

Rahastoesite

Erikoissijoitusrahasto LähiTapiola Sijoituskiinteistöt

Voimassa 26.7.2023 alkaen.

Rahastoesite koostuu esiteosasta sekä rahaston säännöistä. Sijoittaja vastaa rahaston soveltuvuudesta omiin sijoitustarkoituksiinsa, joten hänen tulee huolellisesti tutustua tähän rahastoesitteeseen, rahaston avaintietoasiakirjaan ja sääntöihin.

Tietoa rahastosta

Rahaston perustiedot

Erikoissijoitusrahasto LähiTapiola Sijoituskiinteistöt (jäljempänä "Rahasto") on vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain mukainen pääasiassa kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin sijoittava erikoissijoitusrahasto.

Rahasto voi poiketa eräistä sijoitusrahastolain yleisesti sijoitusrahastoja koskevista säännöistä ja rajoituksista, kuten sijoituskohteita, varojen hajauttamista, arvonnaskennan ajankohtia, merkintöjen ja lunastusten tiheyttä sekä velanottoa koskevista rajoituksista. Rahaston on soveltuvin osin noudatettava kiinteistörahastolain varojen sijoittamista, arvostamista ja arviointia sekä luotonottoa koskevia säännöksiä.

Rahaston hallinnointiyhtiö ja salkunhoitaja on LähiTapiola Vaihtoehtorahastot Oy (jäljempänä "Rahastoyhtiö"). Rahastoyhtiön ja sen hoitamien rahastojen tilintarkastajana toimii KPMG Oy Ab KHT-tilintarkastusyhteisö. Rahaston säilytysyhteisönä toimii Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) Helsingin sivukonttori. Rahaston sijoituskohteisiin kuuluvien kiinteistöjen arvioinnin suorittaa Keskuskaupakamarin hyväksymä kiinteistönarvioitsija.

Rahaston toiminta alkoi 29.12.2017. Rahastoyhtiön hallitus on hyväksynyt Rahaston voimassaolevat säännöt 3.5.2023.

Rahastossa on ainoastaan tuotto-osuuksia.

Sijoittajakohderyhmä

Rahasto sopii sijoittajalle, joka haluaa hajauttaa sijoituksiaan kiinteistövarallisuuteen ja kiinteistötoimintaan liittyviin arvopapereihin. Rahasto tarjoaa sijoittajalle mahdollisuuden sijoittaa rahastomuotoisen sijoituksen kautta kiinteistökohteisiin Suomessa. Rahasto on ensi sijassa tarkoitettu sijoittajille, jotka tavoittelevat pitkän aikavälin kassavirtaa ja allokoivat sijoitussalkkuaan kiinteistöriskiin.

Kiinteistösijoittaminen on lähtökohtaisesti pitkäjänteistä sijoittamista ja jo tästäkin syystä suositeltu sijoitus aika on vähintään viisi (5) vuotta, kuitenkin markkinatilanne huomioiden. 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.

Rahaston palkkiot ja kulut

Merkintäpalkkio	0 % merkintäsummasta
Lunastuspalkkio	- sijoitusaika alle 1 vuosi: 4 % lunastettavasta summasta - sijoitusaika vähintään 1 ja alle 3 vuotta: 3 % lunastettavasta summasta - sijoitusaika vähintään 3 ja alle 5 vuotta: 2 % lunastettavasta summasta - sijoitusaika vähintään 5 vuotta: 1 % lunastettavasta summasta
Hallinnointipalkkio	1,80 %
Juoksevat kulut	1,79 %
Muut kulut	ks. alla

Rahasto ei veloita **merkintäpalkkiota**. **Lunastuspalkkio** riippuu rahasto-osuuden arvosta lunastusajankohtana ja rahasto-osuuden pitoajasta, tarkempi erittely on yllä olevassa taulukossa. Lunastuspalkkio lasketaan ja peritään lunastettavasta summasta merkintäeräkohtaisesti. Rahaston lunastuspalkkio hyvitetään Rahastolle sen osuudenomistajien hyväksi. Lunastuspalkkio on ilmoitettu enimmäismääränä. Palkkio voi olla myös alhaisempi. Tarkempia tietoja saa voimassa olevasta hinnastosta tai Rahastoyhtiöstä.

Hallinnointipalkkio lasketaan rahaston nettovarallisuudesta (NAV, Net Asset Value). Se kattaa rahaston hallinnointiin liittyvien tehtävien hoitamisesta aiheutuvat kulut. Rahaston varoista maksetaan Rahastoyhtiölle hallinnointipalkkio korvauksena Rahaston hallinnoinnista. Rahastoyhtiön hallitus vahvistaa kiinteän hallinnointipalkkion määrän. Palkkio Rahaston säilytysyhteisölle sisältyy Rahastolta veloitettavaan hallinnointipalkkioon. Hallinnointipalkkio ei ole tuottosidonnainen.

Juoksevien kulujen määrä perustuu kuluihin 31.12.2022 päättyneeltä vuodelta ja se lasketaan Rahaston nettovarallisuudesta (NAV). Juoksevat kulut veloitetaan Rahastolta. Juoksevia kuluja ovat Rahaston hallinnointiin liittyvät kustannukset, joista rahasto vastaa huolehtiessaan omaisuuserästä ja joita ei syntyisi, mikäli omaisuuserää hallinnoitaisiin esimerkiksi suorana omistuksena ilman Rahastoyhtiötä.

Juoksevat kulut = A + B + C, jossa

- A = Hallinnointipalkkio prosentteina vuodessa
- B = Rahaston pääomasta veloitettavat tilinhoito- ja muut pankkikulut
- C = Mahdolliset muut Rahaston hallinnointiin liittyvät palkkiot ja kulut, jotka voidaan veloittaa suoraan Rahaston pääomasta

C-kohdassa mainittuja muita palkkiota ja kuluja ovat:

- Kirjanpitäjien, neuvonantajien, asiamiesten, tilintarkastajien ja asiantuntijoiden palkkiot sekä viranomaismaksut.
- Rahaston kiinteistösijoitusten arvostuksesta (mukaan lukien Keskuskauppakamarin hyväksymien kiinteistönarvioitsijoiden arviot) aiheutuvat kustannukset ja ne kustannukset, jotka aiheutuvat apportiomaisuuden ominaisuuksien ja arvon selvittämisestä.
- Mahdolliset muut Rahaston operatiiviseen toimintaan liittyvät palkkiot ja kulut, kuten esimerkiksi oikeudenkäyntikulut ja perintäkulut.

Juokseviin kuluihin ei lasketa seuraavia kuluja, jotka veloitetaan Rahaston pääomasta:

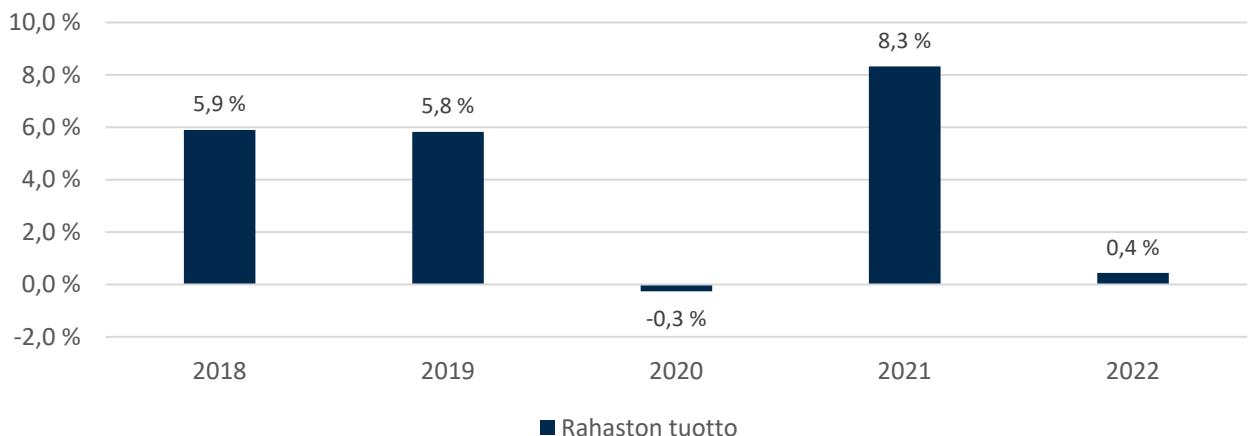
- Rahaston omistamien kiinteistöjen hoito-, ylläpito- ja peruskorjauskulut sekä vuokraukseen ja kehittämiseen liittyvät kustannukset.
- Sijoituskohteiden hankintaan ja luovutukseen liittyvät kustannukset (riippumatta siitä johtaako kaupankäyntiprosessi kaupan toteutumiseen), varainsiirtoverot ja muut kustannukset, paitsi toisen rahaston osuuksien ostamisesta tai myymisestä maksetut merkintä- ja lunastuspalkkiot.
- Rahaston rahoituksesta aiheutuneet kustannukset.

Mikäli Rahasto sijoittaa varojaan toisen sijoitusrahaston osuuksiin, saa sijoituskohteen hallinnoinnista maksettava hallinnointipalkkio olla enintään 3 % vuodessa. Rahastoyhtiö voi saada korvausta Rahaston sijoituskohteena olevilta rahastoilta ja niiden taustayhteisöiltä.

Edellä mainituilla palkkioilla ja kuluilla on olennaista vaikutusta Rahaston tuottoon. Lisätietoa palkkioista ja niiden enimmäistasoista sekä kuluista löytyy rahaston säännöistä. Rahastoyhtiö pidättää oikeuden muuttaa Rahaston palkkioita.

Rahastoyhtiöllä on oikeus myöntää alennuksia veloittamistaan palkkioista. Alennuksia laskettaessa voidaan huomioda kokonais-asiakkuus. Rahaston perustamisvaiheessa sijoittajaksi tulneiden LähiTapiola-ryhmän yhtiöiden osalta alennukset perustuvat perustamisvaiheessa sovittuun palkkiotasoon.

Rahaston tuottohistoria



Rahasto on aloittanut toimintansa 29.12.2017.

Pylväsdiagrammi esittää rahaston vuosittaisen kokonaistuoton, sisältäen rahaston varoista kunakin vuonna suoritettua tuotonjaon. Tuotto ilmoitetaan vain rahaston kokonaisilta toimintavuosilta. Arvonkehityksen laskentavaluutta on euro.

Historiallinen tuotto ei ole tae rahasto-osuuden tuotosta tulevaisuudessa. Rahastoon tehdyn sijoituksen arvo voi nousta tai laskea ja sijoittaja voi sijoituksensa lunastaessaan saada takaisin vähemmän kuin hän siihen alun perin sijoitti.

Pääsialliset sijoituskohteet ja sijoitusrajoitukset

Rahasto sijoittaa ensisijaisesti kiinteistökohteisiin, jotka soveltuvat suoraan taikka muunneltuna ainakin osittain seuraaviin käyttötarkoituksiin:

- asunnot
- toimitilat

- muu soveltuva toiminta

Rahaston varoista enintään 20 % voidaan sijoittaa rakentamiseen sekä kiinteistönjalostustoimintaan ja enintään 25 % muihin rahastoihin. Rahaston varoista enintään 20 % voidaan sijoittaa saman liikkeenlaskijan arvopapereihin tai rahamarkkinavälineisiin. Tarkemmat sijoitusrajoitukset ovat Rahaston säännöissä.

Rahaston luotonotto

Rahasto voi ottaa sijoituksia varten luottoa määrän, joka vastaa enintään 50 % Rahaston kokonaisvarallisuudesta (GAV, Gross Asset Value). Rahasto voi lisäksi erityisesti syystä ottaa väliaikaisesti luottoa määrän, joka vastaa enintään 33,3 % Rahaston kokonaisvarallisuudesta.

Yhteensä luottoa voi siten väliaikaisesti olla enintään 83,3 % Rahaston kokonaisvarallisuudesta. Erityisenä syynä voidaan pitää muun ohessa rahoitustarpeita kiinteistön taikka kiinteistöarvopaperin hankinnan yhteydessä, Rahaston sijoituskohteita hankittaessa kohteina olevien kiinteistöarvopapereiden kohdekohtaisien velkojen tilapäistä uudelleenrahoittamista taikka likviditeetin turvaamista rahasto-osuuksien lunastustilanteessa.

Rahasto voi ottaa luottoa yhdeltä taikka useammalta luotonantajalta sekä Rahastolle suoraan taikka Rahaston omistamien kiinteistökohteiden tasolle tilanteessa, jossa kiinteistökohteiden on yhtiömuotoinen.

Rahasto voi pantata omaisuuttaan luottojensa vakuudeksi. Panttaus voi tarvittaessa käsittää Rahaston koko omaisuuden.

Rahasto voi myöntää luottoa tai antaa vakuuden kolmannen sitoumuksesta osana kiinteistösijoitustoimintaa, jos se on tarpeen kiinteistösijoituksen hankkimiseksi, siitä luopumiseksi tai sen kehittämiseksi.

Rahasto voi suojautua korkoriskiltä velanotossaan.

Sijoitustoiminnan tavoitteet

Rahasto on pääasiassa Suomessa sijaitseviin kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin sijoittava erikoissijoitusrahasto. Sijoituksia voidaan tehdä käyttäen välyhtiöitä, jotka ovat Rahaston kokonaan tai osittain omistamia. Rahasto voi rajoituksin sijoittaa myös kiinteistötoimintaa harjoittavien yhteisöjen arvopapereihin Euroopan talousalueeseen kuuluvissa maissa. Rahasto voi rajoituksin lisäksi sijoittaa myös muihin Rahaston säännöissä mainittuihin sijoituskohteisiin.

Rahasto harjoittaa aktiivista Rahaston sijoitusomaisuuden hoitamista, kiinteistöliiketoimintaa ja pyrkii aktiivisella toiminnalla kehittämään Rahaston sijoituskohteita arvonkehityksen parantamiseksi.

Rahastoyhtiö toteuttaa Rahaston sijoituksia Rahaston sääntöjen mukaisesti, kuitenkin oman itsenäisen näkemyksensä mukaan.

Rahastoyhtiön emoyhtiö LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy on allekirjoittanut 26.1.2010 Yhdistyneiden kansakuntien (YK) tukemat vastuullisen sijoittamisen periaatteet. Tämä tarkoittaa sitä, että Rahasto huomioi kiinteistösijoitustoiminnassa ympäristöön, yhteiskuntaan sekä hyvään hallintotapaan liittyviä näkökohtia.

Rahaston tavoitteena on vastuullisilla valinnoilla ja toimintatavoilla saavuttaa sijoittajille optimaalinen kiinteistösijoitusten tuotto-riskisuhde. Rahastoon tehdyille sijoituksille ei ole olemassa takeita tietystä tuottotasosta.

Lainsäädäntömuutoksilla voi olla vaikutuksia Rahaston toimintaedellytyksiin ja tuottoon.

Tietoa kestävydestä

Valittaessa Rahastoon uusia sijoituskohteita tarkastellaan huolellisesti erilaisia kestävyysriskejä. Kestävyysriskillä tarkoitetaan ympäristöön, yhteiskuntaan tai hallintotapaan liittyvää tapahtumaa tai olosuhdetta, jonka toteutumisella saattaisi olla merkittävä kielteinen vaikutus sijoituksen arvoon. Tarkastelu kattaa myös ilmastomuutokseen liittyvät ilmatoriskit, jotka jaotellaan transitoriskeihin sekä fyysisiin ja sosiaalisiin riskeihin.

Transitoriskejä tarkastellaan uusien kohteiden osalta ympäristö- ja teknisten selvitysten avulla. Merkittävimmät transitoriskit liittyvät kiinteistöjen ostoenergian käytöstä ja hiilidioksidipäästöistä muodostuviin kustannuksiin. Fyysiset riskit ovat ilmastomuutoksen aiheuttamia suoria negatiivisia muutoksia, jotka vaikuttavat kiinteistöjen kuntoon ja ylläpitokustannuksiin. Merkittävimmät fyysiset riskit liittyvät rankkasateisiin ja vedenpinnan nousuun. Muita fyysisiä riskejä ovat viistotuulet sekä suuret lämpötilavaihtelut, jotka aiheuttavat rasitusta kiinteistöjen kunnolle pitkällä aikavälillä. Sosiaalisten riskien osalta Suomessa sijaitseviin kiinteistöihin ei kohdistu merkittäviä muutoksia.

Rahasto ei sijoita kiinteistöihin, joihin liittyvät kestävyysriskit on arvioitu liiallisiksi ja niiden mahdolliset tuotto- ja/tai riskivaikutukset hallitsemattomiksi.

Nykyisten arvioiden perusteella ympäristöolosuhteet muuttuvat Suomessa lämpötilan nousun osalta globaalisti verrattuna keskimääräistä enemmän, mutta olosuhteet säilyvät elinkelpoisina ja tunnistettujen kestävyysriskien arvioinnin perusteella ilmastomuutoksen vaikutusten taloudellinen vaikuttavuus jää suhteellisen pieneksi. Kiinteistöjen ylläpitokustannukset nousevat ilmastomuutoksen myötä jonkin verran, samoin ylläpitoon liittyvät korjauskustannukset.

Rahasto edistää ympäristöön liittyviä ominaisuuksia, kuten energiatehokkuutta ja saavutettavuutta. Ominaisuuksia edistetään huomioimalla ympäristöön liittyviä tekijöitä sijoituspäätöksissä, kiinteistöjen hallinnoinnissa ja ylläpidossa.

Rahastoesitteen liitteenä julkaistavissa ennakotiedoissa tuotteen kestävydestä esitetään tietoja rahaston ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyvistä ominaisuuksista EU:n tiedonantoasetuksen (2019/2088) mukaisesti. Rahaston kulloinkin voimassa olevat ennakotiedot tuotteen kestävydestä ovat saatavilla osoitteesta lahitapiola.fi.

Lisätietoja Rahastoyhtiön kestävän sijoitustoiminnan periaatteista on saatavilla LähiTapiolan verkkosivuilta osoitteesta lahitapiola.fi.

Tietoa rahaston riskeistä

Sijoittamiseen liittyy aina riski. Riskillä tarkoitetaan sitä, että sijoituksen tuottoon liittyy epävarmuutta. Tämä tarkoittaa mahdollisuutta saada sijoituksesta oletettua heikompa tuottoa ja myös mahdollisuutta menettää sijoitetut varat kokonaan.

Rahaston olennaisimmat riskitekijät liittyvät kiinteistöjen arvonkehitykseen ja vuokratuottoihin sekä Rahaston likviditeettiin.

Kiinteistöriski

Kiinteistösektorin kehitys voi vaikuttaa merkittävästi Rahaston arvoon. Kiinteistösektoriin liittyvää toimialariskiä pyritään pienentämään sijoituskohteiden valinnalla ja aktiivisella Rahaston sijoitusomaisuuden hoitamisella.

Kiinteistökohteiden arvoon vaikuttaa olennaisesti niistä tehty vuokrasopimukset, jotka ovat usein pitkäaikaisia. Vuokrasopimukseen liittyy riski vuokranmaksun ja muiden vuokralaisen velvoitteiden

laiminlyönnistä. Mahdollisella laiminlyönnillä tai laiminlyönnin todennäköisyyden nousulla voi olla merkittävä vaikutus kiinteistön ja koko Rahaston arvoon.

Sijoittajan tulee sijoituspäätöstään tehdessään huomioida, että keskittyneisyys tiettyihin kiinteistötyyppisiin on omiaan kasvattamaan riskiä Rahaston arvonmuutoksille. Kiinteistöihin liittyvää riskiä voi kasvattaa se, että Rahaston varat voidaan sijoittaa jopa vain yhteen taikka harvaan joukkoon kiinteistöjä. Tällöin yksittäistä kiinteistöä koskevat tapahtumat voivat vaikuttaa merkittävästikin Rahaston tuottoon.

Likviditeettiriski ja markkinoiden toimivuuteen liittyvät riskit

Likviditeettiriski eli riski siitä, että sijoitusten realisointi etenkin heikossa markkinatilanteessa voi johtaa tappioihin ja viivästyksiin ja jopa viivästyttää lunastusten maksamista. Rahaston likviditeettiriskillä tarkoitetaan tilannetta, jossa Rahaston varoja ei saada realisoiduksi kohtuulliseen hintaan siinä ajassa, kun Rahaston osuudenomistajan tekemä rahasto-osuuksien lunastustoimeksianto tulisi toteuttaa.

Likviditeettiriskiä kasvattaa se, että Rahaston varat on pääosin sijoitettu kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin, joiden myyminen voi edellyttää pitkäkin aikaa. Sama koskee tilannetta, jossa Rahaston omistamalla arvopapereilla käydään vain vähäisessä määrin kauppaa. Kaupanteko heikossa likviditeettitilanteessa voi vaikuttaa voimakkaasti kauppahintaan, jolloin likviditeettiriski voi toteutua.

Likviditeettiriski voi toteutua myös, mikäli markkinapaikan kaupankäyntiin kohdistuu toimintakatkoksia taikka muita teknisiä ongelmia.

Likviditeettiriskiä pyritään pienentämään pitämällä tarvittaessa osa Rahaston varoista likvideinä varoina, kuten esimerkiksi pankkitalletuksina, ja pitämällä Rahaston velkaisuusaste sellaisena, että Rahasto voi kasvattaa vieraan pääoman määrää ja siten turvata likviditeettiä. Rahastoyhtiö ei kuitenkaan sitoudu mihinkään tiettyyn käteisvarojen määrään taikka siihen, että velkaisuusastetta rajoitettaisiin muutoin kuin mitä Rahastoa koskevassa lainsäädännössä ja määräyksissä sekä Rahaston säännöissä on määrätty lainoitusasteen osalta.

Sijoittajan tulee sijoituspäätöstä tehdessään huomioida, että Rahaston sijoituspolitiikka on pitkäjänteistä, Rahasto on tarkoitettu pitkäkestoiseen sijoittamiseen ja että rahasto-osuuksien lunastukseen liittyy likviditeettiriskiä, jolla voi olla vaikutusta sekä rahasto-osuuden lunastuksen toteutusaikatauluun, että mahdollisesti myös Rahastosta saatavan tuoton määrään. Rahasto on ensi sijassa tarkoitettu pitkän aikavälin sijoittamiseen ja sijoittajan tulee mieltää rahastosijoituksensa likviditeetin olevan lähinnä rinnasteinen suoran kiinteistösijoituksen kanssa. Kiinteistösijoituksiin ominaisuutena liittyy sijoitusten tietyn asteinen epälikvidiys, joka tulee hyväksyä osana kiinteistösijoittamista. Rahasto-osuuksien lunastukset voivat edellyttää pitkänkin ajan ja lunastukset voidaan myös tietyissä tilanteissa keskeyttää.

Maantieteellinen riski

Tietylle maantieteelliselle alueelle sijoittavan Rahaston sijoituksiin liittyy maantieteellinen riski. Tällä riskillä tarkoitetaan sitä, että sijoituskohteena olevan maantieteellisen alueen taloudellisilla olosuhteilla voi olla merkittävää ja ennakkoimatonta vaikutusta Rahaston sijoitusten tuottoon ja likvidisyyteen. Sijoituskohteena olevan maantieteellisen alueen tulevaisuuden odotukset ja niiden muutokset voivat vaikuttaa nopeasti ja ennalta-arvaamattomasti Rahaston tuottoon. Rahaston tuotto voi tällöin poiketa merkittävästikin yleisestä maailmanlaajuisesta taloudellisesta kehityksestä ja jonkin toisen maantieteellisen alueen kehityksestä.

Rahaston kiinteistökohteisiin suoraan tehtävät sijoitukset kohdistuvat Suomeen. Muualle Euroopan talousalueelle sijoituksia voidaan Rahaston sääntöjen mukaan tehdä vain rajoitetusti. Suomen sisällä Rahasto voi sijoittaa varansa rajoituksetta eri alueille. Sijoitukset voivat kohdentua myös sellaisille alueille

Suomen sisällä, joilla kiinteistökohteiden realisoiminen on haasteellista, arvonmuutokset voivat olla ennalta-arvaamattomia ja kiinteistökohteiden realisoiminen voi viedä pitkähkön ajan. Tällä voi olla merkittäväkin vaikutusta Rahaston sijoitusten tuottoon ja likvidisyyteen.

Rahaston sijoitukset tehdään Rahastoyhtiön näkemyksen perusteella, jolloin maantieteelliseltä riskiltä ei välttämättä voida välttää. Lisäksi maantieteellistä riskiä voidaan myös tietoisesti ottaa, mikäli se vastaa Rahastoyhtiön näkemystä. Yhdessä toimialariskin kanssa Rahaston tuottoon voi kuitenkin kohdistua merkittäviäkin vaihteluita ja riskejä erityisesti lyhyellä aikavälillä.

Yleiset operatiiviset riskit

Operatiivisella riskillä tarkoitetaan riskiä, joka aiheutuu esimerkiksi ulkoisista tekijöistä, teknologiasta, henkilöstön, organisaation tai sisäisten prosessien puutteellisesta toiminnasta. Operatiivisiin riskeihin voidaan lukea myös mahdolliset henkilöstövaihdokset ja organisaatiomuutokset.

Operatiivisiin riskeihin lukeutuu myös riski siitä, että Rahaston palveluntarjoajan toiminta joltakin osin on puutteellista tai häiriintyy siten, että sovittua tuotetta taikka palvelua ei voida toimittaa.

Operatiivisilla riskeillä voi olla negatiivista vaikutusta Rahaston toimintaan ja sitä kautta Rahaston arvonmuodostukseen. Rahastoyhtiössä tunnistetaan ja kuvataan liiketoiminnan kannalta tärkeimmät prosessit. Operatiivisiin riskeihin varaudutaan varahenkilöjärjestelyin, varajärjestelmin ja toiminnan jatkuvuus- sekä riskienhallintasuunnittelulla.

Kiinteistösijoittamiseen liittyvät operatiiviset riskit

Kiinteistösijoittamiseen ominaisuutena kuuluu riski sijoituskohteen teknisistä, taloudellisista ja muista fyysisistä ominaisuuksista. Kiinteistösijoituskohteiden arvoon vaikuttaa myös ennalta tunnistamaton joukko muita tekijöitä, joilla voi olla suurtakin merkitystä sijoituskohteen arvoon.

Esimerkiksi muuttuva rakennuslainsäädäntö ja muu kiinteistöjä koskeva viranomaissääntely voi vaikuttaa hyvinkin merkittävästi sijoituskohteiden arvoon ja tuottoon.

Kiinteistösijoitukset ovat myös alttiita ympäröivän maailman tuottamille vaikutuksille, kuten sääilmiöille ja luonnonvoimille. Lisäksi esimerkiksi sodat, terrorismi, luonnon katastrofit ja muut ääriolosuhteet voivat vaikuttaa sellaisella tavalla Rahaston kiinteistösijoituksiin, että arvon menetyksiä ei voida pois sulkea. Myös ilkivalta, tuhotyöt ja muu ennakoimaton ihmisten toiminta, jolla voi olla vaikutusta kiinteistön toimintaan ja käytettävyyteen, voi vaikuttaa merkittävästikin Rahaston tuottoon.

Näihin riskeihin pyritään varautumaan valikoimalla sijoituskohteet Rahastoyhtiön näkemyksen mukaisesti, vakuuttamalla sijoituskohteita riittävällä tavalla ja pyrkimällä ennakoimaan tulevia muutoksia kaikessa kiinteistösijoittamisen toimintaympäristössä Rahastoyhtiön näkemyksen mukaisesti.

Kuitenkaan kiinteistösijoittamiseen liittyviä operatiivisia riskejä ei voida täysin sulkea pois. Operatiivisilla riskeillä voi toteutuessaan olla merkittävää vaikutusta Rahaston arvoon ja tuottoon.

Vieraan pääoman käyttöön liittyvä riski

Rahasto voi käyttää velkarahoitusta toiminnassaan ja pantata varojaan velkojensa vakuudeksi. Velkarahoituksen käyttöön liittyy aina riskejä, joilla voi olla vaikutusta Rahaston sijoitustoimintaan, tuottoon ja lunastusten toteuttamiseen. Rahaston käyttämän velkarahoituksen saatavuus voi heiketä tai kustannukset nousta. Rahoitusriskin toteutuminen velan erääntyessä voi johtaa likviditeettiriskin toteutumiseen.

Korko- ja osakeriski

Rahasto saa sääntöjensä mukaisesti sijoittaa sijoitusrahastojen tai yhteissijoitusyri-tysten sekä erikoissijoitusrahastojen osuuksiin. Korkomarkkinoille sijoittavaan instrumenttiin liittyy aina korkoriski ja luottoriski. Korkoriski tarkoittaa yleisen korkotason muutosten vaikutusta korkosijoitusten arvoon ja siten instrumentin arvoon. Korkojen noustessa korkosijoitusten arvo laskee ja päinvastoin. Luottoriski tarkoittaa sitä, että lainainstrumenttien takaisinmaksua tai korkoja ei suoriteta täysimääräisinä tai ajallaan.

Rahaston päätarkoituksena ei ole sijoittaa osakemarkkinalle. Kuitenkin on mahdollista, että Rahaston varoja sijoitetaan arvopapereihin Suomessa ja Euroopassa. Arvopapereiden tulee olla kaupankäynnin kohteena joko säännellyllä markkinalla tai monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä Euroopassa. Tällöinkin sijoitukset kohdistuvat kiinteistöalalla toimivien yhtiöiden arvopapereihin.

Osakemarkkinasijoituksiin liittyy aina riski sijoitusten markkina-arvon merkittävästikin muutoksista. Riskiin vaikuttavat osakemarkkinoiden yleinen kehitys, talouskehitys, kohdetoimialan kehitys sekä riski siitä, että Rahaston noudattama sijoitusnäkemys epäonnistuu. Tällöin Rahaston osake- ja osuussijoitusten arvonekehitys voi vaihdella. Riskejä pyritään pienentämään valikoimalla sijoituskohteet huolellisesti ja hajauttamalla osakemarkkinasijoitukset ja sijoitukset muihin listattuihin osuuksiin mahdollisuuksien mukaisesti useampaan maahan ja kohdeyritykseen.

Valuuttakurssiriski

Euroalueen ulkopuolisiin maihin sijoitettaessa, sijoituksiin voi liittyä valuuttakurssiriski, jolla voi olla vaikutusta Rahaston euromääräiseen tuottoon. Rahastoyhtiö ei sitoudu suojaamaan valuuttariskiä miltään osin, mutta Rahasto sijoittaa varansa pääasiassa Suomeen, jolloin valuuttariskin vaikutuksen pitäisi olla rajallinen.

Force majeure -riskit ja muut riskit

Force majeure -riskillä tarkoitetaan sopimuksista riippumattomia, ennalta arvaamattomia ja ylivoimaisia seurauksia aiheuttavia tekijöitä. Tällaisia riskejä voivat olla esimerkiksi sodat, luonnonkatastrofit, kapinat ja työtaistelutoimenpiteet. Force majeure -riskien realisoituminen voi vaikuttaa Rahaston sijoitusten arvoon, Rahaston mahdollisuuksiin käydä kauppaa sijoituskohteilla ja myös esimerkiksi rahasto-osuuksien lunastusten aikatauluihin.

Rahaston toimintaa ja sijoituksia kohtaan voi olla olemassa sellaisia riskejä, joita ei ole voitu yksilöidä. Tällaisilla riskeillä voi olla merkittävääkin vaikutusta Rahaston varojen arvostukseen ja Rahaston tuottoon. Kaikkeen sijoitustoimintaan liittyy riski sijoitettujen varojen menettämisestä.

Rahastoyhtiön riskienhallintaperiaatteet

Rahastoyhtiöllä on sen hallituksen hyväksymät riskienhallintaperiaatteet, joissa kuvataan menettelytavat yhtiön ja sen hoitamien rahastojen toiminnassa esiintyvien riskien jatkuvaan seuraamiseen ja hallintaan.

Merkintä ja lunastus

Rahastomerkinnät

Rahaston minimimerkintä on 500 euroa.

Rahasto-osuuksia voi merkitä neljännesvuosittain: maaliskuu-, kesä-, syys- ja joulukuun viimeisenä pankkipäivänä (jäljempänä "Merkintäpäivä").

Rahasto-osuuksia merkitään antamalla merkintätoimeksianto ja maksamalla merkintäsumma Rahaston pankkitilille. Rahasto-osuuksien merkintätoimeksianto toteutetaan Merkintäpäivän arvoon edellyttäen, että Rahastoyhtiö on saanut merkintätoimeksiannolla riittävät tiedot merkitsijästä ja tämän

henkilöllisyydestä ja merkintä on maksettu Rahaston pankkitilille viimeistään Merkintäpäivänä; maksun on kirjaututtava Rahaston pankkitilille viimeistään kahden seuraavan pankkipäivän aikana.

Merkintätilit

- S-Pankki: FI57 3939 0001 3217 93
- Nordea: FI75 1804 3000 0120 13
- OP: FI66 5000 0120 4092 13
- Aktia: FI64 4055 0016 5527 43
- Handelsbanken: FI51 3131 1001 7310 29
- Danske Bank: FI48 8129 9710 0163 95

Rahasto-osuuksien merkintahinta voidaan maksaa myös Rahastoyhtiön hallituksen hyväksymällä apportiomaisuudella. Tarkempi menettely on kuvattu Rahaston säännöissä.

Rahastoyhtiön hallitus voi päättää väliaikaisesti poiketa edellä olevasta Rahaston merkinnän toteuttamisen ajankohtaa koskevasta rajoituksesta ja toteuttaa merkintöjä muinakin aikoina, mikäli se on Rahaston toiminnan kannalta perusteltua. Poikkeavasta merkintämahdollisuudesta tiedotetaan Rahastoyhtiön verkkosivuilla vähintään viikkoa ennen poikkeavan merkintäajan alkamista. Rahastoyhtiön hallitus voi päättää, mikä määrä tai millä summalla osuuksia on kerralla vähintään merkittävä tai lunastettava.

Rahastolunastukset

Rahasto-osuuksia voi lunastaa neljännesvuosittain: maaliskuu-, kesä-, syys- ja joulukuun viimeisenä pankkipäivänä (jäljempänä "Lunastuspäivä"). Mikäli lunastustoimeksianto on vastaanotettu neljännesvuoden viimeisenä pankkipäivänä klo 24 mennessä, lunastus toteutetaan seuraavan neljännesvuoden Lunastuspäivän arvoon. Lunastustoimeksiannot toteutetaan saapumisjärjestyksessä ja lunastustoimeksianto voidaan perua ainoastaan Rahastoyhtiön luvalla. Rahastoyhtiö voi kuitenkin päättää, että samaan Lunastuspäivään ehtineet lunastukset toteutetaan samanaikaisesti ja maksetaan tarvittaessa erissä lunastussummien mukaisessa suhteessa.

Maksu lunastuksesta suoritetaan viidentoista (15) pankkipäivän kuluessa Rahaston Lunastuspäivästä. Mikäli varat lunastuksen toteuttamiseksi on hankittava myymällä Rahaston omaisuutta, määräytyy rahasto-osuuden lunastusarvo omaisuuden realisaatiohetkeä lähimmän seuraavan Lunastuspäivän rahasto-osuuden arvon mukaan, joka voi olla enintään kuuden kuukauden päässä siitä Lunastuspäivästä, jona lunastus oli alun perin määrä toteuttaa.

Rahasto-osuuksien lunastushinta voidaan maksaa Rahastoyhtiön ja osuudenomistajan sopimuksella kokonaan tai osittain myös apportiomaisuudella. Tarkempi menettely on kuvattu Rahaston säännöissä.

Yleistietoa rahastomerkinnöistä ja -lunastuksista

Rahastoyhtiön hallituksen päätöksellä merkintä- ja lunastusmahdollisuus voi lisäksi olla myös jonakin toisena ajanjaksona.

Rahasto-osuuksien merkinnän ja lunastuksen voi tehdä Rahastoyhtiössä, LähiTapiolan verkkopalvelussa, LähiTapiolan Säästämisen ja sijoittamisen puhelinpalvelussa sekä LähiTapiola Varainhoidon sijoitusmyyntiorganisaatiossa.

Merkintään ja lunastukseen liittyvät palkkiot käyvät ilmi kohdasta Rahaston palkkiot ja kulut.

Rahastoyhtiö voi säännöissä tarkemmin määritellyllä tavalla omasta aloitteestaan lunastaa rahasto-osuudet ilman osuudenomistajan toimeksiantoa tai suostumusta. Merkintöjen ja lunastusten keskeytystilanteet ja muut tarkemmat menettelyt käyvät ilmi Rahaston säännöissä.

Rahasto-osuudet eivät ole julkisen kaupankäynnin kohteena millään markkinapaikalla.

Rahaston arvonlaskenta, arvon julkistaminen sekä arvonlaskennan periaatteet ja menetelmät

Rahaston arvo lasketaan neljännesvuosittain: maalisk., kesä-, syys- ja joulukuun viimeiselle pankkipäivälle (jäljempänä "Arvostuspäivä").

Rahaston nettovarallisuus (NAV) lasketaan ja julkistetaan Arvostuspäivän tietojen perusteella. Rahasto-osuuden arvo on Rahaston nettovarallisuus jaettuna liikkeellä olevien rahasto-osuuksien lukumäärällä. Rahaston arvo ilmoitetaan euroina. Rahastoyhtiö julkistaa rahasto-osuuden arvon 15 pankkipäivän kuluessa Arvostuspäivästä. Tieto rahasto-osuuden arvosta on saatavilla Rahastoyhtiöstä ja Rahastoyhtiön verkkosivuilta lahitapiola.fi.

Sellaisten sijoitusrahastojen, kiinteistöihin sijoittavien kommandiittiyhtiöiden, yhteissijoitusyritysten ja vaihtoehtorahastojen, jotka eivät ole säännellyllä markkinalla kaupankäynnin kohteena, osalta arvostuksen perusteena on Arvostuspäivälle tai Arvostuspäivää aiemmalle päivälle laskettu viimeisin arvo, joka on julkaistu tai josta muutoin on saatu luotettava tieto 15 pankkipäivän kuluessa Arvostuspäivästä.

Kiinteistöt sekä muut kuin julkisen kaupankäynnin kohteena olevat kiinteistöarvopaperit arvostetaan Rahastoyhtiön toimesta markkina-arvoon vuosineljänneksittäin Keskuskauppakamarin hyväksymän kiinteistönarvioitsijan kustakin kohteesta antaman markkina-arvoa koskevan arvion perusteella.

Kiinteistöt ja kiinteistöarvopaperit arvioidaan myös niitä ostettaessa, myydessä taikka milloin rahastomerkintä maksetaan apportiomaisuudella.

Rahaston tekemiin talletuksiin ja muihin saamisiin huomioidaan Arvostuspäivään mennessä kertynyt korko.

Rahasto-osuuden arvoon lisätään ne erät, jotka vastaavat kiinteistöjen hankinnasta aiheutuneita kuluja jaksoitettuna ja poistettuna tasaisesti viiden vuoden kuluessa tai aiemmin, jos kiinteistöstä on tarkoitus luopua ennen kuin viisi vuotta on kulunut sen hankinnasta. Siten rahasto-osuuden arvo on suurempi kuin osuuden arvo ilman edellä mainittujen kulujen huomioimista Rahaston arvossa, joten se pienentää osuudenomistajan merkinnässä saamaa rahasto-osuuksien määrää ja lisää lunastuksesta saatavaa summaa. Menetelmän vaikutus rahasto-osuuden arvoon saa olla enintään 7,0 %.

Muiden sijoituskohteiden arvostus on kuvattu Rahaston säännöissä.

Tieto rahasto-osuuden arvosta on saatavissa Rahastoyhtiöstä ja LähiTapiolan verkkosivuilta osoitteesta lahitapiola.fi.

Rahaston julkaisut ja raportointi osuudenomistajille

Rahaston rahastoesite, säännöt, avaintietoasiakirja ja viimeisin vuosikertomus ovat saatavilla maksutta Rahastoyhtiöstä käyntiosoitteesta Revontulenkuja 1, 02010 Espoo ja/tai LähiTapiolan verkkosivuilta osoitteesta lahitapiola.fi.

Rahasto-osuuden omistajat saavat vähintään kerran vuodessa Rahastoyhtiöltä salkkuraportin rahasto-omistuksistaan, mahdollisista rahasto-osuuksien myynnistä saamistaan myyntivoitoista tai -tappioista sekä osuudenomistajalle mahdollisesti maksetusta tuotonjaosta. Sijoittajalla on ennen rahasto-osuuksien merkintää oikeus saada maksutta Rahaston avaintietoasiakirja, rahastoesite, säännöt,

vuosikertomus ja sen jälkeen ilmestynyt puolivuotiskatsaus. Nämä ovat saatavilla Rahastoyhtiöstä, LähiTapiola Varainhoidon myyntiorganisaatiosta ja LähiTapiolan verkkosivuilta osoitteesta lahitapiola.fi.

Rahastoyhtiö voi pyynnöstä luovuttaa salassapitositoumuksen antavalle sijoittajalle tätä sijoittajaa koskevan lainsäädännön tai viranomaismääräysten edellyttämän viranomaisraportoinnin tai vakavaraisuus- tai likviditeettilaskennan toteuttamiseksi välttämättömiä tarkempia tietoja Rahaston sijoituksista.

Rahaston omistajaohjauksen periaatteet

Rahasto ei tällä hetkellä sijoita säännellyllä markkinoilla kaupankäynnin kohteena oleviin arvopapereihin, minkä vuoksi Rahaston osalta ei ole laadittu omistajaohjauksen periaatteita.

Verotus

Yleistä

Seuraavassa on lyhyesti kuvattu osuudenomistajaa koskevan verotussääntelyn pääpiirteet Suomen verojärjestelmän mukaisesti tilanteessa, jossa osuudenomistaja on yleisesti Suomessa verovelvollinen.

Verovelvolliseen kohdistuvan sääntelyn moniulotteisuuden ja yksilöllisten olosuhteiden verovaikutusten vuoksi sijoittajan on syytä varmistaa itseensä kohdistuva verokohtelu erikseen toimivaltaiselta veroviranomaiselta.

Rahastojen tuottojen verotuksesta

Suomalaiset erikoissijoitusrahastot ovat Suomen tuloverosta vapaita yhteisöjä. Niiltä voidaan kuitenkin periä veroja ulkomaisten sijoitusten tuotoista, kuten osingoista perittävää lähdeveroa. Lisäksi Rahasto voi joutua maksamaan varainsiirto- ja finanssimarkkinaveroja sekä arvonnlisäveroa eräistä hankkimistaan palveluista.

Osuudenomistajien Rahastoon sijoittamien varojen arvonnousu tulee veronalaiseksi vasta kun rahasto-osuuksia lunastetaan. Tällöin saattaa syntyä luovutusvoittoa. Mahdollinen luovutusvoitto on pääomatuloa, johon kohdistuva verorasitus määräytyy kulloinkin voimassa olevan verolainsäädännön mukaisesti.

Rahastoyhtiö perii vuosittaisesta tuotonjaosta ennakonpidätyksen luonnollisilta henkilöiltä ja kotimaisilta kuolinpesiltä. Osuudenomistajalle, jonka verotuksellinen kotipaikka ei ole Suomessa (rajoitetusti verovelvollinen), maksettavasta tuotosta peritään lähdevero sitä koskevien säännösten mukaan.

Rahastoyhtiö ilmoittaa rahasto-osuuksien omistustiedot, lunastustapahtumat sekä tiedot myyntivoittojen ja -tappioiden laskemiseksi veroviranomaisille, joka kirjaa ne esitetyttyyn veroilmoitukseen. Verovelvollisen tulee tarkistaa esitetyttyyn veroilmoitukseen kirjatut myyntivoitot ja -tappiot sekä tuotonjako- ja omistustiedot.

Kaikissa tapauksissa luovutusvoittojen ja -tappioiden sekä muiden tietojen oikeasta ilmoittamisesta veroviranomaisille vastaa verovelvollinen itse.

Verotuksen lisäksi rahastosijoitukset ja niiden tuotot voivat vaikuttaa joihinkin etuisuuksiin kuten opinto- ja asumistukeen. Tarkempia tietoja näistä vaikutuksista tulee pyytää etuisuuden myöntäjältä.

Mikäli sijoittajat ovat epävarmoja verotukseen liittyvistä kysymyksistä, tulee heidän olla yhteydessä verohallintoon tai veroasiantuntijoihin.

Tuotonjako

Tuotonjaon määrä julkistetaan Rahastoyhtiön verkkosivuilla osoitteessa lahitapiola.fi ja tuotonjaosta tiedotetaan postitse taikka sähköistä viestintä käyttäen tuotonjakoon oikeutetuille osuudenomistajille viipymättä sen jälkeen, kun tuotonjaon määrä on päätetty.

Tilikaudelta maksettava tuotonjako maksetaan osuudenomistajille viimeistään yhden (1) kuukauden kuluessa Rahastoyhtiön varsinaisesta yhtiökokouksesta.

Oikeus tuotonjakoon on niillä osuudenomistajilla, jotka on merkitty rahasto-osuusrekisteriin Rahastoyhtiön varsinaisen yhtiökokouksen määräämänä päivänä. Tuotto maksetaan osuudenomistajan ilmoittamalle pankkitilille, jollei toisin ole sovittu. Mikäli osuudenomistaja ei ole osoittanut Rahastoyhtiölle pankkitiliä, jolle tuotto voidaan maksaa, tuotto siirretään vuoden kuluttua tuoton maksupäivästä lukien takaisin Rahaston omaisuuteen.

Tuoton jakaminen voi johtaa siihen, että rahasto-osuuden arvo laskee alle merkintäarvon.

Yleistä tietoa

Rahastoyhtiön tiedot

Toiminimi	LähiTapiola Vaihtoehtorahastot Oy
Y-tunnus	1617205-0
Rekisteröintipäivä	17.8.1999
Kotipaikka	Espoo
Osakepääoma	125 000 euroa
Toimitusjohtaja	Mia Vuorinen
Hallitus	Samu Anttila (pj), Juha Malm ja Helena Arlander

Rahastoyhtiön toimialana on harjoittaa vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain mukaista vaihtoehtorahastojen hoitamista. Finanssivalvonta on myöntänyt 20.3.2015 Rahastoyhtiölle vaihtoehtorahastojen hoitajia koskevan lain mukaisen toimiluvan toimia vaihtoehtorahastojen hoitajana. Rahastoyhtiöllä on riittävät omat varat ja vastuuvakuutus sen huolimattomuudesta aiheutuneiden vahinkojen korjaamiseksi, joista Rahastoyhtiö on vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain mukaan vastuussa.

LähiTapiola Vaihtoehtorahastot Oy on LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy:n tytäryhtiö. LähiTapiola Vaihtoehtorahastot Oy hallinnoi vaihtoehtorahastoja, jotka voivat olla esimerkiksi kommandiittiyhtiöitä tai erikoissijoitusrahastoja. LähiTapiola Vaihtoehtorahastot Oy ja LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy kuuluvat LähiTapiola-ryhmään.

LähiTapiola-ryhmässä ja Rahastoyhtiössä käytettävät palkitsemisjärjestelmät perustuvat ylimmän johdon määrittelemään strategiaan ja pitkän aikavälin tavoitteisiin, ja ne toimivat yhtenä keskeisenä työkaluna LähiTapiola Vaihtoehtorahastot Oy:n lyhyen ja pitkän aikavälin strategisten tavoitteiden saavuttamisessa. Palkitsemisjärjestelmät tukevat muun muassa liiketoiminnan kannattavuuden pitkän aikavälin kehittämistä, riittävää vakavaraisuutta sekä hyvää ja tehokasta riskienhallintaa. Lisäksi palkitsemisjärjestelmien tavoitteena on kannustaa ja palkita henkilöstöä näiden henkilökohtaisesta suoriutumisesta ja panoksesta LähiTapiola-ryhmän kannattavuuden kehityksessä sekä LähiTapiola-ryhmän strategian mukaisesta toiminnasta. Yksityiskohtaiset, ajan tasalla olevat tiedot Rahastoyhtiön palkitsemisperiaatteista ovat saatavilla LähiTapiolan verkkosivuilta osoitteesta lahitapiola.fi ja ne toimitetaan sijoittajille pyynnöstä kirjallisena veloituksetta.

Säilytysyhteisön tiedot

Rahastoyhtiön hallinnoimien erikoissijoitusrahastojen säilytysyhteisönä toimii Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) Helsingin sivukonttori.

Rahaston varat säilytetään erillään muiden rahastojen, Rahastoyhtiön ja säilytysyhteisön varoista. Rahastoyhtiön talous on täysin erillään Rahaston varoista.

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.

Säilytysyhteisö ei ole siirtänyt säilytysyhteisöä koskevia muita tehtäviä tai vastuita kolmansille tahoille. Mikäli säilytysyhteisö siirtää näitä toimintoja jollekin luotettavalle kolmannelle taholle, säilytystoimintojen siirtäminen ei vaikuta Säilytysyhteisön vastuuseen, jollei se ole vapautunut vastuustaan sääntelyn mukaisesti.

Säilytysyhteisö, säilytysyhteisön alisäilyttäjä tai se jolle Säilytysyhteisö tehtäviään siirtää, ei saa käyttää rahastojen Säilytysyhteisölle säilytettäväksi antamia varoja uudelleen, ellei tästä sovita erikseen Rahastoyhtiön kanssa. Rahastoyhtiö voi antaa luvan erikseen esimerkiksi säilytettävänä olevien arvopaperiensa lainaamiselle.

Rahasto-osuudenomistajien kokous

Rahasto-osuudenomistajien kokous on pidettävä, kun Rahastoyhtiön hallitus katsoo siihen olevan aihetta taikka jos tilintarkastaja, hallituksen jäsen tai rahasto-osuudenomistajat, joilla yhteensä on vähintään yksi kahdeskymmenesosa kaikista liikkeellä olevista rahasto-osuuksista, kirjallisesti sitä vaatii ilmoittamansa asian käsittelyä varten. Tarkemmat tiedot rahasto-osuudenomistajien kokouksesta ja äänivallan käyttöoikeudesta rahasto-osuudenomistajien kokouksessa löytyvät Rahaston säännöistä.

Etämyynti

Merkintä- tai lunastustoimeksianto voidaan peruuttaa ainoastaan Rahastoyhtiön luvalla. Asiakas voi edellä kohdassa "Merkintä ja lunastus" kuvattua Rahaston sääntöjen mukaista menettelyä noudattaen lunastaa omistamansa rahasto-osuudet.

Etäsovitukseen ja -sopimukseen sovelletaan Suomen lakia ja ennakkotiedot annetaan Suomen lainsäädännön mukaisina.

Asiakasneuvonta ja erimielisyyksien ratkaiseminen

Rahastosijoituksiin liittyvissä kysymyksissä asiakkaan tulee ensisijaisesti ottaa yhteyttä Rahastoyhtiöön.

Mikäli Rahastoyhtiön ja asiakkaan välisissä neuvotteluissa ei saavuteta ratkaisua mahdolliseen erimielisyyteen, asiakas voi kääntyä LähiTapiolan Asiakassovittelutoimiston puoleen. Asiakassovittelutoimisto on LähiTapiolan oma sisäinen muutoksenhakukanava, joka käsittelee sijoituspalveluihin sekä henkivakuutuksiin ja vapaaehtoiisiin vahinkovakuutuksiin liittyviä asioita. Yhteystiedot: LähiTapiola, Asiakassovittelutoimisto, 02010 LÄHITAPIOLA tai asiakassovittelutoimisto@lahitapiola.fi.

Asiakas voi myös pyytää Vakuutus- ja rahoitusneuvonnan (FINE) apua tilanteen selvittämisessä tai viedä erimielisyyden ratkaistavaksi kuluttajariita- tai arvopaperilautakuntaan.

Osuudenomistajalla on aina oikeus antaa riita-asia tuomioistuimen ratkaistavaksi. Rahastoyhtiön tai Rahastojen toimintaan liittyvä kanne nostetaan Länsi-Uudenmaan käräjäoikeudessa. Jos riita-asian osapuoli on kuluttaja, voi hän oikeudenkäymiskaaren nojalla nostaa Rahastoyhtiön ja Rahaston

toimintaan liittyvän kanteen vaihtoehtoisesti siinä käräjäoikeudessa, jonka tuomiopiiriin riita-asian osapuolena olevan kuluttajan vakituinen asuinpaikka kuuluu.

Riitaisuuksien ratkaisemiseen sovelletaan Suomen lakia.

Muut tiedot

Rahastoyhtiöllä on oikeus käyttää sijoitusrahastotoiminnan hoitamisessa ulkopuolisia hallinnointi- ja neuvontapalveluita, kuten esimerkiksi salkunhoito-, kirjanpito-, tietotekniikka- ja merkintä- ja lunastustoimeksiantojen vastaanottamispalveluita. Osan ulkoistetuista palveluista tarjoaa Rahastoyhtiön kanssa samaan konserniin tai muu LähiTapiola-ryhmään kuuluva yhtiö. Ostettaessa palveluita LähiTapiola-ryhmään sidoksissa olevilta yhtiöiltä, huomioidaan Rahaston ja sen osuudenomistajien etu varmistamalla, että palvelut ovat markkinahintaisia. Rahastoyhtiö on ulkoistanut Rahaston rahasto-osuusrekisterin pitämisen LähiTapiola Varainhoito Oy:lle. Rahaston arvonlaskennasta, raportointipalveluista sekä kohdekiinteistöjen vuokraustoiminnan ja ylläpidon järjestämisestä vastaa LähiTapiola Kiinteistövarainhoito Oy. Rahastoyhtiöllä on toimintaperiaatteet eturistiriitatilanteiden tunnistamiseksi ja ehkäisemiseksi.

Rahaston markkinointia hoitavat Rahastoyhtiö ja LähiTapiola Varainhoito Oy. Lisäksi Rahastoyhtiö voi käyttää markkinoinnissaan muita asiamiehiä.

Rahasto ei ole sijoittajien korvausrahaston eikä talletussuojan piirissä.

Rahastoyhtiötä ja Rahastoa valvoo Finanssivalvonta, PL 103, 00101 Helsinki, www.finanssivalvonta.fi.