

Rahastoesite

Erikoissijoitusrahasto LähiTapiola Sijoituskiinteistöt

Voimassa 31.12.2025 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, arvonlaskennan ajankohtia, merkintöjen ja lunastusten tiheyttä sekä velanottoa koskevista rajoituksista. Rahaston on soveltuvin osin noudatettava kiinteistörahastotoimintaa koskevaa sääntelyä varojen sijoittamisesta, arvostamisesta ja arvioinnista sekä luotonottamisesta.

Rahaston hallinnointiyhtiö ja salkunhoitaja on Seligson & Co Rahastoyhtiö Oyj (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 voimassa olevat säännöt 8.10.2025.

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 kiinteistöriikkiin.

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	1,93 %
Muut kulut	ks. alla

Rahasto ei veloita **merkintäpalkkiota**. **Lunastuspalkkio** riippuu rahasto-osuuden arvosta lunastusajankohtana, lunastettavasta summasta ja rahasto-osuuden pitoajasta. Tarkempi erittely on yllä olevassa taulukossa. Lunastuspalkkio lasketaan lunastettavasta summasta merkintäeräkohtaisesti. Rahaston lunastuspalkkio hyvitetään Rahastolle sen osuudenomistajien hyväksi. 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 kiinteään hallinnointipalkkion määrän. Palkkio Rahaston säilytysyhteisölle sisältyy Rahastolta veloitettavaan kiinteään hallinnointipalkkioon. Hallinnointipalkkio ei ole tuottosidonnainen.

Juoksevien kulujen määrä perustuu kuluihin 31.12.2024 päättyneeltä vuodelta ja se lasketaan Rahaston nettovarallisuudesta (NAV). Juoksevat kulut on huomioitu Rahaston nettovarallisuudessa. 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; ja
- 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; ja
- Mahdolliset muut Rahaston operatiiviseen toimintaan liittyvät palkkiot ja kulut, kuten esimerkiksi oikeudenkäyntikulut ja perintäkulut.

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

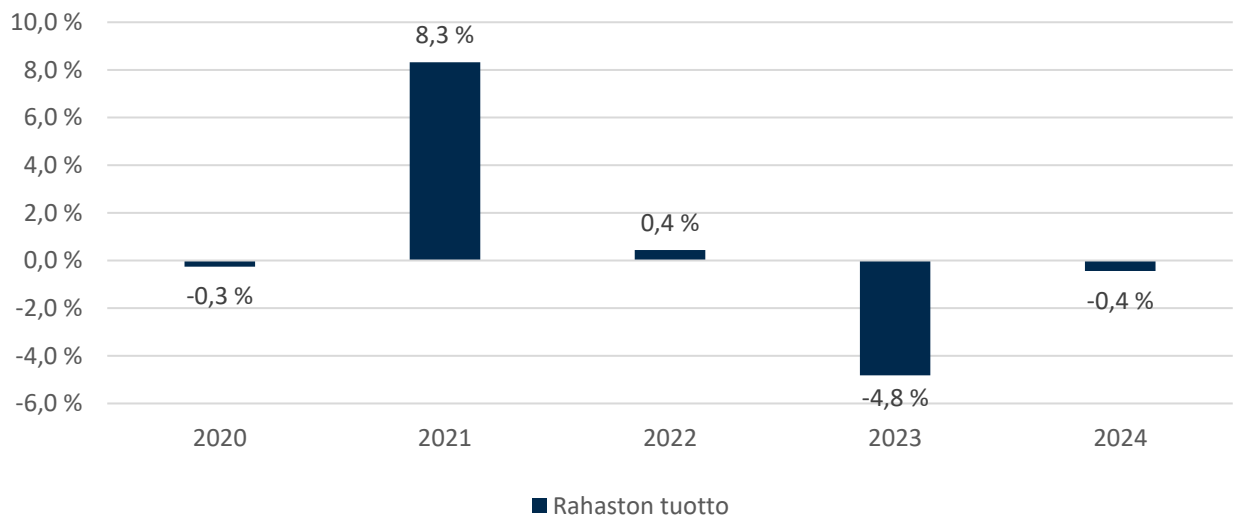
- Rahaston omistamien kiinteistöjen hoito-, ylläpito- ja peruskorjauskulut sekä vuokraukseen ja kehittämiseen liittyvät kustannukset;
- Sijoituskohteiden hankintaan ja luovutukseen liittyvät kustannukset (riippumatta siitä johtaako kaupankäyntiprosessi kaupan toteutumiseen), varainsiirtoverot ja muut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

Pääasialliset 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 liikkeeseenlaskijan 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 kiinteistökohde 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 väliyhtiöitä, 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 arvonekehityksen parantamiseksi.

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

Rahastoyhtiö noudattaa sijoitustoiminnassaan myös YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteita (PRI), joihin sen emoyhtiö LähiTapiola Varainhoito Oy on sitoutunut allekirjoituksellaan vuonna 2010. 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 kestävyystä

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 transitorisoihin sekä fyysisiin ja sosiaalisiin riskeihin.

Transitorisoi tarkastellaan uusien kohteiden osalta ympäristö-, kestävyys- ja teknisten selvitysten avulla. Merkittävimmät transitorisoi liittyvät nykyisiin tuotteisiin ja palveluihin kohdistuvista velvoitteista ja sääntelystä sekä vähäpäästöiseen teknologiaan siirtymisen kustannuksista. Fyysiset riskit ovat ilmastomuutoksen aiheuttamia suoria negatiivisia muutoksia, jotka vaikuttavat esimerkiksi kiinteistöjen kuntoon, ylläpitokustannuksiin ja elinkaaren hallintaan. Merkittävimmät fyysiset riskit liittyvät lämpötilojen muutoksiin, helleaaltoihin sekä sade- ja hulevesien hallintaan ja rankkasateisiin. Sosiaalisten riskien osalta Suomessa sijaitseviin kiinteistöihin kohdistuvat riskit voivat liittyä esimerkiksi kysyntämuutoksiin. Rahasto ei sijoita kiinteistöihin, joihin liittyvät kestävyysriskit on arvioitu liiallisiksi ja niiden mahdolliset tuotto- ja/tai riskivaikutukset hallitsemattomiksi.

Rahasto edistää ympäristöön liittyviä ominaisuuksia, joita ovat kiinteistöjen energiatehokkuus ja uusiutuvan energian käyttö kiinteistöllä. Sijoituspäätösten yhteydessä ja kohteita kehitettäessä arvioidaan energiatehokkuuden parantamismahdollisuudet, käytettävän energian päästöt ja uusiutuvan energiankäytön tuottamis- tai hankintamahdollisuudet. Lisäksi sijoituskohteita tarkasteltaessa kiinnitetään huomiota sijaintiin ja saavutettavuuteen. Rahastoesitteen liitteenä julkaistavissa ennakotiedoissa tuotteen kestävyystä esitetään tietoja rahaston ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyvistä ominaisuuksista EU:n tiedonantoasetuksen (2019/2088) mukaisesti. Rahaston kulloinkin voimassa olevat ennakotiedot tuotteen kestävyystä ovat saatavilla osoitteesta seligson.fi.

Lisätietoja Rahastoyhtiön kestävä sijoitustoiminnan periaatteista on saatavilla Rahastoyhtiön verkkosivuilta osoitteesta seligson.fi.

Tietoa rahaston riskeistä

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

Rahaston olennaisimmat riskitekijät liittyvät kiinteistöjen arvonekehitykseen 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 tehdyt 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 kiinteistöravopapereihin, 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 Rahaston sääntöjen mukaan muun muassa keskeyttää, lykätä myöhemmäksi tai ne voidaan toteuttaa ainoastaan osittain ja/tai erissä.

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 ennakoimatonta 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 välttyä. 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 tai 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 merkittäivistäkin muutoksista. Riskiin vaikuttavat osakemarkkinoiden yleinen kehitys, talouskehitys, kohdetoimialan kehitys sekä riski siitä, että Rahaston noudattama sijoitusnäkemys epäonnistuu. Tällöin Rahaston osake- ja osuussijoitusten arvonkehitys 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 (2) seuraavan pankkipäivän aikana. Jos maksu ei ole kirjautunut kahden (2) seuraavan pankkipäivän aikana, merkintä toteutetaan seuraavan neljännesvuoden merkintäpäivänä.

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 seligson.fi 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. Rahaston sääntöjen mukaan Rahastoyhtiön hallitus voi poikkeuksellisissa olosuhteissa, jotka esimerkiksi olennaisesti vaikuttavat rahaston maksuvalmiuteen tai sijoitusten realisointimahdollisuuksiin, päättää tilapäisesti pidentää ajanjaksoa, jonka kuluessa rahasto-osuudenomistajan antama lunastustoimeksianto toteutetaan. Pidentetty ajanjakso voi olla enintään 12 kuukauden mittainen ja pidentetty ajanjakso koskee kaikkia toteuttamattomia lunastustoimeksiantoja.

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 soveltuvan lainsäädännön asettamissa rajoissa maksaa Rahastoyhtiön ja osuudenomistajan sopimuksella kokonaan tai osittain myös apportiomaisuudella. Tarkempi menettely on kuvattu Rahaston säännöissä.

Yleistietoa rahastomerkinnoista ja -lunastuksista

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

Merkinnät Seligson & Co:n kautta: Merkinnän voi tehdä ottamalla yhteyttä Seligson & Co Rahastoyhtiön asiakaspalveluun Oma salkku -viestillä, sähköpostitse info@seligson.fi tai soittamalla 09 68178 200. Rahastomerkinän vähimmäissumma on 500 euroa. Merkinnän vahvistamisen edellytyksenä on voimassa olevan salkkukohtaisen viitteen käyttö.

Merkinnät LähiTapiolan kautta: Merkintä tehdään antamalla merkintätoimeksianto LähiTapiolan verkkopalvelussa lahitapiola.fi tai asiakaspalvelussa ja merkintäsumma maksetaan Rahaston pankkitilille toimeksiantokohtaista viitenumeroa käyttäen.

Rahasto-osuuksia voi lunastaa vain sen asiointikanavan kautta, jonka kautta osuudet on merkitty.

Lunastukset Seligson & Co:n kautta: Lunastustoimeksianto annetaan kirjallisella ilmoituksella tai puhelimitse ottamalla yhteyttä Seligson & Co Rahastoyhtiön asiakaspalveluun. Seligson & Co Rahastoyhtiön asiakaspalveluun voi olla yhteydessä kirjeitse, Oma salkku -viestillä, sähköpostitse info@seligson.fi tai soittamalla 09 68178 200. Puhelintoimeksiannoissa kysytään erilaisia tunnistetietoja asiakkaan tunnistamiseksi. Puhelimitse annetun lunastustoimeksiannon ajankohta on joko puhelun alkamisajankohta tai (epäselvissä tilanteissa) se tallenteelta varmistettu ajankohta, jolloin lunastaja lopullisesti vahvistaa antamansa toimeksiannon. Kirjeitse annetun toimeksiannon ajankohta määräytyy sen mukaan, milloin kirje on saapunut Rahastoyhtiöön.

Lunastukset LähiTapiolan kautta: Lunastustoimeksianto annetaan LähiTapiolan verkkopalvelussa osoitteessa lahitapiola.fi tai LähiTapiolan asiakaspalvelussa.

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: maaliskuu-, 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 seligson.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 14 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, myyettäessä taikka milloin rahastomerkitä 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.

Rahastoyhtiö oikaisee viipymättä havaitsemansa rahasto-osuuden arvon olennaisen virheen. Korjausmenettelyt perustuvat Finanssivalvonnan tulkintaan ja Rahastoyhtiön hallituksen päätökseen. Olennaisen arvonlaskentavirheen raja-arvo on 0,5 % Rahaston arvosta. Tieto Rahastossa tapahtuneista arvonlaskennan olennaisista virheistä on saatavilla Rahastoyhtiöstä. Rahastoyhtiö soveltaa osuudenomistajille korvattavaan vahinkoon viiden (5) euron vähimmäismäärää.

Rahaston julkaisut ja raportointi osuudenomistajille

Rahaston rahastoesite, säännöt, avaintietoasiakirja, EU:n tiedonantoasetuksen 2019/2088 mukaiset katsaukset ja viimeisin vuosikertomus ovat saatavilla maksutta Rahastoyhtiöstä käyntiosoitteesta Erottajankatu 1-3 A 00130 Helsinki ja/tai Rahastoyhtiön verkkosivuilta osoitteesta seligson.fi.

Rahasto-osuuden omistajat saavat vähintään kerran vuodessa salkkuraportin rahasto-omistuksistaan, mahdollisista rahasto-osuuksien myynnistä saamistaan myyntivoitoista tai -tappioista sekä osuudenomistajalle mahdollisesti maksetusta tuotonjaosta. Raportit ovat saatavilla Sijoittajan valitseman asiointikanavan kautta. Sijoittajalla on ennen rahasto-osuuksien merkintää oikeus saada maksutta Rahaston avaintietoasiakirja, EU:n tiedonantoasetuksen 2019/2088 mukaiset ennakkotiedot, rahastoesite, säännöt ja tilinpäätös. Nämä ovat saatavilla Rahastoyhtiöstä, LähiTapiola Varainhoidon asiakaspalvelusta ja Rahastoyhtiön verkkosivuilta osoitteesta seligson.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 arvonlisäveroa 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 Verohallinnon ohjeiden mukaisesti. 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 esitetyyn veroilmoitukseen. Verovelvollisen tulee tarkistaa esitetyyn 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 seligson.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, jolle toisin ole sovittu. Mikäli osuudenomistaja ei ole osoittanut Rahastoyhtiölle pankkitiliä, jolle tuotto voidaan maksaa, tai rahasto-osuudenomistaja ei ole toimittanut Rahastoyhtiölle tuoton maksamiseksi tarvittavia muita tietoja, tuotto voidaan siirtää kolmen (3) 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	Seligson & Co Rahastoyhtiö Oyj
Y-tunnus	1093290-1
Rekisteröintipäivä	12.6.1997
Kotipaikka	Helsinki
Osakepääoma	1 681 879,26 euroa

Toimitusjohtaja	Aleksi Härmä
Hallitus	Samu Anttila (pj), Ari Kaaro, Mikko Vasko ja Helena Arlander

Rahastoyhtiön toimialana on harjoittaa sijoitusrahastolaissa tarkoitettua sijoitusrahastotoimintaa ja siihen olennaisesti liittyvää toimintaa sekä vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain mukaista vaihtoehtorahastojen hoitamista. Finanssivalvonta on myöntänyt 25.11.2025 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.

Rahastoyhtiö on LähiTapiola Varainhoito Oy:n tytäryhtiö. Rahastoyhtiö Oy hallinnoi sijoitusrahastoja ja vaihtoehtorahastoja, jotka voivat olla esimerkiksi kommandiittiyhtiöitä tai erikoissijoitusrahastoja. Rahastoyhtiö ja LähiTapiola Varainhoito 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 Rahastoyhtiön 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 arvopaperiensä 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.

Etäsopimiseen ja -sopimukseen sovelletaan Suomen lakia ja ennakkotiedot annetaan Suomen lainsäädännön mukaisina. Ennakkotiedot, asioinnin ehdot ja asiakaspalvelu ovat saatavilla suomen ja ruotsin kielellä.

Asiakasneuvonta ja erimielisyyksien ratkaiseminen

Rahastosijoituksiin liittyvissä kysymyksissä asiakkaan tulee ensisijaisesti ottaa yhteyttä Rahastoyhtiöön.

Erimielisyyksien ratkaisu Seligson & Co:n asiointikanavakseen valinneen asiakkaan tulee palveluun ja sopimukseen liittyvissä kysymyksissä ottaa ensisijaisesti yhteyttä Seligson & Co:n asiakaspalveluun, puh. 09-6817 8200. Asiakkaan tulee viipymättä ilmoittaa Seligson & Co:n palveluun liittyvästä virheestä ja siihen mahdollisesti liittyvästä vaatimuksestaan. Mahdolliset valitukset tulee toimittaa kirjallisesti Seligson & Co:lle. LähiTapiolan asiointikanavakseen valinneen asiakkaan tulee palveluun ja sopimukseen liittyvissä kysymyksissä ottaa ensisijaisesti yhteyttä LähiTapiolan Säästämisen ja sijoittamisen puhelinpalveluun (09) 453 8500. Asiakkaan tulee viipymättä ilmoittaa LähiTapiolalle palveluun liittyvästä virheestä ja siihen mahdollisesti liittyvästä vaatimuksestaan. Mahdolliset valitukset tulee toimittaa kirjallisesti. Asiakasvalitus voi olla vapaamuotoinen. Valituksesta on käytävä ilmi asiakkaan nimi, yhteystiedot sekä mahdollisimman yksityiskohtainen kuvaus valitukseen johtaneesta tapahtumasta. Valitukset käsitellään mahdollisimman ripeästi ja niistä lähetetään kirjallinen vastaus asiakkaalle joko sähköpostitse tai kirjeitse.

Asiakas voi myös pyytää Vakuutus- ja rahoitusneuvonnan (FINE) apua tilanteen selvittämisessä. FINE antaa neuvontaa koskien muun muassa lainsäädäntöä, sopimusehtoja ja finanssialan menettelytapoja. FINE:n yhteydessä toimivat Vakuutuslautakunta, Pankkilautakunta ja Sijoituslautakunta, jotka antavat suositusluonteisia lausuntoja kirjallisen pyynnön perusteella. Lautakuntien lausuntoa voi pyytää, jos vakuutus- ja rahoitusneuvonnan tarjoama selvittely- ja neuvonta-apu ei ole riittävää ongelmien ratkaisemiseksi. Palvelu on maksutonta ja se on käytössä kaikille ei-ammattimaisille sijoittajille, jotka ovat asiakassuhteessa palveluja tarjoavaan yhtiöön. Yhteystiedot: Vakuutus- ja rahoitusneuvonta, Porkkalankatu 1, 00180 Helsinki, sähköposti [info\(at\)fine.fi](mailto:info(at)fine.fi), puhelin 09 6850 120. Osoitteessa www.fine.fi löytyy yhteydenottolomake.

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. LähiTapiola Varainhoito huolehtii Rahaston merkintä- ja lunastustoimeksiantojen vastaanottamisesta. 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.