

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 LähiTapiola Sijoituskiinteistöt

PRIIP-tuotteen kehittäjä: Seligson & Co Rahastoyhtiö Oyj

Kehittäjä kuuluu ryhmään: LähiTapiola Varainhoito Oy

ISIN: FI4000273487

Verkkosivusto: www.seligson.fi

Ottakaa yhteyttä numeroon +358 9 6817 8200, jos haluatte lisätietoja.

PRIIP-tuotteen kehittäjän Seligson & Co Rahastoyhtiö Oyj valvonnasta avaintietoasiakirjan osalta vastaa Finanssivalvonta (FIN FSA).

Tämä avaintietoasiakirja on laadittu 16.4.2026.

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

Mikä tämä tuote on?

Tyyppi

Erikoissijoitusrahasto LähiTapiola Sijoituskiinteistöt (jäljempänä "Rahasto") on aktiivisesti hoidettu kiinteistörahasto. Tuote on vaihtoehtorahastojen hoitajissa annetun lain mukainen erikoissijoitusrahasto, jota hallinnoi Seligson & Co Rahastoyhtiö Oyj (myöhemmin "Rahastoyhtiö").

Sijoitusaika

Rahastosijoituksella ei ole erääntymisaikaa. Sijoittaja päättää sijoituksensa pituudesta. Vaihtoehtorahaston hoitaja voi rahaston säännöissä tarkemmin määritellyllä tavalla omasta aloitteestaan lunastaa rahasto-osuudet ilman osuudenomistajan toimeksiantoa tai suostumusta.

Tavoitteet

Rahaston sijoitustoiminnan tavoitteena on pitkällä aikavälillä saavuttaa mahdollisimman hyvä kokonaistuotto sijoittamalla varat Suomessa sijaitseviin kiinteistöihin. Rahasto voi rajoituksin sijoittaa myös kiinteistötoimintaa harjoittavien yhteisöjen arvopapereihin Euroopan talousalueeseen kuuluvissa maissa. Rahasto voi rajoituksin lisäksi sijoittaa myös muihin Rahaston sääntöjen 7 §:ssä mainittuihin sijoituskohteisiin, kuten esimerkiksi eurooppalaisten valtioiden, julkisyhteisöjen tai muiden yhteisöjen liikkeeseenlaskemiin tai takaamiin euromääräisiin joukkovelkakirjalainoihin. Sijoitukset voidaan tehdä käyttäen välyhtiötä, jotka ovat Rahaston kokonaan tai osittain omistamia.

Rahasto harjoittaa aktiivista Rahaston sijoitusomaisuuden hoitamista, kiinteistöliiketoimintaa ja pyrkii aktiivisella toiminnalla kehittämään Rahaston sijoituskohteita arvonkehityksen parantamiseksi. Muita Rahaston tuottoon eniten vaikuttavia tekijöitä ovat muun muassa kiinteistö- ja rahoitusmarkkinan yleinen kehitys. Rahastoyhtiö toteuttaa Rahaston sijoituksia Rahaston sääntöjen mukaisesti, mutta oman itsenäisen näkemyksensä mukaan.

Sijoituskohteen riskiluokka 6 on laskettu olettaen, että sijoittaja pitää sijoituskohtetta hallussaan vähintään 5 vuotta. Todellinen riski voi vaihdella merkittävästi, mikäli sijoittaja luopuu sijoituksestaan kesken suositellun sijoitusajan. Rahastolla ei ole vertailuindeksiä.

Rahaston tavoitteena on muiden ominaisuuksien ohella edistää ympäristöön liittyviä ominaisuuksia, kuten energiatehokkuutta ja saavutettavuutta. Ominaisuuksia edistetään huomioimalla

ympäristöön liittyviä tekijöitä sijoituspäätöksissä, kiinteistöjen hallinnoinnissa ja ylläpidossa.

Rahastoyhtiö saa ottaa Rahaston lukuun Rahaston sijoitustoimintaa ja omaisuuden hoitamista varten luottoa määrän, joka vastaa enintään 50 % Rahaston kokonaisvarallisuudesta (GAV). Erityisistä syistä Rahastoyhtiö saa lisäksi ottaa Rahaston lukuun väliaikaiseen tarkoitukseen sijoitusrahastotoimintaa varten luottoa määrän, joka vastaa enintään 33,3 % Rahaston kokonaisvarallisuudesta.

Rahasto on tuotto-rahasto, joka jakaa vuosittain realisoituneesta tilikauden voitosta vähintään 75 % osuudenomistajille. Rahasto-osuuksia voi merkitä ja lunastaa LähiTapiolan ja Seligson & Co:n kautta neljännesvuosittain maaliskuussa, kesäkuussa, syyskuussa ja joulukuussa. Rahaston suositeltu vähimmäissijoitusaika sekä lunastuksissa rahaston maksuvalmiuden turvaamiseksi erityistilanteissa käytettävissä olevat keinot kuvataan kohdassa "Miten pitkäksi aikaa sijoitus olisi tehtävä, ja saako sijoittaja rahansa pois ennen sijoituksen erääntymisaikaa?"

Yksityissijoittaja, jolle tuotetta on tarkoitus markkinoida

Rahasto sopii sijoittajalle, joka haluaa sijoittaa rahastomuotoisen sijoituksen kautta kiinteistövarallisuuteen Suomessa. Rahasto on ensi sijassa tarkoitettu sijoittajille, jotka tavoittelevat pitkän aikavälin kassavirtaa ja allokoivat sijoitussalkkuaan kiinteistörisktiin. 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. Tämä rahasto ei ehkä sovellu sijoittajille, jotka aikovat luopua osuuksistaan rahastossa viiden vuoden kuluessa.

Rahastolla on Rahastoyhtiön hallituksen hyväksymät riskienhallintaperiaatteet rahaston riskien tunnistamiseksi ja hallitsemiseksi.

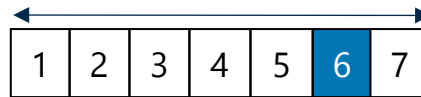
Lisätietoja Rahastosta (rahastoesite, säännöt, vuosikertomus, tilinpäätös) sekä tuorein rahasto-osuuden arvo ovat saatavilla maksutta joko osoitteesta seligson.fi tai pyytämällä Rahastoyhtiöltä. Avaintietoasiakirja, rahastoesite, säännöt ja vuosikertomus on saatavilla sekä suomeksi että ruotsiksi. Tilinpäätös on saatavilla suomeksi. Rahastoyhtiön hallinnoimien vaihtoehtorahastojen säilytysyhteisönä toimii Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) Helsingin sivukonttori.

Mitkä ovat riskit ja mitä tuottoa sijoittaja voi saada?

Riski-indikaattori



Vähäinen riski



Suuri riski

Riski-indikaattorissa oletetaan, että sijoittaja pitää tuotetta 5 vuotta. Todellinen riski voi vaihdella merkittävästi, jos sijoittaja eräännyttää sijoituksen varhain, ja sijoittaja saattaa saada vähemmän takaisin.

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 6, joka on toiseksi korkein riskiluokka.

Riski-indikaattorissa huomioidaan sijoituskohteiden kehitykseen liittyvä markkinariski. Kaikkeen sijoittamiseen liittyy riskejä, myös alimmissa riskiluokissa.

Sijoittaja ei välttämättä voi eräännyttää sijoitusta varhain. Sijoittajan on mahdollisesti maksettava huomattavia lisäkuluja varhaisesta eräännyttämisestä. Kokonaisriski-indikaattori ei huomioi seuraavia riskejä: kiinteistöriski, operatiiviset riskit, korkoriski ja likviditeettiriski.

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

Tuottonäkymät

Esitetyt luvut sisältävät kaikki tuotteeseen itseensä liittyvät kulut. Luvuissa ei oteta huomioon sijoittajan henkilökohtaista verotilannetta, joka saattaa myös vaikuttaa tämän saamiin tuottoihin.

Sijoittajan tuotteesta saama tuotto määräytyy markkinoiden kehityksen mukaan. Markkinoiden kehitys on tulevaisuudessa epävarmaa, eikä sitä voida ennustaa tarkasti.

Esitetyt näkymät ovat esimerkkejä, jotka perustuvat aiempiin tuottoihin ja tiettyihin oletuksiin. Markkinat voisivat kehittyä hyvin eri tavoin tulevaisuudessa.

Stressinäkömä osoittaa, mikä sijoittajan tuotto voisi olla äärimmäisessä markkinatilanteessa.

Tätä tuotetta ei voida eräännyttää helposti. Jos sijoittaja irtautuu sijoituksesta ennen suositeltua sijoitusaikaa saattaa joutua maksamaan lisäkustannuksia.

Suositteltu sijoitusaika: 5 vuotta

Esimerkki sijoituksesta: EUR 10 000.

Näkymät		Jos sijoittaja irtautuu vuoden kuluttua	Jos sijoittaja irtautuu 5 vuoden jälkeen
Vähintään	Vähimmäistuottoa ei ole taattu. Sijoittaja voi menettää sijoituksensa kokonaan tai osittain.		
Stressinäkömä	Mitä sijoittaja voi saada takaisin kulujen jälkeen	9 000 EUR	8 020 EUR
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	-10,00 %	-4,30 %
Epäsuotuisa näkömä	Mitä sijoittaja voi saada takaisin kulujen jälkeen	9 500 EUR	9 210 EUR
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	-5,00 %	-1,60 %
Kohtuullinen näkömä	Mitä sijoittaja voi saada takaisin kulujen jälkeen	10 200 EUR	12 050 EUR
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	2,00 %	3,80 %
Suotuisa näkömä	Mitä sijoittaja voi saada takaisin kulujen jälkeen	10 400 EUR	13 250 EUR
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	4,00 %	5,80 %

Mitä tapahtuu, jos Seligson & Co Rahastoyhtiö Oyj on maksukyvytön?

Rahaston varoja pidetään erillään Rahastoyhtiön varoista ulkopuolisella säilyttäjällä (Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) Helsingin sivukonttori). Säilytysyhteisö voi käyttää arvopaperien säilyttämisessä yhtä tai useampaa alisäilyttäjää. Säilytysyhteisö huolehtii parhaan kykynsä mukaisesti, että Rahaston varat on erotettu säilytysyhteisön tai sen käyttämän alisäilyttäjän varallisuudesta näiden mahdollisessa maksukyvyttömyystilanteessa. Mikäli säilytysyhteisökään ei kykene hoitamaan Rahastoa asianmukaisesti, Finanssivalvonnalla on soveltuvan lain mukaisesti tarkemmin määräytyvä oikeus ryhtyä toimenpiteisiin. Rahastoyhtiön hallinnoimilla vaihtoehdorahastoilla ei ole sijoittajien korvausrahaston suojaa eivätkä ne ole talletussuojan piirissä.

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 siitä, kuinka ne vaikuttavat 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 näkömän mukaisesti.

– Sijoitus 10 000 EUR.

	Jos sijoittaja irtautuu vuoden kuluttua	Jos sijoittaja irtautuu 5 vuoden jälkeen
Kokonaiskulut	502 EUR	1 232 EUR
Vaikutus vuotuisen tuottoon (*)	5,0%	2,1% kunakin vuonna

(*) Tämä osoittaa, miten kulut vähentävät tuottoa sijoitusaikana kunakin vuonna. Sen avulla osoitetaan esimerkiksi, että jos sijoittaja irtautuu suositeltuna sijoitusaikana, sijoittajan vuotuiseksi keskimääräiseksi tuotoksi ennustetaan 5,8 prosenttia ennen kuluja ja 3,8 prosenttia kulujen jälkeen.

Eri kuluja sovelletaan sijoitussumman mukaan. Rahaston hallinnointipalkkiosta voidaan myöntää alennusta riippuen sijoituksen koosta. Lisätietoja Rahaston hinnastosta.

Kulujen rakenne

Kertaluonteiset kulut osallistumisen tai irtautumisen yhteydessä		Jos sijoittaja irtautuu vuoden kuluttua
Osallistumiskulut	Tuotteella ei ole osallistumiskuluja.	0 EUR
Irtautumiskulut	Sijoitusaika alle 1 vuosi: 4,00 % lunastettavasta summasta. Sijoitusaika vähintään 1 ja alle 3 vuotta: 3,00 % lunastettavasta summasta. Sijoitusaika vähintään 3 ja alle 5 vuotta: 2,00 % lunastettavasta summasta. Sijoitusaika vähintään 5 vuotta: 1,00 % lunastettavasta summasta.	300 EUR
Jatkuvaluonteiset kulut [vuosittain]		
Hallinnolliset maksut ja muut hallinto- tai toimintakulut	1,92 % vuodessa (vuonna 2025). Sisältää mm. hallinnointipalkkion, säilytys- ja säilytysyhteisöpalkkion ja pankkikulut. Lisätietoja rahastoositteestä.	192 EUR
Liiketoimikulut	0,10 % sijoituksen arvosta vuosittain. Tämä on arvio kustannuksista, joita aiheutuu tuotteen kohteena olevien sijoitusten ostosta ja myynnistä. Todellinen määrä vaihtelee sen mukaan, kuinka paljon ostanne ja myymme. Todelliset liiketoimikulut voivat erota esitetystä.	10 EUR
Erityisissä olosuhteissa aiheutuneet satunnaiset kulut		
Tulosperusteiset palkkiot	Rahastolla ei ole tulosperusteista palkkiota.	0 EUR

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

Suosittelu sijoitusaika: 5 vuotta

Tämä Rahasto ei ehkä sovellu sijoittajille, jotka aikovat luopua osuuksistaan rahastossa viiden vuoden kuluessa. Rahasto-osuuksia voi lunastaa neljännesvuosittain Rahaston sääntöjen mukaisesti. Mikäli rahasto-osuudesta luopuu ennen suositeltua sijoitusaikaa, riski sijoituksen tappiollisuudesta kasvaa. Rahastoa koskevat seuraavat maksuvalmiuden hoidon keinot, joiden käyttäminen vaikuttaa lunastusten ja merkintöjen toteuttamiseen: (i) rahasto-osuuksien merkintöjen ja lunastusten keskeytys, (ii) lunastusrajoitus, (iii) ilmoitusajan pidentäminen ja (iv) vain ammattimaisia asiakkaita koskeva apporttina tehtävä lunastus. Keinoja voidaan käyttää Rahastoyhtiön päätöksellä Rahaston sääntöjen mukaisesti, jos rahasto-osuudenomistajien etu niin vaatii. Lisätietoja maksuvalmiuden hoidon keinosta löytyy Rahaston säännöistä ja rahastoositteestä.

Rahasto perii lunastuksista irtautumiskuluja porrastetusti yllä olevan kulutaulukon mukaisesti.

Irtautumiskulut on ilmoitettu enimmäismäärinä. Palkkiot voivat olla myös alhaisempia. Tarkempia tietoja saa voimassa olevasta hinnastosta tai Rahastoyhtiöltä.

Kuinka sijoittaja voi valittaa?

Sijoittaja voi valittaa tästä tuotteesta, Seligson & Co Rahastoyhtiö Oy:stä 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 aiheetonta viivytystä.

Päätökseen tyytymätön sijoittaja voi valittaa FINE Vakuutus- ja rahoitusneuvontaan (Porkkalankatu 1, 00180 Helsinki, puhelin: +358 9 685 0120, www.fine.fi), joka antaa suositusluonteisia ratkaisuja arvopaperiasioissa. Osuudenomistajalla on aina oikeus antaa riita-asia tuomioistuimen ratkaistavaksi. Rahastoyhtiön tai Rahaston toimintaan liittyvä kanne nostetaan Länsi-Uudenmaan kärjäoikeudessa. Jos riita-asian osapuoli on kuluttaja, voi hän oikeudenkäymiskaaren nojalla nostaa Rahastoyhtiön ja Rahaston toimintaan liittyvän kanteen vaihtoehtoisesti siinä kärjäoikeudessa, jonka tuomiopiiriin riita-asian osapuolena olevan kuluttajan vakituinen asuinpaikka kuuluu.

Muut olennaiset tiedot

Sijoittajaa kehoitetaan tutustumaan ennen sijoituspäätöksen tekemistä rahastoositteeseen, Rahaston sääntöihin ja avaintietoasiakirjaan, jotka annetaan sijoittajalle lakisääteisesti. Rahaston muut lakisääteiset materiaalit, esimerkiksi hinnasto, palveluiden ennakkotiedot ja tilinpäätös löytyvät osoitteesta seligson.fi ja pyynnöstä asiakaspalvelusta +358 9 6817 8200.

Rahaston aikaisempaa arvonkehitystä kuvaava kaavio viimeksi kuluneelta kymmeneltä vuodelta on saatavissa osoitteesta <https://core-public.editaprima.fi/lahitapiola/download/6071/10>

Kuukausittaiset tuottoskenaariot ovat saatavissa osoitteesta www.lahitapiola.fi/henkilo/sijoitukset-ja-varainhoito/sijoitusrahastot/katsaukset

Rahaston virallinen avaintietoasiakirja on suomeksi. Ristiriitojen ratkaisussa noudatetaan Suomen lakia.