

## 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 Baltia Kiinteistö
PRIP-tuotteen kehittäjän virallinen nimi	Titanium Rahastoyhtiö Oy (jäljempänä "Rahastoyhtiö")
ISIN	FI4000496591
Internet / Puhelin	www.titanium.fi / +358 (0)9 8866 4000
PRIP-tuotteen kehittäjän toimivaltainen viranomainen	Finanssivalvonta
Avaintietoasiakirjan laatimispäivä	1.4.2026

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 eräänymispäivää. 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 Baltiassa (Viro, Latvia, Liettua) sijaitseviin asuin-, liike-, hoiva- ja yhteiskuntakiinteistöihin sekä tontteihin ja infrastruktuuriin. Kiinteistösijoituskohteiksi hankitaan pääasiassa uusia, uudehkoja, vastikään modernisoituja, rakennettavia tai saneerauksen kohteena olevia kohteita pitkäaikaista omistusta varten.

Rahasto voi sijoittaa myös rahaston säännöissä mainituin rajoituksin rahasto-osuuksiin tai joukkovelkakirjoihin (RTF tai ETC) sekä muihin säännöissä mainittuihin arvopapereihin ja talletuksiin.

Rahaston tavoitteena on aktiivisella salkunhoidolla saavuttaa rahastolle mahdollisimman korkea tuotto rahaston suositellun sijoitusajan kuluessa kiinteistösijoittamisen aika ajoin mahdolliset voimakkaatkin arvomuutokset huomioiden. Rahasto ei kuitenkaan takaa mitään määrällistä vuosittaista tuottotasoa. Rahastolla on vain tuotto-osuuksia. Rahaston tilikauden voitosta jaetaan vuosittain vähintään 75 % tuotto-osuutena sijoittajille. 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.

### 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.

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	9 370 euroa	9 240 euroa
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	-6,33 %	-1,57 %
Epäsuotuisa näkömä	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen	9 570 euroa	10 670 euroa
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	-4,28 % * 1)	1,30 % * 2)
Kohtuullinen näkömä	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen	9 890 euroa	11 820 euroa
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	-1,06 % * 3)	3,40 % * 4)
Suotuisa näkömä	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen	10 310 euroa	12 240 euroa
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	3,06 % * 5)	4,13 % * 6)

\* ) Aikaväli, jolloin tämäntyyppinen näkömä tapahtui. 1) 01/2017-01/2018. 2) 10/2016-10/2021. 3) 12/2023-12/2024. 4) 01/2019-01/2024. 5) 10/2021-10/2022. 6) 07/2020-07/2025.

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 oletuksiin. 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 olettamuksena 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	720 euroa	2 302 euroa
Vaikutus vuotuisen tuottoon*	7,2 %	3,7 % kunakin vuonna

\* Tämä osoittaa, miten kulut vähentävät tuottoa sijoitusaikana kunakin vuonna. Sen avulla osoitetaan esimerkiksi, että jos sijoittaja irtautuu suositelluna sijoitusaikana, sijoittajan vuotuisiksi keskimääräisiksi tuotoksi ennustetaan 7,15 prosenttia ennen kuluja ja 3,40 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	2,8 prosenttia sijoituksen arvosta vuosittain. Tämä on arvio, joka perustuu viime vuoden todellisiin kuluihin.	275 euroa
Transaktiokulut	0,4 prosenttia sijoituksen arvosta vuosittain. Tämä on arvio kustannuksista, joita aiheutuu tuotteen sijoitusten osto- ja myyntitransaktioista.	43 euroa
Erityisissä olosuhteissa aiheutuneet satunnaiset kulut		
Tulosperusteiset palkkiot	Arviolta 0,0 prosenttia sijoituksen arvosta. Todellinen summa vaihtelee sen mukaan, kuinka hyvin sijoituksesi tuottaa, joten tämä on arvio siitä, mitä saatat maksaa.	2 euroa

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

Suosittelun sijoitusaika: Vähintään 5 vuotta

Suosittelu vähimmäissijoitusaika perustuu rahaston historialliseen volatiliiteettiin ja arvioon rahaston sijoituskohteiden riskitasosta. Rahasto-osuuksia voi lunastaa kaksi (2) kertaa vuodessa: kesäkuun ja joulukuun viimeisenä pankkipäivänä. Merkinnät ovat mahdollisia kerran kuukaudessa kuukauden viimeisenä pankkipäivänä.

Rahastolle on valittu seuraavat maksuvalmiuden hoidon keinot: lunastusrajoitus, ilmoitusajan pidentäminen ja diluutiosuojamaksu. Keinot on kuvattu tarkemmin rahaston säännöissä ja rahastoesitteessä.

### 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, kvartaalikatsaus sekä rahaston tuottohistoria ovat saatavilla suomeksi ja veloitusetta internet-osoitteessa [www.titanium.fi/rahastot/titanium-baltia-kiinteisto](http://www.titanium.fi/rahastot/titanium-baltia-kiinteisto). Aiempaa tuotto- ja arvonkehitystä koskevat tiedot esitetään viimeisten 0–10 vuoden ajalta riippuen siitä, kuinka kauan rahasto on ollut toiminnassa. Rahaston vuosikertomus on saatavilla veloitusetta suomeksi pyydettyäessä Rahastoyhtiöltä.