

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 Investors Tuottokiinteistöt ("Rahasto")
PRIP-tuotteen kehittäjän nimi:	Investors House Rahastot Oy ("Rahastoyhtiö")
ISIN:	Osuussarja A: ISIN FI4000410428, tuotto-osuus
Yhteystiedot/lisätietoa:	investorshouserahastot.fi/osakerahastot tai puh. 010 322 1530
Toimivaltainen viranomainen:	Suomen Finanssivalvonta
Avaintietoasiakirjan laatimispvm:	01.01.2023

Tämä PRIP-tuote on hyväksytty Suomessa. Rahastoyhtiö on saanut toimiluvan Suomessa ja sitä sääntelee Suomen Finanssivalvonta.

Olette ostamassa tuotetta, joka ei ole yksinkertainen ja joka saattaa olla vaikea ymmärtää.

MIKÄ TÄMÄ TUOTE ON?

Tyyppi

Rahasto on sijoitusrahastolain mukainen erikoissijoitusrahasto ja vaihtoehtorahastojen hoitajia koskevan lain mukainen vaihtoehtorahasto (AIF), joka sijoittaa varansa pääasiassa Suomessa sijaitseviin kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin. Sijoitukset voidaan tehdä käyttäen välyhtiötä, jotka ovat Rahaston kokonaan tai osittain omistamia.

Sijoitusaika

Rahaston suositeltu sijoitusaika on vähintään 7 vuotta. Rahastolla ei ole ennalta määrättyä erääntymisaikaa, vaan kyse on avoimesta sijoitusrahastosta. Rahastoyhtiö ei voi irtisanoa Rahastosijoitusta yksipuolisesti. Rahasto-osuuksia voi merkitä neljä kertaa vuodessa jokaisen vuosineljänneksen viimeisenä pankkipäivänä ja lunastaa kaksi kertaa vuodessa jokaisen puolivuotiskauden viimeisenä pankkipäivänä pois lukien sellaiset pankkipäivät, jolloin rahastoyhtiö on väliaikaisesti keskeyttänyt rahasto-osuuksien arvonlaskennan rahaston säännöissä kuvatuissa poikkeuksellisissa tilanteissa. Tiedot päivistä, jolloin rahasto-osuuksien kaupankäynti ei ole mahdollista, on saatavissa Rahastoyhtiöstä sekä Rahastoyhtiön verkkosivuilta.

Tavoitteet

- Rahaston tavoitteena on saavuttaa sijoitetuille varoille kassavirtatuottoa ja arvonnousua sijoitusrahastolain ja rahaston sääntöjen mukaisesti.
- Rahasto on kiinteistömarkkinoille sijoittava erikoissijoitusrahasto, joka sijoittaa varansa pääasiassa Suomessa sijaitseviin kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin. Sijoitukset voidaan tehdä käyttäen välyhtiötä, jotka ovat Rahaston kokonaan tai osittain omistamia.
- Rahasto on aktiivisesti hoidettu. Rahastolla ei ole vertailuindeksiä.
- Rahaston perusvaluutta on euro.
- Rahaston A-osuussarja jakaa vuosittain tuottoa rahaston osuudenomistajille rahaston sääntöjen mukaan.

Yksityissijoittaja, jolle tuotetta on tarkoitus markkinoida

Rahasto sopii yksityissijoittajalle i) joka haluaa osalliseksi aktiivisesti hoidettuun Suomeen sijoittavaan kiinteistörahastoon, ii) joka haluaa hyötyä kiinteistöjen tuottomahdollisuuksista, iii) joka haluaa pienentää suoriin kiinteistösijoituksiin sisältyvää riskiä. Sijoittajalla tulee olla riittävä ymmärrys rahaston sijoituskohteista ja valmius kantaa sijoitukseen liittyvä taloudellinen riski.

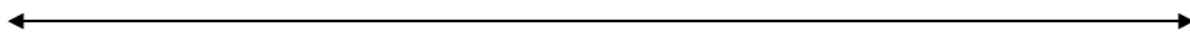
Rahasto ei sovellu lyhytaikaiseksi sijoitukseksi ja sijoitushorisontin tulisi olla vähintään 7 vuotta.

Rahaston tuorein vuosi- ja puolivuositiedot, rahasto-osuuksien viimeisimmät arvot ja lisätietoja rahastosta on saatavilla osoitteesta <https://investorshouserahastot.fi/kiinteistorahastot> tai Rahastoyhtiöstä veloitusetta sekä paikallisen jakelijan tai palveluntarjoajan kautta sellaisissa toisissa Euroopan Unionin jäsenvaltioissa, joissa rahastoa markkinoidaan. Kaikki tiedot ovat saatavilla suomeksi. Rahaston säilytysyhteisönä toimii Danske Bank A/S, Helsingin sivuliike.

MITKÄ OVAT RISKIT JA MITÄ TUOTTOA SJOITTAJA VOI SAADA?

Riski-indikaattori

1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	---



Vähäinen riski

Suuri riski

Riski-indikaattorissa oletetaan, että sijoittaja pitää tuotetta hallussaan vähintään 7 vuotta. Tuotteen riski voi olla huomattavasti tätä suurempi, jos tuotetta ei pidetä suosittelua sijoitusaikaa.



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 keskimääräinen riskiluokka. Mahdolliset tulevat tappiot arvioidaan keskimääräiselle tasolle, ja heikot markkinaolosuhteet vaikuttavat todennäköisesti rahastoyhtiön kykyyn maksaa sijoittajalle. Riski, jota riski-indikaattori ei välttämättä huomioi täysimääräisesti, on likviditeettiriski eli riski siitä, että rahoitusvälinettä ei voi myydä tai ostaa suunnitellussa ajassa tai toivottuun hintaan.

Tuote ei sisällä pääomaturvaa markkinariskiä vastaan eikä pääomatakuuta luottoriskiä vastaan. Tähän tuotteeseen ei liity turvaa tulevaa markkinoiden kehitystä vastaan, mikä tarkoittaa, että sijoittaja voi menettää osan sijoituksestaan tai koko sijoituksensa. Jos sijoittajalle ei voida maksaa sijoittajan saamia, sijoittaja saattaa menettää koko sijoituksensa.

Tuottonäkymät

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.

Tässä taulukossa esitetään rahamäärä, jonka sijoittaja voi saada takaisin seuraavan vuoden aikana eri tuottonäkymien perusteella, kun oletuksena on 10 000 euron sijoitus. Esitetyt näkymät kuvaavat sitä, miten sijoitus voi tuottaa. Niitä voidaan verrata muiden tuotteiden näkymiin. Esitetyt näkymät ovat tulevaa tuottoa koskevia arvioita, jotka perustuvat saatuihin näyttöihin tämän sijoituksen arvon vaihtelusta, eivät tarkkoja indikaattoreita. Sijoittajan saama tuotto määräytyy markkinoiden kehityksen ja sijoitusajan mukaan. Stressinäkömää osoittaa, mikä sijoittajan tuotto voisi olla äärimmäisessä markkinatilanteessa, eikä siinä oteta huomioon tilanteita, joissa kehittäjä ei pysty maksamaan sijoittajalle.

Sijoitus 10 000 euroa

Näkymät		Jos sijoittaja irtautuu vuoden kuluttua	Jos sijoittaja irtautuu kolmen vuoden kuluttua	Jos sijoittaja irtautuu suosittelun sijoitusajan
Stressinäkömää	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen	4 600 euroa	6 815 euroa	4 087 euroa
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	-54,00 %	-12,00 %	-12,00 %
Epäsuotuisa näkömää	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen	8 000 euroa	11 412 euroa	13 609 euroa
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	-20,00 %	4,50 %	4,50 %
Kohtuullinen näkömää	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen	10 750 euroa	12 492 euroa	16 808 euroa
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	7,50 %	7,70 %	7,70 %
Suotuisa näkömää	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen	12 500 euroa	13 492 euroa	20 116 euroa
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	25,00 %	10,50 %	10,50 %

MITÄ TAPAHTUU, JOS INVESTORS HOUSE RAHASTOT ON MAKSUKYVYTÖN?

Rahastoyhtiön maksukyvyttömyys ei aiheuta välttämättä tappioita sijoittajalle. Rahaston ja Rahastoyhtiön varat säilytetään erillään. Rahaston varojen säilyttämisestä vastaa säilytysyhteisö Danske Bank A/S, Helsingin sivuliike. Sijoitus ei kuulu minkään sijoittajien 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 näyttää tälle, millaisia vaikutuksia kaikilla kuluilla ajan myötä on 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 olettamuksena on, että sijoittaja saa tuotteella tuottoa kohtuullisen näkömukan mukaisesti.
- Sijoitus 10 000 euroa

	Jos sijoittaja irtautuu vuoden kuluttua	Jos sijoittaja irtautuu kolmen vuoden kuluttua	Jos sijoittaja irtautuu suositellun sijoitusajan
Kokonaiskulut	640 euroa	915 euroa	1 980 euroa
Vaikutus vuotuisen tuottoon	6,40 %	3,00 %	2,20 %

Kulujen rakenne

Kertaluonteiset kulut osallistumisen tai irtautumisen yhteydessä		
Osallistumiskulut	Merkintäpalkkio (2,0 %)	Osallistumiskulu aiheutuu sijoituksen tekemisen yhteydessä syntyvistä kuluista. Se sisältää mahdolliset tuotteen jakelijan kulut.
Irtautumiskulut	Lunastuspalkkio (1,0 - 4,0 %)	Niiden kulujen vaikutus, jotka aiheutuvat sijoituksesta irtautumisesta
Jatkuvaluonteiset kulut vuosittain		
Hallinnolliset maksut ja muut hallinto- tai toimintakulut	Hallinnointipalkkio (1,9 %)	Tuotteesta vastaavan tahon sijoitusten hallinnasta vuosittain perimien kulujen vaikutus
Salkkutapahtumiin liittyvät kulut (arvio)	Transaktiopalkkiot (0,3 %)	Tuotteesta vastaavan tahon suorittamista kohteena olevien sijoitusten ostoista ja myynneistä aiheutuvien kulujen vaikutus
Erityisissä olosuhteissa aiheutuneet satunnaiset kulut		
Tulosperusteiset palkkiot	Ei tulosperusteista palkkiota	

MITEN PITKÄKSI AIKAA SIJOITUS OLISI TEHTÄVÄ, JA SAAKO SIJOITTAJA HALUTESSAAN RAHANSAN POIS?

Suosittelun sijoitusaika on vähintään 7 vuotta

Suosittelu sijoitusaika perustuu rahaston riski-tuotto-profiiliin. Rahasto-osuuksia voi merkitä neljä kertaa vuodessa jokaisen vuosineljänneksen viimeisenä pankkipäivänä ja lunastaa kaksi kertaa vuodessa jokaisen puolivuotiskauden viimeisenä pankkipäivänä pois lukien sellaiset pankkipäivät, jolloin rahastoyhtiö on väliaikaisesti keskeyttänyt rahasto-osuuksien arvonnaskennan rahaston säännöissä kuvatuissa poikkeuksellisissa tilanteissa. Tiedot päivistä, jolloin rahasto-osuuksien kaupankäynti ei ole mahdollista, on saatavissa Rahastoyhtiöstä sekä Rahastoyhtiön verkkosivuilta.

KUINKA SIJOITTAJA VOI VALITTA A?

Valitukset liittyen PRIIP-tuotteeseen, tuotteen kehittäjään tai tuotetta myyvään henkilöön voi tehdä suoraan Investors House Rahastot Oy:lle. Yhteystiedot: Investors House Rahastot Oy, Veturitie 11 T 152, 00520 Helsinki, puhelin: +358 10 322 1530, sähköposti: rahastot@investorshouse.fi. Tarkempia tietoja asiakaspalautteen käsittelystä on saatavilla osoitteesta <https://investorshouserahastot.fi/asiakkuus>.

MUUT OLENNAISET TIEDOT

Rahaston lakisääteiset dokumentit, kuten rahastoesite ja säännöt, ovat saatavilla osoitteessa <https://investorshouserahastot.fi/kiinteistorahastot>. tai rahaston jakelijana toimivalta palveluntarjoajalta. Tiedot tuotteen aiemmasta tuotto- ja arvonkehityksestä on saatavilla osoitteesta <https://investorshouserahastot.fi/kiinteistorahastot>.