

## Titanium Kansainväliset Kiinteistöt

## SIOITTAJAN AVAINTIEDOT

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.

Osuussarja K, ISIN-koodi: FI4000283080, kasvuosuus  
 Osuussarja T, ISIN-koodi: FI4000283098, tuotto-osuus

K- ja T- osuussarjat ovat Erikoissijoitusrahasto Kansainväliset Kiinteistöt -rahaston osuussarjoja, jotka on suunnattu Titanium Sijoituspalvelut Oy:n asiakkaille. Rahastoa hallinnoi GRIT Rahastoyhtiö Oy, joka on GRIT Governance Oy:n tytäryhtiö.

### Tavoitteet ja sijoituspolitiikka

Rahaston sijoitustoiminnan tavoitteena saavuttaa hyvä pitkän aikavälin tuotto kansainvälisiltä kiinteistömarkkinoilta. Rahaston sijoitustoiminta ei ole sidottu mihinkään tiettyyn maantieteelliseen alueeseen tai toimialaan.

Rahasto on Suomessa rekisteröity erikoissijoitusrahasto, jonka varat voivat olla vähemmän hajautettuna kuin tavallisella sijoitusrahastolla ja joka voi sijoittaa arvopapereihin tai rahamarkkinavälineisiin, joihin tavalliset sijoitusrahastot eivät välttämättä saa sijoittaa. Rahaston salkunhoidosta vastaa JAM Advisors Oy. Sijoitusstrategiaa toteutetaan sijoittamalla Rahaston varat muihin Euroopassa tai Yhdysvalloissa sijaitseviin, pörssilistattuihin tai -listaamattomiin, pääasiallisesti kiinteistömarkkinoille sijoitaviin rahastoihin. Salkunhoitaja pyrkii löytämään kohderahastoja, joiden sijoitustoiminta on erityisen ansiokasta, ja joiden kulurakenteen on houkutteleva. Rahasto pyrkii myös vaihtelevaan sijoitussalkun painotusta kulloinkin vallitsevan markkinatilanteen perusteella siten, että Rahasto sijoittaa Salkunhoitajan parhaaksi arvioimiin rahastoihin, jotka toimivat sellaisella markkina-alueella tai sijoitusteemalla, joiden tulevaisuudennäkymät ovat Salkunhoitajan arvion mukaan keskimääräistä kansainvälistä kiinteistömarkkinoiden tuottoa parempia. Rahaston sijoitusstrategia ei ole erityisen

aktiivinen. Sijoitusinstrumenteilla ei ole tarkoitus käydä aktiivista kauppaa, vaan tavanomaisesti sijoitus pidetään salkussa niin pitkään kuin ennen sijoitusta asetettujen edellytysten voidaan katsoa täyttyneen. Rahasto sopii sijoittajille, jotka uskovat kiinteistömarkkinoiden hyvään kehitykseen sekä Suomessa että kansainvälisesti.

Rahaston perusvaluutta on euro. Rahastossa on käytössä viisi eri osuussarjaa: A-, B-, K-, T- ja I-osuussarjat. Kaikkia sijoittajia kohdellaan yhdenvertaisesti osuusluokasta riippumatta. Tuotto-osuuksille jaettavasta tuotosta ja sen maksamisesta päättää rahastoyhtiön varsinainen yhtiökokous. Rahaston merkintä- ja lunastuspäivät ovat kunkin kalenterivuosi neljänneksen viimeinen pankkipäivä. Merkintätoimeksianto tulee jättää kirjallisesti ja merkintämaksu suoritetaan 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.

Suositus: Tämä rahasto ei ehkä sovi sijoittajille, jotka aikovat luopua osuuksistaan rahastossa viiden (5) vuoden kuluessa.

### Riski-tuotto profiili

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

Riski-tuotto profiili kuvaa rahaston arvonvaihtelua rahaston toiminnan aikana. Rahaston riski luokitellaan asteikolla 1-7, missä 1 tarkoittaa matalaa riskiä ja 7 korkeaa riskiä. Alintaan riskiluokka (1) ei merkitse riskitöntä sijoitusta. Rahaston riskiluokka 3 tarkoittaa, että rahaston arvonkehitykseen liittyy hieman keskivertoa matalampi riski ja keskimääräistä matalampi tuotto-odotus. Koska rahasto on toiminut alle 5 vuotta, rahaston riskiluokka perustuu objektiiviseen arviointiin; rahaston riskiluokituksessa huomioidaan rahaston toiminnan aikana myös, että rahaston 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 salkunhoitajan sijoitusten menestyksestä. Rahaston riskiluokitus voi vaihdella ajan myötä eikä riskiluokan perusteella voi ennustaa rahaston tulevaa kehitystä.

Lisäksi rahastoon liittyy seuraavia olennaisia riskejä, joita kuvaaja ei välttämättä huomioi riittävällä tavalla:

- 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 korkotasot 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.
- Erityisten tapahtumien riski:** Riski, joka aiheutuu ennalta arvaamattomista, ulkopuolisista olosuhteista, kuten esimerkiksi jostakin poliittisesta tapahtumasta.
- Johdannaisriski:** Johdannaisien käyttö voi lisätä tai vähentää Rahaston riskiä ja odotettua tuottoa. Johdannaisopimusten käyttö voi lisätä vastapuoliriskiä ja/tai operatiivista riskiä.

**Rahastosite sisältää lisätietoja rahaston riskiprofiilista.**

## 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	Enintään 2 %
Lunastuspalkkio	Sijoitusaika < 5 vuotta: 2 % > 5 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)	3,26 % (sisältäen kohde-rahastojen palkkiot ja rahaston hallinnointipalkkion)
Rahastosta erityisissä tilanteissa veloitettavat maksut	
Tuottosidonnainen palkkio: 15 % vertailutuoton (5 % p.a.) ylittävästä tuotosta (High Watermark). Perityn tuottosidonnaisen palkkion määrä prosenttiosuutena viimeksi kuluneella tilikaudella.	0,88 %

Merkintä- ja lunastuspalkkiot on ilmoitettu enimmäismäärinä. Joissain tapauksessa, kuten sijoituksen koosta johtuen tai kokonaisasiakkuus huomioiden, sijoittaja saattaa maksaa palkkioita vähemmän.

Rahaston juoksevat kulut perustuvat edellisvuoden kuluihin 12/2018 päättyneeltä vuodelta. Niiden määrä voi vaihdella vuodesta toiseen, eivätkä ne sisällä:

- Rahaston maksamia kaupankäyntikuluja, paitsi toisen rahaston osuuskien ostamisesta tai myymisestä maksetut merkintä- ja lunastuspalkkiot.
- Tuottosidonnaisia palkkioita

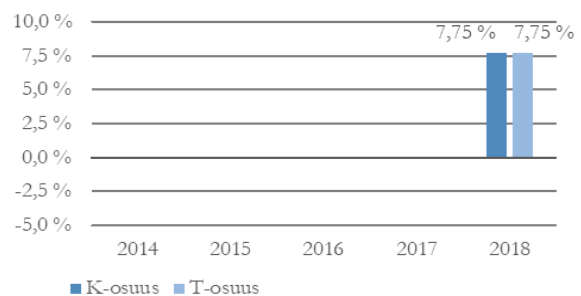
Lisätietoja kuluista on esitetty rahaston rahastoessitteessä kohdassa: Rahaston kulut ja palkkiot. Rahastoessite on saatavilla Titanium Sijoituspalvelut Oy:ltä tai pyydettyäessä Rahastoyhtiöltä.

## Aiempi tuotto- tai arvonkehitys

Rahasto aloitti toimintansa 29.12.2017. Rahastolla ei ole täydellistä tuottohistoriaa edelliseltä viideltä kalenterivuodelta. Kaikki aiempaa tuotto- tai arvonkehitystä koskevat luvut on laskettu rahaston nettoarvon perusteella ja olettaen, että rahaston jaettava tuotto on sijoitettu uudelleen.

Sijoittajan on syytä huomioida, että rahastoon tehdyn sijoituksen arvo voi nousta tai laskea huomattavastikin.

**Historiallinen tuotto ei ole tae tulevasta tuotosta.**



## Käytännön tiedot

Lisätietoja rahastosta on saatavissa rahastoessitteestä, rahaston säännöistä sekä rahaston puolivuotiskatsauksesta ja vuosikertomuksesta. Ne ovat saatavissa Titaniumilta tai pyydettyäessä Rahastoyhtiöstä. Lisäksi tiedot lainsäädännön edellyttämästä, yhtiössä noudatettavasta palkka- ja palkkiopolitiikasta ovat saatavissa Rahastoyhtiöstä. Rahastossa on A- (kasvu) ja B- (tuotto)osuussarjat, K- (kasvu) ja T- (tuotto)osuussarjat sekä I-(kasvu)osuussarja, joista on laadittu erilliset avaintietoesitteet.

## Rahaston arvon julkaiseminen

Rahasto-osuuskien arvo lasketaan ja julkaistaan neljännesvuosittain. Ajantasaiset ja historialliset rahasto-osuuskien arvot ovat saatavissa Bloombergista, Titaniumilta tai pyydettyäessä Rahastoyhtiöstä.

## Rahaston säännöt

Rahaston voimassa olevat säännöt astuivat voimaan 24.12.2019 Rahastoyhtiön hallituksen 15.11.2019 tekemällä päätöksellä.

**Verotus** Suomen, tai sijoittajan muun kotivaltion, verolainsäädäntö voi vaikuttaa sijoittajan henkilökohtaiseen verotukseen.

## Salkunhoito

Ulkoistettu JAM Advisors Oy:lle

## Säilytysyhteisö

Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ), Helsingin sivuliike

## Toimilupa

GRIT Rahastoyhtiö Oy:lle on myönnetty toimilupa Suomessa. Tätä rahastoa sekä sitä hallinnoivaa rahastoyhtiötä valvoo Finanssivalvonta.

Finanssivalvonta: PL 103, 00101 Helsinki

GRIT Rahastoyhtiö Oy voidaan saattaa vastuuseen, mikäli tämä asiakirja sisältää harhaanjohtavia tai epätarkkoja tietoja, tai tietoja, jotka ovat ristiriidassa rahastoessitteen kanssa.

Nämä sijoittajan avaintiedot ovat ajantasaisia 22.1.2020.

## GRIT Rahastoyhtiö Oy

Pitkäkatu 34 C, FI-65100 Vaasa | Y-tunnus 1830022-0 | www.gritfundservices.fi | Puh: +358 20 7613 350 | Faksi: +358 20 7613 345

## Titanium Sijoituspalvelut Oy

Mannerheimintie 4, 00100 Helsinki | Y-tunnus: 1064322-9 | www.titanium.fi | Puh: 09 2709 1702

## Merkintä ja lunastus:

fundadmin@gritfundservices.fi

## Rahaston pankkitili (IBAN):

Nordea FI66 1740 3000 0085 21