

## ERIKOISSIJOITUSRAHASTO TITANIUM BALTIA KIINTEISTÖ RAHASTOESITE (3.7.2023)

### YLEISET TIEDOT

#### Rahasto

Rahaston nimi on Erikoissijoitusrahasto Titanium Baltia Kiinteistö (jäljempänä "Rahasto"), ruotsiksi Specialplaceringsfonden Titanium Baltikum Fastighet ja englanniksi Special Mutual Fund Titanium Baltic Real Estate (AIF). Rahasto aloitti toimintansa 30.6.2021. Rahaston säännöt on toimitettu Finanssivalvonnalle tiedoksi ja ne ovat voimassa 7.4.2021 lähtien.

Rahasto on vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain mukainen pääasiassa kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin sijoittava erikoissijoitusrahasto. Rahastoon sovelletaan soveltuvin osin myös sijoitusrahastolakia. Erikoissijoitus-rahasto voi poiketa eräistä sijoitusrahastolain yleisesti sijoitusrahastoja koskevista säännöistä ja rajoituksista, kuten rajoituksista koskien Rahaston sijoituskohteita, varojen hajauttamista, arvonlaskentaa, merkintöjä ja lunastuksia sekä luotonottoa. Rahasto noudattaa soveltuvin osin lisäksi kiinteistörahastolain säännöksiä koskien Rahaston varojen sijoittamista, luotonottoa, omaisuuden arvostamista ja arviointia sekä kiinteistönarvioitsijaa ja kiinteistönarviointia.

Rahasto-osuus oikeuttaa osuuksien määrän suhteessa jakautuvaan osuuteen sijoitusrahaston varoista ja kukin kokonainen rahasto-osuus tuottaa mahdollisessa rahasto-osuudenomistajien kokouksessa yhden äänen.

Rahaston tilikausi on kalenterivuosi. Rahaston kulloinkin voimassa oleva rahastoosite, säännöt ja avaintietoesite ovat saatavilla maksutta Titanium Rahastoyhtiöltä ja Rahastoyhtiön verkkosivuilta titanium.fi.

#### Rahastoyhtiö

Rahastoa hallinnoi Titanium Rahastoyhtiö Oy (jäljempänä "Rahastoyhtiö"). Rahastoyhtiön Y-tunnus on 2288804-7. Rahastoyhtiö edustaa Rahastoa omissa nimissään ja toimii sen puolesta Rahastoa koskeissa asioissa sekä käyttää Rahastossa olevaan omaisuuteen liittyviä oikeuksia Rahaston puolesta sääntelyn mukaisesti.

Titanium Rahastoyhtiö Oy on perustettu 30.9.2009. Rahastoyhtiöllä on sijoitusrahastolain mukainen toimilupa sekä vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain mukainen vaihtoehtorahastojen hoitajan toimilupa. Rahastoyhtiön hallitukseen kuuluvat: puheenjohtaja Tom Lojander sekä hallituksen jäsenet Andrei Novitsky ja Olavi Valkama. Rahastoyhtiön toimitusjohtajana toimii Tommi Santanen.

Rahastoyhtiön ja Rahaston toimintaa valvoo Finanssivalvonta. Rahastoyhtiöllä on lain edellyttämät riittävät omat lisävarat ja vastuuvakuutus sen mahdollisesta huolimattomuudesta aiheutuneista vahingoista, joiden korvaamisesta Rahastoyhtiö on vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain mukaisesti vastuussa.

#### Säilytysyhteisö

Rahaston säilytysyhteisönä toimii OP Säilytys Oy (jäljempänä "Säilytysyhteisö"). OP Säilytys Oy harjoittaa päätoimialanaan säilytys- ja selvitysliiketoimintaa sekä säilytysyhteisöliiketoimintaa. Säilytysyhteisön kotipaikka on osoitteessa Gebhardinaukio 1, Helsinki.

Säilytysyhteisö vastaa Rahaston toiminnasta vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain ja sijoitusrahastolain mukaisesti. Rahaston varat säilytetään erillään Rahastoyhtiön, Säilytysyhteisön ja muiden rahastojen varoista. Rahaston varoja ei voida käyttää Rahastoyhtiön tai Säilytysyhteisön velkojen kattamiseksi.

Säilytysyhteisö voi käyttää ulkomaisilla markkinoilla yhtä tai useampaa alisäilyttäjää. Säilytysyhteisö huolehtii ja vastaa alisäilyttäjän huolellisesta valinnasta ja huolehtii, että Rahaston varat pidetään erillään myös alisäilyttäjän varallisuudesta.

Säilytysyhteisö ei ole siirtänyt Säilytysyhteisöä koskevia muita tehtäviä tai vastuita kolmannelle. Säilytysyhteisö tai sen alisäilyttäjät eivät saa käyttää Rahaston Säilytysyhteisölle säilytettäväksi antamia varoja uudelleen.

#### Tilintarkastaja

Rahastoyhtiön ja Rahaston tilintarkastajana toimii KPMG Oy Ab (päävastuullisena tilintarkastajana KHT Mikko Kylliäinen).

#### Auktorisoitu tai muu paikallisesti hyväksytty kiinteistönarvioitsija

Rahastoyhtiö teettää kiinteistöistä ja kiinteistöarvo-papereista riippumattoman ja ulkopuolisen, auktorisoidun tai muun paikallisesti hyväksytyyn kiinteistöarvioitsijan laatiman arvion kiinteistökohteiden hankintojen ja myyntien sekä Rahaston arvonlaskennan yhteydessä kuukausittain.

#### KENELLE RAHASTO SOPII?

Titanium Baltia Kiinteistö sopii sijoittajalle, jos

- osa sijoitussalkusta saa ajoittain sisältää kohtuullisen merkittävää riskiä;

- tavoitteena on hajautus sijoitussalkun muiden omaisuusluokkien ja kohteiden kanssa;
- kiinteistösiioittamiseen lähtökohtaisesti suositeltava vähintään viiden (5) vuoden sijoitusaika soveltuu.

## RAHASTON KULUT JA PALKKIOT

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 veloittavat maksut	
Juoksevat kulut Rahaston varojen nettoarvosta (NAV)	2,77 %
(joka vastaa täydellä sijoitusasteella rahaston kokonaisvaroista GAV)	1,383 % p.a.)
Rahastosta tietyissä erityisolosuhteissa veloittavat maksut	
Tuottosidonnainen palkkio	20 %
Tuottosidonnainen palkkio peritään siitä osasta tuottoa, joka ylittää näihin palkkioihin sovellettavan viitearvon (referenssituoton 6 %) Rahaston alusta lukien. Vuonna 2022 tuottosidonnainen palkkio oli 0,1 % rahasto-osuuden arvosta.	

Merkintä-, lunastus- ja hallinnointipalkkiot on ilmoitettu niiden enimmäismäärinä. Joissain tapauksissa, kuten sijoituksen koosta johtuen tai rahasto-osuudenomistajan kokonaisasiakkuus huomioiden, rahasto-osuudenomistaja saattaa maksaa palkkioita vähemmän. Tarkempia tietoja saa Rahastoa hallinnoivasta Rahastoyhtiöstä.

Rahastoyhtiö saa korvauksena toiminnastaan hallinnointipalkkion, joka on enintään 2,75 prosenttia vuodessa laskettuna Rahaston varojen nettoarvosta (Rahaston varojen nettoarvo (NAV) x 1/365 x hallinnointipalkkioprosentti).

Esitetyt juoksevat kulut perustuvat vuonna 2022 perittyihin kuluihin. Niiden määrä voi vaihdella vuosittain. Nämä kulut eivät sisällä:

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

Rahaston varoista maksettavia kuluja ovat muun muassa vuokraustoiminnasta aiheutuvat kulut, kohteiden päivitys-arviolausunnot sekä kohteiden hallinto-, ylläpito-, käyttö-, manageeraus- ja korjauskustannukset, jotka voivat olla esimerkiksi yhtiövastikkeita, rahoitusvastikkeita ja kiinteistöjen peruskorjaus- tai muutokustannuksia, kalustus- tai rahoituskustannuksia tai suoraa edellä mainituista johtuvia kustannuksia. Näiden lisäksi Rahaston varoista maksettavia kuluja ovat Rahaston kirjanpito- ja tilintarkastuskustannukset,

säilytyspalkkiot säilytysyhteisölle, kiinteistönarvioitsijan laatimat arviokirjat ja kohdekatselmukset, apporttiamaisuuden tarkistuskustannukset, ulkopuolisten asiantuntijoiden due diligence –selvitykset, kuten esimerkiksi tekniset, taloudelliset, juridiset, verotukselliset ja ympäristöön liittyvät seikat, sekä mahdolliset osto- tai myyntineuvonannon kustannukset. Rahastoyhtiön hallitus päättää kulloinkin voimassa olevan hallinnointipalkkion suuruuden.

Rahastoyhtiölle maksetaan Rahaston varoista lisäksi transaktiopalkkio, joka maksetaan toteutuneista kiinteistö- tai kiinteistöarvopaperikaupoista sekä rakennettavista tai laajennettavista kohteista. Peritystä transaktiopalkkiosta katetaan muun muassa Rahastoyhtiön maksamia Rahaston potentiaalisten sijoituskohteiden alustavia hinta-arvioita, kohdemarkkina-analyysijä ja Rahastoyhtiön suorittamia hankinta- ja kohdekatselmuksia. Transaktiopalkkion määrä on enintään kaksi (2) prosenttia kiinteistön tai kiinteistöarvopaperin kokonaisarvosta tai rakennettavien/ laajennettavien kohteiden kokonaiskustannuksista.

Rahastoyhtiölle maksetaan lisäksi tuottosidonnaista palkkiota, joka on enintään 20 prosenttia referenssituoton ylitteestä. Referenssituotona käytetään kuutta (6) prosenttia NAV-arvosta vuodessa Rahaston alusta lukien. Referenssituotto lasketaan ja palkkio vähennetään Rahaston varojen nettoarvosta (NAV) arvonlaskennassa. Tuotto-sidonnainen palkkio lasketaan Rahaston varojen nettoarvosta (NAV) hallinnointipalkkion vähentämisen jälkeen huomioiden Rahastosta rahasto-osuudenomistajille maksettu tuotonjako. Tuotto-sidonnainen palkkio maksetaan Rahastoyhtiölle Rahaston varojen nettoarvosta (NAV) kuukausittain jälkikäteen.

Tuottosidonnaista palkkiota voidaan veloittaa vain, jos Rahaston arvo ylittää referenssituoton Rahaston alusta lukien ja lisäksi tuottosidonnaista palkkiota voidaan veloittaa vain siitä osasta Rahaston arvonnousua, joka ylittää edellisen tuottosidonnaisen veloituksen mukaisen Rahaston arvon (ns. high-water-mark-arvo). High-water-mark-arvosta vähennetään toteutuneet tuotonjaot. Rahastoyhtiö perii 100,00 euron rekisteröintipalkkion rahasto-osuuksien omistusoikeuden muutoksesta sekä muista mahdollisista erityistoimenpiteistä.

## SIJOITUSTOIMINNAN STRATEGIA JA TAVOITTEET

Rahasto sijoittaa varansa ensisijaisesti Baltiassa (Viro, Latvia, Liettua) sijaitseviin asuin-, liike-, hoiva- ja yhteiskunta-kiinteistöihin sekä tontteihin ja infrastruktuuriin (esimerkiksi satamat, tiehankkeet, energialaitokset ja -hankkeet). Tällaisia kohteita voivat olla muun muassa asunnot, toimistot, logistiikkakiinteistöt, kaupalliset tilat, hotellit, teollisuus-kiinteistöt, tuotantokiinteistöt, varastokiinteistöt, hoiva-kiinteistöt ja palveluasumiskiinteistöt sekä muuhun

yhteiskunnalliseen toimintaan tarkoitetut kiinteistöt ja kaikkia edellä mainittuja käyttötarkoituksia tukeva toiminta. Kiinteistöissä tai kiinteistökokonaisuuksissa voidaan harjoittaa myös muuta kuin edellä lueteltuja toimintoja.

Rahasto voi sijoittaa myös Rahaston säännöissä mainituihin rajoituksin rahasto-osuuksiin tai joukkovelkakirjoihin (ETF tai ETC) sekä muihin säännöissä mainittuihin arvopapereihin ja talletuksiin.

Kiinteistösijoituskohteiksi hankitaan pääasiassa uusia, uudehkoja, vastikään modernisoituja, rakennettavia tai saneerauksen kohteena olevia kohteita pitkäaikaista omistusta varten. Kohteita ylläpidetään, kehitetään ja niiden arvon säilymisestä huolehditaan yhteistyössä vuokralaisten kanssa. Kohteiden kehittämisessä huomioidaan muun muassa mahdolliset muutostarpeet kohteen käyttötarkoituksessa.

Rahaston tavoitteena on saavuttaa Rahastolle mahdollisimman korkea tuotto Rahaston suosittelun sijoitusajan kuluessa kiinteistösijoittamisen aika ajoin mahdolliset voimakkaatkin arvonmuutokset huomioiden. Rahasto ei kuitenkaan takaa mitään määrällistä vuosittaista tuottotasoa.

Tähän rahoitustuotteeseen sisältyvissä sijoituksissa ei oteta huomioon ympäristön kannalta kestäviä taloudellisia toimintoja koskevia EU:n kriteerejä.

## RAHASTON VAROJEN SIOJITTAMINEN

Rahaston varat sijoitetaan ensisijaisesti:

1. Baltiassa (Viro, Latvia, Liettua) sijaitseviin kiinteistöihin ja Baltiassa sijaitsevia kiinteistöjä koskeviin kiinteistöarvopapereihin. Kiinteistöarvo-papereilla tarkoitetaan tässä yhteydessä rahaston kohdemaiden suoraan tai välilliseen kiinteistöomistukseen tarkoitettujen yhteisöjen osakkeita tai osuuksia.
2. Kiinteistöjen rakentamiseen ja kiinteistön-jalostustoimintaan Baltiassa.

Lisäksi Rahaston varat voidaan sijoittaa:

3. Euroopan talousalueeseen kuuluvien valtioiden ja sellaisten julkisyhteisöjen sekä muiden yhteisöjen, joiden takaajana on Euroopan talousalueeseen kuuluva valtio, liikkeeseen laskemiin euromääräisiin joukkovelkakirjalainoihin, jotka ovat julkisen kaupankäynnin kohteena.
4. Euromääräisiin, Euroopan talousalueeseen kuuluvien yritysten liikkeeseen laskemiin joukkovelkakirjalainoihin, jotka ovat julkisen kaupankäynnin kohteena.
5. Talletuksiin luottolaitoksissa, joiden kotipaikka on Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa.

Talletusten on oltava vaadittaessa takaisin-maksettavia tai nostettavissa ja erääntyä maksettavaksi viimeistään kahdenoista (12) kuukauden kuluessa. Talletukset voivat olla euromääräisiä tai muussa valuutassa.

6. Baltian maihin rekisteröityjen, yhteistä kiinteistö-sijoitustoimintaa harjoittavien yhtiöiden osuuksiin tai osakkeisiin.
7. Pääasiassa kiinteistötoimintaa harjoittavien yhtiöiden arvopapereihin, joilla käydään kauppaa arvopaperimarkkinain mukaisessa julkisessa kaupankäynnissä tai sitä vastaavassa kaupankäynnissä toisessa Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa, tai joilla käydään kauppaa muulla säännellyllä, säännöllisesti toimivalla, tunnustetulla ja yleisölle avoimella markkinapaikalla.
8. Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa toimiluvan saaneiden ja kotivaltionsa lainsäädännön perusteella sijoitusrahastodirektiivin edellytykset täyttävien sijoitusrahastojen ja erikoissijoitusrahastojen rahasto-osuuksiin sekä yhteissijoitus-yritysten osuuksiin, jotka voivat olla myös pörssissä vaihdettavia rahasto-osuuksia (ETF).
9. Vakioituihin tai vakioimattomiin johdannaisiin, joiden kohde-etuutena voi olla kohdissa 1–8 mainitut sijoituskohteet, markkinakorko tai koronvaihtosopimus, valuutta tai valuuttakori, volatiliteetti tai volatiliteetti-indeksi tai edellä mainituista kohde-etuuksista muodostettu indeksi tai kori. Rahasto saa ostaa, myydä ja asettaa johdannaisia riippumatta siitä, onko Rahastolla positiota kohde-etuudessa. Vakioimattomien johdannaissopimusten vastapuolena voi olla luottolaitos, jonka kotipaikka on Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa, Yhdysvalloissa tai Iso-Britanniassa tai sijoitus-palveluyritys, jonka kotipaikka on Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa. Rahasto käyttää johdannaisia muun muassa a) tehostaakseen Rahaston varojen hoitoa korvaamalla arvopaperimarkkinoille tehtyjä suoria sijoituksia, b) suojatakseen Rahaston sijoituksia erityyppisiltä riskeiltä ja c) muodostaakseen positioita, jotka antavat positiivisen tuoton laskevalla markkinoilla (negatiivinen delta).
10. Muihin sopimuksiin perustuviin saataviin.

## Sijoitusrajoitukset

Rahaston sijoitustoimintaa erityyppisiin sijoituskohteisiin rajoitetaan seuraavasti:

- Rahaston kokonaisvaroista (GAV) vähintään 60 prosenttia on sijoitettava Baltian maissa sijaitseviin kiinteistöihin ja Baltian maissa sijaitsevia kiinteistöjä koskeviin kiinteistöarvopapereihin. Rahasto voi poiketa rajoituksesta tilapäisesti merkintöjen ja lunastusten

yhteydessä, mikäli Rahaston varoja ei voida tuottavalla tavalla sijoittaa sääntöjen mukaisiin kohteisiin, tai jos rahasto-osuudenomistajien etu muutoin sitä vaatii.

- Kiinteistörakentamiseen ja kiinteistöjalostustoimintaan tehtävät sijoitukset voivat olla enintään 20 prosenttia Rahaston varojen nettoarvosta (NAV).
- Kaikkien Rahaston omistamien joukkovelkakirjalainojen ja muiden korkoa tuottavien sijoituskohteiden duraatio on maksimissaan keskimäärin 10 vuotta.
- Enintään 50 prosenttia Rahaston varojen nettoarvosta (NAV) saadaan sijoittaa talletuksiin samassa luottolaitoksessa.
- Lukuun ottamatta kiinteistöä tai kiinteistöarvo-paperia enimmäissijoitus saman liikkeeseenlaskijan arvopapereihin tai muuhun yksittäiseen sijoituskohteeseen on 20 prosenttia Rahaston varojen nettoarvosta (NAV). Tällaisia sijoituksia saa olla enintään kaksi (2).
- Edellä mainitusta riippumatta Rahaston varojen nettoarvosta (NAV) voidaan sijoittaa enintään 35 prosenttia saman liikkeeseenlaskijan tai takaajan arvopapereihin ja rahamarkkinavälineisiin, kun liikkeeseenlaskija tai takaaja on Suomen valtio, suomalainen kunta tai kuntayhtymä tai Euroopan unionin jäsenvaltio.
- Rahaston varojen nettoarvosta (NAV) enintään 30 prosenttia voidaan sijoittaa sijoitusrahastojen tai erikoissijoitusrahastojen rahasto-osuuksiin tai yhteissijoitusyritysten osuuksiin.
- Rahasto voi sijoittaa muihin sopimukseen perustuviin saataviin enintään kymmenen (10) prosenttia.

#### **Muut Rahaston sijoitustoimintaan/varojen hallintaan vaikuttavat tekijät:**

- Rahastolla on oltava toiminnan edellyttämät käteisvarat.
- Rahastoyhtiö saa ottaa Rahaston lukuun Rahaston sijoitustoimintaa ja omaisuuden hoitamista varten luottoa määrän, joka vastaa enintään sataa (100) prosenttia Rahaston varojen nettoarvosta (NAV). Rahastoyhtiö saa lisäksi ottaa erityisestä syystä Rahaston lukuun väliaikaiseen tarkoitukseen sijoitusrahastotoimintaa varten luottoa määrän, joka vastaa enintään 30 prosenttia Rahaston varojen nettoarvosta (NAV). Erityisenä syynä voidaan pitää esimerkiksi kiinteistön tai kiinteistöarvopaperin hankintaan liittyviä rahoitustarpeita kohteisiin liittyvien velkojen tilapäiseksi uudelleenrahoittamiseksi. Erityisenä syynä voidaan pitää myös rahasto-osuuksien lunastamista, mikäli Rahastolla ei muuten ole riittäviä käteisvaroja lunastusten toteuttamiseen.

- Rahasto voi pantata varojaan velvoitteidensa vakuudeksi. Panttaus voi tarvittaessa käsittää Rahaston kaikki varat.
- Rahasto voi myöntää luottoa tai antaa vakuuden kolmannen sitoumuksesta osana Rahaston sijoituspolitiikan mukaista kiinteistösijoitustoimintaa, jos se on tarpeen Rahaston kiinteistösijoitusten hankkimiseksi, niistä luopumiseksi tai niiden kehittämiseksi.
- Rahaston varoja voidaan sijoittaa myös muihin Rahastoyhtiön hallinnoimien rahastojen rahasto-osuuksiin. Rahastolta ei peritä näiden sijoitusten osalta merkintä- ja lunastuspalkkiota, ja hallinnointipalkkio palautetaan Rahastolle täysimääräisesti.
- Rahasto ei saa sijoittaa Rahastoyhtiön suoran tai välillisen osakkeenomistajan yli kymmenen prosentin osuudella omistamiin kiinteistöihin tai kiinteistöarvopapereihin, ellei tällaisella toimenpiteellä saavutettaisi rahasto-osuudenomistajille merkittävää ja selkeästi osoitettavaa taloudellista hyötyä.

#### **RAHASTON RISKIT**

Lain mukaan rahastoa hoitavalla rahastoyhtiöllä on oltava toimintaansa nähden riittävät riskienhallintajärjestelmät. Rahastoyhtiössä noudatetaan sen hallituksen hyväksymiä riskienhallinnan periaatteita, jotka käsittävät menettelytapaohjeet muun muassa eri toimintojen riskien hallitsemisen vastuujaoista ja tehtävistä. Riskejä pyritään valvomaan ja hallitsemaan jatkuvasti asianmukaisin ja tehokkain järjestelyin. Stressitestit ja erilaiset simulaatiot ovat yksi käytännön tapa arvioida, hallita ja ennakoida riskejä.

Sijoittajan on huomioitava rahastosijoittamiseen yleisesti liittyvät epävarmuudet ja riskit koskien niin Rahaston oletetun tuoton suuruutta kuin Rahastoon sijoitetun pääoman takaisinsaantia.

Rahaston sijoituspolitiikka ja sijoituskohteet huomioiden Rahastoon sijoittamiseen voi liittyä seuraavat riskit:

- Likviditeettiriski (maksuvalmiusriski) tarkoittaa, että Rahaston sijoitusten muuttaminen käteiseksi ei välttämättä onnistu suunnitellussa ajassa ja toivottuun hintaan. Kiinteistöjen tai kiinteistöarvopapereiden myyminen voi toisinaan edellyttää pitkäkin realisointiaikaa. Rahasto ryhtyy kuitenkin aina viipymättä toimiin lunastusten kattamiseksi. Likviditeettiriskiä pyritään hallitsemaan omistamalla myös kooltaan ja yksikköhinnaltaan pienempiä kohteita sekä pitämällä Rahaston varoista mahdollisuuksien

mukaan aina osa kiinteistövarallisuutta likvidimpinä varoina. Erityistilanteissa Rahaston maksuvalmiutta voidaan parantaa hyödyntämällä Rahaston mahdollisuutta luoton ottamiseen. Maksuvalmiusriskiä arvioidaan säännöllisesti tehtävillä stressitesteillä, joissa tarkastellaan erilaisia Rahaston maksuvalmiuteen liittyviä tekijöitä.

- **Toimialariski:** Rahaston kohdetoimialojen liiketoiminnallinen menestyminen voi vaikuttaa merkittävästi kohdekiinteistöjen markkinahintoihin sekä rahasto-osuuden arvoon. Rahaston sijoitustoiminta keskittyy ainakin osittain tietyn tai tiettyjen toimialojen kiinteistöihin, mikä nostaa Rahaston toimialariskiä. Toimialariskiä pyritään pienentämään hajauttamalla sijoituskohteita eri toimialoille vuokrattuihin kiinteistöihin, aktiivisella markkinaseurannalla, sijoituskohteiden huolellisella hoitamisella sekä erilaisten toimialojen tulevaisuuteen vaikuttavien tekijöiden ennakoinnilla.
- **Kiinteistöluokkariski** tarkoittaa yksittäiseen kiinteistöluokkaan (esimerkiksi asunnot, liiketilat, hotellit) liittyvää riskiä, mikä voi johtua esimerkiksi vuokralaiskysynnän muutoksesta. Tämä voi vaikuttaa merkittävästi kohdekiinteistöjen markkinahintoihin sekä rahasto-osuuden arvoon. Kiinteistöluokkariskiä pyritään hallitsemaan hajauttamalla sijoituksia eri kiinteistöluokkiin.
- **Kohderiski** tarkoittaa kiinteistökohteen ominaisuuksien heikkenemisestä aiheutuvaa omaisuuden arvon merkittävää laskua. Rahasto pyrkii hallitsemaan tätä riskiä arvioimalla kiinteistökohteiden kunnan huolellisesti ennen niiden hankkimista, seuraamalla jatkuvasti kohteiden kehitystä (käyttämällä ulkopuolista kiinteistöjen käyttötarkastajaa) sekä tekemällä tarvittaessa sopimus- ja rakennusteknisiä parannuksia. Kiinteistökohteisiin voi liittyä myös ennakoimattomia, odottamattomien ulkopuolisten tekijöiden (kuten voimakkaat luonnonilmiöt, tuhotyöt) aiheuttamia vaikutuksia. Tällaisiin riskeihin pyritään varautumaan mahdollisimman kattavin vakuutuksin, mukaan lukien vuokranmaksun keskeytysturva. Kohderiskit kuuluvat tyypillisesti kiinteistösijoittamiseen.
- **Vastapuoliriski** tarkoittaa kiinteistön vuokralaisen kanssa tehtyyn vuokrasopimukseen liittyvää riskiä vuokrasuhteesta johtuvien velvoitteiden, kuten vuokranmaksun, asianmukaisesta hoitamisesta ajallaan. Näihin riskeihin pyritään varautumaan muun muassa hajauttamalla vuokrasuhteita julkisyhteisöjen ja yksityisten vuokralaisten kesken, vuokralaisten huolellisella valinnalla, vuokranmaksun valvonnalla sekä vuokralaisten maksukyvyyn jatkuvalla arvioinnilla.
- **Maantieteellisellä riskillä** tarkoitetaan tietylle alueelle tehtyihin kiinteistösijoituksiin liittyvää riskiä, joka aiheutuu alueen taloudellisten olosuhteiden merkittävästä ja ennakoimattomasta heikentymisestä heijastuen myös alueen kiinteistösijoitusten arvoon ja likviditeettiin. Rahaston kiinteistösijoitukset tehdään Baltiassa sijaitseviin kiinteistöihin tai kiinteistöjä koskeviin kiinteistöarvopapereihin, mikä nostaa rahaston kyseisistä kohdemaista johtuvaa maantieteellistä riskiä. Maantieteellisestä riskistä ja siihen liittyvästä poliittisesta riskistä johtuen kiinteistökohteiden arvonmuutokset voivat olla ennalta-arvaamattomia ja kiinteistökohteiden myyminen voi markkinatilanteesta johtuen osoittautua odotettua haastavammaksi tai kestää odotettua pidempään. Maantieteellistä riskiä pyritään pienentämään hajauttamalla sijoituksia.
- **Markkinariskit (osake- ja korkoriski)** liittyvät arvopapereiden markkinahintojen sekä korkotuottojen muutoksiin ja näiden vaikutuksiin Rahaston sijoitusten arvoon. Markkinariskien merkitys on edellä mainittuja riskejä vähäisempi huomioon ottaen Rahaston sijoitustoiminnan keskittymisen pääasiassa kiinteistösijoituksiin.
- **Markkinariskit (kiinteistöt)** liittyvät yleiseen kiinteistöjen arvonkehitykseen, tuottovaatimuksiin ja kiinteistöjen houkuttelevuuteen sijoituskohteina muiden omaisuusluokkien rinnalla. Näillä markkinariskeillä voi olla merkittävä vaikutus kohdekiinteistöjen markkinahintoihin ja rahasto-osuuden arvoon. Näitä markkinariskejä pyritään hallinnoimaan hajautuksella ja aktiivisella salkunhoidolla.
- **Selvitysrisiki** on luottoriski, joka syntyy arvopaperitransaktion vastapuolen kyvystä toimittaa sovittujen ehtojen mukainen suoritus toisen vastapuolen jo täytettyä omat sopimusvelvoitteensa. Selvitysrisikiä sisältyy rahoitusvälineiden kaupankäyntiin, kun maksu ja rahoitusvälineen luovutus selvitetään erillään. Rahaston sijoitustoiminnassa selvitysrisikiä pyritään eliminoimaan toimimalla luotettavilla arvopapereiden kaupankäyntimarkkinoilla.
- **Rahoitusrisiki:** Rahaston rahoitustilanne voi heikentyä ja vieraan pääoman ehtoisen rahoituksen saatavuudessa tai hinnassa saattaa tapahtua muutoksia. Rahasto pyrkii hallitsemaan rahoitusrisikiä

suojautumalla yleisen korkotason nousulta.

- Operatiivisella riskillä tarkoitetaan Rahastoon vaikuttavaa suoraa tai epäsuoraa taloudellista tappionvaaraa, joka aiheutuu Rahastoyhtiön riittämättömistä tai epäonnistuneista sisäisistä prosesseista, järjestelmistä, henkilöstöstä, henkilömuutoksista tai ulkoisista tekijöistä. Operatiivisiin riskeihin sisältyvät myös oikeudelliset riskit ja tietoturvariskit. Operatiivisten riskien hallinta perustuu Rahastoyhtiön hallituksen vahvistamiin menettelytapaohjeisiin, joilla operatiivisia riskejä jatkuvasti huomioidaan ja arvioidaan sekä pyritään vähentämään ja ennakoimaan muun muassa erilaisin varajärjestelyin.
- Verotuksen ja omistusten järjestämisen riskit liittyvät Rahaston kohdemaiden kiinteistöomaisuuden (kiinteistöt, osakkeet ja osuudet) omistusjärjestelyihin, kohdemaista saataviin tuloihin ja niihin liittyviin verotuksellisiin tulkinnallisuuksiin. Ulkomailta saaduista tuloista, kuten esimerkiksi osinko- tai korkotuloista, Rahasto saattaa olla velvollinen maksamaan veroa, jonka suuruus määräytyy paikallisen lainsäädännön ja sovellettavan verosopimuksen mukaan. Verotusta koskeva sääntely ja sen tulkinnat voivat muuttua.
- Kestävyysriskillä tarkoitetaan ympäristöön, yhteiskuntaan tai hallintotapaan liittyvää tapahtumaa tai olosuhdetta, jonka toteutumisella voi olla kielteinen aineellinen vaikutus Rahaston arvoon. Kestävyysriskejä pyritään hallitsemaan laatimalla sijoituskohteiden hankintavaiheessa due diligence –selvitykset, joissa arvioidaan sekä sijoituskohdetta että vuokralaisia ja uudisrakennushankkeissa urakoitsijoita. Sijoituskohteen osalta arvioidaan muun muassa kiinteistöä (tonttia), rakennusta ja kiinteistöyhtiötä. Selvityksissä tutkitaan muun muassa omistusoikeuteen liittyviä asioita, kohteiden kuntoa, turvallisuutta sekä mahdollisuuksien mukaan energiatehokkuutta ja maaperää. Kestävyysriskit saattavat realisoitua tuessaan vaikuttaa merkittävästi rahaston arvovaihteluun. Kestävyysriskien huomioimisen arvioidaan pitkällä aikavälillä vaikuttavan positiivisesti Rahaston tuottoon kestävyysriskien vähentyessä. Tämä voi toisaalta johtaa korkeampaan arvovaihteluun keskittymäriskin kasvaessa, koska Rahaston sijoitusvalikoima voi kaventua.
- Muut riskit, Force Majeure: Rahaston toimintaan voi liittyä myös muita johonkin toimintoon tai

kokonaisuuteen vaikuttavia sisäisiä tai ulkoisia ennakoimattomia riskejä, joita ei voida vielä tunnistaa ja huomioida. Tällaisia riskejä ja niistä aiheutuvia seurauksia pyritään minimoimaan riskien tunnistamisen jatkuvalla seurannalla. On kuitenkin huomioitava, että sijoitustoimintaan voi aina liittyä täysin odottamattomia ja ylivoimaisista tapahtumista aiheutuvia riskejä (Force Majeure), joilla voi olla huomattavakin vaikutus Rahaston arvoon, sijoitustoimintaan ja rahasto-osuuksien lunastusten toteuttamiseen. Tällaisia riskejä ovat mm. luonnonkatastrofit, työtaistelutoimenpiteet, epidemiat, kapinat ja sodat.

### RAHASTO-OSUUKSIEN MERKINTÄ

Rahasto-osuuksia voi merkitä kerran kuukaudessa ("Merkintäpäivä"). Merkintäpäivä on kunkin kalenterikuukauden viimeinen pankkipäivä. Rahasto-osuuksia merkitään antamalla kirjallinen toimeksianto Rahastoyhtiölle tai muuhun Rahastoyhtiön osoittamaan merkintäpaikkaan vähintään kaksi (2) pankkipäivää ennen aiottua merkintää ja suorittamalla merkintäsomma Rahaston pankkitilille. Ilmoitus merkinnästä on sitova. Merkintämaksun on oltava Rahaston tilillä Merkintäpäivänä.

Merkintätoimeksianto voidaan toteuttaa edellyttäen, että Rahastoyhtiölle on toimitettu voimassa olevan lain ja viranomaisvaatimusten mukaiset asianmukaiset ja riittävät tiedot merkinnän toteuttamiseksi muun muassa merkitsijän tunnistamisen osalta. Rahastoyhtiöllä on oikeus hylätä merkintätoimeksianto tai lykätä sen toteuttamista, jos sille ei ole toimitettu näitä tietoja määräaikaan mennessä. Rahastoyhtiö voi myös kieltäytyä rahasto-osuuden merkinnän hyväksymisestä, mikäli asiakassuhteen arvioidaan heikentävän muiden rahasto-osuudenomistajien etua tai yhdenvertaisuutta. Tällainen peruste kieltäytymiselle voi muodostua esimerkiksi silloin, kun Rahastoa merkitsee henkilö, joka asuu ETA-alueen ulkopuolella valtiossa, josta aiheutuu huomattavaa lisäraportointia tai Rahastoyhtiölle jokin muu velvollisuus johonkin sellaiseen muuhun toimenpiteeseen, johon sillä muutoin ei olisi velvollisuutta.

Rahasto-osuuden merkintähinta voidaan maksaa myös Rahastoyhtiön hyväksymällä apporttiomaisuudella. Rahastoyhtiön hyväksyntää varten Rahastoyhtiö tarkastaa ja arvioi apporttiomaisuuden teknisiä, taloudellisia ja juridisia ominaisuuksia Rahastoyhtiön tarkoituksenmukaiseksi katsomalla tavalla sen varmistamiseksi, että apporttiomaisuus soveltuu Rahaston sijoituspolitiikkaan ja -tavoitteisiin. Apporttina annettava omaisuus arvostetaan noudattaen Rahaston sääntöjen 16 §:ssä mainittuja periaatteita. Apporttiomaisuudella suoritettu merkintä katsotaan maksetuksi, kun apporttiomaisuus on siirretty Rahaston omistukseen.

Merkittävien rahasto-osuuksien lukumäärä lasketaan jakamalla merkintäpalkkiolla vähennetty merkintäsomma Merkintäpäivän rahasto-osuuden arvolla. Mikäli merkintäpalkkiolla vähennetty merkintäsomma ei ole tasan jaollinen rahasto-osuuden ja sen murto-osan arvolla, pyöristetään rahasto-osuuksien lukumäärä alaspäin lähimpään rahasto-osuuden murto-osaan ja erotus lisätään Rahaston pääomaan. Vahvistuksena merkinnästä Rahastoon sijoittanut rahasto-osuudenomistaja saa tapahtumavahvistuksen.

Rahaston minimimerkintä on 20.000,00 euroa. Rahastoyhtiö pidättää itsellään oikeuden päättää pienimmästä mahdollisesta merkintäsommasta.

Rahastoyhtiö voi väliaikaisesti keskeyttää rahasto-osuuksien merkinnät, mikäli rahasto-osuudenomistajien yhden-vertaisuus tai muu painava etu sitä erityisesti vaatii esimerkiksi silloin, kun Rahaston sijoituskohteiden päämarkkinapaikoilta tai olennaiselta osalta niistä ei ole saatavissa luotettavia markkinatietoja, jokin poikkeuksellinen tapahtuma häiritsee finanssi- tai kiinteistömarkkinoiden toimintaa, rahasto-osuuden arvoa ei voida luotettavalla tavalla laskea tai mikäli markkinoilla ei ole saatavilla Rahaston sijoituskriteerien mukaisia sijoituskohteita. Myös yksittäisen merkinnän suuruutta voidaan väliaikaisesti rajoittaa rahasto-osuudenomistajien edun sitä vaatiessa.

## **RAHASTO-OSUUKSIEN LUNASTUS**

Rahasto-osuuksia voi lunastaa neljä (4) kertaa vuodessa ("Lunastuspäivä"). Lunastuspäivät ovat kalenterivuoden maaliskuun, kesäkuun, syyskuun ja joulukuun viimeinen pankkipäivä. Rahasto-osuuksia lunastetaan antamalla kirjallinen toimeksianto sekä luovuttamalla mahdollinen osuustodistus Rahastoyhtiölle tai muuhun Rahastoyhtiön osoittamaan paikkaan. Lunastuspyyntö tulee toimittaa Rahastoyhtiölle viimeistään haluttua Lunastuspäivää edeltävänä Lunastuspäivänä.

Lunastustoimeksiannot toteutetaan saapumisjärjestyksessä. Lunastustoimeksianto on sitova ja voidaan perua vain Rahastoyhtiön suostumuksella. Rahasto-osuudet lunastetaan Lunastuspäivän arvoon ja maksetaan rahasto-osuudenomistajan ilmoittamalle pankkitilille rahasto-osuuden arvon julkistamisen jälkeen. Vahvistuksena lunastuksesta rahasto-osuudenomistaja saa tapahtumavahvistuksen.

Jos Rahastolla ei ole riittäviä käteisvaroja lunastuksen toteuttamiseen, Rahasto hankkii varat lunastuksen toteuttamiseksi ryhtymällä viipymättä myymään Rahaston sijoituksia tai pyrkimällä rahoittamaan lunastuksen vieraalla pääomalla. Mikäli Rahaston sijoitusten realisointi ja vieraan

pääoman kasvattaminen eivät riitä lunastuksen toteuttamiseksi lunastustoimeksiannon mukaisena Lunastuspäivänä, toteutetaan lunastus viipymättä Rahaston sijoitusten realisointien jälkeiseen Arvonlaskentapäivän arvoon ja maksetaan rahasto-osuudenomistajalle rahasto-osuuden arvon julkistamisen jälkeen.

Lunastustoimeksianto voidaan toteuttaa edellyttäen, että Rahastoyhtiölle on toimitettu asianmukaiset ja riittävät tiedot lunastajasta ja tämän henkilöllisyydestä. Rahastoyhtiöllä on oikeus hylätä lunastustoimeksianto tai lykätä sen toteuttamista, jos sille ei ole toimitettu näitä tietoja määräaikaan mennessä.

Rahastoyhtiö voi väliaikaisesti keskeyttää rahasto-osuuksien lunastukset, mikäli rahasto-osuudenomistajien yhdenvertaisuus tai muu painava etu sitä erityisesti vaatii esimerkiksi silloin, kun rahasto-osuuden arvoa ei voida luotettavalla tavalla laskea tai Rahastoyhtiö voisi joutua realisoimaan Rahaston sijoituskohteita markkina-arvoa merkittävästi alhaisemmalla hinnalla.

Rahastoyhtiö voi päättää rajoittaa lunastusten toteuttamista, jos annettujen lunastustoimeksiantojen määrä ylittää viisi (5) prosenttia Rahaston varoista. Tällöin lunastukset voidaan toteuttaa osittain seuraavina lunastusajankohtina.

Rahastoyhtiöllä on oikeus lunastaa rahasto-osuudenomistajan rahasto-osuudet ilman rahasto-osuudenomistajan antamaa toimeksiantoa tai suostumusta rahasto-osuudenomistajaan liittyvän painavan perusteen takia. Tällaisena voidaan esimerkiksi pitää sitä, että Rahastoyhtiö ei saa rahasto-osuudenomistajalta Rahastoyhtiön lakisääteisten veloitteiden täyttämiseksi edellyttämiä tietoja tai rahasto-osuudenomistaja muuttaa ETA-alueen ulkopuoliseen valtioon, mistä aiheutuisi Rahastoyhtiölle kohtuuttomia hallinnollisia lisäveloitteita tai muuta vastaavaa syytä, taikka yksittäisen rahasto-osuudenomistajan muille rahasto-osuudenomistajille aiheuttaman kustannuksen vuoksi.

## **RAHASTO-OSUUKSIEN VAIHTO**

Rahasto-osuuksien vaihto tästä Rahastosta toiseen Rahastoyhtiön hallinnoimaan rahastoon voidaan tehdä lunastamalla tämän Rahaston rahasto-osuuksia ja merkitsemällä lunastuksesta saadulla rahamäärällä rahasto-osuuksia toisessa Rahastoyhtiön hallinnoimassa rahastossa.

## **KIINTEISTÖJEN HANKINTAKULUJEN JAKSOTUS**

Rahasto käyttää rahasto-osuudenomistajien pitkäjänteisen sijoitustoiminnan ja rahasto-osuudenomistajien yhdenvertaisuuden edistämiseksi kiinteistöjen hankintakulujen jaksotusmenetelmää. Menetelmällä korjattu rahasto-osuuden arvo vastaa INREV (European association for Investors in Non-Listed

Real Estate Vehicles) NAV-suositusta.

Jaksotuksen vuoksi rahasto-osuuden arvon kehitys on kiinteistöjä hankittaessa suotuisampi kuin ilman menetelmää. Tarkemmat tiedot kiinteistöjen hankintakulujen jaksotuksen käytöstä ja vaikutuksesta rahasto-osuuden arvoon on kuvattu seuraavassa osiossa.

## **RAHASTON ARVONLASKENNAN PERIAATTEET JA MENETELMÄT**

Rahastoyhtiö laskee rahasto-osuuksien arvon kerran kuukaudessa ("Arvonlaskentapäivä"). Arvonlaskentapäivä on kuukauden viimeinen pankkipäivä. Rahastoyhtiö laskee ja julkistaa rahasto-osuuksien arvon viipymättä Arvonlaskentapäivän jälkeen, kuitenkin viimeistään seuraavan kuukauden kymmenenteen (10.) pankkipäivään mennessä. Tieto rahasto-osuuden arvosta on saatavissa Rahastoyhtiöltä, Rahastoyhtiön verkkosivuilta titanium.fi sekä kaikista merkintäpaikoista.

Rahaston arvo lasketaan vähentämällä Rahaston kokonaisvaroista Rahaston velat. Rahaston arvo ilmoitetaan euroina. Rahasto-osuuden arvo on Rahaston arvo jaettuna liikkeellä olevien rahasto-osuuksien lukumäärällä.

Rahaston omistamat kiinteistöt ja muut kuin julkisen kaupankäynnin kohteena olevat kiinteistöarvopaperit arvostetaan käypään arvoon. Rahastoyhtiö teettää kiinteistöistä ja kiinteistöarvopapereista riippumattoman ja ulkopuolisen, auktorisoidun tai muun paikallisesti hyväksytyyn kiinteistöarvioitsijan laatiman arvion kiinteistökohteiden hankintojen ja myyntien sekä Rahaston arvonlaskennan yhteydessä.

Rahaston kiinteistöjen hankinnasta aiheutuvat kulut, kuten varainsiirtovero ja transaktiopalkkio, jaksotetaan arvonlaskennassa ja poistetaan Rahaston arvosta tasaisesti viiden vuoden kuluessa tai aiemmin, jos kiinteistöstä luovutaan ennen kuin sen hankinnasta on kulunut viisi vuotta. Tasapoisto on 1/60 kuukausittain tapahtuvassa arvonlaskennassa viiden vuoden ajan. Poistamattomien jaksotusten määrä ilmoitetaan Rahaston tilinpäätöksessä.

Menetelmän johdosta rahasto-osuuden arvo on suurempi kuin rahasto-osuuden arvo ilman menetelmää, joten se pienentää rahasto-osuudenomistajien merkinnässä saamaa rahasto-osuuksien määrää ja lisää lunastuksesta saatavaa summaa.

Rakenteilla olevien kohteiden hinta-arviot tehdään oletuksella, että kohde on valmis. Tätä arviota käytetään rakennusaikana siten, että rakennushankkeen varat ja velat huomioidaan arvonlaskennassa ja rakennushankkeen arvioitu voitto tai tappio tuloutetaan valmiusasteen mukaisesti. Kiinteistökohteiden

laajennukset, modernisoinnit ja kehittäminen arvostetaan vastaavalla tavalla.

Rahaston omistamat arvopaperit arvostetaan Arvonlaskentapäivän päätöskurssiin. Jos Arvon-laskentapäivältä ei ole edellä mainittua kurssia, käytetään viimeisintä saatavilla olevaa kaupankäyntikurssia, mikäli se on osto- ja myyntinoteerausten välillä. Ja jos viimeinen kaupankäyntikurssi on myyntinoteerausta korkeampi tai ostonoteerausta alempi, käytetään joko osto- tai myyntinoteerausta sen mukaan, kumpi on lähempänä viimeistä kaupankäyntikurssia.

Talletukset arvostetaan huomioimalla pääomalle kertynyt korko.

Sijoitusrahastojen, erikoissijoitusrahastojen ja yhteissijoitusyritysten osuudet arvostetaan viimeisimpään julkistettuun osuuden arvoon. Rahaston sijoitukset pörssinoteerattuihin rahasto-osuuksiin ja joukkovelkakirjoihin (ETF ja ETC) arvostetaan samoin kuin pörssinoteeratut arvopaperit.

Rahaston valuuttamääräisten omistusten arvo muunnetaan euromääräiseksi käyttämällä kansainvälisen arvopaperimarkkinavalvojen yhteisön suositusten mukaisia valuuttakursseja.

Jos sijoituskohteille ei ole saatavilla luotettavaa käypää markkina-arvoa, ne arvostetaan Rahastoyhtiön hallituksen hyväksymien objektiivisten arvostusperiaatteiden mukaan.

## **RAHASTON TUOTONJAKO**

Rahastoyhtiön varsinainen yhtiökokous päättää rahasto-osuudenomistajille jaettavasta tuotto-osuudesta ja sen maksamisen ajankohdasta. Rahasto-osuudenomistajille jaetaan tuotto-osuutena heidän omistustensa mukaisessa suhteessa vuosittain vähintään 75 prosenttia Rahaston tilikauden voitosta. Tuotto-osuuteen ovat oikeutettuja tuotto-osuuden maksuhetkellä rahasto-osuusrekisteriin merkityt rahasto-osuudenomistajat. Tilikauden voittoa laskettaessa ei huomioida realisoitumattomia arvonmuutoksia. Rahasto-osuuksille maksettu tuotto-osuus vähennetään Rahaston pääomasta.

Tuotto-osuus maksetaan rahasto-osuudenomistajille vuosittain viimeistään toukokuussa. Rahasto-osuuden-omistajalle maksettavalla tuotto-osuudella merkitään rahasto-osuudenomistajalle uusia rahasto-osuuksia tuotto-osuuden maksupäivää seuraavan Arvonlaskentapäivän mukaiseen rahasto-osuuden arvoon, ellei rahasto-osuudenomistaja ilmoita Rahastoyhtiölle, että tuotto-osuus maksetaan tämän Rahastoyhtiölle ilmoittamalle pankkitilille.

## **VEROTUS**



Rahaston verotus: Erikoissijoitusrahastot ovat Suomen lainsäädännön mukaan tuloverosta vapaita yhteisöjä.

Rahasto-osuudenomistajan verotus (Suomessa verovelvollinen henkilö):

- Rahasto-osuuksien arvonnousu tulee veronalaiseksi, kun rahasto-osuuksia lunastetaan. Rahasto-osuuksien lunastamisesta syntyvä mahdollinen luovutusvoitto on yksityishenkilölle veronalaista pääomatuloa. Mahdollisen luovutustappion voi vähentää luovutusvoitoista pääomatulojen verotuksessa verovuoden ja seuraavan viiden vuoden aikana. Vuonna 2016 ja sen jälkeen syntyneen luovutustappion voi vähentää myös muista pääomatuloista luovutusvoitoista tehtävän vähennyksen jälkeen. Rahaston vuosittain maksama tuotto-osuus on yksityishenkilöille veronalaista pääomatuloa.
- Rahastoyhtiö perii vuosittaisesta tuotonjaosta ennakonpidätyksen.
- Rahastoyhtiö ilmoittaa verohallinnolle rahasto-osuuksien omistustiedot, lunastustapahtumat sekä tiedot myyntivoittojen ja -tappioiden laskemiseksi. Verovelvollisen tulee tarkastaa verohallinnolta tuleva esitetyt veroilmoitus; verovelvollinen vastaa veroilmoituksessaan olevien tietojen oikeellisuudesta ja yksilöllisten olosuhteidensa vaikutuksesta verostatukseensa ja sen mukaiseen verovelvollisuuteensa.

Rahastoyhtiö ilmoittaa verohallinnolle rahasto-osuudenomistajien rahasto-omistuksia koskevia tietoja myös FATCA- ja CRS-sääntelyyn perustuvien velvoitteiden perusteella.

Tarkempia tietoja verotuksesta sekä tietoja yhteisön ja muiden kuin Suomessa verovelvollisten henkilöiden verotuksellisesta asemasta on saatavilla verohallinnon verkkosivuilta vero.fi.

## TOIMINTOJEN ULKOISTAMINEN

Rahastoyhtiö voi ulkoistaa lainmukaisia toimintojaan siten, että se vastaa ja valvoo ulkoistettujen tehtävien hoitamista. Titanium Rahastoyhtiö käyttää ulkopuolisia palveluja ja asiantuntijoita täyttääkseen toiminnalleen sääntelyssä asetetut veloitteet sekä hankkiakseen kunkin toiminta-sektorin erityisosaamisen: muun muassa taloushallinto ja kirjanpito, tietotekniikka, sisäinen tarkastus, myynti ja markkinointi, rakennuttaminen ja rakentamisen valvonta, due diligence –selvitykset (esimerkiksi tekninen, taloudellinen, juridinen, vero ja ympäristö) sekä kiinteistöjen vuokraus, kiinteistöarviointi, hallinto, ylläpito, manageeraus ja osto- tai myyntineuvonanto.

## PALKITSEMISJÄRJESTELMÄT

Rahastoyhtiössä noudatettavat palkitsemisjärjestelmät ovat Titaniumin liiketoimintastrategian, tavoitteiden, arvojen ja rahastojen sijoitusstrategian mukaisia ja ne vastaavat Rahastoyhtiön pitkän aikavälin etua. Rahastoyhtiön palkitsemisjärjestelmän tavoitteena on kannustaa ja palkita henkilöstöä Titaniumin strategian mukaisesta toiminnasta pitkäjänteisesti yhtiön ja sen asiakkaiden eduksi noudattaen voimassa olevaa sääntelyä. Palkitsemisjärjestelmä ei saa kannustaa riskinottoon, joka on ristiriidassa Rahastoyhtiön tai sen hoitaman rahaston riskiprofiilin tai sääntöjen kanssa, ja että sen on oltava rakenteeltaan sellainen, että eturistiriidat voidaan välttää. Yksityiskohtaiset ja ajan tasalla olevat tiedot Rahastoyhtiön palkitsemisperiaatteista on saatavilla Yhtiön verkkosivuilla titanium.fi.

## TIEDOTTAMINEN RAHASTO-OSUUDENOMISTAJILLE

Lakiin perustuvaan säännölliseen tiedottamiseen ja muuhun tiedonantovelvollisuuteen liittyvään tiedottamiseen sovelletaan voimassa olevien lakien vaatimuksia. Tiedonantovelvollisuuteen liittyvät tiedotteet saatetaan rahasto-osuudenomistajien tietoon säännöllisesti tai olennaisten muutosten ilmaantua. Tiedotteet saatetaan rahasto-osuudenomistajien tietoon sähköpostitse tai muuta sähköistä viestintää käyttäen, kirjeitse tai julkaisemalla ilmoitusta koskeva tiedote Rahastoyhtiön verkkosivuilla titanium.fi.

## ERIMIELISYYKSIEN RATKAISU, OIKEUSPAIKKA

Kaikissa Rahastoon liittyvissä asioissa rahasto-osuudenomistajan tulee ensisijaisesti olla yhteydessä Rahastoyhtiöön. Rahasto-osuudenomistajan tulee myös viipymättä ilmoittaa Rahastoyhtiön tarjoamaan palveluun liittyvästä virheestä ja siihen mahdollisesti liittyvästä vaatimuksesta.

Mikäli asia ei ratkea neuvottelemalla, rahasto-osuuden-omistaja voi viedä asian Vakuutus- ja rahoitusneuvonnan yhteydessä toimivan Sijoitus-lautakunnan käsittelyyn. (Porkkalankatu 1, 00180 Helsinki, fine.fi.)

Mikäli asia käsitellään oikeudessa, oikeuspaikkana toimii Helsingin käräjäoikeus; kuluttaja-asiakas voi myös saattaa asian kotipaikkansa käräjäoikeuden käsiteltäväksi.

Rahastoyhtiön ja Rahaston toimintaan sovelletaan Suomen lakia.

Rahaston omistamiin ulkomaisiin kiinteistöihin, osakkeisiin tai osuuksiin sovelletaan kohdemaan lainsäädäntöä.