

AVAINTIETOA SIAKIRJA

Tarkoitus

Tässä asiakirjassa annetaan sijoittajalle avaintiedot tarjottavasta sijoitustuotteesta. Asiakirja ei ole markkinointiaineistoa. Laissa edellytetään kyseisten tietojen antamista, jotta sijoittaja ymmärtäisi tarjottavan tuotteen luonteen ja siihen liittyvät riskit, kulut sekä mahdolliset voitot ja tappiot ja jotta sijoittajan olisi helpompi vertailla sitä muihin tuotteisiin.

Tuote

Nimi: TAALERI TALLIKIINTEISTÖT OMISTAJAT KY:N VOITONJAKOLAINA (y-tunnus 2922758-3, jäljempänä "Liikkeeseenlaskija")

Tunniste: ISIN F4000348560

Kehittäjä: Taaleri Pääomarahastot Oy, joka kuuluu Taaleri-konserniin

Kehittäjän yhteystiedot: Lisätietoja verkkosivulta <http://www.taaleri.com> ja Taaleri Asiakaspalvelun numerosta 0800 552 135

Toimivaltainen viranomainen: Finanssivalvonta

Avaintietoasiakirjan laatimispäivä: 17.8.2018

Varoitus: Olet ostamassa tuotetta, joka ei ole yksinkertainen ja jota saattaa olla vaikea ymmärtää.

Mikä tämä tuote on?

Tyyppi: Kommandiittiyhtiön liikkeeseen laskema voitonjakolaina, joilla kerätyt varat sijoitetaan Taaleri Tallikiinteistöt Ky -nimiseen yhtiöön ("Rahasto") ja joka puolestaan sijoittaa varansa Suomessa ja Ruotsissa sijaitseviin kiinteistökohteisiin ja/tai -hankkeisiin.

Rahaston toimikausi on rahastosopimuksessa määritelty 7 vuodeksi ja lisäksi Rahaston vastuunalaisella yhtiömiehellä on oikeus pidentää toimikautta enintään 2 vuodella. Mikäli tuotteen lopullisen sijoituskohteen realisointi ei onnistu toimikauden tai sen pidennyksen aikana voi toimikausi olla edellä mainittua pidempikin, vaikka tuotetta pyritään hallinnoimaan niin, että asiakkaan varojen palautus onnistuisi varsinaisen toimikauden kuluessa. Asiakas ei voi lunastaa tuotetta ennaikaisesti.

Tavoitteet: Rahaston tarkoituksena on sijoittaa varansa lähtökohtaisesti Suomessa ja Ruotsissa sijaitseviin kiinteistökohteisiin ja/tai -hankkeisiin, jotka soveltuvat tai joita voidaan muuntaa esimerkiksi yksityishenkilöiden tai yritysten varasto- ja säilytystiloiksi, yritysten toimitiloiksi, autotalleiksi ja harrastustiloiksi (ns. talliosakekohde). Rahasto tavoittelee 10–12 prosentin p.a. IRR-tuottoa palkkioiden ja kulujen jälkeen. Rahasto pyrkii tuottotavoitteeseensa ensisijaisesti vuokratuotoilla ja irtautumalla voitollisesti Rahaston sijoituskohteista Rahaston toimikauden aikana, mutta tuottotavoitteeseen pääseminen on ehdollista lukuisille olettamille.

Yksityissijoittaja, jolle tuote on suunnattu: Ei-ammattimainen sijoittaja, joka sietää korkeaa riskiä ja jolla on valmius ja kyky kantaa koko sijoitustaan koskeva tappio sekä on valmis pitämään sijoituksensa suositellun sijoitusajan loppuun asti.

Mitkä ovat riskit ja mitä tuottoa sijoittaja voi saada?**Riskituotto-profiilin kuvaus**

Yleinen riski-indikaattori ilmaisee tämän tuotteen riskitason verrattuna muihin tuotteisiin. Sen avulla kerrotaan kuinka todennäköisesti tuotteella menetetään rahaa markkinatapahtumien takia tai sen vuoksi, ettei tuotteenkehittäjä pysty maksamaan sijoittajalle tuotteen pääomaa tai tuottoa tuotteen ehtojen mukaisesti. Taaleri Tallikiinteistöt Omistajat Ky:n voitonjakolainan riskiluokaksi on asteikolla 1–7 määritetty 7, joka on korkein riskiluokka. Mahdolliset tulevat tappiot arvioidaan korkealle tasolle, ja heikot markkinaolosuhteet vaikuttavat erittäin todennäköisesti Liikkeeseenlaskijan kykyyn maksaa sijoittajalle.

VÄHÄINEN RISKI**SUURI RISKI**

1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	---



Riski-indikaattorissa oletetaan, että sijoittaja pitää tuotetta hallussaan sijoitusajan loppuun asti. Sijoittaja ei voi eräännyttää tuotetta varhaisessa vaiheessa.

Liikkeeseenlaskijan kannalta merkittävät riskit, jotka eivät sisälly yleiseen riski-indikaattoriin:

Likviditeettiriski: Riski siitä, että Rahaston sijoitusten muuttaminen käteiseksi ei onnistu suunnitellussa ajassa eikä toivottuun hintaan.

Operatiiviset riskit: Riski puutteellisista sisäisistä prosesseista, järjestelmistä ja henkilöstöstä.

Tähän tuotteeseen ei liity turvaa tulevaa markkinoiden kehitystä vastaan, mikä tarkoittaa, että sijoittaja voi menettää joko osan tai koko sijoitetun pääomansa.

Tuottonäkymät

Tässä taulukossa esitetään rahamäärä, jonka sijoittaja voi saada takaisin seitsemän (7) seuraavan vuoden aikana eri tuottonäkymien perusteella, kun oletuksena on **10.000 euron** sijoitus. Esitetyt näkymät ovat kuvaus siitä, miten sijoitus voisi tuottaa tulevaisuudessa. Esitetyt näkymät ovat tulevaa tuottoa koskevia arvioita, jotka perustuvat saatuihin näyttöihin tämän sijoituksen arvon vaihtelusta, eivät tarkkoja indikaattoreita. Sijoittajan saama tuotto määräytyy markkinoiden kehityksen ja sijoitusajan mukaan. Stressinäkömä osoittaa, mikä **sijoittajan tuotto voisi olla äärimmäisessä markkinatilanteessa, eikä siinä oteta huomioon tilanteita, joissa kehittäjä ei pysty** maksamaan sijoittajalle pääomaa tai tuottoa tuotteen ehtojen mukaisesti. Tätä tuotetta ei voida eräännyttää. Tämä tarkoittaa, että sijoittajan tuottoa on vaikea arvioida, jos tämä eräännyttää sijoituksensa ennen suositellun sijoitusajan eräntymistä. Sijoittaja ei joko voi eräännyttää sijoitustaan varhain tai varhaiseen eräntymiseen liittyviä korkeita maksuja tai suuria tappioita. Esitetyt luvut sisältävät kaikki tuotteeseen itseensä liittyvät kulut mutta niihin eivät välttämättä sisälly kaikki sijoittajan neuvonantajaan ja jakelijaan liittyvät kulut. Luvuissa ei oteta huomioon sijoittajan henkilökohtaista verotilannetta, joka saattaa myös vaikuttaa tämän saamiin tuottoihin.

Sijoitus 10 000 euroa

Näkymät		1 vuosi	5 vuotta	7 vuotta
Stressinäkömä	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen	9 000,00	5 000,00	0,00
	Keskimääräinen vuotuinen tuotto	-10,00 %	-50,00 %	-100,00 %
Epäsuotuisa näkömä	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen	10 100,00	10 406,04	10 721,35
	Keskimääräinen vuotuinen tuotto	1,0 %	1,0 %	1,0 %
Kohtuullinen näkömä	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen	10 500,00	12 155,06	14 071,00
	Keskimääräinen vuotuinen tuotto	5,0 %	5,0 %	5,0 %
Suotuisa näkömä	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen	10 900,00	14 115,82	18 280,39
	Keskimääräinen vuotuinen tuotto	9,0 %	9,0 %	9,0 %

Mitä tapahtuu, jos Rahasto tai Taaleri Pääomarahastot Oy on maksukyvytön?

Yksityissijoittajalle voi aiheutua taloudellisia tappioita Rahaston ja/tai Taaleri Pääomarahastot Oy:n maksukyvyttömyydestä. Rahasto ja Taaleri Pääomarahastot Oy eivät ole liikkeeseenlaskijoita eivätkä näin ollen ole vastuussa voitonjakolainan tuoton tai pääoman takaisinmaksusta.

Mitä kuluja sijoittajalle aiheutuu?

Sijoitus 10 000 euroa Ajan myötä kertyvät kulut kohtuullisella tuottonäkymällä	Eräännytettyäessä (1) vuoden kuluttua	Eräännytettyäessä viiden (5) vuoden kuluttua	Eräännytettyäessä kymmenen (7) vuoden kuluttua
Kokonaiskulut (EUR)	n/a	n/a	13 227,28

Vaikutus vuotuisen tuottoon (RIY)	n/a %	n/a %	10,43 %
-----------------------------------	-------	-------	---------

Kulujen rakenne			
Tässä taulukossa esitetään vaikutukset vuotuisen tuottoon.			
Kertaluonteiset kulut	Osallistumiskulut	2 %	Sijoituksen tekemisen yhteydessä aiheutuvien kulujen vaikutus. Tämä on enimmäismäärä, jonka sijoittaja voi joutua maksamaan.
	Irtautumiskulut	0 %	Sijoituksesta irtautumisesta aiheutuvat kulut. Tämä on enimmäismäärä, jonka sijoittaja voi joutua maksamaan.
Jatkuvaluonteiset kulut	Salkkutapahtumiin liittyvät kulut	0 %	Taaleri Pääomarahastot Oy:n suorittamista kohteena olevien sijoitusten ostosta ja myynneistä aiheutuvien kulujen vaikutus.
	Muut jatkuvaluonteiset kulut	2 %	Taaleri Pääomarahastot Oy:n sijoitusten hallinnoinnista vuosittain perimien kulujen vaikutus.
Satunnaiset kulut	Tulosperusteiset kulut	25 %	Tulosperusteisen palkkion vaikutus. Tällaiset palkkiot vähennetään sijoituksesta, mikäli tuote tuottaa 6 % vertailuarvoaan tuotteeseen sijoitettua rahasummaa paremmin.
	Voitonjako-osuudet	[-] %	
Miten pitkäksi aikaa sijoitus olisi tehtävä, ja saako sijoittaja rahansa pois ennen suositellun sijoitusajan loppua?			
<p><i>Lainaosuuksiin tehtävän sijoituksen kestoaikaa ei ole ennalta määrätty. Lainaosuuden takaisinmaksu ja sen ajoitus ja vastaavasti korkotuoton määrä ja ajoitus ovat epävarmoja ja vaihtelevia, koska takaisinmaksu on sidottu Kohdeyhtiöltä saataviin eriin ja koska Lainaosuuksille maksettava tuottokorko riippuu Kohdeyhtiön saamasta tuotosta sen sijoituksesta ja korkoa voidaan pääomittaa tai sen maksua lykätä.</i></p>			
Lainaosuuksiin tehtävän sijoituksen kestoaikaa ei ole ennalta määrätty ja sijoituksen rahaksi muutettavuus on heikko.			
Kuinka sijoittaja voi valittaa?			
Sijoittaja voi valittaa tästä tuotteesta tai Taaleri Pääomarahastot Oy:stä tai Tuotetta myyvän tai siitä neuvoja antavan henkilön toiminnasta FINE Vakuutus- ja rahoitusneuvontaan (Porkkalankatu 1, 00180 Helsinki, Puhelin: 09 685 0120, www.fine.fi).			
Muut olennaiset tiedot			
Tuotteen 17.8.2018 päivätty voitonjakolainan tarjousesite ja muut tuotteeseen liittyvät lisätietoasiakirjat löytyvät osoitteesta http://www.taaleri.com/fi/tallikiinteistot			