

## Sijoittajalle annettavat avaintiedot

Tämä asiakirja sisältää sijoittajalle annettavat avaintiedot rahastosta. Se ei ole markkinointiaineistoa. Avaintiedot on annettava lakisäänteisesti, jotta sijoittaja ymmärtäisi rahaston luonteen ja siihen liittyvät sijoitusriskit. Asiakirjaan tutustumista suositellaan, jotta sijoittaja voisi tehdä sijoituspäätöksensä tietoon perustuen.

# Investors House Rahastot

## ERIKOISSIJOITUSRAHASTO INVESTORS TUOTTOKIINTEISTÖT

### Osuussarjat A (ISIN)

Rahastoa hallinnoi Investors House Rahastot Oy, joka kuuluu Investors House Oyj -konserniin.

### Tavoitteet ja sijoituspolitiikka

Erikoissijoitusrahasto Investors Tuottokiinteistöt (jäljempänä "Rahasto") on sijoitusrahastolain mukainen erikoissijoitusrahasto (ei UCITS-rahasto), joka sijoittaa pääasiassa Suomessa sijaitseviin kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin. Sijoitukset voidaan tehdä käyttäen välilyhtiötä, jotka ovat Rahaston kokonaan tai osittain omistamia. Rahaston sijoitustoiminnan tavoitteena on pitkällä aikavälillä kasvattaa rahasto-osuuden arvoa sijoittamalla varat Suomessa sijaitseviin kiinteistöihin.

Rahasto voi rajoituksin sijoittaa myös kiinteistötoimintaa harjoittavien yhteisöjen arvopapereihin Euroopan talousalueeseen kuuluvissa maissa sekä muihin Rahaston sääntöjen 4§:ssä mainittuihin sijoituskohteisiin, kuten esimerkiksi korkoa tuottaviin arvopapereihin ja rahamarkkinavälineisiin sekä johdannaissopimuksiin.

Rahasto harjoittaa aktiivista Rahaston sijoitusomaisuuden hoitamista, kiinteistöliiketoimintaa ja pyrkii aktiivisella toiminnalla kehittämään Rahaston sijoituskohteita arvonkehityksen parantamiseksi. Investors House Rahastot Oy (jäljempänä "Rahastoyhtiö") toteuttaa Rahaston sijoituksia Rahaston sääntöjen mukaisesti, mutta oman itsenäisen näkemyksensä mukaan.

Rahastolla ei ole vertailuindeksiä. Markkinoilla ei ole toistaiseksi olemassa indeksiä, joka antaisi oikeanlaisen kuvan Rahaston toiminnasta.

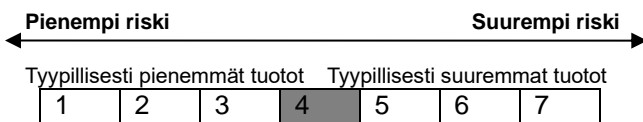
Rahaston kokonaisvaroilla tarkoitetaan Rahaston taseessa yhteenlaskettujen kokonaisvarojen määrää (GAV, Gross Asset Value). Nämä varat koostuvat sijoituksista, joita on hankittu rahasto-osuudenomistajien Rahastoon sijoittamalla varoilla, Rahaston realisoitumattomasta arvonkehityksestä, Rahaston siirtosaamisista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

Rahastoyhtiö saa ottaa Rahaston lukuun Rahaston sijoitustoimintaa ja omaisuuden hoitamista varten luottoa määrän, joka vastaa enintään puolta (1/2) Rahaston kokonaisvarojen määrästä (GAV). Eryteisistä syistä Rahastoyhtiö saa lisäksi ottaa Rahaston lukuun väliaikaiseen tarkoitukseen sijoitusrahastotoimintaa varten luottoa määrän, joka vastaa enintään yhtä kolmasosaa (1/3) Rahaston nettovarallisuuden arvosta (NAV).

Rahasto on tuottorahasto, joka jakaa vuosittain realisoituneesta tuloksestaan vähintään 3/4 osuudenomistajille. Rahasto-osuuksia voi merkitä maaliskuu-, kesä-, syys- ja joulukuun viimeisenä pankkipäivänä, sekä lunastaa puolivuositain maaliskuu- ja syyskuussa.

Tämä Rahasto ei ehkä sovellu sijoittajille, jotka aikovat luopua osuuksistaan Rahastossa 5 vuoden kuluessa.

### Riski-tuottoprofiili



Riski-tuottoprofiili kuvaa Rahaston arvonvaihtelua Rahaston toiminnan aikana. Rahaston riskiluokka määritellään rahasto-osuuden viiden vuoden tuottohistoriasta lasketun tuoton vaihtelua kuvaavan volatilitteettitunnusluvun avulla. Koska Rahaston toimintahistoria on alle viisi vuotta, eikä Rahastolla ole vertailuindeksiä, jolla tuottohistoriaa olisi voitu täydentää, perustuu Rahaston riskiluokka Hallinnointiyhtiön tekemään kokonaisarvioon.

Rahastojen riskitaso luokitellaan asteikolla 1-7, jossa 1 tarkoittaa pientä riskiä ja 7 suurta riskiä. Rahaston nykyinen riskiluokka on 4. Edes alin riskiluokka ei ole täysin riskitön.

Rahaston riski-tuottoprofiili ja riskiluokka voivat muuttua. Riskiluokka määräytyy rahaston historiatietojen tai niiden puuttuessa Hallinnointiyhtiön kokonaisarvion perusteella, eikä sen pohjalta voi ennustaa rahaston riskiluokan tulevaa kehitystä.

Rahaston arvonkehityksen kannalta olennaisin riski on Suomen asunto- ja kiinteistömarkkinoiden arvonkehitys. Rahaston juoksevien tuottojen kannalta olennaisia riskejä ovat asuntojen ja toimitilojen vuokratuottojen kehitys sekä Rahaston omistamien kiinteistöjen vuokrausaste. Kiinteistösijoitusten pitkäaikaisen luonteen takia likviditeettiriski on korostunut. Tämä tarkoittaa riskiä siitä, että Rahaston sijoitusten muuttaminen käteiseksi ei onnistu suunnitellussa ajassa eikä toivottuun hintaan.

Rahaston hyödyntäessä suurinta pitkällä aikavälillä sallittua lainarahoitusta, se merkitsee teoreettista 200 %:n sijoitusastetta, laskettuna niiden varojen perusteella, jotka rahasto-osuudenomistajat ovat sijoittaneet Rahastoon. Rahasto

voi näin luoda tuottoa rahasto-osuudenomistajille sijoitussalkusta, joka on periaatteessa kaksi kertaa suurempi kuin se pääoma, jonka rahasto-osuudenomistajat ovat sijoittaneet Rahastoon. Tämä lisää Rahaston mahdollista tuottoa, mutta nostaa samalla sen riskitasoa, koska Rahaston

altistus markkinoiden kehitykselle kasvaa. Rahaston kaikki varat voidaan tarvittaessa asettaa lainarahoituksen vakuudeksi. Lisäksi, Rahaston käyttämän velkavivun takia, korkojen tai lainakustannusten nousu voivat heikentää Rahaston tuottoa.

## Kulut

Sijoittajan maksamia kuluja käytetään rahaston toimintakustannusten, kuten markkinointi- ja jakelukustannusten, maksamiseen. Nämä kulut vähentävät sijoituksen mahdollista tuottoa.

Rahasto-osuuksien merkitsemiseen ja lunastamiseen liittyvät palkkiot	
<b>Merkintäpalkkio (%)</b>	2,0 %
<b>Lunastuspalkkio (%)</b>	Sijoitusaika alle 1 vuosi: 4,0 % Sijoitusaika vähintään 1 vuosi, alle 3 vuotta: 2,0 % Sijoitusaika yli 3 vuotta: 1,0 %
Rahastosta vuoden aikana veloittavat maksut	
<b>Juoksevat kulut (%)</b>	1,90 %
Rahastosta erityisissä tilanteissa veloittavat maksut	
<b>Tuottosidonnainen palkkio</b>	Rahastosta ei veloiteta tuottosidonnaista palkkiota.

**Merkintäpalkkio** ja **lunastuspalkkio** on ilmoitettu enimmäismäärinä. Tarkempia tietoja voi selvittää esimerkiksi rahastoa hallinnoivasta Rahastoyhtiöstä tai rahastoyhtiön asiamieheltä.

Juoksevina kuluina esitetään Rahaston kiinteä Hallinnointipalkkio

1,90 %. Juoksevat kulut lasketaan Rahaston kokonaisvaroista (GAV) ja ne kuvaavat kokonaiskulujen suhdetta rahastoon.

**Juoksevat kulut** on vähennetty rahaston arvosta eikä niitä veloiteta sijoittajalta erikseen. Kulujen määrä voi vaihdella vuodesta toiseen. Ne eivät sisällä:

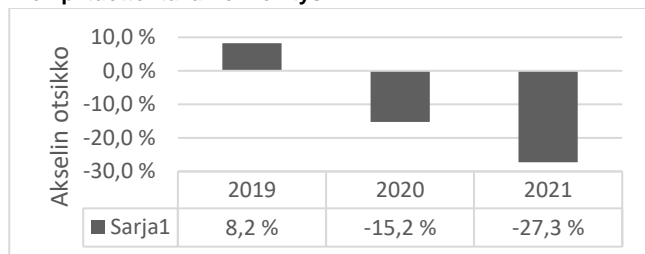
- Rahaston sijoitusten hankintaan ja luovutukseen liittyviä varainsiirtoveroja ja muita kustannuksia
- Rahaston omistamien kiinteistöjen ylläpito- ja peruskorjauskustannuksia eikä vuokraukseen ja kehittämiseen liittyviä kuluja.

Rahasto käyttää kiinteistöjen hankintakulujen jakotusta. Tämä tarkoittaa, että näitä kuluja kohdistuu Rahaston arvonlaskennassa pääsääntöisesti kiinteistön hankintaa seuraavien viiden vuoden ajalle.

Lisätietoja kuluista on esitetty rahastoesitteen sivulla 2, kohdassa Rahaston kulut. Kulujen jakotuksen lisätiedot on esitetty rahastoesitteen sivulla 3, kohdassa Hankintakulujen jakotus.

[www.investorshouserahasto.fi](http://www.investorshouserahasto.fi)

## Aiempi tuotto- tai arvonkehitys



Rahasto aloitti toimintansa 5.12.2019.

Rahastolle maksetut lunastuspalkkiot parantavat Rahaston tuottoa. Peritty hallinnointipalkkio ja Rahaston maksamat juoksevat kulut vähentävät Rahaston tuottoa.

Rahaston tuotossa on huomioitu vuosittain maksetut tuotonjaot.

Rahastolla ei ole virallista vertailuindeksiä. Historiallinen tuotto ei ole tae rahasto-osuuden tuotosta tulevaisuudessa.

### Käytännön tiedot

Rahastosta voi saada lisätietoja rahastoesitteestä, rahaston kuukausi- ja osavuositarkastuksista sekä muista rahastojulkaisuista, jotka ovat saatavilla maksutta Rahastoyhtiöstä. Esitteet ja muu materiaali ovat saatavilla suomenkielillä. Rahastosta saa lisätietoja myös Rahastoyhtiön internet-sivuilta osoitteessa [www.investorshouserahastot.fi](http://www.investorshouserahastot.fi)

- Rahaston säilytysyhteisönä toimii Danske Bank A/S, Suomen sivuliike.
- Rahasto-osuuden maaliskuu-, kesä-, syys- ja joulukuun viimeiselle pankkipäivälle ja julkistetaan viipymättä Rahastoyhtiön internet-sivuilla [www.investorshouserahastot.fi](http://www.investorshouserahastot.fi)
- Rahaston kotivaltion verolainsäädäntö voi vaikuttaa henkilökohtaiseen verotukseesi.
- Investors House Rahastot Oy:lle on myönnetty toimilupa Suomessa. Rahastoyhtiötä ja rahastoa valvoo Finanssivalvonta (Snellmaninkatu 6, PL 103, 00101 Helsinki).
- Investors House Rahastot Oy voidaan saattaa vastuuseen vain sillä perusteella, että tämä asiakirja sisältää harhaanjohtavia tai epätarkkoja tietoja tai tietoja, jotka ovat ristiriidassa rahastoesitteen kanssa.
- Yksityiskohtaiset tiedot rahastoyhtiön palkka- ja palkkiopolitiikasta ovat saatavilla yhtiön verkkosivuilta osoitteesta [www.investorshouserahastot.fi](http://www.investorshouserahastot.fi)
- Nämä sijoittajan avaintiedot ovat voimassa 1.5.2022 alkaen.