

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.

Nämä sijoittajan avaintiedot ovat ajantasaisia 20.3.2019 lukien.

ISIN-koodi: FI4000063979

Rahastoa hallinnoi Titanium Rahastoyhtiö Oy.

### Tavoitteet ja sijoituspolitiikka

Rahasto on erikoissijoitusrahasto ja vaihtoehtorahasto (AIF), joka sijoittaa ensisijaisesti kotimaisiin hoiva- ja hyvinvointikiinteistöihin, sekä operatiivisiin että hallinnollisiin kohteisiin. Tällaisia kohteita voivat olla muun muassa vanhusten hoivakodit, vammaisten palvelutalot, terveysasemat, lääkärinasemat, päiväkodit, sosiaali- ja nuorisotoimeen liittyvät kiinteistöt, seniори- ja palveluasuminen sekä tuettu asuminen. Kiinteistöissä tai kiinteistökokonaisuuksissa voidaan osin harjoittaa myös muuta toimintaa kuin hoivapalveluita. Kiinteistöt voivat olla uusia, uudehkoja, vastikään modernisoituja, rakennettavia tai saneerauksen kohteena ja ne sijaitsevat pääosin hyvillä sijainneilla kasvukeskuksissa tai niiden tuntumassa.

Rahasto voi sijoittaa myös joukkovelkakirjoihin ja muihin korkoa tuottaviin kohteisiin. Joukkovelkakirjalainat voivat olla Euroopan talousalueeseen kuuluvien yritysten, valtioiden sekä muiden yhteisöjen liikkeeseenlaskemia julkisen kaupankäynnin kohteena olevia euromääräisiä joukkovelkakirjalainoja. Rahasto voi käyttää johdannaisia sekä riskien hallinnassa muun muassa vieraan pääoman suojaamiseksi että osana tavoitteen mukaista sijoitustoimintaa.

Rahaston tavoitteena on saavuttaa mahdollisimman korkea tuotto pääasiassa edellä kuvatulla sijoituspolitiikalla. Rahaston tuotto muodostuu pääosin kiinteistökohteiden vuokratuotoista ja potentiaalisesti kohteiden arvonnoususta.

Rahastolla on vain tuotto-osuuksia. Rahaston tilikauden voitosta jaetaan vuosittain vähintään 75 % tuotto-osuutena Rahaston osuu-

denomistajille, tilikauden voittoa laskettaessa ei huomioida realisoitumattomia arvonnouksia.

Rahastolla on mahdollisuus käyttää sijoitustoiminnassaan sijoituspolitiikkansa toteuttamiseksi rahoituslaitoksilta hankittavaa vierasta velkapääomaa enimmillään 100 % rahaston varojen nettoarvosta (NAV). Rahasto voi näin ollen luoda tuottoa kaksi kertaa suuremmalla kohdesalkulla osuudenomistajien sijoittamaan pääomaan verrattuna. Tämä lisää mahdollisuutta korkeampaan tuottoon, mutta nostaa myös samalla Rahaston riskitasoa. Tämän lisäksi Rahasto voi erityisistä syistä ottaa väliaikaisesti luottoa määrän, joka vastaa enintään 30 % Rahaston varojen nettoarvosta.

Rahaston varoista maksetaan kaikki kiinteistöjen hoidosta, omistamisesta ja kaupankäynnistä aiheutuvat kustannukset (varainsiirtovero ja kohteenhankintapalkkio), joilla voi olla olennaista vaikutusta Rahaston tuottoon.

Rahasto-osuuksia voi merkitä kerran kuukaudessa kuukauden viimeisenä pankkipäivänä. Rahasto-osuuksia voi lunastaa neljä (4) kertaa vuodessa: maaliskuun, kesäkuun, syyskuun ja joulukuun viimeisenä pankkipäivänä.

Suositus: Rahaston suositeltava sijoitusaika on yli 5 vuotta. Tämä rahasto ei siten ehkä sovellu sijoittajille, jotka aikovat luopua osuuksistaan Rahastossa alle viiden vuoden kuluessa.

### Riski-hyötyprofiili

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

Riski-hyötyprofiili kuvaa Rahaston arvovaihtelua Rahaston toiminnan aikana. Rahaston riski luokitellaan asteikolla 1-7, missä 1 tarkoittaa matalaa riskiä ja 7 korkeaa riskiä. Alinkaan riskiluokka (1) ei merkitse riskitöntä sijoitusta. Rahaston riskiluokka 4 tarkoittaa, että Rahaston arvonekehitykseen liittyy keskimääräinen riski ja keskimääräinen hyöty-odotus. Rahaston ilmoitettu 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 sijoitusten menestyksestä. Rahaston riski-hyötyprofiili voi muuttua ja Rahaston riskiluokitus vaihdella ajan myötä, eikä riskiluokan perusteella voi ennustaa Rahaston tulevaa kehitystä.

Lisäksi Rahastoon liittyy seuraavia olennaisia riskejä, joita kuvaaja ei riittävästi ota huomioon:

- **Toimialariski:** Rahaston kohdetoimialan liiketoiminnallinen menestyminen voi vaikuttaa merkittävästi kohdekiinteistöjen markkinahintoihin sekä Rahaston osuuden arvoon. Rahaston sijoitustoiminnan keskittyminen pääasiallisesti hoiva- ja hyvinvointikiinteistöihin nostaa Rahaston toimialariskiä.
- **Kohderiski:** Kiinteistön ominaisuudet voivat heikentää ja aiheuttaa omaisuuden arvon merkittävää laskua. Kohderiskit kuuluvat tyypillisesti kiinteistösiioittamiseen.
- **Vastapuoliriski:** Kiinteistön vuokralaisen kanssa tehtyyn vuokrasopimukseen liittyy riski vuokrasuhteeseen liittyvien velvoitteiden, kuten vuokranmaksu, asianmukaisesta hoitamisesta ajallaan.
- **Likviditeettiriski:** Rahasto sijoittaa varojaan pääasiassa suoraan tai välillisesti kiinteään omaisuuteen ja näiden sijoitusten muuttaminen käteiseksi ei aina välttämättä onnistu suunnitellussa ajassa tai toivottuun hintaan. Rahasto ryhtyy kuitenkin aina viipymättä toimiin lunastusten kattamiseksi.
- **Rahoitusriski:** Rahaston rahoitus tilanne voi heikentyä, jos vieraan pääoman ehtoisen rahoituksen saatavuudessa tai hinnassa tapahtuu muutoksia.

Rahasto esite sisältää lisätietoja Rahaston riskeistä.

## 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	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 veloitettavat maksut	
Juoksevat kulut Rahaston varojen nettoarvosta (NAV) (joka vastaa täydellä sijoitusasteella rahaston kokonaisvaroista GAV)	2,97 % 1,484 % p.a.)
Rahastosta tietyissä erityisolosuhteissa veloitettavat maksut	
Tuottosidonnainen palkkio	20 %
Tuottosidonnainen palkkio peritään siitä osasta tuottoa, joka ylittää näihin palkkioihin sovellettavan viitearvon (referensituoton 7 %) Rahaston alusta lukien. Vuonna 2018 tuottopalkkio oli 1,42 % rahasto-osuuden arvosta.	

Merkintä-, lunastus- ja hallinnointipalkkiot on ilmoitettu enimmäismäärinä. Joissain tapauksissa, kuten sijoituksen koosta johtuen tai kokonaisasiakkuus huomioiden, sijoittaja saattaa maksaa palkkioita vähemmän. Tarkempia tietoja saa Rahastoa hallinnoivasta Titanium Rahastoyhtiö Oy:stä.

Esitetyt juoksevat kulut perustuvat vuonna 2018 perittyihin kuluihin. Niiden määrä voi vaihdella vuodesta toiseen. Ne eivät sisällä:

- Tuottosidonnaista palkkiota.
- Rahaston sijoitusten hankintaan ja luovutukseen liittyviä varainsiirtoveroja tai Rahaston maksamia kohteenhankinta- tai luovutuspalkkioita, paitsi toisen rahaston osuuksien ostamisesta tai myymisestä maksettuja merkintä- ja lunastuspalkkioita.
- Kiinteistöjen ylläpito- ja peruskorjauskustannuksia.

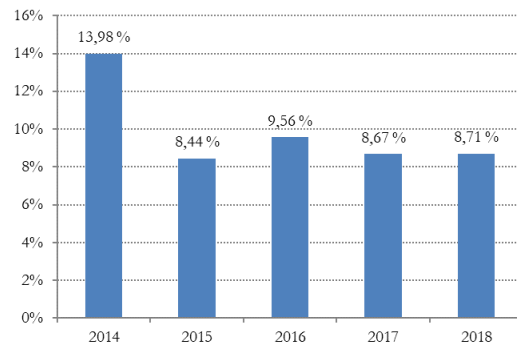
Rahasto on käyttänyt kiinteistöjen hankintakulujen jaksotusta 30.10.2015 lähtien. Tämä tarkoittaa, että näitä kuluja kohdistuu Rahaston arvonnaskennassa pääsääntöisesti kiinteistön hankintaa seuraavien viiden vuoden ajalle.

Lisätietoja kuluista on esitetty Rahaston Rahastoesitteessä kohdassa: Rahaston kulut ja palkkiot. Rahastoesite on saatavissa osoitteesta [www.titanium.fi](http://www.titanium.fi).

## Aiempi tuotto- tai arvonkehitys

Sijoittajan on syytä huomioida, että Rahastoon tehdyn sijoituksen arvo voi nousta ja laskea huomattavastikin, ja historiallisen kehityksen perusteella ei voida ennakoita rahastosijoituksen tuottotasoa tulevaisuudessa. Rahasto on aloittanut toimintansa 15.5.2013.

Tuotosta on vähennetty Rahaston kulut lukuun ottamatta merkintä- ja lunastuspalkkioita. Tuoton ja arvonkehityksen laskentavaluutta on euro.



## Käytännön tiedot

Rahaston sijoittajan avaintietoesite, rahastoesite, säännöt ja muita julkaisuja on saatavilla suomen kielellä osoitteessa [www.titanium.fi](http://www.titanium.fi). Rahaston puolivuotiskatsaukset ja vuosikertomus ovat saatavilla sijoittajan pyynnöstä Titanium Rahastoyhtiö Oy:stä veloituksetta. Tiedot Titanium Rahastoyhtiö Oy:n palkitsemisperiaatteista on saatavilla osoitteessa [www.titanium.fi](http://www.titanium.fi). Rahasto-osuuden arvo lasketaan jokaisen kuukauden viimeinen pankkipäivä ja se julkaistaan osoitteessa [www.titanium.fi](http://www.titanium.fi).

Vaihtoehtorahaston hoitaja  
Säilytysyhteisö  
Tilintarkastaja

Titanium Rahastoyhtiö Oy  
OP Yrityspankki Oy  
KHT-yhteisö KPMG Oy Ab

Titanium Rahastoyhtiö Oy:lle on myönnetty toimilupa Suomessa ja sitä valvoo Finanssivalvonta. Rahaston kotivaltion verolainsäädäntö voi vaikuttaa sijoittajan henkilökohtaiseen verotukseen. Titanium Rahastoyhtiö Oy voidaan saattaa vastuuseen vain sillä perusteella, että tämä asiakirja sisältää harhaanjohtavia tai epätarkkoja tietoja tai tietoja, jotka ovat ristiriidassa vaihtoehtorahaston rahastoesitteen asianomaisten osien kanssa.

Yhteystiedot:

Titanium Rahastoyhtiö Oy, Aleksanterinkatu 48 B, 00100 Helsinki.  
Puh. (09) 8866 4080. Y-tunnus: 2288804-7.