

Investors House

Rahastot

ERIKOISSIJOITUSRAHASTO INVESTORS TUOTTOKIINTEISTÖT RAHASTOESITE 7.12.2020

RAHASTOESITE

Rahastoeseite koostuu esiteosasta sekä Rahaston säännöistä.

Sijoittaja vastaa Rahaston soveltuvuudesta omiin sijoitustarkoituksiinsa, joten hänen tulee huolellisesti tutustua tähän esitteeseen, sijoittajalle annettaviin avaintietoihin ja sääntöihin.

Rahasto

Erikoissijoitusrahasto Investors Tuottokiinteistöt (ruotsiksi Specialplaceringsfonden Investors Tuottokiinteistöt ja englanniksi Special Mutual Fund Di Investors Tuottokiinteistöt, jäljempänä "Rahasto") on sijoitusrahastolain mukainen erikoissijoitus-sijoitusrahasto ja Vaihtoehtorahastojen hoitajia koskevan lain mukainen vaihtoehtorahasto (AIF). Toiminta on aloitettu 5.12.2019.

Tuotto-osuus A: ISIN FI4000410428

Rahastoyhtiö

Rahaston hallinnosta vastaa Investors House Rahastot Oy (jäljempänä myös "Rahastoyhtiö"). Investors House Rahastot Oy:n toimialana on harjoittaa sijoitusrahastolaissa tarkoitettua sijoitusrahastotoimintaa sekä hoitaa vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain mukaisia vaihtoehtorahastoja. Rahastoa hoidetaan Suomen sijoitusrahastolakia noudattaen ja toimialaa valvovan Finanssivalvonnan antamien määräysten ja ohjeiden mukaisesti. Investors House Rahastot Oy on vuonna 2009 perustettu (entinen Dividend House Oy) suomalainen rahastoyhtiö, joka on osa Investors House Oyj -konsernia.

Investors House Rahastot Oy:n perustiedot

Perustettu	29.9.2009
Kotipaikka	Helsinki
Osakepääoma	306 110 EUR
Osoite	Veturitie 11 T 152 00520 Helsinki
Y-tunnus	2295445-4
Toimitusjohtaja	Aarni Pursiainen
Hallitus	Petri Roininen, puheenjohtaja, Investors House Oyj:n toimitusjohtaja Timo Rantala Satu Lukin*

*Hallituksen riippumaton jäsen

Toimitusjohtajaa sijaistaa tarvittaessa hallituksen puheenjohtaja.

Rahastoyhtiön muut sijoitusrahastot

Investors Nordic Small Cap Sijoitusrahasto
Investors Global Aristocrats Sijoitusrahasto

Rahastoyhtiön hoitamat muut vaihtoehtorahastot

IVH Kampus Ky

Rahaston ja Rahastoyhtiön tilintarkastajat

Tilintarkastajina toimivat KHT-yhteisö KPMG Oy Ab päävastuullisena tilintarkastajana KHT Timo Nummi.

Rahaston säilytysyhteisö

Nimi	Danske Bank A/S, Suomen sivuliike
Y-tunnus	1078693-2
Käyntiosoite	Televisiokatu 1, Helsinki
Postiosoite	PL 1243, 00075 DANSKE BANK
Kotipaikka:	Köpenhamina, Tanska

Sijoitusrahaston varat säilytetään erillään muiden rahastojen, rahastoyhtiön ja säilytysyhteisön varoista. Rahastoyhtiön varat ovat täysin erillään rahaston varoista eikä rahaston varoja voida käyttää rahastoyhtiön tai säilytysyhteisön velkojen katteeksi.

Säilytysyhteisö voi käyttää arvopaperien säilyttämisessä yhtä tai useampaa alisäilyttäjää. Säilytysyhteisö huolehtii parhaan kykynsä mukaisesti, että rahastojen varat on erotettu säilytysyhteisön tai sen käyttämän alisäilyttäjän varallisuudesta näiden mahdollisessa maksukyvyttömyystilanteessa.

Säilytysyhteisö ei ole siirtänyt säilytysyhteisöä koskevia muita tehtäviä tai vastuita kolmansille tahoille. Mikäli säilytysyhteisö siirtäisi näitä toimintoja jollekin luotettavalle kolmannelle taholle, säilytystoimintojen siirtäminen ei vaikuta Säilytysyhteisön vastuuseen, jollei se ole vapautunut vastuustaan sääntelyn mukaisesti.

Säilytysyhteisö, säilytysyhteisön alisäilyttäjä tai se jolle Säilytysyhteisö tehtäviään siirtäisi, ei saa käyttää rahastojen Säilytysyhteisölle säilytettäväksi antamia varoja uudelleen, ellei tästä sovita erikseen rahastoyhtiön kanssa. Rahastoyhtiö voi antaa luvan erikseen esimerkiksi säilytettävien arvopaperien lainaamiselle.

Asiamiehen käyttö

Rahastoyhtiö voi käyttää sijoitusrahaston markkinoinnissa asiamiehiä, jotka voivat vastaanottaa merkintä- ja lunastustoimeksiantoja. Rahastoyhtiö on osittain ulkoistanut osuudenomistajarekisterin Finanssivalvonnan valvonnan alaiselle EAB Varainhoito Oy:lle koskien EAB Varainhoito Oy:n kautta tulleita rahastomerkintöjä.

Rahaston tilikausi

Investors House

Rahastot

ERIKOISSIJOITUSRAHASTO INVESTORS TUOTTOKIINTEISTÖT RAHASTOESITE 7.12.2020

Rahaston tilikausi on kalenterivuosi, tilinpäätösajankohta on 31.12.

Rahaston säännöt

Rahastoyhtiön hallitus on hyväksynyt voimassaolevat säännöt 26.8.2020.

Merkintä- ja lunastusehdot

Minimimerkintä: 5000 €

- Rahasto-osuuksia voi merkitä maaliskuis-, kesä-, syys- ja joulukuun viimeisenä pankkipäivänä.
- Rahasto-osuuksia merkitään antamalla merkintätoimeksianto ja maksamalla merkintäsumma Rahaston pankkitilille.
- Rahasto-osuuksien merkintätoimeksianto toteutetaan rahasto-osuuden merkintäpäivän arvoon (Arvostuspäivä) edellyttäen, että Rahastoyhtiö on saanut merkintätoimeksiannolla riittävät tiedot merkintäajasta ja tämän henkilöllisyydestä ja merkintä on kirjautunut Rahaston Pankkitilille viimeistään merkintäpäivänä klo 12.00 mennessä.

Rahasto-osuuksia voi lunastaa puolivuosittain maaliskuis- ja syyskuun viimeisenä pankkipäivänä. Lunastustoimeksianto tulee olla perillä Rahastoyhtiössä vähintään kolme kuukautta ennen lunastuspäivää klo 24 mennessä. Maksu lunastuksesta suoritetaan 30 pankkipäivän kuluessa Rahaston Arvostuspäivästä.

Rahastoyhtiön hallituksen päätöksellä merkintä- ja lunastusmahdollisuus voi lisäksi olla myös jonakin toisena ajanjaksona, mikäli se on Rahaston toiminnan kannalta perusteltua. Rahastoyhtiön hallitus voi päättää, mikä määrä tai millä summalla osuuksia on kerralla vähintään merkittävä tai lunastettava.

Rahastoyhtiö voi jättää merkinnän tai lunastuksen toteuttamatta, mikäli asiakasta ei ole pystytty tunnistamaan sijoitusrahastolain sekä rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä annetun sääntelyn edellyttämällä tavalla.

Rahastoyhtiö voi hallituksen päätöksellä väliaikaisesti keskeyttää osuuksien lunastukset, jos Rahastoyhtiön hallituksen arvion mukaan Rahaston osuudenomistajien yhdenvertaisuus tai muu painava etu sitä vaatii. Tällaisia syitä voi olla esimerkiksi, jos rahaston arvonalaskenta on estynyt tai vaikeutunut Rahastosta riippumattomasta syystä tai, jos jokin poikkeuksellinen tapahtuma häiritsee finanssitalouden kiinteistömarkkinoiden toimintaa Rahastoyhtiö voisi joutua luovuttamaan Rahaston varoja niiden markkina-arvoa merkittävästi alhaisemmalla hinnalla.

Rahaston kulut

Merkintäpalkkio

- maksimissaan 2,00 % merkintäsummasta

Lunastuspalkkio

- sijoitusaika vuoden tai alle: 4,00 % lunastettavasta summasta
- sijoitusaika yli vuoden ja alle 3 vuotta: 2,00 % lunastettavasta summasta
- sijoitusaika yli 3 vuotta: 1,00 % lunastettavasta summasta

Hallinnointipalkkio

Rahastoyhtiön toiminnastaan korvaukseksi saama kiinteä hallinnointipalkkio peritään rahaston kokonaisvaroista (GAV) jälkikäteen neljännesvuosittain 0,75 %.

Säilytyspalkkio

Säilytyspalkkio maksetaan rahaston arvopapereiden säilyttämisestä ja muista lain mukaan säilytyspalkkiota kuuluvien tehtävien perusteella säilytyspalkkiota, jonka suuruus perustuu rahastoyhtiön ja säilytysyhteisön väliseen säilytyspöytäkirjaan.

Muut kulut

Lisäksi rahaston varoista maksetaan kaikki rahaston sijoitustoimintaan liittyvät kulut ja palkkiot, kuten ainakin:

- sijoituskohteiden ostoista ja myynneistä aiheutuvat kaikki kulut riippumatta siitä, johtaako kaupankäyntiprosessi kaupan toteutumiseen, kuten ainakin kaikki kaupankäynnissä käytetyt asiantuntija- ja neuvonantajakulut, rahastoyhtiölle aiheutuneet erilliskulut ja kaupankäyntiprosessin käynnistämisen jälkeen syntyneet kulut
- mahdollisista kiinteistökehittämisestä aiheutuvat kulut
- kiinteistövarallisuuden ja toimitilojen operatiivisesta toiminnasta kuten vuokrauksesta, markkinoimisesta, hoitamisesta ja ylläpidosta aiheutuvat kulut
- rahaston omistamien kiinteistöjen ja noteeraamattomien kiinteistöarvopapereiden arvostamisesta aiheutuvat kulut, kuten ainakin kiinteistö- ja apporttiomaisuuden arvioitsijoiden kulut
- rahaston toiminnassa käytettävien asiantuntijoiden ja neuvonantajien palkkiot, kuten ainakin kirjanpito-, tilintarkastus- ja asiamieskulut
- rahoituksesta aiheutuneet korkokulut, järjestelykulut, toimitusmaksut ja mahdolliset asiantuntijakulut sekä kulut mahdollisista korkosuojuuksista
- muut mahdolliset sijoituskohteiden hallinnoinnista johtuvat kulut, palkkiot, verot ja viranomaismaksut.

Hankintakulujen jaksoitus

Investors House

Rahastot

ERIKOISSIJOITUSRAHASTO INVESTORS TUOTTOKIINTEISTÖT RAHASTOESITE 7.12.2020

Rahaston kiinteistöjen hankintaan liittyvät kulut, kuten varainsiirtovero ja ulkopuolisten asiantuntijoiden palkkiot, jaksotetaan arvonlaskennassa ja poistetaan rahaston arvosta tasaisesti viiden vuoden kuluessa. Mikäli kiinteistöistä luovutaan alle viiden vuoden kuluttua sen hankinnasta, poistetaan kiinteistön jäljellä olevat jaksotetut kulut rahastosta luovutuksen yhteydessä. Mikäli rahaston tekemän sijoituspäätöksen mukainen hankinta jää toteutumatta, huomioidaan hankkeesta mahdollisesti syntyneet kulut täysimääräisinä seuraavassa arvonlaskennassa. Jaksotettua hankintakulua poistetaan viisi prosenttia vuosineljänneksittäin ja ensimmäinen poisto tehdään sinä vuosineljänneksenä, jolloin kiinteistö on hankittu.

Rahaston tuoton kehitys

Rahaston tuottohistoriagraafi löytyy internetistä osoitteesta www.investorshouserahastot.fi.

Sijoitustavoite

Rahaston sijoitustoiminnan tavoitteena on pitkällä aikavälillä kasvattaa rahasto-osuuden arvoa sijoittamalla varat Suomessa sijaitseviin kiinteistöihin.

Pääasialliset sijoituskohteet

Rahasto suuntaa sijoitustoimintansa ensisijaisesti kiinteistökohteisiin, jotka soveltuvat seuraaviin käyttötarkoituksiin: liiketila, toimisto, majoitus, teollisuus ja muu soveltuva toiminta sekä asunnot. Lisäksi Rahaston varoja voidaan sijoittaa kohteisiin, joiden käyttötarkoitusta voidaan ainakin osittain muuttaa edellä lueteltuihin käyttötarkoituksiin. Mikäli varojen sijoittaminen edellä mainittuihin sijoituskohteisiin ei ole tarkoituksenmukaista taikka mahdollista, sijoitetaan varat muihin sijoituskohteisiin näiden sääntöjen mukaisesti. Rahaston sijoitustoiminnan luonteeseen kuuluu, että sijoitusten laaja hajauttaminen ei aina ole mahdollista.

Rahasto sijoittaa varansa ensisijaisesti:

- 1) Suomessa sijaitseviin kiinteistöihin.
- 2) Suomessa sijaitsevia kiinteistöjä koskeviin kiinteistöarvopapereihin ja muihin arvopapereihin, jotka liittyvät kiinteistösijoitustoimintaan.
- 3) Hanke- ja kiinteistökehitystoimintaan. Edellä mainittujen kohteiden lisäksi Rahasto voi sijoittaa varansa:
- 4) Pääasiassa kiinteistötoimintaa harjoittavien yhtiöiden arvopapereihin, joilla käydään kauppaa arvopaperimarkkinalla mukaisessa julkisessa kaupankäynnissä tai siitä vastaavassa kaupankäynnissä toisessa Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa tai joilla käydään kauppaa muulla säännellyllä, säännöllisesti toimivalla, tunnustetulla ja yleisölle avoimella markkinapaikalla.
- 5) Talletuksiin luottolaitoksissa, edellyttäen että talletus on

vaadittaessa takaisinmaksettava tai on nostettavissa ja erääntyy maksettavaksi viimeistään 12 kuukauden kuluessa ja luottolaitoksen kotipaikka on Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa.

6) Korkoa tuottaviin arvopapereihin ja rahamarkkinavälineisiin, jotka ovat Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa kaupankäynnin kohteena joko säännellyllä markkinalla tai monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä. Lista kulloinkin käytettävissä olevista markkinapaikoista on saatavissa Rahastoyhtiöstä.

7) Saataviin, joita ei ole pidettävä arvopapereina

8) Johdannaissojoihin, mukaan lukien OTC-johdannaisiin, joiden kohde-etuutena voi olla arvopaperi, valuutta, korko, kiinteistö, kiinteistöarvopaperi, muu varallisuus tai tällaisen kohde-etuuden hinnan kehitystä kuvaava tunnusluku.

Rahasto voi pantata omaisuuttaan velvoitteidensa vakuudeksi. Panttaus voi tarvittaessa käsittää Rahaston koko omaisuuden. Rahasto voi myöntää luottoa tai antaa vakuuden kolmannen sitoumuksesta osana kiinteistösijoitustoimintaa, jos se on tarpeen kohtien 1) - 3) mukaisen kiinteistösijoituksen hankkimiseksi, siitä luopumiseksi tai sen kehittämiseksi.

Sijoitusrajoitukset

Koskee edellä mainittuja sijoituskohteita 1-2:

Rahaston kokonaisvaroista vähintään 60 % on aina sijoitettava Suomessa sijaitseviin kiinteistöihin tai tällaisia kiinteistöjä koskeviin kiinteistöarvopapereihin. Tästä vaatimuksesta Rahasto voi tilapäisesti poiketa Rahastoa perustettaessa ja rahasto-osuuksien merkinnän yhteydessä sekä myydessään tai hankkiessaan kiinteistöjä tai kiinteistöarvopapereita sekä milloin Rahaston varoja ei voida tuottavalla tavalla sijoittaa Rahaston sijoituspolitiikan mukaisiin kiinteistöihin taikka kiinteistöarvopapereihin. Rahasto voi sijoittaa varansa rajoituksetta myös vain yhteen kiinteistöön, vain yhteen kiinteistöön kohdistuviin kiinteistöarvopapereihin taikka vain yhteen kiinteistöarvopaperiin.

Koskee edellä mainittuja sijoituskohteita 3:

Rahaston kokonaisvaroista enintään 35 % voidaan sijoittaa Hanke- ja kiinteistökehitystoimintaan.

Koskee edellä mainittuja sijoituskohteita 4:

Rahaston kokonaisvaroista voidaan sijoittaa enintään 20 % saman liikkeeseenlaskijan arvopapereihin. Sellaisia sijoituksia saman liikkeeseenlaskijan arvopapereihin, jotka ylittävät 10 % Rahaston kokonaisvaroista, saa olla enintään 40 % Rahaston kokonaisvaroista. Näitä sijoitusrajoituksia laskettaessa yhtenä kokonaisuutena on pidettävä kirjanpitolain 1 luvun 6 §:n mukaan samaan konserniin kuuluvia yhteisöjä. Tämän estämättä samaan konserniin kuuluvien yhteisöjen liikkeeseen laskemiin

arvopapereihin saadaan kuitenkin sijoittaa yhteensä enintään 20 % Rahaston kokonaisvaroista.

Koskee edellä mainittuja sijoituskohteita 5:
Rahaston kokonaisvaroista voidaan sijoittaa enintään 20 % saman luottolaitoksen vastaanottamiin talletuksiin.

Koskee edellä mainittuja sijoituskohteita 6:
Rahaston kokonaisvaroista enintään 40 % voidaan sijoittaa korkoa tuottaviin arvopapereihin ja rahamarkkinavälineisiin.

Koskee edellä mainittuja sijoituskohteita 7:
Rahaston kokonaisvaroista enintään 10 % voidaan sijoittaa saataviin, joita ei ole pidettävä arvopapereina.

Muut sijoitusrajoitukset:
Rahasto voi sijoittaa varojaan johdannaissopimukseen suojautuakseen markkinoiden muutoksilta, korvatakseen suoria sijoituksia sekä edistääkseen muutoin tehokasta salkunhoitoa.

Rahastolla on oltava toiminnan edellyttämät käteisvarat. Rahasto voi tilapäisesti poiketa edellä mainituista sijoitusrajoituksista Rahastoa perustettaessa ja rahasto-osuuksien merkinnän yhteydessä sekä myydessään tai hankkiessaan kiinteistöjä tai kiinteistöarvopapereita sekä milloin Rahaston varoja ei voida tuottavalla tavalla sijoittaa Rahaston sijoituspolitiikan mukaisesti kiinteistöihin taikka kiinteistöarvopapereihin.

Mahdollisuus ottaa luottoa

Rahastolla on oltava toiminnan edellyttämät käteisvarat. Rahastoyhtiö saa ottaa Rahaston lukuun Rahaston sijoitustoimintaa ja omaisuuden hoitamista varten luottoa määrän, joka vastaa enintään puolta (1/2) Rahaston kokonaisvaroista. Rahastoyhtiö saa kuitenkin lisäksi ottaa erityisestä syystä Rahaston lukuun väliaikaiseen tarkoitukseen sijoitusrahastotoimintaa varten luottoa määrän, joka vastaa enintään yhtä kolmasosaa (1/3) Rahaston kokonaisvaroista. Erityisenä syynä voidaan pitää muun ohessa rahoitustarpeita kiinteistön taikka kiinteistöarvopaperin hankinnan yhteydessä, Rahaston sijoituskohteita hankittaessa kohteina olevien kiinteistöarvopapereiden kohdekohtaisien velkojen tilapäistä uudelleenrahoittamista taikka likviditeetin turvaamista rahasto-osuuksien lunastustilanteessa.

Riskit

Rahaston tärkein riskitekijä on kiinteistöjen arvonkehitykseen, vuokratuottoihin ja kuluihin liittyvä riski.

Kiinteistöriski

- Kiinteistösektorin kehitys voi vaikuttaa merkittävästi Rahaston arvoon. Kiinteistösektoriin liittyvää toimialariskiä pyritään pienentämään sijoituskohteiden

valinnalla ja aktiivisella Rahaston sijoitusomaisuuden hoitamisella.

- Kiinteistöihin liittyvää riskiä voi kasvattaa se, että Rahaston varat voidaan sijoittaa jopa vain yhteen taikka harvaan joukkoon kiinteistöjä. Tällöin yksittäistä kiinteistöä koskevat tapahtumat voivat vaikuttaa merkittävästikin Rahaston tuottoon.
- Kiinteistökohteiden arvoon vaikuttaa olennaisesti niistä tehdyt vuokrasopimukset, jotka ovat usein pitkäaikaisia. Vuokrasopimukseen liittyy riski vuokranmaksun ja muiden vuokralaisen veloitteiden laiminlyönnistä. Mahdollisella laiminlyönnillä tai laiminlyönnin todennäköisyyden nousulla voi olla merkittävä vaikutus kiinteistön ja koko Rahaston arvoon.
- Sijoittajan tulee sijoituspäätöstään tehdessään huomioida, että keskittyneisyys tiettyihin kiinteistötyyppeihin on omiaan kasvattamaan riskiä Rahaston arvonmuutoksille. Likviditeettiriski eli riski siitä, että sijoitusten realisointi etenkin heikossa markkinatilanteessa voi johtaa tappioihin ja viivästyksiin ja jopa viivästyttää lunastusten maksamista.

Osakemarkkinakehitykseen liittyvä riski

Osakemarkkinasijoituksiin liittyy aina riski sijoitusten markkina-arvon merkittävästikin muutoksista. Riskiin vaikuttavat osakemarkkinoiden yleinen kehitys, talouskehitys, kohdetoimialan kehitys sekä riski siitä, että rahaston noudattama sijoituskäytäntö epäonnistuu. Tällöin rahaston osake- ja osuussijoitusten arvonkehitys voi vaihdella. Riskejä pyritään pienentämään valikoimalla sijoituskohteet huolellisesti ja hajauttamalla osakemarkkinasijoitukset ja sijoitukset muihin listattuihin osuuksiin mahdollisuuksien mukaisesti useampaan maahan ja kohdeyritykseen.

Likviditeettiriski ja markkinoiden toimivuuteen liittyvät riskit

- Rahaston likviditeettiriskillä tarkoitetaan tilannetta, jossa Rahaston varoja ei saada realisoiduksi kohtuulliseen hintaan siinä ajassa, kun Rahaston rahasto-osuudenomistajan tekemä rahasto-osuuksien lunastustoimeksianto tulisi toteuttaa.
- Likviditeettiriskiä kasvattaa se, että Rahaston varat ovat pääosin sijoitetut kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin, joiden myyminen voi edellyttää pitkäkin aikaa.
- Kaupanteko heikossa likviditeettitilanteessa voi vaikuttaa voimakkaasti kauppahintaan, jolloin likviditeettiriski voi toteutua.
- Likviditeettiriski voi toteutua myös, mikäli markkinapaikan kaupankäyntiin kohdistuu toimintakatkoksia taikka muita teknisiä ongelmia.
- Likviditeettiriskiä pyritään pienentämään pitämällä tarvittaessa osa Rahaston varoista likvideinä varoina, kuten esimerkiksi pankkitalletuksina, ja pitämällä

Rahaston velkaisuusaste sellaisena, että Rahasto voi kasvattaa vieraan pääoman määrää ja siten turvata likviditeettiä.

- Rahastoyhtiö ei kuitenkaan sitoudu mihinkään tiettyyn käteisvarojen määrään taikka siihen, että velkaisuusastetta rajoitettaisiin muutoin kuin mitä Rahastoa koskevassa lainsäädännössä ja määräyksissä sekä Rahaston säännöissä on määrätty lainoitusasteen osalta.
- Sijoittajan tulee sijoituspäätöstä tehdessään huomioida, että Rahaston sijoituspolitiikka on pitkäjänteistä, Rahasto on tarkoitettu pitkäkestoiseen sijoittamiseen ja että rahasto-osuuksien lunastukseen liittyy likviditeettiriskiä, jolla voi olla vaikutusta sekä rahasto-osuuden lunastuksen toteutusaikatauluun, että mahdollisesti myös Rahastosta saatavan tuoton määrään.
- Rahasto on ensisijassa tarkoitettu pitkän aikavälin sijoittamiseen ja sijoittajan tulee mieltää rahasto-sijoituksensa likviditeetin olevan lähinnä rinnasteinen suoran kiinteistösijoituksen kanssa. Kiinteistösijoituksiin ominaisuutena liittyy sijoitusten tietyn asteinen epälikvidiys, joka tulee hyväksyä osana kiinteistösijoittamista.

Maantieteellinen riski

Tietylle maantieteelliselle alueelle sijoittavan rahaston sijoituksiin liittyy maantieteellinen riski. Tällä riskillä tarkoitetaan sitä, että sijoituskohteena olevan maantieteellisen alueen taloudellisilla olosuhteilla voi olla merkittävää ja ennakoimatonta vaikutusta rahaston sijoitusten tuottoon ja likvidisyyteen.

- Sijoituskohteena olevan maantieteellisen alueen tulevaisuuden odotukset ja niiden muutokset voivat vaikuttaa nopeasti ja ennalta-arvaamattomasti Rahaston tuottoon. Rahaston tuotto voi tällöin poiketa merkittävästikin yleisestä maailmanlaajuisesta taloudellisesta kehityksestä ja jonkin toisen maantieteellisen alueen kehityksestä.
- Rahaston kiinteistökohteisiin suoraan tehtävät sijoitukset kohdistuvat Suomeen. Muualle Euroopan talousalueelle sijoituksia voidaan Rahaston sääntöjen mukaan tehdä vain rajoitetusti.
- Suomen sisällä Rahasto voi sijoittaa varansa rajoituksetta eri alueille. Sijoitukset voivat kohdentua myös sellaisille alueille Suomen sisällä, joilla kiinteistökohteiden realisoiminen on haasteellista, arvomuutokset voivat olla ennalta-arvaamattomia ja kiinteistökohteiden realisoiminen voi viedä pitkähkön ajan. Tällä voi olla merkittäväkin vaikutusta Rahaston sijoitusten tuottoon ja likvidisyyteen.
 - Yhdessä toimialariskin kanssa Rahaston tuottoon voi kohdistua merkittäviäkin vaihteluita ja riskejä erityisesti lyhyellä aikavälillä.

- Rahaston sijoitukset tehdään Rahastoyhtiön näkemyksen perusteella, jolloin maantieteelliseltä riskiltä ei välttämättä voida välttyä. Lisäksi maantieteellistä riskiä voidaan myös tietoisesti ottaa, mikäli se vastaa Rahastoyhtiön näkemystä.

Yleiset operatiiviset riskit

- Operatiivisella riskillä tarkoitetaan riskiä, joka aiheutuu esimerkiksi ulkoisista tekijöistä, teknologiasta, henkilöstön, organisaation tai sisäisten prosessien puutteellisesta toiminnasta. Operatiivisiin riskeihin voidaan lukea myös mahdolliset henkilöstövaihdokset ja organisaatiomuutokset.
- Operatiivisiin riskeihin lukeutuu myös riski siitä, että Rahaston palveluntarjoajan toiminta joltakin osin on puutteellista tai häiriintyy siten, että sovittua tuotetta taikka palvelua ei voida toimittaa.
- Operatiivisilla riskeillä voi olla negatiivista vaikutusta Rahaston toimintaan ja sitä kautta Rahaston arvomuodostukseen. Rahastoyhtiössä tunnistetaan ja kuvataan liiketoiminnan kannalta tärkeimmät prosessit. Operatiivisiin riskeihin varaudutaan varamiesjärjestelyin, varajärjestelmin ja toiminnan jatkuvuus sekä -riskienhallintasuunnittelulla.

Kiinteistösijoittamiseen liittyvät operatiiviset riskit

- Kiinteistösijoittamiseen ominaisuutena kuuluu riski sijoituskohteen teknisistä, taloudellisista ja muista fyysisistä ominaisuuksista. Kiinteistö-sijoituskohteiden arvoon vaikuttaa myös ennalta tunnistamaton joukko muita tekijöitä, joilla voi olla suurtakin merkitystä sijoituskohteen arvoon.
- Esimerkiksi muuttuva rakennuslainsäädäntö ja muu kiinteistöjä koskeva viranomais sääntely voi vaikuttaa hyvinkin merkittävästi sijoituskohteiden arvoon ja tuottoon.
 - Kiinteistösijoitukset ovat myös alttiita ympäröivän maailman tuottamille vaikutuksille, kuten sääilmiöille ja luonnonvoimille. Lisäksi esimerkiksi sodat, terrorismi, luonnon katastrofit ja muut ääriolosuhteet voivat vaikuttaa sellaisella tavalla Rahaston kiinteistösijoituksiin, että arvon menetyksiä ei voida pois sulkea. Myös ilkivalta, tuhotyöt ja muu ennakoimaton ihmisten toiminta, jolla voi olla vaikutusta kiinteistön toimintaan ja käytettävyyteen, voi vaikuttaa merkittävästikin Rahaston tuottoon.
 - Näihin riskeihin pyritään varautumaan valikoimalla sijoituskohteet Rahastoyhtiön näkemyksen mukaisesti, vakuuttamalla sijoituskohteita riittävällä tavalla ja pyrkimällä ennakoimaan tulevia muutoksia kaikessa kiinteistösijoittamisen

toimintaympäristössä Rahastoyhtiön näkemyksen mukaisesti.

- Kuitenkaan kiinteistösiioittamiseen liittyviä operatiivisia riskejä ei voida poissulkea. Operatiivisilla riskeillä voi toteutuessaan olla merkittävää vaikutusta rahaston arvoon ja tuottoon.

Vieraan pääoman käyttöön liittyvä riski.

- Rahasto voi käyttää velkarahoitusta toiminnassaan ja pantata varojaan velkojensa vakuudeksi. Velkarahoituksen käyttöön liittyy aina riskejä, joilla voi olla vaikutusta Rahaston sijoitustoimintaan, tuottoon taikka lunastusten toteuttamiseen.

Force majeure -riskit ja muut riskit

- Force majeure -riskillä tarkoitetaan sopimuksista riippumattomia, ennalta arvaamattomia ja ylivoimaisia seurauksia aiheuttavia tekijöitä. Tällaisia riskejä voivat olla sodat, luonnon katastrofit, kapinat ja työtaistelu-toimenpiteet. Force majeure – riskien realisoituminen voi vaikuttaa Rahaston sijoitusten arvoon, Rahaston mahdollisuuksiin käydä kauppaa sijoituskohteilla ja myös esimerkiksi rahasto-osuuksien lunastusten aikatauluihin.
- Rahaston toimintaa ja sijoituksia kohtaan voi olla olemassa sellaisia riskejä, joita ei ole voitu yksilöidä. Tällaisilla riskeillä voi olla merkittäväkin vaikutusta Rahaston varojen arvostukseen ja Rahaston tuottoon. Kaikkeen sijoitustoimintaan liittyy riski sijoitettujen varojen menettämisestä. Rahastoyhtiön riskienhallintaperiaatteet
- Rahastoyhtiöllä on sen hallituksen hyväksymät riskienhallintaperiaatteet, joissa kuvataan menettelytavat yhtiön ja sen hoitamien rahastojen toiminnassa esiintyvien riskien jatkuvaan seuraamiseen ja hallintaan.

Kohderyhmä ja suositeltu vähimmäissijoitusaika

- Rahasto sopii sijoittajalle, joka haluaa hajauttaa sijoituksiaan kiinteistövarallisuuteen ja kiinteistötoimintaan liittyviin arvopapereihin.
- Rahasto tarjoaa sijoittajalle mahdollisuuden sijoittaa rahastomuotoisen sijoituksen kautta suoraan kiinteistökohteisiin Suomessa.
- Rahasto on ensi sijassa tarkoitettu sijoittajille, jotka tavoittelevat pitkän aikavälin kassavirtaa ja allokoivat sijoitussalkkuaan kiinteistöriskisiin.
- Kiinteistösiioittaminen on lähtökohtaisesti pitkäjänteistä sijoittamista ja jo tästäkin syystä suositeltu sijoitusaika on vähintään viisi (5) vuotta, kuitenkin markkinatilanne huomioiden.
- Rahastoon tehdyn sijoituksen arvo voi nousta tai laskea ja sijoittaja voi sijoituksensa lunastaessaan

saada takaisin vähemmän kuin hän Rahastoon sijoittaessaan alun perin sijoitti. Sijoittaja voi myös menettää sijoittamansa pääoman osittain tai kokonaan.

Rahaston arvo

Rahaston arvo lasketaan maalisk., kesä-, syys- ja joulukuun viimeiselle pankkipäivälle.

Rahaston kokonaisvaroilla tarkoitetaan Rahaston taseessa yhteenlaskettujen kokonaisvarojen määrää (GAV, Gross Asset Value). Nämä varat koostuvat sijoituksista, joita on hankittu rahasto-osuudenomistajien Rahastoon sijoittamalla varoilla, Rahaston realisoitumattomasta arvonekehityksestä, Rahaston siirtosaamisista, sekä sijoituksista, joita on hankittu Rahastoon luottorahoituksella.

Rahaston nettovarallisuuden arvolla tarkoitetaan Rahaston arvoa (NAV, Net Asset Value), joka muodostuu, kun Rahaston kokonaisvarallisuudesta vähennetään Rahaston velat.

Rahaston nettovarallisuuden arvo (NAV, Net Asset Value) lasketaan ja julkistetaan Arvostuspäivän tietojen perusteella. Rahasto-osuuden arvo saadaan jakamalla Rahaston nettovarallisuus liikkeellä olevien rahasto-osuuksien lukumäärällä. Rahaston arvo ilmoitetaan euroina. Rahastoyhtiö julkistaa rahasto-osuuden arvostuspäivän kuluessa Arvostuspäivästä. Tieto rahasto-osuuden arvosta on saatavilla Rahastoyhtiöstä ja Rahastoyhtiön nettisivuilta.

Kiinteistöt sekä muut kuin julkisen kaupankäynnin kohteena olevat kiinteistöarvopaperit arvostetaan käypään arvoon Keskuskauppakamarin hyväksymän kiinteistönarvioitsijan (KHK- arvioitsijan) toimesta hyvää kiinteistönarviointitapaa noudattaen kaksi kertaa vuodessa 31.3. ja 30.9. tai niitä edeltävälle kyseisen kuukauden viimeiselle pankkipäivälle, tai mikäli Rahastoyhtiön hallitus arvioi tämän olevan tarpeellista, niin myös muulle arvonekmentapäivälle. Kalenterivuoden aikana hankittujen kiinteistöjen arviointi voidaan jättää tekemättä, jos edellisestä arviosta on alle kuusi (6) kuukautta aikaa.

Kiinteistöt ja kiinteistöarvopaperit arvioidaan myös niitä ostettaessa, myytäessä tai rahastomerkinän ajankohtana, jos rahastomerkinä maksetaan apporttiamaisuudella.

Rahaston tekemiin talletuksiin ja muihin saamisiin lisätään arvonekmentapäivään mennessä kertynyt korko.

Muiden sijoituskohteiden arvostus on kuvattu säännöissä.

Tieto rahasto-osuuden arvosta sekä viimeisimmistä merkintä- ja lunastushinnoista on saatavissa Rahastoyhtiöstä ja sen kotisivuilta.

Rahastoyhtiö ylläpitää luetteloa Rahaston mahdollisista arvonlaskennan virheistä. Luettelo on nähtävillä Rahastoyhtiössä. Niissä tilanteissa, joissa olennaisen arvonlaskennan virheen raja ylittyy, toimitaan Finanssivalvonnan sekä Rahastoyhtiön sisäisten menettelytapaohjeiden mukaisesti. Rahaston olennaisen virheen raja on 0,3 % tai sitä enemmän Rahaston pääomasta

Rahasto-osuuksien tuotonmaksu

Kaikille rahasto-osuudenomistajille jaetaan tuottona heidän omistustensa suhteessa vuosittain vähintään rahastoon sovellettavan lain mukainen määrä, kolme neljäsosaa (3/4) rahaston tilikauden voitosta. Rahastoyhtiön yhtiökokous päättää vuosittain jaettavan määrän. Tilikauden voittoa laskettaessa ei huomioida realisoitumattomia arvonmuutoksia.

Oikeus tuotto-osuuteen on niillä rahasto-osuuden omistajilla, jotka ovat merkityt rahasto-osuudenomistajien rekisteriin rahastoyhtiön varsinaisen yhtiökokouksen määräämänä päivänä. Tuotonjaon määrä julkistetaan rahastoyhtiön kotisivuilla. Tilikaudelta maksettava tuotonjako maksetaan rahasto-osuudenomistajille viimeistään kolmen kuukauden kuluessa rahastoyhtiön varsinaisesta yhtiökokouksesta. Tuoton jakaminen voi johtaa siihen, että rahasto-osuuden arvo laskee alle merkintähinnan.

Verotus

Suomalaiset erikoissijoitusrahastot ovat Suomen tuloverosta vapaita yhteisöjä. Niiltä voidaan kuitenkin periä veroja ulkomaisten sijoitusten tuotoista, kuten osingoista perittävää lähdeveroa, jonka suuruus määräytyy paikallisen lainsäädännön ja verosopimuksen mukaan.

Rahastosta saatavat tuotot

Rahastosijoittaja voi saada luovutusvoittoa luopuessaan rahasto-osuuksista lunastuksen yhteydessä. Luovutusvoiton saa laskettua vähentämällä lunastushinnasta merkintähinnan sekä rahasto-osuuksien palkkiokulut. Rahasto-osuuden arvo voi myös laskea, ja mikäli sijoittaja tällöin luopuu rahasto-osuuksistaan, muodostuu hänelle luovutustappiota. Rahastossa on vain tuotto-osuuksia, joille maksetaan tuottoa kuukausittain.

Rahastojen tuotot verotetaan pääomatuloina

Rahasto-osuuksille maksettava tuotto sekä rahasto-osuuden lunastuksen yhteydessä syntyvä luovutusvoitto ovat Suomessa asuvalle yksityishenkilölle ja kuolinpesälle pääomatuloja, joista rahasto-osuuden omistajalta peritään

30 %:n vero alle 30 000 euron pääomatulosta ja 34 %:n vero ylittävältä osalta (2019).

Ennakonpidätys

Rahastoyhtiö perii tuotto-osuuksille maksetusta tuotosta mahdollisen veron ennakonpidätyksenä tuotonmaksun yhteydessä. Osuudenomistajalle, jonka verotuksellinen kotipaikka ei ole Suomessa (rajoitetusti verovelvollinen), maksettavasta tuotosta peritään lähdevero sitä koskevien säännösten mukaan. Rahasto-osuuksien lunastuksesta syntyvistä luovutusvoitoista ei peritä ennakonpidätystä. Rahastoyhtiö ilmoittaa rahasto-osuuksien omistustiedot, lunastustapahtumat ja tiedot myyntivoittojen ja -tappioiden laskemiseksi veroviranomaisille, joka kirjaa ne esitäytettyyn veroilmoitukseen. Verovelvollisen tulee tarkistaa esitäytettyyn veroilmoitukseen kirjatut myyntivoitot ja -tappiot sekä tuotonjako- ja omistustiedot.

Kaikissa tapauksissa luovutusvoittojen ja -tappioiden sekä muiden tietojen oikeasta ilmoittamisesta veroviranomaisille vastaa verovelvollinen itse.

Verovelvolliseen kohdistuvan sääntelyn moniulotteisuuden ja yksilöllisten olosuhteiden verovaikutusten vuoksi sijoittajan on syytä varmistaa itseensä kohdistuva verokohtelu erikseen toimivaltaiselta veroviranomaiselta.

Raportointi Osuudenomistajille

Rahasto-osuuden omistajat saavat vähintään neljännesvuosittain Rahastoyhtiöltä salkkuraportin rahasto-omistuksistaan, mahdollisista rahasto-osuuksien myynnistä saamistaan myyntivoitoista tai -tappioista sekä osuudenomistajalle maksetuista tuotto-osuuksista. Sijoittajalla on ennen rahasto-osuuden merkintätoimenpidettä oikeus saada maksutta Rahaston avaintietoesite, varsinainen rahastoesite, vuosikertomus ja sen jälkeen ilmestynyt puolivuotiskatsaus. Nämä ovat saatavilla suomeksi Investors House Rahastot Oy:n toimistolta osoitteesta Kalevankatu 4, 00100 Helsinki tai sähköpostitse pyytämällä osoitteesta rahastot@investorshouse.fi

Muut tiedot

Omistajaohjaus

Yhtiön hallitus on hyväksynyt omistajaohjauksen periaatteet, joiden mukaisesti rahaston omistusyristysten päätöksentekoon osallistutaan ja joiden määrittämään suuntaan toimintatapoja omistusyristyksissä pyritään kehittämään. Periaatteet pohjautuvat Finanssialan

Investors House

Rahastot

ERIKOISSIJOITUSRAHASTO INVESTORS TUOTTOKIINTEISTÖT RAHASTOESITE 7.12.2020

keskusliiton suositukseen ja kantavana teemana on rahaston osuudenomistajien yleisten etujen valvominen ja tavoitteena rahasto-osuuksien arvon mahdollisimman hyvä kehitys pitkällä aikavälillä.

Finanssialan keskusliiton suosituksen ohella painotamme palkitsevaa ja ennustettavaa osingonjakoa, kuitenkin niin että yhtiöiden vakavaraisuus ei vaarannu ja omistaja-arvoa kasvattaviin investointeihin jää myös mahdollisuuksia.

Rahastoyhtiön palkitsemisjärjestelmä ja palkitsemista koskevat periaatteet

Rahastoyhtiö noudattaa palkka- ja palkkiopolitiikassaan sijoitusrahastolain 4b luvun ja Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaisen (ESMA) ohjeita sekä Finanssivalvonnan voimassa olevia määräyksiä ja ohjeita.

Yhtiöllä on hallituksen hyväksymät sisäiset ohjeet koskien palkitsemisjärjestelmiä, jotka ohjaavat johdon ja työntekijöiden palkitsemista ja palkkausta. Työntekijöiden palkitseminen ja palkkaus tukee yhtiön strategiaa ja pitkän aikavälin etua sekä on sopusuunnassa hyvän ja tehokkaan riskienhallinnan kanssa. Työntekijöiden palkitseminen ei saa kannustaa sellaiseen riskinottoon, joka on ristiriidassa hallinnoitavien rahastojen sääntöjen kanssa.

Palkitsemisperiaatteet koskevat koko Investors House Rahastot Oy:n henkilökuntaa tasapuolisesti.

Etämyynti

Rahastotoimeksiannoissa ei ole peruuttamisoikeutta. Tällaisia toimeksiantoja ovat esimerkiksi rahastojen merkinnät, vaihdot ja lunastukset.

Etämyyntiä koskevat ennakkotiedot, sopimusehdot ja asiakaspalvelu annetaan Suomen lainsäädännön mukaisesti suomen kielellä.

Alennukset

Palkkioista voidaan myöntää alennuksia kokonaisasiakkuus huomioiden.

Oikeussuojakeinot

Ensisijaiset oikeussuojakeinot

Rahastoyhtiön ja Rahaston toimintaan liittyvissä kysymyksissä tulisi rahasto-osuudenomistajan olla ensisijaisesti yhteydessä Rahastoyhtiöön. Mikäli rahasto-osuudenomistajan ja Rahastoyhtiön välille syntyy sellainen erimielisyys, jota ei keskinäisin neuvotteluin saada ratkaistuksi, voi rahasto-osuudenomistaja antaa asian

tuomioistuinkäsittelyn sijaan FINE:n Sijoituslautakunnan käsiteltäväksi. Lisätietoa valituksen tekemisestä on saatavana Vakuutus- ja rahoitusneuvonnan (FINE) asiakaspalvelusta.

Tuomioistuinkäsittely

Rahasto-osuudenomistajalla on aina oikeus antaa riita-asia tuomioistuimen ratkaistavaksi. Tällöin Rahastoyhtiön tai Rahaston toimintaan liittyvä kante nostetaan ja asia käsitellään Helsingin käräjäoikeudessa. Mikäli riita-asian osapuolena (rahasto-osuudenomistaja) on kuluttaja, voi tämä oikeudenkäymiskaaren 10. luvun nojalla nostaa Rahastoyhtiön ja Rahaston toimintaan liittyvän kanteen vaihtoehtoisesti siinä käräjäoikeudessa, jonka tuomiopiiriin riita-asian osapuolena olevan kuluttajan vakituinen asuinpaikka kuuluu.

Sovellettava laki

Rahastoyhtiön ja Rahaston toimintaan sovelletaan Suomen lakia.