

## 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 Hoivakiinteistö      |
| PRIIIP-tuotteen kehittäjän virallinen nimi             | Titanium Rahastoyhtiö Oy (jäljempänä "Rahastoyhtiö") |
| ISIN                                                   | FI4000063979                                         |
| Internet / Puhelin                                     | www.titanium.fi / +358 (0)9 8866 4000                |
| PRIIIP-tuotteen kehittäjän toimivaltainen viranomainen | Finanssivalvonta                                     |
| Avaintietoasiakirjan laatimispäivä                     | 1.3.2026                                             |

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, joka sijoittaa varansa ensisijaisesti kotimaisiin hoiva- ja hyvinvointikiinteistöihin, sekä operatiivisiin että hallinnollisiin kohteisiin. Kiinteistöt voivat olla uusia, uudehkoja, vastikään modernisoituja, rakennettavia tai saneerauksen kohteena.

Rahasto voi sijoittaa säännöissä määritetyllä tavalla myös joukkovelkakirjoihin ja muihin korkoa tuottaviin kohteisiin. Rahasto voi käyttää johdannaisia sekä riskien hallinnassa mm. vieraan pääoman suojaamiseksi että osana tavoitteen mukaista sijoitustoimintaa.

Rahaston tavoitteena on aktiivisella salkunhoidolla 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 arvomuutoksia.

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 sijoittajien sijoittamaan pääomaan verrattuna. Tämä lisää mahdollisuutta korkeampaan tuottoon, mutta nostaa myös samalla rahaston riskitasoa. Tämän lisäksi rahasto voi erityisistä syistä ottaa väliaikaisesti luottoa määrän, joka vastaa enintään 30 % rahaston varojen nettoarvosta.

Rahasto on asetuksen 2019/2088 ("SFDR-asetus") 8 artiklan mukainen rahoitustuote, joka edistää muiden ominaisuuksien ohella ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia.

### Yksityissijoittaja, jolle tuotetta on tarkoitus markkinoida

Rahaston suositeltava sijoitusaika on vähintään 5 vuotta. Tämä rahasto ei siten ehkä sovellu sijoittajille, jotka aikovat luopua rahasto-osuuksistaan 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 4, joka on keskiverto riskiluokka.

Mahdolliset tulevat tappiot arvioidaan keskimatalalle tasolle, mutta heikot markkinaolosuhteet voivat vaikuttaa Rahastoyhtiön kykyyn toteuttaa lunastuksia.

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.

| Suositteltu 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                                        | 9 420 euroa                             | 9 480 euroa                              |
|                          | Keskimääräinen tuotto vuosittain                                                        | -5,76 %                                 | -1,06 %                                  |
| Epäsuotuisa näkömä       | Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen                                        | 9 700 euroa                             | 9 900 euroa                              |
|                          | Keskimääräinen tuotto vuosittain                                                        | -2,98 % * 1)                            | -0,20 % * 2)                             |
| Kohtuullinen näkömä      | Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen                                        | 10 340 euroa                            | 14 020 euroa                             |
|                          | Keskimääräinen tuotto vuosittain                                                        | 3,42 % * 3)                             | 7,00 % * 4)                              |
| Suotuisa näkömä          | Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen                                        | 10 550 euroa                            | 14 620 euroa                             |
|                          | Keskimääräinen tuotto vuosittain                                                        | 5,53 % * 5)                             | 7,89 % * 6)                              |

\* Aikaväli, jolloin tämäntyyppinen näkömä tapahtui. 1) 11/2023–11/2024. 2) 12/2024–12/2025. 3) 04/2021–04/2022. 4) 07/2018–07/2023. 5) 03/2017–03/2018. 6) 12/2015–12/2020.

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 oletamuksiin. 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 ja siitä, kuinka hyvin rahasto tuottaa. 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 sijoitusaikojen osalta oletuksena 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                | 696 euroa                               | 2 062 euroa                                                 |
| Vaikutus vuotuisen tuottoon* | 7,0 %                                   | 4,5 % kunakin vuonna                                        |

\* Tämä osoittaa, miten kulut vähentävät tuottoa sijoitusaikana kunakin vuonna. Sen avulla osoitetaan esimerkiksi, että jos sijoittaja irtautuu suositeltuna sijoitusaikana, sijoittajan vuotuiseksi keskimääräiseksi tuotoksi ennustetaan 11,51 prosenttia ennen kuluja ja 7,00 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 2,0 prosenttia                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 200 euroa                                       |
| Irtautumiskulut                                                  | Lunastuspalkkio enintään 2,0 prosenttia                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 200 euroa                                       |
| Jatkuvaluonteiset kulut vuosittain                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                 |
| Hallinnolliset maksut ja muut hallinto- tai toimintakulut        | 3,0 prosenttia sijoituksen arvosta vuosittain. Tämä on arvio, joka perustuu viime vuoden todellisiin kuluihin.                                                                                                                                                                                                                   | 296 euroa                                       |
| Transaktiokulut                                                  | 0,1 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.                                                                                                  | 10 euroa                                        |
| Erityisissä olosuhteissa aiheutuneet satunnaiset kulut           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                 |
| Tulosperusteiset palkkiot                                        | Arviolta 0,9 prosenttia sijoituksen arvosta. Todellinen summa vaihtelee sen mukaan, kuinka hyvin sijoitus tuottaa. Edellä esitetty kokonaissu-luarvio sisältää viiden (5) viime vuoden keskiarvon. Rahaston tuotoista veloitetaan tuottosidonnainen palkkio, joka on enintään 20 % yli 7 % vuotuisen referenssituoton osuudesta. | 90 euroa                                        |

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

Suositteltu sijoitusaika: Vähintään 5 vuotta

Suositteltu vähimmäissijoitusaika perustuu rahaston historialliseen volatilitettiin ja arvioon rahaston sijoituskohteiden riskitasosta. Rahasto-osuuksia voi lunastaa kaksi (2) kertaa vuodessa: kesäkuun ja joulukuun viimeisenä pankkipäivänä. Lunastustoimeksianto tulee toimittaa Rahastoyhtiölle viimeistään haluttua lunastuspäivää edeltävänä lunastuspäivänä. Merkinnät ovat mahdollisia kerran kuukaudessa kuukauden viimeisenä pankkipäivänä.

## 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, kuukausikatsaus sekä rahaston tuottohistoria (viimeisten kymmenen vuoden ajalta) ovat saatavilla suomeksi ja veloituksetta internet-osoitteessa <https://www.titanium.fi/tuotteet-ja-palvelut/rahas-tot/titanium-hoivakiinteisto>. Rahaston vuosikertomus on saatavilla veloituksetta suomeksi pyydettäessä Rahastoyhtiöltä.