

Titanium Kansainväliset Kiinteistöt

AVAINTIETOESITE

Tämä asiakirja antaa sijoittajalle avaintiedot rahastosta. Se ei ole markkinointiaineistoa. Avaintiedot on annettava lakisääteisesti, jotta sijoittaja ymmärtäisi rahaston luonteen ja siihen liittyvät sijoitusriskit. Asiakirjaan tutustumista suositellaan, jotta sijoittaja voisi tehdä sijoituspäätöksensä tietoon perustuen.

Osuusluokka K, ISIN-koodi: FI4000283080, kasvuosuus
 Osuusluokka T, ISIN-koodi: FI4000283098, tuotto-osuus

K- ja T- osuussarjat ovat Erikoissijoitusrahasto Kansainväliset Kiinteistöt -rahaston osuussarjoja, jotka on suunnattu Titanium Sijoituspalvelut Oy:n asiakkaille. Rahastoa hallinnoi GRIT Rahastoyhtiö Oy, joka on Oy Iconova Ab:n tytäryhtiö.

Tavoitteet ja sijoituspolitiikka

Rahaston sijoitustoiminnan tavoitteena saavuttaa hyvä pitkän aikavälin tuotto kansainvälisiltä kiinteistömarkkinoilta. Rahaston sijoitustoiminta ei ole sidottu mihinkään tiettyyn maantieteelliseen alueeseen tai toimialaan.

Rahasto on Suomessa rekisteröity erikoissijoitusrahasto, jonka varat voivat olla vähemmän hajautettuina kuin tavallisella sijoitusrahastolla ja joka voi sijoittaa arvopapereihin tai rahamarkkinavälineisiin, joihin tavalliset sijoitusrahastot eivät välttämättä saa sijoittaa. Rahaston salkunhoidosta vastaa JAM Advisors Oy. Sijoitusstrategiaa toteutetaan sijoittamalla Rahaston varat muihin Euroopassa tai Yhdysvalloissa sijaitseviin, pörssilistattuihin tai -listaamattomiin, pääasiallisesti kiinteistömarkkinoille sijoitaviin rahastoihin. Salkunhoitaja pyrkii löytämään kohderahastoja, joiden sijoitustoiminta on erityisen ansiokasta, ja joiden kulurakenteen on houkutteleva. Rahasto pyrkii myös vaihtelevaan sijoitussalkun painotusta kulloinkin vallitsevan markkinatilanteen perusteella siten, että Rahasto sijoittaa Salkunhoitajan parhaaksi arvioimiin rahastoihin, jotka toimivat sellaisella markkina-alueella tai sijoitusteemalla, joiden tulevaisuudennäkymät ovat Salkunhoitajan arvion mukaan keskimääräistä kansainvälistä kiinteistömarkkinoiden tuottoa parempia. Rahaston sijoitusstrategia ei ole erityisen

aktiivinen. Sijoitusinstrumenteilla ei ole tarkoitus käydä aktiivista kauppaa, vaan tavanomaisesti sijoitus pidetään salkussa niin pitkään kuin ennen sijoitusta asetettujen edellytysten voidaan katsoa täyttyneen. Rahasto sopii sijoittajille, jotka uskovat kiinteistömarkkinoiden hyvään kehitykseen sekä Suomessa että kansainvälisesti.

Rahaston perusvaluutta on euro. Rahastossa on käytössä viisi eri osuussarjaa: A-, B-, K-, T- ja I-osuussarjat. Kaikkia sijoittajia kohdellaan yhdenvertaisesti osuusluokasta riippumatta. Tuotto-osuuksille jaettavasta tuotosta ja sen maksamisesta päättää rahastoyhtiön varsinainen yhtiökokous. Rahaston merkintä- ja lunastuspäivät ovat kunkin kalenterivuosi neljänneksen viimeinen pankkipäivä. Merkintätoimeksianto tulee jättää kirjallisesti ja merkintämaksu suoritetaan viimeistään kunkin vuosineljänneksen viimeisen kuukauden 21. päivä. Merkintä toteutetaan kuluvaan vuosineljänneksen viimeisenä pankkipäivänä. Lunastustoimeksianto tulee jättää kirjallisesti viimeistään kunkin vuosineljänneksen viimeisen kuukauden 21. päivänä. Lunastus toteutetaan seuraavan vuosineljänneksen viimeisenä pankkipäivänä.

Suositus: Tämä rahasto ei ehkä sovi sijoittajille, jotka aikovat luopua osuuksistaan rahastossa viiden (5) vuoden kuluessa.

Riski-tuotto profiili

Tyypillisesti pienemmät			Tyypillisesti suuremmat			
1	2	3	4	5	6	7
Pienempi riski			Suurempi riski			

Riski-tuotto profiili kuvaa rahaston arvonvaihtelua rahaston toiminnan aikana. Rahaston riski luokitellaan asteikolla 1-7, missä 1 tarkoittaa matalaa riskiä ja 7 korkeaa riskiä. Alintaan riskiluokka (1) ei merkitse riskitöntä sijoitusta. Rahaston riskiluokka 3 tarkoittaa, että rahaston arvonkehitykseen liittyy hieman keskivertoa matalampi riski ja keskimääräistä matalampi tuotto-odotus. Koska rahasto on toiminut alle 5 vuotta, rahaston riskiluokka perustuu objektiiviseen arviointiin; rahaston riskiluokituksessa huomioidaan rahaston toiminnan aikana myös, että rahaston riskiluokka on vähintään Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaisen (CESR/ESMA) riskiluokan laskemisesta antaman ohjeistuksen mukainen.

Rahaston historiallinen kehitys ei ole tae tulevasta tuotosta. Sijoituksen arvo voi nousta tai laskea selvästi lyhyellä tähtämällä. Rahaston kehitys riippuu markkinakehityksestä ja salkunhoitajan sijoitusten menestyksestä. Rahaston riskiluokitus voi vaihdella ajan myötä eikä riskiluokan perusteella voi ennustaa rahaston tulevaa kehitystä.

Lisäksi rahastoon liittyy seuraavia olennaisia riskejä, joita kuvaaja ei välttämättä huomioi riittävällä tavalla:

- **Markkinariski:** Markkinariski tarkoittaa riskiä markkinahinnan vaihtelusta. Markkinariski voi olla liitännäinen kiinteistömarkkinoiden yleiseen kehitykseen tai olla siitä riippumaton. Kiinteistömarkkinoihin tai Rahaston arvoon voivat lisäksi vaikuttaa esimerkiksi korkotasot tai valuuttakurssien vaihtelut.
- **Likviditeettiriski:** Riski siitä, ettei rahaston sijoituksia voida realisoida suunnitellussa ajassa, tai toivottuun hintaan.
- **Operatiivinen riski:** Riski, joka aiheutuu toimintatapojen, henkilöstön tai tietojärjestelmien puutteellisesta toiminnasta.
- **Vastapuoliriski:** Riski siitä, ettei rahaston vastapuoli arvopaperimarkkinoilla suoriudu sovituista velvollisuuksistaan.
- **Erityisten tapahtumien riski:** Riski, joka aiheutuu ennalta arvaamattomista, ulkopuolisista olosuhteista, kuten esimerkiksi jostakin poliittisesta tapahtumasta.
- **Johdannaisriski:** Johdannaisten käyttö voi lisätä tai vähentää Rahaston riskiä ja odotettua tuottoa. Johdannaissopimusten käyttö voi lisätä vastapuoliriskiä ja/tai operatiivista riskiä.

Rahasto esite sisältää lisätietoja rahaston riskiprofiilista.

Kulut

Sijoittajan maksamia kuluja käytetään rahaston toimintakustannusten, kuten markkinointi- ja jakelukustannusten maksamiseen. Nämä kulut vähentävät sijoituksen mahdollista tuottoa. Kulut maksetaan rahaston varojen nettoarvosta (NAV).

Sijoittamista edeltävät tai seuraavat kertamaksut	
Merkintäpalkkio	Enintään 2 %
Lunastuspalkkio	Sijoitusaika < 5 vuotta: 2 % > 5 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)	3,26 % (sisältäen kohderahastojen palkkiot ja rahaston hallinnointipalkkion)
Rahastosta erityisissä tilanteissa veloittavat maksut	
Tuottosidonnainen palkkio	15 % vertailutuoton (5 % p.a.) ylittävästä tuotosta (High Watermark)

Aiempi tuotto- tai arvonkehitys

Rahasto aloitti toimintansa 29.12.2017. Rahastolla ei ole täydellistä tuottohistoriaa edelliseltä viideltä kalenterivuodelta. Kaikki aiempaa tuotto- tai arvonkehitystä koskevat luvut on laskettu rahaston nettoarvon perusteella ja olettaen, että rahaston jaettava tuotto on sijoitettu uudelleen.

Sijoittajan on syytä huomioda, että rahastoon tehdyn sijoituksen arvo voi nousta tai laskea huomattavastikin.

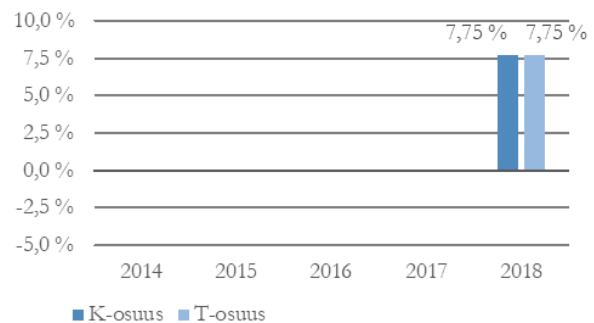
Historiallinen tuotto ei ole tae tulevasta tuotosta.

Merkintä- ja lunastuspalkkiot on ilmoitettu enimmäismäärinä. Joissain tapauksessa, kuten sijoituksen koosta johtuen tai kokonaisuasiakkuus huomioiden, sijoittaja saattaa maksaa palkkioita vähemmän.

Rahaston juoksevat kulut perustuvat arvioon vuonna 2019 perittävistä kuluista. Niiden määrä voi vaihdella vuodesta toiseen, eivätkä ne sisällä:

- Rahaston maksamia kaupankäyntikuluja, paitsi toisen rahaston osuuksien ostamisesta tai myymisestä maksetut merkintä- ja lunastuspalkkiot.
- Tuottosidonnaisia palkkioita

Lisätietoja kuluista on esitetty rahaston rahastoesitteessä kohdassa: Rahaston kulut ja palkkiot. Rahastoesite on saatavilla Titanium Sijoituspalvelut Oy:ltä tai pyydettyessä Rahastoyhtiöltä.



Käytännön tiedot

Lisätietoa rahastosta on saatavissa rahastoesitteestä, rahaston säännöistä sekä rahaston puolivuotiskatsauksesta ja vuosikertomuksesta. Ne ovat saatavissa Titaniumilta tai pyydettyessä Rahastoyhtiöstä. Lisäksi tiedot lainsäädännön edellyttämästä, yhtiössä noudatettavasta palkka- ja palkkiopolitiikasta ovat saatavissa Rahastoyhtiöstä. Rahastossa on A- (kasvu) ja B- (tuotto)osuussarjat, K- (kasvu) ja T- (tuotto)osuussarjat sekä I-(kasvu)osuussarja, joista on laadittu erilliset avaintietoesitteet.

Rahaston arvon julkaiseminen

Rahasto-osuuksien arvo lasketaan ja julkaistaan neljännesvuosittain. Ajantasaiset ja historialliset rahasto-osuuksien arvot ovat saatavissa Bloombergista, Titaniumilta tai pyydettyessä Rahastoyhtiöstä.

Rahaston säännöt

Rahaston voimassa olevat säännöt astuivat voimaan 22.4.2019 Rahastoyhtiön hallituksen 11.3.2019 tekemällä päätöksellä.

Verotus

Suomen, tai sijoittajan muun kotivaltion, verolainsäädäntö voi vaikuttaa sijoittajan henkilökohtaiseen verotukseen.

Salkunhoito

Ulkoistettu JAM Advisors Oy:lle

Säilytysyhteisö

Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Helsingin sivuliike

Toimilupa

GRIT Rahastoyhtiö Oy:lle on myönnetty toimilupa Suomessa. Tätä rahastoa sekä sitä hallinnoivaa rahastoyhtiötä valvoo Finanssivalvonta.

Finanssivalvonta: PL 103, 00101 Helsinki

GRIT Rahastoyhtiö Oy voidaan saattaa vastuuseen, mikäli tämä asiakirja sisältää harhaanjohtavia tai epätarkkoja tietoja, tai tietoja, jotka ovat ristiriidassa rahastoesitteen kanssa.

Nämä sijoittajan avaintiedot ovat ajantasaisia 6.5.2019.

GRIT Rahastoyhtiö Oy

Alatori 1 A, FI-65100 Vaasa | Y-tunnus 1830022-0 | www.gritfundservices.fi | Puh: +358 20 7613 350 | Faksi: +358 20 7613 345

Titanium Sijoituspalvelut Oy

Mannerheimintie 4, 00100 Helsinki | Y-tunnus: 1064322-9 | www.titanium.fi | Puh: 09 2709 1702 | Faksi: 09 2709 1703

Merkintä ja lunastus:

fundadmin@gritfundservices.fi

Rahaston pankkitili (IBAN):

Nordea FI66 1740 3000 0085 21