

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: FI4000063979

Rahastoa hallinnoi Titanium Rahastoyhtiö Oy

Tavoitteet ja sijoituspolitiikka

Rahasto on erikoissijoitusrahasto ja vaihtoehtorahasto (AIF), joka sijoittaa varansa ensisijaisesti kotimaisiin hoiva- ja hyvinvointikiinteistöihin, sekä operatiivisiin että hallinnollisiin kohteisiin. Tällaisia kohteita voivat olla muun muassa vanhusten hoivakodit, vammaisten palvelutalot, terveysasemat, lääkäriasemat, sairaalat, päiväkodit, sosiaali- ja nuorisotoimeen liittyvät kiinteistöt, mielenterveyskuntoutukseen tarkoitetut kiinteistöt, lastensuojelukiinteistöt ja lastenkodit, kuntoutustoimintaan tarkoitetut kiinteistöt, seniori- ja palveluasuminen sekä tuettu ja tavallinen asuminen, koulu- ja opetustoimintaan sekä muuhun yhteiskunnalliseen toimintaan tarkoitetut kiinteistöt ja kaikkia edellä mainittuja käyttötarkoituksia tukeva toiminta. Kiinteistöissä tai kiinteistökokonaisuuksissa voidaan harjoittaa myös muuta kuin edellä lueteltuja toimintoja.

Kiinteistöt voivat olla uusia, uudehkoja, vastikään modernisoituja, rakennettavia tai saneerauksen kohteena.

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 kiinteistökohteiden vuokratuotoista ja potentiaalisesti kohteiden arvonnoususta. Rahastolla on vain tuotto-osuuksia. Rahaston tilikauden voitosta jaetaan vuosittain vähintään 75% tuotto-osuutena rahasto-osuudenomistajille. Tilikauden voittoa laskettaessa ei huomioida realisoimattomia arvonmuutoksia.

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 korkeaa riskiä. Alinkaan riskiluokka (1) ei merkitse riskitöntä sijoitusta. Rahaston riskiluokka 4 tarkoittaa, että Rahaston arvonkehitykseen liittyy keskimääräinen riski ja keskimääräinen hyötyodotus. 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 tähtäimellä. 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.

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 rahasto-osuudenomistajan Rahastoyhtiölle ilmoittamalle pankkitilille.

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 tuottoa määrän, joka vastaa enintään 30 % Rahaston varojen nettoarvosta.

Rahastolta saamastaan hallinnointipalkkiosta Rahastoyhtiö maksaa Rahaston omaisuuden säilytyspalkkion Säilytysyhteisölle sekä pääosin korvaukset ulkoistettuja toimintoja hoitaville tahoille, kuten kiinteistöjen taloudellinen ja tekninen arviointi, pois lukien esimerkiksi Rahaston kirjanpito- ja tilintarkastuskustannukset, jotka Rahasto maksaa omista varoistaan.

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 rahasto-osuuksistaan Rahastossa alle viiden vuoden kuluessa.

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

- **Toimialariski:** Rahaston kohdetoimialan liiketoiminnallinen menestyminen voi vaikuttaa merkittävästi kohdekiinteistöjen markkinahintoihin sekä rahasto-osuuden arvoon. Rahaston sijoitustoiminnan keskittyminen pääasiallisesti hoiva- ja hyvinvointikiinteistöihin nostaa Rahaston toimialariskiä.
- **Kohderiski:** Kiinteistöjen ominaisuudet voivat heiketä ja aiheuttaa omaisuuden arvon merkittävää laskua. Kohderiskit kuuluvat tyypillisesti kiinteistösijoittamiseen.
- **Vastapuoliriski:** Kiinteistön vuokralaisen kanssa tehtyyn vuokrasopimukseen liittyy riski vuokrasuhteeseen liittyvien velvoitteiden, kuten vuokranmaksun asianmukaisesta hoitamisesta ajallaan.
- **Likviditeettiriski:** Rahasto sijoittaa varojaan pääasiassa suoraan tai välillisesti kiinteään omaisuuteen ja näiden sijoitusten muuttaminen käteiseksi ei välttämättä onnistu suunnitellussa ajassa tai toivottuun hintaan. Rahasto ryhtyy kuitenkin aina viipymättä toimiin lunastusten kattamiseksi.
- **Markkinariski (kiinteistöt):** Yleinen kiinteistöjen arvonkehitys, muutokset tuottovaatimuksissa ja kiinteistöjen houkuttavuus sijoituskohhteena 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 kuluna 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 (referenssituoton 7 %) Rahaston alusta lukien. Vuonna 2018 tuottosidonnainen palkkio oli 1,42 % rahasto-osuuden arvosta.	

Merkintä-, lunastus- ja hallinnointipalkkiot on ilmoitettu enimmäismäärinä. 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 vuodesta toiseen. Ne eivät sisällä:

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

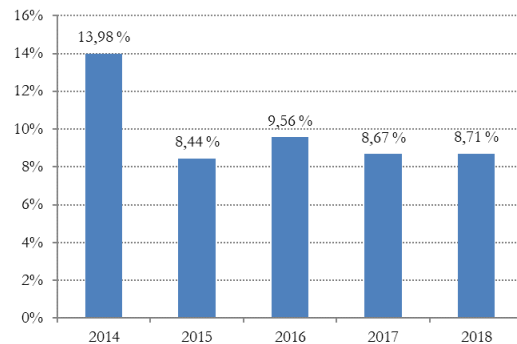
Rahasto on käyttänyt kiinteistöjen hankintakulujen jaksotusta 30.10.2015 lähtien. Hankintakulut jaksotetaan arvonlaskennassa kiinteistökohteiden hankinnasta seuraaville viidelle vuodelle.

Lisätietoja kuluista on esitetty Rahaston Rahastoessiteessä kohdassa: Rahaston kulut ja palkkiot. Rahastoessite on saatavissa Rahastoyhtiön kotisivuilta titanium.fi.

Aiempi tuotto- tai arvonkehitys

Sijoittajan on syytä huomioda, että Rahastoon tehdyn sijoituksen arvo voi nousta ja laskea huomattavastikin, ja historiallisen kehityksen perusteella ei voida ennakoida 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 säännöt, rahastoessite ja muita rahastojulkaisuja on saatavilla suomen kielellä Rahastoyhtiön kotisivuilta titanium.fi. Rahaston vuosikertomus on saatavilla sijoittajan pyynnöstä Rahastoyhtiöstä veloituksetta. Tiedot Titanium Rahastoyhtiö Oy:n palkka- ja palkkiopolitiikasta ovat saatavilla Rahastoyhtiön kotisivuilta titanium.fi. Rahastoessite voidaan toimittaa myös kirjallisena ja veloituksetta sijoittajan pyynnöstä. Rahasto-osuuden arvo julkaistaan Rahastoyhtiön kotisivuilla 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 rahastoessiteen asianomaisten osien kanssa.

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