

ERIKOISSIJOITUSRAHASTO TITANIUM HOIVAKIINTEISTÖ RAHASTOESITE (20.3.2019)

YLEISET TIEDOT

Rahasto

Rahaston nimi on Erikoissijoitusrahasto Titanium Hoivakiinteistö (jäljempänä ”Rahasto”), ruotsiksi Specialplaceringsfonden Titanium Vårdfastighet ja englanniksi Special Mutual Fund Titanium Care Real Estate (AIF). Rahasto aloitti toimintansa 15.5.2013.

Rahasto on sijoitusrahastolain mukainen pääasiassa kiinteistöihin 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 (AIF).

Rahasto-osuudenomistajat voivat käyttää äänivaltaansa vuosittain Rahastoyhtiön hallituksen määräämänä päivänä huhtikuun loppuun mennessä pidettävässä varsinaisessa rahasto-osuudenomistajien kokouksessa. Rahasto-osuus oikeuttaa osuuskien määrän suhteessa jakautuvaan osuuteen sijoitusrahaston varoista ja kukin kokonainen rahasto-osuus tuottaa osuudenomistajien kokouksessa yhden äänen. Rahaston tilikausi on kalenterivuosi.

Rahastoyhtiö

Rahastoa hallinnoi Titanium Rahastoyhtiö Oy (jäljempänä ”Rahastoyhtiö”). Rahastoyhtiön Y-tunnus on 2288804-7. Rahastoyhtiö edustaa Rahastoa omissa nimissään ja toimii sen puolesta Rahastoa koskevissa asioissa sekä käyttää Rahastossa olevaan omaisuuteen liittyviä oikeuksia Rahaston puolesta toimintaan vaikuttavan sääntelyn mukaisesti.

Titanium Rahastoyhtiö Oy on perustettu 30.9.2009. Rahastoyhtiöllä on sijoitusrahastolain mukainen toimilupa sekä vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain mukainen vaihtoehtorahastojen hoitajan toimilupa. Rahastoyhtiön hallitukseen kuuluvat: puheenjohtaja Henri Prittinen sekä hallituksen jäsenet Andrei Novitsky ja Olavi Valkama, joka on osuudenomistajien valitsema hallituksen jäsen. Rahastoyhtiön toimitusjohtajana toimii Tommi Santanen.

Rahastoyhtiön ja Rahaston toimintaa valvoo Finanssivalvonta. Rahastoyhtiöllä on lain edellyttämät riittävät omat lisävarat ja vastuuvakuutus sen mahdollisesta huolimattomuudesta aiheutuneista vahingoista, joiden korvaamisesta Rahastoyhtiö on vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain mukaisesti vastuussa.

Säilytysyhteisö

Rahaston säilytysyhteisönä toimii OP Yrityspankki Oyj (jäljempänä ”Säilytysyhteisö”), joka on toimiluvallaan luottolaitostointia harjoittava talletuspankki. Säilytysyhteisö vastaa Rahaston toiminnasta vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain ja sijoitusrahastolain mukaisesti. Rahaston varat säilytetään erillään Rahastoyhtiön, Säilytysyhteisön ja muiden rahastojen varoista. Rahaston varoja ei voida käyttää Rahastoyhtiön tai Säilytysyhteisön velkojen kattamiseksi.

Säilytysyhteisö voi käyttää ulkomaisilla markkinoilla yhtä tai useampaa alisäilyttäjää. Säilytysyhteisö huolehtii ja vastaa alisäilyttäjän huolellisesta valinnasta ja huolehtii, että Rahaston varat pidetään erillään myös alisäilyttäjän varallisuudesta.

Säilytysyhteisö ei ole siirtänyt Säilytysyhteisöä koskevia muita tehtäviä tai vastuita kolmannelle. Säilytysyhteisö tai sen alisäilyttäjät eivät saa käyttää Rahaston Säilytysyhteisölle säilytettäväksi antamia varoja uudelleen.

Tilintarkastaja

Rahastoyhtiön ja Rahaston tilintarkastajana toimii KHT-yhteisö KPMG Oy Ab (päävastuullisena tilintarkastajana KHT Timo Nummi). Osuudenomistajien valitsemana tilintarkastajana toimii KHT Mikko Kylliäinen.

Keskuskauppakamarin hyväksymä kiinteistönarvioitsija (KHK-arvioitsija)

Rahastoyhtiö teettää kiinteistöistä ja kiinteistöarvopapereista riippumattoman ja ulkopuolisen, Keskuskauppakamarin hyväksymän kiinteistönarvioitsijan (Kiinteistötaito Peltola & Co Oy) laatiman arvion kiinteistökohteiden hankintojen ja myyntien yhteydessä sekä Rahaston arvonlaskennan yhteydessä kuukausittain.

KENELLE RAHASTO SOPII?

Titanium Hoivakiinteistö sopii sijoittajalle, jos

- osa sijoitussalkusta saa ajoittain sisältää kohtuullisen merkittävää riskiä;
- tavoitteena on hajautus sijoitussalkun muiden omaisuusluokkien ja kohteiden kanssa;
- kiinteistösijoittamiseen lähtökohtaisesti suositeltava vähintään viiden (5) vuoden sijoitusaika soveltuu.

RAHASTON KULUT JA PALKKIOT

Sijoittamista edeltävät tai seuraavat kertamaksut	
Merkintäpalkkio	2 %
Lunastuspalkkio	< 1 vuosi: 3 %
	1-3 vuotta: 2 %
	> 3 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)	2,97 %
(joka vastaa täydellä sijoitusasteella rahaston kokonaisarvosta GAV)	1,484 % p.a.)
Rahastosta tietyissä erityisolosuhteissa veloittavat maksut	
Tuottosidonnainen palkkio	20 %
Tuottosidonnainen palkkio peritään siitä osasta tuottoa, joka ylittää näihin palkkioihin sovellettavan viitearvon (referenssituoton 7 %) Rahaston alusta lukien. Vuonna 2018 tuottopalkkio oli 1,42 % rahasto-osuuden arvosta.	

Merkintä-, lunastus- ja hallinnointipalkkiot on ilmoitettu niiden enimmäismäärinä. Joissain tapauksissa, kuten sijoituksen koosta johtuen tai sijoittajan kokonaisasiakkuus huomioiden, sijoittaja saattaa maksaa palkkioita vähemmän. Tarkempia tietoja saa Rahastoa hallinnoivasta Rahastoyhtiöstä.

Rahastoyhtiö saa korvauksena toiminnastaan hallinnointipalkkion, joka on enintään 2,95 prosenttia vuodessa laskettuna Rahaston varojen nettoarvosta (Rahaston varojen nettoarvo (NAV) x 1/365 x hallinnointipalkkioprosentti).

Esitetyt juoksevat kulut perustuvat vuonna 2017 perittyihin kuluihin. Niiden määrä voi vaihdella vuosittain. Nämä kulut eivät sisällä:

- Tuottosidonnaista palkkiota
- Rahaston sijoitusten hankintaan ja luovutukseen liittyviä varainsiirtoveroja tai Rahaston maksamia kohteenhankinta- tai luovutus-palkkioita, paitsi toisen rahaston osuuksien ostamisesta tai myymisestä maksetut merkintä- ja lunastuspalkkiot
- Kiinteistöjen ylläpito- ja peruskorjauskustannuksia.

Rahastolta saamastaan hallinnointipalkkiosta Rahastoyhtiö maksaa Rahaston varojen säilyttämisestä säilytyspalkkion Säilytysyhteisölle sekä pääosin korvaukset ulkoistettuja toimintoja hoitaville tahoille, pois lukien esimerkiksi Rahaston kirjanpito- ja tilintarkastuskustannukset, jotka Rahasto maksaa omista varoistaan.

Rahastoyhtiölle maksetaan Rahaston varoista lisäksi transaktiopalkkio, joka maksetaan toteutuneista kiinteistö- tai kiinteistöarvopaperikaupoista sekä rakennettavista tai laajennettavista kohteista. Transaktiopalkkio kattaa Rahastoyhtiön maksamia kohteiden transaktio-prosesseista aiheutuneita kustannuksia, joita ovat muun muassa kiinteistöjen KHK-kiinteistönarvioitsijan hinta-arviot ja kohdekatselmukset, ulkopuolisen asiantuntijan suorittamat tekniset kuntokartoitukset sekä mahdolliset osto- tai myyntineuvonannon kustannukset. Transaktiopalkkion määrä on enintään kaksi (2)

prosenttia kiinteistön tai kiinteistöarvopaperin kokonaisarvosta tai rakennettavien/laajennettavien kohteiden kokonaiskustannuksista.

Rahastoyhtiölle maksetaan lisäksi tuottosidonnaista palkkiota, joka on enintään 20 prosenttia referenssituoton ylitteestä. Referenssituotona käytetään seitsemää (7) 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) kuukausittain 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 tapahtuneet tuotonjaot.

Rahastoyhtiö perii 100,00 euron rekisteröintipalkkion seuraavista erityistoimenpiteistä: osuustodistuksen antaminen ja rahasto-osuuksien omistusoikeuden muutos sekä muut mahdolliset erityistoimenpiteet.

SIOJITUSTOIMINNAN STRATEGIA JA TAVOITTEET

Rahaston pääasialliset sijoituskohteet ovat Suomessa sijaitsevat kiinteistöt ja suomalaiset kiinteistöarvopaperit. Kiinteistökohteiden käyttötarkoituksena ovat erilaiset hoiva- ja hyvinvointipalvelut. Tällaisia kohteita voivat olla muun muassa vanhusten hoivakodit, vammaisten palvelutalot, terveysasemat, lääkäriasemat, päiväkodit, sosiaali- ja nuorisotoimeen liittyvät kiinteistöt, seniori- ja palveluasuminen sekä tuettu asuminen. Kiinteistöissä tai kiinteistökokonaisuuksissa voidaan osin harjoittaa myös muuta toimintaa kuin hoivapalveluita. Rahasto voi sijoittaa myös Rahaston säännöissä mainituin rajoituksin rahasto-osuuksiin tai joukkovelkakirjoihin (ETF tai ETC) sekä muihin säännöissä mainittuihin arvopapereihin ja talletuksiin.

Kiinteistö-sijoituskohteiksi hankitaan uusia, uudehkoja, vastikään modernisoituja, rakennettavia tai saneerauksen kohteena olevia kohteita pitkäaikaista omistusta varten. Kohteita ylläpidetään, kehitetään ja niiden arvon säilymisestä huolehditaan yhteistyössä vuokralaisen kanssa. Kohteiden kehittämisessä huomioidaan muun muassa mahdolliset muutostarpeet kohteen käyttötarkoituksessa sekä toimialan sääntelyssä tapahtuvat muutokset.

Rahaston tavoitteena on saavuttaa Rahastolle mahdollisimman korkea tuotto Rahaston suosittelun sijoitusajan kuluessa kiinteistö-sijoittamisen aika ajoin mahdolliset voimakkaatkin arvomuutokset huomioiden. Rahasto ei kuitenkaan takaa mitään määrällistä vuosittaista tuottotasoa.

RAHASTON VAROJEN SIJOITTAMINEN

Rahaston varat sijoitetaan ensisijaisesti:

- 1) Suomessa sijaitseviin kiinteistöihin ja Suomessa sijaitsevia kiinteistöjä koskeviin kiinteistöarvopapereihin.
- 2) Kiinteistöjen rakentamiseen ja kiinteistönjalostustoimintaan.

Lisäksi Rahaston varat voidaan sijoittaa:

- 3) Euroopan talousalueeseen kuuluvien valtioiden ja sellaisten julkisyhteisöjen sekä muiden yhteisöjen, joiden takaajana on Euroopan talousalueeseen kuuluva valtio, liikkeeseenlaskemiin euromääräisiin joukkovelkakirjalainoihin, jotka ovat julkisen kaupankäynnin kohteena.
- 4) Euromääräisiin, Euroopan talousalueeseen kuuluvien yritysten liikkeeseenlaskemiin joukkovelkakirjalainoihin, jotka ovat julkisen kaupankäynnin kohteena.
- 5) Talletuksiin luottolaitoksissa, joiden kotipaikka on Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa. Talletusten on oltava vaadittaessa takaisinmaksettavia tai nostettavissa ja erääntyä maksettavaksi viimeistään kahdentoista (12) kuukauden kuluessa. Talletukset voivat olla euromääräisiä tai muussa valuutassa.
- 6) Suomeen rekisteröityjen, yhteistä kiinteistö-sijoitustoimintaa harjoittavien yhtiöiden osuuksiin tai osakkeisiin.
- 7) Pääasiassa kiinteistötoimintaa harjoittavien yhtiöiden arvopapereihin, joilla käydään kauppaa arvopaperimarkkinallain mukaisessa julkisessa kaupankäynnissä tai sitä vastaavassa kaupankäynnissä toisessa Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa, tai joilla käydään kauppaa muulla säännellyllä, säännöllisesti toimivalla, tunnustetulla ja yleisölle avoimella markkinapaikalla.
- 8) Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa toimiluvan saaneiden ja kotivaltionsa lainsäädännön perusteella sijoitusrahastodirektiivin edellytykset täyttävien sijoitusrahastojen ja erikoissijoitusrahastojen rahasto-osuuksiin sekä yhteissijoitusyritysten 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, volatilitteetti tai volatilitteetti-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 johdannaispöytäkirjojen 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 sijoitustoimintaa erityyppisiin sijoituskohteisiin rajoitetaan seuraavasti:

- Rahaston kokonaisvaroista (GAV) vähintään 60 prosenttia on sijoitettava Suomessa sijaitseviin kiinteistöihin ja Suomessa sijaitsevia kiinteistöjä koskeviin kiinteistöarvopapereihin. Rahasto voi poiketa rajoituksesta tilapäisesti merkintöjen ja lunastusten yhteydessä, mikäli Rahaston varoja ei voida tuottavalla tavalla sijoittaa sääntöjen mukaisiin kohteisiin, tai jos Rahaston osuudenomistajien etu muutoin sitä vaatii.
- Kiinteistö- 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 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 kymmenen (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 sijoitusrahasto-toimintaa varten luottoa määrän, joka vastaa enintään 30 prosenttia Rahaston varojen nettoarvosta (NAV). Erityisenä syynä voidaan pitää esimerkiksi kiinteistön tai kiinteistö-arvopaperin 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 kiinteistösijoitustoimintaa, jos se on tarpeen Rahaston kiinteistösijoitusten hankkimiseksi, niistä luopumiseksi tai niiden kehittämiseksi.
- Rahaston varoja voidaan sijoittaa myös muihin Rahastoyhtiön hallinnoimien rahastojen rahasto-osuuksiin. Rahastoyhtiö peri 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.

RAHASTON RISKIT

Lain mukaan rahastoa hoitavalla rahastoyhtiöllä on oltava toimintaansa nähden riittävät riskienhallintajärjestelmät. Rahastoyhtiössään noudatetaan sen hallituksen hyväksymiä riskienhallinnan periaatteita, jotka käsittävät menettelytapaohjeet muun muassa eri toimintojen riskien hallitsemisen vastuujasta ja tehtävistä. Riskejä pyritään valvomaan ja hallitsemaan jatkuvasti asianmukaisin ja tehokkain järjestelyin. Stressitestit ja erilaiset simulaatiot ovat yksi käytännön tapa arvioida, hallita ja ennakoita riskejä.

Sijoittajan on huomioitava rahastosijoittamiseen yleisesti liittyvät epävarmuudet ja riskit koskien niin Rahaston oletetun tuoton suuruutta kuin Rahastoon sijoitetun pääoman takaisinsaantia.

Rahaston sijoituspolitiikka ja sijoituskohteet huomioiden Rahastoon sijoittamiseen voi liittyä seuraavat riskit:

- **Likviditeettiriski** (maksuvalmiusriski) tarkoittaa, että Rahaston sijoitusten muuttaminen käteiseksi ei välttämättä onnistu suunnitellussa ajassa ja toivottuun hintaan. Kiinteistöjen tai kiinteistöarvopapereiden myyminen voi toisinaan edellyttää pitkääkin realisointiaikaa. Rahasto ryhtyy kuitenkin aina viipymättä toimiin lunastusten kattamiseksi. Likviditeettiriskiä pyritään hallitsemaan omistamalla myös kooltaan ja yksikköhinnaltaan pienempiä kohteita sekä pitämällä Rahaston varoista mahdollisuuksien mukaan aina osa kiinteistövarallisuutta likvidimpinä varoina. Myös hyödyntämällä Rahaston mahdollisuutta luoton ottamiseen voidaan parantaa Rahaston maksuvalmiutta erityistilanteissa. Maksuvalmiusriskiä arvioidaan säännöllisesti tehtävillä stressitesteillä, joissa tarkastellaan erilaisia Rahaston maksuvalmiuteen liittyviä tekijöitä.
- **Toimialariski:** Rahaston kohdetoimialan liiketoiminnallinen menestyminen voi vaikuttaa merkittävästi kohdekiinteistöjen markkinahintoihin sekä Rahaston osuuden arvoon. Rahaston sijoitustoiminta keskittyy pääasiallisesti hoiva- ja hyvinvointikiinteistöihin, mikä nostaa Rahaston toimialariskiä. Toimialariskiä pyritään pienentämään hajauttamalla sijoituskohteita erilaisiin hoivatyyppeihin, toimialan aktiivisella seurannalla, sijoituskohteiden huolellisella hoitamisella sekä erilaisten toimialan tulevaisuuteen vaikuttavien tekijöiden ennakoinnilla.
- **Kohderiski** tarkoittaa kiinteistökohteen ominaisuuksien heikkenemisestä aiheutuvaa omaisuuden arvon merkittävää laskua. Rahasto pyrkii hallitsemaan tätä riskiä arvioimalla kiinteistökohteiden kunnon huolellisesti ennen niiden hankkimista, seuraamalla jatkuvasti kohteiden kehitystä (käyttämällä ulkopuolista kiinteistöjen käyttötarkastajaa) sekä tekemällä tarvittaessa sopimus- ja rakennusteknisiä parannuksia. Kiinteistökohteisiin voi liittyä myös ennakoimattomia, odottamattomien ulkopuolisten tekijöiden (kuten voimakkaat luonnonilmiöt, tuhotyöt) aiheuttamia vaikutuksia. Tällaisiin riskeihin pyritään varautumaan mahdollisimman kattavin vakuutuksin, mukaan lukien keskeytysturva. Kohderiskit kuuluvat tyyppisesti kiinteistö-sijoittamiseen.
- **Vastapuoliriski** tarkoittaa kiinteistön vuokralaisen kanssa tehtyyn vuokrasopimukseen liittyvää riskiä vuokrasuhteesta johtuvien veloitteiden, kuten vuokranmaksu, asianmukaisesta hoitamisesta ajallaan. Näihin riskeihin pyritään varautumaan muun muassa

hajauttamalla vuokrasuhteita julkisyhteisöjen ja yksityisten vuokralaisten kesken, vuokralaisten huolellisella valinnalla, vuokranmaksun valvonnalla sekä vuokralaisten maksukyvyyn jatkuvalla arvioinnilla.

- Maantieteellisellä riskillä tarkoitetaan tietylle alueelle tehtyihin kiinteistösijoituksiin liittyvää riskiä, joka aiheutuu alueen taloudellisten olosuhteiden merkittävästä ja ennakoimattomasta heikentymisestä heijastuen myös alueen kiinteistösijoituksen arvoon ja likviditeettiin. Rahaston kiinteistösijoitukset tehdään aina Suomessa sijaitseviin kiinteistöihin tai kiinteistöjä koskeviin kiinteistö-arvopapereihin. Maantieteellistä riskiä pyritään pienentämään hajauttamalla sijoituksia eri alueille Suomessa ja keskittymällä pääosin kasvukeskuksiin.
- Markkinariskit (osake- ja korkoriski) liittyvät arvopapereiden markkinahintojen sekä korkotuottojen muutoksiin ja näiden vaikutuksista Rahaston sijoitusten arvoon. Markkinariskien merkitys on edellä mainittuja riskejä vähäisempi huomioon ottaen Rahaston sijoitustoiminnan keskittymisen pääasiassa kiinteistösijoituksiin.
- Selvitysrisä on luottoriski, joka syntyy arvopaperitransaktion vastapuolen kyvystä toimittaa sovittujen ehtojen mukainen suoritus toisen vastapuolen jo täytettyä omat sopimusvelvoitteensa. Selvitysrisä sisältää rahoitusvälineiden kaupankäyntiin, kun maksu ja rahoitusvälineen luovutus selvitetään erillään. Rahaston sijoitustoiminnassa selvitysrisä pyritään eliminoimaan toimimalla luotettavilla arvopapereiden kaupankäyntimarkkinoilla.
- Rahoitusrisä: Rahaston rahoitustilanne voi heikentyä ja vieraan pääoman ehtoisen rahoituksen saatavuudessa tai hinnassa saattaa tapahtua muutoksia. Rahasto pyrkii hallitsemaan rahoitusrisä suojautumalla yleisen korkotason nousulta.
- Operatiivisella riskillä tarkoitetaan Rahastoon vaikuttavaa suoraa tai epäsuoraa taloudellista tappionvaaraa, joka aiheutuu Rahastoyhtiön riittämättömistä tai epäonnistuneista sisäisistä prosesseista, järjestelmistä, henkilöstöstä ja varsinkin henkilömuutoksista tai ulkoisista tekijöistä. Operatiivisiin riskeihin sisältyvät myös oikeudelliset ja tietoturvariskit. Operatiivisten riskien hallinta perustuu hallituksen vahvistamiin menettelytapaohjeisiin, joilla operatiivisia riskejä jatkuvasti huomioidaan ja arvioidaan sekä pyritään vähentämään ja ennakoimaan muun muassa erilaisin varajärjestelyin.

- Muut riskit, Force Majeure: Rahaston toimintaan voi liittyä myös muita johonkin toimintoon tai kokonaisuuteen vaikuttavia sisäisiä tai ulkoisia ennakoimattomia riskejä, joita ei voida vielä tunnistaa ja huomioida. Tällaisia riskejä ja niistä aiheutuvia seurauksia pyritään minimoimaan riskien tunnistamisen jatkuvalla seurannalla. On kuitenkin huomioitava, että sijoitustoimintaan voi aina liittyä täysin odottamattomia ja ylivoimaisista tapahtumista aiheutuvia riskejä (Force Majeure), joilla voi olla huomattavakin vaikutus Rahaston arvoon, sijoitustoimintaan ja rahasto-osuuksien lunastusten toteuttamiseen. Tällaisia riskejä ovat mm. luonnonkatastrofit, työtaistelutoimenpiteet, kapinat ja sodat.

RAHASTO-OSUUKSIEN MERKINTÄ

Rahasto-osuuksia voi merkitä kerran kuukaudessa ("Merkintäpäivä"). Merkintäpäivä on kunkin kalenterikuukauden viimeinen pankkipäivä. Rahasto-osuuksia merkitään antamalla kirjallinen toimeksianto Rahastoyhtiölle vähintään kaksi (2) pankkipäivää ennen aiottua merkintää 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 Rahaston sääntöjen 15 §: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 merkintälaskelman ja säännöissä mainituin edellytyksin myös rahasto-osuustodistuksen.

Rahaston minimimerkintä on 20.000,00 euroa. Rahastoyhtiö pidättää itsellään oikeuden päättää pienimmästä mahdollisesta merkintäsummasta.

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.

RAHASTO-OSUUKSIEN LUNASTUS

Rahasto-osuuksia voi lunastaa neljä (4) kertaa vuodessa ("Lunastuspäivä"). Lunastuspäivät ovat kalenterivuoden maaliskuun, kesäkuun, syyskuun ja joulukuun viimeinen pankkipäivä. Rahasto-osuuksia lunastetaan antamalla kirjallinen toimeksianto sekä luovuttamalla mahdollinen osuustodistus Rahastoyhtiölle. Lunastuspyyntö tulee toimittaa Rahastoyhtiölle viimeistään 90 päivää ennen Lunastuspäivää ja mahdollinen 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.

Lunastustoimeksianto voidaan toteuttaa edellyttäen, että Rahastoyhtiölle 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.

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.

KIINTEISTÖJEN HANKINTAKULUJEN JAKSOTUS

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

Menetelmällä korjattu rahasto-osuuden arvo vastaa INREV (European association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles) NAV-suositusta.

Jaksotuksen vuoksi rahasto-osuuden arvon kehitys on kiinteistöjä hankittaessa suotuisampi kuin ilman menetelmää.

Tarkemmat tiedot kiinteistöjen hankintakulujen jaksotuksen käytöstä ja vaikutuksesta rahasto-osuuden arvoon on kuvattu tarkemmin seuraavassa osiossa.

RAHASTON ARVONLASKENNAN PERIAATTEET JA MENETELMÄT

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

Rahaston arvo lasketaan vähentämällä Rahaston kokonaisvaroista Rahaston velat. Rahaston arvo ilmoitetaan euroina. Rahasto-osuuden arvo on Rahaston arvo jaettuna liikkeellä olevien rahasto-osuuksien lukumäärällä.

Rahaston omistamat kiinteistöt ja muut kuin julkisen kaupankäynnin kohteena olevat kiinteistöarvopaperit arvostetaan käypään arvoon. Rahastoyhtiö teettää kiinteistöistä ja kiinteistöarvopapereista riippumattoman ja ulkopuolisen, Keskuskauppakamarin hyväksymän kiinteistönarvioitsijan (KHK) laatiman arvion Rahaston arvonlaskentaan kuukausittain sekä kiinteistökohteiden hankintojen ja myyntien yhteydessä.

Rahaston kiinteistöjen hankinnasta aiheutuvat kulut, kuten varainsiirtovero ja kohteenhankintapalkkio, jaksotetaan arvonlaskennassa ja poistetaan Rahaston arvosta tasaisesti viiden vuoden kuluessa tai aiemmin, jos kiinteistöistä on tarkoitus luopua ennen kuin sen hankinnasta on kulunut viisi vuotta. Tasapoisto on 1/60 kuukausittain tapahtuvassa arvonlaskennassa viiden vuoden ajan. Jaksotuksen käyttöönotto koskee 1.10.2015 jälkeen hankittuja kiinteistökohteita ja se tapahtui 30.10.2015 arvonlaskennassa. Poistamattomien jaksotusten määrä ilmoitetaan Rahaston tilinpäätöksessä.

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.

Rakenteilla olevien kohteiden hinta-arviot (KHK) tehdään oletuksella, että kohde on valmis ja vuokrattu valmistumisestaan lähtien, mikäli vuokrauksesta on tehty sopimus vuokralaisen kanssa. 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 lisäämällä pääomaan sille 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 euromääräiseksi käyttämällä Euroopan keskuspankin päivittäin vahvistamia valuuttakursseja.

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

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 toukokuussa. Rahasto-osuudenomistajalle maksettavalla tuotto-osuudella merkitään osuudenomistajalle uusia rahasto-osuuksia tuotto-

osuuden irtoamispäivää seuraavan Arvolaskentapäivän mukaiseen rahasto-osuuden arvoon, ellei osuudenomistaja ilmoita Rahastoyhtiölle, että tuotto-osuus maksetaan osuuden-omistajan Rahastoyhtiölle ilmoittamalle pankkitilille.

VEROTUS

Rahaston verotus: Erikoissijoitusrahastot ovat Suomen lainsäädännön mukaan tuloverosta vapaita yhteisöjä.

Osuudenomistajan verotus (Suomessa verovelvollinen henkilö):

- Rahasto-osuuksien arvonnousu tulee veronalaiseksi, kun sijoittaja lunastaa rahasto-osuuksia. Rahasto-osuuksien lunastamisesta syntyvä mahdollinen luovutusvoitto on veronalaista pääomatuloa. Mahdollisen luovutustappion sijoittaja voi vähentää luovutusvoitoista pääomatulojensa verotuksessa verovuoden ja seuraavan viiden vuoden aikana. Vuonna 2016 ja sen jälkeen syntyneen luovutustappion voi vähentää myös muista pääomatuloista luovutusvoitoista tehtävän vähennyksen jälkeen. Rahaston vuosittain maksama tuotto-osuus on sijoittajalle veronalaista pääomatuloa.
- Rahastoyhtiö perii vuosittaisesta tuotonjaosta ennakonpidätyksen ja ilmoittaa verohallinnolle rahasto-osuuksien omistustiedot, lunastustapahtumat sekä tiedot myyntivoittojen ja -tappioiden laskemiseksi. Verovelvollisen tulee tarkastaa verohallinnolta tuleva esitäytetty veroilmoitus; verovelvollinen vastaa veroilmoituksessaan olevien tietojen oikeellisuudesta ja yksilöllisten olosuhteidensa vaikutuksesta vero-statukseensa ja sen mukaiseen verovelvollisuuteen.

Rahastoyhtiö ilmoittaa verohallinnolle osuudenomistajien rahasto-omistuksia koskevia tietoja myös FATCA- ja CRS-sääntelyyn perustuvien velvoitteiden perusteella.

Tarkempia tietoja verotuksesta sekä tietoja yhteisön ja muiden kuin Suomessa verovelvollisten henkilöiden verotuksellisesta asemasta on saatavilla verohallinnon verkkopalvelussa osoitteessa: www.vero.fi.

TOIMINTOJEN ULKOISTAMINEN

Rahastoyhtiö voi ulkoistaa lainmukaisia toimintojaan siten, että se vastaa ja valvoo ulkoistettujen tehtävien hoitamista. Titanium Rahastoyhtiö käyttää ulkopuolisia palveluja ja asiantuntijoita täyttääkseen toiminnallensa sääntelyssä asetetut velvoitteet sekä hankkiakseen kunkin toimintasektorin erityisosaamisen seuraavien toimintojen osalta: taloushallinto ja kirjanpito, tietotekniikka, sisäinen tarkastus, myynti ja markkinointi, rakentamisen valvonta, kiinteistöjen taloudellinen ja tekninen arviointi sekä kiinteistöjen hallinnointi ja huolto.

PALKITSEMISJÄRJESTELMÄT

Rahastoyhtiössä noudatettavat palkitsemisjärjestelmät ovat Titaniumin liiketoimintastrategian, tavoitteiden, arvojen ja rahastojen sijoitusstrategian mukaisia ja ne vastaavat Rahastoyhtiön pitkän aikavälin etua. Rahastoyhtiön palkitsemisjärjestelmän tavoitteena on kannustaa ja palkita henkilöstöä Titaniumin strategian mukaisesta toiminnasta pitkäjänteisesti yhtiön ja sen asiakkaiden eduksi noudattaen voimassa olevaa sääntelyä. Palkitsemisjärjestelmä ei saa kannustaa riskinottoon, joka on ristiriidassa Rahastoyhtiön tai sen hoitaman rahaston riskiprofiilin tai sääntöjen kanssa, ja että sen on oltava rakenteeltaan sellainen, että eturistiriidat voidaan välttää. Yksityiskohtaiset ja ajan tasalla olevat tiedot Rahastoyhtiön palkitsemisperiaatteista on saatavilla osoitteessa www.titanium.fi.

ERIMIELISYYKSIEN RATKAISU, OIKEUSPAIKKA

Kaikissa Rahastoon liittyvissä asioissa Rahaston osuudenomistajan tulee ensisijaisesti olla yhteydessä Rahastoyhtiöön. Osuudenomistajan tulee myös viipymättä ilmoittaa Rahastoyhtiölle tarjottuun palveluun liittyvästä virheestä ja siihen mahdollisesti liittyvästä vaatimuksesta.

Mikäli asia ei ratkea neuvotellen, osuudenomistaja voi viedä asiansa Vakuutus- ja rahoitusneuvonnan yhteydessä toimivan Arvopaperilautakunnan käsittelyyn, jonka yhteystiedot ovat: Porkkalankatu 1, 00180 Helsinki, www.fine.fi.

Mikäli asia käsitellään oikeudessa, oikeuspaikkana toimii Helsingin kärjäoikeus; kuluttaja-asiakas voi myös saattaa asiansa kotipaikkansa kärjäoikeuden käsiteltäväksi.

Rahastoyhtiön ja Rahaston toimintaan sovelletaan Suomen lakia.