

Tarkoitus

Tässä asiakirjassa annetaan sijoittajalle avaintiedot tarjottavasta sijoitustuotteesta. Asiakirja ei ole markkinointiaineistoa. Laissa edellytetään kyseisten tietojen antamista, jotta sijoittaja ymmärtäisi tarjottavan tuotteen luonteen ja siihen liittyvät riskit, kulut sekä mahdolliset voitot ja tappiot ja jotta sijoittajan olisi helpompi vertailla sitä muihin tuotteisiin.

Tuote

Tuotteen nimi	Erikoissijoitusrahasto Titanium Reaaliomaisuus
PRIP-tuotteen kehittäjän virallinen nimi	Titanium Rahastoyhtiö Oy (jäljempänä "Rahastoyhtiö")
ISIN	FI4000456207
Internet / Puhelin	www.titanium.fi / +358 (0)9 8866 4000
PRIP-tuotteen kehittäjän toimivaltainen viranomainen	Finanssivalvonta
Avaintietoasiakirjan laatimispäivä	1.8.2025

Olette ostamassa tuotetta, joka ei ole yksinkertainen ja joka saattaa olla vaikea ymmärtää.

Mikä tämä tuote on?

Tyyppi

Tämä tuote on erikoissijoitusrahasto.

Sijoitusaika

Tuotteella ei ole erääntymispäivää. Rahastoyhtiöllä on rahaston sääntöjen perusteella oikeus lunastaa sijoittajan rahasto-osuudet ilman sijoittajan antamaa toimeksiantoa tai suostumusta sijoittajaan liittyvän painavan perusteen takia.

Tavoitteet

Rahasto on vaihtoehtorahastolaissa tarkoitettu erikoissijoitusrahasto, jonka sijoitustoiminnan tavoitteena on pitkällä aikavälillä kasvattaa rahasto-osuuden arvoa. Rahasto sijoittaa varansa pääosin kiinteistö-, infrastruktuuri-, hyödyke-, maa- ja metsäomaisuuteen sekä muihin reaaliomaisuusluokan sijoituksiin. Sijoitukset toteutetaan pääosin sijoittamalla näihin sijoituskohteisiin sijoitaviin rahastoihin. Sijoituskohteeksi valittavat rahastot ovat pääsääntöisesti avoimia rahastoja, joihin voidaan tehdä lisäsijoituksia ja jotka tarjoavat mahdollisuuden lunastaa varoja tietyin ehdoin.

Epäsuorien sijoitusten lisäksi rahaston varoja voidaan sijoittaa esimerkiksi osakkeisiin, osakesidonnaisiin instrumentteihin, joukkovelkakirjalainoihin ja rahamarkkinavälineisiin. Rahaston sijoitustoiminnassa voidaan suojaamistarkoituksessa hyödyntää vakioituja ja vakioimattomia johdannaissovimuksia.

Rahasto sijoittaa varansa maailmanlaajuisesti; rahaston sijoitustoimintaa ei ole rajattu maantieteellisesti eikä myöskään tiettyihin toimialoihin. Rahastossa on vain kasvuosuuksia. Rahastolla ei ole vertailuindeksiä.

Rahasto on luokiteltu EU:n kestävytyteen liittyvien tietojen antamisesta rahoitussektorilla (SFDR) annetun asetuksen 6 artiklan mukaiseksi.

Yksityissijoittaja, jolle tuotetta on tarkoitus markkinoida

Rahaston suositeltava sijoitusaika on vähintään 5 vuotta. Tämä rahasto ei siten ehkä sovellu sijoittajille, jotka aikovat luopua rahasto-osuustaan rahastossa alle viiden vuoden kuluessa.

Mitkä ovat riskit ja mitä tuottoa sijoittaja voi saada?

Riski-indikaattori

1	2	3	4	5	6	7
← Vähäinen riski						Suuri riski →
Riski-indikaattorissa oletetaan, että sijoittaja pitää tuotetta 5 vuotta. Todellinen riski voi vaihdella merkittävästi, jos sijoittaja lunastaa sijoituksen varhain, ja sijoittaja saattaa saada vähemmän takaisin.						

Yleinen riski-indikaattori ilmaisee tämän tuotteen riskitason verrattuna muihin tuotteisiin. Sen avulla kerrotaan, kuinka todennäköisesti tuotteella menetetään rahaa markkinatapahtumien takia tai sen vuoksi, ettei tuotteen kehittäjä pysty maksamaan sijoittajalle.

Tuotteen riskiluokaksi on asteikolla 1–7 määritetty 6, joka on toiseksi korkein riskiluokka.

Mahdolliset tulevat tappiot arvioidaan keskikorkealle tasolle, ja heikot markkinaolosuhteet vaikuttavat erittäin epätodennäköisesti Rahastoyhtiön kykyyn maksaa sijoittajalle.

Likviditeettiriskin vuoksi sijoittajan osuuksien lunastus voi pitkittyä poikkeuksellisessa markkinassa. Kun rahaston varoja ei voida muuntaa käteiseksi nopeasti, sijoittaja ei välttämättä saa varojaan normaaliin hintaan tai normaalissa ajassa. Tähän tuotteeseen ei liity turvaa tulevaa markkinoiden kehitystä vastaan, mikä tarkoittaa, että sijoittaja voi menettää osan sijoituksestaan tai koko sijoituksensa. Rahastoyhtiö voi väliaikaisesti joutua keskeyttämään rahasto-osuuksien lunastukset, mikäli sijoittajien yhdenvertaisuus tai muu painava etu sitä erityisesti vaatii.

Tuottonäkymät

Tässä taulukossa esitetään rahamäärä, jonka sijoittaja voi saada takaisin 5 vuoden aikana eri tuottonäkymien perusteella, kun oletuksena on 10 000 euron sijoitus. Esitetyt luvut sisältävät kaikki tuotteeseen itseensä liittyvät kulut, mutta niihin eivät välttämättä sisälly kaikki sijoittajan neuvonantajalleen tai jakelijalleen maksamat kulut. Luvuissa ei oteta huomioon sijoittajan henkilökohtaista verotilannetta, joka saattaa myös vaikuttaa tämän saamiin tuottoihin.

Suositeltu sijoitusaika		5 vuotta	
Esimerkki sijoituksesta		10 000 euroa	
Näkymät		Jos sijoittaja irtautuu vuoden kuluttua	Jos sijoittaja irtautuu 5 vuoden jälkeen
Vähintään	Vähimmäistuottoa ei taata. Sijoittaja voi menettää sijoituksensa kokonaan tai osittain.		
Stressinäkömä	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen	6 830 euroa	4 090 euroa
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	-31,70 %	-16,37 %
Epäsuotuisa näkömä	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen	7 710 euroa	8 680 euroa
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	-22,90 % * 1)	-2,79 % * 2)
Kohtuullinen näkömä	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen	9 970 euroa	10 350 euroa
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	-0,32 % * 3)	0,69 % * 4)
Suotuisa näkömä	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen	13 190 euroa	13 250 euroa
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	31,87 % * 5)	5,79 % * 6)

*) Aikaväli, jolloin tämäntyyppinen näkömä tapahtui. 1) 03/2019–03/2020. 2) 05/2015–05/2020. 3) 06/2023–06/2024. 4) 03/2018–03/2023. 5) 10/2020–10/2021. 6) 03/2020–03/2025.

Sijoittajan tuotteesta saama tuotto määräytyy markkinoiden kehityksen mukaan. Markkinoiden kehitys on tulevaisuudessa epävarmaa, eikä sitä voida ennustaa tarkasti.

Esitetyt epäsuotuisat, kohtuulliset ja suotuisat näkömät ovat esimerkkejä, joissa käytetään rahaston huonointa, keskimääräistä ja parasta tuottoa viimeisten 10 vuoden aikana. Esitetyt näkömät ovat esimerkkejä, jotka perustuvat aiempiin tuottoihin ja tiettyihin olettamuksiin. Stressinäkömä osoittaa, mikä sijoittajan tuotto voisi olla äärimmäisessä markkinatilanteessa.

Mitä tapahtuu, jos Titanium Rahastoyhtiö Oy on maksukyvytön?

Sääntelyn mukaan Rahastoyhtiö ei saa itse vastata rahaston varojen säilytyksestä. Jokaisella rahastolla tulee olla erityinen säilytysyhteisö, joka vastaa rahaston varojen säilytyksestä. Jos Rahastoyhtiö todetaan maksukyvyttömäksi, säilytysyhteisö ottaa vastuun rahaston hallinnoimisesta. Tuote ei kuulu minkään korvaus- tai takausjärjestelmän piiriin.

Mitä kuluja sijoittajalle aiheutuu?

Tätä tuotetta sijoittajalle myyvät tai siitä neuvoja antavat henkilöt voivat veloittaa sijoittajalta muita kuluja. Tällöin kyseinen henkilö antaa sijoittajalle tietoja kyseisistä kuluista ja siitä, kuinka ne vaikuttavat sijoitukseen.

Ajan myötä kertyvät kulut

Taulukoissa esitetään summat, jotka käytetään sijoituksesta erityyppisten kustannusten kattamiseksi. Nämä summat riippuvat sijoituksen määrästä ja tuotteen sijoitusajan kestosta. Tässä esitetyt summat ovat arvioita, jotka perustuvat sijoitussummaan ja erilaisiin mahdollisiin sijoitusaikoihin. Olettamuksena on, että

- ensimmäisenä vuotena sijoittaja saisi takaisin sijoittamansa summan (0 %:n vuosittainen tuotto). Muiden sijoitusajakojen osalta olettamuk-sena on, että sijoittaja saa tuotteella tuottoa kohtuullisen näkömän mukaisesti.
- sijoitus on 10 000 euroa.

	Jos sijoittaja irtautuu vuoden kuluttua	Jos sijoittaja irtautuu suositellun sijoitusajan päätteeksi
Kokonaiskulut	380 euroa	1 324 euroa

Vaikutus vuotuisen tuottoon*	3,8 %	2,8 % kunakin vuonna
------------------------------	-------	----------------------

* Tämä osoittaa, miten kulut vähentävät tuottoa sijoitusaikana kunakin vuonna. Sen avulla osoitetaan esimerkiksi, että jos sijoittaja irtautuu suositeltuna sijoitusaikana, sijoittajan vuotuisiksi keskimääräiseksi tuotoksi ennustetaan 3,49 prosenttia ennen kuluja ja 0,69 prosenttia kulujen jälkeen. Voimme jakaa osan kuluista sen henkilön kanssa, joka myy tuotteen sijoittajalle, jotta voimme kattaa kyseisen henkilön sijoittajalle tarjoamat palvelut. He ilmoittavat summan sijoittajalle.

Kulujen rakenne

Kertaluonteiset kulut osallistumisen tai irtautumisen yhteydessä		Jos sijoittaja irtautuu, kun 1 vuosi on kulunut
Osallistumiskulut	Merkintäpalkkio enintään 3,0 prosenttia	300 euroa
Irtautumiskulut	Lunastuspalkkio enintään 5,0 prosenttia	500 euroa
Jatkuvaluonteiset kulut vuosittain		
Hallinnolliset maksut ja muut hallinto- tai toimintakulut	2,8 prosenttia sijoituksen arvosta vuosittain. Tämä on arvio, koska rahastolla ei ole kokonaisen vuoden toimintahistoriaa.	280 euroa
Transaktiokulut	0,0 prosenttia sijoituksen arvosta vuosittain. Tämä on arvio kustannuksista, joita aiheutuu tuotteen kohteena olevien sijoitusten ostosta ja myynnistä. Todellinen määrä vaihtelee sen mukaan, kuinka paljon ostamme ja myymme.	0 euroa
Erityisissä olosuhteissa aiheutuneet satunnaiset kulut		
Tulosperusteiset palkkiot	Tähän tuotteeseen ei liity tulosperusteista palkkiota.	0 euroa

Miten pitkäksi aikaa sijoitus olisi tehtävä, ja saako sijoittaja rahansa pois ennen sijoituksen erääntymisaikaa?

Suosittelun sijoitusaika: Vähintään 5 vuotta

Suosittelun vähimmäissijoitusaika perustuu rahaston historialliseen volatiliiteettiin ja arvioon rahaston sijoituskohteiden riskitasosta. Lunastuspäivät ovat neljä kertaa vuodessa: maaliskuun, kesäkuun, syyskuun ja joulukuun viimeinen pankkipäivä. Lunastuspyyntö on toimitettava Rahastoyhtiölle viimeistään lunastusta edeltävän Lunastuspäivän kuukauden 10. päivänä tai, mikäli kyseinen päivä ei ole pankkipäivä, sitä edeltävänä pankkipäivänä. Merkintäpäivä on kunkin kuukauden viimeinen pankkipäivä. Rahasto-osuuksia merkitään antamalla Rahaston merkintälomakkeella kirjallinen toimeksianto Rahastoyhtiölle viimeistään merkintäkuukauden 10. päivänä ja suorittamalla merkintäsumma Rahaston pankkitilille.

Kuinka sijoittaja voi valittaa?

Valitukset liittyen tuotteeseen tai PRIIP-tuotteen kehittäjän, tuotetta myyvän tai siitä neuvoja antavan henkilön toimintaan voi tehdä internet-osoitteessa www.titanium.fi, kirjallisena Titanium Rahastoyhtiö Oy, Aleksanterinkatu 48 B, 00100 Helsinki tai sähköpostitse info@titanium.fi tai puhelimitse +358 (0) 9 8866 4000.

Titaniumin päätöksen voi saattaa Vakuutus- ja rahoitusneuvonnan (FINE, www.fine.fi) tutkittavaksi. Titaniumin päätöksestä voi valittaa myös Helsingin tai asianosaisen kotipaikkakunnan käräjäoikeuteen.

Muut olennaiset tiedot

Rahaston säilytysyhteisönä toimii OP Säilytys Oy. Rahaston säännöt, rahastoesite sekä kuukausikatsaus ovat saatavilla suomeksi ja veloituksetta Rahastoyhtiöltä. Rahaston tuottohistoria on saatavilla internet-osoitteessa <https://www.titanium.fi/tuotteet-ja-palvelut/rahastot>. Rahaston vuosikertomus on saatavilla veloituksetta suomeksi pyydettyäessä Rahastoyhtiöltä.