

titanium

Erikoissijoitusrahasto Titanium Baltia Kiinteistö

Rahaston säännöt 9.3.2026

Rahaston säännöt on toimitettu Finanssivalvonnalle tiedoksi ja ne ovat voimassa 16.4.2026 alkaen. Nämä säännöt korvaavat aikaisemmin voimassa olleet säännöt.

1 § Rahaston nimi ja toimintaan vaikuttava sääntely

Rahaston nimi on Erikoissijoitusrahasto Titanium Baltia Kiinteistö ("Rahasto"), ruotsiksi Specialplaceringsfonden Titanium Baltikum Fastighet ja englanniksi Special Mutual Fund Titanium Baltic Real Estate (AIF).

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

2 § Rahastoyhtiö

Rahastoa hallinnoi Titanium Rahastoyhtiö Oy ("Rahastoyhtiö"). Rahastoyhtiö edustaa Rahastoa omissa nimissään ja toimii sen puolesta Rahastoa koskevissa asioissa sekä käyttää Rahastossa olevaan omaisuuteen liittyviä oikeuksia Rahaston puolesta sääntelyn mukaisesti.

3 § Toimintojen ulkoistaminen

Rahastoyhtiö voi ulkoistaa toimintojansa vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain mukaisesti siten, että se vastaa ja valvoo ulkoistettujen tehtävien hoitamista. Rahastoesitteessä on ilmoitettu, miltä osin Rahastoyhtiö kulloinkin ulkoistaa toimintojaan.

4 § Säilytysyhteisö

Rahaston säilytysyhteisönä toimii OP Säilytys Oy ("Säilytysyhteisö"). Säilytysyhteisö voi käyttää tehtäviensä hoitamisessa apunaan säilytyspalvelutehtäviin erikoistuneita Finanssivalvonnan tai vastaavan ulkomaisen viranomaisen valvonnassa olevia yhteisöjä. Säilytysyhteisö vastaa Rahaston varojen säilytystoiminnasta sijoitusrahastolain ja vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain mukaisesti.

5 § Rahaston NAV

Rahaston NAV-arvolla tarkoitetaan Rahaston varojen nettoarvoa. Rahaston nettoarvo saadaan vähentämällä Rahaston kokonaisvaroista Rahaston velat.

6 § Rahaston GAV

Rahaston GAV-arvolla tarkoitetaan Rahaston kokonaisvaroja sisältäen Rahaston käyttämän vieraan pääoman. Kokonaisvarat vastaavat varoja, jotka on hankittu rahasto-osuudenomistajien Rahastoon sijoittamalla pääomalla, Rahaston realisoitunutta ja realisoitumatonta arvomuutosta ja siirtosaamia sekä luottorahoituksella hankittua omaisuutta.

7 § Rahaston pääasialliset sijoituskohteet ja tavoite

Rahasto sijoittaa varansa ensisijaisesti asuin-, liike-, hoiva- ja yhteiskuntakiinteistöihin sekä tontteihin ja infrastruktuuriin (esimerkiksi satamat, tiehankkeet, energialaitokset ja -hankkeet). Tällaisia kohteita voivat olla muun muassa asunnot, toimistot, logistiikkakiinteistöt, kaupalliset tilat, hotellit, teollisuuskiinteistöt, tuotantokiinteistöt, varastokiinteistöt, hoivakiinteistöt 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 edistää muiden ominaisuuksien ohella ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä ominaisuuksia osana sijoitustoimintaa integroimalla ympäristöön, yhteiskuntaan ja hyvään hallintotapaan liittyvät tekijät sijoitusanalyysiin. Rahasto ottaa sijoituksia koskevassa päätöksentekoprosessissa huomioon kestävyysriskit ja -tekijät. Rahaston vastuullisen sijoittamisen periaatteita esitetään tarkemmin rahastoesitteessä.

Rahaston tavoitteena on saavuttaa Rahastolle mahdollisimman korkea tuotto kohdassa 8 kuvatulla sijoitustoiminnalla.

Rahaston ESG-tunnuslukuista raportoidaan kulloinkin voimassa olevan sääntelyn mukaisesti.

Rahaston vertailuarvoksi ei ole nimetty indeksiä.

8 § Rahaston varojen sijoittaminen

Rahaston varat sijoitetaan ensisijaisesti:

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

titanium

- 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 takaisinmaksettavia tai nostettavissa ja erääntyä maksettavaksi viimeistään 12 kuukauden kuluessa. Talletukset voivat olla euromääräisiä tai muussa valuutassa.
- 6) Baltian maihin rekisteröityjen, yhteistä kiinteistösijoitustoimintaa harjoittavien yhtiöiden osuuksiin tai osakkeisiin.
- 7) Pääasiassa kiinteistötoimintaa harjoittavien yhtiöiden arvopapereihin, joilla käydään kauppaa arvopaperimarkkinalain mukaisessa julkisessa kaupankäynnissä tai sitä vastaavassa kaupankäynnissä toisessa Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa, tai joilla käydään kauppaa muulla säännellyllä, säännöllisesti toimivalla, tunnistetulla ja yleisölle avoimella markkinapaikalla.
- 8) Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa toimiluvan saaneiden ja kotivaltionsa lainsäädännön perusteella sijoitusrahastodirektiivin edellytykset täyttävien sijoitusrahastojen ja erikoissijoitusrahastojen rahasto-osuuksiin sekä yhteissijoitusyritysten 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, volatilitteetti tai volatilitteetti-indeksi tai edellä mainituista kohde-etuuksista muodostettu indeksi tai kori. Rahasto saa ostaa, myydä ja asettaa johdannaissopimusta 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 sijoituspalveluyritys, jonka kotipaikka on Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa. Rahasto käyttää johdannaissopimusten avulla Rahaston varojen hoitoa korvaamalla arvopaperimarkkinoille tehtyjä suorita sijoituksia, b) suojatakseen Rahaston sijoituksia erityyppisiltä riskeiltä ja c) muodostaakseen positiota, jotka antavat positiivisen tuoton laskevalla markkinoilla (negatiivinen delta).
- 10) Muihin sopimuksiin perustuviin saataviin.

Sijoitusrajoitukset:

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 40 prosenttia Rahaston varojen nettoarvosta (NAV).

Kaikkien Rahaston omistamien joukkovelkakirjalainojen ja muiden korkoa tuottavien sijoituskohteiden duraatio on maksimissaan keskimäärin kymmenen (10) vuotta.

Enintään 50 prosenttia Rahaston varojen nettoarvosta (NAV) saadaan sijoittaa talletuksiin samassa luottolaitoksessa.

Lukuun ottamatta kiinteistöä tai kiinteistöarvopaperia, enimmäissijoitus saman liikkeeseenlaskijan arvopapereihin tai muuhun yksittäiseen sijoituskohteeseen on 20 prosenttia Rahaston varojen nettoarvosta (NAV).

Edellä mainitusta riippumatta Rahaston varojen nettoarvosta (NAV) voidaan sijoittaa enintään 35 prosenttia saman liikkeeseenlaskijan tai takaajan arvopapereihin ja rahamarkkinaväliseisiin, 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 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 rahoittamiseksi. Erityisenä syynä voidaan pitää myös rahasto-osuuksien lunastamista, mikäli Rahastolla ei muuten ole riittäviä käteisvaroja lunastusten toteuttamiseen.

Rahasto voi pantata varojaan veloitteidensa vakuudeksi. Panttaus voi tarvittaessa käsittää Rahaston kaikki varat.

titanium

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 muihin Rahastoyhtiön hallinnoimien rahastojen rahasto-osuuksiin. Rahastolta ei peritä näiden sijoitusten osalta merkintä- tai lunastuspalkkiota, ja hallinnointipalkkio palautetaan Rahastolle täysimääräisenä.

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.

9 § Rahasto-osuusrekisteri ja rahasto-osuus

Rahastoyhtiö rekisteröi rahasto-osuuksien omistukset Rahastoyhtiön ylläpitämään rahasto-osuusrekisteriin. Rahasto-osuus oikeuttaa rahasto-osuuksien määrän suhteessa jakautuvaan osuuteen Rahaston varoista. Rahasto-osuudet voidaan jakaa murto-osiin siten, että kukin rahasto-osuus jaetaan kymmeneen tuhanteen (10.000) yhtä suureen osaan. Kaikki Rahaston rahasto-osuudet ovat tuotto-osuuksia.

Rahastoyhtiön hallitus voi päättää, että Rahastossa on hallinnointipalkkioiltaan toisistaan poikkeavia rahasto-osuussarjoja.

10 § 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 viimeistään kaksi (2) pankkipäivää ennen aiottua merkintää ja maksamalla merkintäsumma 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 merkintä voidaan maksaa myös Rahastoyhtiön hyväksymällä apporttiomaisuudella. 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 16 §:ssä mainittuja periaatteita. Apporttiomaisuudella suoritettu merkintä katsotaan maksetuksi, kun apporttiomaisuus on siirretty Rahaston omistukseen.

Merkittävien rahasto-osuuksien lukumäärä lasketaan jakamalla merkintäpalkkiolla vähennetty merkintäsumma Merkintäpäivän rahasto-osuuden arvolla. Mikäli merkintäpalkkiolla vähennetty merkintäsumma 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.

Rahastoyhtiö voi päättää, millä summalla rahasto-osuuksia on vähintään kerralla merkittävä.

11 § Rahasto-osuuksien lunastus ja vaihto sekä Rahastoyhtiön oikeus lunastaa rahasto-osuudenomistajan rahasto-osuudet

Rahasto-osuuksia voi lunastaa kaksi (2) kertaa vuodessa ("Lunastuspäivä"). Lunastuspäivät ovat kalenterivuoden kesäkuun ja joulukuun viimeinen pankkipäivä.

Rahasto-osuuksia lunastetaan antamalla kirjallinen toimeksianto Rahaston lunastuslomakkeella Rahastoyhtiölle tai muuhun Rahastoyhtiön osoittamaan paikkaan. Lunastustoimeksianto tulee toimittaa Rahastoyhtiölle viimeistään haluttua Lunastuspäivää edeltävänä Lunastuspäivänä.

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. 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.

Vahvistuksena lunastuksesta rahasto-osuudenomistaja saa tapahtumavahvistuksen.

Lunastustoimeksianto voidaan toteuttaa edellyttäen, että Rahastoyhtiölle on toimitettu asianmukaiset ja riittävät tiedot

titanium

lunastajasta ja tämän henkilöllisyydestä. Lunastustoimeksianto katsotaan otetuksi vastaan viimeistään sinä päivänä, kun Rahastoyhtiölle on annettu asianmukaiset ja riittävät tiedot lunastuksesta sekä lunastuksen tekijästä ja tämän henkilöllisyydestä. Rahastoyhtiöllä on oikeus hylätä lunastustoimeksianto tai lykätä sen toteuttamista, jos sille ei ole toimitettu näitä tietoja määräaikaan mennessä.

Rahastoyhtiön hallitus voi antaa tarkemmat ohjeet siitä, kuinka rahasto-osuuksien merkintä ja lunastus tapahtuvat muualla kuin Suomessa.

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.

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

12 § Merkintöjen ja lunastusten keskeyttäminen

Rahastoyhtiö voi väliaikaisesti keskeyttää rahasto-osuuksien merkinnät ja lunastukset poikkeuksellisissa tilanteissa sekä olosuhteiden ja rahasto-osuudenomistajien edun sitä vaatiessa 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 Rahastoyhtiö voisi joutua realisoimaan Rahaston sijoituskohteita markkina-arvoa merkittävästi alhaisemmalla hinnalla taikka mikäli markkinoilla ei ole saatavilla Rahaston sijoituskriteerien mukaisia sijoituskohteita. Myös yksittäisen merkinnän suuruutta voidaan väliaikaisesti rajoittaa rahasto-osuudenomistajien edun sitä vaatiessa.

Tilanteessa, jossa säännöissä mainitut keinot lunastusten toteuttamiseksi osoittautuvat riittämättömiksi Rahastoyhtiö voi päättää, että samaan lunastuspäivään ehtineet lunastukset maksetaan tarvittaessa erissä lunastussummien mukaisessa suhteessa. Tällöin lunastukset voidaan toteuttaa osittain myöhempien Arvonlaskentapäivien arvoon.

13 § Maksuvalmiuden hoidon keinot

Rahastolle on valittu käyttöön seuraavat vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain mukaiset maksuvalmiuden hoidon keinot.

Lunastusrajoitus

Rahastoyhtiö voi ottaa väliaikaisesti käyttöön lunastusrajoituksen poikkeuksellisissa olosuhteissa, kun Rahastoon kohdistuvat bruttolunastukset ylittävät 5 % Rahaston arvosta (NAV) lunastuspäivänä ja lunastusten täysimääräinen toteuttaminen ei ole Rahaston osuudenomistajien edun mukaista. Lunastustoimeksiannot toteutetaan kaikille lunastaville osuudenomistajille samassa suhteessa (pro rata). Kun aktivointikynnys ylittyy, rahastoyhtiö voi päättää lunastusrajoituksen käyttöönotosta tai toteuttaa lunastuksia osittain myös yli viiden prosentin määrän rahaston maksuvalmius huomioon ottaen. Lunastusrajoituksen seurauksena toteuttamatta jääneet lunastustoimeksiannot raukeavat. Lunastusrajoitus poistetaan viipymättä, kun Rahaston maksuvalmius ja markkinaolosuhteet mahdollistavat lunastusten toteuttamisen ilman rajoituksia osuudenomistajien tasapuolinen kohtelu turvaten.

Ilmoitusajan pidentäminen

Rahastoyhtiö voi ottaa väliaikaisesti käyttöön lunastusten ilmoitusajan pidentämisen normaaleissa tai poikkeuksellisissa markkinaolosuhteissa, kun Rahastoon kohdistuvat lunastuspaineet tai markkinaolosuhteet edellyttävät lisäaikaa Rahaston sijoituskohteiden realisoimiseksi osuudenomistajien edun turvaamiseksi. Ilmoitusajan pidentäminen koskee ainoastaan tulevia lunastustoimeksiantoja, eikä se vaikuta jo jätettyihin lunastustoimeksiantoihin. Pidentetty ilmoitusaika ei muuta Rahaston lunastusfrekvenssiä, ja pidentämisen enimmäiskesto on 18 kuukautta. Ilmoitusajan pidentäminen poistetaan viipymättä, kun Rahaston maksuvalmius ja markkinaolosuhteet mahdollistavat lunastusten toteuttamisen ilman pidentettyä ilmoitusaikaa osuudenomistajien tasapuolinen kohtelu huomioon ottaen.

Diluutiosuojamaksu

Rahastoyhtiö voi ottaa käyttöön diluutiosuojamaksun. Diluutiosuojamaksu on merkintä- ja lunastustoimeksiannosta veloittava lisämaksu. Sen tarkoituksena on suojata Rahaston nykyisiä osuudenomistajia suurista merkintä- tai lunastustoimeksiannoista aiheutuvilta kaupankäyntikustannuksilta. Diluutiosuojamaksu maksetaan Rahastolle.

Jos merkintöjen määrä ylittää lunastusten määrän, diluutiosuojamaksu vähennetään merkintäsummasta, jolloin sijoittaja saa vähemmän rahasto-osuuksia, kuin ilman diluutiosuojamaksua. Jos lunastusten määrä ylittää merkintöjen määrän, diluutiosuojamaksu vähennetään lunastussummasta, jolloin sijoittajalle maksettava määrä on pienempi kuin ilman maksua.

Diluutiosuojamaksu voi olla enintään 20,00 % toimeksiannon arvosta.

14 § Rahaston varoista maksettavat korvaukset

Rahastoyhtiö saa korvauksena toiminnastaan hallinnointipalkkion, joka on enintään 2,75 prosenttia vuodessa

titanium

laskettuna Rahaston varojen nettoarvosta (Rahaston varojen nettoarvo (NAV) x 1/365 x hallinnointipalkkioprosentti). Palkkio vähennetään Rahaston arvosta ja maksetaan Rahastoyhtiölle kuukausittain jälkikäteen. Rahaston varoista maksettavia kuluja ovat muun muassa vuokraustoiminnasta aiheutuvat kulut, kohteiden päivitysarviolausunnot sekä kohteiden hallinto-, ylläpito-, käyttö-, manageeraus- ja korjauskustannukset, jotka voivat olla esimerkiksi yhtiövastikkeita, rahoitusvastikkeita ja kiinteistöjen peruskorjaus- tai muutuskustannuksia, kalustus- tai rahoituskustannuksia tai suoria edellä mainituista johtuvia kustannuksia. Näiden lisäksi Rahaston varoista maksettavia kuluja ovat Rahaston kirjanpito- ja tilintarkastuskustannukset, säilytyspalkkiot säilytysyhteisölle, kiinteistönarvioitsijan laatimat arviokirjat ja kohdekatselmukset, apporttiomaisuuden 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. Tarkemmat tiedot sovellettavista palkkioista on kulloinkin voimassa olevassa rahastoesitteessä.

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-analyysyjä ja Rahastoyhtiön suorittamia hankinta- ja kohdekatselmuksia. Transaktiopalkkion määrä on enintään kaksi (2) prosenttia kiinteistön tai kiinteistöarvopaperin kokonaisarvosta tai rakennettavien/laajennettavien kohteiden kokonaiskustannuksista.

Rahaston Titanium-konsernin ulkopuolisista sijoituskohteina olevista rahastoista ja yhteissijoitusyhtymistä peritään hallinnointi- ja säilytyspalkkioita näiden rahastojen ja yhteissijoitusyhtymien sääntöjen mukaisesti tai vähemmän, jolloin edellä mainitussa tilanteessa mahdollinen palkkionpalautus tulee Rahaston eduksi.

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

15§ Rahasto-osuuden merkintä-, lunastus- ja rekisteröintipalkkiot

Rahastoyhtiö voi veloittaa rahasto-osuuksien merkinnästä palkkiona enintään kaksi (2) prosenttia sijoitettavasta summasta.

Rahastoyhtiö voi veloittaa lunastuksen yhteydessä lunastetun rahasto-osuuden arvosta sijoitusajan pituuden mukaan määräytyvän lunastuspalkkion:

Sijoitusaika alle yksi vuosi: 3 prosenttia

Sijoitusaika 1–3 vuotta: 2 prosenttia

Sijoitusaika yli kolme vuotta: 1 prosentti

Jos rahasto-osuuden omistusoikeudessa tapahtuu muutos, sen rekisteröinnistä voidaan periä rekisteröintipalkkio. Rahastoyhtiön hallitus päättää merkintä-, lunastus- ja rekisteröintipalkkion suuruuden. Tarkemmat tiedot palkkioista ovat kulloinkin voimassa olevassa rahastoesitteessä.

Tässä ja sääntöjen 14 §:ssä ilmoitetut palkkiot on ilmoitettu niiden enimmäismäärinä. Joissain tapauksissa, kuten sijoituksen koosta johtuen, rahasto-osuudenomistaja saattaa maksaa palkkioita vähemmän. Tarkempia tietoja saa Rahastoyhtiöstä.

16 § Kiinteistöjen hankintakulujen jaksotus

Rahasto käyttää rahasto-osuudenomistajien pitkäjänteisen sijoitustoiminnan ja rahasto-osuudenomistajien yhdenvertaisuuden edistämiseksi kiinteistöjen hankintakulujen jaksotusmenetelmää.

Tarkemmat tiedot kiinteistöjen hankintakulujen jaksotuksen käytöstä ja vaikutuksesta rahasto-osuuden arvoon on kuvattu sääntöjen 17 §:ssä sekä kulloinkin voimassa olevassa rahastoesitteessä.

17 § Rahaston ja rahasto-osuuden arvon laskeminen

Rahastoyhtiö laskee rahasto-osuuden arvon kerran kuukaudessa ("Arvonlaskentapäivä"). Arvonlaskentapäivä on kunkin kuukauden viimeinen pankkipäivä. Rahastoyhtiö laskee ja julkistaa rahasto-osuuden 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.

Rahaston omistamat kiinteistöt ja muut kuin julkisen kaupankäynnin kohteena olevat kiinteistöarvopaperit arvostetaan käypään arvoon. Rahastoyhtiö teettää kiinteistöistä ja kiinteistöarvopapereista riippumattoman, ulkopuolisen ja auktorisoidun tai muuten paikallisesti hyväksytyyn kiinteistöarvioitsijan laatiman arvion

titanium

kiinteistökohteiden hankintojen ja myyntien sekä Rahaston arvonalaskennan yhteydessä. Tarkempi kuvaus kiinteistöjen arvostamisesta on esitetty kulloinkin voimassa olevassa rahastoesitteessä.

Rahaston kiinteistöjen hankinnasta aiheutuvat kulut, kuten varainsiirtovero ja transaktiopalkkio, jaksotetaan arvonalaskennassa ja poistetaan Rahaston arvosta tasaisesti viiden vuoden kuluessa tai aiemmin, jos kiinteistöä luovutaan ennen kuin sen hankinnasta on kulunut viisi vuotta. 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. Poistamattomien jaksotusten määrä ilmoitetaan Rahaston tilinpäätöksessä.

Rakenteilla olevien kohteiden hinta-arviot tehdään oletuksella, että kohde on valmis. Tätä arviota käytetään rakennusaikana siten, että rakennushankkeen varat ja velat huomioidaan kirjanpidossa sekä arvonalaskennassa, ja rakennushankkeen arvioitu voitto tai tappio tuloutetaan valmiusasteen mukaisesti. Kiinteistökohteiden laajennukset, modernisoinnit ja kehittäminen arvostetaan vastaavalla tavalla.

Rahaston omistamat arvopaperit arvostetaan Arvonlaskentapäivän päätöskurssiin. Jos Arvonlaskentapäivältä 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 yhteissijoitusyhtymien osuudet arvostetaan viimeisimpään julkistettuun rahasto-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.

Rahasto-osuuden arvo on Rahaston arvo jaettuna liikkeelle laskettujen rahasto-osuuksien lukumäärällä.

18 § 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 arvomuutoksia. Rahasto-osuuksille maksettu tuotto-osuus vähentää Rahaston pääomaa.

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

19 § Rahaston ja Rahastoyhtiön tilikausi

Rahaston ja Rahastoyhtiön tilikausi on kalenterivuosi.

20 § Rahasto-osuudenomistajien kokous

Rahasto-osuudenomistajien kokous kutsutaan koolle, jos Rahastoyhtiön hallitus katsoo siihen olevan aihetta, taikka jos tilintarkastaja, hallituksen riippumaton jäsen tai rahasto-osuudenomistajat, joilla on yhteensä vähintään viisi (5) prosenttia kaikista liikkeessä olevista rahasto-osuuksista, kirjallisesti sitä vaativat ilmoittamansa asian käsittelyä varten.

Rahasto-osuudenomistajien kokouksen kutsuu koolle Rahastoyhtiön hallitus. Kokouskutsu saatetaan rahasto-osuudenomistajien tietoon sähköpostitse, muuta sähköistä viestintää käyttäen, kirjeitse tai julkaisemalla kutsu Rahastoyhtiön verkkosivuilla tai valtakunnallisessa sanomalehdessä aikaisintaan neljä (4) viikkoa ja viimeistään kaksi (2) viikkoa ennen kokousta.

Saadakseen osallistua kokoukseen rahasto-osuudenomistajan on ilmoittauduttava Rahastoyhtiölle kutsussa mainitulla tavalla viimeistään kokouskutsussa mainittuna ilmoittautumispäivänä. Jokainen kokonainen rahasto-osuus tuottaa rahasto-osuudenomistajien kokouksessa yhden äänen. Rahasto-osuudenomistajalla ei ole oikeutta käyttää rahasto-osuudenomistajalle kokouksessa kuuluvia oikeuksia ennen rahasto-osuuden rekisteröimistä tai saannon ilmoittamista ja siihen liittyvän selvityksen esittämistä Rahastoyhtiölle. Osallistumisoikeus ja äänimäärä määräytyvät 10 päivää ennen kokousta vallitsevan tilanteen mukaan.

Rahasto-osuudenomistajien kokouksen päätökseksi tulee se mielipide, jota on kannattanut enemmän kuin puolet annetuista äänistä tai äänen mennessä tasan, puheenjohtajan ääni ratkaisee. Vaaleissa katsotaan valituksi se, joka saa eniten ääniä. Äänen mennessä tasan, ratkaistaan vaali arvalla.

21 § Esitteet ja vuosikertomus

Rahaston rahastoesite, avaintietoesite ja vuosikertomus sekä mahdolliset muut tiedonantovelvollisuuteen kuuluvat dokumentit julkistetaan voimassa olevan sääntelyn mukaisella

aikataululla. Tässä mainitut asiakirjat ovat saatavilla Rahastoyhtiön toimipaikoista niiden aukioloaikana. Rahasto- ja avaintieto- ja nämä säännöt ovat saatavissa myös yhtiön verkkosivuilta (titanium.fi).

22 § Rahaston sääntöjen muuttaminen

Rahaston sääntöjen muuttamisesta päättää Rahastoyhtiön hallitus. Rahaston sääntöjen muutokset toimitetaan Finanssivalvonnalle tiedoksi. Sääntöjen muutokset tulevat voimaan kuukauden kuluttua siitä, kun muutokset on annettu Finanssivalvonnalle tiedoksi ja saatettu rahasto-osuudenomistajien tietoon.

Sääntöjen muutokset saatetaan rahasto-osuudenomistajien tietoon kohdan 23 § mukaisesti.

23 § Ilmoitukset rahasto-osuudenomistajille

Sääntöjen muutokset ja muut ilmoitukset (jäljempänä yhdessä "Ilmoitus") saatetaan rahasto-osuudenomistajien tietoon sähköpostitse, muuta sähköistä viestintää käyttäen, kirjeitse tai julkaisemalla Ilmoitusta koskeva tiedote Rahastoyhtiön verkkosivuilla tai valtakunnallisessa sanomalehdessä.

Ilmoituksen, joka on julkaistu valtakunnallisessa sanomalehdessä tai Rahastoyhtiön verkkosivuilla tai joka on lähetetty rahasto-osuudenomistajille sähköpostitse tai käyttäen muuta sähköistä viestintää, katsotaan tulleen rahasto-osuudenomistajien tietoon julkaisupäivänä tai ilmoituksen lähettämispäivänä. Mikäli ilmoitus saatetaan rahasto-osuudenomistajien tietoon kirjeitse, katsotaan rahasto-osuudenomistajien saaneen ilmoituksen tietoonsa viidentenä (5.) päivänä siitä päivästä lukien, jona kirjeet luovutettiin postin kuljetettavaksi. Sääntöjen muutosten tultua voimaan ne koskevat kaikkia rahasto-osuudenomistajia.

24 § Tietojen luovuttaminen

Rahastoyhtiöllä on oikeus luovuttaa rahasto-osuudenomistajia koskevia tietoja kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti.

25 § Sovellettava laki ja oikeuspaikka

Rahastoyhtiön ja Rahaston toimintaan sovelletaan Suomen lakia.

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