

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	31.12.2022

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 oikeus lunastaa sijoittajan rahasto-osuudet ilman sijoittajan antamaa toimeksiantoa tai suostumusta sijoittajaan liittyvän painavan perusteen takia.

Tavoitteet

Rahasto on 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 saavuttaa rahastolle mahdollisimman korkea tuotto rahaston suositellun sijoitusajan kuluessa kiinteistösijoittamisen aika ajoin mahdolliset voimakkaatkin arvomuutokset huomioiden. Rahasto ei kuitenkaan takaa mitään määrällistä vuosittaista tuotto-tasoa. Rahastolla on vain tuotto-osuuksia. Rahaston tilikauden voitosta jaetaan vuosittain vähintään 75 % tuotto-osuutena sijoittajille. Tili-kauden voittoa laskettaessa ei huomioida realisoimattomia arvomuutoksia.

Rahastolla on mahdollisuus käyttää sijoitustoiminnassaan sijoituspolitiikkansa toteuttamiseksi rahoituslaitoksilta hankittavaa vierasta velk-pääomaa enimmillään 100 % rahaston varojen nettoarvosta (NAV). Rahasto voi näin ollen luoda tuottoa kaksi kertaa suuremmalla kohde-salkulla 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-osuuk-sistaan 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 tuot-teella 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	9 300 euroa	8 240 euroa
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	-7,0 %	-3,8 %
Epäsuotuisa näkömä	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen	9 390 euroa	10 270 euroa
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	-6,1 % * 1)	0,5 % * 2)
Kohtuullinen näkömä	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen	10 100 euroa	12 070 euroa
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	1,0 % * 3)	3,8 % * 4)
Suotuisa näkömä	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen	10 690 euroa	12 910 euroa
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	6,9 % * 5)	5,2 % * 6)

*) Aikaväli, jolloin tämäntyyppinen näkömä tapahtui. 1) 09/2014-09/2015. 2) 11/2021-11/2022. 3) 06/2021-06/2022. 4) 04/2013-04/2018. 5) 06/2020-06/2021. 6) 11/2013-11/2018.

Esitetyt näkymät kuvaavat sitä, miten sijoitus voi tuottaa. Näitä esimerkkejä voi verrata toisten tuotteiden näkymiin.

Esitetyt näkymät ovat arvioita tulevasta kehityksestä. Arviot perustuvat historialliseen kehitykseen, eivätkä ne anna täsmällistä tietoa. Esitetyt näkymät perustuvat Rahastoyhtiön tekemiin laskelmiin. Sijoittajan saama tuotto riippuu siitä, kuinka kauan sijoittaja pitää sijoitusta/tuotetta ja kuinka markkinat kehittyvät, eikä sitä voida ennustaa tarkasti. Stressinäkömä osoittaa, mikä sijoittajan tuotto voisi olla äärimmäisessä markkinatilanteessa, eikä siinä oteta huomioon tilanteita, joissa tuotteen kehittäjä ei pysty maksamaan sijoittajalle.

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 hallinnomisesta. 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 sijoitusaikojen osalta olettamuk-
sena on, että sijoittaja saa tuotteella tuottoa kohtuullisen näkymän mukaisesti.
- sijoitus on 10 000 euroa vuodessa.

	Jos sijoittaja irtautuu vuoden kuluttua	Jos sijoittaja irtautuu suositellun sijoitusajan päätteeksi
Kokonaiskulut	674 euroa	1 696 euroa
Vaikutus vuotuisen tuottoon*	6,7 %	3,7 % 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 7,5 prosenttia ennen kuluja ja 3,8 prosenttia kulujen jälkeen. Voimme jakaa osan kuluista sen henkilön kanssa, joka myy tuot-
teen 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 perus- tuu viime vuoden todellisiin kuluihin.	278 euroa
Transaktiokulut	0,4 prosenttia sijoituksen arvosta vuosittain. Tämä on arvio kustannuk- sista, joita aiheutuu tuotteen kohteena olevien sijoitusten ostosta ja myynnistä. Todellinen määrä vaihtelee sen mukaan, kuinka paljon os- tamme ja myymme.	35 euroa
Erityisissä olosuhteissa aiheutuneet satunnaiset kulut		
Tulosperusteiset palkkiot	Tuottosidonnainen palkkio, joka on enintään 20 prosenttia referenssi- tuoton ylitteestä. Todellinen summa vaihtelee sen mukaan, kuinka hyvin sijoitus tuottaa. Tuottosidonnainen palkkio peritään siitä osasta tuottoa, joka ylittää näi- hin palkkioihin sovellettavan viitearvon (referenssituoton 6 %) rahaston alusta lukien. Vuonna 2021 tuottosidonnainen palkkio oli 0,2 % rahasto- osuuden arvosta.	24 euroa

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

Suosittelut sijoitusaika: Vähintään 5 vuotta

Suosittelut vähimmäissijoitusaika perustuu rahaston historialliseen volatiliiteettiin ja arvioon rahaston sijoituskohteiden riskitasosta. Rahasto-
osuuksia voi lunastaa neljä (4) kertaa vuodessa: maaliskuun, kesäkuun, syyskuun ja joulukuun viimeisenä pankkipäivänä.

Kuinka sijoittaja voi valittaa?

Valitukset liittyen tuotteeseen tai PRIIP-tuotteen kehittäjän, tuotetta myyvän tai siitä neuvoja antavan henkilön toimintaan voi tehdä inter-
net-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

Lakisääteisesti julkaistavat rahastoesite, rahaston säännöt ja rahaston tuottohistoria ovat saatavilla internet-osoitteessa
www.titanium.fi/tuotteet-ja-palvelut/rahastot/titanium-baltia-kiinteisto.