

TAALERI *Tallikiinteistöt* KY

Taaleri Tallikiinteistöt Ky:n sijoitusmuistio sekä AIFM-lain 12 luvun mukaiset olennaiset ja riittävät tiedot

15.8.2018

TAALERI



SISÄLLYSLUETTELO

Mikä on talliosake

Rahasto pähkinäkuoressa

Rahaston tausta ja toteuttajat

Sijoituskohteet

Vuokraus ja tuoton muodostuminen

Rahaston elinkaari, esimerkkilaskelmat ja rakenne

Esimerkkejä riskeistä

AIFM-lain 12 luvun mukaiset riittävät ja olennaiset tiedot sekä vastuunrajoitus



MIKÄ ON TALLIOSAKE

Muuntojoustavia tiloja, joita yritykset ja yksityishenkilöt käyttävät varasto- ja toimitiloina, autotalleina sekä harrastamiseen.



RAHASTO PÄHKINÄNKUORESSA

Tavoitteena rakentaa noin 40-50 kohteen portfolio, joka tuottaa aktiivisesti hallinnoituna keskimäärin 7-8 %:n vuotuista vuokratuottoa.

Rahasto tarjoaa moderneja, monipuolisesti eri käyttötarkoituksiin sopivia tiloja pk-yrityksille ja yksityishenkilöille Suomessa ja Ruotsissa.

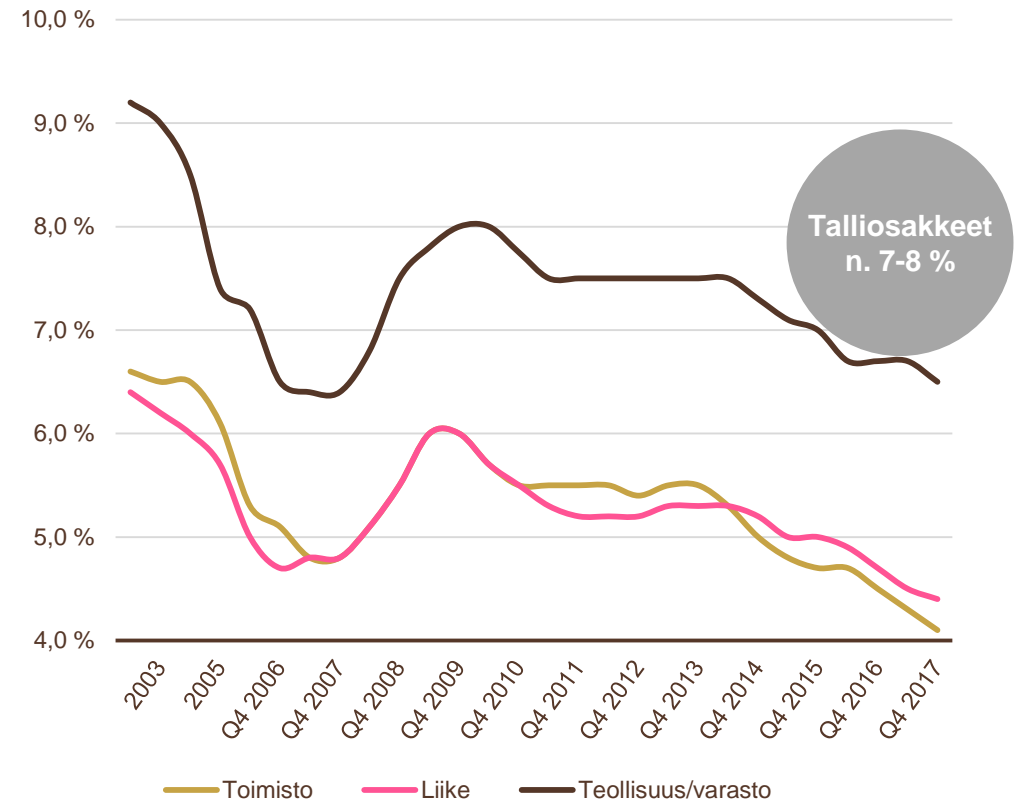
Pyrkimyksenä luoda noin 100 miljoonan euron rahastokokonaisuus, joka kohteista irtauduttaessa kiinnostaa valmista portfoliota ja vakaata vuokratuottoa etsiviä sijoittajia.

RAHASTON TAUSTA

TAALERI

KIINTEISTÖSIJOITUSMARKKINA ENNÄTYSAKTIIVINEN

- Suomen ja Ruotsin kiinteistösijoitusmarkkinat ovat erittäin aktiivisia ja transaktiovolyymit ovat korkealla.
- Voimakkain sijoittajakysyntä kohdistuu perinteisiin kiinteistösijoitussegmentteihin: toimistoihin, asuntoihin ja liikekiinteistöihin.
- Kysytyimpiä ovat suuret tilayksiköt, yhdelle tai muutamalle vahvalle ankkurivuokralaiselle vuokratut kohteet ja pitkät vuokrasopimukset.
- Voimakkaan kysynnän johdosta halutuimpien kohteiden hinnoittelu on kiristynyt ja valmiiden kohteiden tuotot ovat alhaisella tasolla.
- Kysytyimpien kohteiden ulkopuolella ja uusia kohteita ja konsepteja rakennuttamalla ja kehittämällä tuottotasot ovat houkuttelevia.



Ykkösluokan prime-kohteiden nettotuottovaateet pääkaupunkiseudulla.
Lähde: Catella Property.

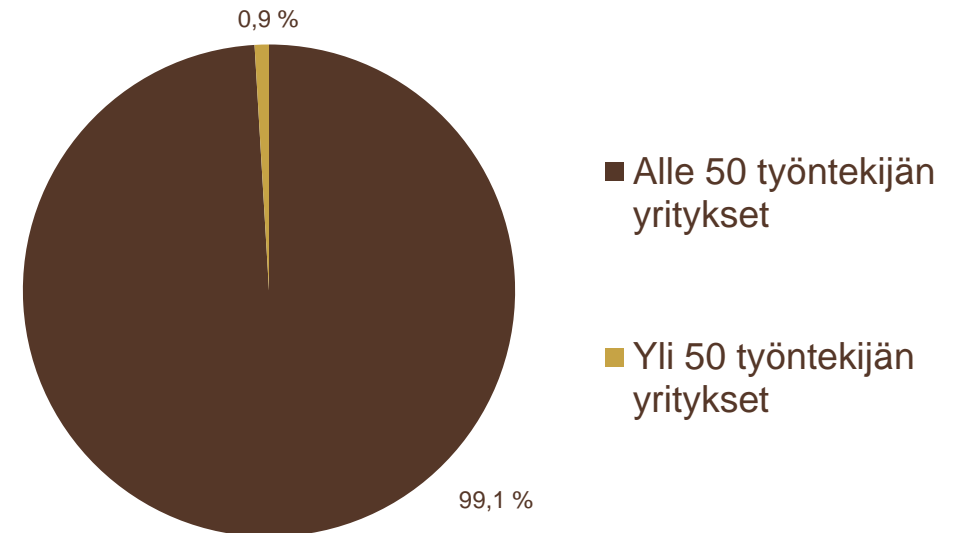
TALOUSKASVU VAUHDITTAÄ TILAKYSYNTÄÄ

- Yleisen taloustilanteen kohentuminen näkyy toimitilojen vuokramarkkinalla kasvavana aktiivisuutena.
- Piristynyt ulkomaankauppa ja yleiset talouden positiiviset tunnelmat kasvattavat pk-yritysten toimintaa ja tilakysyntää.
 - EK:n yrittäjäpaneeli odottaa Suomessa pk-sektorille jopa 21 000 työntekijän lisäystä vuonna 2018 ¹.
 - Swedbankin mukaan Ruotsissa pienyrityksistä seitsemällä kymmenestä tulevaisuudennäkymät ovat positiiviset ja yhdeksän pienyritystä kymmenestä haluaa kasvaa ².

Lähteet:

1. EK. 15.11.2017. EK:n Yrittäjäpaneeli: Pk-sektorille odotettavissa jopa 21 000 työntekijän lisäys
2. Swedbank, Sparbankerna ja Företagarna, Småföretagsbarometern. 2017
3. Tilastokeskus. Yritysten rakenne- ja tilinpäätöstilasto 2016.

Pienyritysten osuus kaikista yrityksistä Suomessa ³



Suomessa yrityksiä on yhteensä noin 357 000 kpl.

MUUTTUVAT ASUMISOLOT LISÄÄVÄT SÄILYTYSTILOJEN KYSYNTÄÄ

- Suomen suurissa kaupungeissa asutaan yhä ahtaammin: Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla ahtaasti asuvien* henkilöiden määrä nousi lähes neljänneksellä vuosina 2006-2016 ¹. Yhä useampi asuu yksin, usein pienessä asunnossa.
- Ruotsi on Pohjoismaiden ahtaimmin asuttu maa, jossa joka seitsemäs kotitalous asuu ahtaasti ².
- Kaupungistuminen, tiivis asuminen sekä samanaikainen harrastusten, harrastusvälineiden ja muun tavaramäärän kasvu luovat kasvavaa kysyntää yksityishenkilöiden pienvarasto- ja harrastetiloille.
- Pienvarastotiloja vuokrataan tyypillisesti muuttojen ja muiden elämänmuutosten yhteydessä. Yhdysvalloissa enemmistö pienvarastojen vuokralaisista on kuitenkin jo pitkäaikaisia ³.

* Ahtaasti asuttaessa huonetta kohti asuu enemmän kuin yksi henkilö, kun keittiötä ei lasketa huonelukuun.

Lähteet:

1. Tilastokeskus. Asuntokunnat ja asuinolot 2016.
2. Statistiska Centralbyrån. Undersökning av levnadsförhållanden. 2017.
3. Self Storage Association. An introduction to self storage.



YHTEENVETO MARKKINATILANTEESTA

Kysyntä yksityishenkilöiden säilytys- ja harrastetiloille kasvaa. Pk-yritysten tilatarpeet muuttuvat liiketoiminnan kasvun ja muutosten myötä.



Markkinoilla on kysyntää monipuolisen käytön mahdollistaville joustaville tiloille.

Pk-yrityksillä ja yksityishenkilöillä on tilatarjonnan rajallisuuden vuoksi usein haasteita löytää toiminnalleen sopivia joustavia tiloja.



Markkinoilla on kysyntää toimijalle, joka tarjoaa keskitetysti tilaratkaisuja pk-yrityksille ja yksityishenkilöille.

Instituutiosijoittajat ja rahastot suosivat suuria yksittäisiä kohteita, valmiita portfolioita ja tunnettuja vuokralaisia.



Markkinatilanne tarjoaa erittäin houkuttelevan riski-tuotto-suhteen.

RAHASTON TOTEUTTAJAT

TAALERI

YHTEISTYÖSSÄ TAALERI JA DEN FINLAND OY

- Rahaston yhteistyökumppanina on DEN Finland Oy (Suomen Talliosake).
- DEN Finland Oy:n omistaa DEN Group Oy, jonka suurimpia omistajia ovat yrityksen toimiva johto, CapManin hallinnoima rahasto ja Suomen Teollisuussijoitus Oy.
- DEN Group Oy työllistää noin 500 henkeä, ja vuonna 2017 yhtiön liikevaihto oli 146 miljoonaa euroa.
- Suomen Talliosake on tähän mennessä toteuttanut Suomeen noin sata talliosakekohdetta, joissa on yhteensä noin 2 600 tilayksikköä.
- Suomen Talliosakkeen kilpailuetuja:
 - Tunnettu valtakunnallinen brändi ja toimiva konsepti
 - Tuotteen laatu ja toimitusvarmuus
 - Mahdollisuus tarjota keskitetysti ja joustavasti ratkaisuja erilaisiin tilatarpeisiin yksityishenkilöille ja pk-yrityksille

DEN Group -konserniin kuuluvat



TAALERIN JA DEN FINLAND OY:N VÄLINEN YHTEISTYÖ



- Rahaston perustaminen ja pääomien keruu
- Sijoituskohteiden kartoitus ja sijoituspäätösten tekeminen
- Rahaston hallinnointi
- Rahoitusneuvottelut ja pankkiyhteistyö
- Kohteiden rakennuttamisen, vuokrauksen ja hallinnon seuranta ja valvonta
- Sijoittajaraportointi
- Rahaston sijoituskohteista irtautuminen



- Kohteiden suunnittelu hybridimallilla
 - Pääsuunnittelijana paikallinen arkkitehtitoimisto, jota avustaa Suomen Talliosakkeen suunnitteluosasto.
- Rakentaminen yhdessä tytäryhtiöiden ja alihankkijoiden kanssa
 - Maanrakennusvaiheen projektinjohtourakoitsijana DEN Finlandin tytäryhtiö PT Pohjanteko Oy.
 - Runkoelementit valmistetaan puusta DEN Finlandin tehtaassa Nivalassa.
- Vuokraus, ylläpito ja kohdeyhtiöiden hallinto

TAALERIN TIIMI



Juhani Elomaa
Toimitusjohtaja
Taaleri Oyj



Karri Haaparinne
Varatoimitusjohtaja
Taaleri Oyj



Ari Metso
Toimitusjohtaja
Taaleri Pääomarahastot Oy



Jan Hellman
Sijoituspäällikkö



Jouni Alho
Johtaja,
kiinteistörahastot



Tiina Kuivalainen
Projektipäällikkö



Jyrki Moilanen
Rahoitusjohtaja



Jenna Rindell
Lakimies



Maija Seppälä
Analyytikko

SUOMEN TALLIOSAKKEEN TIIMI



Jaakko Taivalkoski

Toimitusjohtaja
DEN Finland Oy



Mikko Lahtinen

Varatoimitusjohtaja,
kasvu ja
kansainvälistyminen
DEN Finland Oy



Heikki Lahtinen

Johtaja, strategia ja
tontit
DEN Finland Oy



Markus Alitalo

Johtaja,
vuokraus- ja
sijoittajaliiketoiminta
Suomen Talliosake



Kalle Karjula

Liiketoimintajohtaja
Suomen Talliosake



Jorma Liikamaa

Toimitusjohtaja
DEN Sweden AB

SIJOITUSKOHTEET

SIJOITUSKOHTEET

- Rahasto rakennuttaa muunneltavia talliosakkeita, jotka soveltuvat toimitiloiksi, varastoiksi, autotalleiksi ja harrastamiseen.
- Kukin kohde vuokrataan useille käyttäjille. Vuokralaisten lukumäärä riippuu kohteen koosta ja vuokralaisten tilatarpeista.
- Talliosakekohteessa on tavallisesti noin 30 yksittäistä tilaa, kukin kooltaan 20-350 m². Tilojen keskikoko on noin 40 m².
 - Tilojen vakiovarustukseen kuuluvat mm.
 - Lastausta helpottavat moottoroidut nosto-ovet sekä erilliset käyntiovet
 - Lattiakaivot öljynerotuksella
 - Vesitiivis lattia, pesumahdollisuus
 - Tilojen monipuolinen käytettävyys ja muunneltavuus mahdollistavat tehokkaan uusasiakashankinnan.
 - Vuokralaiselle talliosake on kustannustehokas avaimet käteen -ratkaisu.



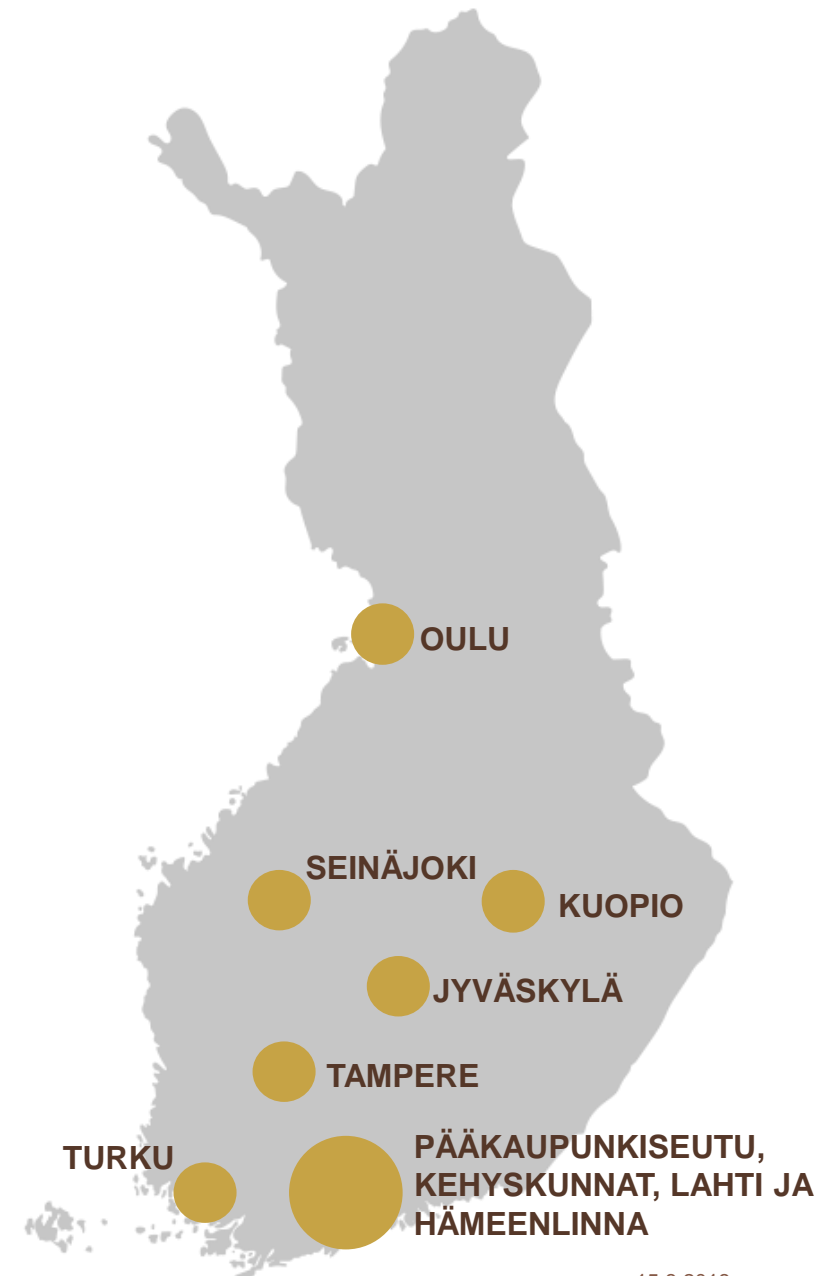
SIJOITUSKOHTEITA RAKENNETAAN SUOMEEN JA RUOTSIIN

- Tavoitteena on rakennuttaa kohteista noin 2/3 Suomeen ja 1/3 Ruotsiin.
- Ruotsi on valittu rahaston toiseksi kohdemaaksi sijoituskohteiden alueellisen hajauttamisen ja markkinan suuremman koon takia.
- Molemmissa kohdemaissa toimitilojen vuokramarkkina on pirstaleinen, ja markkinoilla on tilaa valtakunnallisesti toimivalle tilantarjoajalle.
- Ruotsissa tilakysynnän arvioidaan painottuvan Suomea voimakkaammin yksityishenkilöiden kysyntään, mikä tasapainottaa ja hajauttaa rahaston vuokralaisriskiä.



SIJOITUSKOHTEIDEN SUUNNITELLUT SIJAINNIT SUOMESSA

- Rahaston tärkeimmät kohdealueet ovat pääkaupunkiseutu ja sen kehyskunnat, Tampereen seutu sekä muut elinkeinoelämän kannalta keskeiset kaupunkiseudut.
- Rahaston sijoituskohteet sijoittuvat hyvien liikenneyhteyksien varrelle. Potentiaalisia mikrosijainteja ovat ulosmenoteiden ja kehäteiden lähiympäristöt.
- Sijoituskohteiden lopullinen sijaintijakauma ja mikrosijainnit määräytyvät tilakysynnän ja tonttitarjonnan mukaan.
- Suomen Talliosakkeen nykyinen tonttivaranto mahdollistaa noin 30-40 kohteen aloittamisen Suomessa.



SIJOITUSKOHTEIDEN SUUNNITELLUT SIJAINNIT RUOTSISSA

- Rahaston sijoituskohteet sijoittuvat kasvukeskuksiin hyvien liikenneyhteyksien varrelle lähelle asutusta ja elinkeinoelämää.
- Talliosakkeiden potentiaalisia mikrosijainteja ovat ulosmenoteiden ja kehäteiden lähiympäristöt, kuten esimerkiksi
 - Västerås, Erikslundin retail-alue
 - Örebro, Mariebergin retail-alue
 - Suur-Tukholman alueella mm. Botkyrkan, Haningen, Nackan ja Järfällan kuntien alueet
 - Linköping, Eskiltuna, Norrköping - useita potentiaalisia sijainteja
- Suomen Talliosakkeen nykyinen tonttivaranto Ruotsissa mahdollistaa noin 10 kohteen aloittamisen.



KOHTEIDEN SIJAINTIEN OPTIMOINTI

- Kohteiden sijoittumispäätösten tukena voidaan käyttää Suomen Talliosakkeen paikkatieto-, saavutettavuus- ja asiakaskysyntäanalyseja.
- Vaihtoehtoisten kohdesijaintien saavutettavuusalueet määritellään paikkatietoanalyysityökaluilla tieosuuksien nopeusrajoituksiin ja solmukohtiin perustuen.
- Saavutettavuusalueet voidaan arvioida ja pisteyttää liikennemäärien, saatavilla olevien alueellisten tilastotietojen sekä Suomen Talliosakkeen keräämän talliosakekauppoihin ja vuokrasopimuksiin perustuvan kysyntädatan avulla.



ESIMERKKEJÄ RAHASTON POTENTIALIALISISTA 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 %

VUOKRALAISET

TAALERI



Timotej Kovačič, Sirkkafarmi EntoCube

”Tarjotuista tiloista tämä oli helpoin ottaa käyttöön.

Tallista löytyy sekä voima- että yksivaihevirtaa ja neliöt vastaavat tämän hetkisiä tarpeitamme ja varustelu oli valmiina. Meidän piti vain laittaa nimi paperiin ja kantaa sirkat sisälle.”

Pauli Hänninen, Kaiutinyritys Acustom

”Parasta Talliosakkeessa on tilojen toimivuus ja joustava toiminta. Vuokra on merkittävästi edullisempi ominaisuuksiin nähden kuin kilpailijoilla.

Olen laskenut, että pystymme pyörittämään tässä tilassa valmistusta noin miljoonan liikevaihtoon asti. Tulevaisuus näyttää millaiseksi yrityksen toiminta muodostuu tilatarpeiden suhteen.”





Suvi Pulkkinen, Koirapäiväkoti Moonwell's

"Liikenne pelaa, tästä on lyhyt matka moottoritielle ja mahtavat lenkkeilymaastot alkavat ihan vierestä. Olen ehdottomasti unelma-ammattissani.

Ihminen on onnellisimmillaan silloin, kun saa tehdä sitä mistä tykkää eniten."

MUITA ESIMERKKEJÄ TILOJEN POTENTIAALISISTA KÄYTTÄJISTÄ

- Ajoneuvo- ja kalustevuokraamot
- Autokoulut
- Autolasien korjaus ja teippaus
- Kiinteistöhuoltoyritykset
- Rakennusliikkeet
- Remontti- ja asennusyritykset
- Rengasliikkeet
- Siivouspalveluyritykset
- Taksiryrittäjät
- Talotekniikkayritykset
- Tilitoimistot
- Torikauppiat

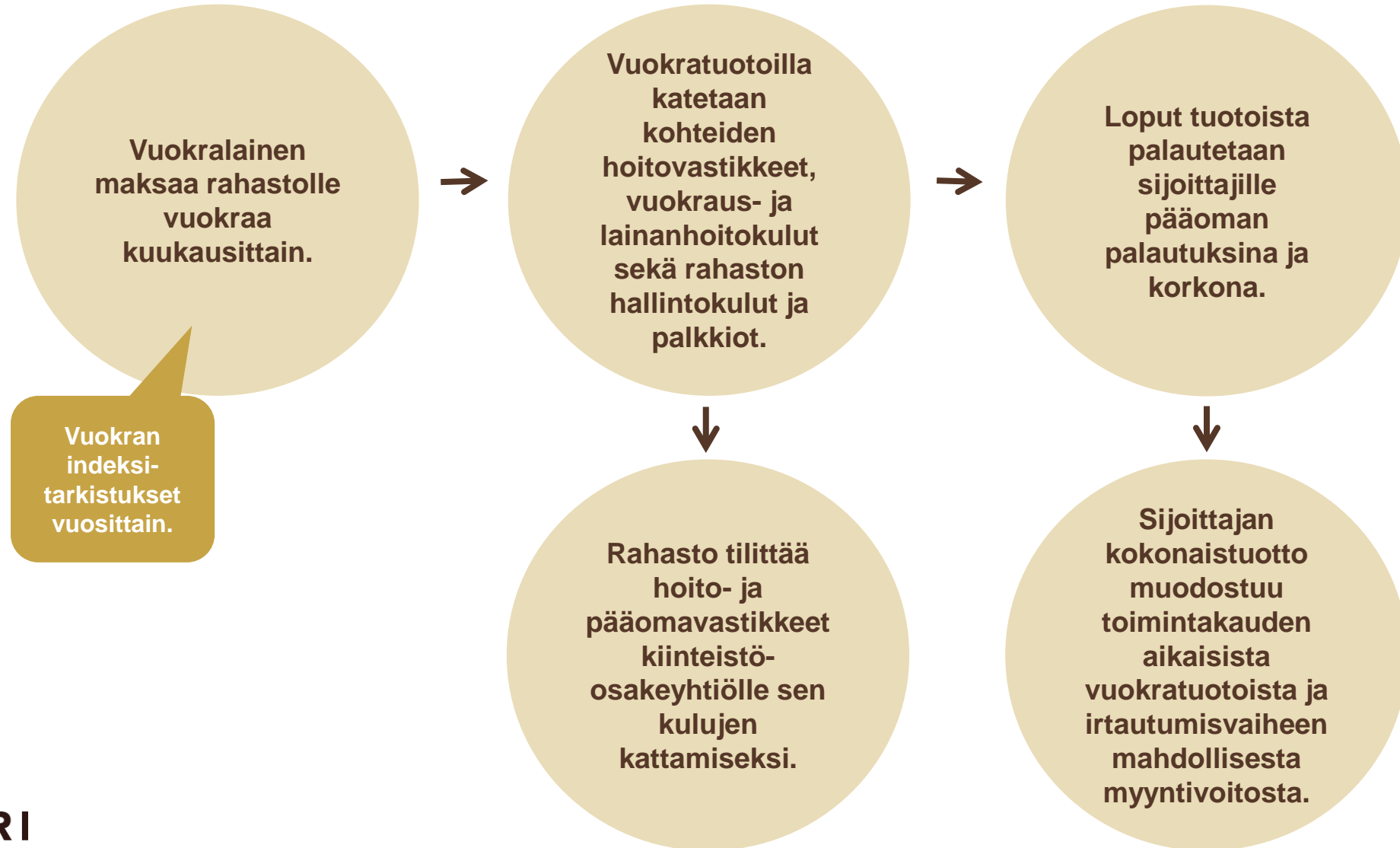


VUOKRAUS JA TUOTON MUODOSTUMINEN

VUOKRAUS JA VUOKRASOPIMUKSET

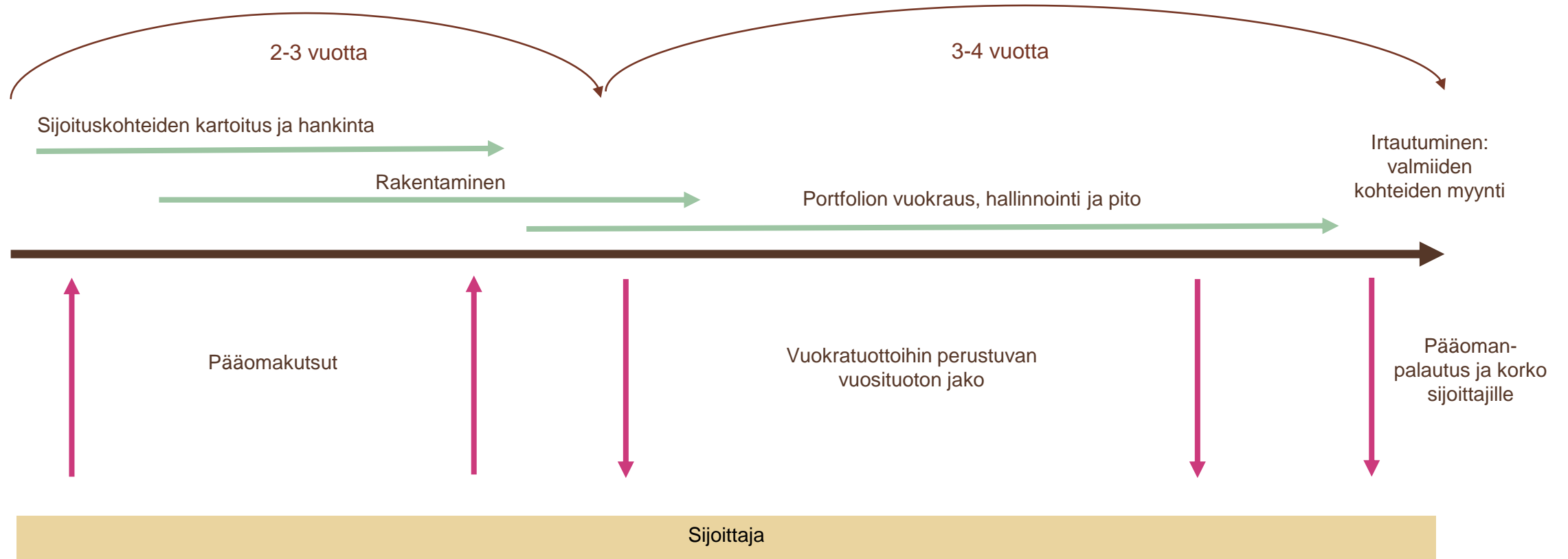
- Tilojen loppukäyttäjistä arviolta noin puolet on yrityksiä ja puolet yksityishenkilöitä.
- Vuokralaiset maksavat rahastolle kuukausivuokraa.
 - Vuokrattavien tilojen pieni keskimääräinen yksikkökoko (noin 40 m²) mahdollistaa muita toimitilatyyppejä korkeamman neliövuokran.
- Sijoituskohteissa on lähtökohtaisesti useita vuokralaisia, joten rahaston vuokralaisriski on hajautettu.
 - Yhden vuokralaisen haasteet eivät vaikuta merkittävästi sijoittajan tuottoihin.
 - Yksittäisen vuokralaisen neuvotteluvoima ei useiden vuokralaisten kohteissa nouse merkittäväksi.
- Vuokrasopimukset ovat tyypillisesti lyhyitä ja toistaiseksi voimassaolevia.
 - Vaikka yksityishenkilöt ja pienyritykset toimisivatkin pitkään samoissa tiloissa, ne eivät yleensä halua sitoutua pitkiin määräaikaisiin vuokrasopimuksiin.
 - Vuokrasopimuksien arvioidaan kuitenkin kestävän keskimäärin noin kaksi vuotta.
- Joustavien tilaratkaisujen ansiosta uudelleenvuokraus on tehokasta ja vuokralaisvaihtuvuuteen liittyvää vajaakäyttöä voidaan minimoida.

RAHASTON TUOTON MUODOSTUMINEN



RAHASTON ELINKAARI JA ESIMERKKILASKELMA

RAHASTON ELINKAARI



ESIMERKKILASKELMA

Esimerkkilaskelmassa käytetyt oletukset

Kokonaisinvestointi	102 miljoonaa euroa	Portfolion vuokrattava ala	64 000 m ²
Kohteiden valmistuminen	Kolmen ensimmäisen vuoden aikana	Keskimääräinen vuokratuotto	12 €/m ² /kk
Kohteista irtautuminen	Rahaston toimikauden 7. vuotena	Keskimääräinen taloudellinen käyttöaste	90 %
Oman pääoman osuus	40 % sijoituskohteisiin sitoutuvasta pääomasta	Vieraan pääoman kustannus keskimäärin	2,8 %

EUR '000

Vuosi	1	2	3	4	5	6
Vuokratuotto	1 471	4 478	7 613	9 319	9 505	9 695
Toiminnan kulut	-1 025	-2 277	-3 496	-3 932	-4 044	-4 157
Käyttökate	445	2 202	4 117	5 387	5 461	5 538
Rahoituskulut	-654	-858	-1 430	-1 716	-1 716	-1 716
Tavoiteltu tuotto	0	1 344	2 687	3 671	3 745	3 822
<i>Tavoiteltu tuotto sijoitussitoumukselle</i>	<i>0,0 %</i>	<i>3,3 %</i>	<i>6,5 %</i>	<i>8,9 %</i>	<i>9,1 %</i>	<i>9,3 %</i>

Keskimääräinen tavoiteltu tuotto sijoitussitoumukselle (vuosina 2-6) 7,4 %

Sijoittajan tavoite-IRR rahaston toimikaudelta 11,1 %

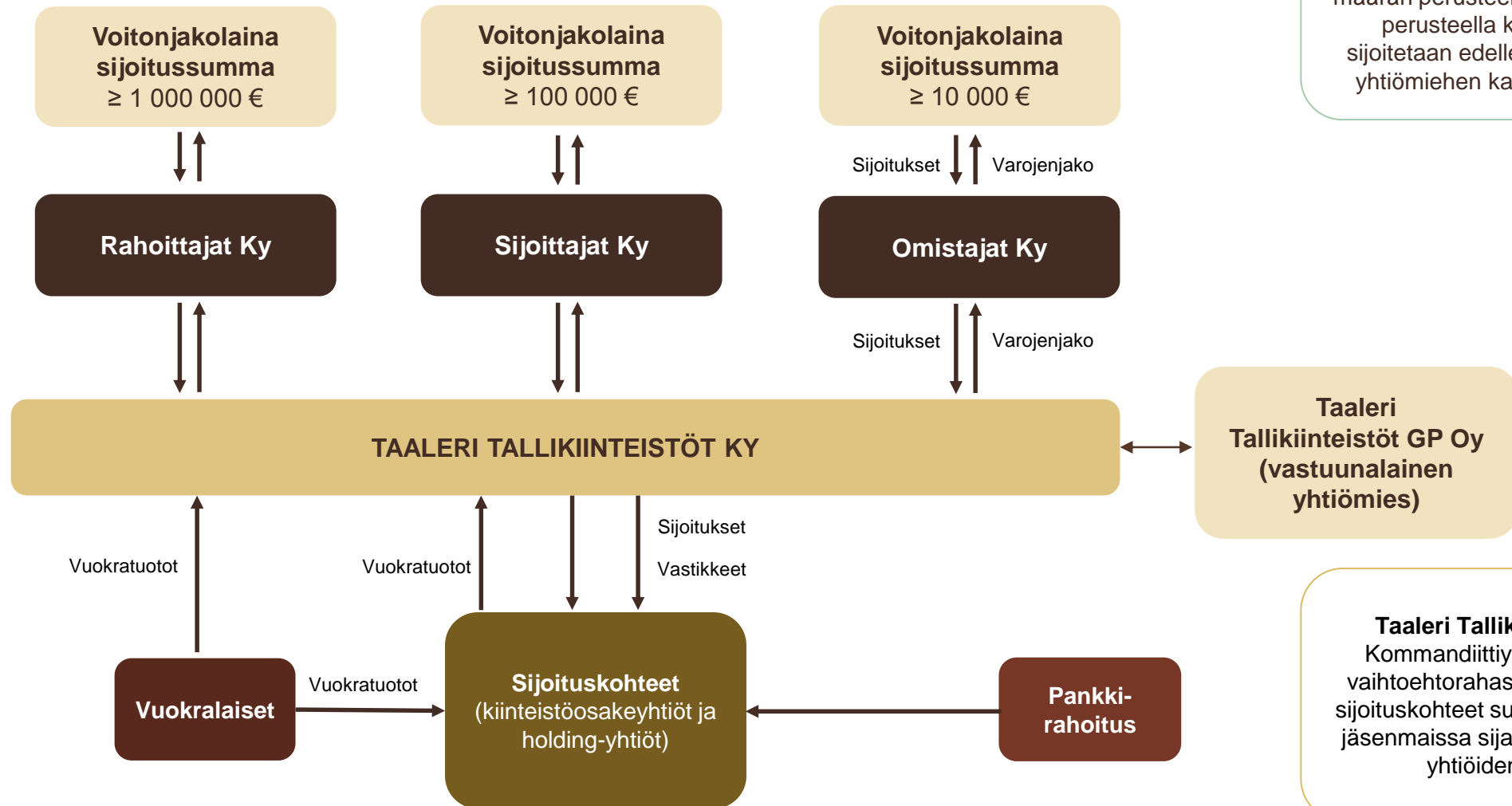
Kassavirta- ja tuottoennusteet ovat hyvin epävarmoja ja sisältävät merkittävän määrän riskiä. Ne eivät ole tae, ennuste tai arvio tulevasta.

Tuottotavoite perustuu lukuisille olettamille ja sisältää tulevaisuutta koskevia lausumia, jotka eivät ole takeita tulevasta taloudellisesta suorituskyvystä. Rahaston todellinen liiketoiminnan tulos voi poiketa tuottotavoitteesta merkittävästi. Rahasto tai sen hoitaja ei anna takeita laskelmien toteutumisesta. Lisätiedot tuottotavoitteesta löytyvät AIFM-lain 12 luvun mukaisten olennaisten ja riittävien tietojen kohdasta 4.

RAHASTON RAKENNE

TAALERI

RAHASTON RAKENNE



Sijoittajat
 Sijoittavat voitonjakolainoihin merkintäsitoumuksessa sovitun määrän perusteella.* Sitoumuksen perusteella kutsutut varat sijoitetaan edelleen äänettömän yhtiömiehen kautta rahastoon.

Taaleri Tallikiinteistöt Ky
 Kommandiittiyhtiömuotoinen vaihtoehtorahasto, joka omistaa sijoituskohteet suoraan ja/tai EU:n jäsenmaissa sijaitsevien holding-yhtiöiden kautta.

SIJOITTAMINEN RAHASTOON VOITONJAKOLAINALLA

1. Sijoittaja merkitsee voitonjakolainaa.

Lainan laskee liikkeeseen syöttörahastona toimiva Taaleri Pääomarahastot Oy:n hallinnoima yhtiö, joka on myös AIFM-lain mukainen vaihtoehtorahasto.

Merkintäsitoumus on kokonais-summa, jonka sijoittaja sitoutuu sijoittamaan rahastoon.

2. Syöttörahasto tekee vastaavan sijoitussitoumuksen Taaleri Tallikiinteistöt Ky -rahastoon.

Syöttörahaston tehtävä on kanavoida sijoittajien merkitsemät lainat rahastoon.

3. Rahasto kutsuu sijoitussitoumuksia sijoituskauden aikana.

Pääoma kutsutaan sijoittajilta sitä mukaa, kun sijoitusstrategiaan soveltuvia sijoituskohteita hankitaan.

4. Rahasto pyrkii varojenjakoon vähitellen rahaston toimikauden aikana.

Voitonjakolainan merkitsijän varojenjakoa tapahtuu tuottokorkona tai lainapääoman lyhennyksenä rahaston kassavirrasta ja irtautumisten yhteydessä.

Sijoitus on epälikvidi. Sijoittajan on varauduttava pysymään rahastossa koko sen elinkaaren ajan.

ESIMERKKEJÄ RISKEISTÄ

ESIMERKKEJÄ RAHASTON LIIKETOIMINTAAN LIITTYVISTÄ RISKEISTÄ

Lisätiedot rahaston riskeistä löytyvät AIFM-lain 12 luvun mukaisten olennaisten ja riittävien tietojen kohdasta 7.

Sijoituskohteiden hankintavaihe

- Sijoitusstrategian toteutumiseen liittyvät riskit
- Sijoituskohteiden kannattavuudesta tehtäviin arvioihin liittyvät riskit
- Kohteiden rahoitusriski

Rakentamisvaihe

- Rakentamiskustannuksiin liittyvät riskit
- Kohteiden rakentamisaikataulun toteutumiseen liittyvät riskit
- Vastapuoliriski

Portfolion vuokraus-, hallinnointi- ja pitovaihe

- Vuokramarkkinariski
- Vuokralaisten vuokramaksukykyyn liittyvät riskit
- Riski vuokratasojen toteutumisesta
- Kohteiden kuluriski
- Kohteiden rahoituskuluihin liittyvät riskit

Irtautumisvaihe

- Irtautumisen toteutumiseen liittyvät riskit
- Irtautumisaikatauluun liittyvät riskit
- Irtautumishetken markkinariski

Yhteistyökumppaniriski
Valuuttariski
Avainhenkilöriski
Ulkoisiin tapahtumiin liittyvät riskit

Sijoittajilla on aina olemassa riski siitä, että voitonjakolainan lainaosuuksille ei makseta tuottokorkoa ja lainaosuuksiin sijoittanut menettää koko niihin sijoittamansa pääoman.

YHTEENVETO

TAALERI

MIKSI SIJOITTAAN TAALERI TALLIKIINTEISTÖT -RAHASTOON

Talliosakkeet
vastaavat uuteen
tilakysyntään.
Pienten toimitilojen
tarjoaminen edistää
pk-yrittäjyyttä.

Korkea tuotto-odotus
vakaasta
vuokrakassavirrasta
(keskim. 7-8 % p.a.).
Rahaston tavoite-IRR
10-12 % p.a.

Hajautettu
vuokralaisriski ja
korkeat käyttöasteet
tarjoavat sijoittajalle
tasaisen tuoton.

Uusi
kiinteistösisjoitus-
luokka hajauttaa
sijoitussalkun
aiempaa
monipuolisemmin.

**TAALERI TALLIKIINTEISTÖT KY:N PERUSTIEDOT,
AIFM-LAIN 12 LUVUN MUKAISET RIITTÄVÄT JA
OLENNAISET TIEDOT SEKÄ VASTUUNRAJOITUS**

RAHASTOYHTEENVETO 1(2)

Rahaston nimi	Taaleri Tallikiinteistöt Ky (jäljempänä ”Rahasto”)
Juridinen rakenne	Rahasto on suomalainen kommandiittiyhtiö, johon sijoitetaan merkitsemällä syöttörahaston liikkeeseen laskemaa voitonjakolainaa.
Rahaston tavoiteltu sulkeutuminen	31.12.2018
Rahaston sijoituskausi	Päättyy kolmen (3) vuoden kuluttua ensimmäisestä liittymisestä. Sijoituskautta voidaan jatkaa sijoitusneuvoston päätöksellä enintään kahdella (2) vuodella.
Rahaston toimikausi	Seitsemän (7) vuotta, mahdollisuus enintään kahden (2) vuoden jatkokauteen.
Rahaston enimmäiskoko	60 miljoonaa euroa.
Velkavivun käyttö	Enintään 80 % yksittäiseen sijoituskohteeseen sitoutuneen pääoman määrästä ja enintään 70 % kaikkien Rahaston lainanottohetkellä omistamien Sijoituskohteiden yhteenlasketuista Sijoituskohteisiin sitoutuneesta pääoman määrästä.
Sijoituskapasiteetti	Rahaston tavoitteena on, että Rahaston sijoituskapasiteetti yhteensä on enintään noin 120 miljoonaa euroa, sisältäen velkarahoituksen.
Sijoituskohteiden sijainti	Pääkaupunkiseudut ja/tai muut elinkeinoelämän kannalta keskeiset kaupunkiseudut Suomessa ja Ruotsissa.
Sijoituskohteet	Suomen ja Ruotsin pääkaupunkiseuduilla ja/tai muilla elinkeinoelämän kannalta keskeisillä kaupunkiseuduilla sijaitsevat kiinteistöosaakeyhtiöt ja tontit, kiinteistöt, määräalat tai näitä omistavat yhtiöt.

Ennen sijoituspäätöksen tekemistä sijoittajan tulee tutustua Taaleri Tallikiinteistöt Ky:n yhtiömiesten keskenään solmimaan Rahastosopimukseen, yllä mainittujen rahastojen PRIIPS-asetuksen (1286/2014EY) mukaisiin 15.8.2018 ja 17.8.2018 päivättyihin avaintietoasiakirjoihin (erityisesti kohta ”Riski-hyötyprofiili”), Taaleri Tallikiinteistöt Omistajat Ky:n voitonjakolainan 17.8.2018 päivättyyn tarjousesitteeseen (saatavilla www.taaleri.com/fi/tallikiinteistot), voitonjakolainojen ehtoihin sekä Taalerin Sijoittajan tietopakettiin.

RAHASTOYHTEENVETO 2(2)

Raportointi	Rahastoraportti toimitetaan puolivuositain. Vuoden ensimmäiseen rahastoraporttiin sisältyy arvonmääritys. Puolivuositain toimitetaan Rahaston sähke.
Tavoiteltu tuotto	Rahaston tuottotavoite (IRR=sisäinen korko) koko sen toimikaudelta on noin 10-12 % p.a. sijoittajalle palkkioiden jälkeen. Tuottotavoitteen toteutumiseen sisältyy runsaasti oletuksia ja epävarmuustekijöitä.
Minimisijoitus	Taaleri Tallikiinteistöt Rahoittajat Ky:n liikkeeseen laskema voitonjakolaina: 1 000 000 euroa Taaleri Tallikiinteistöt Sijoittajat Ky:n liikkeeseen laskema voitonjakolaina: 100 000 euroa Taaleri Tallikiinteistöt Omistajat Ky:n liikkeeseen laskema voitonjakolaina: 10 000 euroa Sijoitussitoumus tullaan kutsumaan useissa erissä.
Merkintäpalkkio	Alle 100 000 euron sijoitus: 2,00 % sijoitussitoumuksen määrästä. 100 000 – 999 999 euron sijoitus: 1,50 % sijoitussitoumuksen määrästä. Vähintään 1 000 000 euron sijoituksista ei peritä merkintäpalkkiota.
Hallinnointipalkkio	Alle 100 000 euron sijoitus: 2,00 % p.a. 100 000 – 999 999 euron sijoitus: 1,50 % p.a. Vähintään 1 000 000 euron sijoitus: 1,25 % p.a. Hallinnointipalkkio lasketaan vuosittain ennen sijoituskohteelle tehtyä ensimmäistä ulkopuolista arvonmääritystä sijoituskohteen hankintahintaan sitoutuneen pääoman kokonaismäärästä (mukaan lukien sijoituskohteeseen sitoutunut vieras pääoma). Ensimmäisen sijoituskohteelle tehdyn ulkopuolisen arvonmäärityksen jälkeen hallinnointipalkkio lasketaan arvonmäärityksen mukaisesta sijoituskohteen velattomasta arvosta.
Tuottopalkkio	25 % yli aitakoron (6,0 % p.a. sisäisen korkokannan tuotto, IRR) laskettuna kutsutuille sijoitussitoumuksille rahaston purkamisen yhteydessä.

Ennen sijoituspäätöksen tekemistä sijoittajan tulee tutustua Taaleri Tallikiinteistöt Ky:n yhtiömiesten keskenään solmimaan Rahastosopimukseen, yllä mainittujen rahastojen PRIIPS-asetuksen (1286/2014EY) mukaisesti 15.8.2018 ja 17.8.2018 päivättyihin avaintietoasiakirjoihin (erityisesti kohta ”Riski-hyötyprofiili”), Taaleri Tallikiinteistöt Omistajat Ky:n voitonjakolainan 17.8.2018 päivättyyn tarjousesitteeseen (saatavilla www.taaleri.com/fi/tallikiinteistot), voitonjakolainojen ehtoihin sekä Taalerin Sijoittajan tietopakettiin.

VASTUUNRAJOITUS

Taaleri Varainhoito Oy (jäljempänä Taaleri) on laatinut tämän materiaalin. Esitetty informaatio saattaa sisältää Taalerin yleistä tietoa ja näkemyksiä informaation julkaisuhetkellä, joita voidaan erikseen ilmoittamatta muuttaa, ja jotka perustuvat Taalerin parhaan kykynsä mukaan tekemiin arvioihin ja mielipiteisiin pohjautuen sen luotettavina pitämistä julkisista lähteistä kokoamaansa informaatioon. Pyrkimyksenä on antaa mahdollisimman tarkkoja ja oikeita tietoja, mutta Taaleri tai sen palveluksessa olevat henkilöt eivät voi taata esitettyjen tietojen, arvioiden tai mielipiteiden oikeellisuutta tai täydellisyyttä. Esitetyt näkemykset eivät välttämättä edusta Taaleri-konsernin virallista kantaa.

Tässä materiaalissa voidaan esittää asiakkaan harkittavaksi Taalerin näkemyksiä siitä tulisiko tietyllä rahoitusvälineellä tehdä oikeustoimia. Esitys tai sen sisältämät tiedot eivät ole sijoitus-, vero-, kirjanpito- tai lainopillinen neuvo, kehoitus kaupankäyntiin tai muihin sijoitustoimenpiteisiin tai niiden tekemättä jättämiseen eikä niitä voida missään tilanteessa pitää rahoitusvälineen myynti- tai ostotarjouksena.

Esitetyt tuotto-oletukset ovat vain suuntaa-antavia eivätkä ne ole lupauksia tulevasta tuotosta tai korosta. Historiallinen tuotto ei ole tae tulevasta. Sijoittaja voi menettää sijoittamansa pääoman osittain tai kokonaan. Esitetyt tiedot eivät perustu rahoitusvälineen liikkeeseenlaskijan tai rahoitusvälineen kohde-etuukseen puolueettomaan sijoitustutkimukseen tai -analyysiin.

Asiakas vastaa aina yksin sijoituspäätöksensä ja toimeksiantojensa taloudellisista seuraamuksista. Asiakkaan tulee aina ennen sijoituspäätöksen tekemistä tutustua rahoitusvälineen ominaisuuksiin, riskeihin ja sijoituspäätöksen verotuksellisiin vaikutuksiin. Taaleri ei vastaa mistään välittömistä, välillisistä tai seurannaisluontoisista vahingoista tai tappioista, joita tässä materiaalissa esitetyn informaation käyttö voi aiheuttaa.

Taalerin sijoitusrahastoja ja erikoissijoitusrahastoja hallinnoi Taaleri Rahastoyhtiö Oy (Rahastoyhtiö) ja pääomarahastoja hallinnoi Taaleri Pääomarahastot Oy (Pääomarahastot). Taaleri toimii Rahastoyhtiön ja Pääomarahastojen asiamiehenä tarjotessaan asiakkailleen Rahastoyhtiön ja Pääomarahastojen hallinnoimia sijoitusrahastoja, erikoissijoitusrahastoja ja pääomarahastoja. Rahastojen avaintietoesitteisiin, sääntöihin ja hinnastoon voit tutustua osoitteessa www.taaleri.com tai Taalerin toimipisteissä.

Taaleri-konsernin valvovana viranomaisena toimii Finanssivalvonta.

Tämä materiaali on Taalerin immateriaalioikeudellisesti suojattua aineistoa eikä sitä saa millään tavalla jäljentää, julkaista tai levittää ilman Taalerin kirjallista etukäteislupaa.

OLENNAISET JA RIITTÄVÄT 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.

Tämä lisäksi kehotamme sijoittajia tutustumaan Taaleri Tallikiinteistöt Ky:n yhtiömiesten keskenään solmimaan Rahastosopimukseen, yllä mainittujen rahastojen PRIIPS-asetuksen (1286/2014EY) mukaisiin 15.8.2018 ja 17.8.2018 päivättyihin avaintietoasiakirjoihin (erityisesti kohta "Riski-hyötyprofiili"), Taaleri Tallikiinteistöt Omistajat Ky:n voitonjakolainan 17.8.2018 päivättyyn tarjousesitteesen (saatavilla www.taaleri.com/fi/tallikiinteistot), voitonjakolainojen ehtoihin sekä Taalerin 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 määrätyistä tehtävistä.</p>

<u>KUVAUS</u>	<u>TIEDOT / SELITYS</u>
<p>4. Kuvaus vaihtoehtorahastojen sijoitusstrategiasta ja tavoitteista</p>	<p>Syöttörahastojen sijoitusstrategiana on tehdä sijoitus Kohderahastoon tämän äänettömänä yhtiömiehenä.</p> <p>Syöttörahastot rahoittavat sijoituksensa sijoittajien antamalla vieraan pääoman ehtoisilla voitonjakolainoilla. Lainaosuudet maksetaan Syöttörahastoille lainaehtojen mukaisesti.</p> <p>Syöttörahastot antavat Kohderahastolle sijoitussitoumuksen, jonka perusteella Kohderahasto tekee Syöttörahastoille pääomakutsuja Kohderahastoa koskevien sopimusten mukaisesti erissä.</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 tarkoitettu 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. Syöttörahastot ovat Kohderahaston äänettäviä yhtiömiehiä.</p> <p>Kohderahaston sijoituskohteet on tarkoitettu myydä portfoliokauppana tai yksittäisinä sijoituskohteina vaihtoehtorahaston hoitajan harkinnan mukaan. Kohderahaston toimikausi on seitsemän (7) vuotta ja Kohderahastolla on mahdollisuus jatkaa toimikautta enintään kahdella (2) vuodella yhdessä ja useammassa erässä.</p> <p>Kohderahaston taloudellisena tavoitteena on saavuttaa noin 10–12 prosentin vuotuinen sisäinen 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 vuokrassavirtoihin perustuva tuotto sijoitussitoumukselle on arviolta noin 7-8 prosenttia Kohderahaston toimikauden toisesta vuodesta alkaen (perustuen vaihtoehtorahastojen hoitajan Taaleri Pääomarahastot Oy:n tekemään mallinnukseen).</p>

<u>KUVAUS</u>	<u>TIEDOT / SELITYS</u>
	<p>Kohderahaston tuottotavoite perustuu lukuisille olettamille ja sisältää tulevaisuutta koskevia lausumia, jotka eivät ole takeita tulevasta taloudellisesta suorituskyvystä. Kohderahaston todellinen liiketoiminnan tulos voi poiketa merkittävästi tulevaisuuteen suuntautuneiden lausumien yhteydessä ilmaistusta. 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. Syöttörahasot tulevat olemaan Kohderahaston äänettämiä yhtiömiehiä.</p>
<p>6. Kuvaus niiden varojen tyypeistä, joihin vaihtoehtorahasto voi sijoittaa</p>	<p>Syöttörahasot voivat sijoittaa varansa vain Kohderahaston äänettömän yhtiömiehen yhtiöpanokseen ja siltä osin kuin Kohderahastosta palautuneita varoja ei ole välittömästi maksettu Syöttörahason Lainaosuuksiin sijoittaneille lyhytaikaisesti pankkitalletuksiin tai erikoissijoitusrahasto Taaleri Parkin rahasto-osuuksiin.</p> <p>Kohderahasto voi sijoittaa varansa suoraan tai epäsuorasti Suomessa ja Ruotsissa sijaitseviin kiinteistökohteisiin ja/tai -hankkeisiin.</p>
<p>7. Kuvaus vaihtoehtorahaston käyttämistä sijoitustekniikoista ja kaikista niihin liittyvistä riskeistä</p>	<p><u>Syöttörahason sijoitustekniikkaan liittyvä suurin riski</u> on Kohderahastoon ja sen sijoitustoiminnan tulokellisuuteen liittyvä. Mikäli Kohderahasto ei pysty varojenjakoon tai sen määrää odotettua pienemmäksi, heikentää se suoraan voitonjakolainan haltijan tuottoa ja voi johtaa siihen, että voitonjakolainan haltija menettää sijoittamansa pääoman kokonaan tai osittain.</p> <p><u>Näin ollen kaikki alla kuvatut Kohderahaston riskit vaikuttavat toteutuessaan välillisesti Syöttörahason liikkeeseen laskemien voitonjakolainojen (jäljempänä ”Lainaosuudet”) arvoon ja tuottoon yhtä merkittävästi kuin Kohderahaston tuottoon, jolloin Kohderahaston riskit ovat samat kuin Syöttörahason riskit.</u></p> <p><i>Kohderahaston kohdemaiden Suomen ja Ruotsin kansantalouden tilanne ja kiinteistömarkkinoiden tilanne sekä vuokralaismarkkinan tilanne voivat heikentyä Kohderahaston toimikauden aikana.</i></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 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.</p>

KUVAUS	TIEDOT / SELITYS
	<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 (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 Lainaosuusien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.</p> <p><i><u>Kohderahaston kannalta epäsuotuisat muutokset nykyisissä trendeissä sen kohdealueilla Suomessa ja Ruotsissa, kuten esimerkiksi kaupungistumisen heikkeneminen, voivat vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston liiketoimintaan.</u></i></p> <p>Kohderahaston sijoituskohteiden vuokralaiskysyntään voivat vaikuttaa kaupungistuminen, tiivis asuminen sekä samanaikainen harrastusten ja tavaramäärän kasvu, jotka lisäävät yksityishenkilöiden kysyntää pienvarasto- ja harrastetilolle. 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 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 Lainaosuusien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.</p> <p><i><u>Korkojen nousu voi vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston sijoituskohteiden arvoon ja aiheuttaa Kohderahastolle haasteita irtautua sijoituskohteista tulevaisuudessa.</u></i></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 Lainaosuusien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.</p> <p><i><u>Valuuttakurssien muutokset voivat vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston kassavirtoihin ja sijoituskohteista irtautuessa saataviin tuottoihin.</u></i></p> <p>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 irtauduttaessa.</p>

KUVAUS	TIEDOT / SELITYS
	<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.</p> <p>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. Valuuttamääriisiin 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><i><u>Kohderahaston menestys riippuu sen kyvystä neuvotella tarvittavasta velkarahoituksesta ja sen ehdoista. Velkarahoituksen käyttäminen lisää riskiä Kohderahaston sijoituskohteiden arvon alenemisesta sekä Kohderahaston yhtiöpanosten (ja Syöttörahan Kohderahastoon tekemän sijoituksen) menettämisestä tai tappiollisuudesta, mikä puolestaan vaikuttaa vastaavasti Lainaosuusille tehtäviin suorituksiin.</u></i></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> <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 Lainaosuusien 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. Syöttörahan Kohderahastoon sen yhtiömiehenä tekemän sijoituksen menettäminen kokonaan tai osittain vaikuttaa vastaavasti suoraan Lainaosuusille palautettavien varojen määrään ja/tai tuottoon. 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.</p>

Kuvaus	Tiedot / Selitys
	<p><u>Kohderahaston sijoituskohteiden budjetoidut tuotto- ja kulutasot eivät toteudu Kohderahaston toimikauden aikana.</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 sijoituspäätöksen 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> <p>Näiden seikkojen toteutumiselle voi olla haitallinen vaikutus Kohderahaston saamaan tuottoon ja sen arvoon ja siten Lainaosuusien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.</p> <p><u>Kohderahaston menestys on riippuvainen Kohderahaston kyvystä löytää ja toteuttaa sen sijoitusstrategiaan ja tuottotavoitteeseen parhaiten sopivia sijoituskohteita.</u></p> <p>Kohderahaston menestys on riippuvainen Kohderahaston ja sen vaihtoehtorahastojen hoitajan (Taaleri Pääomarahastot Oy:n) ja Kohderahaston 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 Lainaosuusien 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 Lainaosuusien haltijoille palautettavaa varojen määrää ja/tai niille maksettavaa tuottoa.</p>

KUVAUS	TIEDOT / SELITYS
	<p><u>Kohderahaston ja sen yhteistyökumppanin DEN Finland Oy:n välisen puitesopimuksen päätyminen Kohderahaston sijoituskauden aikana voi vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston toimintaan.</u></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 sijoituskohteita 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 törkeänä tuottamuksellisena, 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.</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 Lainaosuusien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.</p> <p><u>Kohderahaston vuokratuottojen ja vuokralaisten vaihtuvuuden kasvu voivat vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston saamaan tuottoon.</u></p> <p>Kohderahaston tuottotavoite riippuu merkittävästi sen kyvystä ylläpitää ja kasvattaa sen sijoituskohteista saatavia vuokratuottoja. Kohderahaston liiketoimintaan liittyy riski vuokratasojen 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 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 vuokrasopimukseen liittyy riski siitä, että merkittävä määrä vuokrasopimuksia irtisanoaan 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>

KUVAUS	TIEDOT / SELITYS
	<p><u><i>Kohderahaston sijoituskohteiden vuokraukseen liittyy riski vuokralaisen maksukyvyistä ja vuokralaisten kyvystä suoriutua muista vuokrasopimuksen mukaisista velvoitteista.</i></u></p> <p>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. 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 vuokra-kohteita 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> <p>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.</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 Lainaosuuksien 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>

KUVAUS	TIEDOT / SELITYS
	<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 tuotteitaan sovitulla tavalla, sovituu 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 viivästyriskejä, 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 viranomaisyväksynnät esimerkiksi rakenne, ilmanvaihto sekä kiinteistön vesi ja viemärisuunnitelmien osalta. Mikäli rakennushanke edellyttää lupien saamista, voi kielteinen päätös lupahakemuksesta tai päätöksestä tehty valitus johtaa rakennusvaiheen viivästyminen tai estymiseen.</p> <p>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.</p>

KUVAUS	TIEDOT / SELITYS
	<p><u>Sijoituskohteita realisoitaessa kauppasopimukseen voi sisältyä myyjän vastuuta ja tähän sisältyviä sulkutilivaatimuksia.</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 Lainaosuusien haltijoille palautettavaa varojen määrää ja/tai niille maksettavaa tuottoa.</p> <p><u>Kohderahaston sijoituskohteiden hoitokulut voivat kasvaa Kohderahaston toimikauden aikana eikä Kohderahasto välttämättä onnistu kattamaan hoitokuluja sijoituskohteista saatavilla vuokratuotoilla sitä mukaan, kun hoitokulut kasvavat.</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 kasvavat, 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 kiinteistökohteesta koskevat vakuutukset voivat olla myös täytäntöönpanokelvottomia 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 viivästyksille.</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 ympäristösääntöjä voi nostaa Kohderahaston kustannuksia ja hankaloittaa sen sijoituskohteiden toteuttamista.</p>

Kuvaus	Tiedot / Selitys
	<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> <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>Kohderahaston sijoituskohteiden valmistumiseen liittyy riski lakoista ja muista työmarkkinatoimista.</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>Hankkeisiin liittyy projektiriskejä, jotka voivat olla kumulatiivisia.</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>Ulkoiset tapahtumat ja vahingot voivat vaikuttaa negatiivisesti Kohderahaston sijoituskohteiden käytettävyyteen ja kassavirtoihin. On mahdollista, että Kohderahaston sijoituskohteiden vakuutusurva ei kata riittävästi kaikkia riskejä ja onnettomuuksia tai ole muutoin riittävä kaikissa tilanteissa.</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 Lainaosuusille palautettavien varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.</p> <p>On lisäksi mahdollista, että Kohderahaston sijoituskohteiden vakuutusurva 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 vakuutussopimuksien edellyttämällä tavalla. Katkokset, häiriöt ja teknistaloudellisen käyttöiän saavuttamatta jääminen voivat siten vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston arvoon ja tuottoihin ja siten Lainaosuusille palautettavien varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.</p> <p><u>Kohderahaston toimintaan liittyvän lainsäädännön ja oikeuskäytännön muutokset voivat olla epäedullisia.</u></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 Lainaosuusien arvoon ja tuottoon.</p>

KUVAUS	TIEDOT / SELITYS
	<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, 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. Ks. korkovähennysoikeuden rajoitusten mahdollisesta vaikutuksesta Syöttörahaston voitonjakolainaan sijoittavien sijoittajien verotukseen tämän Esitteen kohdassa 5.1 Verotus.</p> <p>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 Lainaosuusien 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 kokonaisuuttua. Kohderahaston vaihtoehtorahastojen hoitaja aikoo tilata markkinoilla luotettavaksi tunnetulta arvonnäittäjältä arvonnäityksen Kohderahaston valmiiden sijoituskohteiden arvonnäityksestä. Arvonnäittäjä tekee arvonnäityksen itsenäisesti omia arvonnäityksiperiaatteitaan noudattaen ja ilmoittaa sen lopputuloksena Kohderahaston vaihtoehtorahastojen hoitajalle käsityksensä valmiiden sijoituskohteiden velattomasta arvosta. Kohderahaston vaihtoehtorahastojen hoitaja käyttää mainittua arvostusta Kohderahaston arvonnäityksessä.</p> <p>Ei ole takeita siitä, että tulevat Kohderahaston sijoituskohteiden arvonnäitykset vastaavat tarkasti arvostushetken markkina-arvoa. Lisäksi tietyn arvostushetken arvostus kuvaa sijoituskohteen arvostushetken arvoa eikä ole ennuste sijoituskohteen tulevasta arvosta. Kohderahaston sijoituskohteiden arvonnäitykset voivat ylittää kauppahinnat, jotka Kohderahasto pystyy saamaan sijoituskohteiden myynnistä. On myös mahdollista, että Kohderahasto ei pysty saamaan sijoituskohteista sellaista määrää vuokratuottoja, jotka vastaavat sijoituskohteiden arvonnäityksen perustana olevia oletuksia. Arvonnäityksen 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 Lainaosuusien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.</p> <p><i><u>Kohderahaston irtautuessa sijoituskohteistaan niiden myynti voi vaikeutua, mikäli markkinoilla ei ole tarpeeksi likviditeettiä tai markkinoilla esiintyy häiriöitä.</u></i></p> <p>Kohderahaston tarkoituksena on myydä sen sijoituskohteet portfoliokauppana tai yksittäinen sijoituskohde 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 Lainaosuusien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.</p>

KUVAUS	TIEDOT / SELITYS
	<p><u>Kohderahasto voi olla riippuvainen yhteistyökumppaneiden, kuten DEN Finland Oy:n avainhenkilöistä.</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 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 löydetäisiin 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> <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 tällaisten uusien toimintamallien ja palvelukonseptien kanssa Kohderahaston toimikauden aikana.</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><i>Epäonnistuminen tietosuoja ja tietoturva koskevan lainsäädännön noudattamisessa ja tietoturvaloukkaukset voivat vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston liiketoimintaan.</i></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 tietosuojaan ja tietoturvaan liittyvää lainsäädäntöä ja viranomaisten määräyksiä sen kohdemaissa 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 tietosuojaan ja tietoturvaan liittyvää sääntelyä, on mahdollista, että esimerkiksi Kohderahaston ja/tai sen yhteistyökumppaneiden, kuten DEN Finland Oy:n tulkinnat 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> <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><i>Oikeudenkäynnit ja muut viranomaismenettelyt voivat vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston liiketoimintaan.</i></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><i>Kassanhallintovälineinä käytettäviin pankkitalletuksiin ja erikoissijoitusrahasto Taaleri Parkin rahasto-osuuksiin sisältyy vastapuoliriski.</i></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>

Kuvaus	Tiedot / Selitys
	<p><u>Syöttörahas-ton liikkeeseen laskemat voitonjakolainat eli Lainaosuudet eivät niiden poikkeukselliset piirteet huomioiden välttämättä sovellu sijoituskohteiksi kaikille sijoittajille.</u></p> <p>Syöttörahas-ton Lainaosuudet eivät välttämättä sovellu sijoituskohteeksi kaikille sijoittajille. Jokaisen sijoittajan tulee määrittää Syöttörahas-ton 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 Syöttörahas-ton 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 Syöttörahas-ton Lainaosuuksiin sekä sijoituksen vaikutuksista sijoitusvarallisuuteensa kokonaisuutena;</p> <p>c) riittävät taloudelliset varat ja riittävä maksuvalmius kantaakseen Syöttörahas-ton Lainaosuuksiin sijoittamiseen liittyvät riskit;</p> <p>d) ymmärrys Syöttörahas-ton 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>Syöttörahas-ton liikkeeseen laskemille voitonjakolainoille eli Lainaosuuksille ei ole takausta tai vakuutta.</u></p> <p>Syöttörahas-ton liikkeeseen laskemilla voitonjakolainoilla eli Lainaosuuksilla ei ole takausta eikä muuta vakuutta.</p> <p>On mahdollista, että Kohderahas-ton lopullisen varojenjaon jälkeen Syöttörahas-ton ei kykenisi maksamaan takaisin Lainaosuusien mukaista lainapääomaa takaisin kokonaisuudessaan. Lainaosuuden haltija voi kuitenkin saada suoritettun tuottokoron määrästä riippuen Syöttörahas-tonlta korkona ja lainanlyhennyksenä laina-aikana yhteensä määrän, joka ylittää sijoittajan antaman Lainan määrän. Lainalla ei ole varsinaista laina-aikaa vaan se on sidottu Kohderahas-ton toimikauteen ja lainaehtojen mukaisesti Kohderahas-ton lopulliseen varojenjakoön. Lainan lyhennysaikataulu riippuu myös Kohderahas-tonlta saatavista eristä, joiden suorittamiselle ei ole mitään määrättyä aikataulua.</p> <p><u>Syöttörahas-ton on yhtä tarkoitusta varten perustettu yhtiö, jonka varallisuus on rajattua ja jonka yhtiömiesten vastuuta on rajattu.</u></p> <p>Lainaosuudet ovat ainoastaan Syöttörahas-ton sitoumuksia Kohderahas-tonlta, eikä kukaan muu henkilö tai yhteisö anna niille takausta tai vakuutta. Syöttörahas-ton on ainoastaan vastuussa sitoumusten suorittamisesta Kohderahas-tonlta, eikä kukaan muu kuin Syöttörahas-ton vastaa mistään mahdollisesta Syöttörahas-ton maksulaiminlyönnistä Kohderahas-tonlta. Syöttörahas-tonot ovat vain Kohderahas-tonoon tehtävää sijoitusta varten perustettuja yhtiöitä ja niiden varallisuus puolestaan rajoittuu niiden yhtiömiessosuuksiin Kohderahas-tonossa sekä mahdollisiin pankkitalletuksiin ja lainaehtojen puitteissa sijoitusrahastoihin tehtyihin sijoituksiin.</p> <p>Syöttörahas-tonojen voitonjakolainojen ehdoissa on lisäksi määrätty, että Syöttörahas-ton yhtiömiehet eivät vastaa Lainaosuusien takaisinmaksusta tai niille suoritettavasta korosta. Lainaosuuksille voidaan tehdä suorituksia (lyhennyksiä tai korkosuorituksia) ainoastaan niistä varoista, jotka Syöttörahas-ton saa lainaehtojen mukaan tehdyistä sijoituksista Kohderahas-tonlta tai pankkitalletuksista tai erikoissijoitusrahasto Taaleri Parkin rahasto-osuuksiin tehdyistä sijoituksista.</p> <p>Kohderahas-ton sijoitustoiminnan ollessa tappiollista Lainaosuusien haltijat voivat menettää sijoituksensa tai sen tuoton kokonaan tai osittain.</p>

Kuvaus	Tiedot / Selitys
	<p><u>Lainaosuuksien eräännyttämistä koskevilla ehdoilla on rajallinen merkitys, koska Syöttörahasen ja niiden vastuunalaisten yhtiömiesten vastuuta on rajoitettu. Syöttörahasen varallisuus on rajattu ja korkotuotto on sidottu Syöttörahasen tulokseen.</u></p> <p>Lainaehtojen mukaan Lainaosuudet eräänntyvät välittömästi ennenaikaisesti takaisinmaksettavaksi tietyissä tilanteissa. Näillä ehdoilla on Lainaosuuden haltijan kannalta rajoitettu merkitys, koska Syöttörahasen ja sen vastuunalaisten yhtiömiehen vastuuta on lainaehdoissa rajoitettu, sillä muut tahot eivät vastaa Syöttörahasen velasta ja Syöttörahasen varallisuus rajoittuu sen epälikvidiin sijoitukseen Kohderahastoon (sekä mahdollisiin muihin varoihin ml. pankkitalletukset) ja koska Lainaosuuksille maksettava korko on sidottu Syöttörahasen tulokseen. Näin ollen Lainan ennenaikainen eräännyttäminen ei välttämättä todennäköisesti mahdollista nopeampia tai määrältään suurempia suorituksia Lainaosuuksien haltijoille kuin tilanteessa, jossa ennenaikaista eräännyttämistä 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 Syöttörahasen tuloksesta ja korkoa voidaan pääomittaa tai sen maksua lykätä.</u></p> <p>Lainaosuuksille Syöttörahasen tulokseen perustuen lasketun tuottokoron määrästä riippumatta Syöttörahasen voi lainaottajana tietyissä tilanteissa päättää koron pääomittamisesta tai koronmaksun lykkäämisestä. Tuottokorko perustuu Syöttörahasen tulokseen eikä tulosta odoteta syntyvän ensimmäisinä tilikausina. Lainaosuuksien haltijoille tehtävien suoritusten ajoitusta ja määrää ei voida ennakoita.</p> <p>Lainaosuuksille ei ole määritelty kiinteää takaisinmaksupäivää vaan Lainaosuuden takaisinmaksu on sidottu Kohderahaston lopulliseen varojenjako, ja takaisinmaksu rajoittuu yllä todetulla tavoin pääosin niihin määriin, jotka Syöttörahasen 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 määritelty kiinteää takaisinmaksupäivää vaan Lainaosuuden takaisinmaksu on sidottu Kohderahaston lopulliseen varojenjako, ja takaisinmaksu rajoittuu yllä todetulla tavoin pääosin niihin määriin, jotka Syöttörahasen voi suorittaa Kohderahastolta saaduista varoista.</p> <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. Pidentys voi olla enintään kaksi (2) vuotta. Lainaosuutta voidaan myös lyhentää lainahtojen 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 Syöttörahasen purkaminen ole mahdollista. Kohderahaston omaisuuden realisoimisen viivästyminen ja täten edelleen Syöttörahasen purkamisen viivästyminen voi vaikuttaa epäedullisesti Lainaosuuden haltijan Lainaosuuksista saamaan tuottoon.</p>

Kuvaus	Tiedot / Selitys
	<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><i>Sijoituskohteiden luonteesta johtuen arvostus ei välttämättä vastaa lopullista myyntiarvoa.</i></p> <p>Vaikka Syöttörahaston sijoituksista tullaan raportoimaan sen sijoittajille, raporteihin 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> <p><i>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.</i></p> <p>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.</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 lähtökohtaisesti 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. Kokonaisuutena pidetään aina kaikkien Kohderahaston sijoittajien yhteenlaskettua tuottoa ennen veroja siinä tarkkuudessa kuin se pystytään arvioimaan.</p>

KUVAUS	TIEDOT / SELITYS
	<p>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.</p> <p><i><u>Lainaosuuden haltijoiden oikeudet ovat riippuvaisia lainaehtojen mukaisen Sijoittajien Asiamiehen toimenpiteistä.</u></i></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 väistyvällä sijoittajien asiamiehellä. Seuraajan tulee olla itsenäinen rahoituslaitos tai muu hyvämaineinainen yhtiö, joka toimii säännöllisesti velkaemissioiden mukaisena sijoittajien asiamiehenä. Yllä mainitut edellytykset täyttävää seuraajaa voi olla vaikea saada kaupallisesti hyväksyttävillä ehdoilla tai lainkaan.</p> <p><i><u>Syöttörahasto pidättää oikeuden perua lainojen liikkeeseenlaskun kokonaan tai osittain tietyissä olosuhteissa.</u></i></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><i><u>Lainaosuudella ja Syöttörahastolla ei ole luottoluokitusta.</u></i></p> <p>Lainaosuuksilla ei ole minkään luottoluokituslaitoksen luottoluokitusta. Myöskään Syöttörahastolla ei ole Lainaosuuksien liikkeeseenlaskijana luottoluokitusta.</p> <p><i><u>Lainaehtoihin voidaan tehdä muutoksia lainaosuuden haltijoiden enemmistö päätöksellä.</u></i></p> <p>Lainaehtoihin voidaan tehdä muutoksia lainaosuuden haltijoiden velkojienkokouksen enemmistö päätöksellä. Tämä voi muuttaa lainaosuuden haltijan oikeuksia ilman tämän myötävaikutusta tai vastoin tämän tahtoa.</p>

Kuvaus	Tiedot / Selitys
	<p><u>Suomen valtiovarainministeriön julkaisema luonnos hallituksen esitykseksi elinkeinoverolain korkovähennysrajoitusta koskevan sääntelyn muuttamisesta rajoittaisi toteutuessaan Syöttörahas-ton mahdollisuutta vähentää verotuksessa sen elinkeinotoiminnassa syntyneitä korkoja.</u></p> <p>Syöttörahas-ton kautta Kohderahastoon sijoituksensa tekevät Sijoittajat sijoittavat Syöttörahas-ton antamalla sille vieraan pääoman ehtoista voitonjakolainaa. Sijoittajien Syöttörahas-ton myöntämien voitonjakolainojen lainapääomalle kertyy vuosittain tuottokorkoa, jonka määrä pääsääntöisesti vastaa Syöttörahas-ton vuotuista tilikauden tulosta. Tuottokorkona maksetaan tilikausittain (ellei korkoa pääomiteta tai sen maksua lykätä) koko Syöttörahas-ton 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 etuyhteisyriyksille maksettavia korkoja voitaisiin kuitenkin aina vähentää enintään 3.000.000 euroa (ns. safe harbor säännös).</p> <p>Koska Syöttörahas-to tulee lähtökohtaisesti jakamaan tuottokorkona koko liiketoimintansa tuloksen, voisi Syöttörahas-to vähentää verotuksessaan enintään 3.000.000 euroa vuodessa maksettuja korkoja, mikäli hallituksen esitysluonnos tulisi sellaisenaan voimassaolevaksi lainsäädännöksi. Lisäksi Syöttörahas-ton yhtiömiehillä on oikeus saada Syöttörahas-tonlta ennen suorituksia Sijoittajille määrä, joka vastaa veroja, jotka yhtiömiehet ovat Syöttörahas-ton tuloksen perusteella velvollisia maksamaan. Näin estetään tilanne, jossa Syöttörahas-ton yhtiömiehet joutuisivat maksamaan veroja tulosta, jota ne eivät ole tosiasias-sa 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 Kohderahast-on ja Syöttörahas-ton välistä rakennetta muutettaisi nykyisestä, olisi sillä haitallinen vaikutus Lainaosuuksien haltijoille aikanaan palautettavaan varojen määrään.</p> <p><u>Kohderahast-on toiminta on riippuvainen avainhenkilöistä, joiden menettäminen tai puuttuminen voivat vaikuttaa sijoitustoiminnan hoitamiseen ja välillisesti Lainaosuuksille palautettavien varojen määrään ja/tai tuottoon.</u></p> <p>Kohderahast-on sijoitustoiminnasta vastaa Taaleri Pääomarahastot Oy, joka toimii Kohderahast-on hoitajana (ns. vaihtoehtorahast-on hoitajana). Kohderahast-on sijoitustoiminnan tuloksellisuus ja sitä kautta Syöttörahas-ton 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 Kohderahast-onlta pyritään varaamaan riittävästi aikaa, on silti mahdollista, että Taaleri Pääomarahastot Oy:n hallinnoimien eri rahastojen välillä ilmenee henkilöstöresurssien allokointiin liittyviä ongelmia. Nämä tekijät voivat vaikuttaa siihen, miten Kohderahasto saa hankkeitaan toteutettua ja hallinnoitua tai myöhemmin irtauduttua niistä. Yksittäisen tai yksittäisten avainhenkilöiden sairastuminen tai siirtyminen pois konsernin palveluksesta voi vaikuttaa haitallisesti Kohderahast-on toimintaan ja Lainaosuuksien arvoon ja tuottoon.</p> <p><u>Taaleri-konsernin muista toiminnoista ja Kohderahast-on palkkiorakenteista voi syntyä Kohderahast-on 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 Kohderahast-on 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 Kohderahast-on ja sen sijoittajien intressit voisi olla toisistaan poikkeavia ja yksittäisissä tilanteissa jäädä toissijaisiksi muihin rahastoihin tai muihin sijoittajiin nähden.</p>

Kuvaus	Tiedot / Selitys
	<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><i>Kohderahaston vastuunalaisen yhtiömiehen ja/tai vaihtoehtorahaston hoitajan vaihtuminen voi vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston toimintaan.</i></p> <p>Kohderahastoa koskevan sopimuksen ehtojen mukaan Kohderahaston yhtiömiehet voivat tietyin edellytyksin (tietyissä rikkomustilanteissa määränemistöpäätöksellä 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.</p> <p><i>Kommandiittiyhtiömuotoisiin rahastoihin voi liittyä oikeudellisia epävarmuuksia.</i></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 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.</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><i>Kohderahastoon liittyvät vastuuehdot voivat rasittaa Kohderahaston (ja välillisesti Lainaosuuksien) tuottoa.</i></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><i>Kohderahaston palkkiorakenne voi motivoita riskipitoisten sijoitusten tekemiseen.</i></p> <p>Syöttörahasto ei tule maksamaan vastuunalaiselle yhtiömiehelleen hallinnointipalkkiota, mutta Syöttörahaston yhtiömiesten yhtiöpanoksille jaetaan kuitenkin lainaehdoissa kuvattu rajoitettu tuotto. Kohderahastolta peritään kuitenkin hallinnointipalkkiota 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>

Kuvaus	Tiedot / Selitys
	<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 suunnittelemaa, 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 lainaehojen 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.</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 ylittävistä merkintähinnasta ja siltä osin kuin edellä mainittu ei riittäisi tasauskoron maksuun, niin maksu suoritettaisiin Lainaosuuksia merkinneiden maksamista merkintäpalkkiosta.</p>

Kuvaus	Tiedot / Selitys
	<p><u>Mahdollisilla riidoilla ja oikeudenkäynneillä voi olla negatiivinen vaikutus.</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 Lainaosuusien arvoon ja tuottoon. Vastaava seuraus voi olla mahdollisilla Syöttörahasa tai lainaehjoja koskevilla riidoilla tai oikeudenkäynneillä.</p> <p><u>Kohderahaston äänettömän yhtiömiehen maksulaiminlyönti voi vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston toimintaan.</u></p> <p>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.</p> <p><u>Oikeudelliset ja sääntelylliset epävarmuudet ja muutokset voivat vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston sijoitustoimintaan ja/tai olla Kohderahaston ja Syöttörahasen rakenteiden kannalta haitallisia.</u></p> <p>Kohderahaston ja sen sijoituskohteiden ja siten myös Syöttörahasen 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 tulkinassa). Keskeisesti tämä voi liittyä mm. Kohderahaston sijoituskohteiden toteuttamiseen liittyvään sääntelyyn.</p> <p>Sääntelylliset muutokset voivat liittyä myös Kohderahaston ja Syöttörahasen (tai sille annettujen lainojen verotukseen) sekä vaihtoehtorahastojen sääntelyyn. Näillä tekijöillä voi olla vaikutus muun muassa Kohderahaston ja Syöttörahasen kulurakenteisiin ja toimintaedellytyksiin ja sitä kautta Lainaosuusien tuottoon.</p> <p><u>Verotukseen liittyvillä tulkinnoilla ja verotussääntöjen ja käytännön muutoksilla voivat olla haitallisia vaikutuksia.</u></p> <p>Verosäännökset ja niiden tulkintakäytännöt voivat muuttua Syöttörahaselle tai sen sijoittajille haitallisella tavalla. Lisäksi verotus saattaa erinäisistä seikoista riippuen soveltua eri tavoin Syöttörahasen eri sijoittajiin. Jokaisen mahdollisen sijoittajan on syytä olla yhteydessä omiin veroneuvonantajiansa ja arvioida Syöttörahasen 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 Syöttörahasa vähentämästä maksettavaa tuottokorkoa Syöttörahasen elinkeinotoiminnan tulosta vahvistettaessa, Syöttörahasen yhtiömiehillä on oikeus saada Syöttörahaselta ennen suorituksia lainanantajille määrä, joka vastaa veroja, jotka yhtiömiehet ovat Syöttörahasen tuloksen perusteella velvollisia maksamaan. Näin estetään tilanne, jossa Syöttörahasen 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>

Kuvaus	Tiedot / Selitys
	<p>Lainaosuuksille maksettava korko on sidottu Syöttörahaston tulokseen. Tulos määräytyy tilikausittain mutta Lainaosuuksien lopullinen kokonaistuotto tai -tappio koko laina-ajalta. On mahdollista, että tulokseen perustuvaa tuottokorkoa suoritetaan merkittäviäkin määriä, mutta että lainapääomaa ei voida suorittaa kokonaisuudessaan takaisin, jolloin Lainaosuuksien haltijoiden sijoitus jää kokonaisuutena tappiolliseksi tai tuoton määrä on alhaisempi kuin korkona suoritettut määrät. Tällöin lähdevero on voinut kohdistua määrään, joka on suurempi kuin Lainaosuuden haltijan todellinen tuotto koko laina-ajalta.</p> <p><i>Vaihtoehtorahastoja koskevaan sääntelyyn liittyy tulkinnanvaraisuuksia ja ne poikkeavat sijoitusrahastoista.</i></p> <p>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.</p> <p>* * *</p> <p>Yllä mainitut Kohderahastoon liittyvät riskit (yksin tai yhdessä) liittyvät välillisesti myös Syöttörahastoihin ja niiden liikkeeseen laskemiin voitonjakolainoihin eli Lainaosuuksiin.</p>

<u>KUVAUS</u>	<u>TIEDOT / SELITYS</u>
8. Kuvaus mahdollisista sovellettavista sijoitusrajoituksista	<p>Syöttörahastot voivat 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>
9. Selvitys olosuhteista, joissa vaihtoehtorahasto voi hyödyntää vivutusta, sallituista vivutuksen tyypeistä ja lähteistä sekä niihin liittyvistä riskeistä, vivutuksen käytön mahdollisista rajoituksista, vakuuksia ja varojen uudelleenkäyttöä koskevista järjestelyistä sekä vivutuksen enimmäismäärästä, jota kyseisellä vaihtoehtorahastojen hoitajalla on oikeus käyttää rahaston lukuun	<p>Syöttörahastojen voitonjakolainojen ehtojen kohdan 12. kohdan (v) mukaan laina eräänny takaisin maksettavaksi, jos Syöttörahastot ottavat muuta korollista velkaa kuin sijoittajien antamat voitonjakolainat tai muun Kohderahastoon tehtävää sijoitusta varten liikkeeseen lasketun koron ja pääoman maksun osalta vastaavaehtoisien voitonjakolainan.</p> <p>Sijoittajien myöntämällä Syöttörahastojen voitonjakolainalla ei ole takausta eikä muuta vakuutta.</p> <p>Kohderahasto ja/tai sen sijoituskohteena olevat yhtiöt voivat 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 Syöttörahastojen tekemä sijoitus Kohderahastoon tai Kohderahaston tekemä sijoitus sijoituskohteeseen. Kohderahasto voi toimia sijoituskohteena olevan yhtiön lainan takaajana.</p>
10. Kuvaus menettelyistä, joilla vaihtoehtorahasto voi muuttaa sijoitusstrategiaansa tai -politiikkaansa tai molempia	<p>Syöttörahastojen voitonjakolainan ehtojen muutos on näiltä osin mahdollista velkojenkokouksen 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 määränemmistö päätöksellä (sijoittajat, jotka edustavat vähintään 75 prosenttia Kohderahastolle annetuista sijoitussitoumuksista).</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>Kohderahastoon, Syöttörahastoihin ja voitonjakolainasopimukseen sovelletaan Suomen lakia ja sitä koskevat riidat ratkaistaan toimivaltaisessa tuomioistuimessa Suomessa.</p>
12. Tiedot vaihtoehtorahastojen hoitajasta, vaihtoehtorahaston säilytysyhteisöstä, erityisestä säilytysyhteisöstä, tilintarkastajasta ja muista palveluntarjoajista sekä kuvaus niiden tehtävistä ja sijoittajien oikeuksista	<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>

<u>KUVAUS</u>	<u>TIEDOT / SELITYS</u>
	<p>Tilintarkastajana sekä Kohderahastolle että Syöttörahastoille toimii KHT-yhteisö PricewaterhouseCoopers Oy, päävastuullisena tilintarkastajana KHT-tilintarkastaja Mika Kaarisalo.</p> <p>Sijoittajien asiamiehenä Syöttörahasto C:ssä toimii Nordic Trustee Oy, joka edustaa sijoittajia Syöttörahasto C:n voitonjakolainan ehtojen 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 §:ssä tarkoitetut vaatimukset vastuusriskien kattamisesta</p>	<p>Vastuuriski katetaan Taaleri-konsernin voimassaolevalla vastuuvakuutuksella.</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 arvonmääritysmenettelystä 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 sijoitusrahasto-osuuksien 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>

<u>KUVAUS</u>	<u>TIEDOT / SELITYS</u>
<p>17. Kuvaus oikeudesta vaatia lunastusta sekä normaali-että poikkeustilanteissa ja sijoittajia koskevista lunastusjärjestelyistä</p>	<p>Syöttörahastojen voitonjakolainan lainaosuus eräännyvä välittömästi ennen aikaisesti takaisinmaksettavaksi erässä poikkeustilanteissa (lainaehtojen kohta 12.).</p> <p>Muissa tilanteissa Syöttörahastojen tai Kohderahaston sijoittaja ei voi vaatia voitonjakolainan ennen aikaista takaisinmaksua tai lainaosuuden lunastusta.</p>
<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 merkitseminen 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 tekopäivän väliseltä ajalta (ajan laskemisessa 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 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</p> <p>ii) sen jälkeen, kun Sijoituskohteelle on tehty ulkopuolinen arvonmäärittäminen, arvonmäärittämyksen mukaisesta sijoituskohteen velattomasta arvosta.</p>

KUVAUS	TIEDOT / SELITYS
	<p>Hallinnointipalkkion suuruus on:</p> <p>a) 1,25 prosenttia Syöttörahaso A:n ja D:n voitonjakolainalla kerätyillä pääomilla tehtyihin sijoitussitoumuksiin sekä vähintään miljoonan (1.000.000) euron suuruisiin sijoitussitoumuksiin kohdistuen (pois lukien Syöttörahaso B:n ja C:n voitonjakolainalla kerätyillä pääomilla tehdyt sijoitussitoumukset).</p> <p>b) 1,50 prosenttia Syöttörahaso 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 Syöttörahaso 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 Syöttörahasoille 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> $Tuottopalkkio = 25 \% \times \max \left\{ \left[\sum_{t=0}^T Tulo_t \times (1+r)^{T-t} \right] - \left[\sum_{t=0}^T MS_t \times (1+r)^{T-t} \right]; 0 \right\}$ <p style="text-align: center;"> MS_t = Maksettu Sijoitussitoutumus hetkellä t $Tulo_t$ = Toimikauden aikana saatu tulo hetkellä t r = Aitakorko, % p. a. T = Toimikauden pituus, vuotta t = Tulojen ja Maksettujen Sijoitussitoutumusten ajankohta, vuotta Toimikauden alusta </p> <p>Tuottopalkkion määrä on kaksikymmentäviisi (25) prosenttia Aitakoron ylittävstä tuotosta. Tuottopalkkio peritään ja veloitetaan Kohderahaston purkamisen yhteydessä.</p> <p>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 määräytyt verot, sijoituskohteita koskevien mahdollisten oikeudenkäyntien kulut, Kohderahaston kirjanpitoon ja taloushallintoon liittyvät kulut sekä muut kulut. Selvyyden vuoksi mainittakoon, että tässä kappaleessa mainittuja kuluja ei peri vaihtoehtorahaston hoitaja tai sen kanssa samaan konserniin kuuluva yhtiö.</p> <p>Kyseessä olevien kulujen ja palkkioiden absoluuttinen enimmäismäärä ei ole ilmaistavissa mm. sen johdosta, että palkkioiden määrä lasketaan mm. Kohderahaston tuloksellisuuden perusteella.</p>

<u>KUVAUS</u>	<u>TIEDOT / SELITYS</u>
	<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>
<p>21. Vaihtoehtorahaston osuuksien liikkeeseenlaskua ja myyntiä koskeva menettely ja ehdot</p>	<p>Kohderahaston osuuksia ja Syöttörahastojen voitonjakolainojen lainaosuuksia myy Taaleri Varainhoito Oy (2080113-9) erillisen sopimuksen perusteella.</p> <p>Syöttörahastojen voitonjakolainojen merkintäpaikat ja menettely merkintää tehtäessä on kuvattu tarkemmin lainaehdoissa.</p>
<p>22. Vaihtoehtorahaston varojen viimeisin nettoarvo tai sen osuuden tai osakkeen viimeisin markkinahinta</p>	<p>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>

<u>KUVAUS</u>	<u>TIEDOT / SELITYS</u>
23. Tiedot vaihtoehtorahaston aiemmasta tuotto- tai arvonkehityksestä, jos ne ovat saatavilla	Ei sovellu. Rahastojen toiminta on vasta aloitettu, joten aiempaa tuotto- ja arvonkehitystä ei ole.
24. Tiedot päävälittäjästä ja kuvaus vaihtoehtorahaston olennaisista järjestelyistä sen päävälittäjien kanssa sekä siitä, miten niihin liittyviä eturistiriitoja hallitaan	Ei sovellu; Rahastoilla ei ole päävälittäjää.
25. Tieto säilytysyhteisön tai erityisen säilytysyhteisön kanssa tehdyn sopimuksen lausekkeesta, joka koskee mahdollisuutta vaihtoehtorahaston varojen siirtoon ja uudelleenkäyttöön, ja tiedot mahdollisesta vastuun siirrosta päävälittäjälle	Ei sovellu. Kohdassa mainittuja lausekkeitä ei sisälly sopimukseen säilytysyhteisön kanssa ja Rahastoilla ei ole päävälittäjää.
26. Kuvaus siitä, miten ja milloin vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 12 luvun 5 ja 6 §:ssä tarkoitetut tiedot ilmoitetaan	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. Vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 12 luvun 5 ja 6 §:ssä tarkoitetut tiedot sisältyvät aina mainittuihin raporteihin. 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 .



T A A L E R I