

A man in a light blue shirt and dark trousers is helping a young child learn to ride a yellow balance bike on a paved path. The child is wearing a light green helmet and a grey long-sleeved shirt. The man is leaning forward, supporting the child from behind. The scene is set outdoors during sunset, with long shadows and a warm, golden light. In the background, there are some buildings and trees.

TAALERI
VARAINHOITO

TAALERI PÄIVÄKOTIKIINTEISTÖT KY

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

22.5.2019

SISÄLLYSLUETTELO

Tavoitteet

Markkinatilanne ja tausta

Toteuttajat

Sijoituskohteet ja käyttäjät

Vuokraus ja tuoton muodostuminen

Rahaston rakenne

Esimerkkejä riskeistä

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



RAHASTO PÄHKINÄNKUORESSA

Tavoitteena rakentaa noin 80 miljoonan euron arvoinen päiväkotij- ja hoivakiinteistöjen portfolio. Enemmistön kohteista on määrä olla päiväkoteja.

Kohteet pyritään kehitysvaiheen jälkeen myymään sijoittajalle, joka arvostaa valmista portfolioa ja vakaata vuokratuottoa.

Rahasto tavoittelee sijoittajalle noin 12-15 %:n IRR-tuottoa.

Kuva: Honkarakenne Oyj ja Mediset Hoivarakentajat Oy

TAVOITTEET

Kehittää moderneja, terveitä ja turvallisia tiloja päivähoitoon ja hoiva-alan muille toimijoille.

Mahdollistaa ja tukea Suomen päivähoitomarkkinan kasvua, kehitystä ja monipuolistumista.

Palvella valtakunnallisesti yksityisiä päivä- ja hoivakotiyrittäjiä sekä kuntia ja kaupunkia uusien päivä- ja hoivakotien kehittämisessä.

Tarjota kunnille joustavuutta ja kustannustehokkuutta ¹.

Lähteet:

1. Lith, P. 2018. Varhaiskasvatuksen markkinat. Raportti lasten päivähoiton asiakkaista, palveluntuottajista, markkinoista ja kiinteistöistä tilastojen valossa.

Kuva: Honkarakenne Oyj ja Mediset Hoivarakentajat Oy



MARKKINATILANNE JA TAUSTA

JOKA KUODES LAPSI ON HOIDOSSA YKSITYISELLÄ ¹

Enemmistö varhaiskasvatukseen osallistuvista lapsista hoidetaan julkisen sektorin päiväkodeissa.

- Yleisintä yksityisen päivähoidon käyttö on Oulussa, missä joka kolmas varhaiskasvatukseen osallistuva lapsi hoidetaan yksityisellä ².
- Helsingissä noin 13 % lapsista ja Espoossa joka neljäs lapsi hoidetaan yksityisellä ².

Varhaiskasvatusta toteutetaan yksityisellä puolella kunnista riippuen:

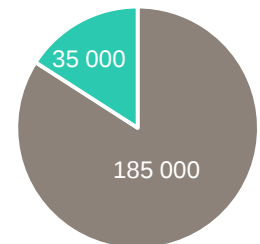
- Yksityisen hoidon tuella
- Kuntien ostopalveluna
- Palvelusetelimallilla

Lähteet:

1. Lith, P. 2018. Varhaiskasvatuksen markkinat. Raportti lasten päivähoidon asiakkaista, palveluntuottajista, markkinoista ja kiinteistöistä tilastojen valossa.

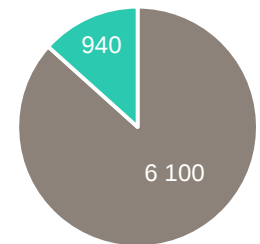
2. Yle Uutiset. 25.10.2017. Analyysi: Helsingin lapsiperheet ovat joutuneet taistelemaan hoitopaikoista jo kymmenen vuotta – miksi päiväkodeissa on niin ahdasta? Luettavissa: <https://yle.fi/uutiset/3-9863894>.

**Päiväkodeissa
hoidettavien
lasten määrä**



■ Julkinen ■ Yksityinen

**Päiväkotien
määrä**



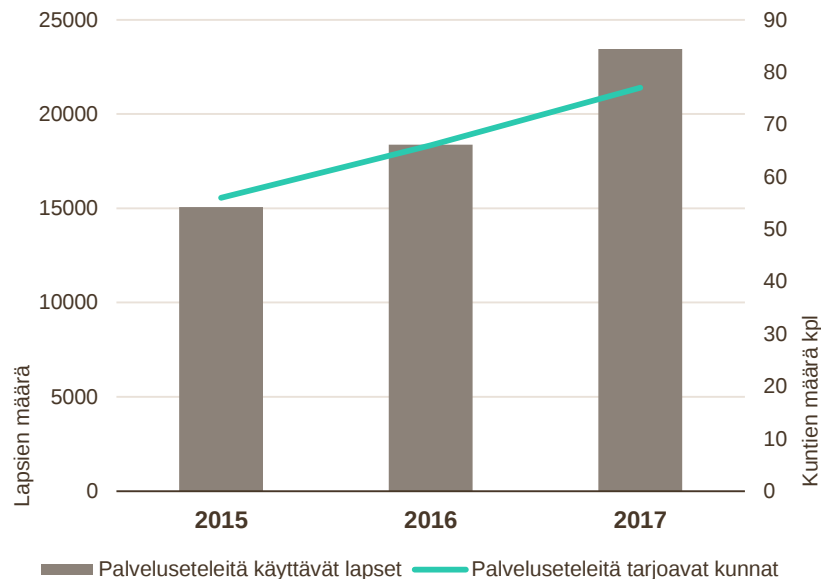
■ Julkinen ■ Yksityinen

PALVELUSETELI LISÄNNYT YKSITYISEN PÄIVÄHOIDON SUOSIOTA

Yksityisen päivähoidon merkitys on noussut selvästi 2000-luvulla.

2010-luvulla yksityisen päivähoidon suosion kasvua on vauhdittanut etenkin palvelusetelimalli.

- Palvelusetelimalli on käytössä lähes 80 kunnassa (2017) ¹.
- Palvelusetelin saanut perhe voi valita lapselleen hoitopaikan kunnan hyväksymistä yksityisistä päiväkodeista.
- Lähes joka kymmenes varhaiskasvatukseen osallistuneista lapsista käytti kunnan kustantamaa palveluseteliä vuonna 2017. Osassa maakuntia osuus oli jopa 20 %. ²



Lähteet:

1. Terveyden ja hyvinvoinnin laitos (THL). Varhaiskasvatuksen palveluseteleitä saaneet asiakkaat, kunnan kustantamat palvelut. Sotkanet.fi.

2. Terveyden ja hyvinvoinnin laitos (THL). 9.10.2018. Varhaiskasvatus 2017. Tilastoraportti 32 / 2018.

YKSITYISEN PÄIVÄHOIDON SUOSIO JATKAA KASVUAAN

Yksityisen päivähoidon asiakastyytyväisyys on erittäin korkealla tasolla ¹.

Yksityinen päivähoito on alkanut yleistyä vasta 2000-luvulla ², joten yksityisten päiväkotien etuina ovat monesti uudemmat ja modernimmat tilat.

Päiväkodin tärkeimpiä valintaperusteita ovat päiväkodin sijainti, maine ja koko ¹. Yksityisiä päiväkoteja suositaan usein erilaisten sisältöpainotusten, kuten liikunnan, taiteiden ja kieliopetuksen takia.

Oulun ja Turun kaltaiset isot kaupungit ovat asettaneet tavoitteeksi kasvattaa yksityisen hoivan osuutta. Monien pienten kuntien taloustilanne sen sijaan ei mahdollista investointeja. ³

Lähteet:

1. Epsi Rating Finland. Yksityinen päivähoito 2018. Hyvinvointialan liitto. 19.3.2018.
2. Lith, P. 26.4.2018. Yksityinen varhaiskasvatusta yleistyy vauhdilla. Tilastokeskus Tieto & Trendit. Luettavissa: <http://www.stat.fi/tietotrendit/artikkelit/2018/yksityinen-varhaiskasvatusta-yleistyy-vauhdilla/>.
3. Talouselämä 10.9.2017. Luettavissa: <https://www.talouselama.fi/uutiset/suomalaisen-hoiva-keskittyy-kovaa-vauhtia-kolmeen-suureen-hoivayhtioon-liikevaihto-yhteensa-yli-600-miljoonaa-euroa/dd64555c-1231-3236-97de-24bbb0b0fed6>

Kuva: Honkarakenne Oyj ja Mediset Hoivarakentajat Oy



MEGATRENDIT HOIVAKIINTEISTÖJEN KYSYNNÄN TAUSTALLA

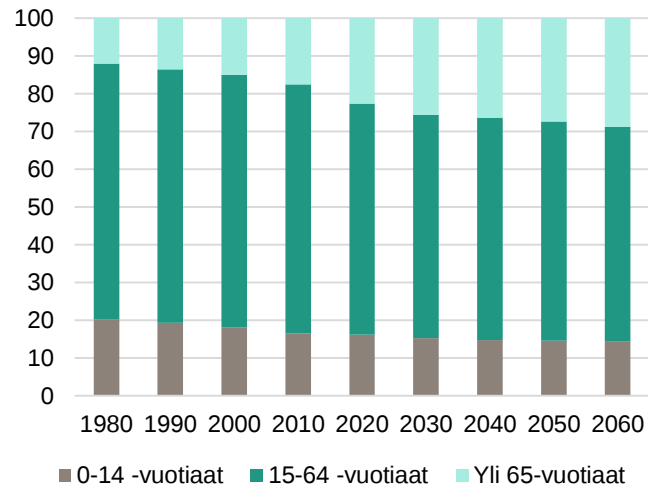
Väestön ikääntyminen ja eliniänodotusten pidentyminen kasvattavat hoivapalvelujen ja hoivakiinteistöjen käyttäjä- ja sijoittajakysyntää.

- Hoivakotien määrän tulisi kaksinkertaistua vuoteen 2040 mennessä, jotta väestön ikääntymisen luomat tarpeet voidaan täyttää ¹.

Kuntien lakisääteisen vanhuspalvelujen järjestämisveloitteen toteuttamiseksi kunnat tarvitsevat kiinteistöjä muun muassa

- Hoivakotitoimintaan
- Senioriasumiseen
- Kuntoutuspalvelujen tuottamiseen ²

Kuntien haasteellinen taloustilanne kasvattaa tarvetta hoivapalvelujen tuottamisen ja kiinteistöjen rahoittamisen uusille toimintamalleille ².



Lähes 30 prosenttia suomalaisista on yli 65-vuotiaita vuonna 2060 ³.

Lähteet:

1. Lehtinen, H. 2017. Palvelutalojen määrä kaksinkertaistettava 2040 mennessä. VTT 9.5.2017. Luettavissa: <https://vttblog.com/2017/09/05/palvelutalojen-maara-kaksinkertaistettava-2040-mennessa/>.
2. Louekoski, P. 2015. Hoivakiinteistöjen suosio sijoituskohteena kasvaa. Locus 2/2015.
3. Tilastokeskus. 2015. Väestö ikäryhmittäin koko maa 1900-2060. Luettavissa: https://www.stat.fi/til/vaenn/2015/vaenn_2015-10-30_tau_001_fi.html.

TERVEELLISILLE KIINTEISTÖILLE ON KYSYNTÄÄ

Rakennusten kosteus- ja homevauriot ovat merkittävä yhteiskunnallinen ongelma ¹.

- 600 000 - 800 000 suomalaista altistuu homevaurioiden aiheuttamille epäpuhtauksille päivittäin ².
- Merkittävistä kosteus- ja homevaurioista kärsiviä koulu- ja päiväkotitiloja käyttää 170 000 - 260 000 ihmistä ¹.

Hirsirakentaminen voi tarjota ratkaisuja rakennusten sisäilmaongelmiin.

- Hirsirakentamisen etuja ovat materiaalin ekologisuus, kestävyys ja kierrätettävyyys.
- Mänty on allergisoimaton pintamateriaali eli siitä ei vapaudu huoneilmaan haitallisia emissioita ³.
- Tulevaisuudessa hirren ominaisuudet rakennusmateriaalina korostuvat entisestään, kun energiatehokkuusdirektiivit huomioivat materiaalien ympäristövaikutukset ⁴.

Lähteet:

1. Reijula, K., Ahonen, G., Alenius, H., Holopainen, R., Lappalainen, S., Palomäki, E. ja Reiman S. 2012. Rakennusten kosteus- ja homeongelmat. Eduskunnan tarkastusvaliokunnan julkaisu 1/2012.

2. Sosiaali- ja terveysministeriö. Kosteus- ja homevauriot. Luettavissa: <https://stm.fi/ymparistoterveys/kosteus-ja-homevauriot>.

3. Honkarakenne Oyj. Terveellinen hoiva- ja koulurakentaminen.

4. Tekniikka ja talous. 28.1.2014. Hirsitalo sai tutkimuksessa hyvät paperit – suojelee ympäristöä ja ilmastoa. Luettavissa: <https://www.tekniikkatalous.fi/tekniikka/rakennus/2014-01-28/Hirsitalo-sai-tutkimuksessa-hyv%C3%A4t-paperit-%E2%80%93-suojelee-ymp%C3%A4rist%C3%B6%C3%A4-ja-ilmastoa-3317454.html>

YHTEENVETO MARKKINATILANTEESTA

Yksityinen varhaiskasvatus tarjoaa kunnille joustavuutta ja kustannustehokkuutta.

Päiväkoti- ja hoivakotitoimijat tarvitsevat uusia tiloja kasvun mahdollistamiseksi.

Sadattuhannet suomalaiset altistuvat päivittäin home- ja kosteusvaurioille.

Päiväkoti- ja hoivakotitoimijoilla on kysyntää uusille, moderneille kiinteistökohteille.

Terveille kiinteistöille on käyttäjäkysyntää. Hirsi rakennusmateriaalina nostaa suosiotaan.

TOTEUTTAJAT

YHTEISTYÖSSÄ TAALERI JA MEDISET HOIVARAKENTAJAT OY

Taaleri toteuttaa portfolion yhteistyössä Mediset Hoivarakentajat Oy:n kanssa.

Mediset Hoivarakentajat Oy on erikoistunut hirsipäiväkotien sekä erityisryhmille suunnattujen hoivakotien ja asumispalveluyksiköiden rakentamiseen.

Mediset Hoivarakentajat Oy on toteuttanut yli 60 hoivakoti- ja päiväkotikohdetta.

- Hirsipäiväkoteja yhtiö on toteuttanut yli 10 kappaletta.

Vuonna 2018 yhtiön liikevaihto oli noin 27 miljoonaa euroa.

Kohteiden toteuttamisessa Mediset Hoivarakentajat Oy:n merkittävimpänä kumppanina toimii Honkarakenne Oyj.

- Hirsipäiväkotien rakentaminen toteutetaan Honkarakenteen ja Allergia- ja astmaliiton yhteistyössä luodulla Honka Terve Talo TM -konseptilla.
- Teknillinen tutkimuskeskus VTT on myöntänyt konseptille tuotesertifikaatin.

TAALERI



ESIMERKKEJÄ HOIVARAKENTAJIEN TOTEUTTAMISTA KOHTEISTA



Tiedepäiväkoti Pikkukarhu, Vantaa

- Vuonna 2018 Vantaan Myyrmäkeen valmistunut tiedepainotteinen hirsipäiväkoti.
- Päiväkodissa on neljä ryhmää ja hoitopaikat yhteensä 76 lapselle.



Tiedepäiväkoti Siru, Espoo

- Syksyllä 2019 Espoon Lintuvaaraan valmistuva tiedepainotteinen hirsirakenteinen päiväkodi.
- Päiväkodissa tulee toimimaan yhdeksän lapsiryhmää.

TOTEUTTAJIEN ROOLIT

TAALERI

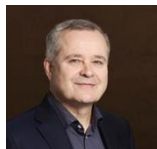
- Rahaston perustaminen ja pääomien keruu
- Rahaston hallinnointi ja sijoittajaraportointi
- Tekee sijoituspäätökset ja hyväksyy sijoituskohteet
- Rahoitusneuvottelut ja pankkiyhteistyö
- Sijoituskohteiden vuokraus ja rakentamisen valvonta
- Sijoituskohteista irtautuminen



- Kohteiden kartoitus
- Kohteiden suunnittelu ja rakentaminen
- Avustaminen vuokrasopimusneuvotteluissa

TIIMI

TAALERI



Juhani Elomaa
Toimitusjohtaja,
Taaleri Oyj



Karri Haaparinne
Varatoimitusjohtaja
Taaleri Oyj



Ari Metso
Toimitusjohtaja,
Taaleri
Pääomarahastot Oy



Jan Hellman
Sijoituspäällikkö



Jouni Alho
Johtaja,
kiinteistörahastot



Tiina Kuivalainen
Projektipäällikkö



Jyrki Moilanen
Rahoitusjohtaja



Maarit Hannula
Lakimies



Maija Seppälä
Analyytikko



Markus Halkola
Hankekehitys-
päällikkö



Tuomas Vaarasalo
Rakennuttaja-
päällikkö

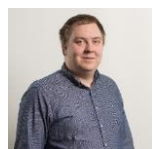
MEDISET HOIVARAKENTAJAT



Juha Marttala
Pääosakas,
hallituksen
puheenjohtaja



**Tarmo
Kemppainen**
Toimitusjohtaja



Niilo Rantala
Talousjohtaja

SIJOITUSKOHTEET JA KÄYTTÄJÄT

SIJOITUSKOHTEET

Enemmistön sijoituskohteista on määrä olla päiväkoteja.

Hirsirakenteiset päiväkodit rakennetaan Honkarakenteen painumattomasta hirrestä.

Lisäksi rahasto voi sijoittaa myös hoivakiinteistöihin ja muihin kuntakiinteistöihin.

Mahdollisia sijoituskohteita ovat päiväkotien lisäksi esimerkiksi:

- Vanhusten hoivakotikiinteistöt
- Kehitysvammaisten hoivakotikiinteistöt
- Mielenterveyskuntoutujien hoivakotikiinteistöt
- Muut hoiva- ja terveydenhuoltoalan kiinteistöt



Kuva: Honkarakenne Oyj ja Mediset Hoivarakentajat Oy

SIJOITUSKOHTEIDEN KÄYTTÄJÄT

Sijoituskohteina olevat päiväkotikiinteistöt vuokrataan lähtökohtaisesti yksityisille päiväkotioperaattoreille.

Muut sijoituskohteet vuokrataan eri hoivaoperaattoreille ja/tai julkisille toimijoille.

Taalerin yhteistyökumppani Mediset Hoivarakentajat Oy on solminut aiesopimuksen hirsipäiväkotien tuottamisesta Pilke päiväkodit oy:n kanssa.

- Sijoituskohteet toteutetaan osin jo solmittujen aiesopimuksien perusteella.
- Sekä päiväkoti- että hoivakotikohteet vuokrataan pääosin Mediset Hoivarakentajat Oy:n kumppaniverkoston toimijoille.

Kuva: Honkarakenne Oyj ja Mediset Hoivarakentajat Oy

SIJOITUSKOHTEET: PÄIVÄKODIT

Sijoituskohteina olevat päiväkodit sijoittuvat pääosin palvelusetelitä käyttäviin kuntiin.

Palvelusetelimalli on käytössä lähes 80 suomalaisessa kunnassa (2017) ¹.

- Palvelusetelitä käyttävät muun muassa Vantaa, Tampere, Turku, Jyväskylä, Hämeenlinna ja Järvenpää.

Sijoituskohteet sijoittuvat paikkakunnille, joissa päiväkotiopeaattoreilla on tarve uusille kiinteistöille.

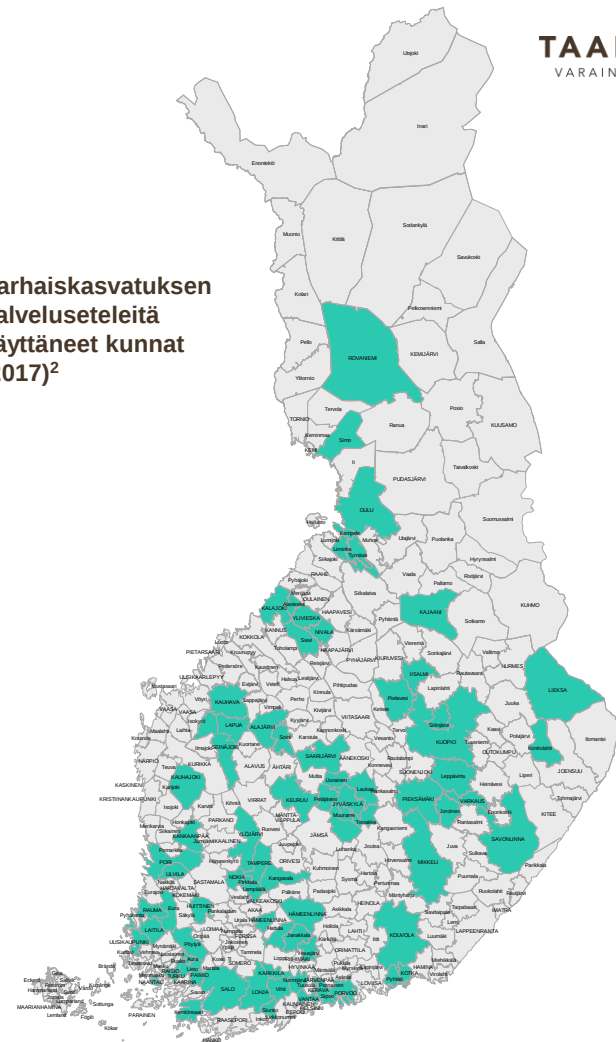
Päiväkotien lopullinen sijaintijakauma ja mikrosijainnit määräytyvät päivähoitomarkkinan, päiväkotiopeaattorin liiketoiminnan tarpeiden ja tonttitarjonnan mukaan.

Lähteet:

1. Terveysten ja hyvinvoinnin laitos (THL). Varhaiskasvatuksen palvelusetelitä saaneet asiakkaat, kunnan kustantamat palvelut. Sotkanet.fi.

2. Pohjakartta © Karttakeskus, Lupa L8530

**Varhaiskasvatuksen
palvelusetelitä
käyttäneet kunnat
(2017)²**



SIJOITUSKOHTEET: HOIVAKODIT

Sijoituskohteina olevia hoivakoteja voidaan vuokrata sekä yksityisille hoivapalveluoperaattoreille että kunnallisille toimijoille.

Sijoituskohteiden sijoittumispäätökset perustuvat hoivatoimijoiden preferensseihin ja liiketoiminnan tarpeisiin.

- Liiketoimintaa ohjaavat sijaintikuntien tarpeet ja kuntien oma kiinteistökanta.

Sijoituskohteiden mikrosijainnit ja lopullinen sijaintijakauma määräytyvät hoivakotioperaattoreiden markkina-analyysin ja tonttitarjonnan mukaan.



VUOKRAUS JA TUOTON MUODOSTUMINEN

VUOKRASOPIMUKSET JOHTAVAT ENNUSTETTAVAAN TUOTTOTASOON JA KASSAVIRTAAN

Sijoituskohteiden vuokrasopimusten pituus on lähtökohtaisesti vähintään 15 vuotta. Sopimuksissa voi olla lisäksi optioita vuokrasuhteen jatkamisesta.

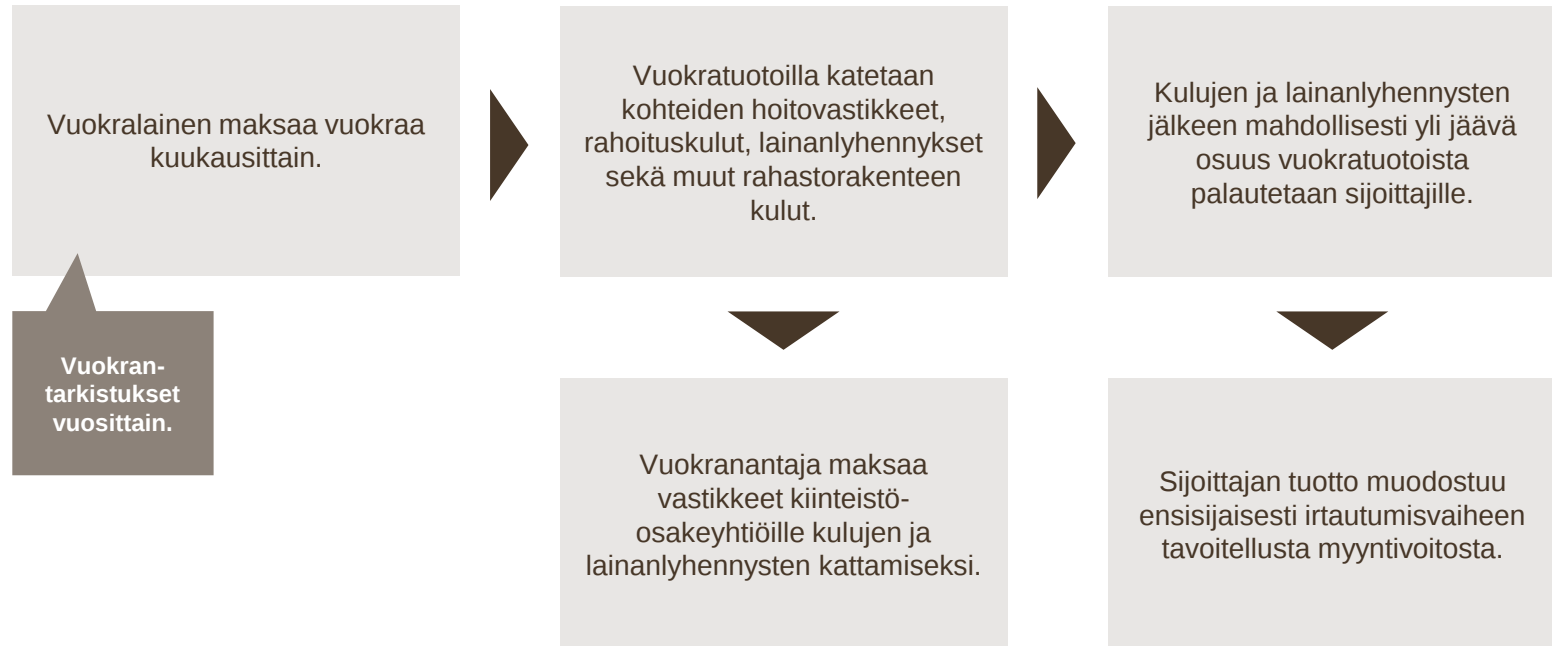
Vuokrasopimukset solmitaan joko ennen kohteiden hankintaa tai kohteiden hankinnan yhteydessä.

Vuokraa korotetaan vuosittain elinkustannusindeksin muutosten perusteella, kuitenkin tavoitteellisesti vähintään 2 % vuodessa.

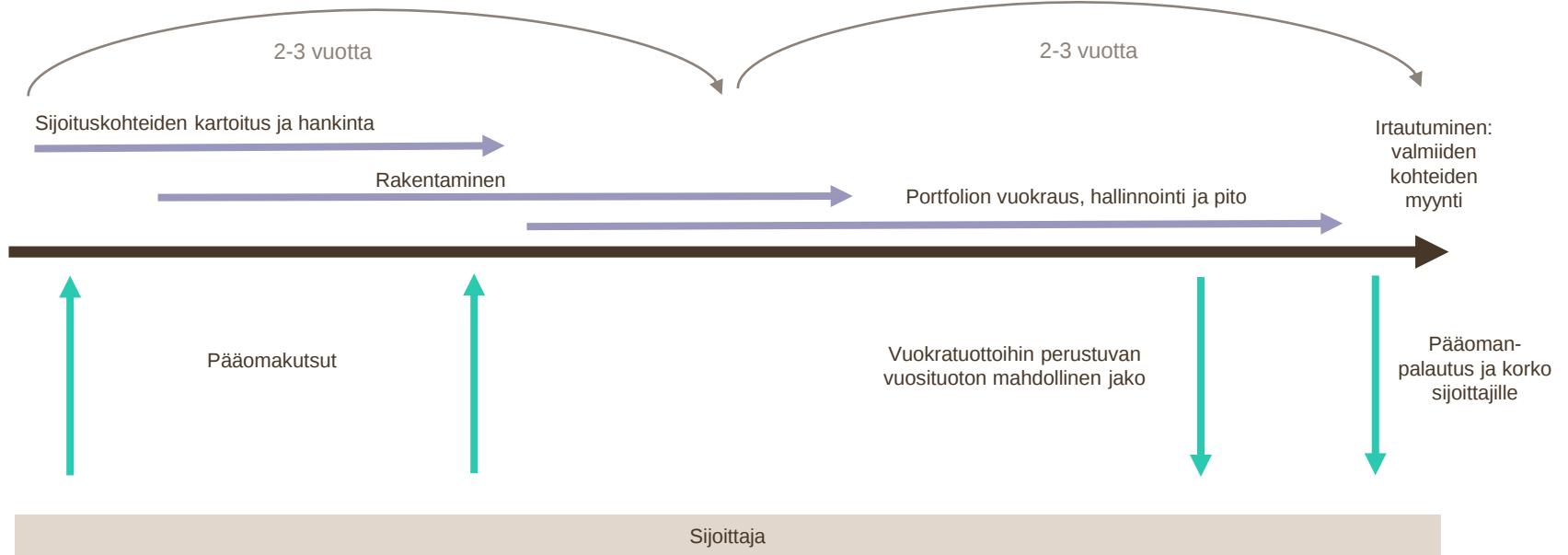
Vuokrasopimuksen nojalla vuokralainen vastaa kaikista kohteen ylläpitokuluista, mukaan lukien kiinteistövero, maanvuokra ja kiinteistön täysarvovakuutus.

Kuva: Honkarakenne Oyj ja Mediset Hoivarakentajat Oy

RAHASTON TUOTON MUODOSTUMINEN

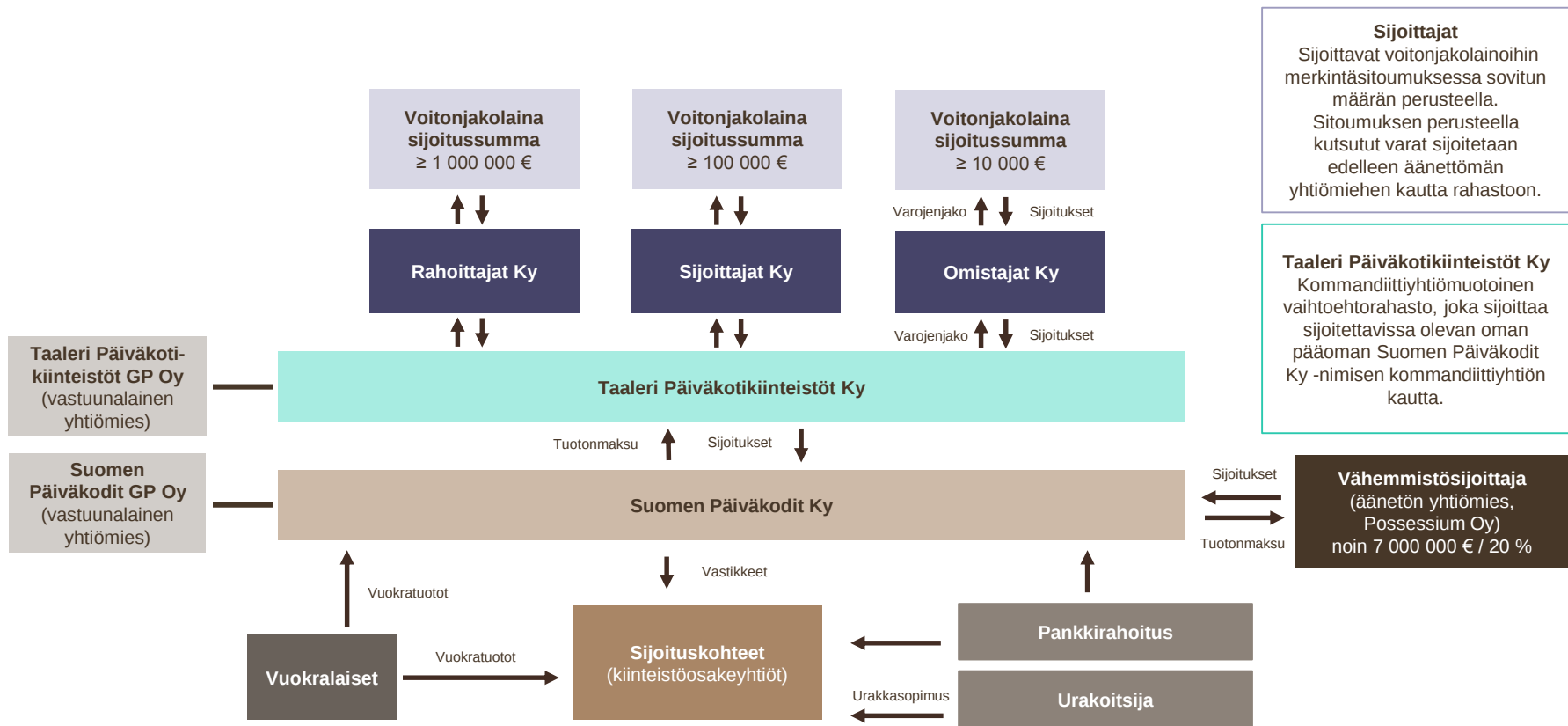


RAHASTON ELINKAARI



RAHASTON RAKENNE

RAHASTON RAKENNE



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

Taaleri Päiväkotikiinteistöt Ky
Kommandiittiyhtiömuotoinen vaihtoehtorahasto, joka sijoittaa sijoitettavissa olevan oman pääoman Suomen Päiväkodit Ky -nimisen kommandiittiyhtiön kautta.

Vähemmistösisijoittaja
(äänetön yhtiömies, Possessum Oy)
noin 7 000 000 € / 20 %

SIJOITTAMINEN RAHASTOON VOITONJAKOLAINALLA

1. Sijoittaja merkitsee voitonjakolainaa.

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

Merkintäsitoumus on kokonaissumma, jonka sijoittaja sitoutuu sijoittamaan rahastoon.

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

Syöttörahaston tehtävä on kanavoida sijoittajien merkitsemät lainat rahastoon.

3. Rahasto kutsuu sijoitussitoumuksia pääomatarpeen mukaan.

Pääomia kutsutaan sijoittajilta, kun sijoitusstrategiaan soveltuvia sijoituskohteita hankitaan.

4. Rahaston varojenjakotapahtuu ensisijaisesti sijoituskohteista irtauduttaessa.

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

Sijoitus on epälikvidi.

Sijoittajan on varauduttava pysymään rahastossa koko sen elinkaaren ajan.

ESIMERKKEJÄ RISKEISTÄ

ESIMERKKEJÄ RAHASTOON LIITTYVISTÄ RISKEISTÄ

Sijoituskohteiden hankintavaihe

Sijoitusstrategian toteutumiseen liittyvät riskit

Sijoituskohteiden kannattavuudesta tehtäviin arvioihin liittyvät riskit

Kohteiden rahoitusriski

Rakentamisvaihe

Rakentamiskustannuksiin liittyvät riskit

Kohteiden rakentamisaikataulun toteutumiseen liittyvät riskit

Vastapuoliriski

Portfolion vuokraus-, hallinnointi- ja pitovaihe

Vuokralaisten vuokranmaksukykyyn liittyvät riskit

Kohteiden käytettävyyteen liittyvät riskit

Kohteiden kuluriski

Kohteiden rahoituskuluihin liittyvät riskit

Irtautumisvaihe

Irtautumisen toteutumiseen liittyvät riskit

Irtautumisaikatauluun liittyvät riskit

Irtautumishetken markkinariski

Yhteistyökumppaniriski

Avainhenkilöriski

Ulkoisiin tapahtumiin liittyvät riskit

Poliittinen riski

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

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

YHTEENVETO

MIKSI SJOITTAAT TAALERI PÄIVÄKOTIKIINTEISTÖT -RAHASTOON

Mahdollistamme modernien ja turvallisten päiväkotij- ja hoivakiinteistöjen kehittämisen.

Korkea tuotto-odotus portfolion kehittämisestä.
Rahaston IRR-tuottotavoite sijoittajilleen on noin
12-15 %.

Mahdollisuus aiempaa monipuolisempaan kiinteistösijoitussalkun
hajautukseen.

Kuva: Honkarakenne Oyj ja Mediset Hoivarakentajat Oy

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

RAHASTOYHTEENVETO 1(2)

Rahaston nimi	Taaleri Päiväkotikiinteistöt Ky (jäljempänä "Rahasto")
Juridinen rakenne	Rahasto on suomalainen kommandiittiyhtiö, johon sijoitetaan merkitsemällä syöttörahaston liikkeeseen laskemaa voitonjakolainaa.
Myyntiaika	30.9.2019 saakka. Myynti voi päättyä myös aiemmin tavoitekoon tultua saavutetuksi.
Rahaston sijoituskausi	Päättyy kolmen (3) vuoden kuluttua ensimmäisestä liittymisestä. Sijoituskautta voidaan jatkaa sijoitusneuvoston päätöksellä enintään kahdella (2) vuodella.
Rahaston toimikausi	Viisi (5) vuotta, mahdollisuus enintään kahden (2) vuoden jatkokauteen.
Rahaston tavoitekoko	30 miljoonaa euroa.
Velkavivun käyttö	Enintään 80 % yksittäiseen sijoituskohteeseen sitoutuneen pääoman määrästä ja enintään 80 % kaikkien Rahaston lainanottohetkellä omistamien Sijoituskohteiden yhteenlasketuista Sijoituskohteisiin sitoutuneesta pääoman määrästä.
Sijoituskapasiteetti	Rahaston sijoituskapasiteetti on yhteensä arviolta noin 80 miljoonaa euroa, sisältäen velkarahoituksen.
Sijoituskohteiden sijainti	Sijoituskohteet sijoittuvat paikkakunnille, joissa palveluntuottajilla on tarve uusille kiinteistöille.
Sijoituskohteet	Suomessa sijaitsevat kiinteistöosakeyhtiöt ja tontit, kiinteistöt, määräaalat tai näitä omistavat yhtiöt.

Ennen sijoituspäätöksen tekemistä sijoittajan tulee tutustua Taaleri Päiväkotikiinteistöt Ky:n yhtiömiesten keskenään solmimaan Rahastosopimukseen, yllä mainittujen rahastojen PRIIPS-asetuksen (1286/2014/EY) mukaisesti 17.5.2019 päivättyihin avaintietoasiakirjoihin (erityisesti kohta "Riski-hyötyprofiili"), Taaleri Päiväkotikiinteistöt Omistajat Ky:n voitonjakolainan 17.5.2019 päivättyyn tarjousesitteeseen (saatavilla www.taaleri.com/paivakoti tai www.taaleri.com/paivakotiB), voitonjakolainojen ehtoihin sekä Taalerin Sijoittajan tietopakettiin.

RAHASTOYHTEENVETO 2(2)

Raportointi	Rahastoraportti toimitetaan puolivuositain. Vuoden ensimmäiseen rahastoraporttiin sisältyy arvonmääritys. Puolivuositain toimitetaan Rahaston sähke.
Tavoiteltu tuotto	Rahaston tuottotavoite (IRR=sisäinen korko) koko sen toimikaudelta on noin 12-15 % p.a. sijoittajalle palkkioiden jälkeen. Tuottotavoitteen toteutumiseen sisältyy runsaasti oletuksia ja epävarmuustekijöitä.
Minimisijoitus	Taaleri Päiväkotikiinteistöt Rahoittajat Ky:n voitonjakolaina: 1 000 000 euroa Taaleri Päiväkotikiinteistöt Sijoittajat Ky:n voitonjakolaina: 100 000 euroa Taaleri Päiväkotikiinteistöt Omistajat Ky:n A-sarjan voitonjakolaina: 10 000 euroa Taaleri Päiväkotikiinteistöt Omistajat Ky:n B-sarjan voitonjakolaina (vain lainaehdoissa määritellyille sijoittajille): 10 000 euroa Sijoitussitoumus tullaan kutsumaan useissa erissä.
Merkintäpalkkio	Taaleri Päiväkotikiinteistöt Rahoittajat Ky:n voitonjakolainaan tehdyistä sijoituksista ei peritä merkintäpalkkiota. Taaleri Päiväkotikiinteistöt Sijoittajat Ky:n voitonjakolaina: 1,50 % sijoitussitoumuksen määrästä. Taaleri Päiväkotikiinteistöt Omistajat Ky:n A-sarjan voitonjakolaina: 2,00 % sijoitussitoumuksen määrästä. Taaleri Päiväkotikiinteistöt Omistajat Ky:n B-sarjan voitonjakolainaan tehdyistä sijoituksista ei peritä merkintäpalkkiota.
Hallinnointipalkkio	Taaleri Päiväkotikiinteistöt Rahoittajat Ky:n voitonjakolaina: 1,00 % p.a. Taaleri Päiväkotikiinteistöt Sijoittajat Ky:n voitonjakolaina: 1,50 % p.a. Taaleri Päiväkotikiinteistöt Omistajat Ky:n A-sarjan voitonjakolaina: 1,75 % p.a. Taaleri Päiväkotikiinteistöt Omistajat Ky:n B-sarjan voitonjakolaina: 0,75 % p.a. Hallinnointipalkkio lasketaan vuosittain ennen sijoituskohteelle tehtyä ensimmäistä ulkopuolista arvonmääritystä sijoituskohteen hankintahintaan sitoutuneen pääoman kokonaismäärästä (mukaan lukien sijoituskohteeseen sitoutunut vieras pääoma). Ensimmäisen sijoituskohteelle tehdyn ulkopuolisen arvonmäärityksen jälkeen hallinnointipalkkio lasketaan arvonmäärityksen mukaisesta sijoituskohteen velattomasta arvosta.
Tuottopalkkio	25 % yli aitakoron (6,0 % p. a. sisäisen korkokannan tuotto, IRR) laskettuna kutsutuille sijoitussitoumuksille rahaston purkamisen yhteydessä.

Ennen sijoituspäätöksen tekemistä sijoittajan tulee tutustua Taaleri Päiväkotikiinteistöt Ky:n yhtiömiesten keskenään solmimaan Rahastosopimukseen, yllä mainittujen rahastojen PRIIPS-asetuksen (1286/2014/EY) mukaisesti 17.5.2019 päivättyihin avaintietoasiakirjoihin (erityisesti kohta "Riski-hyötyprofiili"), Taaleri Päiväkotikiinteistöt Omistajat Ky:n voitonjakolainan 17.5.2019 päivättyyn tarjousesitteeseen (saatavilla www.taaleri.com/paivakoti tai www.taaleri.com/paivakotiB), voitonjakolainojen ehtoihin sekä Taalerin Sijoittajan tietopakettiin.

OLENNAISET JA RIITTÄVÄT TIEDOT

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 sijoitus päätöksen tekemistä.

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

KUVAUS	TIEDOT / SELITYS
1. Vaihtoehtorahastojen nimet	Taaleri Päiväkotikiinteistöt Ky (y-tunnus 2993761-4; "Rahasto") Taaleri Päiväkotikiinteistöt Rahoittajat Ky (y-tunnus 2994974-6; "Syöttörahasto A") Taaleri Päiväkotikiinteistöt Sijoittajat Ky (y-tunnus 2994982-6; "Syöttörahasto B") Taaleri Päiväkotikiinteistöt Omistajat Ky (y-tunnus 2994979-7; "Syöttörahasto C") Taaleri Päiväkotikiinteistöt Henkilökunta Ky (y-tunnus 2994976-2; "Syöttörahasto D") yhdessä "Rahastot" sekä Syöttörahastot A, B, C ja D kaikki yhdessä jäljempänä "Syöttörahastot". Sijoitusmuistion päivämäärällä yhtiöiden toiminimuutokset yllämainituiksi nimiksi ovat vireillä kaupparekisterissä.

2. Vaihtoehtorahastojen hoitaja	Vaihtoehtorahaston hoitaja Rahastoille on Taaleri Pääomarahastot Oy, suomalainen osakeyhtiö, y-tunnus 2264327-7, joka vastaa kaikkien Rahastojen salkunhoidosta ja riskienhallinnasta.
3. Vaihtoehtorahastojen säilytysyhteisö	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 määrätystä tehtävistä.
4. Kuvaus vaihtoehtorahastojen sijoitusstrategiasta ja tavoitteista	Syöttörahostojen sijoitusstrategiana on tehdä sijoitus Rahastoon tämän äänettömänä yhtiömiehenä. Syöttörahostot rahoittavat sijoituksensa sijoittajien antamalla vieraan pääoman ehtoisilla voitonjakolainoilla. Lainaosuudet maksetaan Syöttörahostoille lainaehtojen mukaisesti. Syöttörahostot antavat Rahastolle sijoitussitoumuksen, jonka perusteella Rahasto tekee Syöttörahostoille pääomakutsuja Rahastoa koskevien sopimusten mukaisesti erissä. Rahaston sijoituspolitiikkana ja tarkoituksena on tehdä sijoituksia suoraan tai epäsuorasti hoiva-alan kiinteistökohteisiin ja/tai –hankkeisiin, kuten päiväkoteihin ja hoivakoteihin. 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 vartenotettava partneri. 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. 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.

	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. Rahasto rahoittaa sijoituksensa kiinteistökohteisiin ja/tai -hankkeisiin äänettömien yhtiömiesten sijoitussitoumuksilla, jotka kutsutaan pääomakutsuilla erissä. 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. 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. Rahaston tuottotavoite perustuu lukuisille olettamille ja sisältää tulevaisuutta koskevia lausumia, jotka eivät ole takeita tulevasta taloudellisesta suorituskyyvystä. 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. Tuottotavoite on vain tavoite eikä sitä siten tule pitää ennusteena, arviona tai laskelmana Rahaston tulevasta suorituskyyvystä. Sijoittajan saama kassavirta Rahastosta painottuu todennäköisesti irtautumisesta saataviin kassavirtoihin ajoittuen Rahaston toimikauden loppuvaiheeseen.
5. Tiedot siitä, minne Rahastona toimiva vaihtoehtorahasto on sijoittautunut ja minne Rahastot ovat sijoittautuneet, jos vaihtoehtorahasto on rahastojen rahasto	Syöttörahasot ja Rahasto ovat Suomeen sijoittautuneita suomalaisia kommandiittiyhtiöitä. Syöttörahasot tulevat olemaan Rahaston äänettämiä yhtiömiehiä.

6. Kuvaus niiden varojen tyypeistä, joihin vaihtoehtorahasto voi sijoittaa	Syöttörahasot voivat sijoittaa varansa vain Rahaston äänettömän yhtiömiehen yhtiöpanokseen ja, siltä osin kuin Rahastosta palautuneita varoja ei ole välittömästi maksettu Syöttörahasot Lainaosuuksiin sijoittaneille, lyhytaikaisesti pankkitalletuksiin. Rahasto voi sijoittaa varansa suoraan tai välillisesti hoiva-alan kiinteistökohteisiin sekä pankkitalletuksiin.
7. Kuvaus vaihtoehtorahaston käyttämistä sijoitustekniikoista ja kaikista niihin liittyvistä riskeistä	Syöttörahasot ja Rahaston sijoitustekniikkaan liittyvä suurin riski on Rahaston sijoitustoiminnan tuloksellisuuteen liittyvä. Mikäli Rahasto ei pysty varojenjakoon 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. <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> <i><u>Rahaston toimintaympäristön tilanne voi heikentyä Rahaston toimikauden aikana.</u></i> 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. Päiväkoti- tai hoivakotitoimijan halutessa ryhtyä tiettyssä 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 pienenemään 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 Lainaosuusien 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 Lainaosuusien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.

Valuuttakurssien muutokset voivat vaikuttaa haitallisesti sijoituskohteista irtautuessa saataviin tuottoihin.

Sijoituskohteista irtauduttaessa, 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 Lainaosuusien 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 Syöttörahasen 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. Syöttörahaston 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 sijoituspäätöksiin 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 voittoja.

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 arvioitussa 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. <u><i>Rahaston ja Mediset Hoivarakentajat Oy:n välisen puitesopimuksen päättymisen Rahaston sijoituskauden aikana voi vaikuttaa haitallisesti Rahaston toimintaan.</i></u> 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 törkeän tuottamuksellisenä eikä toisen osapuolen kirjallisesta huomautuksesta huolimatta korjaa viivytyksettä 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. 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 määräaikaista sopimuksia, mikä tarkoittaa, ettei vuokralaisvaihtuvuus ole todennäköistä, mutta mikäli vuokralainen tulisi suorituskyytymäksi 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 kokonaismäärää.

Mikäli Rahasto ei pysty säilyttämään vuokratuottoja odotetulla tavalla, voi tällä olla haitallinen vaikutus Rahaston saamaan tuottoon ja sen arvoon ja siten Lainaosuusien 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 sijoituskohteiden rakennutetaan vuokralaisen tilauksesta ja vuokralaiselle. Sijoituskohteita arvioidaan tulevan olemaan noin 20-30 kpl, joista useissa tulee olemaan Yhtiön 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. <u>Rahaston sijoituskohteiden sijaintien houkuttelevuus voi laskea Rahaston toimikauden aikana.</u> 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 päivähoitoon 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 Lainaosuuksien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.

Sijoituskohde solmii urakkasopimuksen Mediset Hoivarakentajat Oy:n tai vastaavan kumppanin kanssa sijoituskohteen rakentamisesta. Rahasto voi siten olla riippuvainen sen yhteistyökumppanin hinta-, laatu-, palvelutarjontaa, 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 Lainaosuuksien 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 hyväksyttäviä palveluntarjoajia 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 liittyy kustannus- ja viivästysriskejä, 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, maisematyölupa ja museoviraston ja muiden virastojen myönteiset lausunnot. Sijoituskohteen yksityiskohtaisiin suunnitelmiin tulee saada viranomaishyväksynnot esimerkiksi rakenne, ilmanvaihto sekä kiinteistön vesi ja viemärisuunnitelmien osalta. Mikäli rakennushanke edellyttää lupien saamista, voi kielteinen päätös lupahakemuksesta tai päätöksestä tehty valitus johtaa rakennusvaiheen 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 pystytäkään vaikuttamaan, sillä menettelyt ovat usein hallinnollisia tai hallintolainkäyttöllisiä eivätkä sijoituskohteet 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 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 hallintolainkäyttölliset 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.

	<u>Sijoituskohteiden hankintaan ja rakennuttamiseen voi liittyä viivästymiseen, odottamattomiin kustannuksiin tai piileviin virheisiin sekä pilaantumiseen ja ympäristövastuisiin liittyviä riskejä.</u> 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 täytöntöönpanokelvottomia 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 viivästymiselle. 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 Lainaosuusien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon. Mikä tahansa yllä kuvattu riski vaikuttaa haitallisesti Rahaston saamaan tuottoon ja sen arvoon ja siten Lainaosuusien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.
--	---

	<u><i>Sijoituskohteiden valmistumiseen liittyy riski lakoista ja muista työmarkkinatoimista.</i></u> Rahastolle rakennettavien sijoituskohteiden valmistuminen saattaa viivästyä, mikäli sijoituskohteen rakennustyöt 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 Lainaosuusien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon. <u><i>Hankkeisiin liittyy projektiriskejä, jotka voivat olla kumulatiivisia.</i></u> 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. <u><i>Sijoituskohteita realisoitaessa kauppasopimuksiin voi sisältyä myyjän vastuita ja tähän sisältyviä sulkutilivaatimuksia.</i></u> Rahaston tarkoituksena on myydä sijoituskohteet luopumalla Rahaston yhtiöosuuksista. On myös mahdollista, että irtautuminen tapahtuu siten, että Rahasto luopuu sijoituskohteista portfoliokauppana tai yksitellen. Sijoituskohteiden luovutus sopimuksiin 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 Lainaosuusien haltijoille palautettavaa varojen määrää ja/tai niille maksettavaa tuottoa ja/tai pidentää Lainaosuusien sijoitusaikaa ennakkoidusta. <u><i>Sijoituskohteiden hoitokulut voivat jäädä Rahaston vastattavaksi.</i></u> 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 Lainaosuuksien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.

Ulkoinen tapahtuma ja vahingot voivat vaikuttaa negatiivisesti sijoituskohteiden käytettävyyteen ja kassavirtoihin. On mahdollista, että sijoituskohteiden vakuutusurva 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 Lainaosuuksille palautettavien varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.

On lisäksi mahdollista, että sijoituskohteiden vakuutusurva 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.

Rahaston sijoitustoimintaan liittyvän lainsäädännön ja oikeuskäytännön muutokset voivat olla epäedullisia.

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 palveluseteliin 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.

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 arvonmäärityisperiaatteitaan 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 tietyin 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 Lainaosuusien 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 sijoituskohde 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 Lainaosuusien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon, ja/tai voi pidentää Lainaosuusien 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 löydetäisiin 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 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 Lainaosuuksien 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 ei tämän Sijoitusmuistion 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 Lainaosuuksien 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 Lainaosuuksien haltijoille palautettavaan varojen määrään ja/tai niille maksettavaan tuottoon.

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

	Syöttörahaston Lainaosuudet eivät välttämättä sovellu sijoituskohteeksi kaikille sijoittajille. Jokaisen sijoittajan tulee määrittää Syöttörahaston Lainaosuuden sopivuus sijoituskohteeksi omien taloudellisten ja muiden olosuhteidensa mukaisesti ja sijoituskokemuksensa huomioiden. Jokaisella sijoittajalla tulisi erityisesti olla: a) riittävät tiedot ja kokemus tehdäkseen realistisen arvion sijoituksesta Syöttörahaston Lainaosuuksiin, sijoitukseen liittyvistä mahdollisuuksista ja riskeistä ja lainaan liittyvistä ehdoista, sekä tässä sijoitusmuistiossa olevista ja siinä viitatuista tiedoista; b) riittävä taito tehdä, oma taloudellinen tilanne huomioiden, arvio sijoituspäätöksestä Syöttörahaston Lainaosuuksiin sekä sijoituksen vaikutuksista sijoitusvarallisuuteensa kokonaisuutena; c) riittävät taloudelliset varat ja riittävä maksuvalmius kantaakseen Syöttörahaston Lainaosuuksiin sijoittamiseen liittyvät riskit; d) ymmärrys Syöttörahaston Lainaosuuden ehdoista; ja e) kyky arvioida, joko yksin tai taloudellisen neuvonantajan avustuksella, erilaisia mahdollisia vaihtoehtoja liittyen taloudellisiin tekijöihin ja muihin tekijöihin, joilla saattaa olla vaikutuksia sijoitukseen ja sijoittajan riskinkantokykyyn. <u>Syöttörahaston liikkeeseen laskemille voitonjakolainoille eli Lainaosuuksille ei ole takausta tai vakuutta.</u> 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 suoritettun tuottokoron määrästä riippuen Syöttörahastolta korkona ja lainanlyhennyksenä laina-aikana yhteensä määrän, joka ylittää sijoittajan antaman Lainan määrän. Lainalla ei ole varsinaista laina-aikaa, vaan se on sidottu Rahaston toimikauteen ja lainaehtojen mukaisesti Rahaston lopulliseen varojenjako. Lainan lyhennysaikataulu riippuu myös Rahastolta saatavista eristä, joiden suorittamiselle ei ole mitään määrättyä aikataulua. <u>Syöttörahasto on yhtä tarkoitusta varten perustettu yhtiö, jonka varallisuus on rajattua ja jonka yhtiömiesten vastuuta on rajattu.</u>
--	--

	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 ehdoissa on lisäksi määrätty, että Syöttörahaston yhtiömiehet eivät vastaa Lainaosuuksien takaisinmaksusta tai niille suoritettavasta korosta. Lainaosuuksille voidaan tehdä suorituksia (lyhennyksiä tai korkosuorituksia) ainoastaan niistä varoista, jotka Syöttörahasto saa lainaehtoien mukaan tehdyistä sijoituksista Rahastolta tai pankkitalletuksista. Rahaston sijoitustoiminnan ollessa tappiollista Lainaosuuksien haltijat voivat menettää sijoituksensa tai sen tuoton kokonaan tai osittain. <u><i>Lainaosuuksien eräännyttämistä koskevilla ehdoilla on rajallinen merkitys, koska Syöttörahastojen ja niiden vastuunalaisten yhtiömiesten vastuuta on rajoitettu, Syöttörahastojen varallisuus on rajattu ja korkotuotto on sidottu Syöttörahastojen tulokseen.</i></u> Lainaehtoien mukaan Lainaosuudet erääntyvät välittömästi ennenaikaisesti takaisinmaksettavaksi tietyissä tilanteissa. Näillä ehdoilla on Lainaosuuden haltijan kannalta rajoitettu merkitys, koska Syöttörahastojen ja sen vastuunalaisten yhtiömiesten 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 ennen aikaista eräännyttämistä ei tapahtuisi. <u><i>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.</i></u> 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 ennakoida.
--	---

	Lainaosuuksille ei ole määritelty kiinteää takaisinmaksupäivää, vaan Lainaosuuden takaisinmaksu on sidottu Rahaston lopulliseen varojenjakoon 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. <u>Lainaosuuksiin tehtävän sijoituksen kestoaikaa ei ole ennalta määritetty ja sijoituksen rahaksi muutettavuus on heikko.</u> Lainaosuudelle ei ole määritelty kiinteää takaisinmaksupäivää vaan Lainaosuuden takaisinmaksu on sidottu Rahaston lopulliseen varojenjakoon, 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. Pidentäminen voi olla enintään kaksi (2) vuotta. Lainaosuutta voidaan myös lyhentää lainaehdojen 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, raporteihin 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 eturistiriitoihin:

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 eturistiriitoihin ja täten riskien toteutuessa heikentää Lainaosuuksien haltijoiden Lainaosuuksista palautuvan pääoman ja/tai saaman tuoton määrää.

Rahaston vastuunalainen yhtiömiehen tekee sijoituksia koskevat päätökset ja Lainaosuuksien haltijoiden vaikutusmahdollisuudet ovat rajoitettuja myös Rahaston sopimuksia muuttaessa, 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 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. 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 lainaehtojen mukaisen Sijoittajien Asiamiehen toimenpiteistä.

Syöttörahasto C:n liikkeeseenlaskemien lainojen osalta, 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.

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.

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 tulokellisuus ja sitä kautta Rahaston ja Syöttörahaslon sijoitustoiminnan tulos ja Lainaosuuskien 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 henkilöstöresurssien allokatioon 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 Lainaosuuskien 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 epäselvyyssitilanteisiin 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 osakkailla. 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 vaihtoehtorahaston 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 sopimuksiin 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.

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 lainaehdojen 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 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).

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

Mahdollisilla riidoilla ja oikeudenkäynneillä voi olla negatiivinen vaikutus.

Sen lisäksi, että 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 lainaehjoja koskevilla riidoilla tai oikeudenkäynneillä.

Rahaston äänettömän yhtiömiehen maksulaininlyönti voi vaikuttaa haitallisesti Rahaston toimintaan.

Rahaston äänettömät yhtiömiehet antavat Rahastolle sijoitussitoumukset, joita suoritetaan Rahastolle vastuunalaisen yhtiömiehen tai Taaleri Pääomarahastot Oy:n pääomakutsujen perusteella. Yhden tai useamman äänettömän yhtiömiehen maksulaininlyönti 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 Lainaosuusien 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 yhtiömiemillä on oikeus

	saada Syöttörahasolta ennen suorituksia lainanantajille määrä, joka vastaa veroja, jotka yhtiömiehet ovat Syöttörahasen tuloksen perusteella velvollisia maksamaan. Näin esetetään tilanne, jossa Syöttörahasen yhtiömiehet joutuisivat maksamaan veroja tulosta, jota ne eivät ole tosiasiaassa saaneet (ja jotka on jaettu lainanantajille). Tämä voi vähentää merkittävästi Lainaosuuden haltijoille tehtäviä suorituksia. Lainaosuuksille maksettava korko on sidottu Syöttörahasen 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. * * * Yllä mainitut Rahastoon tai sen sijoituskohteisiin liittyvät riskit (yksin tai yhdessä) liittyvät välillisesti myös Syöttörahasiin ja niiden liikkeeseen laskemiin voitonjakolainoihin eli Lainaosuuksiin.
8. Kuvaus mahdollisista sovellettavista sijoitusrajoituksista	Syöttörahasot voivat sijoittaa varansa vain Rahaston äänettömän yhtiömiehen yhtiöpanokseen ja, siltä osin kuin Rahastosta palautuneita varoja ei ole palautettu lainaosuuksiin sijoittaneille, pankkitalletuksiin. Rahasto voi sijoittaa suoraan tai epäsuorasti Suomessa sijaitseviin hoiva-alan kiinteistökohteisiin tai –muihin kuntakiinteistöihin.
9. Selvitys olosuhteista, joissa vaihtoehtorahasto voi hyödyntää vivutusta, sallituista vivutuksen tyypeistä ja lähteistä sekä niihin liittyvistä riskeistä, vivutuksen käytön mahdollisista rajoituksista, vakuuksia ja varojen	Syöttörahasojen voitonjakolainojen ehtojen kohdan 12. kohdan (vi) mukaan laina erääntyy takaisin maksettavaksi, jos Syöttörahasot ottavat muuta korollista velkaa kuin sijoittajien antamat voitonjakolainat tai muun Rahastoon tehtävää sijoitusta varten liikkeeseen lasketun koron ja pääoman maksun osalta vastaavaehtoisien voitonjakolainan. Sijoittajien myöntämällä Syöttörahasojen voitonjakolainalla ei ole takausta eikä muuta vakuutta.

uudelleenkäyttöä koskevista järjestelyistä sekä vivutuksen enimmäismäärästä, jota kyseisellä vaihtoehtorahastojen hoitajalla on oikeus käyttää rahaston lukuun	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.
10. Kuvaus menettelyistä, joilla vaihtoehtorahasto voi muuttaa sijoitusstrategiaansa tai -politiikkaansa tai molempia	Syöttörahastojen voitonjakolainan ehtojen muutos on näiltä osin mahdollista velkojienkokouksen päätöksellä lainaehtojen kohdan 14. mukaisesti. Rahaston sijoitusstrategia on määritelty Rahastoa koskevassa yhtiömiesten välisessä rahastosopimuksessa, jota voidaan muuttaa vain Rahaston vastuunalaisen yhtiömiehen suostumuksella ja Rahaston sijoittajien määränemmistöpäätöksellä (sijoittajat, jotka edustavat vähintään 75 prosenttia Rahastolle annetuista sijoitussitoumuksista).
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	Rahastoon, Syöttörahastoihin ja voitonjakolainasopimuksiin sovelletaan Suomen lakia ja sitä koskevat riidat ratkaistaan toimivaltaisessa tuomioistuimessa Suomessa.

12. Tiedot vaihtoehtorahastojen hoitajasta, vaihtoehtorahaston säilytysyhteisöstä, erityisestä säilytysyhteisöstä, tilintarkastajasta ja muista palveluntarjoajista sekä kuvaus niiden tehtävistä ja sijoittajien oikeuksista	Vaihtoehtorahaston hoitaja Rahastoille on Taaleri Pääomarahastot Oy, suomalainen osakeyhtiö, y-tunnus 2264327-7, joka vastaa Rahastojen salkunhoidoista ja riskienhallinnasta. 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. Tilintarkastajana sekä Rahastolle että Syöttörahastoille toimii KHT-yhteisö PricewaterhouseCoopers Oy, päävastuullisena tilintarkastajana KHT-tilintarkastaja Mika Kaarisalo. 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	Vaihtoehtorahaston hoitaja tai säilytysyhteisö ei ole ulkoistanut toimiluvan alaisia toimintojaan.

eturistiriidoista, joita tällaisesta toimintojen ulkoistamisesta saattaa aiheutua	
15. Kuvaus vaihtoehtorahaston arvonmääritysmenettelystä ja hinnanmuodostusmenetelmistä, joita arvonmäärityksessä käytetään	Syöttörahasojen voitonjakolainojen lainaosuuden arvo määritellään kerran vuodessa samoin kuin Rahaston osuuden arvo ja julkaistaan sijoittajille tämän taulukon kohdan 26 mukaisesti. Rahaston arvonmäärityksestä vastaa Taaleri Pääomarahastot Oy. Rahaston arvona käytetään sen suhteellista osuutta Rahaston varallisuudesta lisättynä Rahaston käteisvaroilla. 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. Syöttörahasojen voitonjakolainojen arvona käytetään sen suhteellista osuutta Rahaston varallisuudesta lisättynä Syöttörahasojen käteisvaroilla.
16. Kuvaus järjestelyistä vaihtoehtorahaston maksuvalmiusriskien hallitsemiseksi	Syöttörahasot eivät lunasta voitonjakolainaosuuksiaan, joten siihen liittyviä maksuvalmiusriskejä ei ole. Maksuvalmiuden osalta on myös syytä huomioda, että riittävien käteisvarojen puuttuessa Syöttörahasoilla on lainahtojen kohdan 9. mukainen mahdollisuus pääomittaa korkoa tai lykätä koron maksua ja vastaavasti lainahtojen kohdan 8. mukaan rajoittaa takaisinmaksuvelvollisuutta. Rahastojen maksuvalmiusriskiä hallitaan vaihtoehtorahaston hoitajan riskienhallintapolitiikan mukaisesti.
17. Kuvaus oikeudesta vaatia lunastusta sekä normaali- että poikkeustilanteissa ja sijoittajia koskevista lunastusjärjestelyistä	Syöttörahasojen voitonjakolainan lainaosuus erääntyy välittömästi ennenaikaisesti takaisinmaksettavaksi eräissä poikkeustilanteissa (lainahtojen kohta 12.). Muissa tilanteissa Syöttörahasojen tai Rahaston sijoittaja ei voi vaatia voitonjakolainan ennenaikaista takaisinmaksua tai lainaosuuden lunastusta.

18. Kuvaus kaikista sellaisista maksuista ja kuluista sekä niiden enimmäismäärästä, jotka koituvat suoraan tai välillisesti sijoittajien maksettaviksi	Rahastolta perittävät palkkiot ja sen maksamat kulut vaikuttavat välillisesti Syöttörahastoille annettujen lainojen tuottoihin. Syöttörahastot maksavat välillisesti kaikki tässä kuvattavat Rahaston palkkiot. <u>Syöttörahastoon sijoittamiseen liittyvät välittömät ja välilliset kertamaksut:</u> a) Vaihtoehtorahastojen hoitaja on oikeutettu saamaan Syöttörahasto 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 sijoitussitoumuksen määrään. Merkintäpalkkio peritään kokonaisuudessaan ensimmäisen pääomakutsun maksamisen yhteydessä. Vaihtoehtorahaston hoitajalla on myös oikeus periä merkintäpalkkio useassa erässä suhteessa kutsuttuihin sijoitussitoumuksiin. b) Vaihtoehtorahastojen hoitaja on oikeutettu saamaan Syöttörahasto 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 sijoitussitoumuksen määrään. Merkintäpalkkio peritään kokonaisuudessaan ensimmäisen pääomakutsun maksamisen yhteydessä. Vaihtoehtorahaston hoitajalla on myös oikeus periä merkintäpalkkio useassa erässä suhteessa kutsuttuihin sijoitussitoumuksiin. c) Mikäli Syöttörahastojen voitonjakolainan merkitseminen tai merkintäsitoumuksen määrän korottaminen tapahtuu 1.10.2019 tai sen jälkeen, lisätään merkintäsitoumuksesta maksettavaan määrään Rahaston perimä tasauskorko, jonka määrä on kahdeksan (8) prosenttia p.a. merkintäsitoumuksen määrästä laskettuna 1.10.2019 ja merkintäsitoumuksen tekopäivän väliseltä ajalta (ajan laskemisessa merkintäpäivää ei lasketa mukaan). <u>Vaihtoehtorahastojen hoitajan Rahastolta vuoden aikana veloittamat maksut:</u> <u>Kiinteä hallinnointipalkkio</u> Rahastolta etukäteen neljännesvuosittain veloitettava hallinnointipalkkio kertyy p.a. Rahaston osuudelle sijoituskohteista laskettuna seuraavasti: 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
---	--

- ii. sen jälkeen, kun Sijoituskohteelle on tehty ulkopuolinen arvonmääritys, arvonmäärityksen mukaisesta sijoituskohteen velattomasta arvosta.

Hallinnointipalkkion suuruus on:

- a) 1,00 prosenttia Syöttörahasto A:n ja D:n voitonjakolainalla kerätyillä pääomilla tehtyihin sijoitussitoumuksiin sekä vähintään miljoonan (1.000.000) euron suuruisiin sijoitussitoumuksiin kohdistuen (pois lukien Syöttörahasto B:n ja C:n voitonjakolainalla kerätyillä pääomilla tehdyt sijoitussitoumukset).
- b) 1,50 prosenttia Syöttörahasto B:n voitonjakolainalla kerätyillä pääomilla tehtyihin sijoitussitoumuksiin kohdistuen sekä alle miljoonan (1.000.000) ja vähintään sadan tuhannen (100.000) euron suuruisiin sijoitussitoumuksiin kohdistuen.
- c) 1,75 prosenttia Syöttörahasto 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 Syöttörahasto C:n B-sarjan voitonjakolainalla kerätyillä pääomilla tehdyt sijoitussitoumukset).
- d) 0,75 prosenttia Syöttörahasto C:n B-sarjan voitonjakolainalla kerätyillä pääomilla tehtyihin sijoitussitoumuksiin kohdistuen.

Tuottopalkkio

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

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

MS_t = Maksettu Sijoitussitoutumus hetkellä t

$Tulo_t$ = Toimikauden aikana saatu tulo hetkellä t

r = Aitakorko, % p. a.

T = Toimikauden pituus, vuotta

t = Tulojen ja Maksettujen Sijoitussitoutumusten ajankohta, vuotta Toimikauden alusta

	Tuottopalkkion määrä on kaksikymmentäviisi (25) prosenttia Aitakoron ylittävstä tuotosta. Tuottopalkkio peritään ja veloitetaan Rahaston purkamisen yhteydessä. 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 määrätyt verot, sijoituskohteita koskevien mahdollisten oikeudenkäyntien kulut, Rahaston kirjanpitoon ja taloushallintoon liittyvät kulut sekä muut kulut. Kyseessä olevien kulujen ja palkkioiden absoluuttinen enimmäismäärä ei ole ilmaistavissa mm. sen johdosta, että palkkioiden määrä lasketaan mm. Rahaston tuloksellisuuden perusteella. <u>Muut sijoitukset</u> Rahaston lisäksi Syöttörahastot voivat sijoittaa pankkitalletuksiin. Pankkitalletuksiin kohdistuvat normaalit talletuspankkien perimät tilinkäyttömaksut.
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	Syöttörahastojen voitonjakolainan ehdot eivät mahdollista sijoittajien eriävää kohtelua ja Syöttörahasto C:n Sijoittajien Asiamies on lainaehdojen perusteella velvollinen kohtelevaan kaikkia sijoittajia tasapuolisesti. 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 yhtä suuri kuin sen sijoittajan, jonka kanssa lisäehdoista alun perin sovittiin. Edellä kuvattua täydentävää sopimusta ei voida kuitenkaan koskaan tehdä koskemaan rahastosopimuksen kohtaa 6 (Varojenjak) tai kohtaa 9 (Kulut).
20. Viimeisin vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 11 luvun 1 §:ssä tarkoitettu tilinpäätös ja toimintakertomus	Ei sovellu; Rahaston ja Syöttörahastojen ensimmäinen tilikausi ei ole päättynyt.

21. Vaihtoehtorahaston osuuksien liikkeeseenlaskua ja myyntiä koskeva menettely ja ehdot	Rahaston osuuksia ja Syöttörahostojen voitonjakolainojen lainaosuuksia myy Taaleri Varainhoito Oy (2080113-9) erillisen sopimuksen perusteella. Syöttörahostojen voitonjakolainojen merkintäpaikat ja menettely merkintää tehtäessä on kuvattu tarkemmin lainaehdoissa.
22. Vaihtoehtorahaston varojen viimeisin nettoarvo tai sen osuuden tai osakkeen viimeisin markkinahinta	Rahastoilla ei ole vielä nettoarvoa. Syöttörahostojen voitonjakolainoja tai osuuksia Rahastossa ei tulla hakemaan kaupankäynnin kohteeksi säännellylle markkinalle tai monenkeskiseen kaupankäyntijärjestelmään, jolla niille syntyisi markkinahinta.
23. Tiedot vaihtoehtorahaston aiemmasta tuotto- tai arvonekehityksestä, jos ne ovat saatavilla	Ei sovellu. Rahastojen toiminta on vasta aloitettu, joten aiempaa tuotto- ja arvonekehitystä ei ole.
24. Tiedot päävälittäjästä ja kuvaus vaihtoehtorahaston olennaisista järjestelyistä sen päävälittäjien kanssa sekä siitä, miten niihin liittyviä eturistiriitoja hallitaan	Ei sovellu; Rahastoilla ei ole päävälittäjää.

25. Tieto säilytysyhteisön tai erityisen säilytysyhteisön kanssa tehdyn sopimuksen lausekkeesta, joka koskee mahdollisuutta vaihtoehtorahaston varojen siirtoon ja uudelleenkäyttöön, ja tiedot mahdollisesta vastuun siirrosta päävälittäjälle	Ei sovellu. Kohdassa mainittuja lausekkeitä ei sisälly sopimukseen säilytysyhteisön kanssa ja Rahastoilla ei ole päävälittäjää.
26. Kuvaus siitä, miten ja milloin vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 12 luvun 5 ja 6 §:ssä tarkoitetut tiedot ilmoitetaan	Rahaston äänettömille yhtiömiehille sekä Syöttörahastojen voitonjakolainojen haltijoille raportoidaan Rahaston kehityksestä kahdesti vuodessa. Helmikuun loppuun mennessä raportoidaan edeltävän kalenterivuoden kehityksestä sekä päivitetään Rahaston sekä Syöttörahastojen voitonjakolainojen arvo ja elokuun loppuun mennessä raportoidaan kyseisen vuoden kuuden ensimmäisen kuukauden kehityksestä. Vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 12 luvun 5 ja 6 §:ssä tarkoitetut tiedot sisältyvät aina mainittuihin raportteihin. Rahaston äänettömät yhtiömiehet sekä Syöttörahasto A:n, Syöttörahasto B:n ja Syöttörahasto D:n voitonjakolainojen haltijat saavat raportit henkilökohtaisesti. Syöttörahasto C:n liikkeeseen laskemien voitonjakolainojen haltijat saavat raportit osoitteesta www.taaleri.com/paivakoti tai www.taaleri.com/paivakotiB.

VASTUUNRAJOITUS

Taaleri Pääomarahastot Oy (jäljempänä Taaleri Pääomarahastot) on laatinut tämän materiaalin eikä se välttämättä edusta Taaleri-konsernin virallista kantaa. Tässä materiaalissa esitetyt tiedot eivät perustu rahoitusvälineen liikkeeseenlaskijan tai rahoitusvälineen kohde-etuuden tai kohde-etuksien puolueettomaan sijoitustutkimukseen tai -analysiin. Tätä materiaalia ei tule myöskään käsitellä puolueettomaksi sijoitustutkimukseksi tai -analyysiksi, yksilölliseksi sijoitusneuvoksi eikä yleiseksi tai yksilölliseksi verotusta koskevaksi neuvoksi, eikä tätä materiaalia ole laadittu sijoitustutkimuksen riippumattomuutta koskevien säännösten mukaisesti. Tässä materiaalissa voidaan esittää asiakkaan harkittavaksi Taaleri Pääomarahastojen näkemyksiä siitä tulisiko tietyllä rahoitusvälineellä tehdä oikeustoimia eivätkä ne ole kehoitus asiakkaalle toimia esitetyllä tavalla omassa sijoitustoiminnassaan eikä niitä voida missään tilanteessa pitää rahoitusvälineen myynti- tai ostotarjouksena.

Esitetty informaatio saattaa sisältää Taaleri Pääomarahastojen yleistä tietoa ja näkemyksiä, jotka perustuvat Taaleri Pääoma-rahastojen parhaan kykynsä mukaan tekemiin arvioihin ja mielipiteisiin pohjautuen sen luotettavina pitämistä julkisista lähteistä kokoamaansa informaatioon. Pyrkimyksenä on antaa mahdollisimman tarkkoja ja oikeita tietoja, mutta Taaleri Pääoma-rahastojen tai sen palveluksessa olevat henkilöt eivät voi taata esitettyjen tietojen, arvioiden tai mielipiteiden oikeellisuutta tai täydellisyyttä. Esitetty informaatio edustaa Taaleri Pääomarahastojen näkemystä ja arvioita vallitsevista markkinaolosuhteista informaation julkaisuhetkellä ja tätä näkemystä ja näitä arvioita voidaan erikseen ilmoittamatta muuttaa.

Esitetyt tuotto-oletukset ovat vain suuntaa-antavia ja ne eivät ole lupauksia tulevasta tuotosta tai koron määrästä. Tuotto-oletuksiin liittyviä palkkioita, maksuja ja veloituksia ei ole otettu kaikilta osin huomioon. Historiallinen tuotto ei ole tae tulevasta. Sijoitusten toteutuvasta tuotosta tai siitä, että valittujen sijoitusten arvonkehitys olisi esitettyjen tuotto-oletusten mukainen tai aina positiivinen, ei ole takeita. Tavoiteltu tuotto voi jäädä saamatta ja sijoitetun pääoman voi menettää osittain tai kokonaan.

Taaleri Pääomarahastot ei vastaa mistään suorista tai epäsuorista kuluista, vahingoista tai menetyksistä, joita tässä materiaalissa esitetyn informaation käyttö voi aiheuttaa. Asiakas vastaa aina yksin sijoituspäätöksensä ja rahoitusvälineitä koskevien toimeksiantojensa taloudellisista seurauksista ja asiakkaan tulee aina ennen sijoituspäätöksen tekemistä tutustua rahoitusvälineen ominaisuuksiin, riskeihin ja sijoituspäätöksen verotuksellisiin vaikutuksiin. Tehdessään päätöksiä sijoitustoimenpiteistä asiakkaan on aina perustettava päätöksensä omaan arvioonsa rahoitusvälineestä ja sijoituspäätökseen liittyvistä riskeistä.

Taaleri Pääomarahastot tai sen palveluksessa oleva henkilö saattaa tarjota palveluita, jotka liittyvät tässä materiaalissa mainittuihin tuotteisiin tai palveluita voidaan tarjota materiaalissa mainituille yhtiöille. Taaleri Pääomarahastot voi käydä kauppaa materiaalissa mainituilla tuotteilla tai materiaalissa mainittujen yhtiöiden liikkeeseen laskemilla rahoitusvälineillä ja hoitaa materiaalissa mainittujen yhtiöiden toimeksiantoja. Taaleri Pääomarahastot on saattanut toimia materiaalissa esitetyn tiedon perusteella jo ennen materiaalin julkaisemista.

Taaleri Pääomarahastolla ei ole omassa omistuksessaan niiden yhtiöiden rahoitusvälineitä, joista tässä materiaalissa esitetään asiakkaille näkemyksiä ja mielipiteitä eikä näiden yhtiöiden rahoitusvälineisiin liittyviä johdannaissovimuksia. Rahoitusvälinekaupan tekniseksi toteuttamiseksi rahoitusvälineet saattavat kuitenkin olla hetkellisesti Taaleri Pääomarahastojen omistuksessa. Taaleri Pääomarahastojen henkilökunnan edustajien ja heidän lähipiirinsä rahoitusvälinekaupankäyntiin sovelletaan Taaleri-konsernin rahoitusvälinekaupankäyntiohjetta. Koska tämä materiaali ei ole riippumaton sijoitustutkimus tai -analyysi, muita kaupankäyntirajoituksia ei sovelleta. Tämän materiaalin perusteella Taaleri-konsernin toiminnassa syntyvien eturistiriitatilanteiden hallintaan sovelletaan Taaleri-konsernin eturistiriitapolitiikkaa.

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

Taaleri-konsernin valvovana viranomaisena toimii Finanssivalvonta.

Tämä materiaali sisältää Taaleri-konsernin immateriaalioikeudellisesti suojattua aineistoa, johon Taaleri Oyj pidättää kaikki oikeudet ja se on tarkoitettu ainoastaan Taaleri Pääomarahastojen asiakkaiden käyttöön eikä sitä saa millään tavalla jäljentää, julkaista tai levittää ilman Taaleri Oyj:n kirjallista etukäteislupaa.

TAALERI

VARAINHOITO