

## 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 sijoittaviin 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, keskimääristä 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

|                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                 |                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| <b>Kertaluonteiset kulut osallistumisen tai irtautumisen yhteydessä</b> |                                                                                                                                                                                                                                 | Jos sijoittaja irtautuu, kun 1 vuosi on kulunut |
| Osallistumiskulut                                                       | Merkintäpalkkio enintään 3,0 prosenttia                                                                                                                                                                                         | 300 euroa                                       |
| Irtautumiskulut                                                         | Lunastuspalkkio enintään 5,0 prosenttia                                                                                                                                                                                         | 500 euroa                                       |
| <b>Jatkuvaluonteiset kulut vuosittain</b>                               |                                                                                                                                                                                                                                 |                                                 |
| 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                                         |
| <b>Erityisissä olosuhteissa aiheutuneet satunnaiset kulut</b>           |                                                                                                                                                                                                                                 |                                                 |
| Tulosperusteiset palkkiot                                               | Tähän tuotteeseen ei liity tulosperusteista palkkiota.                                                                                                                                                                          | 0 euroa                                         |

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

Suositeltu sijoitusaika: Vähintään 5 vuotta

Suositeltu vähimmäissijoitusaika perustuu rahaston historialliseen volatiliiteettiin ja arvioon rahaston sijoituskohteiden riskitasosta. Lunastuspäivät ovat kaksi kertaa vuodessa: kesäkuun 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](http://www.titanium.fi), kirjallisena Titanium Rahastoyhtiö Oy, Aleksanterinkatu 48 B, 00100 Helsinki tai sähköpostitse [info@titanium.fi](mailto:info@titanium.fi) tai puhelimitse +358 (0) 9 8866 4000.

Titaniumin päätöksen voi saattaa Vakuutus- ja rahoitusneuvonnan (FINE, [www.fine.fi](http://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.