

**T A A L E R I**

TT KIINTEISTÖKEHITYS C-SARJA KY:N  
VOITONJAKOLAINA

*Tarjousesite*

Järjestäjä: Taaleri Varainhoito Oy

## ESITTEESEEN LIITTYVÄÄ TIETOA

Tämä esite on laadittu arvopaperimarkkinalain (746/2012, ”Arvopaperimarkkinalaki”), Euroopan komission 29.4.2004 antaman asetuksen (EY) N:o 809/2004 (liitteiden XII, XV ja XXII) Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin 2003/71/EY täytäntöönpanosta esitteiden sisältämien tietojen, esitteiden muodon, viittauksina esitettävien tietojen, julkistamisen ja mainonnan osalta, Arvopaperimarkkinalain 3–5 luvuissa tarkoitetusta esitteestä annetun valtiovarainministeriön asetuksen (1019/2012) sekä Finanssivalvonnan määräysten ja ohjeiden mukaisesti (”Esite”).

Finanssivalvonta on hyväksynyt tämän Esitteen, mutta ei vastaa siinä esitettyjen tietojen oikeellisuudesta. Finanssivalvonnan hyväksymispäätöksen diaarinumero on FIVA 64/02.05.04/2015. Esite on laadittu yksinomaan suomeksi.

Tässä Esitteessä ”Yhtiö” ja ”Liikkeeseenlaskija” ja ”Syöttörahasto” tarkoittavat TT Kiinteistökehitys C-sarja Ky:tä, ellei asiayhteydestä selvästi ilmene, että ilmaisulla tarkoitetaan vain TT Kiinteistökehitys C-sarja Ky:n liiketoimintaa. Yhtiö on Suomen lakien mukaisesti perustettu kommandiittiyhtiö. Yhtiön varat sijoitetaan Esitteessä kuvatulla tavalla ensisijaisesti Taaleritehtaan Kiinteistökehitysrahasto Ky -nimiseen suomalaiseen kommandiittiyhtiöön (”Kohderahasto”). Yhtiöön ja Kohderahastoon sovelletaan voimassaolevaa lakia avoimista yhtiöistä ja kommandiittiyhtiöistä (389/1988). Yhtiö ja Kohderahasto ovat myös laissa vaihtoehtorahastojen hoitajista (162/2014) tarkoitettuja vaihtoehtorahastoja, ja molemmilla on sama vastuunalainen yhtiömies (Taaleritehtaan Kiinteistökehitysrahaston hallinnointiyhtiö Oy, y-tunnus 2689264-1) ja vaihtoehtorahaston hoitaja (Taaleri Pääomarahastot Oy, y-tunnus 2264327-7). Tämän esitteen mukaisten Syöttörahaston lainaosuuksien sekä Kohderahaston yhtiöosuuksien markkinoinnista on tehty ilmoitus Finanssivalvonnalle vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 12 luvun 1§:n mukaisesti ja Finanssivalvonta on 7.7.2015 antanut Kohderahastolle ja 7.8.2015 Syöttörahastolle lain edellyttämän ilmoituksen markkinoinnin aloittamisesta.

Tämä Esite on julkinen asiakirja Suomessa. Yhtiö on laatinut tämän Esitteen esitteeksi Yhtiön joukkovelkakirjojen (”Voitonjakolaina”) tarjoamiseksi yleisölle Suomessa. Tässä Esitteessä esitettävät tiedot ovat peräisin Yhtiöltä tai muusta Esitteessä mainitusta lähteestä.

Tehdessään sijoituspäätöksiä sijoittajien tulee tukeutua omiin selvityksiinsä sijoituspäätöksen eduista ja riskeistä. Sijoittajien tulee luottaa ainoastaan Esitteen sisältämiin tietoihin. Ketään ei ole valtuutettu antamaan mitään muita kuin Esitteeseen sisältyviä tietoja tai lausuntoja. Mikäli sellaisia tietoja tai lausuntoja annetaan, on huomattava, että ne eivät ole Yhtiön tai sen vastuunalaisen yhtiömiehen tai vaihtoehtorahaston hoitajan hyväksymiä. Tässä Esitteessä olevat tiedot on annettu Esitteen päivämääränä. Esitteen luovuttaminen ja Esitteeseen perustuva tarjoaminen, myyminen tai toimittaminen ei missään olosuhteissa merkitse sitä, että Yhtiön liiketoiminnassa ei olisi tapahtunut muutoksia, jotka voisivat vaikuttaa tai ovat vaikuttaneet olennaisen haitallisesti Yhtiön liiketoimintaan, liiketoiminnan tulokseen tai taloudelliseen asemaan tämän Esitteen päivämäärän jälkeen. Mikään tässä Esitteessä esitetty ei ole eikä mitään tässä Esitteessä esitettyä tule pitää Yhtiön lupauksena tai vakuutuksena tulevaisuudesta.

Esitettä on kuitenkin täydennettävä arvopaperimarkkinalain mukaisesti sellaisten Esitteeseen sisältyvien virheellisten tai puutteellisten tietojen tai olennaisten uusien tietojen osalta, jotka tulevat ilmi ennen Voitonjakolainan tarjoamisen päättymistä ja joilla saattaa olla olennaista merkitystä sijoittajalle. Tällaiset virheelliset tai puutteelliset tai olennaiset uudet tiedot on lain mukaan ilman aiheutonta viivytystä saatettava yleisön tietoon julkaisemalla Esitteen oikaisu tai täydennys samalla tavalla kuin Esite.

Tämän Esitteen jakelu tietyissä maissa on lain mukaan kiellettyä. Tätä Esitettä ei saa levittää tai julkistaa sellaisissa valtioissa tai hallintoalueella tai muutoin olosuhteissa, joissa se olisi lainvastaista tai edellyttäisi muun kuin Suomen lain mukaisia toimia, mukaan lukien Yhdysvallat, Kanada, Australia, Uusi-Seelanti, Etelä-Afrikka, Hongkong, Singapore ja Japani. Tämä Esite ei muodosta tarjousta myydä tai tarjouspyyntöä ostaa Yhtiön joukkovelkakirjalainaa sellaisessa valtiossa sellaiselle henkilölle, jonka osalta tarjous tai tarjouspyyntö olisi lainvastainen. Yhtiöllä tai Yhtiön edustajilla ei ole minkäänlaista oikeudellista vastuuta tällaisista rikkomuksista riippumatta siitä, ovatko tällaiset rajoitukset Yhtiön lainaosuuksiin sijoittamista harkitsevien tiedossa vai eivät. Yhtiön joukkovelkakirjoja ei ole rekisteröity eikä tulla rekisteröimään Yhdysvaltain arvopaperilain eikä minkään Yhdysvaltain osavaltion arvopaperilakien mukaisesti eikä niitä saa tarjota, myydä, jälleenmyydä, lahjoittaa, luovuttaa, jakaa, ostaa tai siirtää Yhdysvalloissa tai yhdysvaltalaisille henkilöille tai tällaisten henkilöiden lukuun, paitsi Yhdysvaltain ja sen osavaltioiden arvopaperilakien sallimissa poikkeustapauksissa rekisteröintivelvollisuudesta.

## SISÄLLYSLUETTELO

1	TIIVISTELMÄ .....	4
2	RISKITEKIJÄT .....	13
2.1	Yleistä .....	13
2.2	Kohderahaston liiketoimintaan liittyviä riskitekijöitä .....	14
2.3	Lainaan liittyviä riskitekijöitä.....	18
2.4	Kohderahastoon sekä Kohderahaston ja Syöttörahaston rakenteeseen liittyviä riskitekijöitä .....	22
3	ESITETTÄ KOSKEVIA TIETOJA .....	27
3.1	Esitteestä vastuulliset tahot .....	27
3.2	Vakuutus Esitteessä annetuista tiedoista .....	27
3.3	Liikkeeseenlaskijan vastuunalainen yhtiömies, tilintarkastajat ja neuvonantajat .....	27
3.4	Esitteen täydentäminen ja sijoittajien perumisoikeus .....	27
3.5	Päätös arvopapereiden liikkeeseenlaskusta.....	27
3.6	Syy Voitonjakolainan liikkeeseenlaskulle ja tuottojen käyttö .....	28
3.7	Muita tietoja .....	28
4	LAINAEHDOT .....	29
5	MUITA TIETOJA MERKITSIJÖILLE.....	38
5.1	Verotus .....	38
5.2	Lainan jälkimarkkinat .....	39
5.3	Lainan efektiivinen tuotto ja duraatio .....	40
6	TIETOJA YHTIÖSTÄ JA YHTIÖN LIIKETOIMINTA .....	40
6.1	Yleisiä tietoja.....	40
6.2	Toimintahistoria ja kehitys .....	40
6.3	Oikeudellinen rakenne .....	41
6.4	Viranomaismenettelyt ja oikeudenkäynnit .....	42
6.5	Merkittävät tavanomaiseen liiketoimintaan kuulumattomat sopimukset .....	42
6.6	Sijoitustavoitteet ja -politiikka.....	43
6.7	Sijoituksia koskevat rajoitukset .....	44
6.8	Tieto palveluntarjoajista ja kuluista .....	45
6.9	Sijoitusten hoitajat/neuvonantajat .....	46
6.10	Varojen säilytys.....	46
6.11	Arvostus .....	47
6.12	Kohderahaston taloudelliset tavoitteet.....	47
6.13	Liikkeeseenlaskijan liiketoiminnasta tiedottaminen.....	47
7	ERÄITÄ TALOUDELLISIA TIETOJA .....	49
8	YHTIÖN JOHTO, HALLINTO JA HENKILÖSTÖ.....	49
8.1	Hallitus .....	49
8.2	Sijoitustoimintaa harjoittavat henkilöt ja avainhenkilöt.....	49
8.3	Tietoja Hallituksen jäsenistä, sijoitustoimintaa harjoittavista henkilöistä ja avainhenkilöistä .....	50
8.4	Eturistiriidat .....	50
8.5	Palkat ja luontoisedut.....	50

8.6 Lähipiiriliiketoimet .....	50
9 LUETTELO NÄHTÄVILLÄ PIDETTÄVISTÄ ASIAKIRJOISTA .....	51
10 MÄÄRITELMÄT JA KÄSITTEET .....	52
LIITE A: LAISSA VAIHTOEHTORAHASTOJEN HOITAJISTA TARKOITETUT OLENNAISET JA RIITTÄVÄT SYÖTTÖRAHASTOA KOSKEVAT TIEDOT .....	53
LIITE B: KOHDERAHASTON RAHASTOSOPIMUS.....	77
LIITE C: SYÖTTÖRAHASTON YHTIÖSOPIMUS .....	98

## 1 TIIVISTELMÄ

Tiivistelmä koostuu sääntelyn edellyttämistä tiedoista, joita kutsutaan nimellä ”osatekijät”. Nämä osatekijät on numeroitu jaksoittain A – E (A.1 – E.7).

Tämä tiivistelmä sisältää kaikki ne osatekijät, jotka tämän Esitteen alla liikkeeseen laskettavista Lainoista ja sen Liikkeeseenlaskijasta tulee esittää. Osatekijöiden numerointi ei välttämättä ole juokseva, koska kaikkia osatekijöitä ei arvopaperin tai Liikkeeseenlaskijan luonteen vuoksi ole esitettävä tässä tiivistelmässä.

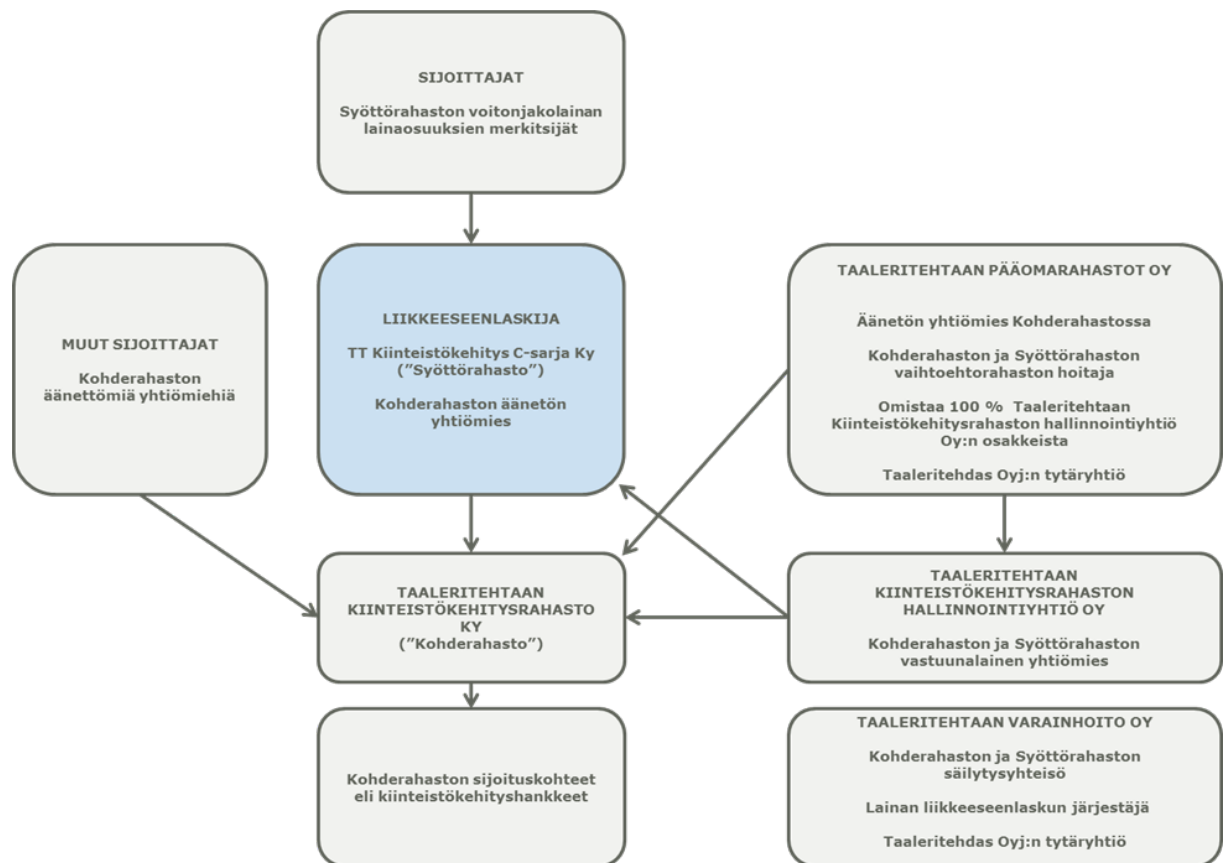
Vaikka arvopaperin tai Liikkeeseenlaskijan luonne edellyttäisi jonkin osatekijän sisällyttämistä tiivistelmään, on mahdollista, ettei kyseistä osatekijää koskevaa merkityksellistä tietoa ole lainkaan. Tällöin osatekijä kuvataan lyhyesti ja sen yhteydessä mainitaan ”ei sovellu”.

### A – Johdanto ja varoitukset

A.1	Varoitus	Seuraavaa tiivistelmää ei ole tarkoitettu kattavaksi esitykseksi, vaan se on johdanto tässä Esitteessä esitettäviin yksityiskohtaisiin tietoihin. Sijoittajien tulee perustaa Voitonjakolainaa koskeva sijoituspäätöksensä Esitteessä esitettyihin tietoihin kokonaisuutena. Tietyt tässä tiivistelmässä käytetyt termit on määritelty muualla tässä Esitteessä. Mikäli Euroopan talousalueella (”ETA”) nostetaan tähän Esitteeseen sisältyviä tietoja koskeva kanne, kantajana toimiva sijoittaja voi joutua ennen oikeudenkäynnin vireillepanoa vastaamaan esitteen käännöskustannuksista sen ETAn jäsenvaltion lainsäädännön mukaisesti, jossa kanne nostetaan. Siviilioikeudellista vastuuta sovelletaan henkilöihin, jotka ovat laatineet tiivistelmän, sen käännös mukaan luettuna, mutta vain, jos tiivistelmä on harhaanjohtava, epätarkka tai epä johdonmukainen suhteessa Esitteen muihin osiin tai jos siinä ei anneta yhdessä Esitteen muiden osien kanssa keskeisiä tietoja auttamiseksi, kun he harkitsevat sijoittamista Voitonjakolainaan.
A.2	Suostumus arvopapereiden edelleenmyyntiin ja lopulliseen sijoittamiseen, tarjousaika ja suostumuksen ehdot	Ei sovellu.

### B – Liikkeeseenlaskija

B.1	Liikkeeseenlaskijan virallinen nimi ja muu liiketoiminnassa käytetty toiminimi	TT Kiinteistökehitysrahasto C-sarja Ky.
B.2	Liikkeeseenlaskijan kotipaikka ja oikeudellinen muoto, Liikkeeseenlaskijaan sovellettava laki ja Liikkeeseenlaskijan perustamista	Liikkeeseenlaskija on Suomen lain mukaan perustettu ja toimiva kommandiittiyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki. Kommandiittiyhtiönä liikkeeseenlaskijaa koskee laki avoimesta yhtiöstä ja kommandiittiyhtiöstä (389/1988). Liikkeeseenlaskija on myös laissa vaihtoehtorahastojen hoitajista (162/2014) tarkoitettu vaihtoehtorahasto ja syöttörahas to, jonka hoitamiseen kyseinen laki soveltuu. Tässä mainittu koskee vastaavasti Kohderahastoa.
B.5	Kuvaus konsernista, johon Liikkeeseenlaskija kuuluu, ja Liikkeeseenlaskijan asema siinä	<p>Liikkeeseenlaskija on kommandiittiyhtiö, jonka ainoa vastuunalainen yhtiömies on Taaleritehtaan Kiinteistökehitysrahaston Hallinnointiyhtiö Oy. Liikkeeseenlaskijan ainoa äänetön yhtiömies on Taaleri Pääomarahastot Oy. Taaleritehtaan Kiinteistökehitysrahaston Hallinnointiyhtiö Oy on Taaleri Pääomarahastot Oy:n tytäryhtiö ja kuuluu Taaleri Oyj -konserniin.</p> <p>Liikkeeseenlaskija toimii Taaleritehtaan Kiinteistökehitysrahasto Ky -nimisen vaihtoehtorahaston syöttörahas tona. Kohderahasto-syöttörahas to rakenteessa kohderahasto on varsinainen sijoitustoimintaa harjoittava rahasto ja syöttörahas to ainoana tarkoituksena on kerätä sijoittajilta varoja kohderahastoon. Syöttörahas torakennetta käytetään liikkeeseenlaskussa hallinnon helppouden ja verotuksen selkeyden vuoksi.</p> <p>Kohderahasto on kommandiittiyhtiö, jonka ainoa vastuunalainen yhtiömies on Taaleritehtaan Kiinteistökehitysrahaston Hallinnointiyhtiö Oy. Kohderahasto on perustettu 13.5.2015 ja perustamisen yhteydessä sen ainoaksi äänettömäksi yhtiömieheksi liittyi Taaleri Pääomarahastot Oy, joka toimii myös Kohderahaston vaihtoehtorahaston hoitajana laissa vaihtoehtorahastojen hoitajista tarkoitettulla tavalla. Taaleri Pääomarahastot Oy:n äänettömän yhtiömiehen panos on 12 000 euroa. Kohderahastoon ei ole liittynyt muita äänettämiä yhtiömiehiä Esitteen päivämäärään mennessä.</p>



B.6	<p>Suurimmat osakkeenomistajat</p> <p>Kuvaus siitä, onko Liikkeeseenlaskija suoraan tai välillisesti jonkun omistuksessa tai määräysvallassa ja mikä tämä taho on sekä määräysvallan luonne</p>	<p>Ei sovellu, Liikkeeseenlaskija on kommandiittiyhtiö.</p> <p>Syöttörahaston ja Kohderahaston nimenkirjoitusoikeus on niiden vastuunalaisella yhtiömiehellä, Taaleritehtaan Kiinteistökehitysrahaston hallinnointiyhtiö Oy:llä, joka kuuluu Taaleri Oyj -konserniin.</p> <p>Sekä Kohderahaston että Syöttörahaston vaihtoehtorahaston hoitajana toimii Taaleri Pääomarahastot Oy, joka vastaa vaihtoehtorahastojen sijoitustoiminnasta ja riskienhallinnasta. Taaleri Pääomarahastot Oy kuuluu Taaleri Oyj -konserniin.</p>
B.7.	<p>Historialliset keskeiset taloudelliset tiedot</p> <p>Kuvaus historiallisten taloudellisten tietojen kattaman jakson jälkeen tapahtuneista merkittävistä muutoksista liikkeeseenlaskijan taloudellisessa asemassa.</p>	<p>Liikkeeseenlaskija on perustettu 18.6.2015 eikä tilinpäätöstä ole laadittu Esitteen päivämäärään mennessä.</p> <p>Kohderahasto on perustettu 13.5.2015.</p> <p>Kohderahasto ei ole vielä aloittanut liiketoimintaansa.</p>
B.8	Pro forma -tiedot	Ei sovellu.
B.9	Tulosennuste tai -arvio	Ei sovellu.
B.10	Historiallisia taloudellisia tietoja koskevassa tilintarkastuskertomuksessa esitetyt muistutukset	Ei sovellu. Liikkeeseenlaskija on perustettu 18.6.2015
B.34	Sijoitustavoitteet ja -politiikka	<p>Liikkeeseenlaskija sijoittaa voitonjakolainoilla keräämänsä varat äänettömän yhtiömiehen sijoitussitoumuksena (yhtiöpanoksena) Kohderahastoon. Siltä osin kuin Kohderahasto ei ole kutsunut äänettömien yhtiömiesten sijoitussitoumuksia, Syöttörahaston varat sijoitetaan Suomessa toimiluvan saaneiden talletuspankkien pankkitileille tai erikoissijoitusrahasto Taaleri Parkin rahasto-osuuksiin. Erikoissijoitusrahasto Taaleri Parkki sijoittaa varansa vain Suomessa toimiluvan saaneen talletuspankin pankkitalletuksiin.</p> <p>Kohderahaston sijoituspolitiikkana on toteuttaa kiinteistökehityshankkeita Suomessa. Kohderahasto tulee tekemään suoraan tai epäsuorasti sijoituksia Suomessa sijaitseviin asuin-</p>

		<p>tai liikerakentamisen mahdollistaviin maa-alueisiin tai kiinteistöihin. Sijoitukset voidaan tehdä hankkimalla Kohderahaston omistukseen kiinteistöjä, rakennuksia ja/tai niitä omistavia yhtiöitä ja/tai rahoittamalla kyseisiä yhtiöitä.</p> <p>Liikkeeseenlaskijalla ei ole omia taloudellisia tavoitteita, mutta sen (ja välillisesti Lainaosuuden haltijan) saamaan taloudelliseen tulokseen vaikuttavat olennaisesti Kohderahaston taloudelliset tavoitteet.</p> <p>Kohderahaston taloudelliset tavoitteet</p> <p>Kohderahaston taloudellinen tulos vaikuttaa olennaisesti lainansaajan saamaan tuottokorkoon, sillä Liikkeeseenlaskijan tuotoista suurimman osan uskotaan tulevan Kohderahaston tuotto-osuutena.</p> <p>Syöttörahaston lainaosuuden haltijan tuotto tulee poikkeamaan Kohderahastoon suoraan sijoittavan sijoittajan tuotosta ja Kohderahaston taloudellinen tavoite ei ole Syöttörahaston taloudellinen tavoite.</p> <p>Kohderahaston taloudellinen tavoite lasketaan vain siltä ajalta ja sille määrälle kuin Syöttörahaston pääomapanos on Kohderahaston hallinnassa ja tämä saattaa erota olennaisesti laina-ajasta. Laina maksetaan kokonaisuudessaan merkittäessä, mutta sijoitetaan Kohderahastoon sen tekemien pääomakutsujen aikataulussa. Lainalle maksetaan tuottokorkoa kerran vuodessa 15.5., mutta Kohderahaston varojenjakoa voi tapahtua muulloinkin Kohderahaston itse päättämän aikataulun mukaisesti.</p> <p>Kohderahaston vastuunalaisen yhtiömiehen hallitus on hyväksynyt alla olevat taloudelliset tavoitteet.</p> <p>Taloudelliset tavoitteet sisältävät tulevaisuutta koskevia lausumia, jotka eivät ole takeita tulevasta taloudellisesta suorituskyvystä ja Kohderahaston todellinen liiketoiminnan tulos voi poiketa merkittävästi tulevaisuuteen suuntautuneiden lausumien yhteydessä ilmaistusta. Monet, kuten, "Riskitekijät-Kohderahaston liiketoimintaan liittyviä riskitekijöitä" mainitut, tekijät voivat vaikuttaa Kohderahaston tulokseen. Tässä kappaleessa mainitut taloudelliset tavoitteet ovat vain tavoitteita, eikä niitä siten tule pitää ennusteina, arvioina tai laskelmina Kohderahaston tulevasta suorituskyvystä.</p> <p>Kohderahaston taloudellisena tavoitteena on saavuttaa noin 14 % vuotuinen sisäisen korkokannan tuotto (IRR) palkkioiden ja kulujen jälkeen koko sen toimikaudelta Kohderahaston toimikauden lopussa laskettuna.</p> <p>Kohderahaston taloudelliseen tavoitteeseen pääseminen on ehdollista useille olettamuksille, joihin sisältyy huomattavia epävarmuustekijöitä kuten erityisesti Kohderahaston sijoituskohteiden realisointiajankohta ja vieraan pääoman saatavuus ja ehdot.</p> <p>Kohderahasto ei tule pääsemään taloudelliseen tavoitteeseensa, jos Kohderahaston toimikautta pidennetään tai jos sijoituskohteiden realisointihinta ei ole sijoituskenteko-olettamusten mukainen tai jos sijoitusajaksi sijoituskohteeseen on pidempi arvioidulla realisointihinnalla kuin sijoituskenteko-olettamuksessa. Kohderahasto ei pääse taloudelliseen tavoitteeseensa, jos vierasta pääomaa sijoituskohteiden hankkimiseen ei ole saatavilla tai vieraan pääomanehtoisen rahoituksen ehdot ovat olennaisesti heikommalla kuin esitteen päivämäärällä on arvioitu niiden olevan.</p> <p>Kohderahaston taloudellinen tavoite perustuu lisäksi lukuisille olettamille, kuten muun muassa olettamille Suomen talouden kehityksestä sekä Kohderahaston liiketoiminnan kehityksestä. Kohderahaston liiketoiminnan kehittymisen kannalta keskeisiä seikkoja ovat kiinteistökehityshankkeiden valitsemisessa onnistuminen, kiinteistökehityshankkeiden rakennusvaiheiden projektinhallinnassa onnistuminen ja valmiiden kiinteistökehityshankkeiden realisoinnissa onnistuminen. Näiden taloudellisten tavoitteiden pohjana olevat olettamat eivät välttämättä osoittaudu oikeiksi ja siitä sekä muun muassa kohdissa "Riskitekijät-Kohderahaston liiketoimintaan liittyviä riskitekijöitä" mainituista seikoista johtuen Kohderahaston todellinen tulos voi poiketa merkittävästi Kohderahaston taloudellisesta tavoitteesta.</p>
B.35	Lainanoton velkaantuneisuuden enimmäismäärät ja	<p>Lainan enimmäismäärä on 30.000.000 euroa. Lainaehdot rajoittavat Liikkeeseenlaskijan oikeutta ottaa muuta lainaa (muun lainan ottaminen johtaisi ehtojen mukaan lainan enenaikaiseen erääntymiseen).</p> <p>Kohderahasto (tai sen omistama hankeyhtiö) voi ottaa lainaa sijoitustoimintaa varten. Vieraan pääoman määrä voi olla enintään 80 % sijoituskohteeseen sitoutuneesta pääomasta.</p>
B.36	Liikkeeseenlaskijan lainsäädännöllinen asema ja perustamiseen sääntelyviranomaisen nimi.	<p>Liikkeeseenlaskija on Suomen lain mukaan perustettu ja toimiva kommandiittiyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki. Kommandiittiyhtiönä liikkeeseenlaskijaa koskee laki avoimesta yhtiöstä ja kommandiittiyhtiöstä (389/1988). Liikkeeseenlaskija on myös laissa vaihtoehtorahastojen hoitajista (162/2014) tarkoitettu vaihtoehtorahasto ja syöttörahasto, jonka hoitamiseen kyseinen laki soveltuu. Tässä todettu koskee vastaavasti Kohderahastoa.</p>

		Liikkeeseenlaskija ja Kohderahasto ovat laissa vaihtoehtorahastojen hoitajista tarkoitettuja vaihtoehtorahastoja ja niiden hoitaja, Taaleri Pääomarahastot Oy, on kyseisen lain mukainen vaihtoehtorahaston hoitaja, joka kuuluu Finanssivalvonnan valvottaviin.
B.37	Pääpiirteittäinen kuvaus tyypillisestä sijoittajasta, jolle Liikkeeseenlaskijan palvelut on suunnattu	Lainaa tarjotaan Suomessa yleisölle merkittäväksi.  Laina ei sovellu sijoituskohteeksi sijoittajalle, joka haluaa luopua sijoituksestaan alle kymmenen vuoden kuluessa.
B.38	Sijoituksia koskevat rajoitukset (yli 20 % varoista toiseen yhteissijoitusyhteyteen)	Syöttörahasto sijoittaa varojaan vain Kohderahaston yhtiömiesosuuteen, Suomessa toimiluvan saaneiden talletuspankkien pankkitalletuksiin sekä erikoissijoitusrahasto Taaleri Parkin rahasto-osuuksiin.  Kohderahasto voi sijoittaa varojaan vain kiinteistökehityshankkeisiin Suomessa ja liiketoiminnan edellyttämässä määrin pankkitalletuksiin. Sijoituksia voi tehdä vain sijoituskauden aikana, joka päättyy lähtökohtaisesti 30.6.2018. Sijoituskautta voidaan kuitenkin pidentää yhdellä vuodella (30.6.2019 saakka). Sijoituskauden päätyminen ei rajoita Kohderahaston varojen sijoittamista sellaisiin sijoituskohteisiin, joista on tehty sijoituspäätös tai solmittu hankintasopimus tai alesopimus tai saatu yksinoikeus ennen sijoituskauden päättymistä.  Liikkeeseenlaskijan sijoitussitoumus Kohderahastoon kutsutaan erissä Kohderahaston tarpeiden mukaan. Sijoitussitoumuksen (yhtiöpanoksen) määrä tulee vastaamaan Lainan määrää.  Siltä osin kuin Kohderahasto ei ole kutsunut Liikkeeseenlaskijalta sen koko sijoitussitoumusta, Liikkeeseenlaskija sijoittaa varansa pankkitalletuksiin ja erikoissijoitusrahasto Taaleri Parkin rahasto-osuuksiin.  Tässä esitteessä ja tässä tiivistelmässä on soveltuvin osin annettu Kohderahastosta vastaavat tiedot kuin Syöttörahastosta.
B.39	Sijoituksia koskevat rajoitukset (yli 40 % varoista toiseen yhteissijoitusyhteyteen)	Ks. B.38.
B.40	Liikkeeseenlaskijan palveluntarjoajat ja palkkioiden enimmäismäärät	Kohderahaston ja Syöttörahaston vaihtoehtorahaston hoitaja on Taaleri Pääomarahastot Oy.  Lainaosuuksien merkitsijöiltä peritään lainaehtojen mukaisesti 1 %:n merkintäpalkkio.  Taaleri Pääomarahastot Oy perii Kohderahastolta merkintäpalkkiona 2 % Syöttörahaston tekemän sijoitussitoumuksen määrästä. Kohderahaston toimikauden aikana Taaleri Pääomarahastot Oy perii Kohderahastolta Syöttörahaston osuuteen kohdistuen hallinnointipalkkiota, joka on 1,20 % p.a. sijoituskohteisiin sitoutuneelle pääomalle laskettuna.  Kohderahaston toimikauden aikana Taaleri Pääomarahastot Oy:llä on oikeus periä realisointiperusteinen tuottopalkkio, mikäli sen perimisen edellytykset täyttyvät.  Sijoituskohteiden realisointiin liittyen Taaleri Pääomarahastot Oy:llä on oikeus periä Kohderahastolta realisointiperusteista tuottopalkkiota Syöttörahaston osuuteen kohdistuen seuraavan kaavan mukaan:  <b>RTT=0,25*(RSMH-RSV-1,05*(RSO+SK))</b>  Missä: "RTT" on realisointiperusteinen tuottopalkkio;  "RSMH" on palkkion määräytymisen mennessä realisoitujen Kohderahaston sijoituskohteiden yhteenlaskettu myyntihinta myyntiin liittyvien transaktiokulujen vähentämisen jälkeen;  "RSV" on palkkion määräytymisen mennessä realisoitujen Kohderahaston sijoituskohteiden hankintaa varten alun perin otetun vieraan pääoman ehtoisen rahoituksen nimellismäärä;  "RSO" on palkkion määräytymisen mennessä realisoitujen Kohderahaston sijoituskohteiden hankintahintojen maksamiseen käytettyjen äänettömien yhtiömiesten sijoitussitoumusten summa; ja  "SK" on realisoitujen sijoituskohteiden suhteellinen osuus niistä äänettömien yhtiömiesten sijoitussitoumuksista, jotka on käytetty muuhun kuin Kohderahaston sijoituskohteiden hankintahintojen maksamiseen (esim. palkkioihin Taaleri Pääomarahastot Oy:lle) laskettuna palkkion määräytymisen saakka.



		<p>Kaavan perusteella Taaleri Pääomarahastot Oy saa vaihtoehtorahaston hoitajana realisointiperusteista tuottopalkkiota 25 % siitä osasta realisoitujen sijoituskohteiden realisointituotoista, joka ylittää kyseisiin kohteisiin käytetyille yhtiöpanoksille (ja niiden suhteelliselle osuudelle kuluista) lasketun viiden prosentin aitakoron. Tuottopalkkion laskennassa otetaan kaavan mukaisesti huomioon käytetty vieras pääoma sekä kaikki Kohderahaston realisoinnit, jotka ovat tapahtuneet palkkion määräytymisen mennessä. Jos viimeisestä sijoituskohteesta irtautumisen jälkeen tehtävän laskelman perusteella ilmenee, että realisointiperusteista tuottopalkkiota on suoritettu enemmän kuin sitä tulisi lopullisen laskelman perusteella suorittaa, vaihtoehtorahaston hoitaja palauttaa liikaa jaetun määrän vähennettynä niihin kohdistuneilla veroilla.</p> <p>Taaleri Pääomarahastot Oy perii Kohderahastolta seuraavien äänettömien yhtiömiesten sijoitussitoumuksiin kohdistuen Syöttörahaston sijoitussitoumuksiin kohdistuvista poikkeavat palkkiot:</p> <p>1) TT Kiinteistökehitys A-sarja Ky ja muut vähintään miljoonan euron sijoitussitoumuksen Kohderahastoon tehneet äänettömät yhtiömiehet:</p> <p>Poikkeavat palkkiot ovat:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) ei merkintäpalkkiota</li> <li>2) kiinteää hallinnointipalkkio 1,00 % p.a. samalla laskukaavalla kuin Syöttörahastolta perittävien palkkioiden laskennassa</li> <li>3) tuottosidonnaisen hallinnointipalkkion palkkioprosentti 20 % samalla laskukaavalla kuin Syöttörahastolta perittävien palkkioiden laskennassa</li> </ol> <p>2) TT Kiinteistökehitys B-sarja Ky:n ja muiden vähintään sadantuhannen euron ja enintään miljoonan euron sijoitussitoumuksen Kohderahastoon tehneiden äänettömien yhtiömiesten sijoitussitoumuksiin kohdistuen Taaleri Pääomarahastot Oy perii 1,50 % suuruisen merkintäpalkkion sijoitussitoumuksen määrästä.</p> <p>Taaleri Rahastoyhtiö Oy perii Erikoissijoitusrahasto Taaleri Parkin rahasto-osuuksien arvosta 0,20 % p.a. hallinnointipalkkion. Rahasto-osuuksien merkinnästä ja lunastuksesta ei peritä palkkiota.</p> <p>Pankkitalletuksiin tehtävistä sijoituksista peritään normaalit talletuspankkien perimät tilinkäyttömaksut.</p>
B.41	Sijoitusten hoitajan, sijoitusneuvojan, säilyttäjän, edunvalvojan tai muun asiamiehen henkilöllisyys ja oikeudellinen asema (mukaan lukien mahdollinen säilytysjärjestelyiden delegointi)	<p>Kohderahaston ja Syöttörahaston vaihtoehtorahaston hoitaja on Taaleri Pääomarahastot Oy.</p> <p>Kohderahaston ja Syöttörahaston säilytysyhteisönä toimii Taaleri Varainhoito Oy. Syöttörahasto tai Kohderahasto eivät maksa säilytysyhteisölle palkkioita.</p> <p>Lainaehtojen mukaisena Sijoittajien Asiamiehenä toimii Nordic Trustee Oy.</p>
B.42	Yhteissijoitusten nettovarojen määrittely ja ilmoittaminen sijoittajille	Syöttörahaston voitonjakolainan arvo ja Kohderahaston arvo määritetään kunkin kalenterivuoden lopussa ja julkaistaan sijoittajille seuraavan kalenterivuoden helmikuun loppuun mennessä internet-sivulla <a href="http://www.Taaleri.com/kiinteistolaina15">www.Taaleri.com/kiinteistolaina15</a> .
B.43	Ristikkäiset vastuut	Ei sovellu.
B.45	Sijoitussalkku	Syöttörahasto ei ole toistaiseksi tehnyt (eikä ennen Lainojen liikkeeseenlaskua tee) sijoitusta Kohderahastoon.
B.46	Yksittäisen arvopaperin tuorein nettoarvo	<p>Kohderahastolla ei ole vielä nettoarvoa.</p> <p>Syöttörahastolla ei ole vielä nettoarvoa.</p> <p>Lainaa tai osuuksia Kohderahastossa ei tulla hakemaan kaupankäynnin kohteeksi säännellylle markkinalle tai monenkeskiseen kaupankäyntijärjestelmään, jolla Lainaosuudelle (tai yhtiöosuudelle Kohderahastossa) syntyisi markkinahinta.</p>

### C – Arvopaperit

C.1	Tarjottavien arvopapereiden tyyppi ja laji	<p>Arvopaperityyppi: Joukkovelkakirja</p> <p>Lainan tunniste: ISIN-koodi: FI4000167036TT KIINTEISTÖKEHITYS C-SARJA KY:N VOITONJAKOLAINA</p> <p>Lainaosuuden yksikkökoko: 1 000 euroa</p> <p>Laina on haltijavelkakirjamuotoinen ja siihen ei sisälly luovutusrajoituksia. Lainaosuuksista ei anneta erillisiä todistuksia vaan ne merkitään Liikkeeseenlaskijan (tai sen säilytysyhteisön) ylläpitämään velkojien luetteloon.</p>
-----	--	---

C.2	Liikkeeseenlaskun valuutta	Euro.
C.5	Kuvaus arvopapereiden vapaata luovutettavuutta koskevista rajoituksista	Lainaosuudet ovat haltijavelkakirjoja ja vapaasti luovutettavissa sen jälkeen, kun ne on kirjattu lainaosuudenhaltijoiden rekisteriin.
C.8	Arvopapereihin liittyvät oikeudet/ etuoikeusjärjestys	<p>Liikkeeseenlaskija ei ole laskenut liikkeeseen muita arvopapereita kuin Lainan. Liikkeeseenlaskijan yhtiömiesten rajoitettu oikeus yhtiöpanostensa palautukseen ilmenee lainaehdoista.</p> <p>Lainalla ei ole varsinaista laina-aikaa, vaan takaisinmaksu on sidottu Kohderahaston lopulliseen varojenjako. Jos Liikkeeseenlaskijalla ei ole tällöin riittäviä varoja kertyneiden korkojen suorittamiseen ja Lainan pääoman takaisinmaksuun, Lainaosuuksien haltijoilla ei ole oikeutta vaatia Liikkeeseenlaskijalta suoritusta. Lainan koron kertyminen ja suorittaminen on sidottu Liikkeeseenlaskijan tulokseen ja Liikkeeseenlaskijan Kohderahastosta saamaan varojenjako. Asiaa on kuvattu lähemmin alla kohdassa C.15.</p> <p>Liikkeeseenlaskija on solminut sopimuksen Nordic Trustee Oy:n kanssa Lainan ehtojen mukaisena sijoittajien asiamiehenä toimimisesta. Lainan merkitsijät valtuuttavat merkinnän yhteydessä sijoittajien asiamiehen toimimaan edustajanaan mm. velkojien kokouksessa. Sijoittajien asiamiehen tehtävänä on muutoinkin valvoa, että Liikkeeseenlaskija noudattaa Lainan ehtoja.</p>
C.11	Listalleotto	Ei sovellu. Voitonjakolainan Lainaosuuksia ei haeta julkisen tai monenkeskisen kaupankäynnin kohteeksi.
C.15	Kuvaus siitä, kuinka kohde-etuuden arvo vaikuttaa sijoituksen arvoon	<p>Lainalle ei makseta kiinteää korkoa.</p> <p>Lainalle maksetaan tuottokorkoa, joka perustuu Liikkeeseenlaskijan tulokseen lainaehdoissa määritellyllä tavalla. Liikkeeseenlaskijan tulos riippuu sen sijoitustoiminnasta (ts. ensisijaisesti sen Kohderahastoon tekemästä sijoituksesta). Tuottokoron koronmaksupäivä on kerran vuodessa 15.5. Tuottokorkoa voidaan maksaa koronmaksupäivänä vain, mikäli Kohderahasto on tehnyt voitollisen tilinpäätöksen koronmaksupäivää edeltävältä tilikaudelta ensimmäisen kerran aikaisintaan 15.5.2016. Korkoa voidaan pääomittaa tai sen maksua lykätä lainaehdojen mukaisesti muun muassa Kohderahastolta saaduista varoista riippuen.</p> <p>Lainaehdojen mukaisesti Laina voidaan lyhentää kokonaan tai osittain vuosittain 15.5. Laina ei voida kuitenkaan maksaa kokonaisuudessaan takaisin ennen kuin Kohderahasto on irtautunut kaikista sijoituskohteistaan ja jakanut Liikkeeseenlaskijalle kaikki Liikkeeseenlaskijalle Kohderahastoa koskevien sopimusten mukaisesti jaettavaksi kuuluvat varat ("Kohderahaston lopullinen varojenjak").</p> <p>Lainalla ei ole kiinteää eräpäivää. Viimeistään Kohderahaston lopullista varojenjako seuraavan tilikauden koronmaksupäivänä (15.5) Liikkeeseenlaskijan on suoritettava mahdollinen kertynyt ja suorittamatta jäänyt korko sekä maksettava takaisin maksamaton Lainan pääoma. Siltä osin kuin Liikkeeseenlaskijalla ei tällöin ole riittäviä varoja kertyneiden korkojen ja maksamattoman Lainan pääoman (ml. mahdollisesti lainaehdojen mukaisesti pääomitettu korko) maksuun Lainaosuuksien haltijoille, katsotaan Laina kuitenkin lopullisesti erääntyneeksi eikä Lainaosuuksien haltijoilla ole oikeutta vaatia Liikkeeseenlaskijalta maksamatonta Lainan pääomaa tai kertynyttä korkoa eikä Liikkeeseenlaskijalla tai sen yhtiömiehillä ole vastuuta niitä suorittaa edellyttäen, että Liikkeeseenlaskija on käyttänyt Kohderahastolta saamansa varat kokonaisuudessaan Lainaosuuksien haltijoille tehtäviin suorituksiin.</p> <p>Lainaosuuksien takaisinmaksu ja tuotto riippuvat Liikkeeseenlaskijan Kohderahastoon, pankkitalletuksiin tai erikoissijoitusrahasto Taaleri Parkin rahasto-osuuksiin tekemien sijoitusten tappiollisuudesta tai tuotosta. Kohderahastoon tehtävän sijoituksen tappiollisuuden tai tuoton vaikutuksen arvioidaan olevan Lainaosuuksille saatavan tuoton kannalta merkityksellisimmän.</p> <p>Kohderahaston arvo puolestaan on riippuvainen sen sijoituskohteiden eli kiinteistökehityshankkeiden onnistumisesta ja niistä irtautumisesta kannattavasti. Tärkeänä osatekijänä tähän vaikuttaa Suomen kiinteistömarkkinoiden kehitys erityisesti pääkaupunkiseudulla Kohderahaston toimikaudella.</p> <p>Lainaosuuksille maksettavan tuottokoron määrä ja ajoitus samoin kuin Lainaosuuksien pääoman takaisinmaksun ajoitus ovat epävarmoja ja riippuvaisia ylläkuvatusta Kohderahaston sijoitustoiminnan tuloksesta ja sen perusteella Kohderahaston suorittamasta varojenjaosta Syöttörahastolle.</p>
C.16	Johdannaisarvopapereiden päättymispäivä tai eräpäivä – toteutuspäivä tai viimeinen arvostuspäivä	Lainalla ei ole kiinteää eräpäivää vaan takaisinmaksu riippuu kohdassa C.15 todetun mukaisesti Kohderahaston lopullisesta varojenjaosta. Kohderahaston toimikausi kestää syksyyn 2025 asti, mutta sitä voidaan pidentää sen vastuunalaisen yhtiömiehen päätöksellä enintään viidellä vuodella. Toimikausi voi päättyä aiemminkin ja toimikautta voidaan pidentää edellä mainitusta syystä Kohderahaston sopimuksia muuttamalla.
C.17	Kuvaus johdannaisarvopapereiden selvitysmenettelystä	Ei sovellu.

C.18	Kuvaus siitä, miten johdannaisarvopaperista saadaan tuottoa	Ks. C.15.
C.19	Kohde-etuuden toteutushinta tai lopullinen arvostushinta	Syöttörahasto sitoutuu Kohderahaston äänettömänä yhtiömiehenä suorittamaan Kohderahastolle Lainan määrää vastaavan yhtiöpanoksen. Kohderahastoon tehtävään sijoitukseen ei liity arvostusmenettelyä, jonka perusteella Kohderahaston äänettömien yhtiömiesten suhteelliset taloudelliset oikeudet määräytyisivät, vaan Kohderahaston äänettömien yhtiömiesten suhteelliset taloudelliset oikeudet määräytyvät niiden yhtiöpanosten euromäärien suhteessa.
C.20	Kuvaus kohde-etuuden tyyppistä ja siitä, mistä kohde-etuutta koskevia tietoja voi saada.	Syöttörahaston osuus Kohderahastossa on äänettömän yhtiömiehen osuus kommandiitti-yhtiössä siihen liittyvine oikeuksineen. Kohderahaston säännöt (yhtiömiesten välinen rahastosopimus) sekä siitä tehty avaintietoesite ovat saatavilla merkintäpaikoista.  Syöttörahaston sijoitus Erikoissijoitusrahasto Taaleri Parkkiin on sijoitus sijoitusrahaston rahasto-osuuksiin. Erikoissijoitusrahasto Taaleri Parkin avaintietoesite on saatavilla merkintäpaikoista.  Kohderahaston kulloinenkin arvo on nähtävillä Taalerin internet-sivuilla <a href="http://www.Taaleri.com/kiinteistolaina15">www.Taaleri.com/kiinteistolaina15</a> .

#### D – Riskit

D.2	Liikkeeseenlaskijaan liittyvät riskit	<p>Eryisesti Kohderahaston liiketoimintaan (ja välillisesti vastaavasti Syöttörahastoon ja Lainaosuuksiin) liittyviä riskejä:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Suomen taloudellinen tilanne ja erityisesti Suomen (ja erityisesti pääkaupunkiseudun) kiinteistömarkkinoiden tilanne voi heikentyä Kohderahaston toimikauden aikana</li> <li>Kohderahaston sijoituskohteiden lopullinen kannattavuus ei vastaa sijoituspäätöksen pohjana olevien investointilaskelmien oletuksia erityisesti sijoituskohteiden luovutushinnan ja sijoitusajan osalta</li> <li>Kohderahaston sijoitustoiminnan menestys on riippuvainen oikeiden yhteistyökumppaneiden valinnasta, jossa voidaan epäonnistua</li> <li>Kohderahasto aikoo toteuttaa merkittävän osan kiinteistökehityssijoituksistaan myöntämällä voitto-osuuslainoja Suomen Tasorakennus Oy:lle, jonka taloudelliset vaikeudet ja epäonnistuminen rakennusurakoitsijan valinnassa heikentäisivät Kohderahaston taloudellista asemaa</li> <li>Rakennuttajayhtiölle kuuluvan ns. rakennuttajan vastuun voidaan katsoa ulottuvan Kohderahastoon</li> <li>Kohderahasto on riippuvainen tuotteiden ja palvelujen toimittajista</li> <li>Kohderahaston menestys riippuu kyvystä neuvotella tarvittavasta velkarahoituksesta ja sen ehdoista kiinteistökehityshankkeille</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>Velkarahoituksen käyttäminen lisää riskiä Kohderahaston yhtiöpanosten (ja Syöttörahaston Kohderahastoon tekemän sijoituksen) menettämisestä tai tappiollisuudesta, mikä puolestaan vaikuttaa vastaavasti Lainalle tehtäviin suorituksiin; velkarahoituksen saatavuus ja hinta voi vaihdella</li> <li>Kohderahaston menestys riippuu kyvystä löytää Kohderahaston sijoitusstrategiaan ja tuottotavoitteeseen parhaiten sopivat kiinteistökehityshankkeet ja kyvystä neuvotella niiden hankkimiseksi suotuisimmat ehdot</li> <li>Kilpailu alan muiden toimijoiden kanssa kiinteistökehityskohteiden saatavuudesta ja valmiin hankkeen myymisestä vaikuttaa merkittävästi sijoituskohteista saatavaan tuottoon</li> <li>Kiinteistökehityskohteiden jalostamiseen liittyy merkittäviä kustannus- ja viivästysriskejä kuten kaavamuutoksiin ja rakennuslupiin liittyvät viranomaismenettelyt ja niistä mahdollisesti tehtävät valitukset</li> <li>Sijoituskohteina olevien kiinteistökehityskohteiden valmistumiseen liittyy riski lakoista ja muista työmarkkinatoimista</li> <li>Sijoituskohteina olevien kiinteistökehityskohteiden valmistumiseen liittyy riski rakennusteknisten valintojen optimoinnista, rakennusmateriaalien laadusta ja sopivuudesta kiinteistökehityskohteeseen</li> <li>Toimintaan liittyvän lainsäädännön ja oikeuskäytännön muutokset voivat olla epäedullisia</li> <li>Kiinteistökehityshankkeisiin liittyy projektiriskejä, jotka voivat olla kumulatiivisia</li> <li>Kiinteistökehityshankkeita realisoitaessa kauppasopimuksiin voi sisältyä myyjän vastuita ja tähän sisältyviä sulkutilivaatimuksia, jotka koskevat myös Kohderahastolle kuuluvaa osuutta luovutushinnasta</li> <li>Sijoituskohteiden eri omistajien välille voi syntyä intressiristiriitoja ja myöhemmät rahoituskierrokset saattavat heikentää Kohderahaston asemaa</li> </ul> <p>Kohderahastoon sekä Kohderahaston ja Syöttörahaston rakenteeseen liittyviä riskitekijöitä:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Kohderahaston toiminta on riippuvainen avainhenkilöistä, joiden lähtö voi vaikuttaa sijoitustoiminnan hoitamiseen ja välillisesti Lainaosuuksien tuottoon</li> <li>Taaleri-konsernin muista toiminnoista ja Kohderahaston palkkiorakenteista voi</li> </ul>
-----	---------------------------------------	---

		<p>syntyä Kohderahaston toimintaan vaikuttavia intressiristiriitoja</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Kohderahaston vastuunalaisen yhtiömiehen ja/tai vaihtoehtorahaston hoitajan vaihtuminen voi vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston toimintaan</li> <li>Kommandiittiyhtiömuotoisiin rahastoihin voi liittyä oikeudellisia epävarmuuksia</li> <li>Kohderahastoon liittyvät vastuuehdot voivat rasittaa Kohderahaston (ja välillisesti Lainaosuusien) tuottoa</li> <li>Kohderahaston palkkiorakenne voi motivoida riskipitoisten sijoitusten tekemiseen</li> <li>Sijoittajilla ei ole ollut edustajaa Kohderahastoa ja Syöttörahastoa koskevien ehtojen laadinnassa</li> <li>Kohderahaston lopullinen koko voi vaikuttaa Kohderahaston sijoitusten hajautukseen tai toisaalta siihen, tuleeko Kohderahaston koko pääoma sijoitettua, ja myöhemmin sijoituksensa tekevät sijoittajat voivat päästä osallistumaan sijoitustoimintaan käypää arvoa alemmalla arvostuksella</li> <li>Mahdollisilla riidoilla ja oikeudenkäynneillä voi olla negatiivinen vaikutus</li> <li>Kohderahaston äänettömän yhtiömiehen maksulaiminlyönti voi vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston toimintaan</li> <li>Oikeudelliset ja sääntelylliset epävarmuudet ja muutokset voivat vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston sijoitustoimintaan ja/tai olla Kohderahaston ja Syöttörahaston rakenteen kannalta haitallisia</li> <li>Verotukseen liittyvillä tulkinnoilla ja verotussääntöjen ja -käytännön muutoksilla voivat olla haitallisia vaikutuksia</li> <li>Vaihtoehtorahastoa koskevaan uuteen sääntelyyn liittyy tulkinnanvaraisuuksia ja ne poikkeavat sijoitusrahastoista</li> </ul>
D.3	Arvopapereihin liittyvät riskit	<p>Lainaosuuksiin liittyviä riskejä ovat muun muassa:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Lainalle ei ole asetettu vakuutta. Liikkeeseenlaskijan konkurssi, velkasaneeraus tai muu maksuhäiriö voi johtaa siihen, että sijoittajat menettävät sijoituksensa kokonaan tai osittain.</li> <li>Laina ei sovellu sijoituskohteeksi kaikille sijoittajille</li> <li>Syöttörahasto on yhtä tarkoitusta varten perustettu yhtiö, jonka varallisuus on rajattua, eikä Lainalle ole takausta tai vakuutta ja Syöttörahaston yhtiömiesten vastuuta on rajoitettu</li> <li>Lainan eräännyttämistä koskevilla ehdoilla on rajallinen merkitys, koska Syöttörahaston ja sen vastuunalaisen yhtiömiehen vastuuta on rajoitettu, Syöttörahaston varallisuus on rajattu ja korkotuotto on sidottu Syöttörahaston tulokseen</li> <li>Lainan takaisinmaksu ja sen ajoitus ja vastaavasti korkotuoton määrä ja ajoitus ovat epävarmoja ja vaihtelevia, koska takaisinmaksu on sidottu Kohderahastolta saataviin eriin ja koska Lainalle maksettava tuottokorko riippuu Syöttörahaston tuloksesta ja korkoa voidaan pääomittaa tai sen maksua lykätä</li> <li>Lainaosuuksiin tehtävän sijoituksen kestoaikaa ei ole ennalta määrätty ja sijoituksen rahaksimuutettavuus on heikko</li> <li>Syöttörahaston muiden sijoitusten ollessa tappiollisia Syöttörahasto ei voisi täyttää sijoitussitoumustaan Kohderahastolle, minkä seurauksena Syöttörahastoon voidaan kohdistaa haitallisia seuraamuksia; muun muassa sen oikeutta Kohderahaston varojenjakoon voidaan rajoittaa</li> <li>Syöttörahaston muut sijoitukset saattavat muodostaa kaiken tai huomattavan osan Syöttörahaston varallisuudesta mikäli Kohderahasto ei kutsu sijoitussitoumuksia;</li> <li>Lopullisten sijoituskohteiden luonteesta johtuen arvostus ei välttämättä vastaa lopullista myyntiarvoa</li> <li>Vaihtoehtorahaston hoitaja tekee sijoituksia koskevat päätökset ja lainaosuusien haltijoiden vaikutusmahdollisuudet ovat rajoitettuja myös Kohderahaston sopimuksia muutettaessa, vaikka muutokset vaikuttavat välillisesti myös Lainaosuuksiin. Lainaosuusien haltijoiden intressit voivat erota Kohderahaston muiden sijoittajien intresseistä. Kohderahastolla voi olla rajoitettu vaikutusvalta sijoituskohteissa, mikä voi vaikeuttaa kohteista irtautumista.</li> <li>Lainaosuuden haltijoiden oikeudet ovat riippuvaisia lainaehtojen mukaisen sijoittajien asiamiehen toimenpiteistä</li> <li>Syöttörahasto pidättää oikeuden perua lainojen liikkeeseenlaskun kokonaan tai osittain tietyissä olosuhteissa</li> <li>Lainalla ja Yhtiöllä ei ole luottoluokitusta</li> <li>Lainaehtoihin voidaan tehdä muutoksia lainaosuuden haltijoiden enemmistö päätöksellä</li> </ul>
D.6	Varoitus riskistä menettää sijoituksen koko arvo tai osa	<p>Lainaosuuksiin sijoittavilla sijoittajilla on riski menettää sijoituksensa koko arvo tai osa siitä sekä Lainaosuusien merkinnän yhteydessä maksettu merkintäpalkkio.</p>

#### E – Tarjous

E.2b	Syyt tarjoamiseen ja varojen käyttö, jos muu kuin voiton tavoittelu ja/tai tietyiltä riskeiltä suojautuminen	<p>Laina lasketaan liikkeelle mahdollistamaan Lainaan sijoittaville välillisesti sijoitus kiinteistökehityshankkeisiin sijoittavaan Kohderahastoon. Liikkeeseenlaskija on erityisyhtiö, jonka ainoana tarkoituksena on edellä mainitun sijoituksen mahdollistaminen. Lainaosuusien tarjoamisen syynä on siten rahoituksen hankkiminen Liikkeeseenlaskijalle, jotta se voisi tehdä sijoituksen Kohderahastoon.</p>
------	--	---

		Tarjoamisen syynä on lisäksi Kohderahaston varainhankinta.
E.3	Tarjousehdot	<p>Lainan nimi TT Kiinteistökehitys C-sarja Ky:n voitonjakolaina</p> <p>Lainan merkintäpaikat Taaleri Varainhoito Oy:n toimipisteet</p> <p>Lainan pääoma Enintään 30 000 000 euroa</p> <p>Lainaosuuksien määrä Enintään 30 000 kappaletta</p> <p>Lainaosuuksien vähimmäismerkintä 10 000 euroa</p> <p>Lainan merkintäaika 17.8.2015 – 30.6.2016</p> <p>Liikkeeseenlaskuhinta 100 %</p> <p>Merkinnän maksu Merkintäpaikan ohjeiden mukaan.</p> <p>Takaisinmaksupäivä(t) Lainaehtojen mukaisesti Lainaa voidaan lyhentää kokonaan tai osittain vuosittain 15.5. Lainalla ei ole kiinteää eräpäivää. Tästä ja takaisinmaksua koskevista rajoituksista ks. tarkemmin kohta C.15 yllä.</p> <p>Korko Liikkeeseenlaskijan tulokseen sidottu. Ks. tarkemmin kohta C.15 yllä.</p>
E.4	Liikkeeseenlaskuun liittyvät olennaiset intressit, mukaan lukien eturistiriidat	<p>Lainan liikkeeseenlasku on Taaleri Oyj:n konserniyhtiöiden intressissä, koska liikkeeseenlasku kasvattaa Liikkeeseenlaskijan Kohderahastoon tehtäväksi aiotun sijoituksen myötä Kohderahaston pääomaa sekä konsernille kertyviä palkkioita.</p> <p>Lainan liikkeeseenlaskun järjestäjä Taaleri Varainhoito Oy toimii myös sekä Kohderahaston että Liikkeeseenlaskijan säilytysyhteisönä ja vastaa Lainan myynnistä.</p> <p>Lainaehtojen mukaisena Sijoittajien Asiamiehenä toimii Nordic Trustee Oy. Sijoittajien Asiamiehellä ole järjestelyssä muita intressejä kuin normaalit liiketaloudelliset intressit. Sijoittajien asiamiehen palkkioista vastaa Taaleri Pääomarahastot Oy.</p>
E.7	Arvioidut sijoittajilta ve- loitettavat kustannukset	<p>Lainaosuuden merkitsijältä peritään Lainan nimellismäärän lisäksi yhden (1) prosentin merkintäpalkkio merkitystä Lainan nimellismäärästä. Syöttörahastosta ei peritä hallinnointi- tai muita palkkioita.</p> <p>Välillisesti Liikkeeseenlaskijan tulosta ja Lainaosuuksien tuottoa rasittavat Ks. kohta B.40 yllä.</p>

## 2 RISKITEKIJÄT

Sijoittajia, jotka harkitsevat TT Kiinteistökehitys C-sarja Ky:n ("Syöttörahasto", "Yhtiö" tai "Liikkeeseenlaskija") voitonjakolainan lainaosuuksien ("Lainaosuuksien") merkitsemistä, kehoitetaan ennen sijoituspäätöksen tekemistä tutustumaan huolellisesti kaikkiin jäljempänä esitettäviin riskitekijöihin sekä muihin tässä esitteessä oleviin tietoihin. Syöttörahasto sijoittaa Lainaosuuksien merkinnästä saamansa varat Taaleritehtaan Kiinteistökehitysrahasto Ky -nimiseen kommandiittiyhtiömuotoiseen vaihtoehtorahastoon ("Kohderahasto") sen äänettömänä yhtiömiehenä. Lainaosuuksien takaisinmaksu ja tuotto riippuvat käytännössä Kohderahastoon tehtävän sijoituksen tuotosta tai tappiollisuudesta, minkä johdosta Kohderahastoon liittyvät riskit ovat myös Lainaosuuksiin liittyviä riskejä. Syöttörahastoon, Lainaosuuksiin ja Kohderahastoon ja sen sijoitustoimintaan liittyy merkittäviä riskejä, jotka voivat vaikuttaa Lainaosuuksien tuottoon, eikä ole varmuutta siitä, että Kohderahasto saavuttaisi sijoitustavoitteensa. Tämän seurauksena ei ole myöskään varmuutta siitä, minkälainen tuotto Lainaosuuksille kertyy tai että Lainaosuuksien pääoma voidaan maksaa kokonaisuudessaan takaisin.

Mikäli yksi tai useampi tässä kuvatuista riskitekijöistä toteutuu, saattaa sillä olla epäedullinen vaikutus Kohderahaston ja/tai Syöttörahaston toimintaan, liiketoiminnan tulokseen, taloudelliseen asemaan, kykyyn vastata velvoitteistaan ja/tai Lainaosuuksien arvoon. Kuvaus riskitekijöistä perustuu tämän esitteen päivämääränä Syöttörahaston vastuunalaisen yhtiömiehen hallituksen ja Taaleri Pääomarahastot Oy:n hallituksen tiedossa olleisiin seikkoihin.

Jäljempänä kuvatut riskit ja epävarmuustekijät ovat Taaleri Pääomarahastot Oy:n olennaisiksi arvioimia riskejä, mutta ne eivät ole ainoita Kohderahastoon ja Syöttörahastoon vaikuttavia tekijöitä. Myös muut seikat ja epävarmuustekijät kuin tässä mainitut, joita ei tällä hetkellä tunneta tai joita pidetään epäolennaisina, voivat vaikuttaa epäedullisesti Kohderahastoon ja/tai Syöttörahastoon ja Lainaosuuksien arvoon. Alla oleva riskitekijöiden kuvauksen esitysjärjestys ei kuvaa riskien toteutumisen todennäköisyyttä tai tärkeysjärjestystä. Otsikoinnista riippumatta kaikki kuvatut riskitekijät liittyvät Lainaosuuksiin.

### 2.1 Yleistä

Väliaikaisia kassanhallintamielessä -pankkitalletuksina tai erikoissijoitusrahasto Taaleri Parkin rahasto-osuuksien merkintöinä tehtäviä sijoituksia lukuun ottamatta Syöttörahaston sijoitukset ovat välillisesti sijoituksia Kohderahaston sijoituskohteisiin. Kohderahaston sijoitusstrategian mukaisesti nämä tulevat olemaan sijoituksia (julkisesti noteeraamattomiin) kiinteistökehityshankkeisiin Suomessa, ja Lainaosuuksien takaisinmaksu ja tuotto riippuvat Kohderahaston sijoitusten onnistumisesta.

Kohderahaston sijoituskohteita ei ole ennalta määriteltä. Sijoittajan sijoitus Syöttörahaston Lainaosuuksiin on siten välillisesti sijoitus toistaiseksi määrittelemättömiin kohteisiin, jotka eivät ole kaupankäynnin kohteena säännellyllä markkinalla tai monenkeskisessä kaupankäyntijärjestelmässä, ja joille ei näin ollen ole markkina-arvoa ja joista irtautuminen voi olla epävarmaa.

Syöttörahastolla tai sen Kohderahastolla ei ole toimintahistoriaa. Sijoituskohteiden valinta tapahtuu Kohderahastoa koskevien sopimusten mukaisesti, eikä Syöttörahastolla tai Lainaosuuksien haltijoilla ole mahdollisuutta vaikuttaa asiaan. Kohderahaston menestyksellinen irtautuminen sijoituksistaan ei ole taattua, ja irtautumisia voidaan joutua tekemään tappiolla.

Kohderahaston sijoitustoiminnan riskipitoisuutta lisää se, että Kohderahasto käyttää sijoitustoiminnassaan vierasta pääomaa, jonka takaisinmaksu on ensisijaista suhteessa Kohderahaston yhtiömiehille (kuten Syöttörahastolle ja edelleen sen Lainaosuuksien haltijoille) tehtäviin suorituksiin. Syöttörahaston sijoittajilla on olemassa riski koko sijoituksen menettämisestä irtautumishinnan sijoituskohteista ollessa pienempi kuin siihen sijoitetun vieraan pääoman määrä.

Kohderahasto tai Taaleri Pääomarahastot Oy ei voi antaa takeita siitä, että sopivia sijoituskohteita löydetään riittävästi. Sijoitukset Kohderahastoon tehdään antamalla sijoitussitoumus, jota nostetaan yhtiömiehiltä (kuten Syöttörahastolta) Kohderahastoon tarpeiden mukaan, eikä ole varmuutta siitä, missä laajuudessa sijoitussitoumuksia tullaan kutsumaan Kohderahastoon. Lainaosuuksien haltijat maksavat Lainaosuudet kerralla ja siltä osin kuin Kohderahasto ei ole kutsunut Syöttörahastolta sen koko sijoitussitoumusta, Syöttörahasto voi sijoittaa lainahtojen puitteissa pankkitalletuksiin ja erikoissijoitusrahasto Taaleri Parkin rahasto-osuuksiin. Tämä voi johtaa siihen, että Lainaosuuksien tuotto on alhaisempi kuin Kohderahastoon suoran sijoituksen tehneillä.

## 2.2 Kohderahaston liiketoimintaan liittyviä riskitekijöitä

Kohderahaston sijoitusstrategiaan liittyy erityisiä riskejä, joista keskeisimpiä on lueteltu seuraavassa. Koska Syöttörahaston tulos määräytyy suurimmalta osin sen Kohderahastoon tekemän sijoituksen tuottojen perusteella, riskit vaikuttavat myös Syöttörahaston Lainaosuuksiin sijoittaviin sijoittajiin.

*Suomen taloudellinen tilanne ja erityisesti Suomen (ja erityisesti pääkaupunkiseudun) kiinteistömarkkinoiden tilanne voi heikentyä Kohderahaston toimikauden aikana*

Kohderahaston sijoitustoiminta tulee tapahtumaan kokonaan Suomessa ja sijoituskohteet tulevat olemaan Suomessa pääsääntöisesti pääkaupunkiseudulla sijaitsevia kiinteistökehityshankkeita. Suomen kansantalouden epäsuotuisalla kehityksellä saattaa olla haitallinen vaikutus Kohderahaston sijoituskohteiden arvostukseen, joka täten vaikuttaa välillisesti Lainaosuuksien arvoon ja tuottoon.

Kohderahaston sijoituskohteet tulevat pääsääntöisesti sijaitsemaan pääkaupunkiseudulla. Pääkaupunkiseudun kiinteistömarkkinoiden yleisellä kehityksellä ja erityisesti hintatason kehityksellä tulee olemaan merkittävä vaikutus Kohderahaston sijoituskohteistaan saamaan tuottoon. Häiriöt pääkaupunkiseudun kiinteistömarkkinoiden kehityksessä ja erityisesti yleinen kiinteistöjen hintatason alentuminen saattaa vaikuttaa haitallisesti myös Kohderahaston arvoon ja tuottoon ja täten välillisesti Lainaosuuksien arvoon ja tuottoon.

*Kohderahaston sijoituskohteiden lopullinen kannattavuus ei vastaa sijoituspäätöksen pohjana olevien investointilaskelmien oletuksia erityisesti sijoituskohteiden luovutushinnan ja sijoitusajan osalta*

Kohderahasto tekee sijoituspäätöksensä kiinteistökehityshankkeisiin investointilaskelman perusteella. Sijoituskohteista saatava tuotto perustuu lähtökohtaisesti kiinteistökehityskohteen pikaiseen realisointiin rakennusvaiheen jälkeen. Kohderahasto ei usko vuokratuottojen muodostavan merkittävää osaa sen tuotoista. Sijoituspäätöstä ei tehdä, ellei arvioitu sijoituskohteesta saatava luovutushinta arvioidulla sijoitusajalla johda vähintään Kohderahaston tavoittelemaan tuottotavoitteeseen Kohderahaston sijoitetulle pääomalle. Mitään takeita siitä, että sijoituskohteista saadaan investointilaskelmassa arvioitu luovutushinta arvioituna sijoitusaikana, ei ole. Mikäli Kohderahaston sijoituskohteistaan saama luovutushinta on alhaisempi kuin investointilaskelmassa arvioitu tai sijoituksesta luopuminen tapahtuu arvioitua myöhemmin, on tällä haitallinen vaikutus Kohderahaston arvoon ja tuottoon ja täten välillisesti Lainaosuuksien arvoon ja tuottoon.

*Kohderahaston sijoitustoiminnan menestys on riippuvainen oikeiden yhteistyökumppaneiden valinnasta, jossa voidaan epäonnistua*

Kohderahasto aikoo ulkoistaa merkittävän osan sijoituskohteiden kiinteistökehitystyöstä. Kohderahasto on riippuvainen kyvystään hankkia tarvitsemansa rakennus-, konsultti-, neuvonanto- ja taloudelliset palvelut kannattavalla kustannustasolla. Käytettyjen palveluntarjoajien hinta-, laatu-, palvelutarjonta-, toimitusehto- ja toimitusaikataulumuutokset tai -poikkeamat, jotka saattaisivat johtua esimerkiksi kyseisen palvelun yleisen kysyntätason muutoksista, saattavat vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston ja Lainaosuuksien arvoon ja tuottoihin ja kulut Kohderahaston tasolla vaikuttavat välillisesti Lainaosuuksien arvoon ja tuottoon.

Kohderahasto on riippuvainen yhteistyökumppaneiden kyvystä toimittaa palvelujaan ja tuotteitaan sovitulla tavalla, sovittuun hintaan ja sovitussa aikataulussa. Kohderahaston sijoituskohteina olevissa rakennuksissa mahdollisesti esiintyvät laatu-, materiaali-, valmistus-, suunnittelu-, rakennusviat tai -virheet saattavat haitallisesti vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston ja Lainaosuuksien arvoon ja tuottoihin.

*Kohderahasto aikoo toteuttaa merkittävän osan kiinteistökehityssijoituksistaan myöntämällä voitto-osuuslainoja Suomen Tasorakennus Oy:lle, jonka taloudelliset vaikeudet ja epäonnistuminen rakennusurakoitsijan valinnassa heikentäisivät Kohderahaston taloudellista asemaa*

Kohderahasto aikoo toteuttaa merkittävän osan kiinteistökehityssijoituksistaan myöntämällä Suomen Tasorakennus Oy-nimiselle osakeyhtiölle voitto-osuuslainoja. Suomen Tasorakennus Oy aikoo toimia kiinteistökehityshankkeissa rakennuttajayhtiönä, joka kilpailuttaisi rakennusyhtiöitä rakennusurakoitsijana toimimisesta kiinteistökehityshankkeen rakennusvaiheessa. Vaikka Kohderahasto aikoo myöntää voitto-osuuslainoja vain turvaavia vakuuksia vastaan ja valvoa Suomen Tasorakennus Oy:n kiinteistökehityshankkeisiin liittyvää maksuliikennettä, voisivat Suomen Tasorakennus Oy:n taloudelliset

vaikeudet vaikeuttaa myös Kohderahastoin hankkeiden onnistumista ja vaikuttaa haitallisesti myös Kohderahaston arvoon ja tuottoon ja täten välillisesti Lainaosuuksien arvoon ja tuottoon.

Suomen Tasorakennus Oy:n kokemus rakennuttajayhtiönä toimimisesta ja rakennusyhtiöiden kilpailuttamisesta on yhä vähäinen. Epäonnistuminen rakennusliikkeen valitsemisessa kilpailutusvaiheessa saattaa johtaa rakennusvaiheen kulujen ylittymiseen odotetusta ja investointilaskelmassa arvioidun tuoton saamatta jäämiseen. Äärimmäisessä tapauksessa epäonnistuminen rakennusliikkeen valinnassa voi johtaa koko kiinteistökehityshankkeen epäonnistumiseen ja Kohderahaston sijoituksen menettämiseen.

#### Rakennuttajayhtiölle kuuluvan ns. rakennuttajan vastuun voidaan katsoa ulottuvan Kohderahastoon

Rakennuttajayhtiöllä on ns. rakennuttajan vastuu mahdollisista rakennusaikana tapahtuneista rakennusvirheistä. Kohderahasto aikoo toteuttaa kiinteistökehityskohteitaan niin, että se myöntää voitto-osuuslainoja Suomen Tasorakennus Oy:lle, joka sijoittaa varoja edelleen varsinaisiin kiinteistökohteita omistaviin yhtiöihin oman pääoman ehtoisesti. Riitatilanteessa on mahdollista, että rakennuttajan vastuun katsottaisiin ulottuvan myös Kohderahastoon, joka on ollut pääasiallinen kiinteistökehityshankkeen oman pääoman ehtoisen rahoituksen lähde ja jonka tuotto on ollut riippuvainen kiinteistökehityshankkeen luovutushinnasta. Rakennuttajan vastuun ulottamisella Kohderahastoon riitatilanteessa olisi haitallinen vaikutus Kohderahaston arvoon ja tuottoon ja täten välillisesti Lainaosuuksien arvoon ja tuottoon.

#### Kohderahasto on riippuvainen tuotteiden ja palvelujen toimittajista

Kiinteistökehityshankkeen rakentamisprosessi on laaja projekti ja toimitusajat ovat suhteellisen pitkiä. Jos toimittaja ajautuu maksukyvyttömäksi tai konkurssiin tilauksen ja hankkeen valmistumisen välisenä aikana, voi kohteen rakentaminen lykkääntyä tai peruuntua kokonaan. Kohderahaston sijoituskohteet saattavat tämän lisäksi myös menettää mahdolliset toimitusten etukäteismaksut sekä toimittajan mahdollisesti antaman takuun hyödyn. Palveluntarjoajan, urakoitsijan tai muun sopimuskumppanin konkurssi, maksukyvyttömyys tai uhkaava maksukyvyttömyys rakennushankkeen aloitushetkestä aina rakennuttajan vastuun loppuun saakka voi siten vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston ja Lainaosuuksien arvoon ja tuottoihin.

Kohderahaston menestys riippuu kyvystä neuvotella tarvittavasta velkarahoituksesta ja sen ehdoista kiinteistökehityshankkeille. Velkarahoituksen käyttäminen lisää riskiä Kohderahaston yhtiöpanosten (ja Syöttörahaston Kohderahastoon tekemän sijoituksen) menettämisestä tai tappiollisuudesta, mikä puolestaan vaikuttaa vastaavasti Lainalle tehtäviin suorituksiin;

Kohderahasto aikoo toteuttaa kiinteistökehityshankkeet käyttämällä niiden toteuttamiseen myös vierasta pääomaa. Vieras pääoma aiotaan lähtökohtaisesti ottaa varsinaisille kiinteistö- ja/tai asunto-osakeyhtiöille. Kohderahasto saattaa joutua antamaan takauksia varsinaisille lainanottajille.

Vieraan pääoman määrä ja ehdot ovat riippuvaisia neuvotteluista luottolaitosten kanssa, Mitään takeita sille, että neuvotteluissa onnistutaan, ei voida antaa ja epäonnistuminen neuvotteluissa heikentäisi Kohderahaston ja välillisesti Lainaosuuden haltijoiden tuottoa.

Vieraan pääomanehtoisen rahoituksen saatavuus ja hinta saattaa eri markkinatilanteissa vaihdella huomattavasti. Tämä voi vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston sijoitusten tuottoon ja Kohderahaston kykyyn kilpailla sijoituskohteista. Jos velkarahoitusta ei ole saatavissa riittävästi, Kohderahaston tekemät sijoitukset sijoituskohteisiin ja näiden hajautus voivat jäädä suunniteltua pienemmiksi.

Kun sijoituksia toteutettaessa käytetään velkarahoitusta, Kohderahaston yhtiöpanoksille maksettava tuotto ja yhtiöpanosten takaisinmaksu on pääsääntöisesti viimeisenä maksunsaantijärjestyksessä. Tällaisen sijoituksen menettäminen tai tappiollisuus on siten todennäköisempää kuin korkeammalla etusijalla olevan rahoituksen (esim. puhtaasti vieraan pääomanehtoisten lainojen) menettäminen tai tappiollisuus. Syöttörahaston Kohderahastoon sen yhtiömiehenä tekemän sijoituksen menettäminen kokonaan tai osittain vaikuttaa vastaavasti suoraan Lainalle tehtäviin korko ja/tai takaisinmaksusuorituksiin. Kohderahasto voi sen sääntöjen mukaan sijoittaa ainoastaan sijoituskohteisiin, joissa velkarahoituksen osuus on enintään 80 % sijoitukseen sitoutuneesta pääomasta.



Kohderahaston menestys riippuu kyvystä löytää Kohderahaston sijoitusstrategiaan ja tuottotavoitteeseen parhaiten sopivat kiinteistökehityshankkeet ja kyvystä neuvotella niiden hankkimiseksi suotuisimmat ehdot.

Kohderahasto etsii aktiivisesti kehityskelpoisia kiinteistöjä. Kohderahaston menestys on riippuvainen sen hoitajan (Taaleri Pääomarahastot Oy:n) kyvystä löytää Kohderahastolle tuottavia sijoituskohteita. Aiempi menestys ei ole tae siitä, että sopivia ja tuottoisia sijoituskohteita löydetäisiin Kohderahaston sijoituskauden aikana, taikka siitä, että valitut kohteet todella tuottavat voittoa. On olemassa riski, että Kohderahastolle tehdyt sijoitukset menetetään osittain tai kokonaan.

Kohderahasto pyrkii pienentämään riskejään sopimuksilla. Sijoituskohteisiin liittyvien sopimusten (esimerkiksi yhteistyö-, urakka-, kauppasopimukset) laatimisessa tai neuvottelussa epäonnistuminen voi siten lisätä Kohderahaston riskiä. Sopimusneuvottelujen viivästyminen tai epäonnistuminen voi heikentää merkittävästi Kohderahaston sijoittajan saamaa tuottoa.

Kilpailu alan muiden toimijoiden kanssa kiinteistökehityskohteiden saatavuudesta ja valmiin hankkeen myymisestä vaikuttaa merkittävästi sijoituskohteista saatavaan tuottoon

Kilpailu sijoituskohteista voi vaikuttaa sijoituskohteiden hinnoitteluun ja riittävää määrää sopivia sijoituskohteita ei välttämättä löydetä. Mikäli sopivia sijoituskohteita ei löydy, jää Kohderahaston sijoituskapasiteetista sijoittamatta osa eikä sijoitussitoumuksia kutsuta täysimääräisesti sijoittajilta. Kohderahasto voi joutua kilpailemaan sopivista sijoituskohteista ja -hankkeista muiden toimijoiden ja sijoittajien kanssa. Tällainen kilpailu saattaa vaikuttaa sijoituskohteiden hankintahintoihin ja siten vaikuttaa negatiivisesti Kohderahaston ja Lainaosuusien tuottoon.

Kiinteistökehityshankkeissa arvonnousu kohdistuu kohteiden eri valmiusasteisiin. Kohderahaston strategian mukaan sijoituskohteiksi on tyypillisessä tapauksessa tarkoitettu valittu kohde, jossa lupaprosessi on valmis tai valmistumassa tai luvansaanti arvioidaan helpoksi, mutta varsinainen rakentaminen ei ole alkanut. Kohderahasto kilpailee arvoketjussa toimivien erilaisten toimijoiden kanssa. Ennen kaikkea Kohderahasto kilpailee soveltuvien kohteiden identifioimisessa ja näiden kohteiden hankkimisessa hallintaansa sopimusjärjestelyillä. Tällä markkinalla toimii laaja joukko erikokoisia toimijoita. Siltä osin kuin Kohderahaston sijoituskohteet ovat valmistuneet, kilpailevat ne realisointivaiheessa muiden käyttöönottoaikeessa olevien kiinteistökehityshanketoimijoiden kanssa. Jos Kohderahaston sijoituskohteiden kilpailijat pystyvät hankkimaan sijoituskohteisiin nähden suhteellista kilpailuetua joissakin toiminnoissaan, tällä voi olla haitallinen vaikutus Kohderahaston ja Lainaosuusien arvoon ja tuottoihin.

Kiinteistökehityskohteiden jalostamiseen liittyy merkittäviä kustannus- ja viivästyriskejä kuten kaavamuutoksiin ja rakennuslupiin liittyvät viranomaismenettelyt ja niistä mahdollisesti tehtävät valitukset

Sijoituskohteiden onnistunutta valintaa ei voida taata. Tyypillisimpiä Kohderahaston sijoituskohteita ovat nykyisin vuokrakäytössä olevan asuintalon peruskorjaus ja modernisointi paremmin nykymarkkinoita vastaavaksi. Tällaisiin kohteisiin liittyy riski, että rahastonhoitajan tekemä muutuskustannusarvio epäonnistuu. Kohde voi olla teknisesti arvioitua huonommassa kunnossa tai rakenteissa voi ilmetä arvioitua suurempia virheitä. Kohderahaston toinen tyypillinen sijoituskohde on toimisto-, teollisuus- tai liikekäytössä olevan kiinteistön muuttaminen asuinkäyttöön tai maa-alojen uudelleen kaavoittaminen asuinrakentamiseen soveltuvaksi.

Tyypillisten kiinteistökohteiden rakentaminen tai jalostaminen edellyttää lähtökohtaisesti rakentamisen mahdollistavaa kaavoituspäätöstä ja/tai rakennuslupaa. Näiden lisäksi rakentaminen voi edellyttää erilaisia muita lupia, joihin liittyy viranomaisten harkintavaltaa ja erilaisia kuulemis- ja valitusmenettelyitä. Muut luvat tai myönteiset lausunnot ovat kohteesta riippuen esimerkiksi purkamislupa, maisematyölupa ja museoviraston ja muiden virastojen myönteiset lausunnot. Rakennuskohteen yksityiskohtaisiin suunnitelmiin tulee saada viranomaishyväksynnät rakenne-, ilmanvaihto- sekä kiinteistön vesi- ja viemärisuunnitelmiin. Mikäli kehityshanke edellyttää lupien saamista, voi kielteinen päätös lupahakemuksesta tai päätöksestä tehty valitus johtaa kehityshankkeen viivästymiseen tai estymiseen. Uudisrakentamisessa tai käyttötarkoituksen muutoskohteissa erityisesti kaavamuutokseen liittyvät riskit korostuvat.

Myös sijoituskohteina olevien kiinteistöjen käytettävyyteen saattaa liittyä riskejä, joiden toteutuessa aiheutuu viivästyksiä rakennushankkeessa ja/tai sijoituskohteen arvo laskee. Näitä riskejä ovat

esimerkiksi maanperän pilaantuminen, kiinteistöön kohdistuvan rakennusvirheen ilmeneminen, onnettomuus, poikkeuksellisten sääolosuhteet, luonnonkatastrofi tai muu tuho, kuten tuhotyö tai tulipalo. Mikäli kohde vaatii olemassa olevan rakennuksen purkua ennen uudiskohteen rakentamista, tulee puretun rakennuksen alla oleva maaperä tutkia, jolloin saattaa löytyä tarvetta mittaviinkin tutkimuksiin ja maaperän puhdistustoimenpiteisiin. On lisäksi mahdollista, että Kohderahaston sijoituskohteiden vakuutusturva ei kata riittävästi kaikkia riskejä ja onnettomuuksia tai ole muutoin riittävän kattavia kaikissa tilanteissa. Vakuutusyhtiöt voivat lisäksi kokonaan tai osittain evätä Kohderahaston sijoituskohteiden korvausvaatimukset tai on mahdollista, että ne eivät viime kädessä pysty täyttämään velvoitteitaan vakuutus sopimuksen edellyttämällä tavalla. Katkokset, häiriöt ja teknistaloudellisen käyttöiän saavuttamatta jääminen voivat siten vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston ja Lainaosuusien arvoon ja tuottoihin.

Kiinteistökehityshankkeiden kaavoitus- ja lupamenettelyjen sekä maaperän puhdistamiseen liittyvät kuulemis- ja valitusmenettelyt saattavat kestää jopa vuosia ja viivästyttää hankkeiden toteuttamista. Vaikka lupahakemukset pyritään laatimaan ja selvitykset tekemään mahdollisimman kattavasti, itse menettelyyn ja sen aikatauluun ei yleensä pystytä vaikuttamaan, sillä menettelyt ovat usein hallinnollisia tai hallintolainkäyttöisiä eivätkä Kohderahaston sijoituskohteet välttämättä ole osapuolena esimerkiksi valitusmenettelyssä. Siten Kohderahasto (tai sen vastuunalainen yhtiömies tai sijoituskohde) ei voi yksin omalla toiminnallaan nopeuttaa kyseisten menettelyjen loppuun saattamista. Kohderahaston strategian mukaiset hankkeet ovat riippuvaisia asioimisesta niiden viranomaisten kanssa, joiden toimivaltaan kuuluu sijoituskohteiden liiketoimintaan liittyviä tehtäviä, ja näiden viranomaisten toimivaltaan kuuluvan harkintavallan käytöstä. Ei ole mitään takeita siitä, että viranomaiset myöntävät Kohderahaston strategian mukaisille sijoituskohteille tarvittavat luvat tai siitä, ettei lupapäätöksiä mahdollisten valitusten johdosta kumota tai muuteta Kohderahaston sijoitustoiminnan kannalta epäedullisella tavalla. Epäsuotuisat hallinnolliset tai hallintolainkäyttöiset ratkaisut, pitkittyneet lupamenettelyt kuulemismenettelyineen ja valituksineen sekä Kohderahaston sijoituskohteiden maineen heikentyminen voivat vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston ja Lainaosuusien arvoon ja tuottoihin mm. hankkeiden toteuttamista viivästyttämällä tai estämällä, kuluja lisäämällä tai muutoin.

Kohderahasto käyttää rahastonhoitajan asiantuntemusta kiinteistöjen kehittämiseen ja arvonasvattamiseen. Mikäli Kohderahaston rahastonhoitaja epäonnistuu omassa toiminnassaan kohteiden kehittämisessä ja arvonasvattamisessa, on riski, että Kohderahaston omistamien sijoituskohteiden muuttaminen käteiseksi ei onnistu suunnitellussa ajassa eikä toivottuun hintaan. Mikäli Kohderahasto sijoittaa rakennusoikeutta omistavaan yhtiöön tai hanke toteutetaan yhdessä kolmannen osapuolen kanssa, koskevat kaikki rahastonhoitajan asiantuntemukseen liittyvät riisit myös kohdeyhtiöön tai yhteistyökumppaniin.

#### *Sijoituskohteina olevien kiinteistökehityskohteiden valmistumiseen liittyy riski lakoista ja muista työmarkkinatoimista*

Kiinteistökehityshankkeen valmistuminen saattaa viivästyä, mikäli sijoituskohteen rakennustyöt keskeytyvät lakkojen tai muiden työmarkkinatoimien johdosta. Mikäli riski aktualisoituu, saattaa sillä olla kielteinen vaikutus Kohderahaston mahdollisuuteen jakaa tuottoa sen sijoittajille suunnitellussa aikataulussa. Hankkeen viivästymisellä voi olla kielteisiä vaikutuksia Kohderahaston mahdollisuuteen jakaa varoja sen sijoittajille ja näin ollen myös kielteinen vaikutus Lainaosuusien arvoon ja tuottoon.

#### *Sijoituskohteina olevien kiinteistökehityskohteiden valmistumiseen liittyy riski rakennusteknisistä valintojen optimoinnista, rakennusmateriaalien laadusta ja sopivuudesta kiinteistökehityskohteeseen*

Sijoituskohteina olevissa kiinteistökehityshankkeisiin liittyy usein valintoja rakennusteknisistä valinnoista kuten vanhan toimistorakennuksen konvertoinnista asuinkäyttöön kokonaan tai osittain. Osana rakennusteknisiä valintoja tehdään myös valintoja rakennusmateriaaleista, joiden laatu tai sopivuus kohteeseen voi osoittautua virheelliseksi. Epäonnistuminen kiinteistökehityshankkeen rakennusteknisissä valinnoissa ja/tai rakennusmateriaalien valinnoissa voi johtaa siihen, että kiinteistökehityshankkeen kannattavuus osoittautuu heikommaksi kuin investointilaskelmassa on arvioitu ja tällä on kielteinen vaikutus Kohderahaston arvoon ja tuottoon sekä välillisesti Lainaosuusien arvoon ja tuottoon.

Kiinteistökehityshankkeen olennaisena piirteenä on laadukkaan rakennuksen onnistunut toteutus. Kyseiseen kohteeseen optimaalisimmat rakennustekniset valinnat vaikuttavat merkittävästi kohteen arvoon. Rakennusmateriaaleilla on sekä kansalliset että EU-tason standardivaatimukset, jotka turvaavat rakennusmateriaalin laadun yleisellä tasolla. Materiaalissa voi kuitenkin olla valmistusvirheitä tai

materiaali voi olla rakennuskohteeseen soveltumaton. Mikäli kehityskohteessa ilmenee suunnitteluun tai materiaalin valintaan liittyviä puutteita, voi tämä kohtaa sijoituskohteen arvon merkittävään laskuun. Vaikka lopullinen vastuu ei lähtökohtaisesti sijoitusstrategian mukaisesti ole Kohderahastolla, voi kyseisen kaltaisten riskien toteutumisella kuitenkin olla kielteinen vaikutus Kohderahaston toimintaan sekä Lainaosuusien arvoon ja tuottoon.

#### Toimintaan liittyvän lainsäädännön ja oikeuskäytännön muutokset voivat olla epäedullisia

Kohderahasto on riippuvainen sen sijoituskohteiden suotuisasta oikeudellisesta toimintaympäristöstä. Erityisesti maankäyttöön ja rakentamiseen ja verotukseen liittyvän lainsäädännön, viranomais määräysten tai oikeuskäytännön tai näiden tulkinnan Kohderahaston ja sen sijoituskohteiden kannalta epäedulliset muutokset voivat lisätä kustannusrakenteita tai muutoin vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston arvoon ja tuottoihin, ja siten myös Lainaosuusien arvoon ja tuottoon.

#### Kiinteistökehityshankkeisiin liittyvät projektiriskejä, jotka voivat olla kumulatiivisia

Vaikka kiinteistökehityshankkeisiin liittyvän projektirisikin toteutuminen saattaa yksittäisenä aiheuttaa vain vähäistä haittaa, voi sen toteutuminen samanaikaisesti muiden riskien toteutumisen yhteydessä aiheuttaa merkittävää haittaa. Tässä Esitteessä kuvattuja projektiriskejä tarkasteltaessa on siten otettava huomioon riski siitä, että ne riskien toteutumisesta aiheutuvat haittavaikutukset ovat kumulatiivisia.

#### Kiinteistökehityskohteita realisoitaessa kauppasopimuksiin voi sisältyä myyjän vastuuta ja tähän sisältyviä sulkutilivaatimuksia, jotka koskevat myös Kohderahastolle kuuluvaa osuutta luovutushinnasta

Kiinteistökehityshankkeiden arvioidaan olevan suurilta osin rakennuttajayhtiönä toimivan Suomen Tasorakennus Oy:n omistuksessa ja mahdollisissa kohteen kaupoissa Suomen Tasorakennus Oy olisi myyjäosapuolena. Kiinteistökaupan sopimuksiin liittyy tavanomaisesti myyjän vastuuseen liittyviä lausekkeitä, jotka saattavat oikeuttaa ostajatahon kauppahinnan alennukseen jopa vuosia kaupan toteutumisen jälkeen mikäli kaupan kohteesta löytyy virheitä, joita ei kaupan tekohetkellä ollut tiedossa.

Kohderahasto pyrkii neuvottelemaan yhteistyössä Suomen Tasorakennus Oy:n kanssa kauppasopimuksen ehdot, niin että myyjän vastuuta koskevat lausekkeet koskisivat vain Suomen Tasorakennus Oy:tä eivätkä Kohderahastolle tilitettyä osaa kauppahinnasta. Mitään takeita neuvottelujen onnistumisesta ei ole ja myyjän vastuuta koskevat lausekkeet voivat johtaa sulkutilijärjestelyihin myös osalle Kohderahaston osuutta kauppahinnasta ja näin pidentää Kohderahaston sijoitusaikaa ja täten heikentää Kohderahaston tuottoa ja välillisesti Lainaosuuden haltijan tuottoa.

#### Sijoituskohteiden eri omistajien välille voi syntyä intressiristiriitoja ja myöhemmät rahoituskierrokset saattavat heikentää Kohderahaston asemaa

Kohderahaston sijoitusten rahoitukseen voi liittyä useita eri rahoituskierroksia, useita eri sijoittajia ja erityyppisiä rahoitusinstrumentteja. Nämä seikat voivat johtaa siihen, että Kohderahastolla (ja/tai sen kumppaneilla) on osin rajoitetut mahdollisuudet vaikuttaa sijoitusten hallintoihin. Kohderahaston ja sen kanssa samaan kohteeseen sijoittaneiden tahojen välille voi syntyä eturistiriitilanteita. Tahoille, jotka osallistuvat Kohderahaston sijoituskohteiden rahoitukseen Kohderahastoa myöhemmin, voidaan antaa oikeuksia, jotka voivat pienentää merkittävästi Kohderahaston omistusta sijoituskohteessa, heikentää Kohderahaston oikeuksia tai olla muutoin Kohderahaston kannalta epäedullisia.

### **2.3 Lainaan liittyviä riskitekijöitä**

Yllä mainitut riskitekijät liittyvät välillisesti myös Lainaosuuksiin. Tämän lisäksi Lainaosuuksiin sijoittamiseen liittyy myös seuraavia riskitekijöitä.

#### Laina ei sovellu sijoituskohteeksi kaikille sijoittajille

Laina ei sovellu sijoituskohteeksi kaikille sijoittajille eikä etenkin sijoittajille, jotka aikovat luopua sijoituksestaan kymmenen vuoden kuluessa. Jokaisen sijoittajan tulee määrittää Lainan sopivuus sijoituskohteeksi omien taloudellisten ja muiden olosuhteidensa mukaisesti ja sijoituskokemuksensa huomioiden. Jokaisella sijoittajalla tulisi erityisesti olla:

- a) riittävät tiedot ja kokemus tehdä realistisen arvion sijoituksesta Syöttörahastoon sekä välillisesti Kohderahastoon, sijoitukseen liittyvistä mahdollisuuksista ja riskeistä ja lainaan liittyvistä ehdoista, sekä tässä esitteessä olevista ja siinä viitatuista tiedoista;
- b) riittävä taito tehdä, oma taloudellinen tilanne huomioiden, arvio sijoituspäätöksestä Syöttörahastoon sekä välillisesti Kohderahastoon sekä sijoituksen vaikutuksista sijoitusvarallisuuteensa kokonaisuutena;
- c) riittävät taloudelliset varat ja riittävä maksuvalmius kantaakseen Syöttörahastoon sekä välillisesti Kohderahastoon sijoittamiseen liittyvät riskit;
- d) ymmärrys lainan ehdoista; ja
- e) kyky arvioida, joko yksin tai taloudellisen neuvonantajan avustuksella, erilaisia mahdollisia vaihtoehtoja liittyen taloudellisiin tekijöihin ja muihin tekijöihin, joilla saattaa olla vaikutuksia sijoitukseen ja sijoittajan riskinkantokykyyn.

Syöttörahasto on yhtä tarkoitusta varten perustettu yhtiö, jonka varallisuus on rajattua, eikä Lainalle ole takausta tai vakuutta ja Syöttörahaston yhtiömiesten vastuuta on rajoitettu

Lainaosuuksille ei aseteta vakuutta.

Laina on ainoastaan Syöttörahaston sitoumus, eikä sitä takaa kukaan muu henkilö tai yhteisö. Kukaan muu kuin Syöttörahasto ei ole minkäänlaisessa vastuussa mistään Syöttörahaston mahdollisesta laiminlyönnistä maksaa mikä tahansa eräännytynyt voitonjakolainaan perustuva määrä. Syöttörahasto on vain Kohderahastoon tehtävää sijoitusta varten perustettu yhtiö ja sen varallisuus puolestaan rajoittuu sen yhtiömiesosuuteen Kohderahastossa sekä mahdollisiin pankkitalletuksiin ja lainaehdojen puitteissa sijoitusrahastoihin tehtyihin sijoituksiin. Lainaehdoissa on lisäksi määrätty, että Syöttörahaston yhtiömiehet eivät vastaa Lainaosuuksien takaisinmaksusta tai niille suoritettavasta korosta. Lainaosuuksille voidaan tehdä suorituksia (lyhennyksiä tai korkosuorituksia) ainoastaan niistä varoista, jotka Syöttörahasto saa lainaehdojen mukaan tehdyistä sijoituksista Kohderahastolta tai pankkitalletuksista tai erikoissijoitusrahasto Taaleri Parkin rahasto-osuuksiin tehdyistä sijoituksista.

Kohderahaston sijoitustoiminnan ollessa tappiollista Lainaosuuksien haltijat voivat menettää sijoituksensa tai sen tuoton kokonaan tai osittain.

On mahdollista, että Lainaosuuden haltija saa Syöttörahastolta korkona ja lainanlyhennyksenä laina-aikana yhteensä määrän, joka ylittää sijoittajan antaman Lainan määrän vaikkei Syöttörahasto Kohderahaston lopullisessa varojenjaossa kykenisikään maksamaan takaisin Lainaosuuksien mukaista lainapääomaa takaisin kokonaisuudessaan.

Lainalla ei ole varsinaista laina-aikaa vaan se on sidottu Kohderahaston toimikauteen ja lainaehdojen mukaisesti Kohderahaston lopulliseen varojenjako. Lainan lyhennysaikataulu riippuu myös Kohderahastolta saatavista eristä, joiden suorittamiselle ei ole mitään määrättyä aikataulua.

Lainan eräännyttämistä koskevilla ehdoilla on rajallinen merkitys, koska Syöttörahaston ja sen vastuunalaisen yhtiömiehen vastuuta on rajoitettu, Syöttörahaston varallisuus on rajattu ja korkotuotto on sidottu Syöttörahaston tulokseen

Lainaehdojen mukaan Lainaosuudet eräänntyvät välittömästi ennenaikaisesti takaisinmaksettavaksi tietyissä tilanteissa. Näillä ehdoilla on Lainaosuuden haltijan kannalta rajoitettu merkitys, koska Syöttörahaston ja sen vastuunalaisen yhtiömiehen vastuuta on lainaehdoissa rajoitettu, koska muut tahot eivät vastaa Syöttörahaston velasta ja Syöttörahaston varallisuus rajoittuu sen epälikvidiin sijoitukseen Kohderahastoon (sekä mahdollisiin muihin varoihin ml. pankkitalletukset) ja koska Lainaosuuksille maksettava korko on sidottu Syöttörahaston tulokseen. Näin ollen ennenaikainen eräännyttäminen ei välttämättä todennäköisesti mahdollista nopeampia tai määrältään suurempia suorituksia Lainaosuuksien haltijoille kuin tilanteessa, jossa ennenaikaista eräännyttämistä ei tapahtuisi.

Lainan takaisinmaksu ja sen ajoitus ja vastaavasti korkotuoton määrä ja ajoitus ovat epävarmoja ja vaihtelevia, koska takaisinmaksu on sidottu Kohderahastolta saataviin eriin ja koska Lainalle maksettava tuottokorko riippuu Syöttörahaston tuloksesta ja korkoa voidaan pääomittaa tai sen maksua lykätä

Lainaosuuksille Syöttörahaston tulokseen perustuen lasketun tuottokoron määrästä riippumatta Syöttörahasto voi lainanottajana tietyissä tilanteissa päättää koron pääomittamisesta tai koronmaksun lykkäämisestä. Tuottokorko perustuu Syöttörahaston tulokseen eikä tulosta odoteta syntyvän

ensimmäisinä tilikausina. Lainaosuuksien haltijoille tehtävien suoritusajasta ja määrää ei voida ennakoita.

Lainalle ei ole määritelty kiinteää takaisinmaksupäivää vaan Lainan takaisinmaksu on sidottu Kohderahaston lopulliseen varojenjako, ja takaisinmaksu rajoittuu yllä todetulla tavoin pääosin niihin määriin, jotka Syöttörahoasto voi suorittaa Kohderahastolta saaduista varoista. Tämän johdosta Lainan lyhennysten ajoitus ja määrät ovat epävarmoja.

*Lainaosuuksiin tehtävän sijoituksen kestoajaa ei ole ennalta määrätty ja sijoituksen rahaksimuutettavuus on heikko*

Lainalle ei ole määritelty kiinteää takaisinmaksupäivää vaan Lainan takaisinmaksu on sidottu Kohderahaston lopulliseen varojenjako, ja takaisinmaksu rajoittuu yllä todetulla tavoin pääosin niihin määriin, jotka Syöttörahoasto voi suorittaa Kohderahastolta saaduista varoista.

Kohderahasto on perustettu 10 vuoden ajanjaksoksi lukien siitä päivästä, jona jokin muu taho kuin Taaleri Pääomarahastot Oy on liittynyt Kohderahaston äänettömäksi yhtiömieheksi. Kohderahaston toiminta voi päättyä kuitenkin tätä ennenkin, jolloin Lainaosuuksiin tehty sijoitus kestää vastaavasti lyhyemmän ajan. Kohderahaston toimikautta voidaan Kohderahastoa koskevan rahastosopimuksen ehtojen mukaisesti (ja ilman Lainaosuuksien haltijoiden myötävaikutusta) kuitenkin myös pidentää, jolloin Lainan takaisinmaksu lykkääntyy vastaavasti. Pidentäminen voi olla enintään viisi (5) vuotta tai enemmänkin, jos Kohderahastoa koskevaa sopimusta muutetaan. Laina voidaan myös lyhentää lainaehtojen mukaisina ajankohtina ennen Kohderahaston toiminnan päättymistä. Jos Lainaosuuteen tehtävän sijoituksen kestoajalla on sijoittajan kannalta merkitystä sijoittajan taloudellisen aseman, pääoman tarpeen tai muun tekijän johdosta, edellä mainitulla voi olla Lainaosuuden haltijan kannalta haitallinen merkitys.

Vaikka Lainaosuus voidaan vapaasti luovuttaa, Lainaosuuksia ei ole tarkoitus hakea kaupankäynnin kohteeksi säännellylle markkinalle tai monenkeskiseen kaupankäyntijärjestelmään. Kohderahasto, Syöttörahoasto tai sen vastuunalainen yhtiömies tai Taaleri Pääomarahastot Oy tai sen konserniyhtiöt eivät vastaa siitä, että Lainaosuudelle löytyy ostaja. Lainaosuuden haltijalla on riski siitä, ettei Lainaosuutta saa myytyä, tai mikäli myynti järjestyy, toteutuva kauppahinta on alempi kuin sijoittajan lainaosuuden hankintahinta.

*Syöttörahoaston muiden sijoitusten ollessa tappiollisia Syöttörahoasto ei voisi täyttää sijoitussitoumustaan Kohderahastolle, minkä seurauksena Syöttörahoastoon voidaan kohdistaa haitallisia seuraamuksia; muun muassa sen oikeutta Kohderahaston varojenjako voidaan rajoittaa*

Muiden Kohderahaston sijoittajien tavoin Syöttörahoasto antaa Kohderahastolle sijoitussitoumuksen. Syöttörahoasto maksaa sijoitussitoumuksensa perusteella Kohderahastoon sijoitettavan pääoman vähitellen useiden vuosien kuluessa sen mukaan kuin Kohderahaston sijoittajilta sitä vaaditaan. Lainaosuuksien merkintäsumma on kuitenkin suoritettava kerralla, minkä seurauksena Syöttörahoastolla on ainakin toiminnan alkuvaiheessa hallussaan enemmän pääomaa kuin Kohderahasto on siltä vielä kutsunut. Syöttörahoasto voi sijoittaa tällaisen pääoman, jota ei ole vielä kutsuttu Kohderahastoon vain Suomessa toimiluvan saaneen talletuspankin pankkitalletuksiin tai erikoissijoitusrahasto Taaleri Parkin rahasto-osuuksiin, joka saa sijoittaa varansa vain Suomessa toimiluvan saaneen talletuspankin pankkitalletuksiin. Mikäli tällaiset sijoitukset osoittautuvat tappiollisiksi, eikä Syöttörahoastolla sen seurauksena olisi riittäväää pääomaa kattamaan Syöttörahoaston velvoitteita Kohderahastoa kohtaan voi Syöttörahoastolle seurata tästä Kohderahastoa koskevan rahastosopimuksen mukaisia haitallisia taloudellisia seuraamuksia kuten mm. varojenjako, liittyvien oikeuksien menettäminen tai Kohderahastoon tehdyn sijoituksen pakkomyyminen alle käyvän arvon.

*Syöttörahoaston muut sijoitukset saattavat muodostaa kaiken tai huomattavan osan Syöttörahoaston varallisuudesta mikäli Kohderahasto ei kutsu sijoitussitoumuksia;*

Mitään varmuutta siitä kutsuuko Kohderahasto sijoitussitoumuksensa Syöttörahoastolta tai missä määrin ja koska se tapahtuu, ei ole. Tällöin Syöttörahoaston (ja välillisesti Lainaosuuden haltijoiden) varat ovat sijoitettuna suomalaisten luottolaitosten pankkitileihin tai erikoissijoitusrahasto Taaleri Parkin rahasto-osuuksiin Kohderahaston pääomakutsun toteutumiseen saakka. Lainaosuuksista saatava tuotto tulee tällaisessa tapauksessa eroamaan niiden sijoittajien tuotosta, joiden Kohderahastoon suoraan tai välillisesti tehty sijoitus kutsutaan Kohderahaston tekemien pääomakutsujen mukaisesti.

Lopullisten sijoituskohteiden luonteesta johtuen arvostus ei välttämättä vastaa lopullista myyntiarvoa

Vaikka Syöttörahaston sijoituksista tullaan raportoimaan sen sijoittajille, raportteihin sisältyvä informaatio Kohderahaston arvostuksesta on rajoitettua eikä sitä voida esittää täysin markkinaehtoisin perustein sijoituskohteiden luonteesta johtuen tai esitetty arvo ei välttämättä vastaa sitä, mitä ulkopuolinen ostaja sijoituskohteista maksaisi (tai myöhemmin mahdollisesti maksaa). Syöttörahastoon tehdyn sijoituksen lopullinen tuotto tai tappio selviää vasta, kun Syöttörahasto puretaan, ja riippuu siitä, miten sen Kohderahasto onnistuu sijoitustoiminnassaan.

Vaihtoehtorahaston hoitaja tekee sijoituksia koskevat päätökset ja lainaosuuksien haltijoiden vaikutusmahdollisuudet ovat rajoitettuja myös Kohderahaston sopimuksia muutettaessa, vaikka muutokset vaikuttavat välillisesti myös Lainaosuuksiin. Lainaosuuksien haltijoiden intressit voivat erota Kohderahaston muiden sijoittajien intresseistä. Kohderahastolla voi olla rajoitettu vaikutusvalta sijoituskohteissa, mikä voi vaikeuttaa kohteista irtautumista.

Laina ei tuota äänioikeutta Syöttörahaston yhtiömiesten kokouksissa tai muita kuin Lainaehdoissa nimenomaisesti mainittuja oikeuksia. Syöttörahaston sijoittajilla ei ole mahdollisuutta vaikuttaa Kohderahaston sijoituksia koskevaan päätöksentekoon. Kohderahaston hallinnointi, sijoituskohteiden valinta ja sijoitusten toteutus on Kohderahaston vastuunalaisen yhtiömiehen ja sille nimetyn vaihtoehtorahaston hoitajan (Taaleri Pääomarahastot Oy) käsissä, eikä niiden menestyksellisyydestä voida antaa takeita. Kohderahastolla voi olla joissakin tapauksissa rajallinen tai osakassopimuksella rajoitettu kontrolli sen sijoituskohteiden päätöksentekoon tai sijoituskohteista irtautumiseen erityisesti tilanteissa, joissa Kohderahastolla ei ole enemmistöä sijoituskohteessa. Tällaisissa tilanteissa Kohderahaston mahdollisuus suojata sijoituksensa arvoa voi olla rajoitetumpi kuin omistettaessa enemmistö sijoituskohteesta.

Syöttörahasto on yhtiömuodoltaan suomalainen kommandiittiyhtiö, jossa sijoittajat tekevät sijoituksensa Syöttörahastoon myöntämällä sille vieraan pääoman ehtoista voitonjakolainaa. Sijoittajista ei tule Syöttörahaston yhtiömiehiä. Lainanantajina sijoittajien oikeudet rajoittuvat lainaehdojen mukaisiin oikeuksiin. Syöttörahaston vastuunalaisella yhtiömiehellä on määräysvalta Syöttörahastossa ja Syöttörahaston sijoittajilla ei lainanantajina ole välittömiä oikeuksia vaikuttaa Syöttörahaston toimintaan. Syöttörahaston toiminta rajoittuu Kohderahastoon tehtävään sijoitukseen ja Kohderahaston sijoittajana se on lähtökohtaisesti passiivinen. Sikäli kuin Kohderahaston yhtiömiehet Kohderahastoa koskevien ehtojen mukaisesti tekevät äänestyspäätöksen jostain asiasta (esim. Kohderahaston toimikauden pidentäminen, Kohderahaston vastuunalaisen yhtiömiehen irtisanominen, Kohderahastoa koskevan sopimuksen ehtojen muuttamisen hyväksyminen), Syöttörahaston puolesta päätöksentekoon osallistuu lainaehdojen mukainen sijoittajien asiamies.

Vaikka lainaehtoihin sisältyy tavanomaisia ehtoja koskien Lainaosuuksien haltijoita edustavasta sijoittajien asiamiestä, järjestely ei perustu lain säännöksiin ja sen toimintaan voi liittyä oikeudellisia epävarmuuksia.

Kohderahastoa koskevaan sopimukseen mahdollisesti tehtävät muutokset (joihin Lainaosuuden haltijat eivät edellä todetun mukaisesti voi suoraan vaikuttaa), voivat vaikuttaa Lainaosuuden haltijoihin haitallisella tavalla.

Syöttörahaston Lainaosuuksia merkinneillä ja Kohderahastoon suoraan sijoittavilla sijoittajilla voi olla keskenään ristiriitaisia sijoitustoimintaan, verotukseen tai muihin seikkoihin liittyviä intressejä. Nämä intressiriidat voivat johtua mm. Kohderahaston sijoitusten luonteesta, tai niiden ajoittamisesta (sekä siitä, että jotkut sijoittavat suoraan Kohderahastoon ja toiset Syöttörahaston kautta) tai sijoittajien erilaisista odotuksista sijoituksensa keston suhteen. Tämän vuoksi muun muassa sijoitusten tekemistä ja hallinnointia ja niistä irtautumista koskevien Syöttörahaston vastuunalaisen yhtiömiehen tai vaihtoehtorahaston hoitajan (Taaleri Pääomarahastot Oy) päätösten edullisuus voi vaihdella eri sijoittajien osalta. Kohderahaston vastuunalainen yhtiömies tai vaihtoehtorahaston hoitaja toimii Syöttörahaston ja Kohderahaston kokonaisedun mukaisesti eikä ole velvollinen huomioimaan yksittäisten sijoittajien intressejä, toiveita tai odotuksia. Kokonaisetuna pidetään aina kaikkien Kohderahaston sijoittajien yhteenlaskettua tuottoa ennen veroja siinä tarkkuudessa kuin se pystytään arvioimaan.

Kohderahastolla tulee olemaan myös äänettömien yhtiömiestensä edustajista koostuva sijoitusneuvosto, jonka tehtäviin kuuluu muun muassa harkintansa mukaan ottaa kantaa Kohderahaston toimintaan liittyviin intressiristiriitoihin, käsitellä uusien avainhenkilöiden nimittäminen (vrt. jäljempänä kohdassa 2.4 todettu),

päätää Kohderahaston sijoituskauden päättymisestä avainhenkilöitä koskevien sopimusehtojen mukaisesti, päättää sijoituskauden pidentämisestä Kohderahaston vastuunalaisen yhtiömiehen esityksestä, sekä hyväksyä mahdolliset sijoituskohteiden ostot Taaleri Pääomarahastot Oy:ltä. Lainaosuuksien haltijoilla ei välttämättä tule olemaan edustusta Kohderahaston sijoitusneuvostossa.

#### Lainaosuuden haltijoiden oikeudet ovat riippuvaisia lainaehtojen mukaisen sijoittajien asiamiehen toimenpiteistä

Lainaehtojen mukaisesti niissä määritelty sijoittajien asiamies edustaa Lainaosuuksien haltijoita tietyissä asioissa. Sijoittajien asiamiehen velvollisuudet lainaosuuksien haltijoiden edustajana määräytyvät lainaehtojen ja Taaleri Pääomarahastot Oy:n, Syöttörahasen ja sijoittajien asiamiehen välisen sopimuksen perusteella, eikä sijoittajien asiamiehen tehtävien hoitoa koske mikään erityinen laki tai suomalainen oikeuskäytäntö. Sijoittajien asiamiehen palkkioista vastaa Taaleri Pääomarahastot Oy. Jos sijoittajien asiamies ei suorita tehtäviään ja velvollisuuksia asianmukaisesti tai lainkaan (yleisesti ottaen tai esimerkiksi tilanteessa jossa tämä ei olisi saanut palkkioitaan), tällä voi olla kielteinen vaikutus lainaosuuden haltijoiden oikeuksien toteutumiseen.

Lainaosuuden haltijoilla on rajoitettu oikeus korvata sijoittajien asiamies toisella ja tietyissä tilanteissa Liikkeeseenlaskijalla on oikeus tai velvollisuus korvata sijoittajien asiamies seuraajalla. Yleisesti ottaen seuraajalla on samat oikeudet ja velvollisuudet kuin väistyvällä sijoittajien asiamiehellä. Seuraajan tulee olla itsenäinen rahoituslaitos tai muu hyvämaineininen yhtiö, joka toimii säännöllisesti velkaemissioiden mukaisena sijoittajien asiamiehenä. Yllä mainitut edellytykset täyttävää seuraajaa voi olla vaikea saada kaupallisesti hyväksyttävillä ehdoilla tai lainkaan.

#### Syöttörahaso pidättää oikeuden perua lainojen liikkeeseenlaskun kokonaan tai osittain tietyissä olosuhteissa

Syöttörahaso Lainaosuuksien liikkeeseenlaskijana pidättää oikeuden perua lainojen liikkeeseenlaskun kokonaan tai osittain tietyissä olosuhteissa, esimerkiksi jos merkitty määrä ei saavuta tiettyä tasoa. Syöttörahaso pidättää myös oikeuden yksinomaisessa harkinnastaan perua liikkeeseenlaskun sellaisten taloudellisten tai poliittisten tapahtumien sattuessa, jotka saattavat vaarantaa onnistuneen liikkeeseenlaskun. Jos lainaosuuden merkintäsumma on maksettu ennen liikkeeseenlaskun perumista, palautetaan merkintäsumma merkitsijälle eikä palautettavalle summalle makseta korkoa.

#### Lainalla ja Yhtiöllä ei ole luottoluokitusta

Lainaosuuksilla ei ole minkään luottoluokituslaitoksen luottoluokitusta. Myöskään Syöttörahasolla ei ole Lainaosuuksien liikkeeseenlaskijana luottoluokitusta.

#### Lainaehtoihin voidaan tehdä muutoksia lainaosuuden haltijoiden enemmistöpäätöksellä

Lainaehtoihin voidaan tehdä muutoksia lainaosuuden haltijoiden enemmistöpäätöksellä. Tämä voi muuttaa lainaosuuden haltijan oikeuksia ilman tämän myötävaikutusta tai vastoin tämän tahtoa.

## **2.4 Kohderahastoon sekä Kohderahaston ja Syöttörahasen rakenteeseen liittyviä riskitekijöitä**

Seuraavat Kohderahastoon sekä Kohderahaston ja Syöttörahasen rakenteeseen liittyvät riskit vaikuttavat välillisesti myös Lainaosuuksiin.

#### Kohderahaston toiminta on riippuvainen avainhenkilöistä, joiden lähtö voi vaikuttaa sijoitustoiminnan hoitamiseen ja välillisesti Lainaosuuksien tuottoon

Kohderahaston sijoitustoimintaa hoitaa Taaleri Pääomarahastot Oy, joka toimii Kohderahaston hoitajana (ns. vaihtoehtorahaston hoitajana). Kohderahaston sijoitustoiminnan tuloksellisuus ja sitä kautta Syöttörahasen sijoitustoiminnan tulos ja Lainaosuuksien tuotto riippuvat muun ohella Taaleri Pääomarahastot Oy:n toiminnan jatkumisesta ja sen kyvystä pitää palveluksessaan ammattitaitoista henkilöstöä. Ei ole varmaa, että sillä on jatkuvasti palveluksessaan tai käytettävissään riittävästi asiantuntevaa henkilöstöä. Taaleri Pääomarahastot Oy:n henkilöstö myös jakaa työaikaansa useammille konsernin hallinnoimille eri rahastoille, joista Kohderahasto on vain yksi. Vaikka Kohderahastolle pyritään

varaamaan riittävästi aikaa, on silti mahdollista, että Taaleri Pääomarahastot Oy:n hallinnoimien eri rahastojen välillä ilmenee henkilöstöressurssien allokointiin liittyviä ongelmia. Nämä tekijät voivat vaikuttaa siihen, miten Kohderahasto saa hankkeitaan toteutettua ja hallinnoitua tai myöhemmin irtauduttua niistä. Yksittäisen tai yksittäisten avainhenkilöiden sairastuminen tai siirtyminen pois konsernin palveluksesta voi vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston toimintaan ja Lainaosuusien arvoon ja tuottoon.

Kohderahastoa koskevan sopimuksen perusteella Kohderahasto voi tietyissä olosuhteissa lakata tekemästä uusia sijoituksia, ellei sen toimintaan liittyen ole käytettävissä Kohderahaston ehdoissa edellytetyä määrää avainhenkilöitä. Sijoitustoiminnan päätyminen voi johtaa siihen, ettei Kohderahaston sijoituksille synny ajallista tai muuta hajautusta, ja siihen, ettei sen Kohderahaston sijoittajien kaikkia sijoitussitoumuksia tulla käyttämään, mikä johtaisi välillisesti siihen, että Syöttörahaston varoista vain osa kohdistuu suunnitellun mukaisesti kiinteistökehityshankkeisiin. Nämä tekijät voivat vaikuttaa haitallisesti Lainaosuusien arvoon ja tuottoon.

#### Taaleri-konsernin muista toiminnoista ja Kohderahaston palkkiorakenteista voi syntyä Kohderahaston toimintaan vaikuttavia intressiristiriitoja

Taaleri-konserni hallinnoi myös useita muita rahastoja ja sen tarkoituksena on myös tulevaisuudessa perustaa uusia rahastoja. Nämä muut rahastot saattavat olla sijoittajina samoissa kohteissa Kohderahaston kanssa. Konsernin hallinnoimien eri rahastojen välillä voi siten syntyä intressikonflikteja sijoituksia tehtäessä tai niitä realisoitaessa tai sijoituskohteiden ajautuessa taloudellisiin vaikeuksiin. Taaleri Pääomarahastot Oy pyrkii toimimaan intressikonfliktitilanteissa oikeudenmukaisesti, ja noudattaa sitä velvoittavia sopimuksia. Edellä mainitusta huolimatta ei ole varmuutta siitä, etteivätkö Kohderahaston ja sen sijoittajien intressit voisi olla toisistaan poikkeavia ja yksittäisissä tilanteissa jäädä toissijaisiksi muihin rahastoihin tai muihin sijoittajiin nähden.

Myös Kohderahastosta maksettava Kohderahaston sijoitustoiminnan tulokseen perustuva tuottopalkkio saattaa aiheuttaa sen, että sijoituskohteita valitaan tai hallinnoidaan tavalla, johon liittyy suuremman tuoton toivossa myös enemmän riskejä, kuin tilanteessa, jossa tällaista tuottopalkkiota ei olisi.

#### Kohderahaston vastuunalaisen yhtiömiehen ja/tai vaihtoehtorahaston hoitajan vaihtuminen voi vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston toimintaan

Kohderahastoa koskevan sopimuksen ehtojen mukaan Kohderahaston yhtiömiehet voivat tietyn edellytyksin (tietyissä rikkomustilanteissa määräenemmistö päätöksellä ja muutoin yksimielisesti) irtisanoa Kohderahaston vastuunalaisen yhtiömiehen ja nimittää uuden sen tilalle. Vastaavasti vastuunalaisen yhtiömiehen tulee nimetä Kohderahastolle uusi vaihtoehtorahaston hoitaja Taaleri Pääomarahastot Oy:n tilalle, jos se luopuu tai menettää toimilupansa toimia vaihtoehtorahaston hoitajana. Tällainen muutos johtaisi siihen, että Kohderahaston sijoitustoiminnasta vastaisi uusi taho, ja muutos voisi vaikuttaa merkittäväällä tavalla Kohderahaston sijoitustoiminnan hoitamiseen. Kohderahaston yhtiömiesten yksimielistä päätöstä voidaan pitää epätodennäköisenä.

#### Kommandiittiyhtiömuotoisiin rahastoihin voi liittyä oikeudellisia epävarmuuksia

Kohderahasto ja Syöttörahasto ovat oikeudelliselta muodoltaan suomalaisia kommandiittiyhtiöitä. Vaikka tämä oikeudellinen muoto on ollut pitkään tyypillinen suomalaisille ns. suljetuille pääomarahastoille, sitä on merkittävässä määrin käytetty rahaston oikeudellisena muotona vain rakenteissa, joissa sijoittajia on suppea määrä ja sijoittajat tai pääosa niistä ovat instituutiosijoittajia. Vastaavasti Syöttörahastoa vastaavia rakenteita on toteutettu aiemmin Suomessa, mutta ei muodossa, jossa voitonjakolainaa tarjottaisiin yleisölle. Kommandiittiyhtiömuotoisiin rahastoihin tai syöttörahastorakenteisiin liittyen ei ole merkittävää oikeuskäytäntöä ja näin ollen mahdollisiin riita- tai epäselvyyssitilanteisiin voi liittyä oikeudellista epävarmuutta.

Kommandiittiyhtiöitä koskeva laki avoimesta yhtiöstä ja kommandiittiyhtiöstä (389/1988, ”henkilöyhtiölaki”) on monelta osin tahdonvaltainen, minkä seurauksena Kohderahastoa koskevat säännöt perustuvat pääosin Kohderahastoa koskeviin sen yhtiömiesten ja Taaleri Pääomarahastot Oy:n välisiin sopimukseen (yhtiösopimus sekä ns. rahastosopimus ja kunkin yhtiömiehen solmima erillinen liittymissopimus). Kohderahaston yhtiömiehillä, mukaan lukien Syöttörahasto, ei ole samanlaisia oikeussuojakeinoja kuin osakeyhtiön osakkailla. Osa henkilöyhtiölain säännöksistä on kuitenkin pakottavia. Tällainen pakottava säännös on pykälä, jonka mukaan henkilöyhtiön yhtiömiehellä on oikeus irtisanoa sopimus milloin tahansa ilmoittamalla siitä toisille yhtiömiehille, jos yhtiösopimus on solmittu yli kymmeneksi vuodeksi ja



kun yhtiömieheksi ryhtymisestä on kulunut kymmenen vuotta. Irtisanominen oikeuttaa vaatimaan yhtiön purkamista, mutta purkamisen sijasta voidaan lunastaa sen yhtiömiehen yhtiöosuus, jonka suhteen on olemassa purkamisperuste. Lunastusmenettelyn suhteen laki ei ole yksiselitteinen ja asiaa koskevia ehtoja on Kohderahastoa koskevassa sen yhtiömiesten ja vaihtoehtorahaston hoitajan välisessä rahastosopimuksessa. Koska Kohderahaston toimikausi voi ylittää 10 vuotta, jonkun yhtiömiehen ilmoittaessa yhtiösopimuksen irtisanomisesta voidaan joutua tilanteeseen, jossa kyseisen yhtiömiehen osuus on lunastettava tai Kohderahasto on purettava (mahdollisesti aiemmin kuin se olisi sijoituskohteiden tilanne ja muut tekijät huomioiden eri osapuolten intressissä). Asiaan liittyvät kysymykset voivat olla monimutkaisempia, jos irtisanomisilmoituksen tekeviä yhtiömiehiä on useita. Kuvatonlainen tilanne voi olennaisesti vaikeuttaa Kohderahaston sijoitustoiminnan järjestelmällistä päättämistä ja sijoituskohteista irtautumista ja muutoinkin vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston toimintaan ja välillisesti Lainaosuusien arvoon ja tuottoon.

*Kohderahastoon liittyvät vastuuehdot voivat rasittaa Kohderahaston (ja välillisesti Lainaosuusien) tuottoa*

Kohderahastoa koskevien sopimusmääräysten perusteella Kohderahasto voi olla vastuussa muun muassa vastuunalaiselle yhtiömiehelleen, vaihtoehtorahaston hoitajalleen (Taaleri Pääomarahastot Oy) ja näiden edustajille ja konserniyhtiöille syntyneistä Kohderahaston hallinnointiin tai sen sijoituksiin liittyvistä vastuista. Näiden vastuuta Kohderahastolle on myös rajoitettu. Edellä mainitut vastuut voivat välillisesti vähentää Syöttörahaston tulosta ja Lainaosuuksille tehtäviä suorituksia.

*Kohderahaston palkkiorakenne voi motivoida riskipitoisten sijoitusten tekemiseen*

Syöttörahasto ei tule maksamaan vastuunalaiselle yhtiömiehelleen hallinnointipalkkiota, mutta Syöttörahaston yhtiömiesten yhtiöpanoksille jaetaan kuitenkin lainaehdoissa kuvattu rajoitettu tuotto. Kohderahastolta peritään kuitenkin hallinnointipalkkioita, merkintäpalkkioita sekä tuottopalkkioita. Kohderahasto vastaa myös toimintaansa liittyvistä kuluista sitä koskevien sopimusten mukaisesti. Nämä erät rasittavat Syöttörahaston sijoitusta ja välillisesti Lainaosuusien tuottoa. Kohderahastosta perittävät tuottopalkkiot voivat johtaa siihen, että Kohderahastoa hoitavalla vaihtoehtorahaston hoitajalle on taloudellisesti edullista tehdä riskipitoisia sijoituksia tuottopalkkioiden toivossa, mikä voi riskien realisoituessa vaikuttaa Lainaosuusien tuottoon.

*Sijoittajilla ei ole ollut edustajaa Kohderahastoa ja Syöttörahastoa koskevien ehtojen laadinnassa*

Syöttörahaston ja Kohderahaston perustamiseen ja sopimukseen liittyvät järjestelyt ovat Syöttörahaston vastuunalaisen yhtiömiehen ja Taaleri Pääomarahastot Oy:n suunnitteleamia, eivätkä perustu riippumattomien osapuolten väliseen neuvotteluun, eikä Syöttörahastolla tai Kohderahastolla ole ollut Taaleri-konsernista riippumatonta oikeudellista neuvonantajaa (Kohderahastoa koskevien sopimusten osalta tai Syöttörahaston Lainaosuusien osalta). Syöttörahastolla ei ole ollut edustajaa, joka olisi järjestelykokonaisuudessa pyrkinyt huomioimaan Lainaosuuden haltijoiden intressejä. Mahdollisten sijoittajien on tämän vuoksi suositeltavaa käytettävä omia laki-, vero- ja taloudellisia neuvonantajia tehdessään päätöstä Lainaosuuksiin sijoittamisesta.

*Kohderahaston lopullinen koko voi vaikuttaa Kohderahaston sijoitusten hajautukseen tai toisaalta siihen, tuleeko Kohderahaston koko pääoma sijoitettua, ja myöhemmin sijoituksensa tekevät sijoittajat voivat päästä osallistumaan sijoitustoimintaan käypää arvoa alemmalla arvostuksella*

Niiden varojen määrä, joka Kohderahastoon saadaan (Kohderahastoon suoraan sijoitavilta sijoittajilta ja toisaalta Syöttörahaston kautta) kerättyä ei ole lopullisesti selvillä. Kohderahastolla lopulta käytettävissä olevan pääoman määrän jäädessä suunniteltua vähäisemmäksi hajautus eri sijoituskohteiden välillä voi jäädä aiottua vähäisemmäksi. Toisaalta Kohderahaston sijoitettavissa olevan pääoman määrän ylittäessä sopivien saatavilla olevien sijoitushankkeiden määrän Kohderahasto ei välttämättä tule sijoittamaan kaikkea käytettävissä olevaa pääomaansa, jolloin Syöttörahaston koko pääoma ei sitoutuisi tulivoimahankkeisiin.

Kohderahastoon voidaan ottaa sijoittajia 30.6.2016 asti ja vastaavasti Lainaosuusien merkintäaika jatkuu lainaehtojen mukaisen ajan. Vaikka uudet, myöhemmin sijoituksensa tekevät sijoittajat osallistuvat kaikkiin Kohderahaston sijoituksiin omalla suhteellisella osuudellaan, uusien sijoittajien mukaan tuleminen myöhemmässä vaiheessa ei tapahdu (kuten esimerkiksi sijoitusrahastoissa) kyseiselle hetkelle määritellyn arvostuksen perusteella ja näin ollen uusi sijoittaja voi päästä osallistumaan jo tehtyihin

sijoituksiin silloista käypää arvoa alemmalla arvostuksella. Uusien sijoittajien mukaan tulo lisää Kohderahaston käytettävissä olevaa pääomaa, mikä voi yllä kuvatulla tavalla johtaa siihen, ettei kaikkea pääomaa saada sijoitettua kiinteistökehityshankkeisiin. Sijoittajat, jotka liittyvät Kohderahastoon ensimmäisen pääomakutsun jälkeen joutuvat maksamaan Kohderahastolle sijoitussitoumukselleen laskettuna 6 %:n p.a. tasauskoron ensimmäisen Kohderahaston pääomakutsun ja liittymishetkensä väliseltä ajanjaksolta. Tasauskoron maksuvelvollisuus ei koske sijoittajia, joiden sijoitussitoumuksen määrä on vähintään kolmem miljoonaa euroa. Syöttörahaston ei uskota joutuvan maksamaan tasauskorkoa.

#### Mahdollisilla riidoilla ja oikeudenkäynneillä voi olla negatiivinen vaikutus

Sen lisäksi, että Kohderahaston sijoitustoimintaan voi liittyä Kohderahastoon negatiivisesti vaikuttavia lupa-asioita tai -menettelyjä tai riitoja sopimuskumppaneiden kanssa, Kohderahaston sijoittajien ja sen vastuunalaisen yhtiömiehen tai Taaleri Pääomarahastot Oy:n välillä voi syntyä erimielisyyksiä, riitoja ja oikeudenkäyntejä koskien Kohderahaston toimintaa ja sitä koskevia sopimuksia. Tällä voi olla haitallinen vaikutus Kohderahaston toimintaan ja välillisesti Lainaosuusien arvoon ja tuottoon. Vastaava seuraus voi olla mahdollisilla Syöttörahastoa tai lainaehtoja koskevilla riidoilla tai oikeudenkäynneillä.

#### Kohderahaston äänettömän yhtiömiehen maksulaiminlyönti voi vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston toimintaan

Kohderahaston äänettömät yhtiömiehet antavat Kohderahastolle sijoitussitoumukset, joita suoritetaan Kohderahastolle sen vastuunalaisen yhtiömiehen pääomakutsujen perusteella. Kohderahaston yhden tai useamman äänettömän yhtiömiehen maksulaiminlyönti voi johtaa siihen, ettei Kohderahasto kykene vastaamaan omista velvoitteistaan. Tästä voi seurata kustannuksia, riitoja, oikeudenmenetyksiä ja muita seuraamuksia, jotka voivat vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston toimintaan ja taloudelliseen asemaan ja välillisesti Lainaosuusien arvoon ja tuottoon.

#### Oikeudelliset ja sääntelylliset epävarmuudet ja muutokset voivat vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston sijoitustoimintaan ja/tai olla Kohderahaston ja Syöttörahaston rakenteen kannalta haitallisia

Kohderahaston ja sen sijoituskohteiden ja siten myös Syöttörahaston toimintaan ja varallisuuteen ja tuottoon saattavat vaikuttaa erilaiset oikeudelliseen sääntelyyn liittyvät epävarmuustekijät sekä muu kehitys tai muutokset lainsäädännössä ja määräyksissä (ja lainsäädännön ja määräysten tulkinnassa). Keskeisesti tämä voi liittyä mm. kiinteistökehityshankkeiden toteuttamiseen liittyvään sääntelyyn, Kohderahaston ja Syöttörahaston ja/tai vaihtoehdotrahastojen sääntelyyn sekä Syöttörahastolle annettujen lainojen verotuksen muutoksiin. Näillä tekijöillä voi olla vaikutus muun muassa Kohderahaston ja Syöttörahaston kulurakenteisiin ja toimintaedellytyksiin ja sitä kautta Lainaosuusien tuottoon.

#### Verotukseen liittyvillä tulkinnoilla ja verotussääntöjen ja -käytännön muutoksilla voivat olla haitallisia vaikutuksia

Syöttörahastoon ja Lainaosuuksiin liittyviä verotuskysymyksiä on kuvailtu tämän Esitteen jaksossa 5.1. Verosäännökset ja niiden tulkintakäytännöt voivat kuitenkin muuttua Syöttörahastolle tai sen sijoittajille haitallisella tavalla. Lisäksi verotus saattaa erinäisistä seikoista riippuen soveltua eri tavoin Syöttörahaston eri sijoittajiin. Jokaisen mahdollisen sijoittajan on syytä olla yhteydessä omiin veroneuvonantajiinsa ja arvioida Syöttörahastoon tehtävään sijoitukseen liittyvät verokysymykset omalta kannaltaan. Erityisesti on kiinnitettävä huomiota siihen, että verotuksessa niin verotuksen perusta kuin kannettavan veron määrä voivat muuttua. Lisäksi sijoituksiin liittyvät verokysymykset voivat olla monimutkaisia ja tulkinnanvaraisia ja ne voivat olla erilaisia eri sijoittajien kannalta.

Syöttörahaston toiminnan kohteluun verotuksessa ja kirjanpidossa voi liittyä tulkinnanvaraisuuksia. Syöttörahasto on hakenut verohallinnosta ennakkoratkaisua Syöttörahaston Lainaosuuksille maksettavan koron vähennyskelpoisuudesta Syöttörahastolle ja Lainan merkintää harkitseva luonnollinen henkilö on hakenut ennakkoratkaisua Lainaosuuksille maksettavan koron veroluonteesta.

Syöttörahasto on saanut tietoonsa, että vuonna 2014 vastaavanlaisessa voitonjakolainassa liikkeeseenlaskijana ollut Taaleritehtaan Tuulitehdas II Syöttörahasto Ky -niminen yhtiö sai verohallinnosta ennakkoratkaisun, jonka perusteella sen liikkeeseen laskeman voitonjakolainan lainaosuuksille maksettava korko on sen verotuksessa vähennyskelpoinen kulu sillä tilikaudella, jona koron maksuvelvollisuus syntyy riippumatta siitä, lisätäänkö korkotulo lainapääomaan vai ei sekä siitä,

milloin korko maksetaan. Verohallinto on lisäksi vuonna 2014 antanut yhdelle Taaleritehtaan Tuulitehdas II Syöttörahasto Ky:n voitonjakolainan merkintää harkitsevalle luonnolliselle henkilölle ennakkoratkaisun, jonka mukaan lainalle suomalaiselle luonnolliselle henkilölle maksettava korko on Korkotulon lähdeverolain (28.12.1990/1341) alaista korkotuloa. Korkotulon lähdeveroa tulee ennakkopäätöksen mukaan periä vain siitä korkotulosta, jonka liikkeeseenlaskija maksaa ko. sijoittajalle, ja pääomitetusta tuottokorosta ei tule periä korkotulon lähdeveroa. Muodollisesti ennakkoratkaisupäätökset eivät sido kuin päätöksen mukaisen ajan vain Taaleritehtaan Tuulitehdas II Syöttörahasto Ky:tä, eikä korkotulon lähdeverotusta koskeva päätös koske muita kuin sen hakijana toiminutta lainanantajaa. Sama luonnollinen henkilö sai myös verohallinnon ennakkoratkaisun siitä, että voitonjakolainaosuuden vastikkeellisesta luovutuksesta on suoritettava varainsiirtoveroa.

Lainan ja sen tuoton verotuskohtelussa laina-aikana tapahtuvat muutokset voivat vaikuttaa sijoittajan saamaan nettotuottoon.

Jos esimerkiksi lainsäädännön tai oikeus- tai verotuskäytännön muutos estäisi Syöttörahastoa vähentämästä maksettavaa tuottokorkoa Syöttörahaston elinkeinotoiminnan tulosta vahvistettaessa, Syöttörahaston yhtiömiehillä on oikeus saada Syöttörahastolta ennen suorituksia lainanantajille määrä, joka vastaa veroja, jotka yhtiömiehet ovat Syöttörahaston tuloksen perusteella velvollisia maksamaan. Näin estetään tilanne, jossa Syöttörahaston yhtiömiehet joutuisivat maksamaan veroja tulosta, jota ne eivät ole tosiasiallisesti saaneet (ja jotka on jaettu lainanantajille). Tämä voi vähentää merkittävästi Lainaosuuden haltijoille tehtäviä suorituksia.

Lainaosuuksille maksettava korko on sidottu Syöttörahaston tulokseen. Tulos määräytyy tilikausittain mutta Lainaosuuksien lopullinen kokonaistuotto tai -tappio koko laina-ajalta. On mahdollista, että tulokseen perustuvaa tuottokorkoa suoritetaan merkittäviäkin määriä, mutta että lainapääomaa ei voida suorittaa kokonaisuudessaan takaisin, jolloin Lainaosuuksien haltijoiden sijoitus jää kokonaisuutena tappiolliseksi tai tuoton määrä on alhaisempi kuin korkona suoritettujen määrät. Tällöin lähdevero on voinut kohdistua määrään, joka on suurempi kuin Lainaosuuden haltijan todellinen tuotto koko laina-ajalta.

*Vaihtoehtorahastoja koskevaan uuteen sääntelyyn liittyy tulkinnanvaraisuuksia ja ne poikkeavat sijoitusrahastoista*

Syöttörahasto ja Kohderahasto eivät ole sijoitusrahastolain (29.1.1999/48) tarkoittamia sijoitusrahastoja tai erikoissijoitusrahastoja vaan laissa vaihtoehtorahastojen hoitajista (162/2014) tarkoitettuja ns. vaihtoehtorahastoja. Syöttörahasto ja sen lainaosuudet eroavat markkinoilla olevista sijoitusrahastoista monin tavoin. Sijoitusrahastolaki ei sovellu Syöttörahastoon. Syöttörahasto ei lunasta sijoittajien osuuksia Syöttörahastossa sijoitusrahastolain tarkoittamien sijoitusrahastojen tavoin tai muutoinkaan. Vaihtoehtorahastojen hoitajista annettu laki on uutta ja monilta osin tulkinnanvaraista lainsäädäntöä. Siihen liittyvät seikat voivat monimutkaistaa, hidastaa ja hankaloittaa Kohderahaston toimintaa.

\* \* \*

Minkä tahansa yllä mainitun riskin toteutumisella voi olla merkittävä kielteinen vaikutus Syöttörahaston kykyyn täyttää Lainaosuuden liittyvät velvollisuutensa tai lainaosuuden haltijoiden oikeuteen saada maksuja Lainaosuuksien perusteella.

### **3 ESITETTÄ KOSKEVIA TIETOJA**

#### **3.1 Esitteestä vastuulliset tahot**

Esitteestä vastuullisia tahoja ovat Liikkeeseenlaskija, Liikkeeseenlaskijan vastuunalainen yhtiömies Taaleri Kiinteistörahaston hallinnointiyhtiö Oy (y-tunnus 2689264-1) sekä Liikkeeseenlaskijan vaihtoehtorahaston hoitajana toimiva Taaleri Pääomarahastot Oy (y-tunnus 2264327-7).

#### **3.2 Vakuutus Esitteessä annetuista tiedoista**

Esitteestä vastuulliset tahot (Liikkeeseenlaskija, sen vastuunalainen yhtiömies ja sen vaihtoehtorahaston hoitaja) vastaavat tähän Esitteeseen sisältyvien tietojen oikeellisuudesta ja vakuuttavat varmistaneensa riittävän huolellisesti, että niiden parhaan ymmärryksen mukaan Esitteen tiedot vastaavat tosiseikkoja eikä tiedoista ole jätetty pois mitään asiaan todennäköisesti vaikuttavaa.

#### **3.3 Liikkeeseenlaskijan vastuunalainen yhtiömies, tilintarkastajat ja neuvonantajat**

Liikkeeseenlaskijaa edustaa sen yhtiösopimuksen mukaan yksin Liikkeeseenlaskijan vastuunalainen yhtiömies Taaleri Kiinteistörahaston hallinnointiyhtiö Oy (y-tunnus 2689264-1). Yhtiösopimus on tämän esitteen liitteenä C. Vastuunalaisen yhtiömiehen hallitukseen kuuluvat puheenjohtajana Juhani Elomaa sekä varsinaisina jäseninä Karri Haaparinne ja Petri Lampinen.

#### Liikkeeseenlaskijan tilintarkastaja tilikautena 2015

PricewaterhouseCoopers Oyj  
Yritys- ja yhteisötunnus: 0486406-8  
Osoite: Itämerentori 2, 00100 Helsinki  
Päävastuullinen tilintarkastaja: KHT Mika Kaarisalo

#### Lainan järjestäjä

Taaleri Varainhoito Oy  
Yritys- ja yhteisötunnus: 2080113-9  
Osoite: Kluuvikatu 3, 00100 Helsinki

#### **3.4 Esitteen täydentäminen ja sijoittajien perumisoikeus**

Yhtiö korjaa tai täydentää Esitettä, jos siinä havaitaan virheitä tai puutteita tai jos olennaista uutta tietoa saadaan Esitteen hyväksymisen jälkeen, mutta kuitenkin ennen tarjouksen voimassaoloajan päättymistä, jos virheellä, puutteella tai tiedolla voi olla olennainen merkitys sijoittajalle. Korjattu tai täydennetty Esite, kaikki korjaukseen tai täydennykseen liittyvät asiakirjat ja mahdolliseen merkinnän peruuttamiseen liittyvät asiakirjat ovat saatavilla merkintäpaikoissa ja osoitteessa [www.Taaleri.fi/kiinteistolaina15](http://www.Taaleri.fi/kiinteistolaina15) ja mahdolliseen merkinnän peruuttamiseen liittyvät asiakirjat ovat saatavilla merkintäpaikoissa ja osoitteessa [www.Taaleri.fi/kiinteistolaina15](http://www.Taaleri.fi/kiinteistolaina15). Korjaus tai täydennys julkaistaan, kun Finanssivalvonta on hyväksynyt sen.

Sijoittajat, jotka ovat sitoutuneet merkitsemään tai ostamaan arvopapereita ennen Esitteen korjauksen tai täydennyksen julkaisemista, ovat oikeutettuja peruuttamaan päätöksensä kahden pankkipäivän kuluessa korjauksen tai täydennyksen julkaisemisesta. Peruuttamisen edellytyksenä on lisäksi se, että yllä mainittu virhe, puute tai olennainen uusi tieto on havaittu ennen kuin arvopaperit on toimitettu sijoittajille. Päätöksen peruuttamisoikeudesta tiedotetaan korjauksen tai täydennyksen yhteydessä.

Peruutusosoikeutta ei ole niillä Lainaosuuksia merkinneillä, joiden merkintätarjous on hyväksytty lainaehdojen mukaisesti merkintäajan kuluessa ja jotka on merkitty Yhtiön ylläpitämään lainanhaltijoiden rekisteriin lainaehdojen kohdan 5 mukaisesti. Rekisterimerkinnän on tullut tapahtua ennen kuin Esitteen virhe, puute tai Esitteessä esitettyihin tietoihin liittyvä olennainen uusi tieto on havaittu.

#### **3.5 Päätös arvopapereiden liikkeeseenlaskusta**

Yhtiön vastuunalainen yhtiömies Taaleri Kiinteistörahaston hallinnointiyhtiö Oy on hallituksen kokouksessaan 6.7.2015 päättänyt Lainan liikkeeseenlaskusta.

### 3.6 Syy Voitonjakolainan liikkeeseenlaskulle ja tuottojen käyttö

Laina lasketaan liikkeelle mahdollistamaan lainaan sijoittaville välillisesti arvopaperimuotoinen sijoitus kiinteistökehityshankkeisiin sijoittavaan Taaleritehtaan Kiinteistökehitysrahasto Ky -vaihtoehtorahastoon. Yhtiö on erityisyhtiö, jonka ainoana tarkoituksena on edellä mainitun arvopaperimuotoisen sijoituksen mahdollistaminen. Lainaosuusien tarjoamisen syynä on siten rahoituksen hankkiminen Liikkeeseenlaskijalle, jotta se voisi tehdä sijoituksen Kohderahastoon. Tarjoamisen syynä on lisäksi Kohderahaston varainhankinta.

Lainaa tarjotaan Suomessa yleisölle merkittäväksi. Liikkeeseenlaskija ei ole laskenut liikkeeseen muita arvopapereita kuin Lainan.

Lainan määrä käytetään kokonaisuudessaan sijoitukseen Taaleritehtaan Kiinteistökehitysrahasto Ky -nimiseen vaihtoehtorahastoon ("Kohderahasto"). Sijoitus tehdään äänettömän yhtiömiehen yhtiöosuuteen Kohderahastossa ja Yhtiön yhtiöpanos Kohderahastossa tulee vastaamaan Lainan määrää. Yhtiöpanos eräännyy maksettavaksi Kohderahastolle erissä sitä koskevien sopimusten mukaisesti. Siltä osin kuin Kohderahasto ei ole kutsunut Yhtiön yhtiöpanosta sijoitustensa tekemiseen, lainan määrä sijoitetaan joko Suomessa toimiluvan saaneen pankin pankkitilille tai erikoissijoitusrahasto Taaleri Parkin rahasto-osuuksiin. Alkuvaiheessa näiden sijoitusten osuus voi olla merkittävä, mutta osuuden odotetaan vähenevän Kohderahaston eräännyttäessä Yhtiön sijoitussitoumusta maksettavaksi. Lainaosuusien takaisinmaksu ja tuotto riippuvat täten Liikkeeseenlaskijan Kohderahastoon, pankkitalletuksiin tai erikoissijoitusrahasto Taaleri Parkin rahasto-osuuksiin tekemien sijoitusten tappiollisuudesta tai tuotosta. Kohderahastoon tehtävän sijoituksen tappiollisuuden tai tuoton vaikutuksen arvioidaan olevan Lainaosuuksille saatavan tuoton kannalta merkityksellisimmän.

Syöttörahasto ja Kohderahasto eivät vastaa tämän Voitonjakolainan liikkeeseenlaskun kustannuksista.

### 3.7 Muita tietoja

#### Ulkopuolisista lähteistä peräisin olevat tiedot

Mikäli Esitteen sisältämä tieto on peräisin ulkopuolisesta lähteestä, kyseinen lähde on yksilöity. Yhtiön käsityksen mukaan Esitteeseen sisältyvät ulkopuolisista lähteistä tuotetut tiedot on toistettu Esitteessä asianmukaisesti ja, sikäli kuin Yhtiö on pystynyt kyseisen kolmannen julkistamien tietojen perusteella varmistamaan, tiedoista ei ole jätetty pois seikkoja, jotka tekisivät toistetuista tiedoista harhaanjohtavia tai epätarkkoja.

#### Esitteen saatavilla olo

Joukkovelkakirjalainaesite koostuu Esitteestä ja viitatuista asiakirjoista sekä mahdollisista esitteen täydennyksistä (yhdessä "Esite"). Mainitut asiakirjat ovat saatavilla sähköisenä Yhtiön internetsivustolta [www.Taaleri.fi/kiinteistolaina15](http://www.Taaleri.fi/kiinteistolaina15) sekä Yhtiön rekisteröidyssä osoitteessa Kluuvikatu 3, Helsinki normaalin työajan puitteissa arviolta 15.8.2015.

Edellä mainituilla verkkosivustoilla tai millä tahansa muulla verkkosivustolla esitetyt muut tiedot eivät kuitenkaan ole osa Esitettä.

#### Sovellettava laki

Esitteen sekä Lainan liikkeeseenlaskuun ja tarjoamiseen sovelletaan Suomen lakia, ja kaikkia edellä mainittuja koskevat mahdolliset riidat ratkaistaan yksinomaan suomalaisissa tuomioistuimissa.

## 4 LAINAEHDOT

### 1) Tausta ja Lainan luonne

Taaleritehtaan Kiinteistökehitysrahaston hallinnointiyhtiö Oy (y-tunnus 2689264-1) vastuunalaisena yhtiömiehenä ja Taaleri Pääomarahastot Oy (y-tunnus 2264327-7) äänettömänä yhtiömiehenä ovat ainoat yhtiömiehet 18.6.2015 perustetussa TT Kiinteistökehitys C-sarja Ky -nimisessä kommandiittiyhtiössä (jäljempänä ”**Yhtiö**”, y-tunnus 2697574-6). Äänettömän yhtiömiehen yhtiöpanos Yhtiössä on laina-ajan alkaessa 3.000 euroa.

Yhtiön yksinomaisena toimialana on tehdä sijoitus Taaleritehtaan Kiinteistökehitysrahasto Ky -nimiseen kommandiittiyhtiöön (jäljempänä ”**Kohderahasto**”) sen äänettömänä yhtiömiehenä. Yhtiön yhtiöpanos Kohderahastolle suoritetaan erissä Kohderahastoa koskevien sopimusten mukaisesti ja Yhtiö rahoittaa sijoituksensa Kohderahastoon näiden ehtojen mukaisella voitonjakolainalla (”**Laina**”).

Lainan maksuasiamiehenä ja laskenta-asiamiehenä toimii Taaleri Varainhoito Oy.

Yhtiö ja Taaleri Pääomarahastot ovat tehneet sopimuksen (”**Asiamiehsopimus**”) Nordic Trustee Oy:n (jäljempänä ”**Sijoittajien Asiamies**”) kanssa sijoittajien asiamiehenä toimimisesta tähän lainaan liittyen jäljempänä kohdissa 14, 15 ja 20 todetulla tavalla.

Laina on haltijavelkakirjamuotoinen ja siihen ei sisälly luovutusrajoituksia. Lainaosuuksista ei anneta erillisiä todistuksia vaan ne merkitään Yhtiön tai sille nimetyn säilytysyhteisön ylläpitämään velkojen luetteloon (jäljempänä ”**Haltijaluettelo**”).

### 2) Lainan määrä ja ISIN-koodi

Lainan määrä on enintään 30.000.000 euroa. Lainan ISIN-koodi on FI4000167036.

Lainamäärästä annetaan enintään 30.000 kappaletta 1.000 euron nimellisarvoista lainaosuutta (jäljempänä ”**Lainaosuus**”).

### 3) Merkintäoikeus

Laina tarjotaan julkisena liikkeeseenlaskuna Suomessa. Lainan vähimmäismerkintämäärä on 10.000 euroa eli kymmenen (10) Lainaosuutta.

Yhtiön vastuunalaisen yhtiömiehen Taaleritehtaan Kiinteistökehitysrahaston hallinnointiyhtiö Oy:n hallitus (jäljempänä ”**Hallitus**”) päättää menettelystä mahdollisessa ylimerkintätilanteessa.

### 4) Merkintäaika- ja paikka

Merkintätarjousten vastaanottoaika alkaa 17.8.2015 klo 9.00 ja päättyy viimeistään 30.6.2016 klo 16.00.

Tarjousaika voidaan keskeyttää aikaisemmin kysyntätilanteesta riippumatta.

Kirjallisia merkintätarjouksia otetaan vastaan Taaleri Varainhoito Oy:n toimipisteissä (jäljempänä ”**Merkintäpaikat**”), joiden osoitteet löytyvät osoitteesta [www.Taaleri.fi/kiinteistolaina15](http://www.Taaleri.fi/kiinteistolaina15) sekä internetissä osoitteessa [www.Taaleri.fi/kiinteistolaina15](http://www.Taaleri.fi/kiinteistolaina15). Merkitsijät saavat toimintaohjeet Merkintäpaikoista.

Liikkeeseenlaskijan vaihtoehtorahastojen hoitajiista annetun lain (162/2014) 13 luvun mukainen avaintietoesite on saatavilla merkintäpaikoista.

### 5) Lainan emissiokurssi, merkintäpalkkio ja merkintätarjousten hyväksyminen

Lainan emissiokurssi on sata prosenttia (100 %).

Merkintäpaikka perii Lainan merkinnän yhteydessä Lainan nimellismäärän lisäksi yhden (1) prosentin merkintäpalkkion merkitystä Lainan nimellismäärästä.

Hallitus päättää merkintätarjousten hyväksymisestä merkintäajan alkamisen jälkeen joka toisen viikon perjantaina alkaen 4.9.2015 ja julkistaa hyväksytyjen merkintätarjousten määrän internetissä osoitteessa [www.Taaleri.fi/kiinteistolaina15](http://www.Taaleri.fi/kiinteistolaina15).

Merkitsijöille ilmoitetaan kirjallisesti merkintätarjousten hyväksymisestä viiden (5) pankkipäivän kuluessa merkintätarjouksen hyväksymisestä ja merkityt Lainaosuudet merkitään Haltijaluetteloon merkintätarjousten hyväksymisen yhteydessä.

Merkintätarjouksen hyväksymisen ja merkinnän Haltijaluetteloon merkitsemisen jälkeen Lainaosuuksien merkitsijällä ei ole enää arvopaperimarkkinalain 4 luvun 14 §:n mukaista oikeutta perua tarjoustaan, mikäli Liikkeeseenlaskija korjaa tai täydentää tarjousesitettä ja mikäli rekisterimerkintä on tapahtunut ennen kuin tarjousesitteen virhe, puute tai tarjousesitteessä esitettyihin tietoihin liittyvä olennainen uusi tieto on havaittu.

## 6) Merkintöjen maksu

Lainaosuudet on maksettava Merkintäpaikan erikseen antamien ohjeiden mukaisesti.

Hallituksella on oikeus hylätä merkintätarjous osittain tai kokonaan ja allokoida Lainaosuudet uudelleen, ellei merkintää ole maksettu näiden ehtojen ja annettujen ohjeiden mukaisesti.

## 7) Laina-aika

Lainalla ei ole varsinaista laina-aikaa.

Laina maksetaan takaisin kohdan 8) (*Lainan takaisinmaksu*) mukaisesti.

## 8) Lainan takaisinmaksu

### A) Takaisinmaksu ja takaisinmaksun rajoitukset

Yhtiöllä on oikeus maksaa Lainaosuudet takaisin kokonaan tai osittain koronmaksun yhteydessä vuosittain toukokuun 15. päivänä ilmoittamalla siitä kirjallisesti Lainaosuuksien haltijoille kohdan B) mukaisesti. Lainaa ei voida kuitenkaan maksaa kokonaisuudessaan takaisin ennen kuin Kohderahasto on irtautunut kaikista sijoituskohteistaan ja jakanut Yhtiölle kaikki Yhtiölle Kohderahastoa koskevien sopimusten mukaisesti jaettavaksi kuuluvat varat (jäljempänä **"Kohderahaston lopullinen varojenjako"**).

Viimeistään Kohderahaston lopullista varojenjako seuraavan tilikauden Koronmaksupäivänä (kuten jäljempänä määritelty) Yhtiön on suoritettava mahdollinen kertynyt ja suorittamatta jäänyt kohdan 9) (*Korko*) mukainen korko sekä maksettava takaisin maksamaton Lainan pääoma. Siltä osin kuin Yhtiöllä ei tällöin ole riittäviä varoja kertyneiden korkojen ja maksamattoman Lainan pääoman (ml. pääomitettu korko) maksuun Lainaosuuksien haltijoille, katsotaan Laina kuitenkin lopullisesti erääntyneeksi eikä Lainaosuuksien haltijoilla ole oikeutta vaatia Yhtiöltä maksamatonta Lainan pääomaa tai kertynyttä korkoa eikä Yhtiöllä tai sen yhtiömiehillä ole vastuuta niitä suorittaa edellyttäen, että Yhtiö on käyttänyt Kohderahastolta saamansa varat kokonaisuudessaan Lainaosuuksien haltijoille tehtäviin suorituksiin.

Mikäli Yhtiöllä on varoja jäljellä Kohderahaston lopullisen varojenjaon ja Lainan pääoman, kertyneiden korkojen sekä yhtiöpanosten palauttamisen jälkeen, jäljellä olevat varat suoritetaan Lainaosuuksien haltijoille Lainaosuuksien suhteessa näiden ehtojen mukaisen koron lisäerinä.

### B) Muut takaisinmaksuun liittyvät seikat

Lainan takaisinmaksusta ja sen määrästä ilmoitetaan Lainaosuuksien haltijoille kohdan 16) (*Ilmoitukset*) mukaisesti viimeistään 10 päivää ennen takaisinmaksua.

Lainan pääoma maksetaan sille, jolla on maksupäivän alkaessa Haltijaluettelon tietojen mukaan oikeus suorituksen saamiseen. Ellei suorituksen maksaminen ole mahdollista Haltijaluettelon tietojen perusteella, maksetaan suoritus sille, joka osoittaa, että Lainaosuus on näiden lainaehtojen mukaisen maksupäivän alkaessa kuulunut hänelle.

## 9) Lainan korko

Lainan pääomalle maksetaan vaihtuvaa tuottokorkoa, joka määräytyy Yhtiön tilintarkastuksessa vahvistetun välittömästi ennen jäljempänä määritettyä Koronmaksupäivää päättyneen tilikauden elinkeinotulon verottamisesta annetun lain (360/1968, muutoksineen) mukaisen tuloksen (Yhtiön edeltävien tilikausien tappiot huomioiden, jäljempänä ”**Yhtiön tulos**”) perusteella siten, että jos Yhtiön tulos on nolla tai negatiivinen, tuottokorkoa ei suoriteta, ja jos Yhtiön tulos ennen tuottokoron huomioimista on positiivinen, tuottokoron määrä vastaa Yhtiön tulosta ja tuottokoron vähentämisen jälkeen Yhtiön tulos kyseisellä tilikaudella on nolla.

Yhtiöllä ei arvioida olevan muita tuloja kuin sen Kohderahastosta mahdollisesti saama tulo-osuus, sen pankkitalletuksista mahdollisesti saamat korkotulot ja erikoissijoitusrahasto Taaleri Parkin rahasto-osuuksista mahdollisesti saadut luovutusvoitot. Yhtiöllä ei arvioida olevan muita kuluja kuin Lainan korko ja sen tekemistä pankkitalletuksista mahdollisesti aiheutuvat tilienkäyttömaksut. Taaleri Pääomarahastot Oy on sopimuksessa Liikkeeseenlaskijan kanssa vaihtoehtorahaston hoitamisesta (Taaleri Pääomarahastot Oy vaihtoehtorahaston hoitajana ja Liikkeeseenlaskija vaihtoehtorahastona) ottanut vastatakseen muista mahdollisista Liikkeeseenlaskijan toimintaan liittyvistä kuluista osana vaihtoehtorahaston hoitamista.

Kukin Lainaosuus on oikeutettu saamaan edellä mainitun mukaisesta tuottokorosta saman suhteellisen osuuden kuin mitä Lainaosuus on koko Lainan määrästä.

Korko maksetaan vuosittain jälkikäteen 15.5. (jäljempänä ”**Koronmaksupäivä**”), ensimmäisen kerran 16.5.2016 ja viimeisen kerran Yhtiön tehdessä kohdan 8 A) (*Takaisinmaksu ja takaisinmaksun rajoitukset*) mukaiset suoritukset Kohderahaston lopullisen varojenjaon jälkeen. Mikäli Koronmaksupäivä ei ole pankkipäivä, korko voidaan maksaa sitä seuraavana pankkipäivänä. Maksun siirtymisellä ei ole vaikutusta koron määrään.

Mikäli koron maksun jälkeen Yhtiön tulos muuttuu positiiviseksi yhdeltä tai useammalta aiemmalta tilikaudelta, jolta tuottokorkoa on maksettu, koska korkoa ei verotuksessa hyväksyttäisi vähennyskelpoiseksi (tai jos verotuksessa lopulta vahvistettu tulos poikkeaa tuottokorkoa maksettaessa käytetystä tuloksesta), on Yhtiön yhtiömiehillä oikeus saada ennen mitään suorituksia Lainaosuuksien haltijoille varojenjakona Yhtiöltä määrä, joka vastaa veroja, jotka yhtiömiehet ovat Yhtiön tuloksen perusteella velvollisia maksamaan. Samoin toimitaan, mikäli Yhtiön verotettava tulos muodostuisi positiiviseksi, koska voitonjakolainan korot eivät olisi verotuksessa vähennyskelpoisia.

Korko maksetaan sille, jolla on näiden lainaehtojen Koronmaksupäivän alkaessa Haltijaluettelon tietojen mukaan oikeus suorituksen saamiseen. Ellei suorituksen maksaminen ole mahdollista Haltijaluettelon tietojen perusteella, maksetaan suoritus sille, joka osoittaa, että Lainaosuus on näiden lainaehtojen mukaisen eräpäivän alkaessa kuulunut hänelle.

Siltä osin kuin Yhtiö ei ole saanut Kohderahastolta riittäviä varoja koron maksuun sen erääntyessä, koron maksamatta jättämisestä ei pidetä sopimusrikkomuksena (eikä se oikeuta Lainan ennaikaiseen eräännyttämiseen) ja Yhtiöllä on oikeus koronmaksun sijaan vapaan harkintansa ja valintansa mukaan joko:

- (i) muuntaa korko lainapääomaksi, jolloin koron määrä lisätään Lainan pääomaan Koronmaksupäivästä lukien; tai
- (ii) lykätä koronmaksua (siten, että Yhtiö ei ole velvollinen suorittamaan viivästyneelle koronmaksulle viivästyskorkoa mutta niin että sen tulee suorittaa erääntyneet ja viivästyneet korkoerät Yhtiölle viipymättä sen jälkeen, kun Yhtiö on saanut sitä varten tarvittavat varat Kohderahastolta).



Yhtiö voi soveltaa osin kohtaa (i) ja osin kohtaa (ii) kuitenkin niin, että kussakin tilanteessa eri Lainan haltijoita kohdella samalla tavoin ja suhteessa näiden Lainaosuuden määriin.

Yllä mainitun lisäksi Yhtiö suorittaa Lainaosuuksien haltijoille soveltuvin osin tuottokoron lisäeränä kohdan 8 A) (*Takaisinmaksu ja takaisinmaksun rajoitukset*) mukaisten Kohderahaston lopullisen varojenjaon ja kyseisen kohdan mukaisesti Yhtiön yhtiömiehille tehtävien yhtiöpanosten palautusten jälkeen mahdollisesti jäljelle jäävät määrät.

## 10) Lainalle ei takausta tai vakuutta; Lainan etuoikeusasema

Lainalla ei ole takausta eikä vakuutta.

Laina on Liikkeeseenlaskijan konkurssissa samalla etuoikeussijalla kuin Liikkeeseenlaskijan muut vakuudettomat velat, joita ei merkintätarjousten vastaanottamisen alkaessa ole. Lainaehtojen kohdan 12 (iv) mukaan muun velan kuin tämän Lainan ottaminen aiheuttaa tämän Lainan ennaikaisen erääntymisen.

## 11) Verotus

Yhtiön Lainaosuuksiin perustuvista suorituksista Lainaosuuksien haltijoille tehdään sellaiset pidätykset ja/tai vähennykset nykyisten tai tulevien verojen, tullien, taksojen tai hallinnollisten maksujen perusteella niiden luonteesta riippumatta ("**Verot**"), joiden pidätystä tai vähennystä soveltuva laki edellyttää. Tällaisessa tapauksessa Yhtiö vastaa asianmukaisille viranomaisille soveltuvan vähennyksen tai pidätyksen summasta siten kuin laki sitä edellyttää ja Lainaosuuden haltijoille tehtävät suoritukset vähenevät vastaavasti. Yhtiö ei ole veloitettu tekemään ylimääräisiä maksuja Lainaosuuksien haltijoille tällaisen pidätyksen tai vähennyksen johdosta. Yhtiön Lainaosuuksiin perustuvista suorituksista Lainaosuuksien haltijoille ei tehdä Veroihin perustuvia pidätyksiä tai vähennyksiä muutoin kuin edellä mainitun mukaisesti.

Lainan liikkeeseenlaskupäivänä Lainaosuuksille maksettava korko on Suomessa verotettaville luonnollisille henkilöille korkotulon lähdeverosta annetun lain (28.12.1990/1341) mukaista korkotuloa, josta liikkeeseenlaskija perii 30 prosentin suuruisen lähdeveron koronmaksun yhteydessä. Suomessa verotettaville yhteisöille Lainaosuuksille maksettava korko on elinkeinotuloverolain alaista tuloa. Lainaosuuksien vastikkeellisesta luovutuksesta on maksettava 1,60 % varainsiirtoveroa vastikkeeseen määräst.

## 12) Lainan ennaikainen erääntyminen

Laina erääntyy välittömästi ennaikaisesti takaisinmaksettavaksi, mikäli

- (i) Yhtiön yhtiömiehet tekevät Yhtiöstä yksityisottoja tai Yhtiön yhtiömiehille jaetaan Yhtiöstä muita varoja kuin kohdan 8 A) (*Takaisinmaksu ja takaisinmaksun rajoitukset*) tai 9 (*Lainan korko*) mukaisesti Yhtiön yhtiömiehille tehtävät suoritukset ja muut erät;
- (ii) Yhtiö asetetaan selvitystilaan, se on asetettu tuomioistuimen päätöksellä konkurssiin tai on muutoin todistettavasti maksukyvytön (lukuun ottamatta kohdan 8 A) (*Takaisinmaksu ja takaisinmaksun rajoitukset*) mukaista Kohderahaston lopullista varojenjakoja seuraavaa tilannetta tai tilannetta jossa kohdan 9 (*Korko*) mukaisesti korkoa pääomitetään tai sen maksua lykätään);
- (iii) Yhtiön vastuunalainen yhtiömies asetetaan selvitystilaan, se on asetettu tuomioistuimen päätöksellä konkurssiin tai on muutoin todistettavasti maksukyvytön;
- (iv) Yhtiö ottaa muuta velkaa kuin tämän lainan;
- (v) Yhtiön vastuunalainen yhtiömies tai äänetön yhtiömies muuttuvat pois lukien tilanteet, joissa uusi yhtiömies on muu Taaleri Oyj:n hallitsema yhtiö;
- (vi) Yhtiön vastuunalaisen yhtiömiehen tai äänettömän yhtiömiehen pääomapanokset pienenevät;
- (vii) Yhtiön purkamista koskeva kaupparekisteri-ilmoitus jätetään kaupparekisteriin;

- (viii) Yhtiö tekee kassavaroillaan muita sijoituksia kuin talletuksen Suomessa toimiluvan saaneeseen talletuspankkiin, sijoituksen erikoissijoitusrahasto Taaleri Parkin rahasto-osuuksiin tai sijoituksen Taaleritehtaan Kiinteistökehitysrahasto Ky:n äänettömän yhtiömiehen yhtiömiesosuuteen.

### 13) Tekniset muutokset

Yhtiön vastuunalaisella yhtiömiehellä on oikeus muuttaa lainaan liittyviä teknisiä menettelytapoja maksujen tai muun vastaavan seikan osalta ilman Lainaosuusien haltijoiden tai velkojienkokouksen suostumusta.

Yhtiön tulee ilmoittaa muutoksista Lainaosuusien haltijoille kohdan 16) (*Ilmoitukset*) mukaisesti.

### 14) Velkojienkokous

(A) Yhtiöllä tai Sijoittajien Asiamiehellä on oikeus kutsua koolle tämän lainan Lainaosuusien haltijoiden kokous (jäljempänä velkojienkokous) päättämään näiden Lainan ehtojen muuttamisesta. Lainan ehtojen muuttaminen edellyttää aina Yhtiön hyväksyntää.

(B) Kokouskutsu velkojienkokoukseen on julkaistava vähintään 10 päivää ennen kokouspäivää kohdan 16) (*Ilmoitukset*) mukaisesti. Kokouskutsussa on mainittava kokouksen aika, paikka ja asialista sekä tieto siitä, miten Lainaosuuden haltijan on meneteltävä voidakseen osallistua kokoukseen.

(C) Velkojienkokous on pidettävä Helsingissä ja sen puheenjohtajan nimeää Yhtiö.

(D) Velkojienkokous on päätösvaltainen, jos edustettuna on vähintään kaksi henkilöä, jotka yhdessä edustavat vähintään 50 % lainan liikkeessä olevasta pääomamäärästä. Velkojienkokous on kuitenkin päätösvaltainen tekemään kohdassa 14) (I) tarkoitetun määräenemmistöpäätöksen vain, jos edustettuna on vähintään kaksi henkilöä, jotka yhdessä edustavat vähintään 75 % lainan liikkeessä olevasta pääomamäärästä.

(E) Mikäli velkojienkokous ei ole päätösvaltainen 30 minuutin kuluessa kokouskutsun mukaisesta alkamisajankohdasta, kokouksen asialistan käsittely voidaan Yhtiön pyynnöstä lykätä uuteen velkojienkokoukseen, joka on pidettävä aikaisintaan 14 päivän ja viimeistään 28 päivän kuluttua Yhtiön nimeämässä paikassa. Uusi velkojienkokous on päätösvaltainen, jos edustettuna on vähintään kaksi henkilöä, jotka yhdessä edustavat vähintään 10 % lainan liikkeessä olevasta pääomamäärästä. Uusi velkojienkokous on kuitenkin päätösvaltainen tekemään kohdassa 14) (I) tarkoitetun määräenemmistöpäätöksen vain, jos edustettuna on vähintään kaksi henkilöä, jotka yhdessä edustavat vähintään 67 % lainan liikkeessä olevasta pääomamäärästä.

(F) Kokouskutsu lykkäyksen takia pidettävään uuteen velkojienkokoukseen on julkaistava samalla tavalla kuin kutsu alkuperäiseen kokoukseen. Kutsussa on lisäksi mainittava kokouksen päätösvaltaisuuden edellytykset.

(G) Lainaosuusien haltijoiden äänioikeus määräytyy Lainaosuusien pääoman perusteella. Yhtiöllä ja sen konserniin kuuluvilla yhtiöillä ei Lainaosuuden haltijoina ole äänioikeutta velkojienkokouksessa. Velkojienkokouksen päätökset tehdään yksinkertaisella annettujen äänten enemmistöllä. Äänten mennessä tasan puheenjohtajan mielipide ratkaisee. Kohdassa 14) (I) tarkoitettu määräenemmistöpäätös edellyttää kuitenkin vähintään kolmea neljäsosaa annetuista äänistä.

(H) Sijoittajien Asiamiehellä sekä Yhtiön edustajilla ja Yhtiön valtuuttamilla henkilöillä on oikeus olla läsnä velkojienkokouksessa ja käyttää siellä puheenvuoroja.

(I) Velkojienkokouksella on oikeus määräenemmistöpäätöksellä, joka edellyttää kolmea neljäsosaa annetuista äänistä, päättää seuraavista asioista edellyttäen, että asialle on myös Yhtiön suostumus:

- a) lainan koron laskentaperusteen muuttaminen;

- b) lainan valuutan muuttaminen;
- c) velkojienkokouksen päätösvaltaisuuden edellytysten muuttaminen tai määränemmistö päätöksen enemmistövaatimuksen muuttaminen;
- d) lainan ehtojen kohdan 12 (*Lainan ennenaikainen erääntyminen*) muuttaminen;

(J) Velkojienkokouksen päätökset sitovat kaikkia Lainaosuusien haltijoita riippumatta siitä, ovatko he olleet läsnä tai edustettuina kokouksessa. Lainaosuusien haltijat ovat velvollisia ilmoittamaan Lainaosuusien myöhemmille siirronsaajille velkojienkokouksen päätöksistä.

(K) Mikäli Yhtiöllä on lainan ehtojen mukaan oikeus yksipuolisesti päättää jostakin toimenpiteestä, ei tällaisesta asiasta tehtävä päätös edellytä velkojienkokouksen hyväksymistä.

(L) Lainan pääoman tai koron alentaminen edellyttää kaikkien Lainaosuusien haltijoiden suostumusta, joka voidaan antaa velkojienkokouksessa tai muulla todistettavalla tavalla.

## 15) Yhtiön edustaminen suhteessa Kohderahastoon

Vastuunalainen Yhtiömies on kirjallisesti myöntänyt Sijoittajien Asiamiehelle oikeuden edustaa Yhtiötä ja äänestää Yhtiön puolesta mahdollisessa Kohderahaston yhtiömiesten kokouksessa (tai Kohderahaston yhtiömiesten muuten äänestäessä, päättäessä tai antaessa suostumustaan Kohderahastoa koskevien sopimusten mukaisesti Kohderahastoa koskevista asioista, ml. Kohderahastoa koskevien sopimusten muuttaminen) sekä luovuttanut Sijoittajien Asiamiehelle oikeuden valita Yhtiön edustaja Kohderahaston sijoitusneuvostoon mikäli Kohderahaston vastuunalainen yhtiömies pyytää Yhtiön edustusta Kohderahaston sijoitusneuvostossa.

## 16) Ilmoitukset

Lainaosuuden haltija on velvollinen ilmoittamaan viipymättä Yhtiölle, mikäli hänen yhteystiedoissaan tapahtuu muutoksia.

Lainaa koskevat ilmoitukset saatetaan Lainaosuusien haltijoiden tietoon julkaisemalla ilmoitus Yhtiön päättämässä valtakunnallisessa päivälehdessä tai Yhtiön internet-sivuilla [www.Taaleri.fi/kiinteistolaina15](http://www.Taaleri.fi/kiinteistolaina15).

Ilmoituksen katsotaan tulleen Lainaosuusien haltijoiden tietoon, kun se on julkaistu Yhtiön päättämässä valtakunnallisessa päivälehdessä tai Yhtiön internet-sivuilla [www.Taaleri.fi/kiinteistolaina15](http://www.Taaleri.fi/kiinteistolaina15).

Edellisessä kappaleessa mainitun menettelyn sijasta Yhtiö voi toimittaa lainaa koskevat ilmoitukset kirjallisesti suoraan Lainaosuusien haltijoille heidän Yhtiölle ilmoittamaansa osoitteeseen. Postitse lähetetty ilmoitus katsotaan annetuksi sinä päivänä, jona lähetys on annettu postitoimipaikkaan. Lainaosuuden haltijaksi katsotaan tässä yhteydessä se, joka on merkitty ilmoituksen Haltijaluetteloon Lainaosuuden haltijaksi.

## 17) Vanhentuminen

Mikäli pääomaa tai korkoa ei puuttuvien yhteystietojen vuoksi voitu maksaa kolmen vuoden kuluessa siitä, kun maksu näiden lainaehtojen mukaan ensimmäisen kerran oli maksettava, on oikeus maksun saantiin kaikilta osin menetetty (laki velan vanhentumisesta 15.8.2003/728, 4 §).

## 18) Laki

Tähän lainaan sovelletaan Suomen lakia ja sitä koskevat riidat ratkaistaan toimivaltaisessa tuomioistuimessa Suomessa.

## 19) Ylivoimainen este

Yhtiö ei vastaa vahingosta, joka aiheutuu ylivoimaisesta esteestä (*force majeure*) tai vastaavanlaisesta syystä johtuvasta Lainan ehtojen noudattamatta jättämisestä kuten esimerkiksi

lakoista, terroriteoista, sodasta, valtiollisista tai lainsäädännöllisistä toimenpiteistä ja luonnonkatastrofeista.

## **20) Sijoittajien Asiamies**

### **i. Sijoittajien Asiamiehen nimittäminen**

- (a) Lainoja liikkeeseen laskettaessa jokainen alkuperäinen Lainaosuuden haltija, ja Lainoja hankittaessa, jokainen myöhempi Lainaosuuden haltija hyväksyy, että Sijoittajien Asiamies nimitetään Asiamiessopimuksella toimimaan tämän edustajana kaikissa Laina- ja Lainan ehtoihin liittyvissä asioissa, ja valtuuttaa Sijoittajien Asiamiehen toimimaan puolestaan (ilman tämän etukäteistä suostumusta, ellei kyseistä suostumusta erityisesti vaadita näissä ehdoissa tai Suomen lainsäädännössä) kyseisen Lainan hallinnoimiin Lainaosuuksiin liittyvissä oikeudenkäynneissä tai välimiesmenettelyissä ja valtuuttaa Sijoittajien Asiamiehen käyttämään kyseisiä, erityisesti Sijoittajan Asiamiehelle näiden ehtojen mukaisesti siirrettyjä oikeuksia, valtuutuksia, määräysvaltaa ja päätösvaltaa yhdessä näihin liittyvien oikeuksien, valtuutuksien, määräysvallan ja päätösvallan kanssa.
- (b) Jokaisen Lainaosuuden haltijan tulee pyydettyä toimittaa Sijoittajien Asiamiehelle välittömästi kaikki sellaiset asiakirjat (siinä muodossa ja sen sisältöisenä, kun Sijoittajien Asiamies katsoo riittäväksi), jotka Sijoittajien Asiamies katsoo tarpeelliseksi ehtojen mukaisten oikeuksien käyttämiseksi ja/tai tehtäviensä hoitamiseksi. Sijoittajien Asiamiehellä ei ole velvollisuutta edustaa sellaista Lainaosuuden haltijaa, joka ei noudata kyseistä pyyntöä, mikäli Sijoittajien Asiamies ei kyseisen laiminlyönnin takia kykene edustamaan kyseistä Lainaosuuden haltijaa.
- (c) Yhtiön tulee pyydettyä toimittaa Sijoittajien Asiamiehelle viipymättä kaikki asiakirjat ja muu apu (siinä muodossa ja sen sisältöisenä, kun Sijoittajien Asiamies katsoo riittäväksi), jotka Sijoittajien Asiamies katsoo tarpeelliseksi Lainan ehtojen mukaisten oikeuksien käyttämiseksi ja/tai tehtäviensä hoitamiseksi. Sijoittajien Asiamies on oikeutettu saamaan palkkiota työstään ja hyvitystä mahdollisista kuluista Asiamiessopimuksessa määriteltyjen ehtojen mukaisesti Yhtiön vaihtoehdorahaston hoitajalta ja Sijoittajien Asiamiehen näiden ehtojen mukaiset velvollisuudet toimia Sijoittajien Asiamiehenä ovat ehdollisia sille, että kyseiset palkkiot ja hyvitykset on asianmukaisesti maksettu.
- (d) Sijoittajien Asiamies voi toimia edustajana tai muuna asiamiehenä useissa Yhtiön tai muun konserniyhtiön liikkeeseenlaskemissa tai niihin liittyvissä liikkeeseenlaskuissa, mahdolliset eturistiriidat lukuun ottamatta.

### **ii. Sijoittajien Asiamiehen tehtävät**

- (a) Sijoittajien Asiamies edustaa Lainaosuuden haltijoita Lainan ehtojen mukaisesti.
- (b) Lainan ehtojen mukaisesti toimittaessa Sijoittajien Asiamies toimii aina sitovasti Lainaosuuden haltijoiden puolesta. Sijoittajien Asiamiehen tulee suorittaa Lainan ehtojen mukaiset tehtävät tarvittavalla huolellisuudella ja taidolla.
- (c) Sijoittajien Asiamiehen tulee valvoa, että Yhtiö noudattaa Lainan ehtojen mukaisia velvollisuuksiaan. Sijoittajien Asiamies ei ole velvollinen arvioimaan Yhtiön taloudellista tilannetta muutoin kuin miten Lainan ehdoissa on nimenomaisesti sovittu.
- (d) Sijoittajien Asiamies on oikeutettu toimimaan harkintansa mukaan parhaaksi katsomallaan tavalla Lainaosuuden haltijoiden oikeuksien suojelemiseksi Lainan ehtojen mukaisesti.

- (e) Sijoittajien Asiamies on oikeutettu luottamaan mihin tahansa sellaiseen vakuutukseen, ilmoitukseen tai asiakirjaan, jonka se uskoo olevan aito, paikkansapitävä ja asianmukaisesti hyväksytty, sekä minkä tahansa tahon hallituksen jäsenen, edustajan tai työntekijän lausumaan, joka liittyy sellaiseen asiaan, jonka voidaan kohtuudella olettaa olevan kyseisen henkilön tiedossa tai selvitettävissä.
- (f) Sijoittajien Asiamies voi delegoida tehtäviään muille ammattitahoille, mutta Sijoittajien Asiamies on silti aina vastuussa kyseisten osapuolten toimista Lainan ehtojen mukaisesti.
- (g) Sijoittajien Asiamiehen tulee kohdella kaikkia Lainaosuuden haltijoita tasapuolisesti, ja Lainan ehtojen mukaan toimittaessa, toimia ainoastaan Lainaosuuden haltijoiden etujen mukaisesti, eikä Sijoittajien Asiamiestä voida velvoittaa huomioimaan muun kuin Lainan ehdoissa määritellyn henkilön etuja tai toimimaan muiden kuin tämän henkilön ohjeiden tai pyyntöjen mukaisesti tai niitä noudattaen.
- (h) Sijoittajien Asiamies voi palkata ulkopuolisia asiantuntijoita Lainan ehtojen mukaisten tehtävien suorittamisen yhteydessä.
- (i) Sijoittajien Asiamiehellä ei ole oikeutta tehdä tai jättää tekemättä mitään, mikäli kyseinen teko voi mahdollisesti olla perustellusti lain- tai säännösten vastainen.
- (j) Mikäli Sijoittajien Asiamies perustellusti katsoo, että sillä on riski siitä, ettei sen odotettavissa oleva palkkio kata mahdollisia kuluja, vahinkoja tai vastuita (Sijoittajien Asiamiehen kohtuulliseksi katsottavat palkkiot mukaan lukien), jotka ovat syntyneet Sijoittajien Asiamiehen Lainaosuuden haltijoiden ohjeiden noudattamisen yhteydessä, tai kuluja, vahinkoja tai vastuita, jotka ovat aiheutuneet Sijoittajien Asiamiehen omista toimista, Sijoittajien Asiamies voi olla noudattamatta kyseisiä ohjeita tai olla tekemättä kyseisiä toimia siihen saakka, kunnes Sijoittajien Asiamies on vastaanottanut kyseisen, Sijoittajien Asiamiehen vaatiman kohtuullisen hyvityksen (tai tästä on asetettu riittävä vakuus).
- (k) Sijoittajien Asiamiehellä on aina oikeus kirjallisesti sitä Yhtiöltä pyytämällä saada tietoonsa reaaliaikainen Haltijaluettelo ja Yhtiöllä on velvollisuus toimittaa se kahden pankkipäivän sisällä siitä, kun on saanut mainitun pyynnön tietoonsa.

### **iii. Sijoittajien Asiamiehen rajoitettu vastuuvastuu**

- (a) Sijoittajien Asiamies ei ole vastuussa Lainaosuuden haltijoita kohtaan vahingoista tai menetyksistä, jotka aiheutuvat Sijoittajien Asiamiehen tekemistä tai tekemättä jättämisestä Lainan ehtojen mukaisista tai siihen liittyvistä toimista, ellei vahinko tai menetys suoranaisesti johdu Sijoittajien Asiamiehen huolimattomuudesta tai tahallisuudesta. Sijoittajien Asiamies ei missään tilanteessa ole vastuussa epäsuorista vahingoista.
- (b) Sijoittajien Asiamiehen ei katsota toimineen huolimattomasti, mikäli tämä on toiminut Sijoittajien Asiamiehen palkkaaman hyvämaineisen asiantuntijan neuvon tai mielipiteen mukaisesti tai mikäli Sijoittajien Asiamies on noudattanut tarvittavaa huolellisuutta tilanteessa, jossa Sijoittajien Asiamies kokee, että toiminnan viivyttämisestä Lainaosuuden haltijoiden ohjeistuksen hankkimiseksi on haittaa Lainaosuuden haltijoiden eduille.

### **iv. Sijoittajien Asiamiehen korvaaminen**

- (a) Kohdan (g) mukaisesti Sijoittajien Asiamies voi irtisanoutua ilmoittamalla siitä Yhtiölle ja Lainaosuuden haltijoille, minkä jälkeen Lainaosuuden haltijat yhdessä Yhtiön kanssa

nimittävät Sijoittajien Asiamiehelle seuraajan väistyvän Sijoittajien Asiamiehen järjestämässä Velkojienkokouksessa.

- (b) Kohdan (g) mukaisesti, mikäli Sijoittajien Asiamies on maksukyvytön, Sijoittajien Asiamiehen tulee irtisanoutua Sijoittajien Asiamiehen tehtävästä ja Yhtiön tulee nimetä Sijoittajien Asiamiehen seuraaja kymmenen arkipäivän kuluessa.
- (c) Tämän kohdan iv mukaisesti nimitetyn seuraajan tulee olla itsenäinen rahoituslaitos tai muu hyvämaineinainen yhtiö, joka toimii säännöllisesti velkaemissioden mukaisena sijoittajien asiamiehenä.
- (d) Lainaosuuden haltija (tai Lainaosuuden haltijat), jotka omistavat vähintään kymmenen prosenttia Lainan pääomasta voivat vaatia velkojienkokouksen koollekutsumista Sijoittajien Asiamiehen erottamiseksi ja uuden Sijoittajien Asiamiehen nimittämiseksi ilmoittamalla tästä Yhtiölle (kyseisen ilmoituksen voi tehdä ainoastaan henkilö, joka on Lainaosuuden haltija sen pankkipäivän päättyessä, jonka aikana Yhtiö on vastaanottanut ilmoituksen ja mikäli ilmoituksen on antanut useampi Lainaosuuden haltija, tekevät nämä ilmoituksen yhdessä). Yhtiö voi ehdottaa Lainaosuuden haltijoille Sijoittajien Asiamiehen erottamista ja uuden Sijoittajien Asiamiehen nimittämistä tämän koollekutsumassa Velkojienkokouksessa.
- (e) Mikäli Lainaosuuden haltijat eivät ole nimittäneet seuraajaa Sijoittajien Asiamiehelle 90 päivän kuluessa siitä, kun (i) ensimmäinen irtisanomisilmoitus on annettu tai irtisanominen tapahtui, tai (ii) Sijoittajien Asiamies erotettiin Lainaosuuden haltijoiden päätöksellä, Yhtiön tulee nimittää seuraaja Sijoittajien Asiamiehelle.
- (f) Väistävä Sijoittajien Asiamies voi omalla kustannuksellaan antaa seuraavan Sijoittajien Asiamiehen käyttöön sellaiset asiakirjat ja arkistot, jotka tämä katsoo tarpeelliseksi, ja avustaa tätä suoriutumaan Sijoittajien Asiamiehen Lainan ehtojen mukaisista tehtävistä.
- (g) Sijoittajien Asiamiehen irtisanominen tai erottaminen astuu voimaan vasta sen jälkeen, kun uusi Sijoittajien Asiamies on nimitetty ja kyseinen nimitys on hyväksytty ja kaikki tarvittavat asiakirjat on saatettu voimaan siten, että väistävä Sijoittajien Asiamies voidaan korvata välittömästi.
- (h) Uuden Sijoittajien Asiamiehen nimittämisen jälkeen väistävä Sijoittajien Asiamies vapautetaan tulevista vastuista Lainan ehtojen osalta, mutta Sijoittajien Asiamies on edelleen vastuussa Lainan ehtojen mukaisesti kaikista tekemistään tai tekemättä jättämistään teoista, jotka tapahtuivat tämän toimiessa vielä Sijoittajien Asiamiehenä. Seuraajalla, Yhtiöllä ja jokaisella Lainaosuuden haltijalla on samat Lainan ehtojen mukaiset oikeudet ja velvoitteet toisiaan kohtaan kuin näillä olisi ollut, mikäli seuraaja olisi ollut alkuperäinen Sijoittajien Asiamies.
- (i) Mikäli Sijoittajien Asiamies vaihtuu tämän kohdan iv mukaisesti, Yhtiön tulee saattaa voimaan sellaiset asiakirjat ja toimia siten, kun uusi Sijoittajien Asiamies katsoo parhaaksi, jotta tälle uskotut Sijoittajien Asiamiehen oikeudet, valtuutukset ja velvollisuudet saadaan siirrettyä uudelle Sijoittajien Asiamiehelle ja väistävä Sijoittajien Asiamies pystytään vapauttamaan tämän Lainan ehtojen ja Asiamiessopimuksen mukaisista velvoitteista. Elleivät Yhtiö ja uusi Sijoittajien Asiamies Yhtiön vaihtoehtorahaston hoitajan hyväksynnällä toisin sovi, uusi Sijoittajien Asiamies on oikeutettu samoihin palkkioihin ja hyvityksiin kuin väistävä Sijoittajien Asiamies.

## 5 MUITA TIETOJA MERKITSIJÖILLE

### 5.1 Verotus

Seuraavassa on esitetty lyhyesti yleiskuvasu Syöttörahastoon ja Lainaosuuksiin liittyvistä verokysymyksistä. Esitys käsittelee ainoastaan Syöttörahastoa ja sille voitonjakolainaa myöntäviä sijoittajia ("**Sijoittajia**") koskevia tuloverokysymyksiä. Syöttörahaston Sijoittajista ei tule Syöttörahaston yhtiömiehiä, eikä tämä esitys käsittele Syöttörahaston yhtiömiesten verokohtelua. Erityisesti on syytä huomata, että esitystä ei ole tarkoitettu kattavaksi tai mahdollisille Sijoittajille annettavaksi veroneuvonnaksi.

Verolainsäädäntö ja sen tulkintakäytännöt voivat muuttua Syöttörahastolle tai Sijoittajille haitallisella tavalla ja Syöttörahaston toiminnan kohteluun verotuksessa ja kirjanpidossa voi liittyä tulkinnanvaraisuuksia. Koska Sijoittajien odotetaan olevan Suomessa yleisesti verovelvollisia luonnollisia henkilöitä, tässä esityksessä ei ole kuvattu mahdollisten ulkomaisten sijoittajien verokohtelua. Jokaisen mahdollisen Sijoittajan on syytä keskustella erikseen oman veroasiantuntijansa kanssa ennen voitonjakolainan myöntämistä Syöttörahastolle.

#### Kommandiittiyhtiön verotuksesta

Kohderahasto ja Syöttörahasto ovat juridiselta muodoltaan suomalaisia kommandiittiyhtiöitä, ja Syöttörahasto tulee olemaan Kohderahaston äänetön yhtiömies. Kommandiittiyhtiöitä käsitellään verotuksessa ns. elinkeinoyhtyminä. Elinkeinoyhtymän määritelmä on tuloverolain (1535/1992, jäljempänä "**TVL**") 4 §:ssä.

Elinkeinoyhtymällä on yleensä ainoastaan elinkeinotuloa. Jos elinkeinoyhtymällä on kuitenkin lisäksi maatalouden tuloa tai muun toiminnan (henkilökohtaista) tuloa, yhtymälle on erikseen vahvistettava maatalouden tai henkilökohtaisen tulolähteen tulos tai tappio. Verotus- ja oikeuskäytännössä on katsottu, että kommandiittiyhtiön muodossa toimivan rahaston saamat realisointivoitot ja -tappiot sekä vuokratulot kuuluvat yleensä kommandiittiyhtiön elinkeinotoiminnan tulolähteeseen.

Elinkeinoyhtymänä Kohderahastoa tai Syöttörahastoa ei kohdella erillisinä verovelvollisina. Niitä kohdellaan erillisinä laskentayksikköinä, joille vahvistetaan vuosittain elinkeinotoiminnan tulos, joka jaetaan mahdollisten aikaisempien vuosien vahvistettujen tappioiden vähentämisen jälkeen verotettavaksi osakkaiden tulona niiden osuuksien mukaan, jotka heillä on yhtymän tuloon. Elinkeinoyhtymän elinkeinotoiminnan tappio vähennetään sen elinkeinotoiminnan tuloksista seuraavien 10 verovuoden aikana sitä mukaan kuin tuloa syntyy. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että itse kommandiittiyhtiötä eli Syöttörahastoa tai Kohderahastoa ei veroteta, vaan sen tulos jaetaan yhtiömiehille ja verotetaan yhtiömiesten tulona. Sekä Kohderahasto että Syöttörahasto antavat kuitenkin itsenäisesti veroilmoituksen. Verotus tapahtuu Kohderahaston näkökulmasta sen yhtiömiesten (ml. Syöttörahaston) tasolla ja Syöttörahaston näkökulmasta sen yhtiömiesten tasolla. Kun Kohderahastolle syntyy elinkeinotoiminnan tulos, se jaetaan (edellä mainitun mukaisesti tappioiden vähentämisen jälkeen) sen yhtiömiesten tulona verotettavaksi. Koska Syöttörahasto tulee olemaan yksi Kohderahaston yhtiömiehistä, lähtökohtaisesti sillä verotettavaksi allokoitaisiin sen suhteellinen osuus Kohderahaston tuloksesta, mutta koska Syöttörahasto on myös kommandiittiyhtiö, sille syntyvä laskennallinen tulos jaetaan verotettavaksi sen yhtiömiehille. Lainaosuuksille kertyvän tuottokoron johdosta Syöttörahastossa ei kuitenkaan pitäisi syntyä elinkeinotoiminnan tulosta, joka voisi tulla Syöttörahaston yhtiömiehille verotettavaksi. Tulos vaikuttaa kuitenkin Lainaosuuksille lainan ehtojen mukaisesti laskettavaan tuottokorkoon.

Elinkeinoyhtymän tappiota ei jaeta verotuksessa yhtymän yhtiömiehille, eli yhtymän tappiota ei saa vähentää yhtiömiesten omissa verotuksissa. Tämä pätee myös tilanteisiin, jossa yhtymä purkautuu tai se lopettaa toimintansa. Vaikka tappiota ei jaetakaan yhtiömiehille, se huomioidaan kuitenkin verotettavan tulon laskennassa, kuten yllä on todettu. Vaikka yhtymän yhtiömiehet eivät saa vähentää purkautuneelle yhtymälle vahvistettuja elinkeinotoiminnan tulolähteen tappioita henkilökohtaisessa verotuksessaan, voi yhtiömiehelle syntyä yhtymän purun yhteydessä vähennyskelpoinen luovutustappio, jos yhtymän purun yhteydessä yhtiömiehille siirtyvien varojen määrä on pienempi kuin yhtymäosuuden hankintameno.

Kommandiittiyhtiön yhtiömiesten tulo-osuudet määräytyvät yhtiösopimuksessa tai muussa sopimuksessa sovitulla tavalla. Syöttörahastolle ei tuottokoron määritystavan johdosta ole tarkoitus syntyä elinkeinotoiminnan tulosta.

#### Syöttörahaston voitonjakolainaan sijoittavien sijoittajien verotus

Syöttörahaston kautta Kohderahastoon sijoituksensa tekevät Sijoittajat sijoittavat Syöttörahastoon antamalla sille vieraan pääoman ehtoista voitonjakolainaa. Sijoittajista ei tule Syöttörahaston yhtiömiehiä. Sijoittajien Syöttörahastolle myöntämien voitonjakolainojen lainapääomalle kertyy vuosittain tuottokorkoa, jonka määrä pääsääntöisesti vastaa Syöttörahaston vuotuista tilikauden tulosta. Tuottokorkona maksetaan tilikausittain 15,5, tai jos 15,5. ei ole pankkipäivä, ensimmäisenä sen jälkeisenä pankkipäivänä, (ellei korkoa pääomiteta tai sen maksua lykätä) koko Syöttörahaston edellisen tilikauden tulos.

Jos esimerkiksi lainsäädännön tai oikeus- tai verotuskäytännön muutos estäisi Syöttörahastoa vähentämästä Sijoittajille maksettavaa tuottokorkoa Syöttörahaston elinkeinotoiminnan tulosta vahvistettaessa, Syöttörahaston yhtiömiehillä on oikeus saada Syöttörahastolta ennen suorituksia Sijoittajille määrä, joka vastaa veroja, jotka yhtiömiehet ovat Syöttörahaston tuloksen perusteella velvollisia maksamaan. Näin estetään tilanne, jossa Syöttörahaston yhtiömiehet joutuisivat maksamaan veroja tulosta, jota ne eivät ole tosiasiallisesti saaneet (ja jotka on jaettu Sijoittajille).

Koska voitonjakolainasta on laadittu tämä arvopaperimarkkinainlain (14.12.2012/746) 4. luvun mukainen esite ja lainaa tarjotaan yleisön merkittäväksi, Syöttörahaston tulee pidättää Suomessa yleisesti verovelvolliselle luonnolliselle henkilölle ja kuolinpesälle maksettavasta korosta korkotulon lähdeverosta annetun lain (28.12.1990/1341) mukainen lähdevero (30 prosenttia Esitteen päivämäärällä). Korkotulo josta on peritty lähdeveroa, ei ole tuloverotuksessa veronalaista tuloa eikä sitä tai voitonjakolainan pääomaa ilmoiteta veroilmoituksella. Sijoittaja ei saa tehdä lähdeverollisesta korkotulosta vähennystä tulonhankkimislainan korkojen osalta sikäli kun laina kohdistuu saatuun korkotuloon (TVL 58.4 §), eikä myöskään muita vähennyksiä. On mahdollista, että tulokseen perustuvaa tuottokorkoa suoritetaan merkittäviäkin määriä, mutta että lainapääomaa ei voida suorittaa kokonaisuudessaan takaisin, jolloin Lainaosuuksien haltijoiden sijoitus jää kokonaisuutena tappiolliseksi tai tuoton määrä on alhaisempi kuin korkona suoritettavat määrät. Tällöin lähdevero on voinut kohdistua määrään, joka on suurempi kuin Lainaosuuden haltijan todellinen tuotto koko laina-ajalta.

Jos voitonjakolainan korko jonain vuonna jää maksamatta, eikä sitä lisätä lainapääomaan (korkoa voidaan lainaehtojen mukaan pääomiteta tai sen maksua lykätä), korko on korkotulon lähdeveronalaista tuloa sinä verovuonna, jona korko tosiasiallisesti maksetaan. Lainaosuuden vastikkeellisesta siirrosta on suoritettava varainsiirtovero 1,60 % luovutuksen määrästä.

Yhtiö ja Lainan merkintää harkitseva luonnollinen henkilö ovat hakeneet verohallinnolta ennakkoratkaisuja yllä olevien periaatteiden vahvistamiseksi sekä sen, että Syöttörahaston voitonjakolainalle maksettava korko on Syöttörahaston verotuksessa vähennyskelpoinen erä siltä tilikaudelta, jonka tuloksen perusteella voitonjakolainan korko määräytyy, riippumatta siitä milloin korko maksetaan ja pääomitetaanko korkoa vai ei. Ennakkoratkaisuja ei ole annettu esitteen päivämäärään mennessä.

Yhtiön tietoon on tullut, että vuonna 2014 verohallinto on antanut ennakkoratkaisupäätöksiä koskien Taaleritehtaan Tuulitehdas II Syöttörahasto Ky:n liikkeeseen laskemaa täysin vastaavaa voitonjakolainaa, jossa em. periaatteet on vahvistettu. Vaikka ennakkoratkaisu sitoo muodollisesti vain sitä hakenutta yhtiötä ja sijoittajaa ja vain verovuoden 2015 loppuun saakka, samaa periaatetta tulisi noudattaa myös muiden sijoittajien ja muiden vastaavien lainojen osalta.

Mikäli Sijoittaja luovuttaa Lainaosuutensa laina-aikana, mahdollinen luovutusvoitto verotetaan Sijoittajan pääomatulona. Siltä osin kuin verotettavien pääomatulojen määrä on enintään 30 000 euroa, pääomatulojen verokanta on 30 prosenttia, ja 30 000 euron ylittävältä osalta 33 prosenttia.

#### **5.2 Lainan jälkimarkkinat**

Lainaosuuksia ei ole tarkoitus hakea kaupankäynnin kohteeksi säännölliselle markkinalle tai monenkeskiseen kaupankäyntijärjestelmään, joten niille ei synny julkista noteerausta. Myöskään Kohderahaston yhtiöosuuksilla ei tule olemaan julkista noteerausta.



Velkakirjat ovat haltijavelkakirjoja ja niihin ei sisälly luovutusrajoituksia. Lainaosuuksien kulloisetkin haltijat on merkitty Yhtiön (tai sen säilytysyhteisön) ylläpitämään haltijaluetteloon. Haltijaluettelon ylläpitäjä on velvollinen tekemään muutoksia haltijaluetteloon vasta saatuaan haltuunsa sekä luovutuksensaajan että luovuttajan (tai näiden edustajien) allekirjoittaman kauppakirjan luovutuksesta tai muun luotettavan selvityksen (kuten perinnönjakokirjan) lainaosuuksien saannosta. Lisäksi haltijaluettelon ylläpitäjä tekee merkinnän saannosta haltijaluetteloon vasta saatuaan luotettavan selvityksen varainsiirtoveron maksamisesta. Samoin toimitaan haltijaluettelon ylläpitäjän saadessa panttausilmoituksen lainaosuuksien panttauksesta.

Yhtiö ja liikkeeseenlaskun järjestäjä eivät anna mitään takeita jälkimarkkinakauppojen onnistumisesta tai hinnoittelusta niihin liittyen. Liikkeeseenlaskun järjestäjä tulee kuitenkin antamaan ohjeet jälkimarkkinakauppojen tekemisestä internet-sivuillaan [www.Taaleri.fi/kiinteistolaina15](http://www.Taaleri.fi/kiinteistolaina15).

### **5.3 Lainan efektiivinen tuotto ja duraatio**

Lainalle ei voi laskea efektiivistä tuottoa, duraatiota tai muita joukkovelkakirjalainasta normaalisti laskettavia lukuja.

## **6 TIETOJA YHTIÖSTÄ JA YHTIÖN LIKETOIMINTA**

### **6.1 Yleisiä tietoja**

Yhtiön toiminimi on TT Kiinteistökehitys C-sarja Ky ja Yhtiö on Suomen lakien mukaisesti 18.6.2015 perustettu kommandiittiyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki ja joka on merkitty Kaupparekisteriin Y-tunnuksella 2697574-6. Yhtiöön sovelletaan Suomen lakia ja sen tilikausi on 1.1.–31.12. Yhtiön päätoimipaikan osoite on Kluuvikatu 3, 00100 Helsinki ja puhelinnumero + 358 46 714 7100.

Yhtiön yhtiösopimuksen 3 §:n mukaan Yhtiön toimialana on tehdä sijoitus Taaleritehtaan Kiinteistökehitysrahasto Ky -nimiseen suomalaiseen kommandiittiyhtiöön ("Kohderahasto").

Kommandiittiyhtiönä Yhtiötä koskee laki avoimesta yhtiöstä ja kommandiittiyhtiöstä (389/1988). Yhtiö on myös laissa vaihtoehtorahastojen hoitajista (162/2014) tarkoitettu vaihtoehtorahasto ja syöttörahasto, jonka hoitamiseen kyseinen laki soveltuu. Sama koskee Kohderahastoa.

Lain vaihtoehtorahastoista edellyttämät olennaiset ja riittävät tiedot Yhtiöstä on esitetty liitteessä A.

Kohderahaston perustiedot ja Kohderahaston yhtiömiesten ja vaihtoehtorahaston hoitajan Taaleri Pääomarahastot Oy:n välisen rahastosopimuksen ehtotiivistelmä on esitetty liitteessä B.

Kohderahastoon voi sijoittaa sen äänettöminä yhtiömiehinä myös muita sijoittajia. Kohderahasto kutsuu äänettömiltä yhtiömiehiltään näiden sijoitussitoumukset (yhtiöpanokset) erissä tarpeidensa mukaan. Lainaosuuksien merkitsijät suorittavat kuitenkin kukin merkitsemänsä Lainan määrän Syöttörahastolle kerralla. Pääoman, jota Kohderahasto ei ole vielä nostonut Syöttörahastolta Syöttörahaston yhtiöpanoksen osana, Syöttörahasto sijoittaa Suomessa toimiluvan saaneiden talletuspankkien pankkitileille tai erikoissijoitusrahasto Taaleri Parkin rahasto-osuuksiin.

Kohderahastoon tehtävään sijoitukseen ei liity arvostusmenettelyä, jonka perusteella Kohderahaston äänettömien yhtiömiesten suhteelliset taloudelliset oikeudet määräytyisivät, vaan Kohderahaston äänettömien yhtiömiesten suhteelliset taloudelliset oikeudet määräytyvät niiden yhtiöpanosten euromäärien suhteessa.

### **6.2 Toimintahistoria ja kehitys**

Yhtiö on perustettu 18.6.2015 erityisyhtiöksi, jonka ainoana tehtävänä on tehdä sijoitus Kohderahastoon sen äänettömänä yhtiömiehenä.

Sijoitus Kohderahastoon tullaan tekemään liittymällä liittymissopimuksella Kohderahaston äänettömäksi yhtiömieheksi. Liittymissopimuksessa Yhtiö tulee myös osapuoleksi Kohderahaston yhtiömiesten ja Kohderahaston vaihtoehtorahaston hoitajan Taaleri Pääomarahastot Oy:n väliseen rahastosopimukseen, jossa määritellään Kohderahaston toiminta ja vaihtoehtorahaston hoitajan saamat palkkiot.

Rahastosopimuksen olennaiset ehdot sisältyvät tähän esitteeseen aiheyhteyden mukaan soveltuvin osin ja yhteenveto niistä on lisäksi esitteen liitteenä B. Edellä mainittujen sopimusten lisäksi Yhtiö liiketoiminnassaan tulee sitoutumaan vain normaaleihin pankkitilisopimuksiin ja erikoissijoitusrahasto Taaleri Parkin merkintäsopimukseen.

Kohderahaston toimialana on sijoittaa kiinteistökehityshankkeisiin Suomessa Kohderahaston yhtiömiesten keskenään solmiman sopimuksen mukaisesti. Kohderahasto on perustettu yhtiösopimuksen allekirjoituksella 13.5.2015 ja se on vaihtoehtorahasto, jonka vastuunalaisena yhtiömiehenä toimii Taaleritehtaan Kiinteistökehitysrahaston hallinnointiyhtiö Oy (y-tunnus 2689264-1) ja jonka vaihtoehtorahaston hoitajana toimii Taaleri Pääomarahastot Oy (y-tunnus 2264327-7). Sijoittajat osallistuvat Kohderahastoon sen äänettöminä yhtiömiehinä.

Kohderahasto kerää varat sijoitustoimintaansa siihen liittyneiltä vastuunalaisen yhtiömiehen hyväksymiltä äänettömiltä yhtiömiehiltä. Minimisijoitus Kohderahaston äänettömäksi yhtiömieheksi liittymiseksi on 100 000 euroa ja äänettäviä yhtiömiehiä voidaan hyväksyä 30.6.2016 asti.

Kohderahaston perustamisen yhteydessä sen ainoaksi äänettömäksi yhtiömieheksi liittyi Taaleri Pääomarahastot Oy, joka toimii myös Kohderahaston vaihtoehtorahaston hoitajana laissa vaihtoehtorahastojen hoitajista tarkoitettulla tavalla. Taaleri Pääomarahastot Oy:n äänettömän yhtiömiehen panos on 12 000 euroa.

Kohderahasto sai Finanssivalvonnalta markkinointiluvan 7.7.2015 Kohderahaston markkinoinnin aloittamiseksi Suomessa ei-ammattimaisille asiakkaille vaihtoehtorahaston hoitajista annetun lain 12 luvun 1 §:n mukaisesti. Kohderahaston sijoitustoiminta ei ole alkanut eikä siihen ole Taaleri Pääomarahastot Oy:n lisäksi liittynyt muita yhtiömiehiä esitteen päivämäärällä.

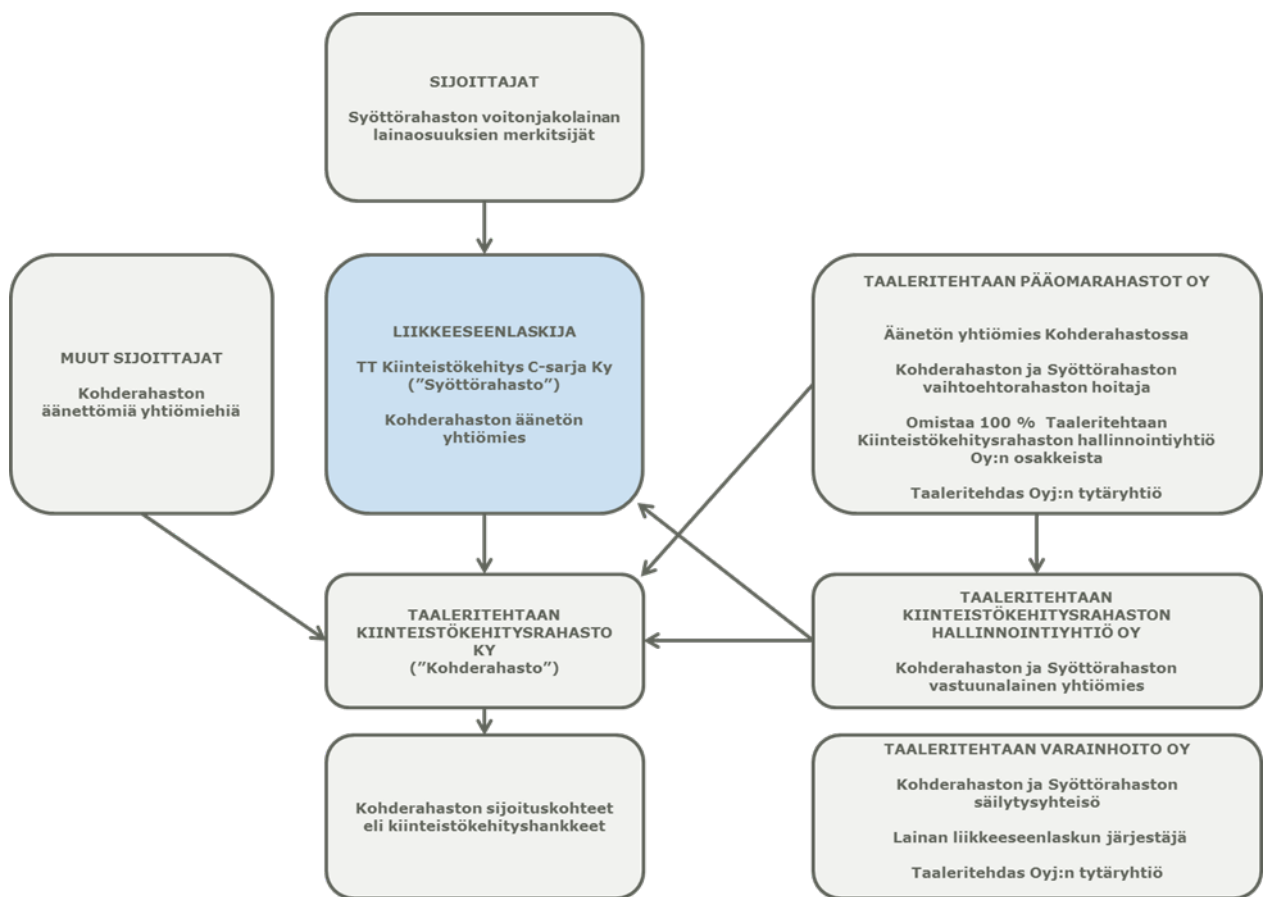
### **6.3 Oikeudellinen rakenne**

#### **Kohderahasto-syöttörahasorakenne**

Liikkeeseenlaskija on ns. syöttörahaso, jonka tarkoituksena on kerätä varoja sijoituksen tekemiseksi kohderahastoon (Taaleritehtaan Kiinteistökehitysrahasto Ky) tämän äänettömänä yhtiömiehenä. Varsinainen sijoitustoiminta tapahtuu Kohderahastossa. Kohderahastossa on sijoittajina myös muita äänettäviä yhtiömiehiä kuin Syöttörahaso.

Liikkeeseenlaskussa käytetään syöttörahaso-kohderahastorakennetta voitonjakolainoilla lähinnä kahdesta syystä:

- (1) Hallinnollisten kulujen minimointi. Kohderahasto on kommandiittiyhtiö, jonka yhtiömiehet ja näiden muutokset on rekisteröitävä kaupparekisteriin ja kommandiittiyhtiön veroilmoituksiin on aina liitettävä yhtiömiehet osuuksineen. Ilmoitusten tekeminen aiheuttaisi odotetulla sijoittajien määrällä huomattavia hallinnollisia kustannuksia, jotka estäisivät alle 50 000 euron sijoitusten ottamisen samalla palkkiorakenteella kuin tätä suuremmat sijoitukset.
- (2) Verotuksen selkeys. Liikkeeseenlaskija on hakenut ennakkoratkaisua verottajalta sen vahvistamiseksi, että voitonjakolainasta saatu maksettu korko olisi korkotulojen lähdeverosta annetun lain alaista korkotuloa, kuten vastaavatyypisessä Taaleritehtaan Tuulitehdas II Syöttörahaso Ky:n liikkeeseenlaskemassa voitonjakolainassa. Verokohtelu olisi tällöin selkeää.



Liikkeeseenlaskija on kommandiittiyhtiö, jonka ainoa vastuunalainen yhtiömies on Taaleritehtaan Kiinteistökehitysrahaston Hallinnointiyhtiö Oy ja Liikkeeseenlaskijan ainoa äänetön yhtiömies on Taaleri Pääomarahastot Oy, joka toimii myös Liikkeeseenlaskijan vaihtoehtorahaston hoitajana laissa vaihtoehtorahastojen hoitajista tarkoitettulla tavalla. Taaleritehtaan Kiinteistökehitysrahaston Hallinnointiyhtiö Oy on Taaleri Pääomarahastot Oy:n tytäryhtiö ja molemmat yhtiöt kuuluvat Taaleri Oyj:n konserniin.

Kohderahasto on kommandiittiyhtiö, jonka ainoa vastuunalainen yhtiömies on Taaleritehtaan Kiinteistökehitysrahaston Hallinnointiyhtiö Oy. Kohderahasto on perustettu 13.5.2015 ja perustamisen yhteydessä sen ainoaksi äänettömäksi yhtiömieheksi liittyi Taaleri Pääomarahastot Oy, joka toimii myös Kohderahaston vaihtoehtorahaston hoitajana laissa vaihtoehtorahastojen hoitajista tarkoitettulla tavalla. Taaleri Pääomarahastot Oy:n äänettömän yhtiömiehen panos on 12 000 euroa.

Syöttörahaston ja Kohderahaston nimenkirjoitusoikeus on niiden vastuunalaisella yhtiömiehellä, Taaleritehtaan Kiinteistökehitysrahaston Hallinnointiyhtiö Oy:llä, joka kuuluu Taaleri Oyj:n konserniin.

#### 6.4 Viranomaismenettelyt ja oikeudenkäynnit

Esitteestä vastuulliset tahot tai Kohderahasto eivät ole olleet viimeisen kahdentoista kuukauden aikana osapuolena merkittävässä oikeudenkäynnissä tai välimiesmenettelyssä eikä niiden tiedossa ole mitään merkittävää oikeudenkäynnin, viranomais- tai välimiesmenettelyn uhkaa, joka voisi vaikuttaa merkittävästi Esitteestä vastuullisten tahojen tai Kohderahaston taloudelliseen asemaan tai kannattavuuteen.

#### 6.5 Merkittävät tavanomaiseen liiketoimintaan kuulumattomat sopimukset

Yhtiöllä ei ole tavanomaiseen liiketoimintaan kuulumattomia sopimuksia.

## 6.6 Sijoitustavoitteet ja -politiikka

### Syöttörahaston sijoituspolitiikka

Syöttörahasto sijoittaa voitonjakolainoilla keräämänsä varat äänettömän yhtiömiehen sijoitussitoumuksena (erissä nostettavana yhtiöpanoksena) Kohderahastoon. Syöttörahaston sijoitussitoumus Kohderahastoon kutsutaan erissä Kohderahaston tarpeiden mukaan. Sijoitussitoumuksen (yhtiöpanoksen) määrä tulee vastaamaan Lainan määrää. Siltä osin kuin Kohderahasto ei ole kutsunut äänettömien yhtiömiehien sijoitussitoumuksia, Syöttörahaston varat sijoitetaan Suomessa toimiluvan saaneiden talletuspankkien pankkitileille tai erikoissijoitusrahasto Taaleri Parkin rahasto-osuuksiin.

Syöttörahaston toiminnan alkuvaiheessa varat tulevat olemaan sijoitettuna talletuspankkien pankkitileille tai erikoissijoitusrahasto Taaleri Parkin rahasto-osuuksiin. Osuus varoista, jota ei ole sijoitettu Kohderahastoon, pienenee Kohderahaston tekemien pääomakutsujen mukaa. Varmuutta siitä, että kaikki varat tullaan sijoittamaan Kohderahastoon ei ole, vaan osuus määräytyy sen perusteella, miten Kohderahasto kutsuu sijoittajiltaan pääomaa sijoituksiaan (ja kuluja ja palkkioita varten).

Syöttörahaston Linaan sijoittavan sijoittajan ja Kohderahastoon suoraan sijoittavan sijoittajan tuotot tulevat olemaan samat ennen palkkioita sen pääomamäärän osalta, jonka Kohderahasto on Syöttörahastolta kutsunut Linaan tehtävän merkinnän hetkellä. Siltä osin kuin Kohderahasto ei ole kutsunut Linaan sijoitettua määrää Syöttörahastolta on Syöttörahaston Linaan sijoittavan sijoittajan tuotto alempi kuin Kohderahastoon suoraan sijoittavan. Ero syntyy, koska Syöttörahaston pankkitileiltä ja erikoissijoitusrahasto Taaleri Parkista saaman tuoton ennen Kohderahaston pääomakutsua uskotaan olevan Kohderahaston tuottotavoitetta alhaisempi.

Erikoissijoitusrahasto Taaleri Parkki voi sijoittaa varojaan vain Suomessa toimiluvan saaneiden talletuspankkien pankkitileille.

### Kohderahaston sijoituspolitiikka

Kohderahaston sijoituspolitiikkana on toteuttaa kiinteistökehityshankkeita Suomessa ja erityisesti pääkaupunkiseudulla.

Kohderahasto on tunnistanut neljä eri kiinteistökehitysmallia, joissa se uskoo parhaiten saavuttavansa tuottotavoitteensa. Kohderahasto voi tehdä myös sijoituksia muun mallisiin kiinteistökehityshankkeisiin, mutta se uskoo suurimman osan sijoituksistaan tapahtuvan seuraavassa yksilöityjen neljän mallin mukaisesti:

1. Olemassa olevan kiinteistön tai kiinteistökokonaisuuden käyttötarkoituksen muuntaminen (liikekohteesta asuinkehteiksi ja toisin päin) yhteistyössä kiinteistön nykyisten omistajien kanssa. Tällaisena hankkeena Kohderahasto on tunnistanut Kulosaaren ostoskeskuksen kehittämisen sekä uudella liikerakentamisella että asuntorakentamisella;
2. Asuntojen uudisrakentaminen RS-järjestelmän mukaisina asuinrakennuskohteina. Tällaisena hankkeena Kohderahasto on tunnistanut Helsingin kaupungin Jätkäsaaren Kehräkortteliin rakennettavan 73 asunnon asuinkerrostalon;
3. Ullakkorakentaminen olemassa oleviin Helsingin kantakaupungissa sijaitseviin asuinkerrostaloihin. Tällaisena kohteena Kohderahasto on tunnistanut Helsingin kaupungin osoitteessa Merikatu 3 olevaan asuinkerrostaloon toteutettavan ullakkorakentamishankkeen;
4. Täydennysrakentaminen olemassa oleviin kiinteistöihin. Kohderahasto on tunnistanut tällaisena kohteena Helsingin kaupungissa sijaitsevan Scandic Marski hotellin laajennuksen.

Yllä olevat kohteet ovat esimerkkejä mahdollisista Kohderahaston sijoituskohteista eikä Kohderahasto ole tehnyt niistä lopullisia sopimuksia. Kohderahaston hoitaja on käynyt kaikkiin yllämainittuihin kohteisiin liittyen alustavia keskusteluja, mutta takeita niiden lopullisesta toteutumisesta osana Kohderahastoa ei ole.

Kohderahaston aikomuksena on solmia sopimus Asuntoverstas konserniin kuuluvan Suomen Tasorakennus Oy -nimisen osakeyhtiön kanssa kiinteistökehityshankkeiden rakennuttamisesta ja rahoittamisesta. Suomen Tasorakennus Oy toimisi suunnitelman mukaan kiinteistökehityskohteiden rakennuttajayhtiönä (siihen liittyvine rakennuttajan vastuineen) joka omistaisi rakennuttavat asunto-osakeyhtiöt ja kiinteistöosakeyhtiöt ja kilpailuttaisi eri rakennusliikkeitä kiinteistökehityskohteen rakennusurakoista. Suunnitelman mukaan Kohderahasto rahoittaisi Suomen Tasorakennus Oy:tä voitonjakolainoilla, jotka oikeuttaisivat Kohderahaston saamaan Suomen Tasorakennus Oy:lle maksettavan palkkion jälkeen osuuden kiinteistökehityshankkeiden realisointituotoista. Kohderahaston tuottotavoitteessa on otettu huomioon Suomen Tasorakennus Oy:lle maksettava palkkio. Kohderahasto uskoo kiinteistökehityshankkeista saatavan tuoton olevan korkeampi yhteistyössä Suomen Tasorakennus Oy:n kanssa kuin tekemällä sopimukset perinteisesti suoraan rakennusurakoitsijan kanssa.

Kohderahasto voi käyttää vierasta pääomaa sijoituksiensa tekemiseen joko ottamalla vierasta pääomaa suoraan sijoituskohteiden lukuun tai antamalla takauksia näiden puolesta. Vieraan pääoman määrä voi olla enintään 80 % sijoituskohteeseen sitoutuneesta pääomasta.

#### *Sijoituskohteista irtautuminen*

Kohderahaston toimikausi on kymmenen (10) vuotta ja Kohderahaston tarkoituksena on irtaantua sijoituskohteistaan myymällä ne toimikautensa kuluessa joko kiinteistöjen ja asuinhuoneistojen varsinaisille käyttäjille tai vuokraajille tai toiselle pääomasijoittajalle. Mikäli kohteet on toteutettu yhteistyössä Suomen Tasorakennus Oy:n kanssa myöntämällä voitonjakolainoja tälle kohteiden rakentamisen rahoittamiseksi, tapahtuu sijoituskohteista irtautuminen yhteistyössä Suomen Tasorakennus Oy:n kanssa ja Kohderahasto saa irtautumistuotot voitonjakolainan lainan lyhennyksinä sekä tuotokorkona.

Kohderahasto jakaa sijoituskohteista irtautumisen yhteydessä saatavan kassavirran yhtiömiehilleen (kuten Syöttörahastolle) ensin äänettömän yhtiömiehen pääomapanoksen palautuksena. Mikäli irtautumisesta saatava kassavirta ylittää Kohderahaston sijoituskohteeseen sijoitetun pääoman jakaa Kohderahasto tämän osan tuotto-osuutena. Syöttörahasto lyhentää Lainan pääomaa siltä osin kuin Kohderahasto jakaa varoja äänettömän yhtiömiehen pääomapanoksen palautuksena.

Kohderahaston vastuunalainen yhtiömies voi pidentää toimikautta enintään viidellä (5) vuodella. Toimikausi voi päättyä aiemminkin ja toimikautta voidaan pidentää edellä mainitusta Kohderahaston sopimuksia muuttamalla.

Kohderahaston näkemyksen mukaan noin 8 vuoden toimikausi (viisi vuotta sijoituskauden päättymisestä) tarjoaa parhaan tuottopotentialin sijoittajille, mutta mitään takeita siitä, että 8 vuotta olisi toteutunut Kohderahaston toimikausi, ei ole.

#### **6.7 Sijoituksia koskevat rajoitukset**

Syöttörahasto sijoittaa varojaan vain Kohderahaston yhtiömiesosuuteen, Suomessa toimiluvan saaneiden talletuspankkien pankkitalletuksiin sekä erikoissijoitusrahasto Taaleri Parkin rahasto-osuuksiin. Syöttörahaston tulee sijoittaa varansa aina Kohderahaston yhtiömiesosuuteen siltä osin kuin Kohderahasto on sitä kutsunut. Muut kuin Kohderahaston kutsumat varat Syöttörahasto voi sijoittaa joko Suomessa toimiluvan saaneiden talletuspankkien pankkitalletuksiin tai erikoissijoitusrahasto Taaleri Parkin rahasto-osuuksiin ja etenkin Laina-ajan alussa tämä osuus voi olla merkittävä (mahdollisesti jopa 100 %).

Kohderahasto voi sijoittaa varojaan vain kiinteistökehityshankkeisiin Suomessa ja liiketoiminnan edellyttämässä määrin pankkitalletuksiin. Sijoituksia voi tehdä vain sijoituskauden aikana, joka päättyy 30.6.2018. Sijoituskautta voidaan kuitenkin pidentää yhdellä vuodella (30.6.2019 saakka). Sijoituskauden päättymisen ei rajoita Kohderahaston varojen sijoittamista sellaisiin sijoituskohteisiin, joista on tehty sijoituspäätös tai solmittu hankintasopimus tai aiesopimus tai saatu yksinoikeus ennen sijoituskauden päättymistä. Sijoituskausi voidaan myös päättää ennenaikaisesti, jos Kohderahaston pääomista vähintään 90 % on sijoitettu tai budjetoitu sijoituskohteisiin, joista on tehty sitova sopimus tai aiesopimus.

Jos Syöttörahasto rikkoo lainaehdoja, Laina voi erääntyä ennenaikaisesti. Sijoittajien asiamies Nordic Trustee Oy tiedottaisi lainanhaltijoita tällöin asiasta.

Jos Kohderahaston vastuunalainen yhtiömies tai vaihtoehtorahaston hoitaja rikkoo Kohderahastoa koskevan sopimuksen ehtoja, se voi johtaa äänettömien yhtiömiesten oikeuteen vaihtaa vastuunalaista yhtiömiestä ja/tai vastuunalaisen yhtiömiehen vahingonkorvausvelvollisuuteen.

## 6.8 Tieto palveluntarjoajista ja kuluista

Kohderahaston vaihtoehtorahaston hoitaja Taaleri Pääomarahastot Oy perii Syöttörahaston Kohderahastoon tekemään äänettömän yhtiömiehen yhtiöpanokseen kohdistuen jäljempänä eritellyt palkkiot Kohderahastolta. Palkkiot pienentävät välillisesti Syöttörahaston saamaa tuotto-osuutta Kohderahastosta ja edelleen voitonjakolainan haltijoille suoritettavaa tuottokorkoa ja/tai Lainan lyhennystä.

Syöttörahaston liittyessä Kohderahaston äänettömäksi yhtiömieheksi (tai lisätessä sijoitussitoumustaan) perii Taaleri Pääomarahastot Oy merkintäpalkkiona kaksi (2) prosenttia Syöttörahaston sijoitussitoumuksen määrästä Kohderahastolta.

Kohderahaston toimikauden aikana Taaleri Pääomarahastot Oy perii kiinteänä hallinnointipalkkiona 1,20 % p.a. (Syöttörahaston osuudesta) Kohderahaston sijoituskohteisiin sitoutuneelle pääomalle (kutsutut sijoitussitoumukset lisätynä vieraalla pääomalla) laskettuna. Palkkio peritään neljästi vuodessa kolmen kalenterikuukauden ajalta laskettuna.

Kohderahaston toimikauden aikana Taaleri Pääomarahastot Oy:llä on oikeus periä tuottopalkkio sijoituskohteiden realisoinnista, mikäli sen perimisen edellytykset täyttyvät.

Sijoituskohteiden realisointiin liittyen Taaleri Pääomarahastot Oy:llä on oikeus periä Kohderahastolta realisointiperusteista tuottopalkkiota (Syöttörahaston sijoitussitoumusten osasta) seuraavan kaavan mukaan:

$$RTT=0,25*(RSMH-RSV-1,05*(RSO+SK))$$

missä:

- ”RTT” on realisointiperusteinen tuottopalkkio;
- ”RSMH” on palkkion määräyshetken mennessä realisoitujen Kohderahaston sijoituskohteiden yhteenlaskettu myyntihinta transaktiokulujen jälkeen;
- ”RSV” on palkkion määräyshetken mennessä realisoitujen Kohderahaston sijoituskohteiden hankintaa varten alun perin otetun vieraan pääoman ehtoisen rahoituksen nimellismäärä;
- ”RSO” on palkkion määräyshetken mennessä realisoitujen Kohderahaston sijoituskohteiden hankintahintojen maksamiseen käytettyjen äänettömien yhtiömiesten sijoitussitoumusten summa; ja
- ”SK” on realisoitujen sijoituskohteiden suhteellinen osuus niistä äänettömien yhtiömiesten sijoitussitoumuksista, jotka on käytetty muuhun kuin Kohderahaston sijoituskohteiden hankintahintojen maksamiseen (esim. palkkioihin Taaleri Pääomarahastot Oy:lle) laskettuna palkkion määräyshetken saakka.

Kaavan perusteella Taaleri Pääomarahastot Oy saa vaihtoehtorahaston hoitajana realisointiperusteista tuottopalkkiota 25 % siitä osasta realisoitujen sijoituskohteiden realisointituotoista, joka ylittää kyseisiin kohteisiin käytetyille yhtiöpanoksille (ja niiden suhteelliselle osuudelle kuluista) lasketun viiden prosentin aitakoron. Tuottopalkkion laskennassa otetaan kaavan mukaisesti huomioon käytetty vieras pääoma sekä kaikki Kohderahaston realisoinnit, jotka ovat tapahtuneet palkkion määräyshetken mennessä. Jos viimeisestä sijoituskohteesta irtautumisen jälkeen tehtävän laskelman perusteella ilmenee, että realisointiperusteista tuottopalkkiota on suoritettu enemmän kuin sitä tulisi lopullisen laskelman perusteella suorittaa, vaihtoehtorahaston hoitaja palauttaa liikaa jaetun määrän vähennettynä niihin kohdistuneilla veroilla.

Tiettyjen Kohderahaston äänettömien yhtiömiesten sijoitussitoumuksiin kohdistuu poikkeavia palkkioita, jotka on tarkemmin kuvattu liitteessä B.

Yllä olevien palkkioiden lisäksi Kohderahaston varoista katetaan mm. sijoitusten tekemiseen ja realisointiin liittyvät kulut mukaan lukien Suomen Tasorakennus Oy:lle maksettavat palkkiot, vieraan pääoman käyttöön liittyvät kulut, mahdolliset Kohderahaston maksettavaksi määräytyvät verot, sijoituskohteita koskevien mahdollisten oikeudenkäyntien kulut, Kohderahaston kirjanpitoon ja taloushallintoon liittyvät muut kuin Taaleri-konsernin kulut sekä muut sijoitusneuvoston tapauskohtaisesti hyväksymät kulut.

Syöttörahastosta ei peritä hallinnointi- tai muita palkkioita. Syöttörahastolla ei myöskään arvioida olevan muita kuluja kuin Lainan korko ja sen tekemistä pankkitalletuksista mahdollisesti aiheutuvat tilienkäyttömaksut. Taaleri Rahastoyhtiö Oy perii erikoissijoitusrahasto Taaleri Parkin rahasto-osuuksien arvosta 0,20 % p.a. suuruisen hallinnointipalkkion.

Lainan merkinnän yhteydessä peritään 1 % suuruinen merkintäpalkkio Lainan nimellismäärästä Lainan merkitsijältä.

### **6.9 Sijoitusten hoitajat/neuvonantajat**

Syöttörahasto ja Kohderahasto ovat vaihtoehtorahastoja sen mukaan kuin laissa vaihtoehtorahastojen hoitajista (162/2014) 2 luvun 1 §:ssä on säädetty. Kumpikin vaihtoehtorahasto on nimennyt vaihtoehtorahaston hoitajakseen Taaleri Pääomarahastot Oy:n, joka hoitaa kummankin vaihtoehtorahaston sijoitustoimintaa. Taaleri Pääomarahastot Oy on saanut Finanssivalvonnalta toimiluvan toimia vaihtoehtorahaston hoitajana 20.10.2014. Taaleri Pääomarahastot Oy on myös sekä Syöttörahaston että Kohderahaston äänetön yhtiömies.

Taaleri Pääomarahastot Oy on Taaleri Oyj:n tytäryhtiö ja sen toimialana on hallinnoida kommandiittiyhtiömuotoisia vaihtoehtorahastoja. Yhtiö hallinnoi esitteen päivämäärällä 20 eri vaihtoehtorahastoa.

Taaleri Pääomarahastot Oy:n liikevaihto tilikaudella 2014 oli 8,2 meur ja liikevoitto 5,885 meur. Oman pääoman määrä esitteen päivämäärällä on 5,039 meur. Esitteen päivämäärällä Taaleri Pääomarahastot Oy:n palveluksessa oli 18 henkilöä täys- tai osa-aikaisesti.

### **6.10 Varojen säilytys**

Taaleri Pääomarahastot Oy on solminut kirjallisen sopimuksen Taaleri Varainhoito Oy:n (y-tunnus 2080113-9) kanssa sekä Syöttörahaston että Kohderahaston säilytysyhteisönä toimimisesta sen mukaan kuin laissa vaihtoehtorahastojen hoitajista säädetään.

Syöttörahaston varoja voidaan sijoittaa vain Kohderahaston yhtiömiesosuuteen, Suomessa toimiluvan saaneen talletuspankin pankkitilille sekä erikoissijoitusrahasto Taaleri Parkin rahasto-osuuksiin. Säilytysyhteisö säilyttää alkuperäisiä kommandiittiyhtiön liittymissopimuksia ja erikoissijoitusrahasto Taaleri Parkin rahasto-osuustodistuksia sekä valvoo Syöttörahaston pankkitilejä.

Kohderahaston varat sijoitetaan kiinteistökehityshankkeisiin, jotka juridisesti ovat listaamattomien kiinteistöosakeyhtiöiden tai asunto-osakeyhtiöiden osakkeita tai listaamattomille osakeyhtiöille myönnettyjä vakuudettomia tai vakuudellisia lainoja. Säilytysyhteisö ylläpitää osakeyhtiöiden osake- ja osakasluetteloita sekä säilyttää Kohderahaston myöntämien lainojen alkuperäisiä velkakirjoja, alkuperäisiä liittymissopimuksia sekä Kohderahaston ja Syöttörahaston yhtiösopimuksia. Säilytysyhteisö valvoo lisäksi Kohderahaston ja Syöttörahaston kassavarojen säilyttämistä siltä osin kuin niitä ei ole sijoitettu kiinteistökehityshankkeisiin.

Säilytysyhteisö valvoo myös kummankin vaihtoehtorahaston rahaliikennettä eli varmistaa, että kutsutut sijoitussitoumukset on maksettu asianmukaisesti vaihtoehtorahaston pankkitileille ja vaihtoehtorahaston palauttaessa varoja sen sijoittajille (Kohderahaston yhtiömiehille tai Syöttörahaston Lainaosuuksien haltijoille) varmistaa, että varat palautetaan asianmukaisesti vaihtoehtorahaston sijoittajille.

Syöttörahasto ei maksa säilytysyhteisölle palkkioita.

## 6.11 Arvostus

Syöttörahaston voitonjakolainan arvo ja Kohderahaston arvo määritetään kerran kalenterivuodessa ja julkaistaan sijoittajille jäljempänä selostetulla tavalla.

Pankkitalletusten osalta niiden arvona pidetään pääomamäärää lisättynä kertyneellä maksamattomalla korolla. Erikoissijoitusrahasto Taaleri Parkin arvona pidetään sen kulloinkin voimassa olevaa rahasto-osuuden arvoa kerrottuna Syöttörahaston omistamalla rahasto-osuuksien määrällä.

Rakennusvaiheessa olevan kiinteistökehityshankkeen (hanke, jossa kiinteistön rakennustoimien lopputarkastusta ei ole tehty) arvostuksena pidetään siihen sitoutuneen pääoman määrää. Mikäli on ilmeistä, että hankkeen arvo on alempi kuin siihen sitoutuneen pääoman määrä viivästyksen tms. johdosta, käytetään saman ulkopuolisen arvioitsijan arvoa, jolle valmiiden kohteiden arvonmääritys on ulkoistettu.

Taaleri Pääomarahastot Oy aikoo tehdä sopimuksen kansainvälisesti auktorisoidun kiinteistönarvioitsijan (Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors; "MRICS") kanssa Kohderahaston valmiiden sijoituskohteiden arvostuksesta. MRICS tekee arvonmäärityksen itsenäisesti omia arvonmäärityksperiaatteitaan noudattaen ja ilmoittaa sen lopputuloksena Taaleri Pääomarahastot Oy:lle käsityksensä valmiiden sijoituskohteiden velattomasta arvosta. Taaleri Pääomarahastot Oy käyttää mainittua arvostusta Kohderahaston arvonmäärityksessä. Syöttörahasto ja Kohderahasto eivät vastaa MRICSille arvonmääritykseen liittyvistä tehtävistä suoritettavista palkkioista.

Kohderahaston arvona pidetään sen yllämainitulla tavalla arvostettujen varojen yhteismäärää vähennettynä Kohderahaston (ja sen sijoituskohteiden) vieraalla pääomalla. Kohderahaston kulut ja sen maksettavaksi kuuluvat palkkiot vähentävät sen arvoa (ks. kohta 6.8 yllä). Syöttörahaston Kohderahastoon tekemän äänettömän yhtiömiehen yhtiöosuuden arvona pidetään sitä suhteellista osaa koko Kohderahaston arvosta, joka vastaa Syöttörahaston äänettömän yhtiömiehen panoksen suhteellista osaa Kohderahaston kaikkien äänettömien yhtiömiesten panoksista (soveltuvin osin tarkistettuna huomioiden vaihtoehtorahaston hoitajan oikeus tuottopalkkioihin).

Syöttörahaston arvona pidetään sen yllämainitulla tavalla arvostettujen varojen yhteismäärää ja yksittäisen voitonjakolainan lainaosuuden arvona pidetään sitä suhteellista osaa kaikkien lainaosuuksien arvosta, joka vastaa yksittäisen lainaosuuden suhteellista osaa kaikista voitonjakolainan lainaosuuksista.

Yllä mainittu arvostus tehdään jokaisen kalenterivuoden lopussa ja julkaistaan sijoittajille seuraavan kalenterivuoden helmikuun loppuun mennessä internet-sivulla [www.Taaleri.fi/kiinteistolaina15](http://www.Taaleri.fi/kiinteistolaina15).

## 6.12 Kohderahaston taloudelliset tavoitteet

Liikkeeseenlaskijalla ei ole omia taloudellisia tavoitteita, mutta sen (ja välillisesti Lainaosuuden haltijan) saamaan taloudelliseen tulokseen vaikuttavat olennaisesti Kohderahaston taloudelliset tavoitteet.

Kohderahaston taloudelliset tavoitteet

Kohderahaston taloudellinen tulos vaikuttaa olennaisesti lainansaajan saamaan tuottokorkoon, sillä Liikkeeseenlaskijan tuotoista suurimman osan uskotaan tulevan Kohderahaston tuotto-osuutena.

Syöttörahaston lainaosuuden haltijan tuotto tulee poikkeamaan Kohderahastoon suoraan sijoittavan sijoittajan tuotosta ja Kohderahaston taloudellinen tavoite ei ole Syöttörahaston taloudellinen tavoite.

Kohderahaston taloudellinen tavoite lasketaan vain siltä ajalta ja sille määrälle kuin Syöttörahaston pääomapanos on Kohderahaston hallinnassa ja tämä saattaa erota olennaisesti laina-ajasta. Laina maksetaan kokonaisuudessaan merkittäessä, mutta sijoitetaan Kohderahastoon sen tekemien pääomakutsujen aikataulussa. Lainalle maksetaan tuottokorkoa, jonka koronmaksupäivä on kerran vuodessa 15.5. Tuottokorkoa voidaan maksaa koronmaksupäivän vain, mikäli Kohderahasto on tehnyt voitollisen tilinpäätöksen koronmaksupäivää edeltävältä tilikaudelta. Kohderahaston varojenjakoa voi tapahtua muulloinkin Kohderahaston itse päättämän aikataulun mukaisesti.



Kohderahaston vastuunalaisen yhtiömiehen hallitus on hyväksynyt alla olevat taloudelliset tavoitteet.

Taloudelliset tavoitteet sisältävät tulevaisuutta koskevia lausumia, jotka eivät ole takeita tulevasta taloudellisesta suorituskyvystä ja Kohderahaston todellinen liiketoiminnan tulos voi poiketa merkittävästi tulevaisuuteen suuntautuneiden lausumien yhteydessä ilmaistusta. Monet, kuten, "Riskitekijät-Kohderahaston liiketoimintaan liittyviä riskitekijöitä" mainitut, tekijät voivat vaikuttaa Kohderahaston tulokseen. Tässä kappaleessa mainitut taloudelliset tavoitteet ovat vain tavoitteita, eikä niitä siten tule pitää ennusteina, arvioina tai laskelmina Kohderahaston tulevasta suorituskyvystä.

Kohderahaston taloudellisena tavoitteena on saavuttaa noin 14 % vuotuinen sisäisen korkokannan tuotto (IRR) palkkioiden ja kulujen jälkeen koko sen toimikaudelta Kohderahaston toimikauden lopussa laskettuna.

Kohderahaston taloudelliseen tavoitteeseen pääseminen on ehdollista useille olettamuksille, joihin sisältyy huomattavia epävarmuustekijöitä kuten erityisesti Kohderahaston sijoituskohteiden realisointijankokhta ja vieraan pääoman saatavuus ja ehdot.

Kohderahasto ei tule pääsemään taloudelliseen tavoitteeseensa, jos Kohderahaston toimikautta pidennetään tai jos sijoituskohteiden realisointihinta ei ole sijoituskenteko-olettamusten mukainen tai jos sijoitusaika sijoituskohteeseen on pidempi arvioidulla realisointihinnalla kuin sijoituskenteko-olettamuksessa. Kohderahasto ei pääse taloudelliseen tavoitteeseensa, jos vierasta pääomaa sijoituskohteiden hankkimiseen ei ole saatavilla tai vieraan pääomanehtoisen rahoituksen ehdot ovat olennaisesti heikommät kuin esitteen päivämäärällä on arvioitu niiden olevan.

Kohderahaston taloudellinen tavoite perustuu lisäksi lukuisille olettamille, kuten muun muassa olettamille Suomen talouden kehityksestä sekä Kohderahaston liiketoiminnan kehityksestä. Kohderahaston liiketoiminnan kehittymisen kannalta keskeisiä seikkoja ovat kiinteistökehityshankkeiden valitsemisessa onnistuminen, kiinteistökehityshankkeiden rakennusvaiheiden projektinhallinnassa onnistuminen ja valmiiden kiinteistökehityshankkeiden realisoinnissa onnistuminen. Näiden taloudellisten tavoitteiden pohjana olevat oletamat eivät välttämättä osoittaudu oikeiksi ja siitä sekä muun muassa kohdissa "Riskitekijät-Kohderahaston liiketoimintaan liittyviä riskitekijöitä" mainituista seikoista johtuen Kohderahaston todellinen tulos voi poiketa merkittävästi Kohderahaston taloudellisesta tavoitteesta.

#### **6.13 Liikkeeseenlaskijan liiketoiminta ja siitä tiedottaminen liikkeeseenlaskun jälkeen**

Liikkeeseenlaskija tulee tiedottamaan internet-sivulla [www.Taaleri.fi/kiinteistolaina15](http://www.Taaleri.fi/kiinteistolaina15) Lainaosuuksien haltijoille sekä pitämään tiedotteet näiden saatavilla Lainan liikkeeseenlaskun jälkeen vähintään seuraavista Liikkeeseenlaskijan (tai Kohderahaston) liiketoimintaan liittyvistä asioista:

- 1) Uusien sijoituskohteiden hankinta Kohderahastolle sekä tieto siitä onko mainittu sijoituskohde hankittu Taaleri Pääomarahastot Oy:ltä vai kolmannelta taholta;
- 2) Kohderahaston sijoituskohteen valmistuminen;
- 3) Kohderahaston sijoituskohteen myynti sekä tieto siitä onko mainittu sijoituskohde myyty Taaleri Pääomarahastot Oy:lle vai kolmannelle taholle;
- 4) Kohderahaston puolivuositteiset vaihtoehtorahastosääntelyn mukaiset sijoittajaraportit;
- 5) Muu Liikkeeseenlaskijan näkemyksen mukaan sen liiketoimintaan liittyvä olennainen asia.

## 7 ERÄITÄ TALOUDELLISIA TIETOJA

Syöttörahassto on perustettu 18.6.2015 ja Kohderahasto 13.5.2015, joten kumpikaan yhtiöistä ei ole vielä laatinut yhtään tilinpäätöstä ja tilinpäätöstietoja edeltäviltä tilikausilta ei ole saatavilla.

## 8 YHTIÖN JOHTO, HALLINTO JA HENKILÖSTÖ

### 8.1 Hallitus

Kohderahaston ja Syöttörahasston vastuunalaisen yhtiömiehen Taaleritehtaan Kiinteistökehitysrahaston hallinnointiyhtiö Oy:n hallitukseen kuuluvat puheenjohtajana Juhani Elomaa ja varsinaisina jäseninä Karri Haaparinne ja Petri Lampinen.

Kohderahaston ja Syöttörahasston vaihtoehtorahaston hoitajan Taaleri Pääomarahastot Oy:n hallitukseen kuuluvat puheenjohtajana Juhani Elomaa ja varsinaisina jäseninä Pekka Samuelsson ja Petri Lampinen. Toimitusjohtajana toimii Karri Haaparinne.

**Juhani Elomaa** on syntynyt vuonna 1960 ja on koulutukseltaan valtiotieteiden maisteri. Elomaa on toiminut pääomamarkkinoilla vuodesta 1987 pankkiiriliike Erik Selinin toimitusjohtajana, Osuuspankkien Keskus-Osakepankin johtokunnan jäsenenä, Rahastoyhtiö 3C Oy:n toimitusjohtajana sekä johtajana Sampo Pankki Oyj:ssä. Elomaa on toiminut Taaleri Oyj:n toimitusjohtajana vuodesta 2007.

**Pekka Samuelsson** on syntynyt 1971 ja on koulutukseltaan kauppatieteiden maisteri. Samuelsson on toiminut rahoitusosalalla vuodesta 1996 sijoitusanalytikkona Pankkiiriliike Protos Oy:ssä ja Conventum pankkiiriliike Oy:ssä sekä osakkaana Conventum Corporate Finance Oy:ssä ja viimeksi ennen Taalerita osakkaana Hermitage & co Oy:ssä. Taaleri Pääomarahastot Oy:n sijoitusjohtajana Samuelsson on toiminut vuodesta 2014.

**Petri Lampinen** on syntynyt vuonna 1967 ja on koulutukseltaan yo-merkonomi. Lampinen on toiminut pääomamarkkinoilla vuodesta 1990 Interbank Oy:ssä, Mandatum Pankki Oyj:ssä ja Sampo Pankki Oyj:ssä. Viimeisimpänä työtehtävänä ennen siirtymistä Taaleri palvelukseen Lampinen oli johtajana Mandatum Yksityispankissa. Taaleri palveluksessa Lampinen on ollut vuodesta 2007. Lampinen on Taaleri Varainhoito Oy:n toimitusjohtaja.

**Karri Haaparinne** on syntynyt 1967 ja on koulutukseltaan yo-merkonomi LKV. Haaparinne on toiminut pääomamarkkinoilla vuodesta 1990 Kansallis-Osake-Pankissa, Merita Rahastoyhtiö Oy:ssä, Leonia Pankki Oyj:ssä ja Sampo Pankki Oyj:ssä. Viimeisimpänä työtehtävänä ennen siirtymistä Taaleri palvelukseen Haaparinne oli johtajana Mandatum Yksityispankissa. Haaparinne on Taaleri Oyj:n varatoimitusjohtaja ja perustajaosakas vuodesta 2007 alkaen.

### 8.2 Sijoitustoimintaa harjoittavat henkilöt ja avainhenkilöt

Kohderahaston ja Syöttörahasston palveluksessa ei ole henkilökuntaa vakinaisessa, määräaikaisessa tai osa-aikaisessa työsuhteessa.

Sijoitustoimintaa Kohderahaston kiinteistökehityshankkeisiin liittyen hoitaa Taaleri Pääomarahastot Oy:ssä johtaja Jouni Alho. Kohderahasto aikoo lisäksi solmia yhteistyösopimuksen Asuntoverstas Kiinteistökehitys Oy:n kanssa potentiaalisten kiinteistökehityshankkeiden etsimiseksi.

Kohderahaston yhtiömiesten välisessä rahastosopimuksessa on määritelty ns. avainhenkilöiksi Jouni Alho, Juhani Elomaa ja Karri Haaparinne. Uusia avainhenkilöitä voidaan nimetä Kohderahaston hoitajan (Taaleri Pääomarahastot Oy:n) päätöksellä, edellyttäen että kohderahaston sijoitusneuvosto ei vastusta nimitystä. Mikäli vain yksi edellä mainituista avainhenkilöistä olisi enää päätoimisessa työ- tai toimisuhteessa Taaleri-konserniin, johtaisi se uusien sijoitusten tekokieltoon ja perittävän hallinnointipalkkion perimisen keskeyttämiseen, kunnes avainhenkilöitä olisi jälleen enemmän kuin yksi tai kunnes sijoitusneuvosto muuten hyväksyy sijoitustoiminnan jatkamisen ja täyden palkkion maksamisen. Jos näin ei tapahdu kahdentoista kuukauden kuluessa, sijoituskausi päättyy ja hallinnointipalkkion kertyminen jatkuu normaaliin tapaan.

### **8.3 Tietoja Hallituksen jäsenistä, sijoitustoimintaa harjoittavista henkilöistä ja avainhenkilöistä**

Hallituksen jäsenillä, sijoitustoimintaa harjoittavilla henkilöillä ja avainhenkilöillä ei ole Euroopan komission asetuksen (EY) N:o 809/2004 liitteen XXV kohdan 14.1 b) – d) mukaisesti ilmoitettavia tietoja petollisista rikoksista tai rikkomuksista, konkurseista, pesänhoidoista, selvitystiloista, oikeus- ja valvontaviranomaisten esittämistä virallisista syytteistä ja/tai määräämistä seuraamuksista tai kieltotuomioista Esitteen julkistamista edeltävältä viiden vuoden ajalta. Mainittujen ryhmien henkilöiden välillä ei ole perhesuhteita.

### **8.4 Eturistiriidat**

Kohderahaston sijoitusneuvosto koostuu sen äänettömien yhtiömiesten edustajista, jotka Kohderahaston vastuunalainen yhtiömies on nimittänyt sijoitusneuvoston jäseniksi. Sijoitusneuvoston jäsen ei voi olla Taaleri-konsernissa työ- tai toimisuhteessa.

Taaleri-konserniin kuuluvat eri yhtiöt toimivat useissa eri rooleissa suhteessa Kohderahastoon, Syöttörahastoon ja liikkeeseenlaskuun. Taaleri Pääomarahastot Oy on sekä Kohderahaston että Syöttörahaston vaihtoehtorahaston hoitaja että molempien äänetön yhtiömies. Taaleri Pääomarahastot omistaa lisäksi 100 % sekä Syöttörahaston että Kohderahaston vastuunalaisen yhtiömiehen Taaleri Kiinteistörahaston hallinnointiyhtiö Oy:n osakkeista. Taaleri Varainhoito Oy toimii sekä kohderahaston että Syöttörahaston säilytysyhteisönä, liikkeeseenlaskun järjestäjänä että voitonjakolainan merkintäpaikkana.

Sijoittajien asiamiehenä toimiva Nordic Trustee Oy toimii sijoittajien asiamiehenä myös muissa Taaleri-konsernin määräysvallassa olevien yhtiöiden liikkeeseen laskemissa joukkolainoissa.

### **8.5 Palkat ja luontoisedut**

Kohderahaston ja Syöttörahaston palveluksessa ei ole henkilökuntaa vakinaisessa, määräaikaisessa tai osa-aikaisessa työsuhteessa.

Taaleri Pääomarahastot Oy:n Kohderahastolta perimästä hallinnointipalkkiosta katetaan palkat ja luontoisedut eikä Kohderahasto (tai Syöttörahasto) vastaa Taaleri-konsernin henkilökunnan palkoista tai luontoiseduista Kohderahaston sijoitustoimintaan liittyen.

### **8.6 Lähipiiriliiketoimet**

Taaleri Pääomarahastot Oy on solminut kirjallisen sopimuksen vaihtoehtorahaston hoitajana toimimisesta sekä Kohderahaston että Syöttörahaston kanssa. Taaleri Pääomarahastot Oy:n saama palkkio Kohderahaston vaihtoehtorahaston hoitajana toimimisesta on yksilöity esitteen kohdassa 6.8. Taaleri Pääomarahastot Oy ei saa palkkiota Syöttörahaston vaihtoehtorahaston hoitajana toimimisesta.

Taaleri Varainhoito Oy on solminut kirjallisen sopimuksen vaihtoehtorahaston säilytysyhteisönä toimimisesta sekä Kohderahaston että Syöttörahaston kanssa. Taaleri Varainhoito Oy:n saama palkkio Kohderahaston vaihtoehtorahaston säilytysyhteisönä toimimisesta on kymmenen tuhatta euroa vuodessa. Taaleri Varainhoito Oy ei saa palkkiota Syöttörahaston vaihtoehtorahaston säilytysyhteisönä toimimisesta.

Taaleri Varainhoito Oy on solminut kirjallisen sopimuksen Lainan merkintäpaikkana toimimisesta Syöttörahaston kanssa. Taaleri Varainhoito Oy saa Lainojen merkinnän yhteydessä perittävän 1 % merkintäpalkkion palkkiona Syöttörahaston Lainan merkintäpaikkana toimimisesta.

Taaleri Pääomarahastot Oy on liittynyt Kohderahaston ensimmäiseksi äänettömäksi yhtiömieheksi 12 000 euron äänettömän yhtiömiehen pääomapanoksella.

Taaleri Pääomarahastot Oy:n täysin omistama tytäryhtiö Taaleritehtaan Kiinteistökehitysrahaston hallinnointiyhtiö Oy on sekä Kohderahaston että Syöttörahaston ainoa vastuunalainen yhtiömies. Vastuunalainen yhtiömies ei ole suorittanut pääomapanosta Kohderahastolle tai Syöttörahastolle.

## 9 LUETTELO NÄHTÄVILLÄ PIDETTÄVISTÄ ASIAKIRJOISTA

Seuraavien asiakirjojen jäljennökset ovat nähtävillä tämän Esitteen voimassaoloajan arkipäivisin normaalina toimistoaikana Yhtiön rekisteröidyssä osoitteessa Kluuvikatu 3, 2. kerros, 00100 Helsinki:

- (a) Finanssivalvonnan päätös koskien Esitettä, 7.8.2015;
- (b) Lain vaihtoehtorahastojen hoitajista 12 luvun 1§:n mukainen Finanssivalvonnan ilmoitus Syöttörahaston markkinoinnin aloittamista koskien;
- (c) Syöttörahaston liittymissopimus Kohderahaston äänettömäksi yhtiömieheksi;
- (d) Kohderahaston 29.5.2015 päivätty rahastosopimus;
- (e) Kohderahaston 29.5.2015 päivätty yhtiösopimus;
- (f) Liikkeeseenlaskijan vaihtoehtorahastojen hoitajiista annetun lain (162/2014) 13 luvun mukainen avaintietoosite;
- (g) Kohderahaston vaihtoehtorahastojen hoitajiista annetun lain (162/2014) 13 luvun mukainen avaintietoosite;
- (h) Nordic Trustee Oy:n, Syöttörahaston ja Taaleri Pääomarahastot Oy:n välinen 7.8.2015 päivätty Lainaehtojen tarkoittama Asiamiessopimus;
- (i) Asiakirja, sisältäen Lain vaihtoehtorahastojen hoitajista 12 luvun 4§:n 1 momentin mukaiset Kohderahastoa koskevat olennaiset ja riittävät tiedot.

## 10 MÄÄRITELMÄT JA KÄSITTEET

Tässä Esitteessä on käytetty seuraavia määritelmiä ja käsitteitä:

Kohderahasto	Taaleritehtaan Kiinteistökehitysrahasto Ky, suomalainen kommandiittiyhtiö, jonka y-tunnus on 2690937-8 ja jonka vastuunalaisena yhtiömiehenä toimii Taaleritehtaan Kiinteistökehitysrahaston hallinnointiyhtiö Oy (y-tunnus 2689264-1) ja jonka vaihtoehtorahaston hoitajana toimii Taaleri Pääomarahastot Oy (y-tunnus 2264327-7).
Laina tai Voitonjakolaina	Tämän esitteen ja siihen sisältyvien lainaehtojen mukainen Syöttörahaston liikkeeseen laskema laina.
lainaehdot	Tämän esitteen jaksossa 4 esitetyt Lainaa koskevat ehdot (mahdollisesti kulloinkin muutetussa muodossaan).
Lainaosuus	Sijoittajan merkitsemä osuus Lainaa
Liikkeeseenlaskija	TT Kiinteistökehitys C-sarja Ky, suomalainen kommandiittiyhtiö (y-tunnus 2697574-6), jonka vastuunalaisena yhtiömiehenä toimii Taaleritehtaan Kiinteistökehitysrahaston hallinnointiyhtiö Oy (y-tunnus 2689264-1) ja jonka vaihtoehtorahaston hoitajana toimii Taaleri Pääomarahastot Oy (y-tunnus 2264327-7).
Sijoittaja	Lainaa merkitsevä sijoittaja
Syöttörahasto	TT Kiinteistökehitys C-sarja Ky (myös "Liikkeeseenlaskija" ja "Yhtiö")
TVL	tuloverolaki (1535/1992)
vaihtoehtorahaston hoitaja	Lain vaihtoehtorahastojen hoitajista (162/2014) tarkoittama vaihtoehtorahaston hoitaja
Yhtiö	TT Kiinteistökehitys C-sarja Ky (myös "Liikkeeseenlaskija" ja "Syöttörahasto")

Lainaehtoihin ja muihin tämän Esitteen osioihin sisältyy lisäksi lainaehdoissa tai kyseisissä osioissa käytettyjen termien määrittelyä.

## LIITE A: LAISSA VAIHTOEHTORAHASTOJEN HOITAJISTA TARKOITETUT OLENNAISET JA RIITTÄVÄT SYÖTTÖRAHASTOA KOSKEVAT TIEDOT

Seuraavassa esitetään vaihtoehtorahasto Taaleritehtaan Kiinteistökehitysrahasto Ky:stä, TT Kiinteistökehitys A-sarja Ky:stä, TT Kiinteistökehitys B-sarja Ky:stä ja TT Kiinteistökehitys C-sarja Ky:stä vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain (162/2014, "AIFM-laki") 12 luvun mukaisesti annettavat tiedot. Sijoittajaa kehoitetaan tutustumaan huolellisesti alla oleviin tietoihin ennen sijoituspäätöksen tekemistä.

Tämän lisäksi kehoitamme sijoittajia tutustumaan Taaleritehtaan Kiinteistökehitysrahasto Ky:n yhtiömiesten keskenään solmimaan Rahastosopimukseen yllä mainittujen rahastojen Avaintietoesitteisiin (erityisesti kohta "Riski-hyötyprofiili") TT Kiinteistökehitys C-sarja Ky:n voitonjakolainan 7.8.2015 päivättyyn tarjousesitteeseen sekä voitonjakolainojen ehtoihin.

KUVAUS	TIEDOT / SELITYS
1. Vaihtoehtorahastojen nimet	<p>Taaleritehtaan Kiinteistökehitysrahasto Ky (y-tunnus 2690937-8; "<b>Kohderahasto</b>")</p> <p>TT Kiinteistökehitys A-sarja Ky (y-tunnus 2693013-4; "<b>Syöttörahasto A</b>")</p> <p>TT Kiinteistökehitys B-sarja Ky (y-tunnus 2693017-7; "<b>Syöttörahasto B</b>")</p> <p>TT Kiinteistökehitys C-sarja Ky (y-tunnus 2697574-6; "<b>Syöttörahasto C</b>")</p> <p>Syöttörahastot A, B ja C kaikki yhdessä jäljempänä "<b>Syöttörahastot</b>"</p>
2. Vaihtoehtorahastojen hoitaja	Vaihtoehtorahaston hoitaja sekä Kohderahastolle että Syöttörahastoille on Taaleri Pääomarahastot Oy, suomalainen osakeyhtiö, y-tunnus 2264327-7, joka hoitaa kaikkien rahastojen salkunhoitoa ja riskien hallintaa.
3. Vaihtoehtorahastojen säilytysyhteisö	Säilytysyhteisönä sekä Kohderahastolle että Syöttörahastoille toimii Taaleri Varainhoito Oy (y-tunnus 2080113-9), joka vastaa rahastojen omaisuuden säilyttämisestä sekä muista Laissa vaihtoehtorahastojen hoitajista (162/2014) 15 luvussa säilytysyhteisölle määrättyistä tehtävistä.
4. Kuvaus vaihtoehtorahastojen sijoitusstrategiasta ja tavoitteista	<p>Syöttörahastojen sijoitusstrategiana on tehdä sijoitus Kohderahastoon tämän äänettömänä yhtiömiehenä.</p> <p>Syöttörahastot rahoittavat sijoituksensa sijoittajien antamalla vieraan pääoman ehtoisilla voitonjakolainoilla. Lainaosuudet maksetaan Syöttörahastoille lainaehtojen mukaisesti.</p> <p>Syöttörahastot antavat Kohderahastolle sijoitussitoumuksen, jonka perusteella Kohderahasto tekee Syöttörahastoille pääomakutsuja Kohderahastoa koskevien sopimusten mukaisesti erissä. Sijoittajilta nostetun lainapääoman, jota Kohderahasto ei ole vielä kutsunut, Syöttörahastot voivat sijoittaa pankkitalletuksiin tai erikoissijoitusrahasto Taaleri Parkin</p>

KUVAUS	TIEDOT / SELITYS
	<p>rahasto-osuuksiin lainaehtojen mukaisin rajoituksin.</p> <p>Kohderahaston sijoitusstrategiana on tehdä suoraan tai epäsuorasti sijoituksia kiinteistökehityshankkeisiin Suomessa.</p> <p>Kohderahasto rahoittaa sijoituksensa kiinteistökehityshankkeisiin äänettömien yhtiömiesten sijoitussitoumuksilla, jotka kutsutaan pääomakutsuilla erissä. Syöttörahostot ovat Kohderahaston äänettäviä yhtiömiehiä.</p> <p>Kohderahasto on tunnistanut neljä eri kiinteistökehitysmallia, joissa se uskoo parhaiten saavuttavansa tuottotavoitteensa. Kohderahasto voi tehdä myös sijoituksia muun mallisiin kiinteistökehityshankkeisiin, mutta neljän päämallin se uskoo olevan seuraavat:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Olemassa olevan vanhan kiinteistön muuntaminen uudiskohteiksi (sekä liike- että asuinkohteiksi) yhteistyössä kiinteistön nykyisten omistajien kanssa. Tällaisena hankkeena Kohderahasto on tunnistanut Kulosaaren ostoskeskuksen kehittämisen sekä uudella liikerakentamisella että asuntorakentamisella;</li> <li>2. Asuntojen uudisrakentaminen RS-järjestelmän mukaisena kohteena. Tällaisena hankkeena Kohderahasto on tunnistanut Helsingin kaupungin Jätkäsaaren Kehräkortteliin rakennettavan 73 asunnon asuinkerrostalon;</li> <li>3. Ullakkorakentaminen olemassa oleviin Helsingin kantakaupungissa sijaitseviin asuinkerrostaloihin. Tällaisena kohteena Kohderahasto on tunnistanut Helsingin kaupungin osoitteessa Merikatu 3 olevaan asuinkerrostaloon toteutettava ullakkorakentamishanke;</li> <li>4. Täydennysrakentaminen olemassa oleviin kiinteistöihin. Kohderahasto on tunnistanut tällaisena kohteena Helsingin kaupungissa sijaitsevan Scandic Marski hotellin laajennuksen.</li> </ol> <p>Yllä olevat kohteet ovat esimerkkejä mahdollisista Kohderahaston sijoituskohteista eikä takeita niiden lopullisesta toteutumisesta osana Kohderahastoa ole.</p> <p>Kohderahaston aikomuksena on solmia sopimus Asuntoverstas konserniin kuuluvan Suomen Tasorakennus Oy -nimisen osakeyhtiön kanssa kiinteistökehityshankkeiden rakennuttamisesta ja rahoittamisesta. Suomen Tasorakennus Oy toimisi suunnitelman mukaan kiinteistökehityskohteiden rakennuttajayhtiönä (siihen liittyvine rakennuttajan vastuineen) joka omistaisi rakennutettavat asunto-osakeyhtiöt ja kiinteistöosakeyhtiöt ja kilpailuttaisi eri rakennusliikkeitä kiinteistökehityskohteen rakennusurakoista. Suunnitelman mukaan Kohderahasto rahoittaisi Suomen Tasorakennus Oy:tä voitonjakolainoilla, jotka oikeuttaisivat Kohderahaston saamaan Suomen Tasorakennus Oy:lle maksettavan palkkion jälkeen osuuden kiinteistökehityshankkeiden realisointituotoista. Kohderahaston tuottotavoitteessa on otettu huomioon Suomen Tasorakennus Oy:lle maksettava palkkio. Kohderahasto uskoo kiinteistökehityshankkeista saatavan tuoton olevan korkeampi</p>

KUVAUS	TIEDOT / SELITYS
	<p>yhteistyössä Suomen Tasorakennus Oy:n kanssa kuin tekemällä sopimukset perinteisesti suoraan rakennusurakoitsijan kanssa.</p> <p>Kohderahaston tarkoituksena on myydä kiinteistökehityskohteet yhteistyössä Suomen Tasorakennus Oy:n kanssa Kohderahaston toimikauden aikana (10 vuotta + mahdollisuus 5 vuoden toimikauden jatkamiseen).</p>
<p>5. Tiedot siitä, minne kohderahastona toimiva vaihtoehtorahasto on sijoittautunut ja minne kohderahastot ovat sijoittautuneet, jos vaihtoehtorahasto on rahastojen rahasto</p>	<p>Kohderahasto on Suomeen sijoittautunut suomalainen kommandiittiyhtiö. Syöttörahastot tulevat olemaan Kohderahaston äänettäviä yhtiömiehiä.</p>
<p>6. Kuvaus niiden varojen tyypeistä, joihin vaihtoehtorahasto voi sijoittaa</p>	<p>Syöttörahastot voivat sijoittaa varansa vain Kohderahaston äänettömän yhtiömiehen yhtiöpanokseen ja siltä osin kuin yhtiöpanosta ei ole maksettu pankkitalletuksiin tai erikoissijoitusrahasto Taaleri Parkin rahasto-osuuksiin.</p> <p>Kohderahasto sijoittaa kiinteistökehityskohteisiin suoraan tai välillisesti. Sijoituskohteet voivat juridisesti olla osakeyhtiöiden, kiinteistöosakeyhtiöiden tai asunto-osakeyhtiöiden osakkeita, kiinteistöjä tai lainoja yhtiölle, jotka suoraan tai välillisesti omistavat kiinteistökehityskohteita.</p>
<p>7. Kuvaus vaihtoehtorahaston käyttämistä sijoitustekniikoista ja kaikista niihin liittyvistä riskeistä</p>	<p>Syöttörahastot ovat rahastojen rahastoja, jotka sijoittavat lähtökohtaisesti kaikki varansa toiseen vaihtoehtorahastoon ja siltä osin kuin sijoittajien lainapääomaa ei ole maksettu Kohderahastolle tai Kohderahaston jakamia varoja ei ole maksettu lainojen haltijoille, pankkitalletuksiin ja erikoissijoitusrahasto Taaleri Parkin rahasto-osuuksiin.</p> <p>Vain Syöttörahasto C:n osalta muilla sijoituskohteilla kuin Kohderahaston osuuksilla arvioidaan olevan vähäistä merkittävämpi vaikutus.</p> <p><u>Syöttörahastojen sijoitustekniikkaan liittyvä suurin riski on Kohderahastoon ja sen sijoitustoiminnan tuloksellisuuteen liittyvä. Mikäli Kohderahasto ei pysty varojenjakoon tai sen määrä jää odotettua pienemmäksi heikentää se suoraan voitonjakolainan haltijan tuottoa ja voi johtaa siihen, että voitonjakolainan haltija menettää sijoittamansa pääoman kokonaan tai osittain.</u></p> <p>Syöttörahasto C:n osalta myös pankkitalletuksista ja erikoissijoitusrahasto Taaleri Parkin osuuksista saatavaan tuottoon liittyvällä tuottoriskillä on merkitystä lainaan sijoittaville.</p> <p>Kohderahasto on suljettu rahasto, joka sijoittaa Suomessa sijaitseviin kiinteistökehityskohteisiin.</p> <p><u>Kohderahaston sijoitustekniikkaan liittyviä riskejä ovat:</u></p> <p><u><i>Suomen taloudellinen tilanne ja erityisesti Suomen (ja erityisesti</i></u></p>



KUVAUS	TIEDOT / SELITYS
	<p><u>pääkaupunkiseudun) kiinteistömarkkinoiden tilanne voi heikentyä Kohderahaston toimikauden aikana</u></p> <p>Kohderahaston sijoitustoiminta tulee tapahtumaan kokonaan Suomessa ja sijoituskohteet tulevat olemaan Suomessa pääsääntöisesti pääkaupunkiseudulla sijaitsevia kiinteistökehityshankkeita. Suomen kansantalouden epäsuotuisalla kehityksellä saattaa olla haitallinen vaikutus Kohderahaston sijoituskohteiden arvostukseen, joka täten vaikuttaa välillisesti Syöttörahastojen liikkeeseen laskemien voitonjakolainojen arvoon ja tuottoon.</p> <p>Kohderahaston sijoituskohteet tulevat pääsääntöisesti sijaitsemaan pääkaupunkiseudulla. Pääkaupunkiseudun kiinteistömarkkinoiden yleisellä kehityksellä ja erityisesti hintatason kehityksellä tulee olemaan merkittävä vaikutus Kohderahaston sijoituskohteistaan saamaan tuottoon. Häiriöt pääkaupunkiseudun kiinteistömarkkinoiden kehityksessä ja erityisesti yleinen kiinteistöjen hintatason alentuminen saattaa vaikuttaa haitallisesti myös Kohderahaston arvoon ja tuottoon ja täten välillisesti Syöttörahastojen liikkeeseen laskemien voitonjakolainojenarvoon ja tuottoon.</p> <p><u>Kohderahaston sijoituskohteiden lopullinen kannattavuus ei vastaa sijoituspäätöksen pohjana olevien investointilaskelmien oletuksia erityisesti sijoituskohteiden luovutushinnan ja sijoitusajan osalta</u></p> <p>Kohderahasto tekee sijoituspäätöksensä kiinteistökehityshankkeisiin investointilaskelman perusteella. Sijoituskohteista saatava tuotto perustuu lähtökohtaisesti kiinteistökehityskohteen pikaiseen realisointiin rakennusvaiheen jälkeen. Kohderahasto ei usko vuokratuottojen muodostavan merkittävää osaa sen tuotoista. Sijoituspäätöstä ei tehdä, ellei arvioitu sijoituskohteesta saatava luovutushinta arvioitulla sijoitusajalla johda vähintään Kohderahaston tavoittelemaan tuottotavoitteeseen Kohderahaston sijoitetulle pääomalle. Mitään takeita siitä, että sijoituskohteista saadaan investointilaskelmassa arvioitu luovutushinta arvioituna sijoitusaikana, ei ole. Mikäli Kohderahaston sijoituskohteistaan saama luovutushinta on alhaisempi kuin investointilaskelmassa arvioitu tai sijoituksesta luopuminen tapahtuu arvioitua myöhemmin, on tällä haitallinen vaikutus Kohderahaston arvoon ja tuottoon ja täten välillisesti Syöttörahastojen liikkeeseen laskemien voitonjakolainojenarvoon ja tuottoon.</p> <p><u>Kohderahaston sijoitustoiminnan menestys on riippuvainen oikeiden yhteistyökumppaneiden valinnasta, jossa voidaan epäonnistua</u></p> <p>Kohderahasto aikoo ulkoistaa merkittävän osan sijoituskohteiden kiinteistökehitystyöstä. Kohderahasto on riippuvainen kyvystään hankkia tarvitsemansa rakennus-, konsultti-, neuvonanto- ja taloudelliset palvelut kannattavalla kustannustasolla. Käytettyjen palveluntarjoajien hinta-, laatu-, palvelutarjonta-, toimitusehto- ja toimitusaikataulumuutokset tai -poikkeamat, jotka saattaisivat</p>

KUVAUS	TIEDOT / SELITYS
	<p>johtua esimerkiksi kyseisen palvelun yleisen kysyntätason muutoksista, saattavat vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston ja Lainaosuuksien arvoon ja tuottoihin ja kulut Kohderahaston tasolla vaikuttavat välillisesti Syöttörahojen liikkeeseen laskemien voitonjakolainojenarvoon ja tuottoon.</p> <p>Kohderahasto on riippuvainen yhteistyökumppaneiden kyvystä toimittaa palvelujaan ja tuotteitaan sovitulla tavalla, sovitun hintaan ja sovitussa aikataulussa. Kohderahaston sijoituskohteina olevissa rakennuksissa mahdollisesti esiintyvät laatu-, materiaali-, valmistus-, suunnittelu-, rakennusviat tai -virheet saattavat haitallisesti vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston ja Syöttörahojen liikkeeseen laskemien voitonjakolainojen arvoon ja tuottoihin.</p> <p><u>Kohderahasto aikoo toteuttaa merkittävän osan kiinteistökehityssijoituksistaan myöntämällä voitto-osuuslainoja Suomen Tasorakennus Oy:lle, jonka taloudelliset vaikeudet ja epäonnistuminen rakennusurakoitsijan valinnassa heikentäisivät Kohderahaston taloudellista asemaa</u></p> <p>Kohderahasto aikoo toteuttaa merkittävän osan kiinteistökehityssijoituksistaan myöntämällä Suomen Tasorakennus Oy -nimiselle osakeyhtiölle voitto-osuuslainoja. Suomen Tasorakennus Oy aikoo toimia kiinteistökehityshankkeissa rakennuttajayhtiönä, joka kilpailuttaisi rakennusyhtiötä rakennusurakoitsijana toimimisesta kiinteistökehityshankkeen rakennusvaiheessa. Vaikka Kohderahasto aikoo myöntää voitto-osuuslainoja vain turvaavia vakuuksia vastaan ja valvoa Suomen Tasorakennus Oy:n kiinteistökehityshankkeisiin liittyvää maksuliikennettä, voisivat Suomen Tasorakennus Oy:n taloudelliset vaikeudet vaikeuttaa myös Kohderahastoin hankkeiden onnistumista ja vaikuttaa haitallisesti myös Kohderahaston arvoon ja tuottoon ja täten välillisesti Syöttörahojen liikkeeseen laskemien voitonjakolainojen arvoon ja tuottoon.</p> <p>Suomen Tasorakennus Oy:n kokemus rakennuttajayhtiönä toimimisesta ja rakennusyhtiöiden kilpailuttamisesta on yhä vähäinen. Epäonnistuminen rakennusliikkeen valitsemisessa kilpailutusvaiheessa saattaa johtaa rakennusvaiheen kulujen ylittymiseen odotetusta ja investointilaskelmassa arvioidun tuoton saamatta jäämiseen. Äärimmäisessä tapauksessa epäonnistuminen rakennusliikkeen valinnassa voi johtaa koko kiinteistökehityshankkeen epäonnistumiseen ja Kohderahaston sijoituksen menettämiseen.</p> <p><u>Rakennuttajayhtiölle kuuluvan ns. rakennuttajan vastuun voidaan katsoa ulottuvan Kohderahastoon</u></p> <p>Rakennuttajayhtiöllä on ns. rakennuttajan vastuu mahdollisista rakennusaikana tapahtuneista rakennusvirheistä. Kohderahasto aikoo toteuttaa kiinteistökehityskohteitaan niin, että se myöntää voitto-osuuslainoja Suomen Tasorakennus Oy:lle, joka sijoittaa varoja edelleen varsinaisiin kiinteistökohteita omistaviin yhtiöihin</p>

KUVAUS	TIEDOT / SELITYS
	<p>oman pääoman ehtoisesti. Riitatilanteessa on mahdollista, että rakennuttajan vastuun katsottaisiin ulottuvan myös Kohderahastoon, joka on ollut pääasiallinen kiinteistökehityshankkeen oman pääoman ehtoisen rahoituksen lähde ja jonka tuotto on ollut riippuvainen kiinteistökehityshankkeen luovutushinnasta. Rakennuttajan vastuun ulottamisella Kohderahastoon riitatilanteessa olisi haitallinen vaikutus Kohderahaston arvoon ja tuottoon ja täten välillisesti Syöttörahastojen liikkeeseen laskemien voitonjakolainojen arvoon ja tuottoon.</p> <p><u>Kohderahasto on riippuvainen tuotteiden ja palvelujen toimittajista</u></p> <p>Kiinteistökehityshankkeen rakentamisprosessi on laaja projekti ja toimitusajat ovat suhteellisen pitkiä. Jos toimittaja ajautuu maksukyvyttömäksi tai konkurssiin tilauksen ja hankkeen valmistumisen välisenä aikana, voi kohteen rakentaminen lykkääntyä tai peruuntua kokonaan. Kohderahaston sijoituskohteet saattavat tämän lisäksi myös menettää mahdolliset toimitusten etukäteismaksut sekä toimittajan mahdollisesti antaman takuun hyödyn. Palveluntarjoajan, urakoitsijan tai muun sopimuskumppanin konkurssi, maksukyvyttömyys tai uhkaava maksukyvyttömyys rakennushankkeen aloitushetkestä aina rakennuttajan vastuun loppuun saakka voi siten vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston ja Syöttörahastojen liikkeeseen laskemien voitonjakolainojen arvoon ja tuottoihin.</p> <p><u>Kohderahaston menestys riippuu kyvystä neuvotella tarvittavasta velkarahoituksesta ja sen ehdoista kiinteistökehityshankkeille. Velkarahoituksen käyttäminen lisää riskiä Kohderahaston yhtiöpanosten (ja Syöttörahaston Kohderahastoon tekemän sijoituksen) menettämisestä tai tappiollisuudesta, mikä puolestaan vaikuttaa vastaavasti Lainalle tehtäviin suorituksiin;</u></p> <p>Kohderahasto aikoo toteuttaa kiinteistökehityshankkeet käyttämällä niiden toteuttamiseen myös vierasta pääomaa. Vieras pääoma aiotaan lähtökohtaisesti ottaa varsinaisille kiinteistö- ja/tai asunto-osakeyhtiöille. Kohderahasto saattaa joutua antamaan takauksia varsinaisille lainantajille.</p> <p>Vieraan pääoman määrä ja ehdot ovat riippuvaisia neuvotteluista luottolaitosten kanssa, Mitään takeita sille, että neuvotteluissa onnistutaan, ei voida antaa ja epäonnistuminen neuvotteluissa heikentäisi Kohderahaston ja välillisesti Syöttörahastojen liikkeeseen laskemien voitonjakolainojen haltijoiden tuottoa.</p> <p>Vieraan pääomanehtoisen rahoituksen saatavuus ja hinta saattaa eri markkinatilanteissa vaihdella huomattavasti. Tämä voi vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston sijoitusten tuottoon ja Kohderahaston kykyyn kilpailla sijoituskohteista. Jos velkarahoitusta ei ole saatavissa riittävästi, Kohderahaston tekemät sijoitukset sijoituskohteisiin ja näiden hajautus voivat</p>

KUVAUS	TIEDOT / SELITYS
	<p>jäää suunniteltua pienemmiksi.</p> <p>Kun sijoituksia toteutettaessa käytetään velkarahoitusta, Kohderahaston yhtiöpanoksille maksettava tuotto ja yhtiöpanosten takaisinmaksu on pääsääntöisesti viimeisenä maksunsaantijärjestyksessä. Tällaisen sijoituksen menettäminen tai tappiollisuus on siten todennäköisempää kuin korkeammalla etusijalla olevan rahoituksen (esim. puhtaasti vieraan pääomanehtoisten lainojen) menettäminen tai tappiollisuus. Syöttörahaston Kohderahastoon sen yhtiömiehenä tekemän sijoituksen menettäminen kokonaan tai osittain vaikuttaa vastaavasti suoraan Lainalle tehtäviin korko ja/tai takaisinmaksusuorituksiin. Kohderahasto voi sen sääntöjen sijoittaa ainoastaan sijoituskohteisiin, joissa velkarahoituksen osuus on enintään 80 % sijoitukseen sitoutuneesta pääomasta.</p> <p><u><i>Kohderahaston menestys riippuu kyvystä löytää Kohderahaston sijoitusstrategiaan ja tuottotavoitteeseen parhaiten sopivat kiinteistökehityshankkeet ja kyvystä neuvotella niiden hankkimiseksi suotuisimmat ehdot.</i></u></p> <p>Kohderahasto etsii aktiivisesti kehityskelpoisia kiinteistöjä. Kohderahaston menestys on riippuvainen sen hoitajan (Taaleri Pääomarahastot Oy:n) kyvystä löytää Kohderahastolle tuottavia sijoituskohteita. Aiempi menestys ei ole tae siitä, että sopivia ja tuottoisia sijoituskohteita löydettäisiin Kohderahaston sijoituskauden aikana, taikka siitä, että valitut kohteet todella tuottavat voittoa. On olemassa riski, että Kohderahastolle tehdyt sijoitukset menetetään osittain tai kokonaan.</p> <p>Kohderahasto pyrkii pienentämään riskejään sopimuksilla. Sijoituskohteisiin liittyvien sopimusten (esimerkiksi yhteistyö-, urakka-, kauppasopimukset) laatimisessa tai neuvottelussa epäonnistuminen voi siten lisätä Kohderahaston riskiä. Sopimusneuvottelujen viivästyminen tai epäonnistuminen voi heikentää merkittävästi Kohderahaston sijoittajan saamaa tuottoa.</p> <p><u><i>Kilpailu alan muiden toimijoiden kanssa kiinteistökehityskohteiden saatavuudesta ja valmiin hankkeen myymisestä vaikuttaa merkittävästi sijoituskohteista saatavaan tuottoon</i></u></p> <p>Kilpailu sijoituskohteista voi vaikuttaa sijoituskohteiden hinnoitteluun ja riittävää määrää sopivia sijoituskohteita ei välttämättä löydetä. Mikäli sopivia sijoituskohteita ei löydy, jää Kohderahaston sijoituskapasiteetista sijoittamatta osa eikä sijoitussitoumuksia kutsuta täysimääräisesti sijoittajilta. Kohderahasto voi joutua kilpailemaan sopivista sijoituskohteista ja -hankkeista muiden toimijoiden ja sijoittajien kanssa. Tällainen kilpailu saattaa vaikuttaa sijoituskohteiden hankintahintoihin ja siten vaikuttaa negatiivisesti Kohderahaston ja Syöttörahastojen liikkeeseen laskemien voitonjakolainojen tuottoon.</p> <p>Kiinteistökehityshankkeissa arvonnousu kohdistuu kohteiden eri valmiusasteisiin. Kohderahaston strategian mukaan</p>

KUVAUS	TIEDOT / SELITYS
	<p>sijoituskohteiksi on tyypillisessä tapauksessa tarkoitus valita kohde, jossa lupaprosessi on valmis tai valmistumassa tai luvansaanti arvioidaan helpoksi, mutta varsinainen rakentaminen ei ole alkanut. Kohderahasto kilpailee arvoketjussa toimivien erilaisten toimijoiden kanssa. Ennen kaikkea Kohderahasto kilpailee soveltuvien kohteiden identifioimisessa ja näiden kohteiden hankkimisessa hallintaansa sopimusjärjestelyillä. Tällä markkinalla toimii laaja joukko erikokoisia toimijoita. Siltä osin kuin Kohderahaston sijoituskohteet ovat valmistuneet, kilpailevat ne realisointivaiheessa muiden käyttöönottovaiheessa olevien kiinteistökehityshanketoimijoiden kanssa. Jos Kohderahaston sijoituskohteiden kilpailijat pystyvät hankkimaan sijoituskohteisiin nähden suhteellista kilpailuetua joissakin toiminnoissaan, tällä voi olla haitallinen vaikutus Kohderahaston ja Syöttörahostojen liikkeeseen laskemien voitonjakolainojen arvoon ja tuottoihin.</p> <p><u>Kiinteistökehityskohteiden jalostamiseen liittyy merkittäviä kustannus- ja viivästysriskejä kuten kaavamutoksiin ja rakennuslupiin liittyvät viranomaismenettelyt ja niistä mahdollisesti tehtävät valitukset</u></p> <p>Sijoituskohteiden onnistunutta valintaa ei voida taata. Tyypillisimpiä Kohderahaston sijoituskohteita ovat nykyisin vuokratyössä olevan asuintalon peruskorjaus ja modernisointi paremmin nykymarkkinoita vastaavaksi. Tällaisiin kohteisiin liittyy riski, että rahastonhoitajan tekemä muutuskustannusarvio epäonnistuu. Kohde voi olla teknisesti arvioitua huonommassa kunnossa tai rakenteissa voi ilmetä arvioitua suurempia virheitä. Kohderahaston toinen tyypillinen sijoituskohde on toimisto-, teollisuus- tai liikekäytössä olevan kiinteistön muuttaminen asuinkäyttöön tai maa-alojen uudelleen kaavoittaminen asuinrakentamiseen soveltuvaksi.</p> <p>Tyypillisten kiinteistökohteiden rakentaminen tai jalostaminen edellyttää lähtökohtaisesti rakentamisen mahdollistavaa kaavoituspäätöstä ja/tai rakennuslupaa. Näiden lisäksi rakentaminen voi edellyttää erilaisia muita lupia, joihin liittyy viranomaisten harkintavaltaa ja erilaisia kuulemis- ja valitusmenettelyitä. Muut luvat tai myönteiset lausunnot ovat kohteesta riippuen esimerkiksi purkamislupa, maisemätyö lupa ja museoviraston ja muiden virastojen myönteiset lausunnot. Rakennuskohteen yksityiskohtaisiin suunnitelmiin tulee saada viranomaishyväksynnät rakenne-, ilmanvaihto- sekä kiinteistön vesi- ja viemärisuunnitelmiin. Mikäli kehityshanke edellyttää lupien saamista, voi kielteinen päätös lupahakemuksesta tai päätöksestä tehty valitus johtaa kehityshankkeen viivästymiseen tai estymiseen. Uudisrakentamisessa tai käyttötarkoituksen muutoskohteissa erityisesti kaavamutokseen liittyvät riskit korostuvat.</p> <p>Myös sijoituskohteina olevien kiinteistöjen käytettävyyteen saattaa liittyä riskejä, joiden toteutuessa aiheutuu viivästyksiä rakennushankkeessa ja/tai sijoituskohteen arvo laskee. Näitä riskejä ovat esimerkiksi maanperän pilaantuminen, kiinteistöön kohdistuvan rakennusvirheen ilmeneminen, onnettomuus, poikkeuksellisten sääolosuhteet, luonnonkatastrofi tai muu tuho,</p>

KUVAUS	TIEDOT / SELITYS
	<p>kuten tuhotyö tai tulipalo. Mikäli kohde vaatii olemassa olevan rakennuksen purkua ennen uudiskohteen rakentamista, tulee puretun rakennuksen alla oleva maaperä tutkia, jolloin saattaa löytyä tarvetta mittaviinkin tutkimuksiin ja maaperän puhdistustoimenpiteisiin. On lisäksi mahdollista, että Kohderahaston sijoituskohteiden vakuutusturva ei kata riittävästi kaikkia riskejä ja onnettomuuksia tai ole muutoin riittävän kattavia kaikissa tilanteissa. Vakuutusyhtiöt voivat lisäksi kokonaan tai osittain evätä Kohderahaston sijoituskohteiden korvausvaatimukset tai on mahdollista, että ne eivät viime kädessä pysty täyttämään velvoitteitaan vakuutus sopimuksen edellyttämällä tavalla. Katkokset, häiriöt ja teknistaloudellisen käyttöiän saavuttamatta jääminen voivat siten vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston ja Syöttörahastojen liikkeeseen laskemien voitonjakolainojen arvoon ja tuottoihin.</p> <p>Kiinteistökehityshankkeiden kaavoitus- ja lupamenettelyjen sekä maaperän puhdistamiseen liittyvät kuulemis- ja valitusmenettelyt saattavat kestää jopa vuosia ja viivästyttää hankkeiden toteuttamista. Vaikka lupahakemukset pyritään laatimaan ja selvitykset tekemään mahdollisimman kattavasti, itse menettelyyn ja sen aikatauluun ei yleensä pystytä vaikuttamaan, sillä menettelyt ovat usein hallinnollisia tai hallintolainkäyttöisiä eivätkä Kohderahaston sijoituskohteet välttämättä ole osapuolena esimerkiksi valitusmenettelyssä. Siten Kohderahasto (tai sen vastuunalainen yhtiömies tai sijoituskohde) ei voi yksin omalla toiminnallaan nopeuttaa kyseisten menettelyjen loppuun saattamista. Kohderahaston strategian mukaiset hankkeet ovat riippuvaisia asioimisesta niiden viranomaisten kanssa, joiden toimivaltaan kuuluu sijoituskohteiden liiketoimintaan liittyviä tehtäviä, ja näiden viranomaisten toimivaltaan kuuluvan harkintavallan käytöstä. Ei ole mitään takeita siitä, että viranomaiset myöntävät Kohderahaston strategian mukaisille sijoituskohteille tarvittavat luvat tai siitä, ettei lupapäätöksiä mahdollisten valitusten johdosta kumota tai muuteta Kohderahaston sijoitustoiminnan kannalta epäedullisella tavalla. Epäsuotuisat hallinnolliset tai hallintolainkäyttöiset ratkaisut, pitkittyneet lupamenettelyt kuulemismenettelyineen ja valituksineen sekä Kohderahaston sijoituskohteiden maineen heikentyminen voivat vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston ja Lainaosuuskohteiden arvoon ja tuottoihin mm. hankkeiden toteuttamista viivästyttämällä tai estämällä, kuluja lisäämällä tai muutoin.</p> <p>Kohderahasto käyttää rahastonhoitajan asiantuntemusta kiinteistöjen kehittämiseen ja arvonnkasvattamiseen. Mikäli Kohderahaston rahastonhoitaja epäonnistuu omassa toiminnassaan kohteiden kehittämisessä ja arvonnkasvattamisessa, on riski, että Kohderahaston omistamien sijoituskohteiden muuttaminen käteiseksi ei onnistu suunnitellussa ajassa eikä toivottuun hintaan. Mikäli Kohderahasto sijoittaa rakennusoikeutta omistavaan yhtiöön tai hanke toteutetaan yhdessä kolmannen osapuolen kanssa, koskevat kaikki rahastonhoitajan asiantuntemukseen liittyvät riskit myös kohdeyhtiöön tai yhteistyökumppaniin.</p>

KUVAUS	TIEDOT / SELITYS
	<p><u>Sijoituskohteina olevien kiinteistökehityskohteiden valmistumiseen liittyy riski lakoista ja muista työmarkkinatoimista</u></p> <p>Kiinteistökehityshankkeen valmistuminen saattaa viivästyä, mikäli sijoituskohteen rakennustyöt keskeytyvät lakkojen tai muiden työmarkkinatoimien johdosta. Mikäli riski aktualisoituu, saattaa sillä olla kielteinen vaikutus Kohderahaston mahdollisuuteen jakaa tuottoa sen sijoittajille suunnitellussa aikataulussa. Hankkeen viivästymisellä voi olla kielteisiä vaikutuksia Kohderahaston mahdollisuuteen jakaa varoja sen sijoittajille ja näin ollen myös kielteinen vaikutus Syöttörahastojen liikkeeseen laskemien voitonjakolainojen arvoon ja tuottoon.</p> <p><u>Sijoituskohteina olevien kiinteistökehityskohteiden valmistumiseen liittyy riski rakennusteknisten valintojen optimoinnista, rakennusmateriaalien laadusta ja sopivuudesta kiinteistökehityskohteeseen</u></p> <p>Sijoituskohteina olevissa kiinteistökehityshankkeisiin liittyy usein valintoja rakennusteknisistä valinnoista kuten vanhan toimistorakennuksen konvertoinnista asuinkäyttöön kokonaan tai osittain. Osana rakennusteknisiä valintoja tehdään myös valintoja rakennusmateriaaleista, joiden laatu tai sopivuus kohteeseen voi osoittautua virheelliseksi. Epäonnistuminen kiinteistökehityshankkeen rakennusteknisissä valinnoissa ja/tai rakennusmateriaalien valinnoissa voi johtaa siihen, että kiinteistökehityshankkeen kannattavuus osoittautuu heikommaksi kuin investointilaskelmassa on arvioitu ja tällä on kielteinen vaikutus Kohderahaston arvoon ja tuottoon sekä välillisesti Syöttörahastojen liikkeeseen laskemien voitonjakolainojen arvoon ja tuottoon.</p> <p>Kiinteistökehityshankkeen olennaisena piirteenä on laadukkaan rakennuksen onnistunut toteutus. Kyseiseen kohteeseen optimaalisimmat rakennustekniset valinnat vaikuttavat merkittävästi kohteen arvoon. Rakennusmateriaaleilla on sekä kansalliset että EU-tason standardivaatimukset, jotka turvaavat rakennusmateriaalin laadun yleisellä tasolla. Materiaalissa voi kuitenkin olla valmistusvirheitä tai materiaali voi olla rakennuskohteeseen soveltumaton. Mikäli kehityskohteessa ilmenee suunnitteluun tai materiaalin valintaan liittyviä puutteita, voi tämä kohtaa sijoituskohteen arvon merkittävään laskuun. Vaikka lopullinen vastuu ei lähtökohtaisesti sijoitusstrategian mukaisesti ole Kohderahastolla, voi kyseisen kaltaisten riskien toteutumisella kuitenkin olla kielteinen vaikutus Kohderahaston toimintaan sekä Syöttörahastojen liikkeeseen laskemien voitonjakolainojen arvoon ja tuottoon.</p> <p><u>Toimintaan liittyvän lainsäädännön ja oikeuskäytännön muutokset voivat olla epäedullisia</u></p> <p>Kohderahasto on riippuvainen sen sijoituskohteiden suotuisasta oikeudellisesta toimintaympäristöstä. Erityisesti maankäyttöön ja rakentamiseen ja verotukseen liittyvän lainsäädännön, viranomaismääräysten tai oikeuskäytännön tai näiden tulkinnan</p>

KUVAUS	TIEDOT / SELITYS
	<p>Kohderahaston ja sen sijoituskohteiden kannalta epäedulliset muutokset voivat lisätä kustannusrakenteita tai muutoin vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston arvoon ja tuottoihin, ja siten myös Syöttörahastojen liikkeeseen laskemien voitonjakolainojenarvoon ja tuottoon.</p> <p><u>Kiinteistökehityshankkeisiin liittyy projektiriskejä, jotka voivat olla kumulatiivisia</u></p> <p>Vaikka kiinteistökehityshankkeisiin liittyvän projektiriskin toteutuminen saattaa yksittäisenä aiheuttaa vain vähäistä haittaa, voi sen toteutuminen samanaikaisesti muiden riskien toteutumisen yhteydessä aiheuttaa merkittävää haittaa. Tässä Esitteessä kuvattuja projektiriskejä tarkasteltaessa on siten otettava huomioon riski siitä, että ne riskien toteutumisesta aiheutuvat haittavaikutukset ovat kumulatiivisia.</p> <p><u>Kiinteistökehityskohteita realisoitaessa kauppasopimuksiin voi sisältyä myyjän vastuuta ja tähän sisältyviä sulkutilivaatimuksia, jotka koskevat myös Kohderahastolle kuuluvaa osuutta luovutushinnasta</u></p> <p>Kiinteistökehityshankkeiden arvioidaan olevan suurilta osin rakennuttajayhtiönä toimivan Suomen Tasorakennus Oy:n omistuksessa ja mahdollisissa kohteen kaupoissa Suomen Tasorakennus Oy olisi myyjäosapuolena. Kiinteistökaupan sopimukseen liittyy tavanomaisesti myyjän vastuuseen liittyviä lausekkeita, jotka saattavat oikeuttaa ostajatahon kauppahinnan alennukseen jopa vuosia kaupan toteutumisen jälkeen mikäli kaupan kohteesta löytyy virheitä, joita ei kaupan tekohetkellä ollut tiedossa.</p> <p>Kohderahasto pyrkii neuvottelemaan yhteistyössä Suomen Tasorakennus Oy:n kanssa kauppasopimuksen ehdot, niin että myyjän vastuuta koskevat lausekkeet koskisivat vain Suomen Tasorakennus Oy:tä eivätkä Kohderahastolle tilitettyä osaa kauppahinnasta. Mitään takeita neuvottelujen onnistumisesta ei ole ja myyjän vastuuta koskevat lausekkeet voivat johtaa sulkutilijärjestelyihin myös osalle Kohderahaston osuutta kauppahinnasta ja näin pidentää Kohderahaston sijoitusaikaa ja täten heikentää Kohderahaston tuottoa ja välillisesti Syöttörahastojen liikkeeseen laskemien voitonjakolainojen haltijoiden tuottoa.</p> <p><u>Sijoituskohteiden eri omistajien välille voi syntyä intressiristiriitoja ja myöhemmät rahoituskierrokset saattavat heikentää Kohderahaston asemaa</u></p> <p>Kohderahaston sijoitusten rahoitukseen voi liittyä useita eri rahoituskierroksia, useita eri sijoittajia ja erityyppisiä rahoitusinstrumentteja. Nämä seikat voivat johtaa siihen, että Kohderahastolla (ja/tai sen kumppaneilla) on osin rajoitetut mahdollisuudet vaikuttaa sijoitusten hallintaan.</p> <p>Kohderahaston ja sen kanssa samaan kohteeseen sijoittaneiden tahojen välille voi syntyä eturistiriitatilanteita. Tahoille, jotka osallistuvat Kohderahaston sijoituskohteiden rahoitukseen</p>



KUVAUS	TIEDOT / SELITYS
	<p>Kohderahastoa myöhemmin, voidaan antaa oikeuksia, jotka voivat pienentää merkittävästi Kohderahaston omistusta sijoituskohteessa, heikentää Kohderahaston oikeuksia tai olla muutoin Kohderahaston kannalta epäedullisia.</p> <p>Yllä mainitut Kohderahastoon liittyvät riskit liittyvät välillisesti myös Syöttörahastoihin ja niiden liikkeeseen laskemiin voitonjakolainoihin.</p>
<p>8. Kuvaus mahdollisista sovellettavista sijoitusrajoituksista</p>	<p>Syöttörahastot voivat sijoittaa varansa vain Kohderahaston äänettömän yhtiöpanokseen ja siltä osin kuin yhtiöpanosta ei ole maksettu pankkitalletuksiin tai erikoissijoitusrahasto Taaleri Parkin rahasto-osuuksiin.</p> <p>Kohderahasto voi sijoittaa varojaan vain Suomessa sijaitseviin kiinteistökehityshankkeisiin ja rahamarkkinasijoituksiin siltä osin kuin varoja ei ole sitoutunut kiinteistökehityshankkeisiin.</p> <p>Kohderahastolla ei ole prosentuaalisia sijoitusrajoituksia yksittäisen sijoituskohteen painoarvosta sen sijoituskokonaisuudesta.</p>
<p>9. Selvitys olosuhteista, joissa vaihtoehtorahasto voi hyödyntää vivutusta, sallituista vivutuksen tyypeistä ja lähteistä sekä niihin liittyvistä riskeistä, vivutuksen käytön mahdollisista rajoituksista, vakuuksia ja varojen uudelleenkäyttöä koskevista järjestelyistä sekä vivutuksen enimmäismäärästä, jota kyseisellä vaihtoehtorahastojen hoitajalla on oikeus käyttää rahaston lukuun</p>	<p>Syöttörahastojen voitonjakolainojen ehtojen kohdan 12 mukaan laina erääntyy takaisin maksettavaksi, jos syöttörahasto ottaa muuta korollista velkaa kuin sijoittajien antamat voitonjakolainat (joiden enimmäismäärä on 30 miljoonaa euroa).</p> <p>Sijoittajien myöntämällä Syöttörahastojen voitonjakolainalla ei ole takausta eikä muuta vakuutta.</p> <p>Kohderahasto voi ottaa omaan tai kokonaan tai osin omistamiensa yhtiöiden lukuun kiinteistökehityshankkeiden toteuttamista varten vierasta pääomaa normaalien liiketaloudellisten periaatteiden mukaisesti. Vieraan pääoman määrä voi olla enintään 80 % sijoituskohteeseen sitoutuneesta pääomasta.</p> <p>Kohderahasto aikoo rahoittaa sijoituskohteensa pääsääntöisesti pankkirahoituksena, jossa mahdollisesti on koko Kohderahaston omaisuus rahoituksen vakuutena. Mikäli Kohderahaston liiketoiminnan tuotot eivät kehity odotetusti ja/tai liiketoiminnan kulut ovat odotettua suuremmat, saattaa rahoittajille syntyä oikeus realisoida vakuudet. Vakuuksien realisointi saattaa johtaa siihen, että Kohderahaston sijoittaja menettää sijoittamansa pääoman kokonaan tai osittain.</p>
<p>10. Kuvaus menettelyistä, joilla vaihtoehtorahasto voi muuttaa sijoitusstrategiaansa tai -politiikkaansa tai molempia</p>	<p>Syöttörahastojen voitonjakolainan ehtojen muutos on näiltä osin mahdollista velkojienkokouksen päätöksellä lainaehtojen kohdan 14 mukaisesti.</p> <p>Kohderahaston sijoitusstrategia on määritelty Kohderahastoa koskevassa yhtiömiesten välisessä rahastosopimuksessa, jota voidaan muuttaa vain Kohderahaston vastuunalaisen yhtiömiehen suostumuksella ja Kohderahaston sijoittajien</p>

Kuvaus	Tiedot / Selitys
	<p>määräenemmistöpäätöksellä (sijoittajat, jotka edustavat vähintään 75 prosenttia Kohderahastolle annetuista sijoitussitoumuksista).</p>
<p>11. Kuvaus sijoitussopimuksen tärkeimmistä oikeudellisista vaikutuksista, mukaan luettuina tiedot oikeuspaikasta, sovellettavasta laista ja siitä, onko olemassa tuomioiden tunnustamista ja täytäntöönpanoa koskevia säädöksiä sillä alueella, jolle vaihtoehtorahasto on sijoittautunut</p>	<p>Kohderahastoon, Syöttörahastoihin ja voitonjakolainasopimuksiin sovelletaan Suomen lakia ja sitä koskevat riidat ratkaistaan toimivaltaisessa tuomioistuimessa Suomessa.</p>
<p>12. Tiedot vaihtoehtorahastojen hoitajasta, vaihtoehtorahaston säilytisyhteisöstä, erityisestä säilytisyhteisöstä, tilintarkastajasta ja muista palveluntarjoajista sekä kuvaus niiden tehtävistä ja sijoittajien oikeuksista</p>	<p>Vaihtoehtorahaston hoitaja sekä Kohderahastolle että Syöttörahastoille on Taaleri Pääomarahastot Oy, suomalainen osakeyhtiö, y-tunnus 2264327-7, joka hoitaa rahastojen salkunhoitoa ja riskien hallintaa.</p> <p>Säilytisyhteisönä sekä Kohderahastolle että Syöttörahastoille toimii Taaleri Varainhoito Oy (y-tunnus 2080113-9), joka vastaa rahastojen omaisuuden säilyttämisestä sekä muista Laissa vaihtoehtorahastojen hoitajista (162/2014) 15 luvussa säilytisyhteisölle määrätyistä tehtävistä.</p> <p>Tilintarkastajana sekä Kohderahastolle että Syöttörahastoille toimii KHT-yhteisö PricewaterhouseCoopers Oy, päävastuullisena tilintarkastajana KHT-tilintarkastaja Mika Kaarisalo.</p> <p>Sijoittajien asiamiehenä Syöttörahasto C:ssä toimii Nordic Trustee Oy, joka edustaa sijoittajia Syöttörahasto C:n voitonjakolainan ehtojen (etenkin 14, 15 ja 20) mukaisesti. Sijoittajien asiamies voi delegoida tehtäviään muille tahoille. Sijoittajien asiamiehen palkkiosta vastaa vaihtoehtorahaston hoitaja.</p> <p>Kohderahaston valmiiden sijoituskohteiden arvon määrittelee ulkopuolisen arvonmäärittäjänä kansainvälisesti auktorisoitu kiinteistöarvioitsija (MRICS).</p>
<p>13. Kuvaus siitä, miten vaihtoehtorahastojen hoitaja täyttää vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 6 luvun 4 §:ssä tarkoitetut vaatimukset vastuuriskien kattamisesta</p>	<p>Vastuuriski katetaan Taaleri-konsernin voimassaolevalla vastuuvakuutuksella.</p>
<p>14. Kuvaus vaihtoehtorahastojen hoitajan ulkoistamista vaihtoehtorahaston hoitoa koskevista toiminnoista ja säilytisyhteisön tai erityisen säilytisyhteisön ulkoistamista säilytystoiminnoista, sekä siitä, jolle toiminnot on siirretty, ja eturistiriidoista,</p>	<p>Vaihtoehtorahaston hoitaja tai säilytisyhteisö ei ole ulkoistanut toimiluvan alaisia toimintojaan.</p>

Kuvaus	Tiedot / Selitys
joita tällaisesta toimintojen ulkoistamisesta saattaa aiheutua	
15. Kuvaus vaihtoehtorahaston arvonmääritysmenettelyistä ja hinnanmuodostusmenetelmistä, joita arvonmäärityksessä käytetään	<p>Syöttörahastojen voitonjakolainojen lainaosuuden arvo määritellään kerran vuodessa samoin kuin Kohderahaston osuuden arvo ja julkaistaan sijoittajille tämän taulukon kohdan 26 mukaisesti.</p> <p>Kohderahaston arvonmäärityksestä vastaa Taaleri Pääomarahastot Oy.</p> <p>Kohderahaston sijoituskohteiden arvona käytetään ennen sijoituskohteen valmistumista siihen sitoutuneen pääoman nimellisarvoa ja sijoituskohteen valmistumisen jälkeä arvo määritellään käyttäen MRICS:n arvostusperiaatteita. Taaleri Pääomarahastot Oy tulee Kohderahaston vaihtoehtorahaston hoitajana tekemään MRICS:n kanssa sopimuksen valmiiden kohteiden arvonmäärityksestä.</p> <p>Syöttörahaston voitonjakolainan arvona käytetään sen suhteellista osuutta Kohderahaston varallisuudesta lisättyä Syöttörahaston käteisvaroilla ja mahdollisten sijoitusrahasto-osuuksien arvolla.</p>
16. Kuvaus järjestelyistä vaihtoehtorahaston maksuvalmiusriskien hallitsemiseksi	<p>Syöttörahasto C kutsuu koko lainapääoman kerralla ja varat sijoitetaan pankkitalletuksiin tai erikoissijoitusrahasto Taaleri Parkin rahasto-osuuksiin, jotka ovat käytettävissä joko välittömästi tai enintään kahden viikon kuluessa.</p> <p>Syöttörahastot eivät lunasta voitonjakolainaosuuksiaan, joten siihen liittyviä maksuvalmiusriskejä ei ole. Maksuvalmiuden osalta on myös syytä huomioida, että riittävien käteisvarojen puuttuessa Syöttörahastoilla on lainaehtojen kohdan 9 mukainen mahdollisuus pääomittaa korkoa tai lykätä koron maksua ja vastaavasti lainaehtojen kohta 8 rajoittaa takaisinmaksuvelvollisuutta.</p> <p>Kohderahaston sekä Syöttörahastojen A ja B maksuvalmiusriskiä hallitaan vaihtoehtorahaston hoitajan yleisten riskienhallintaperiaatteiden mukaisesti.</p>
17. Kuvaus oikeudesta vaatia lunastusta sekä normaali- että poikkeustilanteissa ja sijoittajia koskevista lunastusjärjestelyistä	<p>Syöttörahastojen voitonjakolainan lainaosuus erääntyy välittömästi ennenaikaisesti takaisinmaksettavaksi eräissä poikkeustilanteissa (lainaehtojen kohta 12).</p> <p>Muissa tilanteissa Syöttörahastojen tai Kohderahaston sijoittaja ei voi vaatia voitonjakolainan ennenaikaista takaisinmaksua tai lainaosuuden lunastusta.</p>
18. Kuvaus kaikista sellaisista maksuista ja kuluista sekä niiden enimmäismääristä, jotka koituvat suoraan tai välillisesti sijoittajien maksettaviksi	<p><u>Syöttörahastot</u></p> <p>Syöttörahasto C:n voitonjakolainan merkintähetkellä merkintäpaikka perii merkinnän yhteydessä lainan määrän</p>

KUVAUS	TIEDOT / SELITYS
	<p>lisäksi yhden (1) prosentin suuruisen merkintäpalkkion merkitystä lainan nimellismäärästä.</p> <p>Syöttörahastojen A ja B merkintähetkellä ei peritä erillisiä merkintäpalkkiota.</p> <p>Syöttörahastoista ei peritä hallinnointi- tai muita palkkioita. Syöttörahastoilla ei myöskään arvioida olevan muita kuluja kuin voitonjakolainojen korko ja Syöttörahastojen tekemistä pankkitalletuksista mahdollisesti aiheutuvat tilienkäyttömaksut.</p> <p><u>Kohderahasto</u></p> <p>Kohderahastolta perittävät palkkiot ja sen maksamat kulut vaikuttavat välillisesti Syöttörahastoille annettujen lainojen tuottoihin. Syöttörahastot maksavat välillisesti kaikki tässä kuvattavat Kohderahaston palkkiot.</p> <p>Kohderahastoon tehtävän merkinnän yhteydessä Taaleri Pääomarahastot Oy perii Syöttörahasto B:n osuudesta 1,50 % suuruisen merkintäpalkkion sijoituksen nimellismäärästä laskettuna sekä Syöttörahasto C:n osuudesta kahden (2) prosentin suuruisen merkintäpalkkion sijoituksen nimellismäärästä laskettuna.</p> <p>1) Kohderahaston vaihtoehtorahaston hoitaja on oikeutettu saamaan Kohderahastolta neljännesvuosittain maksettavaa hallinnointipalkkiota (Kohderahaston sijoituskohteisiin sitoutuneen pääoman arvosta laskettuna)</p> <p>(i) Syöttörahasto A:n osuudesta 1,00 % p.a.  (ii) Syöttörahasto B:n osuudesta 1,20 % p.a.  (iii) Syöttörahasto C:n osuudesta 1,20 % p.a.</p> <p>sekä Kohderahaston toiminnan tuloksellisuuden perusteella maksettavaa tuotopalkkiota</p> <p>Syöttörahasto A:n osuudesta kaksikymmentä (20) prosenttia yli aitakoron (5 %) menevästä Kohderahaston sijoituskohteita realisoitaessa saadusta tuotosta.</p> <p>Syöttörahasto B:n osuudesta kaksikymmentäviisi (25) prosenttia yli aitakoron (5 %) menevästä Kohderahaston sijoituskohteita realisoitaessa saadusta tuotosta.</p> <p>Syöttörahasto C:n osuudesta kaksikymmentäviisi (25) prosenttia yli aitakoron (5 %) menevästä Kohderahaston sijoituskohteita realisoitaessa saadusta tuotosta.</p> <p>Aitakorko lasketaan kaikille realisoituihin sijoituskohteisiin sitoutuneille sijoitussitoumuksille. Voiton ja aitakoron laskemisessa huomioidaan lisäksi realisoitujen sijoituskohteiden suhteellinen osuus sijoitussitoumuksista, jotka on käytetty muuhun kuin</p>

KUVAUS	TIEDOT / SELITYS
	<p>sijoituskohteiden hankintaan.</p> <p>Tuottopalkkio lasketaan kaavalla:</p> <p><b>Tuottopalkkio =</b></p> <p><b>TPK*(RSMH – RSV – 1,05*(RSO + SK))</b></p> <p>missä:</p> <p>”<b>TPK</b>” on tuottopalkkiokerroin, joka määräytyy Sijoittajan Sijoitussitoumuksen suuruuden perusteella yllämainitulla tavalla;</p> <p>”<b>RSMH</b>” on palkkion määräyshetkeen mennessä realisoitujen Sijoituskohteiden yhteenlaskettu myyntihinta (myyntiin liittyvien transaktiokulujen jälkeen);</p> <p>”<b>RSV</b>” on palkkion määräyshetkeen mennessä realisoitujen Sijoituskohteiden hankintaa varten alun perin otetun vieraan pääoman ehtoisen rahoituksen määrä (velan nimellisarvo; riippumatta velan lyhennysaikataulusta ja korkokuluista);</p> <p>”<b>1,05</b>” on ns. aitakoron määrä. Aitakorko on näin ollen 5 % p.a. ja edustaa sitä osuutta Rahaston tuotosta, jonka osalta Vaihtoehtorahaston Hoitaja ei peri Tuottopalkkiota.</p> <p>”<b>RSO</b>” on palkkion määräyshetkeen mennessä realisoitujen Sijoituskohteiden Hankintahintojen maksamiseen käytettyjen Maksettujen Sitoumusten summa; ja</p> <p>”<b>SK</b>” on palkkion määräyshetkeen mennessä realisoitujen Sijoituskohteiden Suhteellinen OPO-Osuus niistä Maksetuista Sitoumuksista, jotka on käytetty muuhun kuin Sijoituskohteiden Hankintahintojen maksamiseen.</p> <p>Kohderahaston varoista katetaan myös sen normaaliin liiketoimintaan liittyviä kuluja, ml. kirjanpito- ja tilintarkastuspalkkiot, kiinteistökohteet omistaviin yhtiöihin liittyvät kulut, sijoitusten tekoon ja sijoitusten realisointiin liittyvät kulut mukaan lukien Suomen Tasorakennus Oy:lle maksettavat mahdolliset palkkiot, velkarahoitukseen liittyvät kulut ja vakuutuskulut. Selvyiden vuoksi mainittakoon, että tässä kappaleessa mainittuja kuluja ei peri vaihtoehtorahaston hoitaja tai sen kanssa samaan konserniin kuuluva yhtiö.</p> <p>Kyseessä olevien kulujen ja palkkioiden absoluuttinen enimmäismäärä ei ole ilmaistavissa mm. sen johdosta, että</p>

Kuvaus	Tiedot / Selitys
	<p>palkkioiden määrä lasketaan mm. Kohderahaston tuloksellisuuden perusteella.</p> <p><u>Muut sijoitukset</u></p> <p>Kohderahaston lisäksi Syöttörahastot voivat sijoittaa pankkitalletuksiin sekä erikoissijoitusrahasto Taaleri Parkin rahasto-osuuksiin.</p> <p>Taaleri Rahastoyhtiö Oy perii erikoissijoitusrahasto Taaleri Parkin rahasto-osuuksien arvosta 0,20 % p.a. suuruisen hallinnointipalkkion.</p> <p>Pankkitalletuksiin kohdistuvat normaalit talletuspankkien perimät tilinkäyttömaksut.</p>
<p>19. Kuvaus siitä, miten vaihtoehtorahastojen hoitaja varmistaa sijoittajien tasapuolisen kohtelun, ja mikäli tietty sijoittaja saa erityiskohtelua tai oikeuden saada erityiskohtelua, kuvaus erityiskohtelusta, tällaista erityiskohtelua saavien sijoittajien tyypistä ja tarvittaessa näiden oikeudellisista tai taloudellisista sidoksista vaihtoehtorahastoon tai vaihtoehtorahastojen hoitajaan</p>	<p>Syöttörahastojen voitonjakolainan ehdot eivät mahdollista sijoittajien eriväätä kohtelua ja Syöttörahasto C:n sijoittajien asiamies on lainaehdot perusteella velvollinen kohtelemaan kaikkia sijoittajia tasapuolisesti.</p> <p>Kohderahastoa koskevan rahastosopimuksen mukaan Kohderahaston yksittäisten sijoittajien kanssa voidaan solmia rahastosopimusta täydentäviä sopimuksia. Jos tällaisessa sopimuksessa myönnetään jollekin sijoittajalle oikeuksia, jotka ovat rahastosopimuksessa sovittuja ehtoja edullisempia, kyseisiä ehtoja on tiettyjä sijoittajakohtaisia pakottavia tilanteita lukuun ottamatta tarjottava vastaavasti muille Kohderahaston sijoittajille, joiden sijoitussitoumus on vähintään yhtä suuri kuin sen sijoittajan, jonka kanssa lisäehdoista alun perin sovittiin.</p> <p>Edellä kuvattua täydentävää sopimusta ei voida kuitenkaan koskaan tehdä koskemaan kuluja tai palkkioita.</p>
<p>20. Viimeisin vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 11 luvun 1 §:ssä tarkoitettu tilinpäätös ja toimintakertomus</p>	<p>Ei sovellu; Kohderahaston ja Syöttörahastojen ensimmäinen tilikausi ei ole päättynyt.</p>
<p>21. Vaihtoehtorahaston osuuksien liikkeeseenlaskua ja myyntiä koskeva menettely ja ehdot</p>	<p>Kohderahaston osuuksia ja Syöttörahastojen voitonjakolainojen lainaosuuksia myy Taaleri Varainhoito Oy (2080113-9) erillisen sopimuksen perusteella.</p> <p>Syöttörahastojen voitonjakolainojen merkintäpaikat ja menettely merkintää tehtäessä on kuvattu tarkemmin lainaehdoissa.</p>
<p>22. Vaihtoehtorahaston varojen viimeisin nettoarvo tai sen osuuden tai osakkeen viimeisin markkinahinta</p>	<p>Kohderahastolla ja Syöttörahastoilla ei ole vielä nettoarvoa.</p> <p>Syöttörahastojen voitonjakolainoja tai osuuksia Kohderahastossa ei tulla hakemaan kaupankäynnin kohteeksi säännellylle markkinalle tai monenkeskiseen kaupankäyntijärjestelmään, jolla niille syntyisi markkinahinta.</p>

KUVAUS	TIEDOT / SELITYS
<p>23. Tiedot vaihtoehtorahaston aiemmasta tuotto- tai arvonkehityksestä, jos ne ovat saatavilla</p>	<p>Ei sovellu.</p> <p>Kohderahaston ja Syöttörahastojen toiminta on vasta aloitettu, joten aiempaa tuotto- ja arvonkehitystä ei ole.</p>
<p>24. Tiedot päävälittäjästä ja kuvaus vaihtoehtorahaston olennaisista järjestelyistä sen päävälittäjien kanssa sekä siitä, miten niihin liittyviä eturistiriitoja hallitaan</p>	<p>Ei sovellu; Syöttörahastoilla tai Kohderahastolla ei ole päävälittäjää.</p>
<p>25. Tieto säilytysyhteisön tai erityisen säilytysyhteisön kanssa tehdyn sopimuksen lausekkeesta, joka koskee mahdollisuutta vaihtoehtorahaston varojen siirtoon ja uudelleenkäyttöön, ja tiedot mahdollisesta vastuun siirrosta päävälittäjälle</p>	<p>Ei sovellu. Kohdassa mainittuja lausekkeitä ei sisälly sopimukseen säilytysyhteisön kanssa ja Syöttörahastoilla tai Kohderahastolla ei ole päävälittäjää.</p>
<p>26. Kuvaus siitä, miten ja milloin vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 12 luvun 5 ja 6 §:ssä tarkoitetut tiedot ilmoitetaan</p>	<p>Kohderahaston äänettömille yhtiömiehille sekä Syöttörahastojen voitonjakolainojen haltijoille raportoidaan Kohderahaston kehityksestä kahdesti vuodessa. Helmikuun loppuun mennessä raportoidaan edeltävän kalenterivuoden kehityksestä sekä päivitetään Kohderahaston sekä Syöttörahastojen voitonjakolainojen arvo ja elokuun loppuun mennessä raportoidaan kyseisen vuoden kuuden ensimmäisen kuukauden kehityksestä.</p> <p>Vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 12 luvun 5 ja 6 §:ssä tarkoitetut tiedot sisältyvät aina mainittuihin raportteihin.</p> <p>Kohderahaston äänettömät yhtiömiehet sekä Syöttörahasto A:n ja Syöttörahasto B:n voitonjakolainojen haltijat saavat raportit henkilökohtaisesti ja lisäksi raportit julkaistaan internetissä osoitteessa <a href="http://www.Taaleri.fi/kiinteistolaina15">www.Taaleri.fi/kiinteistolaina15</a>.</p>



TAALERITEHTAAN KIINTEISTÖKEHITYSRAHASTO KY

1 LIITE B: KOHDERAHASTON RAHASTOSOPIMUS

*Tarjousesite*



## SISÄLLYSLUETTELO

1	OSAPUOLET JA SOPIMUKSEN TARKOITUS	73
1.1	Vastuunalainen Yhtiömies	73
1.2	Sijoittajat	73
1.3	Rahasto	73
1.4	Vaihtoehtorahaston Hoitaja	73
1.5	Sopimuksen tausta ja tarkoitus	73
2	MÄÄRITELMÄT	74
3	RAHOITUS	77
3.1	Yleistä	77
3.2	Yhtiömiesten Sijoitussitoumukset	77
3.3	Sijoitussitoumusten maksaminen Rahastolle	77
3.4	Sijoittajien hyväksyminen	77
3.5	Tasausera	78
4	SIJOITUSTOIMINTA	79
4.1	Sijoitusstrategia	79
4.2	Uudelleensijoittaminen ja Sijoittajille jaettujen varojen uudelleen kutsuminen	79
4.3	Sijoituskausi	79
4.4	Muu sijoitustoiminta	80
4.5	Avainhenkilöt	80
5	PÄÄTÖKSENTEKO JA HALLINTO SEKÄ OSAPUOLTEN VASTUUT	81
5.1	Vastuunalainen Yhtiömies ja Vaihtoehtorahaston Hoitaja	81
5.2	Yhtiömiesten kokoukset	82
5.3	Kirjalliset suostumukset ja äänestyslausumat	82
5.4	Tiettyjen vastuiden kattaminen Rahaston varoista	83
5.5	Vastuut kolmansille	83
5.6	Sijoitusneuvosto	84
5.7	Säilytysyhteisö	85
6	VAROJENJAKO	85
6.1	Tulojen jako	85
6.2	Verotuksellisen tulon ilmoittaminen	86
7	RAPORTOINTI	86
7.1	Tilinpäätös ja pöytäkirjat	86
7.2	Rahastoraportti	86
7.3	Rahaston arvo	86
8	PALKKIOT	87
8.1	Hallinnointipalkkio	87
8.2	Merkintäpalkkio	87
8.3	Tuottopalkkio	88
9	Kulut	89
9.1	Vaihtoehtorahaston Hoitajan kuluvastuu	89
9.2	Rahaston kuluvastuu	89
10	IRTISANOMINEN JA MAKSUKYVYTTÖMYYS	89
10.1	Vastuunalaisen Yhtiömiehen ja Vaihtoehtorahaston Hoitajan irtisanominen	89
10.2	Sijoittajan maksukyvyttömyys	90
11	YHTIÖOSUUKSIEN LUOVUTTAMINEN; SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN	91
11.1	Vastuunalainen Yhtiömies	91
11.2	Sijoittajat	91
11.3	Vaihtoehtorahaston Hoitaja	92
12	MUUT MÄÄRÄYKSET	92
12.1	Tilintarkastaja	92
12.2	Sopimusten tulkinta	92
12.3	Sopimuksen muuttaminen ja muut sopimukset	92
12.4	Erimielisyyksien ratkaisu ja sovellettava laki	93
12.5	Rahaston Toimikausi ja sen jatkaminen	93
12.6	Rahaston purkaminen	93
12.7	Tiedoksiannot	94
13	SOPIMUSKAPPALEET	94
	LIITE 1: YHTIÖMIEHET JA YHTIÖMIESTEN SIJOITUSSITOUMUKSET	97

## TAALERITEHTAAN KIINTEISTÖKEHITYSRAHASTO KY:N RAHASTOSOPIMUS

### (i) OSAPUOLET JA SOPIMUKSEN TARKOITUS

#### a. Vastuunalainen Yhtiömies

- i. Taaleritehtaan Kiinteistökehitysrahaston hallinnointiyhtiö Oy, y-tunnus 2689264-1

#### b. Sijoittajat

- i. Taaleri Pääomarahastot Oy, y-tunnus 2264327-7
- ii. Em. ensimmäisen äänettömän yhtiömiehen lisäksi tähän Sopimukseen ja Rahaston Yhtiömiehiksi voi liittyä uusia äänettömiä yhtiömiehiä jäljempänä sovitulla tavalla. Uudet äänettömät yhtiömiehet liittyvät tähän sopimukseen allekirjoittamalla kukin erillisen Liittymissopimuksen Vastuunalaisen Yhtiömiehen kanssa, jolloin heistä tulee tämän Rahaston Sijoittajia. Yhtiömiehet listataan liitteessä 1, jonka Vaihtoehtorahaston Hoitaja päivittää kulloinkin vallitsevaa tilannetta vastaavaksi.

#### c. Rahasto

- i. Taaleritehtaan Kiinteistökehitysrahasto Ky, y-tunnus 2690937-8 (vastuunalaisen yhtiömiehensä Taaleritehtaan Kiinteistökehitysrahaston hallinnointiyhtiö Oy:n edustamana).

#### d. Vaihtoehtorahaston Hoitaja

- i. Taaleri Pääomarahastot Oy, y-tunnus 2264327-7.

#### e. Sopimuksen tausta ja tarkoitus

- i. Tämän Sopimuksen osapuolet ovat yhtiömiehinä sijoitustoimintaa harjoittavassa Taaleritehtaan Kiinteistökehitysrahasto Ky -nimisessä kommandiittiyhtiössä (jäljempänä "Rahasto"). Rahasto on määräaikainen. Rahasto on perustettu kymmenen (10) vuoden määräajaksi alkaen Ensimmäisestä Liittymisestä. Rahaston Toimikautta voidaan jatkaa siten kuin kohdassa (iii)c on sovittu.
- ii. Rahaston tarkoituksena on sijoittaa kiinteistökehityshankkeisiin Suomessa kohdassa (iv)a tarkemmin kuvatulla tavalla.
- iii. Osapuolten tarkoituksena on tällä sopimuksella sopia Rahaston toimintaperiaatteista, raportoinnista, voitonjaosta ja hallinnosta sekä Osapuolten välisistä suhteista. Tämän sopimuksen lisäksi Rahastoa koskee erillinen Yhtiömiesten solmima Yhtiösopimus.
- iv. Vastuunalainen Yhtiömies ja Vaihtoehtorahaston Hoitaja vakuuttavat yhdessä, että kaikki Rahastoon liittyvä toiminta tapahtuu markkinaehtoisesti, liiketoiminnallisesti perusteltavalla tavalla, käyvin arvoon ja kenenkään Yhtiömiehen etua loukkaamatta tai ketään Yhtiömiestä suosimatta. Vastuunalainen Yhtiömies ja Vaihtoehtorahaston Hoitaja vakuuttavat lisäksi, että ne tulevat kaikessa toiminnassaan Rahaston olemassaoloaikana toimimaan sekä Rahaston että Yhtiömiesten intressien mukaisesti ja että niiden identifioimat mahdolliset eturistiriidat Vastuunalaisen Yhtiömiehen ja muiden Yhtiömiesten tai Rahaston kanssa tullaan aina viemään Sijoitusneuvoston ratkaistavaksi tämän sopimuksen kohdassa (ii)e kerrotulla tavalla.
- v. Vastuunalainen Yhtiömies on tehnyt kirjallisen sopimuksen Taaleri Pääomarahastot Oy:n kanssa vaihtoehtorahaston hoitajana toimimisesta. Vaihtoehtorahaston Hoitaja on nimennyt Rahastolle Säilytysyhteisöksi Taaleri Varainhoito Oy:n (y-tunnus 20180113-9).

## (ii) MÄÄRITELMÄT

Seuraavilla sanoilla ja käsitteillä on tässä Sopimuksessa ja sen liitteissä seuraavat tarkoitukset, ellei muuta nimenomaisesti todeta taikka asiayhteydestä muuta ilmene. Alla luetellut käsitteet soveltuvat soveltuvin osin niin yksikössä kuin monikossakin. Viittaukset kohtiin ja liitteisiin tarkoittavat viittauksia tämän Sopimuksen kohtiin ja liitteisiin.

<b>Avainhenkilö</b>	Tarkoittaa Jouni Alhoa, Karri Haaparinnettä, Juhani Elomaata sekä muita henkilöitä, joita Vaihtoehtorahaston Hoitaja on esittänyt Sijoitusneuvostolle Avainhenkilöiksi nimitettäviksi ja joiden nimittämistä Sijoitusneuvosto ei ole vastustanut.
<b>Avainhenkilövajaus</b>	Määritelty kohdassa (i)c.i.
<b>Ensimmäinen Liittyminen</b>	Tarkoittaa ensimmäisen tai ensimmäisten Sijoittajien (muun kuin Taaleri Pääomarahastot Oy:n) liittymistä tähän sopimukseen ja Yhtiösopimukseen eli ensimmäisen tai ensimmäisten Sijoittajien Liittymissopimusten hyväksymistä.
<b>Hallinnointipalkkio</b>	Tarkoittaa kohdan (ix)a mukaista Rahastosta Vaihtoehtorahaston Hoitajalle maksettavaa hallinnointipalkkiota.
<b>Laiminlyönyt Sijoittaja</b>	Määritelty kohdassa (i)a.ii.
<b>Laiminlyöty Sijoitussitoumuksen Osa</b>	Määritelty kohdassa (i)a.i.
<b>Laki</b>	Tarkoittaa lakia avoimesta yhtiöstä ja kommandiittiyhtiöstä (389/1988, muutoksineen).
<b>Liittymiskausi</b>	Määritelty kohdassa (iii)d.i.
<b>Liittymissopimus</b>	Tarkoittaa sopimusta, jonka Rahaston äänettömäksi yhtiömieheksi liittyvä uusi sijoittaja ja Vastuunalainen Yhtiömies allekirjoittavat ja jolla kyseinen Sijoittaja liittyy Rahaston yhtiömieheksi ja tämän Sopimuksen ja Yhtiösopimuksen Osapuoleksi.
<b>Lisäsopimus</b>	Määritelty kohdassa (iii)a.iii.
<b>Maksetut Sitoumukset</b>	Tarkoittaa tämän sopimuksen mukaisesti Rahastolle suoritettuja Sijoitussitoumuksia.
<b>Maksupäivä</b>	Määritelty kohdassa (ix)a.i.
<b>Osapuolet</b>	Tarkoittaa Vastuunalaista Yhtiömiestä, Vaihtoehtorahaston Hoitajaa sekä Sijoittajia ja Rahastoa.
<b>Palautusvelvollisuus</b>	Määritelty kohdassa d.ii

<b>Palkkiokausi</b>	Rahaston Ensimmäisestä Liittymisestä alkava ja 30.9.2015 päättyvä ajanjakso sekä kukin sitä seuraava kolmen kalenterikuukauden ajanjakso.
<b>Pääomakutsu</b>	Tarkoittaa Vaihtoehtorahaston Hoitajan lähettämää ilmoitusta, jolla Vastuunalainen Yhtiömies pyytää Sijoittajia maksamaan osan Sijoitussitoumuksistaan Rahastolle.
<b>Rahasto</b>	Tarkoittaa Taaleritehtaan Kiinteistökehitysrahasto Ky:tä.
<b>Rahastosopimus</b>	Tarkoittaa tätä sopimusta liitteineen.
<b>Rekisteri</b>	Tarkoittaa Vaihtoehtorahaston Hoitajan ylläpitämää rekisteriä Yhtiömiesten yhteystiedoista.
<b>Sijoittaja</b>	Tarkoittaa Rahaston äänettäviä yhtiömiehiä.
<b>Sijoittajien Määräenemmistö päätös</b>	Tarkoittaa sellaisten Sijoittajien kirjallista suostumusta tai päätöstä, joiden yhteenlasketut Sijoitussitoumukset vastaavat vähintään 75 prosenttia Sijoitussitoumusten kokonaismäärästä, kuitenkin niin, että Laiminlyönneillä Sijoittajilla ei ole äänioikeutta.
<b>Sijoituskausi</b>	Tarkoittaa ajanjaksoa, joka alkaa Ensimmäisestä Liittymisestä ja päättyy kohdan (iv)c mukaisesti.
<b>Sijoituskohde</b>	Tarkoittaa Rahaston hankkimia maa-alueita, kiinteistöjä tai rakennuksia.
<b>Sijoitusneuvosto</b>	Tarkoittaa kohdan e mukaista sijoitusneuvostoa.
<b>Sijoitussitoumus</b>	Tarkoittaa sitä euromäärää, jonka kukin Sijoittaja on sitoutunut sijoittamaan Rahastoon. Sijoitussitoumuksen määrä ilmaistaan kyseisen Sijoittajan Liittymissopimuksessa sekä tämän sopimuksen liitteessä 1. Sijoitussitoumukset ilmoitetaan kaupparekisterille äänettömien yhtiömiesten pääomapanoksina.
<b>Sijoitusstrategia</b>	Tarkoittaa kohdan (iv)a mukaista Rahaston Sijoitusstrategiaa.
<b>Sopimus</b>	Tarkoittaa tätä Rahastosopimusta.
<b>Suhteellinen OPO-Osuus</b>	Tarkoittaa kunkin Sijoituskohteen osalta murtolukua, joka saadaan jakamalla kyseisen Sijoituskohteen hankintahinnan suorittamiseen käytetyt Sijoitussitoumukset niillä Sijoitussitoumuksilla, jotka on yhteensä käytetty kaikkien Sijoituskohteiden (ml. realisoidut Sijoituskohteet) Hankintahintojen suorittamiseen.
<b>Säilytysyhteisö</b>	Tarkoittaa Taaleri Varainhoito Oy:tä.
<b>Syöttörahasto</b>	Tarkoittaa TT Kiinteistökehitys A-Sarja Ky:tä, TT Kiinteistökehitys B-Sarja Ky:tä tai TT Kiinteistökehitys C-Sarja Ky:tä tai muuta sellaista

	Sijoittajaa, jota Vastuunalainen Yhtiömies tai sen konserniyhtiö hallinnoi (sen vastuunalaisena yhtiömiehenä tai muutoin) ja joka rahoittaa Rahastolle antamansa Sijoitussitoumuksen keräämällä pääomaa tai lainarahoitusta yhdeltä tai useammalta sijoittajalta.
<b>Tasuserä</b>	Määritelty kohdassa (iii)e.
<b>Toimikausi</b>	Tarkoittaa kohdassa (iii)c.ii määriteltyä Rahaston toimikautta (mahdolliset pidennykset huomioiden), jonka jälkeen Rahasto puretaan.
<b>Tulot</b>	Määritelty kohdassa (vi)a.
<b>Tuottopalkkio</b>	Määritelty kohdassa (ix)c.
<b>Uusi Liittyminen</b>	Yhden tai useamman Sijoittajan liittyminen Rahaston äänettömäksi yhtiömieheksi Ensimmäisen Liittymisen jälkeen;
<b>Vaihtoehtorahaston Hoitaja</b>	Taaleri Pääomarahastot Oy, y-tunnus 2264327-7.
<b>Vaihtoehtorahastosääntely</b>	Tarkoittaa Euroopan Parlamentin ja Neuvoston Direktiiviä 2011/61/EU vaihtoehtoisten sijoitusrahastojen hoitajista, sen implementoinnin toteuttamiseksi annettua lakia vaihtoehtorahastojen hoitajista (162/2014) sekä näihin liittyviä asetuksia ja viranomais määräyksiä, -ohjeita ja -tulkintoja.
<b>Vastuunalainen Yhtiömies</b>	Tarkoittaa Taaleritehtaan Kiinteistökehitysrahaston hallinnointiyhtiö Oy:tä
<b>Vastuuhenkilö</b>	Tarkoittaa Vastuunalaista Yhtiömiestä, Vaihtoehtorahaston Hoitajaa, niiden konserniyhtiöitä ja näiden yhtiöiden toimihenkilöitä, johtajia, hallituksen jäseniä, osakkaita, neuvonantajia ja työntekijöitä, Rahastoa tai Vastuunalaista Yhtiömiestä edustavia asiantuntijoita ja neuvonantajia sekä kaikkia henkilöitä, jotka on nimitetty Rahaston edustajina jonkin Sijoituskohteen toimitusjohtajaksi tai hallitukseen tai vastaavaan elimeen.
<b>Yhtiömiehet</b>	Tarkoittaa Vastuunalaista Yhtiömiestä ja Sijoittajia.
<b>Yhtiöosuus</b>	Tarkoittaa Yhtiömiehen kaikkia oikeuksia ja velvollisuuksia Rahastossa (tämän sopimuksen, Yhtiösopimuksen ja Lain mukaisesti), Sijoittajien osalta mukaan lukien velvollisuus suorittaa Rahastolle Sijoitussitoumus.
<b>Yhtiösopimus</b>	Tarkoittaa Rahastoa koskevaa erillistä yhtiösopimusta kulloinkin voimassa olevassa muodossaan.

### (iii) RAHOITUS

#### a. Yleistä

- i. Rahaston sijoitustoiminta rahoitetaan Maksetuilla Sitoumuksilla.
- ii. Rahasto voi ottaa maa-alueiden, kiinteistöjen tai yhtiöosuuksien (Sijoituskohteiden) ostamiseksi vierasta pääomaa normaalien liiketaloudellisten periaatteiden mukaisesti. Vieraan pääoman määrä tulee olemaan arviolta 50–70 %, mutta kuitenkin enintään 80 % Sijoituskohteeseen sitoutuneesta pääomasta.
- iii. Mikäli yksi tai useampi Yhtiömies laiminlyö maksaa ajoissa tämän sopimuksen mukaisesti erääntyneitä Sijoitussitoumuksia Rahastolle tai mikäli se muuten on Rahaston veloitteiden täyttämiseksi tai Rahaston maksettavaksi kuuluvien kulujen kattamiseksi välttämätöntä, Vastuunalainen Yhtiömies voi tämän vuoksi lisäksi Rahaston nimissä lainata Rahaston Sijoituskohteisiin kohdistuvan tai liittyvän maksusitoumuksen täyttämiseksi tai Rahaston maksettavaksi kuuluvien kulujen kattamiseksi tarvittavat varat lyhytaikaisesti joko Vaihtoehtorahaston Hoitajalta, joltakin Yhtiömieheltä tai kolmannelta taholta normaalein kaupallisin ehdoin.

#### b. Yhtiömiesten Sijoitussitoumukset

- i. Yhtiömiesten Sijoitussitoumukset ilmenevät liitteestä 1 (kulloinkin Vaihtoehtorahaston Hoitajan päivittämässä muodossa). Sijoitussitoumukset rekisteröidään kaupparekisteriin äänettömien yhtiömiesten pääomapanoksina. Velvollisuus maksaa Sijoitussitoumus Rahastolle on peruuttamaton. Liitteen 1 mukainen Sijoitussitoumus on kunkin Sijoittajan osalta Sijoitussitoumuksen enimmäismäärä eikä Yhtiömiehillä ole missään olosuhteissa velvollisuutta suorittaa Rahastoon enempää pääomaa.
- ii. Vastuunalaisella Yhtiömiehellä ei ole velvollisuutta suorittaa Yhtiölle pääomapanosta.

#### c. Sijoitussitoumusten maksaminen Rahastolle

- i. Yhtiömiehet maksavat Sijoitussitoumuksensa Rahastolle erissä sitä mukaa ja siltä osin kuin Vastuunalaisen Yhtiömiehen kulloinkin lähettämässä Pääomakutsussa on sanottu. Sijoitussitoumusten kunkin erän maksun tulee tapahtua Vaihtoehtorahaston Hoitajan ilmoittamana päivänä, jonka on oltava vähintään 7 pankkipäivää Pääomakutsun lähettämispäivästä. Vaihtoehtorahaston Hoitaja voi esittää Pääomakutsuja Rahaston tulevia pääomatarpeita ennakoiden. Sijoitussitoumukset eräännytetään maksettavaksi Sijoittajien Sijoitussitoumusten suhteessa.

#### d. Sijoittajien hyväksyminen

- i. Rahastoon voidaan Vastuunalaisen Yhtiömiehen suostumuksella ottaa uusia Sijoittajia tai hyväksyä Sijoitussitoumusten korotuksia Ensimmäisessä Liittymisessä sen jälkeen aina 30.6.2016 saakka ("Liittymiskausi"), ellei Vastuunalainen Yhtiömies pidennä Liittymiskautta. Vastuunalainen Yhtiömies voi pidentää Liittymiskautta enintään vuodella edellyttäen, että uusiin Sijoittajiin sekä Sijoittajan korottaessa Sijoitussitoumustaan sovelletaan pidennetyn Liittymiskauden aikana Tasauserää koskevia ehtoja kohdan e mukaisesti.
- ii. Uusien sijoittajien ottaminen ei edellytä Sijoittajien hyväksyntää. Vastuunalaisella Yhtiömiehellä ei ole mitään velvollisuutta hyväksyä ketään tiettyä sijoittajaa Rahaston Sijoittajaksi.
- iii. Kun Vastuunalainen Yhtiömies hyväksyy Sijoittajan Liittymissopimuksen, uudesta Sijoittajasta tulee Rahaston Sijoittaja ja tämän Sopimuksen Osapuoli ja sitä kohdellaan kaikissa tämän

Sopimuksen tarkoituksissa "Sijoittajana". Vaihtoehtorahaston Hoitaja muuttaa jokaisen Uuden Liittymisen yhteydessä liitteen 1 ajantasaiseen muotoon.

- iv. Kunkin Sijoittajan Sijoitussitoumuksen minimimäärä on 100 000 euroa.
- v. Uusien sijoittajien liittyessä Rahastoon tai Sijoittajan korottaessa Sijoitussitoumustaan on näiden Vaihtoehtorahaston Hoitajan ohjeiden mukaan lähtökohtaisesti maksettava Rahastolle Sijoitussitoumuksistaan vähintään sama prosentuaalinen osuus kuin minkä aiemmin liittyneet Sijoittajat ovat maksaneet omista Sijoitussitoumuksistaan.
- vi. Jos edellisen kohdan mukaisesti kutsuttava pääoma kuitenkin ylittäisi sen, mitä Rahasto Vaihtoehtorahaston Hoitajan harkinnan mukaan sillä hetkellä tarvitsee toimintaansa varten, kutsutaan uusilta Sijoittajilta sellainen vähäisempi määrä, joka kohdassa e tarkoitettu Tasauserä huomioiden riittää Rahaston sen hetkisiin tarpeisiin. Sijoittajien välisiä suhteita tasoitetaan seuraavasti:

Uusien Sijoittajien suorittamista eristä suoritetaan Rahastoon aiemmin liittyneille Sijoittajille näiden Maksettujen Sitoumusten palautuksena sellainen määrä, jonka takaisinmaksun jälkeen kaikki Yhtiömiehet ovat nettona maksaneet Sijoitussitoumuksiaan samassa suhteessa.

Näin palautettua määrää ei lueta Maksetuksi Sitoumukseksi vaan Vaihtoehtorahaston Hoitajalla on oikeus kutsua se uudestaan maksettavaksi Rahastolle tämän Sopimuksen mukaisesti.

Yllä mainittua sovelletaan vastaavasti Sijoitussitoumuksen korotuksen osalta siten kuin se olisi erillinen uusi Sijoitussitoumus.

- vii. Edellä mainitun lisäksi Rahastoon voidaan ottaa uusia sijoittajia ainoastaan Sijoittajan luovuttaessa Yhtiöosuutensa. Vastaavasti Yhtiömies voi tässä kohdassa sovitun lisäksi korottaa Sijoitussitoumustaan ainoastaan hankkimalla toisen Sijoittajan Yhtiöosuuden.

#### **e. Tasauserä**

- i. Jos Uusi Liittyminen tapahtuu sen jälkeen, kun aiemmin liittyneet Sijoittajat ovat jo maksaneet osuuden omista Sijoitussitoumuksistaan, tulee uuden Sijoittajan edellä kohdassa d.v mainitun mukaisen Sijoitussitoumuksista suorittavan ensimmäisen erän lisäksi liittymisensä yhteydessä maksaa Rahastolle tasausmaksu ("**Tasauserä**"). Tasauserän vastaa kuuden (6) prosentin vuotuista korkoa ja se maksetaan Vaihtoehtorahaston Hoitajan erikseen antaman ohjeistuksen mukaisesti. Tasauserä lasketaan ensimmäisen Pääomakutsun eräpäivästä lähtien aina siihen päivämäärään asti, jolloin Sijoittaja on allekirjoituksellaan sitoutunut liittymään Rahastoon Sijoittajana. Tasauserä lasketaan sille prosentuaaliselle osuudelle Sijoittajan Sijoitussitoumuksista, joka aiemmin liittyneiltä Sijoittajilta on kutsuttu yhdessä tai useammassa erässä.
- ii. Yksittäinen Sijoittaja, jonka Sijoitussitoumus on vähintään 3 000 000 euroa ei ole velvoitettu maksamaan Tasauserää. Syöttörahasot TT Kiinteistökehitys A-Sarja Ky ja TT Kiinteistökehitys B-Sarja Ky ovat kuitenkin Sijoitussitoumuksen suuruudesta riippumatta velvoitettuja maksamaan Tasauserän.
- iii. Tasauserää ei lueta osaksi uuden Sijoittajan Sijoitussitoumusta vaan se on suoritettava Sijoitussitoumuksen lisäksi (eikä se näin ollen vähennä uuden Sijoittajan nostamatonta Sijoitussitoumusta).

- iv. Yllä mainittua sovelletaan vastaavasti Sijoitussitoumuksen korotuksen osalta siten kuin se olisi erillinen uusi Sijoitussitoumus. Tasauseriä ei huomioida Rahaston varojenjaossa. Tasauseriä ei huomioida määritettäessä Tuottopalkkioita tai Yhtiömiesten keskinäisiä oikeuksia varojenjako.

#### **(iv) SIJOITUSTOIMINTA**

##### **a. Sijoitusstrategia**

- 1.1.1 Rahaston tarkoitus on tehdä suoraan tai epäsuorasti sijoituksia Suomessa sijaitseviin asuin- tai liikerakentamisen mahdollistaviin maa-alueisiin tai kiinteistöihin. Sijoittaminen toteutetaan joko omistamalla tontteja, kiinteistöjä, rakennuksia, määräaloja tai näitä omistavia yhtiöitä tai rahoittamalla niitä voitto-osuuslainoilla. Rahasto voi perustaa uusia yrityksiä kiinteistöjen omistamista ja sijoituskohteiden jalostamista varten. Rahasto voi sijoittaa rakentamattomaan tonttimaahan tai jo rakennettuihin kiinteistöihin ja kehittää kohteita edelleen.
- 1.1.2 Rahaston tavoitteena on tuottaa Sijoittajille mahdollisimman hyvää tuottoa jalostamalla ostettuja maa-alueita tai kiinteistöjä ja myymällä osia tai kokonaisuuksia omistamistaan kohteista eteenpäin. Rahasto etsii aktiivisesti kehityskelpoisia kiinteistömahdollisuuksia ja käyttää toimihenkilöidensä asiantuntemusta näiden kehittämiseen ja arvонуontiin. Rahasto hakee aktiivisesti myös kumppanuuksia suurempien kohteiden kehittämiseen yhteistyössä. Tyypillisimpiä rahaston kehityskohteita ovat maa-alojen uudelleen kaavoittaminen asuinrakentamiseen soveltuvaksi, nykyisen vuokratyössä olevan asuintalon peruskorjaus ja modernisointi paremmin nykymarkkinoita vastaavaksi, toimisto- tai liikekäytössä olevan kiinteistön muutos asuinkäyttöön, rakennusoikeutta omistavan yhtiön ostaminen ja rakennusoikeuden käyttäminen uudisrakentamiseen, sekä asuin- tai liikerakentamisen mahdollistavan tontin ostaminen ja uudisrakennuksen toteuttaminen. Rahasto voi tehostaa toimintaansa käyttämällä velkarahoitusta kohdassa (iii)a.ii todetun mukaisesti. Rahaston tavoiteltu tuotto (IRR / sisäinen korko) Sijoittajien sijoittamalle pääomalle on noin 14 %.

##### **b. Uudelleensijoittaminen ja Sijoittajille jaettujen varojen uudelleen kutsuminen**

- i. Rahasto ei sijoita Sijoituskohteista palautunutta pääomaa uusiin tai olemassa oleviin Sijoituskohteisiin muutoin kuin Sijoitusneuvoston hyväksynnällä paitsi kohdassa (ii)d mainituissa tapauksissa.
- ii. Rahasto voi kuitenkin käyttää Sijoituskohteista saatuja varoja Sijoituskohteisiin liittyvien kulujen kattamiseen (ml. kiinteistövero ja -vakuutukset sekä mahdolliset muut kulut) ja kyseisiä varoja voidaan myös käyttää kattamaan Rahaston kuluja ja vastuita.
- iii. Mikäli Sijoittajien Pääomakutsun perusteella Rahastolle maksamia määriä ei jossain tapauksessa tarvita kokonaan tai osittain (esimerkiksi suunnitellun sijoituksen jäädessä toteutumatta), Vaihtoehtorahaston Hoitaja voi palauttaa Sijoittajille liiallisen määrän.
- iv. Siltä osin kuin Rahasto ei ole sijoittanut Sijoittajien maksamia Sijoitussitoumuksia sekä Rahaston muita kassavaroja Sijoituskohteisiin, Rahasto voi väliaikaisesti sijoittaa kyseiset varat Suomessa toimiluvan saaneiden talletuspankkien pankkitalletuksiin ja erikoissijoitusrahasto Taaleri Parkin rahasto-osuuksiin.

##### **c. Sijoituskausi**

- i. Sijoituskausi päättyy:
- (i) 30.6.2018 (tai Vaihtoehtorahaston Hoitajan esityksestä ja Sijoitusneuvoston hyväksynnällä 30.6.2019);



sitä aiemmin kohdan (i)c mukaisesti Avainhenkilövajauksen seurauksena;

Vaihtoehtorahaston Hoitajan niin päättäessä, jos 90 % Sijoitussitoumuksista on sijoitettu tai budjetoitu Sijoituskohteisiin, joita koskien on tehty sitova sopimus tai aiesopimus;

Vaihtoehtorahaston Hoitajan esittämänä ajankohtana, Sijoitusneuvoston hyväksyessä esityksen Sijoituskauden pidentämisestä. Vaihtoehtorahaston Hoitaja voi esittää Sijoituskauden pidentämistä enintään vuodella, mikäli riittävää määrää sopivia Sijoituskohteita ei ole löytenyt Sijoituskauden aikana; tai

Sijoitusneuvoston hyväksyessä Vaihtoehtorahaston Hoitajan esityksen Sijoituskauden ennenaikaisesta päättämisestä.

- i. Sijoituskauden päätyttyä Rahasto ei muutoin enää tee uusia sijoituksia, mutta voi kuitenkin (a) toteuttaa sijoitukset, joista Vaihtoehtorahaston Hoitaja on ennen Sijoituskauden päättymistä tehnyt sijoituspäätöksen tai joita koskien on solmittu aiesopimus, sekä (b) rahoittaa sellaisten Sijoituskohteiden hankintaa, joiden hankinnasta Rahasto on sopinut ennen Sijoituskauden päättymistä.
- ii. Sijoituskauden päätyttyä Sijoittajilla ei ole velvollisuutta maksaa maksamattomia Sijoitussitoumuksia Rahastolle muutoin kuin Rahaston vastattavaksi kuuluvien kulujen, palkkioiden, vastuiden (ml. Rahaston ottamaan lainarahoitukseen liittyvät vastuut) ja Hallinnointipalkkion kattamiseksi sekä olemassa oleviin Sijoituskohteisiin liittyviin tarkoituksiin. Sijoittajien vastuu Rahastolle rajoittuu joka tapauksessa aina jäljellä olevaan maksamattoman Sijoitussitoumuksen määrään.

#### **b. Muu sijoitustoiminta**

- i. Selvyyden vuoksi todetaan, että tämä Sopimus ei rajoita Taaleri-konsernin harjoittamaa omaisuudenhoito-, sijoitusrahasto-, välitys- tai neuvonantotoimintaa Taaleri-konsernin asiakkaiden tai konserniin kuuluvan sijoitusrahaston lukuun. Siltä osin kuin tässä Sopimuksessa ei nimenomaisesti muuta sovita, Vaihtoehtorahaston Hoitaja ja sen konserniyhtiöt ovat vapaita harjoittamaan myös mitä tahansa muuta liiketoimintaa (ml. erilaisten rahastojen hallinnointi sekä sijoitustoiminta myös Suomessa sijaitseviin kiinteistöihin liittyen).
- ii. Rahaston Sijoituskauden ajan Vaihtoehtorahaston Hoitaja tarjoaa Rahastolle kaikki sen Sijoitusstrategiaan (ml. tavoiteltu tuotto) ja rahoitustilanteeseen Vaihtoehtorahaston Hoitajan harkinnan mukaan sopivat sijoitusmahdollisuudet. Vaihtoehtorahaston Hoitajalla on lupa tarjota tässä kohdassa mainittuja sijoitusmahdollisuuksia Rahaston Sijoituskaudella muille kuin Rahastolle vain Sijoitusneuvoston yksimielisellä luvalla.

#### **c. Avainhenkilöt**

- i. Siinä tapauksessa, että milloin tahansa Rahaston Toimikauden aikana on enää yksi Avainhenkilö tai ei enää yhtään Avainhenkilöä, joka on päätoimisessa työ- tai toimsuhteessa Vaihtoehtorahaston Hoitajaan tai tämän konserniyhtiöön tai Rahastoon (kyseinen tilanne jäljempänä "Avainhenkilövajaus"), kohdan (ix)a mukaisen Hallinnointipalkkion kertyminen lakkaa tilapäisesti. Mikäli Avainhenkilövajaus tapahtuu Sijoituskauden aikana, Rahasto lopettaa tilapäisesti uusien sijoitusten tekemisen, mutta se voi kuitenkin tehdä sellaisia sijoituksia, jotka se saisi kohdan i mukaan tehdä Sijoituskauden jälkeenkin. Vaihtoehtorahaston Hoitaja ilmoittaa Sijoittajille Avainhenkilövajauksesta ilman viivytystä.
- ii. Kohdan i mukainen rajoitus kerryttää Hallinnointipalkkiota tai tehdä uusia sijoituksia lakkaa, jos kahdentoista (12) kuukauden kuluessa Avainhenkilövajauksen ilmoittamisesta on nimitetty uusi tai uusia Avainhenkilöitä siten, että Avainhenkilövajauksesta ei enää ole, tai jos Sijoitusneuvosto muuten hyväksyy Hallinnointipalkkion kerryttämisen tai sijoitustoiminnan jatkamisen. Jos

kyseisen kahdentoista kuukauden kuluessa ei ole edellä kuvatulla tavalla joko korjattu Avainhenkilövajausta tai hyväksytty sijoitustoiminnan jatkamista ja Hallinnointipalkkion kerryttämistä, Sijoituskausi päättyy, mutta Hallinnointipalkkion kertyminen jatkuu normaaliin tapaan.

## **(ii) PÄÄTÖKSENTEKO JA HALLINTO SEKÄ OSAPUOLTEN VASTUUT**

### **a. Vastuunalainen Yhtiömies ja Vaihtoehtorahaston Hoitaja**

- i. Vastuunalainen Yhtiömies on Yhtiösopimuksen mukaan yksin oikeutettu kirjoittamaan Rahaston toiminimen. Vastuunalainen Yhtiömies käyttää toiminimenkirjoitus- ja edustamisoikeuksiaan Rahaston vastuunalaisena yhtiömiehenä tämän Sopimuksen mukaisesti ja puitteissa.
- ii. Rahasto on Vaihtoehtorahastosääntelyssä tarkoitettu vaihtoehtorahasto, jolla tulee olla vaihtoehtorahaston hoitaja. Vastuunalainen Yhtiömies on nimennyt Taaleri Pääomarahastot Oy:n Rahastolle vaihtoehtorahaston hoitajaksi.
- iii. Vaihtoehtorahaston Hoitajan tehtäviin kuuluu muun muassa (itse tai asiantuntijoiden tai palveluntarjoajien avustuksella):
  - (i) etsiä Sijoitusstrategian mukaisia Sijoituskohteita Rahastolle;
  - (ii) valita mahdolliset Sijoituskohteet, selvittää Sijoituskohteiden taustatiedot sekä laadituttaa niistä analyysit, tehdä harkintansa mukaan mahdolliset arvonmääritykset sekä toteuttaa Rahaston kustannuksella tarvittavat taloudelliset, tekniset ja juridiset tarkastukset;
  - (iii) päättää niistä Sijoituskohteista, joihin Rahasto tekee sijoituksen, sekä sijoitukseen liittyvistä ehdoista;
  - (iv) neuvotella ja päättää Rahaston ja/tai sen Sijoituskohteiden ottaman vieraan pääoman ehtoisesta rahoituksesta;
  - (v) hoitaa, valvoo ja kehittää Rahaston tekemiä sijoituksia sekä seurata Sijoituskohteita;
  - (vi) vastata Rahaston liiketoiminnan strategisesta johtamisesta ja kehittämisestä;
  - (vii) järjestää Rahastolle Sijoituskohteita ja niiden toimintaa ja niiden realisointia koskevat vakuutukset tarpeelliseksi näkemässään laajuudessa;
  - (viii) huolehtia Rahaston likvidien varojen sijoittamisesta rahamarkkinoille; raportoida Rahaston Sijoittajille kohdan (ii) mukaisesti; päättää Sijoituskohteiden myynnistä; hoitaa Rahaston sijoitusten tekemiseen ja niiden realisoimiseen ja irtautumiseen liittyvät käytännön tehtävät sekä muut Rahaston toimintaan liittyvät operatiiviset toiminnot; tehdä sopimus Säilytysyhteisön kanssa; huolehtia muista Vaihtoehtorahastosääntelyn mukaan vaihtoehtorahaston hoitajalle kuuluvista tehtävistä;
  - (ix) esittää uusia Avainhenkilöitä tämän Sopimuksen mukaisesti;
  - (x) päättää Varojenjaosta Sijoittajille tämän Sopimuksen mukaisesti; sekä
  - (xi) huolehtia muista sille tässä Sopimuksessa määrätyistä tehtävistä ja suoduista oikeuksista sekä päättää kaikista muista asioista ja huolehtia muista

toimenpiteistä, joita se pitää tarpeellisenä tai suotavana Rahaston toiminnan tarkoitus ja sen edut huomioiden.

Vaihtoehtorahaston Hoitajalla on lisäksi oman harkintansa mukaan oikeus käyttää ulkopuolisia asiantuntijoita ja palveluntarjoajia tehtäviensä suorittamiseen ja se voi ulkoistaa tehtäviään Vaihtoehtorahastosääntelyn sallimassa laajuudessa.

i. Vaihtoehtorahaston Hoitaja hoitaa joko itse tai ulkoistamissopimuksella lisäksi seuraavat Rahaston toimintaan liittyvät käytännön toimenpiteet:

- (i) tekee Pääomakutsuja tämän Sopimuksen mukaisesti;  
valmisteleo Rahaston tilinpäätöksen ja huolehtii Rahaston kirjanpidon järjestämisestä;  
huolehtii mahdollisiin Yhtiöosuuskien siirtoihin liittyvistä toimenpiteistä;  
hoitaa Rahaston veroilmoitukset, kaupparekisteri-ilmoitukset ja muut viranomaisille tehtävät ilmoitukset;  
hoitaa Rahaston pankkitilien avaamisen ja pankkiasiat sekä muut Rahaston talouteen ja hallintoon liittyvät tehtävät;  
huolehtii tämän Sopimuksen mukaisesti Sijoittajille tehtävään varojenjakoon liittyvistä käytännön toimenpiteistä;  
maksattaa tämän Sopimuksen mukaiset palkkiot; sekä  
huolehtii muista sille tässä Sopimuksessa määrättyistä tehtävistä ja suoduista oikeuksista.

i. Vaihtoehtorahaston Hoitaja sitoutuu siihen, että sillä on jatkuvasti käytettävissään tarvittavat toimitilat ja välineet sekä palveluksessaan (työsuhteessa tai muutoin) riittävä ja asiantunteva henkilöstö, jotta se voi hoitaa Rahaston hallinnonin ja muut tämän Sopimuksen mukaiset tehtävät.

ii. Vastuunalainen Yhtiömiös sitoutuu siihen, että se:

- (i) ei tee päätöksiä tai ryhdy toimenpiteisiin, jotka tämän Sopimuksen tai Vaihtoehtorahastosääntelyn mukaisesti edellyttävät Vaihtoehtorahaston Hoitajan päätöstä tai hyväksyntää; sekä
- (ii) ryhtyy tarvittaviin toimiin sellaisten päätösten toteuttamiseksi, joista Vaihtoehtorahaston Hoitaja on tämän Sopimuksen mukaisten tehtäviensä ja valtuuksiensa puitteissa päättänyt.

#### **a. Yhtiömiösten kokoukset**

i. Vaihtoehtorahaston Hoitaja voi halutessaan kutsua Yhtiömiösten kokouksen koolle. Vaihtoehtorahaston Hoitaja kutsuu lisäksi Yhtiömiösten kokouksen koolle, jos sitä vaativat Sijoittajat, jotka edustavat vähintään 50 prosenttia Sijoittajien Sijoitussitoumuksista. Yhtiömiösten kokous on kutsuttava koolle kirjallisilla kutsuilla, jotka on lähetettävä kullekin Yhtiömiehelle osoitettuna vähintään seitsemän (7) päivää ennen kokousta.

#### **b. Kirjalliset suostumukset ja äänestyslausumat**

i. Kun Yhtiömiehet tai Sijoitusneuvosto päättävät tämän Sopimuksen mukaisesti toimenpiteistä kokouksissa tai äänestyksellä, tällainen päätös voidaan tehdä tai suostumus voidaan antaa myös ilman kokoontumista tai äänestystä, mikäli kunkin päätöksen osalta päätösvaltaiset Yhtiömiehet allekirjoittavat kirjallisen äänestyslausuman tai suostumuksen kyseisen asian ratkaisemisesta ilman kokoontumista tai äänestystä.

### c. Tiettyjen vastuiden kattaminen Rahaston varoista

- i. Rahasto vastaa nykyisille ja entisille Vastuuhenkilöille ja Sijoitusneuvoston jäsenille kaikista Rahaston toimintaan liittyen näitä henkilöitä vastaan esitetystä vaateista ja vastuista (mukaan lukien mahdolliset oikeudenkäyntikulut ja muut asian tai riitaisuuden selvittelemisestä seuraavat kulut) edellyttäen, että vastuun perusteena ei ole Vastuuhenkilön törkeä tuottamus tai tahallisuus. Vaihtoehtorahaston Hoitaja voi suorittaa Rahaston varoista edellä mainituille henkilöille vastuiden kattamiseksi tarpeellisen määrän edellyttäen, että vastuun perusteesta on saatu riittävä selvitys. Vaihtoehtorahaston Hoitaja voi edellyttää suoritusta tehtäessä, että asianomaiselta henkilöltä saadaan sitoumus takaisinmaksusta tilanteessa, jossa suoritus osoittautuu perusteettomaksi. Rahasto vastaa vastaavin perustein mahdollisista oikeudenkäyntikuluista ja muista kuluista, jotka liittyvät tässä tarkoitettujen vaateiden ja vastuiden selvittämiseen.
- ii. Vaihtoehtorahaston Hoitajalla on oikeus, muttei velvollisuutta ottaa Rahastolle ja Vastuuhenkilöille Rahaston kustannuksella vakuutuksia Rahaston toimintaan liittyen.
- iii. Sijoittajat ja Sijoitusneuvoston jäsenet eivät ole vastuussa Rahastolle Sijoitusneuvoston tekemistä päätöksistä.

### d. Vastuut kolmansille

- i. Rahasto pyrkii Sijoituskohteita realisoidessaan siihen, että luovutussopimukset eivät sisällä vastuulausekkeita, jotka edellyttävät Sijoituskohteen luovutuksesta saadun kauppahinnan osittaista tai kokonaan palauttamista tai jotka mahdollistavat vahingonkorvausvaateita Sijoituskohteessa olevan puutteen tai vian takia. Osapuolet kuitenkin tiedostavat, että mahdollisimman hyvän vastikkeen saaminen voi edellyttää kuvatulaisista ehdoista sopimista. Mikäli jonkun yksittäisen Sijoituskohteen luovutussopimukseen sisältyy sopimuslauseke, jonka nojalla Rahasto on velvollinen luovutussopimuksessa sanotulla tavalla kauppahinnan osittaiseen palauttamiseen tai korvausvelvollisuuteen, tällaisen Sijoituskohteen realisoinnista saadusta kauppahinnasta voidaan tallettaa erilliselle Rahaston nimissä olevalle sulkutilille tai muutoin jättää Yhtiömiehille jakamatta sellainen osa, joka vastaa kaupasta maksimissaan syntyvää vastuuta (tai Vaihtoehtorahaston Hoitajan määrittämä pienempää määrää), kunnes Sijoituskohteen luovutussopimuksen mukainen vastuu-aika on kulunut umpeen. Osapuolet tiedostavat kuitenkin, että sulkutili- tai vastaavien järjestelyjen sijasta Osapuolten intressissä voi olla jakaa pääoma yhtiömiehille ja vastuun mahdollisesti syntyessä palauttaa varat Rahastolle vastuun kattamiseksi, minkä johdosta Osapuolet sopivat alla esitetystä ehdoista.
- ii. Mikäli Rahastolle syntyy velvollisuus palauttaa Rahaston Sijoituskohteista tai niiden myynnistä saamia varoja, tai mikäli Rahastolla on tai sille syntyy lainanantajiin tai muihin kolmansiin kohdistuvia vastuita tai muita velvollisuuksia tai muita kuluja ja vastuita, Vaihtoehtorahaston Hoitajan niin vaatiessa Sijoittajien on palautettava Rahastolle sanottujen kulujen tai vastuiden kattamiseksi Rahastolta saamiaan varoja, kunnes kaikki tällaiset Rahaston vastuut ja velvollisuudet on tullut katettua ("**Palautusvelvollisuus**"). Kunkin Sijoittajan osalta Palautusvelvollisuus rajautuu siihen määrään, joka Sijoittajalle olisi tämän sopimuksen mukaan jäänyt jakamatta, jos vastuun kattamiseksi tarvittavaa määrää ei olisi jaettu Rahaston varoista Sijoittajalle. Jos vastuu perustuu Sijoituskohteiden myyntiin, Vaihtoehtorahaston Hoitaja on vastaavasti velvollinen palauttamaan sen osan sille mahdollisesti suoritetusta Tuottopalkkiosta, jota se ei olisi saanut, mikäli vastuun määrä olisi alun perin vähennetty asianomaisen Sijoituskohteen myyntihinnasta Realisointiperusteista Tuottopalkkiota määritettäessä.
- iii. Palautusvelvollisuus säilyy voimassa kolme (3) vuotta Rahaston purkamisen jälkeen riippumatta siitä, onko Rahaston Toimikautta jatkettu tai syntyykö korvausvelvollisuus Toimikauden kuluessa vai sen jälkeen. Ellei sovellettavasta laista muuta seuraa, Palautusvelvollisuus rajoittuu kunkin Sijoittajan osalta 25%:iin siitä määrästä, jonka Sijoittaja on saanut Rahastolta varojenjakona

Rahastoa purettaessa tai sen Toimikauden aikana. Palautusvelvollisuuden kattamiseksi Vaihtoehtorahaston Hoitaja voi myös ottaa lainaa Rahaston lukuun. Vaihtoehtorahaston Hoitaja ilmoittaa Rahaston purkamisen yhteydessä Sijoittajille (i) onko Vaihtoehtorahaston Hoitajalla tiedossa, että Rahastolla on yllä kuvattuja vastuita tai velvollisuuksia, jotka voivat laukaista Palautusvelvollisuuden Rahaston purkautumisen jälkeen, ja mikäli tällaisia on, (ii) parhaan arvionsa Palautusvelvollisuutta koskevasta euromäärästä.

- iv. Sijoittajien Palautusvelvollisuuteen perustuva maksu erääntyy maksettavaksi Vaihtoehtorahaston Hoitajan määräämänä päivänä, joka on aikaisintaan 10 päivän kuluttua Palautusvelvollisuutta koskevasta ilmoituksesta. Sijoittajien on maksettava viivästyneelle erälle vuotuista 12 %:n korkoa siihen asti, kunnes kyseinen erä on palautettu Rahastolle tämän kohdan d mukaisesti. Mainittu korkoerä tulee kokonaan Rahaston hyväksi.
- v. Palautusvelvollisuutta määriteltäessä Yhtiöosuuden siirronsaajan katsotaan saaneen Rahastolta sen varojenjaon, jonka Yhtiöosuuden edellinen omistaja on mahdollisesti ennen Yhtiöosuuden siirtoa saanut.

#### **e. Sijoitusneuvosto**

- i. Rahastolla on Sijoittajien edustajista koostuva Sijoitusneuvosto, jonka jäsenet nimittää Vaihtoehtorahaston Hoitaja. Sijoittajien edustajana pidetään myös Rahastoon liittyneen Syöttörahaston liikkeeseenlaskeman voitonjakolainan haltijaa. Sijoitusneuvosto voi valita keskuudestaan puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan. Sijoitusneuvoston jäsenenä ei voi toimia Taaleri-konserniin kuuluvassa yhtiössä työ- tai toimitushteessä oleva henkilö.
- ii. Kullakin Sijoitusneuvoston jäsenellä on yksi ääni. Sijoitusneuvoston päätökset tehdään yksinkertaisella ääntenemmistöllä Sijoitusneuvoston kokouksessa edustetuista äänistä ja mahdollisesti valitulla puheenjohtajalla (tai tämän poissa ollessa varapuheenjohtajalla) on ratkaiseva ääni.
- iii. Sijoitusneuvosto kokoontuu tarvittaessa Vaihtoehtorahaston Hoitajan kutsusta tai Sijoitusneuvoston puheenjohtajan esityksestä. Kutsu sijoitusneuvoston kokoukseen tulee toimittaa jäsenille viimeistään seitsemän (7) päivää ennen kokousta kirjallisesti (ml. sähköpostitse) tai muutoin todisteellisesti. Sijoitusneuvoston jäsen voi valtakirjalla valtuuttaa jonkun muun Sijoitusneuvoston jäsenen edustamaan häntä Sijoitusneuvoston kokouksessa. Sijoitusneuvoston kokous on päätösvaltainen, kun edustettuna on vähintään kaksi Sijoitusneuvoston jäsentä henkilökohtaisesti läsnä olevina, valtuutetun edustamana tai puhelimitse tai videolaitteiston avulla.
- iv. Sen lisäksi mitä muutoin on tässä sopimuksessa sanottu, Sijoitusneuvoston tehtäviin kuuluu harkintansa mukaan:
  - (i) ottaa kantaa mahdollisiin Vaihtoehtorahaston Hoitajan esittelemiin intressiristiriitoihin, jotka liittyvät Rahaston toimintaan;
  - (ii) hyväksyä tai hylätä Vaihtoehtorahaston Hoitajan esitykset koskien uusien henkilöiden nimittämistä tämän sopimuksen tarkoittamiksi Avainhenkilöiksi;
  - (iii) päättää Sijoituskauden lopettamisesta Avainhenkilövajauksen seurauksena kohdan (i)c mukaisesti;
  - (iv) Vaihtoehtorahaston Hoitajan esityksestä lopettamisesta Sijoituskauden ennenaikaisesta päättämisestä kohdan (iv)c.i mukaisesti; sekä
  - (v) Vaihtoehtorahaston Hoitajan esityksestä päättää Sijoituskauden pidentämisestä enintään yhdellä vuodella kohdan (iv)c.i mukaisesti.

- i. Vastuunalainen Yhtiömies voi (mutta sillä ei ole velvollisuutta) ottaa Rahaston kustannuksella Sijoitusneuvoston jäsenille vastuuvakuutuksen.

**b. Säilytysyhteisö**

- i. Vaihtoehtorahaston Hoitaja on Vaihtoehtorahastosääntelyn mukaisesti nimittänyt Säilytysyhteisöksi Taaleri Varainhoito Oy:n.

**(vi) VAROJENJAKO**

**a. Tulojen jako**

- i. Rahaston toiminnan aikana Rahastolle sen tekemistä sijoituksista kertyvät tuotot jaetaan erääntyneiden ja ennakoitujen kulujen vähentämisen jälkeen (jäljempänä ”**Tulot**”) Sijoittajille näiden Maksettujen Sitoumusten suhteessa.

Selvyyden vuoksi mainittakoon, että kukin Sijoittaja on oikeutettu tulojen jakoon vain siltä osin kuin tämän Sijoitussitoumukseen kohdistuneet palkkiot on vähennetty kohdan 8 mukaisesti.

- ii. Rahaston tuotot ovat:

- (i) vuokratulot;
- (ii) maa-alueiden ja/tai kiinteistöjen tai niiden osien myyntitulot;
- (iii) korkotuotot;
- (iv) pääomanpalautukset;
- (v) vakuutuskorvauksista kertyvä kassavirta; ja
- (vi) muu kassavirta.

- i. Rahaston kulut ovat:

- (i) lainojen korkokulut ja lyhennykset;
- (ii) kiinteistöjen kehittämisen ostopalvelujen kulut;
- (iii) muut kiinteistöjen etsintään, analysointiin ja myyntiin liittyvät kulut;
- (iv) Hallinnointipalkkio kohdan 8.1 mukaan laskettuna;
- (v) Tuottopalkkio kohdan 8.3 mukaan laskettuna;
- (vi) kiinteistövero;
- (vii) kiinteistövakuutuskulut;
- (viii) Sijoituskohteiden hallinnointikulut; ja
- (ix) muut kustannukset.

- i. Vaihtoehtorahaston Hoitaja pyrkii siihen, että Rahasto jakaa jaettavissa olevat Tulot Sijoittajille mahdollisimman pian yksittäisten Sijoituskohteiden myynnin jälkeen. Selvyyden vuoksi todetaan, että Vaihtoehtorahaston Hoitajalla ei ole velvollisuutta jakaa varoja Rahastosta Sijoittajille:

- (i) mikäli Rahastolla ei ole tarvittavia käteisvaroja varojen jakoa varten;
- mikäli varojen jakaminen johtaisi tai saattaisi johtaa Rahaston maksukyvyttömyyteen; tai

Laiminlyöneelle Sijoittajalle muutoin kuin kohdan (i)a mukaisesti.

- i. Rahaston varoja voidaan jakaa Sijoittajille vain tämän kohdan ja kohdan (iii)d mukaisesti eikä Vastuunalaisella Yhtiömiehellä ole oikeutta yksityisottoihin Rahaston varoista.

**b. Verotuksellisen tulon ilmoittaminen**

- i. Vaihtoehtorahaston Hoitaja ilmoittaa vuosittain (lain niin edellyttäessä) vero- tai muille viranomaisille Rahaston verotuksellisen tuloksen jaettavaksi Sijoittajien tulona verotettavaksi. Varojenjako Sijoittajille tapahtuu tämän Sopimuksen mukaisesti riippumatta Rahaston kirjanpidollisesta tuloksesta tai Rahaston tai Yhtiömiesten tasolla määritetyn verotettavan tuloksen määrästä. Sijoittajat tiedostavat, että ne voivat joutua maksamaan veroa Rahaston verotettavan tuloksen perusteella riippumatta siitä, ovatko Sijoittajat saaneet vastaavaa varojenjakoja Rahastosta.

**(ii) RAPORTOINTI**

**a. Tilinpäätös ja pöytäkirjat**

- i. Vaihtoehtorahaston Hoitaja valmistelee ja laatii vuosittain Rahaston tilinpäätöksen. Vaihtoehtorahaston Hoitaja pyrkii siihen, että tarkastamaton tilinpäätös on Sijoittajien käytettävissä kahden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä ja tilintarkastettu tilinpäätös neljän kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä.
- ii. Yhtiömiesten kokousten pöytäkirjat sekä tilinpäätökset ja tilintarkastuskertomukset jaetaan kaikille Rahaston Yhtiömiehille sekä Syöttörahostojen lainaosuuksien haltijoille.

**b. Rahastoraportti**

- i. Vaihtoehtorahaston Hoitaja sitoutuu toimittamaan Rahaston Yhtiömiehille puolivuositteittain, kahden kuukauden kuluessa kunkin kesä- tai joulukuun lopussa päättyvän puolivuotiskauden päättymisestä lukien, kirjallisen rahastoraportin, joka sisältää vähintään:
  - (i) kuvaus Rahaston liiketoiminnasta edeltävältä katsauskaudelta, mukaan lukien yhteenveto Sijoituskohteista;
  - (ii) Rahaston taseen ja tuloslaskelman (pro forma);
  - (iii) Rahastoon kutsuttujen Sijoitussitoumusten määrä;
  - (iv) tiedot Sijoittajille Rahastosta jaetuista varoista;
  - (v) tiedot Vaihtoehtorahaston Hoitajalle tämän Sopimuksen mukaisesti suoritetuista palkkioista;
  - (vi) kuvaus Rahaston toiminnassa mahdollisesti ilmenneistä intressiristiriidoista Rahaston ja Vaihtoehtorahaston Hoitajan välillä;
  - (vii) tiedot Rahaston käyttämän vieraan pääoman määrästä; ja
  - (viii) Rahaston arvonmääritys ja arvonmäärityisperiaatteet.

**a. Rahaston arvo**

- i. Sijoituskohteen arvona Rahastolle pidetään ennen sen ensimmäistä arvonmääritystä sen hankintahinnan määrää.

- ii. Vaihtoehtorahaston Hoitaja tekee Rahaston Vaihtoehtorahastosääntelyn mukaisen arvonmäärityksen vuosittain ja julkaisee Rahaston arvon kohdan (ii)b mukaisessa rahastoraportissa.
- iii. Sijoituskohteen arvonmäärityksessä Vaihtoehtorahaston Hoitaja voi käyttää kolmannelta osapuolelta tilaamia arvonmäärityksiä, joiden periaatteet Vaihtoehtorahaston Hoitaja on julkistanut Yhtiömiehille kohdan (ii)b mukaisesti.
- iv. Rahaston arvo lasketaan seuraavan kaavan mukaisesti:

(((Kolmannen osapuolen arvio Sijoituskohteiden arvosta + Rahaston kassavarat) - velat ja muut vastuut) / Sijoitussitoumusten määrä) = Rahaston arvo

**(ix) PALKKIOT**

**a. Hallinnointipalkkio**

- i. Korvauksena tämän sopimuksen mukaisten hallinnointitehtävien suorittamisesta Vaihtoehtorahaston Hoitaja on oikeutettu saamaan Rahastolta Hallinnointipalkkion, jota lasketaan Ensimmäisestä Liittymisestä lukien. Kultakin Palkkiokaudelta suoritettava Hallinnointipalkkio maksetaan etukäteen asianomaisen Palkkiokauden alun tammi-, huhti-, heinä- ja lokakuun 10. päivänä (tai jos kyseessä ei ole pankkipäivä, sitä seuraavana pankkipäivänä), ensimmäiseltä Palkkiokaudelta kuitenkin Vaihtoehtorahaston Hoitajan määräämänä päivänä Ensimmäisen Liittymisen jälkeen (nämä maksupäivät kukin ”**Maksupäivä**”).
- ii. Kultakin Palkkiokaudelta perittävä Hallinnointipalkkio lasketaan per annum Sijoituskohteisiin sitoutuneen pääoman kokonaismäärästä (mukaan lukien Sijoituskohteeseen sitoutunut vieras pääoma) kyseisen kauden päivien lukumäärän perusteella kyseisen Maksupäivän tilanteen mukaisesti siten, että Hallinnointipalkkio on:

Sijoittaja	Hallinnointipalkkio p.a.
TT Kiinteistökehitys A-sarja Ky tai muu $\geq 1\,000\,000$ € Sijoittaja	1,0 %
TT Kiinteistökehitys B-sarja Ky tai muu $100\,000$ € $< 1\,000\,000$ € sijoittaja	1,2 %
TT Kiinteistökehitys C-sarja Ky	1,2 %

- iii. Mikäli Hallinnointipalkkio katsotaan arvonlisäveron tai vastaavan veron alaiseksi, vero ei sisälly vaan se lisätään yllä mainitun mukaisesti määritettyyn Hallinnointipalkkioon.

**b. Merkintäpalkkio**

- i. Vaihtoehtorahaston Hoitaja perii merkintäpalkkion Sijoittajilta, kun ne liittyvät Rahastoon. Merkintäpalkkio sisältyy Sijoitussitoumukseen ja Vaihtoehtorahaston Hoitaja jättää kutsumatta osan Sijoitussitoumuksesta, mikäli Sijoittaja on oikeutettu alennettuun Merkintäpalkkioon. Merkintäpalkkio peritään Rahaston varoista kokonaisuudessaan ensimmäisen pääomakutsun yhteydessä. Merkintäpalkkion määrä on Rahastoon liittyvän Sijoittajan Sijoitussitoumuksen määrästä seuraava:

Sijoittaja	Merkintäpalkkio	Kutsuttava määrä
TT Kiinteistökehitys A-sarja Ky tai muu $\geq 1\,000\,000$ € Sijoittaja	0 %	98 %
TT Kiinteistökehitys B-sarja Ky tai muu	1,5 %	99,5 %



100 000 € < 1 000 000 € sijoittaja		
TT Kiinteistökehitys C-sarja Ky	2,0 %	100 %

- ii. Mikäli merkintäpalkkio katsotaan arvonlisäveron tai vastaavan veron alaiseksi, vero ei sisälly vaan se lisätään yllä mainitun mukaisesti määritettyyn merkintäpalkkioon.

**c. Tuottopalkkio**

- i. Vaihtoehtorahaston Hoitajalla on oikeus periä Rahaston varoista tämän kohdan mukainen realisointiperusteinen Tuottopalkkio. Mikäli Tuottopalkkio katsotaan arvonlisäveron tai vastaavan veron alaiseksi, vero ei sisälly vaan se lisätään kuhunkin tämän kohdan mukaisesti määritettyyn Tuottopalkkioon.
- ii. Tuottopalkkio määritetään seuraavan kaavan mukaan:

$$\text{Tuottopalkkio} = \text{TPK} * (\text{RSMH} - \text{RSV} - 1,05 * (\text{RSO} + \text{SK}))$$

missä:

”**TPK**” on tuottopalkkiokerroin, joka määräytyy Sijoittajan Sijoitussitoumuksen suuruuden perusteella seuraavasti:

Sijoittaja	Tuottopalkkio	TPK
TT Kiinteistökehitys A-sarja Ky tai muu $\geq 1\,000\,000$ € Sijoittaja	20 %	0,20
TT Kiinteistökehitys B-sarja Ky tai muu $100\,000$ € < $1\,000\,000$ € sijoittaja	25 %	0,25
TT Kiinteistökehitys C-sarja Ky	25 %	0,25

”**RSMH**” on palkkion määrityshetken mennessä realisoitujen Sijoituskohteiden yhteenlaskettu myyntihinta (myyntiin liittyvien transaktiokulujen jälkeen);

”**RSV**” on palkkion määrityshetken mennessä realisoitujen Sijoituskohteiden hankintaa varten alun perin otetun vieraan pääoman ehtoisen rahoituksen määrä (velan nimellisarvo; riippumatta velan lyhennysaikataulusta ja korkokuluista);

”**1,05**” on ns. aitakoron määrä. Aitakorko on näin ollen 5 % p.a. ja edustaa sitä osuutta Rahaston tuotosta, jonka osalta Vaihtoehtorahaston Hoitaja ei peri Tuottopalkkiota.

”**RSO**” on palkkion määrityshetken mennessä realisoitujen Sijoituskohteiden Hankintahintojen maksamiseen käytettyjen Maksettujen Sitoumusten summa; ja

”**SK**” on palkkion määrityshetken mennessä realisoitujen Sijoituskohteiden Suhteellinen OPO-Osuus niistä Maksetuista Sitoumuksista, jotka on käytetty muuhun kuin Sijoituskohteiden Hankintahintojen maksamiseen.

- iii. Tuottopalkkiota suoritetaan kunkin Sijoituskohteen realisoinnin yhteydessä viimeistään 30 pankkipäivän kuluttua kauppahinnan vastaanottamisesta, jos maksuperuste siihen mennessä realisoitujen Sijoituskohteiden osalta kumulatiivisesti tarkasteltuna täyttyy, ja seuraavien realisointien yhteydessä suoritettava määrä määräytyy aina siihen mennessä realisoitujen Sijoituskohteiden hankinta- ja myyntihintojen perusteella kohdan ii mukaisesti. Jos viimeisen Sijoituskohteen myynnin yhteydessä tehdyn laskelman perusteella ilmenee, että Vaihtoehtorahaston Hoitajalle on suoritettu liikaa Tuottopalkkiota, palauttaa Vaihtoehtorahaston

Hoitaja Rahastolle liikaa jaetun määrän vähennettynä ko. määrästä jo mahdollisesti suoritetuilla veroilla (tai veroilla, joiden Vaihtoehtorahaston Hoitaja kohtuullisesti katsoo omassa verotuksessaan kohdistuneen vastaavaan tuloon).

**(x) Kulut**

**a. Vaihtoehtorahaston Hoitajan kuluvastuu**

- i. Vaihtoehtorahaston Hoitaja vastaa oman henkilöstönsä palkka-, auto-, vuokra-, matka-, toimisto-, edustus- ym. hallintokuluista. Vaihtoehtorahaston Hoitaja vastaa lisäksi Rahaston perustamiskuluista sekä Säilytysyhteisön palkkioista.

**b. Rahaston kuluvastuu**

- i. Rahasto vastaa kaikista sen hallinnointiin ja sen sijoitustoimintaan liittyvistä kuluista, mukaan lukien seuraavat (soveltuvin osin arvonlisä- tai muulla vastaavalla verolla lisättynä):

- (i) Rahaston kirjanpito, taloushallinto ja tilintarkastus;

Rahaston sijoituksiin ja niiden realisointeihin (kummassakin tapauksessa sisältäen myös toteutumatta jääneisiin hankkeisiin liittyvät) ja sijoitusten hallinnointiin liittyvät transaktiokulut ja asiantuntijoiden ja neuvonantajien palkkiot ja muut kulut, siltä osin kuin niitä ei maksa jokin kolmas osapuoli;

Rahaston tai soveltuvin osin sen Sijoituskohteiden ottaman vieraan pääoman ehtoisen rahoituksen korkokulut sekä rahoituksen järjestämiseen liittyvät järjestelypalkkiot sekä muut palkkiot ja kulut;

Rahaston sijoituksiin ja toimintaan liittyvät varainsiirto- ja muut verot;

Yhtiömiesten ja Sijoitusneuvoston kokousten mahdolliset kulut (Sijoitusneuvoston jäsenille ei kuitenkaan makseta palkkioita);

mahdollisten Rahaston sijoituskohteita tai sen toimintaa koskevien oikeudenkäyntien kulut;

muut tämän Sopimuksen mukaisesti Rahaston vastuulle kuuluvat kulut sekä Sijoitusneuvoston tapauskohtaisesti hyväksymät kulut.

- i. Mikäli yllä mainittuja kuluja on katettu Vaihtoehtorahaston Hoitajan varoista, kyseinen määrä on hyvitetty Rahaston varoista.

**(ii) IRTISANOMINEN JA MAKSUKYVYTTÖMYYS**

**a. Vastuunalaisen Yhtiömiehen ja Vaihtoehtorahaston Hoitajan irtisanominen**

- i. Mikäli Vastuunalainen Yhtiömies asetetaan konkurssiin tai jos Vastuunalainen Yhtiömies rikkoo tahallisesti tai törkeällä huolimattomuudellaan oleellisesti tätä Sopimusta tai Yhtiösopimusta tai tahallisuudesta tai törkeästä huolimattomuudestaan syyllistyy oleelliseen tämän sopimuksen mukaisten velvollisuuksiensa laiminlyöntiin (ja edellyttäen, että rikkomus tai laiminlyönti vaikuttaa olennaisesti haitallisella tavalla Rahaston varallisuusasemaan) eikä 60 vuorokaudessa tästä kehotuksen saatuaan korjaa rikkomustaan tai laiminlyöntiään, Sijoittajat voivat Sijoittajien Määräenemmistöpäätöksellä irtisanoa Vastuunalaisen Yhtiömiehen yhtiöosuuden Rahaston vastuunalaisena yhtiömiehenä sekä irtisanoa tämän Sopimuksen Vastuunalaisen Yhtiömiehen osalta tekemällä Vaihtoehtorahaston Hoitajalle kirjallisen ilmoituksen, jonka ovat allekirjoittaneet ne Sijoittajat, jotka ovat tehneet kyseisen Sijoittajien Määräenemmistöpäätöksen.

ii. Irtisanomisen edellytyksenä on, että Sijoittajat ovat nimittäneet Rahastolle uuden vastuunalaisen yhtiömiehen ja päässeet tämän kanssa sopimukseen tämän sopimuksen ja Yhtiösopimuksen korvaavista sopimuksista. Jos irtisanominen on näin tehty, Vastuunalainen Yhtiömies luopuu asemastaan Sijoittajien irtisanomisilmoituksessa mainitusta päivästä ("**Irtisanomisen Voimaantulopäivä**") lukien. Irtisanomisen Voimaantulopäivän on oltava viimeistään kuuden (6) kuukauden kuluttua irtisanomisen tiedoksisaannista lukien. Vastuunalainen Yhtiömies luopuu samalla vastuunalaisen yhtiömiehen osuudestaan ja hallinnointitehtävistään ja siirtää Yhtiöosuutensa (vastuunalaisena yhtiömiehenä muttei Sijoittajana) tämän sopimuksen mukaisine oikeuksineen ja velvollisuuksineen sanotulle uudelle vastuunalaiselle yhtiömiehelle korvauksetta.

iii. Mikäli Vaihtoehtorahaston Hoitaja:

- (i) luopuu Vaihtoehtorahastosäätelyn mukaisesta toimiluvastaan toimia vaihtoehtorahaston hoitajana; tai
- (ii) muutoin menettää Vaihtoehtorahastosäätelyn mukaisen toimilupansa kokonaan tai osittain,

on Vastuunalaisella Yhtiömiehellä velvollisuus nimetä uusi vaihtoehtorahaston hoitaja, joka sitoutuu kirjallisesti tämän Sopimuksen osapuoleksi sekä irtisanoa tämä Sopimus Vaihtoehtorahaston Hoitajan osalta niin, että irtisanomisilmoituksessa määrättyinä päivinä:

- (i) irtisanottu Vaihtoehtorahaston Hoitaja lakkaa olemasta tämän Sopimuksen Osapuoli;

viimeinen Hallinnointipalkkio suoritetaan irtisanotulle Vaihtoehtorahaston Hoitajalle tämän Sopimuksen mukaisesti; ja

kohdan (ix)c mukainen laskelma Tuottopalkkioista tehdään irtisanomisilmoituksessa määrättyyn päivään mennessä ja irtisanottu Vaihtoehtorahaston Hoitaja on oikeutettu Tuottopalkkioon sen perusteella.

#### a. Sijoittajan maksukyvyttömyys

i. Sitoumus Sijoitussitoumusten maksamiseen tämän Sopimuksen mukaisesti on Sijoittajaa sitova, peruuttamaton sitoumus. Mikäli Sijoittaja laiminlyö suorittaa Rahastolle tämän Sopimuksen mukaan eräännytetyn osan Sijoitussitoumuksestaan, laiminlyödyille osalle ("Laiminlyöty Sijoitussitoumuksen Osa") lasketaan 8 prosentin vuotuista viivästyskorkoa Pääomakutsun eräpäivästä suoritukseen asti.

ii. Mikäli Sijoittaja ei kolmenkymmenen (30) vuorokauden kuluessa asiaa koskevan muistutuksen saatuaan maksa Laiminlyötyä Sijoitussitoumuksen Osaa sekä laiminlyödyille määrälle kohdan i mukaisesti kertynyttä viivästyskorkoa, kyseistä Sijoittajaa pidetään suoritukseen (ml. viivästyskorko) asti "Laiminlyöneenä Sijoittajana".

iii. Vaihtoehtorahaston Hoitajalla on oikeus oman valintansa mukaan (tämän rajoittamatta Rahaston tai muiden Sijoittajien oikeuksia Laiminlyönyttä Sijoittajaa kohtaan tämän sopimusrikkomuksen perusteella) määrätä, että:

- (i) Laiminlyönyt Sijoittaja menettää oikeutensa tämän sopimuksen mukaiseen varojenjako (mukaan lukien kaikki sijoitetun pääoman palautukset) muiden Sijoittajien hyväksi siten, että Laiminlyöneellä Sijoittajalla on oikeus saada Rahastolta varojenjako vasta sen jälkeen, kun kaikki sellaiset Sijoittajat, jotka eivät ole Laiminlyöneitä Sijoittajia, ovat saaneet Rahastosta Rahastolle suorittamansa Sijoitussitoumuksen suuruisen maksun kohdan (vi) mukaisessa varojenjaossa; ja/tai

- (ii) Vaihtoehtorahaston Hoitajalla on oman harkintansa mukaan oikeus myydä Laiminlyöneen Sijoittajan Yhtiöosuus jollekin muulle Sijoittajalle tai kolmannelle taholle kohtuulliseksi katsomaansa hintaan siten, että kauppahinnasta vähennetään kaikki sanotusta myynnistä ja Laiminlyöneen Sijoittajan laiminlyönnistä aiheutuneet kulut ja mahdolliset vahingot.

Edellä mainittujen seuraamusten soveltaminen ei rajoita Vastuunalaisen Yhtiömiehen oikeutta vaatia Laiminlyöneeltä Sijoittajalta korvausta (Rahastolle) sopimusrikkomuksen perusteella.

- i. Kaikki Sijoittajat sitoutuvat Vaihtoehtorahaston Hoitajan pyynnöstä ja Vaihtoehtorahaston Hoitajan edellyttämällä tavalla viipymättä myötävaikuttamaan edellä mainitun toteuttamisen mahdollisesti edellyttämiin tämän sopimuksen ja Yhtiösopimuksen muutoksiin ja muihin toimenpiteisiin.
- ii. Yllä mainitusta huolimatta sovitaan, että:
  - (i) Syöttörahaston vastuunalainen yhtiömies ei omista varoistaan vastaa Rahastolle Syöttörahaston Sijoitussitoumuksen suorittamisesta; ja
  - (ii) mahdollisessa Syöttörahaston maksulaiminlyöntitilanteessa tämän kohdan (i)a ehtoja sovelletaan Vastuunalaisen Yhtiömiehen kohtuullisen harkinnan mukaan suhteellisesti siihen osaan Syöttörahaston Yhtiöosuutta, joka vastaa suorittamatta jäänyttä osaa silloisella Pääomakutsulla eräännytetystä Sijoitussitoumuksen osasta.

### **(iii) YHTIÖOSUUKSIEN LUOVUTTAMINEN; SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN**

#### **a. Vastuunalainen Yhtiömies**

- i. Vastuunalainen Yhtiömies voi luovuttaa Yhtiöosuutensa Rahaston vastuunalaisena yhtiömiehenä (tai Yhtiöosuutensa Rahaston Sijoittajana) vain jos Sijoittajat Sijoittajien Määräenemmistö päätöksellä hyväksyvät luovutuksen. Vastuunalaisen Yhtiömiehen Yhtiöosuuden ja tämän Sopimuksen ja Yhtiösopimuksen mukaisten oikeuksien ja velvollisuuksien siirto Vastuunalaisen Yhtiömiehen konserniyhtiölle ei kuitenkaan edellytä Sijoittajien suostumusta edellyttäen, että siirronsaaja sitoutuu noudattamaan tätä sopimusta Vastuunalaisena Yhtiömiehenä.

#### **b. Sijoittajat**

- i. Sijoittajat voivat luovuttaa Yhtiöosuutensa vain Vastuunalaisen Yhtiömiehen suostumuksella ilmoittamalla luopumishalukkuudestaan kirjallisesti Vastuunalaiselle Yhtiömiehelle. Ilmoituksen tulee sisältää hinta Yhtiöosuudesta ja Yhtiöosuuden luovutuksensaajan nimi sekä muut mahdolliset luovutuksen ehdot.
- ii. Yhtiöosuuden siirron tulee aina tapahtua siten, että Sijoittaja siirtää yhtä suuren suhteellisen osuuden kaikista Yhtiöosuuteensa liittyvistä oikeuksista ja velvollisuuksista (tarkoittaen myös yhtä suurta osuutta Yhtiömiehen jo maksamasta Sijoitussitoumuksesta ja maksamatta olevasta Sijoitussitoumuksesta). Jos siirto on toteutettu tämän sopimuksen edellyttämällä tavalla, siirtäjä vapautuu velvollisuudesta suorittaa Rahastolle Yhtiöosuuteen liittyvä maksamaton Sijoitussitoumus (tai, osittaisen siirron ollessa kyseessä, siirrettyä osaa vastaava osa Sijoitussitoumuksesta).
- iii. Yhtiöosuuden omistusoikeuden siirtymisen ja Sijoittajan oikeuksien käyttämisen edellytyksenä on lisäksi, että luovutuksensaaja, joka ei entuudestaan ole tämän sopimuksen osapuoli, sitoutuu

noudattamaan tätä Rahastosopimusta ja Yhtiösopimusta allekirjoittamalla liittymissopimuksen Vastuunalaisen Yhtiömiehen hyväksymässä muodossa.

- iv. Vastuunalainen Yhtiömies voi edellyttää ennen siirron hyväksymistä siirronsaajalta kaikki sitä koskevat tiedot, joita se pitää tarpeellisenä arvioidakseen tämän maksukyvyyn sekä varmistaakseen sen, että se ja Vaihtoehtorahaston Hoitaja voivat noudattaa niitä koskevia velvoitteita (ml. velvoite tunnistaa asiakas). Vastuunalainen Yhtiömies voi edellyttää siirronsaajan kattavan siirtoon liittyvät kulut.

**c. Vaihtoehtorahaston Hoitaja**

- i. Jos Rahastolle nimitetty Vaihtoehtorahaston Hoitaja vaihdetaan tämän Sopimuksen mukaisesti, tehtävänsä päättävällä Vaihtoehtorahaston Hoitajalla on oikeus siirtää kaikki tämän Sopimuksen mukaiset oikeutensa ja velvollisuutensa uudelle vaihtoehtorahaston hoitajalle edellyttäen, että uusi vaihtoehtorahaston hoitaja sitoutuu kirjallisesti noudattamaan tätä Sopimusta "Vaihtoehtorahaston Hoitajan" ominaisuudessa.

**(iv) MUUT MÄÄRÄYKSET**

**a. Tilintarkastaja**

- i. Vastuunalainen Yhtiömies valitsee Rahaston tilintarkastajaksi aina KHT-yhteisön, joka on eri kuin Vastuunalaisen Yhtiömiehen tai Vaihtoehtorahaston Hoitajan käyttämä KHT-yhteisö.

**b. Sopimusten tulkinta**

- i. Sopimuksen sekä siihen liittyvien asiakirjojen tulkinnallinen etusijajärjestys on seuraava:
  - (i) Liittymissopimus;
  - (ii) tämä Rahastosopimus; ja
  - (iii) Yhtiösopimus.

**a. Sopimuksen muuttaminen ja muut sopimukset**

- i. Siltä osin kuin tässä sopimuksessa ei ole muuta mainittu, tätä sopimusta voidaan muuttaa ainoastaan kirjallisesti Vastuunalaisen Yhtiömiehen ja Vaihtoehtorahaston Hoitajan suostumuksella ja Sijoittajien Määräenemmistöpäätöksellä. Sellaiset muutokset, jotka lisäävät Sijoittajien maksuvelvoitteita tai muuttaisivat Sijoittajien keskinäistä oikeutta palkkioiden ja kulujen jälkeen jaettavien varojen jakoon, voidaan tehdä vain kaikkien Yhtiömiesten suostumuksella. Maksuvelvoitteita lisäävinä ei pidetä muutoksia, jotka pidentäisivät Sijoituskautta tai Toimikautta.
- ii. Siitä huolimatta mitä kohdassa i määrätään, Vastuunalainen Yhtiömies voi muuttaa tätä sopimusta ja Yhtiösopimusta ilman Sijoittajien suostumusta, mikäli ko. sopimusten muuttamisessa on kyse
  - (i) Rahaston toiminimen muuttamisesta;
  - (ii) sopimuksissa olevan selkeän virheen oikaisemisesta tai selvästi puutteellisen sopimusmääräyksen selkeyttämisestä; tai
  - (iii) Vaihtoehtorahastosääntelyn edellyttämästä muutoksesta.

Vaihtoehtorahaston Hoitajan on aina välittömästi kirjallisesti ilmoitettava tämän kohdan mukaisesta muutoksesta ja sen syystä Sijoittajille. Vastuunalainen Yhtiömies voi lisäksi muuttaa ilman Sijoittajien suostumusta liitteen 1 vastaamaan kulloinkin voimassa olevaa tilannetta.

- iii. Vaihtoehtorahaston Hoitaja voi ilman yhdenkään Sijoittajan suostumusta solmia yksittäisten Sijoittajien kanssa Rahastoa koskevia kirjallisia lisäsopimuksia ("**Lisäsopimus**"), jotka täydentävät tätä Sopimusta kyseisen Sijoittajan osalta.
- iv. Mikäli Lisäsopimuksessa myönnetään Sijoittajalle oikeuksia, jotka ovat tässä Sopimuksessa sovittuja ehtoja edullisempia, kyseiset ehdot on annettava tiedoksi ja niitä on tarjottava vastaavasti muille Sijoittajille, joiden Sijoitus sitoumus on vähintään yhtä suuri kuin sen Sijoittajan, jonka kanssa lisäehdoista alun perin sovittiin.
- v. Lisäsopimusta ei saa kuitenkaan koskaan tehdä koskemaan tämän Sopimuksen kohtaa (vi) (Varojen jako), kohtaa (ix) (Palkkiot) tai kohtaa (x) (Kulut).

#### **b. Erimielisyyksien ratkaisu ja sovellettava laki**

- i. Tähän Sopimukseen ja Yhtiösopimukseen sovelletaan Suomen lakia lainvalintaa koskevia sääntöjä lukuun ottamatta. Tästä Sopimuksesta ja Yhtiösopimuksesta johtuvat tai niihin liittyvät tai niiden rikkomista, päättymistä tai pätevyyttä koskevat riidat, erimielisyydet ja vaatimukset ratkaistaan lopullisesti kolmen välimiehen välimiesmenettelyssä Keskuskauppakamarin välityslautakunnan sääntöjen mukaisesti. Välimiesmenettelyn paikka on Helsinki. Välimiesmenettelyn kieli on suomi. Yhtiömiehellä, joka on kuluttaja, on kuitenkin aina oikeus valita oikeuspaikaksi oman asuinpaikkansa käräjäoikeus.

#### **c. Rahaston Toimikausi ja sen jatkaminen**

- i. Tämä Rahastosopimus tulee voimaan Ensimmäisessä Liittymisessä eli ensimmäisen Sijoittajan sitouduttua tähän Rahastosopimukseen.
- ii. Rahaston toimikausi ("**Toimikausi**") päättyy kymmenen vuoden kuluttua Ensimmäisestä Liittymisestä, ellei Toimikautta pidennetä. Vastuunalaisella Yhtiömiehellä on kuitenkin oikeus jatkaa Rahaston toimikautta enintään viidellä (5) vuodella, yhdessä tai useammassa jaksossa, mikäli Rahaston Toimikauden pidennys on tarpeellinen Rahaston Sijoituskohteiden myymisen, liiketoiminnan päättämisen ja varojen jaon asianmukaisen toteuttamisen vuoksi. Toimikauden päättyttyä Rahasto puretaan kohdan d mukaisesti. Rahasto puretaan kohdan d mukaisesti myös ennen Rahaston Toimikauden päättymistä Vaihtoehtorahaston Hoitajan niin päätäessä, jos Rahastolla ei ole enää sijoituksia. Rahaston tavoitteena on purkaa rahasto kahdeksan vuoden sisällä Ensimmäisestä Liittymisestä.
- iii. Tämä Sopimus on voimassa kunkin Sijoittajan osalta Sijoittajaksi liittymisestä lukien ja lakkaa sitomasta Yhtiömiestä tämän lakattua olemasta Sijoittaja tämän Sopimuksen mukaisesti. Kaikkien osapuolten osalta tämä Sopimus lakkaa Rahaston tultua puretuksi. Kohdat b (Erimielisyyksien ratkaisu ja sovellettava laki) ja e (Tiedoksiannot) jäävät kuitenkin voimaan Rahaston purkamisenkin jälkeen (tai sen jälkeen kuin Yhtiömies on lakannut olemasta Yhtiömies) siltä osin kuin kohdan d.ii tarkoittamassa purkusopimuksessa ei muuta sovita.

#### **d. Rahaston purkaminen**

- i. Sijoittajat tiedostavat, että Rahaston Toimikauden päättyttyä Rahaston varojen realisoiminen voi vielä viedä merkittävästikin aikaa, eikä Rahastoa ole tarkoitus purkaa ennen kuin sen varallisuus on jaettavissa rahana. Toimikauden päättyttyä Rahaston omaisuuden myyntiin ryhdytään viipymättä huomioiden kuitenkin pyrkimys saada myytävästä omaisuudesta paras mahdollinen hinta.

- ii. Rahaston purkamisen toteuttamiseksi Sijoittajat sitoutuvat Vaihtoehtorahaston Hoitajan niin edellyttäessä solmimaan Rahaston purkamista koskevan sopimuksen. Vastuunalaisen Yhtiömiehen tulee viivytyksettä Rahaston purkamista koskevan sopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä tai sen voimaantulon jälkeen maksaa Rahaston mahdolliset vastuut Rahaston varoista sekä jakaa jäljelle jääneet varat tämän Sopimuksen kohdan (vi) mukaisesti. Mikäli Rahaston purkamisen jälkeen Rahastolle kertyy jaettavissa olevia varoja, mainitut varat jaetaan Sijoittajille, mahdollisesti niihin kohdistuvien kulujen ja kustannusten kattamisen jälkeen, tämän Sopimuksen kohdan (vi) mukaisesti, jollei sopimuksessa Rahaston purkamisesta erikseen toisin sovita. Vaihtoehtorahaston Hoitaja ilmoittaa Rahaston purkautumisesta kaupparekisterille viipymättä Rahaston purkamista koskeva sopimuksen voimaantulon jälkeen.
- iii. Jos purkamisen yhteydessä Rahastolle on nimitettävä selvitysmies tai vastaava, tällaisena toimii Vaihtoehtorahaston Hoitaja tai sen nimittämä taho. Vaihtoehtorahaston Hoitajalla on oikeus Hallinnointipalkkioon ja Tuottopalkkioon Rahaston lopulliseen purkamiseen asti (ja myös mahdollisen selvitystilamenettelyn aikana).
- iv. Rahaston purkautuessa tämän kohdan mukaisesti on Vaihtoehtorahaston Hoitaja velvollinen tekemään taloudellisen lopputilityksen Sijoittajille varojenjaon yhteydessä. Taloudellisesta lopputilityksestä on käytävä ilmi kaikki Sijoittajille Rahastosta (vi) luvun ja d luvun perusteella tapahtunut varojenjakko sekä Vaihtoehtorahaston Hoitajalle (ix) luvun perusteella maksetut palkkiot. Mikäli taloudellisessa lopputilityksessä havaitaan, että Vaihtoehtorahaston Hoitajalle on Rahaston olemassaolon aikana maksettu enemmän palkkioita kuin (ix) luvun perusteella olisi kuulunut, on Vaihtoehtorahaston Hoitaja velvollinen palauttamaan sille virheellisen palkkiolaskennan johdosta mahdollisesti liikaa maksetut palkkiot (vähennettynä näihin palkkioihin kohdistuvilla veroilla, jos palkkion palautusta ei saada vastaavasti verotuksessa hyödynnettyä) neljäntoista (14) päivän kuluessa purkamista koskevan sopimuksen allekirjoittamisesta. Selvytyden vuoksi todetaan, että yhden Laskentakauden mahdollinen tappiollisuus ei vaikuta muilta Laskentakausilta suoritettaviin Tuottopalkkioihin eikä näin ollen velvoita palkkionpalautukseen.

#### **e. Tiedoksiannot**

- i. Tämän Sopimuksen nojalla tehtävät tiedoksiannot ja muut ilmoitukset on toimitettava kirjallisesti kirjeenä tai sähköpostitse Vaihtoehtorahaston Hoitajan ylläpitämässä rekisterissä ("Rekisteri") ilmoitettuihin osoitteisiin. Sähköpostitse lähetty tiedoksianto tai ilmoitus katsotaan vastaanotetuksi vastaanottovahvistuksin lähetyspäivänä, postitse lähetetty kolmantena päivänä postituksen jälkeen tai sitä aiempänä päivänä, jona ilmoitus tosiasiaassa vastaanotettiin.
- ii. Vaihtoehtorahaston Hoitaja päivittää Rekisteriä Sijoittajien ilmoittaessa Vaihtoehtorahaston Hoitajalle yhteystietojensa muutoksista ja toimittaa pyydettyä Sijoittajille Rekisteriin merkityt tiedot. Rekisteriin merkitään ensi vaiheessa kunkin Sijoittajan osalta sen Liittymissopimuksessa ilmoitetut tiedot.

#### **(iv) SOPIMUSKAPPALEET**

- i. Tämä sopimus voidaan allekirjoittaa yhtenä tai useampana allekirjoituskappaleena. Vaihtoehtorahaston Hoitaja toimittaa Sijoittajille kopiot tästä sopimuksesta sekä siihen mahdollisesti tehtävistä muutoksista.

Helsingissä 29. toukokuuta 2015

*(allekirjoitukset seuraavalla sivulla)*



**TAALERITEHTAAN KIINTEISTÖKEHITYSRAHASTON HALLINNOINTIYHTIÖ OY**

*(Vastuunalaisena Yhtiömiehenä)*

---

*(allekirjoitus)*

---

*(nimenselvennös)*

**TAALERITEHTAAN KIINTEISTÖKEHITYSRAHASTO KY**

*(vastuunalaisen yhtiömiehensä Taaleritehtaan Kiinteistökehitysrahaston hallinnointiyhtiö Oy:n edustamana)*

---

*(allekirjoitus)*

---

*(nimenselvennös)*

**TAALERI PÄÄOMARAHASTOT OY**

*(Vaihtoehtorahaston Hoitajana)*

---

*(allekirjoitus)*

---

*(nimenselvennös)*

**LIITE 1: YHTIÖMIEHET JA YHTIÖMIESTEN SJOITUSSITOUKSET**

<b>Yhtiömies</b>	<b>Sijoitussitoumus (euroa)</b>
<b>Taaleritehtaan Kiinteistökehitysrahaston hallinnointiyhtiö Oy</b> <i>(Vastuunalaisena Yhtiömiehenä)</i>	0
<b>Taaleri Pääomarahastot Oy</b> <i>(äänettömänä yhtiömiehenä)</i>	1 000
<b>Yhteensä</b>	<b>1 000</b>

Vaihtoehtorahaston Hoitaja päivittää tätä sopimusliitettä uusien Yhtiömiesten liittymisten tai Yhtiöosuuskien siirtojen myötä.

## **LIITE C: SYÖTTÖRAHASTON YHTIÖSOPIMUS**

### **TT KIINTEISTÖKEHITYS C-SARJA KY**

#### **YHTIÖSOPIMUS**

##### **1. OSAPUOLET**

###### **1.1. Vastuunalainen yhtiömies**

Taaleritehtaan Kiinteistökehitysrahaston hallinnointiyhtiö Oy, y-tunnus 2689264-1

###### **1.2. Äänetön yhtiömies**

Taaleri Pääomarahastot Oy, Y-tunnus 2264327-7

##### **2. YHTIÖN PERUSTAMINEN JA YHTIÖMIESTEN VÄLISET SUHTEET**

Yhtiömiehet perustavat tällä sopimuksella TT Kiinteistökehitys C-sarja Ky -nimisen kommandiittiyhtiön (jäljempänä "Yhtiö"). Tällä yhtiösopimuksella Yhtiömiehet sopivat lisäksi keskinäisistä suhteistaan.

##### **3. YHTIÖN TOIMIALA JA TARKOITUS**

Yhtiön yksinomaisena toimialana on tehdä sijoitus Taaleritehtaan Kiinteistökehitysrahasto Ky -nimiseen kommandiittiyhtiöön sen äänettömänä yhtiömiehenä.

Yhtiö rahoittaa sijoitustoimintansa laskemalla liikkeelle joukkolainamuodossa voitonjakolainaosuuksia.

Siltä osin kuin Taaleritehtaan Kiinteistökehitysrahasto Ky ei ole sijoittanut Sijoituskohteisiin kutsumiaan äänettömien yhtiömiestensä yhtiöpanoksia, se voi sijoittaa ne sekä kassavaransa Suomessa toimiluvan saaneiden talletuspankkien pankkitalletuksiin ja erikoissijoitusrahasto Taaleri Parkin rahasto-osuuksiin.

##### **4. YHTIÖN KOTIPAIKKA**

Yhtiön kotipaikka on Helsinki.

##### **5. YHTIÖMIESTEN PÄÄOMAPANOKSET**

Taaleri Pääomarahastot Oy sitoutuu suorittamaan 3.000,00 euron suuruisen pääomapanoksen.

##### **6. VASTUUNALAISEN YHTIÖMIEHEN RAJOITETTU OIKEUS YKSITYISOTTOIHIN**

Vastuunalaisella yhtiömiehellä ei ole oikeutta tehdä yksityisottoja Yhtiöstä.

##### **7. HALLINTO**

Yhtiön hallintoa hoitaa ja kaikki hallintoon ja Yhtiön toimintaan liittyvät päätökset tekee vastuunalainen yhtiömies.

## 8. NIMEN KIRJOITTAMINEN

Yhtiön toiminimen kirjoittaa vastuunalainen yhtiömies yksin.

## 9. TILIKAUSI

Yhtiön tilikausi on kalenterivuosi. Ensimmäinen tilikausi päättyy 31.12.2015.

## 10. TOIMIKAUSI

Yhtiön toimikausi päättyy, kun Taaleritehtaan Kiinteistökehitysrahasto Ky on purettu.

## 11. PÄÄOMANPALAUTUS JA VAROJENJAKO

Yhtiölle kertyvät tulot käytetään ensisijaisesti liikkeeseen laskettujen voitonjakolainojen korkojen maksuun ja lainan lyhentämiseen lainasopimusten edellyttämässä määrin, minkä jälkeen jäljelle jaettavat tulot jaetaan yhtiömiehille näiden maksamien pääomapanosten suhteessa.

## 12. YHTIÖN PURKAMINEN

Yhtiön toimikauden päätyttyä puretaan Yhtiö siten, että Yhtiön varoista maksetaan ensin kaikki Yhtiön velat ja vastuut ja tämän jälkeen jäljelle jäävä osuus jaetaan siten yhtiömiehille näiden maksamien pääomapanosten suhteessa.

## 13. SOPIMUSKAPPALEET

Tätä sopimusta on tehty kolme (3) samasanaista kappaletta, yksi kummallekin yhtiömiehelle ja yksi kaupparekisterille.

Helsingissä 18. kesäkuuta 2015

**TAALERITEHTAAN KIINTEISTÖKEHITYSRAHASTON HALLINNOINTIYHTIÖ OY**

---

**TAALERITEHTAAN KIINTEISTÖKEHITYSRAHASTO KY**

---