

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 1.11.2019 lukien.

ISIN-koodi: FI4000210257

Rahastoa hallinnoi Titanium Rahastoyhtiö Oy.

Tavoitteet ja sijoituspolitiikka

Rahasto on erikoissijoitusrahasto ja vaihtoehtorahasto (AIF), joka sijoittaa varansa ensisijaisesti Suomessa sijaitseviin vuokrattavaksi tarjottaviin tai vuokrattuihin asuntoihin ja kiinteistöihin. Tällaisia kohteita voivat olla muun muassa seniori ja erityisryhmien asunnot. Kiinteistöissä tai kiinteistökokonaisuuksissa voidaan osin harjoittaa myös muuta toimintaa kuin huoneenvuokrausta. Asunnot ja kiinteistöt 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 liikkeeseen laskemia 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 asuntokohteiden vuokratuotoista ja potentiaalisesta arvonnoususta.

Rahastolla on vain tuotto-osuuksia. Rahaston tilikauden voitosta jaetaan vuosittain vähintään 75 % tuotto-osuutena rahasto-osuudenomistajille. Tilikauden voittoa laskettaessa ei huomioida realisoitumattomia arvonnouksia. Rahasto-osuudenomistajalle maksettavalla tuotto-osuudella merkitään rahasto-osuudenomistajalle uusia rahasto-osuuksia tuotto-osuuden maksupäivää seuraavan Arvolaskentapäivän mukaiseen rahasto-osuuden arvoon, ellei rahasto-osuudenomistaja ilmoita Rahastoyhtiölle, että tuotto-osuus maksetaan tämän Rahastoyhtiölle ilmoittamalle pankkitilille.

Riski-hyötyprofiili

Tyypillisesti pienemmät tuotot				Tyypillisesti suuremmat tuotot		
1	2	3	4	5	6	7

Pienempi riski

Suurempi riski

Riski-hyötyprofiili kuvaa

Rahaston arvonvaihtelua Rahaston toiminnan aikana. Rahaston riski luokitellaan asteikolla 1–7, missä 1 tarkoittaa matalaa riskiä ja 7 korkea riskiä. Alinkaan riskiluokka (1) ei merkitse riskitöntä sijoitusta. Rahaston riskiluokka 4 tarkoittaa, että Rahaston arvonekehitykseen liittyy keskimääräinen riski ja keskimääräinen hyötyodotus. Koska rahasto on toiminut alle 5 vuotta, rahaston riskiluokka perustuu objektiiviseen arviointiin. Rahaston riskiluokituksen huomioidaan Rahaston toiminnan aikana, että Rahaston riskiluokka on vähintään Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaisen riskiluokan laskemisesta antaman ohjeistuksen mukainen.

Rahaston historiallinen kehitys ei ole tae tulevasta tuotosta. Sijoituksen arvo voi nousta tai laskea selvästi lyhyellä tähtämellä. Rahaston kehitys riippuu markkinakehityksestä ja sijoitusten menestyksestä. Rahaston riski-hyötyprofiili voi muuttua ja riskiluokitus vaihdella ajan myötä, eikä riskiluokan perusteella voi ennustaa Rahaston tulevaa kehitystä.

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 rahasto-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 transaktiopalkkio), joilla voi olla olennaista vaikutusta Rahaston tuottoon.

Rahasto-osuuksia voi merkintä neljä kertaa vuodessa: maaliskuun, kesäkuun, syyskuun ja joulukuun viimeisenä pankkipäivänä. Rahasto-osuuksia voi lunastaa neljä kertaa vuodessa: maaliskuun, kesäkuun, syyskuun ja joulukuun viimeisenä pankkipäivänä.

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

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

- Vuokra-asuntomarkkinoiden kehityksen riski: Asuntomarkkinoiden hintakehitys on riippuvainen yhteiskunnan yleisestä taloudellisesta kehityksestä ja asuntopolitiikasta, jotka voivat vaikuttaa asuntotuotantoon ja asuntojen hintoihin Rahaston kannalta epäsuotuisasti.
- Kohderiski: Rahaston omistamien asuntojen/kiinteistöjen ominaisuudet voivat heiketä ja aiheuttaa kyseisen omaisuuden arvon laskua.
- Vastapuoliriski: Asuntojen vuokralaisten kanssa tehtyihin vuokrasopimuksiin liittyy riski vuokrasuhteeseen liittyvien velvoitteiden, kuten vuokranmaksun, asianmukaisesta hoitamisesta ajallaan.
- Käyttöästeriski: Riski saamatta jääneistä vuokratuotoista, mikäli asuntoja ei saataisi vuokrattua oletetussa ajassa tai odotetulla vuokratasolla.
- Likviditeettiriski: Rahaston sijoitusten muuttaminen käteiseksi ei välttämättä onnistu suunnitellussa ajassa tai toivottuun hintaan. Rahasto ryhtyy kuitenkin aina viipymättä toimiin lunastusten kattamiseksi.
- Markkinariski (kiinteistöt): Yleinen kiinteistöjen arvonekehitys, muutokset tuottovaatimuksissa ja kiinteistöjen houkuttavuus sijoituskohteena muiden omaisuusluokkien rinnalla voivat vaikuttaa kohdekiinteistöjen markkinahintoihin.
- Rahoitusriski: Rahaston rahoitustilanne voi heikentyä, jos vieraan pääoman ehtoisen rahoituksen saatavuudessa tai hinnassa tapahtuu muutoksia.

Rahastoesite 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 veloittavat maksut	
Juoksevat kulut Rahaston varojen nettoarvosta (NAV)	2,29 %
(joka vastaa täydellä sijoitusasteella rahaston kokonaisvaroista GAV)	1,14 % p.a.)
Rahastosta tietyissä erityisolosuhteissa veloittavat maksut	
Tuottosidonnainen palkkio	15 %
Tuottosidonnainen palkkio peritään siitä osasta tuottoa, joka ylittää näihin palkkioihin sovellettavan viitearvon (referenssituoton 4,5 %) Rahaston alusta lukien. Vuonna 2018 tuottosidonnainen palkkio oli 0,58 % rahasto-osuuden arvosta.	

Merkintä-, lunastus- ja hallinnointipalkkiot on ilmoitettu enimmäismääriin. Joissain tapauksissa, kuten sijoituksen koosta johtuen tai kokonaisasiakkuus huomioiden, rahasto-osuudenomistaja 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 vuosittain. Ne eivät sisällä:

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

Rahasto käyttää asuntojen ja kiinteistökohteiden hankintakulujen jaksetusta. Hankintakulut jaksetetaan arvonlaskennassa asunto- ja kiinteistökohteiden hankinnasta seuraaville viidelle vuodelle.

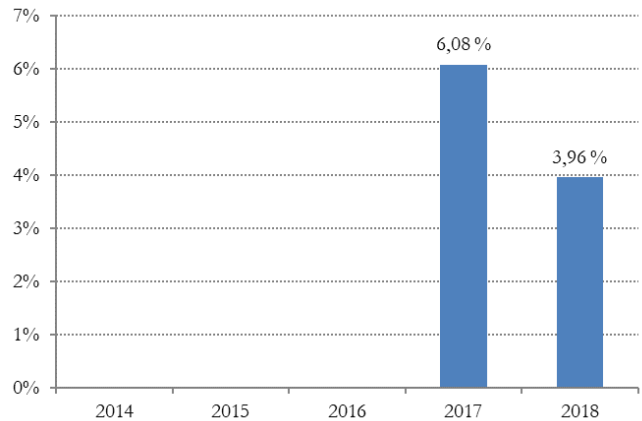
Lisätietoja kuluista on esitetty Rahaston Rahastoessitteessä kohdassa: Rahaston kulut ja palkkiot. Rahastoessite on saatavissa Yhtiön verkkosivulta titanium.fi.

Aiempi tuotto- tai arvonkehitys

Rahasto aloitti toimintansa 30.6.2016. Aiempi tuotto- tai arvonkehitys esitetään oheisessa kuvassa vain täysiltä kalenterivuosilta.

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

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



Käytännön tiedot

Rahaston säännöt, rahastoessite ja muita rahastojulkaisuja on saatavilla suomen kielellä Yhtiön verkkosivuilta titanium.fi. Rahaston vuosikertomus on saatavilla sijoittajan pyynnöstä Titanium Rahastoyhtiö Oy:stä veloituksetta. Tiedot Titanium Rahastoyhtiö Oy:n palkka- ja palkkiopolitiikasta ovat saatavilla Rahastoyhtiön verkkosivuilla titanium.fi. Rahastoessite voidaan toimittaa myös kirjallisena ja veloituksetta sijoittajan pyynnöstä. Rahasto-osuuden arvo julkaistaan Yhtiön verkkosivuilla titanium.fi.

Vaihtoehtorahaston hoitaja
Säilytysyhteisö
Tilintarkastaja

Titanium Rahastoyhtiö Oy
OP Säilytys Oy
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 rahastoessitteen asianomaisten osien kanssa.

Yhteystiedot:

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


TITANIUM