

17.8.2018



**TAALERI TALLIKIINTEISTÖT OMISTAJAT 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 tarkoitettusta 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 33/02.05.04/2018. Esite on laadittu yksinomaan suomeksi.

Tässä Esitteessä "Yhtiö" ja "Liikkeeseenlaskija" ja "Syöttörahasto" tarkoittavat Taaleri Tallikiinteistöt Omistajat Ky:tä, ellei asiayhteydestä selvästi ilmene, että ilmaisulla tarkoitetaan vain Taaleri Tallikiinteistöt Omistajat Ky:n liiketoimintaa. Yhtiö on Suomen lakien mukaisesti perustettu kommandiittiyhtiö. Yhtiön varat sijoitetaan Esitteessä kuvatulla tavalla ensisijaisesti Taaleri Tallikiinteistöt 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 (Taaleri Tallikiinteistöt GP Oy, y-tunnus 2921262-1) 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 15.8.2018 antanut Kohderahastolle ja 15.8.2018 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 aiheetonta 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, jälleen myydä, 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	17
2.1	Yleistä	18
2.2	Kohderahaston liiketoimintaan liittyviä riskitekijöitä	18
2.3	Lainaan liittyviä riskitekijöitä	28
2.4	Kohderahastoon sekä Kohderahaston ja Syöttörahaston rakenteeseen liittyviä riskitekijöitä	32
3	ESITETTÄ KOSKEVIA TIETOJA	37
3.1	Esitteestä vastuulliset tahot.....	37
3.2	Vakuutus Esitteessä annetuista tiedoista	37
3.3	Liikkeeseenlaskijan vastuunalainen yhtiömies, tilintarkastajat ja neuvonantajat	37
3.4	Esitteen täydentäminen ja sijoittajien perumisoikeus.....	37
3.5	Päätös arvopapereiden liikkeeseenlaskusta	37
3.6	Syy Voitonjakolainan liikkeeseenlaskulle ja tuottojen käyttö	38
3.7	Muita tietoja.....	38
4	LAINAEHDOT.....	39
5	MUITA TIETOJA MERKITSIJÖILLE	49
5.1	Verotus	49
5.2	Lainan jälkimarkkinat	50
5.3	Lainan efektiivinen tuotto ja duraatio	51
6	TIETOJA YHTIÖSTÄ JA YHTIÖN LIIKETOIMINTA	52
6.1	Yleisiä tietoja.....	52
6.2	Toimintahistoria ja kehitys	52
6.3	Oikeudellinen rakenne	53
6.4	Viranomaismenettelyt ja oikeudenkäynnit.....	54
6.5	Merkittävät tavanomaiseen liiketoimintaan kuulumattomat sopimukset.....	54
6.6	Sijoitustavoitteet ja -politiikka	54
6.7	Sijoituksia koskevat rajoitukset.....	62
6.8	Tieto palveluntarjoajista ja kuluista	62
6.9	Sijoitusten hoitajat/neuvonantajat.....	63
6.10	Varojen säilytys	64
6.11	Arvostus	64
6.13	Liikkeeseenlaskijan liiketoiminta ja siitä tiedottaminen liikkeeseenlaskun jälkeen	66
7	ERÄITÄ TALOUDELLISIA TIETOJA	67
8	YHTIÖN JOHTO, HALLINTO JA HENKILÖSTÖ.....	68
8.1	Hallitus.....	68
8.2	Sijoitustoimintaa harjoittavat henkilöt.....	68
8.3	Tietoja Hallituksen jäsenistä, sijoitustoimintaa harjoittavista henkilöistä	68
8.4	Eturistiriidat	68
8.5	Palkat ja luontoisedut	69
8.6	Lähipiiriliiketoimet.....	69
9	LUETTELO NÄHTÄVILLÄ PIDETTÄVISTÄ ASIAKIRJOISTA	70

10 MÄÄRITELMÄT JA KÄSITTEET	71
LIITE A: LAISSA VAIHTOEHTORAHASTOJEN HOITAJISTA TARKOITETUT OLENNAISET JA RIITTÄVÄT SYÖTTÖRAHASTOA KOSKEVAT TIEDOT	72
LIITE B: KOHDERAHASTON RAHASTOSOPIMUS	111
LIITE C: SYÖTTÖRAHASTON YHTIÖSOPIMUS	136

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".

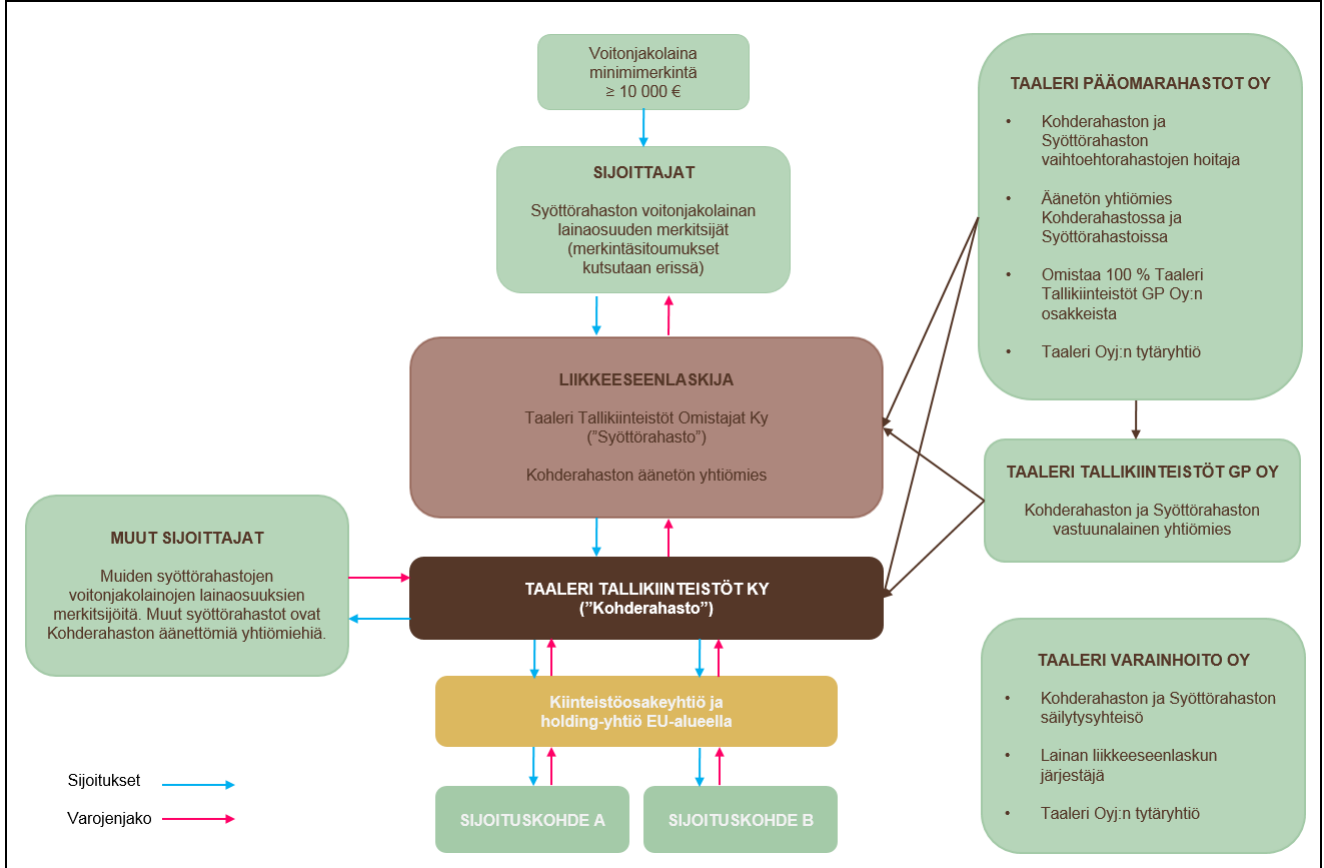
A – Johdanto ja varoitukset

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 käännskustannuksista sen ETAn jäsenvaltion lainsäädännön mukaisesti, jossa kanne nostetaan. Siviilioikeudellista vastuuta sovelletaan henkilöihin, jotka ovat laatineet tiivistelmän, sen käänös 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	Taaleri Tallikiinteistöt Omistajat 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 syöttörahasto, jonka hoitamiseen kyseinen laki soveltuu. Tässä mainittu koskee vastaavasti Kohderahastoa.
B.5	Kuvaus konsernista, johon Liikkeeseenlaskija kuuluu, ja Liikkeeseenlaskijan asema siinä	Liikkeeseenlaskija on kommandiittiyhtiö, jonka ainoa vastuunalainen yhtiömies on Taaleri Tallikiinteistöt GP Oy. Liikkeeseenlaskijan ainoa äänetön yhtiömies on Taaleri Pääomarahastot Oy. Taaleri Tallikiinteistöt GP Oy on Taaleri Pääomarahastot Oy:n tytäryhtiö ja kuuluu Taaleri-konserniin. Liikkeeseenlaskija toimii Taaleri Tallikiinteistöt Ky -nimisen vaihtoehtorahaston syöttörahastona. Kohderahasto-syöttörahasto -rakenteessa kohderahasto on varsinainen sijoitustoimintaa harjoittava rahasto ja syöttörahaston ainoana tarkoituksena on kerätä sijoittajilta varoja kohderahastoon. Syöttörahastorakennetta käytetään liikkeeseenlaskussa hallinnon helppouden ja verotuksen selkeyden vuoksi.

Kohderahasto on kommandiittiyhtiö, jonka ainoa vastuunalainen yhtiömies on Taaleri Tallikiinteistöt GP Oy. Kohderahasto on perustettu 1.7.2018 ja perustamisen yhteydessä sen ainoaksi äänettömäksi yhtiömieheksi liittyi Taaleri Pääomarahastot Oy, joka toimii myös Kohderahaston vaihtoehtorahaston hoitajana laissa vaihtoehtorahastojen hoitajista (162/2014) tarkoitetulla tavalla. Taaleri Pääomarahastot Oy:n äänettömän yhtiömiehen panos Kohderahastossa on 3.000 euroa. Kohderahastoon ei ole liittynyt muita äänettömiä yhtiömiehiä Esitteen päivämäärään mennessä.



<p>B.6</p>	<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, Taaleri Tallikiinteistöt GP Oy:llä, joka kuuluu Taaleri-konserniin.</p> <p>Sekä Kohderahaston että Syöttörahaston vaihtoehtorahaston hoitajana toimii Taaleri Pääomarahastot Oy, joka vastaa vaihtoehtorahastojen sijoitustoiminnasta ja riskienhallinnasta. Taaleri Pääomarahastot Oy kuuluu Taaleri-konserniin.</p>
<p>B.7.</p>	<p>Historialliset keskeiset taloudelliset tiedot</p> <p>Kuvaus historiallisten taloudellisten tietojen kattaman jakson jälkeen tapahtuneista merkittävistä muutoksista liikkeeseenlaskijan</p>	<p>Liikkeeseenlaskija on perustettu 1.7.2018 eikä tilinpäätöstä ole laadittu Esitteen päivämäärään mennessä.</p> <p>Kohderahasto on perustettu 1.7.2018 eikä tilinpäätöstä ole laadittu Esitteen päivämäärään mennessä.</p> <p>Kohderahasto ei ole aloittanut liiketoimintaansa Esitteen päivämäärään mennessä.</p>

	taloudellisessa asemassa.	
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 1.7.2018.
B.34	Sijoitustavoitteet ja -politiikka	<p><u>Syöttörahaston sijoituspolitiikka</u></p> <p>Liikkeeseenlaskija sijoittaa voitonjakolainoilla keräämänsä varat äänettömän yhtiömiehen sijoitussitoumuksena (yhtiöpanoksena) Kohderahastoon.</p> <p><u>Kohderahaston sijoituspolitiikka</u></p> <p>Kohderahaston sijoituspolitiikkana on tehdä sijoituksia suoraan tai epäsuorasti Suomessa ja Ruotsissa sijaitseviin kiinteistökohteisiin ja/tai -hankkeisiin.</p> <p>Kohderahaston sijoituskohteita ei ole ennalta määritelty. Kohderahaston 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). Kohderahasto ei kuitenkaan tule sijoittamaan asumiseen soveltuviin kiinteistöihin.</p> <p>Kohderahaston tavoitteena on hankkia omistukseensa arviolta noin 40–50 talliosakekohdetta. Jokaisessa talliosakekohteessa on tavallisesti useampia yksittäisiä tiloja. Kunkin sijoituskohteen koko, lopullinen talliosakekohteessa sijaitsevien vuokrattavien tilojen määrä ja yksittäisten vuokrattavien tilojen koot riippuvat tilakysynnästä ja kohteen teknisistä ominaisuuksista. Kukin sijoituskohde on lähtökohtaisesti tarkoitus vuokrata usealle eri käyttäjälle.</p> <p>Kohderahasto on solminut DEN Finland Oy:n kanssa puitesopimuksen, jonka mukaisesti Kohderahasto voi hankkia DEN Finland Oy:ltä sen Kohderahastolle tarjoamia sijoituskohteita sekä palvelusopimuksen, jonka mukaisesti DEN Finland Oy tulee hoitamaan näiden sijoituskohteiden hallinnointia ja vuokrausta. Edellä mainituista sopimuksista huolimatta Kohderahasto voi hankkia sijoituskohteita myös kolmansilta osapuolilta, joskin DEN Finland Oy:n uskotaan olevan merkittävin yhteistyökumppani.</p> <p>Kohderahaston sijoitustoimintaa voidaan harjoittaa yhden tai useamman Euroopan Unionin alueelle sijoittautuneen holding-yhtiön kautta. Liikkeeseenlaskijan näkemyksen mukaan Kohderahaston sijoitukset Ruotsiin tullaan ensisijaisesti tekemään yhden tai useamman Euroopan Unionin alueella sijaitsevan holding-yhtiön kautta.</p> <p>Kohderahaston sijoituskohteet on tarkoitus myydä portfoliokauppana tai yksittäisinä sijoituskohteina vaihtoehtorahaston hoitajan harkinnan mukaan. Kohderahaston toimikausi on seitsemän (7) vuotta ja toimikautta on mahdollisuus jatkaa enintään kahdella (2) vuodella yhdessä tai useammassa erässä.</p> <p><u>Kohderahaston taloudelliset tavoitteet</u></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 äänettömän yhtiömiehen 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 laina-ajasta. Lainalle voidaan maksaa tuottokorkoa kerran vuodessa, mutta Kohderahaston varojenjako 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 tulevaisuuden suuntautuneiden lausumien yhteydessä ilmaistusta. Monet tekijät, kuten "Riskitekijät - Kohderahaston liiketoimintaan liittyviä riskitekijöitä" mainitut tekijät voivat vaikuttaa Kohderahaston tulokseen. Tässä kappaleessa mainitut taloudelliset tavoitteet ovat vain tavoitteita, eikä niiden tule pitää ennusteina, arvioina tai laskelmina Kohderahaston tulevasta suorituskyvystä.</p> <p>Kohderahaston taloudellisena tavoitteena on saavuttaa noin 10–12 prosentin vuotuinen sisäisen korkokannan tuotto (Internal Rate of Return, "IRR") palkkioiden ja kulujen jälkeen (mutta ennen sijoittajan maksamia veroja) koko sen toimikaudelta Kohderahaston toimikauden lopussa laskettuna. Kohderahaston tavoittelema keskimääräinen vuotuinen vuokra-kassavirtoihin perustuva tuotto sijoitussitoumukselle on arviolta noin 7–8 prosenttia Kohderahaston toimikauden toisesta vuodesta alkaen (perustuen vaihtoehtorahastojen hoitajan Taaleri Pääomarahastot Oy:n tekemään mallinnukseen).</p> <p>Kohderahaston taloudelliseen tavoitteeseen pääseminen on ehdollista useille olettamuksille, joihin sisältyy huomattavia epävarmuustekijöitä. Kohderahaston sijoituspäätökset perustuvat investointilaskelmiin, jotka toteutuessaan johtaisivat vähintään Kohderahaston taloudelliseen tavoitteeseen pääsemiseen. Sijoituspäätöksiä tehtäessä Kohderahasto tekee oletuksia muun muassa sijoituskohteiden hankinta-ajankohdista ja hankintahinnoista, sijoituskohteiden luovutusajankohdista ja luovutushinnoista, sijoituskohteiden hankkimiseksi saatavan vieraan pääoman ehtoisen rahoituksen saatavuudesta ja ehdoista, sijoituskohteiden vuokratasoista, käyttöasteista, vuokralaisvaihtuvuudesta ja hoitokuluista sekä edellä mainittujen kehitymisestä Kohderahaston toimikauden aikana.</p> <p>Mikäli Kohderahaston sijoituspäätöksiä tehtäessä käytetyt oletukset eivät toteudu (kaikkien tai joidenkin sijoituskohteiden osalta) tai toteutuvat vain osittain, ei Kohderahasto välttämättä pääse taloudelliseen tavoitteeseensa. Tekijöitä, jotka mahdollisesti vaikuttavat siihen, että Kohderahaston investointilaskelmissa käytetyt oletukset eivät toteudu on mainittu kohdassa "Riskitekijät - Kohderahaston liiketoimintaan liittyviä riskitekijöitä".</p> <p>Kohderahaston liiketoiminnan menestymisen ja taloudellisen tavoitteen saavuttamisen kannalta keskeisiä seikkoja ovat muun muassa Kohderahaston sijoituskohteiden valitsemisessa onnistuminen, sijoituskohteiden rakentamisvaiheessa onnistuminen, sijoituskohteiden pitovaiheessa on-</p>
--	--	--

		<p>nistuminen – mukaan lukien muun muassa sijoituskohteiden vuokraustoiminta, hallinnointi ja ylläpito – sekä sijoituskohteista irtautumisesta onnistuminen, mukaan lukien irtautumisen ajoitus ja sijoituskohteista saatava luovutushinta.</p> <p>Kohderahaston liiketoiminnassa menestyminen ja taloudellinen tavoite perustuvat lisäksi lukuisille olettamille, kuten muun muassa olettamille Suomen ja Ruotsin talouden kehityksestä, inflaation kehittymisestä, yleisen korkotason muutoksista ja valuuttakursseista sekä näiden kehityksestä Kohderahaston toimikauden aikana. Näiden taloudellisten tavoitteiden pohjana olevat oletamat eivät välttämättä osoittautu oikeiksi ja siitä sekä muun muassa kohdassa "Riskitekijät - Kohderahaston liiketoimintaan liittyviä riskitekijöitä" mainituista seikoista johtuen Kohderahaston todellinen tulos voi poiketa merkittävästi Kohderahaston taloudellisesta tavoitteesta.</p>
B.35	Lainanoton ja velkaantuneisuuden enimmäismäärät	<p>Lainan enimmäismäärä on kuusikymmentä (60) miljoonaa euroa. Lainaehdot rajoittavat Liikkeeseenlaskijan oikeutta ottaa muuta lainaa (muun lainan ottaminen johtaisi ehtojen mukaan lainan ennenaikaiseen erääntymiseen).</p> <p>Kohderahasto ja/tai sen sijoituskohteena oleva yhtiö voi ottaa vierasta pääomaa sijoitustoimintaansa varten normaalien liiketaloudellisten periaatteiden mukaisesti.</p> <p>Kohderahasto ja/tai sen sijoituskohteena oleva yhtiö voi ottaa vierasta pääomaa enintään i) 80 prosenttia yksittäiseen sijoituskohteeseen sitoutuneen pääoman määrästä ja ii) 70 prosenttia kaikkien Kohderahaston lainanottohetkellä omistamien sijoituskohteiden yhteensasketusta sijoituskohteisiin sitoutuneesta pääoman määrästä. Vieraalla pääomalla tarkoitetaan tässä Kohderahaston tai sen sijoituskohteena olevan yhtiön taseessa olevaa korollista vierasta pääomaa, joka on konkurssissa etuoikeusasemaltaan parempi kuin Syöttörahaston (ja sen muiden äänettömien yhtiömiesten) tekemä sijoitus Kohderahastoon tai Kohderahaston tekemä sijoitus sijoituskohteeseen. Kohderahasto voi toimia sen sijoituskohteena olevan yhtiön lainan takaajana.</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> <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.</p>
B.37	Pääpiirteittäinen kuvaus tyypillisestä sijoittajasta, jolle Liikkeeseenlaskijan palvelut on suunnattu	<p>Lainaa tarjotaan Suomessa yleisölle merkittäväksi.</p> <p>Laina soveltuu sijoituskohteeksi vain sijoittajille, jotka haluavat sijoittaa välillisesti Suomessa ja Ruotsissa sijaitseviin kiinteistökohteisiin ja/tai -hankkeisiin ja jotka sietävät tiivistelmän kohdassa D.2 eritellyt riskitekijät.</p>
B.38	Sijoituksia koskevat rajoitukset (yli 20 % varoista toiseen yhteissijoitusyhteisöön)	<p>Syöttörahasto sijoittaa varojaan vain Kohderahaston yhtiöomiosuuteen, Suomessa toimiluvan saaneiden talletuspankkien pankkitalletuksiin sekä erikoissijoitusrahasto Taaleri Parkin rahasto-osuuksiin.</p>

		<p>Liikkeeseenlaskijan sijoitussitoumus Kohderahastoon kutsutaan erissä Kohderahaston tarpeiden mukaan. Liikkeeseenlaskijan sijoitussitoumuksen (yhtiöpanoksen) määrä Kohderahastossa tulee vastaamaan Lainan määrää.</p> <p>Kohderahasto voi sijoittaa varojaan suoraan tai epäsuorasti vain Suomessa ja Ruotsissa sijaitseviin kiinteistökohteisiin ja/tai -hankkeisiin ja liiketoiminnan edellyttämässä määrin pankkitalletuksiin tai erikoissijoitusrahasto Taaleri Parkin rahasto-osuuksiin.</p> <p>Sijoituksia voi tehdä vain sijoituskauden aikana, joka päättyy lähtökohtaisesti kolmen vuoden päästä siitä, kun Kohderahastoon liittyi muu äänetön yhtiömies kuin Taaleri Pääomarahastot Oy. Sijoituskautta voidaan kuitenkin pidentää enintään kahdella vuodella. Sijoituskauden päättyminen ei rajoita Kohderahaston varojen sijoittamista sellaisiin sijoituskohteisiin, joista on tehty sijoituspäätös tai solmittu aiesopimus tai hankintasopimus tai saatu yksinoikeus ennen sijoituskauden päättymistä.</p> <p>Kohderahaston sijoituskohteita ei ole ennalta määritelty. Kohderahasto voi sijoittaa sijoitussitoumuksensa ilman prosentuaalisia rajoituksia.</p> <p>Tässä Esitteessä ja tässä tiivistelmässä on soveltuvin osin annettu Kohderahastosta vastaavat tiedot kuin Syöttörahastosta.</p>
B.39	Sijoituksia koskevat rajoitukset (yli 40 % varoista toiseen yhteissijoitusyhtiöseen)	Ks. B.38.
B.40	Liikkeeseenlaskijan palveluntarjoajat ja palkkioiden enimmäismäärät	<p>Kohderahaston ja Syöttörahaston vaihtoehtorahastojen hoitaja Taaleri Pääomarahastot Oy perii Syöttörahaston Kohderahastoon tekemään äännettömän yhtiömiehen yhtiöpanokseen kohdistuen jäljempänä eritellyt palkkiot Kohderahastolta.</p> <p>Yhtiö perii Lainaosuuden merkitsijältä merkintäpalkkiona kaksi (2) prosenttia Lainaosuuden nimellisarvoisesta määrästä. Merkintäpalkkio ei sisällä Lainaosuuden nimellisarvoiseen määrään. Merkintäpalkkio on maksettava Yhtiön vaihtoehtorahastojen hoitajan Taaleri Pääomarahastot Oy:n erikseen antamien ohjeiden mukaisesti yhdessä tai useammassa erässä.</p> <p>Kohderahaston toimikauden aikana Taaleri Pääomarahastot Oy perii Kohderahastolta kiinteänä hallinnointipalkkiona kaksi (2) prosenttia p.a. siitä suhteellisesta osasta, joka vastaa Syöttörahaston Kohderahastoon tekemän yhtiöpanoksen osuutta kaikista Kohderahaston yhtiöpanoksista seuraavasti:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) ennen Kohderahaston sijoituskohteelle tehtyä ensimmäistä ulkopuolista arvonmäärittystä sijoituskohteeseen sitoutuneen pääoman nimellisarvoisesta kokonaismäärästä (mukaan lukien sijoituskohteeseen sitoutunut vieras pääoma) eli niin sanotusta sijoituskohteen velattomasta arvosta kyseisen kauden päivien lukumäärän perusteella kyseisen maksupäivän tilanteen mukaisesti; ja (ii) sen jälkeen, kun Kohderahaston sijoituskohteelle on tehty ulkopuolinen arvonmäärittäminen, arvonmäärittäksen mukaisesta sijoituskohteen velattomasta arvosta. <p>Tämä hallinnointipalkkio peritään siitä suhteellisesta osasta, joka vastaa Syöttörahaston Kohderahastoon tekemän yhtiöpanoksen osuutta kaikista Kohderahaston yhtiöpanoksista. Hallinnointipalkkio peritään etukäteen neljästi vuodessa kolmen kalenterikuukauden ajalta laskettuna.</p>

		<p>Kohderahaston toimikauden lopussa Taaleri Pääomarahastot Oy:llä on oikeus periä tuottopalkkio, mikäli sen perimisen edellytykset täyttyvät.</p> <p>Kohderahaston toimikauden lopussa Taaleri Pääomarahastot Oy:llä on oikeus periä tuottopalkkio, siltä osin kuin Kohderahaston Syöttörahastolle maksetuille sijoitussitoumuksille laskettu vuotuinen sisäisen korkokannan tuotto (Internal Rate of Return, "IRR") ylittää kuusi (6) prosenttia p.a. (jäljempänä "Aitakorko"). Tuottopalkkio lasketaan seuraavan kaavan mukaisesti:</p> $\text{Tuottopalkkio} = 25\% \times \max \left\{ \left[\sum_{t=0}^T \text{Tulo}_t \times (1+r)^{T-t} \right] - \left[\sum_{t=0}^T \text{MS}_t \times (1+r)^{T-t} \right]; 0 \right\}$ <p>MS_t = Maksettu Sijoitussitoumus hetkellä t Tulo_t = Toimikauden aikana saatu tulo hetkellä t r = Aitakorko, % p. a. T = Toimikauden pituus, vuotta t = Tulojen ja Maksettujen Sijoitussitoumusten ajankohta, vuotta</p> <p>Toimikauden alusta</p> <p>Tuottopalkkion määrä on kaksikymmentäviisi (25) prosenttia Aitakoron ylittävästä tuotosta. Tuottopalkkio peritään ja veloitetaan Kohderahaston purkamisen yhteydessä.</p> <p>Taaleri Rahastoyhtiö Oy perii Erikoissijoitusrahasto Taaleri Parkin rahasto-osuuksien arvosta 0,20 prosenttia 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 ei 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 vähintään kerran vuodessa kunkin kalenterivuoden lopussa ja julkaistaan sijoittajille seuraavan kalenterivuoden helmikuun loppuun mennessä internetsivulla www.taaleri.com/fi/tallikiinteistot .
B.43	Ristikkäiset vastuut	Ei sovellu.
B.44	Liikkeeseenlaskijan viimeisin tilinpäätös	Ei sovellu. Liikkeeseenlaskijan ensimmäinen tilikausi päättyy 31.12.2018.
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) syntyy markkinahinta.</p>
------	---	--

C – Arvopaperit

C.1	Tarjottavien arvopaperien tyyppi ja laji	<p>Arvopaperityyppi: Joukkovelkakirja Lainan tunniste: ISIN-koodi: FI4000348560 TAALERI TALLIKIINTEISTÖT OMISTAJAT KY:N VOITONJAKOLAINA Lainaosuuden yksikkökoko: 1 euro</p> <p>Lainat ovat haltijavelkakirjamuotoisia ja niihin 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 arvopaperien 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 Lainat. Liikkeeseenlaskijan yhtiömiesten oikeutta saada yhtiöpanoksensa palautettua on rajoitettu.</p> <p>Lainoilla 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 merkisijät 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>Lainoille ei makseta kiinteää korkoa.</p> <p>Lainoille 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. Tuottokorkoa voidaan maksaa koronmaksupäivänä vain, mikäli Kohderahasto on tehnyt voitollisen tilinpäätöksen koronmaksupäivää edeltävältä tilikaudelta ensimmäisen kerran aikaisintaan vuonna 2019. Korkoa voidaan pääomittaa tai sen maksua lykätä lainaehtojen mukaisesti muun muassa Kohderahastolta saaduista varoista riippuen.</p>

		<p>Lainaehtojen mukaisesti Lainoja voidaan lyhentää kokonaan tai osittain vuosittain. Lainoja ei voida kuitenkaan maksaa kokonaisuudessaan takaisin ennen kuin Kohderahasto on irtautunut kaikista sijoituskohteistaan ja jakanut Liikkeeseenlaskijalle kaikki Liikkeeseenlaskijalle Kohderahastosta koskevien sopimusten mukaisesti jaettavaksi kuuluvat varat ("Kohderahaston lopullinen varojenjako").</p> <p>Lainoilla ei ole kiinteää eräpäivää. Viimeistään Kohderahaston lopullista varojenjako seuraavan tilikauden koronmaksupäivänä Liikkeeseenlaskijan on suoritettava mahdollinen kertynyt ja suorittamatta jäänyt korko sekä maksettava takaisin maksamaton Lainojen pääoma. Siltä osin kuin Liikkeeseenlaskijalla ei tällöin ole riittäviä varoja kertyneiden korkojen ja maksamattoman Lainojen pääoman (ml. mahdollisesti lainaehtojen mukaisesti pääomitettu korko) maksuun Lainaosuuksien haltijoille, katsotaan Lainat kuitenkin lopullisesti erääntyneiksi 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 merkityksellisin.</p> <p>Kohderahaston arvo puolestaan on riippuvainen sen sijoituskohteiden eli kiinteistökohteiden ja/tai -hankkeiden onnistumisesta ja niistä irtautumisesta kannattavasti.</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> <p>Mikäli Kohderahaston liiketoiminnan riskit toteutuvat suurimmillaan, johtaa se siihen, että Lainaosuuksille ei makseta tuottokorkoa ja Lainaosuuksiin sijoittanut menettää koko niihin sijoittamansa pääoman.</p>
C.16	Johdannaisarvopapereiden päättymispäivä tai eräpäivä – toteutuspäivä tai viimeinen arvostuspäivä	Lainoilla ei ole kiinteää eräpäivää vaan takaisinmaksu riippuu kohdassa C.15 todetun mukaisesti Kohderahaston lopullisesta varojenjaosta. Kohderahaston toimikausi on seitsemän vuotta (arviolta vuoteen 2025 asti), mutta sitä voidaan pidentää sen vastuunalaisen yhtiömiehen päätöksellä (yhdessä tai useammassa erässä) enintään kahdella 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 euro-määrien suhteessa.
C.20	Kuvaus kohde-etuuden tyypistä ja siitä, mistä kohde-etuutta koskevia tietoja voi saada.	<p>Syöttörahaston osuus Kohderahastossa on äänettömän yhtiömiehen osuus kommandiittiyhtiössä siihen liittyvine oikeuksineen. Kohderahaston säännöt (yhtiömiesten välinen rahastosopimus) sekä Kohderahastosta ja Liikkeeseenlaskijasta tehty PRIIPS-asetuksen (1286/2014EY) mukainen avaintietoasiakirja ovat saatavilla merkintäpaikoista.</p> <p>Syöttörahaston sijoitus Erikoissijoitusrahasto Taaleri Parkkiin on sijoitus sijoitusrahaston rahasto-osuuksiin. Erikoissijoitusrahasto Taaleri Parkin PRIIPS-asetuksen (1286/2014EY) mukainen avaintietoasiakirja on saatavilla merkintäpaikoista.</p> <p>Syöttörahaston voitonjakolainan arvo ja Kohderahaston arvo määritetään vähintään kerran vuodessa kunkin kalenterivuoden lopussa ja julkaistaan sijoittajille seuraavan kalenterivuoden helmikuun loppuun mennessä internetisivulla www.taaleri.com/fi/tallikiinteistot.</p>

D – Riskit

D.2	Liikkeeseenlaskijaan liittyvät riskit	<p>Erityisesti Kohderahaston liiketoimintaan (ja välillisesti vastaavasti Syöttörahastoon ja Lainaosuuksiin) liittyviä riskejä:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kohderahaston kohdemaiden Suomen ja Ruotsin kansantalouden tilanne ja kiinteistömarkkinoiden tilanne sekä vuokralaismarkkinan tilanne voivat heikentyä Kohderahaston toimikauden aikana; • Kohderahaston kannalta epäsuotuisat muutokset nykyisissä trendeissä sen kohdealueilla Suomessa ja Ruotsissa, kuten esimerkiksi kaupungistumisen heikkeneminen, voivat vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston liiketoimintaan; • Korkojen nousu voi vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston sijoituskohteiden arvoon ja aiheuttaa Kohderahastolle haasteita irtautua sijoituskohteista tulevaisuudessa; • Valuuttakurssien muutokset voivat vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston kassavirtoihin ja sijoituskohteista irtautuessa saataviin tuottoihin; • Kohderahaston menestys riippuu sen kyvystä neuvotella tarvittavasta velkarahoituksesta ja sen ehdoista. Velkarahoituksen käyttäminen lisää riskiä Kohderahaston sijoituskohteiden arvon alenemisesta sekä Kohderahaston yhtiöpanosten (ja Syöttörahaston Kohderahastoon tekemän sijoituksen) menettämisestä tai tappiollisuudesta, mikä puolestaan vaikuttaa vastaavasti Lainaosuuksille tehtäviin suorituksiin; • Kohderahaston sijoituskohteiden budjetoidut tuotto- ja kulutasot eivät toteudu Kohderahaston toimikauden aikana; • Kohderahaston menestys on riippuvainen Kohderahaston kyvystä löytää ja toteuttaa sen sijoitusstrategiaan ja tuottotavoitteeseen parhaiten sopivia sijoituskohteita; • Kohderahaston ja sen yhteistyökumppanin DEN Finland Oy:n välisen puitesopimuksen päätyminen Kohderahaston sijoituskauden aikana voi vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston toimintaan; • Kohderahaston vuokratuottojen ja vuokralaisten vaihtuvuuden kasvu voivat vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston saamaan tuottoon; • Kohderahaston sijoituskohteiden vuokraukseen liittyy riski vuokralaisen maksukyvystä ja vuokralaisten kyvystä suoriutua muista vuokrasopimuksen mukaisista velvoitteista; • Kohderahaston sijoituskohteiden sijaintien houkuttelevuus voi laskea Kohderahaston toimikauden aikana; • Kohderahaston sijoitustoiminnan menestys on riippuvainen sen yhteistyökumppanin DEN Finland Oy:n ja mahdollisten muiden yh-
-----	---------------------------------------	---

		<p>teistyökumppaneiden ja muiden palveluntarjoajien sekä sopimus-kumppanien valinnasta ja niiden kyvystä toteuttaa palveluitaan Kohderahastolle;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sijoituskohteiden toteuttamiseen liittyy kustannus- ja viivästysriskejä, kuten kaavamuutoksiin ja rakennuslupiin liittyvät viranomaismenettelyt ja niistä mahdollisesti tehtävät valitukset; • Sijoituskohteita realisoitaessa kauppasopimuksiin voi sisältyä myyjän vastuita ja tähän sisältyviä sulkutilivaatimuksia; • Kohderahaston sijoituskohteiden hoitokulut voivat kasvaa Kohderahaston toimikauden aikana eikä Kohderahasto välttämättä onnistu kattamaan hoitokuluja sijoituskohteista saatavilla vuokratuotoilla sitä mukaan, kun hoitokulut kasvavat; • Kohderahaston sijoituskohteiden hankintaan ja rakennuttamiseen voi liittyä viivästymiseen, odottamattomiin kustannuksiin tai piileviin virheisiin sekä pilaantumiseen ja ympäristövastuisiin liittyviä riskejä; • Kohderahaston sijoituskohteiden valmistumiseen liittyy riski laakoista ja muista työmarkkinatoimista; • Hankkeisiin liittyy projektiriskejä, jotka voivat olla kumulatiivisia; • Ulkoinen tapahtuma ja vahingot voivat vaikuttaa negatiivisesti Kohderahaston sijoituskohteiden käytettävyyteen ja kassavirtoihin. On mahdollista, että Kohderahaston sijoituskohteiden vakuutusturva ei kata riittävästi kaikkia riskejä ja onnettomuuksia tai ole muutoin riittävä kaikissa tilanteissa; • Kohderahaston toimintaan liittyvän lainsäädännön ja oikeuskäytännön muutokset voivat olla epäedullisia; • Kohderahaston sijoituskohteiden arvostukseen sisältyy tiettyssä määrin epävarmuutta; • Kohderahaston irtautuessa sijoituskohteistaan niiden myynti voi vaikeutua, mikäli markkinoilla ei ole tarpeeksi likviditeettiä tai markkinoilla esiintyy häiriöitä; • Kohderahasto voi olla riippuvainen sen yhteistyökumppaneiden, kuten DEN Finland Oy:n avainhenkilöistä; • Taaleri Pääomarahastot Oy:n ja/tai Taaleri -konsernin sekä vastaavasti Kohderahaston yhteistyökumppaneiden, kuten DEN Finland Oy:n, maineen ja heikentyminen voi vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston liiketoimintaan; • Kohderahaston toimialalla vallitseva kilpailu alan muiden toimijoiden kanssa voi vaikuttaa merkittävästi sijoituskohteista saatavaan tuottoon; • Epäonnistuminen tietosuojaa ja tietoturvaa koskevan lainsäädännön noudattamisessa ja tietoturvaloukkaukset voivat vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston liiketoimintaan; • Oikeudenkäynnit ja muut viranomaismenettelyt voivat vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston liiketoimintaan; sekä • Kassanhallintovälineinä käytettäviin pankkitalletuksiin ja erikoissijoitusrahasto Taaleri Parkin rahasto-osuuksiin sisältyy vastapuoliriski. <p>Kohderahastoon sekä Kohderahaston ja Syöttörahaston rakenteeseen liittyviä riskitekijöitä:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Suomen valtiovarainministeriön julkaisema luonnos hallituksen esitykseksi elinkeinoverolain korkovähennysrajoitusta koskevan sääntelyn muuttamisesta rajoittaisi toteutuessaan Syöttörahaston mahdollisuutta vähentää verotuksessa sen elinkeinotoiminnassa syntyneitä korkoja; • Kohderahaston toiminta on riippuvainen avainhenkilöistä, joiden menettäminen tai puuttuminen voi vaikuttaa sijoitustoiminnan hoitamiseen ja välillisesti Lainaosuuksille palautettavien varojen määrään ja/tai tuottoon;
--	--	--

		<ul style="list-style-type: none"> • Taaleri-konsernin muista toiminnoista ja Kohderahaston palkkiorakenteista voi syntyä Kohderahaston toimintaan vaikuttavia intressiristiriitoja; • Kohderahaston vastuunalaisen yhtiömiehen ja/tai vaihtoehtorahaston hoitajan vaihtuminen voi vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston toimintaan; • Kommandiittiyhtiömuotoisiin rahastoihin voi liittyä oikeudellisia epävarmuuksia; • Kohderahastoon liittyvät vastuuehdot voivat rasittaa Kohderahaston (ja välillisesti Lainaosuuksien) tuottoa; • Kohderahaston palkkiorakenne voi motivoida riskipitoisten sijoitusten tekemiseen; • Sijoittajilla ei ole ollut edustajaa Kohderahastoa ja Syöttörahastoa koskevien ehtojen laadinnassa; • Kohderahaston lopullinen koko voi vaikuttaa Kohderahaston sijoitusten hajautukseen tai toisaalta siihen, tuleeko Kohderahaston koko pääoma sijoitettua; • Kohderahastoon myöhemmin sijoituksensa tekevät sijoittajat voivat päästä osallistumaan sijoitustoimintaan käypää arvoa alemmalla arvostuksella; • Mahdollisilla riidoilla ja oikeudenkäynneillä voi olla negatiivinen vaikutus; • Kohderahaston äänettömän yhtiömiehen maksulaiminlyönti voi vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston toimintaan; • Oikeudelliset ja sääntelylliset epävarmuudet ja muutokset voivat vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston sijoitustoimintaan ja/tai olla Kohderahaston ja Syöttörahaston rakenteiden kannalta haitallisia; • Verotukseen liittyvillä tulkinnoilla ja verotussääntöjen ja käytännön muutoksilla voivat olla haitallisia vaikutuksia; sekä • Vaihtoehtorahastoja koskevaan sääntelyyn liittyy tulkinvaraisuuksia ja ne poikkeavat sijoitusrahastoista.
D.3	Arvopapereihin liittyvät riskit	<p>Lainaosuuksiin liittyviä riskejä ovat muun muassa:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Syöttörahaston liikkeeseen laskemat voitonjakolainat eli Lainaosuudet eivät niiden poikkeukselliset piirteet huomioiden välttämättä sovellu sijoituskohteiksi kaikille sijoittajille; • Syöttörahaston liikkeeseen laskemille voitonjakolainoille eli Lainaosuuksille ei ole takausta tai vakuutta; • Syöttörahasto on yhtä tarkoitusta varten perustettu yhtiö, jonka varallisuus on rajattua ja jonka yhtiömiesten vastuuta on rajattu; • Lainaosuuksien eräännyttämistä koskevilla ehdoilla on rajallinen merkitys, koska Syöttörahaston ja niiden vastuunalaisten yhtiömiesten vastuuta on rajoitettu, Syöttörahaston varallisuus on rajattu ja korkotuotto on sidottu Syöttörahaston tulokseen; • Lainaosuuden takaisinmaksu ja sen ajoitus ja vastaavasti korkotuoton määrä ja ajoitus ovat epävarmoja ja vaihtelevia, koska takaisinmaksu on sidottu Kohderahastolta saataviin eriin ja koska Lainaosuuksille maksettava tuottokorko riippuu Syöttörahaston tuloksesta ja korkoa voidaan pääomittaa tai sen maksua lykätä; • Lainaosuuksiin tehtävän sijoituksen kestoaikaa ei ole ennalta määrätty ja sijoituksen rahaksi muutettavuus on heikko; • Sijoituskohteiden luonteesta johtuen arvostus ei välttämättä vastaa lopullista myyntiarvoa; • Vaihtoehtorahaston hoitaja tekee sijoituksia koskevat päätökset ja Lainaosuuksien haltijoiden vaikutus-mahdollisuudet ovat rajoitettuja myös Kohderahaston sopimuksia muutettaessa, vaikka muutokset vaikuttavat välillisesti myös Lainaosuuksiin. Lainaosuuksien haltijoiden intressit voivat erota Kohderahaston muiden sijoittajien intresseistä;

		<ul style="list-style-type: none"> • Lainaosuuden haltijoiden oikeudet ovat riippuvaisia lainaehtojen mukaisen Sijoittajien Asiamiehen toimenpiteistä; • Syöttörahasto pidättää oikeuden perua lainojen liikkeeseenlaskun kokonaan tai osittain tietyissä olosuhteissa; • Lainaosuudella ja Syöttörahastolla ei ole luottoluokitusta; sekä • Lainaehtoihin voidaan tehdä muutoksia lainaosuuden haltijoiden enemmistö päätöksellä.
D.6	Varoitus riskistä menettää sijoituksen koko arvo tai osa	Lainaosuuksiin sijoittavilla sijoittajilla on riski menettää sijoituksensa koko arvo tai osa siitä sekä Lainaosuuksien merkinnän yhteydessä maksettu merkintäpalkkio.

E – Tarjous

E.2b	Syyt tarjoamiseen ja varojen käyttö, jos muu kuin voiton tavoittelu ja/tai tiettyiltä riskeiltä suojautuminen	<p>Lainat lasketaan liikkeelle mahdollistamaan Lainoihin sijoittaville välillisesti sijoitus Suomessa ja Ruotsissa kiinteistökohteisiin ja/tai -hankkeisiin sijoittavaan Kohderahastoon.</p> <p>Liikkeeseenlaskija on erityisyhtiö, jonka ainoana tarkoituksena on edellä mainitun sijoituksen mahdollistaminen. Lainaosuuksien tarjoamisen syynä on siten rahoituksen hankkiminen Liikkeeseenlaskijalle, jotta se voisi tehdä sijoituksen Kohderahastoon.</p> <p>Lainaosuuksien tarjoamisen syynä on lisäksi Kohderahaston varainhankinta.</p>																		
E.3	Tarjousehdot	<table border="0"> <tr> <td>Lainan nimi</td> <td>Taaleri Tallikiinteistöt Omistajat Ky:n voitonjakolaina</td> </tr> <tr> <td>Lainan merkintäpaikat</td> <td>Taaleri Varainhoito Oy:n toimipisteet</td> </tr> <tr> <td>Lainan pääoma</td> <td>Enintään 60.000.000 euroa</td> </tr> <tr> <td>Lainaosuuksien määrä</td> <td>Enintään 60.000.000 kappaletta</td> </tr> <tr> <td>Lainaosuuksien vähimmäismerkintä</td> <td>10.000 euroa</td> </tr> <tr> <td>Lainan merkintäaika</td> <td>27.8.2018 – 27.8.2019</td> </tr> <tr> <td>Liikkeeseenlaskuhinta</td> <td>31.12.2018 saakka sata (100) prosenttia; 1.1.2019 – 27.8.2019 Lainaehtojen 6 kohdan mukaisella Taasauskoron mukaisella määrällä lisätynä</td> </tr> <tr> <td>Merkinnän maksu</td> <td>Yhtiön vaihtoehdorahaston hoitajan Taaleri Pääomarahastot Oy:n ohjeiden mukaan Kohderahaston tekemien pääomakutsujen mukaisesti.</td> </tr> <tr> <td>Takaisinmaksupäivä(t)</td> <td>Lainaehtojen mukaisesti Linaa voidaan lyhentää kokonaan tai osittain vuosittain. Lainalla ei ole kiinteää eräpäivää. Tästä ja takaisinmaksua koskevista rajoituksista ks. tarkemmin kohta C.15 yllä.</td> </tr> </table>	Lainan nimi	Taaleri Tallikiinteistöt Omistajat Ky:n voitonjakolaina	Lainan merkintäpaikat	Taaleri Varainhoito Oy:n toimipisteet	Lainan pääoma	Enintään 60.000.000 euroa	Lainaosuuksien määrä	Enintään 60.000.000 kappaletta	Lainaosuuksien vähimmäismerkintä	10.000 euroa	Lainan merkintäaika	27.8.2018 – 27.8.2019	Liikkeeseenlaskuhinta	31.12.2018 saakka sata (100) prosenttia; 1.1.2019 – 27.8.2019 Lainaehtojen 6 kohdan mukaisella Taasauskoron mukaisella määrällä lisätynä	Merkinnän maksu	Yhtiön vaihtoehdorahaston hoitajan Taaleri Pääomarahastot Oy:n ohjeiden mukaan Kohderahaston tekemien pääomakutsujen mukaisesti.	Takaisinmaksupäivä(t)	Lainaehtojen mukaisesti Linaa voidaan lyhentää kokonaan tai osittain vuosittain. Lainalla ei ole kiinteää eräpäivää. Tästä ja takaisinmaksua koskevista rajoituksista ks. tarkemmin kohta C.15 yllä.
Lainan nimi	Taaleri Tallikiinteistöt Omistajat Ky:n voitonjakolaina																			
Lainan merkintäpaikat	Taaleri Varainhoito Oy:n toimipisteet																			
Lainan pääoma	Enintään 60.000.000 euroa																			
Lainaosuuksien määrä	Enintään 60.000.000 kappaletta																			
Lainaosuuksien vähimmäismerkintä	10.000 euroa																			
Lainan merkintäaika	27.8.2018 – 27.8.2019																			
Liikkeeseenlaskuhinta	31.12.2018 saakka sata (100) prosenttia; 1.1.2019 – 27.8.2019 Lainaehtojen 6 kohdan mukaisella Taasauskoron mukaisella määrällä lisätynä																			
Merkinnän maksu	Yhtiön vaihtoehdorahaston hoitajan Taaleri Pääomarahastot Oy:n ohjeiden mukaan Kohderahaston tekemien pääomakutsujen mukaisesti.																			
Takaisinmaksupäivä(t)	Lainaehtojen mukaisesti Linaa voidaan lyhentää kokonaan tai osittain vuosittain. Lainalla ei ole kiinteää eräpäivää. Tästä ja takaisinmaksua koskevista rajoituksista ks. tarkemmin kohta C.15 yllä.																			

		Korko Liikkeeseenlaskijan tulokseen sidottu. Ks. tarkemmin kohta C.15 yllä.
E.4	Liikkeeseenlaskuun liittyvät olennaiset intressit, mukaan lukien eturistiriidat	Lainojen liikkeeseenlasku on Taaleri Oyj:n konserniyhtiöiden intressissä, koska liikkeeseenlasku kasvattaa Liikkeeseenlaskijan Kohderahastoon tehtäväksi aiotun sijoituksen myötä Kohderahaston pääomaa sekä Taaleri-konsernille kertyviä palkkioita. Lainojen liikkeeseenlaskun järjestäjä Taaleri Varainhoito Oy toimii myös sekä Kohderahaston että Liikkeeseenlaskijan säilytysyhteisönä ja vastaa Lainan myynnistä. Lainaehtojen mukaisena Sijoittajien Asiamiehenä toimii Nordic Trustee Oy. Sijoittajien Asiamiehellä ei ole järjestelyssä muita intressejä kuin normaalit liiketaloudelliset intressit. Sijoittajien asiamiehen palkkioista vastaa Taaleri Pääomarahastot Oy. Nordic Trustee Oy toimii lisäksi joukkolainan haltijoiden asiamiehenä Taaleri Oyj:n liikkeeseen laskemissa joukkolainoissa sekä useiden Taaleri Oyj:n hallinnoimien kommandiittiyhtiöiden liikkeeseen laskemissa joukkolainoissa.
TaaE. 7	Arvioidut sijoittajilta veloittavat kustannukset	Lainaosuuden merkitsijältä peritään Lainaosuuden nimellisarvoisen määrän lisäksi kahden (2) prosentin merkintäpalkkio merkitystä Lainaosuuden nimellisarvoisesta määrästä. Merkintäpalkkio ei sisälly Lainaosuuden nimellisarvoiseen määrään. Syöttörahastosta ei peritä hallinnointi- tai muita palkkioita. Välillisesti Liikkeeseenlaskijan tulosta ja Lainaosuuksien tuottoa rasittavat kustannukset Ks. kohta B.40 yllä.

2 RISKITEKIJÄT

Sijoittajia, jotka harkitsevat Taaleri Tallikiinteistöt Omistajat 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 Taaleri Tallikiinteistöt 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 Kohderahaston kassanhallintamielessä pankkitalletuksina tai erikoissijoitusrahasto Taaleri Parikin rahasto-osuuksien merkintöinä tehtäviä sijoituksia lukuun ottamatta Syöttörahaston sijoitukset ovat välillisesti sijoituksia Kohderahaston sijoituskohteisiin. Kohderahaston sijoitusstrategian mukaisesti nämä tulevat olemaan suoria tai epäsuoria sijoituksia (julkisesti noteeraamattomiin) Suomessa ja Ruotsissa sijaitseviin kiinteistökohteisiin ja/tai -hankkeisiin (Liikkeeseenlaskijan näkemyksen mukaan sijoitukset Ruotsiin tullaan ensisijaisesti tekemään yhden tai useamman Euroopan Unionin alueella sijaitsevan holding-yhtiön kautta) ja Lainaosuuksien takaisinmaksu ja tuotto riippuvat täten Kohderahaston sijoitusten onnistumisesta.

Kohderahaston sijoituskohteita ei ole ennalta määritelty. 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 Kohderahastolla ei ole toimintahistoriaa. Sijoituskohteiden valinta tapahtuu Kohderahastoa koskevien sopimusten mukaisesti, eikä Syöttörahastolla tai Lainaosuuksien haltijoilla ole mahdollisuutta vaikuttaa asiaan. Kohderahaston tarkoituksena on hankkia sijoituskohteet kokonaan sen omistukseen. Kohderahasto on solminut DEN Finland Oy:n kanssapuitesopimuksen, jonka mukaisesti Kohderahasto voi hankkia DEN Finland Oy:ltä sen Kohderahastolle tarjoamia sijoituskohteita, sekä palvelusopimuksen, jonka mukaisesti DEN Finland Oy tulee hoitamaan näiden sijoituskohteiden hallinnointia ja vuokrausta. Edellä mainituista sopimuksista huolimatta Kohderahasto voi hankkia sijoituskohteita myös kolmansilta osapuolilta, joskin DEN Finland Oy:n uskotaan olevan Kohderahaston merkittävin yhteistyökumppani. Kohderahaston menestyksellinen irtautuminen sijoituksistaan ei ole taattua, ja irtautumisia voidaan joutua tekemään tappiolla.

Kohderahaston sijoitustoiminnan riskipitoisuutta lisää se, että Kohderahasto voi ottaa vierasta pääomaa ja/tai Kohderahaston sijoituskohteena olevat yhtiöt voivat ottaa vierasta pääomaa sijoitustoimintaa varten. Vieraalla pääomalla tarkoitetaan tässä Kohderahaston tai sen Sijoituskohteena olevan yhtiön taseessa olevaa korollista vierasta pääomaa, joka on konkurssissa etuoikeusasemaltaan parempi kuin Syöttörahaston (tai muiden Kohderahaston äänettömien yhtiömiesten) sijoitus Kohderahastoon tai Kohderahaston sijoitus sijoituskohteeseen. Kohderahasto voi myös toimia sen sijoituskohteena olevan yhtiön lainan takaajana. Syöttörahaston sijoittajilla on olemassa riski koko sijoituksen menettämisestä Kohderahaston irtautumishinnan sen sijoituskohteista ollessa pienempi kuin Kohderahaston ja/tai sen sijoituskohteen vieraan pääoman määrä.

Kohderahasto tai Taaleri Pääomarahastot Oy eivät 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.

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.

Kohderahaston kohdemaiden Suomen ja Ruotsin kansantalouden tilanne ja kiinteistömarkkinoiden tilanne sekä vuokralaismarkkinan tilanne voivat heikentyä Kohderahaston toimikauden aikana.

Kohderahasto voi toteuttaa sijoituskohteitaan Suomessa ja Ruotsissa. Kohderahaston tavoitteena on hankkia ja toteuttaa sijoituskohteita, jotka sijaitsevat pääkaupunkiseuduilla ja elinkeinoelämän kannalta keskeisillä kaupunkiseuduilla. Kohderahaston potentiaalisia mikrosijainteja ovat esimerkiksi alueet hyvien liikenneyhteyksien varrella, mukaan lukien ulosmenoteiden ja kehäteiden lähiympäristöt. Kohderahaston sijoituskohteiden lopullinen sijaintijakauma ja mikrosijainnit määräytyvät tilakysynnän ja tonttitarjonnan mukaan.

Suomen ja Ruotsin kansantalouden ja kiinteistömarkkinoiden heikentyneellä tilanteella saattaa olla haitallinen vaikutus muun muassa Kohderahaston sijoituskohteiden arvoon, sijoituskohteiden vuokralaisten

vuokranmaksukykyyn ja vuokratasoihin sekä sijoituskohteiden kokonaiskysyntään (sekä vuokralaiskysyntään että sijoituskysyntään). Yleisen taloudellisen tilanteen heikentyminen laajemmin Euroopassa ja globaalisti voi vaikuttaa haitallisesti myös Suomen ja Ruotsin kansantalouden tilanteeseen. Kansantalouden heikentynyt tilanne saattaa lisäksi vaikeuttaa Kohderahaston ja/tai Kohderahaston sijoituskohteen olevien yhtiöiden mahdollisuutta saada velkarahoitusta tai velkarahoituksen kustannukset voivat olla korkeita ja/tai nousta, jolloin Kohderahasto ei välttämättä pysty tekemään sijoituksia ja toteuttamaan sijoituskohteita sen suunnittelemissa laajuudessa. Kansantalouden ja kiinteistömarkkinoiden heikentynyt tilanne voivat vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston saamaan tuottoon ja sen arvoon ja siten Lainaosuuksien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.

Kohderahaston kohdealueiden kiinteistömarkkinoiden yleisellä kehityksellä sekä kohdealueiden vuokralaismarkkinassa tapahtuvilla kysynnän muutoksilla tulee olemaan merkittävä vaikutus Kohderahaston sijoituskohteistaan saamaan tuottoon kohteiden pitoaikana (vuokralaismarkkinat) sekä niistä irtauduttaessa (kiinteistösijoitusmarkkinat). Jos esimerkiksi yleinen taloudellinen tilanne heikkenee Kohderahaston kohdealueilla, Kohderahaston sijoituskohteiden kysyntä ja vuokrataso voivat laskea näillä alueilla. Kohderahaston sijoituskohteet tulevat keskittymään Suomessa ja Ruotsissa valikoiduille alueille, mikä lisää Kohderahaston sijoituskohteiden maantieteellistä keskittymistä, eikä Kohderahasto välttämättä pysty reagoimaan oikea-aikaisesti epäedulliseen kehitykseen yhdellä tai usealla kohdealueellaan. Häiriöt kohdealueiden kiinteistömarkkinoiden kehityksessä ja vuokralaismarkkinan kysynnän muutokset saattavat vaikuttaa haitallisesti myös Kohderahaston saamaan tuottoon ja sen arvoon ja siten Lainaosuuksien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.

Kohderahaston kannalta epäsuotuisat muutokset nykyisissä trendeissä sen kohdealueilla Suomessa ja Ruotsissa, kuten esimerkiksi kaupungistumisen heikkeneminen, voivat vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston liiketoimintaan.

Kohderahaston sijoituskohteiden vuokralaiskysyntään voivat vaikuttaa kaupungistuminen, tiivis asuminen sekä samanaikainen harrastusten ja tavaramäärän kasvu, jotka lisäävät yksityishenkilöiden kysyntää pienvarasto- ja harrastetiloille. Institutionaalisten kiinteistösijoittajien ja rahastojen suosiossa tunnettuja vuokralaisia ja pitkäkestoisia vuokrasopimuksia pk-yrityksillä voi nykyisin olla haasteita löytää toiminnalleen sopivia joustavia tiloja liiketoimintansa kasvaessa tai kohdatessa muita muutoksia, mikä voi kasvat-
taa sijoituskohteiden vuokralaiskysyntää.

Yksityishenkilöiden sekä yritysten mieltymykset ja olosuhteet voivat kuitenkin muuttua ajoittain useasta syystä johtuen, ja tällaiset muutokset voivat olla vaikeasti ennakoitavissa. Jos Kohderahaston sijoitusstrategian ja sijoituskohteiden kannalta suotuisat trendit muuttuvat Suomessa ja Ruotsissa Kohderahaston kannalta epäsuotuisaan suuntaan, saattaa tällä olla haitallinen vaikutus Kohderahaston saamaan tuottoon ja sen arvoon ja siten Lainaosuuksien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.

Korkojen nousu voi vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston sijoituskohteiden arvoon ja aiheuttaa Kohderahastolle haasteita irtautua sijoituskohteista tulevaisuudessa.

Korkojen mahdollinen nousu tulevaisuudessa esimerkiksi taloudellisen tilanteen parantuessa ja inflaation nousun myötä voi vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston sijoituskohteiden arvoon. Lisäksi korkojen nousu saattaa vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston mahdollisuuteen irtautua sijoituskohteistaan. Korkojen nousu voi vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston sijoituskohteiden kysyntään, sillä korkojen nousu voi rajoittaa potentiaalisen ostajan tai ostajien mahdollisuutta rahoittaa Kohderahaston sijoituskohteiden hankintoja.

Korkojen nousulla saattaa olla haitallinen vaikutus Kohderahaston saamaan tuottoon ja sen arvoon ja siten Lainaosuuksien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.

Valuuttakurssien muutokset voivat vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston kassavirtoihin ja sijoituskohteista irtautuessa saataviin tuottoihin.

Kohderahaston sijoituskohteita on tarkoitus toteuttaa Suomen lisäksi myös Ruotsiin. Kohderahaston sijoitukset Ruotsissa tehdään Ruotsin kruunuissa (SEK). Sijoittajien tekemät Lainaosuuden merkinnät ja siten Syöttörahan sijoitukset Kohderahastoon ovat euromääräisiä. Täten SEK-valuuttakurssin muutokset

voivat vaikuttaa Kohderahaston liiketoimintaan ja sen saamaan tuottoon. SEK-valuuttakurssin vahvistuminen suhteessa euroon voi vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston mahdollisuuksiin tehdä sijoituksia Ruotsissa. Kohderahaston omistaessa sijoituskohteita Ruotsissa, SEK-valuuttakurssin heikkeneminen voi vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston saamaan tuottoon sekä sijoituskohteiden pitoaikana että niistä irtauttaessa.

Lisäksi Kohderahaston liiketoimintaan voi vaikuttaa haitallisesti EUR- ja SEK-valuuttakurssien vahvistuminen suhteessa muihin valuuttoihin, mikä voi vaikeuttaa Kohderahaston mahdollisuuksia irtautua sijoituskohteistaan, mikäli potentiaalinen ostaja tai ostajat tulevat euroalueen ja Ruotsin ulkopuolelta.

Kohderahaston sijoituskohteiden velkarahoitus pyritään järjestämään aina paikallisessa valuutassa, jolloin valuuttakurssiriski rajoittuu sijoittajan sijoittamaan Kohderahaston omaan pääomaan. Kohderahasto ei käytä johdannaisia tai muita instrumentteja valuuttakurssiriskin osalta. Valuuttamääriin sijoituksiin voi lisäksi kohdistua lainsäädännöllisiä riskejä, jotka voivat vaikuttaa negatiivisesti Kohderahaston saamaan tuottoon.

Näiden riskien toteutumisella saattaa olla haitallinen vaikutus Kohderahaston saamaan tuottoon ja sen arvoon ja siten Lainaosuuksien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.

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

Kohderahasto ja sen sijoituskohteena olevat yhtiöt voivat sääntöjensä mukaisesti ottaa vierasta pääomaa sijoitustoimintaa varten. Lähtökohtaisesti vierasta pääomaa aiotaan ottaa Kohderahaston sijoituskohteena oleville yhtiöille. Kohderahasto saattaa joutua antamaan takauksia varsinaisten lainanottajien puolesta. Vieraan pääoman määrä ja ehdot ovat riippuvaisia neuvotteluista luottolaitosten kanssa. Vieraan pääoman ehtoisen rahoituksen saatavuus ja hinta saattavat eri markkinatilanteissa vaihdella huomattavasti esimerkiksi rahoitusmarkkinoiden epävarmuuden, korkojen nousun tai pankkisääntelyn tiukentumisen johdosta.

Kohderahasto ei voi taata, että vieraan pääoman myöntäjän kanssa käytävissä neuvotteluissa onnistutaan ja esimerkiksi rahoituksen hinta tai muut rahoitusehdot toteutuvat suunnitellusti. Jos velkarahoitusta ei ole saatavissa riittävästi, Kohderahaston tekemät sijoitukset sijoituskohteisiin ja näiden hajautus voivat jäädä suunniteltua pienemmiksi. Kohderahaston epäonnistuminen rahoitusneuvotteluissa voi vaikuttaa merkittävästi kohteiden rahoituskustannuksiin ja kannattavuuteen heikentäen Kohderahaston arvoa ja tuottoa ja siten Lainaosuuksien haltijoille palautettavaa varojen määrää ja/tai niille maksettavaa tuottoa.

Vieras pääoma ja sille kertyvä korko on sijoituskohteena olevan yhtiön taseessa aina paremmalla etusijalla mahdollisessa maksukyvyttömyystilanteessa kuin Kohderahaston suoraan tai välillisesti tekemä sijoitus. Vieraan pääoman myöntäjällä on yleensä myös saatavansa vakuudeksi panttioikeuksia. Tällöin mahdollisessa Kohderahaston sijoituskohteena olevan yhtiön maksukyvyttömyystilanteessa on mahdollista, että panttioikeuksia realisoidaan hinnoilla, jotka johtavat Kohderahaston sijoituskohteena olevan yhtiön tekemän sijoituksen arvonalenemiseen tai menettämiseen kokonaan. Tämä vaikuttaisi haitallisesti Kohderahaston arvoon ja tuottoon ja siten edelleen Lainaosuuksien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai tuottoon.

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 Lainaosuuksille palautettavien varojen määrään ja/tai tuottoon.

Näiden riskien toteutumisella voi olla haitallinen vaikutus Kohderahaston saamaan tuottoon ja sen arvoon ja siten Lainaosuuksien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.

Kohderahaston sijoituskohteiden budjetoidut tuotto- ja kulutasot eivät toteudu Kohderahaston toimikauden aikana.

Kohderahaston tuotot muodostuvat Kohderahaston sijoituskohteista saatavista vuokratuotoista Kohderahaston toimikauden aikana sekä sijoituskohteista irtauduttaessa saatavista myyntivoitoista. Kohderahastosta tehdyissä investointilaskelmissa on tehty oletuksia muun muassa Kohderahaston sijoituskohteiden vuokrauksesta, toteutuvista vuokratasoista, käyttöasteista sekä kohteiden hoitokuluista. Mikäli sijoituskohteiden pitoaikana kohteisiin kohdistuva vuokralaiskysyntä ei vastaa tavoiteltua, on mahdollista, että sijoituspäätöksiensä pohjana olevissa investointilaskelmissa käytetyt oletukset kohteiden vuotuisista kassavirroista eivät toteudu, mikä voi vaikuttaa negatiivisesti Kohderahaston tuottoihin.

Kohderahaston sijoituskohteiden pitoaikana tuottamiin kassavirtoihin vaikuttavat Kohderahaston vuokratuottojen lisäksi kohteiden kulut. Mikäli esimerkiksi sijoituskohteiden toteuttamiseen ja rakennuttamiseen liittyvät kulut sekä sijoituskohteiden hoito- ja korjauskulut sekä Kohderahastolle kohdistuvat kulut mm. kohteiden vuokrauksesta ja hallinnosta toteutuvat budjetoitua suurempina, vaikutus Kohderahaston kassavirtoihin olisi negatiivinen.

Näiden seikkojen toteutumiselle voi olla haitallinen vaikutus Kohderahaston saamaan tuottoon ja sen arvoon ja siten Lainaosuuksien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.

Kohderahaston menestys on riippuvainen Kohderahaston kyvystä löytää ja toteuttaa sen sijoitusstrategiaan ja tuottotavoitteeseen parhaiten sopivia sijoituskohteita.

Kohderahaston menestys on riippuvainen Kohderahaston ja sen vaihtoehtorahastojen hoitajan (Taaleri Pääomarahastot Oy:n) kyvystä löytää ja toteuttaa Kohderahastolle tuottavia sijoituskohteita. On mahdollista, että tuotto-odotukseltaan ja muilta ominaisuuksiltaan sopivia sijoituskohteita ei saada hankittua Kohderahaston sijoituskauden aikana, eikä ole taattua, että valitut kohteet tuottavat voittoa. Kohderahaston kohdealueita ovat lähtökohtaisesti elinkeinoelämän kannalta keskeiset kaupunkiseudut Suomessa ja Ruotsissa. Näillä alueilla kilpailu sopivista alueista ja tonteista voi kiristyä. Tonttien saatavuus ja hyödynnettävän rakennusoikeuden määrä riippuvat kaupunkisuunnittelusta ja kaavoituksesta. Kohderahaston mahdollisuuksiin ostaa sen tavoittelemia sijoituskohteita vaikuttavat olennaisesti sopivien kohteiden saatavuus, kaavoituspäätökset ja kilpailu muiden toimijoiden kanssa. Kilpailu voi pakottaa Kohderahaston maksamaan korkeampia hintoja sijoituskohteiden saamisen varmistamiseksi, mikä voi johtaa tavoiteltua alhaisempiin tuottoihin. Lisäksi ei ole takeita siitä, että sijoituskohteita voidaan ostaa arvioidussa aikataulussa, suunnitelluilla kohdealueilla ja kaupallisesti kohtuullisilla hinnoilla tai ollenkaan. Nämä tekijät voivat nostaa Kohderahaston sijoituskohteiden hankkimisesta ja hankkeiden etsimisestä aiheutuvia kuluja, ja tulevilla investoinneilla voi olla Kohderahastolle odotettua alhaisempi tuotto.

On olemassa riski, että Kohderahastolle tehdyt sijoitukset menetetään osittain tai kokonaan. Ei ole takeita siitä, että Kohderahasto onnistuu toteuttamaan sijoitusstrategiaansa suunnitelmien mukaisesti tai, että Kohderahaston tekemät sijoitukset ovat onnistuneita. Jos Kohderahasto ei kykene aloittamaan ja toteuttamaan hankintoja kaupallisesti kohtuullisilla ehdoilla sijoitusstrategiansa mukaisesti ja jos tämän seurauksena Kohderahaston sijoitusstrategia epäonnistuu tai se ei tuota odotettuja tuloksia, voi tällä olla haitallinen vaikutus Kohderahaston saamaan tuottoon ja sen arvoon ja siten Lainaosuuksien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.

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 saamaa tuottoa ja sen arvoa ja siten Lainaosuuksien haltijoille palautettavaa varojen määrää ja/tai niille maksettavaa tuottoa.

Kohderahaston ja sen yhteistyökumppanin DEN Finland Oy:n välisen puitesopimuksen päätyminen Kohderahaston sijoituskauden aikana voi vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston toimintaan.

Kohderahasto on solminut DEN Finland Oy:n kanssa puitesopimuksen, jonka mukaisesti Kohderahasto voi hankkia DEN Finland Oy:ltä sen Kohderahastolle tarjoamia sijoituskohteita. Puitesopimuksesta huolimatta Kohderahasto voi hankkia sijoituskohteita myös kolmansilta osapuolilta, joskin DEN Finland Oy:n uskotaan olevan merkittävin yhteistyökumppani.. Puitesopimus on sovittu olevan voimassa siihen saakka,

kunnes Kohderahaston sijoituskausi on päättynyt ja viimeinen puitesopimuksen mukaisesti DEN Finland Oy:n Kohderahastolle tarjoama sijoituskohde on hankittu Kohderahastolle. Kummallakin osapuolella on oikeus purkaa puitesopimus, mikäli toinen osapuoli olennaisesti ja muutoin kuin tilapäisesti rikkoo puitesopimuksen ehtoja tai menettelee tavalla, jota on pidettävä törkeän tuottamuksellisenä, eikä toisen osapuolen kirjallisesta huomautuksesta huolimatta korjaa viivytystä menettelyään. Kohderahaston ja DEN Finland Oy:n välisen puitesopimuksen päätyminen syystä tai toisesta voi vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston saamaan tuottoon ja siten sen arvoon. Tällöin on olemassa riski siitä, että Kohderahasto ei onnistu löytämään tarpeeksi sen sijoitusstrategian mukaisia sijoituskohteita..

Mikäli Kohderahaston ja DEN Finland Oy:n välinen puitesopimus päättyy ja Kohderahasto epäonnistuu sopivien sijoituskohteiden löytämisessä, voi tällä olla haitallinen vaikutus Kohderahaston saamaan tuottoon ja sen arvoon ja siten Lainaosuuksien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.

Kohderahaston vuokratuottojen ja vuokralaisten vaihtuvuuden kasvu voivat vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston saamaan tuottoon.

Kohderahaston tuottotavoite riippuu merkittävästi sen kyvystä ylläpitää ja kasvattaa sen sijoituskohteista saatavia vuokratuottoja. Kohderahaston liiketoimintaan liittyy riski vuokrasojen lisäksi vuokralaisten vaihtuvuudesta, mikä vaikuttaa Kohderahaston vuokratuottojen määrään. Vuokralaisten vaihtuvuuden kasvu voi johtaa vuokratuottojen menetykseen vuokrasuhteiden välissä.

Kohderahaston saamat vuokratuotot ja vuokralaisten vaihtuvuus riippuvat yleisestä taloudellisesta ja kiinteistömarkkinoiden tilanteesta sekä Kohderahaston sijoituskohteita vastaavien kohteiden rakentamisen määrästä, joka voi lisätä Kohderahaston sijoituskohteita vastaavien kohteiden tarjontaa suhteessa kysyntään. Lisäksi Kohderahaston sijoituskohteiden kunto, sijainti ja muut ominaisuudet voivat vaikuttaa siihen, että ne eivät vastaa kysyntää. Tämä voi vaikuttaa kokonaisuudessaan negatiivisesti Kohderahaston kykyyn ylläpitää ja nostaa sijoituskohteiden vuokratuottojen kokonaismäärää.

Kohderahaston ja sen yhteistyökumppanin DEN Finland Oy:n välillä solmitun palvelusopimuksen mukaisesti DEN Finland Oy tulee hoitamaan Kohderahaston DEN Finland Oy:ltä hankkimien sijoituskohteiden vuokrausta. DEN Finland Oy tulee vuokraamaan Kohderahaston sijoituskohteet yleensä toistaiseksi voimassa olevilla vuokrasopimuksilla, jolloin vuokralaiset voivat vuokrasopimuksen mukaisesti yleensä irtisanoa vuokrasopimuksensa vuokrasopimuksen mukaisella irtisanomisajalla. Näin ollen vuokrasopimuksiin liittyy riski siitä, että merkittävä määrä vuokrasopimuksia irtisanoon lyhyen ajan kuluessa, jolloin Kohderahasto voi menettää vuokratuottojaan tai kasvaneesta vaihtuvuudesta aiheutuu Kohderahastolle ylimääräisiä kustannuksia. Kohderahaston sijoituskohteiden joustavien tilaratkaisujen ansiosta sijoituskohteita voidaan kuitenkin pyrkiä vuokraamaan tehokkaasti ja siten minimoimaan vuokralaisvaihtuvuuteen liittyvää vajaakäyttöä.

Mikäli Kohderahasto ei pysty säilyttämään ja kasvattamaan vuokratuottoja odotetulla tavalla, voi tällä olla haitallinen vaikutus Kohderahaston saamaan tuottoon ja sen arvoon ja siten Lainaosuuksien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.

Kohderahaston sijoituskohteiden vuokraukseen liittyy riski vuokralaisen maksukyvyistä ja vuokralaisten kyvystä suorittaa muista vuokrasopimuksen mukaisista velvoitteista.

Kukin Kohderahaston omistama sijoituskohde pyritään vuokraamaan useille vuokralaisille, millä Kohderahasto pyrkii hajauttamaan vuokralaisiin liittyvää riskiä. Vuokraustoimintaan liittyy kuitenkin aina riski vuokralaisten vuokranmaksukyvyistä, sillä vuokralaisten mahdolliset vuokranmaksuvelvollisuuden laiminlyönnit voivat vaikuttaa negatiivisesti Kohderahaston tuoton muodostukseen. Kohderahaston DEN Finland Oy:ltä hankkimien sijoituskohteiden vuokrausta tulee hoitamaan DEN Finland Oy Kohderahaston ja DEN Finland Oy:n välisen palvelusopimuksen mukaisesti. Kohderahaston ja DEN Finland Oy:n välisessä yhteistyössä Kohderahasto voi määrittää vuokralaisvalinnan periaatteet, joiden puitteissa DEN Finland Oy tulee valitsemaan vuokralaiset sijoituskohteisiin, mutta Kohderahasto ei itse tule valitsemaan vuokralaisia sijoituskohteisiin.

Vuokranmaksuvelvollisuuden toteutumisen lisäksi Kohderahasto on riippuvainen vuokralaisten kyvystä noudattaa vuokrasopimusta muilta osin ja selviytyä muista vuokrasopimuksen mukaisista velvoitteistaan, esimerkiksi vuokralaisen vuokrasopimuksen mukaisesta velvollisuudesta hankkia vastuu-, oikeusturva- ja

irtaimistovakuutus. Vuokralaiset voivat esimerkiksi vahingoittaa vuokrakohteita tai tehdä niihin luvattomia rakenteellisia muutoksia siinä määrin, että vuokravakuudet (jos sellaisia on) eivät kata tarvittavia korjauksia täysimääräisesti, kieltäytyä lähtemästä kohteesta vuokrasopimuksen päätyttyä tai aiheuttaa uhkaavia tilanteita tai muita häiriöitä. Tällainen saattaisi muun muassa aiheuttaa Kohderahastolle lisäantyneitä kuluja ja korvausvastuita, vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston maineeseen potentiaalisten vuokralaisten keskuudessa sekä Kohderahaston kohdealueilla sekä vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston tuottoon ja sen omistamien sijoituskohteiden myyntiin tulevaisuudessa.

Näiden riskien toteutumisella voi olla haitallisia vaikutuksia Kohderahaston saamaan tuottoon ja sen arvoon ja siten Lainaosuuksien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.

Kohderahaston sijoituskohteiden sijaintien houkuttelevuus voi laskea Kohderahaston toimikauden aikana.

Kohderahaston sijoituskohteiden sijainnit vaikuttavat merkittävästi niiden houkuttelevuuteen vuokralaisille. Kohderahaston sijoituskohteiden sijainnit voivat menettää suosiotaan Kohderahaston toimikauden aikana monista syistä johtuen. Tällaisia syitä ovat muun muassa muutokset julkisessa liikenteessä tai kaavoituksessa ja kaupunkisuunnittelussa tehtävät päätökset, jotka voivat esimerkiksi heikentää sijaintien saavutettavuutta tai tuoda alueelle epäsuotuisia piirteitä, eikä Kohderahastolla välttämättä ole mahdollisuutta vaikuttaa näihin muutoksiin. Kohderahaston sijoituskohteiden sijaintien suosio voi muuttua Kohderahaston toimikauden aikana, mikä voi vaikuttaa haitallisesti sijoituskohteiden vuokraukseen ja Kohderahaston mahdollisuuksiin irtautua sijoituskohteistaan.

Näiden riskien toteutumisella voi olla haitallisia vaikutuksia Kohderahaston saamaan tuottoon ja sen arvoon ja siten Lainaosuuksien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.

Kohderahaston sijoitustoiminnan menestys on riippuvainen sen yhteistyökumppanin DEN Finland Oy:n ja mahdollisten muiden yhteistyökumppaneiden ja muiden palveluntarjoajien sekä sopimusosapuolien välillä ja niiden kyvystä toteuttaa palveluitaan Kohderahastolle.

Kohderahaston ja DEN Finland Oy:n välisen puitesopimuksen mukaisesti Kohderahasto voi hankkia DEN Finland Oy:n Kohderahastolle tarjoamia sijoituskohteita sekä palvelusopimuksen mukaisesti DEN Finland Oy tulee hoitamaan näiden sijoituskohteiden hallinnointia ja vuokrausta. Kohderahasto voi hankkia sijoituskohteita myös kolmansilta osapuolilta, joskin DEN Finland Oy:n uskotaan olevan merkittävin yhteistyökumppani. Kohderahasto voi valvoa sijoituskohteiden rakennuttamista. Kohderahasto voi olla riippuvainen sen pääasiallisen yhteistyökumppanin DEN Finland Oy:n kyvystä löytää Kohderahaston sijoituskohteisiin sopivia vuokralaisia. Näin ollen Kohderahaston yhteistyökumppaneiden, kuten DEN Finland Oy:n epäonnistuminen tehtäviensä suorittamisessa voi vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston saamaan tuottoon ja sen arvoon ja siten Lainaosuuksien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.

Kohderahasto on riippuvainen sen yhteistyökumppanin DEN Finland Oy:n ja muiden palveluntarjoajien hinta-, laatu-, palvelutarjonta-, toimitusehto- ja toimitusaikataulumuutoksista tai -poikkeamista. Lisäksi Kohderahasto on riippuvainen kyvystään hankkia muut tarvitsemansa rakennus-, konsultti-, neuvonanto- ja taloudelliset palvelut kannattavalla kustannustasolla sekä palveluntarjoajien kyvystä toimittaa palvelujaan ja tuotteitaan sovitulla tavalla, sovittoon hintaan ja sovitussa aikataulussa. Kohderahaston sijoituskohteina olevissa rakennuksissa mahdollisesti esiintyvät laatu-, materiaali-, valmistus-, suunnittelu-, rakennusviat tai -virheet saattavat haitallisesti vaikuttaa Kohderahaston saamaan tuottoon ja sen arvoon ja siten Lainaosuuksien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.

Kohderahaston sijoituskohteiden rakentamishankkeet voivat olla laajoja projekteja ja rakentamisajat voivat olla pitkiä. Kohderahasto altistuu sen yhteistyökumppaneihin, kuten DEN Finland Oy:hyn sekä muihin sen käyttämiin palveluntarjoajiin liittyviin riskeihin. Jos Kohderahaston yhteistyökumppani DEN Finland Oy tai muu sopimusosapuoli 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. DEN Finland Oy:n ja muun palveluntarjoajan tai muun sopimusosapuolien konkurssi, maksukyvyttömyys tai uhkaava maksukyvyttömyys voi siten vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston ja Lainaosuuksien arvoon ja tuottoihin. Lisäksi ei ole mitään takeita siitä, että

hyväksyttäviä palveluntarjoajia on tarjolla markkinoilla Kohderahaston tarpeen mukaan ja Kohderahaston käyttämien palveluntarjoajien korvaaminen voi olla hankalaa ja kallista.

Näiden riskien toteutuminen voi vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston saamaan tuottoon ja sen arvoon ja siten Lainaosuusien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.

Sijoituskohteiden toteuttamiseen liittyy kustannus- ja viivästysriskejä, kuten kaavamuutoksiin ja rakennuslupiin liittyvät viranomaismenettelyt ja niistä mahdollisesti tehtävät valitukset.

Kohderahaston sijoituskohteiden rakentaminen 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 viranomaishyväksynnot esimerkiksi rakenne-, ilmanvaihto- sekä kiinteistön vesi- ja viemärisuunnitelmien osalta. Mikäli rakennushanke edellyttää lupien saamista, voi kielteinen päätös lupahakemuksesta tai päätöksestä tehty valitus johtaa rakennusvaiheen viivästyymiseen tai estymiseen.

Kohderahaston sijoituskohteiden rakentamiseen liittyvät kaavoitus- ja lupamenettelyt sekä erilaiset 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 hallintolainkäyttöllisiä eivätkä Kohderahaston sijoituskohteet välttämättä ole osapuolena esimerkiksi valitusmenettelyssä. Siten Kohderahasto (tai sen vastuunalainen yhtiömies tai vaihtoehtorahastojen hoitaja 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 hallintolainkäyttölliset ratkaisut, pitkittyneet lupamenettelyt kuulemismenettelyineen ja valituksineen sekä Kohderahaston sijoituskohteiden maineen heikentyminen voivat vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston saamaan tuottoon ja sen arvoon ja siten Lainaosuusien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon mm. hankkeiden toteuttamista viivästyttämällä tai estämällä, kuluja lisäämällä tai muutoin.

Sijoituskohteita realisoitaessa kauppasopimukseen voi sisältyä myyjän vastuuta ja tähän sisältyviä sulkutilivaatimuksia.

Kohderahaston sijoituskohteet tulevat olemaan Kohderahaston omistuksessa kokonaan ja Kohderahaston tarkoituksena on myydä sijoituskohteet portfoliokauppana tai yksitellen. Sijoituskohteiden luovutusopimukseen 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.

Myyjän vastuuta koskevat lausekkeet voivat johtaa sulkutilijärjestelyihin Kohderahaston kauppahinnasta ja näin pidentää Kohderahaston sijoitusaikaa ja täten heikentää Kohderahaston saamaa tuottoa ja sen arvoa ja siten Lainaosuusien haltijoille palautettavaa varojen määrää ja/tai niille maksettavaa tuottoa.

Kohderahaston sijoituskohteiden hoitokulut voivat kasvaa Kohderahaston toimikauden aikana eikä Kohderahasto välttämättä onnistu kattamaan hoitokuluja sijoituskohteista saatavilla vuokratuotoilla sitä mukaan, kun hoitokulut kasvavat.

Kohderahasto pyrkii kattamaan sen sijoituskohteina olevien kiinteistökohteiden hoitokulut, esimerkiksi ulkoalueiden hoitoon ja siivoukseen liittyvät kulut, sen sijoituskohteista saamalla vuokratuotoilla. Mikäli sijoituskohteiden hoitokulut kasvavat, ei ole takeita siitä, että Kohderahasto pystyy tulevaisuudessa kattamaan tällaisen kasvun kokonaan tai osittain sen sijoituskohteesta saamalla vuokratuotoilla.

Tämän riskin toteutuminen voi vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston saamaan tuottoon ja sen arvoon ja siten Lainaosuusien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.

Kohderahaston sijoituskohteiden hankintaan ja rakennuttamiseen voi liittyä viivästymiseen, odottamattomiin kustannuksiin tai piileviin virheisiin sekä pilaantumiseen ja ympäristövastuisiin liittyviä riskejä.

Kohderahaston tuleviin sijoituskohteisiin voi sisältyä merkittäviä riskejä liittyen mahdollisiin viivästyksiin, odottamattomiin kuluihin, piileviin virheisiin tai sijoituskohteiden kehitykseen. Kohderahaston rakennuttaessa kiinteistökohteita, altistuu Kohderahasto myös viivästymisiin, lisäkustannuksiin ja rakenteellisiin viikoihin liittyville riskeille sekä muille riskeille, jotka voivat aiheuttaa viivästymisiä ja joilla voi olla haitallisia vaikutuksia.

Kohderahaston ostaessa sen sijoituskohteita, voi kohteisiin sisältyä huolellisen due diligence -tarkastuksen jälkeenkin piileviä virheitä, joiden aiheuttamia kustannuksia Kohderahasto ei välttämättä pysty perimään myyjiltä. Myyjän antamat kiinteistökohtetta koskevat vakuutukset voivat olla myös täytäntöpanokelvottomia myyjän maksukyvyttömyyden takia tai muista syistä.

Lisäksi Kohderahasto voi altistua odottamattomille ongelmille tai tunnistamattomille riskeille, joiden suhteen Kohderahastolla ei välttämättä ole sopimukseen perustuvaa suojaa, kuten kiinteistökohteiden ylläpidon, korjausten tai ajanmukaistamisen viivästymiselle.

Lisäksi esimerkiksi maaperän pilaantuminen voi aiheuttaa Kohderahastolle merkittäviä viivästyksiä ja kustannuksia rakennushankkeissa. Pilaantuneen maaperän poistaminen tai puhdistustyöt voivat viivästyttää Kohderahaston sijoituskohteiden valmistumista. On myös mahdollista, että Kohderahastolle voi tulla suoraan tai välillisesti ympäristövastuita sen hankkiessa tai rakennuttaessa sijoituskohteita. Lisäksi epäonnistuminen ympäristölainsäädännön noudattamisessa tai tarve noudattaa tiukempia ympäristösäännöksiä voi nostaa Kohderahaston kustannuksia ja hankaloittaa sen sijoituskohteiden toteuttamista.

Ei ole takeita siitä, että Kohderahaston sijoituskohteiden hankinta tai rakentaminen onnistuu. Epäonnistuminen sijoituskohteiden hankinnassa tai rakentamisessa voi vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston saamaan tuottoon ja sen arvoon ja siten Lainaosuuksien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.

Mikä tahansa yllä kuvattu riski vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston saamaan tuottoon ja sen arvoon ja siten Lainaosuuksien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.

Kohderahaston sijoituskohteiden valmistumiseen liittyy riski lakoista ja muista työmarkkinatoimista.

Kohderahastolle rakennettavien sijoituskohteiden 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 ja näin ollen myös kielteinen vaikutus Lainaosuuksien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.

Hankkeisiin liittyy projektiriskejä, jotka voivat olla kumulatiivisia.

Vaikka Kohderahaston sijoituskohteiden 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 riskien toteutumisesta aiheutuvat haittavaikutukset voivat olla kumulatiivisia.

Ulkoinen tapahtuma ja vahingot voivat vaikuttaa negatiivisesti Kohderahaston sijoituskohteiden käytettävyyteen ja kassavirtoihin. On mahdollista, että Kohderahaston sijoituskohteiden vakuutusturva ei kata riittävästi kaikkia riskejä ja onnettomuuksia tai ole muutoin riittävä kaikissa tilanteissa.

Kohderahaston sijoituskohteina oleviin kiinteistöihin liittyy rakennus- ja käyttövaiheessa riskejä, jotka vaikuttavat kohteiden käytettävyyteen ja Kohderahaston kassavirtoihin. Esimerkiksi maaperän pilaantuminen, kiinteistöön kohdistuvan rakennusvirheen ilmeneminen, onnettomuus, poikkeukselliset sääolosuhteet, luonnonkatastrofi tai muu tuho, kuten tuhotyö tai tulipalo voivat vaikuttaa negatiivisesti kohteen käytettävyyteen, aiheuttaa Kohderahastolle lisäkustannuksia ja vaikuttaa sijoituskohteiden ja siten myös Kohderahaston arvoon ja sen saamaan tuottoon haitallisesti ja siten edelleen Lainaosuuksille palautettavien varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.

On lisäksi mahdollista, että Kohderahaston sijoituskohteiden vakuutusturva ei kata riittävästi kaikkia riskejä ja onnettomuuksia tai ole muutoin riittävän kattava kaikissa tilanteissa. Vakuutusyhtiöt voivat lisäksi kokonaan tai osittain evätä Kohderahaston sijoituskohteiden korvausvaatimukset tai on mahdollista, että ne eivät viime kädessä pysty täyttämään velvoitteitaan vakuutus sopimuksien edellyttämällä tavalla. Katkokset, häiriöt ja teknistaloudellisen käyttöön saavuttamatta jääminen voivat siten vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston arvoon ja tuottoihin ja siten Lainaosuuksille palautettavien varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.

Kohderahaston toimintaan liittyvän lainsäädännön ja oikeuskäytännön muutokset voivat olla epäedullisia.

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

Suomen valtiovarainministeriö julkaisi 19.1.2018 luonnoksen hallituksen esitykseksi elinkeinoverolain korkovähennysrajoitusta koskevan sääntelyn muuttamisesta. Esitys perustuu Euroopan Unionissa 12. heinäkuuta 2016 hyväksytyyn veronkiertämisen estämistä koskevaan direktiiviin, joka tulee voimaan 1.1.2019. Esitysluonnoksen mukaan elinkeinotoiminnassa syntyneet korot, kuten pankkilainan tai voitonjakolainan korot, olisivat vähennyskelpoisia vain, jos niiden määrä on enintään 25 prosenttia koronmaksajan käyttökatteesta. Esitysluonnoksen mukaan muille kuin koronmaksajan etuyhteisyrityksille maksettavia korkoja voitaisiin kuitenkin aina vähentää enintään 3.000.000 euroa (ns. safe harbor -säännös). Lopullinen hallituksen esitys saattaa poiketa esitysluonnoksesta. On mahdollista, että korkovähennysrajoituksilla on vaikutusta suomalaisten yhtiöiden korkomenojen vähennyskelpoisuuteen.

Muutokset Kohderahastoon ja sen sijoituskohteisiin vaikuttavissa laeissa, määräyksissä ja tulkinnoissa Kohderahaston kohdemaissa Suomessa ja Ruotsissa voivat vaatia Kohderahastoa sopeuttamaan sen toimintaa, mikä voi vaikuttaa haitallisesti sen sijoituskohteiden arvoon tai kasvattaa Kohderahaston kustannuksia ja/tai hidastaa tai keskeyttää tiettyjen sijoituskohteiden rakentamisen tai toteuttamisen.

Näiden riskien toteutumisella saattaa olla haitallisia vaikutuksia Kohderahaston saamaan tuottoon ja sen arvoon ja siten Lainaosuuksien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.

Kohderahaston sijoituskohteiden arvostukseen sisältyy tiettyssä määrin epävarmuutta.

Kohderahaston keskeneräisten sijoituskohteiden arvona pidetään niihin sitoutuneen pääoman nimellisarvoista kokonaismäärää. Kohderahaston vaihtoehtorahastojen hoitaja aikoo tilata markkinoilla luotettavaksi tunnetulta arvonmäärittäjältä arvonmäärittämisen Kohderahaston valmiiden sijoituskohteiden arvonmäärittämisestä. Arvonmäärittäjä tekee arvonmäärittämisen itsenäisesti omia arvonmäärittämisperiaatteitaan noudattaen ja ilmoittaa sen lopputuloksena Kohderahaston vaihtoehtorahastojen hoitajalle käsityksensä valmiiden sijoituskohteiden velattomasta arvosta. Kohderahaston vaihtoehtorahastojen hoitaja käyttää mainittua arvostusta Kohderahaston arvonmäärittämisessä.

Ei ole takeita siitä, että tulevat Kohderahaston sijoituskohteiden arvonmäärittäykset vastaavat tarkasti arvostushetken markkina-arvoa. Lisäksi tietyn arvostushetken arvostus kuvaa sijoituskohteen arvostushetken arvoa eikä ole ennuste sijoituskohteen tulevasta arvosta. Kohderahaston sijoituskohteiden arvonmäärittäykset voivat ylittää kauppahinnat, jotka Kohderahasto pystyy saamaan sijoituskohteiden myynnistä. On myös mahdollista, että Kohderahasto ei pysty saamaan sijoituskohteista sellaista määrää vuokratuottoja, jotka vastaavat sijoituskohteiden arvonmäärittämis perustana olevia oletuksia. Arvonmäärittämis taustalla olevat virheelliset oletukset tai väärät arviot voivat johtaa Kohderahaston sijoituskohteiden väärään arvostukseen.

Näiden riskien toteutumisella voi olla haitallinen vaikutus Kohderahaston saamaan tuottoon ja sen arvoon ja siten Lainaosuuksien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.

Kohderahaston irtautuessa sijoituskohteistaan niiden myynti voi vaikeutua, mikäli markkinoilla ei ole tarpeeksi likviditeettiä tai markkinoilla esiintyy häiriöitä.

Kohderahaston tarkoituksena on myydä sen sijoituskohteet portfoliokauppana tai yksittäinen sijoituskohteet kerrallaan sen toimikauden lopussa. Markkinoilla vallitseva mahdollinen likviditeetin puute tai muut häiriöt markkinoilla voivat rajoittaa Kohderahaston kykyä myydä sijoituskohteet potentiaaliselle ostajalle tai ostajille. Näin ollen ei ole takeita siitä, että Kohderahasto onnistuu toteuttamaan sijoituskohteiden myynnit kannattavasti tai ollenkaan, jos markkinoilla ei ole likviditeettiä tai markkinoilla esiintyy muita häiriöitä.

Näiden riskien toteutuminen voi vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston saamaan tuottoon ja sen arvoon ja siten Lainaosuusien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.

Kohderahasto voi olla riippuvainen sen yhteistyökumppaneiden, kuten DEN Finland Oy:n avainhenkilöistä.

Kohderahasto on solminut puitesopimuksen DEN Finland Oy:n kanssa, jonka mukaisesti Kohderahasto voi hankkia DEN Finland Oy:ltä tämän Kohderahastolle tarjotomia sijoituskohteita sekä palvelusopimuksen koskien näiden sijoituskohteiden hallinnointia ja vuokrausta. Kohderahaston hankkiessa DEN Finland Oy:n tarjotomia sijoituskohteita tarkoituksena on toteuttaa DEN Finland Oy:n Talliosake-liiketoiminnan tilakonseptin mukaisia kiinteistökohteita, jotka soveltuvat tai joita voidaan muuntaa esimerkiksi yksityishenkilöiden tai yritysten varasto- ja säilytystiloiksi, yritysten liike-, toimisto-, toimi- ja tuotantotiloiksi, autotalleiksi ja harrastetiloiksi (ns. talliosakekohde). Näin ollen Kohderahaston sijoituskohteiden toteuttaminen voi olla riippuvaista DEN Finland Oy:n (tai muiden yhtiöiden, joiden kanssa Kohderahasto solmii sopimuksia) avainhenkilöiden ammattitaidosta ja työpanoksesta. Avainhenkilöiden menettäminen voi aiheuttaa haasteita Kohderahaston sijoitusten toteuttamiselle. Mitään takeita siitä, että vastaavan ammattitaidon omaavia henkilöitä löydettäisiin mahdollisesti menetettyjen avainhenkilöiden tilalle, ei ole.

Näiden riskien toteutumisella voi olla haitallinen vaikutus Kohderahaston saamaan tuottoon ja sen arvoon ja siten Lainaosuusien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.

Taaleri Pääomarahastot Oy:n ja/tai Taaleri -konsernin sekä vastaavasti Kohderahaston yhteistyökumppaneiden, kuten DEN Finland Oy:n maineen heikentyminen voi vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston liiketoimintaan.

Kohderahaston vaihtoehdorahastojen hoitaja Taaleri Pääomarahastot Oy hallinnoi useita eri vaihtoehdorahastoja ja kuuluu Taaleri -konserniin. Taaleri Pääomarahastot Oy:n ja/tai Taaleri -konsernin maineen heikentyminen voi vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston liiketoimintaan ja sen kehitykseen. Vastaavasti Kohderahaston yhteistyökumppaneiden, kuten DEN Finland Oy:n maineen heikentyminen voi vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston liiketoimintaan, sillä Kohderahaston ja DEN Finland Oy:n välisen puitesopimuksen mukaisesti Kohderahasto voi hankkia DEN Finland Oy:ltä tämän Kohderahastolle tarjotomia sijoituskohteita sekä palvelusopimuksen mukaisesti DEN Finland Oy tulee hoitamaan näiden sijoituskohteiden hallinnointia ja vuokrausta.

Näiden riskien toteutumisella voi olla haitallinen vaikutus Kohderahaston saamaan tuottoon ja sen arvoon ja siten Lainaosuusien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.

Kohderahaston toimialalla vallitseva kilpailu alan muiden toimijoiden kanssa voi vaikuttaa merkittävästi sijoituskohteista saatavaan tuottoon.

Kilpailu sijoituskohteille soveltuvasta tonttimaasta ja/tai sijoituskohteista voi vaikuttaa sijoituskohteiden hinnoitteluun ja riittävää määrää sopivia sijoituskohteita ei välttämättä löydetä. Mikäli sopivaa tonttimaata ja/tai sopivia sijoituskohteita ei löydy, jää Kohderahaston sijoituskapasiteetista sijoittamatta osa eikä sijoitussitoumuksia kutsuta täysimääräisesti sijoittajilta. Kilpailu saattaa nostaa sijoituskohteiden hankintahintoja ja siten vaikuttaa negatiivisesti Kohderahaston saamaan tuottoon ja sen arvoon ja siten Lainaosuusien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.

Vaikka Esitteen päivämäärällä Liikkeeseenlaskijan näkemyksen mukaan Kohderahaston liiketoiminnalle näyttää olevan tilaa markkinoilla, ei ole mitään takeita siitä, että Kohderahasto onnistuu saamaan kilpailuetua muihin toimijoihin nähden tulevaisuudessa sen toimikauden aikana. Muutokset esimerkiksi teknologiassa, toimintamalleissa ja palvelukonsepteissa voivat mahdollistaa Kohderahaston sijoituskohteita vastaavien kohteiden tarjoamisen uusilla tavoilla, joita Kohderahasto ei ole tunnistanut. Mikäli kilpailijat reagoivat Kohderahastoa nopeammin ja tehokkaammin uusiin ja muuttuneisiin olosuhteisiin esimerkiksi ottamalla käyttöön tehokkaampia toimintamalleja tai palvelukonsepteja, voi tällä olla haitallinen vaikutus

Kohderahaston kilpailuasemaan. Ei ole takeita siitä, että Kohderahasto pystyy kilpailemaan tällaisten uusien toimintamallien ja palvelukonseptien kanssa Kohderahaston toimikauden aikana.

Näiden riskien toteutumisella voi olla haitallinen vaikutus Kohderahaston saamaan tuottoon ja sen arvoon ja siten Lainaosuusien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.

Epäonnistuminen tietosuoja- ja tietoturva-asetuksen noudattamisessa ja tietoturvaloukkaukset voivat vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston liiketoimintaan.

Kohderahaston sijoituskohteita voidaan vuokrata myös yksityishenkilöille, joiden henkilötietoja sekä muita tarvittavia tietoja joudutaan keräämään ja käsittelemään vuokraustoiminnassa. Kohderahasto on solminut sen yhteistyökumppanin DEN Finland Oy:n kanssa palvelusopimuksen, jonka mukaisesti Kohderahasto ulkoistaa sen DEN Finland Oy:ltä mahdollisesti hankkimien sijoituskohteiden hallinnon ja vuokraamisen DEN Finland Oy:lle. Näin ollen Kohderahaston ja DEN Finland Oy:n toiminnassa sovelletaan 25. toukokuuta 2018 voimaantullutta EU:n yleistä tietosuoja-asetusta (679/2016, "Tietosuoja-asetus") sekä muita tietosuoja- ja tietoturvaan liittyvää lainsäädäntöä ja viranomaisten määräyksiä sen kohdemaissa Suomessa ja Ruotsissa.

Tietosuoja-asetuksen tultua voimaan toukokuussa 2018, sen soveltamiseen ja käytäntöön liittyy vielä paljon tulkinnanvaraisuutta ja epävarmuutta. Vaikka Kohderahasto pyrkii noudattamaan ja varmistamaan, että myös sijoituskohteiden vuokraamista harjoittavat yhteistyökumppanit, kuten DEN Finland Oy noudattavat Tietosuoja-asetusta ja muuta tietosuoja- ja tietoturvaan liittyvää sääntelyä, on mahdollista, että esimerkiksi Kohderahaston ja/tai sen yhteistyökumppaneiden, kuten DEN Finland Oy:n tulkinnot sääntelystä poikkeavat viranomaisten tulkinnoista. Lisäksi on mahdollista, että Kohderahaston ja/tai sen yhteistyökumppaneiden, kuten DEN Finland Oy:n käyttämiin tietojärjestelmiin kohdistetaan esimerkiksi hyökkäyksiä ja muita tietoturvaloukkauksia. Tietosuoja-asetus asettaa tiettyjä velvoitteita, joiden rikkomisesta tai tietoturvaloukkauksista voi seurata hallinnollisia seuraamusmaksuja, sakkoja, vahinkoja tai määräys lopettaa tietojen käsittely sekä vahinkoa maineelle ja siten liiketoiminnalle.

Näiden riskien toteutumisella voi olla haitallinen vaikutus Kohderahaston saamaan tuottoon ja sen arvoon ja siten Lainaosuusien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.

Oikeudenkäynnit ja muut viranomaismenettelyt voivat vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston liiketoimintaan.

Kohderahasto voi joutua sen liiketoiminnassa osalliseksi oikeudenkäyntiin tai viranomaismenettelyihin, esimerkiksi väitettyjen sopimusrikkomusten tai muiden velvoitteiden väitetyistä rikkomisista johtuen. Kohderahastolla ei Esitteen päivämäärällä ole ollut toimintahistoriaa, joten se ei ole ollut viimeisen 12 kuukauden aikana osallisena oikeudenkäynneissä tai viranomaismenettelyissä. Mitään takeita siitä, että Kohderahasto ei tulevaisuudessa ole osallisena oikeudenkäynneissä tai viranomaismenettelyissä, ei ole.

Tämän riskin toteutumisella voi olla haitallinen vaikutus Kohderahaston saamaan tuottoon ja sen arvoon ja siten Lainaosuusien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.

Kassanhallintovälineinä käytettäviin pankkitalletuksiin ja erikoissijoitusrahasto Taaleri Parkin rahasto-osuuksiin sisältyy vastapuoliriski.

Kohderahasto voi käyttää kassanhallintovälineinä pankkitalletuksia ja/tai erikoissijoitusrahasto Taaleri Parkin rahasto-osuuksia tilanteissa, joissa sijoituskohteet eivät tarvitse kaikkia sijoittajilta kutsuttuja varoja tai sijoituskohteista palautuneita varoja ei palauteta välittömästi sijoittajille. Mikäli pankki, johon pankkitalletukset on tehty tai joihin erikoissijoitusrahasto Taaleri Parkki on tehnyt sijoituksia, joutuu maksuvaikeuksiin, voi tällä olla epäedullinen vaikutus Kohderahaston saamaan tuottoon ja sen arvoon ja siten Lainaosuusien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.

2.3 Lainaan liittyviä riskitekijöitä

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

Syöttörahaston liikkeeseen laskemat voitonjakolainat eli Lainaosuudet eivät niiden poikkeukselliset piirteet huomioiden välttämättä sovellu sijoituskohteiksi kaikille sijoittajille.

Syöttörahaston Lainaosuudet eivät välttämättä sovellu sijoituskohteeksi kaikille sijoittajille. Jokaisen sijoittajan tulee määrittää Syöttörahaston Lainaosuuden sopivuus sijoituskohteeksi omien taloudellisten ja muiden olosuhteidensa mukaisesti ja sijoituskokemuksensa huomioiden. Jokaisella sijoittajalla tulisi erityisesti olla:

- a) riittävät tiedot ja kokemus tehdäkseen realistisen arvion sijoituksesta Syöttörahaston Lainaosuuksiin, sijoitukseen liittyvistä mahdollisuuksista ja riskeistä ja lainaan liittyvistä ehdoista, sekä tässä sijoitusmuistiossa olevista ja siinä viitatuista tiedoista;
- b) riittävä taito tehdä, oma taloudellinen tilanne huomioiden, arvio sijoituspäätöksestä Syöttörahaston Lainaosuuksiin sekä sijoituksen vaikutuksista sijoitusvarallisuuteensa kokonaisuutena;
- c) riittävät taloudelliset varat ja riittävä maksuvalmius kantaakseen Syöttörahaston Lainaosuuksiin sijoittamiseen liittyvät riskit;
- d) ymmärrys Syöttörahaston Lainaosuuden 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.

Syöttörahaston liikkeeseen laskemille voitonjakolainoille eli Lainaosuuksille ei ole takausta tai vakuutta.

Syöttörahaston liikkeeseen laskemilla voitonjakolainoilla eli Lainaosuuksilla ei ole takausta eikä muuta vakuutta.

On mahdollista, että Kohderahaston lopullisen varojenjaon jälkeen Syöttörahasto ei kykenisi maksamaan takaisin Lainaosuuksien mukaista lainapääomaa takaisin kokonaisuudessaan. Lainaosuuden haltija voi kuitenkin saada suoritettun tuottokoron määrästä riippuen Syöttörahastolta korkona ja lainanlyhennyksenä laina-aikana yhteensä määrän, joka ylittää sijoittajan antaman Lainan määrän. Lainalla ei ole varsinaista laina-aikaa vaan se on sidottu Kohderahaston toimikauteen ja lainaehtojen mukaisesti Kohderahaston lopulliseen varojenjako. Lainan lyhennysaikataulu riippuu myös Kohderahastolta saatavista eristä, joiden suorittamiselle ei ole mitään määrättyä aikataulua.

Syöttörahasto on yhtä tarkoitusta varten perustettu yhtiö, jonka varallisuus on rajattua ja jonka yhtiömiesten vastuuta on rajattu.

Lainaosuudet ovat ainoastaan Syöttörahaston sitoumuksia Kohderahastolle, eikä kukaan muu henkilö tai yhteisö anna niille takausta tai vakuutta. Syöttörahasto on ainoastaan vastuussa sitoumusten suorittamisesta Kohderahastolle, eikä kukaan muu kuin Syöttörahasto vastaa mistään mahdollisesta Syöttörahaston maksulaininlyönnistä Kohderahastolle. Syöttörahastot ovat vain Kohderahastoon tehtävää sijoitusta varten perustettuja yhtiöitä ja niiden varallisuus puolestaan rajoittuu niiden yhtiömiessosuuksiin Kohderahastossa sekä mahdollisiin pankkitalletuksiin ja lainaehtojen puitteissa sijoitusrahastoihin tehtyihin sijoituksiin.

Syöttörahastojen voitonjakolainojen ehdoissa 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 lainaehtojen mukaan tehdyistä sijoituksista Kohderahastolta tai pankkitalletuksista tai erikoissijoitusrahasto Taa-leri Parkin rahasto-osuuksiin tehdyistä sijoituksista.

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

Lainaosuuksien eräännyttämisestä koskevilla ehdoilla on rajallinen merkitys, koska Syöttörahaston ja niiden vastuunalaisten yhtiömiesten vastuuta on rajoitettu, Syöttörahaston varallisuus on rajattu ja korkotuotto on sidottu Syöttörahaston tulokseen.

Lainaehtojen mukaan Lainaosuudet eräänntyvät välittömästi ennaikaisesti takaisinmaksettavaksi tietyissä tilanteissa. Näillä ehdoilla on Lainaosuuden haltijan kannalta rajoitettu merkitys, koska Syöttörahaston ja sen vastuunalaisten yhtiömiehen vastuuta on lainaehdoissa rajoitettu, sillä 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 Lainan ennenaikainen eräännyttäminen ei välttämättä todennäköisesti mahdollista nopeampia tai määrältään suurempia suorituksia Lainaosuuksien haltijoille kuin tilanteessa, jossa ennenaikaista eräännyttämistä ei tapahtuisi.

Lainaosuuden takaisinmaksu ja sen ajoitus ja vastaavasti korkotuoton määrä ja ajoitus ovat epävarmoja ja vaihtelevia, koska takaisinmaksu on sidottu Kohderahastolta saataviin eriin ja koska Lainaosuuksille 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 suoritusten ajoitusta ja määrää ei voida ennakoida.

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

Lainaosuuksiin tehtävän sijoituksen kestoaikaa ei ole ennalta määrätty ja sijoituksen rahaksi muutettavuus on heikko.

Lainaosuudelle ei ole määritelty kiinteää takaisinmaksupäivää vaan Lainaosuuden takaisinmaksu on sidottu Kohderahaston lopulliseen varojenjakoön, ja takaisinmaksu rajoittuu yllä todetulla tavoin pääosin niihin määriin, jotka Syöttörahasto voi suorittaa Kohderahastolta saaduista varoista.

Kohderahasto on perustettu seitsemän (7) vuoden ajanjaksoksi siitä päivästä lukien, kun 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 Lainaosuuden takaisinmaksu lykkääntyy vastaavasti. Pidennys voi olla enintään kaksi (2) vuotta. Lainaosuutta 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 Liikkeeseenlaskijan käsityksen mukaan Kohderahasto pyrkii harjoittamaan sijoitustoimintaansa niin, että Kohderahasto voidaan purkaa sen toimikauden päättyessä, niin toimikauden päättymisestä (mukaan lukien mahdolliset toimikauden pidennykset) huolimatta Kohderahaston omaisuus voi olla edelleen kokonaan tai osittain realisoimatta ja omaisuuden realisointi voi tapahtua merkittävästi toimikauden päättymisen jälkeen. Ennen Kohderahaston omaisuuden realisoimista kokonaisuudessaan ei Syöttörahaston purkamisen ole mahdollista. Kohderahaston omaisuuden realisoimisen viivästyminen ja täten edelleen Syöttörahaston purkamisen viivästyminen voi vaikuttaa epäedullisesti Lainaosuuden haltijan Lainaosuuksista saamaan tuottoon.

Vaikka Lainaosuus voidaan vapaasti luovuttaa, Lainaosuuksia ei ole tarkoitus hakea kaupankäynnin kohteeksi säännellylle markkinalle tai monenkeskiseen kaupankäyntijärjestelmään. Kohderahasto, Syöttörahasto 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 myydyä, tai mikäli myynti järjestyy, toteutuva kauppahinta on alempi kuin sijoittajan Lainaosuuden hankintahinta.

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.

Lainaosuus ei tuota äänioikeutta Syöttörahaston yhtiömiesten kokouksissa tai muita kuin Lainaehdoissa nimenomaisesti mainittuja oikeuksia. Syöttörahaston Lainaosuuksien haltijoilla 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.

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 vastuunalaisilla yhtiömiehillä on määräysvalta Syöttörahastossa ja Syöttörahaston sijoittajilla ei lainanantajina käytännössä ole oikeuksia vaikuttaa Syöttörahaston toimintaan. Syöttörahaston toiminta rajoittuu Kohderahastoon tehtävään sijoitukseen ja Kohderahaston sijoittajana se on lähtökohtaisesti passiivinen.

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. Kokonaisuutena pidetään aina kaikkien Kohderahaston sijoittajien yhteenlaskettua tuottoa ennen veroja siinä tarkkuudessa kuin se pystytään arvioimaan.

Kohderahastolla tulee olemaan myös äänettömien yhtiömiestensä edustajista koostuva vaihtoehtorahaston hoitajan nimittämä sijoitusneuvosto, jonka tehtäviin kuuluu muun muassa harkintansa mukaan ottaa kantaa Kohderahaston toimintaan liittyviin intressiristiriitoihin, päättää sijoituskauden pidentämisestä Kohderahaston vastuunalaisen yhtiömiehen esityksestä, sekä hyväksyä mahdolliset sijoituskohteiden ostot Taaleri Pääomarahastot Oy:ltä. Vaihtoehtorahaston hoitaja pyrkii nimittämään sijoitusneuvostoon kattavasti Kohderahastoon välittömästi ja välillisesti sijoittaneiden sijoittajien edustajia, mutta Lainaosuuksien haltijoilla ei välttämättä tule olemaan edustusta Kohderahaston sijoitusneuvostossa.

Lainaosuuden haltijoiden oikeudet ovat riippuvaisia lainaehdojen mukaisen Sijoittajien Asiamiehen toimiteistä.

Lainaehdojen mukaisesti niissä määritelty Sijoittajien Asiamies edustaa Lainaosuuksien haltijoita tietyissä asioissa. Sijoittajien asiamiehen velvollisuudet lainaosuuksien haltijoiden edustajana määräytyvät lainaehdojen ja Taaleri Pääomarahastot Oy:n, Syöttörahaston 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 tilanteissa 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 hyvämaineinen yhtiö, joka toimii säännöllisesti velkaemissioiden mukaisena sijoittajien asiamiehenä. Yllä mainitut edellytykset täyttävää seuraajaa voi olla vaikea saada kaupallisesti hyväksyttävillä ehdoilla tai lainkaan.

Syöttörahasto pidättää oikeuden perua lainojen liikkeeseenlaskun kokonaan tai osittain tietyissä olosuhteissa.

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

Lainaosuudella ja Syöttörahastolla ei ole luottoluokitusta.

Lainaosuuksilla ei ole minkään luottoluokituslaitoksen luottoluokitusta. Myöskään Syöttörahastolla ei ole Lainaosuusliikkeeseenlaskijana luottoluokitusta.

Linaehtoihin voidaan tehdä muutoksia lainaosuuden haltijoiden enemmistöpäätöksellä.

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

2.4 Kohderahastoon sekä Kohderahaston ja Syöttörahaston rakenteeseen liittyviä riskitekijöitä

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

Suomen valtiovarainministeriön julkaisema luonnos hallituksen esitykseksi elinkeinoverolain korkovähennysrajoitusta koskevan sääntelyn muuttamisesta rajoittaisi toteutuessaan Syöttörahaston mahdollisuutta vähentää verotuksessa sen elinkeinotoiminnassa syntyneitä korkoja.

Syöttörahaston kautta Kohderahastoon sijoituksensa tekevät Sijoittajat sijoittavat Syöttörahastoon antamalla sille vieraan pääoman ehtoista voitonjakolainaa. Sijoittajien Syöttörahastolle myöntämien voitonjakolainojen lainapääomalle kertyy vuosittain tuottokorkoa, jonka määrä pääsääntöisesti vastaa Syöttörahaston vuotuista tilikauden tulosta. Tuottokorkona maksetaan tilikausittain (ellei korkoa pääomiteta tai sen maksua lykätä) koko Syöttörahaston edellisen tilikauden tulos.

Suomen valtiovarainministeriö julkaisi 19.1.2018 luonnoksen hallituksen esitykseksi elinkeinoverolain korkovähennysrajoitusta koskevan sääntelyn muuttamisesta. Esitys perustuu Euroopan Unionissa 12. heinäkuuta 2016 hyväksytyyn veronkiertämisen estämisestä koskevaan direktiiviin, joka tulee voimaan 1.1.2019. Esitysluonnoksen mukaan elinkeinotoiminnassa syntyneet korot olisivat vähennyskelpoisia vain, jos niiden määrä on enintään 25 prosenttia koronmaksajan käyttökatteesta. Esitysluonnoksen mukaan muille kuin koronmaksajan etuyhteisyrityksille maksettavia korkoja voitaisiin kuitenkin aina vähentää enintään 3.000.000 euroa (ns. safe harbor säännös).

Koska Syöttörahasto tulee lähtökohtaisesti jakamaan tuottokorkona koko liiketoimintansa tuloksen, voisi Syöttörahasto vähentää verotuksessaan enintään 3.000.000 euroa vuodessa maksettuja korkoja, mikäli hallituksen esitysluonnos tulisi sellaisenaan voimassaolevaksi lainsäädännöksi. Lisäksi 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). Tämä vähentäisi merkittävästi Lainaosuuden haltijoille tehtäviä suorituksia ja siten Sijoittajan saamaa tuottoa.

Mikäli valtiovarainministeriön julkaisema luonnos hallituksen esitykseksi elinkeinoverolain korkovähennysrajoitusta koskevan sääntelyn muutoksesta tulisi voimaan sellaisenaan eikä Kohderahaston ja Syöttörahaston välistä rakennetta muutettaisi nykyisestä, olisi sillä haitallinen vaikutus Lainaosuusliikkeeseenlaskijoiden palautettavaan varojen määrään.

Kohderahaston toiminta on riippuvainen avainhenkilöistä, joiden menettäminen tai puuttuminen voivat vaikuttaa sijoitustoiminnan hoitamiseen ja välillisesti Lainaosuuksille palautettavien varojen määrään ja/tai tuottoon.

Kohderahaston sijoitustoiminnasta vastaa Taaleri Pääomarahastot Oy, joka toimii Kohderahaston hoitajana (ns. vaihtoehtorahaston hoitajana). Kohderahaston sijoitustoiminnan tuloksellisuus ja sitä kautta Syöttörahaston 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 allokaatioon 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 Lainaosuuksien 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 määräenemmistöpäätöksellä 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 oikeudellisenä 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 epäselvyytilanteisiin 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 sopimuksiin

(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.

Kohderahastoon liittyvät vastuuehdot voivat rasittaa Kohderahaston (ja välillisesti Lainaosuuksien) 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 sekä tuottopalkkio. Kohderahasto vastaa myös toimintaansa liittyvistä kuluista sitä koskevien sopimusten mukaisesti. Nämä erät rasittavat Syöttörahaston sijoituksia ja välillisesti Lainaosuuksien 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 Lainaosuuksien 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 Lainaosuuksien 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.

Niiden varojen määrä, joka Kohderahastoon saadaan (Kohderahastoon sijoittavilta muilta 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 Kohderahaston sijoituskohteisiin.

Kohderahastoon myöhemmin sijoituksensa tekevät sijoittajat voivat päästä osallistumaan sijoitustoimintaan käypää arvoa alemmalla arvostuksella.

Kohderahastoon voidaan ottaa äänettämiä yhtiömiehiä 12 kuukauden ajan siitä lukien, kun Kohderahasto on Taaleri Pääomarahastot Oy:n liittymisen jälkeen hyväksynyt ensimmäisen äänettömän yhtiömiehen liittymisen ja vastaavasti Lainaosuuksien 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 sijoituskohteisiin.

Sijoittajat, jotka tekevät Lainaosuuden merkinnän tai korottavat merkinnän määrää ja vastaavasti Kohderahaston äänettömät yhtiömiehet, jotka liittyvät tai korottavat sijoitussitoumuksen (yhtiöpanoksen) määrää 1.1.2019 tai sen jälkeen, maksavat Lainaosuudesta suoritettavan ja siten Kohderahaston sijoitussitoumukselta suoritettavan ensimmäisen erän lisäksi liittymisen tai Lainaosuuden määrän ja siten Kohderahaston sijoitussitoumuksen korottamisen yhteydessä Kohderahastolle kahdeksan (8) prosenttia vuotuista

korkea merkittyjen Lainaosuusien nimellisarvolle ja siten Kohderahaston sijoitussitoumukselle laskettuna Lainan liikkeeseenlaskupäivän ja liittymispäivän jälkeisellä välillä (ajan laskemisessa liittymispäivää ei lasketa mukaan). Tasauskorkoa ei lueta osaksi Syöttörahaston Kohderahastolle tekemän sijoitussitoumuksen nimellisarvoa tai Kohderahastolle tehtyä sijoitussitoumuksen korotuksen määrää, vaan se on suoritettava Syöttörahaston Kohderahastolle tekemän sijoitussitoumuksen lisäksi (eikä se näin ollen vähennä uuden sijoittajan kutsumatonta Lainaosuuden määrää ja siten Kohderahaston kutsumatonta sijoitussitoumusta).

Syöttörahasto maksaa Kohderahaston 1.1.2019 jälkeen mahdollisesti perimän tasauskoron määrän niillä varoilla, jotka kertyvät Syöttörahastolle 100 prosenttia ylittävistä merkintähinnasta ja siltä osin kuin edellä mainittu ei riittäisi tasauskoron maksuun, niin maksu suoritettaisiin Lainaosuuksia merkinneiden maksamista merkintäpalkkiosta.

Mahdollisilla riidoilla ja oikeudenkäynneillä voi olla negatiivinen vaikutus.

Sen lisäksi, että Kohderahaston sijoitustoimintaan voi liittyä Kohderahastoon negatiivisesti vaikuttavia lupa-asioita tai menettelyjä tai riitoja sopimuskomppaneiden 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 lainaehdoja 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 rakenteiden kannalta haitallisia.

Kohderahaston ja sen sijoituskohteiden ja siten myös Syöttörahaston toimintaan ja varallisuuteen ja tuottoon saattavat vaikuttaa erilaiset paikalliset oikeudelliseen sääntelyyn liittyvät epävarmuustekijät sekä muu kehitys tai muutokset lainsäädännössä ja määräyksissä (ja lainsäädännön ja määräysten tulkinnassa). Keskeisesti tämä voi liittyä mm. Kohderahaston sijoituskohteiden toteuttamiseen liittyvään sääntelyyn.

Sääntelylliset muutokset voivat liittyä myös Kohderahaston ja Syöttörahaston (tai sille annettujen lainojen verotukseen) sekä vaihtoehtorahastojen sääntelyyn. 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.

Verosäännökset ja niiden tulkintakäytännöt voivat 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.

Lainaosuuksille maksettava korko on sidottu Syöttörahaston tulokseen. Tulos määräytyy tilikausittain mutta Lainaosuusien 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 Lainaosuusien 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.

Vaihtoehtorahastoja koskevaan 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 niiden 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 monilta osin tulkinnanvaraista lainsäädäntöä. Siihen liittyvät seikat voivat monimutkaistaa, hidastaa ja hankaloittaa Kohderahaston toimintaa.

* * *

Minkä tahansa yllä mainitun riskin (yksin tai yhdessä) toteutumisella voi olla merkittävä kielteinen vaikutus Syöttörahaston kykyyn täyttää Lainaan 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 Tallikiinteistöt GP Oy (y-tunnus 2921262-1 ja kotipaikka Helsinki) sekä Liikkeeseenlaskijan vaihtoehtorahaston hoitajana toimiva Taaleri Pääomarahastot Oy (y-tunnus 2264327-7 ja kotipaikka Helsinki).

3.2 Vakuutus Esitteessä annetuista tiedoista

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 tietoista 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 Tallikiinteistöt GP Oy (y-tunnus 2921262-1). Yhtiösopimus on tämän esitteen liitteenä C. Vastuunalaisen yhtiömiehen hallitukseen kuuluvat puheenjohtajana Juhani Elomaa sekä varsinaisina jäseninä Karri Haaparinne ja Petri Lampinen.

Liikkeeseenlaskijan tilintarkastaja tilikautena 2018

PricewaterhouseCoopers Oy
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: Kasarmikatu 21 B, 00130 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.com/fi/tallikiinteistot ja mahdolliseen merkinnän peruuttamiseen liittyvät asiakirjat ovat saatavilla merkintäpaikoissa ja osoitteessa www.taaleri.com/fi/tallikiinteistot. 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.

Peruutusoikeutta ei ole niillä Lainaosuuksilla 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 Tallikiinteistöt GP Oy on hallituksen kokouksessaan 20.6.2018 päättänyt Lainan liikkeeseenlaskusta.

3.6 Syy Voitonjakolainan liikkeeseenlaskulle ja tuottojen käyttö

Laina lasketaan liikkeelle mahdollistamaan lainaan sijoittaville välillisesti arvopaperimuotoinen sijoitus Suomessa ja Ruotsissa kiinteistökohteisiin ja/tai -hankkeisiin sijoittavaan Taaleri Tallikiinteistöt Ky -nimiseen vaihtoehtorahastoon ("Kohderahasto"). 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 Taaleri Tallikiinteistöt Ky -nimiseen vaihtoehtorahastoon. Sijoitus tehdään äänettömän yhtiömiehen yhtiöosuuteen Kohderahastossa ja Yhtiön yhtiöpanos Kohderahastossa tulee vastaamaan Lainan määrää. Yhtiöpanos erääntyy maksettavaksi Kohderahastolle erissä sitä koskevien sopimusten mukaisesti.

Siltä osin kuin Kohderahasto ei ole kutsunut Yhtiön yhtiöpanosta sijoitustensa tekemiseen, Yhtiö ei vastaa vasti kutsu Lainaosuusien pääomaa Lainaosuusien haltijoilta.

Lainaosuusien takaisinmaksu ja tuotto riippuvat täten Liikkeeseenlaskijan Kohderahastoon tekemän sijoituksen tappiollisuudesta tai tuotosta. Kohderahaston tappiollisuus ja tuotto riippuvat pääosin sen sijoituskohteisiin tekemien sijoitusten tappiollisuudesta tai tuotosta.

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.aaaleri.com/fi/tallikiinteistot sekä Yhtiön rekisteröidyssä osoitteessa Kasarmikatu 21 B, 00130 normaalin työajan puitteissa arviolta 27.8.2018.

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

TAALERI TALLIKIINTEISTÖT OMISTAJAT KY:N VOITONJAKOLAINAN EHDOT

1. Tausta ja Lainan luonne

Taaleri Tallikiinteistöt GP Oy (y-tunnus 2921262-1) vastuunalaisena yhtiömiehenä ja Taaleri Pääomarahastot Oy (y-tunnus 2264327-7) äänettömänä yhtiömiehenä ovat ainoat yhtiömiehet 1.7.2018 perustetussa Taaleri Tallikiinteistöt Omistajat Ky -nimisessä kommandiittiyhtiössä (jäljempänä **"Yhtiö"** ja/tai **"Liikkeeseenlaskija"**, y-tunnus 2922758-3). Yhtiömiesten yhtiöpanos Yhtiössä on laina-ajan alkaessa 1.000 euroa.

Yhtiön yksinomaisena toimialana on tehdä sijoitus Taaleri Tallikiinteistöt Ky -nimiseen kommandiittiyhtiöön (jäljempänä **"Kohderahasto"**) sen äänettömänä yhtiömiehenä. Yhtiön yhtiöpanos Kohderahastolle suoritetaan erissä Kohderahastoa koskevien sopimusten mukaisesti ja Yhtiö rahoittaa sijoituksensa Kohderahastoon (mukaan lukien mahdollinen Kohderahaston perimä tasauskorke) näiden ehtojen mukaisella voitonjakolainalla (jäljempänä **"Laina"**).

Yhtiön vastuunalaisen yhtiömiehen Taaleri Tallikiinteistöt GP Oy:n hallitus (jäljempänä **"Hallitus"**) on kokouksessaan 20.6.2018 päättänyt Lainan liikkeeseenlaskusta. Lainan maksuasiamiehenä ja laskenta-asiamiehenä toimii Taaleri Varainhoito Oy.

Yhtiö ja Taaleri Pääomarahastot ovat tehneet sopimuksen (**"Asiamiessopimus"**) 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 sen säilytysyhteisön Taaleri Varainhoito Oy:n ylläpitämään velkojien luetteloon (jäljempänä **"Haltijaluettelo"**). Yhtiöllä on oikeus luovuttaa Haltijaluettelon tietoja Taaleri Oyj:n kanssa samaan konserniin kuuluville yhtiöille.

Laina soveltuu sijoituskohteeksi vain sijoittajille, jotka haluavat sijoittaa välillisesti Suomessa ja Ruotsissa sijaitseviin kiinteistökohteisiin ja/tai -hankkeisiin ja jotka sietävät tässä Esitteessä kohdassa 2 eritellyt riskitekijät.

2. Lainan määrä ja ISIN-koodi

Lainan määrä on enintään 60.000.000 euroa. Lainan ISIN-koodi on FI4000348560.

Lainamäärästä annetaan enintään 60.000.000 kappaletta yhden (1) euron nimellisarvoista lainaosuutta (jäljempänä **"Lainaosuus"**).

3. Merkintäoikeus

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

Hallitus päättää menettelystä mahdollisessa ylimerkintätilanteessa.

4. Merkintäaika- ja paikka

Merkintätarjousten vastaanottoaika alkaa 27.8.2018 klo 9.00 ja päättyy viimeistään 27.8.2019 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.com/fi/tallikiinteistot. Merkitsijät saavat toimintaohjeet Merkintäpaikoista.

Liikkeeseenlaskijan PRIIPS-asetuksen (1286/2014EY) mukainen avaintietoasiakirja on saatavilla merkintäpaikoista.

5. Lainan emissiokurssi, merkintäpalkkio, merkintätarjousten hyväksyminen ja liikkeeseenlaskupäivä

Lainan emissiokurssi on

- | | | |
|------|----------------------|---|
| (i) | 31.12.2018 saakka | sata (100) prosenttia; ja |
| (ii) | 1.1.2019 - 27.8.2019 | sata (100) prosenttia lisättynä kahdeksan (8) prosentin Tasauskorolla Lainaehtojen kohdan 6 mukaisesti laskettuna |

Yhtiö perii Lainaosuuden nimellisarvon lisäksi kahden (2) prosentin merkintäpalkkion merkitystä Lainaosuuden nimellisarvoisesta määrästä. Merkintäpalkkio ei sisälly Lainaosuuden nimellisarvoiseen määrään vaan suoritetaan merkityn Lainaosuuden nimellisarvoisen määrän lisäksi.

Hallitus päättää merkintätarjousten hyväksymisestä merkintäajan alkamisen jälkeen jokaisena pankkipäivänä niin, että ensimmäinen merkintätarjousten hyväksymispäivä on Lainan liikkeeseenlaskupäivä ja julkistaa hyväksytyjen merkintätarjousten määrän internetissä osoitteessa www.taaleri.com/fi/tallikiinteistot. 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 ja Merkintäpalkkio on maksettava Yhtiön vaihtoehtorahastojen hoitajan Taaleri Pääomarahastot Oy:n erikseen antamien ohjeiden mukaisesti yhdessä tai useammassa erässä. Lainaosuudet kutsutaan lähtökohtaisesti maksettavaksi Kohderahaston Yhtiölle lähettämien pääomakutsujen perusteella.

Mikäli Lainaosuuksien merkintä tapahtuu 1.1.2019 tai sen jälkeen lisätään Lainaosuuksien merkintäsomaan kahdeksan (8) prosentin p.a. suuruinen tasauskorko ("**Tasauskorko**"). Tasauskorko lasketaan merkittävien Lainaosuuksien nimellisarvoiselle määrälle laskettuna Lainan liikkeeseenlaskupäivän ja merkintäpäivän väliseltä ajalta niin, että merkintäpäivää ei lasketa mukaan Tasauskorkoa laskettaessa.

Vastuunalaisen yhtiömiehen hallituksella on oikeus oman harkintansa mukaan ryhtyä seuraaviin toimenpiteisiin Merkitsijän merkitsemiä Lainaosuuksia koskien, ellei merkintää tai sen osaa ole maksettu näiden ehtojen ja annettujen ohjeiden mukaisesti ("**Laiminlyöty Maksuosuus**"):

Hallituksella on oikeus veloittaa Merkitsijältä kahdeksan (8) prosentin p.a. viivästyskorkoa Laiminlyödyn Maksuosuuden osalta suoritukseen asti.

Hallituksella on oikeus pidättää itsellään Laiminlyödyille Maksuosuudelle kertynyt Kohderahaston tuottoosuus ja olla maksamatta korkoa tai palauttaa pääomia Laiminlyödyille Maksuosuudelle, kunnes:

- a. Merkitsijä on maksanut erääntyneet merkintämaksunsa; tai
- b. kaikki muut Merkitsijät kuin Laiminlyödyn Maksuosuuden Merkitsijä, ovat saaneet kaikki omille Lainaosuuksilleen näille ehtojen mukaan kuuluvat suoritukset ja Kohderahasto on purettu.

Hallituksella on lisäksi oikeus myydä Lainaosuus, joka liittyy Laiminlyötyyn Maksuosuuteen ilman Merkitsijän lupaa hinnalla, joka vastaa vähintään 8/10 Lainaosuuksien pääomamäärästä.

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 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 varojenjakoja 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 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 seuraavassa kappaleessa määritellyllä tavalla.

Lainan korkona maksetaan se osa Yhtiön tuloksesta, joka on kertynyt Lainaosuuksilla merkityn Kohderahaston yhtiöosuuden perusteella siten, että jos edellä mainittu osuus Yhtiön tuloksesta on nolla tai negatiivinen, tuottokorkoa ei suoriteta, ja jos se on positiivinen, tuottokoron määrä vastaa edellä mainittua osuutta Yhtiön tulosta.

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.

Korkoa voidaan maksaa vuosittain jälkikäteen, mikäli Yhtiön tulos on positiivinen Yhtiön kirjallisesti viimeistään 30. huhtikuuta internetsivulla www.taaleri.com/fi/tallikiinteistot ilmoittamana päivänä (joka ei voi olla myöhäisempi kuin 30. kesäkuuta ilmoituksen antovuonna) (jäljempänä "**Koronmaksupäivä**"), ensimmäisen kerran vuonna 2019 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 tili-kaudelta, jolta tuottokorkoa on maksettu, koska korkoa ei verotuksessa hyväksyttäisi vähennyskel-poiseksi (tai jos verotuksessa lopulta vahvistettu tulos poikkeaa tuottokorkoa maksettaessa käytetystä tuloksesta), on Yhtiön yhtiömiehillä oikeus saada ennen mitään suorituksia Lainaosuusien haltijoille varojenjako 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 jättämistä 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 Lainaosuusien haltijoille soveltuvin osin tuottokoron lisäeränä kohdan 8 A) (*Takaisinmaksu ja takaisinmaksun rajoitukset*) mukaisesti 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 merkintätarjoustun vastaanottamisen alkaessa ole. Lainaehtojen kohdan 12 (v) mukaan muun velan kuin tämän Lainan ottaminen aiheuttaa tämän Lainan ennaikaisen erääntymisen.

11. Verotus

Yhtiön Lainaosuuksiin perustuvista suorituksista Lainaosuusien 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 velvoitettu tekemään ylimääräisiä maksuja Lainaosuusien haltijoille tällai-

sen pidätyksen tai vähennyksen johdosta. Yhtiön Lainaosuuksiin perustuvista suorituksista Lainaosuuk-
sien haltijoille ei tehdä Veroihin perustuvia pidätyksiä tai vähennyksiä muutoin kuin edellä mainitun
mukaisesti.

Lainan liikkeeseenlaskupäivänä Lainaosuuksille maksettava korko on Suomessa verotettaville luonnolli-
sille henkilöille korkotulon lähdeverosta annetun lain (28.12.1990/1341) mukaista korkotuloa, josta lii-
kkeeseenlaskija perii 30 prosentin suuruisen lähdeveron koronmaksun yhteydessä. Suomessa verotetta-
ville yhteisöille Lainaosuuksille maksettava korko on elinkeinotuloverolain alaista tuloa. Lainaosuuksien
vastikkeellisesta luovutuksesta on maksettava 1,60 prosenttia varainsiirtoveroa vastikkeen määrästä.

12. Lainan ennenaikainen erääntyminen

Laina erääntyy välittömästi ennenaikaisesti 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*) mu-
kaisesti Yhtiön yhtiömiehille tehtävät suoritukset ja muut erät;
- (ii) Yhtiön yhtiösopimusta muutetaan (pois lukien Yhtiön kotipaikan ja/tai toiminimen muuttaminen);
- (iii) Yhtiö asetetaan selvitystilaan, se on asetettu tuomioistuimen päätöksellä konkurssiin tai on muu-
toin todistettavasti maksukyvytön (lukuun ottamatta kohdan 8 A) (*Takaisinmaksu ja takaisinmak-
sun rajoitukset*) mukaista Kohderahaston lopullista varojenjakoja seuraavaa tilannetta tai tilan-
netta jossa kohdan 9 (*Korko*) mukaisesti korkoa pääomitetään tai sen maksua lykätään);
- (iv) Yhtiön vastuunalainen yhtiömies asetetaan selvitystilaan, se on asetettu tuomioistuimen päätök-
sellä konkurssiin tai on muutoin todistettavasti maksukyvytön;
- (v) Yhtiö ottaa muuta korollista velkaa kuin tämän Esitteen perusteella liikkeeseen lasketut lainat;
- (vi) Yhtiön vastuunalainen yhtiömies tai ääneton yhtiömies muuttuvat pois lukien tilanteet, joissa uusi
yhtiömies on muu Taaleri Oyj:n hallitsema yhtiö;
- (vii) Yhtiön vastuunalaisen yhtiömiehen tai äänettömän yhtiömiehen pääomapanokset pienenevät;
- (viii) Yhtiön purkamista koskeva kaupparekisteri-ilmoitus jätetään kaupparekisteriin;
- (ix) Yhtiö tekee kassavaroillaan muita sijoituksia kuin talletuksen Suomessa toimiluvan saaneeseen
talletuspankkiin, sijoituksen erikoissijoitusrahasto Taaleri Parkin rahasto-osuuksiin tai sijoituksen
Taaleri Tallikiinteistöt Ky:n äänettömän yhtiömiehen yhtiömiesosuuteen.

13. Tekniset muutokset

Yhtiön vastuunalaisella yhtiömiehellä on oikeus muuttaa lainaan liittyviä teknisiä menettelytapoja mak-
sujen tai muun vastaavan seikan osalta ilman Lainaosuuksien haltijoiden tai velkojienkokouksen suos-
tumusta.

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

14. Velkojienkokous

- A. Yhtiö ja Taaleri Pääomarahastot Oy ovat tehneet sopimuksen ("**Asiamiessopimus**") Nordic
Trustee Oy:n (jäljempänä "**Sijoittajien Asiamies**") kanssa sijoittajien asiamiehenä toimimi-
sestä tähän lainaan liittyen.
- B. Yhtiön vastuunalaisella yhtiömiehellä tai Sijoittajien Asiamiehellä on oikeus kutsua koolle tämän
lainan Lainaosuuksien haltijoiden kokous (jäljempänä velkojienkokous) päättämään näiden Lai-
nan ehtojen muuttamisesta. Lainan ehtojen muuttaminen edellyttää aina Yhtiön hyväksyntää.

- C. Kokouskutsu velkojienkokoukseen on julkaistava vähintään 10 päivää ennen kokouspäivää kohdan 16 (*Ilmoitukset*) mukaisesti. Kokouskutsussa on mainittava kokouksen aika, paikka ja asia- lista sekä tieto siitä, miten Lainaosuuden haltijan on meneteltävä voidakseen osallistua kokoukseen.
- D. Velkojienkokous on pidettävä Helsingissä ja sen puheenjohtajan nimeää Yhtiö.
- E. Velkojienkokous on päätösvaltainen, jos edustettuna on vähintään kaksi henkilöä, jotka yhdessä edustavat vähintään 50 prosenttia lainan liikkeessä olevasta pääomamäärästä. Velkojienkokous on kuitenkin päätösvaltainen tekemään kohdassa 14 (J) tarkoitetun määränemmistö päätöksen vain, jos edustettuna on vähintään kaksi henkilöä, jotka yhdessä edustavat vähintään 75 prosenttia lainan liikkeessä olevasta pääomamäärästä.
- F. 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 prosenttia lainan liikkeessä olevasta pääomamäärästä. Uusi velkojienkokous on kuitenkin päätösvaltainen tekemään kohdassa 14 (I) tarkoitetun määränemmistö päätöksen vain, jos edustettuna on vähintään kaksi henkilöä, jotka yhdessä edustavat vähintään 67 prosenttia lainan liikkeessä olevasta pääomamäärästä.
- G. Kokouskutsu lykkäyksen takia pidettävään uuteen velkojienkokoukseen on julkaistava samalla tavalla kuin kutsu alkuperäiseen kokoukseen. Kutsussa on lisäksi mainittava kokouksen päätösvaltaisuuden edellytykset.
- H. Lainaosuuksien haltijoiden äänioikeus määräytyy Lainaosuuksien 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 (J) tarkoitettu määränemmistö päätös edellyttää kuitenkin vähintään kolmea neljäsosaa annetuista äänistä.
- I. Sijoittajien Asiamiehellä sekä Yhtiön edustajilla ja Yhtiön valtuuttamilla henkilöillä on oikeus olla läsnä velkojienkokouksessa ja käyttää siellä puheenvuoroja.
- J. Velkojienkokouksella on oikeus määränemmistö päätöksellä, 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;
- K. Velkojienkokouksen päätökset sitovat kaikkia Lainaosuuksien haltijoita riippumatta siitä, ovatko he olleet läsnä tai edustettuina kokouksessa. Lainaosuuksien haltijat ovat velvollisia ilmoittamaan Lainaosuuksien myöhemmille siirronsaajille velkojienkokouksen päätöksistä.
- L. Mikäli Yhtiöllä on lainan ehtojen mukaan oikeus yksipuolisesti päättää jostakin toimenpiteestä, ei tällaisesta asiasta tehtävä päätös edellytä velkojienkokouksen hyväksymistä.
- M. Lainan pääoman tai koron alentaminen edellyttää kaikkien Lainaosuuksien 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 Lainaosuuksien haltijoiden tietoon julkaisemalla ilmoitus Yhtiön päättämässä valtakunnallisessa päivälehdessä tai Yhtiön internet-sivuilla www.taaleri.com/fi/tallikiinteistot.

Ilmoituksen katsotaan tulleen Lainaosuuksien haltijoiden tietoon, kun se on julkaistu Yhtiön päättämässä valtakunnallisessa päivälehdessä tai Yhtiön internet-sivuilla www.taaleri.com/fi/tallikiinteistot.

Edellisessä kappaleessa mainitun menettelyn sijasta Yhtiö voi toimittaa lainaa koskevat ilmoitukset kirjallisesti suoraan Lainaosuuksien 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. Henkilötietojen käsittely ja luovutus

Lainaosuuden haltija antaa suostumuksensa Lainaosuuden merkinnän yhteydessä, että Yhtiöllä ja Kohderahastolla on oikeus käsitellä ja luovuttaa Lainaosuuden haltijoiden henkilötietoja Kohderahaston sijoitusstrategian mahdollistamiseksi ja Kohderahaston sijoituskohteestaan ja/tai sijoituskohteistaan irtautumisen mahdollistamiseksi.

18. 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 §).

19. Laki

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

20. 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.

21. Sijoittajien Asiamies

21.1 Sijoittajien Asiamiehen nimittäminen

- (a) Lainoja liikkeeseen laskettaessa jokainen alkuperäinen Lainaosuuden haltija, ja Lainoja hankittaessa, jokainen myöhempi Lainaosuuden haltija hyväksyy, että Sijoittajien Asiamies nimetään Asiamiessopimuksella toimimaan tämän edustajana kaikissa Lainaan 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 vaihtoehtorahaston 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 liikkeeseen laskemissa tai niihin liittyvissä liikkeeseenlaskuissa, mahdolliset eturistiriidat lukuun ottamatta.

21.2 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.

21.3 Sijoittajien Asiamiehen rajoitettu vastuuvollisuus

- (a) Sijoittajien Asiamies ei ole vastuussa Lainaosuuden haltijoita kohtaan vahingoista tai menetyksistä, jotka aiheutuvat Sijoittajien Asiamiehen tekemistä tai tekemättä jättämistä Lainan ehtojen mukaisista tai siihen liittyvistä toimista, ellei vahinko tai menetykset suoraan 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.

21.4 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) 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 21.4 mukaisesti nimitetyn seuraajan tulee olla itsenäinen rahoituslaitos tai muu hyvämaineinen yhtiö, joka toimii säännöllisesti velkaemissioiden mukaisena sijoittajien asiamiehenä.
- (d) Lainaosuuden haltija (tai Lainaosuuden haltijat), jotka omistavat vähintään kymmenen (10) 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 koollekutsuudessa 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) Väistyvä 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 väistyvä Sijoittajien Asiamies voidaan korvata välittömästi.
- (h) Uuden Sijoittajien Asiamiehen nimittämisen jälkeen väistyvä 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 21.4 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 väistyvä 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 väistyvä Sijoittajien Asiamies.

5 MUITA TIETOJA MERKITSIJÖILLE

5.1 Verotus

Seuraavassa on esitetty lyhyesti yleiskuvaus 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 syntyy laskennallinen tulos jaetaan verotettavaksi sen yhtiömiehillä. Lainaosuuksille kertyvän tuottokoron johdosta Syöttörahastossa ei kuitenkaan pitäisi syntyä elinkeinotoiminnan tulosta, joka voisi tulla Syöttörahaston yhtiömiehillä 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 määrittystavan 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 (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 tosiasiaassa saaneet (ja jotka on jaettu Sijoittajille).

Suomen valtiovarainministeriö julkaisi 19.1.2018 luonnoksen hallituksen esitykseksi elinkeinoverolain koronvähennysrajoitusta koskevan sääntelyn muuttamisesta. Esitys perustuu Euroopan Unionissa 12. heinäkuuta 2016 hyväksytyyn veronkiertämisen estämistä koskevaan direktiiviin, joka tulee voimaan 1.1.2019. Esitysluonnoksen mukaan elinkeinotoiminnassa syntyneet korot olisivat vähennyskelpoisia vain, jos niiden määrä on enintään 25 prosenttia koronmaksajan käyttökatteesta. Esitysluonnoksen mukaan muille kuin koronmaksajan etuyhteisyrityksille maksettavia korkoja voitaisiin kuitenkin aina vähentää enintään 3.000.000 euroa (ns. safe harbor säännös). Koska Syöttörahasto tulee lähtökohtaisesti jakamaan tuottokorkona koko liiketoimintansa tuloksen, voisi Syöttörahasto vähentää verotuksessaan enintään 3.000.000 euroa vuodessa maksettuja korkoja, mikäli hallituksen esitysluonnos tulisi sellaisenaan voimassaolevaksi lainsäädännöksi.

Koska voitonjakolainasta on laadittu tämä arvopaperimarkkinlain (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 suoritettujen 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 pääomittaa tai sen maksua lykätä), korko on korkotulon lähdeveronalaista tuloa sinä verovuonna, jona korko tosiasiallisesti maksetaan. Lainaosuuden vastikkeellisesta siirrosta on suoritettava varainsiirtoveroa 1,60 prosenttia luovutuksen määrästä.

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 34 prosenttia.

5.2 Lainan jälkimarkkinat

Lainaosuuksia ei ole tarkoitus hakea kaupankäynnin kohteeksi säännellylle 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.

Lainaosuuksilla ei ole järjestettyä jälkimarkkinaa eivätkä Yhtiö ja liikkeeseenlaskun järjestäjä anna mitään takeita jälkimarkkinakauppojen onnistumisesta tai hinnoittelusta niihin liittyen. Liikkeeseenlaskun järjestäjä tulee kuitenkin antamaan ohjeet jälkimarkkinakauppojen tekemisestä internet-sivuillaan www.taa-leri.com/fi/tallikiinteistot.

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 LIIKETOIMINTA

6.1 Yleisiä tietoja

Yhtiön toiminimi on Taaleri Tallikiinteistöt Omistajat Ky ja Yhtiö on Suomen lakien mukaisesti 1.7.2018 perustettu kommandiittiyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki ja joka on merkitty Kaupparekisteriin Y-tunnuksella 2922758-3. Yhtiöön sovelletaan Suomen lakia ja sen tilikausi on 1.1.–31.12. Yhtiön päätoimipaikan osoite on Kasarmikatu 21 B, 00130 Helsinki ja puhelinnumero + 358 46 714 7100.

Yhtiön yhtiösopimuksen 3 §:n mukaan Yhtiön toimialana on tehdä sijoitus Taaleri Tallikiinteistöt Ky -nimiseen suomalaiseen kommandiittiyhtiöön sen äänettömänä yhtiömiehenä ("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 yhtiömiesten ja sen vaihtoehtorahaston hoitajan Taaleri Pääomarahastot Oy:n välinen rahastosopimus on esitetty liitteessä B.

Kohderahastoon voi sijoittaa myös muita äänettömiä yhtiömiehiä. Kohderahasto kutsuu äänettömiltä yhtiömiehiltään näiden sijoitussitoumukset (yhtiöpanokset) erissä tarpeidensa mukaan. Lainaosuuksien merkitsijät suorittavat kukin merkitsemänsä Lainan määrän Kohderahaston tarpeiden mukaan Syöttörahastolle erissä.

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.

Kohderahaston toimikausi on seitsemän (7) vuotta, jota vaihtoehtorahaston hoitaja voi pidentää enintään kahdella (2) vuodella yhdessä tai useammassa erässä. Liikkeeseenlaskijan toimikausi määräytyy Kohderahaston toimikauden mukaan, sillä Liikkeeseenlaskijan varat on sijoitettu Kohderahastoon sen äänettömän yhtiömiehen panoksena.

6.2 Toimintahistoria ja kehitys

Yhtiö on perustettu 1.7.2018 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 aiheilytyden mukaan soveltuvin osin ja koko rahastosopimus on lisäksi Esitteen liitteenä B. Edellä mainittujen sopimusten lisäksi Yhtiö tulee sitoutumaan liiketoimintansa vain normaaleihin pankkitilisopimuksiin ja erikoissijoitusrahasto Taaleri Parkin merkintäsopimukseen.

Kohderahaston toimialana on sijoittaa Suomessa ja Ruotsissa sijaitseviin kiinteistökohteisiin ja/tai -hankkeisiin Kohderahaston yhtiömiesten keskenään solmiman sopimuksen mukaisesti. Kohderahasto on perustettu 1.7.2018 ja se on vaihtoehtorahasto, jonka vastuunalaisena yhtiömiehenä toimii Taaleri Tallikiinteistöt GP Oy (y-tunnus 2921262-1) ja jonka vaihtoehtorahaston hoitajana toimii Taaleri Pääomarahastot Oy (y-tunnus 2264327-7). Sijoittajat sijoittavat välillisesti Kohderahastoon merkitsemällä Yhtiön liikkeeseenlaskemaa voitonjakolainaa, joilla kerätyt varat Yhtiö sijoittaa Kohderahastoon sen äänettömänä yhtiömiehenä.

Kohderahasto kerää varat sijoitustoimintaansa siihen liittyneiltä vastuunalaisen yhtiömiehen hyväksymiltä äänettömiltä yhtiömiehiltä. Minimisijoitus Kohderahaston äänettömäksi yhtiömieheksi liittymiseksi on tuhat (1.000) euroa ja äänettömiä yhtiömiehiä voidaan hyväksyä 12 kuukauden ajan siitä, kun Kohderahastoon on liittynyt Taaleri Pääomarahastot Oy:n jälkeen ensimmäinen ääneton yhtiömies.

Kohderahaston perustamisen yhteydessä sen ensimmäiseksi äänettömäksi yhtiömieheksi liittyi Taaleri Pääomarahastot Oy, joka toimii myös Kohderahaston vaihtoehtorahaston hoitajana laissa vaihtoehtorahastojen hoitajista tarkoitetulla tavalla. Taaleri Pääomarahastot Oy:n äänettömän yhtiömiehen panos on 3.000 euroa.

Kohderahasto sai Finanssivalvonnalta markkinointiluvan 15.8.2018 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.

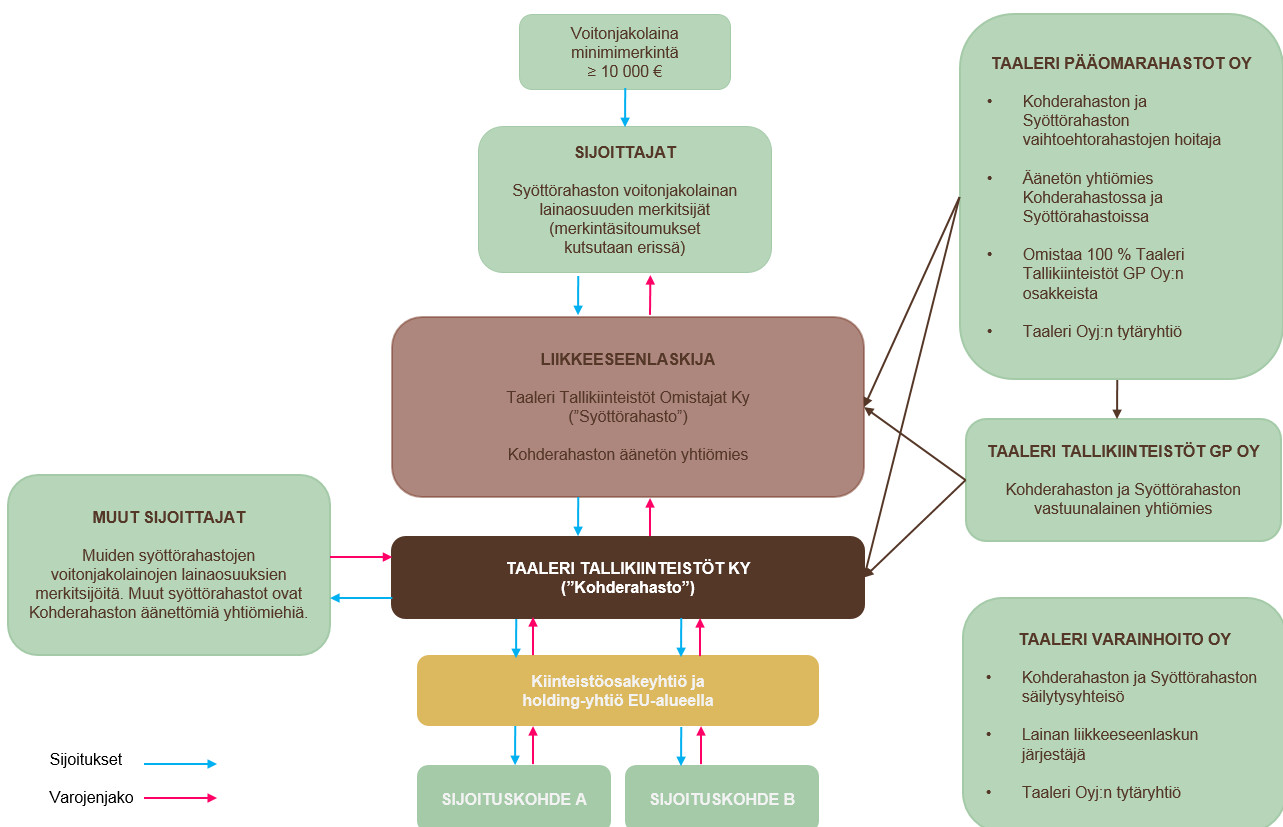
6.3 Oikeudellinen rakenne

Kohderahasto-syöttörahastorakenne

Liikkeeseenlaskija on ns. syöttörahasto, jonka tarkoituksena on kerätä varoja sijoituksen tekemiseksi Kohderahastoon (Taaleri Tallikiinteistöt Ky) tämän äänettömänä yhtiömiehenä. Varsinainen sijoitustoiminta tapahtuu Kohderahastossa. Kohderahastossa on sijoittajina myös muita äänettömiä yhtiömiehiä kuin Syöttörahasto.

Liikkeeseenlaskussa käytetään syöttörahasto-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 (arviolta tuhansia euroja vuodessa).
- (2) Verotuksen selkeys. Korkotuohtojen verotuskohtelu on yksiselitteistä sekä luonnollisilla henkilöillä että oikeushenkilöillä ja luonnollisten henkilöiden korkotuloista otetaan ennakonpidätys. Kommandiittiyhtiön yhtiömiehen verotuskohtelu ei ole yhtä yksiselitteistä ja lähtökohtaisesti maksettavan veron määrä on lopullisesti selvillä vasta verotuksen valmistuessa.



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

Kohderahasto on kommandiittiyhtiö, jonka ainoa vastuunalainen yhtiömies on Taaleri Tallikiinteistöt GP Oy. Kohderahasto on perustettu 1.7.2018 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 3.000 euroa.

Syöttörahaston ja Kohderahaston nimenkirjoitusoikeus on niiden vastuunalaisella yhtiömiehellä, Taaleri Tallikiinteistöt GP Oy:llä, joka kuuluu Taaleri-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.

Sijoittajan, joka sijoittaa Syöttörahaston liikkeeseen laskemaan Lainaan, tuotot tulevat olemaan samat ennen palkkioita sen pääomamäärän osalta, jonka Kohderahasto on Syöttörahastolta kutsunut Lainaan tehtävän merkinnän hetkellä.

Syöttörahasto voi käyttää kassanhallintavälineinä pankkitalletuksia ja/tai erikoissijoitusrahasto Taaleri Parkin rahasto-osuuksia. Erikoissijoitusrahasto Taaleri Parkki voi sijoittaa varojaan vain Suomessa toimiluvan saaneiden talletuspankkien pankkitileille.

Kohderahaston sijoituspolitiikka

Kohderahaston sijoituspolitiikkana on tehdä sijoituksia suoraan tai epäsuorasti Suomessa ja Ruotsissa sijaitseviin kiinteistökohteisiin ja/tai -hankkeisiin. Kohderahaston 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). Kohderahasto ei kuitenkaan tule sijoittamaan asumiseen soveltuviin kiinteistöihin.

Kohderahaston sijoituskohteita ei ole ennalta määritelty. Kohderahaston tavoitteena on hankkia kokonaan omistukseensa arviolta noin 40–50 talliosakekohdetta. Jokaisessa talliosakekohteessa on tavallisesti useampia yksittäisiä tiloja. Kunkin sijoituskohteen koko, lopullinen talliosakekohteessa sijaitsevien vuokrattavien tilojen määrä ja yksittäisten vuokrattavien tilojen koot riippuvat tilakysynnästä ja kohteen teknisistä ominaisuuksista. Kukin sijoituskohde on lähtökohtaisesti tarkoitus vuokrata usealle eri käyttäjälle. Kohderahasto on solminut DEN Finland Oy:n kanssa puitesopimuksen, jonka mukaisesti Kohderahasto voi hankkia DEN Finland Oy:ltä sen Kohderahastolle tarjoamia sijoituskohteita sekä palvelusopimuksen, jonka mukaisesti DEN Finland Oy tulee hoitamaan näiden sijoituskohteiden hallinnointia ja vuokrausta.

Kohderahasto voi hankkia sijoituskohteita vapaasti myös kolmansilta osapuolilta, joskin Kohderahasto uskoo DEN Finland Oy:n olevan merkittävä yhteistyökumppani. Kohderahasto tulee tekemään sijoituspäätökset itsenäisesti ja sen tarkoituksena on hankkia sijoituskohteet kokonaan omistukseensa.

Kohderahasto voi sijoittaa sekä rakentamattomiin että rakennettuihin kiinteistöihin, määräaloihin ja muihin maa-alueisiin ja muihin kiinteistö- tai rakennuskohteisiin. Kohderahasto voi rakennuttaa (tai tilata rakennuttamispalveluita) talliosakekohteita sekä jalostaa olemassa olevia talliosakekohteita edelleen. Kohderahasto voi sijoittaa kiinteistöihin ja/tai kiinteistöosakeyhtiöihin ja muihin yhteisöihin, jotka oikeuttavat hallitsemaan edellä mainittuja talliosakekohteita tai niiden toteuttamisen mahdollistavia kiinteistöjä, rakennuksia, määräaloja tai muita maa-alueita, joille talliosakekohteita voidaan rakentaa. Kohderahaston sijoitustoimintaan voi kuulua holding-yhtiön tai -yhtiöiden perustaminen sijoituskohteiden hankintaa, rakentamista ja hallinnointia varten.

Kohderahaston sijoitustoimintaan voi sisältyä soveltuvien sijoituskohteiden kartoittaminen, tutkiminen ja analysointi, sijoituskohteiden hyväksyminen ja sijoituspäätösten tekeminen sijoituskohteista, sijoituskohdeiden toteuttaminen ja rakennuttaminen, sijoitusten rakennustoiminnan valvominen, kiinteistöjen vuokraustoiminnan valvonta, sijoituskohteiden ylläpito ja muu edellä mainittuun liittyvä, sijoitustoimintaan soveltuvien yhteistyökumppaneiden etsiminen ja arviointi sekä Kohderahaston vaihtoehtorahaston hoitajan harkinnan mukaan sijoituskohteen myynti yksittäin ja usea sijoituskohde kerralla (ennen tai jälkeen sijoituskohteen valmistumisen).

Kohderahaston taloudellisena tavoitteena on saavuttaa noin 10–12 prosentin vuotuinen sisäisen korkokannan tuotto (Internal Rate of Return, "IRR") palkkioiden ja kulujen jälkeen (mutta ennen sijoittajan maksamia veroja) koko sen toimikaudelta Kohderahaston toimikauden lopussa laskettuna. Kohderahaston tavoittelema keskimääräinen vuotuinen vuokratassavirtoihin perustuva tuotto sijoitussitoumukselle on arviolta noin 7–8 prosenttia Kohderahaston toimikauden toisesta vuodesta alkaen (perustuen vaihtoehtorahastojen hoitajan Taaleri Pääomarahastot Oy:n tekemään mallinnukseen).

Kohderahaston sijoituskohteet

Kohderahaston sijoituskohteena olevissa talliosakekohteissa on tavallisesti useampia yksittäisiä tiloja (arviolta noin kolmekymmentä yksittäistä tilaa ja kukin kooltaan arviolta noin 20–350 m²). Tilojen keskikoko on yleensä noin 40 m². Kunkin sijoituskohteen koko, lopullinen talliosakekohteessa sijaitsevien vuokratavien tilojen määrä ja yksittäisten vuokrattavien tilojen koot riippuvat tilakysynnästä ja kohteen teknisistä ominaisuuksista. Kukin sijoituskohde on lähtökohtaisesti tarkoitettu vuokrata usealle eri käyttäjälle.

Talliosakekohteessa olevien tilojen käytettävyys ja muunneltavuus voivat mahdollistaa tehokkaan uusi-asiakashankinnan. Talliosakekohteessa olevien tilojen vakiovarustukseen voivat kuulua mm. lastausta helpottavat moottoroidut nosto-ovet sekä erilliset käyntiovet, lattiakaivot öljynerotuksella, vesitiivis lattia ja pesumahdollisuus. Vuokralaiselle talliosaketila voi olla kustannustehokas avaimet käteen -ratkaisu.



DEN Finland Oy:n toteuttama talliosakekohde Riihimäellä.

Markkinatilanne

Liikkeeseenlaskijan näkemyksen mukaan talliosakekohteesta saatavat tuotot ovat kohteiden pitovaiheessa riippuvaisia muun muassa sijoituskohteisiin kohdistuvasta vuokralaiskysynnästä. Liikkeeseenlaskijan näkemyksen mukaan talliosakekohteiden vuokralaiskysyntä koostuu yritysten kysynnästä toimitiloille sekä yksityishenkilöiden kysynnästä muun muassa säilytys- ja harrastetiloille.

Viime aikoina Suomen toimitilamarkkinoita on piristänyt vahva taloustilanne (KTI Markkinakatsaus ja RAKLI-KTI Toimitilabarometri, kevät 2018), ja Ruotsissa puolestaan hyvä työllisyystilanne on vahvistanut tilakysyntää suurissa kaupungeissa (Pangea Property Outlook 2018 Sweden). Pienten ja keskisuurten yritysten (pk-yritysten) toimintaan ja tilakysyntään vaikuttavat ulkomaankauppa ja yleiset talouden tunnelmat, sillä pk-yritysten tilatarpeet muuttuvat liiketoiminnan kasvun ja muutosten myötä. Suomessa pk-sektorin työntekijämäärän odotetaan kasvavan vuoden 2018 aikana (EK. 15.11.2017. EK:n Yrittäjäpaneeli: Pk-sektorille odotettavissa jopa 21 000 työntekijän lisäys). Ruotsissa pienyritysten tulevaisuuden näkymät ovat laajalti positiiviset ja yhdeksän kymmenestä pienyrityksestä haluaa kasvaa (Swedbank, Sparbankerna ja Företagarna, Småföretagsbarometern. 2017).

Liikkeeseenlaskijan näkemyksen mukaan yksityishenkilöiden vuokralaiskysyntä talliosakekohteille Suomessa ja Ruotsissa voi johtua muun muassa kaupungistumisesta ja aiempaa ahtaammasta asumisesta: vuosina 2006–2016 Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla ahtaasti asuvien henkilöiden määrä nousi lähes neljänneksellä (Tilastokeskus. Asuntokunnat ja asuinolot 2016). Ruotsissa joka seitsemäs kotitalous asuu ahtaasti ja maa on Pohjoismaiden ahtaimmin asuttu (Statistiska Centralbyrån. Undersökning av levnadsförhållanden 2017). Samanaikaisesti harrastusten, harrastusvälineiden ja muun tavaran määrä on kasvanut, mikä yhdessä ahtaan asumisen kanssa luo kasvavaa kysyntää pienvarasto- ja harrastetiloille. Pienvarastotiloja vuokrataan tyypillisesti muuttojen ja muiden elämänmuutosten yhteydessä. Kuitenkin esimerkiksi Yhdysvalloissa enemmistö pienvarastojen vuokralaisista on kuitenkin jo pitkäaikaisia (Self Storage Association. An introduction to self storage).

Suomessa ja Ruotsissa kiinteistösijoitusmarkkinat ovat viime vuosina olleet erittäin aktiivisia voimakaimman sijoittajakysynnän kohdistuessa perinteisiin kiinteistösijoitusluokkiin, kuten toimistoihin, liiketiloihin ja asuntoihin (KTI. Finnish Property Market 2018; Newsec Property Outlook Spring 2018). Liikkeeseenlaskijan näkemyksen mukaan sijoittajien keskuudessa kysytyimpiä kohteita ovat valmiit portfoliot, yhdelle tai muutamalle vahvalle ankkurivuokralaiselle pitkällä vuokrasopimuksilla vuokratut kohteet ja suuret tilayksiköt. Liikkeeseenlaskijan näkemyksen mukaan toimitilatarjoajien preferenssien vuoksi pk-

yrittäjille ja yksityishenkilöille suunnattu tilatarjonta on rajallista, ja markkinoilla on siksi kysyntää toimijalle, joka tarjoaa keskitetysti tilaratkaisuja pk-yrityksille ja yksityishenkilöille. Kiinteistösiirtomarkkinoiden aktiivisuuden johdosta halutuimpien kohteiden hinnoittelu on kiristynyt ja tuottovaatimukset ovat alhaisella tasolla (Catella. Markkinakatsaus Suomi kevät 2018), mutta kysytyimpien kohteiden ulkopuolella ja uusia kohteita ja konsepteja rakennuttamalla ja kehittämällä tuottotasot ovat houkuttelevia, ja markkinatilanne tarjoaa sijoittajalle siten houkuttelevan riski-tuotto -suhteen. Liikkeeseenlaskijan saaman tiedon mukaan Kohderahaston tavoitteena on, että sen portfolio kiinnostaa vakaata vuokratuottoja etsiviä sijoittajia sen irtautuessa sijoituskohteistaan.

Kohderahaston sijoituskohteiden sijainnit

Kohderahaston sijoituskohteet voivat sijaita Suomessa ja Ruotsissa. Kohderahaston tavoitteena on lähtökohtaisesti sijoittaa varoistaan noin 2/3 Suomessa sijaitseviin sijoituskohteisiin ja 1/3 Ruotsissa sijaitseviin sijoituskohteisiin. Kohderahasto on valinnut Ruotsin toiseksi kohdemaaksi Kohderahaston sijoituskohteiden alueellisen hajauttamisen ja markkinan suuremman koon takia. Liikkeeseenlaskijan näkemyksen mukaan Kohderahaston molemmissa kohdemaissa toimitilojen vuokramarkkina on pirstaleinen ja markkinoilla on tilaa valtakunnallisesti toimivalle tilantarjoajalle. Tilakysynnän arvioidaan painottuvan Ruotsissa Suomea voimakkaammin yksityishenkilöiden kysyntään, mikä tasapainottaa ja hajauttaa Kohderahaston sijoituskohteiden vuokralaisriskiä.

Kohderahaston tavoitteena Suomessa on hankkia sijoituskohteita, jotka sijaitsevat elinkeinoelämän kannalta keskeisillä kaupunkiseuduilla, esimerkiksi pääkaupunkiseudulla, sen kehyskunnissa ja Tampereen seudulla. Kohderahaston sijoituskohteiden potentiaalisia mikrosijainteja ovat muun muassa alueet hyvien liikenneyhteyksien varrella, mukaan lukien ulosmenoteiden ja kehäteiden lähiympäristöt. Kohderahaston sijoituskohteiden lopullinen sijaintijakauma ja mikrosijainnit määräytyvät tilakysynnän ja tonttitarjonnan mukaan. Kohderahasto on solminut puitesopimuksen sen yhteistyökumppanin DEN Finland Oy:n kanssa ja DEN Finland Oy:n Talliosake-liiketoiminnan nykyinen tonttivaranto Suomessa mahdollistaa noin 30–40 kohteen aloittamisen, jos kaikki kohteet täyttävät Kohderahaston sijoituskriteerit.

Kohderahaston tavoitteena on hankkia Ruotsissa sijoituskohteita, jotka sijoittuvat kasvukeskuksiin hyvien liikenneyhteyksien varrelle lähelle asutusta ja elinkeinoelämää. Talliosakekohteiden potentiaalisia mikrosijainteja ovat ulosmenoteiden ja kehäteiden lähiympäristöt, kuten esimerkiksi Västerås (Eriksundin retail-alue), Örebro (Mariebergin retail-alue), Suur-Tukholman alueella mm. Botkyrkan, Haningen, Nackan ja Järfallan kuntien alueet. Lisäksi Linköpingin, Eskiltunan ja Norrköpingin alueilla on useita potentiaalisia sijainteja. Kohderahasto on solminut puitesopimuksen sen yhteistyökumppanin DEN Finland Oy:n kanssa ja DEN Finland Oy:n Talliosake-liiketoiminnan nykyinen tonttivaranto Ruotsissa mahdollistaa noin 10 kohteen aloittamisen, jos kaikki kohteet täyttävät Kohderahaston sijoituskriteerit.

Kohderahaston ja DEN Finland Oy:n välisessä yhteistyössä sijoituskohteiden sijoittumispäätösten tukena Kohderahasto voi käyttää DEN Finland Oy:n Talliosake-liiketoiminnan paikkatieto-, saavutettavuus- ja asiakaskysyntäanalyyseja. Kohderahaston vaihtoehtoisten kohdesijaintien saavutettavuusalueet voidaan määrittää paikkatietoanalyysityökaluilla tieosuuksien nopeusrajoituksiin ja solmukohtiin perustuen. Kohderahaston saavutettavuusalueet voidaan arvioida ja pisteyttää liikennemäärien, saatavilla olevien alueellisten tilastotietojen sekä DEN Finland Oy:n Talliosake-liiketoiminnan keräämän talliosakekauppoihin ja vuokrasopimukseen perustuvan kysyntädatan avulla.

Alla olevassa taulukossa on esitetty esimerkkejä Kohderahaston potentiaalisista sijoituskohteista:

Maa	Kaupunki	Tontti	Hankintahinta (arvio) €	Nettotuotto (arvio)
Suomi	Hyvinkää	Vuokra	2 000 000	7-8 %
Suomi	Järvenpää	Oma	3 000 000	7-8 %
Suomi	Lahti	Oma	2 500 000	7-8 %
Suomi	Nokia	Oma	2 000 000	8-9 %
Suomi	Turku	Oma	3 000 000	8-9 %
Ruotsi	Linköping	Oma	2 000 000	8-9 %
Ruotsi	Västerås	Vuokra	2 500 000	8-9 %
Ruotsi	Västerås	Oma	2 500 000	8-9 %
Ruotsi	Örebro	Oma	2 500 000	8-9 %

Yhteistyö DEN Finland Oy:n kanssa

Kohderahasto ja DEN Finland Oy ovat solmineet puitesopimuksen, jonka mukaisesti Kohderahasto voi hankkia DEN Finland Oy:ltä sen Kohderahastolle tarjoamia sijoituskohteita sekä palvelusopimuksen, jonka mukaisesti DEN Finland Oy tulee hoitamaan näiden sijoituskohteiden hallinnointia ja vuokrausta. Kohderahasto voi hankkia sijoituskohteita myös kolmansilta osapuolilta, joskin DEN Finland Oy:n uskotaan olevan merkittävä yhteistyökumppani.

Kohderahaston ja DEN Finland Oy:n solmiman puitesopimuksen mukaisesti:

- DEN Finland Oy:n tehtävänä on tarjota Kohderahastolle sen sijoitusstrategiaan sopivia sijoituskohteita Suomessa ja Ruotsissa, joihin Kohderahastolla on etuosto-oikeus (muttei ostovelvollisuutta) oman analyysinsä perusteella;
- Kohderahasto analysoi ja kartoittaa DEN Finland Oy:n tarjoamia sijoituskohteita osana sijoitustointaansa ja joko hyväksyy tai hylkää DEN Finland Oy:n tarjoamat sijoituskohteet;
- DEN Finland Oy hoitaa Kohderahaston DEN Finland Oy:ltä hankkimien sijoituskohteiden rakennuttamisen;
- mikäli Kohderahasto myy DEN Finland Oy:n avustuksella hankitun yksittäisen sijoituskohteensa puitesopimuksen voimassaoloaikana, on DEN Finland Oy:llä etuosto-oikeus kohteeseen kolmannen osapuolen tarjoamaan hintaan. Mainittua etuosto-oikeutta ei kuitenkaan ole, jos Kohderahasto myy kaikki DEN Finland Oy:n avustuksella hankitut sijoituskohteet kerralla portfoliokauppana;
- mikäli jokin puitesopimuksen ehto ei ole Ruotsiin toteutettavien sijoituskohteiden osalta noudatettavissa, sitoutuvat osapuolet neuvottelemaan vaihtoehtoisen järjestelyn siten, että osapuolten riskinjako, vaikutusmahdollisuudet ja asema muutoin toteutuvat mahdollisimman pitkälti vastavan kaltaisina kuin Suomen sijoituskohteiden osalta;
- puitesopimuksen voimassaolo päättyy, kun Kohderahaston sijoituskausi on päättynyt ja viimeinenkin puitesopimuksen mukaisesti hankittu sijoituskohde on ostettu Kohderahastolle;
- kummallakin puitesopimuksen osapuolella on oikeus purkaa puitesopimus, mikäli toinen osapuoli olennaisesti ja muutoin kuin tilapäisesti rikkoo puitesopimuksen ehtoja tai menettelee tavalla, jota on pidettävä törkeän tuottamuksellisenä, eikä toisen osapuolen kirjallisesta huomautuksesta huolimatta viivytyksettä korjaa menettelyään.

Kohderahaston sijoituskohteiden toteutus ja rakentaminen Suomessa

Kohderahaston ja DEN Finland Oy:n välisessä yhteistyössä Kohderahaston hankkiessa sijoituskohteita DEN Finland Oy:ltä sijoituskohteiden suunnittelu on tarkoitus toteuttaa DEN Finland Oy:n kanssa hybridimallilla: sijoituskohteiden pääsuunnittelijana voi toimia paikallinen arkkitehtitoimisto, jota DEN Finland Oy:n suunnitteluosasto voi avustaa. Sijoituskohteiden maanrakennusvaiheessa projektiurakoitsijana voi toimia DEN Finland Oy:n tytäryhtiö PT Pohjanteko Oy. DEN Finland Oy:n johto ja valvonta varmentaisivat kohteen soveltuvuuden haluttuun käyttöön. Sijoituskohteiden rakentamisesta vastaisi DEN Finland Oy:n tuotantokoneisto yhdessä alihankkijoidensa kanssa. Kohderahaston sijoituskohteena olevien talliosakekohteiden runkoelementit voidaan valmistaa puusta DEN Finland Oy:n tehtaassa Nivalassa ja työmaalla rakennustyöstä (asentamisesta) vastaisi DEN Finland Oy:n kumppaniverkosto.

Kohderahaston hankkiessa sijoituskohteet muutoin kuin DEN Finland Oy:n tarjoamina, aikoo Kohderahasto hoitaa sijoituskohteiden suunnittelun ja toteutuksen tapauskohtaisesti tarjouskilpailutuksena. Koska Kohderahaston näkemyksen mukaan DEN Finland Oy on johtava Kohderahaston sijoitusstrategian mukaisten rakennusten toteuttaja, on mahdollista, että myös näissä tapauksissa DEN Finland Oy hoitaa sijoituskohteiden suunnittelun ja rakentamisen.

Kohderahaston sijoituskohteiden vuokralaiset ja vuokrasopimukset

Kukin Kohderahaston sijoituskohde on tarkoitus vuokrata usealle käyttäjälle, millä vuokralaisriskiä pyritään rajoittamaan. Hajautetun vuokralaisriskin ansiosta yhden vuokralaisen haasteet eivät täten vaikuta

merkittävästi Kohderahaston saamaan vuokratuottoon. Vuokralaisriskin hajautuksen johdosta myös yksittäisen vuokralaisen neuvotteluvoima ei useiden vuokralaisten kohteissa tavallisesti nouse merkittäväksi.

Kohderahaston sijoituskohteiden vuokralaiset maksavat Kohderahastolle kuukausivuokraa, jota voidaan korottaa vuosittain indeksiin perustuen. Kohderahaston vuokrasopimukset ovat tyypillisesti lyhyitä ja toistaiseksi voimassa olevia, sillä sijoituskohteita vuokraavat vuokralaisena olevat yksityishenkilöt ja yritykset eivät yleensä halua sitoutua pitkiin määräaikaisiin vuokrasopimuksiin, vaikka toimisivatkin pitkään samoissa tiloissa. Vuokrasopimusten arvioidaan irtisanomismahdollisuuksista huolimatta kestävän keskimäärin noin kaksi vuotta. Kohderahaston sijoituskohteiden uudelleenvuokraus voi olla joustavien tilaratkaisujen ansiosta tehokasta ja vuokralaisvaihtuvuuteen liittyvä vajaakäyttö voidaan täten yrittää minimoida.

Kohderahaston sijoituskohteita vuokraavia käyttäjiä voivat olla esimerkiksi ajoneuvo- ja kalustevuokraamot, autolaseja korjaavat ja teippaavat yritykset, autokoulut, kiinteistöhuoltoyritykset, rakennusliikkeet, remontti- ja asennusyritykset, rengasliikkeet, siivouspalveluyritykset, taksiyrittäjät, talotekniikkayritykset, tilitoimistot ja torikauppiat.

DEN Group

DEN Group on asumisen ja tilojen kuluttajapalveluja tarjoava konserni, jonka alkuperäinen toiminta on käynnistynyt vuonna 1989. DEN Group on johtava tilasuunnitteluun, toteutuksiin ja ylläpitoon erikoistunut osaja, joka yhdistää alansa parhaat tilojen, kotien ja palveluiden asiantuntijat. Konsernin emoyhtiö on DEN Group Oy, y-tunnus 2385352-4, jonka kotipaikka on Helsinki ja rekisteröity osoite Pakkalankuja 7, 01510 Vantaa. DEN Group Oy on konsernin emoyhtiö, jonka liiketoiminta on organisoitu sen tytäryhtiöille. DEN Group Oy:n pääomistajia ovat CapManin hallinnoima rahasto, valtion omistama pääomasijoitusyhtiö Suomen Teollisuussijoitus sekä yrityksen henkilökuntaa.

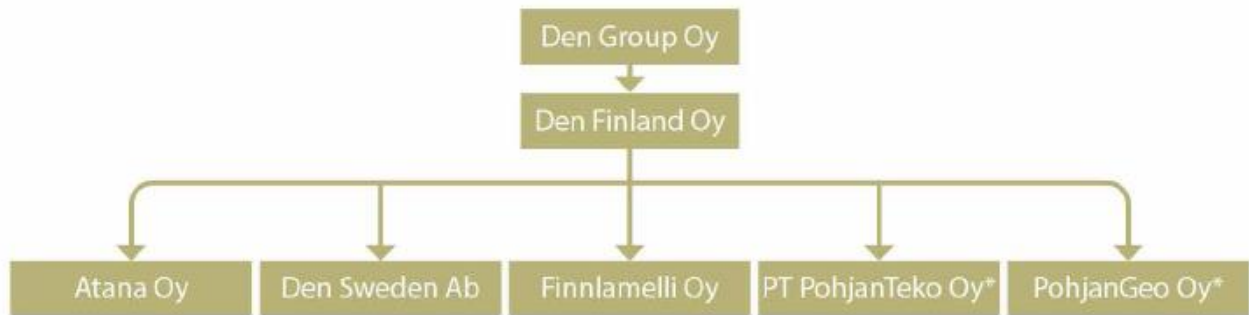
Konsernin liikevaihto kasvoi vuonna 2017 voimakkaasti ja oli 146,4 miljoonaa euroa (74,2 miljoonaa euroa), kasvua 97 %. Konsernin liikevoitto oli 2,1 miljoonaa euroa (6,6 miljoonaa euroa) eli 1,5 % (8,9 %) liikevaihdosta. Liiketoiminnan kannattavuus ilman yritysjärjestelyihin liittyviä eriä pysyi edellisen vuoden hyvällä tasolla. Käyttökate (EBITDA) vuonna 2017 oli 5,0 miljoonaa euroa (7,4 miljoonaa euroa), eli 3,4 % (10,0 %) liikevaihdosta. Oikaistu käyttökate (EBITDA) lähes kaksinkertaistui ja oli 14,4 miljoonaa euroa (7,4 miljoonaa euroa), eli 9,8 % (10,0 %) liikevaihdosta.

Konsernitaseen loppusumma oli 200,4 miljoonaa euroa (76,4 miljoonaa euroa). Oma pääoma tilikauden päättyessä oli 112,3 miljoonaa euroa (38,6 miljoonaa euroa) ja omavaraisuusaste oli 59,3 % (53,8 %). Korollisten rahoitusvelkojen määrä konsernitaseessa oli 49,1 miljoonaa euroa (21,9 miljoonaa euroa). Nettovelkaantumisaste oli 33,7 % (41,3 %).

DEN Finland Oy, jonka y-tunnus on 2347517-2 ja kotipaikka on Helsinki, on DEN Group Oy:n tytäryhtiö. DEN Finland Oy:n toiminta näkyy pääasiassa aputoiminimensä Design-Talo, Ainoakoti ja Talliosake kautta. DEN Finland Oy:n Talliosake-liiketoiminnassa yritys toimii perustajaurakoitsijana kuluttajille, yrityksille ja sijoittajille myytävissä ja vuokrattavissa varasto-, harraste- ja työtiloissa. DEN Finland Oy:n talliosake-liiketoiminta on omaperustaista tuotantoa, jossa DEN Finland Oy suunnittelee ja rakentaa kohteet hankkimilleen maa-alueille ja myy valmiit tilat asiakkaille. Asiakkaat ovat yksityishenkilöitä, yrityksiä ja sijoittajia. Modernissa toimintamallissaan DEN Finland Oy:n Talliosake-liiketoiminta hyödyntää Big Dataa ja tekoälyä muun muassa tehdessään päätöksiä rakennettavien tilojen sijainnista, tonttivalinnasta, optimaalisesta rakennusmäärästä kullakin alueella sekä ennakoidessaan suunniteltujen tilojen käyttötarkoitusta.

Suomen Talliosake on DEN Finland Oy:n aputoiminimi. TALLIOSAKE on DEN Finland Oy:n tavaramerkki. DEN Finland Oy:n Suomen Talliosake on toteuttanut Suomeen noin sata talliosakekohdetta, joissa on yhteensä noin 2 600 tilayksikköä.

Konsernirakenne tilinpäätöksen hyväksymishetkellä 2018:



* hankittu tilikauden päättymisen jälkeen

DEN Finland Oy:n kilpailuetuja

DEN Finland Oy:n kilpailuetuja ovat Liikkeeseenlaskijan käsityksen mukaan sen valtakunnallisesti tunnettu brändi, tuotteen laatu ja toimitusvarmuus, toimiva konsepti ja mahdollisuus tarjota keskitetysti ja joustavasti ratkaisuja erilaisiin tilatarpeisiin yksityishenkilöille ja pk-yrityksille.

DEN Finland Oy:n avainhenkilöt

Jaakko Taivalkoski (s. 1973) on koulutukseltaan rakennustekniikan diplomi-insinööri ja eMBA. Jaakko on toiminut kiinteistö- ja rakennusalaalla vuodesta 1996, ensin useissa rakennusliikkeiden urakointi- ja tuotantotehtävissä, myöhemmin myös kiinteistökehityksen ja asuntoliiketoiminnan parissa. Hänellä on ollut useita positioita NCC:n ja Lemminkäisen palveluksessa ja hän on toiminut Rakennusosakeyhtiö Hartelan toimitusjohtajana 2012–2015, kunnes 1.12.2015 alkaen toimitusjohtajana ja osakkaana DEN Groupissa (entinen Pohjolan Design-Talo Oy).

Mikko Lahtinen (s. 1974) on koulutukseltaan MBA Aalto Yliopistosta. Mikko on toiminut kiinteistö- ja rakennusalaalla vuodesta 2006, ensin Inwido Finland Oy:ssä myyntijohtajana ja sen jälkeen Talliosake -brändistä tunnetussa Laponte Oy:ssä toimitusjohtajana ja yrittäjänä. Pohjolan Design-Talo Oy:n (Nykyisin DEN Group Oy) ja Laponte Oy:n yhdistyttyä 31.5.2017, Mikko on toiminut yrityksessä kasvusta ja kansanvälisestä liiketoiminnasta vastaavana sekä varatoimitusjohtajana. Mikko on osakkaana DEN Groupissa.

Heikki Lahtinen (s. 1976) on koulutukseltaan KTM Oulun yliopistosta. Heikki on toiminut vähittäis- ja tukkukaupassa, kansainvälisten hankintojen, toimitusketjujen ja logistiikan kehittämisessä liikkeenjohton konsulttina ja projektipäällikkönä. Heikki tuli Laponte Oy:n palvelukseen Talliosake-liiketoimintaan v. 2016 operatiivisena johtajana (COO). Tällä hetkellä hän toimii Chief Strategy Officer roolissa vastuualueenaan mm. tontti-investoinnit. Heikki on osakkaana DEN Groupissa.

Markus Alitalo (s. 1975) on koulutukseltaan konetekniikan diplomi-insinööri ja kauppatieteen maisteri. Markus on toiminut useissa eri tuotekehityksen- ja liiketoiminnan johtotehtävissä Nokialla, Microsoftilla ja JOT Automationilla vuodesta 2000 lähtien. Kyseisiä tehtäviä hän on hoitanut Suomessa, Japanissa, Kiinassa ja Yhdysvalloissa. Den Group (entinen Pohjolan Design-Talo Oy) Oy:n palvelukseen Markus siirtyi 1.9.2017 sijoitus- ja vuokrausliiketoiminnan johtajan tehtäviin. Huhtikuusta 2018 alkaen Markus on toiminut DEN Group Oy:n Palvelu-, Digi- ja IT-liiketoiminnoista vastavana johtajana. Markus on osakkaana DEN Groupissa.

Kalle Karjula (s. 1986) on koulutukseltaan kauppatieteiden maisteri, KTM. Työuran alussa Kalle työskenteli Lapti-konserniin kuuluvassa talotekniikkayrityksessä talous- ja henkilöstöpäällikkönä. Ennen Talliosakkeelle siirtymistä Kalle työskenteli Tulevaisuuden Kasvupolut Oy:ssä kasvuvallmentajana, jossa valmennusvastuulla oli eri toimialoille sijoittuvien pk-yritysten kasvun ja kannattavuuden kehittäminen. Talliosakkeella Kalle aloitti 7.12.2015 vastaten aluksi talous- ja rahoitusasioista, myöhemmin myynnistä ja markkinoinnista. Kalle aloitti 5.12.2017 liiketoimintajohtajana ja vastaa nyt Talliosakkeen liiketoiminnasta Suomessa. Kalle on osakkaana DEN Groupissa.

Jorma Liikamaa (s. 1960) on koulutukseltaan MBA Aalto-yliopistosta. Jorma on toiminut lentoyhtiöissä eri tehtävissä, ensin Finnairin ja myöhemmin Jet Time Oy:n palveluksessa. Finnairilla hän työskenteli lentokapteenina ja kouluttajana. Jet Time Oy:llä Jorma oli aluksi Vice President Flight Operations – tehtävä ja myöhemmin Accountable Manager ja COO. DEN Groupin palvelukseen Jorma tuli vuonna 2017, ensin kehitysjohtajaksi ja sitten Den Sweden AB:n toimitusjohtajaksi. Jorma on osakkaana DEN Groupissa.

Sijoituskohteiden strukturointi

Kohderahaston sijoitukset sijoituskohteisiin ovat sijoituksia kiinteistöosaakeyhtiöihin (ml. keskinäiset kiinteistöosaakeyhtiöt) ja soveltuvin osin niihin sijoitaviin holding-yhtiöihin. Kohderahaston sijoitustoimintaa voidaan harjoittaa yhden tai useamman Euroopan Unionin alueelle rekisteröidyn holding-yhtiön kautta, jotka olisivat varsinaisen sijoituskohteena olevan yhtiön omistajia. Kohderahasto voi tehdä sijoitukset joko oman pääoman tai vieraan pääoman ehtoisesti (tai niiden yhdistelmänä) liiketaloudellisesti sopivimmalla tavalla.

Liikkeeseenlaskijan näkemyksen mukaan Kohderahaston sijoitukset Ruotsiin tullaan ensisijaisesti tekemään yhden tai useamman Euroopan Unionin alueella sijaitsevan holding-yhtiön kautta.

Sijoituskohteiden rahoitus

Kohderahasto ja/tai sen sijoituskohteena oleva yhtiö voi ottaa vierasta pääomaa toimintansa rahoittamiseksi normaalien liiketaloudellisten periaatteiden mukaisesti kuitenkin niin, että vieraan pääoman osuus voi olla enintään i) 80 prosenttia yksittäisen sijoituskohteeseen sitoutuneen pääoman määrästä ja ii) 70 prosenttia kaikkien Kohderahaston lainanottohetkellä omistamien sijoituskohteiden yhteenlasketuista sijoituskohteisiin sitoutuneesta pääoman määrästä. Vieraalla pääomalla tarkoitetaan tässä Kohderahaston tai sen sijoituskohteena olevan yhtiön taseessa olevaa korollista vierasta pääomaa, joka on konkurssissa etuoikeusasemaltaan parempi kuin Syöttörahaston (ja sen muiden äänettömien yhtiömiesten) tekemä sijoitus Kohderahastoon tai Kohderahaston tekemä sijoitus sen sijoituskohteena olevaan yhtiöön. Kohderahasto voi toimia sen sijoituskohteena olevan yhtiön lainan takaajana.

Kohderahaston sijoituskohteissa ja/tai -hankkeissa vieraan pääoman ehtoinen rahoituksen vakuudeksi voidaan asettaa mitä tahansa Kohderahaston omaisuutta. Liikkeeseenlaskijan käsityksen mukaan vierasta pääomaa on saatavissa Kohderahaston sijoituskohteisiin kaupallisesti toimivilla ehdoilla. Kohderahaston vieraan pääoman ehtoinen rahoitus Ruotsissa pyritään järjestämään paikallisessa valuutassa.

Sijoituskohteista irtautuminen

Kohderahaston toimikausi on seitsemän (7) vuotta ja Kohderahaston tarkoituksena on irtaantua sijoituskohteistaan toimikautensa loppuun mennessä myymällä sijoituskohteet edelleen kolmannelle osapuolelle joko portfoliokauppana tai yksittäisinä sijoituskohteina. Mikäli Kohderahasto myy yksitellen minkä tahansa DEN Finland Oy:n avustuksella hankitun sijoituskohteen, on Kohderahaston tarjottava sen ja DEN Finland Oy:n välisen puitesopimuksen mukaisesti kolmannen osapuolen tarjoaman hinnan mukainen etuosto-oikeus DEN Finland Oy:lle puitesopimuksen voimassaoloaikana. Mainittua Kohderahaston puitesopimuksen mukaista etuosto-oikeutta ei ole, jos Kohderahasto myy kaikki DEN Finland Oy:n avustuksella hankitut sijoituskohteet kerralla portfoliokauppana.

Liikkeeseenlaskijan näkemyksen mukaan Kohderahaston sijoituskohteena olevilla talliosakekohteilla olisi kysyntää tulevaisuudessa muun muassa niiden houkuttelevan riski-tuotto suhteen vuoksi. Sijoituskohteista irtautumisen ajankohta on riippuvainen muun muassa markkinatilanteesta ja valmiiden sijoituskohteiden tuottamasta kassavirrasta. On mahdollista, että Kohderahaston tuottotavoite sijoittajille saavutetaan parhaiten omistamalla valmiit sijoituskohteet Kohderahaston toimikauden loppuun asti. Tällöin Kohderahaston omistuksen aikana Kohderahastolle sijoituskohteista kertynyt kassavirta jaetaan (Kohderahaston kulut vähennettynä) edelleen äänettömille yhtiömiehille (ja näin välillisesti edelleen Lainaosuuden haltijoille).

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 kahdella (2) vuodella. Toimikausi voi päättyä aiemminkin ja toimikautta voidaan pidentää edellä mainitusta Kohderahaston sopimuksia muuttamalla.

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. Syöttörahaston sijoitussitoumuksen (yhtiöpanoksen) määrä Kohderahastossa tulee vastaamaan Lainan määrää.

Kohderahaston palauttaessa varoja Syöttörahastolle, on mahdollista että varojen palauttamisessa Syöttörahaston Lainaosuusien haltijoille tulee lyhyt hallinnollinen viive (enimmillään viikkoja muun muassa asiakasraporttien valmistelun johdosta), jolloin Syöttörahasto voi sijoittaa varojaan joko Suomessa toimiluvan saaneiden talletuspankkien pankkitalletuksiin tai erikoissijoitusrahasto Taaleri Parkin rahasto-osuuksiin.

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

Kohderahasto voi sijoittaa varojaan suoraan tai holding-yhtiön kautta vain Suomessa ja Ruotsissa sijaitseviin kiinteistökohteisiin ja/tai -hankkeisiin.

Kohderahasto voi tehdä sijoituksia vain sijoituskauden aikana. Sijoituskausi päättyy lähtökohtaisesti kolmantena vuosipäivänä siitä, kun Kohderahastoon hyväksyttiin Taaleri Pääomarahastot Oy:n jälkeen ensimmäinen ääneton yhtiömies. Sijoituskautta voidaan jatkaa kuitenkin enintään kahdella vuodella. Sijoituskauden päättymisen ei rajoita Kohderahaston varojen sijoittamista sellaisiin sijoituskohteisiin, joista on tehty sijoituspäätös tai solmittu aiesopimus tai hankintasopimus tai saatu yksinoikeus ennen sijoituskauden päättymistä. Sijoituskausi voidaan myös päättää ennenaikaisesti, jos Kohderahaston pääomista vähintään 90 prosenttia on sijoitettu tai budjetoitu sijoituskohteisiin, joista on tehty sitova sopimus tai aiesopimus.

Kohderahaston sijoituskohteita ei ole ennalta määritelty. Kohderahasto voi sijoittaa sijoitussitoumuksensa ilman prosentuaalisia rajoituksia.

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

Lainan merkinnän yhteydessä Liikkeeseenlaskija perii merkintäpalkkion, jonka määrä on kaksi (2) prosenttia Lainaosuuden nimellisarvoisesta määrästä. Merkintäpalkkio ei sisälly Lainaosuuden nimellisarvoiseen määrään vaan lisätään Sijoittajan maksamaan määrään. Merkintäpalkkio on maksettava Yhtiön vaihtoehtorahastojen hoitajan Taaleri Pääomarahastot Oy:n erikseen antamien ohjeiden mukaisesti yhdessä tai useammassa erässä.

Kohderahaston toimikauden aikana Taaleri Pääomarahastot Oy perii Kohderahastolta kiinteänä hallinnointipalkkiona kaksi (2) prosenttia p.a. siitä suhteellisesta osasta, joka vastaa Syöttörahaston Kohderahastoon tekemän yhtiöpanoksen osuutta kaikista Kohderahaston yhtiöpanoksista seuraavasti:

- (i) ennen Kohderahaston sijoituskohteelle tehtyä ensimmäistä ulkopuolista arvonmäärittystä sijoituskohteeseen sitoutuneen pääoman nimellisarvoisesta kokonaismäärästä (mukaan lukien sijoituskohteeseen sitoutunut vieras pääoma) eli niin sanotusta sijoituskohteen velattomasta arvosta kyseisen kauden päivien lukumäärän perusteella kyseisen maksupäivän tilanteen mukaisesti; ja
- (ii) sen jälkeen, kun Kohderahaston sijoituskohteelle on tehty ulkopuolinen arvonmäärittäminen, arvonmäärityksen mukaisesta sijoituskohteen velattomasta arvosta.

Tämä hallinnointipalkkio peritään siitä suhteellisesta osasta, joka vastaa Syöttörahaston tekemän yhtiöpanoksen osuutta kaikista Kohderahaston yhtiöpanoksista. Tämä hallinnointipalkkio vähentää Syöttörahaston Lainaosuuksiin sijoittaneiden saamaa varojenjakoa Kohderahastosta. Hallinnointipalkkio peritään etukäteen neljästi vuodessa kolmen kalenterikuukauden ajalta laskettuna.

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

Kohderahaston toimikauden lopussa Taaleri Pääomarahastot Oy:llä on oikeus periä tuottopalkkio, siltä osin kuin Kohderahaston Syöttörahastolle maksetuille sijoitussitoumuksille laskettu vuotuinen sisäisen korkokannan tuotto (Internal Rate of Return, "IRR") ylittää kuusi (6) prosenttia p.a. (jäljempänä "Aitakorko"). Tuottopalkkio lasketaan seuraavan kaavan mukaisesti:

$$\text{Tuottopalkkio} = 25\% \times \max \left\{ \left[\sum_{t=0}^T Tulo_t \times (1+r)^{T-t} \right] - \left[\sum_{t=0}^T MS_t \times (1+r)^{T-t} \right]; 0 \right\}$$

MS_t = Maksettu Sijoitussitoumus hetkellä t

$Tulo_t$ = Toimikauden aikana saatu tulo hetkellä t

r = Aitakorko, % p. a.

T = Toimikauden pituus, vuotta

t = Tulojen ja Maksettujen Sijoitussitoumusten ajankohta, vuotta Toimikauden alusta

Tuottopalkkion määrä on kaksikymmentäviisi (25) prosenttia Aitakoron ylittävästä tuotosta. Tuottopalkkio peritään ja veloitetaan Kohderahaston purkamisen yhteydessä.

Yllä olevien palkkioiden lisäksi Kohderahaston varoista katetaan myös sen normaaliin liiketoimintaan liittyviä kuluja, kuten mm. sijoitusten tekemiseen ja realisointiin liittyvät kulut mukaan lukien sijoituskohteiden kehittämiseen, rakentamiseen ja operointiin liittyvät kulut, sijoituskohteille maksettavat hoito- ja pääomavastikkeet, vieraan pääoman käyttöön liittyvät kulut, holding-yhtiöihin liittyvät kulut, mahdolliset Kohderahaston maksettavaksi määrätyt verot, sijoituskohteita koskevien mahdollisten oikeudenkäyntien kulut, Kohderahaston kirjanpitoon ja taloushallintoon liittyvät kulut sekä muut 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 prosentin p.a. suuruisen hallinnointipalkkion.

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 äänenkäyttäjien yhtiömiös.

Taaleri Pääomarahastot Oy on Taaleri Oyj:n tytäryhtiö ja sen toimialana on hallinnoida kommandiittiyhtiömuotoisia vaihtoehtorahastoja. Yhtiö hallinnoi Esitteen päivämäärällä 48 eri vaihtoehtorahastoa.

Taaleri Pääomarahastot Oy:n liikevaihto tilikaudella 2017 oli 20,05 miljoonaa euroa ja liikevoitto 8,97 miljoonaa euroa. Oman pääoman määrä Esitteen päivämäärällä on noin 5,1 miljoonaa euroa. Esitteen päivämäärällä Taaleri Pääomarahastot Oy:n palveluksessa oli 19 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, jonka mukaisesti Taaleri Varainhoito Oy toimii sekä Syöttörahaston että Kohderahaston säilytysyhteisönä 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 suoraan tai välillisesti Suomessa ja Ruotsissa sijaitseviin kiinteistökohteisiin ja/tai -hankkeisiin. Liikkeeseenlaskijan näkemyksen mukaan sijoitukset Ruotsiin tullaan tekemään yhden tai useamman Euroopan Unionin alueella sijaitsevan holding-yhtiön kautta.

Juridisesti Kohderahaston sijoitukset sijoituskohteisiin ovat sijoituksia kiinteistöosakeyhtiöihin (ml. keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt) ja soveltuvin osin niihin sijoittaviin holding-yhtiöihin. Sijoitukset voidaan tehdä joko oman pääoman tai vieraan pääoman ehtoisesti (tai niiden yhdistelmänä) liiketaloudellisesti sopivimmalla tavalla. Siltä osin kuin Kohderahaston varoja ei sijoiteta sen sijoituskohteena oleviin yhtiöihin ja/tai holding-yhtiöihin, ne sijoitetaan Suomessa toimiluvan saaneen talletuspankin pankkitilille ja/tai erikoissijoitusrahasto Taaleri Parkin rahasto-osuuksiin.

Säilytysyhteisö säilyttää Kohderahaston omistamia rahoitusvälineitä sekä muuta omaisuutta Vaihtoehtorahastosääntelyn edellyttämällä tavalla. Säilytysyhteisö valvoo lisäksi Kohderahaston ja Syöttörahaston kasvavien varojen säilyttämistä siltä osin kuin niitä ei ole sijoitettu sijoituskohteena oleviin yhtiöihin ja/tai holding-yhtiöihin.

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 vähintään kerran kalenterivuodessa ja julkaistaan sijoittajille jäljempänä selostetulla tavalla.

Pankkitalletusten osalta niiden arvona pidetään pääoman nimellisarvoista määrää. Erikoissijoitusrahasto Taaleri Parkin arvona pidetään sen kulloinkin voimassa olevaa rahasto-osuuden arvoa kerrottuna Syöttörahaston omistamalla rahasto-osuuksien määrällä.

Keskeneräisen sijoituskohteen arvostuksena pidetään siihen sitoutuneen pääoman nimellisarvoista kokonaisuudessaan. Mikäli on ilmeistä, että hankkeen arvo on alempi kuin siihen sitoutuneen nimellisarvoisen pääoman määrä viivästyksen tms. johdosta, käytetään saman riippumattoman kolmannen osapuolen arvostusperiaatteita, jonka apua käytetään valmiiden sijoituskohteiden arvonnäilytyksessä.

Taaleri Pääomarahastot Oy aikoo tilata arvonnäilytyksen markkinoilla luotettavaksi tunnetulta arvonnäilyttäjäältä Kohderahaston valmiista sijoituskohteista. Arvonnäilyttäjä tekee arvonnäilytyksen itsenäisesti omia arvonnäilytysperiaatteitaan noudattaen ja ilmoittaa sen lopputuloksena Taaleri Pääomarahastot Oy:lle käsityksensä valmiiden sijoituskohteiden velattomasta arvosta. Taaleri Pääomarahastot Oy käyttää mainittua arvostusta Kohderahaston arvonnäilytyksessä. Syöttörahasto ja Kohderahasto eivät vastaa arvonnäilytykseen liittyvistä tehtävistä suoritetavista palkkioista.

Yllä mainitulla tavalla lasketuista Kohderahaston sijoituskohteiden velattomista arvoista vähennetään korolliset velat ja näin saatuun summaan lisätään sekä Kohderahaston että sijoituskohteiden kassavarat.

Kohderahaston arvona pidetään sen yllämainitulla tavalla arvostettujen varojen yhteismäärää. 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).

Yllä mainittu arvostus tehdään jokaisen kalenterivuoden lopussa ja julkaistaan sijoittajille seuraavan kalenterivuoden helmikuun loppuun mennessä internet-sivulla www.taaleri.com/fi/tallikiinteistot.

Kohderahaston arvo määritetään lisäksi Kohderahaston pääomakutsujen ja pääomapalautusten tekemisen yhteydessä ja julkaistaan sijoittajille internet-sivulla www.taaleri.com/fi/tallikiinteistot.

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.

Liikkeeseenlaskijan mahdollisuus maksaa korkoa liikkeeseen laskemilleen Lainaosuuksille tai lyhentää niiden pääomaa on riippuvainen sen Kohderahaston saamasta varojenjaosta ja täten Kohderahaston onnistumisessa liiketoiminnassaan. Mikäli Kohderahaston liiketoiminnan riskit toteutuvat suurimmillaan, johtaa se enimmillään siihen että Liikkeeseenlaskija ei voi maksaa tuottokorkoa Lainaosuuksille ja Lainaosuuksiin sijoittanut menettää koko niihin sijoittamansa pääoman.

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 äänettömän yhtiömiehen 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 lievästi laina-ajasta. Laina maksetaan Kohderahaston pääomatarpeiden mukaan. Lainalle maksetaan tuottokorkoa, jonka koronmaksupäivä on kerran vuodessa. Tuottokorkoa voidaan maksaa koronmaksupäivänä vain, mikäli Kohderahasto on tehnyt voitollisen tilinpäätöksen koronmaksupäivää edeltävältä tilikaudelta. Kohderahaston varojenjako voi tahtua 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 10–12 prosentin vuotuinen sisäisen korkokannan tuotto (Internal Rate of Return, "IRR") palkkioiden ja kulujen jälkeen (mutta ennen sijoittajan maksamia veroja) koko sen toimikaudelta Kohderahaston toimikauden lopussa laskettuna. Kohderahaston tavoittelema keskimääräinen vuotuinen vuokratassavirtoihin perustuva tuotto sijoitussitoumukselle on arviolta noin 7–8 prosenttia Kohderahaston toimikauden toisesta vuodesta alkaen (perustuen vaihtoehtorahastojen hoitajan Taaleri Pääomarahastot Oy:n tekemään mallinnukseen).

Kohderahaston taloudelliseen tavoitteeseen pääseminen on ehdollista useille olettamuksille, joihin sisältyy huomattavia epävarmuustekijöitä. Kohderahaston sijoituspäätökset perustuvat investointilaskelmiin, jotka toteutuessaan johtaisivat vähintään Kohderahaston taloudelliseen tavoitteeseen pääsemiseen. Sijoituspäätöksiä tehtäessä Kohderahasto tekee oletuksia muun muassa sijoituskohteiden hankinta-ajankohdista ja hankintahinnoista, sijoituskohteiden luovutusajankohdista ja luovutushinnoista, sijoituskohteiden hankkimiseksi saatavan vieraan pääoman ehtoisen rahoituksen saatavuudesta ja ehdoista, sijoituskohteiden vuokratasoista, käyttöasteista, vuokralaisvaihtuvuudesta ja hoitokuluista sekä edellä mainittujen kehittämisestä Kohderahaston toimikauden aikana.

Mikäli Kohderahaston sijoituspäätöksiä tehtäessä käytetyt oletukset eivät toteudu (kaikkien tai joidenkin sijoituskohteiden osalta) tai toteutuvat vain osittain, ei Kohderahasto välttämättä pääse taloudelliseen tavoitteeseensa. Tekijöitä, jotka mahdollisesti vaikuttavat siihen, että Kohderahaston investointilaskelmissa käytetyt oletukset eivät toteudu on mainittu kohdassa "Riskitekijät - Kohderahaston liiketoimintaan liittyviä riskitekijöitä".

Kohderahaston liiketoiminnan menestymisen ja taloudellisen tavoitteen saavuttamisen kannalta keskeisiä seikkoja ovat muun muassa Kohderahaston sijoituskohteiden valitsemisessa onnistuminen, sijoituskohteiden rakentamisvaiheessa onnistuminen, sijoituskohteiden pitovaiheessa onnistuminen, mukaan lukien muun muassa sijoituskohteiden vuokraustoiminta, hallinnointi ja ylläpito, sekä sijoituskohteista irtautumisessa onnistuminen, mukaan lukien irtautumisen ajoitus ja sijoituskohteista saatava luovutushinta.

Kohderahaston liiketoiminnassa menestyminen ja taloudellinen tavoite perustuvat lisäksi lukuisille oletuksille, kuten muun muassa oletuksille Suomen ja Ruotsin talouden kehityksestä, inflaation kehittymisestä, yleisen korkotason muutoksista ja valuuttakursseista sekä näiden kehityksestä Kohderahaston toimikauden aikana. Näiden taloudellisten tavoitteiden pohjana olevat oletukset eivät välttämättä osoittautu oikeiksi ja siitä sekä muun muassa kohdassa "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.com/fi/tallikiinteistot Lainaosuuksien haltijoille sekä pitämään tiedotteet näiden saatavilla Lainan liikkeeseenlaskun jälkeen vähintään seuraavista Liikkeeseenlaskijan (tai Kohderahaston) liiketoimintaan liittyvistä asioista:

- 1) Uusien sijoituskohteiden hankinta Kohderahastolle;
- 2) Kohderahaston sijoituskohteen valmistuminen;
- 3) Kohderahaston sijoituskohteen myynti;
- 4) Kohderahaston puolivuositaiset vaihtoehtorahastosäätelyn mukaiset sijoittajaraportit;
- 5) Muu Liikkeeseenlaskijan näkemyksen mukaan sen liiketoimintaan liittyvä olennainen asia.

7 ERÄITÄ TALOUDELLISIA TIETOJA

Syöttörahaso ja Kohderahasto on molemmat perustettu 1.7.2018, 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 Syöttörahaston vastuunalaisen yhtiömiehen Taaleri Tallikiinteistöt GP Oy:n hallitukseen kuuluvat puheenjohtajana Juhani Elomaa ja varsinaisina jäseninä Karri Haaparinne ja Petri Lampinen.

Kohderahaston ja Syöttörahaston vaihtoehtorahaston hoitajan Taaleri Pääomarahastot Oy:n hallitukseen kuuluvat puheenjohtajana Juhani Elomaa ja varsinaisina jäseninä Karri Haaparinne ja Jorma Alanne. Toimitusjohtajana toimii Ari Metso.

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

Karri Haaparinne (s. 1967) 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 Oyj:n palvelukseen Haaparinne oli johtajana Mandatum Yksityispankissa. Haaparinne on Taaleri Oyj:n varatoimitusjohtaja ja perustajaosakas vuodesta 2007 alkaen.

Jorma Alanne (s. 1963) on koulutukseltaan kauppatieteiden maisteri ja eMBA. Alanne on toiminut pääomamarkkinoilla vuodesta 1989, toimien raha-, valuutta- ja velkapääomamarkkinoilla Midland Bankissa, STS Pankissa, Kansallis-Osake-Pankissa, OKO:n Treasuryn vetäjänä, Opstockin toimitusjohtajana, OKO Marketsin vetäjänä, Pohjola Baltian pankkitoiminnan vetäjänä ja Taalerilla vuodesta 2016 Varainhoidossa ja 2018 alusta sijoitusjohtajana Taaleri Sijoitus Oy:ssä.

Ari Metso (s. 1971) on koulutukseltaan kauppatieteiden maisteri Helsingin kauppakorkeakoulusta. Metso on toiminut pääomamarkkinoilla vuodesta 1996 Pankkiiriliike Erik Selinin ja Evli Corporate Finance Oy:n analyytikkona, Sampo Varainhallinta Oy:n salkunhoitajana, Stratos Ventures Ltd Oy:n sijoituspäällikkönä ja osakkaana, Mandatum Omaisuudenhoito Oy:n sijoitusjohtajana ja salkunhoitajana. Vuodesta 2008 alkaen Metso oli salkunhoitaja ja toimitusjohtaja Taaleritehtaan Omaisuudenhoito Oy:ssä. Metso on toiminut Taaleri Pääomarahastot Oy:n toimitusjohtajana vuodesta 2015.

8.2 Sijoitustoimintaa harjoittavat henkilöt

Kohderahaston ja Syöttörahaston palveluksessa ei ole henkilökuntaa työsuhteessa.

Kohderahaston sijoitustoimintaa hoitavat Taaleri Pääomarahastot Oy:n palveluksessa olevat henkilöt. He kartoittavat potentiaalisia sijoituskohteita, toimivat sijoituskohteena olevien yhtiöiden hallituksissa valvomassa ja ohjaamassa sekä voivat valvoa varsinaista hankkeen rakentamista ja operointia sekä järjestävät vieraan pääoman ehtoisen rahoituksen ja sijoituskohteista irtaantumisen.

8.3 Tietoja Hallituksen jäsenistä, sijoitustoimintaa harjoittavista henkilöistä

Hallituksen jäsenillä ja/tai sijoitustoimintaa harjoittavilla henkilöillä 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-, pysyvässä neuvonanto- tai toimitus-suhteessa.

Taaleri-konserniin kuuluvat eri yhtiöt toimivat useissa eri rooleissa suhteessa Kohderahastoon, Syöttörahastoon ja liikkeeseenlaskuun. Taaleri Pääomarahastot Oy on sekä Kohderahaston että Syöttörahaston vaihtoehtorahaston hoitaja ja molempien äänetön yhtiömies. Taaleri Pääomarahastot Oy omistaa lisäksi 100 prosenttia sekä Syöttörahaston että Kohderahaston vastuunalaisen yhtiömiehen Taaleri Tallikiinteistöt

GP Oy:n osakkeista. Taaleri Varainhoito Oy toimii sekä Kohderahaston että Syöttörahaston säilytysyhteisönä, liikkeeseenlaskun järjestäjänä että voitonjakolainan merkintäpaikkana. Taaleri Varainhoito Oy on hierarkkisesti ja toiminnallisesti eriyttänyt säilytysyhteisötoiminnan muusta toiminnastaan ja Taaleri Varainhoito Oy:n sekä Taaleri Pääomarahastot Oy:n hallituksissa ei ole samoja henkilöitä jäsenenä.

Kohderahaston ja Syöttörahaston vastuunalaisen yhtiömiehen hallituksen jäsenet toimivat useissa eri rooleissa Taaleri-konsernissa. Juhani Elomaa on Taaleri Oyj:n toimitusjohtaja sekä Kohderahaston ja Syöttörahaston vaihtoehtorahaston hoitajan Taaleri Pääomarahastot Oy:n hallituksen puheenjohtaja. Karri Haaparinne on Taaleri Oyj:n toimitusjohtajan sijainen ja Taaleri Pääomarahastot Oy:n hallituksen jäsen. Jorma Alanne on sekä vaihtoehtorahaston hoitajan Taaleri Pääomarahastot Oy:n että Taaleri Oyj:n tytäryhtiön Taaleri Sijoitus Oy:n hallituksen varsinainen jäsen. Petri Lampinen on Kohderahaston ja Syöttörahaston säilytysyhteisön sekä Lainan liikkeeseenlaskun järjestäjän ja merkintäpaikan Taaleri Varainhoito Oy:n toimitusjohtaja.

Liikkeeseenlaskijan saaman tiedon mukaan Kohderahaston mahdollisesti Ruotsissa sijaitsevien sijoituskohteena olevien yhtiöiden hallituksessa voi olla DEN Finland Oy:n henkilöstöä jäsenenä.

Sijoittajien asiamiehenä toimiva Nordic Trustee Oy toimii sijoittajien asiamiehenä myös Taaleri Oyj:n liikkeeseen laskemissa joukkolainoissa sekä useiden muiden Taaleri-konsernin määräysvallassa olevien kommandiittiyhtiöiden liikkeeseen laskemissa joukkolainoissa.

8.5 Palkat ja luontoisedut

Kohderahaston ja Syöttörahaston palveluksessa ei ole henkilökuntaa työsuhteessa eikä ole maksettu palkkoja tai palkkioita.

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 (10.000) 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 Pääomarahastot Oy on liittynyt Kohderahaston ensimmäiseksi äänettömäksi yhtiömieheksi 3.000 euron äänettömän yhtiömiehen pääomapanoksella.

Taaleri Pääomarahastot Oy:n täysin omistama tytäryhtiö Taaleri Tallikiinteistöt GP 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 normaalin toimistaikana Yhtiön rekisteröidyssä osoitteessa Kasarmikatu 21 B, 00130 Helsinki:

- (a) Finanssivalvonnan päätös koskien Esitettä, 17.8.2018;
- (b) Lain vaihtoehtorahastojen hoitajista 12 luvun 1§:n mukainen Finanssivalvonnan ilmoitus Syöttörahaston markkinoinnin aloittamista koskien;
- (c) Syöttörahaston liittymissopimus Kohderahaston äänettömäksi yhtiömieheksi;
- (d) Syöttörahaston 8.8.2018 päivätty yhtiösopimus
- (e) Kohderahaston 8.8.2018 päivätty yhtiösopimus;
- (f) Liikkeeseenlaskijan PRIIPS-asetuksen (1286/2014EY) mukainen avaintietoasiakirja;
- (g) Kohderahaston PRIIPS-asetuksen (1286/2014EY) mukainen avaintietoasiakirja;
- (h) Nordic Trustee Oy:n, Syöttörahaston ja Taaleri Pääomarahastot Oy:n välinen 8.8.2018 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	Taaleri Tallikiinteistöt Ky, suomalainen kommandiittiyhtiö, jonka y-tunnus on 2922760-4 ja jonka vastuunalaisena yhtiömiehenä toimii Taaleri Tallikiinteistöt GP Oy (y-tunnus 2921262-1) ja jonka vaihtoehtorahaston hoitajana toimii Taaleri Pääomarahastot Oy (y-tunnus 2264327-7).
Laina tai Voitonjakolaina	Tämän esitteen ja siihen sisältyvien lainaehdojen mukainen Syöttörahaston liikkeeseen laskema laina.
Lainaosuus	Sijoittajan merkitsemä osuus Lainaa.
Liikkeeseenlaskija	Taaleri Tallikiinteistöt Omistajat Ky, suomalainen kommandiittiyhtiö (y-tunnus 2922758-3), jonka vastuunalaisena yhtiömiehenä toimii Taaleri Tallikiinteistöt GP Oy (y-tunnus 2921262-1) ja jonka vaihtoehtorahaston hoitajana toimii Taaleri Pääomarahastot Oy (y-tunnus 2264327-7).
Sijoittaja	Lainaa merkitsevä sijoittaja.
Sijoittajien Asiamies	Nordic Trustee Oy, y-tunnus 2488240-7.
Syöttörahasto	Taaleri Tallikiinteistöt Omistajat Ky (myös "Liikkeeseenlaskija" ja "Yhtiö")
TVL	tuloverolaki (1535/1992)
vaihtoehtorahaston hoitaja	Lain vaihtoehtorahastojen hoitajista (162/2014) tarkoittama vaihtoehtorahaston hoitaja
Yhtiö	Taaleri Tallikiinteistöt Omistajat Ky (myös "Liikkeeseenlaskija" ja "Syöttörahasto")
Vaihtoehtorahastosääntely	Tarkoittaa Euroopan Parlamentin ja Neuvoston Direktiiviä 2011/61/EU vaihtoehtojen sijoitusrahastojen hoitajista, sen implementoinnin toteuttamiseksi annettua lakia vaihtoehtorahastojen hoitajista (162/2014) sekä näihin liittyviä asetuksia ja viranomaismääräyksiä, -ohjeita ja -tulkintoja.

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 Taaleri Tallikiinteistöt Ky:stä, Taaleri Tallikiinteistöt Rahoittajat Ky:stä, Taaleri Tallikiinteistöt Sijoittajat Ky:stä, Taaleri Tallikiinteistöt Omistajat Ky:stä ja Taaleri Tallikiinteistöt Henkilökunta 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 kehotamme sijoittajia tutustumaan Taaleri Tallikiinteistöt Ky:n yhtiömiesten keskenään solmimaan Rahastosopimukseen sekä yllä mainittujen rahastojen PRIIPS-asetuksen (1286/2014EY) mukaisesti avaintietoasiakirjoihin (erityisesti kohta "Riski-hyötyprofiili"), Taaleri Tallikiinteistöt Omistajat Ky:n voitonjakolainan 17.8.2018 päivättyyn tarjousesitteeseen, voitonjakolainojen ehtoihin sekä Taaleri Sijoittajan tietopakettiin.

<u>KUVAUS</u>	<u>TIEDOT / SELITYS</u>
1. Vaihtoehtorahastojen nimet	<p>Taaleri Tallikiinteistöt Ky (y-tunnus 2922760-4; "Kohderahasto")</p> <p>Taaleri Tallikiinteistöt Rahoittajat Ky (y-tunnus 2922752-4; "Syöttörahasto A")</p> <p>Taaleri Tallikiinteistöt Sijoittajat Ky (y-tunnus 2922756-7; "Syöttörahasto B")</p> <p>Taaleri Tallikiinteistöt Omistajat Ky (y-tunnus 2922758-3; "Syöttörahasto C")</p> <p>Taaleri Tallikiinteistöt Henkilökunta Ky (y-tunnus 2922749-5; "Syöttörahasto D")</p> <p>yhdessä "Rahastot" sekä Syöttörahastot A, B, C ja D kaikki yhdessä jäljempänä "Syöttörahastot".</p>
2. Vaihtoehtorahastojen hoitaja	<p>Vaihtoehtorahaston hoitaja Rahastoille on Taaleri Pääomarahastot Oy, suomalainen osakeyhtiö, y-tunnus 2264327-7, joka vastaa kaikkien Rahastojen salkunhoidosta ja riskienhallinnasta.</p>
3. Vaihtoehtorahastojen säilytysyhteisö	<p>Säilytysyhteisönä Rahastoille 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.</p>
4. Kuvaus vaihtoehtorahastojen sijoitusstrategiasta ja tavoitteista	<p>Syöttörahastojen sijoitusstrategiana on tehdä sijoitus Kohde-rahastoon tämän äänettömänä yhtiömiehenä.</p> <p>Syöttörahastot rahoittavat sijoituksensa sijoittajien antamalla vieraan pääoman ehtoisilla voitonjakolainoilla. Lainaosuudet maksetaan Syöttörahastoille lainaehtojen mukaisesti.</p>

<u>KUVAUS</u>	<u>TIEDOT / SELITYS</u>
	<p>Syöttörahasot antavat Kohderahastolle sijoitussitoumuksen, jonka perusteella Kohderahasto tekee Syöttörahasoille pääomakutsuja Kohderahastoa koskevien sopimusten mukaisesti erissä.</p> <p>Kohderahaston sijoituspolitiikkana on tehdä sijoituksia suoraan tai epäsuorasti Suomessa ja Ruotsissa sijaitseviin kiinteistökohteisiin ja/tai -hankkeisiin.</p> <p>Kohderahaston sijoituskohteita ei ole ennalta määritelty. Kohderahaston 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). Kohderahasto ei kuitenkaan tule sijoittamaan asumiseen soveltuviin kiinteistöihin.</p> <p>Kohderahaston tavoitteena on hankkia omistukseensa arviolta noin 40–50 talliosakekohdetta. Jokaisessa talliosakekohteessa on tavallisesti useampia yksittäisiä tiloja. Kunkin sijoituskohteen koko, lopullinen talliosakekohteessa sijaitsevien vuokratavien tilojen määrä ja yksittäisten vuokrattavien tilojen koot riippuvat tilakysynnästä ja kohteen teknisistä ominaisuuksista. Kukin sijoituskohde on lähtökohtaisesti tarkoitus vuokrata usealle eri käyttäjälle.</p> <p>Kohderahasto on solminut DEN Finland Oy:n kanssa puitesopimuksen, jonka mukaisesti Kohderahasto voi hankkia DEN Finland Oy:ltä sen Kohderahastolle tarjoamia sijoituskohteita sekä palvelusopimuksen, jonka mukaisesti DEN Finland Oy tulee hoitamaan näiden sijoituskohteiden hallinnointia ja vuokrausta. Edellä mainituista sopimuksista huolimatta Kohderahasto voi hankkia sijoituskohteita myös kolmansilta osapuolilta, joskin DEN Finland Oy:n uskotaan olevan merkittävä yhteistyökumppani.</p> <p>Kohderahaston sijoitustoimintaa voidaan harjoittaa yhden tai useamman Euroopan Unionin alueelle sijoittautuneen holding-yhtiön kautta. Liikkeeseenlaskijan näkemyksen mukaan Kohderahaston sijoitukset Ruotsiin tullaan ensisijaisesti tekemään yhden tai useamman Euroopan Unionin alueella sijaitsevan holding-yhtiön kautta.</p> <p>Kohderahasto rahoittaa sijoituksensa kiinteistökohteisiin ja/tai -hankkeisiin äänettömien yhtiömiesten sijoitussitoumuksilla, jotka kutsutaan pääomakutsuilla erissä. Syöttörahasot ovat Kohderahaston äänettämiä yhtiömiehiä.</p> <p>Kohderahaston sijoituskohteet on tarkoitus myydä portfoliokauppana tai yksittäisinä sijoituskohteina vaihtoehtorahaston hoitajan harkinnan mukaan. Kohderahaston toimikausi on seitsemän (7) vuotta ja sitä on mahdollisuus jatkaa enintään kahdella (2) vuodella yhdessä tai useammassa erässä.</p>

KUVAUS	TIEDOT / SELITYS
	<p>Kohderahaston taloudellisena tavoitteena on saavuttaa noin 10–12 prosentin vuotuinen sisäisen korkokannan tuotto (Internal Rate of Return, "IRR") palkkioiden sekä kulujen jälkeen (mutta ennen sijoittajan maksamia veroja) koko sen toimikaudelta Kohderahaston toimikauden lopussa laskettuna. Kohderahaston tavoittelema keskimääräinen vuotuinen vuokratassa-virtoihin perustuva tuotto sijoitussitoumukselle on arviolta noin 7-8 prosenttia Kohderahaston toimikauden toisesta vuodesta alkaen (perustuen vaihtoehtorahastojen hoitajan Taaleri Pääomarahastot Oy:n tekemään mallinnukseen).</p> <p>Kohderahaston tuottotavoite perustuu lukuisille olettamille ja sisältää tulevaisuutta koskevia lausumia, jotka eivät ole taakeita tulevasta taloudellisesta suorituskyvystä. Kohderahaston todellinen liiketoiminnan tulos voi poiketa merkittävästi tulevaisuuteen suuntautuneiden lausumien yhteydessä ilmaisusta. Monet tekijät, kuten kohdassa 7 kuvatut vaihtoehtorahaston sijoitustekniikkaan liittyvät riskitekijät, voivat vaikuttaa Kohderahaston tulokseen. Tuottotavoite on vain tavoite, eikä sitä siten tule pitää ennusteena, arviona tai laskelmana Kohderahaston tulevasta suorituskyvystä.</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 Kohderahastosta palautuneita varoja ei ole välittömästi maksettu Syöttörahaston Lainaosuuksiin sijoittaneille lyhytaikaisesti pankkitalletuksiin tai erikoissijoitusrahasto Taaleri Parkin rahasto-osuuksiin.</p> <p>Kohderahasto voi sijoittaa varansa suoraan tai epäsuorasti Suomessa ja Ruotissa sijaitseviin kiinteistökohteisiin ja/tai -hankkeisiin.</p>
<p>7. Kuvaus vaihtoehtorahaston käyttämisestä sijoitustekniikoista ja kaikista niihin liittyvistä riskeistä</p>	<p><u>Syöttörahaston sijoitustekniikkaan liittyvä suurin riski on Kohderahastoon ja sen sijoitustoiminnan tuloksellisuuteen liittyvä. Mikäli Kohderahasto ei pysty varojenjakoön 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><u>Näin ollen kaikki alla kuvatut Kohderahaston riskit vaikuttavat toteutuessaan välillisesti Syöttörahaston liikkeeseen laskemien voitonjakolainojen (jäljempänä "Lainaosuudet") arvoon ja tuottoon yhtä merkittävästi kuin Kohderahaston tuottoon, jolloin Kohderahaston riskit ovat samat kuin Syöttörahaston riskit.</u></p>

KUVAUS	TIEDOT / SELITYS
	<p><u><i>Kohderahaston kohdemaiden Suomen ja Ruotsin kansantalouden tilanne ja kiinteistömarkkinoiden tilanne sekä vuokralaismarkkinan tilanne voivat heikentyä Kohderahaston toimikauden aikana.</i></u></p> <p>Kohderahasto voi toteuttaa sijoituskohteitaan Suomessa ja Ruotsissa. Kohderahaston tavoitteena on hankkia ja toteuttaa sijoituskohteita, jotka sijaitsevat pääkaupunkiseuduilla ja elinkeinoelämän kannalta keskeisillä kaupunkiseuduilla. Kohderahaston potentiaalisia mikrosijainteja ovat esimerkiksi alueet hyvien liikenneyhteyksien varrella, mukaan lukien ulosmenoteiden ja kehäteiden lähiympäristöt. Kohderahaston sijoituskohteiden lopullinen sijaintijakauma ja mikrosijainnit määräytyvät tilakysynnän ja tonttitarjonnan mukaan.</p> <p>Suomen ja Ruotsin kansantalouden ja kiinteistömarkkinoiden heikentyneellä tilanteella saattaa olla haitallinen vaikutus muun muassa Kohderahaston sijoituskohteiden arvoon, sijoituskohteiden vuokralaisten vuokranmaksukykyyn ja vuokratasoihin sekä sijoituskohteiden kokonaiskysyntään (sekä vuokralaiskysyntään että sijoituskysyntään). Yleisen taloudellisen tilanteen heikentyminen laajemmin Euroopassa ja globaalisti voi vaikuttaa haitallisesti myös Suomen ja Ruotsin kansantalouden tilanteeseen. Kansantalouden heikentynyt tilanne saattaa lisäksi vaikeuttaa Kohderahaston ja/tai Kohderahaston sijoituskohteen olevien yhtiöiden mahdollisuutta saada velkarahoitusta tai velkarahoituksen kustannukset voivat olla korkeita ja/tai nousta, jolloin Kohderahasto ei välttämättä pysty tekemään sijoituksia ja toteuttamaan sijoituskohteita sen suunnittelemassa laajuudessa. Kansantalouden ja kiinteistömarkkinoiden heikentynyt tilanne voivat vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston saamaan tuottoon ja sen arvoon ja siten Lainaosuuksien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.</p> <p>Kohderahaston kohdealueiden kiinteistömarkkinoiden yleisellä kehityksellä sekä kohdealueiden vuokralaismarkkinassa tapahtuvilla kysynnän muutoksilla tulee olemaan merkittävä vaikutus Kohderahaston sijoituskohteistaan saamaan tuottoon kohteiden pitoaikana (vuokralaismarkkinat) sekä niistä irtauduttaessa (kiinteistömarkkinat). Jos esimerkiksi yleinen taloudellinen tilanne heikkenee Kohderahaston kohdealueilla, Kohderahaston sijoituskohteiden kysyntä ja vuokrataso voivat laskea näillä alueilla. Kohderahaston sijoituskohteet tulevat keskittymään Suomessa ja Ruotsissa valikoiduille alueille, mikä lisää Kohderahaston sijoituskohteiden maantieteellistä keskittymistä, eikä Kohderahasto välttämättä pysty reagoimaan oikea-aikaisesti epäedulliseen kehitykseen yhdellä tai usealla kohdealueellaan. Häiriöt kohdealueiden kiinteistömarkkinoiden kehityksessä ja vuokralaismarkkinan kysynnän muutokset saattavat vaikuttaa haitallisesti myös Kohderahaston saamaan tuottoon ja sen arvoon ja siten Lainaosuuksien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.</p>

KUVAUS	TIEDOT / SELITYS
	<p><u>Kohderahaston kannalta epäsuotuisat muutokset nykyisissä trendeissä sen kohdealueilla Suomessa ja Ruotsissa, kuten esimerkiksi kaupungistumisen heikkeneminen, voivat vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston liiketoimintaan.</u></p> <p>Kohderahaston sijoituskohteiden vuokralaiskysyntään voivat vaikuttaa kaupungistuminen, tiivis asuminen sekä samanaikainen harrastusten ja tavaramäärän kasvu, jotka lisäävät yksityishenkilöiden kysyntää pienvarasto- ja harrastetiloille. Institutionaalisten kiinteistösjoittajien ja rahastojen suosissa tunnettuja vuokralaisia ja pitkäkestoisia vuokrasopimuksia pk-yrityksillä voi nykyisin olla haasteita löytää toiminnalleen sopivia joustavia tiloja liiketoimintansa kasvaessa tai kohdatessa muita muutoksia, mikä voi kasvattaa sijoituskohteiden vuokralaiskysyntää.</p> <p>Yksityishenkilöiden sekä yritysten mieltymykset ja olosuhteet voivat kuitenkin muuttua ajoittain useasta syystä johtuen, ja tällaiset muutokset voivat olla vaikeasti ennakoitavissa. Jos Kohderahaston sijoitusstrategian ja sijoituskohteiden kannalta suotuisat trendit muuttuvat Suomessa ja Ruotsissa Kohderahaston kannalta epäsuotuisaan suuntaan, saattaa tällä olla haitallinen vaikutus Kohderahaston saamaan tuottoon ja sen arvoon ja siten Lainaosuuksien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.</p> <p><u>Korkojen nousu voi vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston sijoituskohteiden arvoon ja aiheuttaa Kohderahastolle haasteita irtautua sijoituskohteista tulevaisuudessa.</u></p> <p>Korkojen mahdollinen nousu tulevaisuudessa esimerkiksi taloudellisen tilanteen parantuessa ja inflaation nousun myötä voi vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston sijoituskohteiden arvoon. Lisäksi korkojen nousu saattaa vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston mahdollisuuteen irtautua sijoituskohteistaan. Korkojen nousu voi vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston sijoituskohteiden kysyntään, sillä korkojen nousu voi rajoittaa potentiaalisen ostajan tai ostajien mahdollisuutta rahoittaa Kohderahaston sijoituskohteiden hankintoja.</p> <p>Korkojen nousulla saattaa olla haitallinen vaikutus Kohderahaston saamaan tuottoon ja sen arvoon ja siten Lainaosuuksien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.</p> <p><u>Valuuttakurssien muutokset voivat vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston kassavirtoihin ja sijoituskohteista irtautuessa saaviin tuottoihin.</u></p> <p>Kohderahaston sijoituskohteita on tarkoitus toteuttaa Suomen lisäksi myös Ruotsiin. Kohderahaston sijoitukset Ruotsissa tehdään Ruotsin kruunuissa (SEK). Sijoittajien tekemät Lainaosuuden merkinnät ja siten Syöttörahaston sijoitukset Kohderahastoon ovat euromääräisiä. Täten SEK-valuuttakurssin muutokset voivat vaikuttaa Kohderahaston liiketoimintaan ja sen saamaan tuottoon. SEK-valuuttakurssin vahvistuminen suhteessa euroon voi vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston</p>

KUVAUS	TIEDOT / SELITYS
	<p>mahdollisuuksiin tehdä sijoituksia Ruotsissa. Kohderahaston omistaessa sijoituskohteita Ruotsissa, SEK-valuuttakurssin heikkeneminen voi vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston saamaan tuottoon sekä sijoituskohteiden pitoaikana että niistä irtaututtaessa.</p> <p>Lisäksi Kohderahaston liiketoimintaan voi vaikuttaa haitallisesti EUR- ja SEK-valuuttakurssien vahvistuminen suhteessa muihin valuuttoihin, mikä voi vaikeuttaa Kohderahaston mahdollisuuksia irtautua sijoituskohteistaan, mikäli potentiaalinen ostaja tai ostajat tulevat euroalueen ja Ruotsin ulkopuolelta. Kohderahaston sijoituskohteiden velkarahoitus pyritään järjestämään aina paikallisessa valuutassa, jolloin valuuttakurssiriski rajoittuu sijoittajan sijoittamaan Kohderahaston omaan pääomaan. Kohderahasto ei käytä johdannaisia tai muita instrumentteja valuuttakurssiriskin osalta. Valuuttamääräisiin sijoituksiin voi lisäksi kohdistua lainsäädännöllisiä riskejä, jotka voivat vaikuttaa negatiivisesti Kohderahaston saamaan tuottoon.</p> <p>Näiden riskien toteutumisella saattaa olla haitallinen vaikutus Kohderahaston saamaan tuottoon ja sen arvoon ja siten Lainaosuusien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.</p> <p><u><i>Kohderahaston menestys riippuu sen kyvystä neuvotella tarvittavasta velkarahoituksesta ja sen ehdoista. Velkarahoituksen käyttäminen lisää riskiä Kohderahaston sijoituskohteiden arvon alenemisesta sekä Kohderahaston yhtiöpanosten (ja Syöttörahaston Kohderahastoon tekemän sijoituksen) menettämisestä tai tappiollisuudesta, mikä puolestaan vaikuttaa vastaavasti Lainaosuuksille tehtäviin suorituksiin.</i></u></p> <p>Kohderahasto ja sen sijoituskohteena olevat yhtiöt voivat sääntöjensä mukaisesti ottaa vierasta pääomaa sijoitustoimintaa varten. Lähtökohtaisesti vierasta pääomaa aiotaan ottaa Kohderahaston sijoituskohteena oleville yhtiöille. Kohderahasto saattaa joutua antamaan takauksia varsinaisten lainanottajien puolesta. Vieraan pääoman määrä ja ehdot ovat riippuvaisia neuvotteluista luottolaitosten kanssa. Vieraan pääoman ehtoisen rahoituksen saatavuus ja hinta saattavat eri markkinatilanteissa vaihdella huomattavasti esimerkiksi rahoitusmarkkinoiden epävarmuuden, korkojen nousun tai pankkisääntelyn tiukentumisen johdosta.</p> <p>Kohderahasto ei voi taata, että vieraan pääoman myöntäjän kanssa käytävissä neuvotteluissa onnistutaan ja esimerkiksi rahoituksen hinta tai muut rahoitusehdot toteutuvat suunnitellusti. Jos velkarahoitusta ei ole saatavissa riittävästi, Kohderahaston tekemät sijoitukset sijoituskohteisiin ja näiden hajautus voivat jäädä suunniteltua pienemmiksi. Kohderahaston epäonnistuminen rahoitusneuvotteluissa voi vaikuttaa merkittävästi kohteiden rahoituskustannuksiin ja kannattavuuteen heikentäen Kohderahaston arvoa ja tuottoa ja siten Lainaosuusien haltijoille palautettavaa varojen määrää ja/tai niille maksettavaa tuottoa.</p>

<u>KUVAUS</u>	<u>TIEDOT / SELITYS</u>
	<p>Vieras pääoma ja sille kertyvä korko on sijoituskohteena olevan yhtiön taseessa aina paremmalla etusijalla mahdollisessa maksukyvyttömyystilanteessa kuin Kohderahaston suoraan tai välillisesti tekemä sijoitus. Vieraan pääoman myöntäjällä on yleensä myös saatavansa vakuudeksi panttioikeuksia. Tällöin mahdollisessa Kohderahaston sijoituskohteena olevan yhtiön maksukyvyttömyystilanteessa on mahdollista, että panttioikeuksia realisoidaan hinnoilla, jotka johtavat Kohderahaston sijoituskohteena olevan yhtiön tekemän sijoituksen arvonalenemiseen tai menettämiseen kokonaan. Tämä vaikuttaisi haitallisesti Kohderahaston arvoon ja tuottoon ja siten edelleen Lainaosuuksien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai tuottoon.</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 Lainaosuuksille palautettavien varojen määrään ja/tai tuottoon. Näiden riskien toteutumisella voi olla haitallinen vaikutus Kohderahaston saamaan tuottoon ja sen arvoon ja siten Lainaosuuksien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.</p> <p><u><i>Kohderahaston sijoituskohteiden budjetoidut tuotto- ja kulutot eivät toteudu Kohderahaston toimikauden aikana.</i></u></p> <p>Kohderahaston tuotot muodostuvat Kohderahaston sijoituskohteista saatavista vuokratuotoista Kohderahaston toimikauden aikana sekä sijoituskohteista irtauduttaessa saatavista myyntivoitoista. Kohderahastosta tehdyissä investointilaskelmissa on tehty oletuksia muun muassa Kohderahaston sijoituskohteiden vuokrauksesta, toteutuvista vuokratasoista, käyttöasteista sekä kohteiden hoitokuluista. Mikäli sijoituskohteiden pitoaikana kohteisiin kohdistuva vuokralaiskysyntä ei vastaa tavoiteltua, on mahdollista, että sijoituspäätöksien pohjana olevissa investointilaskelmissa käytetyt oletukset kohteiden vuotuisista kassavirroista eivät toteudu, mikä voi vaikuttaa negatiivisesti Kohderahaston tuottoihin.</p> <p>Kohderahaston sijoituskohteiden pitoaikana tuottamiin kassavirtoihin vaikuttavat Kohderahaston vuokratuottojen lisäksi kohteiden kulut. Mikäli esimerkiksi sijoituskohteiden toteuttamiseen ja rakennuttamiseen liittyvät kulut sekä sijoituskohteiden hoito- ja korjauskulut sekä Kohderahastolle kohdistuvat kulut mm. kohteiden vuokrauksesta ja hallinnosta toteutuvat budjetoitua suurempina, vaikutus Kohderahaston kassavirtoihin olisi negatiivinen.</p>

KUVAUS	TIEDOT / SELITYS
	<p>Näiden seikkojen toteutumiselle voi olla haitallinen vaikutus Kohderahaston saamaan tuottoon ja sen arvoon ja siten Lainaosuuksien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.</p> <p><u><i>Kohderahaston menestys on riippuvainen Kohderahaston kyvystä löytää ja toteuttaa sen sijoitusstrategiaan ja tuottota-voitteeseen parhaiten sopivia sijoituskohteita.</i></u></p> <p>Kohderahaston menestys on riippuvainen Kohderahaston ja sen vaihtoehtorahastojen hoitajan (Taaleri Pääomarahastot Oy:n) kyvystä löytää Kohderahastolle tuottavia sijoituskohteita. On mahdollista, että tuotto-odotukseltaan ja muilta ominaisuuksiltaan sopivia sijoituskohteita ei saada hankittua Kohderahaston sijoituskauden aikana, eikä ole taattua, että valitut kohteet tuottavat voittoa. Kohderahaston kohdealueita ovat lähtökohtaisesti elinkeinoelämän kannalta keskeiset kaupunkiseudut Suomessa ja Ruotsissa. Näillä alueilla kilpailu sopivista alueista ja tonteista voi kiristyä. Tonttien saatavuus ja hyödynnettävän rakennusoikeuden määrä riippuu kaupunkisuunnittelusta ja kaavoituksesta. Kohderahaston mahdollisuuksiin ostaa sen tavoittelemia sijoituskohteita vaikuttavat olennaisesti sopivien kohteiden saatavuus, kaavoituspäätökset ja kilpailu muiden toimijoiden kanssa. Kilpailu voi pakottaa Kohderahaston maksamaan korkeampia hintoja sijoituskohteiden saamisen varmistamiseksi, mikä voi johtaa tavoiteltua alhaisempiin tuottoihin. Lisäksi ei ole takeita siitä, että sijoituskohteita voidaan ostaa arvioidussa aikataulussa, suunnitelluilla kohdealueilla ja kaupallisesti kohtuullisilla hinnoilla tai ollenkaan. Nämä tekijät voivat nostaa Kohderahaston sijoituskohteiden hankkimisesta ja hankkeiden etsimisestä aiheutuvia kuluja, ja tulevilla investoinneilla voi olla Kohderahastolle odotettua alhaisempi tuotto.</p> <p>On olemassa riski, että Kohderahastolle tehdyt sijoitukset menetetään osittain tai kokonaan. Ei ole takeita siitä, että Kohderahasto onnistuu toteuttamaan sijoitusstrategiaansa suunnitelmien mukaisesti tai, että Kohderahaston tekemät sijoitukset ovat onnistuneita. Jos Kohderahasto ei kykene aloittamaan ja toteuttamaan hankintoja kaupallisesti kohtuullisilla ehdoilla sijoitusstrategiansa mukaisesti ja jos tämän seurauksena Kohderahaston sijoitusstrategia epäonnistuu tai se ei tuota odotettuja tuloksia, voi tällä olla haitallinen vaikutus Kohderahaston saamaan tuottoon ja sen arvoon ja siten Lainaosuuksien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.</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 saamaa tuottoa ja sen arvoa ja siten Lainaosuuksien haltijoille palautettavaa varojen määrää ja/tai niille maksettavaa tuottoa.</p>

<u>KUVAUS</u>	<u>TIEDOT / SELITYS</u>
	<p><i>Kohderahaston ja sen yhteistyökumppanin DEN Finland Oy:n välisen puitesopimuksen päättymisen Kohderahaston sijoituskauden aikana voi vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston toimintaan.</i></p> <p>Kohderahasto on solminut DEN Finland Oy:n kanssa puitesopimuksen, jonka mukaisesti Kohderahasto voi hankkia DEN Finland Oy:ltä sen Kohderahastolle tarjoamia sijoituskohteita. Puitesopimus on sovittu olevan voimassa siihen saakka, kunnes Kohderahaston sijoituskausi on päättynyt ja viimeinen puitesopimuksen mukaisesti DEN Finland Oy:n Kohderahastolle tarjoama sijoituskohte on hankittu Kohderahastolle. Kummallakin osapuolella on oikeus purkaa puitesopimus, mikäli toinen osapuoli olennaisesti ja muutoin kuin tilapäisesti rikkoo puitesopimuksen ehtoja tai menettelee tavalla, jota on pidettävä törkeän tuottamuksellisena, eikä toisen osapuolen kirjallisesta huomautuksesta huolimatta korjaa viivytyksettä menettelyään. Kohderahaston ja DEN Finland Oy:n välisen puitesopimuksen päättymisen syystä tai toisesta voi vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston saamaan tuottoon ja siten sen arvoon. Tällöin on olemassa riski siitä, että Kohderahasto ei onnistu löytämään tarpeeksi sen sijoitusstrategian mukaisia sijoituskohteita.</p> <p>Mikäli Kohderahaston ja DEN Finland Oy:n välinen puitesopimus päättyy ja Kohderahasto epäonnistuu sopivien sijoituskohteiden löytämisessä, on tällä olla haitallinen vaikutus Kohderahaston saamaan tuottoon ja sen arvoon ja siten Lainausuuksien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.</p> <p><u><i>Kohderahaston vuokratuottojen ja vuokralaisten vaihtuvuuden kasvu voivat vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston saamaan tuottoon.</i></u></p> <p>Kohderahaston tuottotavoite riippuu merkittävästi sen kyvystä ylläpitää ja kasvattaa sen sijoituskohteista saatavia vuokratuottoja. Kohderahaston liiketoimintaan liittyy riski vuokratoimintojen lisäksi vuokralaisten vaihtuvuudesta, mikä vaikuttaa Kohderahaston vuokratuottojen määrään. Vuokralaisten vaihtuvuuden kasvu voi johtaa vuokratuottojen menetykseen vuokrasuhteiden välissä.</p> <p>Kohderahaston saamat vuokratuotot ja vuokralaisten vaihtuvuus riippuvat yleisestä taloudellisesta ja kiinteistömarkkinoiden tilanteesta sekä Kohderahaston sijoituskohteita vastaavien kohteiden rakentamisen määrästä, joka voi lisätä Kohderahaston sijoituskohteita vastaavien kohteiden tarjontaa suhteessa kysyntään. Lisäksi Kohderahaston sijoituskohteiden kunto, sijainti ja muut ominaisuudet voivat vaikuttaa siihen, että ne eivät vastaa kysyntää. Tämä voi vaikuttaa kokonaisuudessaan negatiivisesti Kohderahaston kykyyn ylläpitää ja nostaa sijoituskohteiden vuokratuottojen kokonaismäärää.</p> <p>Kohderahaston ja DEN Finland Oy:n solmiman palvelusopimuksen mukaisesti DEN Finland Oy tulee hoitamaan Kohdera-</p>

KUVAUS	TIEDOT / SELITYS
	<p>haston DEN Finland Oy:ltä hankkimien sijoituskohteiden vuokrausta. DEN Finland Oy tulee vuokraamaan Kohderahaston sijoituskohteet yleensä toistaiseksi voimassa olevilla vuokrasopimuksilla, jolloin vuokralaiset voivat vuokrasopimuksen mukaisesti yleensä irtisanoa vuokrasopimuksensa vuokrasopimuksen mukaisella irtisanomisajalla. Näin ollen vuokrasopimukseen liittyy riski siitä, että merkittävä määrä vuokrasopimuksia irtisanoetaan lyhyen ajan kuluessa, jolloin Kohderahasto voi menettää vuokratuottojaan tai kasvaneesta vaihtuvuudesta aiheutuu Kohderahastolle ylimääräisiä kustannuksia. Kohderahaston sijoituskohteiden joustavien tilaratkaisujen ansiosta sijoituskohteita voidaan kuitenkin pyrkiä vuokraamaan tehokkaasti ja siten minimoimaan vuokralaisvaihtuvuuteen liittyvää vajaakäyttöä.</p> <p>Mikäli Kohderahasto ei pysty säilyttämään ja kasvattamaan vuokratuottoja odotetulla tavalla, voi tällä olla haitallinen vaikutus Kohderahaston saamaan tuottoon ja sen arvoon ja siten Lainaosuusien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.</p> <p><u><i>Kohderahaston sijoituskohteiden vuokraukseen liittyy riski vuokralaisen maksukykyvyydestä ja vuokralaisten kyvystä suorittaa muista vuokrasopimuksen mukaisista velvoitteista.</i></u></p> <p>Kukin Kohderahaston omistama sijoituskohde pyritään vuokraamaan useille vuokralaisille, millä Kohderahasto pyrkii hajuttamaan vuokralaisiin liittyvää riskiä. Vuokraustoimintaan liittyy kuitenkin aina riski vuokralaisten vuokranmaksukykyvyydestä, sillä vuokralaisten mahdolliset vuokranmaksuvelvollisuuden laiminlyönnit voivat vaikuttaa negatiivisesti Kohderahaston tuoton muodostukseen. Kohderahaston DEN Finland Oy:ltä hankkimien sijoituskohteiden vuokrausta tulee hoitamaan DEN Finland Oy Kohderahaston ja DEN Finland Oy:n välisen palvelusopimuksen mukaisesti. Kohderahasto voi määrittää vuokralaisvalinnan periaatteet, joiden puitteissa DEN Finland Oy tulee valitsemaan vuokralaiset sijoituskohteisiin, mutta Kohderahasto ei itse tule valitsemaan vuokralaisia sijoituskohteisiin.</p> <p>Vuokranmaksuvelvollisuuden toteutumisen lisäksi Kohderahasto on riippuvainen vuokralaisten kyvystä noudattaa vuokrasopimusta muilta osin ja selviytyä muista vuokrasopimuksen mukaisista velvoitteistaan, esimerkiksi vuokralaisen vuokrasopimuksen mukaisesta velvollisuudesta hankkia vastuu-, oikeusturva- ja irtaimistovakuutus. Vuokralaiset voivat esimerkiksi vahingoittaa vuokrakohteita tai tehdä niihin luvattomia rakenteellisia muutoksia siinä määrin, että vuokravakuudet (jos sellaisia on) eivät kata tarvittavia korjauksia täysimääräisesti, kieltäytyä lähtemästä kohteesta vuokrasopimuksen päätyttyä tai aiheuttaa uhkaavia tilanteita tai muita häiriöitä. Tällainen saattaisi muun muassa aiheuttaa Kohderahastolle lisääntyneitä kuluja ja korvausvastuita, vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston maineeseen potentiaalisten vuokralaisten keskuudessa sekä Kohderahaston kohdealueilla sekä vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston tuottoon ja sen omistamien sijoituskohteiden myyntiin tulevaisuudessa.</p>

<u>KUVAUS</u>	<u>TIEDOT / SELITYS</u>
	<p>Näiden riskien toteutumisella voi olla haitallisia vaikutuksia Kohderahaston saamaan tuottoon ja sen arvoon ja siten Laina- osuuksien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.</p> <p><u><i>Kohderahaston sijoituskohteiden sijaintien houkuttelevuus voi laskea Kohderahaston toimikauden aikana.</i></u></p> <p>Kohderahaston sijoituskohteiden sijainnit vaikuttavat merkittävästi niiden houkuttelevuuteen vuokralaisille. Kohderahaston sijoituskohteiden sijainnit voivat menettää suosiotaan Kohderahaston toimikauden aikana monista syistä johtuen. Tällaisia syitä ovat muun muassa muutokset julkisessa liikenteessä tai kaavoituksessa ja kaupunkisuunnittelussa tehtävät päätökset, jotka voivat esimerkiksi heikentää sijaintien saavutettavuutta tai tuoda alueelle epäsuotuisia piirteitä. eikä Kohderahastolla välttämättä ole mahdollisuutta vaikuttaa näihin muutoksiin. Kohderahaston sijoituskohteiden sijaintien suosio voi muuttua Kohderahaston toimikauden aikana, mikä voi vaikuttaa haitallisesti sijoituskohteiden vuokraukseen ja Kohderahaston mahdollisuuksiin irtautua sijoituskohteistaan.</p> <p>Näiden riskien toteutumisella voi olla haitallisia vaikutuksia Kohderahaston saamaan tuottoon ja sen arvoon ja siten Laina- osuuksien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.</p> <p><u><i>Kohderahaston sijoitustoiminnan menestys on riippuvainen sen yhteistyökumppanin DEN Finland Oy:n ja mahdollisten muiden yhteistyökumppaneiden ja muiden palveluntarjoajien sekä sopimuskumppanien valinnasta ja niiden kyvystä toteuttaa palveluitaan Kohderahastolle.</i></u></p> <p>Kohderahaston ja DEN Finland Oy:n välisen puitesopimuksen mukaisesti Kohderahasto voi hankkia DEN Finland Oy:n Kohderahastolle tarjoamia sijoituskohteita sekä palvelusopimuksen mukaisesti DEN Finland Oy tulee hoitamaan näiden sijoituskohteiden hallinnointia ja vuokrausta. Kohderahasto voi hankkia sijoituskohteita myös kolmansilta osapuolilta, joskin DEN Finland Oy:n uskotaan olevan merkittävin yhteistyökumppani. Kohderahasto voi valvoa sijoituskohteiden rakennuttamista. Kohderahasto voi olla riippuvainen DEN Finland Oy:n kyvystä löytää sen sijoituskohteisiin sopivia vuokralaisia Näin ollen Kohderahaston yhteistyökumppaneiden, kuten DEN Finland Oy:n epäonnistuminen tehtäviensä suorittamisessa voi vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston saamaan tuottoon ja sen arvoon ja siten Lainaosuuksien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.</p> <p>Kohderahasto on riippuvainen sen yhteistyökumppanin DEN Finland Oy:n ja muiden palveluntarjoajien hinta-, laatu-, palvelutarjonta-, toimitusehto- ja toimitusaikataulumuutoksista tai -poikkeamista. Lisäksi Kohderahasto on riippuvainen kyvystään hankkia muut tarvitsemansa rakennus-, konsultti-, neuvonanto- ja taloudelliset palvelut kannattavalla kustannustasolla sekä palveluntarjoajien kyvystä toimittaa palvelujaan ja</p>

KUVAUS	TIEDOT / SELITYS
	<p>tuotteitaan sovitulla tavalla, sovittuun hintaan ja sovitussa aikataulussa. Kohderahaston sijoituskohteina olevissa rakennuksissa mahdollisesti esiintyvät laatu-, materiaali-, valmistus-, suunnittelu-, rakennusviat tai -virheet saattavat haitallisesti vaikuttaa Kohderahaston saamaan tuottoon ja sen arvoon ja siten Lainaosuusien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.</p> <p>Kohderahaston sijoituskohteiden rakentamishankkeet voivat olla laajoja projekteja ja rakentamisajat voivat olla pitkiä. Kohderahasto altistuu sen yhteistyökumppaneiden, kuten DEN Finland Oy:n ja muihin sen käyttämiin palveluntarjoajiin liittyviin riskeihin. Jos Kohderahaston yhteistyökumppani DEN Finland Oy tai muu sopimuskumppani 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. DEN Finland Oy:n ja muun palveluntarjoajan tai sopimuskumppanin konkurssi, maksukyvyttömyys tai uhkaava maksukyvyttömyys voi siten vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston ja Lainaosuusien arvoon ja tuottoihin. Lisäksi ei ole mitään takeita siitä, että hyväksyttäviä palveluntarjoajia on tarjolla markkinoilla Kohderahaston tarpeen mukaan ja Kohderahaston käyttämien palveluntarjoajien korvaaminen voi olla hankalaa ja kallista.</p> <p>Näiden riskien toteutuminen voi vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston saamaan tuottoon ja sen arvoon ja siten Lainaosuusien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.</p> <p><u><i>Sijoituskohteiden toteuttamiseen liittyy kustannus- ja viivästyseriskejä, kuten kaavamuutoksiin ja rakennuslupiin liittyvät viranomaismenettelyt ja niistä mahdollisesti tehtävät valitukset.</i></u></p> <p>Kohderahaston sijoituskohteiden rakentaminen 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 esimerkiksi rakenne-, ilmanvaihto- sekä kiinteistön vesi- ja viemärisuunnitelmien osalta. Mikäli rakennushanke edellyttää lupien saamista, voi kielteinen päätös lupahakemuksesta tai päätöksestä tehty valitus johtaa rakennusvaiheen viivästyseen tai estymiseen.</p> <p>Kohderahaston sijoituskohteiden rakentamiseen liittyvät kaavoitus- ja lupamenettelyt sekä erilaiset kuulemis- ja valitusmenettelyt saattavat kestää jopa vuosia ja viivästyttää hank-</p>

KUVAUS	TIEDOT / SELITYS
	<p>keiden 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 vaihtoehtorahastojen hoitaja 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 saamaan tuottoon ja sen arvoon ja siten Lainaosuuksien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon mm. hankkeiden toteuttamista viivästyttämällä tai estämällä, kuluja lisäämällä tai muutoin.</p> <p><u><i>Sijoituskohteita realisoitaessa kauppasopimukseen voi sisältyä myyjän vastuuta ja tähän sisältyviä sulkutilivaatimuksia.</i></u></p> <p>Kohderahaston sijoituskohteet tulevat olemaan Kohderahaston omistuksessa kokonaan ja Kohderahaston tarkoituksena on myydä sijoituskohteet portfoliokauppana tai yksitellen. Sijoituskohteiden luovutussopimukseen 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>Myyjän vastuuta koskevat lausekkeet voivat johtaa sulkutilijärjestelyihin Kohderahaston kauppahinnasta ja näin pidentää Kohderahaston sijoitusaikaa ja täten heikentää Kohderahaston saamaa tuottoa ja sen arvoa ja siten Lainaosuuksien haltijoille palautettavaa varojen määrää ja/tai niille maksettavaa tuottoa.</p> <p><u><i>Kohderahaston sijoituskohteiden hoitokulut voivat kasvaa Kohderahaston toimikauden aikana eikä Kohderahasto välttämättä onnistu kattamaan hoitokuluja sijoituskohteista saatavilla vuokratuotoilla sitä mukaan, kun hoitokulut kasvavat.</i></u></p> <p>Kohderahasto pyrkii kattamaan sen sijoituskohteina olevien kiinteistökohteiden hoitokulut, esimerkiksi ulkoalueiden hoitoon ja siivoukseen liittyvät kulut, sen sijoituskohteista saamalla vuokratuotoilla. Mikäli sijoituskohteiden hoitokulut kasva-</p>

KUVAUS	TIEDOT / SELITYS
	<p>vat, ei ole takeita siitä, että Kohderahasto pystyy tulevaisuudessa kattamaan tällaisen kasvun kokonaan tai osittain sen sijoituskohteesta saamalla vuokratuotoilla.</p> <p>Tämän riskin toteutuminen voi vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston saamaan tuottoon ja sen arvoon ja siten Lainaosuusien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.</p> <p><u>Kohderahaston sijoituskohteiden hankintaan ja rakennuttamiseen voi liittyä viivästymiseen, odottamattomiin kustannuksiin tai piileviin virheisiin sekä pilaantumiseen ja ympäristövastuisiin liittyviä riskejä.</u></p> <p>Kohderahaston tuleviin sijoituskohteisiin voi sisältyä merkittäviä riskejä liittyen mahdollisiin viivästyksiin, odottamattomiin kuluihin, piileviin virheisiin tai sijoituskohteiden kehitykseen. Kohderahaston rakennuttaessa kiinteistökohteita, altistuu Kohderahasto myös viivästymisiin, lisäkustannuksiin ja rakenteellisiin vikoihin liittyville riskeille sekä muille riskeille, jotka voivat aiheuttaa viivästymisiä ja joilla voi olla haitallisia vaikutuksia. Kohderahaston ostaessa sen sijoituskohteita, voi kohteisiin sisältyä huolellisen due diligence -tarkastuksen jälkeenkin piileviä virheitä, joiden aiheuttamia kustannuksia Kohderahasto ei välttämättä pysty perimään myyjiltä. Myyjän antamat kiinteistökohdetta koskevat vakuutukset voivat olla myös täytäntöpanokelvottomia myyjän maksukyvyttömyyden takia tai muista syistä.</p> <p>Lisäksi Kohderahasto voi altistua odottamattomille ongelmille tai tunnistamattomille riskeille, joiden suhteen Kohderahastolla ei välttämättä ole sopimukseen perustuvaa suojaa, kuten kiinteistökohteiden ylläpidon, korjausten tai ajanmukaistamisen viivästymiselle.</p> <p>Lisäksi esimerkiksi maaperän pilaantuminen voi aiheuttaa Kohderahastolle merkittäviä viivästyksiä ja kustannuksia rakennushankkeissa. Pilaantuneen maaperän poistaminen tai puhdistustyöt voivat viivästyttää Kohderahaston sijoituskohteiden valmistumista. On myös mahdollista, että Kohderahastolle voi tulla suoraan tai välillisesti ympäristövastuita sen hankkiessa tai rakennuttaessa sijoituskohteita. Lisäksi epäonnistuminen ympäristölainsäädännön noudattamisessa tai tarve noudattaa tiukempia ympäristösäännöksiä voi nostaa Kohderahaston kustannuksia ja hankaloittaa sen sijoituskohteiden toteuttamista.</p> <p>Ei ole takeita siitä, että Kohderahaston sijoituskohteiden hankinta tai rakentaminen onnistuu. Epäonnistuminen sijoituskohteiden hankinnassa tai rakentamisessa voi vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston saamaan tuottoon ja sen arvoon ja siten Lainaosuusien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.</p>

KUVAUS	TIEDOT / SELITYS
	<p>Mikä tahansa yllä kuvattu riski vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston saamaan tuottoon ja sen arvoon ja siten Lainaosuusien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.</p> <p><u><i>Kohderahaston sijoituskohteiden valmistumiseen liittyy riski lakoista ja muista työmarkkinatoimista.</i></u></p> <p>Kohderahastolle rakennettavien sijoituskohteiden 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 ja näin ollen myös kielteinen vaikutus Lainaosuusien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.</p> <p><u><i>Hankkeisiin liittyy projektiriskejä, jotka voivat olla kumulatiivisia.</i></u></p> <p>Vaikka Kohderahaston sijoituskohteiden 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 riskien toteutumisesta aiheutuvat haittavaikutukset voivat olla kumulatiivisia.</p> <p><u><i>Ulkoinen tapahtuma ja vahingot voivat vaikuttaa negatiivisesti Kohderahaston sijoituskohteiden käytettävyyteen ja kassavirtoihin. On mahdollista, että Kohderahaston sijoituskohteiden vakuutusturva ei kata riittävästi kaikkia riskejä ja onnettomuuksia tai ole muutoin riittävä kaikissa tilanteissa.</i></u></p> <p>Kohderahaston sijoituskohteina oleviin kiinteistöihin liittyy rakennus- ja käyttövaiheessa riskejä, jotka vaikuttavat kohteiden käytettävyyteen ja Kohderahaston kassavirtoihin. Esimerkiksi maaperän pilaantuminen, kiinteistöön kohdistuvan rakennusvirheen ilmeneminen, onnettomuus, poikkeukselliset sääolosuhteet, luonnonkatastrofi tai muu tuho, kuten tuhotyö tai tulipalo voivat vaikuttaa negatiivisesti kohteen käytettävyyteen, aiheuttaa Kohderahastolle lisäkustannuksia ja vaikuttaa sijoituskohteiden ja siten myös Kohderahaston arvoon ja sen saamaan tuottoon haitallisesti ja siten edelleen Lainaosuuksille palautettavien varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.</p> <p>On lisäksi mahdollista, että Kohderahaston sijoituskohteiden vakuutusturva ei kata riittävästi kaikkia riskejä ja onnettomuuksia tai ole muutoin riittävän kattava kaikissa tilanteissa. Vakuutusyhtiöt voivat lisäksi kokonaan tai osittain evätä Kohderahaston sijoituskohteiden korvausvaatimukset tai on mahdollista, että ne eivät viime kädessä pysty täyttämään veloitteitaan vakuutusopimuksien edellyttämällä tavalla. Katkokset, häiriöt ja teknistaloudellisen käyttöiän saavuttamatta jääminen</p>

KUVAUS	TIEDOT / SELITYS
	<p>voivat siten vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston arvoon ja tuottoihin ja siten Lainaosuuksille palautettavien varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.</p> <p><i><u>Kohderahaston toimintaan liittyvän lainsäädännön ja oikeuskäytännön muutokset voivat olla epäedullisia.</u></i></p> <p>Kohderahasto on riippuvainen sen sijoituskohteiden suotuisasta oikeudellisesta toimintaympäristöstä sen kohdemaissa Suomessa ja Ruotsissa. Erityisesti maankäyttöön, rakentamiseen, toimitilojen vuokraukseen ja verotukseen liittyvän lainsäädännön, viranomaismääräysten tai oikeuskäytännön tai näiden tulkinnan epäedulliset muutokset Kohderahaston ja sen sijoituskohteiden kannalta voivat lisätä kustannuksia tai muutoin vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston arvoon ja tuottoihin, ja siten myös Lainaosuuksien arvoon ja tuottoon.</p> <p>Suomen valtiovarainministeriö julkaisi 19.1.2018 luonnoksen hallituksen esitykseksi elinkeinoverolain korkovähennysrajotusta koskevan sääntelyn muuttamisesta. Esitys perustuu Euroopan Unionissa 12. heinäkuuta 2016 hyväksytyyn veronkiertämisen estämistä koskevaan direktiiviin, joka tulee voimaan 1.1.2019. Esitysluonnoksen mukaan elinkeinotoiminnassa syntyneet korot, kuten pankkilainan tai voitonjakolainan korot, olisivat vähennyskelpoisia vain, jos niiden määrä on enintään 25 prosenttia koronmaksajan käyttökatteesta. Esitysluonnoksen mukaan muille kuin koronmaksajan etuyhteisyrityksille maksettavia korkoja voitaisiin kuitenkin aina vähentää enintään 3.000.000 euroa (ns. safe harbor -säännös). Lopullinen hallituksen esitys saattaa poiketa esitysluonnoksesta. On mahdollista, että korkovähennysrajotuksilla on vaikutusta suomalaisten yhtiöiden korkomenojen vähennyskelpoisuuteen. Ks. korkovähennysoikeuden rajoitusten mahdollisesta vaikutuksesta Syöttörahaston voitonjakolainaan sijoittavien sijoittajien verotukseen tämän Esitteen kohdassa 5.1 Verotus. Muutokset Kohderahastoon ja sen sijoituskohteisiin vaikuttavissa laeissa, määräyksissä ja tulkinnoissa Kohderahaston kohdemaissa Suomessa ja Ruotsissa voivat vaatia Kohderahastoa sopeuttamaan sen toimintaa, mikä voi vaikuttaa haitallisesti sen sijoituskohteiden arvoon tai kasvattaa Kohderahaston kustannuksia ja/tai hidastaa tai keskeyttää tiettyjen sijoituskohteiden rakentamisen tai toteuttamisen.</p> <p>Näiden riskien toteutumisella saattaa olla haitallisia vaikutuksia Kohderahaston saamaan tuottoon ja sen arvoon ja siten Lainaosuuksien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.</p> <p><i><u>Kohderahaston sijoituskohteiden arvostukseen sisältyy tietyssä määrin epävarmuutta.</u></i></p> <p>Kohderahaston keskeneräisten sijoituskohteiden arvona pidetään niihin sitoutuneen pääoman nimellisarvoista kokonaismäärää. Kohderahaston vaihtoehtoraahastojen hoitaja aikoo tilata markkinoilla luotettavaksi tunnetulta arvonmäärittäjältä arvonmäärittämisen Kohderahaston valmiiden sijoituskohteiden arvonmäärittämisestä. Arvonmäärittäjä tekee arvonmäärittämisen</p>

KUVAUS	TIEDOT / SELITYS
	<p>itsenäisesti omia arvonmääritysperiaatteitaan noudattaen ja ilmoittaa sen lopputuloksena Kohderahaston vaihtoehtorahastojen hoitajalle käsityksensä valmiiden sijoituskohteiden velattomasta arvosta. Kohderahaston vaihtoehtorahastojen hoitaja käyttää mainittua arvostusta Kohderahaston arvonmäärityksessä.</p> <p>Ei ole takeita siitä, että tulevat Kohderahaston sijoituskohteiden arvonmääritykset vastaavat tarkasti arvostushetken markkina-arvoa. Lisäksi tietyn arvostushetken arvostus kuvaa sijoituskohteen arvostushetken arvoa eikä ole ennuste sijoituskohteen tulevasta arvosta. Kohderahaston sijoituskohteiden arvonmääritykset voivat ylittää kauppahinnat, jotka Kohderahasto pystyy saamaan sijoituskohteiden myynnistä. On myös mahdollista, että Kohderahasto ei pysty saamaan sijoituskohteista sellaista määrää vuokratuottoja, jotka vastaavat sijoituskohteiden arvonmäärityksen perustana olevia oletuksia. Arvonmäärityksen taustalla olevat virheelliset oletukset tai väärät arviot voivat johtaa Kohderahaston sijoituskohteiden väärään arvostukseen.</p> <p>Näiden riskien toteutumisella voi olla haitallinen vaikutus Kohderahaston saamaan tuottoon ja sen arvoon ja siten Lainaosuuksien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.</p> <p><u><i>Kohderahaston irtautuessa sijoituskohteistaan niiden myynti voi vaikeutua, mikäli markkinoilla ei ole tarpeeksi likviditeettiä tai markkinoilla esiintyy häiriöitä.</i></u></p> <p>Kohderahaston tarkoituksena on myydä sen sijoituskohteet portfoliokauppana tai yksittäinen sijoituskohteet kerrallaan sen toimikauden lopussa. Markkinoilla vallitseva mahdollinen likviditeetin puute tai muut häiriöt markkinoilla voivat rajoittaa Kohderahaston kykyä myydä sijoituskohteet potentiaaliselle ostajalle tai ostajille. Näin ollen ei ole takeita siitä, että Kohderahasto onnistuu toteuttamaan sijoituskohteiden myynnit kannattavasti tai ollenkaan, jos markkinoilla ei ole likviditeettiä tai markkinoilla esiintyy muita häiriöitä.</p> <p>Näiden riskien toteutuminen voi vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston saamaan tuottoon ja sen arvoon ja siten Lainaosuuksien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.</p> <p><u><i>Kohderahasto voi olla riippuvainen yhteistyökumppaneiden, kuten DEN Finland Oy:n avainhenkilöistä.</i></u></p> <p>Kohderahasto on solminut puitesopimuksen DEN Finland Oy:n kanssa, jonka mukaisesti Kohderahasto voi hankkia DEN Finland Oy:ltä sen Kohderahastolle tarjoamia sijoituskohteita sekä palvelusopimuksen koskien sijoituskohteiden hallinnointia ja vuokrausta. Kohderahaston hankkiessa DEN Finland Oy:n tarjoamia sijoituskohteita tarkoituksena on toteuttaa DEN Finland Oy:n Talliosake-liiketoiminnan tilakonseptin mukaisia kiinteistökohteita, jotka soveltuvat tai joita voidaan muuntaa</p>

<u>KUVAUS</u>	<u>TIEDOT / SELITYS</u>
	<p>esimerkiksi yksityishenkilöiden tai yritysten varasto- ja säilytystiloiksi, yritysten liike-, toimisto-, toimi- ja tuotantotiloiksi, autotalleiksi ja harrastetiloiksi (ns. talliosakekohde). Näin ollen Kohderahaston sijoituskohteiden toteuttaminen voi olla riippuvaista DEN Finland Oy:n (tai muiden yhtiöiden, joiden kanssa Kohderahasto solmii sopimuksia) avainhenkilöiden ammattitaidosta ja työpanoksesta. Avainhenkilöiden menettäminen voi aiheuttaa haasteita Kohderahaston sijoitusten toteuttamiselle. Mitään takeita siitä, että vastaavan ammattitaidon omaavia henkilöitä löydettäisiin mahdollisesti menetettyjen avainhenkilöiden tilalle, ei ole.</p> <p>Näiden riskien toteutumisella voi olla haitallinen vaikutus Kohderahaston saamaan tuottoon ja sen arvoon ja siten Lainaosuuksien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.</p> <p><u>Taaleri Pääomarahastot Oy:n ja/tai Taaleri -konsernin sekä vastaavasti Kohderahaston yhteistyökumppaneiden, kuten DEN Finland Oy:n maineen heikentyminen voi vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston liiketoimintaan.</u></p> <p>Kohderahaston vaihtoehtorahastojen hoitaja Taaleri Pääomarahastot Oy hallinnoi useita eri vaihtoehtorahastoja ja kuuluu Taaleri -konserniin. Taaleri Pääomarahastot Oy:n ja/tai Taaleri -konsernin maineen heikentyminen voi vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston liiketoimintaan ja sen kehitykseen. Vastaavasti Kohderahaston yhteistyökumppaneiden, kuten DEN Finland Oy:n maineen heikentyminen voi vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston liiketoimintaan, sillä Kohderahaston ja DEN Finland Oy:n välisen puitesopimuksen mukaisesti Kohderahasto voi hankkia DEN Finland Oy:ltä tämän Kohderahastolle tarjoamia sijoituskohteita sekä palvelusopimuksen mukaisesti DEN Finland Oy tulee hoitamaan näiden sijoituskohteiden hallinnointia ja vuokrausta.</p> <p>Näiden riskien toteutumisella voi olla haitallinen vaikutus Kohderahaston saamaan tuottoon ja sen arvoon ja siten Lainaosuuksien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.</p> <p><u>Kohderahaston toimialalla vallitseva kilpailu alan muiden toimijoiden kanssa voi vaikuttaa merkittävästi sijoituskohteista saatavaan tuottoon.</u></p> <p>Kilpailu sijoituskohteille soveltuvasta tonttimaasta ja/tai sijoituskohteista voi vaikuttaa sijoituskohteiden hinnoitteluun ja riittävää määrää sopivia sijoituskohteita ei välttämättä löydetä. Mikäli sopivaa tonttimaata ja/tai sopivia sijoituskohteita ei löydy, jää Kohderahaston sijoituskapasiteetista sijoittamatta osa eikä sijoitussitoumuksia kutsuta täysimääräisesti sijoittajilta. Kilpailu saattaa nostaa sijoituskohteiden hankintahintoja ja siten vaikuttaa negatiivisesti Kohderahaston saamaan tuottoon ja sen arvoon ja siten Lainaosuuksien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.</p>

KUVAUS	TIEDOT / SELITYS
	<p>Vaikka Esitteen päivämäärällä Liikkeeseenlaskijan näkemyksen mukaan Kohderahaston liiketoiminnalle näyttää olevan tilaa markkinoilla, ei ole mitään takeita siitä, että Kohderahasto onnistuu saamaan kilpailuetua muihin toimijoihin nähden tulevaisuudessa sen toimikauden aikana. Muutokset esimerkiksi teknologiassa, toimintamalleissa ja palvelukonsepteissa voivat mahdollistaa Kohderahaston sijoituskohteita vastaavien kohteiden tarjoamisen uusilla tavoilla, joita Kohderahasto ei ole tunnistanut. Mikäli kilpailijat reagoivat Kohderahastoa nopeammin ja tehokkaammin uusiin ja muuttuneisiin olosuhteisiin esimerkiksi ottamalla käyttöön tehokkaampia toimintamalleja tai palvelukonsepteja, voi tällä olla haitallinen vaikutus Kohderahaston kilpailuasemaan. Ei ole takeita siitä, että Kohderahasto pystyy kilpailemaan tällaisien uusien toimintamallien ja palvelukonseptien kanssa Kohderahaston toimikauden aikana.</p> <p>Näiden riskien toteutumisella voi olla haitallinen vaikutus Kohderahaston saamaan tuottoon ja sen arvoon ja siten Lainausuuksien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.</p> <p><u><i>Epäonnistuminen tietosuoja- ja tietoturva-kokevan lainsäädännön noudattamisessa ja tietoturvaloukkaukset voivat vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston liiketoimintaan.</i></u></p> <p>Kohderahaston sijoituskohteita voidaan vuokrata myös yksityishenkilöille, joiden henkilötietoja sekä muita tarvittavia tietoja joudutaan keräämään ja käsittelemään vuokraustoiminnassa. Kohderahasto on solminut sen yhteistyökumppanin DEN Finland Oy:n kanssa palvelusopimuksen, jonka mukaisesti Kohderahasto ulkoistaa sen DEN Finland Oy:ltä hankkimien Kohderahaston sijoituskohteiden hallinnon ja vuokraamisen DEN Finland Oy:lle. Näin ollen Kohderahaston ja DEN Finland Oy:n toiminnassa sovelletaan 25. toukokuuta 2018 voimaantullutta EU:n yleistä tietosuoja-asetusta (679/2016, "Tietosuoja-asetus") sekä muita tietosuoja- ja tietoturvaan liittyvää lainsäädäntöä ja viranomaisten määräyksiä sen kohde- maissa Suomessa ja Ruotsissa.</p> <p>Tietosuoja-asetuksen tultua voimaan toukokuussa 2018, sen soveltamiseen ja käytäntöön liittyy vielä paljon tulkinnanvaraisuutta ja epävarmuutta. Vaikka Kohderahasto pyrkii noudattamaan ja varmistamaan, että myös sen sijoituskohteiden vuokraamista harjoittavat yhteistyökumppanit, kuten DEN Finland Oy noudattavat Tietosuoja-asetusta ja muuta tietosuoja- ja tietoturvaan liittyvää sääntelyä, on mahdollista, että esimerkiksi Kohderahaston ja/tai sen yhteistyökumppaneiden, kuten DEN Finland Oy:n tulkinnot sääntelystä poikkeavat viranomaisten tulkinnoista. Lisäksi on mahdollista, että Kohderahaston ja/tai sen yhteistyökumppaneiden, kuten DEN Finland Oy:n käyttämiin tietojärjestelmiin kohdistetaan esimerkiksi hyökkäyksiä ja muita tietoturvaloukkauksia. Tietosuoja-asetus asettaa tiettyjä velvoitteita, joiden rikkomisesta tai tietoturvaloukkauksista voi seurata hallinnollisia seuraamusmaksuja, sakkoja, vahinkoja tai määräys lopettaa tietojen käsittely sekä vahinkoa maineelle ja siten liiketoiminnalle.</p>

KUVAUS	TIEDOT / SELITYS
	<p>Näiden riskien toteutumisella voi olla haitallinen vaikutus Kohderahaston saamaan tuottoon ja sen arvoon ja siten Lainaosuuksien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.</p> <p><u><i>Oikeudenkäynnit ja muut viranomaismenettelyt voivat vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston liiketoimintaan.</i></u></p> <p>Kohderahasto voi joutua sen liiketoiminnassa osalliseksi oikeudenkäyntiin tai viranomaismenettelyihin, esimerkiksi väitettyjen sopimusrikkomusten tai muiden velvoitteiden väitetyistä rikkomisesta johtuen. Kohderahastolla ei Esitteen päivämäärällä ole ollut toimintahistoriaa, joten se ei ole ollut viimeisen 12 kuukauden aikana osallisena oikeudenkäynneissä tai viranomaismenettelyissä. Mitään takeita siitä, että Kohderahasto ei tulevaisuudessa ole osallisena oikeudenkäynneissä tai viranomaismenettelyissä, ei ole.</p> <p>Tämän riskin toteutumisella voi olla haitallinen vaikutus Kohderahaston saamaan tuottoon ja sen arvoon ja siten Lainaosuuksien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.</p> <p><u><i>Kassanhallintovälineinä käytettäviin pankkitalletuksiin ja erikoissijoitusrahasto Taaleri Parkin rahasto-osuuksiin sisältyy vastapuoliriski.</i></u></p> <p>Kohderahasto voi käyttää kassanhallintovälineinä pankkitalletuksia ja/tai erikoissijoitusrahasto Taaleri Parkin rahasto-osuuksia tilanteissa, joissa sijoituskohteet eivät tarvitse kaikkia sijoittajilta kutsuttuja varoja tai sijoituskohteista palautuneita varoja ei palauteta välittömästi sijoittajille. Mikäli pankki, johon pankkitalletukset on tehty tai joihin erikoissijoitusrahasto Taaleri Parkki on tehnyt sijoituksia, joutuu maksuvaikkeuksiin, voi tällä olla epäedullinen vaikutus Kohderahaston saamaan tuottoon ja sen arvoon ja siten Lainaosuuksien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.</p> <p><u><i>Syöttörahaston liikkeeseen laskemat voitonjakolainat eli Lainaosuudet eivät niiden poikkeukselliset piirteet huomioiden välttämättä sovellu sijoituskohteiksi kaikille sijoittajille.</i></u></p> <p>Syöttörahaston Lainaosuudet eivät välttämättä sovellu sijoituskohteeksi kaikille sijoittajille. Jokaisen sijoittajan tulee määrittää Syöttörahaston Lainaosuuden sopivuus sijoituskohteeksi omien taloudellisten ja muiden olosuhteidensa mukaisesti ja sijoituskokemuksensa huomioiden. Jokaisella sijoittajalla tulisi erityisesti olla:</p> <p>a) riittävät tiedot ja kokemus tehdäkseen realistisen arvion sijoituksesta Syöttörahaston Lainaosuuksiin, sijoitukseen liittyvistä mahdollisuuksista ja riskeistä ja lainaan liittyvistä ehdoista, sekä tässä sijoitusmuistiossa olevista ja siinä viitatuista tiedoista;</p> <p>b) riittävä taito tehdä, oma taloudellinen tilanne huomioiden, arvio sijoituspäätöksestä Syöttörahaston Lainaosuuksiin sekä</p>

KUVAUS	TIEDOT / SELITYS
	<p>sijoituksen vaikutuksista sijoitusvarallisuuteensa kokonaisuutena;</p> <p>c) riittävät taloudelliset varat ja riittävä maksuvalmius kantaakseen Syöttörahaston Lainaosuuksiin sijoittamiseen liittyvät riskit;</p> <p>d) ymmärrys Syöttörahaston Lainaosuuden ehdoista; ja</p> <p>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.</p> <p><u>Syöttörahaston liikkeeseen laskemille voitonjakolainoille eli Lainaosuuksille ei ole takausta tai vakuutta.</u></p> <p>Syöttörahaston liikkeeseen laskemilla voitonjakolainoilla eli Lainaosuuksilla ei ole takausta eikä muuta vakuutta.</p> <p>On mahdollista, että Kohderahaston lopullisen varojenjaon jälkeen Syöttörahasto ei kykenisi maksamaan takaisin Lainaosuuksien mukaista lainapääomaa takaisin kokonaisuudessaan. Lainaosuuden haltija voi kuitenkin saada suoritetun tuottokoron määrästä riippuen Syöttörahastolta korkona ja lainanlyhennyksenä laina-aikana yhteensä määrän, joka ylittää sijoittajan antaman Lainan määrän. Lainalla ei ole varsinaista laina-aikaa vaan se on sidottu Kohderahaston toimikauteen ja lainaehtojen mukaisesti Kohderahaston lopulliseen varojenjako. Lainan lyhennysaikataulu riippuu myös Kohderahastolta saatavista eristä, joiden suorittamiselle ei ole mitään määrättyä aikataulua.</p> <p><u>Syöttörahasto on yhtä tarkoitusta varten perustettu yhtiö, jonka varallisuus on rajattua ja jonka yhtiömiesten vastuuta on rajattu.</u></p> <p>Lainaosuudet ovat ainoastaan Syöttörahaston sitoumuksia Kohderahastolle, eikä kukaan muu henkilö tai yhteisö anna niille takausta tai vakuutta. Syöttörahasto on ainoastaan vastuussa sitoumusten suorittamisesta Kohderahastolle, eikä kukaan muu kuin Syöttörahasto vastaa mistään mahdollisesta Syöttörahaston maksulaiminlyönnistä Kohderahastolle. Syöttörahastot ovat vain Kohderahastoon tehtävää sijoitusta varten perustettuja yhtiöitä ja niiden varallisuus puolestaan rajoittuu niiden yhtiömiesosuuksiin Kohderahastossa sekä mahdollisiin pankkitalletuksiin ja lainaehtojen puitteissa sijoitusrahastoihin tehtyihin sijoituksiin.</p> <p>Syöttörahastojen voitonjakolainojen ehdoissa 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 lainaehtojen mukaan tehdyistä sijoituksista Kohderahastolta tai pankkitalletuksista tai erikoissijoitusrahasto Taaleri Parkin rahasto-osuuksiin tehdyistä sijoituksista.</p>

KUVAUS	TIEDOT / SELITYS
	<p>Kohderahaston sijoitustoiminnan ollessa tappiollista Lainaosuuksien haltijat voivat menettää sijoituksensa tai sen tuoton kokonaan tai osittain.</p> <p><u>Lainaosuuksien eräännyttämistä koskevilla ehdoilla on rajallinen merkitys, koska Syöttörahaston ja niiden vastuunalaisten yhtiömiesten vastuuta on rajoitettu, Syöttörahaston varallisuus on rajattu ja korkotuotto on sidottu Syöttörahaston tulokseen.</u></p> <p>Lainaehtojen mukaan Lainaosuudet eräännyvät välittömästi ennen aikaisesti takaisinmaksettavaksi tietyissä tilanteissa. Näillä ehdoilla on Lainaosuuden haltijan kannalta rajoitettu merkitys, koska Syöttörahaston ja sen vastuunalaisten yhtiömiehen vastuuta on lainaehdoissa rajoitettu, sillä 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 Lainan ennakoinen eräännyttäminen ei välttämättä todennäköisesti mahdollista nopeampia tai määrältään suurempia suorituksia Lainaosuuksien haltijoille kuin tilanteessa, jossa ennakoinen eräännyttäminen ei tapahtuisi.</p> <p><u>Lainaosuuden takaisinmaksu ja sen ajoitus ja vastaavasti korkotuoton määrä ja ajoitus ovat epävarmoja ja vaihtelevia, koska takaisinmaksu on sidottu Kohderahastolta saataviin eriin ja koska Lainaosuuksille maksettava tuottokorko riippuu Syöttörahaston tuloksesta ja korkoa voidaan pääomittaa tai sen maksua lykätä.</u></p> <p>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 suoritusten ajoitusta ja määrää ei voida ennakoita.</p> <p>Lainaosuuksille ei ole määriteltä kiinteää takaisinmaksupäivää vaan Lainaosuuden takaisinmaksu on sidottu Kohderahaston lopulliseen varojenjako, ja takaisinmaksu rajoittuu yllä todetulla tavoin pääosin niihin määriin, jotka Syöttörahasto voi suorittaa Kohderahastolta saaduista varoista. Tämän johdosta Lainaosuuden lyhennysten ajoitus ja määrät ovat epävarmoja.</p> <p><u>Lainaosuuksiin tehtävän sijoituksen kestoaikaa ei ole ennalta määrätty ja sijoituksen rahaksi muutettavuus on heikko.</u></p> <p>Lainaosuudelle ei ole määriteltä kiinteää takaisinmaksupäivää vaan Lainaosuuden takaisinmaksu on sidottu Kohderahaston lopulliseen varojenjako, ja takaisinmaksu rajoittuu yllä todetulla tavoin pääosin niihin määriin, jotka Syöttörahasto voi suorittaa Kohderahastolta saaduista varoista.</p>

KUVAUS	TIEDOT / SELITYS
	<p>Kohderahasto on perustettu seitsemän (7) vuoden ajanjaksoksi siitä päivästä lukien, kun 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.</p> <p>Kohderahaston toimikautta voidaan Kohderahastoa koskevan rahastosopimuksen ehtojen mukaisesti (ja ilman Lainaosuuksien haltijoiden myötävaikutusta) kuitenkin myös pidentää, jolloin Lainaosuuden takaisinmaksu lykkääntyy vastaavasti. Pidentäminen voi olla enintään kaksi (2) vuotta. Lainaosuutta 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.</p> <p>Vaikka Liikkeeseenlaskijan käsityksen mukaan Kohderahasto pyrkii harjoittamaan sijoitustoimintaansa niin, että Kohderahasto voidaan purkaa sen toimikauden päättyessä, niin toimikauden päättymisestä (mukaan lukien mahdolliset toimikauden pidennykset) huolimatta Kohderahaston omaisuus voi olla edelleen kokonaan tai osittain realisoimatta ja omaisuuden realisointi voi tapahtua merkittävästi toimikauden päättymisen jälkeen. Ennen Kohderahaston omaisuuden realisoimista kokonaisuudessaan ei Syöttörahaston purkaminen ole mahdollista. Kohderahaston omaisuuden realisoimisen viivästyminen ja täten edelleen Syöttörahaston purkamisen viivästyminen voi vaikuttaa epäedullisesti Lainaosuuden haltijan Lainaosuuksista saamaan tuottoon.</p> <p>Vaikka Lainaosuus voidaan vapaasti luovuttaa, Lainaosuuksia ei ole tarkoitus hakea kaupankäynnin kohteeksi säännellylle markkinalle tai monenkeskiseen kaupankäyntijärjestelmään. Kohderahasto, Syöttörahasto 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.</p> <p><u><i>Sijoituskohteiden luonteesta johtuen arvostus ei välttämättä vastaa lopullista myyntiarvoa.</i></u></p> <p>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.</p>

KUVAUS	TIEDOT / SELITYS
	<p><u>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.</u></p> <p>Lainaosuus ei tuota äänioikeutta Syöttörahaston yhtiömiesten kokouksissa tai muita kuin Lainaehdoissa nimenomaisesti mainittuja oikeuksia. Syöttörahaston Lainaosuusien haltijoilla 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.</p> <p>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 vastuunalaisilla yhtiömiehillä on määräysvalta Syöttörahastossa ja Syöttörahaston sijoittajilla ei lainanantajina käytännössä ole oikeuksia vaikuttaa Syöttörahaston toimintaan. Syöttörahaston toiminta rajoittuu Kohderahastoon tehtävään sijoitukseen ja Kohderahaston sijoittajana se on lähikohtaisesti passiivinen.</p> <p>Kohderahastoa koskevaan sopimukseen mahdollisesti tehtävät muutokset (joihin Lainaosuuden haltijat eivät edellä todetun mukaisesti voi suoraan vaikuttaa), voivat vaikuttaa Lainaosuuden haltijoihin haitallisella tavalla.</p> <p>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. Kokonaisedun pidetään aina kaikkien Kohderahaston sijoittajien yhteenlaskettua tuottoa ennen veroja siinä tarkkuudessa kuin se pystytään arvioimaan.</p> <p>Kohderahastolla tulee olemaan myös äänettömien yhtiömiestensä edustajista koostuva vaihtoehtorahaston hoitajan nimitämä sijoitusneuvosto, jonka tehtäviin kuuluu muun muassa harkintansa mukaan ottaa kantaa Kohderahaston toimintaan</p>

KUVAUS	TIEDOT / SELITYS
	<p>liittyviin intressiristiriitoihin, päättää sijoituskauden pidentämisestä Kohderahaston vastuunalaisen yhtiömiehen esityksestä, sekä hyväksyä mahdolliset sijoituskohteiden ostot Taaleri Pääomarahastot Oy:ltä. Vaihtoehtorahaston hoitaja pyrkii nimittämään sijoitusneuvostoon kattavasti Kohderahastoon välittömästi ja välillisesti sijoittaneiden sijoittajien edustajia, mutta Lainaosuuksien haltijoilla ei välttämättä tule olemaan edustusta Kohderahaston sijoitusneuvostossa.</p> <p><u>Lainaosuuden haltijoiden oikeudet ovat riippuvaisia lainahtojen mukaisen Sijoittajien Asiamiehen toimenpiteistä.</u></p> <p>Lainaehtojen mukaisesti niissä määritelty Sijoittajien Asiamies edustaa Lainaosuuksien haltijoita tietyissä asioissa. Sijoittajien asiamiehen velvollisuudet lainaosuuksien haltijoiden edustajana määräytyvät lainaehtojen ja Taaleri Pääomarahastot Oy:n, Syöttörahaston 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.</p> <p>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 väistävällä 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.</p> <p><u>Syöttörahasto pidättää oikeuden perua lainojen liikkeeseenlaskun kokonaan tai osittain tietyissä olosuhteissa.</u></p> <p>Syöttörahasto Lainaosuuksien liikkeeseenlaskijana pidättää oikeuden perua lainojen liikkeeseenlaskun kokonaan tai osittain tietyissä olosuhteissa, esimerkiksi jos merkitty määrä ei saavuta tiettyä tasoa. Syöttörahasto 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</p> <p><u>Lainaosuudella ja Syöttörahastolla ei ole luottoluokitusta.</u></p> <p>Lainaosuuksilla ei ole minkään luottoluokituslaitoksen luottoluokitusta. Myöskään Syöttörahastolla ei ole Lainaosuuksien liikkeeseenlaskijana luottoluokitusta.</p>

KUVAUS	TIEDOT / SELITYS
	<p><u>Lainaehtoihin voidaan tehdä muutoksia lainaosuuden haltijoiden enemmistöpäätöksellä.</u></p> <p>Lainaehtoihin voidaan tehdä muutoksia lainaosuuden haltijoiden velkojienkokouksen enemmistöpäätöksellä. Tämä voi muuttaa lainaosuuden haltijan oikeuksia ilman tämän myötävaikutusta tai vastoin tämän tahtoa.</p> <p><u>Suomen valtiovarainministeriön julkaisema luonnos hallituksen esitykseksi elinkeinoverolain korkovähennysrajoitusta koskevan sääntelyn muuttamisesta rajoittaisi toteutuessaan Syöttörahaston mahdollisuutta vähentää verotuksessa sen elinkeinotoiminnassa syntyneitä korkoja.</u></p> <p>Syöttörahaston kautta Kohderahastoon sijoituksensa tekevät Sijoittajat sijoittavat Syöttörahastoon antamalla sille vieraan pääoman ehtoista voitonjakolainaa. Sijoittajien Syöttörahastolle myöntämien voitonjakolainojen lainapääomalle kertyy vuosittain tuottokorkoa, jonka määrä pääsääntöisesti vastaa Syöttörahaston vuotuista tilikauden tulosta. Tuottokorkona maksetaan tilikausittain (ellei korkoa pääomiteta tai sen maksua lykätä) koko Syöttörahaston edellisen tilikauden tulos.</p> <p>Suomen valtiovarainministeriö julkaisi 19.1.2018 luonnoksen hallituksen esitykseksi elinkeinoverolain korkovähennysrajoitusta koskevan sääntelyn muuttamisesta. Esitys perustuu Euroopan Unionissa 12. heinäkuuta 2016 hyväksytyyn veronkiertämisen estämistä koskevaan direktiiviin, joka tulee voimaan 1.1.2019. Esitysluonnoksen mukaan elinkeinotoiminnassa syntyneet korot olisivat vähennyskelpoisia vain, jos niiden määrä on enintään 25 prosenttia koronmaksajan käyttökatteesta. Esitysluonnoksen mukaan muille kuin koronmaksajan etuyhteisyrityksille maksettavia korkoja voitaisiin kuitenkin aina vähentää enintään 3.000.000 euroa (ns. safe harbor säännös).</p> <p>Koska Syöttörahasto tulee lähtökohtaisesti jakamaan tuottokorkona koko liiketoimintansa tuloksen, voisi Syöttörahasto vähentää verotuksessaan enintään 3.000.000 euroa vuodessa maksettuja korkoja, mikäli hallituksen esitysluonnos tulisi sellaisenaan voimassaolevaksi lainsäädännöksi. Lisäksi 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 tosiasiasa saaneet (ja jotka on jaettu Sijoittajille). Tämä vähentäisi merkittävästi Lainaosuuden haltijoille tehtäviä suorituksia ja siten Sijoittajan saamaa tuottoa.</p> <p>Mikäli valtiovarainministeriön julkaisema luonnos hallituksen esitykseksi elinkeinoverolain korkovähennysrajoitusta koskevan sääntelyn muutoksesta tulisi voimaan sellaisenaan eikä Kohderahaston ja Syöttörahaston välistä rakennetta muutetaisi nykyisestä, olisi sillä haitallinen vaikutus Lainaosuuksien haltijoille aikanaan palautettavaan varojen määrään.</p>

Kuvaus	Tiedot / Selitys
	<p><u>Kohderahaston toiminta on riippuvainen avainhenkilöistä, joiden menettäminen tai puuttuminen voivat vaikuttaa sijoitustoiminnan hoitamiseen ja välillisesti Lainaosuuksille palautettavien varojen määrään ja/tai tuottoon.</u></p> <p>Kohderahaston sijoitustoiminnasta vastaa Taaleri Pääomarahastot Oy, joka toimii Kohderahaston hoitajana (ns. vaihtoehtorahaston hoitajana). Kohderahaston sijoitustoiminnan tuloksellisuus ja sitä kautta Syöttörahaston 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 henkilöstöresurssien allokaatioon 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 Lainaosuuksien arvoon ja tuottoon.</p> <p><u>Taaleri-konsernin muista toiminnoista ja Kohderahaston palkkiorakenteista voi syntyä Kohderahaston toimintaan vaikuttavia intressiristiriitoja.</u></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><u>Kohderahaston vastuunalaisen yhtiömiehen ja/tai vaihtoehtorahaston hoitajan vaihtuminen voi vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston toimintaan.</u></p> <p>Kohderahastoa koskevan sopimuksen ehtojen mukaan Kohderahaston yhtiömiehet voivat tietyin edellytyksin (tietyissä rikko-</p>

KUVAUS	TIEDOT / SELITYS
	<p>mustilanteissa määränemmistöpäätöksellä 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 merkittävällä tavalla Kohderahaston sijoitustoiminnan hoitamiseen. Kohderahaston yhtiömiesten yksimielistä päätöstä voidaan pitää epätodennäköisenä.</p> <p><u>Kommandiittiyhtiömuotoisiin rahastoihin voi liittyä oikeudellisia epävarmuuksia.</u></p> <p>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 institutiiosijoittajia. 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 epäselvyytilanteisiin voi liittyä oikeudellista epävarmuutta.</p> <p>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 sopimuksiin (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.</p> <p><u>Kohderahastoon liittyvät vastuuehdot voivat rasittaa Kohderahaston (ja välillisesti Lainaosuuksien) tuottoa.</u></p> <p>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.</p> <p><u>Kohderahaston palkkiorakenne voi motivoida riskipitoisten sijoitusten tekemiseen.</u></p> <p>Syöttörahasto ei tule maksamaan vastuunalaiselle yhtiömiehelleen hallinnointipalkkiota, mutta Syöttörahaston yhtiömiesten</p>

KUVAUS	TIEDOT / SELITYS
	<p>yhtiöpanoksille jaetaan kuitenkin lainaehdoissa kuvattu rajoitettu tuotto. Kohderahastolta peritään kuitenkin hallinnointipalkkioita sekä tuottopalkkio. Kohderahasto vastaa myös toimintaansa liittyvistä kuluista sitä koskevien sopimusten mukaisesti. Nämä erät rasittavat Syöttörahaston sijoituksia ja välillisesti Lainaosuuksien 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 Lainaosuuksien tuottoon.</p> <p><u>Sijoittajilla ei ole ollut edustajaa Kohderahastoa ja Syöttörahastoa koskevien ehtojen laadinnassa.</u></p> <p>Syöttörahaston ja Kohderahaston perustamiseen ja sopimukseen liittyvät järjestelyt ovat Syöttörahaston vastuunalaisen yhtiömiehen ja Taaleri Pääomarahastot Oy:n suunnittelemina, eivätkä perustu riippumattomien osapuolten väliseen neuvotteluun, eikä Syöttörahastolla tai Kohderahastolla ole ollut Taaleri-konsernista riippumatonta oikeudellista neuvonantajaa (Kohderahastoa koskevien sopimusten osalta tai Syöttörahaston Lainaosuuksien 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.</p> <p><u>Kohderahaston lopullinen koko voi vaikuttaa Kohderahaston sijoitusten hajautukseen tai toisaalta siihen, tuleeko Kohderahaston koko pääoma sijoitettua.</u></p> <p>Niiden varojen määrä, joka Kohderahastoon saadaan (Kohderahastoon sijoittavilta muilta 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 Kohderahaston sijoituskohteisiin.</p> <p><u>Kohderahastoon myöhemmin sijoituksensa tekevät sijoittajat voivat päästä osallistumaan sijoitustoimintaan käypää arvoa alemmalla arvostuksella.</u></p> <p>Kohderahastoon voidaan ottaa äänettämiä yhtiömiehiä 12 kuukauden ajan siitä lukien, kun Kohderahasto on Taaleri Pääomarahastot Oy:n liittymisen jälkeen hyväksynyt ensimmäisen äänettömän yhtiömiehen liittymisen ja vastaavasti Lainaosuuksien merkintäaika jatkuu lainaehtojuksen mukaisen ajan. Vaikka uudet, myöhemmin sijoituksensa tekevät sijoittajat osallistuvat kaikkiin Kohderahaston sijoituksiin omalla suhteellisella osuudellaan, uusien sijoittajien mukaan tuleminen myöhemmässä vai-</p>

KUVAUS	TIEDOT / SELITYS
	<p>heessa 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 sijoituskohteisiin.</p> <p>Sijoittajat, jotka tekevät Lainaosuuden merkinnän tai korottavat merkinnän määrää ja vastaavasti Kohderahaston äänettömät yhtiömiehet, jotka liittyvät tai korottavat sijoitussitoumuksen (yhtiöpanoksen) määrää 1.1.2019 tai sen jälkeen, maksavat Lainaosuudesta suoritettavan ja siten Kohderahaston sijoitussitoumukselta suoritettavan ensimmäisen erän lisäksi liittymisen tai Lainaosuuden määrän ja siten Kohderahaston sijoitussitoumuksen korottamisen yhteydessä Kohderahastolle kahdeksan (8) prosentin vuotuista korkoa merkittyjen Lainaosuuksien nimellisarvolle ja siten Kohderahaston sijoitussitoumukselle laskettuna Lainan liikkeeseenlaskupäivän ja liittymispäivän jälkeisellä välillä (ajan laskemisessa liittymispäivää ei lasketa mukaan). Tasauskorkoa ei lueta osaksi Syöttörahaston Kohderahastolle tekemän sijoitussitoumuksen nimellisarvoa tai Kohderahastolle tehtyä sijoitussitoumuksen korotuksen määrää, vaan se on suoritettava Syöttörahaston Kohderahastolle tekemän sijoitussitoumuksen lisäksi (eikä se näin ollen vähennä uuden sijoittajan kutsumatonta Lainaosuuden määrää ja siten Kohderahaston kutsumatonta sijoitussitoumusta).</p> <p>Syöttörahasto maksaa Kohderahaston 1.1.2019 jälkeen mahdollisesti perimän tasauskoron määrän niillä varoilla, jotka kertyvät Syöttörahastolle 100 prosenttia ylittävästä merkintähinnasta ja siltä osin kuin edellä mainittu ei riittäisi tasauskoron maksuun, niin maksu suoritettaisiin Lainaosuuksia merkinneiden maksamista merkintäpalkkiosta.</p> <p><u><i>Mahdollisilla riidoilla ja oikeudenkäynneillä voi olla negatiivinen vaikutus.</i></u></p> <p>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 Lainaosuuksien arvoon ja tuottoon. Vastaava seuraus voi olla mahdollisilla Syöttörahastoa tai lainaehjoja koskevilla riidoilla tai oikeudenkäynneillä.</p> <p><u><i>Kohderahaston äänettömän yhtiömiehen maksulainlyönti voi vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston toimintaan.</i></u></p> <p>Kohderahaston äänettömät yhtiömiehet antavat Kohderahastolle sijoitussitoumukset, joita suoritetaan Kohderahastolle sen vastuunalaisen yhtiömiehen pääomakutsujen perusteella. Kohderahaston yhden tai useamman äänettömän yhtiömiehen maksulainlyönti voi johtaa siihen, ettei Kohderahasto kykene</p>

KUVAUS	TIEDOT / SELITYS
	<p>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.</p> <p><u><i>Oikeudelliset ja sääntelylliset epävarmuudet ja muutokset voivat vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston sijoitustoimintaan ja/tai olla Kohderahaston ja Syöttörahaston rakenteiden kannalta haitallisia.</i></u></p> <p>Kohderahaston ja sen sijoituskohteiden ja siten myös Syöttörahaston toimintaan ja varallisuuteen ja tuottoon saattavat vaikuttaa erilaiset paikalliset oikeudelliseen sääntelyyn liittyvät epävarmuustekijät sekä muu kehitys tai muutokset lainsäädännössä ja määräyksissä (ja lainsäädännön ja määräysten tulkinnassa). Keskeisesti tämä voi liittyä mm. Kohderahaston sijoituskohteiden toteuttamiseen liittyvään sääntelyyn.</p> <p>Sääntelylliset muutokset voivat liittyä myös Kohderahaston ja Syöttörahaston (tai sille annettujen lainojen verotukseen) sekä vaihtoehtorahastojen sääntelyyn. Näillä tekijöillä voi olla vaikutus muun muassa Kohderahaston ja Syöttörahaston kulurakenteisiin ja toimintaedellytyksiin ja sitä kautta Lainaosuusien tuottoon.</p> <p><u><i>Verotukseen liittyvillä tulkinnoilla ja verotussääntöjen ja käytännön muutoksilla voivat olla haitallisia vaikutuksia.</i></u></p> <p>Verosäännökset ja niiden tulkintakäytännöt voivat 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 veroneuvonantajinsa 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.</p> <p>Lainaosuuden ja sen tuoton verotuskohtelussa laina-aikana tapahtuvat muutokset voivat vaikuttaa sijoittajan saamaan tuottoon. 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 tosiasiaassa saaneet (ja jotka on jaettu lainanantajille). Tämä voi vähentää merkittävästi Lainaosuuden haltijoille tehtäviä suorituksia.</p> <p>Lainaosuuksille maksettava korko on sidottu Syöttörahaston tulokseen. Tulos määräytyy tilikausittain mutta Lainaosuusien</p>

KUVAUS	TIEDOT / SELITYS
	<p>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 Lainaosuusien 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.</p> <p><u>Vaihtoehtorahastoja koskevaan sääntelyyn liittyy tulkinnanvaraisuuksia ja ne poikkeavat sijoitusrahastoista.</u></p> <p>Syöttöraho ja Kohderahasto eivät ole sijoitusrahastolain (29.1.1999/48) tarkoittamia sijoitusrahastoja tai erikoissijoitusrahastoja, vaan laissa vaihtoehtorahastojen hoitajista (162/2014) tarkoitettuja ns. vaihtoehtorahastoja. Syöttöraho ja niiden lainaosuudet eroavat markkinoilla olevista sijoitusrahastoista monin tavoin. Sijoitusrahastolaki ei sovellu Syöttörahoon. Syöttöraho ei lunasta sijoittajien osuuksia Syöttörahoissa sijoitusrahastolain tarkoittamien sijoitusrahastojen tavoin tai muutoinkaan. Vaihtoehtorahastojen hoitajista annettu laki on monilta osin tulkinnanvaraista lainsäädäntöä. Siihen liittyvät seikat voivat monimutkaistaa, hidastaa ja hankaloittaa Kohderahaston toimintaa.</p> <p>* * *</p> <p>Yllä mainitut Kohderahastoon liittyvät riskit (yksin tai yhdessä) liittyvät välillisesti myös Syöttörahoihin ja niiden liikkeeseen laskemiin voitonjakolainoihin eli Lainaosuuksiin.</p>
<p>8. Kuvaus mahdollisista sovellettavista sijoitusrajoituksista</p>	<p>Syöttöraho voi sijoittaa varansa vain Kohderahaston äänettömän yhtiöpanokseen ja siltä osin kuin Kohderahastosta palautuneita varoja ei ole palautettu lainosuuksiin sijoittaneille pankkitalletuksiin tai erikoissijoitusrahasto Taaleri Parkin rahasto-osuuksiin.</p> <p>Kohderahasto voi sijoittaa varojaan suoraan tai epäsuorasti vain Suomessa ja Ruotsissa sijaitseviin kiinteistökohteisiin ja/tai -hankkeisiin.</p>
<p>9. Selvitys olosuhteista, joissa vaihtoehtorahasto voi hyödyntää vivutusta, salituista 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>Syöttörahojen voitonjakolainojen ehtojen kohdan 12. kohdan (v) mukaan laina eräänyy takaisin maksettavaksi, jos Syöttöraho ottavat muuta korollista velkaa kuin sijoittajien antamat voitonjakolainat tai muun Kohderahastoon tehtävää sijoitusta varten liikkeeseen lasketun koron ja pääoman maksun osalta vastaavaehtoisena voitonjakolainan.</p> <p>Sijoittajien myöntämällä Syöttörahojen voitonjakolainalla ei ole takausta eikä muuta vakuutta.</p> <p>Kohderahasto ja/tai sen sijoituskohteena olevat yhtiöt voivat ottaa vierasta pääomaa toimintansa rahoittamiseksi normaaliin liiketaloudellisten periaatteiden mukaisesti kuitenkin niin, että vieraan pääoman osuus voi olla enintään i) 80 prosenttia yksittäisen sijoituskohteeseen sitoutuneen pääoman määrästä</p>

KUVAUS	TIEDOT / SELITYS
	<p>ja ii) 70 prosenttia kaikkien Kohderahaston lainanottohetkellä omistamien sijoituskohteiden yhteenlasketuista sijoituskohteisiin sitoutuneesta pääoman määrästä. Vieraalla pääomalla tarkoitetaan tässä Kohderahaston tai sen sijoituskohteena olevan yhtiön taseessa olevaa korollista vierasta pääomaa, joka on konkurssissa etuoikeusasemaltaan parempi kuin Syöttörahas- tojen tekemä sijoitus Kohderahastoon tai Kohderahaston tekemä sijoitus sijoituskohteeseen. Kohderahasto voi toimia sijoituskohteena olevan yhtiön lainan takaajana.</p>
<p>10. Kuvaus menettelyistä, joilla vaihtoehtorahasto voi muuttaa sijoitusstrategiaansa tai -politiikkaansa tai molempia</p>	<p>Syöttörahas- tojen 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 määräenemmistö päätöksellä (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, Syöttörahas- toihin ja voitonjakolainasopimukseen sovelletaan Suomen lakia ja sitä koskevat riidat ratkaistaan toimivaltaisessa tuomioistuimessa Suomessa.</p>
<p>12. Tiedot vaihtoehtorahastojen hoitajasta, vaihtoehtorahaston säilytysyhteisöstä, erityisestä säilytysyhteisöstä, tilintarkastajasta ja muista palveluntarjoajista sekä kuvaus niiden tehtävistä ja sijoittajien oikeuksista</p>	<p>Vaihtoehtorahaston hoitaja Rahastoille on Taaleri Pääomarahastot Oy, suomalainen osakeyhtiö, y-tunnus 2264327-7, joka vastaa Rahastojen salkunhoidoista ja riskienhallinnasta.</p> <p>Säilytysyhteisönä Rahastoille 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.</p> <p>Tilintarkastajana sekä Kohderahastolle että Syöttörahas- toille toimii KHT-yhteisö PricewaterhouseCoopers Oy, päävastuullisena tilintarkastajana KHT-tilintarkastaja Mika Kaarisalo.</p> <p>Sijoittajien asiamiehenä Syöttörahas- to C:ssä toimii Nordic Trustee Oy, joka edustaa sijoittajia Syöttörahas- to C:n voitonjakolainan ehtojen kohdan 14. mukaisesti. Sijoittajien Asiamies voi delegoida tehtäviään muille tahoille. Sijoittajien asiamiehen palkkiosta vastaa vaihtoehtorahaston hoitaja.</p>
<p>13. Kuvaus siitä, miten vaihtoehtorahastojen hoitaja täyttää vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 6 luvun 4</p>	<p>Vastuuriski katetaan Taaleri-konsernin voimassaolevalla vastuuvakuutuksella.</p>

<u>KUVAUS</u>	<u>TIEDOT / SELITYS</u>
<p>§:ssä tarkoitetut vaatimukset vastuuriskien kattamisesta</p>	
<p>14. Kuvaus vaihtoehtorahastojen hoitajan ulkoistamista vaihtoehtorahaston hoitoa koskevista toiminnoista ja säilytysyhteisön tai erityisen säilytysyhteisön ulkoistamista säilytystoiminnoista, sekä siitä, jolle toiminnot on siirretty, ja eturistiriidoista, joita tällaisesta toimintojen ulkoistamisesta saattaa aiheutua</p>	<p>Vaihtoehtorahaston hoitaja tai säilytysyhteisö ei ole ulkoistanut toimiluvan alaisia toimintojaan.</p>
<p>15. Kuvaus vaihtoehtorahaston arvonmääritysmenettelyistä ja hinnanmuodostusmenetelmistä, joita arvonmäärityksessä käytetään</p>	<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 keskeneräisen sijoituskohteen arvona pidetään siihen sitoutuneen pääoman nimellisarvoista kokonaismäärää ja sijoituskohteen valmistumisen jälkeen arvo määritellään käyttäen riippumattoman kolmannen osapuolen arvonmääritystä. Taaleri Pääomarahastot Oy tulee Kohderahaston vaihtoehtorahaston hoitajana tilaamaan arvonmäärityksen riippumattomalta kolmannelta osapuolelta valmiiden sijoituskohteiden arvonmäärityksestä.</p> <p>Syöttörahastojen voitonjakolainojen arvona käytetään sen suhteellista osuutta Kohderahaston varallisuudesta lisätynä Syöttörahastojen käteisvaroilla ja mahdollisten sijoitusrahastosuukien arvolla.</p>
<p>16. Kuvaus järjestelyistä vaihtoehtorahaston maksuvalmiusriskien hallitsemiseksi</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 kohdan 8. mukaan rajoittaa takaisinmaksuvelvollisuutta.</p> <p>Rahastojen maksuvalmiusriskiä hallitaan vaihtoehtorahaston hoitajan riskienhallintapolitiikan mukaisesti.</p>
<p>17. Kuvaus oikeudesta vaatia lunastusta sekä normaali- että poikkeustilanteissa ja sijoittajia koskevista lunastusjärjestelyistä</p>	<p>Syöttörahastojen voitonjakolainan lainaosuus erääntyy välittömästi ennaikaisesti takaisinmaksettavaksi erässä poikkeustilanteissa (lainaehtojen kohta 12.).</p> <p>Muissa tilanteissa Syöttörahastojen tai Kohderahaston sijoittaja ei voi vaatia voitonjakolainan ennaikaista takaisinmaksua tai lainaosuuden lunastusta.</p>

KUVAUS	TIEDOT / SELITYS
<p>18. Kuvaus kaikista sellaisista maksuista ja kuluista sekä niiden enimmäismääristä, jotka koituvat suoraan tai välillisesti sijoittajien maksettaviksi</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><u>Syöttörahastoon sijoittamiseen liittyvät välittömät ja välilliset kertamaksut:</u></p> <p>a) Vaihtoehtorahastojen hoitaja on oikeutettu saamaan Syöttörahasto C:n sijoitussitoumukseen kohdistuen tämän Kohderahastoon liittymisen yhteydessä merkintäpalkkion, jonka määrä on kaksi (2) prosenttia edellä mainittujen yhtiömiesten sijoitussitoumusten määrästä. Merkintäpalkkio ei sisälly sijoitussitoumukseen vaan lisätään sijoitussitoumuksen määrään. Merkintäpalkkio peritään kokonaisuudessaan ensimmäisen pääomakutsun maksamisen yhteydessä. Vaihtoehtorahaston hoitajalla on myös oikeus periä merkintäpalkkio useassa erässä suhteessa kutsuttuihin sijoitussitoumuksiin.</p> <p>b) Vaihtoehtorahastojen hoitaja on oikeutettu saamaan Syöttörahasto B:n sijoitussitoumukseen kohdistuen tämän Kohderahastoon liittymisen yhteydessä merkintäpalkkion, jonka määrä on yksi ja puoli (1,50) prosenttia edellä mainittujen yhtiömiesten sijoitussitoumusten määrästä. Merkintäpalkkio ei sisälly sijoitussitoumukseen vaan lisätään sijoitussitoumuksen määrään. Merkintäpalkkio peritään kokonaisuudessaan ensimmäisen pääomakutsun maksamisen yhteydessä. Vaihtoehtorahaston hoitajalla on myös oikeus periä merkintäpalkkio useassa erässä suhteessa kutsuttuihin sijoitussitoumuksiin.</p> <p>c) Mikäli Syöttörahastojen voitonjakolainan merkitsemisen tai merkintäsitoumuksen määrän korottaminen tapahtuu 1.1.2019 tai sen jälkeen, lisätään merkintäsitoumuksesta maksettavaan määrään Kohderahaston perimä tasauskorko, jonka määrä on kahdeksan (8) prosenttia p.a. merkintäsitoumuksen määrästä laskettuna Lainan liikkeeseenlaskupäivän ja merkintäsitoumuksen tekopäivänä väliseltä ajalta (ajan laskeamisessa merkintäpäivää ei lasketa mukaan).</p> <p><u>Vaihtoehtorahastojen hoitajan Kohderahastolta vuoden aikana veloittamat maksut:</u></p> <p><u>Kiinteä hallinnointipalkkio</u></p> <p>Kohderahastolta etukäteen neljännesvuosittain veloittettava hallinnointipalkkio kertyy p.a. seuraavasti:</p> <p>i) ennen sijoituskohteelle tehtyä ensimmäistä ulkopuolista arvonnäytystä sijoituskohteeseen sitoutuneen pääoman nimellisarvoisesta kokonaisuudesta (mukaan lukien sijoituskohteeseen sitoutunut vieras</p>

KUVAUS	TIEDOT / SELITYS
	<p>pääoma) eli niin sanotusta sijoituskohteen velattomasta arvosta kyseisen kauden päivien lukumäärän perusteella kyseisen maksupäivän tilanteen mukaisesti; ja</p> <p>ii) sen jälkeen, kun Sijoituskohteelle on tehty ulkopuolinen arvonmääritys, arvonmäärityksen mukaisesta sijoituskohteen velattomasta arvosta.</p> <p>Hallinnointipalkkion suuruus on:</p> <p>a) 1,25 prosenttia Syöttörahasto A:n ja D:n voitonjakolainalla kerätyillä pääomilla tehtyihin sijoitussitoumuksiin sekä vähintään miljoonan (1.000.000) euron suuruisiin sijoitussitoumuksiin kohdistuen (pois lukien Syöttörahasto B:n ja C:n voitonjakolainalla kerätyillä pääomilla tehdyt sijoitussitoumukset).</p> <p>b) 1,50 prosenttia Syöttörahasto B:n voitonjakolainalla kerätyillä pääomilla tehtyihin sijoitussitoumuksiin kohdistuen sekä alle miljoonan (1.000.000) ja vähintään sadan tuhannen (100.000) euron suuruisiin sijoitussitoumuksiin kohdistuen.</p> <p>c) 2,00 prosenttia Syöttörahasto C:n voitonjakolainalla kerätyillä pääomilla tehtyihin sijoitussitoumuksiin kohdistuen sekä alle sadan tuhannen (100.000) euron ja vähintään kymmenen tuhannen (10.000) euron suuruisiin sijoitussitoumuksiin kohdistuen.</p> <p><u>Tuottopalkkio</u></p> <p>Kohderahaston toimikauden lopussa vaihtoehtorahastojen hoitajalla on oikeus periä tuottopalkkio, siltä osin kuin Kohderahaston Syöttörahastoille maksetuille sijoitussitoumuksille laskettu vuotuinen sisäisen korkokannan tuotto (Internal Rate of Return, "IRR") ylittää kuusi (6) prosenttia p.a. (jäljempänä "Aitakorko"). Tuottopalkkio lasketaan seuraavan kaavan mukaisesti:</p> $ \begin{aligned} \text{Tuottopalkkio} &= 25 \% \\ &\times \max \left\{ \left[\sum_{t=0}^T Tulo_t \times (1+r)^{T-t} \right] \right. \\ &\quad \left. - \left[\sum_{t=0}^T MS_t \times (1+r)^{T-t} \right] ; 0 \right\} \end{aligned} $ <p>MS_t = Maksettu Sijoitussitoumus hetkellä t $Tulo_t$ = Toimikauden aikana saatu tulo hetkellä t r = Aitakorko, % p. a. T = Toimikauden pituus, vuotta t = Tulojen ja Maksettujen Sijoitussitoumusten ajankohta, vuotta Toimikauden alusta</p>

<u>KUVAUS</u>	<u>TIEDOT / SELITYS</u>
	<p>Tuottopalkkion määrä on kaksikymmentäviisi (25) prosenttia Aitakoron ylittävästä tuotosta. Tuottopalkkio peritään ja veloitetaan Kohderahaston purkamisen yhteydessä.</p> <p>Yllä olevien palkkioiden lisäksi Kohderahaston varoista kateetaan myös sen normaaliin liiketoimintaan liittyviä kuluja, kuten mm. sijoitusten tekemiseen ja realisointiin liittyvät kulut mukaan lukien sijoituskohteiden kehittämiseen, rakentamiseen ja operointiin liittyvät kulut, sijoituskohteille maksettavat hoito- ja pääomavastikkeet, vieraan pääoman käyttöön liittyvät kulut, holding-yhtiöihin liittyvät kulut, mahdolliset Kohderahaston maksettavaksi määräytyvät verot, sijoituskohteita koskevien mahdollisten oikeudenkäyntien kulut, Kohderahaston kirjanpitoon ja taloushallintoon liittyvät kulut sekä muut kulut.</p> <p>Kyseessä olevien kulujen ja palkkioiden absoluuttinen enimmäismäärä ei ole ilmaistavissa mm. sen johdosta, että 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 prosenttia 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 eriävää kohtelua ja Syöttörahasto C:n Sijoittajien Asiamies on lainaehtojen 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 rahastosopimuksen kohtaa 6 (Varojenjakoa), 8 (Palkkiot) kohdan 8.2 tuottopalkkiota lukuun ottamatta tai kohtaa 9 (Kulut).</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>

<u>KUVAUS</u>	<u>TIEDOT / SELITYS</u>
21. Vaihtoehtorahaston osuuksien liikkeenlaskua ja myyntiä koskeva menettely ja ehdot	<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>
22. Vaihtoehtorahaston varojen viimeisin nettoarvo tai sen osuuden tai osakkeen viimeisin markkinahinta	<p>Rahastoilla 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>
23. Tiedot vaihtoehtorahaston aiemmasta tuotto- tai arvonkehityksestä, jos ne ovat saatavilla	<p>Ei sovellu.</p> <p>Rahastojen toiminta on vasta aloitettu, joten aiempaa tuotto- ja arvonkehitystä ei ole.</p>
24. Tiedot päävälittäjästä ja kuvaus vaihtoehtorahaston olennaisista järjestelyistä sen päävälittäjien kanssa sekä siitä, miten niihin liittyviä eturistiriitoja hallitaan	<p>Ei sovellu; Rahastoilla ei ole päävälittäjää.</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>Ei sovellu. Kohdassa mainittuja lausekkeitä ei sisälly sopimukseen säilytysyhteisön kanssa ja Rahastoilla ei ole päävälittäjää.</p>
26. Kuvaus siitä, miten ja milloin vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 12 luvun 5 ja 6 §:ssä tarkoitetut tiedot ilmoitetaan	<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, Syöttörahasto B:n ja Syöttörahasto D:n voitonjakolainojen haltijat saavat raportit henkilökohtaisesti. Syöttörahasto C:n liikkeeseen laskemien voitonjakolainojen haltijat saavat raportit osoitteesta www.taaleri.com/fi/tallikiinteistot.</p>



TAALERI TALLIKIINTEISTÖT KY

Rahastosopimus

15.8.2018

SISÄLLYSLUETTELO

1	OSAPUOLET JA SOPIMUKSEN TARKOITUS	4
1.1	Vastuunalainen Yhtiömies.....	114
1.2	Sijoittajat	114
1.3	Rahasto.....	114
1.4	Vaihtoehtorahaston Hoitaja	114
1.5	Sopimuksen tausta ja tarkoitus	114
2	MÄÄRITELMÄT	114
3	RAHOITUS.....	117
3.1	Yleistä	117
3.2	Yhtiömiesten Sijoitussitoumukset.....	7
3.3	Sijoitussitoumusten maksaminen Rahastolle	117
3.4	Sijoittajien hyväksyminen	9
4	SIJOITUSTOIMINTA	118
4.1	Sijoitusstrategia.....	118
4.2	Uudelleensijoittaminen ja Sijoittajille jaettujen varojen uudelleen kutsuminen	119
4.3	Sijoituskausi	120
4.4	Muu sijoitustoiminta.....	120
5	PÄÄTÖKSENTEKO JA HALLINTO SEKÄ OSAPUOLTEN VASTUUT	120
5.1	Vastuunalainen Yhtiömies ja Vaihtoehtorahaston Hoitaja.....	120
5.2	Yhtiömiesten kokoukset	122
5.3	Kirjalliset suostumukset ja äänestyslausumat	122
5.4	Tiettyjen vastuiden kattaminen Rahaston varoista	122
5.5	Sijoitusneuvosto	122
5.6	Säilytysyhteisö	123
6	VAROJENJAKO	123
6.1	Tulojen jako.....	123
6.2	Verotuksellisen tulon ilmoittaminen	124
7	RAPORTOINTI.....	124
7.1	Tilinpäätös ja pöytäkirjat.....	124
7.2	Rahastoraportti.....	125
7.3	Rahaston arvo.....	125
8	PALKKIOT	125
8.1	Hallinnointipalkkio	125
8.2	Tuottopalkkio.....	126
8.3	Merkintäpalkkio	127
9	KULUT	127
9.1	Vaihtoehtorahaston Hoitajan kuluvastuu.....	127
9.2	Rahaston kuluvastuu.....	127
10	IRTISANOMINEN JA MAKSUKYVYTTÖMYYS	128
10.1	Vastuunalaisen Yhtiömiehen ja Vaihtoehtorahaston Hoitajan irtisanominen.....	128
10.2	Sijoittajan maksukyvyttömyys.....	128

11	YHTIÖOSUUKSIEN LUOVUTTAMINEN; SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN.....	129
11.1	Vastuunalainen Yhtiömies.....	129
11.2	Sijoittajat	129
11.3	Vaihtoehtorahaston Hoitaja	130
12	MUUT MÄÄRÄYKSET	130
12.1	Tilintarkastaja	130
12.2	Sopimusten tulkinta	130
12.3	Sopimuksen muuttaminen ja muut sopimukset.....	130
12.4	Erimielisyyksien ratkaisu ja sovellettava laki	131
12.5	Rahaston Toimikausi ja sen jatkaminen	131
12.6	Rahaston purkaminen	131
12.7	Tiedoksiannot.....	132
12.8	Henkilötietojen käsittely ja luovutus.....	132
13	SOPIMUSKAPPALEET	133
	LIITE 1: YHTIÖMIEHET JA YHTIÖMIESTEN SIOITUSSITOUMUKSET	134
	LIITE 2: TUOTTOPALKKION ESIMERKKILASKELMA.....	135

TAALERI TALLIKIINTEISTÖT KY:N RAHASTOSOPIMUS

1 OSAPUOLET JA SOPIMUKSEN TARKOITUS

1.1 Vastuunalainen Yhtiömies

1.1.1 Taaleri Tallikiinteistöt GP Oy, y-tunnus 2921262-1.

1.2 Sijoittajat

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

1.2.2 Tähän Sopimukseen ja Rahaston Yhtiömieheksi voi liittyä uusia äänettämiä 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.

1.3 Rahasto

1.3.1 Taaleri Tallikiinteistöt Ky, y-tunnus 2922760-4 (vastuunalaisen yhtiömiehensä Taaleri Tallikiinteistöt GP Oy:n edustamana).

1.4 Vaihtoehtorahaston Hoitaja

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

1.5 Sopimuksen tausta ja tarkoitus

1.5.1 Tämän Sopimuksen osapuolet ovat yhtiömiehinä sijoitustoimintaa harjoittavassa Taaleri Tallikiinteistöt Ky -nimisessä kommandiittiyhtiössä (jäljempänä "**Rahasto**"). Rahasto on määräaikainen. Rahasto on perustettu seitsemän (7) vuoden määräajaksi alkaen Ensimmäisestä Liittymisestä. Rahaston Toimikautta voidaan jatkaa enintään kahdella (2) vuodella siten kuin kohdassa 12.5 on sovittu.

1.5.2 Rahaston tarkoituksena on sijoittaa Suomessa ja Ruotsissa sijaitseviin kiinteistökohteisiin ja/tai -hankkeisiin kohdassa 4.1 tarkemmin kuvatulla tavalla.

1.5.3 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.

1.5.4 Vastuunalainen Yhtiömies ja Vaihtoehtorahaston Hoitaja vakuuttavat yhdessä, että kaikki Rahastoon liittyvä toiminta tapahtuu markkinaehtoisesti, liiketoiminnallisesti perusteltavalla tavalla, käyvin arvoin 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 5.5 kerrotulla tavalla.

1.5.5 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 2080113-9).

2 MÄÄRITELMÄT

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

Ensimmäinen Liittyminen	Tarkoittaa ensimmäisen tai ensimmäisten Sijoittajien (muun kuin Taaleri Pääomarahastot Oy:n) liittymistä tähän Sopimukseen ja Yhtiösopimukseen.
Hallinnointipalkkio	Tarkoittaa kohdan 8.1 mukaista Rahastosta Vaihtoehtorahaston Hoitajalle maksettavaa hallinnointipalkkiota.
 Holding-yhtiö	Tarkoittaa mahdollisia Rahaston kokonaan tai osin omistamia yhtiöitä, joiden kautta sijoitus Sijoituskohteeseen tehdään tai on tehty.
Laiminlyönyt Sijoittaja	Määritelty kohdassa 10.2.2.
Laiminlyöty Sijoitussitoumuksen Osa	Määritelty kohdassa 10.2.1.
Laki	Tarkoittaa lakia avoimesta yhtiöstä ja kommandiittiyhtiöstä (389/1988, muutoksineen).
Liittymiskausi	Määritelty kohdassa 3.4.1.
Liittymissopimus	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.
Lisäsopimus	Määritelty kohdassa 12.3.3.
Maksetut Sitoumukset	Tarkoittaa tämän Sopimuksen mukaisesti Rahastolle suoritettuja Sijoitussitoumuksia.
Maksupäivä	Määritelty kohdassa 8.1.1.
Merkintäpalkkio	Määritelty kohdassa 8.2.1
Osapuolet	Tarkoittaa Vastuunalaista Yhtiömiestä, Vaihtoehtorahaston Hoitajaa sekä Sijoittajia ja Rahastoa.
Palkkiokausi	Rahaston Ensimmäisestä Liittymisestä alkava ja sitä seuraavan kalenterivuosineljänneksen viimeiseen päivään päättyvä ajanjakso sekä kukin sitä seuraava kolmen kalenterikuukauden ajanjakso.
Pääomakutsu	Tarkoittaa Vaihtoehtorahaston Hoitajan lähettämää ilmoitusta, jolla Vastuunalainen Yhtiömies pyytää Sijoittajia maksamaan osan Sijoitussitoumuksistaan Rahastolle.
Rahasto	Tarkoittaa Taaleri Tallikiinteistöt Ky:tä.
Rahastosopimus	Tarkoittaa tätä Sopimusta liitteineen.
Rekisteri	Tarkoittaa Vaihtoehtorahaston Hoitajan ylläpitämää rekisteriä Yhtiömiesten yhteystiedoista.
Sijoittaja	Tarkoittaa Rahaston äänettämiä yhtiömiehiä.
Sijoittajien Määräenemmistö päätös	Tarkoittaa sellaisten Sijoittajien kirjallista suostumusta tai päätöstä, joiden yhteenlasketut Sijoitussitoumukset vastaavat vähintään 75 prosenttia Sijoitussitoumusten kokonaismäärästä, kuitenkin niin, että Laiminlyönneillä Sijoittajilla ei ole äänioikeutta.

Sijoituskausi	Tarkoittaa ajanjaksoa, joka alkaa Ensimmäisestä Liittymisestä ja päättyy kohdan 4.3 mukaisesti.
Sijoituskohde	Tarkoittaa kiinteistökohdetta ja/tai -hanketta, johon Rahasto on suoraan tai holding-yhtiöiden kautta sijoittanut (ja soveltuvin osin kohdetta, johon sijoittamista valmistellaan).
Sijoitusneuvosto	Tarkoittaa kohdan 5.5 mukaista sijoitusneuvostoa.
Sijoitussitoumus	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.
Sijoitusstrategia	Tarkoittaa kohdan 4.1 mukaista Rahaston Sijoitusstrategiaa.
Sopimus	Tarkoittaa tätä Rahastosopimusta.
Säilytysyhteisö	Tarkoittaa Taaleri Varainhoito Oy:tä.
Syöttörahasto	Tarkoittaa Taaleri Tallikiinteistöt Rahoittajat Ky:tä, Taaleri Tallikiinteistöt Sijoittajat Ky:tä, Taaleri Tallikiinteistöt Omistajat Ky:tä, Taaleri Tallikiinteistöt Henkilökunta 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.
Tasauskorko	Määritely kohdassa 3.4.7.
Toimikausi	Tarkoittaa kohdassa 12.5.2 määriteltyä Rahaston toimikautta (mahdolliset pidennykset huomioiden), jonka jälkeen Rahasto puretaan.
Tulot	Määritely kohdassa 6.1.
Tuottopalkkio	Määritely kohdassa 8.2.
Uusi Liittyminen	Yhden tai useamman Sijoittajan liittyminen Rahaston äänettömäksi yhtiömieheksi Ensimmäisen Liittymisen jälkeen.
Uusi Sijoittaja	Määritely kohdassa 3.4.
Vaihtoehtorahaston Hoitaja	Taaleri Pääomarahastot Oy, y-tunnus 2264327-7.
Vaihtoehtorahastosääntely	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.
Vastuunalainen Yhtiömies	Tarkoittaa Taaleri Tallikiinteistöt GP Oy:tä.
Vastuuhenkilö	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.

Yhtiömiehet	Tarkoittaa Vastuunalaista Yhtiömiestä ja Sijoittajia.
Yhtiöosuus	Tarkoittaa Yhtiömiehen kaikkia oikeuksia ja velvollisuuksia Rahastossa (tämän Sopimuksen, Yhtiösopimuksen ja Lain mukaisesti), Sijoittajien osalta mukaan lukien velvollisuus suorittaa Rahastolle Sijoitussitumus.
Yhtiösopimus	Tarkoittaa Rahastoa koskevaa erillistä yhtiösopimusta kulloinkin voimassa olevassa muodossaan.

3 RAHOITUS

3.1 Yleistä

- 3.1.1 Rahaston sijoitustoiminta rahoitetaan Maksetuilla Sijoitussitoumuksilla sekä tämän Sopimuksen kohdan 3.1.2 mukaisesti otetulla vieraalla pääomalla.
- 3.1.2 Rahasto ja/tai sen Sijoituskohteena oleva yhtiö voi ottaa vierasta pääomaa toimintansa rahoittamiseksi normaaliin liiketaloudellisten periaatteiden mukaisesti kuitenkin niin, että vieraan pääoman osuus voi olla enintään i) 80 prosenttia yksittäiseen Sijoituskohteeseen sitoutuneen pääoman määrästä ja ii) 70 prosenttia kaikkien Rahaston lainanottohetkellä omistamien Sijoituskohteiden yhteenlasketuista Sijoituskohteisiin sitoutuneesta pääoman määrästä. Vieraalla pääomalla tarkoitetaan tässä Rahaston tai Sijoituskohteena olevan yhtiön taseessa olevaa korollista vierasta pääomaa, joka on konkurssissa etuoikeusasemaltaan parempi kuin Sijoittajien tekemä sijoitus Rahastoon tai Rahaston tekemä sijoitus Sijoituskohteeseen. Rahasto voi toimia Sijoituskohteena olevan yhtiön lainan takaaajana.
- 3.1.3 Mikäli yksi tai useampi Yhtiömiestä laiminlyö velvollisuuden maksaa ajoissa tämän Sopimuksen mukaisesti erääntyneitä Sijoitussitoumuksia Rahastolle tai mikäli se muuten on Rahaston velvoitteiden täyttämiseksi tai Rahaston maksettavaksi kuuluvien kulujen kattamiseksi välttämätöntä, Vastuunalainen Yhtiömiestä 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.

3.2 Yhtiömiesten Sijoitussitoumukset

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

3.3 Sijoitussitoumusten maksaminen Rahastolle

- 3.3.1 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.

3.4 Sijoittajien hyväksyminen

- 3.4.1 Rahastoon voidaan Vastuunalaisen Yhtiömiehen suostumuksella ottaa uusia Sijoittajia tai hyväksyä Sijoitussitoumusten korotuksia Ensimmäisessä Liittymisessä sekä sen jälkeen yhdessä tai useammassa erässä 12 kuukauden ajan Ensimmäisestä Liittymisestä lukien ("**Liittymiskausi**").
- 3.4.2 Uusien sijoittajien ottaminen ei edellytä Sijoittajien hyväksyntää. Vastuunalaisella Yhtiömiehellä ei ole mitään velvollisuutta hyväksyä ketään tiettyä sijoittajaa Rahaston Sijoittajaksi.
- 3.4.3 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 Sopimuksen liitteen 1 ajantasaiseen muotoon.
- 3.4.4 Kunkin Sijoittajan Sijoitussitoumuksen minimimäärä on tuhat (1.000) euroa.
- 3.4.5 Uusien sijoittajien liittyessä Rahastoon tai Sijoittajan korottaessa Sijoitussitoumustaan on näiden Vaihtoehtorahaston Hoitajan ohjeiden mukaan lähtökohtaisesti maksettava Rahastolle Sijoitussitoumuksestaan vähintään sama prosentuaalinen osuus kuin minkä aiemmin liittyneet Sijoittajat ovat maksaneet omista Sijoitussitoumuksistaan.
- 3.4.6 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 riittää Rahaston sen hetkisiin tarpeisiin. Sijoittajien välisiä suhteita tasoitetaan seuraavasti:
- (i) 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.
 - (ii) 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.

- 3.4.7 Edellä mainitun lisäksi, jos Liittyminen tai Sijoitussitoumuksen määrän korottaminen tapahtuu 1.1.2019 tai sen jälkeen, edellä mainitun mukaisesti Sijoitussitoumuksesta suoritettavan ensimmäisen erän lisäksi Uuden Sijoittajan tai Sijoitussitoumuksen määrän korottajan on liittymisensä yhteydessä Vastuunalaisen Yhtiömiehen ohjeiden mukaan maksettava Rahastolle tasausmaksu ("**Tasauskorko**"), jonka määrä vastaa kahdeksan (8) prosentin vuotuista korkoa Sijoitussitoumuksesta laskettuna ajalle, joka on kulunut Uuden Sijoittajan liittymispäivän tai Sijoitussitoumuksen määrän korottamispäivän ja Rahaston Ensimmäisen Liittymisen jälkeisellä välillä (ajan laskemisessa liittymispäivää ei lasketa mukaan). Tasauskorkoa ei lueta osaksi Uuden Sijoittajan Sijoitussitoumusta tai Sijoitussitoumuksen korotettua määrää vaan se on suoritettava Sijoitussitoumuksen lisäksi (eikä se näin ollen vähennä Uuden Sijoittajan nostamatonta Sijoitussitoumusta).
- 3.4.8 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.

4 SIJOITUSTOIMINTA

4.1 Sijoitusstrategia

- 4.1.1 Rahaston tarkoitus on tehdä suoraan tai epäsuorasti sijoituksia Suomessa ja Ruotsissa sijaitseviin kiinteistökohteisiin ja/tai -hankkeisiin.

- 4.1.2 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 ei kuitenkaan tule sijoittamaan asumiseen soveltuviin kiinteistöihin.
- 4.1.3 Rahaston tavoitteena on hankkia omistukseensa arviolta noin 40–50 talliosakekohdetta. Rahaston tarkoituksena on harjoittaa sijoitustoimintaa ja toteuttaa sen sijoituskohteena olevat talliosakekohteet.
- 4.1.4 Osana Rahaston sijoitustoimintaa, se on solminut Den Finland Oy -nimisen yhtiön ("DEN") kanssa puitesopimuksen, jonka mukaisesti Rahastolla on etuosto-oikeus (muttei ostovelvollisuutta) DENin tarjoamiin potentiaalisesti Rahaston sijoitusstrategiaan kuuluviin Sijoituskohteisiin. Rahaston hyväksymät DENin tarjoamat Sijoituskohteet DENillä on oikeus rakennuttaa sekä erillisen palvelusopimuksen mukaan hoitaa näiden Sijoituskohteiden hallinnointia ja vuokrausta.
- 4.1.5 Rahasto voi sijoittaa sekä rakentamattomiin että rakennettuihin kiinteistöihin, määrääloihin ja muihin maa-alueisiin ja muihin kiinteistö- tai rakennuskohteisiin. Rahasto voi rakennuttaa talliosakekohteita sekä jalostaa olemassa olevia talliosakekohteita edelleen. Rahasto voi sijoittaa kiinteistöihin ja/tai kiinteistöosakeyhtiöihin ja muihin yhteisöihin, jotka oikeuttavat hallitsemaan edellä mainittuja talliosakekohteita tai niiden toteuttamisen mahdollistavia kiinteistöjä, rakennuksia, määrääloja tai muita maa-alueita, joille talliosakekohteita voidaan rakentaa. Rahaston sijoitustoimintaan voi kuulua Holding-yhtiön tai -yhtiöiden perustaminen Sijoituskohteiden hankintaa, rakentamista ja hallinnointia varten.
- 4.1.6 Rahaston sijoitustoimintaan sisältyy soveltuvien sijoituskohteiden kartoittaminen, tutkiminen ja analysointi, sijoituskohteiden hyväksyminen ja sijoituspäätösten tekeminen sijoituskohteista, sijoituskohteiden toteuttaminen ja rakennuttaminen sijoitusten rakennustoiminnan valvominen, kiinteistöjen vuokraustoiminnan valvonta, sijoituskohteiden ylläpito ja muu edellä mainittuun liittyvä, sijoitustoimintaan soveltuvien yhteistyökumppaneiden etsiminen ja arviointi sekä Vaihtoehtorahaston Hoitajan harkinnan mukaan Sijoituskohteen myynti yksittäin ja/tai usea Sijoituskohde kerralla (ennen tai jälkeen Sijoituskohteen valmistumisen).
- 4.1.7 Rahaston sijoitustoimintaa voidaan harjoittaa yhden tai useamman Euroopan Unionin alueelle sijoittuneen holding-yhtiön kautta.
- 4.1.8 Rahaston tavoitekoko on kuusikymmentä (60) miljoonaa euroa. Rahaston Sijoitussitoumukset ja Rahaston ja/tai sen Sijoituskohteena olevien yhtiöiden velkarahoitus voivat olla yhteensä noin satakaksikymmentä (120) miljoonaa euroa. Rahaston lopullinen koko voi kuitenkin olla tavoitekokoa suurempi tai pienempi.
- 4.1.9 Rahaston tavoiteltu tuotto Sijoittajiensa Sijoitussitoumuksille on noin 10–12 prosentin vuotuinen sisäisen korkokannan tuotto (Internal Rate of Return, "IRR"). Sijoittajien maksamat erilaiset palkkiot vaikuttavat tuottotavoitteeseen. Tuottotavoitteen toteutumiseen sisältyy runsaasti oletuksia ja epävarmuustekijöitä.

4.2 Uudelleensijoittaminen ja Sijoittajille jaettujen varojen uudelleen kutsuminen

- 4.2.1 Rahasto ei sijoita Sijoituskohteista palautunutta pääomaa uusiin tai olemassa oleviin Sijoituskohteisiin muutoin kuin Sijoitusneuvoston hyväksynnällä, paitsi kohdassa 5.4 mainituissa tapauksissa.
- 4.2.2 Rahasto voi kuitenkin käyttää Sijoituskohteista saatuja varoja Sijoituskohteisiin liittyvien kulujen kattamiseen (ml. verot ja vakuutukset sekä mahdolliset muut kulut) ja kyseisiä varoja voidaan myös käyttää kattamaan Rahaston kuluja ja vastuita.
- 4.2.3 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.
- 4.2.4 Siltä osin kuin Rahasto ei ole sijoittanut Sijoittajien maksamia Sijoitussitoumuksia sekä Rahaston muita kasvavaroja Sijoituskohteisiin, Rahasto voi väliaikaisesti sijoittaa kyseiset varat Suomessa toimiluvan saaneiden talletuspankkien pankkitalletuksiin ja erikoissijoitusrahasto Taaleri Parkin rahasto-osuuksiin.

4.3 Sijoituskausi

4.3.1 Sijoituskausi päättyy:

- (i) Ensimmäisen Liittymisen kolmantena vuosipäivänä;
- (ii) Vaihtoehtorahaston Hoitajan niin päättäessä, jos 90 prosenttia Sijoitussitoumuksista on sijoitettu tai budjetoitu Sijoituskohteisiin, joita koskien on tehty sitova sopimus tai aiesopimus;
- (iii) Vaihtoehtorahaston Hoitajan esittämänä ajankohtana, Sijoitusneuvoston hyväksyessä esityksen Sijoituskauden pidentämisestä. Vaihtoehtorahaston Hoitaja voi esittää Sijoituskauden pidentämistä enintään kahdella vuodella, mikäli riittävää määrää sopivia Sijoituskohteita ei ole löytynyt Sijoituskauden aikana; tai
- (iv) Sijoitusneuvoston hyväksyessä Vaihtoehtorahaston Hoitajan esityksen Sijoituskauden ennenaikaisesta päättämisestä.

4.3.2 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 tai saatu yksinoikeus, sekä (b) rahoittaa sellaisten Sijoituskohteiden hankintaa, joiden hankinnasta Rahasto on sopinut ennen Sijoituskauden päättymistä.

4.3.3 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.

4.4 Muu sijoitustoiminta

4.4.1 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).

4.4.2 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.

5 PÄÄTÖKSENTEKO JA HALLINTO SEKÄ OSAPUOLTEN VASTUUT

5.1 Vastuunalainen Yhtiömies ja Vaihtoehtorahaston Hoitaja

5.1.1 Vastuunalainen Yhtiömies on Yhtiösopimuksen mukaan yksin oikeutettu kirjoittamaan Rahaston toiminimen. Vastuunalainen Yhtiömies käyttää toiminimenkirjoitus- ja edustamisoikeuksiaan Rahaston vastuunalaisena yhtiömiehenä tämän Sopimuksen mukaisesti ja puitteissa.

5.1.2 Rahasto on Vaihtoehtorahastosääntelyssä tarkoitettu vaihtoehtorahasto, jolla tulee olla vaihtoehtorahaston hoitaja. Vastuunalainen Yhtiömies on nimennyt Taaleri Pääomarahastot Oy:n Rahastolle vaihtoehtorahaston hoitajaksi.

5.1.3 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 laaduttaa 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 sijoituksiin liittyvistä ehdoista;
- (iv) neuvotella ja tarvittaessa 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;
- (ix) raportoida Rahaston Sijoittajille kohdan 7 mukaisesti;
- (x) päättää Sijoituskohteiden myynnistä;
- (xi) hoitaa Rahaston sijoitusten tekemiseen ja niiden realisoimiseen ja irtautumiseen liittyvät käytännön tehtävät sekä muut Rahaston toimintaan liittyvät operatiiviset toiminnot;
- (xii) tehdä sopimus Säilytysyhteisön kanssa;
- (xiii) huolehtia muista Vaihtoehtorahastosääntelyn mukaan vaihtoehtorahaston hoitajalle kuuluvista tehtävistä;
- (xiv) päättää Varojenjaosta Sijoittajille tämän Sopimuksen mukaisesti; sekä
- (xv) huolehtia muista sille tässä Sopimuksessa määräytyistä tehtävistä ja suoduista oikeuksista sekä päättää kaikista muista asioista ja huolehtia muista toimenpiteistä, joita se pitää tarpeellisena 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.

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

- (i) tekee Pääomakutsuja tämän Sopimuksen mukaisesti;
- (ii) valmistelee Rahaston tilinpäätöksen ja huolehtii Rahaston kirjanpidon järjestämisestä;
- (iii) huolehtii mahdollisiin Yhtiöosuuskien siirtoihin liittyvistä toimenpiteistä;
- (iv) hoitaa Rahaston veroilmoitukset, kaupparekisteri-ilmoitukset ja muut viranomaisille tehtävät ilmoitukset;
- (v) hoitaa Rahaston pankkitilien avaamisen ja pankkiasiat sekä muut Rahaston talouteen ja hallintoon liittyvät tehtävät;

- (vi) huolehtii tämän Sopimuksen mukaisesti Sijoittajille tehtävään varojenjakoön liittyvistä käytännön toimenpiteistä;
 - (vii) maksattaa tämän Sopimuksen mukaiset palkkiot; sekä
 - (viii) huolehtii muista sille tässä Sopimuksessa määrättyistä tehtävistä ja suoduista oikeuksista.
- 5.1.5 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 hallinnoinnin ja muut tämän Sopimuksen mukaiset tehtävät.
- 5.1.6 Vastuunalainen Yhtiömiies 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.

5.2 Yhtiömiesten kokoukset

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

5.3 Kirjalliset suostumukset ja äänestyslausumat

- 5.3.1 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 äänestyslauseman tai suostumuksen kyseisen asian ratkaisemisesta ilman kokoontumista tai äänestystä.

5.4 Tiettyjen vastuiden kattaminen Rahaston varoista

- 5.4.1 Rahasto vastaa nykyisille ja entisille Vastuuhenkilöille ja Sijoitusneuvoston jäsenille kaikista Rahaston toimintaan liittyen näitä henkilöitä vastaan esitetyistä vaateista ja vastuista (mukaan lukien mahdolliset oikeudenkäyntikulut ja muut asian tai riitaisuuden selvittämiseksi 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.
- 5.4.2 Vaihtoehtorahaston Hoitajalla on oikeus, muttei velvollisuutta ottaa Rahastolle ja Vastuuhenkilöille Rahaston kustannuksella vakuutuksia Rahaston toimintaan liittyen.
- 5.4.3 Sijoittajat ja Sijoitusneuvoston jäsenet eivät ole vastuussa Rahastolle Sijoitusneuvoston tekemistä päätöksistä.

5.5 Sijoitusneuvosto

- 5.5.1 Rahastolla on Sijoittajien edustajista koostuva Sijoitusneuvosto, jonka jäsenet nimittää Vaihtoehtorahaston Hoitaja. Sijoittajien edustajana pidetään myös Rahastoon liittyneen Syöttörahaston liikkeeseen laskeman voitonjakolainan haltijaa. Sijoitusneuvosto voi valita keskuudestaan puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan. Sijoitusneuvoston jäsenenä ei voi toimia Taaleri-konserniin kuuluvassa yhtiössä työ-, pysyvässä neuvonantotai toimisuhteessa oleva henkilö.

- 5.5.2 Kullakin Sijoitusneuvoston jäsenellä on yksi ääni. Sijoitusneuvoston päätökset tehdään yksinkertaisella äänenenemmistöllä Sijoitusneuvoston kokouksessa edustetuista äänistä ja mahdollisesti valitulla puheenjohtajalla (tai tämän poissa ollessa varapuheenjohtajalla) on ratkaiseva ääni.
- 5.5.3 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.
- 5.5.4 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) päättää Vaihtoehtorahaston Hoitajan esityksestä Sijoituskauden ennenaikaisesta päättämisestä kohdan 4.3.1 mukaisesti; sekä
 - (iii) Vaihtoehtorahaston Hoitajan esityksestä päättää Sijoituskauden pidentämisestä enintään kahdella vuodella kohdan 4.3.1 mukaisesti.
- 5.5.5 Vaihtoehtorahaston hoitaja voi (mutta sillä ei ole velvollisuutta) ottaa Rahaston kustannuksella Sijoitusneuvoston jäsenille vastuuvakuutuksen.

5.6 Säilytysyhteisö

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

6 VAROJENJAKO

6.1 Tulojen jako

- 6.1.1 Rahaston toiminnan aikana jaetaan sijoituksista Rahastolle kertyvät tuotot erääntyneiden ja ennakoitujen kulujen vähentämisen jälkeen (jäljempänä ”**Tulot**”) Sijoittajille näiden Maksettujen Sitoumusten suhteessa.
- 6.1.2 Selvyyden vuoksi mainittakoon, että kukin Sijoittaja on oikeutettu Tulojen jakoon vain siltä osin kuin tämän Sijoitussitoumukseen kohdistuneet palkkiot on vähennetty kohdan 8 mukaisesti.
- 6.1.3 Rahaston tuotot ovat:
- (i) vuokratuotot;
 - (ii) osinkotuotot;
 - (iii) korkotuotot;
 - (iv) myyntivoitot;
 - (v) pääomanpalautukset;
 - (vi) Tasauskorko;
 - (vii) vakuutuskorvauksista kertynyt kassavirta;
 - (viii) muu kassavirta.
- 6.1.4 Rahaston kulut ovat:
- (i) lainojen korkokulut ja lainan pääoman lyhennykset;

- (ii) Sijoituskohteille maksettavat hoito- ja pääomavastikkeet;
 - (iii) Sijoituskohteiden etsintään, hankintaan, analysointiin, kehittämiseen, rakentamiseen, operointiin, vuokraukseen ja myyntiin liittyvät kulut;
 - (iv) neuvonanto- ja kannustinpalkkiot;
 - (v) Sijoituskohteiden, väliyhtiöiden ja Holding-yhtiöiden perustamis- ja hallinnointikulut;
 - (vi) Hallinnointipalkkio kohdan 8.1 mukaan laskettuna;
 - (vii) Tuottopalkkio kohdan 8.2 mukaan laskettuna;
 - (viii) Merkintäpalkkio kohdan 8.2 mukaan laskettuna;
 - (ix) verot;
 - (x) vakuutuskulut;
 - (xi) Rahaston kirjanpitoon ja taloushallintoon liittyvät kulut; ja
 - (xii) muut kustannukset.
- 6.1.5 Vaihtoehtorahaston Hoitaja pyrkii siihen, että Rahasto jakaa jaettavissa olevat Tulot Sijoittajille mahdollisimman pian. Selvyyden vuoksi todetaan, että Vaihtoehtorahaston Hoitajalla ei ole velvollisuutta jakaa varoja Rahastosta Sijoittajille:
- (i) mikäli Rahastolla ei ole tarvittavia käteisvaroja varojen jakoa varten;
 - (ii) mikäli varojen jakaminen johtaisi tai saattaisi johtaa siihen, että Rahaston varat Toimikauden lopussa eivät riittäisi Tuottopalkkion maksamiseen;
 - (iii) mikäli varojen jakaminen olisi ristiriidassa Rahaston tekemien rahoitussopimusten ehtojen kanssa;
 - (iv) mikäli varojen jakaminen johtaisi tai saattaisi johtaa Rahaston maksukyvyttömyyteen; tai
 - (v) Laiminlyöneelle Sijoittajalle muutoin kuin kohdan 10.2 mukaisesti.
- 6.1.6 Rahaston varoja voidaan jakaa Sijoittajille vain tämän kohdan ja kohdan 12.6 mukaisesti eikä Vastuunalaisella Yhtiömiehellä ole oikeutta yksityisottoihin Rahaston varoista.

6.2 Verotuksellisen tulon ilmoittaminen

- 6.2.1 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.

7 RAPORTOINTI

7.1 Tilinpäätös ja pöytäkirjat

- 7.1.1 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.
- 7.1.2 Yhtiömiesten kokousten pöytäkirjat sekä tilinpäätökset ja tilintarkastuskertomukset jaetaan kaikille Rahaston Yhtiömiehille sekä Syöttörahojen lainaosuuksien haltijoille.

7.2 Rahastoraportti

7.2.1 Vaihtoehtorahaston Hoitaja sitoutuu toimittamaan Rahaston Yhtiömiehille puolivuositain, kahden kuukauden kuluessa kunkin kesä- tai joulukuun lopussa päättyvän puolivuotiskauden päättymisestä lukien, kirjallisen rahastoraportin, joka sisältää vähintään:

- (i) kuvauksen 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 arvonnäyttö ja arvonnäytysperiaatteet.

7.3 Rahaston arvo

7.3.1 Sijoituskohteen arvona Rahastolle pidetään ennen sen ensimmäistä kolmannen osapuolen toimittamaa arvonnäytystä Sijoituskohteeseen sitoutuneen pääoman nimellisarvoista kokonaismäärää.

7.3.2 Vaihtoehtorahaston Hoitaja tekee Rahaston Vaihtoehtorahastosääntelyn mukaisen arvonnäyttyksen vuosittain ja julkaisee Rahaston arvon kohdan 7.2 mukaisessa rahastoraportissa.

7.3.3 Sijoituskohteen arvonnäyttyksessä Vaihtoehtorahaston Hoitaja voi käyttää kolmannelta osapuolelta tilaamiin arvonnäyttyksiä, joiden periaatteet Vaihtoehtorahaston Hoitaja on julkistanut Yhtiömiehille kohdan 7.2 mukaisesti.

7.3.4 Rahaston arvo lasketaan seuraavan kaavan mukaisesti:

$$\left(\left(\text{Kolmannen osapuolen arvio valmiiden Sijoituskohteiden velattomasta arvosta} + \text{Rahaston valmiiden Sijoituskohteiden kassavarat} \right) - \text{valmiiden Sijoituskohteiden korolliset velat ja muut vastuut} \right) + \left(\text{Rahaston keskeneräisiin Sijoituskohteisiin sitoutunut pääoman nimellisarvoinen kokonaismäärä} + \text{Rahaston keskeneräisten Sijoituskohteiden kassavarat} \right) - \text{Rahaston keskeneräisten Sijoituskohteiden korolliset velat ja muut vastuut} \left. \right) + \left(\text{Rahaston kassavarat} - \text{Rahaston korolliset velat} \right) = \text{Rahaston arvo}$$

$$\text{Rahaston arvo} / \text{Kutsuttujen Sijoitussitoumuksen määrä} = \text{Sijoitussitoumuksen osuuden arvo (NAV)}$$

8 PALKKIOT

8.1 Hallinnointipalkkio

8.1.1 Korvauksena tämän Sopimuksen mukaisten hallinnointitehtävien suorittamisesta Vaihtoehtorahaston Hoitaja on oikeutettu saamaan Rahastolta Hallinnointipalkkion. 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 (nämä maksupäivät kukin ”**Maksupäivä**”).

8.1.2 Kultakin Palkkiokaudelta perittävä Hallinnointipalkkio kertyy p.a. seuraavasti:

- iii) ennen Sijoituskohteelle tehtyä ensimmäistä kohdan 7.3 mukaista ulkopuolista arvonnäytystä Sijoituskohteeseen sitoutuneen pääoman nimellisarvoisesta kokonaismäärästä (mukaan lukien Sijoituskohteeseen sitoutunut vieras pääoma) eli niin sanotusta Sijoituskohteen velattomasta arvosta kyseisen kauden päivien lukumäärän perusteella kyseisen Maksupäivän tilanteen mukaisesti; ja

- iv) sen jälkeen, kun Sijoituskohteelle on tehty kohdan 7.3 mukainen ulkopuolinen arvonmääritys, arvonmäärityksen mukaisesta Sijoituskohteen velattomasta arvosta.

Sijoittaja	Hallinnointipalkkio p.a.
Taaleri Tallikiinteistöt Rahoittajat Ky:n, Taaleri Tallikiinteistöt Henkilökunta Ky:n voitonjakolainalla kerätyillä pääomilla tehtyihin Sijoitussitoumuksiin sekä vähintään miljoonan (1.000.000) euron suuruisiin Sijoitussitoumuksiin kohdistuen (pois lukien Taaleri Tallikiinteistöt Sijoittajat Ky:n ja Taaleri Tallikiinteistöt Omistajat Ky:n voitonjakolainalla kerätyillä pääomilla tehdyt Sijoitussitoumukset).	1,25 prosenttia
Taaleri Tallikiinteistöt Sijoittajat Ky:n voitonjakolainalla kerätyillä pääomilla tehtyihin Sijoitussitoumuksiin kohdistuen sekä alle miljoonan (1.000.000) euron ja vähintään sadan tuhannen (100.000) euron suuruisiin Sijoitussitoumuksiin kohdistuen.	1,50 prosenttia
Taaleri Tallikiinteistöt Omistajat Ky:n voitonjakolainalla kerätyillä pääomilla tehtyihin Sijoitussitoumuksiin kohdistuen sekä alle sadan tuhannen (100.000) euron ja vähintään kymmenen tuhannen (10.000) euron suuruisiin Sijoitussitoumuksiin kohdistuen.	2,00 prosenttia

Selvyyden vuoksi mainittakoon, että vieraan pääoman lyhennykset eivät pienennä Sijoituskohteisiin sitoutuneen pääoman nimellisarvoista kokonaismäärää.

- 8.1.3 Mikäli Hallinnointipalkkio katsotaan arvonlisäveron tai vastaavan veron alaiseksi, vero ei sisälly vaan se lisätään yllä mainitun mukaisesti määritettyyn Hallinnointipalkkioon.
- 8.1.4 Vastuunalainen Yhtiömies voi laskuttaa osan Hallinnointipalkkiosta Vaihtoehtorahaston Hoitajan sijasta, mikäli Vastuunalainen Yhtiömies ja Vaihtoehtorahaston Hoitaja näin sopivat.

8.2 Tuottopalkkio

- 8.2.1 Vaihtoehtorahaston Hoitajalla on oikeus periä Rahaston varoista tämän kohdan mukainen Tuottopalkkio. Mikäli Tuottopalkkio katsotaan arvonlisäveron tai vastaavan veron alaiseksi, vero ei sisälly vaan se lisätään kuhunkin tämän kohdan mukaisesti määritettyyn Tuottopalkkioon.
- 8.2.2 Vaihtoehtorahaston Hoitajalla on oikeus periä Rahastolta sen Toimikauden lopussa Tuottopalkkio, siltä osin kun Rahaston Sijoittajien Maksetuille Sijoitussitoumuksille laskettu sisäisen korkokannan vuosituotto (Internal Rate of Return, "IRR") ylittää kuusi (6) prosenttia p.a. (jäljempänä "**Aitakorko**"). Tuottopalkkio lasketaan seuraavan kaavan mukaisesti:

$$Tuottopalkkio = 25\% \times \max \left\{ \left[\sum_{t=0}^T Tulo_t \times (1+r)^{T-t} \right] - \left[\sum_{t=0}^T MS_t \times (1+r)^{T-t} \right]; 0 \right\}$$

MS_t = Maksettu Sijoitussitoumus hetkellä t

$Tulo_t$ = Toimikauden aikana saatu tulo hetkellä t

r = Aitakorko, % p.a.

T = Toimikauden pituus, vuotta

t = Tulojen ja Maksettujen Sijoitussitoumusten ajankohta, vuotta Toimikauden alusta

- 8.2.3 Tuottopalkkion määrä on kaksikymmentäviisi (25) prosenttia Aitakoron ylittävstä tuotosta. Tuottopalkkio peritään ja veloitetaan Rahaston purkamisen yhteydessä. Tuottopalkkion laskentaesimerkki on tämän sopimuksen Liitteenä 2.

8.3 Merkintäpalkkio

- 8.3.1 Vaihtoehtorahaston Hoitaja perii Rahastosta Taaleri Tallikiinteistöt Omistajat Ky:n sekä alle sadan tuhannen (100.000) euron Sijoitussitoumuksen tehneen Sijoittajan Sijoitussitoumuksiin kohdistuen (pois lukien Taaleri Tallikiinteistöt Henkilökunta Ky:n tekemä Sijoitussitoumus) näiden Rahastoon liittymisen yhteydessä Merkintäpalkkion, jonka määrä on kaksi (2) prosenttia sen tekemän Sijoitussitoumuksen määrästä. Merkintäpalkkio ei sisälly Sijoitussitoumukseen vaan lisätään Sijoitussitoumuksen määrään. Merkintäpalkkio peritään kokonaisuudessaan ensimmäisen Pääomakutsun maksamisen yhteydessä. Vaihtoehtorahaston Hoitajalla on myös oikeus periä Merkintäpalkkio useassa erässä suhteessa kutsuttuihin Sijoitussitoumuksiin.
- 8.3.2 Vaihtoehtorahaston Hoitaja perii Rahastosta Taaleri Tallikiinteistöt Sijoittajat Ky:n sekä alle miljoonan (1.000.000) euron ja vähintään sadan tuhannen (100.000) euron Sijoitussitoumuksen tehneen Sijoittajan Sijoitussitoumuksiin kohdistuen (pois lukien Taaleri Tallikiinteistöt Henkilökunta Ky:n tekemä Sijoitussitoumus) näiden Rahastoon liittymisen yhteydessä Merkintäpalkkion, jonka määrä on yksi ja puoli (1,50) prosenttia sen tekemän Sijoitussitoumuksen määrästä. Merkintäpalkkio ei sisälly Sijoitussitoumukseen vaan lisätään Sijoitussitoumuksen määrään. Merkintäpalkkio peritään kokonaisuudessaan ensimmäisen Pääomakutsun maksamisen yhteydessä. Vaihtoehtorahaston Hoitajalla on myös oikeus periä Merkintäpalkkio useassa erässä suhteessa kutsuttuihin Sijoitussitoumuksiin.
- 8.3.3 Mikäli Merkintäpalkkio katsotaan arvonnalisäveron tai vastaavan veron alaiseksi, vero ei sisälly vaan se lisätään yllä mainitun mukaisesti määritettyyn Merkintäpalkkioon.

9 KULUT

9.1 Vaihtoehtorahaston Hoitajan kuluvastuu

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

9.2 Rahaston kuluvastuu

- 9.2.1 Rahasto vastaa kaikista sen hallinnointiin ja sen sijoitustoimintaan liittyvistä kuluista, mukaan lukien seuraavat (soveltuvin osin arvonnalisä- tai muulla vastaavalla verolla lisättyinä):
- (i) Rahaston kirjanpito, taloushallinto ja tilintarkastus;
 - (ii) Rahaston sijoituksiin ja niiden realisointeihin (kummassakin tapauksessa sisältäen myös toteutu-matta jääneisiin hankkeisiin liittyvät) ja sijoitusten hallinnointiin liittyvät transaktiokulut ja asiantunti-joiden ja neuvonantajien palkkiot ja muut kulut, siltä osin kuin niitä ei maksa jokin kolmas osapuoli;
 - (iii) Rahaston tai soveltuvin osin sen Sijoituskohteiden ottaman vieraan pääoman ehtoisen rahoituksen korkokulut sekä rahoituksen järjestämiseen liittyvät järjestelypalkkiot sekä muut palkkiot ja kulut;
 - (iv) Yhteistyökumppanin Sijoituskohteiden hallinnoinnista perimät kulut;
 - (v) Rahaston sijoituksiin ja toimintaan liittyvät varainsiirto- ja muut verot;
 - (vi) Yhtiömiesten ja Sijoitusneuvoston kokousten mahdolliset kulut (Sijoitusneuvoston jäsenille ei kui-tenkaan makseta palkkioita);
 - (vii) mahdollisten Rahaston sijoituskohteita tai sen toimintaa koskevien oikeudenkäyntien kulut;
 - (viii) muut tämän Sopimuksen mukaisesti Rahaston vastuulle kuuluvat kulut sekä Sijoitusneuvoston ta-pauskohtaisesti hyväksymät kulut.

- 9.2.2 Mikäli yllä mainittuja kuluja on katettu Vaihtoehtorahaston Hoitajan varoista, kyseinen määrä on hyvitetävä Rahaston varoista.

10 IRTISANOMINEN JA MAKSUKYVYTTÖMYYS

10.1 Vastuunalaisen Yhtiömiehen ja Vaihtoehtorahaston Hoitajan irtisanominen

- 10.1.1 Mikäli Vastuunalainen Yhtiömies asetetaan konkurssiin tai jos Vastuunalainen Yhtiömies rikkoo tahallisesti tai törkeällä huolimattomuudellaan oleellisesti tätä Sopimusta tai Yhtiösopimusta tai tahallisuudesta tai törkeästä huolimattomuudesta syyllistyy oleelliseen tämän Sopimuksen mukaisten velvollisuuksiensa laiminlyöntiin (ja edellyttäen, että rikkomus tai laiminlyönti vaikuttaa olennaisesti haitallisella tavalla Rahaston varallisuus- asemaan) eikä 60 vuorokaudessa tästä kehotuksen saatuaan korjaa rikkomustaan tai laiminlyöntiään, Sijoittajat voivat Sijoittajien Määräenemmistöpäätöksellä irtisanoa Vastuunalaisen Yhtiömiehen yhtiöosuuden Ra- haston 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.
- 10.1.2 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 irtisanomisilmoi- tuksessa 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 Yh- tiöosuutensa (vastuunalaisena yhtiömiehenä muttei Sijoittajana) tämän Sopimuksen mukaisine oikeuksineen ja velvollisuuksineen sanotulle uudelle vastuunalaiselle yhtiömiehelle korvauksetta.
- 10.1.3 Mikäli Vaihtoehtorahaston Hoitaja:
- (i) luopuu Vaihtoehtorahastosääntelyn mukaisesta toimiluvastaan toimia vaihtoehtorahaston hoita- jana; tai
 - (ii) muutoin menettää Vaihtoehtorahastosääntelyn mukaisen toimilupansa kokonaan tai osittain, on Vastuunalaisella Yhtiömiehellä velvollisuus nimetä uusi vaihtoehtorahaston hoitaja, joka sitoutuu kir- jallisesti tämän Sopimuksen osapuoleksi sekä irtisanoa tämä Sopimus Vaihtoehtorahaston Hoitajan osalta niin, että irtisanomisilmoituksessa määrättyinä päivinä:
 - (i) irtisanottu Vaihtoehtorahaston Hoitaja lakkaa olemasta tämän Sopimuksen Osapuoli;
 - (ii) viimeinen Hallinnointipalkkio suoritetaan irtisanotulle Vaihtoehtorahaston Hoitajalle tämän Sopi- muksen mukaisesti; ja
 - (iii) kohdan 8.2 mukainen laskelma Tuottopalkkioista tehdään irtisanomisilmoituksessa määrättyyn päi- vään mennessä ja irtisanottu Vaihtoehtorahaston Hoitaja on oikeutettu Tuottopalkkioon sen perus- teella.

10.2 Sijoittajan maksukyvyttömyys

- 10.2.1 Sitoumus Sijoitussitoumusten maksamiseen tämän Sopimuksen mukaisesti on Sijoittajaa sitova, peruuttama- ton sitoumus. Mikäli Sijoittaja laiminlyö suorittaa Rahastolle tämän Sopimuksen mukaan eräännytetyn osan Sijoitussitoumuksestaan, laiminlyödyille osalle ("**Laiminlyöty Sijoitussitoumuksen Osa**") lasketaan kahdek- san (8) prosentin vuotuista viivästyskorkoa Pääomakutsun eräpäivästä suoritukseen asti.
- 10.2.2 Mikäli Sijoittaja ei kolmenkymmenen (30) vuorokauden kuluessa asiaa koskevan muistutuksen saatuaan maksa Laiminlyötyä Sijoitussitoumuksen Osaa sekä laiminlyödyille määrälle kohdan 10.2.1 mukaisesti kerty- nyttä viivästyskorkoa, kyseistä Sijoittajaa pidetään suoritukseen (ml. viivästyskorko) asti ("**Laiminlyöneenä Sijoittajana**").

10.2.3 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 varojenjakoön (mukaan lukien kaikki sijoitetun pääoman palautukset) muiden Sijoittajien hyväksi siten, että Laiminlyöneellä Sijoittajalla on oikeus saada Rahastolta varojenjako vasten sen jälkeen, kun kaikki sellaiset Sijoittajat, jotka eivät ole Laiminlyöneitä Sijoittajia, ovat saaneet Rahastosta Rahastolle suorittamansa Sijoitussitoumuksen suuruisen maksun kohdan 6 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.

10.2.4 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.

10.2.5 Yllä mainitusta huolimatta sovitaan, että:

- (i) Syöttörahaston vastuunalainen yhtiömies ei omista varoistaan vastaa Rahastolle Syöttörahaston Sijoitussitoumuksen suorittamisesta; ja
- (ii) mahdollisessa Syöttörahaston maksulaiminlyöntitilanteessa tämän kohdan 10.2 ehtoja sovelletaan Vastuunalaisen Yhtiömiehen kohtuullisen harkinnan mukaan suhteellisesti siihen osaan Syöttörahaston Yhtiöosuutta, joka vastaa suorittamatta jäänyttä osaa silloisella Pää-omakutsulla eräännytyistä Sijoitussitoumuksen osasta.

11 YHTIÖOSUUKSIEN LUOVUTTAMINEN; SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

11.1 Vastuunalainen Yhtiömies

11.1.1 Vastuunalainen Yhtiömies voi luovuttaa Yhtiöosuutensa Rahaston vastuunalaisena yhtiömiehenä (tai Yhtiöosuutensa Rahaston Sijoittajana) vain jos Sijoittajat Sijoittajien Määräenemmistöpäätöksellä 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.

11.2 Sijoittajat

11.2.1 Sijoittajat voivat luovuttaa Yhtiöosuutensa vain Vastuunalaisen Yhtiömiehen suostumuksella ilmoittamalla luovumishalukkuudestaan kirjallisesti Vastuunalaiselle Yhtiömiehelle. Ilmoituksen tulee sisältää hinta Yhtiöosuudesta ja Yhtiöosuuden luovutuksensaajan nimi sekä muut mahdolliset luovutuksen ehdot.

11.2.2 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 Sijoitussitoumuksista ja maksamatta olevasta Sijoitussitoumuksista). 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 Sijoitussitoumuksista).

- 11.2.3 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.
- 11.2.4 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.

11.3 Vaihtoehtorahaston Hoitaja

- 11.3.1 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.

12 MUUT MÄÄRÄYKSET

12.1 Tilintarkastaja

- 12.1.1 Vastuunalainen Yhtiömies valitsee Rahaston tilintarkastajaksi aina tilintarkastuslain 2 luvun 5 §:ssä tarkoitettu KHT-tilintarkastaja tai tilintarkastusyhteisö, jonka päävastuullisen tilintarkastajan tulee olla KHT-tilintarkastaja, joka on eri kuin Vastuunalaisen Yhtiömiehen tai Vaihtoehtorahaston Hoitajan käyttämä tilintarkastaja.

12.2 Sopimusten tulkinta

- 12.2.1 Sopimuksen sekä siihen liittyvien asiakirjojen tulkinnallinen etusijajärjestys on seuraava:

- (i) Lisäsopimus;
- (ii) Liittymissopimus;
- (iii) tämä Rahastosopimus; ja
- (iv) Yhtiösopimus.

12.3 Sopimuksen muuttaminen ja muut sopimukset

- 12.3.1 Siltä osin kuin tässä Sopimuksessa ei ole muuta mainittu, tätä Sopimusta voidaan muuttaa ainoastaan kirjallisesti Vastuunalaisen Yhtiömiehen ja Vaihtoehtorahaston Hoitajan suostumuksella ja Sijoittajien Määräenemistöpäätöksellä. Sellaiset muutokset, jotka lisäisivät Sijoittajien maksuvelvoitteita tai muuttaisivat Sijoittajien keskinäistä oikeutta palkkioiden ja kulujen jälkeen jaettavien varojen jakoon, voidaan tehdä vain kaikkien Yhtiömiesten suostumuksella. Maksuvelvoitteita lisävinä ei pidetä muutoksia, jotka pidentäisivät Sijoituskautta tai Toimikautta.
- 12.3.2 Siitä huolimatta mitä kohdassa 12.3.1 määrätään, Vastuunalainen Yhtiömies voi muuttaa tätä Sopimusta ja Yhtiösopimusta ilman Sijoittajien suostumusta, mikäli ko. sopimusten muuttamisessa on kyse
- (i) Rahaston toiminimen ja/tai toimipaikan 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 tämän Sopimuksen liitteen 1 vastaamaan kulloinkin voimassa olevaa tilannetta.

- 12.3.3 Vaihtoehtorahaston Hoitaja voi ilman yhdenkään Sijoittajan suostumusta solmia yksittäisten Sijoittajien kanssa Rahastoa koskevia kirjallisia lisäsopimuksia ("**Lisäsopimus**"), jotka täydentävät tätä Sopimusta kyseisen Sijoittajan osalta.
- 12.3.4 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 Sijoitussitoumus on vähintään yhtä suuri kuin sen Sijoittajan, jonka kanssa lisäehdoista alun perin sovittiin. Vaihtoehtorahaston Hoitaja tiedottaa mahdollisista Lisäsopimuksista ja mahdollisuuksista osallistua niihin oman harkintansa mukaan joko kohdan 7.2 mukaisen puolivuositaisen rahastoraportin yhteydessä tai erikseen ylimääräisenä tiedoksiannona ilman viivästystä, mikäli Vaihtoehtorahaston Hoitaja arvioi tiedottamisen olevan Lisäsopimuksen luonteen johdosta tarpeen. Vaihtoehtorahaston Hoitaja voi toimittaa erikseen toimitettavan Lisäsopimuksen tiedoksiannon aineiston sähköisesti tai postitse Sijoittajan kanssa erikseen sovittulla tavalla.
- 12.3.5 Lisäsopimusta ei saa kuitenkaan koskaan tehdä koskemaan tämän Sopimuksen kohtaa 6 (Varojenjako), 8 (Palkkiot) kohdan 8.2 tuottopalkkiota lukuun ottamatta tai kohtaa 9 (Kulut).

12.4 Erimielisyyksien ratkaisu ja sovellettava laki

- 12.4.1 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.

12.5 Rahaston Toimikausi ja sen jatkaminen

- 12.5.1 Tämä Rahastosopimus tulee voimaan Ensimmäisessä Liittymisessä eli ensimmäisen Sijoittajan sitouduttua tähän Rahastosopimukseen.
- 12.5.2 Rahaston toimikausi ("**Toimikausi**") päättyy seitsemän (7) vuoden kuluttua Ensimmäisestä Liittymisestä, ellei Toimikautta pidennetä. Vastuunalaisella Yhtiömiehellä on kuitenkin oikeus jatkaa Rahaston toimikautta enintään kahdella (2) vuodella, yhdessä tai useammassa jaksossa, mikäli Rahaston Toimikauden pidennys on tarpeellinen Rahaston Sijoituskohteiden myymisen, liiketoiminnan päättämisen ja varojenjaon asianmukaisen toteuttamisen vuoksi. Toimikauden päättyä Rahasto puretaan kohdan 12.6 mukaisesti. Rahasto puretaan kohdan 12.6 mukaisesti myös ennen Rahaston Toimikauden päättymistä Vaihtoehtorahaston Hoitajan niin päättyessä, jos Rahastolla ei ole enää sijoituksia.
- 12.5.3 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 12.4 (Erimielisyyksien ratkaisu ja sovellettava laki) ja 12.7 (Tiedoksiannot) jäävät kuitenkin voimaan Rahaston purkamisenkin jälkeen (tai sen jälkeen kuin Yhtiömies on lakannut olemasta Yhtiömies) siltä osin kuin kohdan 12.6.2 tarkoittamassa purkusopimuksessa ei muuta sovi.

12.6 Rahaston purkaminen

- 12.6.1 Sijoittajat tiedostavat, että Rahaston Toimikauden päättyä Rahaston varojen realisoiminen voi vielä viedä merkittävästikin aikaa, eikä Rahastoa ole tarkoitus purkaa ennen kuin sen varallisuus on jaettavissa rahana. Toimikauden päättyä Rahaston omaisuuden myyntiin ryhdytään viipymättä huomioiden kuitenkin pyrkimys saada myytävästä omaisuudesta paras mahdollinen hinta.
- 12.6.2 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 6 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 6 mukaisesti, jollei sopimuksessa Rahaston purkamisesta erikseen toisin sovita. Vaihtoehtorahaston Hoitaja ilmoittaa Rahaston purkautumisesta kaupparekisterille viipymättä Rahaston purkamista koskevan sopimuksen voimaantulon jälkeen.

- 12.6.3 Jos purkamisen yhteydessä Rahastolle on nimitettävä selvitysmies tai vastaava, tällaisena toimii Vaihtoehtorahaston Hoitaja tai sen nimittäjä taho. Vaihtoehtorahaston Hoitajalla on oikeus Hallinnointipalkkioon ja Tuottopalkkioon Rahaston lopulliseen purkamiseen asti (ja myös mahdollisen selvitystilamenettelyn aikana).
- 12.6.4 Rahaston purkautuessa tämän kohdan mukaisesti on Vaihtoehtorahaston Hoitaja velvollinen tekemään taloudellisen lopputilityksen Sijoittajille varojenjaon yhteydessä. Taloudellisesta lopputilityksestä on käytävä ilmi kaikki Sijoittajille Rahastosta 6 luvun ja 12.6 luvun perusteella tapahtunut varojenjako sekä Vaihtoehtorahaston Hoitajalle 8 luvun perusteella maksetut palkkiot. Mikäli taloudellisessa lopputilityksessä havaitaan, että Vaihtoehtorahaston Hoitajalle on Rahaston olemassaolon aikana maksettu enemmän palkkioita kuin 8 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.

12.7 Tiedoksiannot

- 12.7.1 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 tosiasiallisesti vastaanotettiin.
- 12.7.2 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.

12.8 Henkilötietojen käsittely ja luovutus

- 12.8.1 Vastuunalaisella yhtiömiehellä ja/tai Vaihtoehtorahastojen hoitajalla on oikeus käsitellä ja luovuttaa Sijoittajien Rahastolle luovuttamia henkilötietoja Sijoitusstrategian toteuttamiseksi ja Sijoituskohteista irtautumisen mahdollistamiseksi.

13 SOPIMUSKAPPALEET

13.1.1 Tämä Sopimus voidaan allekirjoittaa yhtenä tai useamana allekirjoituskappaleena. Vaihtoehtorahaston Hoitaja toimittaa Sijoittajille kopiot tästä Sopimuksesta sekä siihen mahdollisesti tehtävistä muutoksista.

Helsingissä 15.elokuuta 2018

TAALERI TALLIKIINTEISTÖT GP OY
(*Vastuunalaisena Yhtiömiehenä*)

Juhani Elomaa

TAALERI TALLIKIINTEISTÖT KY
(*vastuunalaisen yhtiömiehensä Taaleri Tallikiinteistöt GP Oy:n edustamana*)

Juhani Elomaa

TAALERI PÄÄOMARAHASTOT OY
(*Vaihtoehtorahaston Hoitajana*)

Juhani Elomaa

LIITE 1: YHTIÖMIEHET JA YHTIÖMIESTEN SIOITUSSITOUMUKSET

Yhtiömies	Sijoitussitoumus (euroa)
Taaleri Tallikiinteistöt GP Oy (Vastuunalaisena Yhtiömiehenä)	0
Taaleri Pääomarahastot Oy (äänettömänä yhtiömiehenä)	3.000
Yhteensä	3.000

Vaihtoehtorahaston Hoitaja päivittää tätä Sopimuksen liitettä uusien Yhtiömiesten liittymisten tai Yhtiöosuuksien siirtojen myötä.

LIITE 2: TUOTTOPALKKION ESIMERKKILASKELMA

Tuottopalkkion laskenta perustuu Sijoittajien Rahastoon maksamiin Sijoitussitoumuksiin ja Sijoittajien Rahastosta saamalle varojenjaolle. Tuottopalkkion laskennassa otetaan huomioon kaikki Rahaston kulut (pois lukien perittävä Tuottopalkkio) ja Tuottopalkkio lasketaan koko Rahaston Toimikaudelta ja koko Rahaston tasolla, ei Sijoituskohdekohtaisesti.

Sijoittajien Rahastoon maksamat ja Rahastosta saamat varat diskontataan niin, että Rahaston vuosituotto eli sisäinen korkokanta (Internal Rate of Return, IRR) on se kumulatiivinen vuosituotto, jolla diskontatut Rahastosta saadut varat vastaavat Rahastoon sijoitettuja varoja. Kassavirtojen diskonttauksessa käytetään päivätasolla tarkkoja ajankohtia, jolloin Rahastoon on tehty sijoituksia ja toisaalta Rahastosta on saatu varoja.

Esimerkkilaskelmassa Sijoittaja on sijoittanut varoja Rahastoon hetkellä $t=0$ yhteensä 80 rahayksikköä. Rahasto jakaa varoja Sijoittajalle joka vuosi seitsemän vuoden ajan 7 rahayksikköä vuodessa hallinnointipalkkioiden jälkeen ja vuotena $t=7$ Rahasto jakaa varoja sijoituksista irtautumisen yhteydessä lisäksi 110 rahayksikköä. Yksinkertaisuuden vuoksi oletetaan, että kaikki kassavirrat tapahtuvat vuosittain samana päivänä vuodesta. Rahaston vuotuinen tuotto eli IRR ennen tuottopalkkiota on tällöin 12,4 %. Tuottopalkkio esimerkkilaskelmassa on tällöin 12,1 rahayksikköä (aitakorko IRR-tuotto 6 %, toteutunut IRR-tuotto 12,4 % p.a. ja tuottopalkkio 25 % aitakoron ylittävältä osalta). Tuottopalkkio veloitetaan vuotena $t=7$ rahaston sulkemisen yhteydessä.

	t = 0	Vuosi 1	Vuosi 2	Vuosi 3	Vuosi 4	Vuosi 5	Vuosi 6	Vuosi 7
Sijoitus	80							
Vuosituotto		7	7	7	7	7	7	7
Irtautuminen								110
Kokonaistuotto per vuosi (IRR) ennen tuottopalkkiota	12,4 %							
Aitakorko	6,0 %							
Tuottopalkkio	25 %	aitakoron ylittävältä osalta						
Tuottopalkkion veloitus								12,1
Kokonaistuotto per vuosi (IRR) tuottopalkkion jälkeen	11,0 %							

LIITE C: SYÖTTÖRAHASTON YHTIÖSOPIMUS

TAALERI TALLIKIINTEISTÖT OMISTAJAT KY

YHTIÖSOPIMUS

1. OSAPUOLET

1.1. Vastuunalainen yhtiömies

Taaleri Tallikiinteistöt GP Oy, Y-tunnus 2921262-1

1.2. Äänetön yhtiömies

Taaleri Pääomarahastot Oy, Y-tunnus 2264327-7

2. YHTIÖN PERUSTAMINEN

Tällä yhtiösopimuksella Taaleri Tallikiinteistöt Omistajat Ky - nimisen kommandiittiyhtiön (jäljempänä "Yhtiö") yhtiömiehet sopivat keskinäisistä suhteistaan.

3. YHTIÖN TOIMIALA JA TARKOITUS

Yhtiön yksinomaisena toimialana on tehdä sijoitus Taaleri Tallikiinteistöt Ky -nimiseen kommandiittiyhtiöön sen äänettömänä yhtiömiehenä.

Yhtiö rahoittaa sijoitustoimintansa laskemalla liikkeelle joukkolainamuodossa voitonjakolainaosuuksia.

Siltä osin kuin Yhtiö ei ole sijoittanut varojaan Taaleri Tallikiinteistöt Ky:n yhtiöpanokseen 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 Yhtiölle 1.000,00 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 31.12.2018.

10. TOIMIKAUSI

Yhtiön toimikausi päättyy, kun Taaleri Tallikiinteistöt 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 jäävät 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 yhtiömiehille näiden maksamien pääomapanosten suhteessa.

13. SOPIMUSKAPPALEET

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

Helsingissä 18. kesäkuuta 2018

TAALERI TALLIKIINTEISTÖT GP OY

TAALERI PÄÄOMARAHASTOT OY
