



TITANIUM

ERIKOISSIJOITUSRAHASTO

Kansainväliset Kiinteistöt



**TITANIUM KANSAINVÄLISET  
KIINTEISTÖT** on helppo ja  
tehokas ratkaisu hajautetusta  
kiinteistösijoittamisesta  
kiinnostuneille.

Rahasto sopii monenlaisiin sijoitussalkkuihin tasaamaan riskiä ja suojaamaan salkun arvoa inflaatiolta. Tehokkaasti hajautettu ja ammattimaisesti hoidettu kiinteistöomaisuus tarjoaa moniin muihin omaisuusluokkiin nähden varsin vakaan ja ennustettavan tuottopotentialin.

**Kansainvälisesti hajautettu kiinteistösijoittaminen** on ollut perinteisesti mahdollista vain suurille instituutioille. Viime vuosien aikana markkinoille on tullut lukuisia kiinteistörahastoja, joiden kautta myös piensijoittajat pääsevät nauttimaan yhden yksittäisen maantieteellisen alueen ja kiinteistöluokan tuotoista.

**Titanium Kansainväliset Kiinteistöt** hajauttaa sijoituksensa useisiin eri kiinteistöomaisuusluokkiin kansainvälisesti. Rahaston salkunhoitaja pyrkii löytämään Suomesta ja muualta maailmasta parhaat mahdolliset rahastomuotoiset kiinteistösijoituskohteet mahdollisimman kustannustehokkaasti.

**Sijoittamisessa vaikeinta** on luotettava ennustettavuus, eikä kiinteistösijoittaminen tee tässä poikkeusta. Markkinoiden jatkuvassa muutoksessa mikään sijoituskohde ei pysy loputtomiin ylivertaisena. Siksi uskomme aktiiviseen salkunhoitoon ja laajaan hajautukseen – tuottopotentialista tinkimättä.



## HYÖDYT SIOITTAJALLE

### **KANSAINVÄLINEN HAJAUTUS**

Kohdemarkkina on koko maailma.

### **USEITA KIINTEISTÖLUOKKIA**

Mahdollisuus sijoittaa kaikkiin parhaisiin kiinteistöomaisuusluokkiin.

### **AKTIIVINEN SALKUNHOITO**

Sijoituskohteita hankitaan tai myydään tarpeen mukaan

### **EI VALUUTTARISKIÄ**

Tavoitteena sijoittaa vain euromääräisiin kohderahastoihin.

### **EI PÖRSSIRISKIÄ**

Tavoitteena sijoittaa kohderahastoihin, joissa on vain suoria kiinteistöomistuksia.

### **RIIPPUMATTOMUUS**

Kohderahastoista saatavat palkkionpalautukset maksetaan rahastoon.

### **KUSTANNUSTEHOKKUUS**

Rahastolla on pääsy kansainvälisiin kohderahastoihin instituutiohinnoittelulla.

### **MALTILLINEN ARVONHEILAHTELU**

Kiinteistöomistusten arvonmuutokset ovat olleet osakemarkkinoita maltillisempia.

### **VAKAATA KASSAVIRTAA**

Tavoittelee tuottoa sekä kiinteistöjen vuokratuotoilla, että niiden arvonnousulla.

### **VEROTEHOKKUUS**

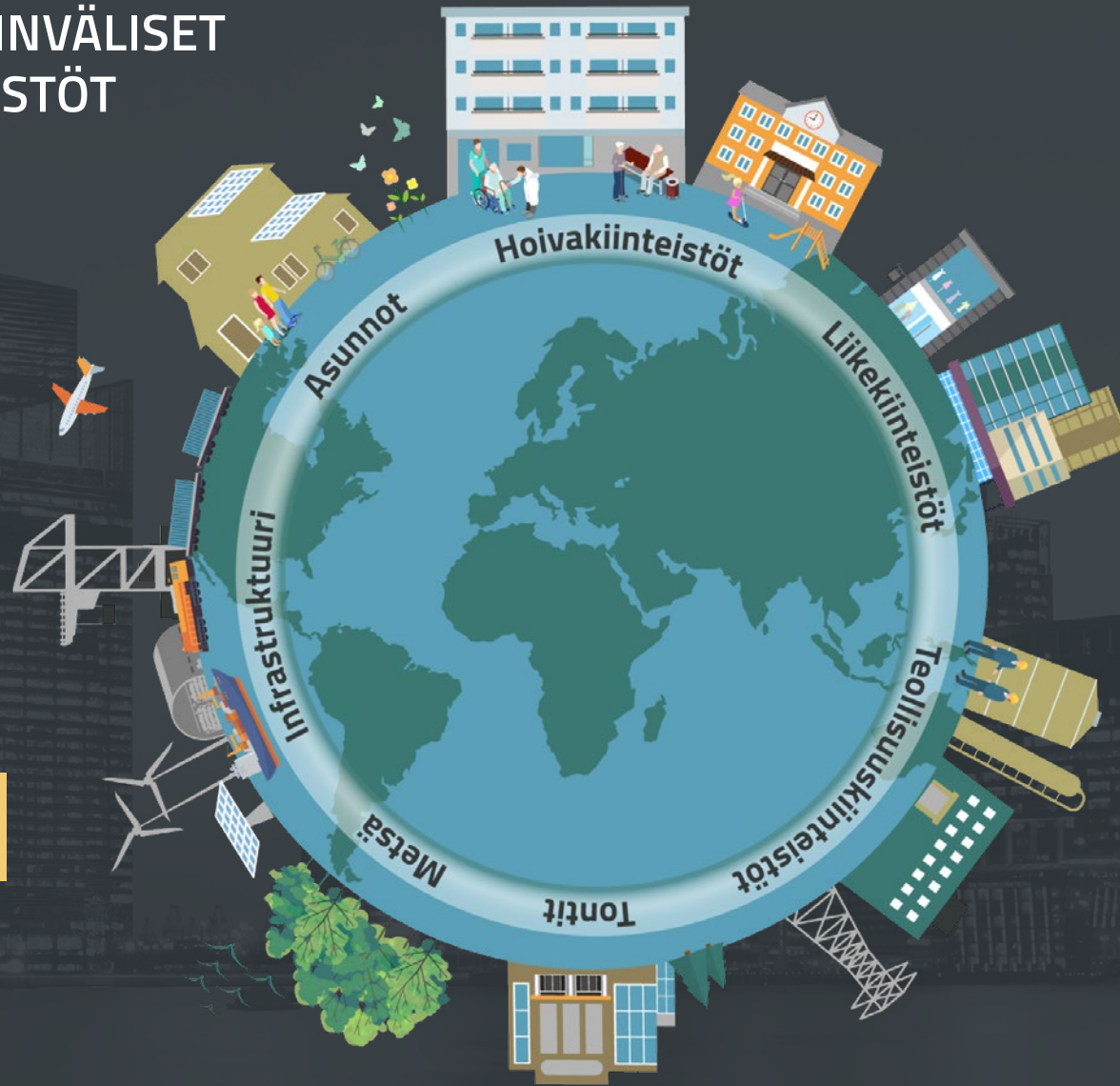
Rahasto ei maksa veroa sille maksettavista tuotonjaoista tai luovutusvoitoista.

### **RAHAKSI MUUTETTAVUUS**

Merkinnät ja lunastukset kolmen kuukauden välein.



# TITANIUM KANSAINVÄLISET KIINTEISTÖT



## MENESTYKSEMME KULMAKIVET

- Kustannustehokas rakenne
- Valuuttariskin minimointi
- Pörssiriskin minimointi
- Riippumattomuus kohdevalinnoissa
- Aktiivinen salkunhoito

## HYÖDYT SIJOITTAJALLE

- Vuokratuotto ja arvonkehitys
- Laadukkaat sijoituskohteet
- Laaja hajautus
- Maltillinen arvonheilahtelu
- Verotehokkuus
- Rahaksi muutettavuus

## RAHASTON TIEDOT PÄHKINÄNKUORESSA

- Tuottotavoite vähintään 6 % / v.
- Sijoitushorisontti vähintään 5 v.
- Minimisijoitus 10 000 €
- Merkinnät ja lunastukset kvartaaleittain
- Valittavina tuotto- tai kasvuosuudet
- Osakemarkkinoita pienempi riski

## RISKEISTÄ

Rahasto on sijoitusstrategiansa johdosta sijoitettu riskiluokkaan 3, mikä tarkoittaa, että rahasto-osuuksien arvonkehitykseen liittyy hieman keskivertoa matalampi riski.

Historiallisten tietojen perusteella ei välttämättä ole mahdollista muodostaa luotettavia oletuksia tulevaisuudesta. On mahdollista, että riskiluokka muuttuu ajan kuluessa. Myöskään alimpaan riskiluokkaan (1) kuuluva rahasto ei ole täysin riskitön.

Riskimittari kuvastaa rahaston historiallista volatiliteettia eli rahasto-osuuksien arvovaihtelua viimeisen viiden vuoden aikana. Tämän rahaston kohdalla riskiluokka perustuu kuitenkin arvioon, sillä rahastolla ei ole tuottohistoriaa viideltä vuodelta.

Lisäksi on huomioitava seuraavat, tärkeimmät rahaston arvonkehitykseen vaikuttavat riskitekijät, jotka eivät välttämättä täysimääräisesti sisälly riskimittariin:

**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 korkotaso 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 sovitusta velvollisuuksistaan.

**Eriyisten tapahtumien riski:** Riski, joka aiheutuu ennalta arvaamattomista, ulkopuolisista olosuhteista, kuten esimerkiksi jostakin poliittisesta tapahtumasta.

**Rahastoesite sisältää lisätietoja rahaston riskiprofiilista.**

**Suositus:** Tämä rahasto ei välttämättä sovi sijoittajalle, joka aikoo luopua osuuksistaan rahastossa viiden (5) vuoden kuluessa.



RAHASTON PERUSTIEDOT



<b>RAHASTON NIMI</b>	Erikoissijoitusrahasto Kansainväliset Kiinteistöt
<b>OSUUSSARJAT JA ISIN-KOODIT</b>	Titanium Kansainväliset Kiinteistöt K: FI4000283080 Titanium Kansainväliset Kiinteistöt T: FI4000283098 Titanium Kansainväliset Kiinteistöt I: FI4000322177
<b>MINIMISIOITUS</b>	K ja T: 10 000 € I: 1 000 000 €
<b>MERKINTÄ JA LUNASTUS</b>	Kunkin kalenterivuosi neljänneksen viimeinen pankkipäivä. Merkintätoimeksianto tulee jättää kirjallisesti ja merkintämaksu suorittaa 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.
<b>MERKINTÄPAIKKA</b>	Lähimmässä Titaniumin konttorissa tai Titaniumin sidonnaisasiamiesten välityksellä
<b>MERKINTÄPALKKIO</b>	2 %
<b>LUNASTUSPALKKIO</b>	K ja T: Sijoitusaika < 5 vuotta: 2 % Sijoitusaika > 5 vuotta: 1 % I: 1 %
<b>TUOTTOSIDONNAINEN PALKKIO</b>	15 %. Tuottosidonnainen palkkio (high water mark) peritään siitä osasta rahaston kalenterivuoden kokonaistuottoa, joka ylittää 5 %:n vuosittaisen vertailutuoton (rahasto-osuuden arvon prosentuaalinen muutos lisättyinä vuoden aikana tapahtuneella tuotonjaolla).

## **VUOTUINEN PALKKIO YHTEENSÄ**

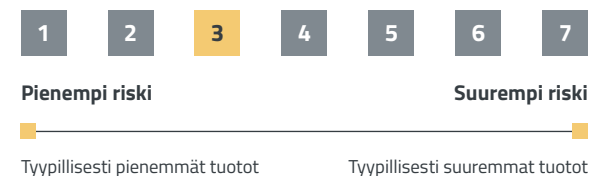
K ja T: Kiinteä hallinnointipalkkio 1,95 %. Juoksevat kulut arviolta 2,90 %, perustuvat rahaston kiinteään hallinnointipalkkioon sekä kohderahastojen palkkioihin.

I: Kiinteä hallinnointipalkkio 0,95 %. Juoksevat kulut arviolta 1,90 %, perustuvat rahaston kiinteään hallinnointipalkkioon sekä kohderahastojen palkkioihin.

## **SIOITUSHORISONTTI**

Vähintään 5 vuotta

## **RISKI-TUOTTOPROFIILI**



## **TUOTTO-OSUUDET**

T-osuussarjan tavoitteena on jakaa 1%:n tuotto kvartaaleittain (4 % vuodessa.) Tuotto on yksityis-sijoittajalle verotettavaa tuloa ja vähentää sijoituksen arvoa vastaavasti.

## **KASVUOSUUDET**

K ja I-osuussarjojen tuotot lisätään rahastopääomaan eikä niitä jaeta säännöllisesti ulos. Näin ne kasvattavat rahasto-omistusten arvoa, eikä verotettavaa tuloa synny.

## **RAHASTOYHTIÖ**

GRIT Rahastoyhtiö Oy, Alatori 1 A, 65100 Vaasa

## **SALKUNHOITO**

JAM Advisors Oy,  
Pohjoisesplanadi 35 Aa, 00100 Helsinki

## **MARKKINOIJA**

Titanium Sijoituspalvelut Oy,  
Mannerheimintie 4, 00100 Helsinki

**TITANIUM** on suomalainen, pankkiryhmistä riippumaton konserni, joka keskittyy rahastoihin, sijoitus- ja omaisuudenhoitopalveluihin sekä vakuutusedustukseen. Titanium-konsernin liikevaihto vuonna 2018 oli 16,7 miljoonaa euroa ja liikevoitto ilman konserniliikearvon poistoja 10,0 miljoonaa euroa. Konsernin palveluksessa työskentelee yli 70 asiantuntijaa, jotka palvelevat noin 11 300 yksityis-, yhteisö- ja instituutioasiakasta kahdeksalla paikkakunnalla. Palveluiden kohteena oleva varallisuus vuoden 2018 lopussa oli 1,1 miljardia euroa.

Titaniumin osakkeet on listattuna Nasdaq Helsinki Oy:n ylläpitämällä First North Finland -markkinapaikalla. [www.titanium.fi](http://www.titanium.fi)

(09) 2709 1702  
[info@titanium.fi](mailto:info@titanium.fi)  
[www.titanium.fi](http://www.titanium.fi)

  
**TITANIUM**

Tämä materiaali on luottamuksellinen ja se suunnataan sellaisille sijoittajille, joiden uskotaan olevan kiinnostuneita rahastosta tai sijoituspalvelusta. Materiaalin sisältöä ei tule pitää juridisena, taloudellisena tai muunakaan ohjeena, suosituksena tai kehotuksena. Materiaalissa esitettyjen tietojen on tarkoitus vain ja ainoastaan helpottaa sijoituspäätöksen tekemistä. Sijoittajien tulee erityisesti kiinnittää huomiota ja ottaa selvää sijoituspäätöksensä sisältäviin juridisiin, verotuksellisiin, taloudellisiin sekä muihin riskeihin sekä ymmärtää sijoituspäätöksen tekemiseen liittyvät seikat. Sijoittajan tulee omaa sijoituspäätöstä tehdessään hankkia itse riittävästi informaatiota omilta asiantuntijoiltaan. Materiaalia ei ole laadittu ottaen huomioon kenenkään yksittäisen vastaanottajan sijoitustavoitteita tai taloudellista tilannetta. Materiaalia voidaan muuttaa ilman erillistä ilmoitusta. Materiaalin sisältö edustaa Titanium Sijoituspalveluiden näkemystä ja arvioita julkaisuhetkellä ja tiedot on annettu tiivistetyssä ja epätäydellisessä muodossa. Vaikka pyrkimyksenä on antaa mahdollisimman oikeita tietoja Rahastoyhtiö ei voi taata esitettyjen tietojen, arvioiden tai mielipiteiden oikeellisuutta tai täydellisyyttä, eivätkä vastaa mistään suorista tai epäsuorista kuluista, vahingoista tai menetyksistä, joita materiaalin tai siinä esitettyjen tietojen käyttö voi aiheuttaa. Historiallinen tuotto tai kehitys ei ole tae tulevasta. Rahastoon sijoitetun varallisuuden arvo voi nousta tai laskea, eikä sijoittaja välttämättä saa koko sijoitettua pääomaa takaisin. Sijoittajan tulee tutustua rahaston avaintietoesitteeseen, rahastoesitteeseen ja sääntöihin ennen sijoituspäätöksen tekemistä.

Titanium Sijoituspalvelut Oy Mannerheimintie 4, 00100 Helsinki Y-tunnus: 1064322-9