

## CEL

Niniejszy dokument zawiera kluczowe informacje o danym produkcie inwestycyjnym. Nie jest to materiał marketingowy. Udzielenie tych informacji jest wymagane prawem, aby pomóc w zrozumieniu charakteru produktu inwestycyjnego oraz ryzyka, kosztów, potencjalnych zysków i strat z nim związanych, a także pomóc w porównywaniu go z innymi produktami.

## PRODUKT

**Nazwa produktu:** Inwestor Sektora Nieruchomości, subfundusz Inwestor Parasol SFIO, RFI 348.

Inwestor Parasol SFIO jest zarządzany przez INVESTORS TFI S.A., spółkę z grupy INVESTORS HOLDING S.A. Inwestor Parasol SFIO został utworzony na podstawie zezwolenia udzielonego przez Komisję Nadzoru Finansowego (KNF) na prowadzenie działalności w Rzeczypospolitej Polskiej i podlega jej nadzorowi. INVESTORS TFI S.A. otrzymała zezwolenie na prowadzenie działalności w Rzeczypospolitej Polskiej i podlega nadzorowi KNF.

**Identyfikator krajowy Subfunduszu:** PLSFIO00042

**Twórca PRIIP:** INVESTORS TFI S.A.

**Adres strony internetowej:** investors.pl

**Aby uzyskać więcej informacji, należy zadzwonić pod numer telefonu:** (48) 22 588 18 45

Za nadzorowanie INVESTORS TFI S.A. w odniesieniu do niniejszego dokumentu zawierającego kluczowe informacje odpowiedzialna jest Komisja Nadzoru Finansowego.

**Data dokumentu:** 2025-01-01

## CO TO ZA PRODUKT?

**Rodzaj:** Subfundusz wydzielony w ramach specjalistycznego funduszu inwestycyjnego otwartego. Subfundusz zbywa jednostki uczestnictwa kategorii A, F i U. Jednostki uczestnictwa danej kategorii reprezentują jednakowe prawa majątkowe. Niniejszy dokument zawierający kluczowe informacje został sporządzony dla kategorii A, która jest kategorią reprezentatywną dla Subfunduszu. Charakterystyka jednostek uczestnictwa różnych kategorii znajduje się w Prospekcie Informacyjnym w rozdziale III pkt 3.

**Okres:** Subfundusz został utworzony na czas nieokreślony. Zasady rozwiązania Subfunduszu określone są w Statucie Funduszu oraz w ustawie z dnia 27 maja 2004 r. o funduszach inwestycyjnych i zarządzaniu alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi. INVESTORS TFI S.A. jest uprawniona do podjęcia decyzji o likwidacji Subfunduszu w przypadku spadku Wartości Aktywów Netto Subfunduszu poniżej 30.000.000 zł, zmiany warunków gospodarczych lub otoczenia prawno-ekonomicznego uniemożliwiających dalszą realizację polityki inwestycyjnej Subfunduszu, likwidacji funduszu inwestycyjnego otwartego, funduszu zagranicznego lub instytucji wspólnego inwestowania oraz funduszu inwestycyjnego otwartego, funduszu zagranicznego lub instytucji wspólnego inwestowania z wydzieleniami subfunduszami lub subfunduszu wyodrębnionego w ramach instytucji wspólnego inwestowania z wydzieleniami subfunduszami, w które to Subfundusz lokował większość swoich aktywów.

**Cele:** Subfundusz jest zarządzany aktywnie. Jego celem jest wzrost wartości aktywów w wyniku wzrostu wartości lokat. Co najmniej 80% aktywów netto Subfunduszu utrzymywane jest w instrumentach finansowych zapewniających bezpośrednią lub pośrednią ekspozycję na sektor nieruchomości poprzez inwestycje w:

\* jednostki uczestnictwa emitowane przez zagraniczne fundusze i subfundusze oferujące ekspozycję głównie na sektor nieruchomości, w tym na REIT-y (Real Estate Investment Trust),

\* jednostki uczestnictwa funduszy typu ETF oferujące ekspozycję głównie na sektor nieruchomości, w tym na REIT-y (Real Estate Investment Trust),

\* akcje i inne udziałowe papiery wartościowe emitowane przez emitentów z sektora nieruchomości.

Przy wyborze jednostek uczestnictwa i tytułów uczestnictwa Subfundusz kieruje się oceną polityki inwestycyjnej, wiarygodnością kontrahenta, oceną historycznych wyników inwestycyjnych i potencjału wyników w przyszłości, strukturą i poziomem kosztów oraz kosztami transakcyjnymi.

Ekspozycja walutowa Subfunduszu jest w znaczącym stopniu zabezpieczona przed ryzykiem kursowym. Ma to na celu ograniczenie wpływu na wycenę jednostek uczestnictwa Subfunduszu wahań kursu złotego w stosunku do kursów walut rynków, na których inwestuje Subfundusz. Pomimo stosowanych zabezpieczeń wahania kursu złotego mogą wpływać na wzrost lub spadek (w zależności od tego czy złoty się osłabia czy umacnia wobec walut zagranicznych) wyceny jednostek uczestnictwa.

Subfundusz utrzymuje część aktywów na rachunkach bankowych, depozytach, w instrumentach rynku pieniężnego lub w skarbowych papierach wartościowych w celu zapewnienia odpowiedniej płynności Subfunduszu oraz sprawnego zarządzania portfelem.

Zwracamy uwagę na fakt, że Subfundusz może brać pod uwagę także inne niż wskazane

powyżej kryteria doboru lokat. Szczegółowy opis polityki inwestycyjnej znajduje się w rozdziale III B pkt 12 Prospektu Informacyjnego Inwestor Parasol SFIO.

**Docelowy inwestor indywidualny:** Subfundusz skierowany jest do zarówno do inwestorów niemających, jak i mających wiedzę lub doświadczenie w inwestowaniu na rynkach finansowych lub w produkty o podobnym charakterze:

- chcących uczestniczyć w zyskach ze wzrostu wartości akcji emitentów z sektora nieruchomości i budownictwa w Polsce i na rynkach światowych oraz świadomych korzyści i ryzyka związanego z inwestycjami w sektor nieruchomości i budownictwa,
- poszukujących inwestycji potencjalnie mogącej przynieść wysoką stopę zwrotu w długim terminie,

- akceptujących średnią klasę ryzyka inwestycyjnego związaną z inwestycjami aktywów w akcje, tytuły uczestnictwa funduszy zagranicznych i instytucji wspólnego inwestowania mających siedzibę za granicą lokujących w akcje,

- akceptujących możliwość dużych wahań wartości inwestycji w krótkim terminie wynikających ze zmian sytuacji na rynkach finansowych oraz ryzyko związane z koncentracją aktywów Subfunduszu w sektorze budownictwa i nieruchomości.

Niniejszy Subfundusz może nie być odpowiedni dla inwestorów, którzy planują wycofać swoje środki w ciągu 5 lat.

**Możliwość dokonywania wypłat z Subfunduszu:** Subfundusz realizuje zlecenia nabycia i odkupienia jednostek uczestnictwa każdego dnia, w którym odbywa się zwyczajna sesja na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

**Dywidendy:** Jednostki uczestnictwa Subfunduszu nie uprawniają do wypłaty dywidendy. Zyski i dochody z inwestycji są ponownie inwestowane.

**Poziom referencyjny:** Subfundusz nie ma poziomu referencyjnego (benchmarku).

**Depozytariusz:** Depozytariuszem Funduszu jest Deutsche Bank Polska S.A.

**Informacje dodatkowe:** Niniejszy dokument zawierający kluczowe informacje opisuje Subfundusz Inwestor Parasol SFIO. Prospekt Informacyjny oraz sprawozdania okresowe są opracowywane dla całego funduszu Inwestor Parasol SFIO.

Przepisy prawa przewidują rozdzielenie aktywów i pasywów każdego Subfunduszu. Zobowiązania poszczególnych Subfunduszy obciążają tylko te Subfundusze. Egzekucja może nastąpić tylko z aktywów Subfunduszu, z którego wynikają zobowiązania. Zobowiązania, które dotyczą całego Funduszu, obciążają poszczególne Subfundusze proporcjonalnie do udziału wartości aktywów netto Subfunduszy w wartości aktywów netto Funduszu.

Inwestor może dokonać zamiany swojej inwestycji z jednego Subfunduszu do drugiego. Szczegółowe informacje na ten temat znajdują się w rozdziale III pkt 6 Prospektu Informacyjnego.

Pełne informacje na temat Subfunduszu wraz z Prospektem Informacyjnym oraz ostatnim sprawozdaniem rocznym i późniejszymi sprawozdaniami półrocznymi, dostępne są w języku polskim, bezpłatnie, na stronie internetowej investors.pl, w siedzibie Towarzystwa oraz u Dystrybutorów, którzy pośredniczą w zbywaniu jednostek uczestnictwa.

Stopa zwrotu z Subfunduszu jest zależna od stopy zwrotu aktywów, w które Subfundusz inwestuje pomniejszonej o poniesione koszty. Aktualne ceny jednostek uczestnictwa oraz inne praktyczne informacje można znaleźć na stronie Towarzystwa investors.pl.

## JAKIE SĄ RYZYKA I MOŻLIWE KORZYŚCI?



Wskaźnik ryzyka uwzględnia założenie, że będziesz utrzymywać produkt przez 5 lat. Jeżeli spieniężysz inwestycję na wczesnym etapie, faktyczne ryzyko może się znacznie różnić, a zwrot może być niższy. Ogólny wskaźnik ryzyka stanowi wskazówkę co do poziomu ryzyka tego produktu

w porównaniu z innymi produktami. Pokazuje on, jakie jest prawdopodobieństwo straty zainwestowanych pieniędzy z powodu zmian rynkowych lub wskutek tego, że nie mamy możliwości wypłacenia Ci pieniędzy.

Skasyfikowaliśmy ten produkt jako 4 na 7, co stanowi średnią klasę ryzyka. Oznacza to, że potencjalne straty wskutek przyszłych wyników oceniane są jako średnie, a że warunki rynkowe mogą wpłynąć na zdolność Inwestor Sektora Nieruchomości do wypłacenia Ci pieniędzy.

Ten produkt nie uwzględnia żadnej ochrony przed zmiennością rynków finansowych, więc możesz stracić część lub całość swojej inwestycji.

Opis innych rodzajów ryzyka mających istotne znaczenie dla Subfunduszu, które nie zostały uwzględnione przez syntetyczny wskaźnik ryzyka.

Ryzyko operacyjne: ryzyko strat wynikające z niedostosowania lub zawodności wewnętrznych procesów, ludzi i systemów technicznych (w tym ryzyko cyberbezpieczeństwa) lub ze zdarzeń zewnętrznych, co może przełożyć się na zmniejszenie wartości lokat Subfunduszu.

Ryzyko płynności: polega na braku możliwości sprzedaży lub zakupu instrumentów finansowych w odpowiednim czasie i w odpowiedniej liczbie, bez istotnego wpływu na cenę, co może negatywnie wpłynąć na wartość jednostek uczestnictwa Subfunduszu lub utrudnić szybkie uzyskanie środków z ich umorzenia.

Ryzyko kontrahenta: powstaje w przypadku transakcji zawieranych poza rynkiem regulowanym i polega na niewywiązaniu się drugiej strony z zawartej umowy, co może negatywnie wpłynąć na wartość jednostek uczestnictwa.

Ryzyko technik finansowych, o których mowa w art. 50 ust. 1 lit. g) dyrektywy 2009/65/WE, takich jak kontrakty dotyczące instrumentów pochodnych mających wpływ na profil ryzyka Subfunduszu: ryzyka związane z zawieraniem przez Subfundusz umów mających za przedmiot instrumenty pochodne, w tym niewystandaryzowane instrumenty pochodne, mogą wpływać na wahania (w tym spadki) wartości jednostek uczestnictwa Subfunduszu.

Ryzyko dla zrównoważonego rozwoju - ryzyko oznacza sytuację lub warunki środowiskowe, społeczne lub związane z zarządzaniem, które - jeżeli wystąpią - mogłyby mieć rzeczywisty lub potencjalny, istotny negatywny wpływ na wartość inwestycji.

Opis czynników ryzyka specyficznych dla Subfunduszu oraz o istotnym znaczeniu dla jednostek uczestnictwa Subfunduszu, w tym czynników ryzyka, które nie zostały uwzględnione przez syntetyczny wskaźnik ryzyka znajduje się w rozdziale III B pkt 13 Prospektu Informacyjnego Subfunduszu.

#### SCENARIUSZE DOTYCZĄCE WYNIKÓW

Ostateczna wartość inwestycji w ten produkt zależy od koniunktury na rynkach finansowych, która jest niepewna i nie można dokładnie przewidzieć, jak się rozwine.

Przedstawione scenariusze niekorzystne, umiarkowane i korzystne są ilustracjami wykorzystującymi najgorsze, średnie i najlepsze wyniki funduszu i jego portfela referencyjnego z ostatnich 10 lat. Scenariusz niekorzystny miał miejsce w przypadku inwestycji między marcem 2015 i marcem 2020.

Scenariusz umiarkowany miał miejsce w przypadku inwestycji między grudniem 2017 i grudniem 2022.

Scenariusz korzystny miał miejsce w przypadku inwestycji między listopadem 2014 i listopadem 2019.

**ZALECANY OKRES UTRZYMYWANIA: 5 lat**

**PRZYKŁADOWA INWESTYCJA: 50 000 PLN**

Scenariusze		Jeżeli wyjdiesz z inwestycji po 1 roku	Jeżeli wyjdiesz z inwestycji po 5 latach
<b>Minimum</b>	W tym Subfunduszu nie ma minimalnego gwarantowanego zwrotu z inwestycji. Oszczędzający może stracić część lub całość swoich środków.		
<b>Scenariusz warunków skrajnych</b>	Końcowa wartość inwestycji po odliczeniu kosztów Średnia roczna stopa zwrotu	10 100 PLN -79,8%	8 260 PLN -30,2%
<b>Scenariusz niekorzystny</b>	Końcowa wartość inwestycji po odliczeniu kosztów Średnia roczna stopa zwrotu	35 920 PLN -28,2%	42 080 PLN -3,4%
<b>Scenariusz umiarkowany</b>	Końcowa wartość inwestycji po odliczeniu kosztów Średnia roczna stopa zwrotu	49 080 PLN -1,8%	52 310 PLN 0,9%
<b>Scenariusz korzystny</b>	Końcowa wartość inwestycji po odliczeniu kosztów Średnia roczna stopa zwrotu	64 520 PLN 29,0%	65 030 PLN 5,4%

Przedstawione dane liczbowe obejmują wszystkie koszty samego produktu i obejmują maksymalne koszty twojego doradcy lub dystrybutora. W danych liczbowych nie uwzględniono Twojej osobistej sytuacji podatkowej, która również może mieć wpływ na wielkość zwrotu.

Przedstawione scenariusze są ilustracjami opartymi na wynikach z przeszłości i założeniach zaprezentowanych w tabeli powyżej.

Scenariusz warunków skrajnych pokazuje, ile pieniędzy możesz odzyskać w ekstremalnych warunkach rynkowych.

#### CO SIĘ STANIE, JEŚLI INVESTORS TFI S.A. NIE BĘDZIE MIEĆ MOŻLIWOŚCI WYPŁATY?

Subfundusz nie podlega pod system rekompensaty ani gwarancji dla Inwestorów. Inwestor powinien liczyć się z możliwością utraty przynajmniej części wpłaconych środków. Strata ta nie jest objęta systemem rekompensaty ani gwarancji.

Wpłaty uczestników trafiają na rachunek Subfunduszu, który jest podmiotem zobowiązany do wypłaty pieniędzy Inwestorowi. Rejestr aktywów Subfunduszu prowadzony jest przez Depozytariusza (Deutsche Bank), który kontroluje przestrzeganie limitów zaangażowania i obciążenia funduszu kosztami, jak również czy wycena aktywów netto funduszu odbywa się zgodnie z prawem oraz statutem funduszu.

#### JAKIE SĄ KOSZTY?

W tabelach podano kwoty, które są pobierane z inwestycji na pokrycie różnych rodzajów kosztów. Zależą one od kwoty inwestycji, okresu utrzymywania produktu oraz wyników osiągniętych przez produkt. Przedstawione dane są ilustracjami bazującymi na przykładowej kwocie inwestycji i różnych możliwych okresach jej utrzymywania.

#### KOSZTY W CZASIE

Założyliśmy, że:

- przy zakupie jednostek uczestnictwa pobrana została maksymalna opłata manipulacyjna. Rzeczywista wartość opłaty manipulacyjnej może być niższa i zależy od dystrybutora.
- w pierwszym roku stopa zwrotu Subfunduszu wyniesie 0%
- w pozostałych okresach utrzymywania Subfundusz osiąga wyniki takie, jak pokazano w scenariuszu umiarkowanym
- zainwestowano kwotę 50 000 PLN

	Jeżeli wyjdiesz z inwestycji po 1 roku	Jeżeli wyjdiesz z inwestycji po 5 latach
<b>Całkowite koszty</b>	3 832 PLN	10 491 PLN
<b>Wpływ kosztów na zwrot w skali roku (*)</b>	7,7%	3,8%

\* Ilustruje to, w jaki sposób koszty zmniejszają Twój zwrot każdego roku w okresie utrzymywania. Na przykład pokazuje to, że w przypadku wyjścia z inwestycji z upływem zalecanego okresu utrzymywania inwestycji prognozowany średni roczny zwrot wynosi 4,7% przed uwzględnieniem kosztów i 0,9% po uwzględnieniu kosztów.

**Struktura kosztów**

W poniższej tabeli przedstawiono szacunkowe kwoty poszczególnych rodzajów kosztów, które poniesiesz w pierwszym roku inwestycji przy założeniu, że zainwestowałeś kwotę 50 000 PLN oraz że stopa zwrotu funduszu wyniesie w tym okresie 0%.

<b>Koszty jednorazowe (ponoszone przy wejściu lub wyjściu)</b>		
<b>Koszty wejścia</b>	Objemuje to koszty dystrybucji w wysokości 5,00% zainwestowanej kwoty. Jest to najwyższa kwota, jaką zostaniesz obciążony przy wskazanej powyżej kwocie inwestycji. Osoba sprzedająca Ci produkt poinformuje Cię o rzeczywistej kwocie opłaty.	2 500 PLN
<b>Koszty wyjścia</b>	Nie pobieramy opłaty za wyjście w przypadku tego Subfunduszu.	0 PLN
<b>Koszty bieżące (ponoszone każdego roku)</b>		
<b>Opłaty za zarządzanie i inne koszty administracyjne lub operacyjne</b>	2,22% wartości twojej inwestycji rocznie. Jest to szacunek oparty na rzeczywistych kosztach z ostatniego roku pobieranych z aktywów Subfunduszu.	1 110 PLN
<b>Koszty transakcji</b>	0,44% wartości twojej inwestycji rocznie. Jest to szacunkowa kwota kosztów związanych z zakupem i sprzedażą składników portfela Subfunduszu. Rzeczywista kwota będzie się różnić w zależności od tego, jak dużo kupujemy i sprzedajemy. Koszty te obciążają aktywa Subfunduszu.	222 PLN
<b>Koszty dodatkowe ponoszone w szczególnych warunkach</b>		
<b>Opłaty za wyniki i premie motywacyjne</b>	W przypadku tego produktu nie ma opłaty za wyniki.	0 PLN

Prezentowane wycenienia dotyczą maksymalnej opłaty manipulacyjnej dla przyjętej w założeniach kwoty 50 tys. zł. Rzeczywista wartość opłaty manipulacyjnej może być niższa i zależy od dystrybutora.

**ILE CZASU POWINIENEM POSIADAĆ PRODUKT I CZY MOGĘ WCZEŚNIEJ WYPŁACIĆ PIENIĄDZE?**

Rekomendowanym horyzontem inwestycyjnym jest okres 5 lat.

Subfundusz został utworzony na czas nieokreślony. Kalkulacje w niniejszym dokumencie zostały wykonane przy zalecanym okresie utrzymywania wynoszącym 5 lat.

Subfundusz realizuje zlecenia nabycia i odkupienia jednostek uczestnictwa każdego dnia, w którym odbywa się zwyczajna sesja na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

Inwestor nie ponosi opłat manipulacyjnych przy odkupieniu jednostek uczestnictwa Subfunduszu. Należy wziąć pod uwagę, że stopa zwrotu z inwestycji jest uzależniona od obowiązków podatkowych obciążających inwestora. Ponieważ obowiązki podatkowe uzależnione są od wielu czynników (m.in. od indywidualnej sytuacji inwestora i miejsca dokonywania inwestycji), w celu ustalenia zobowiązań podatkowych wskazane jest zasięgnięcie porady doradcy podatkowego lub prawnego.

**JAK MOGĘ ZŁOŻYĆ SKARGĘ?**

Inwestor może złożyć reklamację (skargę) dotyczącą usług świadczonych przez Investors TFI S.A. lub zarządzanych przez nie funduszy inwestycyjnych. Reklamacja może zostać złożona:

- 1) na piśmie - przesyłką pocztową lub osobiście, w:
  - a. w siedzibie Towarzystwa przy ul. Mokotowskiej 1, 00-640 Warszawa,
  - b. u Dystrybutora (aktualna lista Dystrybutorów wraz z adresami Punktów Obsługi Klienta wskazana jest w Prospektach Informacyjnych i Prospektach Emisyjnych danych Funduszy oraz na stronie internetowej Towarzystwa pod adresem investors.pl),
  - c. w ProService Finteco Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie (kod pocztowy: 02-673) przy ul. Konstruktorskiej 12A;
- 2) ustnie - telefonicznie pod numerem telefonu 801 00 33 70 albo +48 22 588 18 45;
- 3) ustnie - osobiście do protokołu podczas Twojej wizyty:
  - a. w Towarzystwie,
  - b. u Dystrybutora.

Szczegółowe zasady składania i rozpatrywania skarg i reklamacji określa Regulamin składania i rozpatrywania skarg i reklamacji w Investors TFI S.A. dostępny na stronie internetowej [www.investors.pl](http://www.investors.pl).

Formą pozasądowego rozwiązywania sporów z konsumentami, do korzystania z której zobowiązane jest Towarzystwo, jest pozasądowe postępowanie w sprawie rozwiązywania sporów między klientem a podmiotem rynku finansowego prowadzone przez Rzecznika Finansowego, strona internetowa Rzecznika Finansowego [rf.gov.pl](http://rf.gov.pl).

**INNE ISTOTNE INFORMACJE**

Informacje o Subfunduszu, w tym o ryzyku, zawarte są w Prospekcie Informacyjnym. Pełne informacje na temat Subfunduszu, wraz z Prospektem Informacyjnym oraz ostatnim sprawozdaniem rocznym i późniejszymi sprawozdaniami półrocznymi, dostępne są bezpłatnie w języku polskim na stronie internetowej [investors.pl](http://investors.pl), w siedzibie Towarzystwa oraz u Dystrybutorów, którzy pośredniczą w zbywaniu jednostek uczestnictwa.

Prospekt Informacyjny zawiera również informacje o opłatach pobieranych w związku z inwestycją w Subfundusz. Aktualne ceny jednostek uczestnictwa oraz tabela opłat pobieranych w związku z inwestycją w Subfundusz jest publikowana na stronie internetowej [www.investors.pl](http://www.investors.pl).

Ogłoszenia i publikacje Subfunduszu wymagane przepisami prawa, w tym okresowe sprawozdania finansowe Funduszu, zamieszczane są na stronie internetowej [www.investors.pl](http://www.investors.pl).

Na stronie internetowej [www.investors.pl](http://www.investors.pl) znajdują się również informacje na temat historycznych scenariuszy dotyczących wyników Subfunduszu oraz wyników osiągniętych przez Subfundusz w przeszłości.