

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: LähiTapiola Asuntorahasto V Ky (Y-tunnus: 3544641-6, jäljempänä "Tuote")

PRIP-tuotteen kehittäjä: Seligson & Co Rahastoyhtiö Oy (Y-tunnus 1093290-1, jäljempänä "Rahastoyhtiö"), joka on suomalainen toimituspalvelullinen vaihtoehtorahastojen hoitaja.

Kehittäjä kuuluu ryhmään: LähiTapiola Varainhoito Oy

Kehittäjän yhteystiedot: www.seligson.fi. Lisätietoja saa ottamalla yhteyttä numeroon +358 9 6817 8200.

Toimivaltainen viranomainen: Rahastoyhtiön osalta toimivaltainen valvova viranomainen on Suomen Finanssivalvonta.

Avaintietoasiakirjan laatimispäivä: 31.12.2025

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

Mikä tämä tuote on?

Tyyppi

Tuote on kommandiittiyhtiömuotoinen vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain (162/2014, "AIFML") tarkoittama vaihtoehtorahasto. Sijoitus Tuotteeseen tehdään yhtiöosuutena kommandiittiyhtiön äänettömänä yhtiömiehenä.

Sijoitus tehdään sijoitussitoumuksena, jonka sijoittajat maksavat Tuotteelle useammassa erässä Tuotteen vastuunalaisen yhtiömiehen määräämällä tavalla. Sijoittajien osuudet Tuotteessa (ts. äänettömän yhtiömiehen yhtiöosuudet) eivät ole likvidejä: ne eivät ole kaupankäynnin kohteena julkisessa kaupankäynnissä, niiden siirrettävyyttä on rajoitettu ja sijoittajilla ei ole oikeutta vaatia niiden lunastamista.

Sijoitus aika

Tuotteen suositeltu sijoitus aika on koko sen toimikausi, joka on alustavasti seitsemän vuotta Tuotteen ensimmäisestä liittymisestä laskettuna. Tuotteen suositeltu sijoitus aika perustuu Tuotteen riski-tuotto profiiliin, epälikvidiin ja suljettuun luonteeseen sekä sijoitusstrategiaan.

Tuotteen alustava toimikausi on määritelty rahastosopimuksessa seitsemäksi vuodeksi. Lisäksi toimikautta voidaan jatkaa rahastosopimuksessa tarkemmin määrättyä tavalla. Tuotteen kehittäjä ei saa irtisanoa osuuksia yksipuolisesti (pl. tietyt rahastosopimuksen mukaiset erityistilanteet, joissa Tuotteen vastuunalainen yhtiömies voi olla oikeutettu esimerkiksi lunastamaan sijoittajan osuuden tai vaatimaan, että sijoittaja siirtää osuutensa). Tuote voidaan lakkauttaa ja purkaa rahastosopimuksen mukaisin edellytyksin em. toimikauden päättymistä aiemminkin, mutta sijoittaja ei voi vaatia osuutensa lunastamista ennen aikaisesta. Sijoittaja ei voi myöskään siirtää osuuttaan ilman vastuunalaisen yhtiömiehen suostumusta.

Tavoitteet

Tuotteen tarkoituksena on tehdä sijoituksia suoraan tai epäsuorasti kiinteistöihin, jotka ovat pääasiassa asuntokiinteistöjä, (jotka voivat olla mm. valmiita kohteita ja/tai rakentamisaikavaiheessa olevia kohteita) ja jotka sijaitsevat Suomessa. Tuotteen sijoitustoiminnan tavoitteena on pitkällä aikavälillä kasvattaa sijoitusten arvoa ja jakaa sijoituksista realisoituva jakokelpoinen tuotto (erääntyneiden ja ennakoitujen Tuotteen kustannusten kattamisen jälkeen) sijoittajille rahastosopimuksen määräysten mukaisesti. Tuotteen tuotto tai tappio riippuu Tuotteen tekemien sijoitusten onnistumisesta. Toimintaansa varten Tuote voi ottaa lainaa ja antaa vakuuksia. Tuote voi myös suojautua korkovaihteluilta esimerkiksi sijoittamalla johdannaissopimuksiin. Sijoittajat voivat joutua tietyissä tilanteissa palauttamaan jaettuun varoja.

Yksityissijoittaja, jolle tuotetta on tarkoitus markkinoida

Tuotetta markkinoidaan ammattimaisille ja ei-ammattimaisille kokeneille sijoittaja-asiakkaille, jotka sitoutuvat tekemään vähintään 500.000 euron suuruisen sijoituksen ja jotka eivät ole kuluttajia sekä jotka ymmärtävät sijoitukseen liittyvät riskit, sijoittavat pitkäjänteisesti ja joilla on sijoituksen koko huomioon ottaen riittävät edellytykset kantaa sijoitukseen liittyvä riski. Sijoittajan tulee ymmärtää Tuotteeseen ja kiinteistösijoittamiseen liittyvät riskit ja sietää korkeaa riskiä. Sijoittajalla tulee olla valmius pitää sijoituksensa suositellun sijoitusajan (Tuotteen edellä kuvatun toimikauden) loppuun asti sekä valmius kantaa koko sijoituksensa mahdollisesta menettämisestä aiheutuva tappio.

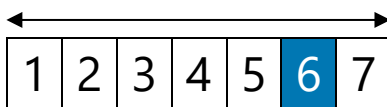
Lisätietoja Tuotteesta mukaan lukien Tuotetta koskevat sopimukset sekä tuorein Tuotteen arvo (Tuotteen toiminnan käynnistymisen jälkeen) ovat saatavilla maksutta pyytämällä Rahastoyhtiöltä. Avaintietoasiakirja sekä tilinpäätös ja toimintakertomus (ensimmäisen tilikauden jälkeen) ovat saatavilla suomeksi. Tuotetta koskevat sopimukset sekä olennaiset ja riittävät tiedot -asiakirja ovat saatavilla suomeksi. Tuotteella on säilytysyhteisö.

Mitkä ovat riskit ja mitä tuottoa sijoittaja voi saada?

Riski-indikaattori



Vähäinen riski



Suuri riski

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.

Riski-indikaattorissa oletetaan, että sijoittaja pitää Tuotteeseen tekemäänsä sijoitusta hallussaan suositellun sijoitusajan, eli Tuotteen koko toimikauden ajan. Todellinen riski voi vaihdella merkittävästi, mikäli sijoitusta ei pidetä koko Tuotteen toimikauden ajan. Tuote ja sen sijoituskohteet ovat luonteeltaan epälikvidejä, ja Tuotteesta irtautuminen edellyttää suostumusta. Vaikka suostumus myönnettäisiin,

sijoittaja ei välttämättä pysty myymään osuuttaan helposti tai tämän on myytävä osuutensa hintaan, joka vaikuttaa merkittävästi siihen, kuinka paljon sijoittaja saa takaisin.

Tähän Tuotteeseen ei liity turvaa tulevaa markkinoiden kehitystä vastaan, mikä tarkoittaa, että sijoittaja voi menettää osan sijoituksestaan tai koko sijoituksensa.

Tuotteen riskiluokaksi on asteikolla 1–7 määritelty 6, joka on toiseksi korkein riskiluokka. Mahdolliset tulevat tappiot arvioidaan korkealle tasolle, ja heikot markkinaolosuhteet vaikuttavat erittäin todennäköisesti Tuotteen kykyyn maksaa sijoittajalle.

Riski-indikaattorissa huomioidaan sijoituskohteiden kehitykseen liittyvä markkinariski. Kaikkein sijoittamiseen liittyy riskejä, myös alimmissa riskiluokissa. Riski-indikaattori ei huomioi Rahastoyhtiön liittyviä riskejä, oikeudellisia tai verotukseen liittyviä riskejä tai korkourssiriskejä, eikä sijoitussitoumuksen maksulaiminlyöntiin tai saatujen varojen palautusvelvollisuuteen liittyviä riskejä. Sijoittamisen yleisistä riskeistä on kerrottu tarkemmin AIFML:n 12 luvun 4 §:n mukaisessa olennaiset ja riittävät tiedot -asiakirjassa sekä Tuotteen merkintäsopimuksessa, jotka toimitetaan kaikille sijoitusta harkitseville ennen lopullisen sijoituspäätöksen tekemistä.

Tuottonäkymät

Sijoittajan Tuotteesta saama tuotto määräytyy markkinoiden ja sijoituskohteiden kehityksen mukaan. Markkinoiden ja sijoituskohteiden kehitys tulevaisuudessa on epävarmaa, eikä sitä voida ennustaa tarkasti. Esitetyt näkymät ovat esimerkkejä, jotka perustuvat tiettyihin olettamuksiin, joita on tehty esim. vastaavien tuotteiden ja aiemman kehityksen perusteella. Markkinat voivat kehittyä hyvin eri tavoin tulevaisuudessa. Tuottonäkymien toteutuminen riippuu markkinaolosuhteiden ohella Rahastoyhtiön kyvystä löytää ja kehittää sopivia sijoituskohteita.

Alla olevassa taulukossa esitetään arvioita rahamäärästä, jonka sijoittaja voi saada takaisin seitsemän vuoden kuluttua eri tuottonäkymien perusteella, kun oletuksena on 10.000 euron sijoitus. Sijoittajan tulee huomioida, että vähimmäissijoitus Tuotteeseen on kuitenkin 500.000 euroa ja että Tuote on epälikvidi. Taulukossa tuotto tarkoittaa sijoittajalle maksettavaa rahaa. Stressinäkö osoittaa, mikä sijoittajan tuotto voisi olla äärimmäisessä markkinatilanteessa. Vähimmäistuottoa ei ole taattu, ja sijoittaja voi menettää sijoituksensa kokonaan tai osittain. Avaintietoasiakirjan tuottoskenaariot on laskettu sisäisen korkokannan menetelmällä ("IRR") huomioiden pääomien arvioitu sitoutumistahti.

Sijoittaja ei voi eräännyttää sijoitusta varhain. Tämä tarkoittaa, että sijoittajan tuottoa on vaikeaa arvioida, jos tämä pyrkii irtautumaan sijoituksestaan ennen Tuotteen toimikauden päättymistä. Jos sijoittaja irtautuu sijoituksesta ennen suositeltua sijoitusaikaa, sijoittaja saattaa joutua maksamaan lisäkustannuksia. Yllä todetun mukaisesti Tuote on epälikvidi.

Esitetyt luvut sisältävät arvion kaikista Tuotteeseen itseensä liittyvistä kuluista, mutta niihin eivät sisälly sijoittajan mahdollisesti neuvonantajalleen tai jakelijalleen maksamia kuluja. Luvuissa ei oteta huomioon sijoittajan henkilökohtaista verotilannetta, joka saattaa myös vaikuttaa tämän saamiin tuottoihin.

Suosittelu sijoitusaika: Alla olevissa laskelmissa suositeltuna sijoitusaikana on käytetty seitsemää vuotta Tuotteen ensimmäisestä sulkemisesta. Todellisuudessa Tuotteen toimikausi voi olla tätä pidempi tai lyhyempi, ja sijoittajan on lähtökohtaisesti pidettävä sijoitus koko toimikauden ajan.

Esimerkki sijoituksesta: 10.000 euroa (huom. vähimmäissijoitus Tuotteeseen on kuitenkin enemmän)

Näkymät		Jos sijoittaja irtautuu suositellun sijoitusajan päättyessä (seitsemän vuotta)
Vähintään	Vähimmäistuottoa ei ole taattu. Sijoittaja voi menettää sijoituksensa kokonaan tai osittain.	
Stressinäkö	Mitä sijoittaja voi saada takaisin kulujen jälkeen	6 990 euroa
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	-5 %
Epäsuotuisa näkö	Mitä sijoittaja voi saada takaisin kulujen jälkeen	12 470 euroa
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	3,2 %
Kohtuullinen näkö	Mitä sijoittaja voi saada takaisin kulujen jälkeen	16 920 euroa
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	7,8 %
Suotuisa näkö	Mitä sijoittaja voi saada takaisin kulujen jälkeen	22 950 euroa
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	12,6 %

Mitä tapahtuu, jos LähiTapiola on maksukyvytön?

Sijoittajalle voi seurata taloudellisia tappioita, jos Rahastoyhtiö, Tuote tai yksi tai useampi Tuotteen sijoituskohteista joutuisi maksukyvyttömyystilanteeseen. Ennen kaikkea Tuotteen tuotto tai tappio riippuu Tuotteen sijoituskohteiden menestyksestä. Tuotteen vastuunalaisten yhtiömiesten tai Rahastoyhtiön ei vastaa sijoitetun pääoman palautuksesta. Tuote ei kuulu talletussuojan taikka sijoittajien korvausrahaston tai vastaavan järjestelmän piiriin.

Mitä kuluja sijoittajalle aiheutuu?

Ajan myötä kertyvät kulut

Taulukoissa esitetään summat, jotka käytetään sijoituksesta aiheutuvien erityyppisten kustannusten kattamiseksi. Nämä summat voivat riippua mm. sijoituksen määrästä, Tuotteen sijoitusajan kestosta ja siitä, kuinka hyvin Tuote tuottaa. Tässä esitetyt summat ovat arvioita, jotka perustuvat tiettyyn 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 näkymän mukaisesti.
- Sijoitus Tuotteeseen on 10.000 euroa (huom. vähimmäissijoitus Tuotteeseen on kuitenkin todellisuudessa enemmän).

Suositteluna sijoitusaikana on käytetty seitsemää vuotta (huom. todellisuudessa Tuotteen toimikausi voi olla tätä pidempi tai lyhyempi, ja sijoittajan on lähtökohtaisesti pidettävä sijoitus koko toimikauden ajan). Tästä Tuotteesta sijoittajalle neuvoja antavat henkilöt voivat veloittaa sijoittajalta muita kuluja. Tällöin kyseinen henkilö antaa sijoittajalle tietoja kyseisistä kuluista ja siitä, kuinka ne vaikuttavat sijoitukseen.

	Jos sijoittaja irtautuu suositellun sijoitusajan päättyessä (seitsemän vuotta)
Kokonaiskulut	158 euroa
Vaikutus vuotuisen tuottoon*	1,6 %

*Tämä osoittaa, miten kulut vähentävät tuottoa sijoitusaikana kunakin vuonna. Sen avulla osoitetaan esimerkiksi, että jos sijoittaja irtautuu suositelluna sijoitusaikana, sijoittajan vuotuiseksi keskimääräiseksi tuotoksi ennustetaan 9,4 prosenttia ennen kuluja ja 7,8 prosenttia kulujen jälkeen.

Kulujen rakenne

Alla olevassa taulukossa esitetään erityyppisten kulujen vaikutus tuottoon, jonka sijoittaja saattaa saada suositellun sijoitusajan lopussa sekä eri kululuokkien merkitykset.

Kertaluonteiset kulut osallistumisen tai irtautumisen yhteydessä		Jos sijoittaja irtautuu vuoden kuluttua
Osallistumiskulut	Tuotteella ei ole merkintäpalkkiota tai vastaavia kuluja. Tuotteen perustamiskulut (enintään 60 000 euroa) kuitenkin katetaan Tuotteen varoista. Perustamiskulujen arvioitu määrä / osuus sijoitussitoumusten yhteissummasta on noin 0,075 %. Jos sijoittaja sijoittaa Tuotteeseen sen ns. ensimmäisen sulkemisen jälkeen, sijoittajan on sijoitussummansa lisäksi suoritettava Tuotteelle mahdollisesti rahastosopimuksen mukainen tasausera.	0 euroa
Irtautumiskulut	Tuotteen osalta ei peritä irtautumiskuluja (sijoittaja ei voi vaatia osuutensa lunastamista). Luovutustilanteessa sijoittaja voi olla kuitenkin velvollinen maksamaan syntyneet kulut.	0 euroa
Jatkuvaluonteiset kulut (vuosittain)		
Hallinnolliset maksut ja muut hallinto- tai toimintakulut	Hallinnointipalkkio lasketaan rahastosopimuksen mukaisesti Tuotteen bruttoarvosta ja sen suuruus voi riippua sijoittajan tekemän sijoitussitoumuksen suuruudesta. Lisäksi Tuote vastaa mm. hallintoonsa liittyvistä kirjanpito- ja tilintarkastuskuluista ja oikeudellisista kuluista.	150 euroa
Liiketoimikulut	Tuote kattaa mahdolliset sijoituksiin liittyvät transaktiokulut ja muut Tuotteen kulut joko suoraan tai välillisesti.	8 euroa
Erityisissä olosuhteissa aiheutuneet satunnaiset kulut		
Tulosperusteiset palkkiot	Aitakoron ylittävistä tuotosta (aitakorko on 8 %) vastuunalaiselle yhtiömiehelle maksetaan 20 % rahastosopimuksessa tarkemmin määritetyllä tavalla.	0 euroa

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

Vaadittu sijoitusaika: Tuotteen koko toimikausi

Sijoitus Tuotteeseen tehdään äänettömän yhtiömiehen yhtiöosuutena. Sijoitus on suunniteltu pidettäväksi Tuotteen toimikauden päättymiseen saakka. Yhtiöosuudet eivät ole julkisen kaupankäynnin kohteena eikä sijoittajalla ole oikeutta vaatia osuutensa lunastamista ennen Tuotteen toimikauden päättymistä. Yhtiöosuuden myyminen toimikauden aikana on mahdollista vain rajoitetusti ja myynnistä voi aiheutua sijoittajalle huomattavia kuluja sekä tappioita.

Kuinka sijoittaja voi valittaa?

Sijoittaja voi valittaa tästä tuotteesta, Rahastoyhtiöstä tai tuotetta myyvän tai siitä neuvoja antavan henkilön toiminnasta Rahastoyhtiölle (info@seligson.fi, puhelin: +358 9 6817 8200, www.seligson.fi/sco/suomi/tietoa-palveluista/, Erottajankatu 1-3 00130 Helsinki). Valitus mahdollisine vaatimuksineen tulee toimittaa Rahastoyhtiölle kirjallisesti ja Rahastoyhtiö ilmoittaa päätöksensä ilman aiheutonta viivytystä.

Muut olennaiset tiedot

Sijoittajalle annetaan lainsäädännön vaatimalla tavalla seuraavat dokumentit: rahastosopimus, olennaiset ja riittävät tiedot -asiakirja, yhtiösopimus, merkintäsopimus sekä tämä avaintietoasiakirja (toimitetaan ainoastaan ei-ammattimaisille asiakkaille). Muuta lisätietoa Tuotteesta on saatavilla sähköisessä muodossa Rahastoyhtiöltä niiden sijoittajien pyynnöstä, joille Tuotetta markkinoidaan tai jotka ovat sijoittaneet Tuotteeseen. Lisätietoja Tuotteesta saa Rahastoyhtiön asiakaspalvelun numerosta +358 9 6817 8200.

Tuotteen aikaisempaa arvonkehitystä kuvaavaa kaaviota ei ole julkaistu, koska Tuotteella ei vielä ole tuottohistoriaa.