

# TAALERI

**TAALERI PÄIVÄKOTIKIINTEISTÖT OMISTAJAT KY:N  
B-SARJAN VOITONJAKOLAINA**

**TARJOUSESITE  
22.5.2019**

Järjestäjä: Taaleri Varainhoito Oy

## ESITTEESEEN LIITTYVÄÄ TIETOA

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

Finanssivalvonta on hyväksynyt tämän Esitteen, mutta ei vastaa siinä esitettyjen tietojen oikeellisuudesta. Finanssivalvonnan hyväksymispäätöksen diaarinumero on FIVA 25/02.05.04/2019. Esite on laadittu yksinomaan suomeksi.

Tässä Esitteessä "Yhtiö" ja "Liikkeeseenlaskija" ja "Syöttörahasto" tarkoittavat Taaleri Päiväkotikiinteistöt Omistajat Ky:tä, ellei asiayhteydestä selvästi ilmene, että ilmaisulla tarkoitetaan vain Taaleri Päiväkotikiinteistöt Omistajat Ky:n liiketoimintaa. Yhtiö on Suomen lakien mukaisesti perustettu kommandiittiyhtiö. Yhtiön varat sijoitetaan Esitteessä kuvatulla tavalla ensisijaisesti Taaleri Päiväkotikiinteistöt Ky -nimiseen suomalaiseseen kommandiittiyhtiöön ("Rahasto"). Yhtiöön ja Rahastoon sovelletaan voimassaolevaa lakia avoimista yhtiöistä ja kommandiittiyhtiöistä (389/1988). Yhtiö ja Rahasto ovat myös laissa vaihtoehtorahastojen hoitajista (162/2014) tarkoitettuja vaihtoehtorahastoja, ja molemmilla on sama vastuunalainen yhtiömies (Taaleri Päiväkotikiinteistöt GP Oy, y-tunnus 2993761-4 ja vaihtoehtorahaston hoitaja (Taaleri Pääomarahastot Oy, y-tunnus 2264327-7). Tämän Esitteen mukaisten Syöttörahaston lainaosuuksien sekä Rahaston yhtiöosuuksien markkinoinnista on tehty ilmoitus Finanssivalvonnalle vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 12 luvun 1§:n mukaisesti ja Finanssivalvonta on 20.5.2019 antanut Rahastolle ja Syöttörahastolle lain edellyttämän ilmoituksen markkinoinnin aloittamisesta.

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

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

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

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

## SISÄLLYSLUETTELO

1	TIIVISTELMÄ.....	5
2	RISKITEKIJÄT.....	18
2.1	Yleistä .....	18
2.2	Rahaston liiketoimintaan liittyviä riskitekijöitä.....	19
2.3	Lainaan liittyviä riskitekijöitä .....	28
2.4	Rahastoon sekä Rahaston ja Syöttörahaston rakenteeseen liittyviä riskitekijöitä .....	31
3	ESITETTÄ KOSKEVIA TIETOJA .....	35
3.1	Esitteestä vastuulliset tahot.....	35
3.2	Vakuutus Esitteessä annetuista tiedoista.....	35
3.3	Liikkeeseenlaskijan vastuunalainen yhtiömies, tilintarkastajat ja neuvonantajat .....	35
3.4	Esitteen täydentäminen ja sijoittajien perumisoikeus .....	35
3.5	Päätös arvopapereiden liikkeeseenlaskusta.....	36
3.6	Syy Voitonjakolainan liikkeeseenlaskulle ja tuottojen käyttö .....	36
3.7	Muita tietoja .....	36
4	LAINAEHDOT.....	37
1.	TAUSTA JA LAINAN LUONNE .....	37
2.	LAINAN MÄÄRÄ JA ISIN-KOODI .....	37
3.	MERKINTÄOIKEUS .....	37
4.	MERKINTÄAIKA- JA PAIKKA .....	38
5.	LAINAN EMISSIOKURSSI, MERKINTÄTARJOUSTEN HYVÄKSYMINEN JA LIIKKEESEENLASKUPÄIVÄ .....	38
6.	MERKINTÖJEN MAKSU.....	38
7.	LAINA-AIKA.....	39
8.	LAINAN TAKAISINMAKSU.....	39
9.	LAINAN KORKO .....	39
10.	LAINALLE EI TAKAUSTA TAI VAKUUTTA; LAINAN ETUOIKEUSASEMA.....	40
11.	VEROTUS.....	41
12.	LAINAN ENNENAIKAINEN ERÄÄNTYMINEN .....	41
13.	LAINAEHTOJEN MUUTOKSET .....	42
14.	VELKOJIENKOKOUS .....	42
15.	YHTIÖN EDUSTAMINEN SUHTEESSA RAHASTOON .....	43
16.	ILMOITUKSET.....	43
17.	HENKILÖTIETOJEN KÄSITTELY JA LUOVUTUS.....	43
18.	VANHENTUMINEN .....	44
19.	LAKI .....	44
20.	YLIVOIMAINEN ESTE.....	44
21.	SIJOITTAJIEN ASIAMIEN.....	44
21.1	Sijoittajien Asiamiehen nimittäminen .....	44

21.2	Sijoittajien Asiamiehen tehtävät.....	45
21.3	Sijoittajien Asiamiehen rajoitettu vastuuvollisuus .....	45
21.4	Sijoittajien Asiamiehen korvaaminen .....	46
5	MUITA TIETOJA MERKITSIJÖILLE.....	48
5.1	Verotus.....	48
5.2	Lainan jälkimarkkinat .....	49
5.3	Lainan efektiivinen tuotto ja duraatio.....	49
6	TIETOJA YHTIÖSTÄ JA YHTIÖN LIIKETOIMINTA .....	50
6.1	Yleisiä tietoja.....	50
6.2	Toimintahistoria ja kehitys .....	50
6.3	Oikeudellinen rakenne .....	51
6.4	Viranomaismenettelyt ja oikeudenkäynnit .....	52
6.5	Merkittävät tavanomaiseen liiketoimintaan kuulumattomat sopimukset.....	52
6.6	Sijoitustavoitteet ja -politiikka .....	52
6.7	Sijoituksia koskevat rajoitukset.....	55
6.8	Tieto palveluntarjoajista ja kuluista .....	56
6.9	Sijoitusten hoitajat/neuvonantajat.....	57
6.10	Varojen säilytys .....	57
6.11	Arvostus.....	58
6.12	Rahaston taloudelliset tavoitteet .....	58
6.13	Liikkeeseenlaskijan liiketoiminta ja siitä tiedottaminen liikkeeseenlaskun jälkeen.....	59
7	ERÄITÄ TALOUDELLISIA TIETOJA.....	61
8	YHTIÖN JOHTO, HALLINTO JA HENKILÖSTÖ.....	62
8.1	Hallitus .....	62
8.2	Sijoitustoimintaa harjoittavat henkilöt.....	62
8.3	Tietoja Hallituksen jäsenistä, sijoitustoimintaa harjoittavista henkilöistä.....	62
8.4	Eturistiriidat .....	62
8.5	Palkat ja luontoisedut .....	63
8.6	Lähipiiriliiketoimet .....	63
9	LUETTELO NÄHTÄVILLÄ PIDETTÄVISTÄ ASIAKIRJOISTA.....	64
10	MÄÄRITELMÄT JA KÄSITTEET .....	65
	LIITE A: LAISSA VAIHTOEHTORAHASTOJEN HOITAJISTA TARKOITETUT OLENNAISET JA RIITTÄVÄT SYÖTTÖRAHASTOA KOSKEVAT TIEDOT .....	66
	LIITE B: RAHASTON RAHASTOSOPIMUS .....	102
	LIITE C: SYÖTTÖRAHASTON YHTIÖSOPIMUS .....	126

## 1 TIIVISTELMÄ

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

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

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

### A – Johdanto ja varoitukset

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

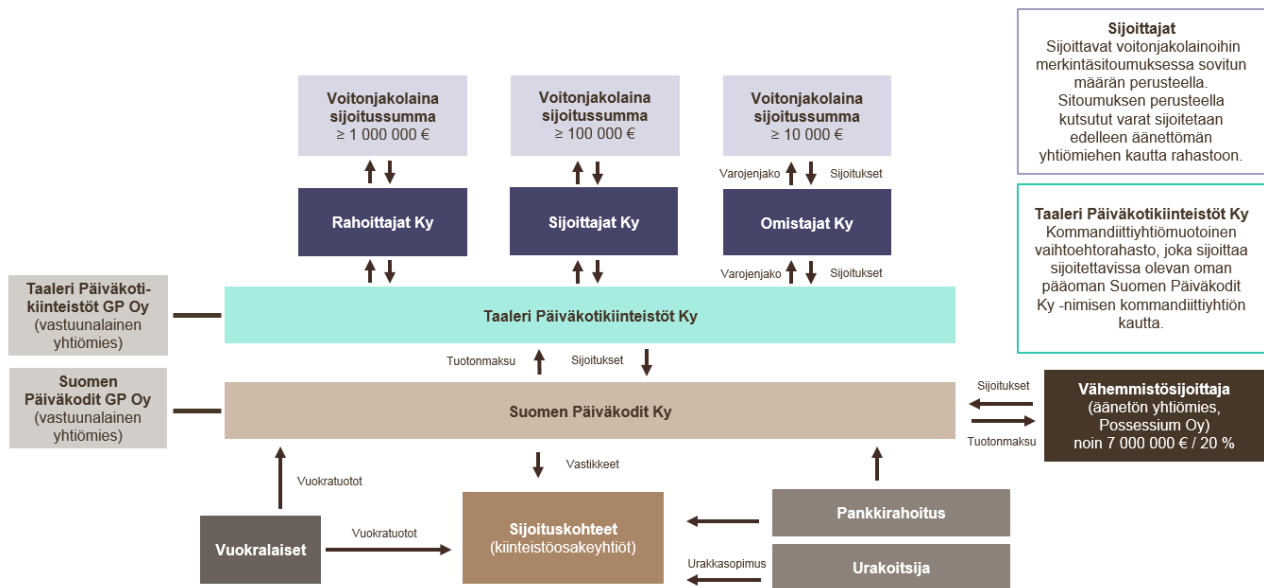
### B – Liikkeeseenlaskija

B.1	Liikkeeseenlaskijan virallinen nimi ja muu liiketoiminnassa käytetty toiminimi	Taaleri Päiväkotikiinteistöt Omistajat Ky.  (Esitteen päivämäärällä Liikkeeseenlaskijan toiminimi kaupparekisterissä on Taaleri Päiväkotirahasto Omistajat Ky. Toiminimen muutos laitettu vireille kaupparekisteriin 17.5.2019.)
B.2	Liikkeeseenlaskijan kotipaikka ja oikeudellinen muoto, Liikkeeseenlaskijaan sovellettava laki ja Liikkeeseenlaskijan perustamista	Liikkeeseenlaskija on Suomen lain mukaan perustettu ja toimiva kommandiittiyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki. Kommandiittiyhtiönä liikkeeseenlaskijaa koskee laki avoimesta yhtiöstä ja kommandiittiyhtiöstä (389/1988). Liikkeeseenlaskija on myös laissa vaihtoehtorahastojen hoitajista (162/2014) tarkoitettu vaihtoehtorahasto ja syöttörahasto, jonka hoitamiseen kyseinen laki soveltuu. Tässä mainittu koskee vastaavasti Rahastoa.
B.5	Kuvaus konsernista, Liikkeeseenlaskija kuuluu, ja Liikkeeseenlaskijan asema siinä	Liikkeeseenlaskija on kommandiittiyhtiö, jonka ainoa vastuunalainen yhtiömies on Taaleri Päiväkotikiinteistöt GP Oy. Liikkeeseenlaskijan ainoa äänetön yhtiömies on Taaleri Pääomarahastot Oy. Taaleri Päiväkotikiinteistöt GP Oy on Taaleri Pääomarahastot Oy:n tytäryhtiö ja kuuluu Taaleri-konserniin.  Liikkeeseenlaskija toimii Taaleri Päiväkotikiinteistöt Ky -nimisen vaihtoehtorahaston syöttörahastona. Rahasto-syöttörahasto-rakenteessa Rahasto on varsinainen sijoitustoimintaa harjoittava yhtiö ja syöttörahaston ainoana tarkoituksena on kerätä sijoittajilta varoja

Rahastoon. Syöttörahasorakennetta käytetään liikkeeseenlaskussa hallinnon helppouden ja verotuksen selkeyden vuoksi.

Rahasto on kommandiittiyhtiö, jonka ainoa vastuunalainen yhtiömies on Taaleri Päiväkotikiinteistöt GP Oy. Rahasto on perustettu 8.4.2019 ja perustamisen yhteydessä sen ainoaksi äänettömäksi yhtiömieheksi liittyi Taaleri Pääomarahastot Oy, joka toimii myös Rahaston vaihtoehtorahaston hoitajana laissa vaihtoehtorahastojen hoitajista (162/2014) tarkoitetulla tavalla. Taaleri Pääomarahastot Oy:n äänettömän yhtiömiehen panos Rahastossa on 3.000 euroa. Rahastoon ei ole liittynyt muita äänettämiä yhtiömiehiä Esitteen päivämäärään mennessä.

## RAHASTON RAKENNE



B.6	<p>Suurimmat osakkeenomistajat</p> <p>Kuvaus siitä, onko Liikkeeseenlaskija suoraan tai välillisesti jonkun omistuksessa tai määräysvallassa ja mikä tämä taho on sekä määräysvallan luonne</p>	<p>Ei sovellu, Liikkeeseenlaskija on kommandiittiyhtiö.</p> <p>Syöttörahasorakennetta ja Rahaston nimenkirjoitusoikeus on niiden vastuunalaisella yhtiömiehellä, Taaleri Päiväkotikiinteistöt GP Oy:llä, joka kuuluu Taaleri-konserniin.</p> <p>Sekä Rahaston että Syöttörahasorakennetta vaihtoehtorahaston hoitajana toimii Taaleri Pääomarahastot Oy, joka vastaa vaihtoehtorahastojen sijoitustoiminnasta ja riskienhallinnasta. Taaleri Pääomarahastot Oy kuuluu Taaleri-konserniin.</p>
B.7.	<p>Historialliset keskeiset taloudelliset tiedot</p> <p>Kuvaus historiallisten taloudellisten tietojen kattaman jakson jälkeen tapahtuneista</p>	<p>Liikkeeseenlaskija on perustettu (yhtiösopimus allekirjoitettu) 8.4.2019 eikä tilinpäätöstä ole laadittu Esitteen päivämäärään mennessä.</p> <p>Rahasto on perustettu (yhtiösopimus allekirjoitettu) 8.4.2019 eikä tilinpäätöstä ole laadittu Esitteen päivämäärään mennessä.</p> <p>Rahasto ei ole aloittanut liiketoimintaansa Esitteen päivämäärään mennessä.</p>

	merkittävistä muutoksista liikkeeseenlaskijan taloudellisessa asemassa.	
B.8	Pro forma -tiedot	Ei sovellu.
B.9	Tulosennuste tai -arvio	Ei sovellu.
B.10	Historiallisia taloudellisia tietoja koskevassa tilintarkastuskertomuksessa esitetyt muistutukset	Ei sovellu. Liikkeeseenlaskija on perustettu 8.4.2019
B.34	Sijoitustavoitteet ja -politiikka	<p><u>Syöttörahasen sijoituspolitiikka</u></p> <p>Liikkeeseenlaskija sijoittaa voitonjakolainoilla keräämänsä varat äänettömän yhtiömiehen sijoitussitoumuksena (yhtiöpanoksena) Rahastoon.</p> <p><u>Rahasen sijoituspolitiikka</u></p> <p>Rahasen sijoituspolitiikkana on tehdä sijoituksia suoraan tai epäsuorasti Suomessa sijaitseviin kiinteistökohteisiin ja/tai -hankkeisiin, jotka soveltuvat päiväkodeiksi, hoivakodeiksi tai muiksi kuntakiinteistöiksi.</p> <p>Rahasen sijoituskohteita ei ole ennalta määritelty.</p> <p>Rahasto tulee tekemään sijoitukset holding-yhtiön kautta. Holding-yhtiössä tulee olemaan vähemmistö-sijoittajana Possessium Oy, jonka omistajina on Yhtiön tietojen mukaan noin 40 yksityissijoittajaa, mukaan luettuna Mediset Hoivarakentajat Oy, sen emoyhtiö, ja sen henkilöomistajia.</p> <p>Rahasen tavoitteena on rakennuttaa arviolta noin 20-30 kohdetta. Sijoituskohteita rakennetaan ko. kohteen vuokralaisen kanssa tehtävän sopimuksen perusteella. Kohteiden sijainti, koko ja rakennusmateriaali määräytyvät kysynnän ja tarpeen mukaan.</p> <p>Rahasen hallinnoima Suomen Päiväkodit Ky on solminut Mediset Hoivarakentajat Oy:n ("Hoivarakentajat") kanssa puitesopimuksen, jonka mukaisesti Rahasto voi hankkia Hoivarakentajilta sen Rahastolle tarjoamia sijoituskohteita. Edellä mainitusta sopimuksesta huolimatta Rahasto voi hankkia sijoituskohteita myös kolmansilta osapuolilta, joskin Hoivarakentajien uskotaan olevan merkittävin yhteistyökumppani.</p> <p>Rahasen sijoitustoimintaa voidaan harjoittaa yhden tai useamman Euroopan Unionin alueelle sijoittautuneen holding-yhtiön kautta.</p> <p>Rahasto on tarkoitus myydä kokonaisuutena tai Rahaston sijoituskohteet portfoliokauppana tai yksittäisinä sijoituskohteina vaihtoehtorahasen hoitajan harkinnan mukaan.</p> <p><u>Toimikausi</u></p> <p>Rahasen toimikausi on viisi (5) vuotta ja toimikautta on mahdollisuus jatkaa enintään kahdella (2) vuodella yhdessä tai useammassa erässä.</p>

Rahaston taloudelliset tavoitteet

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

Syöttörahaston lainaosuuden haltijan tuotto tulee poikkeamaan Rahastoon suoraan sijoittavan äänettömän yhtiömiehen tuotosta ja Rahaston taloudellinen tavoite ei ole Syöttörahaston taloudellinen tavoite.

Rahaston taloudellinen tavoite lasketaan vain siltä ajalta ja sille määrälle kuin Syöttörahaston pääomapanos on Rahaston hallinnassa ja tämä saattaa erota laina-ajasta. Lainalle voidaan maksaa tuottokorkoa kerran vuodessa, mutta Rahaston varojenjako voi tapahtua muulloinkin Rahaston itse päättämän aikataulun mukaisesti.

Rahaston vastuunalaisen yhtiömiehen hallitus on hyväksynyt alla olevat taloudelliset tavoitteet.

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

Rahaston taloudellisena tavoitteena on saavuttaa noin 12-15 prosentin vuotuinen sisäisen korkokannan tuotto (Internal Rate of Return, "IRR") palkkioiden ja kulujen jälkeen (mutta ennen sijoittajan maksamia veroja) koko sen toimikaudelta Rahaston toimikauden lopussa laskettuna. Tuoton arvioidaan painottuvan Rahaston toimikauden loppupäähän, sillä kyseessä on kehittämiskohde.

Rahaston taloudelliseen tavoitteeseen pääseminen on ehdollista useille olettamuksille, joihin sisältyy huomattavia epävarmuustekijöitä.

Rahaston sijoituspäätökset perustuvat investointilaskelmiin, jotka toteutuessaan johtaisivat vähintään Rahaston taloudelliseen tavoitteeseen pääsemiseen. Sijoituspäätöksiä tehdessään Rahasto tekee oletuksia muun muassa sijoituskohteiden hankinta-ajankohdista ja hankintahinnoista, sijoituskohteiden luovutusajankohdista ja luovutushinnoista, sijoituskohteiden hankkimiseksi saatavan vieraan pääoman ehtoisen rahoituksen saatavuudesta ja ehdoista, sijoituskohteiden vuokratasoista, käyttöasteista, vuokralaisvaihtuvuudesta ja hoitokuluista sekä edellä mainittujen kehittämisestä Rahaston toimikauden aikana.

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

Rahaston liiketoiminnan menestymisen ja taloudellisen tavoitteen saavuttamisen kannalta keskeisiä seikkoja ovat muun muassa Rahaston sijoituskohteiden valitsemisessa onnistuminen, sijoituskohteiden rakentamisvaiheessa onnistuminen, sijoituskohteiden pitovaiheessa onnistuminen – mukaan lukien muun muassa sijoituskohteiden



		<p>vuokraustoiminta, hallinnointi ja ylläpito – sekä sijoituskohteista irtautumisessa onnistuminen, mukaan lukien irtautumisen ajoitus ja sijoituskohteista saatava luovutushinta.</p> <p>Rahaston liiketoiminnassa menestyminen ja taloudellinen tavoite perustuvat lisäksi lukuisille olettamille, kuten muun muassa olettamille päiväkotij- ja palvelukotiliiketoimintaedellysten kehityksestä Suomessa, vuokralaisten liiketoiminnan ja vuokranmaksukyvyyn vakaudesta, inflaation kehittymisestä ja yleisen korkotason muutoksista Rahaston toimikauden aikana. Näiden taloudellisten tavoitteiden pohjana olevat oletamat eivät välttämättä osoittaudu oikeiksi ja siitä, sekä muun muassa kohdassa ”Riskitekijät - Rahaston liiketoimintaan liittyviä riskitekijöitä” mainituista seikoista johtuen, Rahaston todellinen tulos voi poiketa merkittävästi Rahaston taloudellisesta tavoitteesta.</p>
B.35	Lainanoton ja velkaantuneisuuden enimmäismäärät	<p>Lainan enimmäismäärä on 10 miljoonaa euroa. Lainaehdot rajoittavat Liikkeeseenlaskijan oikeutta ottaa muuta lainaa (muun lainan (pl. saman aikaisesti liikkeeseenlaskettavan A-sarjan voitonjakolainan) ottaminen johtaisi ehtojen mukaan lainan ennen aikaiseen erääntymiseen)).</p> <p>Rahasto ja sijoituskohteet voivat ottaa vierasta pääomaa sijoitustoimintaansa varten normaalien liiketaloudellisten periaatteiden mukaisesti.</p> <p>Rahasto tai sijoituskohteet voivat ottaa vierasta pääomaa enintään i) 80 prosenttia yksittäiseen sijoituskohteeseen sitoutuneen pääoman määrästä ja ii) 80 prosenttia kaikkien Rahaston lainanottohetkellä omistamien sijoituskohteiden yhteenlasketusta sijoituskohteisiin sitoutuneesta pääoman määrästä. Vieraalla pääomalla tarkoitetaan tässä Rahaston tai sen sijoituskohteena olevan yhtiön taseessa olevaa korollista vierasta pääomaa, joka on konkurssissa etuoikeusasemaltaan parempi kuin Syöttörahaston (ja sen muiden äänettömien yhtiömiesten) tekemä sijoitus Rahastoon tai Rahaston tekemä sijoitus sijoituskohteeseen.</p>
B.36	Liikkeeseenlaskijan lainsäädännöllinen asema ja perustamisaan sääntelyviranomaisen nimi.	<p>Liikkeeseenlaskija on Suomen lain mukaan perustettu ja toimiva kommandiittiyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki. Kommandiittiyhtiönä liikkeeseenlaskijaa koskee laki avoimesta yhtiöstä ja kommandiittiyhtiöstä (389/1988). Liikkeeseenlaskija on myös laissa vaihtoehtorahastojen hoitajista (162/2014) tarkoitettu vaihtoehtorahasto ja syöttörahasto, jonka hoitamiseen kyseinen laki soveltuu. Tässä todettu koskee vastaavasti Rahastoa.</p> <p>Liikkeeseenlaskija ja Rahasto ovat laissa vaihtoehtorahastojen hoitajista tarkoitettuja vaihtoehtorahastoja ja niiden hoitaja, Taaleri Pääomarahastot Oy, on kyseisen lain mukainen vaihtoehtorahaston hoitaja, joka kuuluu Finanssivalvonnan valvottaviin.</p>
B.37	Pääpiirteittäinen kuvaus tyypillisestä sijoittajasta, jolle Liikkeeseenlaskijan palvelut on suunnattu	<p>Lainaa tarjotaan Suomessa yleisölle merkittäväksi. Lainan kohderyhmä on rajattu lainaehdojen kohdassa 3 erikseen kuvatulla tavalla.</p> <p>Laina soveltuu sijoituskohteeksi vain sijoittajille, jotka haluavat sijoittaa välillisesti Rahaston sijoitusstrategian mukaisiin kiinteistökohteisiin ja/tai -hankkeisiin ja jotka sietävät tiivistelmän kohdassa D.2 eriteltyt riskitekijät.</p>
B.38	Sijoituksia koskevat rajoitukset (yli 20 % varoista toiseen yhteissijoitusyhteisöön)	<p>Syöttörahasto sijoittaa varojaan vain Rahaston yhtiöomistajien, ja Suomessa toimiluvan saaneiden talletuspankkien pankkitalletuksiin.</p> <p>Liikkeeseenlaskijan sijoitussitoumus Rahastoon kutsutaan erissä Rahaston tarpeiden mukaan. Liikkeeseenlaskijan sijoitussitoumuksen (yhtiöpanoksen) määrä Rahastossa tulee vastaamaan Yhtiön ottamien Lainojen määrää (A- ja B-sarjan voitonjakolainojen määrää yhteensä).</p>

		<p>Rahasto voi sijoittaa varojaan suoraan tai epäsuorasti vain Suomessa sijaitseviin kiinteistökohteisiin ja/tai -hankkeisiin ja liiketoiminnan edellyttämässä määrin pankkitalletuksiin.</p> <p>Rahasto voi tehdä sijoituksia vain sijoituskauden aikana, joka päättyy lähtökohtaisesti kolmen vuoden päästä siitä, kun Rahastoon liittyy muu äänetön yhtiömies kuin Taaleri Pääomarahastot Oy. Sijoituskautta voidaan kuitenkin pidentää enintään kahdella vuodella. Sijoituskauden päättyminen ei rajoita Rahaston varojen sijoittamista sellaisiin sijoituskohteisiin, joista on tehty sijoituspäätös tai solmittu aiesopimus tai hankintasopimus tai saatu yksinoikeus ennen sijoituskauden päättymistä.</p> <p>Sijoituskohteita ei ole ennalta määritetty. Rahasto voi sijoittaa erilaisiin sijoitusstrategian mukaisiin sijoituskohteisiin ilman prosentuaalisia rajoituksia.</p> <p>Tässä Esitteessä ja tässä tiivistelmässä on soveltuvin osin annettu Rahastosta vastaavat tiedot kuin Syöttörahastosta.</p>
B.39	Sijoituksia koskevat rajoitukset (yli 40 % varoista toiseen yhteissijoitusyhteisöön)	Ks. B.38.
B.40	Liikkeeseenlaskijan palveluntarjoajat ja palkkioiden enimmäismäärät	<p>Rahaston ja Syöttörahaston vaihtoehtorahastojen hoitaja Taaleri Pääomarahastot Oy perii Syöttörahaston Rahastoon tekemään äänettömän yhtiömiehen yhtiöpanokseen kohdistuen jäljempänä eritellyt palkkiot Rahastolta.</p> <p>Lainaosuuden merkinnästä ei peritä palkkiota.</p> <p>Rahaston toimikauden aikana Taaleri Pääomarahastot Oy perii Rahastolta kiinteänä hallinnointipalkkiona 0,75 prosenttia p.a. siitä suhteellisesta osasta, joka vastaa Syöttörahaston Rahastoon B-sarjan voitonjakolainojen määrää vastaavasti tekemän yhtiöpanoksen osuutta kaikista Rahaston yhtiöpanoksista seuraavasti:</p> <p>Kultakin palkkiokaudelta perittävä hallinnointipalkkio kertyy p.a. Rahaston osuudelle sijoituskohteista laskettuna seuraavasti:</p> <p>(i) ennen Rahaston sijoituskohteelle tehtyä ensimmäistä ulkopuolista arvonmäärittystä sijoituskohteeseen sitoutuneen pääoman nimellisarvoisesta kokonaisuudesta (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 Rahaston sijoituskohteelle on tehty ulkopuolinen arvonmäärittäminen, arvonmäärittämyksen mukaisesta sijoituskohteen velattomasta arvosta.</p> <p>Tämä hallinnointipalkkio peritään siitä suhteellisesta osasta, joka vastaa Syöttörahaston Rahastoon tekemän B-sarjan voitonjakolainalla kerättyä määrää vastaavan yhtiöpanoksen osuutta kaikista Rahaston yhtiöpanoksista. Hallinnointipalkkio peritään etukäteen neljästi vuodessa kolmen kalenterikuukauden ajalta laskettuna.</p> <p>Rahaston toimikauden lopussa Taaleri Pääomarahastot Oy:llä on oikeus periä tuottopalkkio, siltä osin kuin Rahaston Syöttörahastolle maksetuille sijoitussitoumuksille laskettu vuotuinen sisäisen korkokannan tuotto (Internal Rate of Return, "IRR") ylittää kuusi (6) prosenttia p.a.</p>

		<p>(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> <math>MS_t</math> = Maksettu Sijoitussitoumus hetkellä t  <math>Tulo_t</math> = Toimikauden aikana saatu tulo hetkellä t  <math>r</math> = Aitakorko, % p. a.  <math>T</math> = Toimikauden pituus, vuotta  <math>t</math> = Tulojen ja Maksettujen Sijoitussitoumusten ajankohta, vuotta  Toimikauden alusta </p> <p>Tuottopalkkion määrä on kaksikymmentäviisi (25) prosenttia Aitakoron ylittävästä tuotosta. Tuottopalkkio peritään ja veloitetaan Rahaston purkamisen yhteydessä.</p> <p>Pankkitalletuksiin tehtävistä sijoituksista peritään normaalit talletuspankkien perimät tilinkäyttömaksut.</p>
B.41	Sijoitusten hoitajan, sijoitusneuvojan, säilyttäjän, edunvalvojan tai muun asiamiehen henkilöllisyys ja oikeudellinen asema (mukaan lukien mahdollinen säilytysjärjestelyiden delegointi)	<p>Rahaston ja Syöttörahaston vaihtoehtorahaston hoitaja on Taaleri Pääomarahastot Oy.</p> <p>Rahaston ja Syöttörahaston säilytysyhteisönä toimii Taaleri Varainhoito Oy. Syöttörahasto ei maksa säilytysyhteisölle palkkioita.</p> <p>Lainaehtojen mukaisena Sijoittajien Asiamiehenä toimii Nordic Trustee Oy.</p>
B.42	Yhteissijoitusten nettovarojen määrittely ja ilmoittaminen sijoittajille	Syöttörahaston voitonjakolainan arvo ja Rahaston arvo määritetään vähintään kerran vuodessa kunkin kalenterivuoden lopussa ja julkaistaan sijoittajille seuraavan kalenterivuoden helmikuun loppuun mennessä internetsivulla <a href="http://www.taaleri.com/paivakotiB">www.taaleri.com/paivakotiB</a> .
B.43	Ristikkäiset vastuut	Ei sovellu.
B.44	Liikkeeseenlaskijan viimeisin tilinpäätös	Ei sovellu.  Liikkeeseenlaskijan ensimmäinen tilikausi päättyy 31.12.2019.
B.45	Sijoitussalkku	Syöttörahasto ei ole toistaiseksi tehnyt (eikä ennen Lainojen liikkeeseenlaskua tee) sijoitusta Rahastoon.
B.46	Yksittäisen arvopaperin tuorein nettoarvo	<p>Rahastolla ei ole vielä nettoarvoa.</p> <p>Syöttörahastolla ei ole vielä nettoarvoa.</p> <p>Lainaa tai osuuksia Rahastossa ei tulla hakemaan kaupankäynnin kohteeksi säännellylle markkinalle tai monenkeskiseen kaupankäyntijärjestelmään, jolla Lainaosuudelle (tai yhtiöosuudelle Rahastossa) syntyisi markkinahinta.</p>

### C – Arvopaperit

C.1	Tarjottavien arvopapereiden tyyppi ja laji	<p>Arvopaperityyppi: Joukkovelkakirja</p> <p>Lainan tunniste: ISIN-koodi: FI4000387451</p>
-----	--	--

		<p>TAALERI PÄIVÄKOTIKIINTEISTÖT OMISTAJAT KY:N B-SARJAN VOITONJAKOLAINA</p> <p>Lainaosuuden yksikkökoko: 1 euro</p> <p>Lainat ovat haltijavelkakirjamuotoisia ja niihin ei sisälly luovutusrajoituksia. Lainaosuuksista ei anneta erillisiä todistuksia vaan ne merkitään Liikkeeseenlaskijan (tai sen säilytisyhteisön) ylläpitämään velkojien luetteloon.</p>
C.2	Liikkeeseenlaskun valuutta	Euro
C.5	Kuvaus arvopapereiden vapaata luovutettavuutta koskevista rajoituksista	Lainaosuudet ovat haltijavelkakirjoja ja vapaasti luovutettavissa sen jälkeen, kun ne on kirjattu lainaosuudenhaltijoiden rekisteriin.
C.8	Arvopapereihin liittyvät oikeudet/ etuoikeusjärjestys	<p>Liikkeeseenlaskija ei ole laskenut liikkeeseen muita arvopapereita kuin Lainat. Liikkeeseenlaskijan yhtiömiesten oikeutta saada yhtiöpanoksensa palautettua on rajoitettu.</p> <p>Lainoilla ei ole varsinaista laina-aikaa, vaan takaisinmaksu on sidottu Rahaston lopulliseen varojenjako. Jos Liikkeeseenlaskijalla ei ole tällöin riittäviä varoja kertyneiden korkojen suorittamiseen ja Lainan pääoman takaisinmaksuun, Lainaosuuksien haltijoilla ei ole oikeutta vaatia Liikkeeseenlaskijalta suoritusta. Lainan koron kertyminen ja suorittaminen on sidottu Liikkeeseenlaskijan tulokseen ja Liikkeeseenlaskijan Rahastosta saamaan varojenjako. Asiaa on kuvattu lähemmin alla kohdassa C.15.</p> <p>Liikkeeseenlaskija on solminut sopimuksen Nordic Trustee Oy:n kanssa Lainan ehtojen mukaisena sijoittajien asiamiehenä toimimisesta. Lainan merkitsijät valtuuttavat merkinnän yhteydessä Sijoittajien Asiamiehen toimimaan edustajanaan mm. velkojien kokouksessa. Sijoittajien Asiamiehen tehtävänä on muutoinkin valvoa, että Liikkeeseenlaskija noudattaa Lainan ehtoja.</p>
C.11	Listalleotto	Ei sovellu. Voitonjakolainan Lainaosuuksia ei haeta julkisen tai monenkeskisen kaupankäynnin kohteeksi.
C.15	Kuvaus siitä, kuinka kohde-etuuden arvo vaikuttaa sijoituksen arvoon	<p>Lainoille ei makseta kiinteää korkoa.</p> <p>Lainoille maksetaan tuottokorkoa, joka perustuu Liikkeeseenlaskijan tulokseen lainaehdoissa määritellyllä tavalla. Liikkeeseenlaskijan tulos riippuu sen sijoitustoiminnasta (ts. ensisijaisesti sen Rahastoon tekemästä sijoituksesta). Tuottokoron koronmaksupäivä on kerran vuodessa. Tuottokorkoa voidaan maksaa koronmaksupäivänä vain, mikäli Rahasto on tehnyt voitollisen tilinpäätöksen koronmaksupäivää edeltävältä tilikaudelta, ensimmäisen kerran aikaisintaan vuonna 2020. Korkoa voidaan pääomittaa tai sen maksua lykätä lainaehtojen mukaisesti muun muassa Rahastolta saaduista varoista riippuen.</p> <p>Lainaehtojen mukaisesti Lainoja voidaan lyhentää kokonaan tai osittain vuosittain. Lainoja ei voida kuitenkaan maksaa kokonaisuudessaan takaisin ennen kuin Rahasto on irtautunut kaikista sijoituskohteistaan ja jakanut Liikkeeseenlaskijalle kaikki Liikkeeseenlaskijalle Rahastoa koskevien sopimusten mukaisesti jaettavaksi kuuluvat varat ("Rahaston lopullinen varojenjak").</p> <p>Lainoilla ei ole kiinteää eräpäivää. Viimeistään Rahaston lopullista varojenjako seuraavan tilikauden koronmaksupäivänä Liikkeeseenlaskijan on suoritettava mahdollinen kertynyt ja suorittamatta</p>

		<p>jäänyt korko sekä maksettava takaisin maksamaton Lainojen pääoma. Siltä osin kuin Liikkeeseenlaskijalla ei tällöin ole riittäviä varoja kertyneiden korkojen ja maksamattoman Lainojen pääoman (ml. mahdollisesti lainaehto mukaisesti pääomitettu korko) maksuun Lainaosuuksien haltijoille, katsotaan Lainat kuitenkin lopullisesti erääntyneiksi eikä Lainaosuuksien haltijoilla ole oikeutta vaatia Liikkeeseenlaskijalta maksamatonta Lainan pääomaa tai kertynyttä korkoa eikä Liikkeeseenlaskijalla tai sen yhtiömiehillä ole vastuuta niitä suorittaa edellyttäen, että Liikkeeseenlaskija on käyttänyt Rahastolta saamansa varat kokonaisuudessaan Lainaosuuksien haltijoille tehtäviin suorituksiin.</p> <p>Lainaosuuksien takaisinmaksu ja tuotto riippuvat Liikkeeseenlaskijan Rahastoon tai pankkitalletuksiin tekemien sijoitusten tappiollisuudesta tai tuotosta. Rahastoon tehtävän sijoituksen tappiollisuuden tai tuoton vaikutuksen arvioidaan olevan Lainaosuuksille saatavan tuoton kannalta merkityksellisin.</p> <p>Rahaston arvo puolestaan on riippuvainen sen omistamien kiinteistökohteiden ja/tai -hankkeiden onnistumisesta, ja sijoituskohteista irtautumisesta kannattavasti.</p> <p>Lainaosuuksille maksettavan tuottokoron määrä ja ajoitus samoin kuin Lainaosuuksien pääoman takaisinmaksun ajoitus ovat epävarmoja ja riippuvaisia yllä kuvatusta Rahaston sijoitustoiminnan tuloksesta ja sen perusteella Rahaston Syöttörahaltole suorittamasta varojenjaosta.</p> <p>Mikäli Rahaston liiketoiminnan riskit toteutuvat suurimmillaan, johtaa se siihen, että Lainaosuuksille ei makseta tuottokorkoa ja Lainaosuuksiin sijoittanut menettää koko niihin sijoittamansa pääoman.</p>
C.16	Johdannaisarvopapereiden päättymispäivä tai eräpäivä – toteutuspäivä tai viimeinen arvostuspäivä	Lainoilla ei ole kiinteää eräpäivää vaan takaisinmaksu riippuu kohdassa C.15 todetun mukaisesti Rahaston lopullisesta varojenjaosta. Rahaston toimikausi on viisi vuotta (arviolta vuoteen 2024 asti), mutta sitä voidaan pidentää sen vastuunalaisen yhtiömiehen päätöksellä (yhdessä tai useammassa erässä) enintään kahdella vuodella. Toimikausi voi päättyä aiemminkin ja toimikautta voidaan pidentää edellä mainitusta Rahaston sopimuksia muuttamalla.
C.17	Kuvaus johdannaisarvopapereiden selvitysmenettelystä	Ei sovellu.
C.18	Kuvaus siitä, miten johdannaisarvopaperista saadaan tuottoa	Ks. C.15.
C.19	Kohde-etuuden toteutushinta tai lopullinen arvostushinta	Syöttörahalto sitoutuu Rahaston äänettömänä yhtiömiehenä suorittamaan Rahastolle Lainan määrää vastaavan yhtiöpanoksen. Rahastoon tehtävään sijoitukseen ei liity arvostusmenettelyä, jonka perusteella Rahaston äänettömien yhtiömiesten suhteelliset taloudelliset oikeudet määräytyisivät, vaan Rahaston äänettömien yhtiömiesten suhteelliset taloudelliset oikeudet määräytyvät niiden yhtiöpanosten euromäärien suhteessa.
C.20	Kuvaus kohde-etuuden tyypistä ja siitä, mistä kohde-etuutta koskevia tietoja voi saada.	Syöttörahalto osuus Rahastossa on äänettömän yhtiömiehen osuus kommandiittiyhtiössä siihen liittyvine oikeuksineen. Rahaston säännöt (yhtiömiesten välinen rahastosopimus) sekä Rahastosta ja Liikkeeseenlaskijasta tehty PRIIPS-asetuksen (1286/2014EY) mukainen avaintietoasiakirja ovat saatavilla merkintäpaikoista.
		Syöttörahalto voitonjakolainan arvo ja Rahaston arvo määritetään vähintään kerran vuodessa kunkin kalenterivuoden lopussa ja julkaistaan

		sijoittajille seuraavan kalenterivuoden helmikuun loppuun mennessä internetsivulla <a href="http://www.taaleri.com/paivakotiB">www.taaleri.com/paivakotiB</a> .
--	--	---

## D – Riskit

D.2	Liikkeeseenlaskijaan liittyvät riskit	<p>Erityisesti Rahaston liiketoimintaan (ja välillisesti vastaavasti Syöttörahaan ja Lainaosuuksiin) liittyviä riskejä:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rahaston sijoitusten toimintaympäristö voi mm. kansantalouden tilanteen, poliittisen ilmapiirin ja kiinteistömarkkinoiden tilanteen vuoksi heikentyä Rahaston toimikauden aikana;</li> <li>• Rahaston kannalta epäsuotuisat muutokset nykyisissä trendeissä, kuten esimerkiksi yksityisen tuotannon ja palveluseleiden käytön vähentyminen voivat vaikuttaa haitallisesti vuokralaisten ja siten Rahaston liiketoimintaan;</li> <li>• Korkeiden nousu voi vaikuttaa haitallisesti Rahaston sijoituskohteiden arvoon ja aiheuttaa Rahastolle haasteita irtautua sijoituskohteista tulevaisuudessa;</li> <li>• Valuuttakurssien muutokset voivat vaikuttaa haitallisesti sijoituskohteista irtautuessa saataviin tuottoihin;</li> <li>• Rahaston menestys riippuu sen kyvystä neuvotella tarvittavasta velkarahoituksesta ja sen ehdoista. Velkarahoituksen käyttäminen lisää riskiä Rahaston sijoituskohteiden arvon alenemisesta sekä Rahaston yhtiöpanosten (ja Syöttörahaan Rahastoon tekemän sijoituksen) menettämisestä tai tappiollisuudesta, mikä puolestaan vaikuttaa vastaavasti Lainaosuuksille tehtäviin suorituksiin;</li> <li>• Rahaston sijoituskohteiden budjetoidut tuotto- ja kulutasot eivät toteudu Rahaston toimikauden aikana;</li> <li>• Rahaston menestys on riippuvainen Rahaston kyvystä löytää ja toteuttaa sen sijoitusstrategiaan ja tuottotavoitteeseen parhaiten sopivia sijoituskohteita;</li> <li>• Rahaston ja sen yhteistyökumppanin Mediset Hoivarakentajat Oy:n välisen puitesopimuksen päätyminen Rahaston sijoituskauden aikana voi vaikuttaa haitallisesti Rahaston toimintaan;</li> <li>• Vuokratuottojen pieneneminen ja vuokralaisten vaihtuvuus voivat vaikuttaa haitallisesti Rahaston saamaan tuottoon;</li> <li>• Sijoituskohteiden vuokraukseen liittyy riski vuokralaisen maksukyvystä ja vuokralaisten kyvystä suoriutua muista vuokrasopimuksen mukaisista velvoitteista;</li> <li>• Rahaston sijoituskohteiden sijaintien houkuttelevuus voi laskea Rahaston toimikauden aikana;</li> <li>• Rahaston sijoitustoiminnan menestys on riippuvainen sen yhteistyökumppanin Mediset Hoivarakentajat Oy:n ja mahdollisten muiden yhteistyökumppaneiden ja muiden palveluntarjoajien sekä sopimusosapuolien valinnasta ja niiden kyvystä toteuttaa palveluitaan Rahastolle;</li> <li>• Sijoituskohteiden toteuttamiseen liittyy kustannus- ja viivästysriskejä, kuten kaavamuutoksiin ja rakennuslupiin liittyvät viranomaismenettelyt ja niistä mahdollisesti tehtävät valitukset;</li> <li>• Sijoituskohteiden hankintaan ja rakennuttamiseen voi liittyä viivästymiseen, odottamattomiin kustannuksiin tai piileviin virheisiin sekä pilaantumiseen ja ympäristövastuisiin liittyviä riskejä;</li> <li>• Sijoituskohteiden valmistamiseen liittyy riski lakoista ja muista työmarkkinatoimista;</li> <li>• Hankkeisiin liittyy projektiriskejä, jotka voivat olla kumulatiivisia;</li> <li>• Sijoituskohteita realisoitaessa kauppasopimuksiin voi sisältyä myyjän vastuita ja tähän sisältyviä sulkutilivaatimuksia;</li> <li>• Sijoituskohteiden hoitokulut voivat jäädä Rahaston vastattaviksi;</li> </ul>
-----	---------------------------------------	--

- Ulkoinen tapahtuma ja vahingot voivat vaikuttaa negatiivisesti Rahaston sijoituskohteiden käytettävyyteen ja kassavirtoihin. On mahdollista, että Rahaston sijoituskohteiden vakuutusturva ei kata riittävästi kaikkia riskejä ja onnettomuuksia tai ole muutoin riittävä kaikissa tilanteissa;
- Rahaston sijoitustoimintaan liittyvän lainsäädännön ja oikeuskäytännön muutokset voivat olla epäedullisia;
- Sijoituskohteiden arvostukseen sisältyy tietyssä määrin epävarmuutta;
- Rahaston irtautuessa sijoituskohteistaan niiden myynti voi olla tavallista vaikeampaa, mikäli markkinoilla ei ole tarpeeksi likviditeettiä tai markkinoilla esiintyy häiriöitä;
- Rahasto voi olla riippuvainen sen yhteistyökumppaneiden, kuten Mediset Hoivarakentajat Oy:n avainhenkilöistä;
- Taaleri Pääomarahastot Oy:n ja/tai Taaleri -konsernin sekä vastaavasti Rahaston yhteistyökumppaneiden, kuten Mediset Hoivarakentajat Oy:n tai vuokralaisen, maineen heikentyminen voi vaikuttaa haitallisesti Rahaston liiketoimintaan;
- Rahaston toimialalla vallitseva kilpailu alan muiden toimijoiden kanssa voi vaikuttaa merkittävästi sijoituskohteista saatavaan tuottoon;
- Oikeudenkäynnit ja muut viranomaismenettelyt voivat vaikuttaa haitallisesti Rahaston tai Rahaston liiketoimintaan; sekä
- Kassanhallintavälineinä käytettäviin pankkitalletuksiin sisältyy vastapuoliriski.

Rahastoon sekä Rahaston ja Syöttörahaston rakenteeseen liittyviä riskitekijöitä:

- Rahaston toiminta on riippuvainen avainhenkilöistä, joiden menettäminen tai puuttuminen voi vaikuttaa sijoitustoiminnan hoitamiseen ja välillisesti Lainaosuuksille palautettavien varojen määrään ja/tai tuottoon;
- Taaleri-konsernin muista toiminnoista ja Rahaston palkkiorakenteista voi syntyä Rahaston toimintaan vaikuttavia intressiristiriitoja;
- Rahaston vastuunalaisen yhtiömiehen ja/tai vaihtoehtorahaston hoitajan vaihtuminen voi vaikuttaa haitallisesti Rahaston toimintaan;
- Kommandiittiyhtiömuotoisiin rahastoihin voi liittyä oikeudellisia epävarmuuksia;
- Rahastoon liittyvät vastuuehdot voivat rasittaa Rahaston (ja välillisesti Lainaosuuksien) tuottoa;
- Rahaston palkkiorakenne voi motivoida riskipitoisten sijoitusten tekemiseen;
- Sijoittajilla ei ole ollut edustajaa Rahastoa ja Syöttörahastoa koskevien ehtojen laadinnassa;
- Rahaston lopullinen koko voi vaikuttaa Rahaston sijoitusten hajautukseen tai toisaalta siihen, tuleeko Rahaston koko pääoma sijoitettua;
- Rahastoon myöhemmin sijoituksensa tekevät sijoittajat voivat päästä osallistumaan sijoitustoimintaan käypää arvoa alemmalla arvostuksella;
- Mahdollisilla riidoilla ja oikeudenkäynneillä voi olla negatiivinen vaikutus;
- Rahaston äänettömän yhtiömiehen maksulaiminlyönti voi vaikuttaa haitallisesti Rahaston toimintaan;
- Oikeudelliset ja sääntelylliset epävarmuudet ja muutokset voivat olla Rahaston ja Syöttörahaston rakenteiden kannalta haitallisia ja lisäksi vaihtoehtorahastoja koskevaan sääntelyyn liittyvä tulkinnanvaraisuuksia ja ne poikkeavat sijoitusrahastoista;
- Verotukseen liittyvillä tulkinnoilla ja verotussääntöjen ja käytännön muutoksilla voi olla haitallisia vaikutuksia.

D.3	Arvopapereihin liittyvät riskit	<p>Lainaosuuksiin liittyviä riskejä ovat muun muassa:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Syöttörahaston liikkeeseen laskemat voitonjakolainat eli Lainaosuudet eivät niiden poikkeukselliset piirteet huomioiden välttämättä sovellu sijoituskohteiksi kaikille sijoittajille;</li> <li>• Syöttörahaston liikkeeseen laskemille voitonjakolainoille eli Lainaosuuksille ei ole takausta tai vakuutta;</li> <li>• Syöttörahasto on yhtä tarkoitusta varten perustettu yhtiö, jonka varallisuus on rajattua ja jonka yhtiömiesten vastuuta on rajattu;</li> <li>• Lainaosuuksien eräännyttämistä koskevilla ehdoilla on rajallinen merkitys, koska Syöttörahaston ja niiden vastuunalaisten yhtiömiesten vastuuta on rajoitettu, Syöttörahaston varallisuus on rajattu ja korkotuotto on sidottu Syöttörahaston tulokseen;</li> <li>• Lainaosuuden takaisinmaksu ja sen ajoitus ja vastaavasti korkotuoton määrä ja ajoitus ovat epävarmoja ja vaihtelevia, koska takaisinmaksu on sidottu Rahastolta saataviin eriin ja koska Lainaosuuksille maksettava tuottokorko riippuu Syöttörahaston tuloksesta ja korkoa voidaan pääomittaa tai sen maksua lykätä;</li> <li>• Lainaosuuksiin tehtävän sijoituksen kestoaikaa ei ole ennalta määrätty ja sijoituksen rahaksi muutettavuus on heikko;</li> <li>• Sijoituskohteiden luonteesta johtuen arvostus ei välttämättä vastaa lopullista myyntiarvoa;</li> <li>• Rahaston vastuunalainen yhtiömies tekee sijoituksia koskevat päätökset ja Lainaosuuksien haltijoiden vaikutusmahdollisuudet ovat rajoitettuja myös Rahaston sopimuksia muutettaessa, vaikka muutokset vaikuttavat välillisesti myös Lainaosuuksiin. Lainaosuuksien haltijoiden intressit voivat erota Rahaston muiden sijoittajien intresseistä;</li> <li>• Lainaosuuden haltijoiden oikeudet ovat riippuvaisia lainaehtojen mukaisen Sijoittajien Asiamiehen toimenpiteistä;</li> <li>• Syöttörahasto pidättää oikeuden perua lainojen liikkeeseenlaskun kokonaan tai osittain tietyissä olosuhteissa;</li> <li>• Lainaosuudella ja Syöttörahastolla ei ole luottoluokitusta; sekä</li> <li>• Lainaehtoihin voidaan tehdä muutoksia lainaosuuden haltijoiden enemmistö päätöksellä.</li> </ul>
D.6	Varoitus riskistä menettää sijoituksen koko arvo tai osa	<p>Lainaosuuksiin sijoittavilla sijoittajilla on riski menettää sijoituksensa koko arvo tai osa siitä.</p> <p>Syöttörahaston ja Rahaston sijoitustekniikkaan liittyvä suurin riski on Rahaston sijoitustoiminnan tuloksellisuuteen liittyvä. Mikäli Rahasto ei pysty varojenjakoön tai sen määrä jää odotettua pienemmäksi, heikentää se suoraan Rahaston äänettömän yhtiömiehen, ja siten voitonjakolainan haltijan tuottoa ja voi johtaa siihen, että voitonjakolainan haltija menettää sijoittamansa pääoman kokonaan tai osittain.</p> <p>Näin ollen kaikki alla kohdassa Riskitekijät kuvatut Rahaston riskit vaikuttavat toteutuessaan välillisesti Syöttörahaston ja siten Syöttörahaston liikkeeseen laskemien voitonjakolainojen arvoon ja tuottoon yhtä merkittävästi kuin Rahaston tuottoon, jolloin Syöttörahaston riskit ovat samat kuin Rahaston riskit.</p>

### E – Tarjous

E.2b	Syyt tarjoamiseen ja varojen käyttö, jos muu kuin voiton tavoittelu ja/tai	Lainat lasketaan liikkeelle mahdollistamaan Lainoihin sijoittaville välillisesti sijoitus Suomessa rakennettaviin hoiva-alan kiinteistökohteisiin ja/tai - hankkeisiin sijoittavaan Rahastoon.
------	--	--



	tietyiltä riskeiltä suojautuminen	<p>Liikkeeseenlaskija on erityisyhtiö, jonka ainoana tarkoituksena on edellä mainitun sijoituksen mahdollistaminen. Lainaosuuksien tarjoamisen syynä on siten rahoituksen hankkiminen Liikkeeseenlaskijalle, jotta se voisi tehdä sijoituksen Rahastoon.</p> <p>Lainaosuuksien tarjoamisen syynä on lisäksi Rahaston varainhankinta.</p>																				
E.3	Tarjousehdot	<table border="0"> <tr> <td>Lainan nimi</td> <td>Taaleri Päiväkotikiinteistöt Omistajat Ky:n B-sarjan voitonjakolaina</td> </tr> <tr> <td>Lainan merkintäpaikat</td> <td>Taaleri Varainhoito Oy:n toimipisteet</td> </tr> <tr> <td>Lainan pääoma</td> <td>Enintään 10.000.000 euroa</td> </tr> <tr> <td>Lainaosuuksien määrä</td> <td>Enintään 10.000.000 kappaletta</td> </tr> <tr> <td>Lainaosuuksien vähimmäismerkintä</td> <td>10.000 euroa</td> </tr> <tr> <td>Lainan merkintäaika</td> <td>3.6.2019 – 31.12.2019</td> </tr> <tr> <td>Liikkeeseenlaskuhinta</td> <td>30.9.2019 saakka sata (100) prosenttia;  1.10. – 31.12.2019 Lainaehtojen 6 kohdan mukaisella Tasauskoron mukaisella määrällä lisättynä</td> </tr> <tr> <td>Merkinnän maksu</td> <td>Yhtiön vaihtoehtorahaston hoitajan Taaleri Pääomarahastot Oy:n ohjeiden mukaan Rahaston tekemien pääomakutsujen mukaisesti.</td> </tr> <tr> <td>Takaisinmaksupäivä(t)</td> <td>Lainaehtojen mukaisesti Lainaa voidaan lyhentää kokonaan tai osittain vuosittain. Lainalla ei ole kiinteää eräpäivää. Tästä ja takaisinmaksua koskevista rajoituksista ks. tarkemmin kohta C.15 yllä.</td> </tr> <tr> <td>Korko</td> <td>Liikkeeseenlaskijan tulokseen sidottu. Ks. tarkemmin kohta C.15 yllä.</td> </tr> </table>	Lainan nimi	Taaleri Päiväkotikiinteistöt Omistajat Ky:n B-sarjan voitonjakolaina	Lainan merkintäpaikat	Taaleri Varainhoito Oy:n toimipisteet	Lainan pääoma	Enintään 10.000.000 euroa	Lainaosuuksien määrä	Enintään 10.000.000 kappaletta	Lainaosuuksien vähimmäismerkintä	10.000 euroa	Lainan merkintäaika	3.6.2019 – 31.12.2019	Liikkeeseenlaskuhinta	30.9.2019 saakka sata (100) prosenttia;  1.10. – 31.12.2019 Lainaehtojen 6 kohdan mukaisella Tasauskoron mukaisella määrällä lisättynä	Merkinnän maksu	Yhtiön vaihtoehtorahaston hoitajan Taaleri Pääomarahastot Oy:n ohjeiden mukaan Rahaston tekemien pääomakutsujen mukaisesti.	Takaisinmaksupäivä(t)	Lainaehtojen mukaisesti Lainaa voidaan lyhentää kokonaan tai osittain vuosittain. Lainalla ei ole kiinteää eräpäivää. Tästä ja takaisinmaksua koskevista rajoituksista ks. tarkemmin kohta C.15 yllä.	Korko	Liikkeeseenlaskijan tulokseen sidottu. Ks. tarkemmin kohta C.15 yllä.
Lainan nimi	Taaleri Päiväkotikiinteistöt Omistajat Ky:n B-sarjan voitonjakolaina																					
Lainan merkintäpaikat	Taaleri Varainhoito Oy:n toimipisteet																					
Lainan pääoma	Enintään 10.000.000 euroa																					
Lainaosuuksien määrä	Enintään 10.000.000 kappaletta																					
Lainaosuuksien vähimmäismerkintä	10.000 euroa																					
Lainan merkintäaika	3.6.2019 – 31.12.2019																					
Liikkeeseenlaskuhinta	30.9.2019 saakka sata (100) prosenttia;  1.10. – 31.12.2019 Lainaehtojen 6 kohdan mukaisella Tasauskoron mukaisella määrällä lisättynä																					
Merkinnän maksu	Yhtiön vaihtoehtorahaston hoitajan Taaleri Pääomarahastot Oy:n ohjeiden mukaan Rahaston tekemien pääomakutsujen mukaisesti.																					
Takaisinmaksupäivä(t)	Lainaehtojen mukaisesti Lainaa voidaan lyhentää kokonaan tai osittain vuosittain. Lainalla ei ole kiinteää eräpäivää. Tästä ja takaisinmaksua koskevista rajoituksista ks. tarkemmin kohta C.15 yllä.																					
Korko	Liikkeeseenlaskijan tulokseen sidottu. Ks. tarkemmin kohta C.15 yllä.																					
E.4	Liikkeeseenlaskuun liittyvät olennaiset intressit, mukaan lukien eturistiriidat	<p>Lainojen liikkeeseenlasku on Taaleri Oyj:n konserniyhtiöiden intressissä, koska liikkeeseenlasku kasvattaa Liikkeeseenlaskijan Rahastoon tehtäväksi aiotun sijoituksen myötä Rahaston pääomaa sekä Taaleri-konsernille kertyviä palkkioita.</p> <p>Lainojen liikkeeseenlaskun järjestäjä Taaleri Varainhoito Oy toimii myös sekä Rahaston että Liikkeeseenlaskijan säilytysyhteisönä ja vastaa Lainan myynnistä.</p> <p>Lainaehtojen mukaisena Sijoittajien Asiamiehenä toimii Nordic Trustee Oy. Sijoittajien Asiamiehellä ei ole järjestelyssä muita intressejä kuin normaalit liiketaloudelliset intressit. Sijoittajien asiamiehen palkkioista vastaa Taaleri Pääomarahastot Oy.</p> <p>Nordic Trustee Oy toimii lisäksi joukkolainan haltijoiden asiamiehenä Taaleri Oyj:n liikkeeseen laskemissa joukkolainoissa sekä useiden Taaleri Oyj:n hallinnoimien kommandiittiyhtiöiden liikkeeseen laskemissa joukkolainoissa.</p>																				

		Rahasto tekee sijoituksensa todennäköisesti holding-yhtiön kautta, jossa vähemmistöomistajana tulee olemaan Possessium Oy. Possessium Oy:n määräysvalta on liikkeeseenlaskijan saamien tietojen mukaan sama kuin Mediset Hoivarakentajat Oy:ssa. Mediset Hoivarakentajat Oy tulee todennäköisesti olemaan Rahaston merkittävien yhteistyökumppani sijoituskohteiden rakennuttamisessa.
E.7	Arvioidut sijoittajilta veloittavat kustannukset	Syöttörahadosta ei peritä hallinnointi- tai muita palkkioita.  Välillisesti Liikkeeseenlaskijan tulosta ja Lainaosuuksien tuottoa rasittavat kustannukset Ks. kohta B.40 yllä.

## 2 RISKITEKIJÄT

*Sijoittajia, jotka harkitsevat Taaleri Päiväkotikiinteistöt Omistajat Ky:n ("Syöttörahadosta", "Yhtiö" tai "Liikkeeseenlaskija") voitonjakolainan lainaosuuksien ("Lainaosuuksien") merkitsemistä, kehoitetaan ennen sijoituspäätöksen tekemistä tutustumaan huolellisesti kaikkiin jäljempänä esitettäviin riskitekijöihin sekä muihin tässä esitteessä oleviin tietoihin. Syöttörahadosta sijoittaa äänettömänä yhtiömiehenä Lainaosuuksien merkinnästä saamansa varat Taaleri Päiväkotikiinteistöt Ky -nimiseen kommandiittiyhtiömuotoiseen vaihtoehtorahadostoon ("Rahasto"), joka sijoittaa saamansa varat päiväkot-, hoivakoti ja muihin kuntakiinteistökohteisiin ja -hankkeisiin. Lainaosuuksien takaisinmaksu ja tuotto riippuvat käytännössä Rahastoon tehtävän sijoituksen tuotosta tai tappiollisuudesta, minkä johdosta Rahastoon liittyvät riskit ovat myös Lainaosuuksiin liittyviä riskejä. Syöttörahadostoon, Lainaosuuksiin, Rahastoon ja sen sijoitustoimintaan liittyy merkittäviä riskejä, jotka voivat vaikuttaa Lainaosuuksien tuottoon, eikä ole varmuutta siitä, että Rahasto saavuttaisi sijoitustavoitteensa. Tämän seurauksena ei ole myöskään varmuutta siitä, minkälainen tuotto Lainaosuuksille kertyy tai että Lainaosuuksien pääoma voidaan maksaa kokonaisuudessaan takaisin.*

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

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

### 2.1 Yleistä

Väliaikaisia Rahaston kassanhallintamielessä pankkitalletuksina tehtäviä sijoituksia lukuun ottamatta Syöttörahadoston sijoitukset ovat välillisesti sijoituksia Rahaston sijoituskohteisiin. Rahaston sijoitusstrategian mukaisesti nämä tulevat olemaan suoria tai epäsuoria sijoituksia (julkisesti noteeraamattomiin) Suomessa sijaitseviin päiväkot- ja hoivakiinteistökohteisiin ja/tai -hankkeisiin tai muihin kuntakiinteistöihin ja Lainaosuuksien takaisinmaksu ja tuotto riippuvat täten Rahaston sijoitusten onnistumisesta.

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

Syöttörahadostolla tai Rahastolla ei ole toimintahistoriaa. Sijoituskohteiden valinta tapahtuu Rahastoa koskevien sopimusten mukaisesti, eikä Syöttörahadostolla tai Lainaosuuksien haltijoilla ole mahdollisuutta vaikuttaa asiaan. Rahaston tarkoituksena on hankkia sijoituskohteet holding-yhtiön, jossa on mukana vähemmistöisijoittaja, kautta, ja kokonaan holding-yhtiön omistukseen. Vähemmistöisijoittajan osakkaana tulee olemaan Mediset Hoivarakentajat Oy (ja/tai sen konserniyhtiö), joka on Rahaston yhteistyökumppani. Rahaston hallinnoima Suomen Päiväkodit Ky on solminut Mediset Hoivarakentajat Oy:n kanssa

puitesopimuksen, jonka mukaisesti se voi hankkia Mediset Hoivarakentajat Oy:ltä sen tarjoamia sijoituskohteita. Edellä mainitusta sopimuksesta huolimatta Rahasto voi hankkia sijoituskohteita myös kolmansilta osapuolilta, joskin Mediset Hoivarakentajat Oy:n uskotaan olevan Rahaston merkittävin yhteistyökumppani.

Rahaston menestyksellinen irtautuminen sijoituskohteista ei ole taattua, ja irtautumisia voidaan joutua tekemään tappiolla.

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

Rahasto, Mediset Hoivarakentajat Oy tai Taaleri Pääomarahastot Oy eivät voi antaa takeita siitä, että sopivia sijoituskohteita löydetään riittävästi. Sijoitukset Rahastoon tehdään antamalla sijoitussitoumus, jota nostetaan yhtiömiehiltä (kuten Syöttörahastolta) Rahaston tarpeiden mukaan, eikä ole varmuutta siitä, missä laajuudessa ja millä aikataululla sijoitussitoumuksia tullaan kutsumaan Rahastoon.

## **2.2 Rahaston liiketoimintaan liittyviä riskitekijöitä**

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

*Rahaston toimintaympäristön tilanne voi heikentyä Rahaston toimikauden aikana.*

Rahaston tavoitteena on hankkia ja toteuttaa sijoituskohteita, jotka sijaitsevat paikkakunnilla, joilla päivähoidon ja palveluasumisen kiinteistöiden rakentamiselle on suotuisat olosuhteet. Sijainnit voivat olla kasvukeskuksissa (erityisesti päiväkodit), mutta myös esimerkiksi vanhenevan väestön alueilla (hoivakodit). Rahasto hankkii ja rakentaa sijoituskohteita kysyntälähtöisesti. Päiväkotitai hoivakotitoimijan halutessa ryhtyä tietyssä kunnassa palveluntuottajaksi tai laajentaa toimintaansa, se haluaa toimipaikakseen uuden kiinteistön, ja ryhtyä siihen vuokralaiseksi. Vuokralainen voi olla myös kunta. Näissä tilanteissa Rahasto haluaa olla tarjoamassa hanketta.

Sijoituskohteet voivat sijaita eri puolella Suomea. Sijoituskohteiden lopullinen sijaintijakauma ja mikrosijainnit määräytyvät tilakysynnän ja tonttitarjonnan mukaan.

Sijoituskohteiden arvoon, sijoituskohteiden vuokralaisten vuokranmaksukykyyn ja vuokratasoihin sekä sijoituskohteiden kokonaiskysyntään on suuri vaikutus kunnan palveluseteli- ja ostopalvelumyönteisyydellä. Tätä riskiä pienentää kuitenkin se, että Rahasto voi sijoittaa myös sijoituskohteeseen, jonka käyttäjä on kunta tai muu julkinen taho.

Yleisen taloudellisen tilanteen heikentyminen laajemmin Euroopassa ja globaalisti voi vaikuttaa haitallisesti myös Suomen kansantalouden tilanteeseen. Kansantalouden heikentynyt tilanne saattaa lisäksi vaikeuttaa Rahaston ja/tai Rahaston sijoituskohteena olevien yhtiöiden mahdollisuutta saada velkarahoitusta tai velkarahoituksen kustannukset voivat olla korkeita ja/tai nousta, jolloin Rahasto ei välttämättä pysty tekemään sijoituksia ja toteuttamaan sijoituskohteita sen suunnittelemassa laajuudessa. Kansantalouden ja kiinteistömarkkinoiden heikentynyt tilanne voivat vaikuttaa haitallisesti Rahaston saamaan tuottoon ja sen arvoon ja siten Lainaosuuksien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.

Yksittäisessä sijoituskohteessa vuokralainen on lähtökohtaisesti sama koko Rahaston elinkaaren ajan, ja vuokran määrä ja korotustapa sovitaan vuokrasuhteen alussa. Kiinteistömarkkinoiden yleisellä kehityksellä sekä kohdealueiden vuokralaismarkkinassa tapahtuvilla kysynnän muutoksilla ei siten ole niin merkittävää vaikutusta Rahaston sijoituskohteistaan saamaan tuottoon kohteiden pitoaikana (vuokralaismarkkinat). Sen sijaan kohteista irtauduttaessa (kiinteistösijoitusmarkkinat) kiinteistömarkkinoiden yleisellä kehityksellä voi olla merkittävääkin vaikutusta tuottoon. Vuokralaisten vuokranmaksukykyyn on kuitenkin merkittävä vaikutus alueen kunnan / maakunnan päätöksillä esim. lapsen tai vanhuksen hoivasta maksettavalla korvauksella, joka voi muuttua Rahaston toimikauden

aikana. Jos esimerkiksi palvelusetelin käyttö vähenee Rahaston kohdealueilla tai muut toimijat kuin vuokralainen rakennuttavat samalle alueelle kilpailevia hoitopaikkaa tarjoavia kiinteistöjä, sijoituskohteiden kysyntä ja vuokrataso voivat laskea ja/tai vuokralaisen maksukyky heikentyä. Häiriöt kohdealueiden oletetussa kehityksessä ja hoivan tuotannon kysynnän muutokset saattavat vaikuttaa haitallisesti myös Rahaston saamaan tuottoon ja sen arvoon ja siten Lainaosuuksien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.

Rahasto ei välttämättä pysty reagoimaan oikea-aikaisesti epäedulliseen toimintaympäristön kehitykseen.

Rahaston kannalta epäsuotuisat muutokset nykyisissä trendeissä, kuten esimerkiksi palvelusetelin käytön väheneminen tai yksityisen tuotannon kysynnän heikentyminen, voivat vaikuttaa haitallisesti Rahaston liiketoimintaan.

Sijoituskohteiden rakennuttaminen ja pitkäaikainen vuokraaminen ovat riippuvaisia yksityisten palveluntuottajien kyvystä tarjota palveluja kannattavasti kunnalle. Palvelujen kysyntään on merkittävä vaikutus kunnan tai maakunnan tavalla järjestää päivähoito- ja palveluasumis- ja muita yhteiskunnallisia palveluja. Kuntien ja yksityishenkilöiden mieltymykset ja olosuhteet voivat muuttua ajoittain useasta syystä johtuen ja tällaiset muutokset voivat olla vaikeasti ennakoitavissa. Esimerkiksi kunnan poliittisen ilmapiirin muutokset voivat vaikuttaa yksityisten sosiaali- ja terveyspalvelujen käyttöön kunnassa.

Riskiä pienentää se, että Rahasto voi rakennuttaa kiinteistöjä myös julkiselle taholle. Erityisesti, väestökehityksestä johtuen, palveluasumispaikkojen tarve ei tule pienemään lähivuosina. Siten uusia kiinteistöjä tulee rakentaa paitsi lisää, myös nykyisten vanhenevien kiinteistöjen tilalle.

Jos Rahaston sijoitusstrategian ja sijoituskohteiden kannalta suotuisat trendit muuttuvat Rahaston kannalta epäsuotuisaan suuntaan, saattaa tällä olla haitallinen vaikutus Rahaston saamaan tuottoon ja sen arvoon ja siten Lainaosuuksien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.

Korkojen nousu voi vaikuttaa haitallisesti Rahaston sijoituskohteiden arvoon ja aiheuttaa Rahastolle haasteita irtautua sijoituskohteista tulevaisuudessa.

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

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

Valuuttakurssien muutokset voivat vaikuttaa haitallisesti sijoituskohteista irtautuessa saataviin tuottoihin.

Sijoituskohteista irtauduttessa, irtautumiseen voi vaikuttaa haitallisesti euron vahvistuminen suhteessa muihin valuuttoihin, mikäli potentiaalinen ostaja tai ostajat tulevat euroalueen ulkopuolelta.

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

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

Rahasto ja sen sijoituskohteena olevat yhtiöt voivat sääntöjensä mukaisesti ottaa vierasta pääomaa sijoitustoimintaansa varten. Lähtökohtaisesti vierasta pääomaa aiotaan ottaa sijoituskohteina oleville yhtiöille. Rahasto saattaa myös 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.

Rahasto 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, Rahaston tekemät sijoitukset sijoituskohteisiin ja näiden hajautus voivat jäädä suunniteltua pienemmiksi. Rahaston epäonnistuminen rahoitusneuvotteluissa voi vaikuttaa merkittävästi kohteiden rahoituskustannuksiin ja kannattavuuteen heikentäen Rahaston arvoa ja tuottoa ja siten Lainaosuusien haltijoille palautettavaa varojen määrää ja/tai niille maksettavaa tuottoa.

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

Kun sijoituksia toteutettaessa käytetään velkarahoitusta, Rahaston yhtiöpanoksille maksettava tuotto ja yhtiöpanosten takaisinmaksu on pääsääntöisesti viimeisenä maksunsaantijärjestyksessä. Rahaston tekemän sijoituksen menettäminen on tällöin todennäköisempää kuin jos sijoitus tehtäisiin ilman velkarahoitusta. Syöttörahoituksen Rahastoon 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 Rahaston saamaan tuottoon ja sen arvoon ja siten Lainaosuusien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.

#### *Sijoituskohteiden budjetoidut tuotto- ja kulutasot eivät toteudu Rahaston toimikauden aikana.*

Rahaston tuotot muodostuvat sijoituskohteiden varojenjaosta Rahastolle Rahaston toimikauden aikana sekä sijoituskohteista irtauduttaessa saatavista myyntivoitoista. Rahaston saama varojenjako on riippuvainen vuokralaisilta saatavista vuokratuotoista. Investointilaskelmissa on tehty oletuksia muun muassa sijoituskohteiden vuokrauksesta, kohteiden valmistumisaikataulusta, toteutuvista vuokratasoista, käyttöasteista sekä kohteiden hoitokuluista. On mahdollista, että sijoituspäätöskien pohjana olevissa investointilaskelmissa käytetyt oletukset kohteiden vuotuisista kassavirroista eivät toteudu, mikä voi vaikuttaa negatiivisesti Rahaston tuottoihin.

Sijoituskohteiden pitoaikana tuottamiin kassavirtoihin saattavat vaikuttaa vuokratuottojen lisäksi kohteiden kulut. Mikäli esimerkiksi sijoituskohteiden toteuttamiseen ja rakennuttamiseen liittyvät kulut sekä sijoituskohteiden hoito- ja korjauskulut toteutuvat budjetoitua suurempina, vaikutus Rahaston kassavirtoihin olisi negatiivinen.

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

#### *Rahaston menestys on riippuvainen Rahaston kyvystä löytää ja toteuttaa sen sijoitusstrategiaan ja tuottotavoitteeseen parhaiten sopivia sijoituskohteita.*

Rahaston menestys on riippuvainen sen kyvystä löytää ja toteuttaa Rahastolle tuottavia sijoituskohteita. On mahdollista, että tuotto-odotukseltaan ja muilta ominaisuuksiltaan sopivia sijoituskohteita ei saada hankittua Rahaston sijoituskauden aikana, eikä ole taattua, että valitut kohteet tuottavat voittoa. Rahasto lähtee mukaan hankkeeseen lähtökohtaisesti vasta siinä vaiheessa, kun tarpeen täyttävä tontti on varmistunut ja vuokralainen valmis sitoutumaan rakennuttamiseen ja vuokraamiseen. Mitään takeita siitä, että edellämainitussa toimintatavassa onnistutaan, ei voida antaa.

Kilpailu voi pakottaa Rahaston tarjoamaan kiinteistöä odotettua alemmalla vuokralla tai lyhyemmällä vuokra-ajalla sijoituskohteiden saamisen varmistamiseksi, mikä voi johtaa tavoiteltua alhaisempiin tuottoihin. Lisäksi ei ole takeita siitä, että sijoituskohteita voidaan rakentaa arvioidussa aikataulussa ja kaupallisesti kohtuullisilla kustannuksilla tai ollenkaan. Nämä tekijät voivat nostaa Rahaston sijoituskohteiden hankkimisesta ja hankkeiden etsimisestä aiheutuvia kuluja, ja tulevilla investoinneilla voi olla Rahastolle odotettua alhaisempi tuotto.

On olemassa riski, että Rahastolle tehdyt sijoitukset menetetään osittain tai kokonaan. Ei ole takeita siitä, että Rahasto onnistuu toteuttamaan sijoitusstrategiaansa suunnitelmien mukaisesti tai että Rahaston sijoitukset ovat onnistuneita. Jos Rahasto ei kykene aloittamaan ja toteuttamaan hankintoja kaupallisesti kohtuullisilla ehdoilla sijoitusstrategiansa mukaisesti ja jos tämän seurauksena Rahaston sijoitusstrategia

epäonnistuu tai se ei tuota odotettuja tuloksia, voi tällä olla haitallinen vaikutus Rahaston saamaan tuottoon ja sen arvoon ja siten Lainaosuuksien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.

Rahasto pyrkii pienentämään riskejään sopimuksilla. Sijoituskohteisiin liittyvien sopimusten (esimerkiksi yhteistyö-, urakka-, rahoitus- ja vuokrasopimukset) laatimisessa tai neuvottelussa epäonnistuminen voi siten lisätä Rahaston riskiä. Sopimusneuvottelujen viivästyminen tai epäonnistuminen voi heikentää merkittävästi Rahaston saamaa tuottoa ja sen arvoa ja siten Lainaosuuksien haltijoille palautettavaa varojen määrää ja/tai niille maksettavaa tuottoa.

*Rahaston ja Mediset Hoivarakentajat Oy:n välisen puitesopimuksen päätyminen Rahaston sijoituskauden aikana voi vaikuttaa haitallisesti Rahaston toimintaan.*

Rahaston hallinnoima Suomen Päiväkodit Ky on solminut Mediset Hoivarakentajat Oy:n kanssa puitesopimuksen, jonka mukaisesti se voi hankkia Mediset Hoivarakentajat Oy:ltä sen tarjoamia sijoituskohteita. Puitesopimuksesta huolimatta Rahasto voi hankkia sijoituskohteita myös kolmansilta osapuolilta, joskin Mediset Hoivarakentajat Oy:n uskotaan olevan merkittävin yhteistyökumppani. Puitesopimuksen on sovittu olevan voimassa siihen saakka, kunnes Rahaston sijoituskausi on päättynyt ja viimeinen puitesopimuksen mukaisesti Mediset Hoivarakentajat Oy:n tarjoama sijoituskohte on hankittu/rakennutettu Rahastolle. Kummallakin osapuolella on kuitenkin oikeus purkaa puitesopimus, mikäli toinen osapuoli olennaisesti ja muutoin kuin tilapäisesti rikkoo puitesopimuksen ehtoja tai menettelee tavalla, jota on pidettävä törkeän tuottamuksellisenä, eikä toisen osapuolen kirjallisesta huomautuksesta huolimatta korjaa viivytyksettä menettelyään. Rahaston ja Mediset Hoivarakentajat Oy:n välisen puitesopimuksen päätyminen syystä tai toisesta voisi vaikuttaa haitallisesti Rahaston saamaan tuottoon ja siten sen arvoon. Tällöin on olemassa riski siitä, että Rahasto ei onnistu löytämään tarpeeksi sen sijoitusstrategian mukaisia sijoituskohteita.

Mikäli puitesopimus päättyisi ja Rahasto epäonnistuisi sopivien sijoituskohteiden löytämisessä, voi tällä olla haitallinen vaikutus Rahaston saamaan tuottoon ja sen arvoon ja siten Lainaosuuksien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.

*Vuokratuottojen pieneneminen ja vuokralaisten vaihtuvuus voivat vaikuttaa haitallisesti Rahaston saamaan tuottoon.*

Rahaston menestys riippuu merkittävästi sen kyvystä ylläpitää sen sijoituskohteista saatavia vuokratuottoja. Rahaston liiketoimintaan liittyy jossain määrin riski vuokratasojen lisäksi vuokralaisten vaihtuvuudesta, mikä vaikuttaa Rahaston vuokratuottojen määrään. Vuokralaisten vaihtuvuuden kasvu voi johtaa vuokratuottojen menetykseen vuokrasuhteiden välissä. Vuokrasopimukset ovat lähtökohtaisesti vähintään 15 vuoden mittaisia määräaikaisia sopimuksia, mikä tarkoittaa, ettei vuokralaisvaihtuvuus ole todennäköistä, mutta mikäli vuokralainen tulisi suorituskyvyttömäksi vuokrasopimuksen mukaisesti velvollisuuksien suhteen, tulisi Rahaston etsiä tilalle toinen vuokralainen. Tällöin on hyvin mahdollista, että kahden vuokrasuhteen välin jää aika, jolta vuokraa ei onnistuta perimään keneltäkään.

Vuokratuotot ja vuokralaisten vaihtuvuus riippuvat ennen kaikkea vuokrasopimuksesta ja vuokralaisen kyvystä vastata sen velvoitteista, mutta myös yleisestä taloudellisesta tilanteesta ja kiinteistömarkkinoiden tilanteesta. Lisäksi vuokratuottoihin ja vuokralaisten vaihtuvuuteen vaikuttaa Rahaston sijoituskohteita vastaavien kohteiden (rakennettavien tai jalostettavien) määrä, joka voi lisätä vastaavien kohteiden tarjontaa suhteessa kysyntään. Lisäksi Rahaston sijoituskohteiden kunto, sijainti ja muut ominaisuudet voivat vaikuttaa siihen, että ne eivät vastaa kysyntää. Tämä voi vaikuttaa kokonaisuudessaan negatiivisesti Rahaston kykyyn ylläpitää ja nostaa sijoituskohteiden vuokratuottojen kokonaisuudessaan.

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

*Sijoituskohteiden vuokraukseen liittyy riski vuokralaisten maksukyvystä ja vuokralaisten kyvystä suoriutua muista vuokrasopimuksen mukaisista velvoitteista.*

Rahaston tuottotavoite riippuu merkittävästi vuokralaisten kyvystä suoriutua vuokrasopimuksen mukaisista velvoitteista. Vuokralaisten suorituskykyyn voivat vaikuttaa monet seikat, joista vain osa on vuokralaisten omasta toiminnasta johtuvia. Erilaiset epäkohdat palvelutuotannossa voivat johtaa siihen,

että kunta lakkaa hankkimasta palveluita vuokralaisilta, tai poistaa tältä mahdollisuuden toimia palvelusetelituottajana, mikä vaikuttaa negatiivisesti vuokralaisten liiketoimintaan. Maineen heikentyminen mistä syystä tahansa voi vaikuttaa negatiivisesti vuokralaisten liiketoimintaan.

Vuokralaisten mahdolliset vuokranmaksuvelvollisuuden laiminlyönnit vaikuttavat negatiivisesti Rahaston tuoton muodostukseen. Kukin sijoituskohde rakennutetaan vuokralaisen tilauksesta ja vuokralaiselle. Sijoituskohteita arvioidaan tulevan olemaan noin 20-30 kpl, joista useissa tulee olemaan Yhtiön Esitteen laatimishetken käsityksen mukaan sama vuokralainen. Tämä lisää vastapuoleen kohdentuvaa riskiä.

Vuokranmaksuvelvollisuuden toteutumisen lisäksi Rahasto on riippuvainen vuokralaisten kyvystä noudattaa vuokrasopimusta muilta osin ja selviytyä muista vuokrasopimuksen mukaisista velvoitteistaan, esimerkiksi vuokralaisten vuokrasopimuksen mukaisesta velvollisuudesta maksaa tontinvuokra, lämmitys, sähkö, vesi, jätehuolto, kiinteistöhuolto, kiinteistövero ja kiinteistön täysarvovakuutus.

Tällainen saattaisi muun muassa aiheuttaa Rahastolle lisääntyneitä kuluja ja korvausvastuita, vaikuttaa haitallisesti Rahaston maineeseen potentiaalisten vuokralaisten keskuudessa sekä vaikuttaa haitallisesti Rahaston tuottoon ja sen omistamien sijoituskohteiden myyntiin tulevaisuudessa.

Minkä tahansa vuokralaisiin ja niiden maksukykyyn liittyvän riskin toteutumisella voi olla haitallisia vaikutuksia Rahaston saamaan tuottoon ja sen arvoon ja siten Lainaosuusien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.

#### Rahaston sijoituskohteiden sijaintien houkuttelevuus voi laskea Rahaston toimikauden aikana.

Sijoituskohteiden sijainnit määrittyvät vuokralaisten tarpeiden mukaan. Sijainnit voivat menettää suosiotaan Rahaston 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 Rahastolla välttämättä ole mahdollisuutta vaikuttaa näihin muutoksiin. Sijoituskohteiden sijaintien suosio voi muuttua Rahaston toimikauden aikana, mikä voi vaikuttaa haitallisesti sijoituskohteiden vuokraukseen ja Rahaston mahdollisuuksiin irtautua sijoituskohteistaan. Riski on kuitenkin lähtökohtaisesti pieni, sillä vuokralainen tekee ennen palveluntuottajaksi ja siten vuokralaiseksi ryhtymistä selvityksen sijainnin osalta erityisesti päivähoiton ollessa kyseessä, jolloin sijainnilla on tärkeä merkitys perheille.

Sijaintiin liittyvien riskien toteutumisella voi olla haitallisia vaikutuksia Rahaston saamaan tuottoon ja sen arvoon ja siten Lainaosuusien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.

#### Rahaston sijoitustoiminnan menestys on riippuvainen sen yhteistyökumppanin Mediset Hoivarakentajat Oy:n ja mahdollisten muiden yhteistyökumppaneiden ja muiden palveluntarjoajien sekä sopimuskumppanien valinnasta ja niiden kyvystä toteuttaa palveluitaan Rahastolle.

Rahaston hallinnoiman yhtiön ja Mediset Hoivarakentajat Oy:n välille solmitun puitesopimuksen mukaisesti se voi hankkia Mediset Hoivarakentajat Oy:n tarjoamia sijoituskohteita. Rahasto voi hankkia sijoituskohteita myös kolmansilta osapuolilta, joskin Mediset Hoivarakentajat Oy:n uskotaan olevan merkittävin yhteistyökumppani. Rahasto voi valvoa sijoituskohteiden rakennuttamista. Rahaston yhteistyökumppaneiden, kuten Mediset Hoivarakentajat Oy:n epäonnistuminen tehtäviensä suorittamisessa voi vaikuttaa haitallisesti Rahaston saamaan tuottoon ja sen arvoon ja siten Lainaosuusien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.

Sijoituskohde solmii urakkasopimuksen Mediset Hoivarakentajat Oy:n tai vastaavan kumppanin kanssa sijoituskohteen rakentamisesta. Rahasto voi olla siten riippuvainen sen yhteistyökumppanin hinta-, laatu-, palvelutarjonta-, toimitusehto- ja toimitusaikataulumuutoksista tai -poikkeamista. Lisäksi Rahasto on riippuvainen kyvystään hankkia muut tarvitsemansa rakennus-, konsultti-, neuvonanto- ja taloudelliset palvelut kannattavalla kustannustasolla sekä palveluntarjoajien kyvystä toimittaa palvelujaan ja tuotteitaan sovitulla tavalla, sovitun hintaan ja sovitussa aikataulussa. Rahaston sijoituskohteina olevissa rakennuksissa mahdollisesti esiintyvät laatu-, materiaali-, valmistus-, suunnittelu-, rakennusviat tai -virheet saattavat haitallisesti vaikuttaa Rahaston saamaan tuottoon ja sen arvoon ja siten Lainaosuusien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.

Rahaston sijoituskohteiden rakentamishankkeet voivat olla laajoja projekteja ja rakentamisajat voivat olla pitkiä. Rahasto altistuu sen yhteistyökumppaneihin, kuten Mediset Hoivarakentajat Oy:öön sekä muihin sen käyttämiin palveluntarjoajiin liittyviin riskeihin. Jos Rahaston yhteistyökumppani Mediset Hoivarakentajat Oy tai muu sopimuskumppani ajautuu maksukyvyttömäksi tai konkurssiin tilauksen ja hankkeen valmistumisen välisenä aikana, voi sijoituskohteen rakentaminen lykkääntyä tai peruuntua kokonaan. Rahaston sijoituskohteet saattavat tämän lisäksi myös menettää mahdolliset toimitusten etukäteismaksut sekä toimittajan mahdollisesti antaman takuun hyödyn. Mediset Hoivarakentajat Oy:n tai muun palveluntarjoajan tai muun sopimuskumppanin konkurssi, maksukyvyttömyys tai uhkaava maksukyvyttömyys voi siten vaikuttaa haitallisesti Rahaston ja Lainaosuuksien arvoon ja tuottoihin. Lisäksi ei ole mitään takeita siitä, että hyväksyttävistä palveluntarjoajista on tarjolla markkinoilla Rahaston tarpeen mukaan ja Rahaston käyttämien palveluntarjoajien korvaaminen voi olla hankalaa ja kallista.

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

*Sijoituskohteiden toteuttamiseen liittyvä kustannus- ja viivästysriski, kuten kaavamuutoksiin ja rakennuslupiin liittyvät viranomaismenettelyt ja niistä mahdollisesti tehtävät valitukset.*

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, maisemätyölupa ja museoviraston ja muiden virastojen myönteiset lausunnot. Sijoituskohteen yksityiskohtaisiin suunnitelmiin tulee saada viranomaishyväksynyt esimerkiksi rakenne-, ilmanvaihto- sekä kiinteistön vesi- ja viemärisuunnitelmien osalta. Mikäli rakennushanke edellyttää lupien saamista, voi kielteinen päätös lupahakemuksesta tai päätöksestä tehty valitus johtaa rakennusvaiheen viivästymiseen tai estymiseen.

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 hallintolainkäyttöisiä eivätkä sijoituskohteet välttämättä ole osapuolena esimerkiksi valitusmenettelyssä. Siten Rahasto (tai sen vastuunalainen yhtiömies tai vaihtoehtorahastojen hoitaja tai sijoituskohteiden tai urakoitsija) ei voi yksin omalla toiminnallaan nopeuttaa kyseisten menettelyjen loppuun saattamista. Rahaston 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 Rahaston strategian mukaisille sijoituskohteille tarvittavat luvat tai siitä, ettei lupapäätöksiä mahdollisten valitusten johdosta kumota tai muuteta Rahaston sijoitustoiminnan kannalta epäedullisella tavalla. Epäsuotuisat hallinnolliset tai hallintolainkäyttöiset ratkaisut, pitkittyneet lupamenettelyt kuulemismenettelyineen ja valituksineen sekä Rahaston sijoituskohteiden maineen heikentyminen voivat vaikuttaa haitallisesti Rahaston saamaan tuottoon ja sen arvoon ja siten Lainaosuuksien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon mm. hankkeiden toteuttamista viivästyttämällä tai estämällä, kuluja lisäämällä tai muutoin.

Rahasto ei ryhdy hankkeeseen ennen kuin asianomaiset luvat ovat Rahaston mielestä kunnossa, mutta hankkeiden pitkittyminen edellä mainitulla tavalla voi vaikuttaa haitallisesti Rahaston saamaan tuottoon ja sen arvoon ja siten Lainaosuuksien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.

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

Rahaston tuleviin sijoituskohteisiin voi sisältyä merkittäviä riskejä liittyen mahdollisiin viivästyksiin, odottamattomiin kuluihin, piileviin virheisiin tai sijoituskohteiden kehitykseen. Rahaston rakennuttaessa kiinteistökohteita, altistuu Rahasto myös viivästymisiin, lisäkustannuksiin ja rakenteellisiin vikoihin liittyville riskeille sekä muille riskeille, jotka voivat aiheuttaa viivästymisiä ja joilla voi olla haitallisia vaikutuksia. Kohteen rakentamisesta tehtävä urakkasopimus kattaa lähtökohtaisesti nämä riskit, mutta on aina mahdollista, että vahinko ei urakkasopimuksen mukaan kuulu urakoitsijalle.



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

Lisäksi Rahasto voi altistua odottamattomille ongelmille tai tunnistamattomille riskeille, joiden suhteen Rahastolla ei välttämättä ole sopimukseen perustuvaa suojaa, kuten kiinteistökohteiden ylläpidon, korjausten tai ajanmukaistamisen viivästykselle.

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

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

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

#### *Sijoituskohteiden valmistumiseen liittyy riski lakoista ja muista työmarkkinatoimista.*

Rahastolle rakennettavien sijoituskohteiden valmistuminen saattaa viivästyä, mikäli sijoituskohteen rakennustyöt keskeytyvät lakkojen tai muiden työmarkkinatoimien johdosta. Hankkeen viivästyksellä voi olla kielteisiä vaikutuksia Rahaston mahdollisuuteen hankkia vuokratuloja ja viivästyminen voi myös johtaa korvausvelvollisuuteen vuokralaiseen nähden. Viivästyksellä voi siten olla kielteinen vaikutus Rahastoon ja Lainaosuuksien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.

#### *Hankkeisiin liittyy projektiriskejä, jotka voivat olla kumulatiivisia.*

Vaikka sijoituskohteiden projektirisikin (esim. rakennusvirhe, lakko, onnettomuus, riidat tms.) toteutuminen saattaa yksittäisenä aiheuttaa vain vähäistä haittaa, voi sen toteutuminen samanaikaisesti muiden riskien toteutumisen yhteydessä aiheuttaa merkittävää haittaa. Tässä Esitteessä Riskitekijät-osiossa kuvattuja sijoituskohteisiin liittyviä projektiriskejä tarkasteltaessa on siten otettava huomioon riski siitä, että riskien toteutumisesta aiheutuvat haittavaikutukset voivat olla kumulatiivisia.

#### *Sijoituskohteita realisoitaessa kauppasopimuksiin voi sisältyä myyjän vastuita ja tähän sisältyviä sulkutilivaatimuksia.*

Rahaston tarkoituksena on myydä sijoituskohteet luopumalla Rahaston yhtiöosuuksista. On myös mahdollista, että irtautuminen tapahtuu siten, että Rahasto luopuu sijoituskohteista portfoliokauppana tai yksitellen. Sijoituskohteiden luovutussopimuksiin 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.

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

#### *Sijoituskohteiden hoitokulut voivat jäädä Rahaston vastattavaksi.*

Rahasto pyrkii siirtämään vastuun kiinteistökohteiden hoitokuluista, esimerkiksi sähkö-, vesi-, lämmityskuluista ja ulkoalueiden hoitoon ja siivoukseen liittyvistä kuluista, vuokralaiselle. Mikäli vuokralainen ei suoriutuisi kuluista, ei ole takeita siitä, etteikö kuluvastuu siirtyisi Rahastolle, ja Rahaston tulisi siten pystyä kattamaan kulut kokonaan tai osittain sen sijoituskohteesta saamalla vuokratuotoilla.

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

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

Sijoituskohteina oleviin kiinteistöihin liittyy rakennus- ja käyttövaiheessa riskejä, jotka vaikuttavat kohteiden käytettävyyteen ja Rahaston kassavirtoihin. Esimerkiksi maaperän pilaantuminen, kiinteistöön kohdistuvan rakennusvirheen ilmeneminen, onnettomuus, poikkeukselliset sääolosuhteet, luonnonkatastrofi tai muu tuho tai vahinko, kuten tuhotyö tai tulipalo tai ilmituleva terveyshaittoja aiheuttava tekijä voivat vaikuttaa negatiivisesti sijoituskohteen käytettävyyteen, aiheuttaa Rahastolle suoraan tai välillisesti lisäkustannuksia ja vaikuttaa sijoituskohteiden ja siten myös Rahaston arvoon ja sen saamaan tuottoon haitallisesti ja siten edelleen Lainaosuusille palautettavien varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.

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

*Rahaston sijoitustoimintaan liittyvän lainsäädännön ja oikeuskäytännön muutokset voivat olla epäedullisia.*

Rahasto on riippuvainen sen sijoituskohteiden suotuisasta oikeudellisesta toimintaympäristöstä. Eryityisesti sosiaali- ja varhaiskasvatuksen palvelujen tuottamiseen, maankäyttöön, rakentamiseen, päiväkotien ja hoivakiinteistöjen vuokraukseen ja verotukseen, yksityiseen hoivaan ja palveluseleihin liittyvän lainsäädännön, viranomaismääräysten tai oikeuskäytännön tai näiden tulkinnan epäedulliset muutokset Rahaston ja sen sijoituskohteiden tai vuokralaisten kannalta voivat lisätä kustannuksia tai muutoin vaikuttaa haitallisesti Rahaston arvoon ja tuottoihin, ja siten myös Lainaosuusien arvoon ja tuottoon.

Muutokset Rahastoon tai sen sijoituskohteisiin vaikuttavissa laeissa, määräyksissä ja tulkinnoissa voivat vaatia Rahastoa sopeuttamaan sen toimintaa, mikä voi vaikuttaa haitallisesti sen sijoituskohteiden arvoon tai kasvattaa Rahaston kustannuksia ja/tai hidastaa tai keskeyttää tiettyjen sijoituskohteiden rakentamisen tai toteuttamisen.

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

*Sijoituskohteiden arvostukseen sisältyy tietyssä määrin epävarmuutta.*

Keskeneräisten sijoituskohteiden arvona pidetään niihin sitoutuneen pääoman nimellisarvoista kokonaismäärää. Rahaston vaihtoehtorahastonhoitaja aikoo tilata markkinoilla luotettavaksi tunnetulta arvonmäärittäjältä arvonmäärityksen valmiiden sijoituskohteiden arvosta. Arvonmäärittäjä tekee arvonmäärityksen itsenäisesti omia arvonmääritysperiaatteitaan noudattaen ja ilmoittaa sen lopputuloksena Rahaston vaihtoehtorahastojen hoitajalle käsityksensä valmiiden sijoituskohteiden velattomasta arvosta. Rahaston vaihtoehtorahastonhoitaja voi käyttää mainittua arvostusta Rahaston arvonmäärityksessä.

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

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

Rahaston irtautuessa sijoituskohteistaan, niiden myynti voi olla tavallista vaikeampaa, mikäli markkinoilla ei ole tarpeeksi likviditeettiä tai markkinoilla esiintyy häiriöitä.

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

Näiden riskien toteutuminen voi vaikuttaa haitallisesti Rahaston saamaan tuottoon ja sen arvoon ja siten Lainaosuuksien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon, ja/tai voi pidentää Lainaosuuksien sijoitusaikaa ennakkoidusta.

Rahasto voi olla riippuvainen sen yhteistyökumppaneiden, kuten Mediset Hoivarakentajat Oy:n avainhenkilöistä.

Rahaston hallinnoima Suomen Päiväkodit Ky on solminut puitesopimuksen Mediset Hoivarakentajat Oy:n kanssa, jonka mukaisesti se voi hankkia Mediset Hoivarakentajat Oy:ltä tämän tarjoamia sijoituskohteita. Näin ollen sijoituskohteiden toteuttaminen voi olla riippuvaista Mediset Hoivarakentajat Oy:n (tai muiden yhtiöiden, joiden kanssa Rahasto solmii sopimuksia) avainhenkilöiden ammattitaidosta ja työpanoksesta. Avainhenkilöiden menettäminen voi aiheuttaa haasteita Rahaston sijoitusten toteuttamiselle. Mitään takeita siitä, että vastaavan ammattitaidon omaavia henkilöitä löydettäisiin mahdollisesti menetettyjen avainhenkilöiden tilalle, ei ole.

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

Taaleri Pääomarahastot Oy:n ja/tai Taaleri -konsernin sekä vastaavasti Rahaston yhteistyökumppaneiden, kuten Mediset Hoivarakentajat Oy:n tai vuokralaisen maineen heikentyminen voi vaikuttaa haitallisesti Rahaston liiketoimintaan.

Rahaston 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 myös Rahaston liiketoimintaan ja sen kehitykseen. Vastaavasti Rahaston yhteistyökumppaneiden, kuten Mediset Hoivarakentajat Oy:n, tai vuokralaisen maineen heikentyminen voi vaikuttaa haitallisesti Rahaston liiketoimintaan.

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

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

Kilpailu vuokralaisille tehtävistä hankkeista voi vaikuttaa sijoituskohteiden hinnoitteluun ja siihen, ettei riittävää määrää sopivia sijoituskohteita välttämättä löydetä. Mikäli sopivia kohteita ei ole tarjolla riittävästi, jää Rahaston sijoituskapasiteetista sijoittamatta osa eikä sijoitussitoumuksia kutsuta täysimääräisesti sijoittajilta. Kilpailu saattaa nostaa sijoituskohteiden hankintahintoja ja siten vaikuttaa negatiivisesti Rahaston saamaan tuottoon ja sen arvoon ja siten Lainaosuuksien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.

Vaikka Esitteen päivämäärällä Liikkeeseenlaskijan näkemyksen mukaan Rahaston liiketoiminnalle näyttää olevan tilaa markkinoilla, ei ole mitään takeita siitä, että Rahasto onnistuu saamaan kilpailuetua muihin toimijoihin nähden tulevaisuudessa sen toimikauden aikana. Muutokset esimerkiksi toimintamalleissa ja palvelukonsepteissa voivat mahdollistaa Rahaston sijoituskohteita vastaavien kohteiden tarjoamisen uusilla tavoilla, joita Rahasto ei ole tunnistanut. Mikäli kilpailijat reagoivat Rahastoa nopeammin ja tehokkaammin uusiin ja muuttuneisiin olosuhteisiin esimerkiksi ottamalla käyttöön tehokkaampia toimintamalleja tai palvelukonsepteja, voi tällä olla haitallinen vaikutus Rahaston kilpailuasemaan. Ei ole takeita siitä, että Rahasto pystyy kilpailemaan tällaisten uusien toimintamallien ja palvelukonseptien kanssa Rahaston toimikauden aikana.

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

*Oikeudenkäynnit ja muut viranomaismenettelyt voivat vaikuttaa haitallisesti Rahaston liiketoimintaan.*

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

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

*Kassanhallintavälineinä käytettäviin pankkitalletuksiin sisältyy vastapuoliriski.*

Rahasto voi käyttää kassanhallintavälineinä pankkitalletuksia tilanteissa, joissa sijoituskohteet eivät tarvitse kaikkia sijoittajilta kutsuttuja varoja tai sijoituskohteista palautuneita varoja ei palauteta välittömästi sijoittajille. Mikäli pankki, johon pankkitalletukset on tehty joutuu maksuvaikeuksiin, voi tällä olla epäedullinen vaikutus Rahaston saamaan tuottoon ja sen arvoon ja siten Lainaosuusien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.

## **2.3 Lainaan liittyviä riskitekijöitä**

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

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

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

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

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

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

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

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

Lainaosuudet ovat ainoastaan Syöttörahaston sitoumuksia Rahastolle eikä kukaan muu henkilö tai yhteisö anna niille takausta tai vakuutta. Syöttörahasto on ainoastaan vastuussa sitoumusten suorittamisesta Rahastolle eikä kukaan muu kuin Syöttörahasto vastaa mistään mahdollisesta Syöttörahaston maksulaiminlyönnistä Rahastolle. Syöttörahastot ovat vain Rahastoon tehtävää sijoitusta varten perustettuja yhtiöitä ja niiden varallisuus puolestaan rajoittuu niiden yhtiömiesosuuksiin Rahastossa sekä mahdollisiin pankkitalletuksiin.

Syöttörahastojen voitonjakolainojen ehtoissa on lisäksi määrätty, että Syöttörahaston yhtiömiehet eivät vastaa Lainaosuuksien takaisinmaksusta tai niille suoritettavasta korosta. Lainaosuuksille voidaan tehdä suorituksia (lyhennyksiä tai korkosuorituksia) ainoastaan niistä varoista, jotka Syöttörahasto saa lainaehtojen mukaan tehdyistä sijoituksista Rahastolta tai pankkitalletuksista.

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

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

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

Lainaosuuden takaisinmaksu ja sen ajoitus ja vastaavasti korkotuoton määrä ja ajoitus ovat epävarmoja ja vaihtelevia, koska takaisinmaksu on sidottu Rahastolta saataviin eriin ja koska Lainaosuuksille maksettava tuottokorko riippuu Syöttörahaston tuloksesta ja korkoa voidaan pääomittaa tai sen maksua lykätä.

Lainaosuuksille Syöttörahaston tulokseen perustuen lasketun tuottokoron määrästä riippumatta Syöttörahasto voi lainanottajana tietyissä tilanteissa päättää koron pääomittamisesta tai koronmaksun lykkäämisestä. Tuottokorko perustuu Syöttörahaston tulokseen eikä tulosta odoteta syntyvän ensimmäisinä tilikausina. Lainaosuuksien haltijoille tehtävien suoritusten ajoitusta tai määrää ei voida ennakoita.

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

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

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

Rahasto on perustettu viiden (5) vuoden ajanjaksoksi siitä päivästä lukien, kun jokin muu taho kuin Taaleri Pääomarahastot Oy on liittynyt Rahaston äänettömäksi yhtiömieheksi. Rahaston toiminta voi päättyä kuitenkin tätä aiemminkin, jolloin Lainaosuuksiin tehty sijoitus kestää vastaavasti lyhyemmän ajan.

Rahaston toimikautta voidaan Rahastoa koskevan rahastosopimuksen ehtojen mukaisesti (ja ilman Lainaosuuksien haltijoiden myötävaikutusta) kuitenkin myös pidentää, jolloin Lainaosuuden takaisinmaksu lykkääntyy vastaavasti. Pidennys voi olla enintään kaksi (2) vuotta. Lainaosuutta voidaan myös lyhentää lainaehtoien mukaisina ajankohtina ennen Rahaston toiminnan päättymistä. Jos Lainaosuuteen tehtävän

sijoituksen kestoajalla on sijoittajan kannalta merkitystä sijoittajan taloudellisen aseman, pääoman tarpeen tai muun tekijän johdosta, edellä mainitulla voi olla Lainaosuuden haltijan kannalta haitallinen merkitys.

Vaikka Liikkeeseenlaskijan käsityksen mukaan Rahasto pyrkii irtautumaan sijoituskohteistaan niin, että Rahasto voidaan purkaa sen toimikauden päättyessä, niin toimikauden päättymisestä (mukaan lukien mahdolliset toimikauden pidennykset) huolimatta Rahaston omaisuus voi olla edelleen kokonaan tai osittain realisoimatta ja omaisuuden realisointi voi tapahtua merkittävästi toimikauden päättymisen jälkeen. Ennen Rahaston omaisuuden realisoimista kokonaisuudessaan ei Syöttörahaston purkaminen ole mahdollista. Rahaston omaisuuden realisoimisen viivästyminen ja täten edelleen Syöttörahaston purkamisen viivästyminen voi vaikuttaa epäedullisesti Lainaosuuden haltijan Lainaosuuksista saamaan tuottoon.

Vaikka Lainaosuus voidaan vapaasti luovuttaa, Lainaosuuksia ei ole tarkoitus hakea kaupankäynnin kohteeksi säännellylle markkinalle tai monenkeskiseen kaupankäyntijärjestelmään. Rahasto, Syöttörahasto tai näiden 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.

*Sijoituskohteiden luonteesta johtuen arvostus ei välttämättä vastaa lopullista myyntiarvoa.*

Vaikka Syöttörahaston sijoituksista (ml. Rahaston ja holding-yhtiön toiminta ja sijoitukset) tullaan raportoimaan sen sijoittajille, raportteihin sisältyvä informaatio Rahaston 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 Rahasto onnistuu sijoitustoiminnassaan.

*Mediset Hoivarakentajat Oy:n avainhenkilöiden määräysvalta Holding-yhtiön vähemmistö-sijoittajassa voi johtaa eturistiriitihin;*

Mediset Hoivarakentajat Oy:n avainhenkilöillä on Liikkeeseenlaskijan saamien tietojen mukaan myös tosiasiallinen määräysvalta holding-yhtiössä vähemmistö-sijoittajana toimivassa Possessium Oy:ssa. Mediset Hoivarakentajien avainhenkilöillä voi myös olla edustus holding-yhtiön vastuunalaisen yhtiömiehen hallinnossa.

Vaikka Rahasto tekee itsenäisesti sijoituspäätöksensä (mukaan lukien rakennusurakointisopimusten kaupalliset ehdot) sijoittajiensa (mukaan lukien välillisesti Lainaosuuksien haltijoiden) etua silmälläpitäen ja vaikka Rahastolla on myös holding-yhtiössä tosiasiallinen määräysvalta, niin Mediset Hoivarakentajat Oy:n vastuuhenkilöiden useat eri roolit (määräysvalta Possessium Oy:ssa, mahdollinen hallitusjäsenyys Suomen Päiväkodit GP Oy:ssa, määräysvalta Mediset Hoivarakentajat Oy:ssa) sijoitusrakenteessa voivat johtaa eturistiriitihin ja täten riskien toteutuessa heikentää Lainaosuuksien haltijoiden Lainaosuuksista palautuvan pääoman ja/tai saaman tuoton määrää.

*Rahaston vastuunalainen yhtiömies tekee sijoituksia koskevat päätökset ja Lainaosuuksien haltijoiden vaikutusmahdollisuudet ovat rajoitettuja myös Rahaston sopimuksia muutettaessa, vaikka muutokset vaikuttavat välillisesti myös Lainaosuuksiin. Lainaosuuksien haltijoiden intressit voivat erota Rahaston muiden sijoittajien intresseistä.*

Lainaosuus ei tuota äänioikeutta Syöttörahaston yhtiömiesten kokouksissa tai muita kuin Lainaehdoissa nimenomaisesti mainittuja oikeuksia. Syöttörahaston Lainaosuuksien haltijoilla ei ole mahdollisuutta vaikuttaa Rahaston sijoituksia koskevaan päätöksentekoon. Rahaston hallinnointia, kuten sijoituskohteiden valintaa ja sijoitusten toteutusta hoitaa Taaleri Pääomarahastot Oy, eikä sen menestyksellisyydestä voida antaa takeita.

Syöttörahasto on yhtiömuodoltaan suomalainen kommandiittiyhtiö, jossa sijoittajat tekevät sijoituksensa Syöttörahastoon myöntämällä sille vieraan pääoman ehtoista voitonjakolainaa. Sijoittajista ei tule Syöttörahaston yhtiömiehiä. Lainanantajina sijoittajien oikeudet rajoittuvat lainaehdojen mukaisiin oikeuksiin. Syöttörahaston vastuunalaisella yhtiömiehellä on määräysvalta Syöttörahastossa ja Syöttörahaston sijoittajilla ei lainanantajina käytännössä ole oikeuksia vaikuttaa Syöttörahaston toimintaan. Syöttörahaston toiminta rajoittuu Rahastoon tehtävään sijoitukseen ja Rahaston sijoittajana se on lähtökohtaisesti passiivinen.

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

Syöttörahaston Lainaosuuksia merkinneillä, Rahastoon suoraan sijoittavilla sijoittajilla tai Rahaston holding-yhtiön vähemmistöomistajalla voi olla keskenään ristiriitaisia sijoitustoimintaan, verotukseen tai muihin seikkoihin liittyviä intressejä. Nämä intressiriidat voivat johtua mm. Rahaston sijoitusten luonteesta, niiden muodosta, tai niiden ajoittamisesta 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. Vaihtoehtorahaston hoitaja toimii Syöttörahaston ja Rahaston kokonaisedun mukaisesti eikä ole velvollinen huomioimaan yksittäisten sijoittajien intressejä, toiveita tai odotuksia. Kokonaisuutena pidetään aina kaikkien Rahaston sijoittajien yhteenlaskettua tuottoa ennen veroja siinä tarkkuudessa kuin se pystytään arvioimaan.

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

Lainaosuuden haltijoiden oikeudet ovat riippuvaisia lainaehdojen mukaisen Sijoittajien Asiamiehen toimenpiteistä.

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

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

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

Syöttörahasto Lainaosuuksien liikkeeseenlaskijana pidättää oikeuden perua lainojen liikkeeseenlaskun kokonaan tai osittain tietyissä olosuhteissa, esimerkiksi jos merkitty määrä ei saavuta tiettyä tasoa. Syöttörahasto pidättää myös oikeuden yksinomaisesta 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

Lainaosuudella ja Syöttörahastolla ei ole luottoluokitusta.

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

Lainaehtoihin voidaan tehdä muutoksia lainaosuuden haltijoiden enemmistöpäätöksellä.

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

## **2.4 Rahastoon sekä Rahaston ja Syöttörahaston rakenteeseen liittyviä riskitekijöitä**

Seuraavat Rahastoon sekä Rahaston ja Syöttörahaston rakenteeseen liittyvät riskit vaikuttavat välillisesti myös Lainaosuuksiin.

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

Rahaston hallinnosta ja sijoitustoiminnasta vastaa Taaleri Pääomarahastot Oy. Rahaston sijoitustoiminnan tuloksellisuus ja sitä kautta Rahaston ja Syöttörahaston sijoitustoiminnan tulos ja Lainaosuuksien tuotto riippuvat muun ohella Taaleri Pääomarahastot Oy:n toiminnan jatkumisesta ja sen kyvystä pitää palveluksessaan ammattitaitoista henkilöstöä. Ei ole varmaa, että sillä on jatkuvasti palveluksessaan tai käytettävissään riittävästi asiantuntevaa henkilöstöä. Taaleri Pääomarahastot Oy:n henkilöstö myös jakaa työaikaansa useammille konsernin hallinnoimille eri rahastoille, joista Rahasto on vain yksi. Vaikka Rahastolle pyritään varaamaan riittävästi aikaa, on silti mahdollista, että Taaleri Pääomarahastot Oy:n hallinnoimien eri rahastojen välillä ilmenee henkilöstöressurssien allokaatioon liittyviä ongelmia. Nämä tekijät voivat vaikuttaa siihen, miten Rahasto saa hankkeitaan toteutettua ja hallinnoitua tai myöhemmin irtauduttua niistä. Yksittäisen tai yksittäisten avainhenkilöiden sairastuminen tai siirtyminen pois konsernin palveluksesta voi vaikuttaa haitallisesti Rahaston toimintaan ja Lainaosuuksien arvoon ja tuottoon.

Taaleri-konsernin muista toiminnoista ja Rahaston palkkiorakenteista voi syntyä Rahaston toimintaan vaikuttavia intressiristiriitoja.

Taaleri-konserni hallinnoi myös useita muita rahastoja ja sen tarkoituksena on myös tulevaisuudessa perustaa uusia rahastoja. Nämä muut rahastot saattavat olla sijoittajina samoissa kohteissa Rahaston 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 yhtiötä velvoittavia sopimuksia. Edellä mainitusta huolimatta ei ole varmuutta siitä, etteivätkö Rahaston ja sen sijoittajien intressit voisi olla toisistaan poikkeavia ja yksittäisissä tilanteissa jäädä toissijaisiksi muihin rahastoihin tai muihin sijoittajiin nähden.

Myös Rahastosta maksettava Rahaston 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.

Rahaston vastuunalaisen yhtiömiehen ja/tai vaihtoehtorahaston hoitajan vaihtuminen voi vaikuttaa haitallisesti Rahaston toimintaan.

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

Kommandiittiyhtiömuotoisiin rahastoihin voi liittyä oikeudellisia epävarmuuksia.

Rahasto 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. Kommandiittiyhtiömuotoisiin rahastoihin tai syöttörahastorakenteisiin liittyen ei ole merkittävää oikeuskäytäntöä ja näin ollen mahdollisiin riita- tai epäselvyytilanteisiin voi liittyä oikeudellista epävarmuutta.

Kommandiittiyhtiöitä koskeva laki avoimesta yhtiöstä ja kommandiittiyhtiöstä (389/1988, "henkilöyhtiölaki") on monelta osin tahdonvaltainen, minkä seurauksena Rahastoa koskevat säännöt perustuvat pääosin Rahastoa koskeviin sen yhtiömiesten ja Taaleri Pääomarahastot Oy:n välisiin sopimuksiin (yhtiösopimus sekä ns. rahastosopimus ja kunkin yhtiömiehen solmima erillinen liittymissopimus). Rahaston yhtiömiehillä, mukaan lukien Syöttörahasto, ei ole samanlaisia oikeussuojakeinoja kuin osakeyhtiön osakkaila. Osa henkilöyhtiölain säännöksistä on kuitenkin pakottavia.

Rahastoon liittyvät vastuuehdot voivat rasittaa Rahaston (ja välillisesti Lainaosuuksien) tuottoa.

Rahastoa koskevien sopimusmääräysten perusteella Rahasto voi olla vastuussa muun muassa vastuunalaiselle yhtiömiehelleen, vaihtoehtorahaston hoitajalleen ja näiden edustajille ja konserniyhtiöille



syntyneistä Rahastoon liittyvistä vastuista. Näiden vastuuta Rahastolle on myös rajoitettu. Edellä mainitut vastuut voivat välillisesti vähentää Syöttörahaston tulosta ja Lainaosuuksille tehtäviä suorituksia.

*Rahaston palkkiorakenne voi motivoida riskipitoisten sijoitusten tekemiseen.*

Syöttörahasto ei tule maksamaan vastuunalaiselle yhtiömiehelleen hallinnointipalkkiota, mutta Syöttörahaston yhtiömiesten yhtiöpanoksille jaetaan kuitenkin lainaehdoissa kuvattu rajoitettu tuotto. Rahastolta peritään kuitenkin hallinnointipalkkioita sekä tuottopalkkio. Rahasto vastaa myös toimintaansa liittyvistä kuluista sitä koskevien sopimusten mukaisesti. Nämä erät rasittavat Syöttörahaston sijoituksia ja välillisesti Lainaosuuksien tuottoa. Rahastosta perittävät tuottopalkkiot voivat johtaa siihen, että Rahastoa hoitavalle vaihtoehdorahaston hoitajalle on taloudellisesti edullista tehdä riskipitoisia sijoituksia tuottopalkkioiden toivossa, mikä voi riskien realisoituessa vaikuttaa Lainaosuuksien tuottoon.

*Sijoittajilla ei ole ollut edustajaa Rahastoa ja Syöttörahastoa koskevien ehtojen laadinnassa.*

Syöttörahaston ja Rahaston perustamiseen ja sopimukseen liittyvät järjestelyt ovat Syöttörahaston vastuunalaisen yhtiömiehen ja Taaleri Pääomarahastot Oy:n suunnitteleamia, eivätkä perustu riippumattomien osapuolten väliseen neuvotteluun, eikä Syöttörahastolla tai Rahastolla ole ollut Taaleri-konsernista riippumatonta oikeudellista neuvonantajaa Rahastoa 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 käyttää omia laki-, vero- ja taloudellisia neuvonantajiaan tehdessään päätöstä Lainaosuuksiin sijoittamisesta.

*Rahaston lopullinen koko voi vaikuttaa Rahaston sijoitusten hajautukseen tai toisaalta siihen, tuleeko Rahaston koko pääoma sijoitettua.*

Rahastoon kerättävien varojen määrä ei ole lopullisesti selvillä. Lopulta käytettävissä olevan pääoman määrän jäädessä suunniteltua vähäisemmäksi hajautus eri sijoituskohteiden välillä voi jäädä aiottua vähäisemmäksi. Toisaalta Rahaston sijoitettavissa olevan pääoman määrän ylittäessä sopivien saatavilla olevien sijoitushankkeiden määrän, Rahasto ei välttämättä tule sijoittamaan kaikkea käytettävissä olevaa pääomaansa, jolloin Syöttörahaston koko pääoma ei sitoutuisi sijoituskohteisiin.

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

Rahastoon voidaan ottaa äänettämiä yhtiömiehiä 12 kuukauden ajan siitä lukien, kun Rahasto on Taaleri Pääomarahastot Oy:n liittymisen jälkeen hyväksynyt ensimmäisen äänettömän yhtiömiehen liittymisen ja vastaavasti Lainaosuuksien merkintäaika jatkuu lainaehtojen mukaisen ajan. Vaikka uudet, myöhemmin sijoituksensa tekevät sijoittajat osallistuvat kaikkiin Rahaston 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 Rahaston käytettävissä olevaa pääomaa, mikä voi yllä kuvatulla tavalla johtaa siihen, ettei kaikkea pääomaa saada sijoitettua sijoituskohteisiin.

Sijoittajat, jotka tekevät Lainaosuuden merkinnän tai korottavat merkinnän määrää ja vastaavasti Rahaston äänettömät yhtiömiehet, jotka liittyvät tai korottavat sijoitussitoumuksen (yhtiöpanoksen) määrää sen jälkeen, kun Syöttörahasto on liittynyt Rahaston äänettömäksi yhtiömieheksi, maksavat Lainaosuudesta suoritettavan ja siten Syöttörahaston sijoitussitoumukselta suoritettavan ensimmäisen erän lisäksi liittymisen tai Lainaosuuden määrän ja siten Rahaston sijoitussitoumuksen korottamisen yhteydessä Rahastolle kahdeksan (8) prosentin vuotuista korkoa merkittyjen Lainaosuuksien nimellisarvolle ja siten Syöttörahaston sijoitussitoumukselle laskettuna 1.10.2019 ja merkintäpäivän väliselle ajalle (ajan laskemisessa merkintäpäivää ei lasketa mukaan). Tasauskorkoa ei lueta osaksi Syöttörahaston Rahastolle tekemän sijoitussitoumuksen nimellisarvoa tai Rahastolle tehtyä sijoitussitoumuksen korotuksen määrää, vaan se on suoritettava Syöttörahaston Rahastolle tekemän sijoitussitoumuksen lisäksi (eikä se näin ollen vähennä uuden sijoittajan kutsumatonta Lainaosuuden määrää ja siten Rahaston kutsumatonta sijoitussitoumusta).

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

Mahdollisilla riidoilla ja oikeudenkäynneillä voi olla negatiivinen vaikutus.

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

Rahaston äänettömän yhtiömiehen maksulaiminlyönti voi vaikuttaa haitallisesti Rahaston toimintaan.

Rahaston äänettömät yhtiömiehet antavat Rahastolle sijoitussitoumukset, joita suoritetaan Rahastolle sen vastuunalaisen yhtiömiehen tai Taaleri Pääomarahastot Oy:n pääomakutsujen perusteella. Yhden tai useamman äänettömän yhtiömiehen maksulaiminlyönti voi johtaa siihen, ettei Rahasto kykene vastaamaan omista velvoitteistaan. Tästä voi seurata kustannuksia, riitoja, oikeudenmenetyksiä ja muita seuraamuksia, jotka voivat vaikuttaa haitallisesti Rahaston toimintaan ja taloudelliseen asemaan ja välillisesti Lainaosuuksien arvoon ja tuottoon.

Oikeudelliset ja sääntelylliset epävarmuudet ja muutokset voivat olla Rahaston ja Syöttörahaston rakenteiden kannalta haitallisia ja lisäksi vaihtoehtorahastoja koskevaan sääntelyyn liittyy tulkinnanvaraisuuksia ja ne poikkeavat sijoitusrahastoista.

Rahaston, ja siten myös Syöttörahaston toimintaan ja varallisuuteen ja tuottoon saattavat vaikuttaa erilaiset oikeudelliseen sääntelyyn liittyvät epävarmuustekijät sekä muu kehitys tai muutokset lainsäädännössä ja määräyksissä (ja lainsäädännön ja määräysten tulkinnassa).

Sääntelylliset muutokset voivat liittyä myös Rahaston ja Syöttörahaston (tai sille annettujen lainojen verotukseen) sekä yleisesti vaihtoehtorahastojen sääntelyyn. Näillä tekijöillä voi olla vaikutus muun muassa Rahaston ja Syöttörahaston kulurakenteisiin ja toimintaedellytyksiin ja sitä kautta Lainaosuuksien tuottoon.

Syöttörahasto ja Rahasto 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 Rahaston toimintaa.

Verotukseen liittyvillä tulkinnoilla ja verotussääntöjen ja käytännön muutoksilla voi olla haitallisia vaikutuksia.

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

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

Lainaosuuksille maksettava korko on sidottu Syöttörahaston tulokseen. Tulos määräytyy tilikausittain mutta Lainaosuuksien lopullinen kokonaistuotto tai -tappio koko laina-ajalta. On mahdollista, että tulokseen perustuvaa tuottokorkoa suoritetaan merkittäviäkin määriä, mutta että lainapääomaa ei voida suorittaa kokonaisuudessaan takaisin, jolloin Lainaosuuksien haltijoiden sijoitus jää kokonaisuutena tappiolliseksi tai

tuoton määrä on alhaisempi kuin korkona suoritettujen määrät. Tällöin lähdevero on voinut kohdistua määrään, joka on suurempi kuin Lainaosuuden haltijan todellinen tuotto koko laina-ajalta.

\* \* \*

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

### **3 ESITETTÄ KOSKEVIA TIETOJA**

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

Esitteestä vastuullisia tahoja ovat Liikkeeseenlaskija, Liikkeeseenlaskijan vastuunalainen yhtiömies Taaleri Päiväkotikiinteistöt GP Oy (y-tunnus 2993761-4 ja kotipaikka Helsinki) sekä Liikkeeseenlaskijan vaihtoehtorahaston hoitajana toimiva Taaleri Pääomarahastot Oy (y-tunnus 2264327-7 ja kotipaikka Helsinki).

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

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

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

Liikkeeseenlaskijaa edustaa sen yhtiösopimuksen mukaan yksin Liikkeeseenlaskijan vastuunalainen yhtiömies Taaleri Päiväkotikiinteistöt GP Oy (y-tunnus 2993761-4) Yhtiösopimus on tämän esitteen liitteenä C. Vastuunalaisen yhtiömiehen hallitukseen kuuluvat puheenjohtajana Karri Haaparinne sekä varsinaisina jäseninä Jorma Alanne ja Ari Metso.

##### Liikkeeseenlaskijan tilintarkastaja tilikautena 2019

PricewaterhouseCoopers Oy  
Yritys- ja yhteisötunnus: 0486406-8  
Osoite: Itämerentori 2, 00180 Helsinki  
Päävastuullinen tilintarkastaja: KHT Mika Kaarisalo

##### Lainan järjestäjä

Taaleri Varainhoito Oy  
Yritys- ja yhteisötunnus: 2080113-9  
Osoite: Kasarmikatu 21 B, 00130 Helsinki

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

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

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

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

### **3.5 Päätös arvopapereiden liikkeeseenlaskusta**

Yhtiön vastuunalainen yhtiömies Taaleri Päiväkotikiinteistöt GP Oy on hallituksen kokouksessaan 15.4.2019 päättänyt Lainan liikkeeseenlaskusta.

### **3.6 Syy Voitonjakolainan liikkeeseenlaskulle ja tuottojen käyttö**

Laina lasketaan liikkeelle mahdollistamaan lainaan sijoittaville välillisesti arvopaperimuotoinen sijoitus Suomessa päiväkotijä- ja hoivakotikohteisiin ja/tai -hankkeisiin tai muihin kuntakiinteistöihin sijoittavaan Taaleri Päiväkotikiinteistöt Ky -nimiseen Rahastoon ("Rahasto"). Yhtiö on erityisyhtiö, jonka ainoana tarkoituksena on edellä mainitun arvopaperimuotoisen sijoituksen mahdollistaminen. Lainaosuuksien tarjoamisen syynä on siten rahoituksen hankkiminen Liikkeeseenlaskijalle, jotta se voisi tehdä sijoituksen Rahastoon. Tarjoamisen syynä on lisäksi Rahaston varainhankinta.

Lainaa tarjotaan Suomessa yleisölle merkittäväksi. Liikkeeseenlaskija ei ole laskenut liikkeeseen muita arvopapereita kuin Lainan, mutta laskee samanaikaisesti tämän Lainan kanssa liikkeeseen A-sarjan voitonjakolainan.

Lainan määrä käytetään kokonaisuudessaan sijoitukseen Taaleri Päiväkotikiinteistöt Ky -nimiseen vaihtoehtorahastoon äänettömän yhtiömiehen panoksena. Sijoitus tehdään äänettömän yhtiömiehen yhtiöosuuteen Rahastossa ja Yhtiön yhtiöpanos Rahastossa tulee vastaamaan Yhtiön ottamien lainojen määrää (A- ja B-sarjan voitonjakolainojen määrää yhteensä). Yhtiöpanos erääntyy maksettavaksi Rahastolle erissä sitä koskevien sopimusten mukaisesti.

Siltä osin kuin Rahasto ei ole kutsunut Yhtiön yhtiöpanosta Rahaston sijoitusten tekemiseen, Yhtiö ei vastaavasti kutsu Lainaosuuksien pääomaa Lainaosuuksien haltijoilta.

Lainaosuuksien takaisinmaksu ja tuotto riippuvat täten Liikkeeseenlaskijan Rahastoon tekemän sijoituksen tappiollisuudesta tai tuotosta. Rahaston tappiollisuus ja tuotto riippuvat Rahaston sijoituskohteisiinsa tekemien sijoitusten tappiollisuudesta tai tuotosta.

Syöttöraho ja Rahasto eivät vastaa tämän Voitonjakolainan liikkeeseenlaskun kustannuksista.

### **3.7 Muita tietoja**

#### Ulkopuolisista lähteistä peräisin olevat tiedot

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

#### Esitteen saatavilla olo

Joukkovelkakirjalainaesite koostuu Esitteestä ja viitatuista asiakirjoista sekä mahdollisista esitteen täydennyksistä (yhdessä "Esite"). Mainitut asiakirjat ovat saatavilla sähköisenä Yhtiön internetsivustolta [www.taaleri.com/paivakotiB](http://www.taaleri.com/paivakotiB) sekä Yhtiön rekisteröidyssä osoitteessa Kasarmikatu 21 B, 00130 normaalin työajan puitteissa arviolta 5.6.2019.

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

#### Sovellettava laki

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

## 4 LAINAEHDOT

### 1. TAUSTA JA LAINAN LUONNE

Taaleri Päiväkotikiinteistöt GP Oy (y-tunnus 2993761-4) vastuunalaisena yhtiömiehenä ja Taaleri Pääomarahastot Oy (y-tunnus 2264327-7) äänettömänä yhtiömiehenä ovat ainoat yhtiömiehet 8.4.2019 perustetussa Taaleri Päiväkotikiinteistöt Omistajat Ky -nimisessä kommandiittiyhtiössä (jäljempänä **"Yhtiö"** ja/tai **"Liikkeeseenlaskija"**, y-tunnus 2994979-7). Yhtiömiesten yhtiöpanos Yhtiössä on laina-ajan alkaessa 1.000 euroa.

Yhtiön yksinomaisena toimialana on tehdä sijoitus Taaleri Päiväkotikiinteistöt Ky -nimiseen kommandiittiyhtiöön (jäljempänä **"Rahasto"**) sen äänettömänä yhtiömiehenä. Yhtiön yhtiöpanos Rahastolle suoritetaan erissä Rahastoa koskevien sopimusten mukaisesti ja Yhtiö rahoittaa sijoituksensa Rahastoon (mukaan lukien mahdollinen Rahaston perimä tasauskorko) näiden ehtojen mukaisella voitonjakolainalla (jäljempänä **"Laina"**).

Yhtiön vastuunalaisen yhtiömiehen Taaleri Päiväkotikiinteistöt GP Oy:n hallitus (jäljempänä **"Hallitus"**) on kokouksessaan 15.4.2019 päättänyt Lainan liikkeeseenlaskusta. Hallitus on päättänyt samalla päivämäärällä enimmillään kolmenkymmenen (30) miljoonan euron määräisen A-sarjan voitonjakolainan liikkeeseenlaskusta. Lainan maksuasiamiehenä ja laskenta-asiamiehenä toimii Taaleri Varainhoito Oy. Lainoilla ei ole toisiinsa nähden parempaa etuoikeutta. Lainoilla on eri kohderyhmä ja Rahasto perii niihin kohdistuen erisuuruista palkkiota, muutoin ehdot ovat samat.

Yhtiö ja Taaleri Pääomarahastot ovat tehneet sopimuksen (**"Asiamiehsopimus"**) Nordic Trustee Oy:n (jäljempänä **"Sijoittajien Asiamies"**) kanssa sijoittajien asiamiehenä toimimisesta tähän lainaan liittyen jäljempänä kohdissa 14, 15 ja 21 todetulla tavalla. Sijoittajien Asiamieheen sovelletaan joukkolainanhaltijoiden edustajasta annettua lakia (574/2017).

Laina on haltijavelkakirjamuotoinen ja siihen ei sisälly luovutusrajoituksia. Lainaosuuksista ei anneta erillisiä todistuksia vaan ne merkitään Yhtiön tai sen säilytysyhteisön Taaleri Varainhoito Oy:n ylläpitämään velkojien luetteloon (jäljempänä **"Haltijaluettelo"**). Yhtiöllä on oikeus luovuttaa Haltijaluettelon tietoja Taaleri Oyj:n kanssa samaan konserniin kuuluville yhtiöille.

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

### 2. LAINAN MÄÄRÄ JA ISIN-KOODI

Lainan määrä on enintään 10.000.000 euroa. Lainan ISIN-koodi on FI4000387451.

Lainamäärästä annetaan enintään 10.000.000 kappaletta yhden (1) euron nimellisarvoista lainaosuutta (jäljempänä **"Lainaosuus"**).

### 3. MERKINTÄOIKEUS

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

Merkintäoikeus Lainaan on vain tahoilla, jotka ovat merkinneet Taaleri Geoenergia Sijoittajat Ky:n liikkeeseenlaskemaa A-sarjan voitonjakolainaa ISIN-koodi FI4000260765 tai B-sarjan voitonjakolainaa ISIN-koodi FI4000260773 tai Taaleri Geoenergia Feeder Henkilökunta Ky:n liikkeeseenlaskemaa voitonjakolainaa ISIN-koodi FI4000266622 tai ovat Taaleri Geoenergia Ky:n (y-tunnus 2810128-4) äänettämiä yhtiömiehiä.

Hallitus päättää menettelystä mahdollisessa ylimerkintätilanteessa.

#### 4. MERKINTÄAIKA- JA PAIKKA

Merkintätarjousten vastaanottoaika alkaa 3.6.2019 klo 9.00 ja päättyy viimeistään 31.12.2019 klo 16.00.

Tarjousaika voidaan keskeyttää aikaisemmin kysyntätilanteesta riippumatta.

Kirjallisia merkintätarjouksia otetaan vastaan Taaleri Varainhoito Oy:n toimipisteissä (jäljempänä "**Merkintäpaikat**"), joiden osoitteet löytyvät osoitteesta [www.taaleri.com/paivakotiB](http://www.taaleri.com/paivakotiB). Merkitsijät saavat toimintaohjeet Merkintäpaikoista.

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

#### 5. LAINAN EMISSIOKURSSI, MERKINTÄTARJOUSTEN HYVÄKSYMINEN JA LIIKKEESEENLASKUPÄIVÄ

Lainan emissiokurssi on

- |      |                        |  |
|------|------------------------|--|
| (i)  | 30.9.2019 saakka       | sata (100) prosenttia; ja  |
| (ii) | 1.10.2019 – 31.12.2019 | sata (100) prosenttia lisättynä kahdeksan (8) prosentin<br>Tasauskorolla Lainaehtojen kohdan 6 mukaisesti laskettuna |

Hallitus päättää merkintätarjousten hyväksymisestä merkintäajan alkamisen jälkeen jokaisena pankkipäivänä niin, että ensimmäinen merkintätarjousten hyväksymispäivä on Lainan liikkeeseenlaskupäivä ja julkistaa hyväksytyjen merkintätarjousten määrän internetissä osoitteessa [www.taaleri.com/paivakotiB](http://www.taaleri.com/paivakotiB). Merkitsijöille ilmoitetaan kirjallisesti merkintätarjousten hyväksymisestä viiden (5) pankkipäivän kuluessa merkintätarjouksen hyväksymisestä ja merkityt Lainaosuudet merkitään Haltijaluetteloon merkintätarjousten hyväksymisen yhteydessä.

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

#### 6. MERKINTÖJEN MAKSU

Lainaosuudet on maksettava Yhtiön vaihtoehtorahastojen hoitajan Taaleri Pääomarahastot Oy:n erikseen antamien ohjeiden mukaisesti yhdessä tai useammassa erässä. Lainaosuudet kutsutaan lähtökohtaisesti maksettavaksi Rahaston Yhtiölle lähettämien pääomakutsujen perusteella.

Mikäli Lainaosuuksien merkintä tapahtuu 1.10.2019 tai sen jälkeen lisätään Lainaosuuksien merkintäsummaan kahdeksan (8) prosentin p.a. suurin tasauskorko ("**Tasauskorko**"). Tasauskorko lasketaan merkittävien Lainaosuuksien nimellisarvoiselle määrälle laskettuna 1.10.2019 ja merkintäpäivän väliseltä ajalta niin, että merkintäpäivää ei lasketa mukaan Tasauskorkoa laskettaessa.

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

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

Hallituksella on oikeus pidättää itsellään Laiminlyödyllä Maksuosuudelle kertynyt Rahaston tuotto-osuus ja olla maksamatta korkoa tai palauttaa pääomia Laiminlyödyllä Maksuosuudelle, kunnes:

- a. Merkitsijä on maksanut erääntyneet merkintämaksunsa; tai

- b. kaikki muut Merkitsijät kuin Laiminlyödyn Maksuosuuden Merkitsijä, ovat saaneet kaikki omille Lainaosuuksilleen näille ehtojen mukaan kuuluvat suoritukset ja Rahasto on purettu.

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

Edellä mainittujen seuraamusten soveltaminen ei rajoita Vastuunalaisen Yhtiömiehen oikeutta vaatia Laiminlyöneeltä Lainaosuuden haltijalta korvausta Yhtiölle sopimusrikkomuksen perusteella.

## 7. LAINA-AIKA

Lainalla ei ole varsinaista laina-aikaa.

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

## 8. LAINAN TAKAISINMAKSU

### A) Takaisinmaksu ja takaisinmaksun rajoitukset

Yhtiöllä on oikeus maksaa Lainaosuudet takaisin kokonaan tai osittain ilmoittamalla siitä kirjallisesti Lainaosuuksien haltijoille kohdan B) mukaisesti. Lainaa ei voida kuitenkaan maksaa kokonaisuudessaan takaisin ennen kuin Rahasto on irtautunut kaikista sijoituskohteistaan ja jakanut Yhtiölle kaikki Rahastoa koskevan yhtiösopimuksen mukaisesti jaettavaksi kuuluvat varat (jäljempänä "**Rahaston lopullinen varojenjako**").

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

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

### B) Muut takaisinmaksuun liittyvät seikat

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

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

## 9. LAINAN KORKO

Lainan pääomalle maksetaan vaihtuvaa tuottokorkoa, joka määräytyy Yhtiön tilintarkastuksessa vahvistetun välittömästi ennen jäljempänä määritettyä Koronmaksupäivää päättyneen tilikauden elinkeinotulon verottamisesta annetun lain (360/1968, muutoksineen) mukaisen tuloksen (Yhtiön edeltävien tilikausien tappiot huomioiden, jäljempänä "**Yhtiön tulos**") perusteella seuraavassa kappaleessa määritellyllä tavalla.

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

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

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

Korkoa voidaan maksaa vuosittain jälkikäteen, mikäli Yhtiön tulos on positiivinen Yhtiön kirjallisesti viimeistään 30. huhtikuuta internetisivulla [www.taaleri.com/paivakotiB](http://www.taaleri.com/paivakotiB) ilmoittamana päivänä (joka ei voi olla myöhäisempi kuin 30. kesäkuuta ilmoituksen antovuonna) (jäljempänä "**Koronmaksupäivä**"), ensimmäisen kerran vuonna 2020 ja viimeisen kerran Yhtiön tehdessä kohdan 8 A) (*Takaisinmaksu ja takaisinmaksun rajoitukset*) mukaiset suoritukset Rahaston lopullisen varojenjaon jälkeen. Mikäli Koronmaksupäivä ei ole pankkipäivä, korko voidaan maksaa sitä seuraavana pankkipäivänä. Maksun siirtymisellä ei ole vaikutusta koron määrään.

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

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

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

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

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

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

## **10. LAINALLE EI TAKAUSTA TAI VAKUUTTA; LAINAN ETUOIKEUSASEMA**

Lainalla ei ole takausta eikä vakuutusta.

Laina on Liikkeeseenlaskijan konkurssissa samalla etuoikeussijalla kuin Liikkeeseenlaskijan muut vakuudettomat velat, joita ei merkintätarjousten vastaanottamisen alkaessa ole muita kuin samaan aikaan liikkeeseen laskettava A-sarjan voitonjakolaina. Lainaehtojes kohdan 12 (vi) mukaan muun



velan kuin tämän Lainan ja A-sarjan voitonjakolainan ottaminen aiheuttaa tämän Lainan ennenaikaisen erääntymisen.

## 11. VEROTUS

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

Lainan liikkeeseenlaskupäivänä Lainaosuuksille maksettava korko on Suomessa verotettaville luonnollisille henkilöille korkotulon lähdeverosta annetun lain (28.12.1990/1341) mukaista korkotuloa, josta liikkeeseenlaskija perii lähdeveron koronmaksun yhteydessä (30 prosenttia Esitteen päivämäärällä). Suomessa verotettaville yhteisöille Lainaosuuksille maksettava korko on lähtökohtaisesti elinkeinotuloverolain alaista tuloa. Lainaosuuksien vastikkeellisesta luovutuksesta on maksettava kulloinkin voimassa olevan varainsiirtoverolain mukainen vero (Lainan liikkeeseenlaskun hetkellä 1,60 %) vastikkeen määrästä.

## 12. LAINAN ENNENAIKAINEN ERÄÄNTYMINEN

Laina erääntyy välittömästi ennenaikaisesti takaisinmaksettavaksi, mikäli

- (i) Yhtiön yhtiömiehet tekevät Yhtiöstä yksityisottoja tai Yhtiön yhtiömiehille jaetaan Yhtiöstä muita varoja kuin kohdan 8 A) (*Takaisinmaksu ja takaisinmaksun rajoitukset*) tai 9 (*Lainan korko*) mukaisesti Yhtiön yhtiömiehille tehtävät suoritukset ja muut erät;
- (ii) Yhtiön yhtiösopimusta muutetaan (pois lukien Yhtiön kotipaikan ja/tai toiminimen muuttaminen);
- (iii) Lainaehdot tässä Lainassa tai muussa tämän Esitteen nojalla liikkeeseen lasketussa Lainassa muutetaan niin, että tämän Lainan oikeuksia pienennetään tai velvollisuuksia lisätään suhteessa muihin tämän Esitteen nojalla liikkeeseen laskettuihin lainoihin;
- (iv) Yhtiö asetetaan selvitystilaan, se on asetettu tuomioistuimen päätöksellä konkurssiin tai on muutoin todistettavasti maksukyvytön (lukuun ottamatta kohdan 8 A) (*Takaisinmaksu ja takaisinmaksun rajoitukset*) mukaista Rahaston lopullista varojenjakoja seuraavaa tilannetta tai tilannetta jossa kohdan 9 (*Korko*) mukaisesti korkoa pääomitaan tai sen maksua lykätään);
- (v) Yhtiön vastuunalainen yhtiömies asetetaan selvitystilaan, se on asetettu tuomioistuimen päätöksellä konkurssiin tai on muutoin todistettavasti maksukyvytön;
- (vi) Yhtiö ottaa muuta korollista velkaa kuin tämän Esitteen perusteella liikkeeseenlasketun lainan tai olennaisesti samoilla ehdoilla liikkeeseen lasketun A-sarjan voitonjakolainan;
- (vii) Yhtiön vastuunalainen yhtiömies tai äänetön yhtiömies muuttuvat pois lukien tilanteet, joissa uusi yhtiömies on muu Taaleri Oyj:n hallitsema yhtiö;
- (viii) Yhtiön vastuunalaisen yhtiömiehen tai äänettömän yhtiömiehen pääomapanokset pienenevät;
- (ix) Yhtiön purkamista koskeva kaupparekisteri-ilmoitus jätetään kaupparekisteriin;

- (x) Yhtiö tekee kassavaroillaan muita sijoituksia kuin talletuksen Suomessa toimiluvan saaneeseen talletuspankkiin, tai sijoituksen Taaleri Päiväkotikiinteistöt Ky:n äänettömän yhtiömiehen yhtiömiesosuuteen.

### 13. LAINAEHTOJEN MUUTOKSET

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

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

### 14. VELKOJIENTOKOUS

- A. Yhtiö ja Taaleri Pääomarahastot Oy ovat tehneet sopimuksen ("**Asiamiessopimus**") Nordic Trustee Oy:n (jäljempänä "**Sijoittajien Asiamies**") kanssa sijoittajien asiamiehenä toimimisesta tähän lainaan liittyen.
- B. Yhtiön vastuunalaisella yhtiömiehellä tai Sijoittajien Asiamiehellä on oikeus kutsua koolle tämän lainan Lainaosuusien haltijoiden kokous (jäljempänä velkojienkokous) päättämään näiden Lainan ehtojen muuttamisesta. Lainan ehtojen muuttaminen edellyttää aina Yhtiön hyväksyntää.
- C. Kokouskutsu velkojienkokoukseen on julkaistava vähintään 10 päivää ennen kokouspäivää kohdan 16 (*Ilmoitukset*) mukaisesti. Kokouskutsussa on mainittava kokouksen aika, paikka ja asialista sekä tieto siitä, miten Lainaosuuden haltijan on meneteltävä voidakseen osallistua kokoukseen.
- D. Velkojienkokous on pidettävä Helsingissä ja sen puheenjohtajan nimeää Yhtiö.
- E. Velkojienkokous on päätösvaltainen, jos edustettuna on vähintään kaksi henkilöä, jotka yhdessä edustavat vähintään 50 prosenttia lainan liikkeessä olevasta pääomamäärästä. Velkojienkokous on kuitenkin päätösvaltainen tekemään kohdassa 14 (J) tarkoitetun määränemmistö päätöksen vain, jos edustettuna on vähintään kaksi henkilöä, jotka yhdessä edustavat vähintään 75 prosenttia lainan liikkeessä olevasta pääomamäärästä.
- F. Mikäli velkojienkokous ei ole päätösvaltainen 30 minuutin kuluessa kokouskutsun mukaisesta alkamisajankohdasta, kokouksen asialistan käsittely voidaan Yhtiön pyynnöstä lykätä uuteen velkojienkokoukseen, joka on pidettävä aikaisintaan 14 päivän ja viimeistään 28 päivän kuluttua Yhtiön nimeämässä paikassa. Uusi velkojienkokous on päätösvaltainen, jos edustettuna on vähintään kaksi henkilöä, jotka yhdessä edustavat vähintään 10 prosenttia lainan liikkeessä olevasta pääomamäärästä. Uusi velkojienkokous on kuitenkin päätösvaltainen tekemään kohdassa 14 (I) tarkoitetun määränemmistö päätöksen vain, jos edustettuna on vähintään kaksi henkilöä, jotka yhdessä edustavat vähintään 2/3 osaa lainan liikkeessä olevasta pääomamäärästä.
- G. Kokouskutsu lykkäyksen takia pidettävään uuteen velkojienkokoukseen on julkaistava samalla tavalla kuin kutsu alkuperäiseen kokoukseen. Kutsussa on lisäksi mainittava kokouksen päätösvaltaisuuden edellytykset.
- H. Lainaosuusien haltijoiden äänioikeus määräytyy Lainaosuusien pääoman perusteella. Yhtiöllä ja sen konserniin kuuluvilla yhtiöillä ei Lainaosuuden haltijoina ole äänioikeutta velkojienkokouksessa. Velkojienkokouksen päätökset tehdään yksinkertaisella annettujen äänten enemmistöllä. Äänten mennessä tasan puheenjohtajan mielipide ratkaisee. Kohdassa 14 (J) tarkoitettu määränemmistö päätös edellyttää kuitenkin vähintään kolmea neljäsosaa annetuista äänistä.
- I. Sijoittajien Asiamiehellä sekä Yhtiön edustajilla ja Yhtiön valtuuttamilla henkilöillä on oikeus olla läsnä velkojienkokouksessa ja käyttää siellä puheenvuoroja.

- J. Velkojienkokouksella on oikeus määräenemmistöpäätöksellä, joka edellyttää kolmea neljäsosaa annetuista äänistä, päättää seuraavista asioista edellyttäen, että asialle on myös Yhtiön suostumus:
- a) lainan koron laskentaperusteen muuttaminen;
  - b) lainan valuutan muuttaminen;
  - c) velkojienkokouksen päätösvaltaisuuden edellytysten muuttaminen tai määräenemmistöpäätöksen enemmistövaatimuksen muuttaminen;
  - d) lainan ehtojen kohdan 12 (*Lainan ennenaikainen erääntyminen*) muuttaminen;
- K. Velkojienkokouksen päätökset sitovat kaikkia Lainaosuuksien haltijoita riippumatta siitä, ovatko he olleet läsnä tai edustettuina kokouksessa. Lainaosuuksien haltijat ovat velvollisia ilmoittamaan Lainaosuuksien myöhemmille siirronsaajille velkojienkokouksen päätöksistä.
- L. Mikäli Yhtiöllä on lainan ehtojen mukaan oikeus yksipuolisesti päättää jostakin toimenpiteestä, ei tällaisesta asiasta tehtävä päätös edellytä velkojienkokouksen hyväksymistä.
- M. Lainan pääoman tai koron alentaminen edellyttää kaikkien Lainaosuuksien haltijoiden suostumusta, joka voidaan antaa velkojienkokouksessa tai muulla todistettavalla tavalla.

## **15. YHTIÖN EDUSTAMINEN SUHTEESSA RAHASTOON**

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

## **16. ILMOITUKSET**

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

Lainaa koskevat ilmoitukset saatetaan Lainaosuuksien haltijoiden tietoon julkaisemalla ilmoitus Yhtiön päättämässä valtakunnallisessa päivälehdessä tai Yhtiön internet-sivuilla [www.taaleri.com/paivakotiB](http://www.taaleri.com/paivakotiB).

Ilmoituksen katsotaan tulleen Lainaosuuksien haltijoiden tietoon, kun se on julkaistu Yhtiön päättämässä valtakunnallisessa päivälehdessä tai Yhtiön internet-sivuilla [www.taaleri.com/paivakotiB](http://www.taaleri.com/paivakotiB).

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

## **17. HENKILÖTIETOJEN KÄSITTELY JA LUOVUTUS**

Lainaosuuden haltija antaa Lainaosuuden merkinnän yhteydessä suostumuksensa, että Yhtiöllä ja Rahastolla on oikeus käsitellä ja tarvittaessa luovuttaa Lainaosuuden haltijoiden henkilötietoja Rahaston ja Yhtiön toiminnan edellyttämällä tavalla. Vaihtoehtorahaston hoitaja ylläpitää rekisteriä Lainaosuuksien haltijoista Yhtiön lukuun. Sääntelyn edellyttämät tiedot käsittelystä ovat saatavilla Yhtiöltä.

## **18. VANHENTUMINEN**

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

## **19. LAKI**

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

## **20. YLIVOIMAINEN ESTE**

Yhtiö ei vastaa vahingosta, joka aiheutuu ylivoimaisesta esteestä (force majeure) tai vastaavanlaisesta syystä johtuvasta Lainan ehtojen noudattamatta jättämisestä kuten esimerkiksi lakoista, terroriteoista, sodasta, valtiollisista tai lainsäädännöllisistä toimenpiteistä ja luonnonkatastrofeista.

## **21. SIJOITTAJIEN ASIAMIES**

### **21.1 Sijoittajien Asiamiehen nimittäminen**

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

## **21.2 Sijoittajien Asiamiehen tehtävät**

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

## **21.3 Sijoittajien Asiamiehen rajoitettu vastuuvastuu**

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

johdu Sijoittajien Asiamiehen huolimattomuudesta tai tahallisuudesta. Sijoittajien Asiamies ei missään tilanteessa ole vastuussa epäsuorista vahingoista.

- (b) Sijoittajien Asiamiehen ei katsota toimineen huolimattomasti, mikäli tämä on toiminut Sijoittajien Asiamiehen palkkaaman hyvämaineisen asiantuntijan neuvon tai mielipiteen mukaisesti tai mikäli Sijoittajien Asiamies on noudattanut tarvittavaa huolellisuutta tilanteessa, jossa Sijoittajien Asiamies kokee, että toiminnan viivyttämisestä Lainaosuuden haltijoiden ohjeistuksen hankkimiseksi on haittaa Lainaosuuden haltijoiden eduille.

#### **21.4 Sijoittajien Asiamiehen korvaaminen**

- (a) Kohdan (g) mukaisesti Sijoittajien Asiamies voi irtisanoutua ilmoittamalla siitä Yhtiölle ja Lainaosuuden haltijoille, minkä jälkeen Lainaosuuden haltijat yhdessä Yhtiön kanssa nimittävät Sijoittajien Asiamiehelle seuraajan väistyvän Sijoittajien Asiamiehen järjestämässä Velkojienkokouksessa.
- (b) Mikäli Sijoittajien Asiamies on maksukyvytön, Sijoittajien Asiamiehen tulee irtisanoutua Sijoittajien Asiamiehen tehtävästä ja Yhtiön tulee nimetä Sijoittajien Asiamiehen seuraaja kymmenen arkipäivän kuluessa.
- (c) Tämän kohdan 21.4 mukaisesti nimitetyn seuraajan tulee olla itsenäinen rahoituslaitos tai muu hyvämaineinen yhtiö, joka toimii säännöllisesti velkaemissoiden mukaisena sijoittajien asiamiehenä.
- (d) Lainaosuuden haltija (tai Lainaosuuden haltijat), jotka omistavat vähintään kymmenen (10) prosenttia Lainan pääomasta voivat vaatia velkojienkokouksen koollekutsumista Sijoittajien Asiamiehen erottamiseksi ja uuden Sijoittajien Asiamiehen nimittämiseksi ilmoittamalla tästä Yhtiölle (kyseisen ilmoituksen voi tehdä ainoastaan henkilö, joka on Lainaosuuden haltija sen pankkipäivän päättyessä, jonka aikana Yhtiö on vastaanottanut ilmoituksen ja mikäli ilmoituksen on antanut useampi Lainaosuuden haltija, tekevät nämä ilmoituksen yhdessä). Yhtiö voi ehdottaa Lainaosuuden haltijoille Sijoittajien Asiamiehen erottamista ja uuden Sijoittajien Asiamiehen nimittämistä tämän koollekutsumassa Velkojienkokouksessa.
- (e) Mikäli Lainaosuuden haltijat eivät ole nimittäneet seuraajaa Sijoittajien Asiamiehelle 90 päivän kuluessa siitä, kun (i) ensimmäinen irtisanomisilmoitus on annettu tai irtisanominen tapahtui, tai (ii) Sijoittajien Asiamies erotettiin Lainaosuuden haltijoiden päätöksellä, Yhtiön tulee nimittää seuraaja Sijoittajien Asiamiehelle.
- (f) Väistyvä Sijoittajien Asiamies voi omalla kustannuksellaan antaa seuraavan Sijoittajien Asiamiehen käyttöön sellaiset asiakirjat ja arkistot, jotka tämä katsoo tarpeelliseksi, ja avustaa tätä suoriutumaan Sijoittajien Asiamiehen Lainan ehtojen mukaisista tehtävistä.
- (g) Sijoittajien Asiamiehen irtisanominen tai erottaminen astuu voimaan vasta sen jälkeen, kun uusi Sijoittajien Asiamies on nimitetty ja kyseinen nimitys on hyväksytty ja kaikki tarvittavat asiakirjat on saatettu voimaan siten, että väistyvä Sijoittajien Asiamies voidaan korvata välittömästi.
- (h) Uuden Sijoittajien Asiamiehen nimittämisen jälkeen väistyvä Sijoittajien Asiamies vapautetaan tulevista vastuista Lainan ehtojen osalta, mutta Sijoittajien Asiamies on edelleen vastuussa Lainan ehtojen mukaisesti kaikista tekemistään tai tekemättä jättämistään teoista, jotka tapahtuivat tämän toimiessa vielä Sijoittajien Asiamiehenä. Seuraajalla, Yhtiöllä ja jokaisella Lainaosuuden haltijalla on samat Lainan ehtojen mukaiset oikeudet ja velvoitteet toisiaan kohtaan kuin näillä olisi ollut, mikäli seuraaja olisi ollut alkuperäinen Sijoittajien Asiamies.
- (i) Mikäli Sijoittajien Asiamies vaihtuu tämän kohdan 21.4 mukaisesti, Yhtiön tulee saattaa voimaan sellaiset asiakirjat ja toimia siten, kun uusi Sijoittajien Asiamies katsoo parhaaksi,

jotta tälle uskotut Sijoittajien Asiamiehen oikeudet, valtuutukset ja velvollisuudet saadaan siirrettyä uudelle Sijoittajien Asiamiehelle ja väistynyt Sijoittajien Asiamies pystytään vapauttamaan tämän Lainan ehtojen ja Asiamiessopimuksen mukaisista velvoitteista. Elleivät Yhtiö ja uusi Sijoittajien Asiamies Yhtiön vaihtoehtorahaston hoitajan hyväksynnällä toisin sovi, uusi Sijoittajien Asiamies on oikeutettu samoihin palkkioihin ja hyvityksiin kuin väistynyt Sijoittajien Asiamies.

## 5 MUITA TIETOJA MERKITSIJÖILLE

### 5.1 Verotus

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

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

#### Kommandiittiyhtiön verotuksesta

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

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

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

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

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



## Syöttörahas-ton voitonjakolainaan sijoittavien sijoittajien verotus

Syöttörahas-ton kautta Rahastoon sijoituksensa tekevät Sijoittajat sijoittavat Syöttörahas-ton antamalla sille vieraan pääoman ehtoista voitonjakolainaa. Sijoittajista ei tule Syöttörahas-ton yhtiömiehiä. 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.

Jos esimerkiksi lainsäädännön tai oikeus- tai verotuskäytännön muutos estäisi Syöttörahas-ton vähentämästä Sijoittajille maksettavaa tuottokorkoa Syöttörahas-ton elinkeinotoiminnan tulosta vahvistettaessa, 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).

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

Jos voitonjakolainan korko jonain vuonna jää maksamatta, eikä sitä lisätä lainapääomaan (korkoa voidaan lainaehtojen mukaan pääomittaa tai sen maksua lykätä), korko on korkotulon lähdeveronalaista tuloa sinä verovuonna, jona korko tosiasias-sisesti maksetaan. Lainaosuuden vastikkeellisesta siirrosta on suoritettava varainsiirtoveroa (Esitteen päivämäärällä 1,60 prosenttia) luovutuksen määrästä.

Mikäli Sijoittaja luovuttaa Lainaosuutensa laina-aikana, mahdollinen luovutusvoitto verotetaan Sijoittajan pääomatulona. Siltä osin kuin verotettavien pääomatulojen määrä on enintään 30.000 euroa, pääomatulojen verokanta on 30 prosenttia, ja 30.000 euron ylittävältä osalta 34 prosenttia.

## **5.2 Lainan jälkimarkkinat**

Lainaosuuksia ei ole tarkoitus hakea kaupankäynnin kohteeksi säännellylle markkinalle tai monenkeskiseen kaupankäyntijärjestelmään, joten niille ei synny julkista noteerausta. Myöskään Rahastoon yhtiöosuusilla ei tule olemaan julkista noteerausta.

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

Lainaosuuksilla ei ole järjestettyä jälkimarkkinaa eivätkä Yhtiö ja liikkeeseenlaskun järjestäjä anna mitään takeita jälkimarkkinakauppojen onnistumisesta tai hinnoittelusta niihin liittyen. Liikkeeseenlaskun järjestäjä tulee kuitenkin antamaan ohjeet jälkimarkkinakauppojen tekemisestä internet-sivuillaan [www.taaleri.com/paivakotiB](http://www.taaleri.com/paivakotiB).

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

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

## **6 TIETOJA YHTIÖSTÄ JA YHTIÖN LIIKETOIMINTA**

### **6.1 Yleisiä tietoja**

Yhtiön toiminimi on Taaleri Päiväkotikiinteistöt Omistajat Ky ja Yhtiö on Suomen lakien mukaisesti 8.4.2019 perustettu (yhtiösopimus allekirjoitettu) kommandiittiyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki ja joka on merkitty Kaupparekisteriin y-tunnuksella 2993761-4. Yhtiöön sovelletaan Suomen lakia ja sen tilikausi on 1.1.–31.12. Yhtiön päätoimipaikan osoite on Kasarmikatu 21 B, 00130 Helsinki ja puhelinnumero +358 46 714 7100.

Yhtiön yhtiösopimuksen 3 §:n mukaan Yhtiön toimialana on tehdä sijoitus Taaleri Päiväkotikiinteistöt Ky -nimiseen suomalaiseen kommandiittiyhtiöön sen äänettömänä yhtiömiehenä ("Rahasto").

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

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

Rahaston yhtiömiesten ja sen vaihtoehtorahaston hoitajan Taaleri Pääomarahastot Oy:n välinen rahastosopimus on esitetty liitteessä B.

Rahastoon voi sijoittaa myös muita äänettämiä yhtiömiehiä. Rahasto kutsuu äänettömiltä yhtiömiehiltään näiden sijoitussitoumukset (yhtiöpanokset) erissä tarpeidensa mukaan. Lainaosuuksien merkitsijät suorittavat kukin merkitsemänsä Lainan määrän Rahaston tarpeiden mukaan Syöttörahasolle erissä.

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

Rahaston toimikausi on viisi (5) vuotta, jota vaihtoehtorahaston hoitaja voi pidentää enintään kahdella (2) vuodella yhdessä tai useammassa erässä. Liikkeeseenlaskijan toimikausi määräytyy Rahaston toimikauden mukaan (ks. rahastosopimuksen (Liite B) kohta 12.5), sillä Liikkeeseenlaskijan varat on sijoitettu Rahastoon sen äänettömän yhtiömiehen panoksena.

### **6.2 Toimintahistoria ja kehitys**

Yhtiö on perustettu 8.4.2019 erityisyhtiöksi, jonka ainoana tehtävänä on tehdä sijoitus Rahastoon sen äänettömänä yhtiömiehenä.

Sijoitus Rahastoon tullaan tekemään liittymällä liittymissopimuksella Rahaston äänettömäksi yhtiömieheksi. Liittymissopimuksessa Yhtiö tulee myös osapuoleksi Rahaston yhtiömiesten ja Rahaston vaihtoehtorahaston hoitajan Taaleri Pääomarahastot Oy:n väliseen rahastosopimukseen, jossa määritellään Rahaston toiminta ja vaihtoehtorahaston hoitajan saamat palkkiot. Rahastosopimuksen olennaiset ehdot sisältyvät tähän Esitteeseen aiheilyhteyden mukaan soveltuvien osin ja koko rahastosopimus on lisäksi Esitteen liitteenä B. Edellä mainittujen sopimusten lisäksi Yhtiö tulee sitoutumaan liiketoiminnassaan vain normaaleihin pankkitiliosopimuksiin.

Rahaston toimialana on tehdä sijoituksia suoraan tai epäsuorasti Suomeen rakennettaviin päiväkot-, hoivakotikiinteistöihin ja -hankkeisiin ja muihin kuntakiinteistöihin. Rahasto on perustettu 8.4.2019 ja se on vaihtoehtorahasto, jonka vastuunalaisena yhtiömiehenä toimii Taaleri Päiväkotikiinteistöt GP Oy (y-tunnus 2993761-4) ja jonka vaihtoehtorahaston hoitajana toimii Taaleri Pääomarahastot Oy (y-tunnus 2264327-7). Sijoittajat sijoittavat välillisesti kiinteistökohteisiin merkitsemällä Yhtiön liikkeeseenlaskemaa voitonjakolainaa, joilla kerätyt varat Yhtiö sijoittaa Rahastoon sen äänettömänä yhtiömiehenä, ja joka sijoittaa varat kiinteistökohteisiin.

Rahasto kerää varat sijoitustoimintaansa siihen liittyneiltä vastuunalaisen yhtiömiehen hyväksymiltä äänettömiltä yhtiömiehiltä. Minimisijoitus Rahaston äänettömäksi yhtiömieheksi liittymiseksi on tuhat (1.000) euroa ja äänettämiä yhtiömiehiä voidaan hyväksyä 12 kuukauden ajan Ensimmäisestä Liittymisestä laskettuna.

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

Rahasto sai Finanssivalvonnalta markkinointiluvan 20.5.2019 Rahaston markkinoinnin aloittamiseksi Suomessa ei-ammattimaisille asiakkaille vaihtoehtorahaston hoitajista annetun lain 12 luvun 1 §:n mukaisesti. Rahaston sijoitustoiminta ei ole alkanut eikä siihen ole Taaleri Pääomarahastot Oy:n lisäksi liittynyt muita yhtiömiehiä Esitteen päivämäärällä.

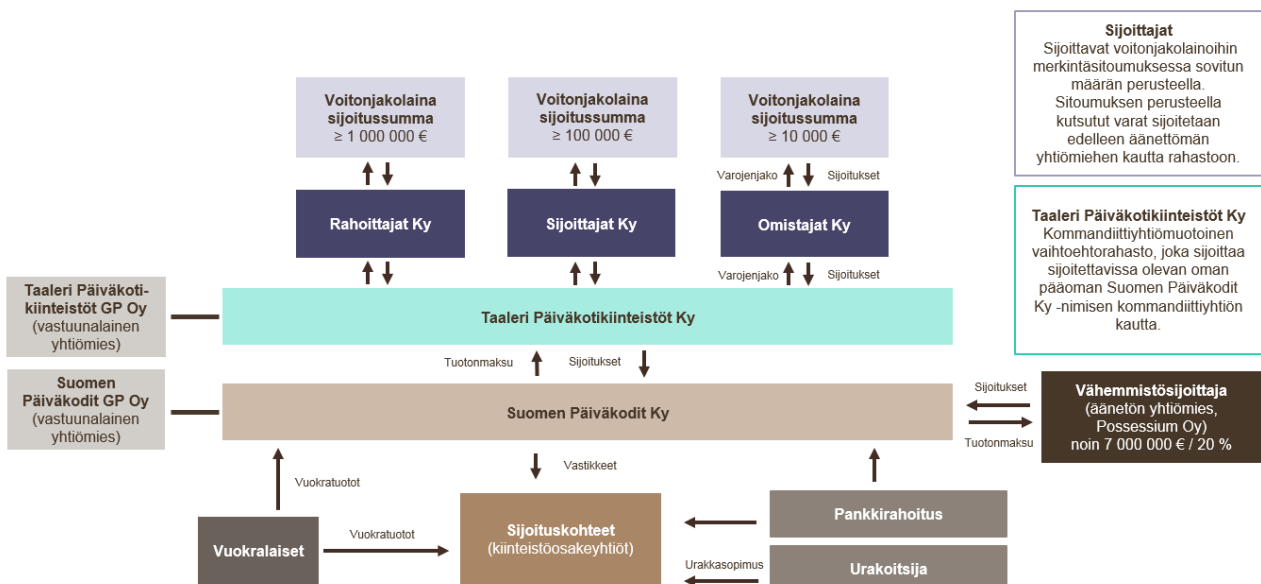
### 6.3 Oikeudellinen rakenne

#### Rahasto-syöttörahastorakenne

Liikkeeseenlaskija on ns. syöttörahasto, jonka tarkoituksena on kerätä varoja sijoituksen tekemiseksi Rahastoon (Taaleri Päiväkotikiinteistöt Ky) tämän äänettömänä yhtiömiehenä. Sijoitustoiminta tapahtuu holding-yhtiön (Suomen Päiväkodit Ky) kautta, johon Rahasto sijoittaa äänettömänä yhtiömiehenä. Rahastossa on sijoittajina myös muita äänettämiä yhtiömiehiä kuin Syöttörahasto, ja holding-yhtiössä (Suomen Päiväkodit Ky) on sijoittajana myös muu äänetön yhtiömies kuin Rahasto, Possessium Oy, noin 20 % yhtiömiespanososuudella. Rahasto omistaa kokonaan holding-yhtiön vastuunalaisena yhtiömiehenä toimivan Suomen Päiväkodit GP Oy:n.

Liikkeeseenlaskussa käytetään syöttörahasto-rahastorakennetta voitonjakolainoilla lähinnä kahdesta syystä:

- (1) Hallinnollisten kulujen minimointi. Rahasto on kommandiittiyhtiö, jonka yhtiömiehet ja näiden muutokset on rekisteröitävä kaupparekisteriin ja kommandiittiyhtiön veroilmoituksiin on aina liitettävä yhtiömiehet osuuksineen. Ilmoitusten tekeminen aiheuttaisi odotetulla sijoittajien määrillä huomattavia hallinnollisia kustannuksia (arviolta tuhansia euroja vuodessa).
- (2) Verotuksen selkeys. Korkotuottojen verotuskohtelu on yksiselitteistä sekä luonnollisilla henkilöillä että oikeushenkilöillä ja luonnollisten henkilöiden korkotuloista otetaan ennakonpidätys. Kommandiittiyhtiön yhtiömiehen verotuskohtelu ei ole yhtä yksiselitteistä ja lähtökohtaisesti maksettavan veron määrä on lopullisesti selvillä vasta verotuksen valmistuessa.



Liikkeeseenlaskija on kommandiittiyhtiö, jonka ainoa vastuunalainen yhtiömies on Taaleri Päiväkotikiinteistöt GP Oy ja Liikkeeseenlaskijan ensimmäinen äänetön yhtiömies on Taaleri Pääomarahastot Oy, joka toimii myös Liikkeeseenlaskijan vaihtoehtorahaston hoitajana laissa

vaihtoehtorahastojen hoitajista tarkoitetulla tavalla. Taaleri Päiväkotikiinteistöt GP Oy on Taaleri Pääomarahastot Oy:n tytäryhtiö ja molemmat yhtiöt kuuluvat Taaleri-konserniin.

Rahasto on kommandiittiyhtiö, jonka ainoa vastuunalainen yhtiömies on Taaleri Päiväkotikiinteistöt GP Oy. Rahasto on perustettu 8.4.2019 ja perustamisen yhteydessä sen ainoaksi äänettömäksi yhtiömieheksi liittyi Taaleri Pääomarahastot Oy, joka toimii myös Rahaston vaihtoehtorahaston hoitajana laissa vaihtoehtorahastojen hoitajista tarkoitetulla tavalla. Taaleri Pääomarahastot Oy:n äänettömän yhtiömiehen panos on 3.000 euroa.

Syöttörahaston ja Rahaston nimenkirjoitusoikeus on niiden vastuunalaisella yhtiömiehellä, Taaleri Päiväkotikiinteistöt GP Oy:llä, joka kuuluu Taaleri-konserniin.

## **6.4 Viranomaismenettelyt ja oikeudenkäynnit**

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

## **6.5 Merkittävät tavanomaiseen liiketoimintaan kuulumattomat sopimukset**

Yhtiöllä tai Rahastolla ei ole tavanomaiseen liiketoimintaan kuulumattomia sopimuksia.

## **6.6 Sijoitustavoitteet ja -politiikka**

### Syöttörahaston sijoituspolitiikka

Syöttörahasto sijoittaa voitonjakolainoilla keräämänsä varat äänettömän yhtiömiehen sijoitussitoumuksena (erissä nostettavana yhtiöpanoksena) Rahastoon. Syöttörahaston sijoitussitoumus Rahastoon kutsutaan erissä Rahaston tarpeiden mukaan. Sijoitussitoumuksen (yhtiöpanoksen) määrä tulee vastaamaan Yhtiön ottamien lainojen määrää (A- ja B-sarjan voitonjakolainojen määrää yhteensä).

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

Syöttörahasto voi käyttää kassanhallintavälineinä pankkitalletuksia.

### Rahaston sijoituspolitiikka

Rahaston sijoituspolitiikkana on tehdä sijoituksia suoraan tai epäsuorasti Suomessa sijaitseviin päiväkotija hoivakotikiinteistökohteisiin ja/tai –hankkeisiin tai muihin kuntakiinteistöihin. Liikkeeseenlaskijan aikomus Esitteen päivämäärällä on toteuttaa sijoitukset Suomen Päiväkodit Ky-nimisen holding-yhtiön kautta. Possessium Oy on tulossa Suomen Päiväkodit Ky:n toiseksi äänettömäksi yhtiömieheksi.

Suomen Päiväkodit GP Oy:n hallituksessa Rahastolla on enemmistöedustus. Suomen Päiväkodit GP Oy tekee sijoituspäätökset ja vuokrasopimukset sen jälkeen kun Rahasto on ne ensin hyväksynyt.

Rahaston sijoitussitoumus kutsutaan erissä sijoitustoiminnan tarpeiden mukaan.

Rahasto voi käyttää kassanhallintavälineinä pankkitalletuksia.

Sijoituskohteita ei ole ennalta määritetty. Rahaston tavoitteena on rakennuttaa arviolta noin 20-30 sijoituskohteita. Kunkin sijoituskohteen sijainti, koko ja materiaali riippuvat vuokralaisen tarpeesta. Sijoituskohteita on lähtökohtaisesti tarkoitus lähteä rakennuttamaan, kun kohteelle on solmittu vuokrasopimus tulevan vuokralaisen kanssa.

Rahaston hallinnoima Suomen Päiväkodit Ky on solminut Mediset Hoivarakentajat Oy:n kanssa puitesopimuksen, jonka mukaisesti se voi hankkia Mediset Hoivarakentajat Oy:ltä tämän tarjoamia sijoituskohteita. Rahasto voi hankkia sijoituskohteita vapaasti myös kolmansilta osapuolilta, joskin Rahasto uskoo Mediset Hoivarakentajat Oy:n olevan merkittävin yhteistyökumppani.

Rahasto voi sijoittaa sekä rakentamattomiin että rakennettuihin kiinteistöihin, määräaloihin ja muihin maa-alueisiin ja muihin kiinteistö- tai rakennuskohteisiin. Rahasto voi sijoittaa kiinteistöihin ja/tai

kiinteistöosakeyhtiöihin ja muihin yhteisöihin, jotka oikeuttavat hallitsemaan edellä mainittuja kohteita tai niiden toteuttamisen mahdollistavia kiinteistöjä, rakennuksia, määräaloja tai muita maa-alueita, joille kohteita voidaan rakentaa. Rahaston sijoitustoimintaan voi kuulua holding-yhtiön tai -yhtiöiden perustaminen sijoituskohteiden hankintaa, rakentamista ja hallinnointia varten.

Rahaston sijoitustoimintaan voi sisältyä soveltuvien sijoituskohteiden kartoittaminen, tutkiminen ja analysointi, sijoituskohteiden hyväksyminen ja sijoituspäätösten tekeminen sijoituskohteista, sijoituskohteiden toteuttaminen ja rakennuttaminen, sijoitusten rakennustoiminnan valvominen, sijoituskohteiden vuokraaminen, sijoituskohteiden ylläpito ja muu edellä mainittuun liittyvä, sijoitustoimintaan soveltuvien yhteistyökumppaneiden etsiminen ja arviointi sekä sijoituskohteen myynti yksittäin tai usea sijoituskohte kerralla (ennen tai jälkeen sijoituskohteen valmistumisen).

### Tuottotavoite

Rahaston taloudellisena tavoitteena on saavuttaa noin 12–15 prosentin vuotuinen sisäisen korkokannan tuotto (Internal Rate of Return, "IRR") palkkioiden ja kulujen jälkeen (mutta ennen sijoittajan maksamia veroja) koko sen toimikaudelta Rahaston toimikauden lopussa laskettuna.

### Markkinatilanne

Yksityisen varhaiskasvatuksen merkitys on kasvanyt merkittävästi 2000-luvulla. Vuonna 2016 varhaiskasvatuksen palvelukysynnästä yksityisen toiminnan osuus oli noin 300 miljoonaa euroa koko varhaiskasvatuksen markkinan ollessa esiopetus mukaan lukien noin 2,8 miljardia euroa. 2010-luvulla kasvu on keskittynyt erityisesti palvelusetelitoimintaan. Yksityisen palvelutuotannon arvosta noin 120 miljoonaa euroa tuli palvelusetelitoiminnasta. Tällä hetkellä palveluseteli on käytössä jo yli 80 kunnassa ja sen suosio jatkaa kasvuaan.

Yksityisen varhaiskasvatuksen yleistyessä myös alan työllisyyden ja yritysten liikevaihdon kasvu ovat olleet nopeita viimeisen kymmenen vuoden aikana. Päivähoitoalan yritysten liikevaihto on kymmenessä vuodessa kolminkertaistunut ja yritysten työllisyys yli kaksinkertaistunut samassa ajassa.

Yksityisen toiminnan kasvuun on esimerkiksi vaikuttanut se, että erityisesti kasvukeskusten kunnat eivät ole olleet halukkaita investoimaan omaan päiväkotitoimintaan eikä omiin päiväkotikiinteistöihin. Lisäksi yksityisiä toimijoita on tarvittu tasaamaan muuttoliikkeen aiheuttamaa palvelutarpeen kasvua. Valmiiden päiväkotikiinteistöjen vuokraamisesta on tullut kunnille kustannustehokas ja matalariskinen tapa ratkaista kasvavia tilatarpeita.

Hoivapalveluiden ja hoivakiinteistöjen kohdalla toimintaympäristö on samankaltainen. Väestön ikääntyminen ja eliniänodotusten pidentyminen kasvattavat hoivapalvelujen ja hoivakiinteistöjen käyttäjä- ja sijoittajakysyntää. Hoivapalvelujen tarpeen kautta arvioituna, jos yhden hoivapalveluyksikön arvoksi arvioidaan 100 000 euroa per asukas ja hoiva-asumisen piirissä on noin 35 000 asukasta, nousee hoivakiinteistöjen arvo noin 3,5 miljardiin euroon.

Tarve hoivapalveluille ja hoivakiinteistöille onkin voimakkaasti kasvussa. Vuonna 2030 Suomessa arvioidaan olevan lähes 1,5 miljoonaa 65 vuotta täyttäneitä. On arvioitu, että hoivakotien määrän tulisi kaksinkertaistua vuoteen 2040 mennessä, jotta väestön ikääntymisen luomat tarpeet voidaan täyttää. Vanhuspalveluiden järjestämisessä onnistuminen tarkoittaa, että samalla tarvitaan kasvavasti uusia kiinteistöjä niin hoivakodeiksi, senioriasunnoiksi kuin myös kuntoutuspalveluiden tuottamiseen.

Haasteellinen taloustilanne on myös pakottanut julkista sektoria uusiin ratkaisuihin palvelujen ja niihin tarvittavien kiinteistöjen rahoittamisessa. Kuntien haastava taloustilanne yhdistettynä hoivapalveluiden ja hoivakiinteistöjen tarpeiden kasvuun pitää alan houkuttelevana uusille toimijoille jatkossakin. Tulevaisuudessa yksityisen varhaiskasvatuksen ja hoivapalveluiden onkin tarjottava kunnille joustavuutta ja kustannustehokkuutta palveluiden tuottamiseen.

Liikkeeseenlaskijan saaman tiedon mukaan Rahaston tavoitteena on, että sen portfolio kiinnostaa vakaata vuokratuottoja etsiviä sijoittajia sen irtautuessa sijoituskohteistaan.

### Sijoituskohteiden sijainnit

Sijoituskohteet voivat sijaita kasvukeskuksissa (erityisesti päiväkodit), mutta myös missä tahansa päin Suomea, jossa on tarvetta kohteelle (esim. hoivakoti).

### Yhteistyö Mediset Hoivarakentajat Oy:n kanssa

Rahaston hallinnoima Suomen Päiväkodit Ky on solminut Mediset Hoivarakentajat Oy:n kanssa puitesopimuksen, jonka mukaan se voi hankkia Mediset Hoivarakentajat Oy:ltä sen tarjoamia sijoituskohteita. Rahasto voi hankkia sijoituskohteita myös kolmansilta osapuolilta, joskin Mediset Hoivarakentajat Oy:n uskotaan olevan merkittävin yhteistyökumppani.

Suomen Päiväkodit Ky:n ja Mediset Hoivarakentajat Oy:n välille solmitussa puitesopimuksessa on sovittu seuraavasti:

- Mediset Hoivarakentajat Oy:n tehtävänä on tarjota Rahastolle sen sijoitusstrategiaan sopivia sijoituskohteita, joihin Rahastolla on etuosto-oikeus (muttei ostovelvollisuutta) oman analyysinsä perusteella;
- Rahasto analysoi ja kartoittaa Mediset Hoivarakentajat Oy:n tarjoamia sijoituskohteita osana sijoitustoimintaansa ja joko hyväksyy tai hylkää Mediset Hoivarakentajat Oy:n tarjoamat sijoituskohteet;
- Mediset Hoivarakentajat Oy hoitaa Rahaston Mediset Hoivarakentajat Oy:ltä hankkimien sijoituskohteiden rakentamisen;
- puitesopimuksen voimassaolo päättyy, kun Rahaston sijoituskausi on päättynyt ja viimeinenkin puitesopimuksen mukaisesti hankittu sijoituskohde on ostettu/rakennettu;
- kummallakin puitesopimuksen osapuolella on oikeus purkaa puitesopimus, mikäli toinen osapuoli olennaisesti ja muutoin kuin tilapäisesti rikkoo puitesopimuksen ehtoja tai menettelee tavalla, jota on pidettävä törkeän tuottamuksellisenä, eikä toisen osapuolen kirjallisesta huomautuksesta huolimatta viivytyksettä korjaa menettelyään.

### Rahaston sijoituskohteiden toteutus ja rakentaminen

Rahaston hankkiessa sijoituskohteita Mediset Hoivarakentajat Oy:ltä, sijoituskohteiden suunnittelu ja lupaprosessi on tarkoitus toteuttaa Mediset Hoivarakentajat Oy:n toimesta, jonka jälkeen Rahasto voi hankkia rakennusvalmiin kohteen. Sijoituskohteiden rakentamisesta vastaisi Mediset Hoivarakentajat Oy yhdessä alihankkijoidensa kanssa.

Rahasto voi hankkia sijoituskohteita myös muilta tahoilta kuin Mediset Hoivarakentajat Oy:lta.

### Rahaston sijoituskohteiden vuokralaiset ja vuokrasopimukset

Kukin Rahaston sijoituskohde on tarkoitus vuokrata käyttäjälle, joka on tiedossa ennen kunkin kohteen rakennuttamista.

Sijoituskohteiden vuokralaiset maksavat kuukausivuokraa, jota voidaan korottaa vuosittain indeksiin perustuen. Vuokrasopimukset ovat tyypillisesti vähintään 15 vuoden pituisia. Liikkeeseenlaskijan käsitys Esitteen päivämäärällä on, että Vuokrasopimukset solmitaan lähtökohtaisesti vuokralaisen ja holding-yhtiön välisiksi.

### Mediset Hoivarakentajat Oy

Mediset Hoivarakentajat Oy on erikoistunut aistiystävällisten hirsipäiväkotien sekä erityisryhmille suunnattujen hoivakotien ja asumispalveluyksiköiden ammattimaiseen kokonaisvastuurakentamiseen Suomessa. Mediset Hoivarakentajat on toteuttanut vuodesta 2005 lähtien kymmeniä kohteita eri puolille Suomea. Mediset Hoivarakentajat rakentavat viihtyisää asumista ja toiminnallisia tiloja erityisryhmille - hoivaa, tukea ja turvaa tarvitseville ihmisille. Yritys palvelee valtakunnallisesti niin yksityisiä päivä- ja hoivakotiyrittäjiä kuin kuntia ja kaupunkejakin erilaisissa erityisryhmille suunnatuissa rakennushankkeissa. Yhtiön liikevaihto oli vuonna 2017 noin 16 meur.

### Mediset Hoivarakentajat Oy:n kilpailuetuja

Mediset Hoivarakentajat Oy:n kilpailuetuja ovat Liikkeeseenlaskijan käsityksen mukaan sen tuotteen laatu ja toimitusvarmuus, toimiva konsepti ja solmitut aiesopimukset potentiaalisten vuokralaisten kanssa.

### Sijoituskohteiden strukturointi

Rahaston sijoitukset sijoituskohteisiin ovat sijoituksia holding-yhtiön kautta kiinteistöosakeyhtiöihin (ml. keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt). Rahaston sijoitustoimintaa tullaan harjoittamaan yhden tai useamman Euroopan Unionin alueelle rekisteröidyn holding-yhtiön kautta, jotka olisivat varsinaisena sijoituskohteena olevan yhtiön omistajia. Holding-yhtiössä voi olla muita osakkaita/äänettämiä yhtiömiehiä. Rahasto voi tehdä sijoitukset joko oman pääoman tai vieraan pääoman ehtoisesti (tai niiden yhdistelmänä) liiketaloudellisesti sopivimmalla tavalla.

### Sijoituskohteiden rahoitus

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

Sijoituskohteissa ja/tai -hankkeissa vieraan pääoman ehtoisen rahoituksen vakuudeksi voidaan asettaa mitä tahansa Rahaston tai sijoituskohteen omaisuutta. Liikkeeseenlaskijan käsityksen mukaan vierasta pääomaa on saatavissa sijoituskohteisiin kaupallisesti toimivilla ehdoilla.

### Sijoituskohteista irtautuminen

Rahaston toimikausi on viisi (5) vuotta ja Rahaston tarkoituksena on irtaantua sijoituskohteista toimikautensa loppuun mennessä myymällä Rahasto edelleen kolmannelle osapuolelle joko yhtiömiesosuuden kauppana, tai Rahaston sijoituskohteiden portfoliokauppana tai yksittäisinä sijoituskohteina.

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

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

Rahaston vastuunalainen yhtiömies voi pidentää toimikautta enintään kahdella (2) vuodella. Toimikausi voi päättyä aiemminkin ja toimikautta voidaan pidentää edellä mainitusta Rahaston sopimuksia muuttamalla.

Toimikauden päättymisestä (mukaan lukien mahdolliset toimikauden pidennykset) huolimatta Rahaston omaisuus voi olla edelleen kokonaan tai osittain realisoimatta ja omaisuuden realisointi voi tapahtua merkittävästi toimikauden päättymisen jälkeen.

## **6.7 Sijoituksia koskevat rajoitukset**

Syöttörahasto sijoittaa varojaan vain Rahaston yhtiömiesosuuteen ja Suomessa toimiluvan saaneiden talletuspankkien pankkitalletuksiin. Syöttörahaston tulee sijoittaa varansa aina Rahaston yhtiömiesosuuteen siltä osin kuin Rahasto on sitä kutsunut. Syöttörahaston sijoitussitoumuksen (yhtiöpanoksen) määrä Rahastossa tulee vastaamaan Yhtiön ottamien lainojen määrää (A- ja B-sarjan voitonjakolainojen määrää yhteensä).

Rahaston palauttaessa varoja Syöttörahastolle, on mahdollista että varojen palauttamisessa Syöttörahaston Lainaosuuksien haltijoille tulee lyhyt hallinnollinen viive (enimmillään viikkoja muun muassa asiakasraporttien valmistelun johdosta).

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

Rahasto voi sijoittaa suoraan tai holding-yhtiön kautta Suomeen rakennettaviin päiväkotij- ja hoivakotikiinteistökohteisiin ja/tai -hankkeisiin, ja muihin kuntakiinteistöihin.

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

Rahaston sijoituskohteita ei ole ennalta määritelty. Rahasto voi sijoittaa ilman prosentuaalisia rajoituksia eri sijoituskohteiden välillä sijoitusstrategiansa puitteissa.

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

## **6.8 Tieto palveluntarjoajista ja kuluista**

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

Rahaston toimikauden aikana Taaleri Pääomarahastot Oy perii Rahastolta kiinteänä hallinnointipalkkiona 0,75 prosenttia p.a. siitä suhteellisesta osasta, joka vastaa Syöttörahaston Rahastoon, B-sarjan voitonjakolainojen määrää vastaavasti tekemän yhtiöpanoksen osuutta kaikista Rahaston yhtiöpanoksista seuraavasti:

Kultakin palkkiokaudelta perittävä hallinnointipalkkio kertyy p.a. Rahaston osuudelle sijoituskohteista laskettuna seuraavasti:

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

Tämä hallinnointipalkkio peritään siitä suhteellisesta osasta, joka vastaa Syöttörahaston, B-sarjan voitonjakolainalla kerättyä määrää vastaavasti, tekemän yhtiöpanoksen osuutta kaikista Rahaston yhtiöpanoksista. Tämä hallinnointipalkkio vähentää Syöttörahaston Lainaosuuksiin sijoittaneiden saamaa varojenjakoja Rahastosta. Hallinnointipalkkio peritään etukäteen neljästi vuodessa kolmen kalenterikuukauden ajalta laskettuna.

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

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



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

$MS_t$  = Maksettu Sijoitussitoumus hetkellä t

$Tulo_t$  = Toimikauden aikana saatu tulo hetkellä t

r = Aitakorko, % p. a.

T = Toimikauden pituus, vuotta

t = Tulojen ja Maksettujen Sijoitussitoumusten ajankohta, vuotta Toimikauden alusta

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

Yllä olevien palkkioiden lisäksi Rahaston tai holding-yhtiön varoista katetaan myös niiden 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 Rahaston maksettavaksi määräytyvät verot, mahdollisten oikeudenkäyntien kulut, Rahaston kirjanpitoon ja taloushallintoon liittyvät kulut sekä muut kulut.

Syöttörahasosta ei peritä hallinnointi- tai muita palkkioita. Syöttörahasolla ei myöskään arvioida olevan muita kuluja kuin Lainan korko ja sen tekemistä pankkitalletuksista mahdollisesti aiheutuvat tilienkäyttömaksut.

## 6.9 Sijoitusten hoitajat/neuvonantajat

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

Taaleri Pääomarahastot Oy on Taaleri Oyj:n tytäryhtiö ja sen toimialana on hallinnoida kommandiittiyhtiömuotoisia vaihtoehtorahastoja. Yhtiö hallinnoi Esitteen päivämäärällä 60 eri vaihtoehtorahastoa.

Taaleri Pääomarahastot Oy:n liikevaihto tilikaudella 2018 oli 20,3 miljoonaa euroa ja liikevoitto 3,5 miljoonaa euroa. Oman pääoman määrä Esitteen päivämäärällä on noin 6,35 miljoonaa euroa. Esitteen päivämäärällä Taaleri Pääomarahastot Oy:n palveluksessa on 22 henkilöä täys- tai osa-aikaisesti.

## 6.10 Varojen säilytys

Taaleri Pääomarahastot Oy on solminut kirjallisen sopimuksen Taaleri Varainhoito Oy:n (y-tunnus 2080113-9) kanssa, jonka mukaisesti Taaleri Varainhoito Oy toimii sekä Syöttörahason että Rahaston säilytysyhteisönä sen mukaan kuin laissa vaihtoehtorahastojen hoitajista säädetään.

Syöttörahason varoja voidaan sijoittaa vain Rahaston yhtiömiesosuuteen, sekä Suomessa toimiluvan saaneen talletuspankin pankkitilille. Säilytysyhteisö säilyttää alkuperäisiä kommandiittiyhtiön liittymissopimuksia sekä valvoo Syöttörahason pankkitilejä.

Rahaston varat sijoitetaan suoraan tai välillisesti Suomessa sijaitseviin hoiva-alan kiinteistökohteisiin ja/tai -hankkeisiin. Mahdollisia sijoituskohteita voi päiväkotien lisäksi olla esimerkiksi:

- Vanhusten hoivakotikiinteistöt
- Kehitysvammaisten hoivakotikiinteistöt
- Mielenterveyskuntoutujien hoivakotikiinteistöt
- Hoiva- ja terveydenhuoltoalan hybridikiinteistöt

Juridisesti Rahaston sijoitukset sijoituskohteisiin ovat sijoituksia holding-yhtiön osakkuuden tai äänettömän yhtiömiesosuuden kautta kiinteistöosakeyhtiöihin (ml. keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt) ja

soveltuvien osin niihin sijoittaviin holding-yhtiöihin. Sijoitukset voidaan tehdä joko oman pääoman tai vieraan pääoman ehtoisesti (tai niiden yhdistelmänä) liiketaloudellisesti sopivimmalla tavalla. Siltä osin kuin Rahaston varoja ei sijoiteta sen sijoituskohteena oleviin yhtiöihin ja/tai holding-yhtiöihin, ne sijoitetaan Suomessa toimiluvan saaneen talletuspankin pankkitilille.

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

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

Syöttörahasto ei maksa säilytysyhteisölle palkkioita.

### **6.11 Arvostus**

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

Pankkitalletusten osalta niiden arvona pidetään pääoman nimellisarvoista määrää.

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

Taaleri Pääomarahastot Oy aikoo tilata arvonmäärityksen markkinoilla luotettavaksi tunnetulta arvonmäärittäjältä Rahaston valmiista sijoituskohteista. Arvonmäärittäjä tekee arvonmäärityksen itsenäisesti omia arvonmäärityksperiaatteitaan noudattaen ja ilmoittaa sen lopputuloksena Taaleri Pääomarahastot Oy:lle käsityksensä valmiiden sijoituskohteiden velattomasta arvosta. Taaleri Pääomarahastot Oy voi käyttää mainittua arvostusta Rahaston arvonmäärityksessä. Syöttörahasto ja Rahasto eivät vastaa arvonmääritykseen liittyvistä tehtävistä suoritettavista palkkioista.

Rahaston arvona pidetään sitä suhteellista osaa, joka vastaa Rahaston osuutta sijoituskohteista, lisätynä Rahaston muilla varoilla. Rahaston kulut ja sen maksettavaksi kuuluvat palkkiot vähentävät sen arvoa (ks. kohta 6.8 yllä). Syöttörahaston Rahastoon tekemän äänettömän yhtiömiehen yhtiöosuuden arvona pidetään sitä suhteellista osaa koko Rahaston arvosta, joka vastaa Syöttörahaston äänettömän yhtiömiehen panoksen suhteellista osaa Rahaston kaikkien äänettömien yhtiömiesten panoksista (soveltuvien osin tarkistettuna huomioiden vaihtoehtorahaston hoitajan oikeus tuottopalkkioihin).

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

Rahaston arvo määritetään lisäksi Rahaston pääomakutsujen ja pääomapalautusten tekemisen yhteydessä ja julkaistaan sijoittajille internet-sivulla [www.taaleri.com/paivakotiB](http://www.taaleri.com/paivakotiB).

### **6.12 Rahaston taloudelliset tavoitteet**

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

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

*Rahaston taloudelliset tavoitteet*

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

Syöttörahaston lainaosuuden haltijan tuotto tulee poikkeamaan Rahastoon suoraan sijoittavan äänettömän yhtiömiehen tuotosta ja Rahaston taloudellinen tavoite ei ole Syöttörahaston taloudellinen tavoite.

Rahaston taloudellinen tavoite lasketaan vain siltä ajalta ja sille määrälle kuin Syöttörahaston pääomapanos on Rahaston hallinnassa ja tämä saattaa erota lievästi laina-ajasta. Laina nostetaan Rahaston pääomatarpeiden mukaan. Lainalle maksetaan tuottokorkoa, jonka koronmaksupäivä on kerran vuodessa. Tuottokorkoa voidaan maksaa koronmaksupäivänä vain, mikäli Rahasto on tehnyt voitollisen tilinpäätöksen koronmaksupäivää edeltävältä tilikaudelta. Rahaston varojenjakoa voi tapahtua muulloinkin Rahaston itse päättämän aikataulun mukaisesti.

Rahaston vastuunalaisen yhtiömiehen hallitus on hyväksynyt alla olevat taloudelliset tavoitteet.

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

Rahaston taloudellisenä tavoitteena on saavuttaa noin 12–15 prosentin vuotuinen sisäisen korkokannan tuotto (Internal Rate of Return, "IRR") palkkioiden ja kulujen jälkeen (mutta ennen sijoittajan maksamia veroja) koko sen toimikaudelta Rahaston toimikauden lopussa laskettuna.

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

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

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

Rahaston liiketoiminnassa menestyminen ja taloudellinen tavoite perustuvat lisäksi lukuisille olettamille, kuten muun muassa olettamille yksityisen palvelutuotannon ja palvelusetelin käytöstä ja sen kasvusta, vuokratasosta, yleisestä korkotasosta, sekä näiden kehityksestä Rahaston toimikauden aikana. Näiden taloudellisten tavoitteiden pohjana olevat oletamat eivät välttämättä osoittaudu oikeiksi ja siitä sekä muun muassa kohdassa "Riskitekijät - Rahaston liiketoimintaan liittyviä riskitekijöitä" mainituista seikoista johtuen Rahaston todellinen tulos voi poiketa merkittävästi Rahaston taloudellisesta tavoitteesta.

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

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

- 1) Uusien sijoituskohteiden hankinta;
- 2) sijoituskohteen valmistuminen;
- 3) sijoituskohteen myynti;
- 4) Rahaston puolivuositteiset vaihtoehtorahastosääntelyn mukaiset sijoittajaraportit;
- 5) Muu Liikkeeseenlaskijan näkemyksen mukaan sen liiketoimintaan liittyvä olennainen asia.

## **7 ERÄITÄ TALOUDELLISIA TIETOJA**

Syöttörahaso ja Rahasto on molemmat perustettu 8.4.2019, joten kumpikaan yhtiöistä ei ole vielä laatinut yhtään tilinpäätöstä ja tilinpäätöstietoja edeltäviltä tilikausilta ei ole saatavilla.

## **8 YHTIÖN JOHTO, HALLINTO JA HENKILÖSTÖ**

### **8.1 Hallitus**

Rahaston ja Syöttörahaston vastuunalaisen yhtiömiehen Taaleri Päiväkotikiinteistöt GP Oy:n hallitukseen kuuluvat puheenjohtajana Karri Haaparinne ja varsinaisina jäseninä Ari Metso ja Jorma Alanne.

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

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

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

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

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

### **8.2 Sijoitustoimintaa harjoittavat henkilöt**

Rahaston ja Syöttörahaston palveluksessa ei ole henkilökuntaa työsuhteessa.

Rahaston sijoitustoimintaa hoitaa Taaleri Pääomarahastot Oy. Se kartoittaa potentiaalisia sijoituskohteita, ja sen palveluksessa olevat henkilöt toimivat sijoituskohteena olevien yhtiöiden hallituksissa valvomassa ja ohjaamassa sekä voivat valvoa varsinaista hankkeen rakentamista ja operointia sekä järjestävät vieraan pääoman ehtoisen rahoituksen ja sijoituskohteista irtaantumisen.

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

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

### **8.4 Eturistiriidat**

Rahaston sijoitusneuvosto koostuu sen äänettömien yhtiömiesten edustajista, jotka Rahaston vastuunalainen yhtiömies on nimittänyt sijoitusneuvoston jäseniksi. Sijoitusneuvoston jäsen ei voi olla Taaleri-konsernissa työ-, pysyvissä neuvonanto- tai toimitus-suhteessa.

Taaleri-konserniin kuuluvat eri yhtiöt toimivat useissa eri rooleissa suhteessa Rahastoon, Syöttörahastoon ja liikkeeseenlaskuun. Taaleri Pääomarahastot Oy on sekä Rahaston että Syöttörahaston vaihtoehtorahaston hoitaja ja molempien ääneton yhtiömies. Taaleri Pääomarahastot Oy omistaa lisäksi 100 prosenttia sekä Syöttörahaston että Rahaston vastuunalaisen yhtiömiehen Taaleri Päiväkotikiinteistöt GP Oy:n osakkeista. Taaleri Varainhoito Oy toimii sekä Rahaston että Syöttörahaston säilytysyhteisönä, liikkeeseenlaskun järjestäjänä ja voitonjakolainan merkintäpaikkana. Taaleri Varainhoito Oy on

hierarkkisesti ja toiminnallisesti eriyttänyt säilytysyhteisötoiminnan muusta toiminnastaan ja Taaleri Varainhoito Oy:n sekä Taaleri Pääomarahastot Oy:n hallituksissa ei ole samoja henkilöitä jäsenenä.

Rahaston ja Syöttörahaston vastuunalaisen yhtiömiehen hallituksen jäsenet toimivat useissa eri rooleissa Taaleri-konsernissa. Karri Haaparinne on Taaleri Oyj:n toimitusjohtajan sijainen ja Taaleri Pääomarahastot Oy:n hallituksen jäsen. Jorma Alanne on sekä vaihtoehtorahaston hoitajan Taaleri Pääomarahastot Oy:n että Taaleri Oyj:n tytäryhtiön Taaleri Sijoitus Oy:n hallituksen varsinainen jäsen. Ari Metso on Taaleri Pääomarahastot Oy:n toimitusjohtaja.

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

Rahasto tekee sijoituksensa todennäköisesti holding-yhtiön kautta, jossa vähemmistöomistajana tulee olemaan Possessium Oy. Possessium Oy:n määräysvalta on liikkeeseenlaskijan saamien tietojen mukaan sama kuin Mediset Hoivarakentajat Oy:ssa. Mediset Hoivarakentajat Oy tulee todennäköisesti olemaan Rahaston merkittävin yhteistyökumppani sijoituskohteiden rakennuttamisessa. Eturistiriitaa hallitaan siten, että Rahasto tekee itsenäisesti sijoituspäätöksensä (mukaan lukien rakennusurakointisopimusten kaupalliset ehdot) sijoittajiensa (mukaan lukien välillisesti Lainaosuusien haltijoiden) etua silmälläpitäen ja Rahastolla on myös holding-yhtiössä tosiasiallinen määräysvalta.

## **8.5 Palkat ja luontoisedut**

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

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

## **8.6 Lähipiiriliiketoimet**

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

Taaleri Varainhoito Oy on solminut kirjallisen sopimuksen vaihtoehtorahaston säilytysyhteisönä toimimisesta sekä Rahaston että Syöttörahaston kanssa. Taaleri Varainhoito Oy:n saama palkkio Rahaston vaihtoehtorahaston säilytysyhteisönä toimimisesta on kymmenen tuhatta (10.000) euroa vuodessa. Taaleri Varainhoito Oy ei saa palkkiota Syöttörahaston vaihtoehtorahaston säilytysyhteisönä toimimisesta.

Taaleri Varainhoito Oy on solminut kirjallisen sopimuksen Lainan merkintäpaikkana toimimisesta Syöttörahaston kanssa.

Taaleri Pääomarahastot Oy on liittynyt Rahaston ensimmäiseksi äänettömäksi yhtiömieheksi 3.000 euron äänettömän yhtiömiehen pääomapanoksella.

Taaleri Pääomarahastot Oy:n täysin omistama tytäryhtiö Taaleri Päiväkotikiinteistöt GP Oy on sekä Rahaston että Syöttörahaston ainoa vastuunalainen yhtiömies. Vastuunalainen yhtiömies ei ole suorittanut pääomapanosta Rahastolle tai Syöttörahastolle.

## 9 LUETTELO NÄHTÄVILLÄ PIDETTÄVISTÄ ASIAKIRJOISTA

Seuraavien asiakirjojen jäljennökset ovat nähtävillä tämän Esitteen voimassaoloajan arkipäivisin normaalina toimistoaikana Yhtiön rekisteröidyssä osoitteessa Kasarmikatu 21 B, 00130 Helsinki:

- (a) Finanssivalvonnan päätös koskien Esitettä, 22.5.2019;
- (b) Lain vaihtoehtorahastojen hoitajista 12 luvun 1§:n mukainen Finanssivalvonnan ilmoitus Syöttörahaston markkinoinnin aloittamista koskien;
- (c) Syöttörahaston liittymissopimus Rahaston äänettömäksi yhtiömieheksi;
- (d) Syöttörahaston 8.4.2019 päivätty yhtiösopimus
- (e) Rahaston 8.4.2019 päivätty yhtiösopimus;
- (f) Liikkeeseenlaskijan PRIIPS-asetuksen (1286/2014EY) mukainen avaintietoasiakirja;
- (g) Rahaston PRIIPS-asetuksen (1286/2014EY) mukainen avaintietoasiakirja;
- (h) Nordic Trustee Oy:n, Syöttörahaston ja Taaleri Pääomarahastot Oy:n välinen 20.5.2019 päivätty Lainaehtojen tarkoittama Asiamiessopimus;
- (i) Asiakirja, sisältäen Lain vaihtoehtorahastojen hoitajista 12 luvun 4§:n 1 momentin mukaiset Rahastoa koskevat olennaiset ja riittävät tiedot.



## 10 MÄÄRITELMÄT JA KÄSITTEET

Tässä Esitteessä on käytetty seuraavia määritelmiä ja käsitteitä:

<b>Rahasto</b>	Taaleri Päiväkotikiinteistöt Ky, suomalainen kommandiittiyhtiö, jonka y-tunnus on 2994970-3 ja jonka vastuunalaisena yhtiömiehenä toimii Taaleri Päiväkotikiinteistöt GP Oy (y-tunnus 2993761-4) ja jonka vaihtoehtorahaston hoitajana toimii Taaleri Pääomarahastot Oy (y-tunnus 2264327-7).
<b>Laina tai Voitonjakolaina</b>	Tämän esitteen ja siihen sisältyvien lainaehtojen mukainen Syöttörahaston liikkeeseen laskema laina.
<b>Lainaosuus</b>	Sijoittajan merkitsemä osuus Lainaa.
<b>Liikkeeseenlaskija</b>	Taaleri Päiväkotikiinteistöt Omistajat Ky, suomalainen kommandiittiyhtiö (y-tunnus 2994979-7), jonka vastuunalaisena yhtiömiehenä toimii Taaleri Päiväkotikiinteistöt GP Oy (y-tunnus 2993761-4) ja jonka vaihtoehtorahaston hoitajana toimii Taaleri Pääomarahastot Oy (y-tunnus 2264327-7).
<b>Sijoittaja</b>	Lainaa merkitsevä sijoittaja.
<b>Sijoittajien Asiamies</b>	Nordic Trustee Oy, y-tunnus 2488240-7.
<b>Syöttörahasto</b>	Taaleri Päiväkotikiinteistöt Omistajat Ky (myös "Liikkeeseenlaskija" ja "Yhtiö")
<b>TVL</b>	tuloverolaki (1535/1992)
<b>vaihtoehtorahaston hoitaja</b>	Lain vaihtoehtorahastojen hoitajista (162/2014) tarkoittama vaihtoehtorahaston hoitaja
<b>Yhtiö</b>	Taaleri Päiväkotikiinteistöt Omistajat Ky (myös "Liikkeeseenlaskija" ja "Syöttörahasto")
<b>Vaihtoehtorahastosäätely</b>	Tarkoittaa Euroopan Parlamentin ja Neuvoston Direktiiviä 2011/61/EU vaihtoehtoisten sijoitusrahastojen hoitajista, sen implementoinnin toteuttamiseksi annettua lakia vaihtoehtorahastojen hoitajista (162/2014) sekä näihin liittyviä asetuksia ja viranomais määräyksiä, -ohjeita ja -tulkintoja.

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

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

Seuraavassa esitetään vaihtoehtorahasto Taaleri Päiväkotikiinteistöt Ky:stä, Taaleri Päiväkotikiinteistöt Rahoittajat Ky:stä, Taaleri Päiväkotikiinteistöt Sijoittajat Ky:stä, Taaleri Päiväkotikiinteistöt Omistajat Ky:stä ja Taaleri Päiväkotikiinteistöt Henkilökunta Ky:stä vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain (162/2014, "AIFM-laki") 12 luvun mukaisesti annettavat tiedot. Sijoittajaa kehoitetaan tutustumaan huolellisesti alla oleviin tietoihin ennen sijoituspäätöksen tekemistä.

Tämän lisäksi kehotamme sijoittajia tutustumaan Taaleri Päiväkotikiinteistöt Ky:n yhtiömiesten keskenään solmimaan Rahastosopimukseen sekä yllä mainittujen rahastojen PRIIPS-asetuksen (1286/2014EY) mukaisiin avaintietoasiakirjoihin (erityisesti kohta "Riski-hyötyprofiili"), Taaleri Päiväkotikiinteistöt Omistajat Ky:n B-sarjan voitonjakolainan 22.5.2019 päivättyyn tarjousesitteeseen, voitonjakolainojen ehtoihin sekä Taaleri Sijoittajan tietopakettiin.

<b><u>KUVAUS</u></b>	<b><u>TIEDOT / SELITYS</u></b>
1. Vaihtoehtorahastojen nimet	<p>Taaleri Päiväkotikiinteistöt Ky (y-tunnus 2993761-4; "<b>Rahasto</b>")</p> <p>Taaleri Päiväkotikiinteistöt Rahoittajat Ky (y-tunnus 2994974-6; "<b>Syöttörahasto A</b>")</p> <p>Taaleri Päiväkotikiinteistöt Sijoittajat Ky (y-tunnus 2994982-6; "<b>Syöttörahasto B</b>")</p> <p>Taaleri Päiväkotikiinteistöt Omistajat Ky (y-tunnus 2994979-7; "<b>Syöttörahasto C</b>")</p> <p>Taaleri Päiväkotikiinteistöt Henkilökunta Ky (y-tunnus 2994976-2; "<b>Syöttörahasto D</b>")</p> <p>yhdessä "<b>Rahastot</b>" sekä Syöttörahastot A, B, C ja D kaikki yhdessä jäljempänä "<b>Syöttörahastot</b>".</p> <p>Esitteen päivämäärällä yhtiöiden toiminimimuutokset yllämainituiksi nimiksi ovat vireillä kaupparekisterissä.</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>
4. Kuvaus vaihtoehtorahastojen sijoitusstrategiasta ja tavoitteista	<p>Syöttörahastojen sijoitusstrategiana on tehdä sijoitus Rahastoon tämän äänettömänä yhtiömiehenä.</p> <p>Syöttörahastot rahoittavat sijoituksensa sijoittajien antamalla vieraan pääoman ehtoisilla voitonjakolainoilla. Lainaosuudet maksetaan Syöttörahastoille lainaehtojen mukaisesti.</p>

<u>KUVAUS</u>	<u>TIEDOT / SELITYS</u>
	<p>Syöttörahasot antavat Rahastolle sijoitussitoumuksen, jonka perusteella Rahasto tekee Syöttörahasoille pääomakutsuja Rahastoa koskevien sopimusten mukaisesti erissä.</p> <p>Rahaston sijoituspolitiikkana ja tarkoituksena on tehdä sijoituksia suoraan tai epäsuorasti hoiva-alan kiinteistökohteisiin ja/tai -hankkeisiin, kuten päiväkoteihin ja hoivakoteihin.</p> <p>Rahaston sijoituskohteita ei ole ennalta määritelty. Sijoituspäätös lähtee todennäköisesti liikkeelle vuokralaisen puolelta tulevasta lähestymisestä, jossa hän hakee kiinteistötarpeelleen rakennuttajaa sekä vuokranantajaa. Rahaston tulee olla näissä tilanteissa uskottava ja varteenotettava partneri.</p> <p>Rahaston tavoitteena on hankkia omistukseensa arviolta noin 20-30 sijoituskohdetta. Kunkin sijoituskohteen tarkoitus, koko, sijainti ja rakennusmateriaali riippuvat mm. vuokralaisen tarpeesta, tonttien saatavuudesta ja rakennuskaavasta.</p> <p>Rahaston sijoitustoimintaa tullaan todennäköisesti harjoittamaan epäsuorasti holding-yhtiön kautta. Holding-yhtiössä tulee olemaan mukana vähemmistö-sijoittajana Possessium Oy. Varsinaiset sijoituskohteet tulevat olemaan holding-yhtiön omistuksessa kokonaan.</p> <p>Rahaston hallinnoima Suomen Päiväkodit Ky on solminut Mediset Hoivarakentajat Oy:n kanssa puitesopimuksen, jonka mukaisesti se voi hankkia Mediset Hoivarakentajat Oy:ltä sen tarjoamia sijoituskohteita. Edellä mainitusta sopimuksesta huolimatta Rahasto voi hankkia sijoituskohteita myös kolmansilta osapuolilta, joskin Mediset Hoivarakentajat Oy:n uskotaan olevan merkittävin yhteistyökumppani.</p> <p>Rahasto rahoittaa sijoituksensa kiinteistökohteisiin ja/tai -hankkeisiin äänettömien yhtiömiesten sijoitussitoumuksilla, jotka kutsutaan pääomakutsuilla erissä.</p> <p>Rahaston toimikausi on viisi (5) vuotta ja sitä on mahdollisuus jatkaa enintään kahdella (2) vuodella yhdessä tai useammassa erässä. Rahastosta on tarkoitus irtautua toimikauden lopussa. Rahasto tai sen sijoituskohteet voidaan myydä kokonaisuutena tai tarvittaessa myös yksittäisinä sijoituskohteina.</p> <p>Rahaston taloudellisena tavoitteena on saavuttaa noin 12–15 prosentin vuotuinen sisäisen korkokannan tuotto (Internal Rate of Return, "IRR") palkkioiden sekä kulujen jälkeen (mutta ennen sijoittajan maksamia veroja) koko sen toimikaudelta Rahaston toimikauden lopussa laskettuna.</p> <p>Rahaston tuottotavoite perustuu lukuisille olettamille ja sisältää tulevaisuutta koskevia lausumia, jotka eivät ole takeita tulevasta taloudellisesta suorituskyvystä. Rahaston tulos on riippuvainen Rahaston liiketoiminnan tuloksesta, joka voi poiketa merkittävästi tulevaisuuteen suuntautuneiden lausumien yhteydessä ilmaistusta. Monet tekijät, kuten kohdassa 7 kuvatut vaihtoehtorahaston sijoitustekniikkaan liittyvät riskitekijät, voivat vaikuttaa Rahaston tulokseen.</p>

<u>KUVAUS</u>	<u>TIEDOT / SELITYS</u>
	<p>Tuottotavoite on vain tavoite eikä sitä siten tule pitää ennusteena, arviona tai laskelmana Rahaston tulevasta suorituskyvystä.</p> <p>Sijoittajan saama kassavirta Rahastosta painottuu todennäköisesti irtautumisesta saataviin kassavirtoihin ajoittuen Rahaston toimikauden loppuvaiheeseen.</p>
<p>5. Tiedot siitä, minne Rahastona toimiva vaihtoehtorahasto on sijoittautunut ja minne Rahastot ovat sijoittautuneet, jos vaihtoehtorahasto on rahastojen rahasto</p>	<p>Syöttörahasot ja Rahasto ovat Suomeen sijoittautuneita suomalaisia kommandiittiyhtiöitä. Syöttörahasot tulevat olemaan Rahaston äänettämiä yhtiömiehiä.</p>
<p>6. Kuvaus niiden varojen tyypeistä, joihin vaihtoehtorahasto voi sijoittaa</p>	<p>Syöttörahasot voivat sijoittaa varansa vain Rahaston äänettömän yhtiömiehen yhtiöpanokseen ja, siltä osin kuin Rahastosta palautuneita varoja ei ole välittömästi maksettu Syöttörahasot Lainaosuksiin sijoittaneille, lyhytaikaisesti pankkitalletuksiin.</p> <p>Rahasto voi sijoittaa varansa suoraan tai välillisesti hoiva-alan kiinteistökohteisiin sekä pankkitalletuksiin.</p>
<p>7. Kuvaus vaihtoehtorahaston käyttämistä sijoitustekniikoista ja kaikista niihin liittyvistä riskeistä</p>	<p><u>Syöttörahasot ja Rahaston sijoitustekniikkaan liittyvä suurin riski</u> on Rahaston sijoitustoiminnan tuloksellisuuteen liittyvä. Mikäli Rahasto ei pysty varojenjakoön tai sen määrä jää odotettua pienemmäksi, heikentää se suoraan Rahaston äänettömän yhtiömiehen, ja siten voitonjakolainan haltijan tuottoa ja voi johtaa siihen, että voitonjakolainan haltija menettää sijoittamansa pääoman kokonaan tai osittain.</p> <p><b><u>Näin ollen kaikki alla kuvatut Rahaston riskit vaikuttavat toteutuessaan välillisesti Syöttörahasot ja siten Syöttörahasot liikkeeseen laskemien voitonjakolainojen (jäljempänä "Lainaosuudet") arvoon ja tuottoon yhtä merkittävästi kuin Rahaston tuottoon, jolloin Syöttörahasot riskit ovat samat kuin Rahaston riskit.</u></b></p> <p><i>Rahaston toimintaympäristön tilanne voi heikentyä Rahaston toimikauden aikana.</i></p> <p>Rahaston tavoitteena on hankkia ja toteuttaa sijoituskohteita, jotka sijaitsevat paikkakunnilla, joilla päivähoidon ja palveluasumisen kiinteistöiden rakentamiselle on suotuisat olosuhteet. Sijainnit voivat olla kasvukeskuksissa (erityisesti päiväkodit), mutta myös esimerkiksi vanhenevan väestön alueilla (hoivakodit). Rahasto hankkii ja rakentaa sijoituskohteita kysyntälähtöisesti. Päiväkotitai hoivakotitoimijan halutessa ryhtyä tietyssä kunnassa palveluntuottajaksi tai laajentaa toimintaansa, se haluaa toimipaikakseen uuden kiinteistön, ja ryhtyä siihen vuokralaiseksi. Vuokralainen voi olla myös kunta. Näissä tilanteissa Rahasto haluaa olla tarjoamassa hanketta.</p>

<u>KUVAUS</u>	<u>TIEDOT / SELITYS</u>
	<p>Sijoituskohteet voivat sijaita eri puolella Suomea. Sijoituskohteiden lopullinen sijaintijakauma ja mikrosijainnit määräytyvät tilakysynnän ja tonttitarjonnan mukaan.</p> <p>Sijoituskohteiden arvoon, sijoituskohteiden vuokralaisten vuokranmaksukykyyn ja vuokratasoihin sekä sijoituskohteiden kokonaiskysyntään on suuri vaikutus kunnan palveluseteli- ja ostopalvelumyönteisyydellä. Tätä riskiä pienentää kuitenkin se, että Rahasto voi sijoittaa myös sijoituskohteeseen, jonka käyttäjä on kunta tai muu julkinen taho.</p> <p>Yleisen taloudellisen tilanteen heikentyminen laajemmin Euroopassa ja globaalisti voi vaikuttaa haitallisesti myös Suomen kansantalouden tilanteeseen. Kansantalouden heikentynyt tilanne saattaa lisäksi vaikeuttaa Rahaston ja/tai Rahaston sijoituskohteena olevien yhtiöiden mahdollisuutta saada velkarahoitusta tai velkarahoituksen kustannukset voivat olla korkeita ja/tai nousta, jolloin Rahasto ei välttämättä pysty tekemään sijoituksia ja toteuttamaan sijoituskohteita sen suunnittelemassa laajuudessa. Kansantalouden ja kiinteistömarkkinoiden heikentynyt tilanne voivat vaikuttaa haitallisesti Rahaston saamaan tuottoon ja sen arvoon ja siten Lainaosuusien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.</p> <p>Yksittäisessä sijoituskohteessa vuokralainen on lähtökohtaisesti sama koko Rahaston elinkaaren ajan, ja vuokran määrä ja korotustapa sovitaan vuokrasuhteen alussa. Kiinteistömarkkinoiden yleisellä kehityksellä sekä kohdealueiden vuokralaismarkkinassa tapahtuvilla kysynnän muutoksilla ei siten ole niin merkittävää vaikutusta Rahaston sijoituskohteistaan saamaan tuottoon kohteiden pitoaikana (vuokralaismarkkinat). Sen sijaan kohteista irtaututtaessa (kiinteistö-sijoitusmarkkinat) kiinteistömarkkinoiden yleisellä kehityksellä voi olla merkittävääkin vaikutusta tuottoon. Vuokralaisten vuokranmaksukykyyn on kuitenkin merkittävä vaikutus alueen kunnan / maakunnan päätöksillä esim. lapsen tai vanhuksen hoivasta maksettavalla korvauksella, joka voi muuttua Rahaston toimikauden aikana. Jos esimerkiksi palvelusetelin käyttö vähenee Rahaston kohdealueilla tai muut toimijat kuin vuokralainen rakennuttavat samalle alueelle kilpailevia hoitopaikkaa tarjoavia kiinteistöjä, sijoituskohteiden kysyntä ja vuokrataso voivat laskea ja/tai vuokralaisen maksukyky heikentyä. Häiriöt kohdealueiden oletetussa kehityksessä ja hoivan tuotannon kysynnän muutokset saattavat vaikuttaa haitallisesti myös Rahaston saamaan tuottoon ja sen arvoon ja siten Lainaosuusien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.</p> <p>Rahasto ei välttämättä pysty reagoimaan oikea-aikaisesti epäedulliseen toimintaympäristön kehitykseen.</p> <p><u><i>Rahaston kannalta epäsuotuisat muutokset nykyisissä trendeissä, kuten esimerkiksi palvelusetelin käytön väheneminen tai yksityisen tuotannon kysynnän heikentyminen, voivat vaikuttaa haitallisesti Rahaston liiketoimintaan.</i></u></p>

<u>KUVAUS</u>	<u>TIEDOT / SELITYS</u>
	<p>Sijoituskohteiden rakennuttaminen ja pitkäaikainen vuokraaminen ovat riippuvaisia yksityisten palveluntuottajien kyvystä tarjota palveluja kannattavasti kunnalle. Palvelujen kysyntään on merkittävä vaikutus kunnan tai maakunnan tavalla järjestää päivähoidon- ja palveluasumis- ja muita yhteiskunnallisia palveluja. Kuntien ja yksityishenkilöiden mieltymykset ja olosuhteet voivat muuttua ajoittain useasta syystä johtuen ja tällaiset muutokset voivat olla vaikeasti ennakoitavissa. Esimerkiksi kunnan poliittisen ilmapiirin muutokset voivat vaikuttaa yksityisten sosiaali- ja terveystalvelujen käyttöön kunnassa.</p> <p>Riskiä pienentää se, että Rahasto voi rakennuttaa kiinteistöjä myös julkiselle taholle. Erityisesti, väestökehityksestä johtuen, palveluasumispaikkojen tarve ei tule pienemään lähivuosina. Siten uusia kiinteistöjä tulee rakentaa paitsi lisää, myös nykyisten vanhenevien kiinteistöjen tilalle.</p> <p>Jos Rahaston sijoitusstrategian ja sijoituskohteiden kannalta suotuisat trendit muuttuvat Rahaston kannalta epäsuotuisaan suuntaan, saattaa tällä olla haitallinen vaikutus Rahaston saamaan tuottoon ja sen arvoon ja siten Lainaosuuksien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.</p> <p><u><i>Korkojen nousu voi vaikuttaa haitallisesti Rahaston sijoituskohteiden arvoon ja aiheuttaa Rahastolle haasteita irtautua sijoituskohteista tulevaisuudessa.</i></u></p> <p>Korkojen mahdollinen nousu tulevaisuudessa esimerkiksi taloudellisen tilanteen parantuessa ja inflaation nousun myötä voi vaikuttaa haitallisesti sijoituskohteiden arvoon. Lisäksi korkojen nousu saattaa vaikuttaa haitallisesti Rahaston mahdollisuuteen irtautua sijoituskohteistaan. Korkojen nousu voi vaikuttaa haitallisesti Rahaston ja/tai sijoituskohteiden kysyntään, sillä korkojen nousu voi rajoittaa potentiaalisen ostajan tai ostajien mahdollisuutta rahoittaa sijoituskohteiden hankintoja.</p> <p>Korkojen nousulla saattaa olla haitallinen vaikutus Rahaston saamaan tuottoon ja sen arvoon ja siten Lainaosuuksien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.</p> <p><u><i>Valuuttakurssien muutokset voivat vaikuttaa haitallisesti sijoituskohteista irtautuessa saataviin tuottoihin.</i></u></p> <p>Sijoituskohteista irtauduttessa, irtautumiseen voi vaikuttaa haitallisesti euron vahvistuminen suhteessa muihin valuuttoihin, mikäli potentiaalinen ostaja tai ostajat tulevat euroalueen ulkopuolelta.</p> <p>Riskin toteutumisella saattaa olla haitallinen vaikutus Rahaston saamaan tuottoon ja sen arvoon ja siten Lainaosuuksien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.</p>

<u>KUVAUS</u>	<u>TIEDOT / SELITYS</u>
	<p><u>Rahaston menestys riippuu sen kyvystä neuvotella tarvittavasta velkarahoituksesta ja sen ehdoista. Velkarahoituksen käyttäminen lisää riskiä Rahaston sijoituskohteiden arvon alenemisesta sekä Rahaston yhtiöpanosten (ja Syöttörahaston Rahastoon tekemän sijoituksen) menettämisestä tai tappiollisuudesta, mikä puolestaan vaikuttaa vastaavasti Lainaosuuksille tehtäviin suorituksiin.</u></p> <p>Rahasto ja sen sijoituskohteena olevat yhtiöt voivat sääntöjensä mukaisesti ottaa vierasta pääomaa sijoitustoimintaansa varten. Lähtökohtaisesti vierasta pääomaa aiotaan ottaa sijoituskohteina oleville yhtiöille. Rahasto saattaa myös 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>Rahasto 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, Rahaston tekemät sijoitukset sijoituskohteisiin ja näiden hajautus voivat jäädä suunniteltua pienemmiksi. Rahaston epäonnistuminen rahoitusneuvotteluissa voi vaikuttaa merkittävästi kohteiden rahoituskustannuksiin ja kannattavuuteen heikentäen Rahaston arvoa ja tuottoa ja siten Lainaosuuksien 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 Rahaston suoraan tai välillisesti tekemä sijoitus. Vieraan pääoman myöntäjällä on yleensä myös saatavansa vakuudeksi panttioikeuksia. Tällöin mahdollisessa Rahaston sijoituskohteena olevan yhtiön maksukyvyttömyystilanteessa on mahdollista, että panttioikeuksia realisoidaan hinnoilla, jotka johtavat sijoituskohteena olevan yhtiön tekemän sijoituksen arvonalenemiseen tai menettämiseen kokonaan. Tämä vaikuttaisi haitallisesti Rahaston arvoon ja tuottoon ja siten edelleen Lainaosuuksien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai tuottoon.</p> <p>Kun sijoituksia toteutettaessa käytetään velkarahoitusta, Rahaston yhtiöpanoksille maksettava tuotto ja yhtiöpanosten takaisinmaksu on pääsääntöisesti viimeisenä maksunsaantijärjestyksessä. Rahaston tekemän sijoituksen menettäminen on tällöin todennäköisempää kuin jos sijoitus tehtäisiin ilman velkarahoitusta. Syöttörahaston Rahastoon sen yhtiömiehenä tekemän sijoituksen menettäminen kokonaan tai osittain vaikuttaa vastaavasti suoraan Lainaosuuksille palautettavien varojen määrään ja/tai tuottoon.</p>

<u>KUVAUS</u>	<u>TIEDOT / SELITYS</u>
	<p>Näiden riskien toteutumisella voi olla haitallinen vaikutus Rahaston saamaan tuottoon ja sen arvoon ja siten Lainaosuuksien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.</p> <p><u><i>Sijoituskohteiden budjetoidut tuotto- ja kulutasot eivät toteudu Rahaston toimikauden aikana.</i></u></p> <p>Rahaston tuotot muodostuvat sijoituskohteiden varojenjaosta Rahastolle Rahaston toimikauden aikana sekä sijoituskohteista irtauduttaessa saatavista myyntivoitoista. Rahaston saama varojenjakko on riippuvainen vuokralaisilta saatavista vuokratuotoista. Investointilaskelmissa on tehty oletuksia muun muassa sijoituskohteiden vuokrauksesta, kohteiden valmistumisaikataulusta, toteutuvista vuokratasoista, käyttöasteista sekä kohteiden hoitokuluista. On mahdollista, että sijoituspäätöksiä pohjana olevissa investointilaskelmissa käytetyt oletukset kohteiden vuotuisista kassavirroista eivät toteudu, mikä voi vaikuttaa negatiivisesti Rahaston tuottoihin.</p> <p>Sijoituskohteiden pitoaikana tuottamiin kassavirtoihin saattavat vaikuttaa vuokratuottojen lisäksi kohteiden kulut. Mikäli esimerkiksi sijoituskohteiden toteuttamiseen ja rakennuttamiseen liittyvät kulut sekä sijoituskohteiden hoito- ja korjauskulut toteutuvat budjetoitua suurempina, vaikutus Rahaston kassavirtoihin olisi negatiivinen.</p> <p>Näiden seikkojen toteutumisella voi olla haitallinen vaikutus Rahaston saamaan tuottoon ja sen arvoon ja siten Lainaosuuksien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.</p> <p><u><i>Rahaston menestys on riippuvainen Rahaston kyvystä löytää ja toteuttaa sen sijoitusstrategiaan ja tuottotavoitteeseen parhaiten sopivia sijoituskohteita.</i></u></p> <p>Rahaston menestys on riippuvainen sen kyvystä löytää ja toteuttaa Rahastolle tuottavia sijoituskohteita. On mahdollista, että tuotto-odotukseltaan ja muilta ominaisuuksiltaan sopivia sijoituskohteita ei saada hankittua Rahaston sijoituskauden aikana eikä ole taattua, että valitut kohteet tuottavat voittoa.</p> <p>Rahasto lähtee mukaan hankkeeseen lähtökohtaisesti vasta siinä vaiheessa, kun tarpeen täyttävä tontti on varmistunut ja vuokralainen valmis sitoutumaan rakennuttamiseen ja vuokraamiseen. Mitään takeita siitä, että edellämainitussa toimintatavassa onnistutaan, ei voida antaa.</p> <p>Kilpailu voi pakottaa Rahaston tarjoamaan kiinteistöä odotettua alemmalla vuokralla tai lyhyemmällä vuokra-ajalla sijoituskohteiden saamisen varmistamiseksi, mikä voi johtaa tavoiteltua alhaisempiin tuottoihin. Lisäksi ei ole takeita siitä, että sijoituskohteita voidaan rakentaa arvioidussa aikataulussa ja kaupallisesti kohtuullisilla kustannuksilla tai ollenkaan. Nämä tekijät voivat nostaa Rahaston sijoituskohteiden hankkimisesta ja hankkeiden etsimisestä aiheutuvia kuluja ja tulevilla investoinneilla voi olla Rahastolle odotettua alhaisempi tuotto.</p>



<u>KUVAUS</u>	<u>TIEDOT / SELITYS</u>
	<p>On olemassa riski, että Rahastolle tehdyt sijoitukset menetetään osittain tai kokonaan. Ei ole takeita siitä, että Rahasto onnistuu toteuttamaan sijoitusstrategiaansa suunnitelmien mukaisesti tai että Rahaston sijoitukset ovat onnistuneita. Jos Rahasto ei kykene aloittamaan ja toteuttamaan hankintoja kaupallisesti kohtuullisilla ehdoilla sijoitusstrategiansa mukaisesti ja jos tämän seurauksena Rahaston sijoitusstrategia epäonnistuu tai se ei tuota odotettuja tuloksia, voi tällä olla haitallinen vaikutus Rahaston saamaan tuottoon ja sen arvoon ja siten Lainaosuuksien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.</p> <p>Rahasto pyrkii pienentämään riskejään sopimuksilla. Sijoituskohteisiin liittyvien sopimusten (esimerkiksi yhteistyö-, urakka-, rahoitus- ja vuokrasopimukset) laatimisessa tai neuvottelussa epäonnistuminen voi siten lisätä Rahaston riskiä. Sopimusneuvottelujen viivästyminen tai epäonnistuminen voi heikentää merkittävästi Rahaston saamaa tuottoa ja sen arvoa ja siten Lainaosuuksien haltijoille palautettavaa varojen määrää ja/tai niille maksettavaa tuottoa.</p> <p><u><i>Rahaston ja Mediset Hoivarakentajat Oy:n välisen puitesopimuksen päättymisen Rahaston sijoituskauden aikana voi vaikuttaa haitallisesti Rahaston toimintaan.</i></u></p> <p>Rahaston hallinnoima Suomen Päiväkodit Ky on solminut Mediset Hoivarakentajat Oy:n kanssa puitesopimuksen, jonka mukaisesti se voi hankkia Mediset Hoivarakentajat Oy:ltä sen tarjoamia sijoituskohteita. Puitesopimuksesta huolimatta Rahasto voi hankkia sijoituskohteita myös kolmansilta osapuolilta, joskin Mediset Hoivarakentajat Oy:n uskotaan olevan merkittävin yhteistyökumppani. Puitesopimuksen on sovittu olevan voimassa siihen saakka, kunnes Rahaston sijoituskausi on päättynyt ja viimeinen puitesopimuksen mukaisesti Mediset Hoivarakentajat Oy:n tarjoama sijoituskohde on hankittu/rakennutettu Rahastolle. Kummallakin osapuolella on kuitenkin oikeus purkaa puitesopimus mikäli toinen osapuoli olennaisesti ja muutoin kuin tilapäisesti rikkoo puitesopimuksen ehtoja tai menettelee tavalla, jota on pidettävä törkeänä tuottamuksellisenä eikä toisen osapuolen kirjallisesta huomautuksesta huolimatta korjaa viivytystä menettelyään. Rahaston ja Mediset Hoivarakentajat Oy:n välisen puitesopimuksen päättymisen syystä tai toisesta voisi vaikuttaa haitallisesti Rahaston saamaan tuottoon ja siten sen arvoon. Tällöin on olemassa riski siitä, että Rahasto ei onnistu löytämään tarpeeksi sen sijoitusstrategian mukaisia sijoituskohteita.</p> <p>Mikäli puitesopimus päättyisi ja Rahasto epäonnistuisi sopivien sijoituskohteiden löytämisessä, voi tällä olla haitallinen vaikutus Rahaston saamaan tuottoon ja sen arvoon ja siten Lainaosuuksien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.</p>

<b><u>KUVAUS</u></b>	<b><u>TIEDOT / SELITYS</u></b>
	<p><u><i>Vuokratuottojen pieneneminen ja vuokralaisten vaihtuvuus voivat vaikuttaa haitallisesti Rahaston saamaan tuottoon.</i></u></p> <p>Rahaston menestys riippuu merkittävästi sen kyvystä ylläpitää sen sijoituskohteista saatavia vuokratuottoja. Rahaston liiketoimintaan liittyy jossain määrin riski vuokrasojen lisäksi vuokralaisten vaihtuvuudesta, mikä vaikuttaa Rahaston vuokratuottojen määrään. Vuokralaisten vaihtuvuuden kasvu voi johtaa vuokratuottojen menetykseen vuokrasuhteiden välissä. Vuokrasopimukset ovat lähtökohtaisesti vähintään 15 vuoden mittaisia määräaikaisia sopimuksia, mikä tarkoittaa, ettei vuokralaisvaihtuvuus ole todennäköistä, mutta mikäli vuokralainen tulisi suorituskyvyttömäksi vuokrasopimuksen mukaisesti velvollisuuksien suhteen, tulisi Rahaston etsiä tilalle toinen vuokralainen. Tällöin on hyvin mahdollista, että kahden vuokrasuhteen välin jää aika, jolta vuokraa ei onnistuta perimään keneltäkään.</p> <p>Vuokratuotot ja vuokralaisten vaihtuvuus riippuvat ennen kaikkea vuokrasopimuksesta ja vuokralaisen kyvystä vastata sen velvoitteista, mutta myös yleisestä taloudellisesta tilanteesta ja kiinteistömarkkinoiden tilanteesta. Lisäksi vuokratuottoihin ja vuokralaisten vaihtuvuuteen vaikuttaa Rahaston sijoituskohteita vastaavien kohteiden (rakennettavien tai jalostettavien) määrä, joka voi lisätä vastaavien kohteiden tarjontaa suhteessa kysyntään. Lisäksi Rahaston sijoituskohteiden kunto, sijainti ja muut ominaisuudet voivat vaikuttaa siihen, että ne eivät vastaa kysyntää. Tämä voi vaikuttaa kokonaisuudessaan negatiivisesti Rahaston kykyyn ylläpitää ja nostaa sijoituskohteiden vuokratuottojen kokonaismäärää.</p> <p>Mikäli Rahasto ei pysty säilyttämään vuokratuottoja odotetulla tavalla, voi tällä olla haitallinen vaikutus Rahaston saamaan tuottoon ja sen arvoon ja siten Lainaosuuksien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.</p> <p><u><i>Sijoituskohteiden vuokraukseen liittyy riski vuokralaisten maksukyvystä ja vuokralaisten kyvystä suoriutua muista vuokrasopimuksen mukaisista velvoitteista.</i></u></p> <p>Rahaston tuottotavoite riippuu merkittävästi vuokralaisten kyvystä suoriutua vuokrasopimuksen mukaisista velvoitteista. Vuokralaisten suorituskykyyn voivat vaikuttaa monet seikat, joista vain osa on vuokralaisten omasta toiminnasta johtuvia. Erilaiset epäkohdat palvelutuotannossa voivat johtaa siihen, että kunta lakkaa hankkimasta palveluita vuokralaisilta, tai poistaa tältä mahdollisuuden toimia palvelusetelituottajana, mikä vaikuttaa negatiivisesti vuokralaisten liiketoimintaan. Maineen heikentyminen mistä syystä tahansa voi vaikuttaa negatiivisesti vuokralaisten liiketoimintaan.</p> <p>Vuokralaisten mahdolliset vuokranmaksuvelvollisuuden laiminlyönnit vaikuttavat negatiivisesti Rahaston tuoton muodostukseen. Kukin sijoituskohde rakennutetaan vuokralaisen tilauksesta ja vuokralaiselle. Sijoituskohteita</p>

<u>KUVAUS</u>	<u>TIEDOT / SELITYS</u>
	<p>arvioidaan tulevan olemaan noin 20-30 kpl, joista useissa tulee olemaan Yhtiön käsityksen mukaan sama vuokralainen. Tämä lisää vastapuoleen kohdentuvaa riskiä.</p> <p>Vuokranmaksuvelvollisuuden toteutumisen lisäksi Rahasto on riippuvainen vuokralaisten kyvystä noudattaa vuokrasopimusta muilta osin ja selviytyä muista vuokrasopimuksen mukaisista velvoitteistaan, esimerkiksi vuokralaisten vuokrasopimuksen mukaisesta velvollisuudesta maksaa tontinvuokra, lämmitys, sähkö, vesi, jätahuolto, kiinteistönhuolto, kiinteistövero ja kiinteistön täysarvovakuutus.</p> <p>Tällainen saattaisi muun muassa aiheuttaa Rahastolle lisääntyneitä kuluja ja korvausvastuita, vaikuttaa haitallisesti Rahaston maineeseen potentiaalisten vuokralaisten keskuudessa sekä vaikuttaa haitallisesti Rahaston tuottoon ja sen omistamien sijoituskohteiden myyntiin tulevaisuudessa.</p> <p>Minkä tahansa vuokralaisiin ja niiden maksukykyyn liittyvän riskin toteutumisella voi olla haitallisia vaikutuksia Rahaston saamaan tuottoon ja sen arvoon ja siten Lainaosuuksien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.</p> <p><u><i>Rahaston sijoituskohteiden sijaintien houkuttelevuus voi laskea Rahaston toimikauden aikana.</i></u></p> <p>Sijoituskohteiden sijainnit määrittävät vuokralaisten tarpeiden mukaan. Sijainnit voivat menettää suosiotaan Rahaston 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 Rahastolla välttämättä ole mahdollisuutta vaikuttaa näihin muutoksiin. Sijoituskohteiden sijaintien suosio voi muuttua Rahaston toimikauden aikana, mikä voi vaikuttaa haitallisesti sijoituskohteiden vuokraukseen ja Rahaston mahdollisuuksiin irtautua sijoituskohteistaan. Riski on kuitenkin lähtökohtaisesti pieni, sillä vuokralainen tekee ennen palveluntuottajaksi ja siten vuokralaiseksi ryhtymistä selvityksen sijainnin osalta erityisesti päivähoidon ollessa kyseessä, jolloin sijainnilla on tärkeä merkitys perheille.</p> <p>Sijaintiin liittyvien riskien toteutumisella voi olla haitallisia vaikutuksia Rahaston saamaan tuottoon ja sen arvoon ja siten Lainaosuuksien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.</p> <p><u><i>Rahaston sijoitustoiminnan menestys on riippuvainen sen yhteistyökumppanin Mediset Hoivarakentajat Oy:n ja mahdollisten muiden yhteistyökumppaneiden ja muiden palveluntarjoajien sekä sopimuskumppanien valinnasta ja niiden kyvystä toteuttaa palveluitaan Rahastolle.</i></u></p>

<u>KUVAUS</u>	<u>TIEDOT / SELITYS</u>
	<p>Rahaston hallinnoiman yhtiön ja Mediset Hoivarakentajat Oy:n välille solmitun puitesopimuksen mukaisesti se voi hankkia Mediset Hoivarakentajat Oy:n tarjoamia sijoituskohteita. Rahasto voi hankkia sijoituskohteita myös kolmansilta osapuolilta, joskin Mediset Hoivarakentajat Oy:n uskotaan olevan merkittävin yhteistyökumppani. Rahasto voi valvoa sijoituskohteiden rakennuttamista. Rahaston yhteistyökumppaneiden, kuten Mediset Hoivarakentajat Oy:n epäonnistuminen tehtäviensä suorittamisessa voi vaikuttaa haitallisesti Rahaston saamaan tuottoon ja sen arvoon ja siten Lainaosuuksien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.</p> <p>Sijoituskohde solmii urakkasopimuksen Mediset Hoivarakentajat Oy:n tai vastaavan kumppanin kanssa sijoituskohteen rakentamisesta. Rahasto voi siten olla riippuvainen sen yhteistyökumppanin hinta-, laatu-, palvelutarjonta-, toimitusehto- ja toimitusaikataulumuutoksista tai -poikkeamista. Lisäksi Rahasto on riippuvainen kyvystään hankkia muut tarvitsemansa rakennus-, konsultti-, neuvonanto- ja taloudelliset palvelut kannattavalla kustannustasolla sekä palveluntarjoajien kyvystä toimittaa palvelujaan ja tuotteitaan sovitulla tavalla, sovittuun hintaan ja sovitussa aikataulussa. Rahaston sijoituskohteina olevissa rakennuksissa mahdollisesti esiintyvät laatu-, materiaali-, valmistus-, suunnittelu-, rakennusviat tai -virheet saattavat haitallisesti vaikuttaa Rahaston saamaan tuottoon ja sen arvoon ja siten Lainaosuuksien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.</p> <p>Rahaston sijoituskohteiden rakentamishankkeet voivat olla laajoja projekteja ja rakentamisajat voivat olla pitkiä. Rahasto altistuu sen yhteistyökumppaneihin, kuten Mediset Hoivarakentajat Oy:öön sekä muihin sen käyttämiin palveluntarjoajiin liittyviin riskeihin. Jos Rahaston yhteistyökumppani Mediset Hoivarakentajat Oy tai muu sopimuskumppani ajautuu maksukyvyttömäksi tai konkurssiin tilauksen ja hankkeen valmistumisen välisenä aikana, voi sijoituskohteen rakentaminen lykkääntyä tai peruuntua kokonaan. Rahaston sijoituskohteet saattavat tämän lisäksi myös menettää mahdolliset toimitusten etukäteismaksut sekä toimittajan mahdollisesti antaman takuun hyödyn. Mediset Hoivarakentajat Oy:n tai muun palveluntarjoajan tai muun sopimuskumppanin konkurssi, maksukyvyttömyys tai uhkaava maksukyvyttömyys voi siten vaikuttaa haitallisesti Rahaston ja Lainaosuuksien arvoon ja tuottoihin. Lisäksi ei ole mitään takeita siitä, että hyväksyttäviä palveluntarjoajia on tarjolla markkinoilla Rahaston tarpeen mukaan ja Rahaston käyttämien palveluntarjoajien korvaaminen voi olla hankalaa ja kallista.</p> <p>Näiden riskien toteutuminen voi vaikuttaa haitallisesti Rahaston saamaan tuottoon ja sen arvoon ja siten Lainaosuuksien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.</p> <p><i><u>Sijoituskohteiden toteuttamiseen liittyy kustannus- ja viivästysriskejä, kuten kaavamuuksiin ja rakennuslupiin</u></i></p>

<b><u>KUVAUS</u></b>	<b><u>TIEDOT / SELITYS</u></b>
	<p><u>liittyvät viranomaismenettelyt ja niistä mahdollisesti tehtävät valitukset.</u></p> <p>Sijoituskohdeiden 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, maisematyö lupa ja museoviraston ja muiden virastojen myönteiset lausunnot. Sijoituskohdeeseen yksityiskohtaisiin suunnitelmiin tulee saada viranomaishyväksynät esimerkiksi rakenne-, ilmanvaihto- sekä kiinteistön vesi- ja viemärisuunnitelmien osalta. Mikäli rakennushanke edellyttää lupien saamista, voi kielteinen päätös lupahakemuksesta tai päätöksestä tehty valitus johtaa rakennusvaiheen viivästymiseen tai estymiseen.</p> <p>Sijoituskohdeiden 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 hallintolainkäyttöisiä eivätkä sijoituskohdeet välttämättä ole osapuolena esimerkiksi valitusmenettelyssä. Siten Rahasto (tai sen vastuunalainen yhtiömies tai vaihtoehtorahastojen hoitaja tai sijoituskohde tai urakoitsija) ei voi yksin omalla toiminnallaan nopeuttaa kyseisten menettelyjen loppuun saattamista. Rahaston strategian mukaiset hankkeet ovat riippuvaisia asioimisesta niiden viranomaisten kanssa, joiden toimivaltaan kuuluu sijoituskohdeiden liiketoimintaan liittyviä tehtäviä ja näiden viranomaisten toimivaltaan kuuluvan harkintavallan käytöstä. Ei ole mitään takeita siitä, että viranomaiset myöntävät Rahaston strategian mukaisille sijoituskohdeille tarvittavat luvat tai siitä, ettei lupapäätöksiä mahdollisten valitusten johdosta kumota tai muuteta Rahaston sijoitustoiminnan kannalta epäedullisella tavalla. Epäsuotuisat hallinnolliset tai hallintolainkäyttöiset ratkaisut, pitkittyneet lupamenettelyt kuulemismenettelyineen ja valituksineen sekä Rahaston sijoituskohdeiden maineen heikentyminen voivat vaikuttaa haitallisesti Rahaston saamaan tuottoon ja sen arvoon ja siten Lainaosuuksien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon mm. hankkeiden toteuttamista viivästyttämällä tai estämällä, kuluja lisäämällä tai muutoin.</p> <p>Rahasto ei ryhdy hankkeeseen ennen kuin asianomaiset luvat ovat Rahaston mielestä kunnossa, mutta hankkeiden pitkittyminen edellä mainitulla tavalla voi vaikuttaa haitallisesti Rahaston saamaan tuottoon ja sen arvoon ja siten Lainaosuuksien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.</p>

<u>KUVAUS</u>	<u>TIEDOT / SELITYS</u>
	<p><u>Sijoituskohteiden hankintaan ja rakennuttamiseen voi liittyä viivästymiseen, odottamattomiin kustannuksiin tai piileviin virheisiin sekä pilaantumiseen ja ympäristövastuisiin liittyviä riskejä.</u></p> <p>Rahaston tuleviin sijoituskohteisiin voi sisältyä merkittäviä riskejä liittyen mahdollisiin viivästyksiin, odottamattomiin kuluihin, piileviin virheisiin tai sijoituskohteiden kehitykseen. Rahaston rakennuttaessa kiinteistökohteita, altistuu Rahasto myös viivästymisiin, lisäkustannuksiin ja rakenteellisiin vikoihin liittyville riskeille sekä muille riskeille, jotka voivat aiheuttaa viivästyksiä ja joilla voi olla haitallisia vaikutuksia. Kohteen rakentamisesta tehtävä urakkasopimus kattaa lähtökohtaisesti nämä riskit, mutta on aina mahdollista, että vahinko ei urakkasopimuksen mukaan kuulu urakoitsijalle.</p> <p>Rahaston ostaessa sijoituskohteita, voi kohteisiin sisältyä huolellisen due diligence -tarkastuksen jälkeenkin piileviä virheitä, joiden aiheuttamia kustannuksia Rahasto ei välttämättä pysty perimään myyjiltä. Myyjän antamat kiinteistökohtetta koskevat vakuutukset voivat olla myös täytöntöönpanokelvottomia myyjän maksukyvyttömyyden takia tai muista syistä.</p> <p>Lisäksi Rahasto voi altistua odottamattomille ongelmille tai tunnistamattomille riskeille, joiden suhteen Rahastolla ei välttämättä ole sopimukseen perustuvaa suojaa, kuten kiinteistökohteiden ylläpidon, korjausten tai ajanmukaistamisen viivästymiselle.</p> <p>Lisäksi esimerkiksi maaperän pilaantuminen voi aiheuttaa Rahastolle merkittäviä viivästyksiä ja kustannuksia rakennushankkeissa. Pilaantuneen maaperän poistaminen tai puhdistustyöt voivat viivästyttää sijoituskohteiden valmistumista. On myös mahdollista, että Rahastolle voi tulla suoraan tai välillisesti ympäristövastuita sen hankkiessa tai rakennuttaessa sijoituskohteita. Lisäksi epäonnistuminen ympäristölainsäädännön noudattamisessa tai tarve noudattaa tiukempia ympäristösäännöksiä voi nostaa Rahaston kustannuksia ja hankaloittaa sen sijoituskohteiden toteuttamista.</p> <p>Ei ole takeita siitä, että sijoituskohteiden hankinta tai rakentaminen onnistuu. Epäonnistuminen sijoituskohteiden hankinnassa tai rakentamisessa voi vaikuttaa haitallisesti Rahaston saamaan tuottoon ja sen arvoon ja siten Lainaosuuksien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.</p> <p>Mikä tahansa yllä kuvattu riski vaikuttaa haitallisesti Rahaston saamaan tuottoon ja sen arvoon ja siten Lainaosuuksien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.</p> <p><u>Sijoituskohteiden valmistumiseen liittyy riski lakoista ja muista työmarkkinatoimista.</u></p> <p>Rahastolle rakennettavien sijoituskohteiden valmistuminen saattaa viivästyä, mikäli sijoituskohteen rakennustyöt</p>

<b>KUVAUS</b>	<b>TIEDOT / SELITYS</b>
	<p>keskeytyvät lakkojen tai muiden työmarkkinatoimien johdosta. Hankkeen viivästymisellä voi olla kielteisiä vaikutuksia Rahaston mahdollisuuteen hankkia vuokratuloja ja viivästyminen voi myös johtaa korvausvelvollisuuteen vuokralaiseen nähden. Viivästymisellä voi siten olla kielteinen vaikutus Rahastoon ja Lainaosuuksien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.</p> <p><u>Hankkeisiin liittyy projektiriskejä, jotka voivat olla kumulatiivisia.</u></p> <p>Vaikka sijoituskohteiden projektiriskin (esim. rakennusvirhe, lakko, onnettomuus, riidat tms.) toteutuminen saattaa yksittäisenä aiheuttaa vain vähäistä haittaa, voi sen toteutuminen samanaikaisesti muiden riskien toteutumisen yhteydessä aiheuttaa merkittävää haittaa. Tässä kuvattuja sijoituskohteisiin liittyviä projektiriskejä tarkasteltaessa on siten otettava huomioon riski siitä, että riskien toteutumisesta aiheutuvat haittavaikutukset voivat olla kumulatiivisia.</p> <p><u>Sijoituskohteita realisoitaessa kauppasopimuksiin voi sisältyä myyjän vastuuta ja tähän sisältyviä sulkutilivaatimuksia.</u></p> <p>Rahaston tarkoituksena on myydä sijoituskohteet luopumalla Rahaston yhtiöosuuksista. On myös mahdollista, että irtautuminen tapahtuu siten, että Rahasto luopuu sijoituskohteista 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 Rahaston tai sijoituskohteiden kauppahinnasta ja näin pidentää Rahaston sijoitusaikaa ja täten heikentää Rahaston saamaa tuottoa ja sen arvoa ja siten Lainaosuuksien haltijoille palautettavaa varojen määrää ja/tai niille maksettavaa tuottoa ja/tai pidentää Lainaosuuksien sijoitusaikaa ennakoidusta.</p> <p><u>Sijoituskohteiden hoitokulut voivat jäädä Rahaston vastattavaksi.</u></p> <p>Rahasto pyrkii siirtämään vastuun kiinteistökohteiden hoitokuluista, esimerkiksi sähkö-, vesi-, lämmityskuluista ja ulkoalueiden hoitoon ja siivoukseen liittyvistä kuluista, vuokralaiselle. Mikäli vuokralainen ei suoritus kuluista, ei ole takeita siitä, etteikö kuluvastuu siirtyisi Rahastolle, ja Rahaston tulisi siten pystyä kattamaan kulut kokonaan tai osittain sen sijoituskohteesta saamalla vuokratuotoilla.</p> <p>Tämän riskin toteutuminen voi vaikuttaa haitallisesti Rahaston saamaan tuottoon ja sen arvoon ja siten Lainaosuuksien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.</p>

<b>KUVAUS</b>	<b>TIEDOT / SELITYS</b>
	<p><u><i>Ulkoinen tapahtuma ja vahingot voivat vaikuttaa negatiivisesti sijoituskohteiden käytettävyyteen ja kassavirtoihin. On mahdollista, että sijoituskohteiden vakuutusturva ei kata riittävästi kaikkia riskejä ja onnettomuuksia tai ole muutoin riittävä kaikissa tilanteissa.</i></u></p> <p>Sijoituskohteina oleviin kiinteistöihin liittyy rakennus- ja käyttövaiheessa riskejä, jotka vaikuttavat kohteiden käytettävyyteen ja Rahaston kassavirtoihin. Esimerkiksi maaperän pilaantuminen, kiinteistöön kohdistuvan rakennusvirheen ilmeneminen, onnettomuus, poikkeukselliset sääolosuhteet, luonnonkatastrofi tai muu tuho tai vahinko, kuten tuhotyö tai tulipalo tai ilmituleva terveyshaittoja aiheuttava tekijä voivat vaikuttaa negatiivisesti sijoituskohteen käytettävyyteen, aiheuttaa Rahastolle suoraan tai välillisesti lisäkustannuksia ja vaikuttaa sijoituskohteiden ja siten myös Rahaston arvoon ja sen saamaan tuottoon haitallisesti ja siten edelleen Lainaosuuksille palautettavien varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.</p> <p>On lisäksi mahdollista, että sijoituskohteiden vakuutusturva ei kata riittävästi kaikkia riskejä ja onnettomuuksia tai ole muutoin riittävän kattava kaikissa tilanteissa. Vakuutusyhtiöt voivat lisäksi kokonaan tai osittain evätä sijoituskohteiden korvausvaatimukset tai on mahdollista, että ne eivät viime kädessä pysty täyttämään velvoitteitaan vakuutussopimuksien edellyttämällä tavalla. Katkokset, häiriöt ja teknistaloudellisen käyttöiän saavuttamatta jääminen voivat siten vaikuttaa haitallisesti Rahaston arvoon ja tuottoihin ja siten Lainaosuuksille palautettavien varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.</p> <p><u><i>Rahaston sijoitustoimintaan liittyvän lainsäädännön ja oikeuskäytännön muutokset voivat olla epäedullisia.</i></u></p> <p>Rahasto on riippuvainen sen sijoituskohteiden suotuisasta oikeudellisesta toimintaympäristöstä. Erityisesti sosiaali- ja varhaiskasvatuksen palveluiden tuottamiseen, maankäyttöön, rakentamiseen, päiväkotien ja hoivakiinteistöjen vuokraukseen ja verotukseen, yksityiseen hoivaan ja palveluseteleihin liittyvän lainsäädännön, viranomaismääräysten tai oikeuskäytännön tai näiden tulkinnan epäedulliset muutokset Rahaston ja sen sijoituskohteiden tai vuokralaisten kannalta voivat lisätä kustannuksia tai muutoin vaikuttaa haitallisesti Rahaston arvoon ja tuottoihin, ja siten myös Lainaosuuksien arvoon ja tuottoon.</p> <p>Muutokset Rahastoon tai sen sijoituskohteisiin vaikuttavissa laeissa, määräyksissä ja tulkinnoissa voivat vaatia Rahastoa sopeuttamaan sen toimintaa, mikä voi vaikuttaa haitallisesti sen sijoituskohteiden arvoon tai kasvattaa Rahaston kustannuksia ja/tai hidastaa tai keskeyttää tiettyjen sijoituskohteiden rakentamisen tai toteuttamisen.</p> <p>Näiden riskien toteutumisella saattaa olla haitallisia vaikutuksia Rahaston saamaan tuottoon ja sen arvoon ja siten Lainaosuuksien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.</p>



<b>KUVAUS</b>	<b>TIEDOT / SELITYS</b>
	<p><u>Sijoituskohteiden arvostukseen sisältyy tietyssä määrin epävarmuutta.</u></p> <p>Keskeneräisten sijoituskohteiden arvona pidetään niihin sitoutuneen pääoman nimellisarvoista kokonaismäärää. Rahaston vaihtoehtorahastonhoitaja aikoo tilata markkinoilla luotettavaksi tunnetulta arvonnäärittäjältä arvonnäilytyksen valmiiden sijoituskohteiden arvosta. Arvonnäärittäjä tekee arvonnäilytyksen itsenäisesti omia arvonnäilytysperiaatteitaan noudattaen ja ilmoittaa sen lopputuloksena Rahaston vaihtoehtorahastojen hoitajalle käsityksensä valmiiden sijoituskohteiden velattomasta arvosta. Rahaston vaihtoehtorahastonhoitaja voi käyttää mainittua arvostusta Rahaston arvonnäilytyksessä.</p> <p>Ei ole takeita siitä, että tulevat Rahaston sijoituskohteiden arvonnäilytykset vastaavat tarkasti arvostushetken markkina-arvoa. Lisäksi tietyn arvostushetken arvostus kuvaa sijoituskohteen arvostushetken arvoa eikä ole ennuste sijoituskohteen tulevasta arvosta. Sijoituskohteiden arvonnäilytykset voivat ylittää kauppahinnat, jotka Rahasto pystyy saamaan sijoituskohteiden myynnistä. On myös mahdollista, että Rahasto ei pysty saamaan sijoituskohteista sellaista määrää vuokratuottoja, jotka vastaavat sijoituskohteiden arvonnäilytyksen perustana olevia oletuksia. Arvonnäilytyksen taustalla olevat virheelliset oletukset tai väärät arviot voivat johtaa sijoituskohteiden väärään arvostukseen.</p> <p>Näiden riskien toteutumisella voi olla haitallinen vaikutus Rahaston saamaan tuottoon ja sen arvoon ja siten Lainaosuuksien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.</p> <p><u>Rahaston irtautuessa sijoituskohteistaan niiden myynti voi olla tavallista vaikeampaa, mikäli markkinoilla ei ole tarpeeksi likviditeettiä tai markkinoilla esiintyy häiriöitä.</u></p> <p>Rahaston tarkoituksena on myydä Rahasto tai sen sijoituskohteet portfoliokauppana tai yksittäinen sijoituskohte kerrallaan sen toimikauden lopussa. Markkinoilla vallitseva mahdollinen likviditeetin puute tai muut häiriöt markkinoilla voivat rajoittaa Rahaston kykyä myydä Rahasto potentiaaliselle ostajalle tai ostajille. Näin ollen ei ole takeita siitä, että Rahasto 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 Rahaston saamaan tuottoon ja sen arvoon ja siten Lainaosuuksien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon ja/tai voi pidentää Lainaosuuksien sijoitusaikaa ennakoidusta.</p> <p><u>Rahasto voi olla riippuvainen sen yhteistyökumppaneiden, kuten Mediset Hoivarakentajat Oy:n avainhenkilöistä.</u></p>

<u>KUVAUS</u>	<u>TIEDOT / SELITYS</u>
	<p>Rahaston hallinnoima Suomen Päiväkodit Ky on solminut puitesopimuksen Mediset Hoivarakentajat Oy:n kanssa, jonka mukaisesti se voi hankkia Mediset Hoivarakentajat Oy:ltä tämän tarjoamia sijoituskohteita. Näin ollen sijoituskohteiden toteuttaminen voi olla riippuvaista Mediset Hoivarakentajat Oy:n (tai muiden yhtiöiden, joiden kanssa Rahasto solmii sopimuksia) avainhenkilöiden ammattitaidosta ja työpanoksesta. Avainhenkilöiden menettäminen voi aiheuttaa haasteita Rahaston sijoitusten toteuttamiselle. Mitään takeita siitä, että vastaavan ammattitaidon omaavia henkilöitä löydettäisiin mahdollisesti menetettyjen avainhenkilöiden tilalle, ei ole.</p> <p>Näiden riskien toteutumisella voi olla haitallinen vaikutus Rahaston 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 Rahaston yhteistyökumppaneiden, kuten Mediset Hoivarakentajat Oy:n tai vuokralaisen maineen heikentyminen voi vaikuttaa haitallisesti Rahaston liiketoimintaan.</u></p> <p>Rahaston 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 myös Rahaston liiketoimintaan ja sen kehitykseen. Vastaavasti Rahaston yhteistyökumppaneiden, kuten Mediset Hoivarakentajat Oy:n, tai vuokralaisen maineen heikentyminen voi vaikuttaa haitallisesti Rahaston liiketoimintaan.</p> <p>Näiden riskien toteutumisella voi olla haitallinen vaikutus Rahaston saamaan tuottoon ja sen arvoon ja siten Lainaosuuksien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.</p> <p><u>Rahaston toimialalla vallitseva kilpailu alan muiden toimijoiden kanssa voi vaikuttaa merkittävästi sijoituskohteista saatavaan tuottoon.</u></p> <p>Kilpailu vuokralaisille tehtävistä hankkeista voi vaikuttaa sijoituskohteiden hinnoitteluun ja siihen, ettei riittävää määrää sopivia sijoituskohteita välttämättä löydetä. Mikäli sopivia kohteita ei ole tarjolla riittävästi, jää Rahaston sijoituskapasiteetista sijoittamatta osa eikä sijoitussitoumuksia kutsuta täysimääräisesti sijoittajilta. Kilpailu saattaa nostaa sijoituskohteiden hankintahintoja ja siten vaikuttaa negatiivisesti Rahaston saamaan tuottoon ja sen arvoon ja siten Lainaosuuksien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.</p> <p>Vaikka Liikkeeseenlaskijan näkemyksen mukaan Rahaston liiketoiminnalle näyttää olevan tilaa markkinoilla, ei ole mitään takeita siitä, että Rahasto onnistuu saamaan kilpailuetua muihin toimijoihin nähden tulevaisuudessa sen toimikauden aikana. Muutokset esimerkiksi toimintamalleissa ja</p>

<u>KUVAUS</u>	<u>TIEDOT / SELITYS</u>
	<p>palvelukonsepteissa voivat mahdollistaa Rahaston sijoituskohteita vastaavien kohteiden tarjoamisen uusilla tavoilla, joita Rahasto ei ole tunnistanut. Mikäli kilpailijat reagoivat Rahastoa nopeammin ja tehokkaammin uusiin ja muuttuneisiin olosuhteisiin esimerkiksi ottamalla käyttöön tehokkaampia toimintamalleja tai palvelukonsepteja, voi tällä olla haitallinen vaikutus Rahaston kilpailuasemaan. Ei ole takeita siitä, että Rahasto pystyy kilpailemaan tällaisten uusien toimintamallien ja palvelukonseptien kanssa Rahaston toimikauden aikana.</p> <p>Näiden riskien toteutumisella voi olla haitallinen vaikutus Rahaston saamaan tuottoon ja sen arvoon ja siten Lainaosuuksien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.</p> <p><u><i>Oikeudenkäynnit ja muut viranomaismenettelyt voivat vaikuttaa haitallisesti Rahaston liiketoimintaan.</i></u></p> <p>Rahasto voi joutua sen liiketoiminnassa osalliseksi oikeudenkäyntiin tai viranomaismenettelyihin, esimerkiksi väitettyjen sopimusrikkomusten tai muiden velvoitteiden väitetyistä rikkomisesta johtuen. Rahastolla ei tämän esitteen päivämäärällä ole ollut toimintahistoriaa, joten se ei ole ollut viimeisen 12 kuukauden aikana osallisena oikeudenkäynneissä tai viranomaismenettelyissä. Mitään takeita siitä, että Rahasto tai sen sijoituskohteet eivät tulevaisuudessa ole osallisena oikeudenkäynneissä tai viranomaismenettelyissä, ei ole.</p> <p>Tämän riskin toteutumisella voi olla haitallinen vaikutus Rahaston saamaan tuottoon ja sen arvoon ja siten Lainaosuuksien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.</p> <p><u><i>Kassanhallintavälineinä käytettäviin pankkitalletuksiin sisältyy vastapuoliriski.</i></u></p> <p>Rahasto voi käyttää kassanhallintavälineinä pankkitalletuksia tilanteissa, joissa sijoituskohteet eivät tarvitse kaikkia sijoittajilta kutsuttuja varoja tai sijoituskohteista palautuneita varoja ei palauteta välittömästi sijoittajille. Mikäli pankki, johon pankkitalletukset on tehty, joutuu maksuvaikeuksiin, voi tällä olla epäedullinen vaikutus Rahaston saamaan tuottoon ja sen arvoon ja siten Lainaosuuksien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.</p> <p><u><i>Syöttörahaston liikkeeseen laskemat voitonjakolainat eli Lainaosuudet eivät niiden poikkeukselliset piirteet huomioiden välttämättä sovellu sijoituskohteiksi kaikille sijoittajille.</i></u></p> <p>Syöttörahaston Lainaosuudet eivät välttämättä sovellu sijoituskohteeksi kaikille sijoittajille. Jokaisen sijoittajan tulee määrittää Syöttörahaston Lainaosuuden sopivuus sijoituskohteeksi omien taloudellisten ja muiden olosuhteidensa mukaisesti ja sijoituskokemuksensa huomioiden. Jokaisella sijoittajalla tulisi erityisesti olla:</p> <p>a) riittävät tiedot ja kokemus tehdäkseen realistisen arvion sijoituksesta Syöttörahaston Lainaosuuksiin, sijoitukseen</p>

<b><u>KUVAUS</u></b>	<b><u>TIEDOT / SELITYS</u></b>
	<p>liittyvistä mahdollisuuksista ja riskeistä ja lainaan liittyvistä ehdoista, sekä tässä sijoitusmuistiossa olevista ja siinä viitatuista tiedoista;</p> <p>b) riittävä taito tehdä, oma taloudellinen tilanne huomioiden, arvio sijoituspäätöksestä Syöttörahaston Lainaosuuksiin sekä sijoituksen vaikutuksista sijoitusvarallisuuteensa kokonaisuutena;</p> <p>c) riittävät taloudelliset varat ja riittävä maksuvalmius kantaakseen Syöttörahaston Lainaosuuksiin sijoittamiseen liittyvät riskit;</p> <p>d) ymmärrys Syöttörahaston Lainaosuuden ehdoista; ja</p> <p>e) kyky arvioida, joko yksin tai taloudellisen neuvonantajan avustuksella, erilaisia mahdollisia vaihtoehtoja liittyen taloudellisiin tekijöihin ja muihin tekijöihin, joilla saattaa olla vaikutuksia sijoitukseen ja sijoittajan riskinkantokykyyn.</p> <p><u><i>Syöttörahaston liikkeeseen laskemille voitonjakolainoille eli Lainaosuuksille ei ole takausta tai vakuutta.</i></u></p> <p>Syöttörahaston liikkeeseen laskemilla voitonjakolainoilla eli Lainaosuuksilla ei ole takausta eikä muuta vakuutta.</p> <p>On mahdollista, että Rahaston lopullisen varojenjaon jälkeen Syöttörahasto ei kykenisi maksamaan takaisin Lainaosuuksien mukaista lainapääomaa takaisin kokonaisuudessaan. Lainaosuuden haltija voi kuitenkin saada suoritettua tuottokoron määrästä riippuen Syöttörahastolta korkona ja lainanlyhennyksenä laina-aikana yhteensä määrän, joka ylittää sijoittajan antaman Lainan määrän. Lainalla ei ole varsinaista laina-aikaa, vaan se on sidottu Rahaston toimikauteen ja lainaehtojen mukaisesti Rahaston lopulliseen varojenjako. Lainan lyhennysaikataulu riippuu myös Rahastolta saatavista eristä, joiden suorittamiselle ei ole mitään määrättyä aikataulua.</p> <p><u><i>Syöttörahasto on yhtä tarkoitusta varten perustettu yhtiö, jonka varallisuus on rajattua ja jonka yhtiömiesten vastuuta on rajattu.</i></u></p> <p>Lainaosuudet ovat ainoastaan Syöttörahaston sitoumuksia Rahastolle eikä kukaan muu henkilö tai yhteisö anna niille takausta tai vakuutta. Syöttörahasto on ainoastaan vastuussa sitoumusten suorittamisesta Rahastolle eikä kukaan muu kuin Syöttörahasto vastaa mistään mahdollisesta Syöttörahaston maksulaiminlyönnistä Rahastolle. Syöttörahastot ovat vain Rahastoon tehtävää sijoitusta varten perustettuja yhtiöitä ja niiden varallisuus puolestaan rajoittuu niiden yhtiömiessosuuksiin Rahastossa sekä mahdollisiin pankkitalletuksiin.</p> <p>Syöttörahastojen voitonjakolainojen ehdoissa on lisäksi määrätty, että Syöttörahaston yhtiömiehet eivät vastaa Lainaosuuksien takaisinmaksusta tai niille suoritettavasta korosta. Lainaosuuksille voidaan tehdä suorituksia (lyhennyksiä tai korkosuorituksia) ainoastaan niistä varoista, jotka</p>

<b>KUVAUS</b>	<b>TIEDOT / SELITYS</b>
	<p>Syöttörahassto saa lainaehtoju mukaa tehdyistä sijoituksista Rahastolta tai pankkitalletuksista.</p> <p>Rahaston sijoitustoiminnan ollessa tappiollista Lainaosuuksien haltijat voivat menettää sijoituksensa tai sen tuoton kokonaan tai osittain.</p> <p><u>Lainaosuuksien eräännyttämistä koskevilla ehdoilla on rajallinen merkitys, koska Syöttörahasstojen ja niiden vastuunalaisten yhtiömiesten vastuuta on rajoitettu, Syöttörahasstojen varallisuus on rajattu ja korkotuotto on sidottu Syöttörahasstojen tulokseen.</u></p> <p>Lainaehtojen mukaan Lainaosuudet eräännyvät välittömästi ennenaikaisesti takaisinmaksettavaksi tietyissä tilanteissa. Näillä ehdoilla on Lainaosuuden haltijan kannalta rajoitettu merkitys, koska Syöttörahasstojen ja sen vastuunalaisten yhtiömiesten vastuuta on lainaehtoissa rajoitettu, sillä muut tahot eivät vastaa Syöttörahasston velasta ja Syöttörahasston varallisuus rajoittuu sen epälikvidiin sijoitukseen Rahastoon (sekä mahdollisiin muihin varoihin ml. pankkitalletukset) ja koska Lainaosuuksille maksettava korko on sidottu Syöttörahasston 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 Rahastolta saataviin eriin ja koska Lainaosuuksille maksettava tuottokorko riippuu Syöttörahasston tuloksesta ja korkoa voidaan päämittaa tai sen maksua lykätä.</u></p> <p>Lainaosuuksille Syöttörahasston tulokseen perustuen lasketun tuottokoron määrästä riippumatta Syöttörahassto voi lainanottajana tietyissä tilanteissa päättää koron pääomittamisesta tai koronmaksun lykkäämisestä. Tuottokorko perustuu Syöttörahasston tulokseen eikä tulosta odoteta syntyvän ensimmäisinä tilikausina. Lainaosuuksien haltijoille tehtävien suoritusten ajoitusta tai määrää ei voida ennakoida.</p> <p>Lainaosuuksille ei ole määritelty kiinteää takaisinmaksupäivää, vaan Lainaosuuden takaisinmaksu on sidottu Rahaston lopulliseen varojenjakoön ja takaisinmaksu rajoittuu yllä todetulla tavoin pääosin niihin määriin, jotka Syöttörahassto voi suorittaa Rahastolta 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 Rahaston lopulliseen varojenjakoön, ja takaisinmaksu rajoittuu yllä todetulla tavoin pääosin niihin määriin, jotka Syöttörahassto voi suorittaa Rahastolta saaduista varoista.</p>

<b><u>KUVAUS</u></b>	<b><u>TIEDOT / SELITYS</u></b>
	<p>Rahasto on perustettu viiden (5) vuoden ajanjaksoksi siitä päivästä lukien, kun jokin muu taho kuin Taaleri Pääomarahastot Oy on liittynyt Rahaston äänettömäksi yhtiömieheksi. Rahaston toiminta voi päättyä kuitenkin tätä aiemminkin, jolloin Lainaosuuksiin tehty sijoitus kestää vastaavasti lyhyemmän ajan.</p> <p>Rahaston toimikautta voidaan Rahastoa koskevan rahastosopimuksen ehtojen mukaisesti (ja ilman Lainaosuusien haltijoiden myötävaikutusta) kuitenkin myös pidentää, jolloin Lainaosuuden takaisinmaksu lykkääntyy vastaavasti. Pidennys voi olla enintään kaksi (2) vuotta. Lainaosuutta voidaan myös lyhentää lainaehtojen mukaisina ajankohtina ennen Rahaston 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 Rahasto pyrkii irtautumaan sijoituskohteistaan niin, että Rahasto voidaan purkaa sen toimikauden päättyessä, niin toimikauden päättymisestä (mukaan lukien mahdolliset toimikauden pidennykset) huolimatta Rahaston omaisuus voi olla edelleen kokonaan tai osittain realisoimatta ja omaisuuden realisointi voi tapahtua merkittävästi toimikauden päättymisen jälkeen. Ennen Rahaston omaisuuden realisoimista kokonaisuudessaan ei Syöttörahaston purkaminen ole mahdollista. Rahaston omaisuuden realisoimisen viivästyminen ja täten edelleen Syöttörahaston purkamisen viivästyminen voi vaikuttaa epäedullisesti Lainaosuuden haltijan Lainaosuuksista saamaan tuottoon.</p> <p>Vaikka Lainaosuus voidaan vapaasti luovuttaa, Lainaosuuksia ei ole tarkoitus hakea kaupankäynnin kohteeksi säännellylle markkinalle tai monenkeskiseen kaupankäyntijärjestelmään. Rahasto, Syöttörahasto tai näiden 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><u>Sijoituskohteiden luonteesta johtuen arvostus ei välttämättä vastaa lopullista myyntiarvoa.</u></i></p> <p>Vaikka Syöttörahaston sijoituksista (ml. Rahaston ja holding-yhtiön toiminta ja sijoitukset) tullaan raportoimaan sen sijoittajille, raportteihin sisältyvä informaatio Rahaston 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 Rahasto onnistuu sijoitustoiminnassaan.</p>

<b><u>KUVAUS</u></b>	<b><u>TIEDOT / SELITYS</u></b>
	<p><u>Mediset Hoivarakentajat Oy:n avainhenkilöiden määräysvalta Holding-yhtiön vähemmistösjoiittajassa voi johtaa eturistiriitöihin:</u></p> <p>Mediset Hoivarakentajat Oy:n avainhenkilöillä on Liikkeeseenlaskijan saamien tietojen mukaan myös tosiasiallinen määräysvalta holding-yhtiössä vähemmistösjoiittajana toimivassa Possessium Oy:ssa. Mediset Hoivarakentajien avainhenkilöillä voi myös olla edustus holding yhtiön vastuunalaisen yhtiömiehen hallinnossa.</p> <p>Vaikka Rahasto tekee itsenäisesti sijoituspäätöksensä (mukaan lukien rakennusurakointisopimusten kaupalliset ehdot) sijoittajiensa (mukaan lukien välillisesti Lainaosuuksien haltijoiden) etua silmälläpitäen ja vaikka Rahastolla on myös holding-yhtiössä tosiasiallinen määräysvalta, niin Mediset Hoivarakentajat Oy:n vastuuhenkilöiden useat eri roolit (määräysvalta Possessium Oy:ssa, mahdollinen hallitusjäsenyys Suomen Päiväkodit GP Oy:ssa, määräysvalta Mediset Hoivarakentajat Oy:ssa) sijoitusrakenteessa voivat johtaa eturistiriitöihin ja täten riskien toteutuessa heikentää Lainaosuuksien haltijoiden Lainaosuuksista palautuvan pääoman ja/tai saaman tuoton määrää.</p> <p><u>Rahaston vastuunalainen yhtiömies tekee sijoituksia koskevat päätökset ja Lainaosuuksien haltijoiden vaikutusmahdollisuudet ovat rajoitettuja myös Rahaston sopimuksia muutettaessa, vaikka muutokset vaikuttavat välillisesti myös Lainaosuuksiin. Lainaosuuksien haltijoiden intressit voivat erota Rahaston muiden sijoittajien intresseistä.</u></p> <p>Lainaosuus ei tuota äänioikeutta Syöttörahaston yhtiömiesten kokouksissa tai muita kuin Lainaehdoissa nimenomaisesti mainittuja oikeuksia. Syöttörahaston Lainaosuuksien haltijoilla ei ole mahdollisuutta vaikuttaa Rahaston sijoituksia koskevaan päätöksentekoon. Rahaston hallinnointia, kuten sijoituskohteiden valintaa ja sijoitusten toteutusta hoitaa Taaleri Pääomarahastot Oy, eikä sen 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 lainaehtojen mukaisiin oikeuksiin. Syöttörahastojen vastuunalaisilla yhtiömiehillä on määräysvalta Syöttörahastossa ja Syöttörahaston sijoittajilla ei lainanantajina käytännössä ole oikeuksia vaikuttaa Syöttörahaston toimintaan. Syöttörahaston toiminta rajoittuu Rahastoon tehtävään sijoitukseen ja Rahaston sijoittajana se on lähtökohtaisesti passiivinen.</p> <p>Rahastoa koskevaan sopimukseen mahdollisesti tehtävät muutokset (joihin Lainaosuuden haltijat eivät edellä todetun mukaisesti voi suoraan vaikuttaa), voivat vaikuttaa Lainaosuuden haltijoihin haitallisella tavalla.</p>

<b><u>KUVAUS</u></b>	<b><u>TIEDOT / SELITYS</u></b>
	<p>Syöttörahaston Lainaosuuksia merkinneillä, Rahastoon suoraan sijoittavilla sijoittajilla tai Rahaston holding-yhtiön vähemmistöomistajalla voi olla keskenään ristiriitaisia sijoitustoimintaan, verotukseen tai muihin seikkoihin liittyviä intressejä. Nämä intressiriidat voivat johtua mm. Rahaston sijoitusten luonteesta, niiden muodosta, tai niiden ajoittamisesta 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. Vaihtoehtorahaston hoitaja toimii Syöttörahaston ja Rahaston kokonaisedun mukaisesti eikä ole velvollinen huomioimaan yksittäisten sijoittajien intressejä, toiveita tai odotuksia. Kokonaisetuna pidetään aina kaikkien Rahaston sijoittajien yhteenlaskettua tuottoa ennen veroja siinä tarkkuudessa kuin se pystytään arvioimaan.</p> <p>Rahastolla tulee olemaan myös äänettömien yhtiömiestensä edustajista koostuva vaihtoehtorahaston hoitajan nimittämä sijoitusneuvosto, jonka tehtäviin kuuluu muun muassa harkintansa mukaan ottaa kantaa Rahaston toimintaan liittyviin intressiristiriitoihin, päättää sijoituskauden pidentämisestä Rahaston vastuunalaisen yhtiömiehen esityksestä, sekä hyväksyä mahdolliset sijoituskohteiden ostot Taaleri Pääomarahastot Oy:ltä. Vaihtoehtorahaston hoitaja pyrkii nimittämään sijoitusneuvostoon kattavasti Rahastoon välittömästi ja välillisesti sijoittaneiden sijoittajien edustajia, mutta Lainaosuuksien haltijoilla ei välttämättä tule olemaan edustusta Rahaston 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 väistävällä 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>



<b>KUVAUS</b>	<b>TIEDOT / SELITYS</b>
	<p><u>Syöttörahassto pidättää oikeuden perua lainojen liikkeeseenlaskun kokonaan tai osittain tietyissä olosuhteissa.</u></p> <p>Syöttörahassto Lainaosuuksien liikkeeseenlaskijana pidättää oikeuden perua lainojen liikkeeseenlaskun kokonaan tai osittain tietyissä olosuhteissa, esimerkiksi jos merkitty määrä ei saavuta tiettyä tasoa. Syöttörahassto pidättää myös oikeuden yksinomaisesta harkinnastaan perua liikkeeseenlaskun sellaisten taloudellisten tai poliittisten tapahtumien sattuessa, jotka saattavat vaarantaa onnistuneen liikkeeseenlaskun. Jos lainaosuuden merkintäsumma on maksettu ennen liikkeeseenlaskun perumista, palautetaan merkintäsumma merkitsijälle eikä palautettavalle summalle makseta korkoa</p> <p><u>Lainaosuudella ja Syöttörahasstolla ei ole luottoluokitusta.</u></p> <p>Lainaosuuksilla ei ole minkään luottoluokituslaitoksen luottoluokitusta. Myöskään Syöttörahasstolla ei ole Lainaosuuksien liikkeeseenlaskijana luottoluokitusta.</p> <p><u>Lainaehtoihin voidaan tehdä muutoksia lainaosuuden haltijoiden enemmistöpäätöksellä.</u></p> <p>Lainaehtoihin voidaan tehdä muutoksia lainaosuuden haltijoiden velkojienkokouksen enemmistöpäätöksellä. Tämä voi muuttaa lainaosuuden haltijan oikeuksia ilman tämän myötävaikutusta tai vastoin tämän tahtoa.</p> <p><u>Rahaston toiminta on riippuvainen avainhenkilöistä, joiden menettäminen tai puuttuminen voivat vaikuttaa sijoitustoiminnan hoitamiseen ja välillisesti Lainaosuuksille palautettavien varojen määrään ja/tai tuottoon.</u></p> <p>Rahaston hallinnosta ja sijoitustoiminnasta vastaa Taaleri Pääomarahastot Oy. Rahaston sijoitustoiminnan tuloksellisuus ja sitä kautta Rahaston ja Syöttörahasston 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 Rahasto on vain yksi. Vaikka Rahastolle pyritään varaamaan riittävästi aikaa, on silti mahdollista, että Taaleri Pääomarahastot Oy:n hallinnoimien eri rahastojen välillä ilmenee henkilöstöressurssien allokaatioon liittyviä ongelmia. Nämä tekijät voivat vaikuttaa siihen, miten Rahasto saa hankkeitaan toteutettua ja hallinnoitua tai myöhemmin irtauduttua niistä. Yksittäisen tai yksittäisten avainhenkilöiden sairastuminen tai siirtyminen pois konsernin palveluksesta voi vaikuttaa haitallisesti Rahaston toimintaan ja Lainaosuuksien arvoon ja tuottoon.</p> <p><u>Taaleri-konsernin muista toiminnoista ja Rahaston palkkiorakenteista voi syntyä Rahaston toimintaan vaikuttavia intressiristiriitoja.</u></p>

<b><u>KUVAUS</u></b>	<b><u>TIEDOT / SELITYS</u></b>
	<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 Rahaston 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 yhtiötä velvoittavia sopimuksia. Edellä mainitusta huolimatta ei ole varmuutta siitä, etteivätkö Rahaston ja sen sijoittajien intressit voisi olla toisistaan poikkeavia ja yksittäisissä tilanteissa jäädä toissijaisiksi muihin rahastoihin tai muihin sijoittajiin nähden.</p> <p>Myös Rahastosta maksettava Rahaston sijoitustoiminnan tulokseen perustuva tuottopalkkio saattaa aiheuttaa sen, että sijoituskohteita valitaan tai hallinnoidaan tavalla johon liittyy suuremman tuoton toivossa myös enemmän riskejä kuin tilanteessa, jossa tällaista tuottopalkkiota ei olisi.</p> <p><u><i>Rahaston vastuunalaisen yhtiömiehen ja/tai vaihtoehtorahaston hoitajan vaihtuminen voi vaikuttaa haitallisesti Rahaston toimintaan.</i></u></p> <p>Rahastoa koskevan sopimuksen ehtojen mukaan Rahaston yhtiömiehet voivat tietyin edellytyksin (tietyissä rikkomustilanteissa määränemistöpäätöksellä ja muutoin yksimielisesti) irtisanoa Rahaston vastuunalaisen yhtiömiehen ja nimittää uuden sen tilalle. Vastaavasti vastuunalaisen yhtiömiehen tulee nimetä Rahastolle uusi vaihtoehtorahaston hoitaja Taaleri Pääomarahastot Oy:n tilalle, jos se luopuu tai menettää toimilupansa toimia vaihtoehtorahaston hoitajana. Tällainen muutos voisi johtaa siihen, että Rahaston hallinnosta vastaisi uusi taho, ja muutos voisi vaikuttaa merkittäväällä tavalla Rahaston sijoitustoiminnan hoitamiseen. Rahaston yhtiömiesten yksimielistä päätöstä voidaan pitää epätodennäköisenä.</p> <p><u><i>Kommandiittiyhtiömuotoisiin rahastoihin voi liittyä oikeudellisia epävarmuuksia.</i></u></p> <p>Rahasto 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. 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 Rahastoa koskevat säännöt perustuvat pääosin Rahastoa koskeviin, sen yhtiömiesten ja Taaleri Pääomarahastot Oy:n välisiin sopimuksiin (yhtiösopimus sekä ns. rahastosopimus ja kunkin yhtiömiehen solmima erillinen liittymissopimus). Rahaston</p>

<b>KUVAUS</b>	<b>TIEDOT / SELITYS</b>
	<p>yhtiömiehillä, mukaan lukien Syöttörahasto, ei ole samanlaisia oikeussuojakeinoja kuin osakeyhtiön osakkailla. Osa henkilöyhtiölain säännöksistä on kuitenkin pakottavia.</p> <p><u>Rahastoon liittyvät vastuuehdot voivat rasittaa Rahaston (ja välillisesti Lainaosuuksien) tuottoa.</u></p> <p>Rahastoa koskevien sopimusmääräysten perusteella Rahasto voi olla vastuussa muun muassa vastuunalaiselle yhtiömiehelle, vaihtoehtorahaston hoitajalleen ja näiden edustajille ja konserniyhtiöille syntyneistä Rahastoon liittyvistä vastuista. Näiden vastuuta Rahastolle on myös rajoitettu. Edellä mainitut vastuut voivat välillisesti vähentää Syöttörahaston tulosta ja Lainaosuuksille tehtäviä suorituksia.</p> <p><u>Rahaston palkkiorakenne voi motivoida riskipitoisten sijoitusten tekemiseen.</u></p> <p>Syöttörahasto ei tule maksamaan vastuunalaiselle yhtiömiehelle hallinnointipalkkiota, mutta Syöttörahaston yhtiömiesten yhtiöpanoksille jaetaan kuitenkin lainaehtoissa kuvattu rajoitettu tuotto. Rahastolta peritään kuitenkin hallinnointipalkkioita sekä tuottopalkkio. Rahasto vastaa myös toimintaansa liittyvistä kuluista sitä koskevien sopimusten mukaisesti. Nämä erät rasittavat Syöttörahaston sijoituksia ja välillisesti Lainaosuuksien tuottoa. Rahastosta perittävät tuottopalkkiot voivat johtaa siihen, että Rahastoa hoitavalle vaihtoehtorahaston hoitajalle on taloudellisesti edullista tehdä riskipitoisia sijoituksia tuottopalkkioiden toivossa, mikä voi riskien realisoituessa vaikuttaa Lainaosuuksien tuottoon.</p> <p><u>Sijoittajilla ei ole ollut edustajaa Rahastoa ja Syöttörahastoa koskevien ehtojen laadinnassa.</u></p> <p>Syöttörahaston ja Rahaston perustamiseen ja sopimukseen liittyvät järjestelyt ovat Syöttörahaston vastuunalaisen yhtiömiehen ja Taaleri Pääomarahastot Oy:n suunnittelemaa, eivätkä perustu riippumattomien osapuolten väliseen neuvotteluun, eikä Syöttörahastolla tai Rahastolla ole ollut Taaleri-konsernista riippumatonta oikeudellista neuvonantajaa Rahastoa 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 käyttää omia laki-, vero- ja taloudellisia neuvonantajiaan tehdessään päätöstä Lainaosuuksiin sijoittamisesta.</p> <p><u>Rahaston lopullinen koko voi vaikuttaa Rahaston sijoitusten hajautukseen tai toisaalta siihen, tuleeko Rahaston koko pääoma sijoitettua.</u></p> <p>Rahastoon kerättävien varojen määrä ei ole lopullisesti selvillä. Lopulta käytettävissä olevan pääoman määrän jäädessä suunniteltua vähäisemmäksi, hajautus eri sijoituskohteiden välillä voi jäädä aiottua vähäisemmäksi. Toisaalta Rahaston sijoitettavissa olevan pääoman määrän ylittäessä sopivien saatavilla olevien sijoitushankkeiden määrän, Rahasto ei välttämättä tule sijoittamaan kaikkea käytettävissä olevaa</p>

<u>KUVAUS</u>	<u>TIEDOT / SELITYS</u>
	<p>pääomaansa, jolloin Syöttörahaston koko pääoma ei sitoutuisi sijoituskohteisiin.</p> <p><u>Rahastoon myöhemmin sijoituksensa tekevät sijoittajat voivat päästä osallistumaan sijoitustoimintaan käypää arvoa alemmalla arvostuksella.</u></p> <p>Rahastoon voidaan ottaa äänettömiä yhtiömiehiä 12 kuukauden ajan siitä lukien, kun Rahasto on Taaleri Pääomarahastot Oy:n liittymisen jälkeen hyväksynyt ensimmäisen äänettömän yhtiömiehen liittymisen ja vastaavasti Lainaosuuksien merkintäaika jatkuu lainaehtojen mukaisen ajan. Vaikka uudet, myöhemmin sijoituksensa tekevät sijoittajat osallistuvat kaikkiin Rahaston 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 Rahaston 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 Rahaston äänettömät yhtiömiehet, jotka liittyvät tai korottavat sijoitussitoumuksen (yhtiöpanoksen) määrää sen jälkeen, kun Syöttörahasto on liittynyt Rahaston äänettömäksi yhtiömieheksi, maksavat Lainaosuudesta suoritettavan ja siten Syöttörahaston sijoitussitoumuksesta suoritettavan ensimmäisen erän lisäksi liittymisen tai Lainaosuuden määrän ja siten Rahaston sijoitussitoumuksen korottamisen yhteydessä Rahastolle kahdeksan (8) prosentin vuotuista korkoa merkittyjen Lainaosuuksien nimellisarvolle ja siten Syöttörahaston sijoitussitoumukselle laskettuna 1.10.2019 ja merkintäpäivän väliselle ajalle (ajan laskemisessa merkintäpäivää ei lasketa mukaan). Tasauskorkoa ei lueta osaksi Syöttörahaston Rahastolle tekemän sijoitussitoumuksen nimellisarvoa tai Rahastolle tehtyä sijoitussitoumuksen korotuksen määrää, vaan se on suoritettava Syöttörahaston Rahastolle tekemän sijoitussitoumuksen lisäksi (eikä se näin ollen vähennä uuden sijoittajan kutsumatonta Lainaosuuden määrää ja siten Rahaston kutsumatonta sijoitussitoumusta).</p> <p>Syöttörahasto maksaa Rahaston mahdollisesti perimän tasauskoron määrän niillä varoilla, jotka kertyvät Syöttörahastolle 100 prosenttia ylittävästä merkintähinnasta ja siltä osin kuin edellä mainittu ei riittäisi tasauskoron maksuun, niin maksu suoritettaisiin Lainaosuuksia merkinneiden maksamista merkintäpalkkiosta.</p> <p><u>Mahdollisilla riidoilla ja oikeudenkäynneillä voi olla negatiivinen vaikutus.</u></p> <p>Sen lisäksi, että Rahaston sijoitustoimintaan voi liittyä negatiivisesti vaikuttavia lupa-asioita tai menettelyjä tai riitoja sopimuskumppaneiden kanssa, Rahaston sijoittajien ja sen vastuunalaisen yhtiömiehen tai Taaleri Pääomarahastot Oy:n</p>

<u>KUVAUS</u>	<u>TIEDOT / SELITYS</u>
	<p>välillä voi syntyä erimielisyyksiä, riitoja ja oikeudenkäyntejä koskien Rahaston toimintaa ja sitä koskevia sopimuksia. Tällä voi olla haitallinen vaikutus Rahaston toimintaan ja välillisesti Lainaosuuksien arvoon ja tuottoon. Vastaava seuraus voi olla mahdollisilla Syöttörahastoa tai lainaehdoja koskevilla riidoilla tai oikeudenkäynneillä.</p> <p><u>Rahaston äänettömän yhtiömiehen maksulaiminlyönti voi vaikuttaa haitallisesti Rahaston toimintaan.</u></p> <p>Rahaston äänettömät yhtiömiehet antavat Rahastolle sijoitussitoumukset, joita suoritetaan Rahastolle vastuunalaisen yhtiömiehen tai Taaleri Pääomarahastot Oy:n pääomakutsujen perusteella. Yhden tai useamman äänettömän yhtiömiehen maksulaiminlyönti voi johtaa siihen, ettei Rahasto kykene vastaamaan omista velvoitteistaan. Tästä voi seurata kustannuksia, riitoja, oikeudenmenetyksiä ja muita seuraamuksia, jotka voivat vaikuttaa haitallisesti Rahaston toimintaan ja taloudelliseen asemaan ja välillisesti Lainaosuuksien arvoon ja tuottoon.</p> <p><u>Oikeudelliset ja sääntelylliset epävarmuudet ja muutokset voivat olla Rahaston ja Syöttörahaston rakenteiden kannalta haitallisia ja lisäksi vaihtoehtorahastoja koskevaan sääntelyyn liittyy tulkinnanvaraisuuksia ja ne poikkeavat sijoitusrahastoista.</u></p> <p>Rahaston ja siten myös Syöttörahaston toimintaan ja varallisuuteen ja tuottoon saattavat vaikuttaa erilaiset oikeudelliseen sääntelyyn liittyvät epävarmuustekijät sekä muu kehitys tai muutokset lainsäädännössä ja määräyksissä (ja lainsäädännön ja määräysten tulkinnassa).</p> <p>Sääntelylliset muutokset voivat liittyä myös Rahaston ja Syöttörahaston (tai sille annettujen lainojen verotukseen) sekä yleisesti vaihtoehtorahastojen sääntelyyn. Näillä tekijöillä voi olla vaikutus muun muassa Rahaston ja Syöttörahaston kulurakenteisiin ja toimintaedellytyksiin ja sitä kautta Lainaosuuksien tuottoon.</p> <p>Syöttörahasto ja Rahasto 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 Rahaston toimintaa.</p> <p><u>Verotukseen liittyvillä tulkinnoilla ja verotussääntöjen ja käytännön muutoksilla voi olla haitallisia vaikutuksia.</u></p> <p>Verosäännökset ja niiden tulkintakäytännöt voivat muuttua Syöttörahastolle tai sen sijoittajille haitallisella tavalla. Lisäksi verotus saattaa erinäisistä seikoista riippuen soveltua eri tavoin</p>

<u>KUVAUS</u>	<u>TIEDOT / SELITYS</u>
	<p>Syöttörahaston eri sijoittajiin. Jokaisen mahdollisen sijoittajan on syytä olla yhteydessä omiin veroneuvonantajiinsa ja arvioida Syöttörahastoon tehtävään sijoitukseen liittyvät verokysymykset omalta kannaltaan. Erityisesti on kiinnitettävä huomiota siihen, että verotuksessa niin verotuksen perusta kuin kannettavan veron määrä voivat muuttua. Lisäksi sijoituksiin liittyvät verokysymykset voivat olla monimutkaisia ja tulkinnanvaraisia ja ne voivat olla erilaisia eri sijoittajien kannalta.</p> <p>Lainaosuuden ja sen tuoton verotuskohtelussa laina-aikana tapahtuvat muutokset voivat vaikuttaa sijoittajan saamaan tuottoon. Jos esimerkiksi lainsäädännön tai oikeus- tai verotuskäytännön muutos estäisi Syöttörahastoa vähentämästä maksettavaa tuottokorkoa Syöttörahaston elinkeinotoiminnan tulosta vahvistettaessa, Syöttörahaston yhtiömiehillä on oikeus saada Syöttörahastolta ennen suorituksia lainanantajille määrä, joka vastaa veroja, jotka yhtiömiehet ovat Syöttörahaston tuloksen perusteella velvollisia maksamaan. Näin estetään tilanne, jossa Syöttörahaston yhtiömiehet joutuisivat maksamaan veroja tulosta, jota ne eivät ole tosiasiallisesti saaneet (ja jotka on jaettu lainanantajille). Tämä voi vähentää merkittävästi Lainaosuuden haltijoille tehtäviä suorituksia.</p> <p>Lainaosuuksille maksettava korko on sidottu Syöttörahaston tulokseen. Tulos määräytyy tilikausittain mutta Lainaosuuksien lopullinen kokonaistuotto tai -tappio koko laina-ajalta. On mahdollista, että tulokseen perustuvaa tuottokorkoa suoritetaan merkittäviäkin määriä, mutta että lainapääomaa ei voida suorittaa kokonaisuudessaan takaisin, jolloin Lainaosuuksien haltijoiden sijoitus jää kokonaisuutena tappiolliseksi tai tuoton määrä on alhaisempi kuin korkona suoritettujen määrät. Tällöin lähdevero on voinut kohdistua määrään, joka on suurempi kuin Lainaosuuden haltijan todellinen tuotto koko laina-ajalta.</p> <p>* * *</p> <p>Yllä mainitut Rahastoon tai sen sijoituskohteisiin liittyvät riskit (yksin tai yhdessä) liittyvät välillisesti myös Syöttörahastoihin ja niiden liikkeeseen laskemiin voitonjakolainoihin eli Lainaosuuksiin.</p>
<p>8. Kuvaus mahdollisista sovellettavista sijoitusrajoituksista</p>	<p>Syöttörahastot voivat sijoittaa varansa vain Rahaston äänettömän yhtiömiehen yhtiöpanokseen ja, siltä osin kuin Rahastosta palautuneita varoja ei ole palautettu lainaosuuksiin sijoittaneille, pankkitalletuksiin.</p> <p>Rahasto voi sijoittaa suoraan tai epäsuorasti Suomessa sijaitseviin hoiva-alan kiinteistökohteisiin tai -muihin kuntakiinteistöihin.</p>
<p>9. Selvitys olosuhteista, joissa vaihtoehtorahasto voi hyödyntää vivutusta, sallituista vivutuksen tyypeistä ja lähteistä sekä niihin</p>	<p>Syöttörahastojen voitonjakolainojen ehtojen kohdan 12. kohdan (vi) mukaan laina erääntyy takaisin maksettavaksi, jos Syöttörahastot ottavat muuta korollista velkaa kuin sijoittajien antamat voitonjakolainat tai muun Rahastoon tehtävää</p>

<b><u>KUVAUS</u></b>	<b><u>TIEDOT / SELITYS</u></b>
<p>liittyvistä riskeistä, vivutuksen käytön mahdollisista rajoituksista, vakuuksia ja varojen uudelleenkäyttöä koskevista järjestelyistä sekä vivutuksen enimmäismäärästä, jota kyseisellä vaihtoehtorahastojen hoitajalla on oikeus käyttää rahaston lukuun</p>	<p>sijoitusta varten liikkeeseen lasketun koron ja pääoman maksun osalta vastaavaehtoisen voitonjakolainan.</p> <p>Sijoittajien myöntämällä Syöttörahastojen voitonjakolainalla ei ole takausta eikä muuta vakuutta.</p> <p>Rahasto 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) 80 prosenttia Rahaston ja kaikkien Rahaston lainanottohetkellä omistamien sijoituskohteiden yhteenlasketuista sijoituskohteisiin sitoutuneen pääoman määrästä. Vieraalla pääomalla tarkoitetaan tässä Rahaston tai sen sijoituskohteena olevan yhtiön taseessa olevaa korollista vierasta pääomaa, joka on konkurssissa etuoikeusasemaltaan parempi kuin Syöttörahastojen tekemä sijoitus Rahastoon tai Rahaston tekemä sijoitus sijoituskohteeseen.</p>
<p>10. Kuvaus menettelyistä, joilla vaihtoehtorahasto voi muuttaa sijoitusstrategiaansa tai -politiikkaansa tai molempia</p>	<p>Syöttörahastojen voitonjakolainan ehtojen muutos on näiltä osin mahdollista velkojienkokouksen päätöksellä lainaehtojen kohdan 14. mukaisesti.</p> <p>Rahaston sijoitusstrategia on määritelty Rahastoa koskevassa yhtiömiesten välisessä rahastosopimuksessa, jota voidaan muuttaa vain Rahaston vastuunalaisen yhtiömiehen suostumuksella ja Rahaston sijoittajien määräenemmistöpäätöksellä (sijoittajat, jotka edustavat vähintään 75 prosenttia Rahastolle annetuista sijoitussitoumuksista).</p>
<p>11. Kuvaus sijoitussopimuksen tärkeimmistä oikeudellisista vaikutuksista, mukaan luettuina tiedot oikeuspaikasta, sovellettavasta laista ja siitä, onko olemassa tuomioiden tunnustamista ja täytäntöönpanoa koskevia säädöksiä sillä alueella, jolle vaihtoehtorahasto on sijoittautunut</p>	<p>Rahastoon, Syöttörahastoihin ja voitonjakolainasopimukseen sovelletaan Suomen lakia ja sitä koskevat riidat ratkaistaan toimivaltaisessa tuomioistuimessa Suomessa.</p>
<p>12. Tiedot vaihtoehtorahastojen hoitajasta, vaihtoehtorahaston säilytysyhteisöstä, erityisestä säilytysyhteisöstä, tilintarkastajasta ja muista palveluntarjoajista sekä kuvaus niiden tehtävistä ja sijoittajien oikeuksista</p>	<p>Vaihtoehtorahaston hoitaja Rahastoille on Taaleri Pääomarahastot Oy, suomalainen osakeyhtiö, y-tunnus 2264327-7, joka vastaa Rahastojen salkunhoidoista ja riskienhallinnasta.</p> <p>Säilytysyhteisönä Rahastoille toimii Taaleri Varainhoito Oy (y-tunnus 2080113-9), joka vastaa Rahastojen omaisuuden säilyttämisestä sekä muista Laissa vaihtoehtorahastojen hoitajista (162/2014) 15 luvussa säilytysyhteisölle määrättyistä tehtävistä.</p> <p>Tilintarkastajana sekä Rahastolle että Syöttörahastoille toimii KHT-yhteisö PricewaterhouseCoopers Oy, päävastuullisena tilintarkastajana KHT-tilintarkastaja Mika Kaarisalo.</p>

<b><u>KUVAUS</u></b>	<b><u>TIEDOT / SELITYS</u></b>
	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.
13. Kuvaus siitä, miten vaihtoehtorahastojen hoitaja täyttää vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 6 luvun 4 §:ssä tarkoitetut vaatimukset vastuuriskien kattamisesta	Vastuuriski katetaan Taaleri-konsernin voimassaolevalla vastuuvakuutuksella.
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	Vaihtoehtorahaston hoitaja tai säilytysyhteisö ei ole ulkoistanut toimiluvan alaisia toimintojaan.
15. Kuvaus vaihtoehtorahaston arvonmääritysmenettelystä ja hinnanmuodostusmenetelmistä, joita arvonmäärityksessä käytetään	<p>Syöttörahastojen voitonjakolainojen lainaosuuden arvo määritellään kerran vuodessa samoin kuin Rahaston osuuden arvo ja julkaistaan sijoittajille tämän taulukon kohdan 26 mukaisesti.</p> <p>Rahaston arvonmäärityksestä vastaa Taaleri Pääomarahastot Oy. Rahaston arvona käytetään sen suhteellista osuutta Rahaston varallisuudesta lisättynä Rahaston käteisvaroilla.</p> <p>Rahaston keskeneräisen sijoituskohteen arvona pidetään siihen sitoutuneen pääoman nimellisarvoista kokonaismäärää ja sijoituskohteen valmistumisen jälkeen arvo määritellään käyttäen riippumattoman kolmannen osapuolen arvonmääritystä. Rahaston vastuunalainen yhtiömies tai Taaleri Pääomarahastot Oy tulee tilaamaan arvonmäärityksen riippumattomalta kolmannelta osapuolelta valmiiden sijoituskohteiden arvosta.</p> <p>Syöttörahastojen voitonjakolainojen arvona käytetään sen suhteellista osuutta Rahaston varallisuudesta lisättynä Syöttörahastojen käteisvaroilla.</p>
16. Kuvaus järjestelyistä vaihtoehtorahaston maksuvalmiusriskien hallitsemiseksi	<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>



<b><u>KUVAUS</u></b>	<b><u>TIEDOT / SELITYS</u></b>
<p>17. Kuvaus oikeudesta vaatia lunastusta sekä normaali- että poikkeustilanteissa ja sijoittajia koskevista lunastusjärjestelyistä</p>	<p>Syöttörahasojen voitonjakolainan lainaosuus erääntyy välittömästi ennenaikaisesti takaisinmaksettavaksi eräissä poikkeustilanteissa (lainaehtojen kohta 12.).</p> <p>Muissa tilanteissa Syöttörahasojen tai Rahaston sijoittaja ei voi vaatia voitonjakolainan ennenaikaista 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>Rahastolta perittävät palkkiot ja sen maksamat kulut vaikuttavat välillisesti Syöttörahasojille annettujen lainojen tuottoihin. Syöttörahasot maksavat välillisesti kaikki tässä kuvattavat Rahaston palkkiot.</p> <p><u>Syöttörahasoon sijoittamiseen liittyvät välittömät ja välilliset kertamaksut:</u></p> <p>a) Vaihtoehtorahasojen hoitaja on oikeutettu saamaan Syöttörahaso C:n A-sarjan voitonjakolainasitoumukseen kohdistuen tämän Rahastoon liittymisen yhteydessä merkintäpalkkion, jonka määrä on kaksi (2) prosenttia edellä mainittujen voitonjakolainojen sijoitussitoumusten määrästä. Merkintäpalkkio ei sisälly sijoitussitoumukseen vaan lisätään sijoitussitoumukseen määrään. Merkintäpalkkio peritään kokonaisuudessaan ensimmäisen pääomakutsun maksamisen yhteydessä. Vaihtoehtorahasojen hoitajalla on myös oikeus periä merkintäpalkkio useassa erässä suhteessa kutsuttuihin sijoitussitoumuksiin.</p> <p>b) Vaihtoehtorahasojen hoitaja on oikeutettu saamaan Syöttörahaso B:n sijoitussitoumukseen kohdistuen tämän Rahastoon liittymisen yhteydessä merkintäpalkkion, jonka määrä on yksi ja puoli (1,50) prosenttia edellä mainittujen yhtiömiesten sijoitussitoumusten määrästä. Merkintäpalkkio ei sisälly sijoitussitoumukseen vaan lisätään sijoitussitoumukseen määrään. Merkintäpalkkio peritään kokonaisuudessaan ensimmäisen pääomakutsun maksamisen yhteydessä. Vaihtoehtorahasojen hoitajalla on myös oikeus periä merkintäpalkkio useassa erässä suhteessa kutsuttuihin sijoitussitoumuksiin.</p> <p>c) Mikäli Syöttörahasojen voitonjakolainan merkitseminen tai merkintäsitoumukseen määrään korottaminen tapahtuu 1.10.2019 tai sen jälkeen, lisätään merkintäsitoumuksesta maksettavaan määrään Rahaston perimä tasauskorko, jonka määrä on kahdeksan (8) prosenttia p.a. merkintäsitoumukseen määrästä laskettuna 1.10.2019 ja merkintäsitoumuksen tekopäivän väliseltä ajalta (ajan laskemisessa merkintäpäivää ei lasketa mukaan).</p> <p><u>Vaihtoehtorahasojen hoitajan Rahastolta vuoden aikana veloittamat maksut:</u></p> <p><u>Kiinteä hallinnointipalkkio</u></p>

<u>KUVAUS</u>	<u>TIEDOT / SELITYS</u>
	<p>Rahastolta etukäteen neljännesvuosittain veloittettava hallinnointipalkkio kertyy p.a. Rahaston osuudelle sijoituskohteista laskettuna seuraavasti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>ii) sen jälkeen, kun Sijoituskohteelle on tehty ulkopuolinen arvonmäärittäminen, arvonmäärittämisen mukaisesti sijoituskohteen velattomasta arvosta.</li> </ul> <p>Hallinnointipalkkion suuruus on:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) 1,00 prosenttia Syöttörahassto A:n ja D:n voitonjakolainalla kerätyillä pääomilla tehtyihin sijoitussitoumuksiin sekä vähintään miljoonan (1.000.000) euron suuruisiin sijoitussitoumuksiin kohdistuen (pois lukien Syöttörahassto B:n ja C:n voitonjakolainalla kerätyillä pääomilla tehdyt sijoitussitoumukset).</li> <li>b) 1,50 prosenttia Syöttörahassto B:n voitonjakolainalla kerätyillä pääomilla tehtyihin sijoitussitoumuksiin kohdistuen sekä alle miljoonan (1.000.000) ja vähintään sadan tuhannen (100.000) euron suuruisiin sijoitussitoumuksiin kohdistuen.</li> <li>c) 1,75 prosenttia Syöttörahassto C:n A-sarjan voitonjakolainalla kerätyillä pääomilla tehtyihin sijoitussitoumuksiin kohdistuen sekä alle sadan tuhannen (100.000) euron ja vähintään kymmenen tuhannen (10.000) euron suuruisiin sijoitussitoumuksiin kohdistuen (pois lukien Syöttörahassto C:n B-sarjan voitonjakolainalla kerätyillä pääomilla tehdyt sijoitussitoumukset).</li> <li>d) 0,75 prosenttia Syöttörahassto C:n B-sarjan voitonjakolainalla kerätyillä pääomilla tehtyihin sijoitussitoumuksiin kohdistuen</li> </ul> <p><u>Tuottopalkkio</u></p> <p>Rahaston toimikauden lopussa vaihtoehtorahasstojen hoitajalla on oikeus periä tuottopalkkio siltä osin kuin Rahaston Syöttörahasstoille 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>

<b>KUVAUS</b>	<b>TIEDOT / SELITYS</b>
	<p style="text-align: center;"><math>Tuottopalkkio = 25 \%</math></p> $\times \max \left\{ \left[ \sum_{t=0}^T Tulo_t \times (1+r)^{T-t} \right] - \left[ \sum_{t=0}^T MS_t \times (1+r)^{T-t} \right]; 0 \right\}$ <p> <math>MS_t</math> = Maksettu Sijoitussitoumus hetkellä t  <math>Tulo_t</math> = Toimikauden aikana saatu tulo hetkellä t  <math>r</math> = Aitakorko, % p. a.  <math>T</math> = Toimikauden pituus, vuotta  <math>t</math> = Tulojen ja Maksettujen Sijoitussitoumusten ajankohta, vuotta Toimikauden alusta </p> <p>Tuottopalkkion määrä on kaksikymmentäviisi (25) prosenttia Aitakoron ylittävästä tuotosta. Tuottopalkkio peritään ja veloitetaan Rahaston purkamisen yhteydessä.</p> <p>Yllä olevien palkkioiden lisäksi Rahaston 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 Rahaston maksettavaksi määräytyvät verot, sijoituskohteita koskevien mahdollisten oikeudenkäyntien kulut, Rahaston kirjanpitoon ja taloushallintoon liittyvät kulut sekä muut kulut.</p> <p>Kyseessä olevien kulujen ja palkkioiden absoluuttinen enimmäismäärä ei ole ilmaistavissa mm. sen johdosta, että palkkioiden määrä lasketaan mm. Rahaston tuloksellisuuden perusteella.</p> <p><u>Muut sijoitukset</u></p> <p>Rahaston lisäksi Syöttörahasot voivat sijoittaa pankkitalletuksiin.</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>Syöttörahasotjen voitonjakolainan ehdot eivät mahdollista sijoittajien eriävää kohtelua ja Syöttörahasot C:n Sijoittajien Asiamies on lainaehtojen perusteella velvollinen kohteilemaan kaikkia sijoittajia tasapuolisesti.</p> <p>Rahastoa koskevan rahastosopimuksen mukaan Rahaston 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 Rahaston sijoittajille, joiden sijoitussitoumus on vähintään</p>

<b><u>KUVAUS</u></b>	<b><u>TIEDOT / SELITYS</u></b>
	<p>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 (Varojenjako) tai kohtaa 9 (Kulut).</p>
<p>20. Viimeisin vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 11 luvun 1 §:ssä tarkoitettu tilinpäätös ja toimintakertomus</p>	<p>Ei sovellu; Rahaston ja Syöttörahastojen ensimmäinen tilikausi ei ole päättynyt.</p>
<p>21. Vaihtoehtorahaston osuuksien liikkeeseenlaskua ja myyntiä koskeva menettely ja ehdot</p>	<p>Rahaston 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 Rahastossa ei tulla hakemaan kaupankäynnin kohteeksi säännellylle markkinalle tai monenkeskiseen kaupankäyntijärjestelmään, jolla niille syntyisi markkinahinta.</p>
<p>23. Tiedot vaihtoehtorahaston aiemmasta tuotto- tai arvonkehityksestä, jos ne ovat saatavilla</p>	<p>Ei sovellu.</p> <p>Rahastojen toiminta on vasta aloitettu, joten aiempaa tuotto- ja arvonkehitystä ei ole.</p>
<p>24. Tiedot päävälittäjästä ja kuvaus vaihtoehtorahaston olennaisista järjestelyistä sen päävälittäjien kanssa sekä siitä, miten niihin liittyviä eturistiriitoja hallitaan</p>	<p>Ei sovellu; Rahastoilla ei ole päävälittäjää.</p>
<p>25. Tieto säilytysyhteisön tai erityisen säilytysyhteisön kanssa tehdyn sopimuksen lausekkeesta, joka koskee mahdollisuutta vaihtoehtorahaston varojen siirtoon ja uudelleenkäyttöön, ja tiedot mahdollisesta vastuun siirrosta päävälittäjälle</p>	<p>Ei sovellu. Kohdassa mainittuja lausekkeitä ei sisälly sopimukseen säilytysyhteisön kanssa ja Rahastoilla ei ole päävälittäjää.</p>
<p>26. Kuvaus siitä, miten ja milloin vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 12 luvun 5 ja 6 §:ssä tarkoitettut tiedot ilmoitetaan</p>	<p>Rahaston äänettömille yhtiömiehille sekä Syöttörahastojen voitonjakolainojen haltijoille raportoidaan Rahaston kehityksestä kahdesti vuodessa. Helmikuun loppuun mennessä raportoidaan edeltävän kalenterivuoden kehityksestä sekä</p>

<b><u>KUVAUS</u></b>	<b><u>TIEDOT / SELITYS</u></b>
	<p>päivitetään Rahaston sekä Syöttörahastojen voitonjakolainojen arvo ja elokuun loppuun mennessä raportoidaan kyseisen vuoden kuuden ensimmäisen kuukauden kehityksestä.</p> <p>Vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 12 luvun 5 ja 6 §:ssä tarkoitetut tiedot sisältyvät aina mainittuihin raportteihin.</p> <p>Rahaston äänettömät yhtiömiehet sekä Syöttörahasto A:n, Syöttörahasto B:n ja Syöttörahasto D:n voitonjakolainojen haltijat saavat raportit henkilökohtaisesti. Syöttörahasto C:n liikkeeseen laskemien B-sarjan voitonjakolainojen haltijat saavat raportit osoitteesta <a href="http://www.taaleri.com/paivakotiB">www.taaleri.com/paivakotiB</a>.</p>

**LIITE B: RAHASTON RAHASTOSOPIMUS**

**TAALERI PÄIVÄKOTIKIINTEISTÖT KY  
RAHASTOSOPIMUS**

**22.5.2019**

## SISÄLLYSLUETTELO

<b>1</b>	<b>OSAPUOLET JA SOPIMUKSEN TARKOITUS</b> .....	105
1.1	Vastuunalainen Yhtiömies .....	105
1.2	Sijoittajat.....	105
1.3	Rahasto .....	105
1.4	Vaihtoehtorahaston Hoitaja .....	105
1.5	Sopimuksen tausta ja tarkoitus .....	105
<b>2</b>	<b>MÄÄRITELMÄT</b> .....	106
<b>3</b>	<b>RAHOITUS</b> .....	108
3.1	Yleistä .....	108
3.2	Yhtiömiesten Sijoitussitoumukset .....	108
3.3	Sijoitussitoumusten maksaminen Rahastolle .....	109
3.4	Sijoittajien hyväksyminen .....	109
<b>4</b>	<b>SIJOITUSTOIMINTA</b> .....	110
4.1	Sijoitusstrategia .....	110
4.2	Uudelleensijoittaminen ja Sijoittajille jaettujen varojen uudelleen kutsuminen .....	110
4.3	Sijoituskausi .....	111
4.4	Muu sijoitustoiminta .....	111
<b>5</b>	<b>PÄÄTÖKSENTEKO JA HALLINTO SEKÄ OSAPUOLTEN VASTUUT</b> .....	111
5.1	Vastuunalainen Yhtiömies ja Vaihtoehtorahaston Hoitaja .....	111
5.2	Yhtiömiesten kokoukset .....	113
5.3	Kirjalliset suostumukset ja äänestyslausumat .....	113
5.4	Tiettyjen vastuiden kattaminen Rahaston varoista.....	113
5.5	Sijoitusneuvosto.....	113
5.6	Säilytysyhteisö .....	114
<b>6</b>	<b>VAROJENJAKO</b> .....	114
6.1	Tulojen jako .....	114
6.2	Verotuksellisen tulon ilmoittaminen .....	115
<b>7</b>	<b>RAPORTOINTI</b> .....	115
7.1	Tilinpäätös ja pöytäkirjat .....	115
7.2	Rahastoraportti .....	115
7.3	Rahaston arvo.....	115
<b>8</b>	<b>PALKKIOT</b> .....	116
8.1	Hallinnointipalkkio .....	116
8.2	Tuottopalkkio .....	117
8.3	Merkintäpalkkio .....	117
<b>9</b>	<b>KULUT</b> .....	118
9.1	Vaihtoehtorahaston Hoitajan kuluvastuu.....	118

9.2	Rahaston kuluvastuu .....	118
10	<b>IRTISANOMINEN JA MAKSUKYVYTTÖMYYS</b> .....	118
10.1	Vastuunalaisen Yhtiömiehen ja Vaihtoehtorahaston Hoitajan irtisanominen.....	118
10.2	Sijoittajan maksukyvyttömyys .....	119
11	<b>YHTIÖOSUUKSIEN LUOVUTTAMINEN; SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN</b> .....	120
11.1	Vastuunalainen Yhtiömies .....	120
11.2	Sijoittajat.....	120
11.3	Vaihtoehtorahaston Hoitaja .....	120
12	<b>MUUT MÄÄRÄYKSET</b> .....	120
12.1	Tilintarkastaja .....	120
12.2	Sopimusten tulkinta .....	120
12.3	Sopimuksen muuttaminen ja muut sopimukset .....	121
12.4	Erimielisyyksien ratkaisu ja sovellettava laki.....	121
12.5	Rahaston Toimikausi ja sen jatkaminen .....	121
12.6	Rahaston purkaminen.....	122
12.7	Tiedoksiannot .....	122
12.8	Henkilötietojen käsittely ja luovutus.....	122
13	<b>SOPIMUSKAPPALEET</b> .....	123
	<b>LIITE 1: YHTIÖMIEHET JA YHTIÖMIESTEN SIOITUSSITOUUMUKSET</b> .....	124
	<b>LIITE 2: TUOTTO-PALKKION ESIMERKKILASKELMA</b> .....	125



# TAALERI PÄIVÄKOTIKIINTEISTÖT KY:N RAHASTOSOPIMUS

## 1 OSAPUOLET JA SOPIMUKSEN TARKOITUS

### 1.1 Vastuunalainen Yhtiömies

- 1.1.1 Taaleri Päiväkotikiinteistöt GP Oy, y-tunnus 2993761-4. Yhtiön nimenmuutos on Rahaston markkinoinnin alkaessa vireillä kaupparekisterissä. Aiempi nimi on Taaleri Päiväkotirahasto GP Oy.

### 1.2 Sijoittajat

- 1.2.1 Taaleri Pääomarahastot Oy, y-tunnus 2264327-7.
- 1.2.2 Tähän Sopimukseen ja Rahaston Yhtiömieheksi voi liittyä uusia äänettämiä yhtiömiehiä jäljempänä sovitulla tavalla. Uudet äänettömät yhtiömiehet liittyvät tähän Sopimukseen allekirjoittamalla kukin erillisen Liittymissopimuksen Vastuunalaisen Yhtiömiehen kanssa, jolloin heistä tulee tämän Rahaston Sijoittajia. Yhtiömiehet listataan liitteessä 1, jonka Vaihtoehtorahaston Hoitaja päivittää kulloinkin vallitsevaa tilannetta vastaavaksi.

### 1.3 Rahasto

- 1.3.1 Taaleri Päiväkotikiinteistöt Ky, y-tunnus 2994970-3 (vastuunalaisen yhtiömiehensä Taaleri Päiväkotikiinteistöt GP Oy:n edustamana). Rahaston nimenmuutos on Rahaston markkinoinnin alkaessa vireillä kaupparekisterissä. Aiempi nimi on Taaleri Päiväkotirahasto Ky.

### 1.4 Vaihtoehtorahaston Hoitaja

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

### 1.5 Sopimuksen tausta ja tarkoitus

- 1.5.1 Tämän Sopimuksen osapuolet ovat yhtiömiehinä sijoitustoimintaa harjoittavassa Taaleri Päiväkotikiinteistöt Ky -nimisessä kommandiittiyhtiössä (jäljempänä "**Rahasto**"). Rahasto on määräaikainen. Rahasto on perustettu viiden (5) vuoden määräajaksi alkaen Ensimmäisestä Liittymisestä. Rahaston Toimikautta voidaan jatkaa enintään kahdella (2) vuodella siten kuin kohdassa 12.5 on sovittu.
- 1.5.2 Rahaston tarkoituksena on sijoittaa Suomessa sijaitseviin hoiva-alan kiinteistökohteisiin ja/tai -hankkeisiin kohdassa 4.1 tarkemmin kuvatulla tavalla.
- 1.5.3 Osapuolten tarkoituksena on tällä Sopimuksella sopia Rahaston toimintaperiaatteista, raportoinnista, voitonjaosta ja hallinnosta sekä Osapuolten välisistä suhteista. Tämän Sopimuksen lisäksi Rahastoa koskee erillinen Yhtiömiesten solmima Yhtiösopimus.
- 1.5.4 Vastuunalainen Yhtiömies ja Vaihtoehtorahaston Hoitaja vakuuttavat yhdessä, että kaikki Rahastoon liittyvä toiminta tapahtuu markkinaehtoisesti, liiketoiminnallisesti perusteltavalla tavalla, käyvin arvoihin ja kenenkään Yhtiömiehen etua loukkaamatta tai ketään Yhtiömiestä suosimatta. Vastuunalainen Yhtiömies ja Vaihtoehtorahaston Hoitaja vakuuttavat lisäksi, että ne tulevat kaikessa toiminnassaan Rahaston olemassaoloaikana toimimaan sekä Rahaston että Yhtiömiesten intressien mukaisesti ja että niiden identifioimat mahdolliset eturistiriidat Vastuunalaisen Yhtiömiehen ja muiden Yhtiömiesten tai Rahaston kanssa tullaan aina viemään Sijoitusneuvoston ratkaistavaksi tämän Sopimuksen kohdassa 5.5 kerrotulla tavalla.
- 1.5.5 Vastuunalainen Yhtiömies on tehnyt kirjallisen sopimuksen Taaleri Pääomarahastot Oy:n kanssa vaihtoehtorahaston hoitajana toimimisesta. Vaihtoehtorahaston Hoitaja on nimennyt Rahastolle Säilytysyhteisöksi Taaleri Varainhoito Oy:n (y-tunnus 2080113-9).

## 2 MÄÄRITELMÄT

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

<b>Ensimmäinen Liittyminen</b>	Tarkoittaa ensimmäisen tai ensimmäisten Sijoittajien (muun kuin Taaleri Pääomarahastot Oy:n) liittymistä tähän Sopimukseen ja Yhtiösopimukseen.
<b>Hallinnointipalkkio</b>	Tarkoittaa kohdan 8.1 mukaista Rahastosta Vaihtoehtorahaston Hoitajalle maksettavaa hallinnointipalkkiota.
<b>Holding-yhtiö</b>	Tarkoittaa mahdollisia Rahaston kokonaan tai osin omistamia yhtiöitä, joiden kautta sijoitus Sijoituskohteeseen tehdään tai on tehty.
<b>Laiminlyönyt Sijoittaja</b>	Määritely kohdassa 10.2.2.
<b>Laiminlyöty Sijoitussitoumuksen Osa</b>	Määritely kohdassa 10.2.1.
<b>Laki</b>	Tarkoittaa lakia avoimesta yhtiöstä ja kommandiittiyhtiöstä (389/1988, muutoksineen).
<b>Liittymiskausi</b>	Määritely kohdassa 3.4.1.
<b>Liittymissopimus</b>	Tarkoittaa sopimusta, jonka Rahaston äänettömäksi yhtiömieheksi liittyvä uusi sijoittaja ja Vastuunalainen Yhtiömies allekirjoittavat ja jolla kyseinen Sijoittaja liittyy Rahaston yhtiömieheksi ja tämän Sopimuksen ja Yhtiösopimuksen Osapuoleksi.
<b>Lisäsopimus</b>	Määritely kohdassa 12.3.3.
<b>Maksetut Sitoumukset</b>	Tarkoittaa tämän Sopimuksen mukaisesti Rahastolle suoritettuja Sijoitussitoumuksia.
<b>Maksupäivä</b>	Määritely kohdassa 8.1.1.
<b>Merkintäpalkkio</b>	Määritely kohdassa 8.3
<b>Osapuolet</b>	Tarkoittaa Vastuunalaista Yhtiömiestä, Vaihtoehtorahaston Hoitajaa sekä Sijoittajia ja Rahastoa.
<b>Palkkiokausi</b>	Rahaston Ensimmäisestä Liittymisestä alkava ja sitä seuraavan kalenterivuosineljänneksen viimeiseen päivään päättyvä ajanjakso sekä kukin sitä seuraava kolmen kalenterikuukauden ajanjakso.
<b>Pääomakutsu</b>	Tarkoittaa Vaihtoehtorahaston Hoitajan lähettämää ilmoitusta, jolla Vastuunalainen Yhtiömies pyytää Sijoittajia maksamaan osan Sijoitussitoumuksistaan Rahastolle.
<b>Rahasto</b>	Tarkoittaa Taaleri Päiväkotikiinteistöt Ky:tä.
<b>Rahastosopimus</b>	Tarkoittaa tätä Sopimusta liitteineen.

<b>Rekisteri</b>	Tarkoittaa Vaihtoehtorahaston Hoitajan ylläpitämää rekisteriä Yhtiömiesten ja Voitonjakolainanhaltijoiden yhteystiedoista.
<b>Sijoittaja</b>	Tarkoittaa Rahaston äänettämiä yhtiömiehiä.
<b>Sijoittajien Määräenemmistö päätös</b>	Tarkoittaa sellaisten Sijoittajien kirjallista suostumusta tai päätöstä, joiden yhteenlasketut Sijoitussitoumukset vastaavat vähintään 75 prosenttia Sijoitussitoumusten kokonaismäärästä, kuitenkin niin, että Laiminlyönneillä Sijoittajilla ei ole äänioikeutta.
<b>Sijoituskausi</b>	Tarkoittaa ajanjaksoa, joka alkaa Ensimmäisestä Liittymisestä ja päättyy kohdan 4.3 mukaisesti.
<b>Sijoituskohde</b>	Tarkoittaa kiinteistökohtetta ja/tai -hanketta, johon Rahasto on suoraan tai holding-yhtiöiden kautta sijoittanut (ja soveltuvin osin kohtetta, johon sijoittamista valmistellaan).
<b>Sijoitusneuvosto</b>	Tarkoittaa kohdan 5.5 mukaista sijoitusneuvostoa.
<b>Sijoitussitoumus</b>	Tarkoittaa sitä euromäärää, jonka kukin Sijoittaja on sitoutunut sijoittamaan Rahastoon. Sijoitussitoumuksen määrä ilmaistaan kyseisen Sijoittajan Liittymissopimuksessa sekä tämän sopimuksen liitteessä 1. Sijoitussitoumukset ilmoitetaan kaupparekisterille äänettömien yhtiömiesten pääomapanoksina.
<b>Sijoitusstrategia</b>	Tarkoittaa kohdan 4.1 mukaista Rahaston Sijoitusstrategiaa.
<b>Sopimus</b>	Tarkoittaa tätä Rahastosopimusta.
<b>Säilytysyhteisö</b>	Tarkoittaa Taaleri Varainhoito Oy:tä.
<b>Syöttörahas</b>	Tarkoittaa Taaleri Päiväkotikiinteistöt Rahoittajat Ky:tä, Taaleri Päiväkotikiinteistöt Sijoittajat Ky:tä, Taaleri Päiväkotikiinteistöt Omistajat Ky:tä, Taaleri Päiväkotikiinteistöt Henkilökunta Ky:tä tai muuta sellaista Sijoittajaa, jota Vastuunalainen Yhtiömies tai sen konserniyhtiö hallinnoi (sen vastuunalaisena yhtiömiehenä tai muutoin) ja joka rahoittaa Rahastolle antamansa Sijoitussitoumuksen keräämällä pääomaa tai lainarahoitusta yhdeltä tai useammalta sijoittajalta.
<b>Tasauskorko</b>	Määritelty kohdassa 3.4.7.
<b>Toimikausi</b>	Tarkoittaa kohdassa 12.5.2 määriteltyä Rahaston toimikautta (mahdolliset pidennykset huomioiden), jonka jälkeen Rahasto puretaan.
<b>Tulot</b>	Määritelty kohdassa 6.1.
<b>Tuottopalkkio</b>	Määritelty kohdassa 8.2.
<b>Uusi Liittyminen</b>	Yhden tai useamman Sijoittajan liittyminen Rahaston äänettömäksi yhtiömieheksi Ensimmäisen Liittymisen jälkeen.
<b>Uusi Sijoittaja</b>	Määritelty kohdassa 3.4.
<b>Vaihtoehtorahaston Hoitaja</b>	Taaleri Pääomarahastot Oy, y-tunnus 2264327-8.
<b>Vaihtoehtorahastosäätely</b>	Tarkoittaa Euroopan Parlamentin ja Neuvoston Direktiiviä 2011/61/EU vaihtoehtoisten sijoitusrahastojen hoitajista,

sen implementoinnin toteuttamiseksi annettua lakia vaihtoehtorahastojen hoitajista (162/2014) sekä näihin liittyviä asetuksia ja viranomaismääräyksiä, -ohjeita ja -tulkintoja.

<b>Vastuunalainen Yhtiömies</b>	Tarkoittaa Taaleri Päiväkotikiinteistöt GP Oy:tä.
<b>Vastuuhenkilö</b>	Tarkoittaa Vastuunalaista Yhtiömiestä, Vaihtoehtorahaston Hoitajaa, niiden konserniyhtiöitä ja näiden yhtiöiden toimihenkilöitä, johtajia, hallituksen jäseniä, osakkaita, neuvonantajia ja työntekijöitä, Rahastoa tai Vastuunalaista Yhtiömiestä edustavia asiantuntijoita ja neuvonantajia sekä kaikkia henkilöitä, jotka on nimitetty Rahaston edustajina jonkin Sijoituskohteen toimitusjohtajaksi tai hallitukseen tai vastaavaan elimeen.
<b>Yhtiömiehet</b>	Tarkoittaa Vastuunalaista Yhtiömiestä ja Sijoittajia.
<b>Yhtiöosuus</b>	Tarkoittaa Yhtiömiehen kaikkia oikeuksia ja velvollisuuksia Rahastossa (tämän Sopimuksen, Yhtiösopimuksen ja Lain mukaisesti), Sijoittajien osalta mukaan lukien velvollisuus suorittaa Rahastolle Sijoitussitoumus.
<b>Yhtiösopimus</b>	Tarkoittaa Rahastoa koskevaa erillistä yhtiösopimusta kulloinkin voimassa olevassa muodossaan.

### 3 RAHOITUS

#### 3.1 Yleistä

- 3.1.1 Rahaston sijoitustoiminta rahoitetaan Maksetuilla Sijoitussitoumuksilla.
- 3.1.2 Rahasto tai sen Sijoituskohteena oleva yhtiö voi ottaa vierasta pääomaa toimintansa rahoittamiseksi normaalien liiketaloudellisten periaatteiden mukaisesti kuitenkin niin, että vieraan pääoman osuus voi olla enintään i) 80 prosenttia yksittäiseen Sijoituskohteeseen sitoutuneen pääoman määrästä ja ii) 80 prosenttia Rahaston ja kaikkien Rahaston lainanottohetkellä omistamien (suoraan tai epäsuorasti) Sijoituskohteiden yhteenlasketuista Sijoituskohteisiin sitoutuneen pääoman määrästä. Vieraalla pääomalla tarkoitetaan tässä Rahaston tai Sijoituskohteena olevan yhtiön taseessa olevaa korollista vierasta pääomaa, joka on konkurssissa etuoikeusasemaltaan parempi kuin Sijoittajien tekemä sijoitus Rahastoon tai Rahaston tekemä sijoitus Sijoituskohteeseen. Rahasto tai Holding-yhtiö voi toimia Sijoituskohteena olevan yhtiön lainan takaajana.
- 3.1.3 Mikäli yksi tai useampi Yhtiömies laiminlyö velvollisuuden maksaa ajoissa tämän Sopimuksen mukaisesti erääntyneitä Sijoitussitoumuksia Rahastolle tai mikäli se muuten on Rahaston velvoitteiden täyttämiseksi tai Rahaston maksettavaksi kuuluvien kulujen kattamiseksi välttämätöntä, Vastuunalainen Yhtiömies voi tämän vuoksi Rahaston nimissä lainata Rahaston Sijoituskohteisiin kohdistuvan tai liittyvän maksusitoumuksen täyttämiseksi tai Rahaston maksettavaksi kuuluvien kulujen kattamiseksi tarvittavat varat lyhytaikaisesti joko Vaihtoehtorahaston Hoitajalta, joltakin Yhtiömieheltä tai kolmannelta taholta normaalein kaupallisin ehdoin.

#### 3.2 Yhtiömiesten Sijoitussitoumukset

- 3.2.1 Yhtiömiesten Sijoitussitoumukset ilmenevät liitteestä 1 (kulloinkin Vaihtoehtorahaston Hoitajan päivittämässä muodossa). Sijoitussitoumukset rekisteröidään kaupparekisteriin äänettömien yhtiömiesten pääomapanoksina. Velvollisuus maksaa Sijoitussitoumus Rahastolle on peruuttamaton. Liitteen 1 mukainen Sijoitussitoumus on kunkin Sijoittajan osalta Sijoitussitoumuksen enimmäismäärä eikä Yhtiömiehillä ole missään olosuhteissa velvollisuutta suorittaa Rahastoon enempää pääomaa pois lukien kohdassa 8.3 määriteltyn Merkintäpalkkioon tarvittavien varojen suorittaminen Rahastolle..

3.2.2 Vastuunalaisella Yhtiömiehellä ei ole velvollisuutta suorittaa Yhtiölle pääomapanosta.

### 3.3 Sijoitussitoumusten maksaminen Rahastolle

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

### 3.4 Sijoittajien hyväksyminen

3.4.1 Rahastoon voidaan Vastuunalaisen Yhtiömiehen suostumuksella ottaa uusia Sijoittajia tai hyväksyä Sijoitussitoumusten korotuksia Ensimmäisessä Liittymisessä sekä sen jälkeen yhdessä tai useammassa erässä 12 kuukauden ajan Ensimmäisestä Liittymisestä lukien ("**Liittymiskausi**").

3.4.2 Uusien sijoittajien ottaminen ei edellytä Sijoittajien hyväksyntää. Vastuunalaisella Yhtiömiehellä ei ole mitään velvollisuutta hyväksyä ketään tiettyä sijoittajaa Rahaston Sijoittajaksi.

3.4.3 Kun Vastuunalainen Yhtiömies hyväksyy Sijoittajan Liittymissopimuksen, uudesta Sijoittajasta tulee Rahaston Sijoittaja ja tämän Sopimuksen Osapuoli ja sitä kohdellaan kaikissa tämän Sopimuksen tarkoituksissa "Sijoittajana". Vaihtoehdorahaston Hoitaja muuttaa jokaisen Uuden Liittymisen yhteydessä Sopimuksen liitteen 1 ajantasaiseen muotoon.

3.4.4 Kunkin Sijoittajan Sijoitussitoumuksen minimimäärä on tuhat (1.000) euroa.

3.4.5 Uusien sijoittajien liittyessä Rahastoon tai Sijoittajan korottaessa Sijoitussitoumustaan on näiden Vaihtoehdorahaston Hoitajan ohjeiden mukaan lähtökohtaisesti maksettava Rahastolle Sijoitussitoumuksestaan vähintään sama prosentuaalinen osuus kuin minkä aiemmin liittyneet Sijoittajat ovat maksaneet omista Sijoitussitoumuksistaan.

3.4.6 Jos edellisen kohdan mukaisesti kutsuttava pääoma kuitenkin ylittäisi sen, mitä Rahasto Vaihtoehdorahaston Hoitajan harkinnan mukaan sillä hetkellä tarvitsee toimintaansa varten, kutsutaan uusilta Sijoittajilta sellainen vähäisempi määrä, joka riittää Rahaston sen hetkisiin tarpeisiin. Sijoittajien välisiä suhteita tasoitetaan seuraavasti:

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

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

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

3.4.7 Edellä mainitun lisäksi, jos Liittyminen tai Sijoitussitoumuksen määrän korottaminen tapahtuu 1.10.2019 tai sen jälkeen, edellä mainitun mukaisesti Sijoitussitoumuksesta suoritettavan ensimmäisen erän lisäksi Uuden Sijoittajan tai Sijoitussitoumuksen määrän korottajan on liittymisensä yhteydessä Vastuunalaisen Yhtiömiehen ohjeiden mukaan maksettava Rahastolle tasausmaksu ("**Tasauskorko**"), jonka määrä vastaa kahdeksan (8) prosentin vuotuista korkoa Sijoitussitoumuksesta laskettuna ajalle, joka on kulunut 1.10.2019 ja Uuden Sijoittajan liittymispäivän tai Sijoitussitoumuksen määrän korottamispäivän välillä (ajan laskemisessa liittymispäivää ei lasketa mukaan). Tasauskorkoa ei lueta osaksi Uuden Sijoittajan Sijoitussitoumusta tai Sijoitussitoumuksen korotettua määrää vaan se on suoritettava Sijoitussitoumuksen lisäksi (eikä se näin ollen vähennä Uuden Sijoittajan nostamatonta Sijoitussitoumusta).

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

## 4 SIJOITUSTOIMINTA

### 4.1 Sijoitusstrategia

- 4.1.1 Rahaston tarkoitus on tehdä sijoituksia suoraan tai epäsuorasti Suomessa sijaitseviin hoiva-alan kiinteistökohteisiin ja/tai –hankkeisiin, kuten päiväkodeihin ja hoivakoteihin, tai muihin kuntakiinteistöihin.
- 4.1.2 Rahaston tavoitteena on sijoittaa arviolta noin 20-30 kiinteistökohteeseen. Rahaston tarkoituksena on harjoittaa sijoitustoimintaa pääasiassa rakennuttamalla Sijoituskohteena olevat hoiva-alan kiinteistökohteet.
- 4.1.3 Osana Rahaston sijoitustoimintaa, Rahaston hallinnoima Suomen Päiväkodit Ky on solminut Mediset Hoivarakentajat Oy -nimisen yhtiön ("Mediset") kanssa puitesopimuksen, jonka mukaisesti Holdingilla on etuosto-oikeus (muttei ostovelvollisuutta) Medisetin tarjoamiin potentiaalisesti Rahaston sijoitusstrategiaan kuuluviin Sijoituskohteisiin. Rahaston hyväksymät Medisetin tarjoamat Sijoituskohteet Medisetillä on oikeus rakentaa.
- 4.1.4 Rahasto voi sijoittaa sekä rakentamattomiin että rakennettuihin kiinteistöihin, määräaloihin ja muihin maa-alueisiin ja muihin kiinteistö- tai rakennuskohteisiin. Rahasto voi rakennuttaa kohteita sekä jalostaa olemassa olevia kohteita edelleen. Rahasto voi sijoittaa kiinteistöihin ja/tai kiinteistöosakeyhtiöihin ja muihin yhteisöihin, jotka oikeuttavat hallitsemaan edellä mainittuja kohteita tai niiden toteuttamisen mahdollistavia kiinteistöjä, rakennuksia, määräaloja tai muita maa-alueita, joille kohteita voidaan rakentaa. Rahaston sijoitustoimintaan voi kuulua Holding-yhtiön tai -yhtiöiden perustaminen Sijoituskohteiden hankintaa, rakentamista ja hallinnointia varten.
- 4.1.5 Rahaston sijoitustoimintaan sisältyy soveltuvien Sijoituskohteiden kartoittaminen, tutkiminen ja analysointi, Sijoituskohteiden hyväksyminen ja sijoituspäätösten tekeminen Sijoituskohteista, Sijoituskohteiden toteuttaminen ja rakennuttaminen sijoitusten rakennustoiminnan valvominen, kiinteistöjen vuokraaminen, Sijoituskohteiden ylläpito ja muu edellä mainittuun liittyvä, sijoitustoimintaan soveltuvien yhteistyökumppaneiden etsiminen ja arviointi sekä Vaihtoehtorahaston Hoitajan harkinnan mukaan Sijoituskohteen myynti yksittäin ja/tai usea Sijoituskohde kerralla (ennen tai jälkeen Sijoituskohteen valmistumisen).
- 4.1.6 Rahaston sijoitustoimintaa voidaan harjoittaa yhden tai useamman Euroopan Unionin alueelle sijoittuneen holding-yhtiön kautta.
- 4.1.7 Rahaston tavoitekoko on kolmekymmentä (30) miljoonaa euroa. Rahaston Sijoitussitoumukset ja Rahaston ja/tai sen Sijoituskohteena olevien yhtiöiden velkarahoitus voivat olla yhteensä noin kahdeksankymmentä (80) miljoonaa euroa. Rahaston lopullinen koko voi kuitenkin olla tavoitekoko suurempi tai pienempi.
- 4.1.8 Rahaston tavoiteltu tuotto Sijoittajiensa Sijoitussitoumuksille on noin 12–15 prosentin vuotuinen sisäisen korkokannan tuotto (Internal Rate of Return, "IRR"). Sijoittajien maksamat erilliset palkkiot vaikuttavat tuottotavoitteeseen. Tuottotavoitteen toteutumiseen sisältyy runsaasti oletuksia ja epävarmuustekijöitä.

### 4.2 Uudelleensijoittaminen ja Sijoittajille jaettujen varojen uudelleen kutsuminen

- 4.2.1 Rahasto ei sijoita Sijoituskohteista palautunutta pääomaa uusiin tai olemassa oleviin Sijoituskohteisiin muutoin kuin Sijoitusneuvoston hyväksynnällä, paitsi kohdassa 5.4 mainituissa tapauksissa.
- 4.2.2 Rahasto voi kuitenkin käyttää Sijoituskohteista saatuja varoja Sijoituskohteisiin liittyvien kulujen kattamiseen (ml. verot ja vakuutukset sekä mahdolliset muut kulut) ja kyseisiä varoja voidaan myös käyttää kattamaan Rahaston kuluja ja vastuita.
- 4.2.3 Mikäli Sijoittajien Pääomakutsun perusteella Rahastolle maksamia määriä ei jossain tapauksessa tarvita kokonaan tai osittain (esimerkiksi suunnitellun sijoituksen jäädessä toteutumatta), Vaihtoehtorahaston Hoitaja voi palauttaa Sijoittajille liiallisen määrän.
- 4.2.4 Siltä osin kuin Rahasto ei ole sijoittanut Sijoittajien maksamia Sijoitussitoumuksia sekä Rahaston muita kassavaroja Sijoituskohteisiin, Rahasto tai Holding-yhtiö voi väliaikaisesti sijoittaa kyseiset varat Suomessa toimiluvan saaneiden talletuspankkien pankkitalletuksiin.

### 4.3 Sijoituskausi

#### 4.3.1 Rahaston sijoituskausi päättyy:

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

4.3.2 Sijoituskauden päätyttyä Rahasto ei muutoin enää tee uusia sijoituksia, mutta voi kuitenkin (a) toteuttaa sijoitukset, joista Rahasto on ennen Sijoituskauden päättymistä tehnyt sijoituspäätöksen tai joita koskien on solmittu aiesopimus tai saatu yksinoikeus, sekä (b) rahoittaa sellaisten Sijoituskohteiden hankintaa, joiden hankinnasta Rahasto on sopinut ennen Sijoituskauden päättymistä.

4.3.3 Sijoituskauden päätyttyä Sijoittajilla ei ole velvollisuutta maksaa maksamattomia Sijoitussitoumuksia Rahastolle muutoin kuin Rahaston vastattavaksi kuuluvien kulujen, palkkioiden, vastuiden (ml. Rahaston ottamaan lainarahoitukseen liittyvät vastuut) ja Hallinnointipalkkion kattamiseksi sekä olemassa oleviin Sijoituskohteisiin liittyviin tarkoituksiin. Sijoittajien vastuu Rahastolle rajoittuu joka tapauksessa aina jäljellä olevaan maksamattoman Sijoitussitoumuksen määrään.

### 4.4 Muu sijoitustoiminta

4.4.1 Selvyyden vuoksi todetaan, että tämä Sopimus ei rajoita Taaleri-konsernin harjoittamaa omaisuudenhoito-, sijoitusrahasto-, välitys- tai neuvonantotoimintaa Taaleri-konsernin asiakkaiden tai konserniin kuuluvan sijoitusrahaston lukuun. Siltä osin kuin tässä Sopimuksessa ei nimenomaisesti muuta sovita, Vaihtoehtorahaston Hoitaja ja sen konserniyhtiöt ovat vapaita harjoittamaan myös mitä tahansa muuta liiketoimintaa (ml. erilaisten rahastojen hallinnointi sekä sijoitustoiminta myös Suomessa sijaitseviin kiinteistöihin liittyen).

4.4.2 Rahaston Sijoituskauden ajan Vaihtoehtorahaston Hoitaja tarjoaa Rahastolle kaikki sen Sijoitusstrategiaan (ml. tavoiteltu tuotto) ja rahoitustilanteeseen Vaihtoehtorahaston Hoitajan harkinnan mukaan sopivat sijoitusmahdollisuudet. Vaihtoehtorahaston Hoitajalla on lupa tarjota tässä kohdassa mainittuja sijoitusmahdollisuuksia Rahaston Sijoituskaudella muille kuin Rahastolle vain Sijoitusneuvoston yksimielisellä luvalla.

## 5 PÄÄTÖKSENTEKO JA HALLINTO SEKÄ OSAPUOLTEN VASTUUT

### 5.1 Vastuunalainen Yhtiömies ja Vaihtoehtorahaston Hoitaja

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

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

5.1.3 Vaihtoehtorahaston Hoitajan tehtäviin kuuluu muun muassa (itse tai asiantuntijoiden tai palveluntarjoajien avustuksella):

- (i) valvoa Rahaston Sijoittajien etua Rahastossa;
- (ii) huolehtia Rahaston likvidien varojen sijoittamisesta turvaavasti;
- (iii) raportoida Rahaston Sijoittajille kohdan 7 mukaisesti;
- (iv) päättää Rahaston yhtiöosuudesta irtautumisesta;
- (v) hoitaa Rahaston yhtiöosuuden realisoimiseen ja irtautumiseen liittyvät käytännön tehtävät;
- (vi) hoitaa muut Rahaston toimintaan liittyvät operatiiviset toiminnot;
- (vii) tehdä sopimus Säilytysyhteisön kanssa;
- (viii) huolehtia muista Vaihtoehtorahastosääntelyn mukaan vaihtoehtorahaston hoitajalle kuuluvista tehtävistä;
- (ix) päättää Varojenjaosta Sijoittajille tämän Sopimuksen mukaisesti; sekä
- (x) huolehtia muista sille tässä Sopimuksessa määrätyistä tehtävistä ja suoduista oikeuksista sekä päättää kaikista muista asioista ja huolehtia muista toimenpiteistä, joita se pitää tarpeellisena tai suotavana Rahaston toiminnan tarkoitus ja sen edut huomioiden.

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

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

- (i) tekee Pääomakutsuja tämän Sopimuksen mukaisesti;
- (ii) valmistelee Rahaston tilinpäätöksen ja huolehtii Rahaston kirjanpidon järjestämisestä;
- (iii) huolehtii mahdollisiin Yhtiöosuuksien siirtoihin liittyvistä toimenpiteistä;
- (iv) hoitaa Rahaston veroilmoitukset, kaupparekisteri-ilmoitukset ja muut viranomaisille tehtävät ilmoitukset;
- (v) hoitaa Rahaston pankkitilien avaamisen ja pankkiasiat sekä muut Rahaston talouteen ja hallintoon liittyvät tehtävät;
- (vi) huolehtii tämän Sopimuksen mukaisesti Sijoittajille tehtävään varojenjakoan liittyvistä käytännön toimenpiteistä;
- (vii) maksattaa tämän Sopimuksen mukaiset palkkiot; sekä
- (viii) huolehtii muista sille tässä Sopimuksessa määrätyistä tehtävistä ja suoduista oikeuksista.

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

5.1.6 Vastuunalainen Yhtiömies sitoutuu siihen, että se:

- (i) ei tee päätöksiä tai ryhdy toimenpiteisiin, jotka tämän Sopimuksen tai Vaihtoehtorahastosääntelyn mukaisesti edellyttävät Vaihtoehtorahaston Hoitajan päätöstä tai hyväksyntää; sekä



- (ii) ryhtyy tarvittaviin toimiin sellaisten päätösten toteuttamiseksi, joista Vaihtoehtorahaston Hoitaja on tämän Sopimuksen mukaisten tehtäviensä ja valtuuksiensa puitteissa päättänyt.

## **5.2 Yhtiömiesten kokoukset**

- 5.2.1 Vaihtoehtorahaston Hoitaja voi halutessaan kutsua Yhtiömiesten kokouksen koolle. Vaihtoehtorahaston Hoitaja kutsuu lisäksi Yhtiömiesten kokouksen koolle, jos sitä vaativat Sijoittajat, jotka edustavat vähintään 50 prosenttia Sijoittajien Sijoitussitoumuksista. Yhtiömiesten kokous on kutsuttava koolle kirjallisilla kutsuilla, jotka on lähetettävä kullekin Yhtiömiehelle osoitettuna vähintään viisi (5) päivää ennen kokousta.

## **5.3 Kirjalliset suostumukset ja äänestyslausumat**

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

## **5.4 Tiettyjen vastuiden kattaminen Rahaston varoista**

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

## **5.5 Sijoitusneuvosto**

- 5.5.1 Rahastolla on Sijoittajien edustajista koostuva Sijoitusneuvosto, jonka jäsenet nimittää Vaihtoehtorahaston Hoitaja. Sijoittajien edustajana pidetään myös Rahastoon liittyneen Syöttörahaston liikkeeseen laskeman voitonjakolainan haltijaa. Sijoitusneuvosto voi valita keskuudestaan puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan. Sijoitusneuvoston jäsenenä ei voi toimia Taaleri-konserniin kuuluvassa yhtiössä työ-, pysyvässä neuvonanto- tai toimitushteessä oleva henkilö.
- 5.5.2 Kullakin Sijoitusneuvoston jäsenellä on yksi ääni. Sijoitusneuvoston päätökset tehdään yksinkertaisella ääntenemmistöllä Sijoitusneuvoston kokouksessa edustetuista äänistä ja mahdollisesti valitulla puheenjohtajalla (tai tämän poissa ollessa varapuheenjohtajalla) on ratkaiseva ääni.
- 5.5.3 Sijoitusneuvosto kokoontuu tarvittaessa Vaihtoehtorahaston Hoitajan kutsusta tai Sijoitusneuvoston puheenjohtajan esityksestä. Kutsu Sijoitusneuvoston kokoukseen tulee toimittaa jäsenille viimeistään viisi (5) päivää ennen kokousta kirjallisesti (ml. sähköpostitse) tai muutoin todisteellisesti. Sijoitusneuvoston jäsen voi valtakirjalla valtuuttaa jonkun muun Sijoitusneuvoston jäsenen edustamaan häntä Sijoitusneuvoston kokouksessa. Sijoitusneuvoston kokous on päätösvaltainen, kun edustettuna on vähintään kaksi Sijoitusneuvoston jäsentä henkilökohtaisesti läsnä olevina, valtuutetun edustamana tai puhelimitse tai videolaitteiston avulla.
- 5.5.4 Sen lisäksi mitä muutoin on tässä Sopimuksessa sanottu, Sijoitusneuvoston tehtäviin kuuluu harkintansa mukaan ottaa kantaa mahdollisiin Vaihtoehtorahaston Hoitajan esittelemiin intressiristiriitoihin, jotka liittyvät Rahaston toimintaan;

- 5.5.5 Vaihtoehtorahaston hoitaja voi (mutta sillä ei ole velvollisuutta) ottaa Rahaston kustannuksella Sijoitusneuvoston jäsenille vastuuvakuutuksen.

## 5.6 Säilytysyhteisö

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

## 6 VAROJENJAKO

### 6.1 Tulojen jako

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

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

- 6.1.3 Rahaston tuotot ovat:

- (i) Rahaston tuotto-osuudet Holding-yhtiöstä;
- (ii) osinkotuotot;
- (iii) korkotuotot;
- (iv) myyntivoitot;
- (v) pääomanpalautukset;
- (vi) Tasauskorko;
- (vii) vakuutuskorvauksista kertynyt kassavirta;
- (viii) muu kassavirta.

- 6.1.4 Rahaston kulut ovat:

- (i) Hallinnointipalkkio kohdan 8.1 mukaan laskettuna
- (ii) Tuottopalkkio kohdan 8.2 mukaan laskettuna;
- (iii) Merkintäpalkkio kohdan 8.3 mukaan laskettuna;
- (iv) neuvonanto- ja kannustinpalkkiot;
- (v) yhtiörakenteisiin liittyvät kulut
- (vi) verot;
- (vii) vakuutuskulut;
- (viii) Rahaston kirjanpitoon ja taloushallintoon liittyvät kulut; ja
- (ix) muut kustannukset, jotka voivat olla myös Rahaston osuus Holding-yhtiön maksettavaksi tulevasta vastuusta.

- 6.1.5 Vaihtoehtorahaston Hoitaja pyrkii siihen, että Rahasto jakaa jaettavissa olevat Tulot Sijoittajille mahdollisimman pian, huomioiden kuitenkin, että vierasta pääomaa on tarkoitus lyhentää mahdollisimman nopeasti. Selvyyden vuoksi todetaan, että Vaihtoehtorahaston Hoitajalla ei ole velvollisuutta jakaa varoja Rahastosta Sijoittajille:

- (i) mikäli Rahastolla ei ole tarvittavia käteisvaroja varojen jakoa varten;

- (ii) mikäli varojen jakaminen johtaisi tai saattaisi johtaa siihen, että Rahaston varat Toimikauden lopussa eivät riittäisi Tuottopalkkion maksamiseen;
- (iii) mikäli varojen jakaminen olisi ristiriidassa Rahaston tekemien rahoitussopimusten ehtojen kanssa;
- (iv) mikäli varojen jakaminen johtaisi tai saattaisi johtaa Rahaston maksukyvyttömyyteen; tai
- (v) Laiminlyöneelle Sijoittajalle muutoin kuin kohdan 10.2 mukaisesti.

6.1.6 Rahaston varoja voidaan jakaa Sijoittajille vain tämän kohdan ja kohdan 12.6 mukaisesti eikä Vastuunalaisella Yhtiömiehellä ole oikeutta yksityisottoihin Rahaston varoista.

## 6.2 Verotuksellisen tulon ilmoittaminen

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

## 7 RAPORTOINTI

### 7.1 Tilinpäätös ja pöytäkirjat

7.1.1 Vaihtoehtorahaston Hoitaja valmistelee ja laatii vuosittain Rahaston tilinpäätöksen. Vaihtoehtorahaston Hoitaja pyrkii siihen, että tarkastamaton tilinpäätös on Sijoittajien käytettävissä kahden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä ja tilintarkastettu tilinpäätös neljän kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä.

7.1.2 Yhtiömiesten kokousten pöytäkirjat sekä tilinpäätökset ja tilintarkastuskertomukset jaetaan kaikille Rahaston Yhtiömiehille sekä Syöttörahastojen lainaosuuksien haltijoille.

### 7.2 Rahastoraportti

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

- (i) kuvauksen Rahaston liiketoiminnasta edeltävältä katsauskaudelta, mukaan lukien yhteenveto Sijoituskohteista;
- (ii) Rahaston taseen ja tuloslaskelman (pro forma);
- (iii) Rahastoon kutsuttujen Sijoitussitoumusten määrä;
- (iv) tiedot Sijoittajille Rahastosta jaetuista varoista;
- (v) tiedot Vaihtoehtorahaston Hoitajalle tämän Sopimuksen mukaisesti suoritetuista palkkioista;
- (vi) kuvaus Rahaston toiminnassa mahdollisesti ilmenneistä intressiristiriidoista Rahaston ja Vaihtoehtorahaston Hoitajan välillä;
- (vii) tiedot Rahaston käyttämän vieraan pääoman määrästä; ja
- (viii) Rahaston arvonmääritys ja arvonmäärityspäätökset.

### 7.3 Rahaston arvo

7.3.1 Vaihtoehtorahaston Hoitaja tekee Rahaston Vaihtoehtorahastosääntelyn mukaisen arvonmäärityksen vuosittain ja julkaisee Rahaston arvon kohdan 7.2 mukaisessa rahastoraportissa.

7.3.2 Sijoituskohteiden arvona Rahastolle pidetään Rahaston osuutta Sijoituskohteista.

7.3.3 Vaihtoehtorahaston Hoitaja voi käyttää Rahaston arvonmäärityksessä kolmannelta osapuolelta tilaamiaan arvonmäärityksiä.

7.3.4 Rahaston arvo lasketaan seuraavan kaavan mukaisesti:

Rahaston osuus Sijoituskohteiden (ml. Holding-yhtiöt) nettoarvosta + Rahaston kassavarat – Rahaston korolliset velat ja muut vastuut = Rahaston arvo

Rahaston arvo / Kutsuttujen Sijoitussitoumusten määrä = Sijoitussitoumuksen osuuden arvo (NAV)

Sijoituskohteiden nettoarvo = Sijoituskohteiden velaton arvo – Sijoituskohteiden korolliset velat ja muut vastuut + Sijoituskohteiden kassavarat

## 8 PALKKIOT

### 8.1 Hallinnointipalkkio

8.1.1 Korvauksena tämän Sopimuksen mukaisten hallinnointitehtävien suorittamisesta Vaihtoehtorahaston Hoitaja on oikeutettu saamaan Rahastolta Hallinnointipalkkion. Kultakin Palkkiokaudelta suoritettava Hallinnointipalkkio maksetaan etukäteen asianomaisen Palkkiokauden alun tammi-, huhti-, heinä- ja lokakuun 10. päivänä (tai jos kyseessä ei ole pankkipäivä, sitä seuraavana pankkipäivänä), ensimmäiseltä Palkkiokaudelta kuitenkin Vaihtoehtorahaston Hoitajan määräämänä päivänä (nämä maksupäivät kukin ”Maksupäivä”).

8.1.2 Kultakin Palkkiokaudelta perittävä Hallinnointipalkkio kertyy p.a. Rahaston osuudelle sijoituskohteista laskettuna seuraavasti:

- iii) ennen Sijoituskohteelle tehtyä ensimmäistä kohdan 7.3 mukaista ulkopuolista arvonmääritystä Sijoituskohteeseen sitoutuneen pääoman nimellisarvoisesta kokonaismäärästä (mukaan lukien Sijoituskohteeseen sitoutunut vieras pääoma) eli niin sanotusta Sijoituskohteen velattomasta arvosta kyseisen kauden päivien lukumäärän perusteella kyseisen Maksupäivän tilanteen mukaisesti; ja
- iv) sen jälkeen, kun Sijoituskohteelle on tehty kohdan 7.3 mukainen ulkopuolinen arvonmääritys, arvonmäärityksen mukaisesta Sijoituskohteen velattomasta arvosta.

Sijoittaja	Hallinnointipalkkio p.a.
Taaleri Päiväkotikiinteistöt Omistajat Ky:n B-sarjan voitonjakolainalla kerätyillä pääomilla tehtyihin Sijoitussitoumuksiin kohdistuen.	0,75 prosenttia
Taaleri Päiväkotikiinteistöt Rahoittajat Ky:n ja Taaleri Päiväkotikiinteistöt Henkilökunta Ky:n voitonjakolainalla kerätyillä pääomilla tehtyihin Sijoitussitoumuksiin sekä vähintään miljoonan (1.000.000) euron suuruisiin Sijoitussitoumuksiin kohdistuen (pois lukien Taaleri Päiväkotikiinteistöt Sijoittajat Ky:n voitonjakolainalla ja Taaleri Päiväkotikiinteistöt Omistajat Ky:n voitonjakolainoilla kerätyillä pääomilla tehdyt Sijoitussitoumukset).	1,00 prosenttia
Taaleri Päiväkotikiinteistöt Sijoittajat Ky:n voitonjakolainalla kerätyillä pääomilla tehtyihin Sijoitussitoumuksiin kohdistuen sekä alle miljoonan (1.000.000) euron ja vähintään sadan tuhannen (100.000) euron suuruisiin Sijoitussitoumuksiin kohdistuen.	1,50 prosenttia
Taaleri Päiväkotikiinteistöt Omistajat Ky:n A-sarjan voitonjakolainalla kerätyillä pääomilla tehtyihin Sijoitussitoumuksiin kohdistuen sekä alle sadan tuhannen (100.000) euron ja vähintään kymmenen tuhannen (10.000) euron suuruisiin Sijoitussitoumuksiin kohdistuen.	1,75 prosenttia

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

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

## 8.2 Tuottopalkkio

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

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

$MS_t$  = Maksettu Sijoitussitoumus hetkellä t

$Tulo_t$  = Toimikauden aikana saatu tulo hetkellä t

r = Aitakorko, % p. a.

T = Toimikauden pituus, vuotta

t = Tulojen ja Maksettujen Sijoitussitoumusten ajankohta, vuotta Toimikauden alusta

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

## 8.3 Merkintäpalkkio

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

## 9 KULUT

### 9.1 Vaihtoehtorahaston Hoitajan kuluvastuu

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

### 9.2 Rahaston kuluvastuu

9.2.1 Rahasto vastaa kaikista sen hallinnointiin ja sen sijoitustoimintaan liittyvistä kuluista, mukaan lukien seuraavat (soveltuvien osin arvonnais- tai muulla vastaavalla verolla lisättyinä):

- (i) Rahaston kirjanpito, taloushallinto ja tilintarkastus;
- (ii) Rahaston irtautumiseen Sijoituskohteista liittyvät kulut, mukaanlukien sijoituksen hallinnointiin liittyvät transaktiokulut ja asiantuntijoiden ja neuvonantajien palkkiot ja muut kulut, siltä osin kuin niitä ei maksa jokin kolmas osapuoli;
- (iii) Rahaston Hallinnointi-, Tuotto- ja Merkintäpalkkiot kohtien 8.1, 8.2 ja 8.3 mukaan laskettuna;
- (iv) Rahaston sijoituksiin ja toimintaan liittyvät varainsiirto- ja muut verot;
- (v) Yhtiömiesten ja Sijoitusneuvoston kokousten mahdolliset kulut (Sijoitusneuvoston jäsenille ei kuitenkaan makseta palkkioita);
- (vi) mahdollisten Rahaston toimintaa koskevien oikeudenkäyntien kulut;
- (vii) mahdollisten Rahaston Yhtiömiessopimuksen mukaan Rahaston vastuulle kuuluvat velvoitteet; ja
- (viii) muut tämän Sopimuksen mukaisesti Rahaston vastuulle kuuluvat kulut sekä Sijoitusneuvoston tapauskohtaisesti hyväksymät kulut.

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

## 10 IRTISANOMINEN JA MAKSUKYVYTTÖMYYS

### 10.1 Vastuunalaisen Yhtiömiehen ja Vaihtoehtorahaston Hoitajan irtisanominen

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

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

10.1.3 Mikäli Vaihtoehtorahaston Hoitaja:

- (i) luopuu Vaihtoehtorahastosääntelyn mukaisesta toimiluvastaan toimia vaihtoehtorahaston hoitajana; tai
- (ii) muutoin menettää Vaihtoehtorahastosääntelyn mukaisen toimilupansa kokonaan tai osittain, on Vastuunalaisella Yhtiömiehellä velvollisuus nimetä uusi vaihtoehtorahaston hoitaja, joka sitoutuu kirjallisesti tämän Sopimuksen osapuoleksi sekä irtisanoa tämä Sopimus Vaihtoehtorahaston Hoitajan osalta niin, että irtisanomisilmoituksessa määrättynä päivänä:
  - (i) irtisanottu Vaihtoehtorahaston Hoitaja lakkaa olemasta tämän Sopimuksen Osapuoli;
  - (ii) viimeinen Hallinnointipalkkio suoritetaan irtisanotulle Vaihtoehtorahaston Hoitajalle tämän Sopimuksen mukaisesti; ja
  - (iii) kohdan 8.2 mukainen laskelma Tuottopalkkioista tehdään irtisanomisilmoituksessa määrättyyn päivään mennessä ja irtisanottu Vaihtoehtorahaston Hoitaja on oikeutettu Tuottopalkkioon sen perusteella.

## 10.2 Sijoittajan maksukyvyttömyys

- 10.2.1 Sitoumus Sijoitussitoumusten maksamiseen tämän Sopimuksen mukaisesti on Sijoittajaa sitova, peruuttamaton sitoumus. Mikäli Sijoittaja laiminlyö suorittaa Rahastolle tämän Sopimuksen mukaan eräännytetyn osan Sijoitussitoumuksestaan, laiminlyödyille osalle ("**Laiminlyöty Sijoitussitoumuksen Osa**") lasketaan kahdeksan (8) prosentin vuotuista viivästyskorkoa Pääomakutsun eräpäivästä suoritukseen asti.
- 10.2.2 Mikäli Sijoittaja ei kolmenkymmenen (30) vuorokauden kuluessa asiaa koskevan muistutuksen saatuaan maksa Laiminlyötyä Sijoitussitoumuksen Osa sekä laiminlyödyille määrälle kohdan 10.2.1 mukaisesti kertynyttä viivästyskorkoa, kyseistä Sijoittajaa pidetään suoritukseen (ml. viivästyskorko) asti ("**Laiminlyöneenä Sijoittajana**").
- 10.2.3 Vaihtoehtorahaston Hoitajalla on oikeus oman valintansa mukaan (tämän rajoittamatta Rahaston tai muiden Sijoittajien oikeuksia Laiminlyönyttä Sijoittajaa kohtaan tämän sopimusrikkomuksen perusteella) määrätä, että:
- (i) Laiminlyönyt Sijoittaja menettää oikeutensa tämän Sopimuksen mukaiseen varojenjakoön (mukaan lukien kaikki sijoitetun pääoman palautukset) muiden Sijoittajien hyväksi siten, että Laiminlyöneellä Sijoittajalla on oikeus saada Rahastolta varojenjako vastaa sen jälkeen, kun kaikki sellaiset Sijoittajat, jotka eivät ole Laiminlyöneitä Sijoittajia, ovat saaneet Rahastosta Rahastolle suorittamansa Sijoitussitoumuksen suuruisen maksun kohdan 6 mukaisessa varojenjaossa; ja/tai
  - (ii) Vaihtoehtorahaston Hoitajalla on oman harkintansa mukaan oikeus myydä Laiminlyöneen Sijoittajan Yhtiöosuus jollekin muulle Sijoittajalle tai kolmannelle taholle kohtuulliseksi katsomaansa hintaan siten, että kauppahinnasta vähennetään kaikki sanotusta myynnistä ja Laiminlyöneen Sijoittajan laiminlyönnistä aiheutuneet kulut ja mahdolliset vahingot.

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

10.2.4 Kaikki Sijoittajat sitoutuvat Vaihtoehtorahaston Hoitajan pyynnöstä ja Vaihtoehtorahaston Hoitajan edellyttämällä tavalla viipymättä myötävaikuttamaan edellä mainitun toteuttamisen mahdollisesti edellyttämiin tämän Sopimuksen ja Yhtiösopimuksen muutoksiin ja muihin toimenpiteisiin.

10.2.5 Yllä mainitusta huolimatta sovitaan, että:

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

## **11 YHTIÖOSUUKSIEN LUOVUTTAMINEN; SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN**

### **11.1 Vastuunalainen Yhtiömies**

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

### **11.2 Sijoittajat**

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

11.2.2 Yhtiöosuuden siirron tulee aina tapahtua siten, että Sijoittaja siirtää yhtä suuren suhteellisen osuuden kaikista Yhtiöosuuteensa liittyvistä oikeuksista ja velvollisuuksista (tarkoittaen myös yhtä suurta osuutta Yhtiömiehen jo maksamasta Sijoitussitoumuksesta ja maksamatta olevasta Sijoitussitoumuksesta). Jos siirto on toteutettu tämän Sopimuksen edellyttämällä tavalla, siirtäjä vapautuu velvollisuudesta suorittaa Rahastolle Yhtiöosuuteen liittyvä maksamaton Sijoitussitoumus (tai, osittaisen siirron ollessa kyseessä, siirrettyä osaa vastaava osa Sijoitussitoumuksesta).

11.2.3 Yhtiöosuuden omistusoikeuden siirtymisen ja Sijoittajan oikeuksien käyttämisen edellytyksenä on lisäksi, että luovutuksensaaja, joka ei entuudestaan ole tämän Sopimuksen osapuoli, sitoutuu noudattamaan tätä Rahastosopimusta ja Yhtiösopimusta allekirjoittamalla liittymissopimuksen Vastuunalaisen Yhtiömiehen hyväksymässä muodossa.

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

### **11.3 Vaihtoehtorahaston Hoitaja**

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

## **12 MUUT MÄÄRÄYKSET**

### **12.1 Tilintarkastaja**

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

### **12.2 Sopimusten tulkinta**

12.2.1 Sopimuksen sekä siihen liittyvien asiakirjojen tulkinnallinen etusijajärjestys on seuraava:

- (i) Lisäsopimus;
- (ii) Liittymissopimus;
- (iii) tämä Rahastosopimus;
- (iv) Rahaston yhtiösopimus;



- (v) Rahaston sijoitusmuistio

### 12.3 Sopimuksen muuttaminen ja muut sopimukset

- 12.3.1 Siltä osin kuin tässä Sopimuksessa ei ole muuta mainittu, tätä Sopimusta voidaan muuttaa ainoastaan kirjallisesti Vastuunalaisen Yhtiömiehen ja Vaihtoehtorahaston Hoitajan suostumuksella ja Sijoittajien Määräenemmistöpäättöksellä. Sellaiset muutokset, jotka lisäisivät Sijoittajien maksuvelvoitteita tai muuttaisivat Sijoittajien keskinäistä oikeutta palkkioiden ja kulujen jälkeen jaettavien varojen jakoon, voidaan tehdä vain kaikkien Yhtiömiesten suostumuksella. Maksuvelvoitteita lisäävinä ei pidetä muutoksia, jotka pidentäisivät Sijoituskautta tai Toimikautta.
- 12.3.2 Siitä huolimatta mitä kohdassa 12.3.1 määrätään, Vastuunalainen Yhtiömiös voi muuttaa tätä Sopimusta ja Yhtiösopimusta ilman Sijoittajien suostumusta, mikäli ko. sopimusten muuttamisessa on kyse
- (i) Rahaston toiminimen ja/tai toimipaikan muuttamisesta;
  - (ii) sopimuksissa olevan selkeän virheen oikaisemisesta tai selvästi puutteellisen sopimusmääräyksen selkeyttämisestä; tai
  - (iii) Vaihtoehtorahastosääntelyn edellyttämästä muutoksesta.
  - (iv) muun sääntelyn edellyttämästä muutoksesta.

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

- 12.3.3 Vaihtoehtorahaston Hoitaja voi ilman yhdenkään Sijoittajan suostumusta solmia yksittäisten Sijoittajien kanssa Rahastoa koskevia kirjallisia lisäsopimuksia ("**Lisäsopimus**"), jotka täydentävät tätä Sopimusta kyseisen Sijoittajan osalta.
- 12.3.4 Mikäli Lisäsopimuksessa myönnetään Sijoittajalle oikeuksia, jotka ovat tässä Sopimuksessa sovittuja ehtoja edullisempia, kyseiset ehdot on annettava tiedoksi ja niitä on tarjottava vastaavasti muille Sijoittajille, joiden Sijoitussitoumus on vähintään yhtä suuri kuin sen Sijoittajan, jonka kanssa lisäehdoista alun perin sovittiin. Vaihtoehtorahaston Hoitaja tiedottaa mahdollisista Lisäsopimuksista ja mahdollisuuksista osallistua niihin oman harkintansa mukaan joko kohdan 7.2 mukaisen puolivuositaisen rahastoraportin yhteydessä tai erikseen ylimääräisenä tiedoksiannon ilman viivästystä, mikäli Vaihtoehtorahaston Hoitaja arvioi tiedottamisen olevan Lisäsopimuksen luonteen johdosta tarpeen. Vaihtoehtorahaston Hoitaja voi toimittaa erikseen toimitettavan Lisäsopimuksen tiedoksiannon aineiston sähköisesti tai postitse Sijoittajan kanssa erikseen sovitulla tavalla.
- 12.3.5 Lisäsopimusta ei saa kuitenkaan koskaan tehdä koskemaan tämän Sopimuksen kohtaa 6 (Varojenjako) tai kohtaa 9 (Kulut).

### 12.4 Erimielisyyksien ratkaisu ja sovellettava laki

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

### 12.5 Rahaston Toimikausi ja sen jatkaminen

- 12.5.1 Tämä Rahastosopimus tulee voimaan Ensimmäisessä Liittymisessä eli ensimmäisen Sijoittajan sitouduttua tähän Rahastosopimukseen.
- 12.5.2 Rahaston toimikausi ("**Toimikausi**") päättyy viiden (5) vuoden kuluttua Ensimmäisestä Liittymisestä, ellei Toimikautta pidennetä. Vastuunalaisella Yhtiömiehellä on kuitenkin oikeus jatkaa Rahaston toimikautta enintään kahdella (2) vuodella, yhdessä tai useammassa jaksossa, mikäli Rahaston Toimikauden pidennys

on tarpeellinen sijoituksista irtautumiseksi ja varojenjaon asianmukaisen toteuttamisen vuoksi. Toimikauden päätyttyä Rahasto puretaan kohdan 12.6 mukaisesti. Rahasto puretaan kohdan 12.6 mukaisesti myös ennen Rahaston Toimikauden päättymistä Vaihtoehtorahaston Hoitajan niin päättäessä, jos Rahastolla ei ole enää sijoituksia.

- 12.5.3 Tämä Sopimus on voimassa kunkin Sijoittajan osalta Sijoittajaksi liittymisestä lukien ja lakkaa sitomasta Yhtiömiestä tämän lakattua olemasta Sijoittaja tämän Sopimuksen mukaisesti. Kaikkien osapuolten osalta tämä Sopimus lakkaa Rahaston tultua puretuksi. Kohdat 12.4 (Erimielisyyksien ratkaisu ja sovellettava laki) ja 12.7 (Tiedoksiannot) jäävät kuitenkin voimaan Rahaston purkamisenkin jälkeen (tai sen jälkeen kuin Yhtiömies on lakannut olemasta Yhtiömies) siltä osin kuin kohdan 12.6.2 tarkoittamassa purkusopimuksessa ei muuta sovita.

## 12.6 Rahaston purkaminen

- 12.6.1 Sijoittajat tiedostavat, että Rahaston Toimikauden päätyttyä Rahaston varojen realisoiminen voi vielä viedä merkittävästikin aikaa, eikä Rahastoa ole tarkoitus purkaa ennen kuin sen varallisuus on jaettavissa rahana. Toimikauden päätyttyä Rahaston omaisuuden myyntiin ryhdytään viipymättä huomioiden kuitenkin pyrkimys saada myytävästä omaisuudesta paras mahdollinen hinta.
- 12.6.2 Rahaston purkamisen toteuttamiseksi Sijoittajat sitoutuvat Vaihtoehtorahaston Hoitajan niin edellyttäessä solmimaan Rahaston purkamista koskevan sopimuksen. Vastuunalaisen Yhtiömiehen tulee viivytyksettä Rahaston purkamista koskevan sopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä tai sen voimaantulon jälkeen maksaa Rahaston mahdolliset vastuut Rahaston varoista sekä jakaa jäljelle jääneet varat tämän Sopimuksen kohdan 6 mukaisesti. Mikäli Rahaston purkamisen jälkeen Rahastolle kertyy jaettavissa olevia varoja, mainitut varat jaetaan Sijoittajille, mahdollisesti niihin kohdistuvien kulujen ja kustannusten kattamisen jälkeen, tämän Sopimuksen kohdan 6 mukaisesti, jollei sopimuksessa Rahaston purkamisesta erikseen toisin sovita. Vaihtoehtorahaston Hoitaja ilmoittaa Rahaston purkautumisesta kaupparekisterille viipymättä Rahaston purkamista koskevan sopimuksen voimaantulon jälkeen.
- 12.6.3 Jos purkamisen yhteydessä Rahastolle on nimitettävä selvitysmies tai vastaava, tällaisena toimii Vaihtoehtorahaston Hoitaja tai sen nimittämä taho. Vaihtoehtorahaston Hoitajalla on oikeus Hallinnointipalkkioon ja Tuottopalkkioon Rahaston lopulliseen purkamiseen asti (ja myös mahdollisen selvitystilamenettelyn aikana).
- 12.6.4 Rahaston purkautuessa tämän kohdan mukaisesti on Vaihtoehtorahaston Hoitaja velvollinen tekemään taloudellisen lopputilityksen Sijoittajille varojenjaon yhteydessä. Taloudellisesta lopputilityksestä on käytävä ilmi kaikki Sijoittajille Rahastosta 6 luvun ja 12.6 luvun perusteella tapahtunut varojenjako sekä Vaihtoehtorahaston Hoitajalle 8 luvun perusteella maksetut palkkiot. Mikäli taloudellisessa lopputilityksessä havaitaan, että Vaihtoehtorahaston Hoitajalle on Rahaston olemassaolon aikana maksettu enemmän palkkioita kuin 8 luvun perusteella olisi kuulunut, on Vaihtoehtorahaston Hoitaja velvollinen palauttamaan sille virheellisen palkkiolaskennan johdosta mahdollisesti liikaa maksetut palkkiot (vähennettynä näihin palkkioihin kohdistuvilla veroilla, jos palkkion palautusta ei saada vastaavasti verotuksessa hyödynnettyä) neljänitoista (14) päivän kuluessa purkamista koskevan sopimuksen allekirjoittamisesta.

## 12.7 Tiedoksiannot

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

## 12.8 Henkilötietojen käsittely ja luovutus

- 12.8.1 Vastuunalaisella Yhtiömiehellä ja Vaihtoehtorahastojen Hoitajalla on oikeus käsitellä ja luovuttaa Sijoittajien Rahastolle luovuttamia henkilötietoja Rahaston, Vaihtoehtorahaston Hoitajan toiminnan sekä Sijoittajien

sijoitusten asianmukaisen hoitamisen edellyttämällä tavalla, mukaan lukien tietojen luovuttaminen tarvittaessa Holdingille, sekä Sijoituskohteista irtautumisen mahdollistamiseksi. .

### **13 SOPIMUSKAPPALEET**

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

Helsingissä 22. toukokuuta 2019

**TAALERI PÄIVÄKOTIKIINTEISTÖT GP OY**  
(Vastuunalaisena Yhtiömiehenä)

---

Karri Haaparinne

**TAALERI PÄIVÄKOTIKIINTEISTÖT KY**  
(vastuunalaisen yhtiömiehensä Taaleri Päiväkotikiinteistöt GP Oy:n edustamana)

---

Karri Haaparinne

**TAALERI PÄÄOMARAHASTOT OY**  
(Vaihtoehtorahaston Hoitajana)

---

Juhani Elomaa

**LIITE 1: YHTIÖMIEHET JA YHTIÖMIESTEN SIJOITUSSITOUMUKSET**

<b>Yhtiömies</b>	<b>Sijoitussitoumus (euroa)</b>
Taaleri Päiväkotikiinteistöt GP Oy <i>(Vastuunalaisena Yhtiömiehenä)</i>	0
Taaleri Pääomarahastot Oy <i>(äänettömänä yhtiömiehenä)</i>	3.000
<b>Yhteensä</b>	<b>3.000</b>

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

## LIITE 2: TUOTTOPALKKION ESIMERKKILASKELMA

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

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

Esimerkkilaskelmassa Sijoittaja on sijoittanut varoja Rahastoon hetkellä  $t=0$  yhteensä 65 rahayksikköä. Rahasto jakaa varoja Sijoittajalle joka vuosi viiden vuoden ajan 5 rahayksikköä vuodessa hallinnointipalkkioiden jälkeen ja vuotena  $t=5$  Rahasto jakaa varoja sijoituksista irtautumisen yhteydessä lisäksi 100 rahayksikköä. Yksinkertaisuuden vuoksi oletetaan, että kaikki kassavirrat tapahtuvat vuosittain samana päivänä vuodesta. Rahaston vuotuinen tuotto eli IRR ennen tuottopalkkiota on tällöin 15,6 %. Tuottopalkkio esimerkkilaskelmassa on tällöin 10 rahayksikköä (aitakorko IRR-tuotto 6 %, toteutunut IRR-tuotto 15,6 % p.a. ja tuottopalkkio 25 % aitakoron ylittävältä osalta). Tuottopalkkio veloitetaan vuotena  $t=5$  rahaston sulkemisen yhteydessä.

	t = 0	1	2	3	4	5
Sijoitus	65					
Vuosituotto		5	5	5	5	5
Irtautuminen						100
Kokonaistuotto per vuosi (IRR) ennen tuottopalkkiota	15,6 %					
Aitakorko	6,0 %					
Tuottopalkkio	25,0 %	aitakoron ylittävältä osalta				
Tuottopalkkion veloitus						10
Kokonaistuotto per vuosi (IRR) tuottopalkkion jälkeen	13,5 %					

**LIITE C: SYÖTTÖRAHASTON YHTIÖSOPIMUS**

**TAALERI PÄIVÄKOTIRAHASTO OMISTAJAT KY**

**YHTIÖSOPIMUS**

**8.4.2019**

# **TAALERI PÄIVÄKOTIRAHASTO OMISTAJAT KY**

## **YHTIÖSOPIMUS**

### **1. OSAPUOLET**

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

Taaleri Päiväkotirahasto GP Oy , Y-tunnus 2993761-4

#### **1.2. Äänetön yhtiömies**

Taaleri Pääomarahastot Oy, Y-tunnus 2264327-7.

### **2. YHTIÖN PERUSTAMINEN**

Yhtiömiehet perustavat tällä sopimuksella Taaleri Päiväkotirahasto Omistajat Ky - nimisen kommandiittiyhtiön (jäljempänä "Yhtiö"). Tällä yhtiösopimuksella yhtiömiehet sopivat lisäksi keskinäisistä suhteistaan.

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

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

Yhtiö rahoittaa sijoitustoimintansa laskemalla liikkeelle joukkolainamuodossa voitonjakolainaosuuksia.

Siltä osin kuin Yhtiö ei ole sijoittanut varojaan Taaleri Päiväkotirahasto Ky:n yhtiöpanokseen, se voi sijoittaa ne sekä kassavaransa Suomessa toimiluvan saaneiden talletuspankkien pankkitalletuksiin.

### **4. YHTIÖN KOTIPAIKKA**

Yhtiön kotipaikka on Helsinki.

### **5. YHTIÖMIESTEN PÄÄOMAPANOKSET**

Taaleri Pääomarahastot Oy sitoutuu suorittamaan Yhtiölle 1.000,00 euron suuruisen pääomapanoksen.

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

Vastuunalaisella yhtiömiehellä ei ole oikeutta tehdä yksityisottoja Yhtiöstä.

### **7. HALLINTO**

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

### **8. NIMEN KIRJOITTAMINEN**

Yhtiön toiminimen kirjoittaa vastuunalainen yhtiömies yksin.

## **9. TILIKAUSI**

Yhtiön tilikausi on kalenterivuosi. Ensimmäinen tilikausi päättyy 31.12.2019.

## **10. TOIMIKAUSI**

Yhtiön toimikausi päättyy, kun Taaleri Päiväkotirahasto Ky on purettu.

## **11. PÄÄOMANPALAUTUS JA VAROJENJAKO**

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

## **12. YHTIÖN PURKAMINEN**

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

## **13. SOPIMUSKAPPALEET**

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

Helsingissä 8. huhtikuuta 2019

TAALERI PÄIVÄKOTIRAHASTO GP OY

---

Karri Haaparinne

TAALERI PÄÄOMARAHASTOT OY

---

Ari Metso



## MUUTOSSOPIMUS TAALERI PÄIVÄKOTIRAHASTO OMISTAJAT KY:N YHTIÖSOPIMUKSEEN

Yhtiömiehet ovat 17.5.2019 päättäneet muuttaa tätä 8.4.2019 päivättyä yhtiösopimusta yhtiön toiminimen osalta.

Uusi toiminimi on Taaleri Päiväkotikiinteistöt Omistajat Ky ("**Yhtiö**")

Yhtiön sijoituskohteen nimi on muutettu 17.5.2017. Selvyyden vuoksi todetaan, että kun yhtiösopimuksessa viitataan Taaleri Päiväkotirahasto Ky- nimiseen yhtiöön, tällä tarkoitetaan Taaleri Päiväkotikiinteistöt Ky-nimistä yhtiötä (y-tunnus 2994970-3). Näin ollen muutetaan myös Yhtiön yhtiösopimuksen kohta 3 (Yhtiön toimiala ja tarkoitus) kuulumaan seuraavasti:

*"Yhtiön yksinomaisena toimialana on tehdä sijoitus Taaleri Päiväkotikiinteistöt Ky -nimiseen kommandiittiyhtiöön sen äänettömänä yhtiömiehenä.*

*Yhtiö rahoittaa sijoitustoimintansa laskemalla liikkeelle joukkolainamuodossa voitonjakolainaosuuksia.*

*Siltä osin kuin Yhtiö ei ole sijoittanut varojaan Taaleri Päiväkotikiinteistöt Ky:n yhtiöpanokseen, se voi sijoittaa ne sekä kassavaransa Suomessa toimiluvan saaneiden talletuspankkien pankkitalletuksiin."*

Yhtiösopimus säilyy muutoin muuttumattomana.

Tätä sopimusta on tehty kolme (3) samasanaista kappaletta, yksi molemmille osapuolille, ja yksi kaupparekisterille.

Helsingissä, 17.5.2019

TAALERI PÄIVÄKOTIKIINTEISTÖT GP OY

---

Ari Metso (hallituksen valtuutuksella)

TAALERI PÄÄOMARAHASTOT OY

---

Ari Metso