneksessä, kunkin vuosineljänneksen viimeinen pankkipäivä ("Arvonlaskentapäivä"). Rahastoyhtiö laskee ja julkistaa rahasto-osuuksien arvon viipymättä Arvonlaskentapäivän jälkeen, kuitenkin viimeistään seuraavan kuukauden kymmenenteen (10.) pankkipäivään mennessä. Tieto rahasto-osuuden arvosta on saatavissa Rahastoyhtiöstä, Rahastoyhtiön verkkosivuilta www.titanium.fi sekä kaikista merkintäpaikoista.

Rahaston arvo lasketaan vähentämällä Rahaston kokonaisvaroista Rahaston velat. Rahaston arvo ilmoitetaan euroina.

Rahaston omistamat kiinteistöt ja muut kuin julkisen kaupankäynnin kohteena olevat kiinteistöarvopaperit arvostetaan käypään arvoon. Rahasto teettää kiinteistöistä ja kiinteistöarvopapereista riippumattoman ja ulkopuolisen, Keskuskauppakamarin hyväksymän kiinteistöarvioitsijan (KHK) laatiman arvion Rahaston arvonlaskentaan sekä kiinteistökohteiden hankintojen ja myyntien yhteydessä. Tarkempi kuvaus kiinteistöjen arvostamisesta on esitetty kulloinkin voimassa olevassa rahasto-esitteessä.

Rahaston kiinteistöjen tai kiinteistöarvopapereiden hankinnasta aiheutuvat kulut, kuten varainsiirtovero ja kohteenhankintapalkkio, jaksotetaan arvonlaskennassa ja poistetaan Rahaston arvosta tasaisesti viiden vuoden kuluessa tai aiemmin, jos kiinteistöistä tai kiinteistöarvopapereista on tarkoitus luopua ennen kuin sen hankinnasta on kulunut viisi vuotta. Menetelmän johdosta rahasto-osuuden arvo on suurempi kuin osuuden arvo ilman menetelmää, joten se pienentää osuudenomistajien merkinnässä saamaa rahasto-osuuksien määrää ja lisää lunastuksesta saatavaa summaa. Poistamattomien jaksotusten määrä ilmoitetaan Rahaston tilinpäätöksessä.

Rakenteilla olevien kohteiden hinta-arviot (KHK) tehdään oletuksella, että kohde on valmis. Tätä arviota käytetään rakennusaikana siten, että rakennushankkeen varat ja velat huomioidaan kirjanpidossa ja rakennushankkeen arvioitu voitto tai tappio tuloutetaan valmiusasteen mukaisesti. Kiinteistökohteiden laajennukset, modernisoinnit ja kehittäminen arvostetaan vastaavalla tavalla.

Rahaston omistamat arvopaperit arvostetaan Arvonlaskentapäivän päätöskurssiin. Jos Arvonlaskentapäivältä ei ole edellä mainittua kurssia, käytetään viimeisintä saatavilla olevaa kaupankäyntikurssia, mikäli se on osto- ja myyntinoteerausten välillä. Ja jos viimeinen kaupankäyntikurssi on myyntinoteerausta korkeampi tai ostonoteerausta alempi, käytetään joko osto- tai myyntinoteerausta sen mukaan, kumpi on lähempänä viimeistä kaupankäyntikurssia.

Talletukset arvostetaan huomioimalla pääomalle kertynyt korko.

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

Rahaston valuuttamääräisten omistusten arvo muunnetaan euromääräisiksi käyttämällä Euroopan keskuspankin päivittäin vahvistamia valuuttakursseja.

Jos Rahaston sijoituskohteille ei ole saatavilla luotettavaa käypää markkina-arvoa, ne arvostetaan Rahastoyhtiön hallituksen hyväksymien objektiivisten arvostusperiaatteiden mukaan.

Rahasto-osuuden arvo on Rahaston arvo jaettuna liikkeelle laskettujen rahasto-osuuksien lukumäärällä.

17 § Rahaston tuotonjako

Rahastoyhtiön varsinainen yhtiökokous päättää Rahaston 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 osuudenomistajat. Tilikauden voittoa laskettaessa ei huomioida realisoitumattomia arvonmuutoksia. Osuuksille maksettu tuotto-osuus vähennetään Rahaston pääomasta.

Tuotto-osuus maksetaan osuudenomistajille vuosittain viimeistään kesäkuussa. Rahasto-osuudenomistajalle maksettavalla tuotto-osuudella merkitään osuudenomistajalle uusia rahasto-osuuksia tuotto-osuuden irtoamispäivää seuraavan Arvolaskentapäivän mukaiseen rahasto-osuuden arvoon, ellei osuudenomistaja ole ilmoittanut Rahastoyhtiölle, että tuotto-osuus maksetaan osuudenomistajan Rahastoyhtiölle ilmoittamalle pankkitilille.

18 § Rahaston ja Rahastoyhtiön tilikausi

Rahaston ja Rahastoyhtiön tilikausi on kalenterivuosi.

19 § Rahasto-osuudenomistajien kokous

Varsinainen rahasto-osuudenomistajien kokous pidetään vuosittain Rahastoyhtiön hallituksen päättämänä kokouspäivänä huhtikuun loppuun mennessä. Ylimääräinen rahasto-osuudenomistajien kokous pidetään, jos Rahastoyhtiön hallitus katsoo siihen olevan aihetta, tai jos tilintarkastaja tai rahasto-osuudenomistajat, joilla on yhteensä vähintään viisi (5) prosenttia kaikista liikkeessä olevista rahasto-osuuksista, kirjallisesti sitä vaativat ilmoittamansa asian käsittelyä varten.

Rahasto-osuudenomistajien kokouksen kutsuu koolle Rahastoyhtiön hallitus. Kokouskutsu julkaistaan vähintään yhdessä Suomessa ilmestyvässä valtakunnallisessa sanomalehdessä aikaisintaan 28 vuorokautta ja viimeistään 14 vuorokautta ennen kokousta.

Varsinaisessa rahasto-osuudenomistajien kokouksessa on käsiteltävä ainakin seuraavat asiat: 1. Valittava kokoukselle puheenjohtaja. 2. Laadittava ja hyväksyttävä ääniluettelo. 3. Valittava kaksi (2) pöytäkirjan tarkastajaa ja kaksi (2) äänenlaskijaa. 4. Todettava kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus. 5. Esitettävä Rahastoyhtiön varsinaisessa yhtiökokouksessa käsitellyt Rahastoyhtiön ja Rahaston tilinpäätökset ja toimintakertomukset. 6. Valittava Rahastoyhtiön yhtiöjärjestyksen edellyttämän mukaisesti Rahastoyhtiölle ja Rahastolle osuudenomistajien nimeämä tilintarkastaja ja varatilintarkastaja sekä

Rahastoyhtiön hallitukseen osuudenomistajien edustaja(t). 7. Käsiteltävä muut mahdolliset asiat.

Saadakseen osallistua kokoukseen rahasto-osuudenomistajan on ilmoittauduttava Rahastoyhtiölle kutsussa mainitulla tavalla viimeistään kokouskutsussa mainittuna ilmoittautumispäivänä. Jokainen kokonainen rahasto-osuus tuottaa osuudenomistajien kokouksessa yhden äänen. Osallistumisoikeus ja äänimäärä määräytyvät 10 päivää ennen kokousta vallitsevan tilanteen mukaan.

Muut ilmoitukset saatetaan Rahaston osuudenomistajien tietoon lähettämällä osuudenomistajille kirje tämän rahasto-osuusrekisteriin merkittyn osoitteeseen tai julkaisemalla ilmoitus yhdessä Suomessa ilmestyvässä valtakunnallisessa sanomalehdessä taikka lähettämällä ilmoitus rahasto-osuudenomistajalle tämän suostumuksella sähköpostitse tai muuta sähköistä viestintää käyttäen.

Jokainen kokonainen rahasto-osuus Rahastossa tuottaa rahasto-osuudenomistajien kokouksessa yhden äänen. Rahasto-osuudenomistajien kokouksen päätökseksi tulee se mielipide, jota on kannattanut enemmän kuin puolet annetuista äänistä tai äänten mennessä tasan, puheenjohtajan ääni ratkaisee. Vaaleissa katsotaan valituksi se, joka saa eniten ääniä. Äänten mennessä tasan, ratkaistaan vaali arvalla.

Kaikkien rahastoyhtiön hallinnoimien sijoitusrahastojen ja erikoisijoitusrahastojen rahasto-osuudenomistajien kokoukset voidaan pitää samanaikaisesti. Samaan aikaan pidettävistä rahasto-osuudenomistajien kokouksista voidaan laatia yksi pöytäkirja.

20 § Rahastoesitteet, puolivuotiskatsaus ja vuosikertomus

Rahaston rahastoesite, avaintietoesite, puolivuotiskatsaus, Rahaston ja Rahastoyhtiön vuosikertomukset sekä mahdolliset muut tiedonantovelvollisuuden kuuluvat dokumentit julkistetaan voimassa olevan sääntelyn mukaisella aikataululla. Rahaston puolivuotiskatsaus julkistetaan kahden (2) kuukauden kuluessa katsauskauden päättymisestä ja Rahaston vuosikertomus kuuden (6) kuukauden kuluessa Rahaston tilikauden päättymisestä. Tässä mainitut asiakirjat on saatavilla Rahastoyhtiön toimipaikasta sen aukioloaikana. Rahastoesite, avaintietoesite ja nämä säännöt ovat saatavissa myös yhtiön verkkosivuilta osoitteessa: www.titanium.fi.

21 § Rahaston sääntöjen muuttaminen

Rahaston sääntöjen muuttamisesta päättää Rahastoyhtiön hallitus. Rahaston sääntöjen muutokset toimitetaan Finanssivalvonnalle tiedoksi. Sääntöjen muutokset tulevat voimaan kuukauden kuluttua siitä, kun muutokset on saatettu rahasto-osuudenomistajien tietoon tässä jäljempänä määrättyllä tavalla. Muutosten katsotaan tulleen rahasto-osuudenomistajien tietoon viidentenä (5.) päivänä siitä, kun ilmoitus sääntöjen muutoksista on postitettu rahasto-osuudenomistajille, tai sinä päivänä, kun ilmoitus on julkaistu Suomessa ilmestyvässä valtakunnallisessa sanomalehdessä taikka lähetetty rahasto-osuudenomistajalle tämän suostumuksella sähköpostitse tai muuta sähköistä viestintää käyttäen. Sääntöjen muutosten tultua voimaan ne koskevat kaikkia rahasto-osuudenomistajia.

22 § Tietojen luovuttaminen

Rahastoyhtiöllä on oikeus luovuttaa rahasto-osuudenomistajia koskevia tietoja kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti.

23 § Sovellettava laki ja oikeuspaikka

Rahastoyhtiön ja Rahaston toimintaan sovelletaan Suomen lakia.