

## AVAINTIETOASIAKIRJA

### TARKOITUS

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

### TUOTE

**Nimi:** TAALERI VUOKRAKOTI SYÖTTÖRAHASTO KY (Y-TUNNUS 2787806-7) ("LIIKKEESEENLASKIJA")

**Kehittäjä:** Taaleri Pääomarahastot Oy (y-tunnus 2264327-7), joka kuuluu Taaleri-konserniin

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

**Toimivaltainen viranomainen:** Finanssivalvonta

**Avaintietoasiakirjan laatimispäivä:** 29.12.2017

**Avaintietoasiakirjan päivytyspäivä:** 14.1.2019

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

### MIKÄ TÄMÄ TUOTE ON?

**TYYPPI:** Kommandiittihtiön liikkeeseen laskema voitonjakolaina, joilla kerätyt varat sijoitetaan Taaleri Vuokrakoti Ky -rahastoon, joka on kommandiittihtiömuotoinen vaihtoehtorahasto ("Kohderahasto"). Kohderahaston tarkoitus on tehdä suoraan tai epäsuorasti sijoituksia Suomen kasvukeskuksissa sijaitseviin vuokra-asutokiinteistöihin. Sijoittaminen voidaan toteuttaa rakennuttamalla Kohderahaston lukuun vuokra-asutokiinteistöjä, ostamalla Kohderahastolle vuokrattavaksi tarkoitettuja asunto-osakkeita tai näitä omistavia yhtiöitä tai hankkimalla apporttina vuokra-asutokiinteistöjä Kohderahastolle käyttämällä sijoitussitoumuksia kauppahintana.

**TAVOITTEET:** Kohderahaston tavoitteena on harjoittaa vuokraustoimintaa hankkimillaan sijoituskohteillaan niin, että ne tuottavat sijoittajille enintään tuottotavoitteen mukaista kassavirtaa. Kohderahaston tavoitekoko on noin 50 miljoonaa euroa. Kohderahaston tuottotavoite sijoittajien maksamille sijoitussitoumuksille on enintään viiden (5) prosentin vuotuinen tuotto (sisäinen korkokanta, IRR), sijoitustoiminnan tuottotavoite on 3,5-4,25 % p.a. tuotto. Sijoitussitoumusten maksuajankohdat vaikuttavat tuottotavoitteeseen.

**Sijoittaja, jolle tuote on suunnattu:** Ei-ammattimainen sijoittaja, joka sietää korkeaa riskiä ja on valmis pitämään sijoituksensa suositellun kymmenen vuoden sijoitusajan loppuun asti.

### MITKÄ OVAT RISKIT JA MITÄ TUOTTOA SIOITTA VOI SAADA?

#### RISKITUOTTOPROFIILIN KUVAUS

Yleinen riski-indikaattori ilmaisee tämän tuotteen riskitason verrattuna muihin tuotteisiin. Sen avulla kerrotaan kuinka todennäköisesti tuotteella menetetään rahaa markkinatapahtumien takia tai sen vuoksi, ettei tuotteen kehittäjä pysty maksamaan sijoittajalle. Taaleri Vuokrakoti Ky:n riskiluokaksi on asteikolla 1–7 määritetty 6, joka on toiseksi korkein riskiluokka. Mahdolliset tulevat tappiot arvioidaan korkealle tasolle, ja heikot markkinaolosuhteet vaikuttavat erittäin todennäköisesti Taaleri Vuokrakoti Ky:n kykyyn maksaa sijoittajalle.

#### VÄHÄINEN RISKI

#### SUURI RISKI

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



Riski-indikaattorissa oletetaan, että sijoittaja pitää tuotetta hallussaan 10 vuoden ajan. Sijoittaja ei voi eräännyttää tuotetta varhaisessa vaiheessa.

Taaleri Vuokrakoti Ky -rahaston kannalta merkittävät riskit, jotka eivät sisälly yleiseen riski-indikaattoriin:

**Merkittävä likviditeettiriski:** Riski siitä, että rahaston sijoitusten muuttaminen käteiseksi ei onnistu suunnitellussa ajassa eikä toivottuun hintaan.

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

Tähän tuotteeseen ei liity turvaa tulevaa markkinoiden kehitystä vastaan, mikä tarkoittaa, että sijoittaja voi menettää osan sijoituksestaan tai koko sijoitetun pääomansa. Jos sijoittajalle ei voida maksaa hänen saamisiaan, sijoittaja saattaa menettää koko sijoituksensa. Sijoittaja saattaa kuitenkin saada hyötyä kuluttajansuojajärjestelmästä (ks. Osio ”Mitä tapahtuu, jos Taaleri Pääomarahastot Oy on maksukyvytön?”). Edellä esitetyssä indikaattorissa ei oteta huomioon tätä suojaa.

## TUOTTONÄKYMÄT

Tässä taulukossa esitetään rahamäärä, jonka sijoittaja voi saada takaisin kymmenen (10) seuraavan vuoden aikana eri tuottonäkymien perusteella, kun oletuksena on 10.000 euron sijoitus. Esitetyt näkymät kuvaavat sitä, miten sijoitus voi tuottaa. Niitä voidaan verrata muiden tuotteiden näkymiin. Esitetyt näkymät ovat tulevaa tuottoa koskevia arvioita, jotka perustuvat saatuihin näyttöihin tämän sijoituksen arvon vaihtelusta, eivät tarkkoja indikaattoreita. Sijoittajan saama tuotto määräytyy markkinoiden kehityksen ja sijoitusajan mukaan. Stressinäkömä osoittaa, **mikä sijoittajan tuotto voisi olla äärimäisessä markkinatilanteessa, eikä siinä oteta huomioon tilanteita, joissa kehittäjä ei pysty maksamaan sijoittajalle.** Tätä tuotetta ei voida eräännyttää. Tämä tarkoittaa, että sijoittajan tuottoa on vaikea arvioida, jos tämä eräännyttää sijoituksensa ennen suositellun sijoitusajan erääntymistä. Sijoittaja ei joko voi eräännyttää sijoitustaan varhain tai varhaiseen erääntymiseen liittyä korkeita maksuja tai suuria tappioita. Esitetyt luvut sisältävät kaikki tuotteeseen itseensä liittyvät kulut mutta niihin eivät välttämättä sisälly kaikki sijoittajan neuvonantajaan ja jakelijan liittyvät kulut. Luvuissa ei oteta huomioon sijoittajan henkilökohtaista verotilannetta, joka saattaa myös vaikuttaa tämän saamiin tuottoihin.

### Sijoitus 10.000 euroa

Näkymät		1 vuosi	5 vuotta	10 vuotta (Suositeltu sijoitusaika)
Stressinäkömä	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen	-1 000,00 €	-5 000,00 €	-10 000,00 €
	Keskimääräinen vuotuinen tuotto	-10,0 %	-50,0 %	-100,0 %
Epäsuotuisa näkömä	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen	42,50 €	214,31 €	433,22 €
	Keskimääräinen vuotuinen tuotto	0,425 %	0,425 %	0,425 %
Kohtuullinen näkömä	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen	212,50 €	1 108,63 €	2 340,16 €
	Keskimääräinen vuotuinen tuotto	2,125 %	2,125 %	2,125 %
Suotuisa näkömä	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen	382,50 €	2 064,51 €	4 555,24 €
	Keskimääräinen vuotuinen tuotto	3,825 %	3,825 %	3,825 %

### Mitä tapahtuu, jos Taaleri Pääomarahastot Oy on maksukyvytön?

Yksityissijoittajalle voi aiheutua taloudellisia tappioita Taaleri Pääomarahastot Oy:n maksukyvyttömyydestä.

### Mitä kuluja sijoittajalle aiheutuu?

Sijoitus 10.000 euroa Ajan myötä kertyvät kulut kohtuullisella tuottonäkymällä	Eräännytettyessä (1) vuoden kuluttua	Eräännytettyessä viiden (5) vuoden kuluttua	Eräännytettyessä kymmenen (10) vuoden kuluttua (Suositellun sijoitusajan päätteeksi)
<b>Kokonaiskulut</b>	n.a.	n.a.	600,00 €
Vaikutus vuotuisen tuottoon (RIY)	n.a.	n.a.	0,49 %

<b>Kulujen rakenne</b>			
Tässä taulukossa esitetään vaikutukset vuotuisen tuottoon.			
<b>Kertaluonteiset kulut</b>	Osallistumiskulut	1,0 %	Sijoituksen tekemisen yhteydessä aiheutuvien kulujen vaikutus. Tämä on enimmäismäärä, jonka sijoittaja voi joutua maksamaan.
	Irtautumiskulut	0 %	Sijoituksesta irtautumisesta aiheutuvat kulut. Tämä on enimmäismäärä, jonka sijoittaja voi joutua maksamaan.
<b>Jatkuvaluonteiset kulut</b>	Salkkutapahtumiin liittyvät kulut	0 %	Taaleri Pääomarahastot Oy:n suorittamista kohteena olevien sijoitusten ostoista ja myynneistä aiheutuvien kulujen vaikutus.
	Muut jatkuvaluonteiset kulut	0,6 %	Taaleri Pääomarahastot Oy:n sijoitusten hallinnoinnista vuosittain perimien kulujen vaikutus.
<b>Satunnaiset kulut</b>	Tulosperusteiset kulut	0 %	
	Voitonjako-osuudet	0 %	
<b>Miten pitkäksi aikaa sijoitus olisi tehtävä, ja saako sijoittaja rahansa pois ennen suositellun sijoitusajan loppua?</b>			
Suositeltu sijoitusaika on 10 vuotta.			
Lainaosuuksiin tehtävän sijoituksen kestoaikaa ei ole ennalta määrätty ja sijoituksen rahaksi muutettavuus on heikko.			
<b>Kuinka sijoittaja voi valittaa?</b>			
Sijoittaja voi valittaa tästä <b>tuotteesta tai Taaleri Pääomarahastot Oy:stä</b> tai tuotetta myyvän tai siitä neuvoja antavan henkilön toiminnasta FINE Vakuutus- ja rahoitusneuvontaan (Porkkalankatu 1, 00180 Helsinki, Puhelin: 09 685 0120, <a href="http://www.fine.fi">www.fine.fi</a> ).			
<b>Muut olennaiset tiedot</b>			
Lisätietoasiakirjat <a href="http://www.taaleri.com">http://www.taaleri.com</a>			