

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 Velkasijoitus IV Feeder II Ky (Y-tunnus: 3576594-3, jäljempänä "**Tuote**")

PRIP-tuotteen kehittäjä: Seligson & Co Rahastoyhtiö Oy (Y-tunnus 1093290-1, jäljempänä "**Rahastoyhtiö**"), joka on suomalainen toimilupavelvollinen 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 aktiivisesti hoidettu syöttöraho, jonka ainoana sijoituskohteena on LähiTapiola Velkasijoitus IV Ky ("**Päärahasto**"). Sijoittaja tekee sijoituksen tekemällä voitonjakolainasopimuksen Tuotteen kanssa, jolla sijoittaja myöntää lainan Tuotteelle ja jonka Tuote sijoittaa Päärahastoon äänettömänä yhtiömiehenä. Tuotteen sijoittaja ei ole Päärahaston sijoittaja, eikä sillä ole Päärahaston äänettömän yhtiömiehen vastaavaa asemaa, vaan sijoittajan oikeudet perustuvat voitonjakolainasopimuksen ehtoihin. Tuote on Päärahastossa voitto-osuusmallin valinnut sijoittaja.

Sijoitus aika

Tuotteen suositeltu sijoitus aika on koko Päärahaston toimikausi, joka on alustavasti kymmenen vuotta Tuotteen aloittamispäivästä laskettuna. Päärahaston toimikautta voidaan jatkaa rahastosopimuksessa tarkemmin määrityllä tavalla. Tuotteen sijoitus aika on sidottu Päärahaston toimikauteen. Tuotteen suositeltu sijoitus aika perustuu Päärahaston riski-tuotto-profiiliin, epälikvidiini ja suljettuun luonteeseen sekä sijoitusstrategiaan.

Tavoitteet

Tuotteen ainoa sijoitus kohde on Päärahasto, ja näin ollen Päärahaston avaintiedot ovat myös Tuotteen avaintietoja ja Tuotteen ja Päärahaston sijoitustuotot ovat hyvin samanlaisia. Sijoitus Tuotteeseen tehdään voitonjakolainan muodossa ja Tuote sijoittaa lainojen summaa (mahdollisesti välittömällä kustannuksilla vähennettynä) vastaavan määrän Päärahastoon. Päärahaston tarkoituksena on tehdä sijoituksia velkarahastoihin antamalla sijoitussitoumus tai hankkimalla kohderahasto-osuus ns. jälkimarkkinoilta. Kohderahastot voivat olla sekä suomalaisia että kansainvälisiä. Rahastosijoitusten lisäksi Päärahasto voi tehdä suoria rinnakkaissijoituksia kohdeyhtiöihin yhdessä kohderahastojen kanssa.

Tuotteen ja Päärahaston on tarkoitus olla SFDR:n 8 artiklan mukainen rahoitustuote.

Tuotteen tuottoon eniten vaikuttavia tekijöitä ovat Päärahaston sijoituskohteina olevien lainojen korot, korkotason muutokset, velallisyhtiöiden liiketoiminta sekä kyky hoitaa maksuvelvoitteensa. Lisäksi Päärahaston onnistuminen strategia- ja rahastoalinnassa on merkittävä tuottoon vaikuttava tekijä.

Yksityissijoittaja, jolle tuotetta on tarkoitus markkinoida

Tuotetta markkinoidaan ammattimaisille ja ei-ammattimaisille kokeneille yritys- ja yhteisö sijoittaja-asiakkaille, jotka sitoutuvat tekemään vähintään 250.000 euron suuruisen sijoituksen ja 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 velkapääomasijoittamiseen 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.

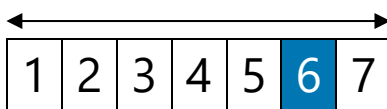
Lisätietoja Tuotteesta mukaan lukien Tuotetta ja Päärahastoa koskevat sopimukset ja Päärahaston avaintietoasiakirja sekä tuorein Tuotteen arvo (Tuotteen toiminnan käynnistymisen jälkeen) ovat saatavilla maksutta pyytämällä Rahastoyhtiöltä. Avaintietoasiakirja sekä tilinpäätös ja toimintakertomus (ensimmäisen 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 Päärahaston koko toimikauden ajan. Todellinen riski voi vaihdella merkittävästi, mikäli sijoitusta ei pidetä koko Päärahaston toimikauden ajan. Tuote (mukaan lukien Päärahasto 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 korkokurssiriskejä, 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, Tuotteen voitonjakolainasopimuksessa sekä Päärahaston 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 valita sopivia sijoituskohteita Päärahastolle.

Alla olevassa taulukossa esitetään arvioita rahamäärästä, jonka sijoittaja voi saada takaisin kymmenen vuoden kuluttua eri tuottonäkymien perusteella, kun oletuksena on 10.000 euron sijoitus. Sijoittajan tulee huomioida, että vähimmäissijoitus Tuotteeseen on kuitenkin 250.000 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.

Suosittelua sijoitusaika: Alla olevissa laskelmissa suositeltuna sijoitusaikana on käytetty kymmenen vuotta Päärahaston aloittamispäivästä. 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 päätyessä (kymmenen vuotta)
Vähintään	Vähimmäistuottoa ei ole taattu. Sijoittaja voi menettää sijoituksensa kokonaan tai osittain.	
Stressinäkö	Mitä sijoittaja voi saada takaisin kulujen jälkeen	10 494 euroa
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	2,11 %
Epäsuotuisa näkö	Mitä sijoittaja voi saada takaisin kulujen jälkeen	11 501 euroa
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	5,18 %
Kohtuullinen näkö	Mitä sijoittaja voi saada takaisin kulujen jälkeen	12 273 euroa
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	7,72 %
Suotuisa näkö	Mitä sijoittaja voi saada takaisin kulujen jälkeen	13 129 euroa
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	10,25 %

Mitä tapahtuu, jos Rahastoyhtiö on maksukyvytön?

Sijoittajalle voi seurata taloudellisia tappioita, jos Rahastoyhtiö, Tuote, Päärahasto taikka yksi tai useampi Tuotteen sijoituskohteista joutuisi maksukyvyttömyystilanteeseen. Ennen kaikkea Tuotteen tuotto tai tappio riippuu Päärahaston 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 kattamiseen. Nämä summat voivat riippua mm. sijoituksen määrästä, Tuotteen sijoitusajan kestosta ja siitä, kuinka hyvin Päärahasto ja siten ollen Tuote tuottavat. 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 näkömukan mukaisesti.
- Sijoitus Tuotteeseen on 10.000 euroa (huom. vähimmäissijoitus Tuotteeseen on kuitenkin todellisuudessa enemmän).

Suositteluna sijoitusaikana on käytetty kymmentä vuotta (huom. todellisuudessa Päärahaston ja siten ollen Tuotteen toimikausi voi olla tätä pidempi tai lyhyempi, ja sijoittajan on lähtökohtaisesti pidettävä sijoitus koko Päärahaston 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 (kymmenen vuotta)
Kokonaiskulut	1 650 euroa
Vaikutus vuotuisen tuottoon*	4,28 %

*Tämä osoittaa, miten kulut vähentävät tuottoa sijoitusaikana kunakin vuonna. Sen avulla osoitetaan esimerkiksi, että jos sijoittaja irtautuu suositeltuna sijoitusaikana, sijoittajan vuotuiseksi keskimääräiseksi tuotoksi ennustetaan 12,0 prosenttia ennen kuluja ja 7,72 prosenttia kulojen 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 ja Päärahaston perustamiskulut (enintään 200 000 euroa) kuitenkin katetaan Päärahaston ja välillisesti myös Tuotteen varoista. Perustamiskulujen arvioitu määrä / osuus Päärahaston sijoitussitoumusten yhteissummasta on noin 0,0143 %. Jos sijoittaja sijoittaa Tuotteeseen Päärahaston ns. ensimmäisen sulkemisen jälkeen, sijoittajan on sijoitussummansa lisäksi suoritettava Tuotteelle mahdollisesti voitonjakolainasopimuksen mukainen järjestelykulukorvaus.	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	Toistuvat kulut sisältävät Kohderahaston toistuvat kulut ja tietyt voitonjakolainasopimuksessa kohdassa 5 luetellut kulut.	83 euroa
Liiketoimikulut	Tuote kattaa mahdolliset Päärahaston sijoituksiin liittyvät transaktiokulut ja muut Tuotteen kulut joko suoraan tai välillisesti.	0 euroa
Erityisissä olosuhteissa aiheutuneet satunnaiset kulut		
Tulosperusteiset palkkiot	Tuote on Päärahastossa voitto-osuusmallin valinnut sijoittaja. Tuotteen sijoittajalle voi tulla välillisesti maksettavaksi tulosperusteinen palkkio, jonka määrä riippuu sijoittajan lainasitoumuksen koosta. Tulosperusteinen palkkio on enintään 7 % aikakoron ylittävästä tuotosta (aitakorke on 6 %) riippuen lainasitoumuksen koosta. Tuotteen kohderahastoja voi koskea erilliset tulosperusteiset palkkiot.	0 euroa

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

Vaadittu sijoitusaika: Tuotteen koko toimikausi

Sijoitus Tuotteeseen tehdään voitonjakolainan muodossa, jonka lainanottaja sijoittaa Päärahastoon. Sijoitus on suunniteltu pidettäväksi Tuotteen toimikauden päättymiseen saakka. Sijoitus Tuotteeseen ei ole julkisen kaupankäynnin kohteena eikä sijoittajalla ole oikeutta vaatia osuutensa lunastamista ennen Tuotteen ja Päärahaston toimikauden päättymistä. Tuotteen 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: voitonjakolainasopimus, Päärahaston rahastosopimus, olennaiset ja riittävät tiedot -asiakirja, Päärahaston yhtiösopimus, Päärahaston merkintäsopimus sekä tämä avaintietoasiakirja ja Päärahaston avaintietoasiakirja (toimitetaan ainoastaan ei-ammattimaisille asiakkaille). Muuta lisätietoa Tuotteesta ja Päärahastosta on saatavilla sähköisessä muodossa Rahastoyhtiöltä niiden sijoittajien pyynnöstä, joille Tuotetta markkinoidaan tai jotka ovat sijoittaneet Tuotteeseen. Lisätietoa Tuotteesta saa Rahastoyhtiön asiakaspalvelun numerosta +358 9 6817 8200.

Tuotteen ja/tai Päärahaston aikaisempaa arvonkehitystä kuvaavaa kaaviota ei ole julkaistu, koska Tuotteella ei vielä ole tuottohistoriaa.