

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 Ky (Y-tunnus: 3576589-8, jäljempänä "**Tuote**")

PRIP-tuotteen kehittäjä: Seligson & Co Rahastoyhtiö Oyj (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: 15.6.2026

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

Mikä tämä tuote on?

Tyyppi

Tuote on kommandiitti-yhtiömuotoinen vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain (162/2014, "**AIFML**") tarkoittama vaihtoehtorahasto. Sijoitus Tuotteeseen tehdään yhtiöosuutena kommandiitti-yhtiön äänettömänä yhtiömiehenä.

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

Sijoitusaika

Tuotteen suositeltu sijoitusaika on koko sen toimikausi, joka on alustavasti kymmenen vuotta Tuotteen aloittamispäivästä laskettuna. Tuotteen toimikautta voidaan jatkaa rahastosopimuksessa tarkemmin määrättyllä tavalla. Tuotteen suositeltu sijoitusaika perustuu Tuotteen riski-tuottoprofiiliin, epälikvidiin ja suljettuun luonteeseen sekä sijoitusstrategiaan.

Tuotteen kehittäjä ei saa irtisanoa osuuksia yksipuolisesti (pl. tietyt rahastosopimuksen mukaiset erityistilanteet, joissa Tuotteen vastuunalainen yhtiömies voi olla oikeutettu esimerkiksi lunastamaan sijoittajan osuuden tai vaatimaan, että sijoittaja siirtää osuutensa). Tuote voidaan lakkauttaa ja purkaa rahastosopimuksen mukaisin edellytyksin em. toimikauden päättymistä aiemminkin, mutta sijoittaja ei voi vaatia osuutensa lunastamista ennen aikaisesti. Sijoittaja ei voi myöskään siirtää osuuttaan ilman vastuunalaisen yhtiömiehen suostumusta.

Tavoitteet

Tuotteen tarkoituksena on tehdä sijoituksia velkarahastoihin antamalla sijoitussitoumus tai hankkimalla kohderahasto-osuus ns. jälkimarkkinoilta. Kohderahastot voivat olla sekä suomalaisia että kansainvälisiä. Rahastosijoitusten lisäksi Tuote voi tehdä suoria rinnakkais-sijoituksia kohdeyhtiöihin yhdessä kohderahastojen kanssa.

Tuotteen sijoitustoiminnan tavoitteena on pitkällä aikavälillä kasvattaa sijoitusten arvoa ja jakaa sijoituksista realisoituvia jakokelpoisia tuottoja (eräntyneiden ja ennakoitujen Tuotteen kustannusten kattamisen jälkeen) sijoittajille rahastosopimuksen määräysten mukaisesti. Tuotteen on tarkoitus olla SFDR:n 8 artiklan mukainen rahoitustuote.

Tuotteen tuottoon eniten vaikuttavia tekijöitä ovat sijoituskohteina olevien lainojen korot, korkotason muutokset, velallisyhtiöiden liiketoiminta sekä kyky hoitaa maksuvelvoitteensa. Lisäksi onnistuminen strategia- ja rahastovalinnassa on merkittävä tuottoon vaikuttava tekijä. Toimintaansa varten Tuote voi ottaa lainaa ja antaa vakuuksia rahastosopimuksen mukaisesti. Tuote voi myös suojautua korkovaihteluilta esimerkiksi sijoittamalla johdannaisopimuksiin. Sijoittajat voivat joutua tietyissä tilanteissa palauttamaan jaettuun varoja.

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.

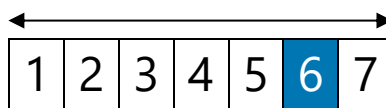
Lisätietoja Tuotteesta mukaan lukien Tuotetta koskevat sopimukset sekä tuorein Tuotteen arvo (Tuotteen toiminnan käynnistymisen jälkeen) ovat saatavilla maksutta pyytämällä Rahastoyhtiöltä. Avaintietoasiakirja sekä tilinpäätös ja toimintakertomus (ensimmäisen tilikauden jälkeen) ovat saatavilla suomeksi.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

Mitkä ovat riskit ja mitä tuottoa sijoittaja voi saada?

Riski-indikaattori



Vähäinen riski



Suuri riski

Yleinen riski-indikaattori ilmaisee tämän Tuotteen riskitasoa verrattuna muihin tuotteisiin. Sen avulla kerrotaan, kuinka todennäköisesti Tuotteella menetetään rahaa markkinatapahtumien takia tai sen vuoksi, ettei Tuotteen kehittäjä pysty maksamaan sijoittajalle. Riski-indikaattorissa oletetaan, että sijoittaja pitää Tuotteeseen tekemäänsä sijoitusta hallussaan suositellun sijoitusajan, eli Tuotteen koko toimikauden ajan. Todellinen riski voi vaihdella merkittävästi, mikäli sijoitusta ei pidetä koko Tuotteen toimikauden ajan. Tuotteeseen liittyvät riskit ja Tuotteesta saatava tuotto vaihtelevat sen mukaan valitsee sijoittaja voitto-osuusmallin vai ei. Tuote ja sen sijoituskohteet ovat luonteeltaan epälikvidejä, ja Tuotteesta irtautuminen edellyttää suostumusta. Vaikka suostumus myönnettäisiin, sijoittaja ei

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

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

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

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

Tuottonäkymät

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

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. Tuotteen sijoittajakohdainen tuotto riippuu myös siitä, valitseeko sijoittaja voitto-osuusmallin vai ei. Taulukossa tuotto tarkoittaa sijoittajalle maksettavaa rahaa. Stressinäkömä osoittaa, mikä sijoittajan tuotto voisi olla äärimmäisessä markkinatilanteessa. Vähimmäistuottoa ei ole taattu, ja sijoittaja voi menettää sijoituksensa kokonaan tai osittain. Avaintietoasiakirjan tuottoskenaariot on laskettu sisäisen korkokannan menetelmällä ("*IRR*") huomioiden pääomien arvioitu sitoutumistahti.

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

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

Suosittelu sijoitusaika: Alla olevissa laskelmissa suositeltuna sijoitusaikana on käytetty kymmenen vuotta Tuotteen 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 päättyessä (kymmenen vuotta)
Vähintään	Vähimmäistuottoa ei ole taattu. Sijoittaja voi menettää sijoituksensa kokonaan tai osittain.	
Stressinäkömä	Mitä sijoittaja voi saada takaisin kulujen jälkeen	10 494 euroa
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	2,11 %
Epäsuotuisa näkömä	Mitä sijoittaja voi saada takaisin kulujen jälkeen	11 501 euroa
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	5,18 %
Kohtuullinen näkömä	Mitä sijoittaja voi saada takaisin kulujen jälkeen	12 273 euroa
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	7,72 %
Suotuisa näkömä	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 tai yksi tai useampi Tuotteen sijoituskohteista joutuisi maksukyvyttömyystilanteeseen. Ennen kaikkea Tuotteen tuotto tai tappio riippuu Tuotteen sijoituskohteiden menestyksestä. Tuotteen vastuunalainen yhtiömies tai Rahastoyhtiö 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 Tuote tuottaa. Tässä esitetyt summat ovat arvioita, jotka perustuvat tiettyyn sijoitussummaan ja erilaisiin mahdollisiin sijoitusaikoihin. Olettamuksena on, että:

- Ensimmäisenä vuotena sijoittaja saisi takaisin sijoittamansa summan (0 %:n vuosittainen tuotto). Muiden sijoitusaikojen osalta olettamuksena on, että sijoittaja saa Tuotteella tuottoa kohtuullisen näkömän mukaisesti.
- Sijoitus Tuotteeseen on 10.000 euroa (huom. vähimmäissijoitus Tuotteeseen on kuitenkin todellisuudessa enemmän).

Suositteluna sijoitusaikana on käytetty kymmentä vuotta (huom. todellisuudessa Tuotteen toimikausi voi olla tätä pidempi tai lyhyempi, ja sijoittajan on lähtökohtaisesti pidettävä sijoitus koko toimikauden ajan). Sijoittajalle Tuotteesta aiheutuvat kulut riippuvat siitä, valitseeko sijoittaja voitto-osuusmallin vai ei. 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	1 580 euroa
Vaikutus vuotuisen tuottoon*	4,28 %

*Tämä osoittaa, miten kulut vähentävät tuottoa sijoitusaikana kunakin vuonna. Sen avulla osoitetaan esimerkiksi, että jos sijoittaja irtautuu suositelluna sijoitusaikana, sijoittajan vuotuiseksi keskimääräiseksi tuotoksi ennustetaan 12,0 prosenttia ennen kuluja ja 7,72 prosenttia kulujen jälkeen.

Kulujen rakenne

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

Kertaluonteiset kulut osallistumisen tai irtautumisen yhteydessä		Jos sijoittaja irtautuu vuoden kuluttua
Osallistumiskulut	Tuotteella ei ole merkintäpalkkiota tai vastaavia kuluja. Tuotteen perustamiskulut (enintään 200 000 euroa) kuitenkin katetaan Tuotteen varoista. Perustamiskulujen arvioitu määrä / osuus sijoitussitoumusten yhteissummasta on noin 0,075 %. Jos sijoittaja sijoittaa Tuotteeseen sen ns. ensimmäisen sulkemisen jälkeen, sijoittajan on sijoitussummansa lisäksi suoritettava Tuotteelle mahdollisesti rahastosopimuksen mukainen tasausera.	0 euroa
Irtautumiskulut	Tuotteen osalta ei peritä irtautumiskuluja (sijoittaja ei voi vaatia osuutensa lunastamista). Luovutustilanteessa sijoittaja voi olla kuitenkin velvollinen maksamaan syntyneet kulut.	0 euroa
Jatkuvaluonteiset kulut (vuosittain)		
Hallinnolliset maksut ja muut hallinto- tai toimintakulut	Toistuvat kulut sisältävät Tuotteen hallinnointipalkkion sekä arvion rahastosopimuksen kohdassa 5.1.1 mainituista kuluista (ml. kohderahastojen toistuvat kulut). Lisätietoja rahaston rahastosopimuksen kohdasta 5.	90 euroa
Liiketoimikulut	Tuote kattaa mahdolliset sijoituksiin liittyvät transaktiokulut ja muut Tuotteen kulut joko suoraan tai välillisesti.	0 euroa
Erytisissä olosuhteissa aiheutuneet satunnaiset kulut		
Tulosperusteiset palkkiot	Rahaston tulosperusteinen palkkio on enintään 7 % Aitakoron ylittävästä tuotosta (aitakorko on 6 %) riippuen sijoitussitoumuksen koosta. Tulosperusteinen palkkio koskee vain voitto-osuusmallin valinneita sijoittajia ja sijoittajaan sovellettava voitto-osuusprosentti riippuu sijoittajan sijoitussitoumuksen 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 äänettömän yhtiömiehen yhtiöosuutena. Sijoitus on suunniteltu pidettäväksi Tuotteen toimikauden päättämiseen saakka. Yhtiöosuudet eivät ole julkisen kaupankäynnin kohteena eikä sijoittajalla ole oikeutta vaatia osuutensa lunastamista ennen Tuotteen toimikauden päättymistä. Yhtiöosuuden myyminen toimikauden aikana on mahdollista vain rajoitetusti ja myynnistä voi aiheutua sijoittajalle huomattavia kuluja sekä tappioita.

Kuinka sijoittaja voi valittaa?

Sijoittaja voi valittaa tästä tuotteesta, Rahastoyhtiöstä tai tuotetta myyvän tai siitä neuvoja antavan henkilön toiminnasta Rahastoyhtiölle (info@seligson.fi, puhelin: +358 9 6817 8200, www.seligson.fi/sco/suomi/tietoa-palveluista/, Revontulenkujat 1, 02100 Espoo). Valitus mahdollisine vaatimuksineen tulee toimittaa Rahastoyhtiölle kirjallisesti ja Rahastoyhtiö ilmoittaa päätöksensä ilman aiheetonta viivytystä.

Muut olennaiset tiedot

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

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