

29.12.2016



**T A A L E R I**

**T A A L E R I A F R I K K A R A H A S T O I I O M I S T A J A T K Y : N  
A - S A R J A N J A B - S A R J A N  
V O I T O N J A K O L A I N A**

*Tarjousesite*

Järjestäjä: Taaleri Varainhoito Oy

## ESITTEESEEN LIITTYVÄÄ TIETOA

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

Finanssivalvonta on hyväksynyt tämän Esitteen, mutta ei vastaa siinä esitettyjen tietojen oikeellisuudesta. Finanssivalvonnan hyväksymispäätöksen diaarinumero on FIVA 66/02.05.04/2016. Esite on laadittu yksinomaan suomeksi.

Tässä Esitteessä "Yhtiö" ja "Liikkeeseenlaskija" ja "Syöttörahasto" tarkoittavat Taaleri Afrikka Rahasto II Omistajat Ky:tä, ellei asiayhteydestä selvästi ilmene, että ilmaisulla tarkoitetaan vain Taaleri Afrikka Rahasto II Omistajat Ky:n liiketoimintaa. Yhtiö on Suomen lakien mukaisesti perustettu kommandiittiyhtiö. Yhtiön varat sijoitetaan Esitteessä kuvatulla tavalla ensisijaisesti Taaleri Afrikka Rahasto II Ky -nimiseen suomalaiseseen kommandiittiyhtiöön ("Kohderahasto"). Yhtiöön ja Kohderahastoon sovelletaan voimassaolevaa lakia avoimista yhtiöistä ja kommandiittiyhtiöistä (389/1988). Yhtiö ja Kohderahasto ovat myös laissa vaihtoehtorahastojen hoitajista (162/2014) tarkoitettuja vaihtoehtorahastoja, ja molemmilla on sama vastuunalainen yhtiömies (Taaleri Afrikka Rahasto II GP Oy, y-tunnus 2772992-6) ja vaihtoehtorahaston hoitaja (Taaleri Pääomarahastot Oy, y-tunnus 2264327-7). Tämän esitteen mukaisten Syöttörahaston lainaosuuksien sekä Kohderahaston yhtiöosuuksien markkinoinnista on tehty ilmoitus Finanssivalvonnalle vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 12 luvun 1§:n mukaisesti ja Finanssivalvonta on 20.12.2016 antanut Kohderahastolle ja 20.12.2016 Syöttörahastolle lain edellyttämän ilmoituksen markkinoinnin aloittamisesta.

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

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

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

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

## SISÄLLYSLUETTELO

1	TIIVISTELMÄ.....	4
2	RISKITEKIJÄT.....	17
2.1	Yleistä .....	17
2.2	Kohderahaston liiketoimintaan liittyviä riskitekijöitä.....	18
2.3	Lainaan liittyviä riskitekijöitä .....	23
2.4	Kohderahastoon sekä Kohderahaston ja Syöttörahaston rakenteeseen liittyviä riskitekijöitä .....	27
3	ESITETTÄ KOSKEVIA TIETOJA .....	31
3.1	Esitteestä vastuulliset tahot.....	31
3.2	Vakuutus Esitteessä annetuista tiedoista .....	31
3.3	Liikkeeseenlaskijan vastuunalainen yhtiömies, tilintarkastajat ja neuvonantajat .....	31
3.4	Esitteen täydentäminen ja sijoittajien perumisoikeus .....	31
3.5	Päätös arvopapereiden liikkeeseenlaskusta .....	31
3.6	Syy Voitonjakolainan liikkeeseenlaskulle ja tuottojen käyttö .....	32
3.7	Muita tietoja .....	32
4	LAINAEHDOT.....	33
5	MUITA TIETOJA MERKITSIJÖILLE .....	53
5.1	Verotus.....	53
5.2	Lainan jälkimarkkinat .....	54
5.3	Lainan efektiivinen tuotto ja duraatio .....	55
6	TIETOJA YHTIÖSTÄ JA YHTIÖN LIIKETOIMINTA .....	56
6.1	Yleisiä tietoja.....	56
6.2	Toimintahistoria ja kehitys .....	56
6.3	Oikeudellinen rakenne .....	57
6.4	Viranomaismenettelyt ja oikeudenkäynnit .....	58
6.5	Merkittävät tavanomaiseen liiketoimintaan kuulumattomat sopimukset.....	59
6.6	Sijoitustavoitteet ja -politiikka .....	59
6.7	Sijoituksia koskevat rajoitukset.....	61
6.8	Tieto palveluntarjoajista ja kuluista .....	61
6.9	Sijoitusten hoitajat/neuvonantajat.....	62
6.10	Varojen säilytys .....	63
6.11	Arvostus.....	63
6.13	Liikkeeseenlaskijan liiketoiminta ja siitä tiedottaminen liikkeeseenlaskun jälkeen.....	65
7	ERÄITÄ TALOUDELLISIA TIETOJA.....	66
8	YHTIÖN JOHTO, HALLINTO JA HENKILÖSTÖ.....	67
8.1	Hallitus .....	67
8.2	Sijoitustoimintaa harjoittavat henkilöt ja avainhenkilöt .....	67

8.3 Tietoja Hallituksen jäsenistä, sijoitustoimintaa harjoittavista henkilöistä ja avainhenkilöistä.....	67
8.4 Eturistiriidat .....	68
8.5 Palkat ja luontoisedut .....	68
8.6 Lähipiiriliiketoimet .....	68
9 LUETTELO NÄHTÄVILLÄ PIDETTÄVISTÄ ASIAKIRJOISTA .....	69
10 MÄÄRITELMÄT JA KÄSITTEET .....	70
LIITE A: LAISSA VAIHTOEHTORAHASTOJEN HOITAJISTA TARKOITETUT OLENNAISET JA RIITTÄVÄT SYÖTTÖRAHASTOA KOSKEVAT TIEDOT .....	71
LIITE B: KOHDERAHASTON RAHASTOSOPIMUS.....	101
LIITE C: SYÖTTÖRAHASTON YHTIÖSOPIMUS .....	128

## 1 TIIVISTELMÄ

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

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

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

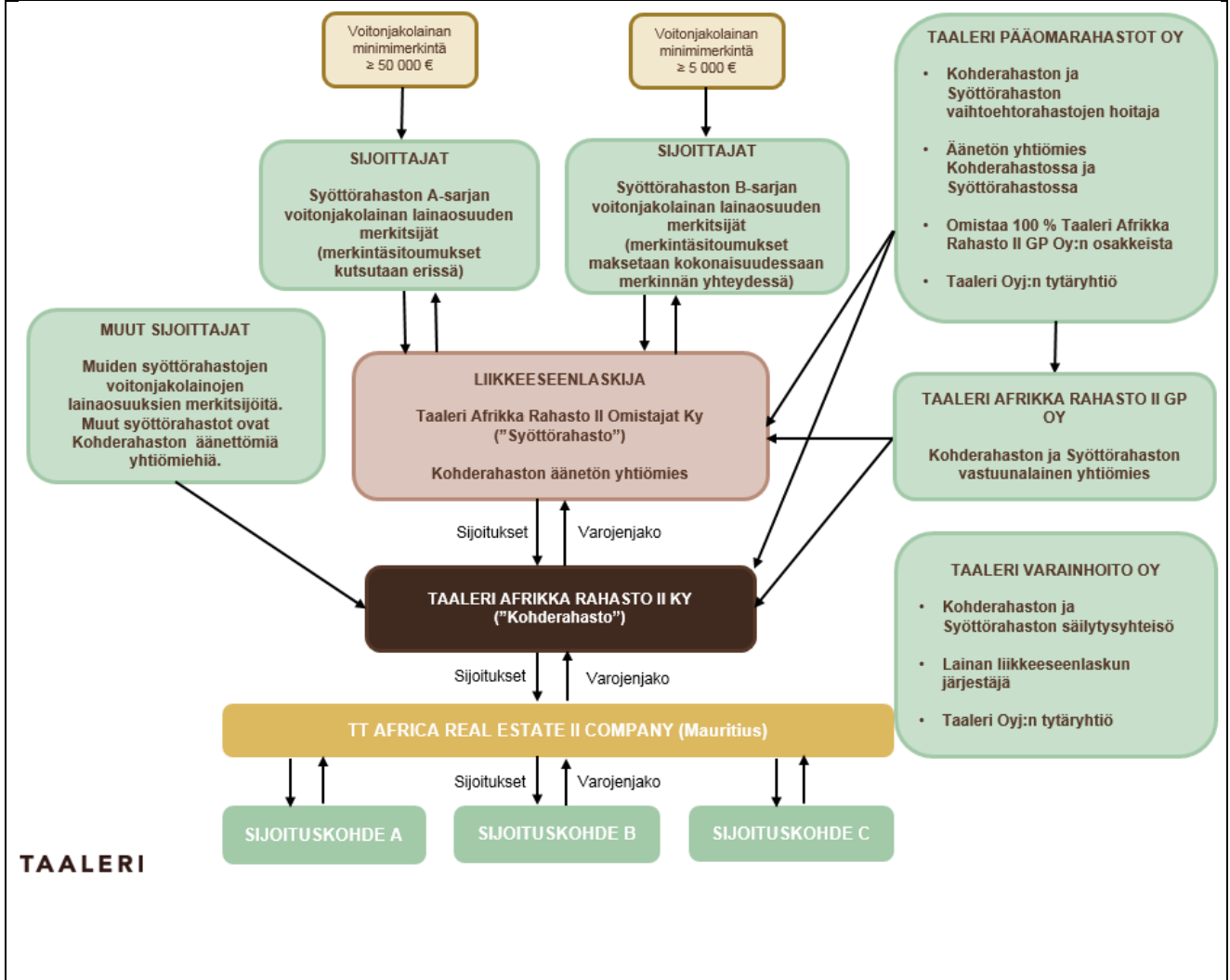
### A – Johdanto ja varoitukset

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

### B – Liikkeeseenlaskija

B.1	Liikkeeseenlaskijan virallinen nimi ja muu liiketoiminnassa käytetty toiminimi	Taaleri Afrikka Rahasto II Omistajat Ky.
B.2	Liikkeeseenlaskijan kotipaikka ja oikeudellinen muoto, Liikkeeseenlaskijaan sovellettava laki ja Liikkeeseenlaskijan perustamista	Liikkeeseenlaskija on Suomen lain mukaan perustettu ja toimiva kommandiittiyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki. Kommandiittiyhtiönä liikkeeseenlaskijaa koskee laki avoimesta yhtiöstä ja kommandiittiyhtiöstä (389/1988). Liikkeeseenlaskija on myös laissa vaihtoehtorahastojen hoitajista (162/2014) tarkoitettu vaihtoehtorahasto ja syöttörahasto, jonka hoitamiseen kyseinen laki soveltuu. Tässä mainittu koskee vastaavasti Kohderahastoa.
B.5	Kuvaus konsernista, johon Liikkeeseenlaskija kuuluu, ja Liikkeeseenlaskijan asema siinä	Liikkeeseenlaskija on kommandiittiyhtiö, jonka ainoa vastuunalainen yhtiömies on Taaleri Afrikka Rahasto II GP Oy. Liikkeeseenlaskijan ainoa äänenjohtaja on Taaleri Pääomarahastot Oy. Taaleri Afrikka Rahasto II GP Oy on Taaleri Pääomarahastot Oy:n tytäryhtiö ja kuuluu Taaleri Oyj -konserniin.  Liikkeeseenlaskija toimii Taaleri Afrikka Rahasto II Ky-nimisen vaihtoehtorahaston syöttörahastona. Kohderahasto-syöttörahasto rakenteessa kohderahasto on varsinainen sijoitustoimintaa harjoittava rahasto ja syöttörahaston ainoana tarkoituksena on kerätä sijoittajilta varoja Kohderahastoon. Syöttörahastorakennetta käytetään liikkeeseenlaskussa hallinnon helppouden ja verotuksen selkeyden vuoksi.

Kohderahasto on kommandiittiyhtiö, jonka ainoa vastuunalainen yhtiömies on Taaleri Afrikka Rahasto II GP Oy. Kohderahasto on perustettu 22.08.2016 ja perustamisen yhteydessä sen ainoaksi äänettömäksi yhtiömieheksi liittyi Taaleri Pääomarahastot Oy, joka toimii myös Kohderahaston vaihtoehtorahaston hoitajana laissa vaihtoehtorahastojen hoitajista tarkoitettulla tavalla. Taaleri Pääomarahastot Oy:n äänettömän yhtiömiehen panos on 9 000 euroa. Kohderahastoon ei ole liittynyt muita äänettämiä yhtiömiehiä Esitteen päivämäärään mennessä.



**TAALERI**

<p>B.6</p> <p>Suurimmat osakkeenomistajat</p> <p>Kuvaus siitä, onko Liikkeeseenlaskija suoraan tai välillisesti jonkun omistuksessa tai määräysvallassa ja mikä tämä taho on sekä määräysvallan luonne</p>	<p>Ei sovellu, Liikkeeseenlaskija on kommandiittiyhtiö.</p> <p>Syöttörahaston ja Kohderahaston nimenkirjoitusoikeus on niiden vastuunalaisella yhtiömiehellä, Taaleri Afrikka Rahasto II GP Oy:llä, joka kuuluu Taaleri Oyj -konserniin.</p> <p>Sekä Kohderahaston että Syöttörahaston vaihtoehtorahaston hoitajana toimii Taaleri Pääomarahastot Oy, joka vastaa vaihtoehtorahastojen sijoitustoiminnasta ja riskienhallinnasta. Taaleri Pääomarahastot Oy kuuluu Taaleri Oyj -konserniin.</p>
<p>B.7.</p> <p>Historialliset keskeiset taloudelliset tiedot</p>	<p>Liikkeeseenlaskija on perustettu 22.08.2016 eikä tilinpäätöstä ole laadittu Esitteen päivämäärään mennessä.</p> <p>Kohderahasto on perustettu 22.08.2016.</p>

	Kuvaus historiallisten taloudellisten tietojen kattaman jakson jälkeen tapahtuneista merkittävistä muutoksista liikkeeseenlaskijan taloudellisessa asemassa.	Kohderahasto ei ole vielä aloittanut liiketoimintaansa.
B.8	Pro forma -tiedot	Ei sovellu.
B.9	Tulosennuste tai -arvio	Ei sovellu.
B.10	Historiallisia taloudellisia tietoja koskevassa tilintarkastuskertomuksessa esitetyt muistutukset	Ei sovellu. Liikkeeseenlaskija on perustettu 22.08.2016.
B.34	Sijoitustavoitteet ja -politiikka	<p><u>Syöttörahaston sijoituspolitiikka</u></p> <p>Liikkeeseenlaskija sijoittaa voitonjakolainoilla keräämänsä varat äänettömän yhtiömiehen sijoitussitoumuksena (yhtiöpanoksena) Kohderahastoon. Siltä osin kuin Kohderahasto ei ole kutsunut äänettömien yhtiömiesten sijoitussitoumuksia, Syöttörahaston varat sijoitetaan Suomessa toimiluvan saaneiden talletuspankkien pankkitileille tai erikoissijoitusrahasto Taaleri Parkin rahasto-osuuksiin. Erikoissijoitusrahasto Taaleri Parkki sijoittaa varansa vain Suomessa toimiluvan saaneen talletuspankin pankkitalletuksiin.</p> <p><u>Kohderahaston sijoituspolitiikka</u></p> <p>Kohderahaston sijoituspolitiikkana on tehdä sijoituksia suoraan tai epäsuorasti kiinteistökehityshankkeisiin Afrikan mantereella (ml. saarivaltiot) Itä-Afrikan ja eteläisen Afrikan alueilla sijaitseviin kohdemaihin. Kohderahaston tarkoituksena on sijoittaa varansa liike-, toimistorakennus, ostoskeskus- sekä asuinaluekompleksien rakennuttamiseen. Kohderahasto voi sijoittaa sekä rakentamattomaan tonttimaahan että jo rakennettuihin kiinteistöihin ja jalostaa tarvittaessa kohteita edelleen.</p> <p>Kohderahaston sijoituspolitiikkana on, että jokaisessa kiinteistökehityshankkeessa on paikallinen yhteistyökumppani ja Kohderahasto aikoo myös ulkoistaa sijoituskohteiden kiinteistökehitystyön yhteistyökumppaneille. Kohderahasto tulee valikoimaan paikalliset yhteistyökumppanit tapauskohtaisesti kohdemaan sekä kiinteistökehityskohteen mukaisesti. Kohderahasto on solminut etuosto-oikeussopimuksen (ns. Right of First Refusal) Cytonn Investments Management Ltd – nimisen yhtiön kanssa koskien sen kehittämiin kiinteistökehityskohteisiin sijoittamista.</p> <p>Kohderahaston sijoitustoimintaa on tarkoitus harjoittaa Mauritiuksella sijaitsevan Holding-yhtiön kautta. Kohderahasto aikoo myöntää Mauritiuslaiselle yhtiölle voitonjakolainaa, jolla varsinaiset sijoitukset kiinteistökehityshankkeisiin tehdään.</p> <p>Liikkeeseenlaskijalla ei ole omia taloudellisia tavoitteita, mutta sen (ja välillisesti Lainaosuuden haltijan) saamaan taloudelliseen tulokseen vaikuttavat olennaisesti Kohderahaston taloudelliset tavoitteet.</p>

		<p><u>Kohderahaston taloudelliset tavoitteet</u></p> <p>Kohderahaston taloudellinen tulos vaikuttaa olennaisesti lainansaajan saamaan tuottokorkoon, sillä Liikkeeseenlaskijan tuotoista suurimman osan uskotaan tulevan Kohderahaston tuotto-osuutena.</p> <p>Syöttörahaston lainaosuuden haltijan tuotto tulee poikkeamaan Kohderahastoon suoraan sijoittavan sijoittajan tuotosta ja Kohderahaston taloudellinen tavoite ei ole Syöttörahaston taloudellinen tavoite.</p> <p>Kohderahaston taloudellinen tavoite lasketaan vain siltä ajalta ja sille määrälle kuin Syöttörahaston pääomapanos on Kohderahaston hallinnassa ja tämä saattaa erota olennaisesti laina-ajasta. A-sarjan Laina maksetaan Kohderahaston tekemien pääomakutsujen mukaisesti erissä ja B-sarjan Laina maksetaan kokonaisuudessaan merkittäessä, mutta sijoitetaan Kohderahastoon sen tekemien pääomakutsujen aikataulussa. Lainalle maksetaan tuottokorkoa kerran vuodessa, mutta Kohderahaston varojenjako voi tapahtua muulloinkin Kohderahaston itse päättämän aikataulun mukaisesti.</p> <p>Kohderahaston vastuunalaisen yhtiömiehen hallitus on hyväksynyt alla olevat taloudelliset tavoitteet.</p> <p>Taloudelliset tavoitteet sisältävät tulevaisuutta koskevia lausumia, jotka eivät ole takeita tulevasta taloudellisesta suorituskyvystä ja Kohderahaston todellinen liiketoiminnan tulos voi poiketa merkittävästi tulevaisuuteen suuntautuneiden lausumien yhteydessä ilmaistusta. Monet, kuten, "Riskitekijät - Kohderahaston liiketoimintaan liittyviä riskitekijöitä" mainitut, tekijät voivat vaikuttaa Kohderahaston tulokseen. Tässä kappaleessa mainitut taloudelliset tavoitteet ovat vain tavoitteita, eikä niitä siten tule pitää ennusteina, arvioina tai laskelmina Kohderahaston tulevasta suorituskyvystä.</p> <p>Kohderahaston taloudellisena tavoitteena on saavuttaa noin 15 - 20 % vuotuinen sisäisen korkokannan tuotto (IRR) palkkioiden ja kulujen jälkeen koko sen toimikaudelta Kohderahaston toimikauden lopussa laskettuna.</p> <p>Kohderahaston taloudelliseen tavoitteeseen pääseminen on ehdollista useille olettamuksille. Kohderahasto tekee sijoituksensa investointilaskelmien perusteella, jotka toteutuessaan johtaisivat vähintään Kohderahaston taloudelliseen tavoitteeseen pääsemiseen. Mikäli Kohderahaston investointilaskelmat eivät toteudu (kaikkien tai joidenkin sijoituskohteiden osalta) sijoituskohteen hankintahinnan, sijoituskohteen luovutusajankohdan tai sijoituskohteen luovutushinnan osalta, ei Kohderahasto pääse taloudelliseen tavoitteeseensa. Tekijöitä, jotka mahdollisesti vaikuttavat siihen, että Kohderahaston investointilaskelmat eivät toteudu on mainittu kohdassa "Riskitekijät - Kohderahaston liiketoimintaan liittyviä riskitekijöitä".</p> <p>Kohderahasto ei tule pääsemään taloudelliseen tavoitteeseensa, jos Kohderahaston toimikautta pidennetään tai jos sijoituskohteiden realisointihinta ei ole sijoituskenteko-olettamusten mukainen tai jos sijoitusaika sijoituskohteeseen on pidempi arvioidulla realisointihinnalla kuin sijoituskenteko-olettamuksessa. Kohderahasto ei pääse taloudelliseen tavoitteeseensa, jos vierasta pääomaa sijoituskohteiden hankkimiseen ei ole saatavilla tai vieraan pääomanehtoisen rahoituksen ehdot ovat olennaisesti heikommat Kohderahaston sijoituskohteena olevalle yhtiölle kuin Esitteen päivämäärällä on arvioitu niiden olevan.</p> <p>Kohderahaston taloudellinen tavoite perustuu lisäksi lukuisille olettamille,</p>
--	--	--



		<p>kuten muun muassa olettamille Afrikan mantereen poliittisesta ja taloudellisesta kehityksestä – erityisesti kiinteistömarkkinoiden kehityksestä – sekä Kohderahaston liiketoiminnan kehityksestä. Kohderahaston liiketoiminnan kehittymisen kannalta keskeisiä seikkoja ovat oikeiden yhteistyökumppaneiden valinta, kiinteistökehityshankkeiden valitsemisessa onnistuminen, kiinteistökehityshankkeiden rakennusvaiheiden projektinhallinnassa onnistuminen ja valmiiden kiinteistökehityshankkeiden realisoimisessa onnistuminen. Näiden taloudellisten tavoitteiden pohjana olevat oletamat eivät välttämättä osoittaudu oikeiksi ja siitä sekä muun muassa kohdissa ”Riskitekijät - Kohderahaston liiketoimintaan liittyviä riskitekijöitä” mainituista seikoista johtuen Kohderahaston todellinen tulos voi poiketa merkittävästi Kohderahaston taloudellisesta tavoitteesta.</p>
B.35	Lainanoton ja velkaantuneisuuden enimmäismäärät	<p>Molempien Lainojen enimmäismäärä on 50.000.000 euroa. Lainaehdot rajoittavat Liikkeeseenlaskijan oikeutta ottaa muuta lainaa (muun lainan ottaminen johtaisi ehtojen mukaan lainan ennenaikaiseen erääntymiseen). Kohderahasto ei voi ottaa vierasta pääomaa sijoitustoimintaansa varten.</p> <p>Kohderahaston sijoituskohteena oleva yhtiö voi ottaa lainaa sijoitustoimintaa varten. Vieraan pääoman määrä voi olla enintään 80 % sijoituskohteeseen sitoutuneesta pääomasta. Vieraana pääomana tässä yhteydessä pidetään aina sijoituskohteen korollista vierasta pääomaa, jonka etuoikeusasema on Kohderahaston sijoitusta parempi.</p>
B.36	Liikkeeseenlaskijan lainsäädännöllinen asema ja perustamiseen sääntelyviranomaisen nimi.	<p>Liikkeeseenlaskija on Suomen lain mukaan perustettu ja toimiva kommandiittiyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki. Kommandiittiyhtiönä liikkeeseenlaskijaa koskee laki avoimesta yhtiöstä ja kommandiittiyhtiöstä (389/1988). Liikkeeseenlaskija on myös laissa vaihtoehtorahastojen hoitajista (162/2014) tarkoitettu vaihtoehtorahasto ja syöttöraho, jonka hoitamiseen kyseinen laki soveltuu. Tässä todettu koskee vastaavasti Kohderahastoa.</p> <p>Liikkeeseenlaskija ja Kohderahasto ovat laissa vaihtoehtorahastojen hoitajista tarkoitettuja vaihtoehtorahastoja ja niiden hoitaja, Taaleri Pääomarahastot Oy, on kyseisen lain mukainen vaihtoehtorahaston hoitaja, joka kuuluu Finanssivalvonnan valvottaviin.</p>
B.37	Pääpiirteittäinen kuvaus tyypillisestä sijoittajasta, jolle Liikkeeseenlaskijan palvelut on suunnattu	<p>Lainaa tarjotaan Suomessa yleisölle merkittäväksi.</p> <p>Laina soveltuu sijoituskohteeksi vain sijoittajille, jotka haluavat sijoittaa välillisesti Afrikassa sijaitseviin kiinteistökehityshankkeisiin ja jotka sietävät tiivistelmän kohdassa D.2 eriteltyt riskitekijät.</p>
B.38	Sijoituksia koskevat rajoitukset (yli 20 % varoista toiseen yhteissijoitusyritykseen)	<p>Syöttöraho sijoittaa varojaan vain Kohderahaston yhtiömiesosuuteen, Suomessa toimiluvan saaneiden talletuspankkien pankkitalletuksiin sekä erikoissijoitusrahasto Taaleri Parkin rahasto-osuuksiin.</p> <p>Kohderahasto voi sijoittaa varojaan vain suoraan tai epäsuorasti kiinteistökehityshankkeisiin Afrikan mantereella (ml. saarivaltiot) ja liiketoiminnan edellyttämässä määrin pankkitalletuksiin. Kohderahaston tarkoitus on hajuttaa sijoituksensa arviolta 4-15 erilliseen kiinteistökehityshankkeeseen. Sijoituksia voi tehdä vain sijoituskauden aikana, joka päättyy lähtökohtaisesti kolmen vuoden päästä siitä, kun Kohderahastoon liittyi muu äänetön yhtiömies kuin Taaleri Pääomarahastot Oy. Sijoituskautta voidaan kuitenkin pidentää yhdellä vuodella. Sijoituskauden päättyminen ei rajoita Kohderahaston varojen sijoittamista sellaisiin sijoituskohteisiin, joista on tehty sijoituspäätös tai solmittu hankintasopimus tai aiesopimus tai saatu yksinoikeus ennen sijoituskauden päättymistä.</p> <p>Kohderahasto voi sijoittaa sijoitussitoumuksistaan enintään 25 % yhteen sijoituskohteeseen. Kohderahasto tulee omistamaan vähintään 5 % kunkin sijoituskohteen omasta pääomasta (osakepääoma sekä oman pääoman</p>

		<p>ehtoiset pääomalinat). Kohderahasto voi sijoittaa enintään 75 % sijoitussitoumuksistaan yhteen kohdemaan. Kohderahasto voi sijoittaa yhden yhteistyökumppanin kehittämiin sijoituskohteisiin enintään 30 % sijoitussitoumuksistaan pois lukien Cytonn Investments Management Ltd -niminen yhteistyökumppani, jonka kehittämiin sijoituskohteisiin Kohderahasto voi sijoittaa enintään 50 % sijoitussitoumuksistaan. Kohderahasto voi sijoituspolitiikkansa puitteissa sijoittaa varansa liike-, toimistorakennus, ostoskeskus- sekä asuinaluekompleksien rakennuttamiseen niin, että Kohderahaston sijoitussitoumuksista enintään 75 % sijoitetaan yhteen kiinteistöluokkaan.</p> <p>Liikkeeseenlaskijan sijoitussitoumus Kohderahastoon kutsutaan erissä Kohderahaston tarpeiden mukaan. Sijoitussitoumuksen (yhtiöpanoksen) määrä tulee vastaamaan Lainan määrää.</p> <p>Siltä osin kuin Kohderahasto ei ole kutsunut Liikkeeseenlaskijalta sen koko sijoitussitoumusta, Liikkeeseenlaskija sijoittaa varansa pankkitalletuksiin ja erikoissijoitusrahasto Taaleri Parkin rahasto-osuuksiin.</p> <p>Tässä esitteessä ja tässä tiivistelmässä on soveltuvin osin annettu Kohderahastosta vastaavat tiedot kuin Syöttörahastosta.</p>
B.39	Sijoituksia koskevat rajoitukset (yli 40 % varoista toiseen yhteissijoitusyhtiöseen)	Ks. B.38.
B.40	Liikkeeseenlaskijan palveluntarjoajat ja palkkioiden enimmäismäärät	<p>Kohderahaston ja Syöttörahaston vaihtoehtorahaston hoitaja on Taaleri Pääomarahastot Oy.</p> <p>Yhtiö perii Lainaosuuden merkitsijältä merkintäpalkkiona 2 % Lainosuuden nimellismäärästä. Merkintäpalkkio ei ole osa lainamäärää.</p> <p>Kohderahaston toimikauden aikana Taaleri Pääomarahastot Oy perii Kohderahastolta kiinteänä hallinnointipalkkiona:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Kohderahaston arvosta siltä osin kuin Kohderahaston sijoitussitoumukset on merkitty Syöttörahaston A-sarjan Lainaosuuksilla kerätyillä varoilla 2,50 % p.a.</li> <li>(ii) Kohderahaston arvosta siltä osin kuin Kohderahaston sijoitussitoumukset on merkitty Syöttörahaston B-sarjan Lainaosuuksilla kerätyillä varoilla 3,0 % p.a.</li> </ul> <p>Kohderahaston sijoituskauden aikana hallinnointipalkkio peritään Kohderahaston kutsuttujen sijoitussitoumusten määrästä ja sijoituskauden päättymisen jälkeen Kohderahaston arvosta maksupäivänä. Palkkio peritään neljästi vuodessa kolmen kalenterikuukauden ajalta laskettuna.</p> <p>Kohderahaston toimikauden aikana Taaleri Pääomarahastot Oy:llä on oikeus periä tuottopalkkio, mikäli sen perimisen edellytykset täyttyvät.</p> <p>Kohderahaston toimikauden aikana Taaleri Pääomarahastot Oy:llä on oikeus periä vuotuista tuottopalkkiota 25 % siitä positiivisesta erotuksesta, joka saadaan vähentämällä alla olevan kohdan (i) mukainen summa kohdan (ii) mukaisesta summasta:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) kaikki Kohderahaston vuotuiset menot (ml. hallinnointipalkkio). Kohderahaston luopuessa sijoituskohteesta kokonaan tai osittain lasketaan Kohderahaston menoksi lisäksi sijoituskohteen hankintameno siltä osin kuin Kohderahasto luopuu sijoituskohteesta;</li> </ul>

		<p>(ii) kaikki Kohderahaston vuotuiset tulot mukaan lukien luovutusvoitot.</p> <p>Taaleri Rahastoyhtiö Oy perii Erikoissijoitusrahasto Taaleri Parkin rahasto-osuuksien arvosta 0,20 % p.a. hallinnointipalkkion. Rahasto-osuuksien merkinnästä ja lunastuksesta ei peritä palkkiota.</p> <p>Pankkitalletuksiin tehtävistä sijoituksista peritään normaalit talletuspankkien perimät tilinkäyttömaksut.</p>
B.41	Sijoitusten hoitajan, sijoitusneuvojan, säilyttäjän, edunvalvojan tai muun asiamiehen henkilöllisyys ja oikeudellinen asema (mukaan lukien mahdollinen säilytysjärjestelyiden delegointi)	<p>Kohderahaston ja Syöttörahaston vaihtoehtorahaston hoitaja on Taaleri Pääomarahastot Oy.</p> <p>Kohderahaston ja Syöttörahaston säilytysyhteisönä toimii Taaleri Varainhoito Oy. Syöttörahasto ei maksa säilytysyhteisölle palkkioita.</p> <p>Lainaehtojen mukaisena Sijoittajien Asiamiehenä toimii Nordic Trustee Oy.</p>
B.42	Yhteissijoitusten nettovarojen määrittely ja ilmoittaminen sijoittajille	Syöttörahaston voitonjakolainan arvo ja Kohderahaston arvo määritetään vähintään kerran vuodessa kunkin kalenterivuoden lopussa ja julkaistaan sijoittajille seuraavan kalenterivuoden helmikuun loppuun mennessä internet-sivulla <a href="http://www.taaleri.com/fi/afrikkaII">www.taaleri.com/fi/afrikkaII</a> .
B.43	Ristikkäiset vastuut	Ei sovellu.
B.44	Liikkeeseenlaskijan viimeisin tilinpäätös	Ei sovellu.  Liikkeeseenlaskijan ensimmäinen tilikausi päättyy 31.12.2017.
B.45	Sijoitussalkku	Syöttörahasto ei ole toistaiseksi tehnyt (eikä ennen Lainojen liikkeeseenlaskua tee) sijoitusta Kohderahastoon.
B.46	Yksittäisen arvopaperin tuorein nettoarvo	<p>Kohderahastolla ei ole vielä nettoarvoa. Syöttörahastolla ei ole vielä nettoarvoa.</p> <p>Lainaa tai osuuksia Kohderahastossa ei tulla hakemaan kaupankäynnin kohteeksi säännellylle markkinalle tai monenkeskiseen kaupankäyntijärjestelmään, jolla Lainaosuudelle (tai yhtiöosuudelle Kohderahastossa) syntyi markkinahinta.</p>

### C – Arvopaperit

C.1	Tarjottavien arvopaperien tyyppi ja laji	<p>Arvopaperityyppi: Joukkovelkakirja Lainan tunniste: ISIN-koodi:<a href="#">FI4000233044</a> TAALERI AFRIKKA RAHASTO II OMISTAJAT KY:N VOITONJAKOLAINA A-SARJA Lainaosuuden yksikkökoko: 1 euro</p> <p>Arvopaperityyppi: Joukkovelkakirja Lainan tunniste: ISIN-koodi:<a href="#">FI4000233051</a> TAALERI AFRIKKA RAHASTO II OMISTAJAT KY:N VOITONJAKOLAINA B-SARJA Lainaosuuden yksikkökoko: 1 euro</p> <p>Lainat ovat haltijavelkakirjamuotoisia ja niihin ei sisälly luovutusrajoituksia. Lainaosuuksista ei anneta erillisiä todistuksia vaan ne merkitään Liikkeeseenlaskijan (tai sen säilytysyhteisön) ylläpitämään velkojien luetteloon.</p>
-----	--	---

C.2	Liikkeeseenlaskun valuutta	Euro.
C.5	Kuvaus arvopapereiden vapaata luovutettavuutta koskevista rajoituksista	Lainaosuudet ovat haltijavelkakirjoja ja vapaasti luovutettavissa sen jälkeen, kun ne on kirjattu lainaosuudenhaltijoiden rekisteriin.
C.8	Arvopapereihin liittyvät oikeudet/ etuoikeusjärjestys	<p>Liikkeeseenlaskija ei ole laskenut liikkeeseen muita arvopapereita kuin Lainat. Liikkeeseenlaskijan yhtiömiesten oikeutta saada yhtiöpanoksensa palautettua on rajoitettu.</p> <p>Lainoilla ei ole varsinaista laina-aikaa, vaan takaisinmaksu on sidottu Kohderahaston lopulliseen varojenjako. Jos Liikkeeseenlaskijalla ei ole tällöin riittäviä varoja kertyneiden korkojen suorittamiseen ja Lainan pääoman takaisinmaksuun, Lainaosuuksien haltijoilla ei ole oikeutta vaatia Liikkeeseenlaskijalta suoritusta. Lainan koron kertyminen ja suorittaminen on sidottu Liikkeeseenlaskijan tulokseen ja Liikkeeseenlaskijan Kohderahastosta saamaan varojenjako. Asiaa on kuvattu lähemmin alla kohdassa C.15.</p> <p>Liikkeeseenlaskija on solminut sopimuksen Nordic Trustee Oy:n kanssa Lainan ehtojen mukaisena sijoittajien asiamiehenä toimimisesta. Lainan merkitsijät valtuuttavat merkinnän yhteydessä sijoittajien asiamiehen toimimaan edustajanaan mm. velkojien kokouksessa. Sijoittajien asiamiehen tehtävänä on muutoinkin valvoa, että Liikkeeseenlaskija noudattaa Lainan ehtoja.</p>
C.11	Listalleotto	Ei sovellu. Voitonjakolainan Lainaosuuksia ei haeta julkisen tai monenkeskisen kaupankäynnin kohteeksi.
C.15	Kuvaus siitä, kuinka kohde-etuuden arvo vaikuttaa sijoituksen arvoon	<p>Lainoille ei makseta kiinteää korkoa.</p> <p>Lainoille maksetaan tuottokorkoa, joka perustuu Liikkeeseenlaskijan tulokseen lainaehdoissa määritellyllä tavalla. Liikkeeseenlaskijan tulos riippuu sen sijoitustoiminnasta (ts. ensisijaisesti sen Kohderahastoon tekemästä sijoituksesta). Tuottokoron koronmaksupäivä on kerran vuodessa. Tuottokorkoa voidaan maksaa koronmaksupäivänä vain, mikäli Kohderahasto on tehnyt voitollisen tilinpäätöksen koronmaksupäivää edeltävältä tilikaudelta ensimmäisen kerran aikaisintaan vuonna 2018. Korkoa voidaan pääomitaa tai sen maksua lykätä lainaehtojen mukaisesti muun muassa Kohderahastolta saaduista varoista riippuen.</p> <p>Lainaehtojen mukaisesti Lainoja voidaan lyhentää kokonaan tai osittain vuosittain. Lainoja ei voida kuitenkaan maksaa kokonaisuudessaan takaisin ennen kuin Kohderahasto on irtautunut kaikista sijoituskohteistaan ja jakanut Liikkeeseenlaskijalle kaikki Liikkeeseenlaskijalle Kohderahastosta koskevien sopimusten mukaisesti jaettavaksi kuuluvat varat ("Kohderahaston lopullinen varojenjak").</p> <p>Lainoilla ei ole kiinteää eräpäivää. Viimeistään Kohderahaston lopullista varojenjako seuraavan tilikauden koronmaksupäivänä Liikkeeseenlaskijan on suoritettava mahdollinen kertynyt ja suorittamatta jäänyt korko sekä maksettava takaisin maksamaton Lainojen pääoma. Siltä osin kuin Liikkeeseenlaskijalla ei tällöin ole riittäviä varoja kertyneiden korkojen ja maksamattoman Lainojen pääoman (ml. mahdollisesti lainaehtojen mukaisesti pääomitettu korko) maksuun Lainaosuuksien haltijoille, katsotaan Lainat kuitenkin lopullisesti erääntyneiksi eikä Lainaosuuksien haltijoilla ole oikeutta vaatia Liikkeeseenlaskijalta maksamatonta Lainan pääomaa tai kertynyttä korkoa eikä Liikkeeseenlaskijalla tai sen yhtiömiehillä ole vastuuta niitä suorittaa edellyttäen, että Liikkeeseenlaskija on käyttänyt Kohderahastolta saamansa varat kokonaisuudessaan Lainaosuuksien haltijoille tehtäviin suorituksiin.</p>

		<p>Lainaosuuksien takaisinmaksu ja tuotto riippuvat Liikkeeseenlaskijan Kohderahastoon, pankkitalletuksiin tai erikoissijoitusrahasto Taaleri Parkin rahasto-osuuksiin tekemien sijoitusten tappiollisuudesta tai tuotosta. Kohderahastoon tehtävän sijoituksen tappiollisuuden tai tuoton vaikutuksen arvioidaan olevan Lainaosuuksille saatavan tuoton kannalta merkityksellisin.</p> <p>Kohderahaston arvo puolestaan on riippuvainen sen sijoituskohteiden eli kiinteistökehityshankkeiden onnistumisesta ja niistä irtautumisesta kannattavasti. Tärkeänä osatekijänä tähän vaikuttavat Kohderahaston sijoituskohteina olevien Afrikan mantereella sijaitsevien valtioiden yleisen poliittisen ja taloudellisen tilanteen sekä erityisesti kiinteistömarkkinoiden kehitys Kohderahaston toimikaudella.</p> <p>Lainaosuuksille maksettavan tuottokoron määrä ja ajoitus samoin kuin Lainaosuuksien pääoman takaisinmaksun ajoitus ovat epävarmoja ja riippuvaisia ylläkuvatusta Kohderahaston sijoitustoiminnan tuloksesta ja sen perusteella Kohderahaston suorittamasta varojenjaosta Syöttörahastolle.</p> <p>Mikäli Kohderahaston liiketoiminnan riskit toteutuvat suurimmillaan, johtaa se siihen, että Lainaosuuksille ei makseta tuottokorkoa ja Lainaosuuksiin sijoittanut menettää koko niihin sijoittamansa pääoman.</p>
C.16	Johdannaisarvopapereiden päättymispäivä tai eräpäivä – toteutuspäivä tai viimeinen arvostuspäivä	Lainoilla ei ole kiinteää eräpäivää vaan takaisinmaksu riippuu kohdassa C.15 todetun mukaisesti Kohderahaston lopullisesta varojenjaosta. Kohderahaston toimikausi kestää arviolta kevääseen 2024 asti, mutta sitä voidaan pidentää sen vastuunalaisen yhtiömiehen päätöksellä enintään kolmella vuodella. Toimikausi voi päättyä aiemminkin ja toimikautta voidaan pidentää edellä mainitusta syystä Kohderahaston sopimuksia muuttamalla.
C.17	Kuvaus johdannaisarvopapereiden selvitysmenettelystä	Ei sovellu.
C.18	Kuvaus siitä, miten johdannaisarvopaperista saadaan tuottoa	Ks. C.15.
C.19	Kohde-etuuden toteutushinta tai lopullinen arvostushinta	Syöttörahasto sitoutuu Kohderahaston äänettömänä yhtiömiehenä suorittamaan Kohderahastolle Lainan määrää vastaavan yhtiöpanoksen. Kohderahastoon tehtävään sijoitukseen ei liity arvostusmenettelyä, jonka perusteella Kohderahaston äänettömien yhtiömiesten suhteelliset taloudelliset oikeudet määräytyisivät, vaan Kohderahaston äänettömien yhtiömiesten suhteelliset taloudelliset oikeudet määräytyvät niiden yhtiöpanosten euro-määrien suhteessa.
C.20	Kuvaus kohde-etuuden tyypistä ja siitä, mistä kohde-etuutta koskevia tietoja voi saada.	<p>Syöttörahaston osuus Kohderahastossa on äänettömän yhtiömiehen osuus kommandiittiyhtiössä siihen liittyvine oikeuksineen. Kohderahaston säännöt (yhtiömiesten välinen rahastosopimus) sekä siitä tehty avaintietoesite ovat saatavilla merkintäpaikoista.</p> <p>Syöttörahaston sijoitus Erikoissijoitusrahasto Taaleri Parkkiin on sijoitus sijoitusrahaston rahasto-osuuksiin. Erikoissijoitusrahasto Taaleri Parkin avaintietoesite on saatavilla merkintäpaikoista.</p> <p>Kohderahaston kulloinenkin arvo on nähtävillä Taaleri-konsernin internet-sivuilla <a href="http://www.taaleri.com/fi/afrikkaII">www.taaleri.com/fi/afrikkaII</a>.</p>

#### D – Riskit

D.2	Liikkeeseenlaskijaan liittyvät riskit	<p>Eryteisesti Kohderahaston liiketoimintaan (ja välillisesti vastaavasti Syöttörahastoon ja Lainaosuuksiin) liittyviä riskejä:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Afrikan mantereen poliittinen ja taloudellinen tilanne voi heikentyä Kohderahaston toimikauden aikana</li> </ul>
-----	---------------------------------------	---

		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Afrikan (erityisesti Kohderahaston kohdemaiden) kiinteistömarkkinoiden tilanne voi heikentyä Kohderahaston toimikauden aikana</li> <li>▪ Kohderahaston sijoitustoimintaan liittyvät valuuttariskit (ml. valuuttasäännöstely)</li> <li>▪ On mahdollista, että Kohderahaston sijoituskohteiden lopullinen kannattavuus ei vastaa sijoituspäätöksen pohjana olevien investointilaskelmien olettamuksia erityisesti sijoituskohteiden luovutushinnan ja sijoitusajan osalta</li> <li>▪ Epävarmuus liittyen Kohderahaston sijoituskohteista irtautumiseen</li> <li>▪ Kiinteistökehityskohteita realisoitaessa kauppasopimukseen voi sisältyä myyjän vastuita ja tähän sisältyviä sulkutilivaatimuksia, jotka koskevat myös Kohderahastolle kuuluvaa osuutta luovutushinnasta</li> <li>▪ Kohderahaston sijoitustoiminnan menestys on riippuvainen oikeiden yhteistyökumppaneiden valinnasta, jossa voidaan epäonnistua</li> <li>▪ Riski yhteistyökumppaneiden maksuvalmiuden heikkenemisestä Kohderahaston toimikauden aikana</li> <li>▪ Kohderahasto on riippuvainen tuotteiden ja palvelujen toimittajista</li> <li>▪ Kohderahaston menestys riippuu kyvystä löytää Kohderahaston sijoitusstrategiaan ja tuottotavoitteeseen parhaiten sopivat kiinteistökehityshankkeet ja kyvystä neuvotella niiden hankkimiseksi suotuisimmat ehdot</li> <li>▪ Kilpailu alan muiden toimijoiden kanssa kiinteistökehityskohteiden saatavuudesta ja valmiin hankkeen myymisestä vaikuttaa merkittävästi sijoituskohteista saatavaan tuottoon</li> <li>▪ Kiinteistökehityskohteiden rakennuttamiseen liittyy merkittäviä kustannus- ja viivästysriskejä, kuten paikallisiin kaavamuutoksiin ja rakennuslupiin liittyvät viranomaismenettelyt ja niistä mahdollisesti tehtävät valitukset</li> <li>▪ Sijoituskohteina olevien kiinteistökehityskohteiden valmistumiseen liittyy riski lakoista, työvoiman mellakoista, sabotaasista ja muista työmarkkinatoimista</li> <li>▪ Sijoituskohteina olevien kiinteistökehityskohteiden valmistumiseen liittyy riski rakennusteknisten valintojen optimoinnista, rakennusmateriaalien laadusta ja sopivuudesta kiinteistökehityskohteeseen</li> <li>▪ Kiinteistökehityshankkeisiin liittyy projektiriskejä, jotka voivat olla kumulatiivisia</li> <li>▪ Toimintaan liittyvän paikallisen lainsäädännön ja oikeuskäytännön muutokset voivat olla epäedullisia</li> <li>▪ Sijoituskohteiden eri omistajien välille voi syntyä intressiristiriitoja ja myöhemmät rahoituskierrokset saattavat heikentää Kohderahaston asemaa</li> </ul> <p>Kohderahastoon sekä Kohderahaston ja Syöttörahaston rakenteeseen liittyviä riskitekijöitä:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kohderahaston toiminta on riippuvainen avainhenkilöistä, joiden lähtö voi vaikuttaa sijoitustoiminnan hoitamiseen ja välillisesti voitonjakolainojen tuottoon</li> <li>▪ Taaleri-konsernin muista toiminnoista ja Kohderahaston palkkiorakenteista voi syntyä Kohderahaston toimintaan vaikuttavia intressiristiriitoja</li> </ul>
--	--	--

		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kohderahaston vastuunalaisen yhtiömiehen ja/tai vaihtoehtorahaston hoitajan vaihtuminen voi vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston toimintaan</li> <li>▪ Kommandiittiyhtiömuotoisiin rahastoihin voi liittyä oikeudellisia epävarmuuksia</li> <li>▪ Kohderahastoon liittyvät vastuuehdot voivat rasittaa Kohderahaston (ja välillisesti Lainaosuusien) tuottoa</li> <li>▪ Kohderahaston palkkiorakenne voi motivoida riskipitoisten sijoitusten tekemiseen</li> <li>▪ Sijoittajilla ei ole ollut edustajaa Kohderahastoa ja Syöttörahastoa koskevien ehtojen laadinnassa</li> <li>▪ Kohderahaston lopullinen koko voi vaikuttaa Kohderahaston sijoitusten hajautukseen tai toisaalta siihen, tuleeko Kohderahaston koko pääoma sijoitettua</li> <li>▪ Kohderahastoon myöhemmin sijoituksensa tekevät sijoittajat voivat päästä osallistumaan sijoitustoimintaan käypää arvoa alemmalla arvostuksella</li> <li>▪ Mahdollisilla riidoilla ja oikeudenkäynneillä voi olla negatiivinen vaikutus</li> <li>▪ Kohderahaston äänettömän yhtiömiehen maksulaiminlyönti voi vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston toimintaan</li> <li>▪ Oikeudelliset ja sääntelylliset epävarmuudet ja muutokset voivat vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston sijoitustoimintaan ja/tai olla Kohderahaston ja Syöttörahaston rakenteiden kannalta haitallisia</li> <li>▪ Verotukseen liittyvillä tulkinnoilla ja verotussääntöjen ja käytännön muutoksilla voivat olla haitallisia vaikutuksia</li> <li>▪ Vaihtoehtorahastoja koskevaan uuteen sääntelyyn liittyy tulkinvaraisuuksia ja ne poikkeavat sijoitusrahastoista</li> </ul>
D.3	Arvopapereihin liittyvät riskit	<p>Lainaosuuksiin liittyviä riskejä ovat muun muassa:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Syöttörahaston voitonjakolainat eivät niiden poikkeukselliset piirteet huomioiden välttämättä sovellu sijoituskohteiksi kaikille sijoittajille</li> <li>▪ Syöttörahaston liikkeeseen laskemille voitonjakolainoille ole takauksia tai vakuutusta</li> <li>▪ Syöttörahasto on yhtä tarkoitusta varten perustettu yhtiö, jonka varallisuus on rajattu ja jonka yhtiömiesten vastuuta on rajattu</li> <li>▪ Lainan eräännyttämistä koskevilla ehdoilla on rajallinen merkitys, koska Syöttörahaston ja niiden vastuunalaisten yhtiömiesten vastuuta on rajoitettu, Syöttörahaston varallisuus on rajattu ja korkotuotto on sidottu Syöttörahaston tulokseen</li> <li>▪ Lainan takaisinmaksu ja sen ajoitus ja vastaavasti korkotuoton määrä ja ajoitus ovat epävarmoja ja vaihtelevia, koska takaisinmaksu on sidottu Kohderahastolta saataviin eriin ja koska Lainalle maksettava tuottokorko riippuu Syöttörahaston tuloksesta ja korkoa voidaan pääomittaa tai sen maksua lykätä</li> <li>▪ Lainaosuuksiin tehtävän sijoituksen kestoaikaa ei ole ennalta määrätty ja sijoituksen rahaksi muutettavuus on heikko</li> <li>▪ Syöttörahaston muiden sijoitusten ollessa tappiollisia Syöttörahasto ei voisi täyttää sijoitussitoumustaan Kohderahastolle, minkä seurauksena Syöttörahastoon voidaan kohdistaa haitallisia seurauksia; muun muassa sen oikeutta Kohderahaston varojenjakoon voidaan rajoittaa</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Syöttörahaston muut sijoitukset saattavat muodostaa kaiken tai huomattavan osan Syöttörahaston varallisuudesta, mikäli Kohderahasto ei kutsu sijoitussitoumuksia</li> <li>▪ Sijoituskohteiden luonteesta johtuen arvostus ei välttämättä vastaa lopullista myyntiarvoa</li> <li>▪ Vaihtoehtorahaston hoitaja tekee sijoituksia koskevat päätökset ja Lainaosuuksien haltijoiden vaikutusmahdollisuudet ovat rajoitettuja myös Kohderahaston sopimuksia muutettaessa, vaikka muutokset vaikuttavat välillisesti myös Lainaosuuksiin. Lainaosuuksien haltijoiden intressit voivat erota Kohderahaston muiden sijoittajien intresseistä. Kohderahastolla voi olla rajoitettu vaikutusvalta sijoituskohteissa, mikä voi vaikeuttaa kohteista irtautumista</li> <li>▪ Lainaosuuden haltijoiden oikeudet ovat riippuvaisia lainaehtojen mukaisen sijoittajien asiamiehen toimenpiteistä</li> <li>▪ Syöttörahasto pidättää oikeuden perua lainojen liikkeeseenlaskun kokonaan tai osittain tietyissä olosuhteissa</li> <li>▪ Lainalla ja Syöttörahastolla ei ole luottoluokitusta</li> <li>▪ Lainaehtoihin voidaan tehdä muutoksia lainaosuuden haltijoiden enemmistö päätöksellä</li> </ul>
D.6	Varoitus riskistä menettää sijoituksen koko arvo tai osa	Lainaosuuksiin sijoittavilla sijoittajilla on riski menettää sijoituksensa koko arvo tai osa siitä sekä Lainaosuuksien merkinnän yhteydessä maksettu merkintäpalkkio.

### E – Tarjous

E.2b	Syyt tarjoamiseen ja varojen käyttö, jos muu kuin voiton tavoittelu ja/tai tiettyiltä riskeiltä suojautuminen	<p>Lainat lasketaan liikkeelle mahdollistamaan Lainoihin sijoittaville välillisesti sijoitus kiinteistökehityshankkeisiin Afrikassa sijoittavaan Kohderahastoon. Liikkeeseenlaskija on erityisyhtiö, jonka ainoana tarkoituksena on edellä mainitun sijoituksen mahdollistaminen. Lainaosuuksien tarjoamisen syynä on siten rahoituksen hankkiminen Liikkeeseenlaskijalle, jotta se voisi tehdä sijoituksen Kohderahastoon.</p> <p>Tarjoamisen syynä on lisäksi Kohderahaston varainhankinta.</p>												
E.3	Tarjousehdot	<table> <tr> <td>Lainojen nimet</td> <td>1) Taaleri Afrikka Rahasto II Omistajat Ky:n A-sarjan voitonjakolaina 2) Taaleri Afrikka Rahasto II Omistajat Ky:n B-sarjan voitonjakolaina</td> </tr> <tr> <td>Lainojen merkintäpaikat</td> <td>Taaleri Varainhoito Oy:n toimipisteet</td> </tr> <tr> <td>Lainojen pääoma</td> <td>Enintään 50 000 000 euroa</td> </tr> <tr> <td>Lainaosuuksien määrät</td> <td>Enintään 50 000 000 kappaletta</td> </tr> <tr> <td>Lainaosuuksien vähimmäismerkintä</td> <td>1) A-sarja 50 000 euroa 2) B-sarja 5 000 euroa</td> </tr> <tr> <td>Lainojen merkintäaika</td> <td>31.1.2017 – 29.12.2017</td> </tr> </table>	Lainojen nimet	1) Taaleri Afrikka Rahasto II Omistajat Ky:n A-sarjan voitonjakolaina 2) Taaleri Afrikka Rahasto II Omistajat Ky:n B-sarjan voitonjakolaina	Lainojen merkintäpaikat	Taaleri Varainhoito Oy:n toimipisteet	Lainojen pääoma	Enintään 50 000 000 euroa	Lainaosuuksien määrät	Enintään 50 000 000 kappaletta	Lainaosuuksien vähimmäismerkintä	1) A-sarja 50 000 euroa 2) B-sarja 5 000 euroa	Lainojen merkintäaika	31.1.2017 – 29.12.2017
Lainojen nimet	1) Taaleri Afrikka Rahasto II Omistajat Ky:n A-sarjan voitonjakolaina 2) Taaleri Afrikka Rahasto II Omistajat Ky:n B-sarjan voitonjakolaina													
Lainojen merkintäpaikat	Taaleri Varainhoito Oy:n toimipisteet													
Lainojen pääoma	Enintään 50 000 000 euroa													
Lainaosuuksien määrät	Enintään 50 000 000 kappaletta													
Lainaosuuksien vähimmäismerkintä	1) A-sarja 50 000 euroa 2) B-sarja 5 000 euroa													
Lainojen merkintäaika	31.1.2017 – 29.12.2017													



		<p>Liikkeeseenlaskuhinta</p> <p>30.6.2017 saakka 100 %  1.7. – 30.9.2017 101 %  1.10.- 29.12.2017 102 %</p> <p>Merkinnän maksu</p> <p>1) A-sarja Yhtiön vaihtoehtora-  hastojen hoitajan Taaleri Pää-  omarahastot Oy:n ohjeiden  mukaan Kohderahaston teke-  mien pääomakutsujen mukai-  sesti  2) B-sarja Merkintäpaikan ohjei-  den mukaan kokonaisuudes-  saan välittömästi</p> <p>Takaisinmaksupäivä(t)</p> <p>Lainaehtojen mukaisesti Laina voi-  daan lyhentää kokonaan tai osittain  vuosittain. Lainalla ei ole kiinteää erä-  päivää. Tästä ja takaisinmaksua koske-  vista rajoituksista ks. tarkemmin kohta  C.15 yllä.</p> <p>Korko</p> <p>Liikkeeseen laskijan tulokseen sidottu.  Ks. tarkemmin kohta C.15 yllä.</p>
E.4	Liikkeeseenlaskuun liittyvät olennaiset intressit, mukaan lukien eturistiriidat	<p>Lainojen liikkeeseenlasku on Taaleri Oyj:n konserniyhtiöiden intressissä, koska liikkeeseenlasku kasvattaa Liikkeeseenlaskijan Kohderahastoon tehtäväksi aiotun sijoituksen myötä Kohderahaston pääomaa sekä konsernille kertyviä palkkioita.</p> <p>Lainojen liikkeeseenlaskun järjestäjä Taaleri Varainhoito Oy toimii myös sekä Kohderahaston että Liikkeeseenlaskijan säilytysyhteisönä ja vastaa Lainan myynnistä.</p> <p>Lainaehtojen mukaisena Sijoittajien Asiamiehenä toimii Nordic Trustee Oy. Sijoittajien Asiamiehellä ole järjestelyssä muita intressejä kuin normaalit liiketaloudelliset intressit. Sijoittajien asiamiehen palkkioista vastaa Taaleri Pääomarahastot Oy.</p>
E.7	Arvioidut sijoittajilta veloittettavat kustannukset	<p>Lainaosuuden merkitsijältä peritään Lainan nimellismäärän lisäksi kahden (2) prosentin merkintäpalkkio merkitystä Lainan nimellismäärästä.</p> <p>Syöttörahostosta ei peritä hallinnointi- tai muita palkkioita.</p> <p>Välillisesti Liikkeeseenlaskijan tulosta ja Lainaosuuksien tuottoa rasittavat kustannukset Ks. kohta B.40 yllä.</p>

## 2 RISKITEKIJÄT

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

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

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

### 2.1 Yleistä

Väliaikaisia kassanhallintamielessä pankkitalletuksina tai erikoissijoitusrahasto Taaleri Parkin rahastosuukien merkintöinä tehtäviä sijoituksia lukuun ottamatta Syöttörahaston sijoitukset ovat välillisesti sijoituksia Kohderahaston sijoituskohteisiin. Kohderahaston sijoitusstrategian mukaisesti nämä tulevat olemaan välittömiä tai välillisiä sijoituksia (julkisesti noteeraamattomiin) kiinteistökehityshankkeisiin Afrikan mantereella (ml. saarivaltiot) (Liikkeeseenlaskijan näkemyksen mukaan sijoitukset tullaan ensisijaisesti tekemään Mauritiukselle rekisteröidyn yhtiön kautta) ja Lainaosuuksien takaisinmaksu ja tuotto riippuvat täten Kohderahaston sijoitusten onnistumisesta.

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

Syöttörahastolla tai sen Kohderahastolla ei ole toimintahistoriaa. Sijoituskohteiden valinta tapahtuu Kohderahastoa koskevien sopimusten mukaisesti, eikä Syöttörahastolla tai Lainaosuuksien haltijoilla ole mahdollisuutta vaikuttaa asiaan. Kohderahaston menestyksellinen irtautuminen sijoituksistaan ei ole taattua, ja irtautumisia voidaan joutua tekemään tappiolla.

Kohderahaston sijoitustoiminnan riskipitoisuutta lisää se, että Kohderahaston sijoituskohteena olevat yhtiöt käyttävät liiketoiminnassaan vierasta pääomaa, jonka takaisinmaksu on ensisijaista suhteessa Kohderahastolle ja edelleen sen yhtiömiehille (kuten Syöttörahastolle ja edelleen sen Lainaosuuden haltijoille) tehtäviin suorituksiin. Syöttörahaston sijoittajilla on olemassa riski koko sijoituksen menettämisestä Kohderahaston irtautumishinnan sen sijoituskohteista ollessa pienempi kuin Kohderahaston sijoituskohteen vieraan pääoman määrä.

Kohderahasto tai Taaleri Pääomarahastot Oy ei voi antaa takeita siitä, että sopivia sijoituskohteita löydetään riittävästi. Sijoitukset Kohderahastoon tehdään antamalla sijoitussitoumus, jota nostetaan yhtiömiehiltä (kuten Syöttörahastolta) Kohderahastoon tarpeiden mukaan, eikä ole varmuutta siitä, missä laajuudessa sijoitussitoumuksia tullaan kutsumaan Kohderahastoon. Lainaosuuksien haltijat maksavat Lainaosuudet kerralla ja siltä osin kuin Kohderahasto ei ole kutsunut Syöttörahastolta sen koko sijoitussitoumusta, Syöttörahasto voi sijoittaa lainaehtojen puitteissa pankkitalletuksiin ja erikoissijoitusrahasto

Taaleri Parkin rahasto-osuuksiin. Tämä voi johtaa siihen, että Lainaosuuksien tuotto on alhaisempi kuin Kohderahastoon suoran sijoituksen tehneillä.

## **2.2 Kohderahaston liiketoimintaan liittyviä riskitekijöitä**

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

### *Afrikan mantereen poliittinen ja taloudellinen tilanne voi heikentyä Kohderahaston toimikauden aikana*

Poliittinen tilanne Afrikan mantereella on historiallisesti ollut hyvin epävakaa ja taloudelliseen toimintaan mantereella liittyy merkittävä poliittinen riski. Afrikan mantereella sijaitsee 54 eri valtiota, jotka kehittyvät eri tahdissa ja toimivat toisistaan riippumattomasti. Useassa valtiossa on käynnissä sisällissotia tai sisäisiä levottomuuksia. Rajariidat valtioiden välillä ovat lisäksi yleisiä. Poliittiset epävakaudet ja kriisit saattavat levitä valtiosta toiseen ja vaikuttaa Afrikan valtioiden kansantalouksien kehitykseen haitallisella tavalla.

Kohderahaston sijoitustoiminta tulee tapahtumaan kokonaan Afrikan mantereella (ml. saarivaltiot), joten Afrikan poliittisella epävakaudella ja talouden heikolla kehityksellä yleensä ja erityisesti kohdevaltioissa saattaa olla haitallinen vaikutus Kohderahaston sijoituskohteiden arvostukseen, joka täten vaikuttaa välillisesti Lainaosuuksien arvoon ja tuottoon. Poliittisen tilanteen muuttuminen kohdemaissa voi johtaa siihen, että Kohderahaston tekemät sijoitukset muodostuvat kannattamattomiksi tai niitä ei saada vietyä loppuun asti. Kohdemaissa voi myös esiintyä korruptiota ja äärimmäisessä tapauksessa Kohdemaan viranomaiset voivat esimerkiksi pakkolunastaa tai kirjata sijoituskohteet Kohderahastolta pois. Tämä voi johtaa siihen, että Kohderahasto menettää Sijoituskohteesta saatavat tuotot joko osittain tai jopa kokonaan ja täten vaikuttaa Lainaosuuksien arvoon ja tuottoon.

### *Afrikan (erityisesti Kohderahaston kohdemaiden) kiinteistömarkkinoiden tilanne voi heikentyä Kohderahaston toimikauden aikana*

Kohderahaston sijoituskohteet tulevat olemaan pääsääntöisesti Itä-Afrikan ja eteläisen Afrikan maissa sijaitsevia kiinteistökehityshankkeita. Näiden alueiden kiinteistömarkkinoiden kehityksellä ja erityisesti hintatason kehityksellä tulee olemaan merkittävä vaikutus Kohderahaston sijoituskohteistaan saamaan tuottoon. Erityisesti kiinteistömarkkinoiden tilanteeseen ja kehitykseen Afrikan mantereella vaikuttavat markkinoiden yleinen kehittymättömyys ja epävarmuus liittyen sijoituskohteista irtautumiseen, poliittisten instituutioiden vakiintumattomuus ja yleinen poliittinen epävakaus, epätasa-arvon aiheuttama sosiaalinen epävakaus, yliriippuvaisuus luonnonvaroista, paikallisten valuuttojen arvon muutokset suhteessa Yhdysvaltain dollariin (USD) ja euroon sekä oikeudelliset seikat, kuten omistusoikeutta koskeva sääntely ja lain-säädännöstä johtuvat rajoitukset liittyen sijoittamiseen sekä mahdollinen valuuttasäännöstely.

Häiriöt näiden alueiden kiinteistömarkkinoiden kehityksessä ja erityisesti kiinteistöjen hintatason alentuminen saattavat vaikuttaa haitallisesti myös Kohderahaston arvoon ja tuottoon ja täten Lainaosuuksien arvoon ja tuottoon.

### *Kohderahaston sijoitustoimintaan liittyvät valuuttariskit (mukaan lukien valuuttasäännöstely)*

Kohderahaston sijoitukset kiinteistökehityskohteisiin tehdään sen ollessa mahdollista Yhdysvaltain dollareissa (USD) tai muussa vapaasti vaihdettavassa valuutassa, pois lukien Keniassa tehtävät sijoitukset, joissa sijoitusvaluutta on Kenian shillinki (KES). Sijoittajien tekemät sijoitukset Kohderahastoon ovat puolestaan euromääräisiä, joten USD ja KES valuuttakurssien muutos suhteessa euroon vaikuttaa Kohderahaston arvoon.

USD ja KES valuuttakurssien heikkeneminen suhteessa euroon vaikuttaa haitallisesti myös Kohderahaston arvoon ja tuottoon ja täten Lainaosuuksien arvoon ja tuottoon.

Joissakin Kohderahaston kohdemaissa, kuten Mosambikissa, on käytössä valuuttasäännöstely. Vaikka sijoitus tehtäisiin USD – määräisenä, maksetaan paikalliset kulut paikallisessa valuutassa ja sijoituksen tekeminen edellyttää tällöin valuutanvaihtoa paikalliseen valuuttaan. Vapaasti vaihdettavan valuutan muuttaminen paikalliseksi valuutaksi ja päinvastoin edellyttää viranomaisen lupaa. Mitään takeita siitä, että

tällainen lupa tarvittaessa saataisiin, ei ole. Luvan saamatta jääminen kokonaan tai osittain tai luvan saamiseen liitetyt ehdot voivat vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston ja täten Lainaosuusien arvoon ja tuottoon.

Velkarahoituksen käyttäminen Kohderahaston sijoituskohteissa lisää riskiä sijoituskohteen arvon alenemisesta, joka vaikuttaa sijoituskohteen tuottoon Kohderahastolle ja edelleen Lainalle tehtäviin suorituksiin; velkarahoituksen saatavuus ja hinta voivat vaihdella;

Kohderahasto ei itse voi sääntöjensä perusteella ottaa vierasta pääomaa sijoitustoimintansa harjoittamiseen, mutta sen sijoituskohteet voivat ottaa vierasta pääomaa enintään 80 % sijoituskohteen sidotusta pääomasta.

Vieras pääoma ja sille kertyvä korko on sijoituskohteen taseessa aina paremmalla etusijalla mahdollisessa maksukyvyttömyystilanteessa kuin Kohderahaston suoraan tai välillisesti tekemä sijoitus. Vieraan pääoman myöntäjällä on yleensä myös saatavansa vakuudeksi panttioikeuksia. Tällöin mahdollisessa Kohderahaston sijoituskohteen maksukyvyttömyystilanteessa on mahdollista, että panttioikeuksia realisoidaan hinnoilla, jotka johtavat Kohderahaston sijoituskohteeseen tekemän sijoituksen arvonalenumiseen tai menettämiseen kokonaan ja täten edelleen vaikuttaa haitallisesti Lainaosuusien arvoon ja tuottoon.

Vieraan pääoman saatavuus ja hinta voivat lisäksi vaihdella ajallisesti merkittävästikin, sillä pääomamarkkinat Afrikan mantereella ovat ohuet ja kehittymättömät. Häiriöt pääomamarkkinoilla saattavat vaikuttaa haitallisesti myös Kohderahaston sijoituskohteisiin ja täten Kohderahaston arvoon ja tuottoon ja täten edelleen Lainaosuusien arvoon ja tuottoon.

On mahdollista, että Kohderahaston sijoituskohteiden lopullinen kannattavuus ei vastaa sijoituspäätöksen pohjana olevien investointilaskelmien olettamuksia erityisesti sijoituskohteiden luovutushinnan ja sijoitusajan osalta

Kohderahasto tekee sijoituspäätöksensä kiinteistökehityshankkeisiin investointilaskelman perusteella. Kiinteistöt ovat sijoituskohteena epälikvidejä ja niiden arvonmääritys perustuu aina arvioon, johon vaikuttaa mm. valittu arvostusmenetelmä. Arvonmääritykseen perustuva arvio voi poiketa merkittävästi kiinteistöjä realisoitaessa saatavasta luovutushinnasta. Sijoituskohteita realisoitaessa saatavaan luovutushintaan vaikuttaa myös vallitseva markkinatilanne ja sijoituskohteen realisointi voi epäsuotuisassa markkinatilanteessa johtaa tappioihin.

Sijoituskohteista saatava tuotto perustuu lähtökohtaisesti kiinteistökehityskohteen pikaiseen realisointiin rakennusvaiheen jälkeen. Kohderahaston tuotto-odotus muodostuu alhaisemmaksi, mikäli sijoituskohteen luovutushinta eroaa merkittävästi hankintahinnasta. Sijoituskohteen hankintahinta perustuu aina myyjän, rakentajan tai muun kaupan vastapuolen kanssa solmittuun sopimukseen. Kohderahasto ei tavoittele tilannetta, jossa vuokratuotot muodostaisivat merkittävän osan sen tuotoista.

Sijoituspäätöstä ei tehdä, ellei arvioitu sijoituskohteesta saatava luovutushinta arvioidulla sijoitusajalla johda vähintään Kohderahaston tavoittelemaan tuottotavoitteeseen Kohderahaston sijoitetulle pääomalle. Mitään takeita siitä, että sijoituskohteista saadaan investointilaskelmassa arvioitu luovutushinta arvioituna sijoitusaikana, ei ole. Mikäli Kohderahaston sijoituskohteistaan saama luovutushinta on alhaisempi kuin investointilaskelmassa arvioitu tai sijoituksesta luopuminen tapahtuu arvioitua myöhemmin, on tällä haitallinen vaikutus Kohderahaston arvoon ja tuottoon ja täten välillisesti Lainaosuusien arvoon ja tuottoon.

Epävarmuus liittyen Kohderahaston sijoituskohteista irtautumiseen

Sijoituskohteista saatava tuotto perustuu lähtökohtaisesti kiinteistökehityskohteen pikaiseen realisointiin rakennusvaiheen jälkeen. Afrikan mantereiden kiinteistömarkkinoiden yleisen kehittymättömyyden ja markkinoille pääsyn vaikeuden johdosta, institutionaalisten sijoittajien ja mahdollisten muiden kiinteistösijoittajien määrä on huomattavasti pienempi kuin kehittyneissä maissa. Tästä johtuen mitään takeita siitä, että Kohderahaston sijoituskohteet saadaan realisoitua pikaisesti rakennusvaiheen jälkeen, ei ole. Sijoituskohteesta irtautumiseen kuluvan ajan pitkittymisellä saattaa olla haitallinen vaikutus Kohderahaston arvoon ja tuottoon ja täten välillisesti Lainaosuusien arvoon ja tuottoon.

Kiinteistökehityskohteita realisoitaessa kauppasopimuksiin voi sisältyä myyjän vastuuta ja tähän sisältyviä sulkutilivaatimuksia, jotka koskevat myös Kohderahastolle kuuluvaa osuutta luovutushinnasta

Kiinteistökaupan sopimukseen 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.

Kohderahasto pyrkii neuvottelemaan yhteistyössä paikallisten yhteistyökumppaneiden kanssa kauppasopimuksen ehdot, niin että myyjän vastuuta koskevat lausekkeet koskisivat vain paikallista yhteistyökumppania eivätkä Kohderahastolle tilitettyä osaa tai kumpaakaan osaa kauppahinnasta. Mitään takeita neuvottelujen onnistumisesta ei ole ja myyjän vastuuta koskevat lausekkeet voivat johtaa sulkutilijärjestelyihin myös osalle Kohderahaston osuutta kauppahinnasta ja näin pidentää Kohderahaston sijoitusaikaa ja täten heikentää Kohderahaston tuottoa ja välillisesti Lainaosuuksien tuottoa.

Kohderahaston sijoitustoiminnan menestys on riippuvainen oikeiden yhteistyökumppaneiden valinnasta, jossa voidaan epäonnistua

Kohderahaston sijoitusstrategiana on, että jokaisessa sijoituskohteessa on yhteistyökumppani ja Kohderahasto aikoo myös ulkoistaa merkittävän osan sijoituskohteiden kiinteistökehitystyöstä yhteistyökumppaneille. Yhteistyökumppaneihin liittyvään riskiin varaudutaan kattavilla yhteistyökumppaneiden arvioinnilla (ml. due diligence -tarkastuksilla), valinnalla ja valvonnalla sekä hyvällä sopimusvalmistelulla.

Kohderahasto on täten riippuvainen kyvystään hankkia tarvitsemansa rakennus-, konsultti-, neuvonantaja- ja taloudelliset palvelut kannattavalla kustannustasolla. Käytettyjen palveluntarjoajien hinta-, laatu-, palvelutarjonta-, toimitusehto- ja toimitusaikataulumuutokset tai -poikkeamat, jotka saattaisivat johtua esimerkiksi kyseisen palvelun yleisen kysyntätason muutoksista, saattavat vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston ja Lainaosuuksien arvoon ja tuottoihin ja kulut Kohderahaston tasolla vaikuttavat välillisesti Lainaosuuksien arvoon ja tuottoon. Kohderahasto on riippuvainen yhteistyökumppaneiden kyvystä toimittaa palvelujaan ja tuotteitaan sovitulla tavalla, sovitun hintaan ja sovitussa aikataulussa. Kohderahaston sijoituskohteina olevissa rakennuksissa mahdollisesti esiintyvät laatu-, materiaali-, valmistus-, suunnittelu-, rakennusviat tai -virheet saattavat vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston arvoon ja tuottoihin ja täten Lainaosuuksien arvoon ja tuottoon.

Kohderahasto on tehnyt etuosto-oikeussopimuksen (ns. Right Of First Refusal) Cytonn Investments Management Ltd -nimisen yhteistyökumppanin kanssa koskien sen kehittämiin kiinteistökehityskohteisiin sijoittamista. Mikäli Cytonn Investments Management Ltd ei tarjoa Kohderahastolle potentiaalisia kiinteistökehityskohteita tai epäonnistuu omassa toiminnassaan kohteiden valinnassa, on riski, että Kohderahaston ja täten Lainaosuuksien arvo ja tuotto muodostuvat oletettuja pienemmiksi. Cytonn Investments Management Ltd asiantuntemukseen liittyvät riskit koskevat myös kohdeyhtiötä ja muita yhteistyökumppaneita.

Riski yhteistyökumppaneiden maksuvalmiuden heikkenemisestä Kohderahaston toimikauden aikana

Kohderahasto toimii yhteistyössä yhteistyökumppanin kanssa kiinteistökehityshankkeissa. Huolellisesta yhteistyökumppaneiden valinnasta huolimatta yhteistyökumppaneihin sisältyy riski niiden maksukyvyyn heikkenemisestä Kohderahaston toimikauden aikana. Kiinteistökehityshankkeiden rahoitus on riippuvaista Kohderahaston yhteistyökumppaneiden velankantokyvystä. Mikäli Kohderahaston yhteistyökumppaneiden maksukyky heikkenee ja ne eivät suoriudu omista lainavelvoitteistaan, on tällä välillinen vaikutus Kohderahaston arvoon ja täten Lainaosuuksien arvoon. Kohderahaston sijoituskohteet eivät tällöin etene suunnitellussa aikataulussa, jonka seurauksena Kohderahastoon ei muodostu kassavirtoja ennustetun mukaisesti ja täten Kohderahasto ei pysty suorittamaan varojenjakoja alun perin sovitussa aikataulussa.

Kohderahasto on riippuvainen tuotteiden ja palvelujen toimittajista

Kiinteistökehityshankkeen rakentamisprosessi on laaja projekti ja toimitusajat ovat suhteellisen pitkiä. Jos toimittaja ajautuu maksukyvyttömäksi tai konkurssiin tilauksen ja hankkeen valmistumisen välisenä aikana, voi kohteen rakentaminen lykkäytyä tai peruuntua kokonaan. Kohderahaston sijoituskohteet saattavat tämän lisäksi myös menettää mahdolliset toimitusten etukäteismaksut sekä toimittajan mahdollisesti antaman takuun hyödyn. Palveluntarjoajan, urakoitsijan tai muun sopimusosapuolen konkurssi, maksukyvyttömyys tai uhkaava maksukyvyttömyys rakennushankkeen aloitushetkestä aina rakennuttajan vastuun loppuun saakka voi siten vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston arvoon ja tuottoon ja täten Lainaosuuksien arvoon ja tuottoihin.

Kohderahaston menestys riippuu kyvystä löytää Kohderahaston sijoitusstrategiaan ja tuottotavoitteeseen parhaiten sopivat kiinteistökehityshankkeet ja kyvystä neuvotella niiden hankkimiseksi suotuisimmat ehdot

Kohderahasto etsii aktiivisesti kehityskelpoisia kiinteistökehityskohteita. Kohderahaston menestys on riippuvainen sen hoitajan (Taaleri Pääomarahastot Oy:n) kyvystä löytää Kohderahastolle tuottavia sijoituskohteita. Aiempi menestys ei ole tae siitä, että sopivia ja tuottoisia sijoituskohteita löydetäisiin Kohderahaston sijoituskauden aikana, taikka siitä, että valitut kohteet todella tuottavat voittoa. On olemassa riski, että Kohderahastolle tehtyt sijoitukset menetetään osittain tai kokonaan.

Kohderahasto pyrkii pienentämään riskejään sopimuksilla. Sijoituskohteisiin liittyvien sopimusten (esimerkiksi yhteistyö-, urakka-, kauppasopimukset) laatimisessa tai neuvottelussa epäonnistuminen voi siten lisätä Kohderahaston riskiä. Sopimusneuvottelujen viivästyminen tai epäonnistuminen voi heikentää merkittävästi Kohderahaston tuottoa ja täten Lainaosuusien arvoa ja tuottoa.

Kilpailu alan muiden toimijoiden kanssa kiinteistökehityskohteiden saatavuudesta ja valmiin hankkeen myymisestä vaikuttaa merkittävästi sijoituskohteista saatavaan tuottoon

Sijoittajien kiinnostus Afrikan kiinteistömarkkinoita kohtaan on kasvussa. Kilpailu sijoituskohteista voi vaikuttaa sijoituskohteiden hinnoitteluun ja riittävää määrää sopivia sijoituskohteita ei välttämättä löydetä. Mikäli sopivia sijoituskohteita ei löydy, jää Kohderahaston sijoituskapasiteetista sijoittamatta osa eikä sijoitussitoumuksia kutsuta täysimääräisesti sijoittajilta. Kohderahasto voi joutua kilpailemaan sopivista sijoituskohteista ja -hankkeista muiden toimijoiden ja sijoittajien kanssa. Tällainen kilpailu saattaa vaikuttaa sijoituskohteiden hankintahintoihin ja siten vaikuttaa negatiivisesti Kohderahaston ja täten Lainaosuusien tuottoon.

Kiinteistökehityshankkeissa arvonnousu kohdistuu kohteiden eri valmiusasteisiin. Kohderahaston strategian mukaan sijoituskohteiksi on tyypillisessä tapauksessa tarkoitus valita kohde, jossa lupaprosessi on valmis tai valmistumassa tai luvansaanti arvioidaan helpoksi, mutta varsinainen rakentaminen ei ole alkanut. Kohderahasto kilpailee arvoketjussa toimivien erilaisten toimijoiden kanssa. Ennen kaikkea Kohderahasto kilpailee soveltuvien kohteiden identifioimisessa ja näiden kohteiden hankkimisessa hallintaansa sopimusjärjestelyillä. Tällä markkinalla toimii laaja joukko erikokoisia toimijoita. Siltä osin kuin Kohderahaston sijoituskohteet ovat valmistuneet, kilpailevat ne realisointivaiheessa muiden käyttöönottovaiheessa olevien kiinteistökehityshanketoimijoiden kanssa. Jos Kohderahaston sijoituskohteiden kilpailijat pystyvät hankkimaan sijoituskohteisiin nähden suhteellista kilpailuetua joissakin toiminnoissaan, tällä voi olla haitallinen vaikutus Kohderahaston ja Lainaosuusien arvoon ja tuottoihin.

Kiinteistökehityskohteiden rakennuttamiseen liittyy merkittäviä kustannus- ja viivästyriskejä, kuten paikallisiin kaavamuutoksiin ja rakennuslupiin liittyvät viranomaismenettelyt ja niistä mahdollisesti tehtävät valitukset

Sijoituskohteiden onnistunutta valintaa ei voida taata. Tyypillisiä Kohderahaston sijoituskohteita ovat liike-, toimistorakennus, ostoskeskus- sekä asuinaluekompleksien rakennuttaminen. Tällaisiin kohteisiin liittyy riski, että enemmistö-sijoittajan laatima arvio kohteen rakennuskustannuksista epäonnistuu. Kohteen rakennuttamisen kustannukset voivat erinäisistä syistä muodostua odotettua suuremmiksi, mikä vaikuttaa Kohderahaston ja täten Lainaosuusien arvoon ja tuottoon.

Tyypillisten kiinteistökohteiden rakentaminen tai jalostaminen edellyttää lähtökohtaisesti rakentamisen mahdollistavaa paikallisia kaavoituspäätöstä ja/tai rakennuslupaa. Näiden lisäksi rakentaminen voi edellyttää erilaisia muita paikallisia lupia, kuten muun muassa ympäristölupia, joihin liittyy viranomaisten harkintavaltaa ja erilaisia kuulemis- ja valitusmenettelyitä. Rakennuskohteen yksityiskohtaiset suunnitelmat voivat edellyttää viranomaishyväksyntää liittyen esimerkiksi rakenne-, ilmanvaihto- sekä kiinteistön vesi- ja viemärisuunnitelmiin. Mikäli kehityshanke edellyttää lupien saamista, voi kielteinen päätös lupahakemuksesta tai päätöksestä tehty valitus johtaa kehityshankkeen viivästyminen tai estymiseen. Uudisrakentamisessa tai käyttötarkoituksen muutoskohteissa erityisesti kaavamuutokseen liittyvät riskit korostuvat.

Myös sijoituskohteina olevien kiinteistöjen käytettävyyteen saattaa liittyä riskejä, joiden toteutuessa aiheutuu viivästyksiä rakennushankkeessa ja/tai sijoituskohteen arvo laskee. Näitä riskejä ovat esimerkiksi maanperän pilaantuminen, kiinteistöön kohdistuvan rakennusvirheen ilmeneminen, onnettomuus, poikkeuksellisten sääolosuhteet, luonnonkatastrofi tai muu tuho, kuten tuhotyö tai tulipalo. Mikäli kohde vaatii olemassa olevan rakennuksen purkua ennen uudiskohteen rakentamista, tulee puretun rakennuksen alla oleva maaperä tutkia, jolloin saattaa löytyä tarvetta mittaviinkin tutkimuksiin ja maaperän puhdistustoi-  
menpiteisiin. On lisäksi mahdollista, että Kohderahaston sijoituskohteiden vakuutusurva ei kata riittävästi

kaikkia riskejä ja onnettomuuksia tai ole muutoin riittävän kattavia kaikissa tilanteissa. Vakuutusyhtiöt voivat lisäksi kokonaan tai osittain evätä Kohderahaston sijoituskohteiden korvausvaatimukset tai on mahdollista, että ne eivät viime kädessä pysty täyttämään velvoitteitaan vakuutussopimuksen edellyttämällä tavalla. Katkokset, häiriöt ja teknistaloudellisen käyttöiän saavuttamatta jääminen voivat siten vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston ja Lainaosuuksien arvoon ja tuottoihin.

Kiinteistökehityshankkeiden paikallisiin kaavoitus- ja lupamenettelyjen sekä maaperän puhdistamiseen liittyvät kuulemis- ja valitusmenettelyt saattavat kestää jopa vuosia ja viivästyttää hankkeiden toteuttamista. Vaikka lupahakemukset pyritään laatimaan ja selvitykset tekemään mahdollisimman kattavasti, itse menettelyyn ja sen aikatauluun ei yleensä pystytä vaikuttamaan, eivätkä Kohderahaston sijoituskohteet välttämättä ole osapuolena esimerkiksi valitusmenettelyssä. Siten Kohderahasto (tai sen vastuunalainen yhtiömies tai sijoituskohde) ei voi yksin omalla toiminnallaan nopeuttaa kyseisten menettelyjen loppuun saattamista. Kohderahaston strategian mukaiset hankkeet ovat riippuvaisia asioimisesta niiden viranomaisten kanssa, joiden toimivaltaan kuuluu sijoituskohteiden liiketoimintaan liittyviä tehtäviä, ja näiden viranomaisten toimivaltaan kuuluvan harkintavallan käytöstä.

Ei ole mitään takeita siitä, että viranomaiset myöntävät Kohderahaston strategian mukaisille sijoituskohteille tarvittavat luvat tai siitä, ettei lupapäätöksiä mahdollisten valitusten johdosta kumota tai muuteta Kohderahaston sijoitustoiminnan kannalta epäedullisella tavalla. Epäsuotuisat paikalliseen lainsäädäntöön perustuvat ratkaisut, pitkittyneet lupamenettelyt kuulemismenettelyineen ja valituksineen sekä Kohderahaston sijoituskohteiden maineen heikentyminen voivat vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston ja Lainaosuuksien arvoon ja tuottoihin mm. hankkeiden toteuttamista viivästyttämällä tai estämällä, kuluja lisäämällä tai muutoin.

#### *Sijoituskohteina olevien kiinteistökehityskohteiden valmistumiseen liittyy riski lakoista, työvoiman mella-koista, sabotaasista ja muista työmarkkinatoimista*

Kiinteistökehityshankkeen valmistuminen saattaa viivästyä, mikäli sijoituskohteen rakennustyöt keskeytyvät lakkojen tai muiden työmarkkinatoimien johdosta. Mikäli riski aktualisoituu, saattaa sillä olla kielteinen vaikutus Kohderahaston mahdollisuuteen jakaa tuottoa sen sijoittajille suunnitellussa aikataulussa. Hankkeen viivästyemisellä voi olla kielteisiä vaikutuksia Kohderahaston mahdollisuuteen jakaa varoja sen sijoittajille ja näin ollen myös kielteinen vaikutus Lainaosuuksien arvoon ja tuottoon.

#### *Sijoituskohteina olevien kiinteistökehityskohteiden valmistumiseen liittyy riski rakennusteknisien valintojen optimoinnista, rakennusmateriaalien laadusta ja sopivuudesta kiinteistökehityskohteeseen*

Sijoituskohteina oleviin kiinteistökehityshankkeisiin liittyy usein valintoja rakennusteknisistä valinnoista, kuten valintoja rakennusmateriaaleista, joiden laatu tai sopivuus kohteeseen voi osoittautua virheelliseksi. Epäonnistuminen kiinteistökehityshankkeen rakennusteknisissä valinnoissa ja/tai rakennusmateriaalien valinnoissa voi johtaa siihen, että kiinteistökehityshankkeen kannattavuus osoittautuu heikommaksi kuin investointilaskelmassa on arvioitu ja tällä on kielteinen vaikutus Kohderahaston arvoon ja tuottoon ja täten Lainaosuuksien arvoon ja tuottoon.

Kiinteistökehityshankkeen olennaisena piirteenä on laadukkaan rakennuksen onnistunut toteutus. Kyseiseen kohteeseen optimaalisimmat rakennustekniset valinnat vaikuttavat merkittävästi kohteen arvoon. Rakennusmateriaaleilla on sekä kansalliset että kansainväliset standardivaatimukset, jotka turvaavat rakennusmateriaalin laadun yleisellä tasolla. Materiaalissa voi kuitenkin olla valmistusvirheitä tai materiaali voi olla rakennuskohteeseen soveltumaton. Mikäli kehityskohteessa ilmenee suunnitteluun tai materiaalin valintaan liittyviä puutteita, voi tämä kohtaa sijoituskohteen arvon merkittävään laskuun. Vaikka lopullinen vastuu ei lähtökohtaisesti sijoitusstrategian mukaisesti ole Kohderahastolla, voi kyseisen kaltaisten riskien toteutumisella kuitenkin olla kielteinen vaikutus Kohderahaston toimintaan sekä Lainaosuuksien arvoon ja tuottoon.

#### *Kiinteistökehityshankkeisiin liittyy projektiriskejä, jotka voivat olla kumulatiivisia*

Vaikka kiinteistökehityshankkeisiin liittyvän projektiriskin toteutuminen saattaa yksittäisenä aiheuttaa vain vähäistä haittaa, voi sen toteutuminen samanaikaisesti muiden riskien toteutumisen yhteydessä aiheuttaa merkittävää haittaa. Tässä Esitteessä kuvattuja projektiriskejä tarkasteltaessa on siten otettava huomioon riski siitä, että ne riskien toteutumisesta aiheutuvat haittavaikutukset ovat kumulatiivisia.

#### *Toimintaan liittyvän paikallisen lainsäädännön ja oikeuskäytännön muutokset voivat olla epäedullisia*

Kohderahasto on riippuvainen sen sijoituskohteiden suotuisasta oikeudellisesta toimintaympäristöstä. Eri-tyisesti paikalliset maankäyttöön ja rakentamiseen ja verotukseen liittyvän lainsäädännön, viranomaismääräysten tai oikeuskäytännön tai näiden tulkinnan Kohderahaston ja sen sijoituskohteiden kannalta epäedulliset muutokset voivat lisätä kustannusrakenteita tai muutoin vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston arvoon ja tuottoihin, ja siten myös Lainaosuusien arvoon ja tuottoon.

*Sijoituskohteiden eri omistajien välille voi syntyä intressiristiriitoja ja myöhemmät rahoituskierrokset saattavat heikentää Kohderahaston asemaa*

Kohderahaston sijoitusten rahoitukseen voi liittyä useita eri rahoituskierroksia, useita eri sijoittajia ja erityyppisiä rahoitusinstrumentteja. Nämä seikat voivat johtaa siihen, että Kohderahastolla (ja/tai sen kumppaneilla) on osin rajoitetut mahdollisuudet vaikuttaa sijoitusten hallintaan. Kohderahaston ja sen kanssa samaan kohteeseen sijoittaneiden tahojen välille voi syntyä eturistiriitatilanteita. Tahoilta, jotka osallistuvat Kohderahaston sijoituskohteiden rahoitukseen Kohderahastoa myöhemmin, voidaan antaa oikeuksia, jotka voivat pienentää merkittävästi Kohderahaston omistusta sijoituskohteessa, heikentää Kohderahaston oikeuksia tai olla muutoin Kohderahaston kannalta epäedullisia.

### **2.3 Lainaan liittyviä riskitekijöitä**

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

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

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

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

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

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

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

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



Lainaosuudet ovat ainoastaan Syöttörahas-ton sitoumuksia Kohderahastolle, eikä kukaan muu henkilö tai yhteisö anna niille takausta tai vakuutta. Syöttörahas-to on ainoastaan vastuussa sitoumusten suorittamisesta Kohderahastolle, eikä kukaan muu kuin Syöttörahas-to vastaa mistään mahdollisesta Syöttörahas-ton maksulaiminlyönnistä Kohderahastolle. Syöttörahas-tot ovat vain Kohderahastoon tehtävää sijoitusta var-ten perustettuja yhtiöitä ja niiden varallisuus puolestaan rajoittuu niiden yhtiömiesosuuksiin Kohderahas-tossa sekä mahdollisiin pankkitalletuksiin ja lainaehtojen puitteissa sijoitusrahastoihin tehtyihin sijoituksiin.

Syöttörahas-tojen voitonjakolainojen ehdoissa on lisäksi määrätty, että Syöttörahas-ton yhtiömiehet eivät vastaa Lainaosuuksien takaisinmaksusta tai niille suoritettavasta korosta. Lainaosuuksille voidaan tehdä suorituksia (lyhennyksiä tai korkosuorituksia) ainoastaan niistä varoista, jotka Syöttörahas-to saa lainaeh-tojen mukaan tehdyistä sijoituksista Kohderahastolta tai pankkitalletuksista tai erikoissijoitusrahasto Taa-leri Parkin rahasto-osuuksiin tehdyistä sijoituksista.

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

*Lainaosuuksien eräännyttämistä koskevilla ehdoilla on rajallinen merkitys, koska Syöttörahas-ton ja niiden vastuunalaisten yhtiömiesten vastuuta on rajoitettu, Syöttörahas-ton varallisuus on rajattu ja korkotuotto on sidottu Syöttörahas-ton tulokseen*

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

*Lainaosuuden takaisinmaksu ja sen ajoitus ja vastaavasti korkotuoton määrä ja ajoitus ovat epävarmoja ja vaihtelevia, koska takaisinmaksu on sidottu Kohderahastolta saataviin eriin ja koska Lainaosuuksille maksettava tuottokorko riippuu Syöttörahas-ton tuloksesta ja korkoa voidaan pääomittaa tai sen maksua lykätä*

Lainaosuuksille Syöttörahas-ton tulokseen perustuen lasketun tuottokoron määrästä riippumatta Syöttöra-hasto voi lainanottajana tietyissä tilanteissa päättää koron pääomittamisesta tai koronmaksun lykkäämi-sestä. Tuottokorko perustuu Syöttörahas-ton tulokseen eikä tulosta odoteta syntyvän ensimmäisinä tilikau-sina. Lainaosuuksien haltijoille tehtävien suoritusten ajoitusta ja määrää ei voida ennakoida.

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

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

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

Kohderahasto on perustettu seitsemän (7) vuoden ajanjaksoksi siitä päivästä lukien, kun jokin muu taho kuin Taaleri Pääomarahastot Oy on liittynyt Kohderahaston äänettömäksi yhtiömieheksi. Kohderahaston toiminta voi päättyä kuitenkin tätä ennenkin, jolloin Lainaosuuksiin tehty sijoitus kestää vastaavasti lyhy-emmän ajan.

Kohderahaston toimikautta voidaan Kohderahastoa koskevan rahastosopimuksen ehtojen mukaisesti (ja ilman Lainaosuuksien haltijoiden myötävaikutusta) kuitenkin myös pidentää, jolloin Lainaosuuden takaisin-maksu lykkääntyy vastaavasti. Pidennys voi olla enintään kolme (3) vuotta, jos Kohderahastoa koskevaa sopimusta muutetaan. Lainaosuutta voidaan myös lyhentää lainaehtojen mukaisina ajankohtina ennen Kohderahaston toiminnan päättymistä. Jos Lainaosuuteen tehtävän sijoituksen kestoajalla on sijoittajan

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

Vaikka Lainaosuus voidaan vapaasti luovuttaa, Lainaosuuksia ei ole tarkoitus hakea kaupankäynnin kohteeksi säännellylle markkinalle tai monenkeskiseen kaupankäyntijärjestelmään. Kohderahasto, Syöttörahasto tai sen vastuunalainen yhtiömies tai Taaleri Pääomarahastot Oy tai sen konserniyhtiöt eivät vastaa siitä, että Lainaosuudelle löytyy ostaja. Lainaosuuden haltijalla on riski siitä, ettei Lainaosuutta saa myytyä, tai mikäli myynti järjestyy, toteutuva kauppahinta on alempi kuin sijoittajan Lainaosuuden hankintahinta.

*Syöttörahaston muiden sijoitusten ollessa tappiollisia Syöttörahasto ei voisi täyttää sijoitussitoumustaan Kohderahastolle, minkä seurauksena Syöttörahastoon voidaan kohdistaa haitallisia seuraamuksia; muun muassa sen oikeutta Kohderahaston varojenjakoön voidaan rajoittaa*

Muiden Kohderahaston sijoittajien tavoin Syöttörahasto antaa Kohderahastolle sijoitussitoumuksen. Syöttörahasto maksaa sijoitussitoumuksensa perusteella Kohderahastoon sijoitettavan pääoman vähitellen useiden vuosien kuluessa sen mukaan kuin Kohderahaston sijoittajilta sitä vaaditaan. B-sarjan Lainaosuuksien merkintäsumma on kuitenkin suoritettava kerralla, minkä seurauksena Syöttörahastolla on ainakin toiminnan alkuvaiheessa hallussaan enemmän pääomaa kuin Kohderahasto on siltä vielä kutsunut. Syöttörahasto voi sijoittaa tällaisen pääoman, jota ei ole vielä kutsuttu Kohderahastoon vain Suomessa toimiluvan saaneen talletuspankin pankkitalletuksiin tai erikoissijoitusrahasto Taaleri Parkin rahasto-osuuksiin, joka saa sijoittaa varansa vain Suomessa toimiluvan saaneen talletuspankin pankkitalletuksiin. Mikäli tällaiset sijoitukset osoittautuvat tappiollisiksi, eikä Syöttörahastolla sen seurauksena olisi riittävää pääomaa kattamaan Syöttörahaston velvoitteita Kohderahastoa kohtaan voi Syöttörahastolle seurata tästä Kohderahastoa koskevan rahastosopimuksen mukaisia haitallisia taloudellisia seuraamuksia kuten mm. varojenjakoön liittyvien oikeuksien menettäminen tai Kohderahastoon tehdyn sijoituksen pakkomyyminen alle käyvän arvon.

*Syöttörahaston muut sijoitukset saattavat muodostaa kaiken tai huomattavan osan Syöttörahaston varallisuudesta mikäli Kohderahasto ei kutsu sijoitussitoumuksia*

Mitään varmuutta siitä kutsuuko Kohderahasto sijoitussitoumuksensa Syöttörahastolta tai missä määrin ja koska se tapahtuu, ei ole. Tällöin Syöttörahaston (ja välillisesti Lainaosuuden haltijoiden) varat ovat sijoitettuna suomalaisten luottolaitosten pankkitileihin tai erikoissijoitusrahasto Taaleri Parkin rahasto-osuuksiin Kohderahaston pääomakutsun toteutumiseen saakka. Lainaosuuksista saatava tuotto tulee tällaisessa tapauksessa eroamaan niiden sijoittajien tuotosta, joiden Kohderahastoon suoraan tai välillisesti tehty sijoitus kutsutaan Kohderahaston tekemien pääomakutsujen mukaisesti.

*Sijoituskohteiden luonteesta johtuen arvostus ei välttämättä vastaa lopullista myyntiarvoa*

Vaikka Syöttörahaston sijoituksista tullaan raportoimaan sen sijoittajille, raportteihin sisältyvä informaatio Kohderahaston arvostuksesta on rajoitettua eikä sitä voida esittää täysin markkinaehtoisin perustein sijoituskohteiden luonteesta johtuen tai esitetty arvo ei välttämättä vastaa sitä, mitä ulkopuolinen ostaja sijoituskohteista maksaisi (tai myöhemmin mahdollisesti maksaa). Syöttörahastoon tehdyn sijoituksen lopullinen tuotto tai tappio selviää vasta, kun Syöttörahasto puretaan, ja riippuu siitä, miten sen Kohderahasto onnistuu sijoitustoiminnassaan.

*Vaihtoehtorahaston hoitaja tekee sijoituksia koskevat päätökset ja Lainaosuuksien haltijoiden vaikutusmahdollisuudet ovat rajoitettuja myös Kohderahaston sopimuksia muutettaessa, vaikka muutokset vaikuttavat välillisesti myös Lainaosuuksiin. Lainaosuuksien haltijoiden intressit voivat erota Kohderahaston muiden sijoittajien intresseistä. Kohderahastolla voi olla rajoitettu vaikutusvalta sijoituskohteissa, mikä voi vaikeuttaa kohteista irtautumista.*

Lainaosuus ei tuota äänioikeutta Syöttörahaston yhtiömiesten kokouksissa tai muita kuin Lainaehdoissa nimenomaisesti mainittuja oikeuksia. Syöttörahaston Lainaosuuksien haltijoilla ei ole mahdollisuutta vaikuttaa Kohderahaston sijoituksia koskevaan päätöksentekoon. Kohderahaston hallinnointi, sijoituskohteiden valinta ja sijoitusten toteutus on Kohderahaston vastuunalaisen yhtiömiehen ja sille nimetyn vaihtoehtorahaston hoitajan (Taaleri Pääomarahastot Oy) käsissä, eikä niiden menestyksellisyydestä voida antaa takeita. Kohderahastolla voi olla joissakin tapauksissa rajallinen tai osakassopimuksella rajoitettu kontrolli sen sijoituskohteiden päätöksentekoon tai sijoituskohteista irtautumiseen erityisesti tilanteissa, joissa Kohderahastolla ei ole enemmistöä sijoituskohteessa. Tällaisissa tilanteissa Kohderahaston mahdollisuus suojata sijoituksensa arvoa voi olla rajoitetumpi kuin omistettaessa enemmistö sijoituskohteesta.

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

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

Syöttörahaston Lainaosuuksia merkinneillä ja Kohderahastoon suoraan sijoittavilla sijoittajilla voi olla keskenään ristiriitaisia sijoitustoimintaan, verotukseen tai muihin seikkoihin liittyviä intressejä. Nämä intressiriidat voivat johtua mm. Kohderahaston sijoitusten luonteesta, tai niiden ajoittamisesta (sekä siitä, että jotkut sijoittavat suoraan Kohderahastoon ja toiset Syöttörahaston kautta) tai sijoittajien erilaisista odotuksista sijoituksensa keston suhteen. Tämän vuoksi muun muassa sijoitusten tekemistä ja hallinnointia ja niistä irtautumista koskevien Syöttörahaston vastuunalaisen yhtiömiehen tai vaihtoehtorahaston hoitajan (Taaleri Pääomarahastot Oy) päätösten edullisuus voi vaihdella eri sijoittajien osalta. Kohderahaston vastuunalainen yhtiömies tai vaihtoehtorahaston hoitaja toimii Syöttörahaston ja Kohderahaston kokonaisedun mukaisesti eikä ole velvollinen huomioimaan yksittäisten sijoittajien intressejä, toiveita tai odotuksia. Kokonaisuutena pidetään aina kaikkien Kohderahaston sijoittajien yhteenlaskettua tuottoa ennen veroja siinä tarkkuudessa kuin se pystytään arvioimaan.

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

#### Lainaosuuden haltijoiden oikeudet ovat riippuvaisia lainaehtojes mukaisen sijoittajien asiamiehen toimiteistä

Lainaehtojes mukaisesti niissä määritelty sijoittajien asiamies edustaa Lainaosuuksien haltijoita tietyissä asioissa. Sijoittajien asiamiehen velvollisuudet lainaosuuksien haltijoiden edustajana määräytyvät lainaehdojes 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 hyvämaineinainen 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 lainojes liikkeeseenlaskun kokonaan tai osittain tietyissä olosuhteissa

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

### Lainaosuudella ja Syöttörahastolla ei ole luottoluokitusta

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

### Linaehtoihin voidaan tehdä muutoksia lainaosuuden haltijoiden enemmistöpäätöksellä

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

## **2.4 Kohderahastoon sekä Kohderahaston ja Syöttörahaston rakenteeseen liittyviä riskitekijöitä**

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

### Kohderahaston toiminta on riippuvainen avainhenkilöistä, joiden lähtö voi vaikuttaa sijoitustoiminnan hoitamiseen ja välillisesti Lainaosuuksien tuottoon

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

Kohderahastoa koskevan sopimuksen perusteella Kohderahasto voi tietyissä olosuhteissa lakata tekemästä uusia sijoituksia, ellei sen toimintaan liittyen ole käytettävissä Kohderahaston ehdoissa edellytettyä määrää avainhenkilöitä. Sijoitustoiminnan päätyminen voi johtaa siihen, ettei Kohderahaston sijoituksille synny ajallista tai muuta hajautusta, ja siihen, ettei sen sijoittajien kaikkia sijoitussitoumuksia tulla käyttämään, mikä johtaisi välillisesti siihen, että Syöttörahaston varoista vain osa kohdistuu suunnitellun mukaisesti kiinteistökehityshankkeisiin. Nämä tekijät voivat vaikuttaa haitallisesti Lainaosuuksien arvoon ja tuottoon.

### Taaleri-konsernin muista toiminnoista ja Kohderahaston palkkiorakenteista voi syntyä Kohderahaston toimintaan vaikuttavia intressiristiriitoja

Taaleri-konserni hallinnoi myös useita muita rahastoja ja sen tarkoituksena on myös tulevaisuudessa perustaa uusia rahastoja. Nämä muut rahastot saattavat olla sijoittajina samoissa kohteissa Kohderahaston kanssa. Konsernin hallinnoimien eri rahastojen välillä voi siten syntyä intressikonflikteja sijoituksia tehtäessä tai niitä realisoitaessa tai sijoituskohteiden ajautuessa taloudellisiin vaikeuksiin. Taaleri Pääomarahastot Oy pyrkii toimimaan intressikonfliktitilanteissa oikeudenmukaisesti, ja noudattaa sitä velvoittavia sopimuksia. Edellä mainitusta huolimatta ei ole varmuutta siitä, etteivätkö Kohderahaston ja sen sijoittajien intressit voisi olla toisistaan poikkeavia ja yksittäisissä tilanteissa jäädä toissijaisiksi muihin rahastoihin tai muihin sijoittajiin nähden.

Myös Kohderahastosta maksettava Kohderahaston sijoitustoiminnan tulokseen perustuva tuottopalkkio saattaa aiheuttaa sen, että sijoituskohteita valitaan tai hallinnoidaan tavalla johon liittyy suuremman tuoton toivossa myös enemmän riskejä, kuin tilanteessa, jossa tällaista tuottopalkkiota ei olisi.

### Kohderahaston vastuunalaisen yhtiömiehen ja/tai vaihtoehtorahaston hoitajan vaihtuminen voi vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston toimintaan

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

#### Kommandiittiyhtiömuotoisiin rahastoihin voi liittyä oikeudellisia epävarmuuksia

Kohderahasto ja Syöttörahasto ovat oikeudelliselta muodoltaan suomalaisia kommandiittiyhtiöitä. Vaikka tämä oikeudellinen muoto on ollut pitkään tyypillinen suomalaisille ns. suljetuille pääomarahastoille, sitä on merkittävässä määrin käytetty rahaston oikeudellisena muotona vain rakenteissa, joissa sijoittajia on suppea määrä ja sijoittajat tai pääosa niistä ovat instituutiosijoittajia. Vastaavasti Syöttörahastoa vastaavia rakenteita on toteutettu aiemmin Suomessa, mutta ei muodossa, jossa voitonjakolainaa tarjottaisiin yleisölle. Kommandiittiyhtiömuotoisiin rahastoihin tai syöttörahastorakenteisiin liittyen ei ole merkittävää oikeuskäytäntöä ja näin ollen mahdollisiin riita- tai epäselvyytilanteisiin voi liittyä oikeudellista epävarmuutta.

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

#### Kohderahastoon liittyvät vastuuehdot voivat rasittaa Kohderahaston (ja välillisesti Lainaosuuksien) tuottoa

Kohderahastoa koskevien sopimusmääräysten perusteella Kohderahasto voi olla vastuussa muun muassa vastuunalaiselle yhtiömiehelleen, vaihtoehtorahaston hoitajalleen (Taaleri Pääomarahastot Oy) ja näiden edustajille ja konserniyhtiöille syntyneistä Kohderahaston hallinnointiin tai sen sijoituksiin liittyvistä vastuista. Näiden vastuuta Kohderahastolle on myös rajoitettu. Edellä mainitut vastuut voivat välillisesti vähentää Syöttörahaston tulosta ja Lainaosuuksille tehtäviä suorituksia.

#### Kohderahaston palkkiorakenne voi motivoida riskipitoisten sijoitusten tekemiseen

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

#### Sijoittajilla ei ole ollut edustajaa Kohderahastoa ja Syöttörahastoa koskevien ehtojen laadinnassa

Syöttörahaston ja Kohderahaston perustamiseen ja sopimukseen liittyvät järjestelyt ovat Syöttörahaston vastuunalaisen yhtiömiehen ja Taaleri Pääomarahastot Oy:n suunnitteleamia, eivätkä perustu riippumattomien osapuolten väliseen neuvotteluun, eikä Syöttörahastolla tai Kohderahastolla ole ollut Taaleri-konsernista riippumatonta oikeudellista neuvonantajaa (Kohderahastoa koskevien sopimusten osalta tai Syöttörahaston Lainaosuuksien osalta). Syöttörahastolla ei ole ollut edustajaa, joka olisi järjestelykokonaisuudessa pyrkinyt huomioimaan Lainaosuuden haltijoiden intressejä. Mahdollisten sijoittajien on tämän vuoksi suositeltavaa käytettävä omia laki-, vero- ja taloudellisia neuvonantajia tehdessään päätöstä Lainaosuuksiin sijoittamisesta.

#### Kohderahaston lopullinen koko voi vaikuttaa Kohderahaston sijoitusten hajautukseen tai toisaalta siihen, tuleeko Kohderahaston koko pääoma sijoitettua

Niiden varojen määrä, joka Kohderahastoon saadaan (Kohderahastoon sijoittavilta muilta sijoittajilta ja toisaalta Syöttörahaston kautta) kerättyä ei ole lopullisesti selvillä. Kohderahastolla lopulta käytettävissä

olevan pääoman määrän jäädessä suunniteltua vähäisemmäksi hajautus eri sijoituskohteiden välillä voi jäädä aiottua vähäisemmäksi. Toisaalta Kohderahaston sijoitettavissa olevan pääoman määrän ylittäessä sopivien saatavilla olevien sijoitushankkeiden määrän Kohderahasto ei välttämättä tule sijoittamaan kaikkea käytettävissä olevaa pääomaansa, jolloin Syöttörahaston koko pääoma ei sitoutuisi kiinteistökehityshankkeisiin.

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

Kohderahastoon voidaan ottaa äänettömiä yhtiömiehiä 18 kuukauden ajan siitä lukien, kun Kohderahasto on Taaleri Pääomarahastot Oy:n liittymisen jälkeen hyväksynyt ensimmäisen äänettömän yhtiömiehen liittymisen ja vastaavasti Lainaosuuksien merkintäaika jatkuu lainaehtojen mukaisen ajan. Vaikka uudet, myöhemmin sijoituksensa tekevät sijoittajat osallistuvat kaikkiin Kohderahaston sijoituksiin omalla suhteellisella osuudellaan, uusien sijoittajien mukaan tuleminen myöhemmässä vaiheessa ei tapahdu (kuten esimerkiksi sijoitusrahastoissa) kyseiselle hetkelle määritellyn arvostuksen perusteella ja näin ollen uusi sijoittaja voi päästä osallistumaan jo tehtyihin sijoituksiin silloista käypää arvoa alemmalla arvostuksella. Uusien sijoittajien mukaan tulo lisää Kohderahaston käytettävissä olevaa pääomaa, mikä voi yllä kuvatulla tavalla johtaa siihen, ettei kaikkea pääomaa saada sijoitettua kiinteistökehityshankkeisiin.

Sijoittajat, jotka liittyvät Kohderahaston äänettömiksi yhtiömieheksi tai korottavat sijoitussitoumuksensa määrää kuuden kuukauden kuluttua Kohderahaston Taaleri Pääomarahastot Oy:n liittymisen jälkeen hyväksymän ensimmäisen äänettömän yhtiömiehen liittymisen jälkeen, maksavat Lainaosuudesta suoritettavan ensimmäisen erän lisäksi liittymisen tai Lainaosuuden määrän korottamisen yhteydessä Kohderahastolle 5 % vuotuista korkoa siitä osasta merkintäsitoumuksesta, jonka Kohderahasto on kutsunut ennen uuden sijoittajan tai merkintäsitoumuksen määrän korottamista laskettuna ajalta, joka on kulunut Lainaosuuden merkintäpäivän tai Lainaosuuden korottamispäivän ja sen päivän joka on kuusi kuukautta ensimmäisen Kohderahaston hyväksymän äänettömän yhtiömiehen (pl.Taaleri Pääomarahastot Oy) liittymispäivän jälkeisellä välillä (ajan laskemisessa liittymispäivää ei lasketa mukaan). Tasauskorkoa ei lueta osaksi Kohderahaston sijoitussitoumuksen nimellisarvoa tai Kohderahaston sijoitussitoumuksen korotuksen määrää vaan se on suoritettava Kohderahaston sijoitussitoumuksen lisäksi (eikä se näin ollen vähennä uuden sijoittajan nostamatonta sijoitussitoumusta).

Syöttörahaston Lainaosuuksien merkintähinta nostetaan hintaan 101 % Lainaosuuksien nimellisarvosta 1.7.2017 lukien ja hintaan 102 % 1.10.2017 lukien. Syöttörahasto maksaa Kohderahaston 1.7.2017 jälkeen mahdollisesti perimän tasauskoron määrän niillä varoilla, jotka kertyvät Syöttörahastolle 100 % ylittävistä merkintähinnasta ja siltä osin kuin edellä mainittu ei riittäisi tasauskoron maksuun, niin maksu suoritettaisiin Lainaosuuksia merkinneiden maksamista merkintäpalkkiosta.

*Mahdollisilla riidoilla ja oikeudenkäynneillä voi olla negatiivinen vaikutus*

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

*Kohderahaston äänettömän yhtiömiehen maksulaiminlyönti voi vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston toimintaan*

Kohderahaston äänettömät yhtiömiehet antavat Kohderahastolle sijoitussitoumukset, joita suoritetaan Kohderahastolle sen vastuunalaisen yhtiömiehen pääomakutsujen perusteella. Kohderahaston yhden tai useamman äänettömän yhtiömiehen maksulaiminlyönti voi johtaa siihen, ettei Kohderahasto kykene vastaamaan omista velvoitteistaan. Tästä voi seurata kustannuksia, riitoja, oikeudenmenetyksiä ja muita seuraamuksia, jotka voivat vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston toimintaan ja taloudelliseen asemaan ja välillisesti Lainaosuuksien arvoon ja tuottoon.

*Oikeudelliset ja sääntelylliset epävarmuudet ja muutokset voivat vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston sijoitustoimintaan ja/tai olla Kohderahaston ja Syöttörahaston rakenteiden kannalta haitallisia*

Kohderahaston ja sen sijoituskohteiden ja siten myös Syöttörahaston toimintaan ja varallisuuteen ja tuottoon saattavat vaikuttaa erilaiset paikalliset oikeudelliseen sääntelyyn liittyvät epävarmuustekijät sekä muu

kehitys tai muutokset lainsäädännössä ja määräyksissä (ja lainsäädännön ja määräysten tulkinnassa). Keskeisesti tämä voi liittyä mm. kiinteistökehityshankkeiden toteuttamiseen liittyvään sääntelyyn.

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

*Verotukseen liittyvillä tulkinnoilla ja verotussääntöjen ja käytännön muutoksilla voivat olla haitallisia vaikutuksia*

Verosäännökset ja niiden tulkintakäytännöt voivat muuttua Syöttörahastolle tai sen sijoittajille haitallisella tavalla. Lisäksi verotus saattaa erinäisistä seikoista riippuen soveltua eri tavoin Syöttörahaston eri sijoittajiin. Jokaisen mahdollisen sijoittajan on syytä olla yhteydessä omiin veroneuvonantajiinsa ja arvioida Syöttörahastoon tehtävään sijoitukseen liittyvät verokysymykset omalta kannaltaan. Erityisesti on kiinnitettävä huomiota siihen, että verotuksessa niin verotuksen perusta kuin kannettavan veron määrä voivat muuttua. Lisäksi sijoitukseen 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 nettotuottoon. Jos esimerkiksi lainsäädännön tai oikeus- tai verotuskäytännön muutos estäisi Syöttörahastoa vähentämästä maksettavaa tuottokorkoa Syöttörahaston elinkeinotoiminnan tulosta vahvistettaessa, Syöttörahaston yhtiömiehillä on oikeus saada Syöttörahastolta ennen suorituksia lainantantajille määrä, joka vastaa veroja, jotka yhtiömiehet ovat Syöttörahaston tuloksen perusteella velvollisia maksamaan. Näin estetään tilanne, jossa Syöttörahaston yhtiömiehet joutuisivat maksamaan veroja tuloista, jota ne eivät ole tosiasiansa saaneet (ja jotka on jaettu lainantantajille). Tämä voi vähentää merkittävästi Lainaosuuden haltijoille tehtäviä suorituksia.

Lainaosuuksille maksettava korko on sidottu Syöttörahaston tulokseen. Tulos määräytyy tilikausittain mutta Lainaosuusien lopullinen kokonaistuotto tai -tappio koko laina-ajalta. On mahdollista, että tulokseen perustuvaa tuottokorkoa suoritetaan merkittäviäkin määriä, mutta että lainapääomaa ei voida suorittaa kokonaisuudessaan takaisin, jolloin Lainaosuusien haltijoiden sijoitus jää kokonaisuutena tappiolliseksi tai tuoton määrä on alhaisempi kuin korkona suoritettujen määrät. Tällöin lähdevero on voinut kohdistua määrään, joka on suurempi kuin Lainaosuuden haltijan todellinen tuotto koko laina-ajalta.

*Vaihtoehtorahastoja koskevaan uuteen sääntelyyn liittyy tulkinnanvaraisuuksia ja ne poikkeavat sijoitusrahastoista*

Syöttörahasto ja Kohderahasto eivät ole sijoitusrahastolain (29.1.1999/48) tarkoittamia sijoitusrahastoja tai erikoissijoitusrahastoja, vaan laissa vaihtoehtorahastojen hoitajista (162/2014) tarkoitettuja ns. vaihtoehtorahastoja. Syöttörahasto ja niiden lainaosuudet eroavat markkinoilla olevista sijoitusrahastoista monin tavoin. Sijoitusrahastolaki ei sovellu Syöttörahastoon. Syöttörahasto ei lunasta sijoittajien osuuksia Syöttörahastossa sijoitusrahastolain tarkoittamien sijoitusrahastojen tavoin tai muutoinkaan. Vaihtoehtorahastojen hoitajista annettu laki on monilta osin tulkinnanvaraista lainsäädäntöä. Siihen liittyvät seikat voivat monimutkaistaa, hidastaa ja hankaloittaa Kohderahaston toimintaa.

\* \* \*

Minkä tahansa yllä mainitun riskin toteutumisella voi olla merkittävä kielteinen vaikutus Syöttörahaston kykyyn täyttää Lainaosuusien velvollisuutensa tai lainaosuuden haltijoiden oikeuteen saada maksuja Lainaosuusien perusteella.

### **3 ESITETTÄ KOSKEVIA TIETOJA**

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

Esitteestä vastuullisia tahoja ovat Liikkeeseenlaskija, Liikkeeseenlaskijan vastuunalainen yhtiömies Taaleri Afrikka Rahasto II GP Oy (y-tunnus 2772992-6) sekä Liikkeeseenlaskijan vaihtoehtorahaston hoitajana toimiva Taaleri Pääomarahastot Oy (y-tunnus 2264327-7).

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

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

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

Liikkeeseenlaskijaa edustaa sen yhtiösopimuksen mukaan yksin Liikkeeseenlaskijan vastuunalainen yhtiömies Taaleri Afrikka Rahasto II GP Oy (y-tunnus 2772992-6). Yhtiösopimus on tämän esitteen liitteenä C. Vastuunalaisen yhtiömiehen hallitukseen kuuluvat puheenjohtajana Juhani Elomaa sekä varsinaisina jäseninä Karri Haaparinne ja Petri Lampinen.

##### Liikkeeseenlaskijan tilintarkastaja tilikautena 2017

PricewaterhouseCoopers Oy  
Yritys- ja yhteisötunnus: 0486406-8  
Osoite: Itämerentori 2, 00100 Helsinki  
Päävastuullinen tilintarkastaja: KHT Mika Kaarisalo

##### Lainan järjestäjä

Taaleri Varainhoito Oy  
Yritys- ja yhteisötunnus: 2080113-9  
Osoite: Kluuvikatu 3, 00100 Helsinki

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

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

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

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

#### **3.5 Päätös arvopapereiden liikkeeseenlaskusta**

Yhtiön vastuunalainen yhtiömies Taaleri Afrikka Rahasto II GP Oy on hallituksen kokouksessaan 1.11.2016 päättänyt Lainan liikkeeseenlaskusta.



### 3.6 Syy Voitonjakolainan liikkeeseenlaskulle ja tuottojen käyttö

Laina lasketaan liikkeelle mahdollistamaan lainaan sijoittaville välillisesti arvopaperimuotoinen sijoitus kiinteistökehityshankkeisiin Afrikan mantereella (ml. saarivaltiot) sijoittavaan Taaleri Afrikka Rahasto II Ky -vaihtoehtorahastoon. Yhtiö on erityisyhtiö, jonka ainoana tarkoituksena on edellä mainitun arvopaperimuotoisen sijoituksen mahdollistaminen. Lainaosuuksien tarjoamisen syynä on siten rahoituksen hankkiminen Liikkeeseenlaskijalle, jotta se voisi tehdä sijoituksen Kohderahastoon. Tarjoamisen syynä on lisäksi Kohderahaston varainhankinta.

Lainaa tarjotaan Suomessa yleisölle merkittäväksi. Liikkeeseenlaskija ei ole laskenut liikkeeseen muita arvopapereita kuin Lainan.

Lainan määrä käytetään kokonaisuudessaan sijoitukseen Taaleri Afrikka Rahasto II Ky – nimiseen vaihtoehtorahastoon ("Kohderahasto"). Sijoitus tehdään äänettömän yhtiömiehen yhtiöosuuteen Kohderahastossa ja Yhtiön yhtiöpanos Kohderahastossa tulee vastaamaan Lainan määrää. Yhtiöpanos eräännytyy maksettavaksi Kohderahastolle erissä sitä koskevien sopimusten mukaisesti.

Siltä osin kuin Kohderahasto ei ole kutsunut Yhtiön yhtiöpanosta sijoitustensa tekemiseen, Yhtiö ei vastavasti kutsu A-sarjan Lainaosuuksien pääomaa A-sarjan Lainaosuuksien haltijoilta. B-sarjan Lainaosuuksien pääomamäärästä se osa, jota Kohderahasto ei ole Yhtiöltä kutsunut sijoitetaan joko Suomessa toimiluvan saaneen pankin pankkitilille tai erikoissijoitusrahasto Taaleri Parkin rahasto-osuuksiin. Rahaston toimikauden alkuvaiheessa näiden sijoitusten osuus B-sarjan Lainaosuuksien pääomalla tehdyistä sijoituksista voi olla merkittävä, mutta osuuden odotetaan vähenevän Kohderahaston eräännyttäessä Yhtiön sijoitustoumusta maksettavaksi. Mikäli Kohderahasto ei kutsu toimikautensa aikana kaikkia yhtiöpanoksia sijoitustensa tekemiseen, palauttaa Liikkeeseenlaskija B-sarjan Lainaosuuksien haltijoille sen osuuden Lainaosuuksista jota Kohderahasto ei kutsunut.

Lainaosuuksien takaisinmaksu ja tuotto riippuvat täten Liikkeeseenlaskijan Kohderahastoon, pankkitalteen tai erikoissijoitusrahasto Taaleri Parkin rahasto-osuuksiin tekemien sijoitusten tappiollisuudesta tai tuotosta. Kohderahastoon tehtävän sijoituksen tappiollisuuden tai tuoton vaikutuksen arvioidaan olevan Lainaosuuksille saatavan tuoton kannalta merkityksellisin.

Syöttörahasto ja Kohderahasto eivät vastaa tämän Voitonjakolainan liikkeeseenlaskun kustannuksista.

### 3.7 Muita tietoja

#### Ulkopuolisista lähteistä peräisin olevat tiedot

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

#### Esitteen saatavilla olo

Joukkovelkakirjalainaesite koostuu Esitteestä ja viitatuista asiakirjoista sekä mahdollisista esitteen täydennyksistä (yhdessä "Esite"). Mainitut asiakirjat ovat saatavilla sähköisenä Yhtiön internetsivustolta [www.taaleri.com/fi/afrikkaII](http://www.taaleri.com/fi/afrikkaII) sekä Yhtiön rekisteröidyssä osoitteessa Kluuvikatu 3, 00100 Helsinki normaalin työajan puitteissa arviolta 31.1.2017.

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

#### Sovellettava laki

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

## 4 LAINAEHDOT

### TAALERI AFRIKKA RAHASTO II OMISTAJAT KY:N A-SARJAN VOITONJAKOLAINAN EHDOT

#### 1. Tausta ja Lainan luonne

Taaleri Afrikka Rahasto II GP Oy (y-tunnus 2772992-6) vastuunalaisena yhtiömiehenä ja Taaleri Pääomarahastot Oy (y-tunnus 2264327-7) äänettömänä yhtiömiehenä ovat ainoat yhtiömiehet 22.08.2016 perustetussa Taaleri Afrikka Rahasto II Omistajat Ky – nimisessä kommandiittiyhtiössä (jäljempänä **”Yhtiö”**, y-tunnus 2774457-9). Yhtiömiesten yhtiöpanos Yhtiössä on laina-ajan alkaessa 3.000 euroa.

Yhtiön yksinomaisena toimialana on tehdä sijoitus Taaleri Afrikka Rahasto II Ky – nimiseen kommandiittiyhtiöön (jäljempänä **”Kohderahasto”**) sen äänettömänä yhtiömiehenä. Yhtiön yhtiöpanos Kohderahastolle suoritetaan erissä Kohderahastoa koskevien sopimusten mukaisesti ja Yhtiö rahoittaa sijoituksensa Kohderahastoon (mukaan lukien mahdollinen Kohderahaston perimä tasauskorko) näiden ehtojen mukaisella voitonjakolainalla (**”Laina”**) sekä muilla vastaavia ehtoja sisältävillä voitonjakolainoilla.

Yhtiön vastuunalaisen yhtiömiehen Taaleri Afrikka Rahasto II GP Oy:n hallitus (**”Hallitus”**) on kokouksessaan 1.11.2016 päättänyt Lainan liikkeeseenlaskusta. Lainan maksuasiamiehenä ja laskenta-asiamiehenä toimii Taaleri Varainhoito Oy.

Yhtiö ja Taaleri Pääomarahastot ovat tehneet sopimuksen (**”Asiamiessopimus”**) Nordic Trustee Oy:n (jäljempänä **”Sijoittajien Asiamies”**) kanssa sijoittajien asiamiehenä toimimisesta tähän lainaan liittyen jäljempänä kohdissa 14, 15 ja 20 todetulla tavalla.

Laina on haltijavelkakirjamuotoinen ja siihen ei sisälly luovutusrajoituksia. Lainaosuuksista ei anneta erillisiä todistuksia vaan ne merkitään Yhtiön tai sille nimetyn säilytysyhteisön ylläpitämään velkojien luetteloon (jäljempänä **”Haltijaluettelo”**).

Laina soveltuu sijoituskohteeksi vain sijoittajille, jotka haluavat sijoittaa välillisesti Afrikassa sijaitseviin kiinteistökehityshankkeisiin ja jotka sietävät tässä Esitteessä kohdassa 2 eriteltyt riskitekijät.

#### 2. Lainan määrä ja ISIN-koodi

Lainan määrä on enintään 50.000.000 euroa. Lainan ISIN-koodi on FI4000233044.

Lainamäärästä annetaan enintään 50.000.000 kappaletta yhden (1) euron nimellisarvoista lainaosuutta (jäljempänä **”Lainaosuus”**).

#### 3. Merkintäoikeus

Laina tarjotaan julkisena liikkeeseenlaskuna Suomessa. Lainan vähimmäismerkintämäärä on 50.000 euroa eli viisikymmentä tuhatta (50 000) Lainaosuutta.

Hallitus päättää menettelystä mahdollisessa ylimerkintätilanteessa.

#### 4. Merkintäaika- ja paikka

Merkintätarjousten vastaanottoaika alkaa 31.1.2017 klo 9.00 ja päättyy viimeistään 29.12.2017 klo 16.00.

Tarjousaika voidaan keskeyttää aikaisemmin kysyntätilanteesta riippumatta.

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

Liikkeeseenlaskijan vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain (162/2014) 13 luvun mukainen avaintietoesite on saatavilla merkintäpaikoista.

## 5. Lainan emissiokurssi, merkintäpalkkio, merkintätarjousten hyväksyminen ja liikkeeseenlaskupäivä

Lainan emissiokurssi on

- |       |                    |                                 |
|-------|--------------------|---------------------------------|
| (i)   | 30.6.2017 saakka   | sata prosenttia (100 %);        |
| (ii)  | 1.7.- 30.9.2017    | satayksi prosenttia (101 %); ja |
| (iii) | 1.10. - 29.12.2017 | satakaksi prosenttia (102 %)    |

Yhtiö perii Lainan nimellismäärän lisäksi kahden (2) prosentin merkintäpalkkion merkitystä Lainan nimellismäärästä. Merkintäpalkkio ei ole osa Lainamäärää.

Hallitus päättää merkintätarjousten hyväksymisestä merkintäajan alkamisen jälkeen joka toisen viikon perjantaina alkaen 17.2.2017 ja julkistaa hyväksytyjen merkintätarjousten määrän internetissä osoitteessa [www.taaleri.com/fi/afrikkaII](http://www.taaleri.com/fi/afrikkaII). Ensimmäinen merkintätarjousten hyväksymispäivä on Lainan liikkeeseenlaskupäivä.

Merkitsijöille ilmoitetaan kirjallisesti merkintätarjousten hyväksymisestä viiden (5) pankkipäivän kuluessa merkintätarjouksen hyväksymisestä ja merkityt Lainaosuudet merkitään Haltijaluetteloon merkintätarjousten hyväksymisen yhteydessä.

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

## 6. Merkintöjen maksu

Lainaosuudet ja Merkintäpalkkio on maksettava Yhtiön vaihtoehtorahastojen hoitajan Taaleri Pääomarahastot Oy:n erikseen antamien ohjeiden mukaisesti. Lainaosuudet kutsutaan lähtökohtaisesti maksettavaksi Kohderahaston Yhtiölle lähettämien pääomakutsujen perusteella.

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

Hallituksella on oikeus veloittaa Merkitsijältä 8 % vuotuista viivästyskorkoa Laiminlyödyn Maksuosuuden osalta suoritukseen asti.

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

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

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

## 7. Laina-aika

Lainalla ei ole varsinaista laina-aikaa.

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

## 8. Lainan takaisinmaksu

### A) Takaisinmaksu ja takaisinmaksun rajoitukset

Yhtiöllä on oikeus maksaa Lainaosuudet takaisin kokonaan tai osittain ilmoittamalla siitä kirjallisesti Lainaosuuksien haltijoille kohdan B) mukaisesti. Lainaa ei voida kuitenkaan maksaa kokonaisuudessaan takaisin ennen kuin Kohderahasto on irtautunut kaikista sijoituskohteistaan ja jakanut Yhtiölle kaikki Yhtiölle Kohderahastoa koskevien sopimusten mukaisesti jaettavaksi kuuluvat varat (jäljempänä **”Kohderahaston lopullinen varojenjako”**).

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

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

### B) Muut takaisinmaksuun liittyvät seikat

Lainan takaisinmaksusta ja sen määrästä ilmoitetaan Lainaosuuksien haltijoille kohdan 16 (*Ilmoitukset*) mukaisesti viimeistään 10 päivää ennen takaisinmaksua.

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

## 9. Lainan korko

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

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

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

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

Korko maksetaan vuosittain jälkikäteen Yhtiön kirjallisesti viimeistään 30. huhtikuuta internet-sivulla [www.taaleri.com/fi/afrikkaII](http://www.taaleri.com/fi/afrikkaII) ilmoittamana päivänä (joka ei voi olla myöhäisempi kuin 30. kesäkuuta ilmoituksen antovuonna) (jäljempänä "**Koronmaksupäivä**"), ensimmäisen kerran 2018 ja viimeisen kerran Yhtiön tehdessä kohdan 8 A) (*Takaisinmaksu ja takaisinmaksun rajoitukset*) mukaiset suoritukset Kohderahaston lopullisen varojenjaon jälkeen. Mikäli Koronmaksupäivä ei ole pankkipäivä, korko voidaan maksaa sitä seuraavana pankkipäivänä. Maksun siirtymisellä ei ole vaikutusta koron määrään.

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

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

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

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

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

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

## **10. Lainalle ei takausta tai vakuutta; Lainan etuoikeusasema**

Lainalla ei ole takausta eikä vakuutta.

Laina on Liikkeeseenlaskijan konkurssissa samalla etuoikeussijalla kuin Liikkeeseenlaskijan muut vakuudettomat velat, joita ei merkintätarjousten vastaanottamisen alkaessa ole. Lainaehtojen kohdan 12 (iv) mukaan muun velan kuin tämän Lainan ottaminen aiheuttaa tämän Lainan ennaikaisen erääntymisen.

## **11. Verotus**

Yhtiön Lainaosuuksiin perustuvista suorituksista Lainaosuusien haltijoille tehdään sellaiset pidätykset ja/tai vähennykset nykyisten tai tulevien verojen, tullien, taksojen tai hallinnollisten maksujen perusteella niiden luonteesta riippumatta ("**Verot**"), joiden pidätystä tai vähennystä soveltuva laki edellyttää. Tällaisessa tapauksessa Yhtiö vastaa asianmukaisille viranomaisille soveltuvan vähennyksen tai pidätyksen summasta siten kuin laki sitä edellyttää ja Lainaosuuden haltijoille tehtävät suoritukset vähenevät vastaavasti. Yhtiö ei ole velvoitettu tekemään ylimääräisiä maksuja Lainaosuusien haltijoille tällai-

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

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

## 12. Lainan enneaikainen erääntyminen

Laina erääntyy välittömästi enneaikaisesti takaisinmaksettavaksi, mikäli

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

## 13. Tekniset muutokset

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

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

## 14. Velkojienkokous

- A. Yhtiö ja Taaleri Pääomarahastot Oy ovat tehneet sopimuksen ("Asiamiessopimus") Nordic Trus-  
tee Oy:n (jäljempänä "Sijoittajien Asiamies") kanssa sijoittajien asiamiehenä toimimisesta tä-  
hän lainaan liittyen.

- B. Yhtiön vastuunalaisella yhtiömiehellä tai Sijoittajien Asiamiehellä on oikeus kutsua koolle tämän lainan Lainaosuusien haltijoiden kokous (jäljempänä velkojienkokous) päättämään näiden Lainan ehtojen muuttamisesta. Lainan ehtojen muuttaminen edellyttää aina Yhtiön hyväksyntää.
- C. Kokouskutsu velkojienkokoukseen on julkaistava vähintään 10 päivää ennen kokouspäivää kohdan 16 (*Ilmoitukset*) mukaisesti. Kokouskutsussa on mainittava kokouksen aika, paikka ja asia-lista sekä tieto siitä, miten Lainaosuuden haltijan on meneteltävä voidakseen osallistua kokoukseen.
- D. Velkojienkokous on pidettävä Helsingissä ja sen puheenjohtajan nimeää Yhtiö.
- E. Velkojienkokous on päätösvaltainen, jos edustettuna on vähintään kaksi henkilöä, jotka yhdessä edustavat vähintään 50 % lainan liikkeessä olevasta pääomamäärästä. Velkojienkokous on kuitenkin päätösvaltainen tekemään kohdassa 14 (I) tarkoitetun määräenemmistöpäätöksen vain, jos edustettuna on vähintään kaksi henkilöä, jotka yhdessä edustavat vähintään 75 % lainan liikkeessä olevasta pääomamäärästä.
- F. Mikäli velkojienkokous ei ole päätösvaltainen 30 minuutin kuluessa kokouskutsun mukaisesta alkamisajankohdasta, kokouksen asialistan käsittely voidaan Yhtiön pyynnöstä lykätä uuteen velkojienkokoukseen, joka on pidettävä aikaisintaan 14 päivän ja viimeistään 28 päivän kuluttua Yhtiön nimeämässä paikassa. Uusi velkojienkokous on päätösvaltainen, jos edustettuna on vähintään kaksi henkilöä, jotka yhdessä edustavat vähintään 10 % lainan liikkeessä olevasta pääomamäärästä. Uusi velkojienkokous on kuitenkin päätösvaltainen tekemään kohdassa 14 (I) tarkoitetun määräenemmistöpäätöksen vain, jos edustettuna on vähintään kaksi henkilöä, jotka yhdessä edustavat vähintään 67 % lainan liikkeessä olevasta pääomamäärästä.
- G. Kokouskutsu lykkäyksen takia pidettävään uuteen velkojienkokoukseen on julkaistava samalla tavalla kuin kutsu alkuperäiseen kokoukseen. Kutsussa on lisäksi mainittava kokouksen päätösvaltaisuuden edellytykset.
- H. Lainaosuusien haltijoiden äänioikeus määräytyy Lainaosuusien pääoman perusteella. Yhtiöllä ja sen konserniin kuuluvilla yhtiöillä ei Lainaosuuden haltijoina ole äänioikeutta velkojienkokouksessa. Velkojienkokouksen päätökset tehdään yksinkertaisella annettujen äänten enemmistöllä. Äänten mennessä tasan puheenjohtajan mielipide ratkaisee. Kohdassa 14 (J) tarkoitettu määräenemmistöpäätös edellyttää kuitenkin vähintään kolmea neljäsosaa annetuista äänistä.
- I. Sijoittajien Asiamiehellä sekä Yhtiön edustajilla ja Yhtiön valtuuttamilla henkilöillä on oikeus olla läsnä velkojienkokouksessa ja käyttää siellä puheenvuoroja.
- J. Velkojienkokouksella on oikeus määräenemmistöpäätöksellä, joka edellyttää kolmea neljäsosaa annetuista äänistä, päättää seuraavista asioista edellyttäen, että asialle on myös Yhtiön suostumus:
- a) lainan koron laskentaperusteen muuttaminen;
  - b) lainan valuutan muuttaminen;
  - c) velkojienkokouksen päätösvaltaisuuden edellytysten muuttaminen tai määräenemmistöpäätöksen enemmistövaatimuksen muuttaminen;
  - d) lainan ehtojen kohdan 12 (*Lainan ennaikainen erääntyminen*) muuttaminen;
- K. Velkojienkokouksen päätökset sitovat kaikkia Lainaosuusien haltijoita riippumatta siitä, ovatko he olleet läsnä tai edustettuina kokouksessa. Lainaosuusien haltijat ovat velvollisia ilmoittamaan Lainaosuusien myöhemmille siirronsaajille velkojienkokouksen päätöksistä.
- L. Mikäli Yhtiöllä on lainan ehtojen mukaan oikeus yksipuolisesti päättää jostakin toimenpiteestä, ei tällaisesta asiasta tehtävä päätös edellytä velkojienkokouksen hyväksymistä.

- M. Lainan pääoman tai koron alentaminen edellyttää kaikkien Lainaosuuksien haltijoiden suostumusta, joka voidaan antaa velkojienkokouksessa tai muulla todistettavalla tavalla.

## **15. Yhtiön edustaminen suhteessa Kohderahastoon**

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

## **16. Ilmoitukset**

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

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

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

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

## **17. Vanhentuminen**

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

## **18. Laki**

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

## **19. Ylivoimainen este**

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

## **20. Sijoittajien Asiamies**

### **20.1 Sijoittajien Asiamiehen nimittäminen**

- (a) Lainoja liikkeeseen laskettaessa jokainen alkuperäinen Lainaosuuden haltija, ja Lainoja hankittaessa, jokainen myöhempi Lainaosuuden haltija hyväksyy, että Sijoittajien Asiamies nimetään Asiamiessopimuksella toimimaan tämän edustajana kaikissa Lainaan ja Lainan ehtoihin liittyvissä asioissa, ja valtuuttaa Sijoittajien Asiamiehen toimimaan puolestaan (ilman tämän



etukäteistä suostumusta, ellei kyseistä suostumusta erityisesti vaadita näissä ehdoissa tai Suomen lainsäädännössä) kyseisen Lainan hallinnoimiin Lainaosuuksiin liittyvissä oikeudenkäynneissä tai välimiesmenettelyissä ja valtuuttaa Sijoittajien Asiamiehen käyttämään kyseisiä, erityisesti Sijoittajan Asiamiehelle näiden ehtojen mukaisesti siirrettyjä oikeuksia, valtuutuksia, määräysvaltaa ja päätösvaltaa yhdessä näihin liittyvien oikeuksien, valtuutuksien, määräysvallan ja päätösvallan kanssa.

- (b) Jokaisen Lainaosuuden haltijan tulee pyydettyä toimittaa Sijoittajien Asiamiehelle välittömästi kaikki sellaiset asiakirjat (siinä muodossa ja sen sisältöisenä, kun Sijoittajien Asiamies katsoo riittäväksi), jotka Sijoittajien Asiamies katsoo tarpeelliseksi ehtojen mukaisten oikeuksien käyttämiseksi ja/tai tehtäviensä hoitamiseksi. Sijoittajien Asiamiehellä ei ole velvollisuutta edustaa sellaista Lainaosuuden haltijaa, joka ei noudata kyseistä pyyntöä, mikäli Sijoittajien Asiamies ei kyseisen laiminlyönnin takia kykene edustamaan kyseistä Lainaosuuden haltijaa.
- (c) Yhtiön tulee pyydettyä toimittaa Sijoittajien Asiamiehelle viipymättä kaikki asiakirjat ja muu apu (siinä muodossa ja sen sisältöisenä, kun Sijoittajien Asiamies katsoo riittäväksi), jotka Sijoittajien Asiamies katsoo tarpeelliseksi Lainan ehtojen mukaisten oikeuksien käyttämiseksi ja/tai tehtäviensä hoitamiseksi. Sijoittajien Asiamies on oikeutettu saamaan palkkiota työstään ja hyvitystä mahdollisista kuluista Asiamiessopimuksessa määriteltyjen ehtojen mukaisesti Yhtiön vaihtoehotorahaston hoitajalta ja Sijoittajien Asiamiehen näiden ehtojen mukaiset velvollisuudet toimia Sijoittajien Asiamiehenä ovat ehdollisia sille, että kyseiset palkkiot ja hyvitykset on asianmukaisesti maksettu.
- (d) Sijoittajien Asiamies voi toimia edustajana tai muuna asiamiehenä useissa Yhtiön tai muun konserniyhtiön liikkeeseen laskemissa tai niihin liittyvissä liikkeeseenlaskuissa, mahdolliset eturistiriidat lukuun ottamatta.

## **20.2 Sijoittajien Asiamiehen tehtävät**

- (a) Sijoittajien Asiamies edustaa Lainaosuuden haltijoita Lainan ehtojen mukaisesti.
- (b) Lainan ehtojen mukaisesti toimittaessa Sijoittajien Asiamies toimii aina sitovasti Lainaosuuden haltijoiden puolesta. Sijoittajien Asiamiehen tulee suorittaa Lainan ehtojen mukaiset tehtävät tarvittavalla huolellisuudella ja taidolla.
- (c) Sijoittajien Asiamiehen tulee valvoa, että Yhtiö noudattaa Lainan ehtojen mukaisia velvollisuuksiaan. Sijoittajien Asiamies ei ole velvollinen arvioimaan Yhtiön taloudellista tilannetta muutoin kuin miten Lainan ehdoissa on nimenomaisesti sovittu.
- (d) Sijoittajien Asiamies on oikeutettu toimimaan harkintansa mukaan parhaaksi katsomallaan tavalla Lainaosuuden haltijoiden oikeuksien suojelemiseksi Lainan ehtojen mukaisesti.
- (e) Sijoittajien Asiamies on oikeutettu luottamaan mihin tahansa sellaiseen vakuutukseen, ilmoitukseen tai asiakirjaan, jonka se uskoo olevan aito, paikkansapitävä ja asianmukaisesti hyväksytty, sekä minkä tahansa tahon hallituksen jäsenen, edustajan tai työntekijän lausumaan, joka liittyy sellaiseen asiaan, jonka voidaan kohtuudella olettaa olevan kyseisen henkilön tiedossa tai selvitettävissä.
- (f) Sijoittajien Asiamies voi delegoida tehtäviään muille ammattitahoille, mutta Sijoittajien Asiamies on silti aina vastuussa kyseisten osapuolten toimista Lainan ehtojen mukaisesti.
- (g) Sijoittajien Asiamiehen tulee kohdella kaikkia Lainaosuuden haltijoita tasapuolisesti, ja Lainan ehtojen mukaan toimittaessa, toimia ainoastaan Lainaosuuden haltijoiden etujen mukaisesti,

eikä Sijoittajien Asiamiestä voida velvoittaa huomioimaan muun kuin Lainan ehdoissa määritellyn henkilön etuja tai toimimaan muiden kuin tämän henkilön ohjeiden tai pyyntöjen mukaisesti tai niitä noudattaen.

- (h) Sijoittajien Asiamies voi palkata ulkopuolisia asiantuntijoita Lainan ehtojen mukaisten tehtävien suorittamisen yhteydessä.
- (i) Sijoittajien Asiamiehellä ei ole oikeutta tehdä tai jättää tekemättä mitään, mikäli kyseinen teko voi mahdollisesti olla perustellusti lain- tai säännösten vastainen.
- (j) Mikäli Sijoittajien Asiamies perustellusti katsoo, että sillä on riski siitä, ettei sen odotettavissa oleva palkkio kata mahdollisia kuluja, vahinkoja tai vastuita (Sijoittajien Asiamiehen kohtuulliseksi katsottavat palkkiot mukaan lukien), jotka ovat syntyneet Sijoittajien Asiamiehen Lainaosuuden haltijoiden ohjeiden noudattamisen yhteydessä, tai kuluja, vahinkoja tai vastuita, jotka ovat aiheutuneet Sijoittajien Asiamiehen omista toimista, Sijoittajien Asiamies voi olla noudattamatta kyseisiä ohjeita tai olla tekemättä kyseisiä toimia siihen saakka, kunnes Sijoittajien Asiamies on vastaanottanut kyseisen, Sijoittajien Asiamiehen vaatiman kohtuullisen hyvityksen (tai tästä on asetettu riittävä vakuus).
- (k) Sijoittajien Asiamiehellä on aina oikeus kirjallisesti sitä Yhtiöltä pyytämällä saada tietoonsa reaaliaikainen Haltijaluettelo ja Yhtiöllä on velvollisuus toimittaa se kahden pankkipäivän sisällä siitä, kun on saanut mainitun pyynnön tietoonsa.

### **20.3 Sijoittajien Asiamiehen rajoitettu vastuuvollisuus**

- (a) Sijoittajien Asiamies ei ole vastuussa Lainaosuuden haltijoita kohtaan vahingoista tai menetyksistä, jotka aiheutuvat Sijoittajien Asiamiehen tekemistä tai tekemättä jättämisestä Lainan ehtojen mukaisista tai siihen liittyvistä toimista, ellei vahinko tai menetys suoranaisesti johdu Sijoittajien Asiamiehen huolimattomuudesta tai tahallisuudesta. Sijoittajien Asiamies ei missään tilanteessa ole vastuussa epäsuorista vahingoista.
- (b) Sijoittajien Asiamiehen ei katsota toimineen huolimattomasti, mikäli tämä on toiminut Sijoittajien Asiamiehen palkkaaman hyvämaineisen asiantuntijan neuvon tai mielipiteen mukaisesti tai mikäli Sijoittajien Asiamies on noudattanut tarvittavaa huolellisuutta tilanteessa, jossa Sijoittajien Asiamies kokee, että toiminnan viivyttämisestä Lainaosuuden haltijoiden ohjeistuksen hankkimiseksi on haittaa Lainaosuuden haltijoiden eduille.

### **20.4 Sijoittajien Asiamiehen korvaaminen**

- (a) Kohdan (g) mukaisesti Sijoittajien Asiamies voi irtisanoutua ilmoittamalla siitä Yhtiölle ja Lainaosuuden haltijoille, minkä jälkeen Lainaosuuden haltijat yhdessä Yhtiön kanssa nimittävät Sijoittajien Asiamiehelle seuraajan väistyvän Sijoittajien Asiamiehen järjestämässä Velkojienkokouksessa.
- (b) Mikäli Sijoittajien Asiamies on maksukyvytön, Sijoittajien Asiamiehen tulee irtisanoutua Sijoittajien Asiamiehen tehtävästä ja Yhtiön tulee nimetä Sijoittajien Asiamiehen seuraaja kymmenen arkipäivän kuluessa.
- (c) Tämän kohdan 20.4 mukaisesti nimitetyn seuraajan tulee olla itsenäinen rahoituslaitos tai muu hyvämaineinen yhtiö, joka toimii säännöllisesti velkaemissioiden mukaisena sijoittajien asiamiehenä.
- (d) Lainaosuuden haltija (tai Lainaosuuden haltijat), jotka omistavat vähintään kymmenen (10) prosenttia Lainan pääomasta voivat vaatia velkojienkokouksen koollekutsumista Sijoittajien Asiamiehen erottamiseksi ja uuden Sijoittajien Asiamiehen nimittämiseksi ilmoittamalla tästä

Yhtiölle (kyseisen ilmoituksen voi tehdä ainoastaan henkilö, joka on Lainaosuuden haltija sen pankkipäivän päättyessä, jonka aikana Yhtiö on vastaanottanut ilmoituksen ja mikäli ilmoituksen on antanut useampi Lainaosuuden haltija, tekevät nämä ilmoituksen yhdessä). Yhtiö voi ehdottaa Lainaosuuden haltijoille Sijoittajien Asiamiehen erottamista ja uuden Sijoittajien Asiamiehen nimittämistä tämän koollekutsuudessa Velkojienkokouksessa.

- (e) Mikäli Lainaosuuden haltijat eivät ole nimittäneet seuraajaa Sijoittajien Asiamiehelle 90 päivän kuluessa siitä, kun (i) ensimmäinen irtisanomisilmoitus on annettu tai irtisanominen tapahtui, tai (ii) Sijoittajien Asiamies erotettiin Lainaosuuden haltijoiden päätöksellä, Yhtiön tulee nimittää seuraaja Sijoittajien Asiamiehelle.
- (f) Väistyvä Sijoittajien Asiamies voi omalla kustannuksellaan antaa seuraavan Sijoittajien Asiamiehen käyttöön sellaiset asiakirjat ja arkistot, jotka tämä katsoo tarpeelliseksi, ja avustaa tätä suoriutumaan Sijoittajien Asiamiehen Lainan ehtojen mukaisista tehtävistä.
- (g) Sijoittajien Asiamiehen irtisanominen tai erottaminen astuu voimaan vasta sen jälkeen, kun uusi Sijoittajien Asiamies on nimitetty ja kyseinen nimitys on hyväksytty ja kaikki tarvittavat asiakirjat on saatettu voimaan siten, että väistyvä Sijoittajien Asiamies voidaan korvata välittömästi.
- (h) Uuden Sijoittajien Asiamiehen nimittämisen jälkeen väistyvä Sijoittajien Asiamies vapautetaan tulevista vastuista Lainan ehtojen osalta, mutta Sijoittajien Asiamies on edelleen vastuussa Lainan ehtojen mukaisesti kaikista tekemistään tai tekemättä jättämistään teoista, jotka tapahtuivat tämän toimiessa vielä Sijoittajien Asiamiehenä. Seuraajalla, Yhtiöllä ja jokaisella Lainaosuuden haltijalla on samat Lainan ehtojen mukaiset oikeudet ja velvoitteet toisiaan kohtaan kuin näillä olisi ollut, mikäli seuraaja olisi ollut alkuperäinen Sijoittajien Asiamies.
- (i) Mikäli Sijoittajien Asiamies vaihtuu tämän kohdan 20.4 mukaisesti, Yhtiön tulee saattaa voimaan sellaiset asiakirjat ja toimia siten, kun uusi Sijoittajien Asiamies katsoo parhaaksi, jotta tälle uskotut Sijoittajien Asiamiehen oikeudet, valtuutukset ja velvollisuudet saadaan siirrettyä uudelle Sijoittajien Asiamiehelle ja väistyvä Sijoittajien Asiamies pystytään vapauttamaan tämän Lainan ehtojen ja Asiamiessopimuksen mukaisista velvoitteista. Elleivät Yhtiö ja uusi Sijoittajien Asiamies Yhtiön vaihtoehtorahaston hoitajan hyväksynnällä toisin sovi, uusi Sijoittajien Asiamies on oikeutettu samoihin palkkioihin ja hyvityksiin kuin väistyvä Sijoittajien Asiamies.

# TAALERI AFRIKKA RAHASTO II OMISTAJAT KY:N B-SARJAN VOITONJAKOLAINAN EHDOT

## 1. Tausta ja Lainan luonne

Taaleri Afrikka Rahasto II GP Oy (y-tunnus 2772992-6) vastuunalaisena yhtiömiehenä ja Taaleri Pääomarahastot Oy (y-tunnus 2264327-7) äänettömänä yhtiömiehenä ovat ainoat yhtiömiehet 22.08.2016 perustetussa Taaleri Afrikka Rahasto II Omistajat Ky – nimisessä kommandiittiyhtiössä (jäljempänä **"Yhtiö"**, y-tunnus 2774457-9). Yhtiömiesten yhtiöpanos Yhtiössä on laina-ajan alkaessa 3.000 euroa.

Yhtiön yksinomaisten toimialana on tehdä sijoitus Taaleri Afrikka Rahasto II Ky – nimiseen kommandiittiyhtiöön (jäljempänä **"Kohderahasto"**) sen äänettömänä yhtiömiehenä. Yhtiön yhtiöpanos Kohderahastolle suoritetaan erissä Kohderahastoa koskevien sopimusten mukaisesti ja Yhtiö rahoittaa sijoituksensa Kohderahastoon (mukaan lukien mahdollinen Kohderahaston perimä tasauskorko) näiden ehtojen mukaisella voitonjakolainalla (**"Laina"**) sekä muilla vastaavilla ehtoja sisältävillä voitonjakolainoilla.

Yhtiön vastuunalaisen yhtiömiehen Taaleri Afrikka Rahasto II GP Oy:n hallitus ("Hallitus") on päättänyt Lainan liikkeeseenlaskusta kokouksessaan 1.11.2016. Lainan maksuasiamiehenä ja laskenta-asiamiehenä toimii Taaleri Varainhoito Oy.

Yhtiö ja Taaleri Pääomarahastot ovat tehneet sopimuksen (**"Asiamiehesopimus"**) Nordic Trustee Oy:n (jäljempänä **"Sijoittajien Asiamies"**) kanssa sijoittajien asiamiehenä toimimisesta tähän lainaan liittyen jäljempänä kohdissa 14, 15 ja 20 todetulla tavalla.

Laina on haltijavelkakirjamuotoinen ja siihen ei sisälly luovutusrajoituksia. Lainaosuuksista ei anneta erillisiä todistuksia vaan ne merkitään Yhtiön tai sille nimetyn säilytysyhteisön ylläpitämään velkojen luetteloon (jäljempänä **"Haltijaluettelo"**).

Laina soveltuu sijoituskohteeksi vain sijoittajille, jotka haluavat sijoittaa välillisesti Afrikassa sijaitseviin kiinteistökehityshankkeisiin ja jotka sietävät tässä Esitteessä kohdassa 2 eriteltyt riskitekijät.

## 2. Lainan määrä ja ISIN-koodi

Lainan määrä on enintään 50.000.000 euroa. Lainan ISIN-koodi on FI4000233051.

Lainamäärästä annetaan enintään 50.000.000 kappaletta yhden (1) euron nimellisarvoista lainaosuutta (jäljempänä **"Lainaosuus"**).

## 3. Merkintäoikeus

Laina tarjotaan julkisena liikkeeseenlaskuna Suomessa. Lainan vähimmäismerkintämäärä on 5.000 euroa eli viisi tuhatta (5 000) Lainaosuutta.

Hallitus päättää menettelystä mahdollisessa ylimerkintätilanteessa.

## 4. Merkintäaika- ja paikka

Merkintätarjousten vastaanottoaika alkaa 31.1.2017 klo 9.00 ja päättyy viimeistään 29.12.2017 klo 16.00.

Tarjousaika voidaan keskeyttää aikaisemmin kysyntätilanteesta riippumatta.

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

Liikkeeseenlaskijan vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain (162/2014) 13 luvun mukainen avaintietoesite on saatavilla merkintäpaikoista.

## 5. Lainan emissiokurssi, merkintäpalkkio, merkintätarjousten hyväksyminen ja liikkeeseenlaskupäivä

Lainan emissiokurssi on

- |       |                   |                                 |
|-------|-------------------|---------------------------------|
| (i)   | 30.6.2017 saakka  | sata prosenttia (100 %);        |
| (ii)  | 1.7.- 30.9.2017   | satayksi prosenttia (101 %); ja |
| (iii) | 1.10.- 29.12.2017 | satakaksi prosenttia (102 %)    |

Yhtiö perii Lainan nimellismäärän lisäksi kahden (2) prosentin merkintäpalkkion merkitystä Lainan nimellismäärästä. Merkintäpalkkio ei ole osa Lainamäärää.

Hallitus päättää merkintätarjousten hyväksymisestä merkintäajan alkamisen jälkeen joka toisen viikon perjantaina alkaen 17.2.2017 ja julkistaa hyväksytyjen merkintätarjousten määrän internetissä osoitteessa [www.taaleri.com/fi/afrikkaII](http://www.taaleri.com/fi/afrikkaII). Ensimmäinen merkintätarjousten hyväksymispäivä on Lainan liikkeeseenlaskupäivä.

Merkitsijöille ilmoitetaan kirjallisesti merkintätarjousten hyväksymisestä viiden (5) pankkipäivän kuluessa merkintätarjouksen hyväksymisestä ja merkityt Lainaosuudet merkitään Haltijaluetteloon merkintätarjousten hyväksymisen yhteydessä.

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

## 6. Merkintöjen maksu

Lainaosuudet ja Merkintäpalkkio on maksettava yhdellä kertaa kokonaisuudessaan Merkintäpaikan erikseen antamien ohjeiden mukaisesti merkinnän yhteydessä.

Yhtiöllä on oikeus hylätä merkintätarjous osittain tai kokonaan ja allokoida Lainaosuudet uudelleen, ellei merkintää ole maksettu näiden ehtojen ja annettujen ohjeiden mukaisesti.

## 7. Laina-aika

Lainalla ei ole varsinaista laina-aikaa.

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

## 8. Lainan takaisinmaksu

### A. Takaisinmaksu ja takaisinmaksun rajoitukset

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

Viimeistään Kohderahaston lopullista varojenjako seuraavan tilikauden Koronmaksupäivänä (kuten jäljempänä määritelty) Yhtiön on suoritettava mahdollinen kertynyt ja suorittamatta jäänyt kohdan 9 (*Korko*) mukainen korko sekä maksettava takaisin maksamaton Lainan pääoma. Siltä osin kuin Yhtiöllä ei tällöin ole riittäviä varoja kertyneiden korkojen ja maksamattoman Lainan pääoman (ml. pääomitettu

korko) maksuun Lainaosuusien haltijoille, katsotaan Laina kuitenkin lopullisesti erääntyneeksi eikä Lainaosuusien haltijoilla ole oikeutta vaatia Yhtiöltä maksamatonta Lainan pääomaa tai kertynyttä korkoa eikä Yhtiöllä tai sen yhtiömiehillä ole vastuuta niitä suorittaa edellyttäen, että Yhtiö on käyttänyt Kohderahastolta saamansa varat kokonaisuudessaan Lainaosuusien haltijoille tehtäviin suorituksiin.

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

## B. Muut takaisinmaksuun liittyvät seikat

Lainan takaisinmaksusta ja sen määrästä ilmoitetaan Lainaosuusien haltijoille kohdan 16 (*Ilmoitukset*) mukaisesti viimeistään 10 päivää ennen takaisinmaksua.

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

## 9. Lainan korko

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

Lainan korkona maksetaan se osa Yhtiön tuloksesta, joka on kertynyt Lainaosuuksilla merkityn Kohderahaston yhtiöosuuden perusteella lisättyä Yhtiön pankkitalletuksista mahdollisesti saamalla korkotuloilla ja erikoissijoitusrahasto Taaleri Parkin rahasto-osuuksista mahdollisesti saaduilla luovutusvoitoilla siten, että jos edellä mainittu osuus Yhtiön tuloksesta on nolla tai negatiivinen, tuottokorkoa ei suoriteta, ja jos se on positiivinen, tuottokoron määrä vastaa edellä mainittua osuutta Yhtiön tulosta.

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

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

Korko maksetaan vuosittain jälkikäteen Yhtiön kirjallisesti viimeistään 30.huhtikuuta internet-sivulla [www.taaleri.com/fi/afrikkaII](http://www.taaleri.com/fi/afrikkaII) ilmoittamana päivänä (joka voi olla viimeistään 30.kesäkuuta ilmoituksen antovuotena) (jäljempänä **"Koronmaksupäivä"**), ensimmäisen kerran 2018 ja viimeisen kerran Yhtiön tehdessä kohdan 8 A) (*Takaisinmaksu ja takaisinmaksun rajoitukset*) mukaiset suoritukset Kohderahaston lopullisen varojenjaon jälkeen. Mikäli Koronmaksupäivä ei ole pankkipäivä, korko voidaan maksaa sitä seuraavana pankkipäivänä. Maksun siirtymisellä ei ole vaikutusta koron määrään.

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

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

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

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

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

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

## **10. Lainalle ei takausta tai vakuutta; Lainan etuoikeusasema**

Lainalla ei ole takausta eikä vakuutta.

Laina on Liikkeeseenlaskijan konkurssissa samalla etuoikeussijalla kuin Liikkeeseenlaskijan muut vakuudettomat velat, joita ei merkintätarjousten vastaanottamisen alkaessa ole. Lainaehtojen kohdan 12 (iv) mukaan muun velan kuin tämän Lainan ottaminen aiheuttaa tämän Lainan ennaikaisen erääntymisen.

## **11. Verotus**

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

Lainan liikkeeseenlaskupäivänä Lainaosuuksille maksettava korko on Suomessa verotettaville luonnollisille henkilöille korkotulon lähdeverosta annetun lain (28.12.1990/1341) mukaista korkotuloa, josta liikkeeseenlaskija perii 30 prosentin suuruisen lähdeveron koronmaksun yhteydessä. Suomessa verotettaville yhteisöille Lainaosuuksille maksettava korko on elinkeinotuloverolain alaista tuloa. Lainaosuuksien vastikkeellisesta luovutuksesta on maksettava 1,60 % varainsiirtoveroa vastikkeiden määrästä.

## **12. Lainan ennaikainen erääntyminen**

Laina erääntyy välittömästi ennaikaisesti takaisinmaksettavaksi, mikäli

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

### 13. Tekniset muutokset

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

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

### 14. Velkojienkokous

- A. Yhtiö ja Taaleri Pääomarahastot Oy ovat tehneet sopimuksen ("Asiamiehsopimus") Nordic Trustee Oy:n (jäljempänä "Sijoittajien Asiamies") kanssa sijoittajien asiamiehenä toimimisesta tähän lainaan liittyen.
- B. Yhtiön vastuunalaisella yhtiömiehellä tai Sijoittajien Asiamiehellä on oikeus kutsua koolle tämän lainan Lainaosuusien haltijoiden kokous (jäljempänä velkojienkokous) päättämään näiden Lainan ehtojen muuttamisesta. Lainan ehtojen muuttaminen edellyttää aina Yhtiön hyväksyntää.
- C. Kokouskutsu velkojienkokoukseen on julkaistava vähintään 10 päivää ennen kokouspäivää kohdan 16 (*Ilmoitukset*) mukaisesti. Kokouskutsussa on mainittava kokouksen aika, paikka ja asiaalista sekä tieto siitä, miten Lainaosuuden haltijan on meneteltävä voidakseen osallistua kokoukseen.
- D. Velkojienkokous on pidettävä Helsingissä ja sen puheenjohtajan nimeää Yhtiö.
- E. Velkojienkokous on päätösvaltainen, jos edustettuna on vähintään kaksi henkilöä, jotka yhdessä edustavat vähintään 50 % lainan liikkeessä olevasta pääomamäärästä. Velkojienkokous on kuitenkin päätösvaltainen tekemään kohdassa 14 (I) tarkoitetun määränemmistöpäätöksen vain,



jos edustettuna on vähintään kaksi henkilöä, jotka yhdessä edustavat vähintään 75 % lainan liikkeessä olevasta pääomamäärästä.

- F. Mikäli velkojienkokous ei ole päätösvaltainen 30 minuutin kuluessa kokouskutsun mukaisesta alkamisajankohdasta, kokouksen asialistan käsittely voidaan Yhtiön pyynnöstä lykätä uuteen velkojienkokoukseen, joka on pidettävä aikaisintaan 14 päivän ja viimeistään 28 päivän kuluttua Yhtiön nimeämässä paikassa. Uusi velkojienkokous on päätösvaltainen, jos edustettuna on vähintään kaksi henkilöä, jotka yhdessä edustavat vähintään 10 % lainan liikkeessä olevasta pääomamäärästä. Uusi velkojienkokous on kuitenkin päätösvaltainen tekemään kohdassa 14 (I) tarkoitetun määräenemmistöpäätöksen vain, jos edustettuna on vähintään kaksi henkilöä, jotka yhdessä edustavat vähintään 67 % lainan liikkeessä olevasta pääomamäärästä.
- G. Kokouskutsu lykkäyksen takia pidettävään uuteen velkojienkokoukseen on julkaistava samalla tavalla kuin kutsu alkuperäiseen kokoukseen. Kutsussa on lisäksi mainittava kokouksen päätösvaltaisuuden edellytykset.
- H. Lainaosuusien haltijoiden äänioikeus määräytyy Lainaosuusien pääoman perusteella. Yhtiöllä ja sen konserniin kuuluvilla yhtiöillä ei Lainaosuuden haltijoina ole äänioikeutta velkojienkokouksessa. Velkojienkokouksen päätökset tehdään yksinkertaisella annettujen äänten enemmistöllä. Äänten mennessä tasan puheenjohtajan mielipide ratkaisee. Kohdassa 14 (J) tarkoitettu määräenemmistöpäätös edellyttää kuitenkin vähintään kolmea neljäsosaa annetuista äänistä.
- I. Sijoittajien Asiamiehellä sekä Yhtiön edustajilla ja Yhtiön valtuuttamilla henkilöillä on oikeus olla läsnä velkojienkokouksessa ja käyttää siellä puheenvuoroja.
- J. Velkojienkokouksella on oikeus määräenemmistöpäätöksellä, joka edellyttää kolmea neljäsosaa annetuista äänistä, päättää seuraavista asioista edellyttäen, että asialle on myös Yhtiön suostumus:
  - d) lainan koron laskentaperusteen muuttaminen;
  - e) lainan valuutan muuttaminen;
  - f) velkojienkokouksen päätösvaltaisuuden edellytysten muuttaminen tai määräenemmistöpäätöksen enemmistövaatimuksen muuttaminen;
  - d) lainan ehtojen kohdan 12 (*Lainan ennenaikainen erääntyminen*) muuttaminen;
- K. Velkojienkokouksen päätökset sitovat kaikkia Lainaosuusien haltijoita riippumatta siitä, ovatko he olleet läsnä tai edustettuina kokouksessa. Lainaosuusien haltijat ovat velvollisia ilmoittamaan Lainaosuusien myöhemmille siirronsaajille velkojienkokouksen päätöksistä.
- L. Mikäli Yhtiöllä on lainan ehtojen mukaan oikeus yksipuolisesti päättää jostakin toimenpiteestä, ei tällaisesta asiasta tehtävä päätös edellytä velkojienkokouksen hyväksymistä.
- M. Lainan pääoman tai koron alentaminen edellyttää kaikkien Lainaosuusien haltijoiden suostumusta, joka voidaan antaa velkojienkokouksessa tai muulla todistettavalla tavalla.

## 15. Yhtiön edustaminen suhteessa Kohderahastoon

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

## 16. Ilmoitukset

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

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

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

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

## 17. Vanhentuminen

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

## 18. Laki

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

## 19. Ylivoimainen este

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

## 20. Sijoittajien Asiamies

### 20.1 Sijoittajien Asiamiehen nimittäminen

- (a) Lainoja liikkeeseen laskettaessa jokainen alkuperäinen Lainaosuuden haltija, ja Lainoja hankittaessa, jokainen myöhempi Lainaosuuden haltija hyväksyy, että Sijoittajien Asiamies nimitetään Asiamiessopimuksella toimimaan tämän edustajana kaikissa Lainaan ja Lainan ehtoihin liittyvissä asioissa, ja valtuuttaa Sijoittajien Asiamiehen toimimaan puolestaan (ilman tämän etukäteistä suostumusta, ellei kyseistä suostumusta erityisesti vaadita näissä ehdoissa tai Suomen lainsäädännössä) kyseisen Lainan hallinnoimiin Lainaosuuksiin liittyvissä oikeudenkäynneissä tai välimiesmenettelyissä ja valtuuttaa Sijoittajien Asiamiehen käyttämään kyseisiä, erityisesti Sijoittajan Asiamiehelle näiden ehtojen mukaisesti siirrettyjä oikeuksia, valtuutuksia, määräysvaltaa ja päätösvaltaa yhdessä näihin liittyvien oikeuksien, valtuutuksien, määräysvallan ja päätösvallan kanssa.
- (b) Jokaisen Lainaosuuden haltijan tulee pyydettyä toimittaa Sijoittajien Asiamiehelle välittömästi kaikki sellaiset asiakirjat (siinä muodossa ja sen sisältöisenä, kun Sijoittajien Asiamies katsoo riittäväksi), jotka Sijoittajien Asiamies katsoo tarpeelliseksi ehtojen mukaisten oikeuksien käyttämiseksi ja/tai tehtäviensä hoitamiseksi. Sijoittajien Asiamiehellä ei ole velvollisuutta edustaa sellaista Lainaosuuden haltijaa, joka ei noudata kyseistä pyyntöä, mikäli Sijoittajien Asiamies ei kyseisen laiminlyönnin takia kykene edustamaan kyseistä Lainaosuuden haltijaa.

- (c) Yhtiön tulee pyydettyä toimittaa Sijoittajien Asiamiehelle viipymättä kaikki asiakirjat ja muu apu (siinä muodossa ja sen sisältöisenä, kun Sijoittajien Asiamies katsoo riittäväksi), jotka Sijoittajien Asiamies katsoo tarpeelliseksi Lainan ehtojen mukaisten oikeuksien käyttämiseksi ja/tai tehtäviensä hoitamiseksi. Sijoittajien Asiamies on oikeutettu saamaan palkkiota työstään ja hyvitystä mahdollisista kuluista Asiamiessopimuksessa määriteltyjen ehtojen mukaisesti Yhtiön vaihtoehtorahaston hoitajalta ja Sijoittajien Asiamiehen näiden ehtojen mukaiset velvollisuudet toimia Sijoittajien Asiamiehenä ovat ehdollisia sille, että kyseiset palkkiot ja hyvitykset on asianmukaisesti maksettu.
- (d) Sijoittajien Asiamies voi toimia edustajana tai muuna asiamiehenä useissa Yhtiön tai muun konserniyhtiön liikkeeseen laskemissa tai niihin liittyvissä liikkeeseenlaskuissa, mahdolliset eturistiriidat lukuun ottamatta.

## **20.2 Sijoittajien Asiamiehen tehtävät**

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

noudattamatta kyseisiä ohjeita tai olla tekemättä kyseisiä toimia siihen saakka, kunnes Sijoittajien Asiamies on vastaanottanut kyseisen, Sijoittajien Asiamiehen vaatiman kohtuullisen hyvityksen (tai tästä on asetettu riittävä vakuus).

- (k) Sijoittajien Asiamiehellä on aina oikeus kirjallisesti sitä Yhtiöltä pyytämällä saada tietoonsa reaaliaikainen Haltijaluettelo ja Yhtiöllä on velvollisuus toimittaa se kahden pankkipäivän sisällä siitä, kun on saanut mainitun pyynnön tietoonsa.

### **20.3 Sijoittajien Asiamiehen rajoitettu vastuuvollisuus**

- (a) Sijoittajien Asiamies ei ole vastuussa Lainaosuuden haltijoita kohtaan vahingoista tai menetyksistä, jotka aiheutuvat Sijoittajien Asiamiehen tekemistä tai tekemättä jättämistä Lainan ehtojen mukaisista tai siihen liittyvistä toimista, ellei vahinko tai menetys suoranaisesti johdu Sijoittajien Asiamiehen huolimattomuudesta tai tahallisuudesta. Sijoittajien Asiamies ei missään tilanteessa ole vastuussa epäsuorista vahingoista.
- (b) Sijoittajien Asiamiehen ei katsota toimineen huolimattomasti, mikäli tämä on toiminut Sijoittajien Asiamiehen palkkaaman hyvämaineisen asiantuntijan neuvon tai mielipiteen mukaisesti tai mikäli Sijoittajien Asiamies on noudattanut tarvittavaa huolellisuutta tilanteessa, jossa Sijoittajien Asiamies kokee, että toiminnan viivyttämisestä Lainaosuuden haltijoiden ohjeistuksen hankkimiseksi on haittaa Lainaosuuden haltijoiden eduille.

### **20.4 Sijoittajien Asiamiehen korvaaminen**

- (a) Kohdan (g) mukaisesti Sijoittajien Asiamies voi irtisanoutua ilmoittamalla siitä Yhtiölle ja Lainaosuuden haltijoille, minkä jälkeen Lainaosuuden haltijat yhdessä Yhtiön kanssa nimittävät Sijoittajien Asiamiehelle seuraajan väistyvän Sijoittajien Asiamiehen järjestämässä Velkojienkokouksessa.
- (b) Mikäli Sijoittajien Asiamies on maksukyvytön, Sijoittajien Asiamiehen tulee irtisanoutua Sijoittajien Asiamiehen tehtävästä ja Yhtiön tulee nimetä Sijoittajien Asiamiehen seuraaja kymmenen arkipäivän kuluessa.
- (c) Tämän kohdan 20.4 mukaisesti nimitetyn seuraajan tulee olla itsenäinen rahoituslaitos tai muu hyvämaineinainen yhtiö, joka toimii säännöllisesti velkaemissioiden mukaisena sijoittajien asiamiehenä.
- (d) Lainaosuuden haltija (tai Lainaosuuden haltijat), jotka omistavat vähintään kymmenen (10) prosenttia Lainan pääomasta voivat vaatia velkojienkokouksen koollekutsumista Sijoittajien Asiamiehen erottamiseksi ja uuden Sijoittajien Asiamiehen nimittämiseksi ilmoittamalla tästä Yhtiölle (kyseisen ilmoituksen voi tehdä ainoastaan henkilö, joka on Lainaosuuden haltija sen pankkipäivän päättyessä, jonka aikana Yhtiö on vastaanottanut ilmoituksen ja mikäli ilmoituksen on antanut useampi Lainaosuuden haltija, tekevät nämä ilmoituksen yhdessä). Yhtiö voi ehdottaa Lainaosuuden haltijoille Sijoittajien Asiamiehen erottamista ja uuden Sijoittajien Asiamiehen nimittämistä tämän koollekutsumassa Velkojienkokouksessa.
- (e) Mikäli Lainaosuuden haltijat eivät ole nimittäneet seuraajaa Sijoittajien Asiamiehelle 90 päivän kuluessa siitä, kun (i) ensimmäinen irtisanomisilmoitus on annettu tai irtisanominen tapahtui, tai (ii) Sijoittajien Asiamies erotettiin Lainaosuuden haltijoiden päätöksellä, Yhtiön tulee nimittää seuraaja Sijoittajien Asiamiehelle.
- (f) Väistävä Sijoittajien Asiamies voi omalla kustannuksellaan antaa seuraavan Sijoittajien Asiamiehen käyttöön sellaiset asiakirjat ja arkistot, jotka tämä katsoo tarpeelliseksi, ja avustaa tätä suoriutumaan Sijoittajien Asiamiehen Lainan ehtojen mukaisista tehtävistä.

- (g) Sijoittajien Asiamiehen irtisanominen tai erottaminen astuu voimaan vasta sen jälkeen, kun uusi Sijoittajien Asiamies on nimitetty ja kyseinen nimitys on hyväksytty ja kaikki tarvittavat asiakirjat on saatettu voimaan siten, että väistynyt Sijoittajien Asiamies voidaan korvata välittömästi.
- (h) Uuden Sijoittajien Asiamiehen nimittämisen jälkeen väistynyt Sijoittajien Asiamies vapautetaan tulevista vastuista Lainan ehtojen osalta, mutta Sijoittajien Asiamies on edelleen vastuussa Lainan ehtojen mukaisesti kaikista tekemistään tai tekemättä jättämistään teoista, jotka tapahtuivat tämän toimiessa vielä Sijoittajien Asiamiehenä. Seuraajalla, Yhtiöllä ja jokaisella Lainaosuuden haltijalla on samat Lainan ehtojen mukaiset oikeudet ja velvoitteet toisiaan kohtaan kuin näillä olisi ollut, mikäli seuraaja olisi ollut alkuperäinen Sijoittajien Asiamies.
- (i) Mikäli Sijoittajien Asiamies vaihtuu tämän kohdan 20.4 mukaisesti, Yhtiön tulee saattaa voimaan sellaiset asiakirjat ja toimia siten, kun uusi Sijoittajien Asiamies katsoo parhaaksi, jotta tälle uskotut Sijoittajien Asiamiehen oikeudet, valtuutukset ja velvollisuudet saadaan siirrettyä uudelle Sijoittajien Asiamiehelle ja väistynyt Sijoittajien Asiamies pystytään vapauttamaan tämän Lainan ehtojen ja Asiamiessopimuksen mukaisista velvoitteista. Elleivät Yhtiö ja uusi Sijoittajien Asiamies Yhtiön vaihtoehtorahaston hoitajan hyväksynnällä toisin sovi, uusi Sijoittajien Asiamies on oikeutettu samoihin palkkioihin ja hyvityksiin kuin väistynyt Sijoittajien Asiamies.

## 5 MUITA TIETOJA MERKITSIJÖILLE

### 5.1 Verotus

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

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

#### Kommandiittiyhtiön verotuksesta

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

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

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

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

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

## Syöttörahaston voitonjakolainaan sijoittavien sijoittajien verotus

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

Jos esimerkiksi lainsäädännön tai oikeus- tai verotuskäytännön muutos estäisi Syöttörahastoa vähentämästä Sijoittajille maksettavaa tuottokorkoa Syöttörahaston elinkeinotoiminnan tulosta vahvistettaessa, Syöttörahaston yhtiömiehillä on oikeus saada Syöttörahastolta ennen suorituksia Sijoittajille määrä, joka vastaa veroja, jotka yhtiömiehet ovat Syöttörahaston tuloksen perusteella velvollisia maksamaan. Näin estetään tilanne, jossa Syöttörahaston yhtiömiehet joutuisivat maksamaan veroja tulosta, jota ne eivät ole tosiasiallisesti saaneet (ja jotka on jaettu Sijoittajille).

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

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

Yhtiö ja Lainan merkintää harkitseva luonnollinen henkilö ovat hakeneet verohallinnolta ennakkoratkaisuja yllä olevien periaatteiden vahvistamiseksi sekä sen, että Syöttörahaston voitonjakolainalle maksettava korko on Syöttörahaston verotuksessa vähennyskelpoinen erä siltä tilikaudelta jonka tuloksen perusteella voitonjakolainan korko määräytyy, riippumatta siitä milloin korko maksetaan ja pääomitetaanko korkoa vai ei. Ennakkoratkaisuja ei ole annettu esitteen päivämäärään mennessä.

Mikäli Sijoittaja luovuttaa Lainaosuutensa laina-aikana, mahdollinen luovutusvoitto verotetaan Sijoittajan pääomatulona. Siltä osin kuin verotettavien pääomatulojen määrä on enintään 30 000 euroa, pääomatulojen verokanta on 30 prosenttia, ja 30 000 euron ylittävältä osalta 34 prosenttia.

## **5.2 Lainan jälkimarkkinat**

Lainaosuuksia ei ole tarkoitus hakea kaupankäynnin kohteeksi säännölliselle markkinalle tai monenkeskiseen kaupankäyntijärjestelmään, joten niille ei synny julkista noteerausta. Myöskään Kohderahaston yhtiöosuuksilla ei tule olemaan julkista noteerausta.

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

Yhtiö ja liikkeeseenlaskun järjestäjä eivät anna mitään takeita jälkimarkkinakauppojen onnistumisesta tai hinnoittelusta niihin liittyen. Liikkeeseenlaskun järjestäjä tulee kuitenkin antamaan ohjeet jälkimarkkinakauppojen tekemisestä internet-sivuillaan [www.taaleri.com/fi/afrikkaII](http://www.taaleri.com/fi/afrikkaII).

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

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



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

### **6.1 Yleisiä tietoja**

Yhtiön toiminimi on Taaleri Afrikka Rahasto II Omistajat Ky ja Yhtiö on Suomen lakien mukaisesti 22.7.2016 perustettu kommandiittiyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki ja joka on merkitty Kaupparekisteriin Y-tunnuksella 2774457-9. Yhtiöön sovelletaan Suomen lakia ja sen tilikausi on 1.1.–31.12. Yhtiön päätoimipaikan osoite on Kluuvikatu 3, 00100 Helsinki ja puhelinnumero + 358 46 714 7100.

Yhtiön yhtiösopimuksen 3 §:n mukaan Yhtiön toimialana on tehdä sijoitus Taaleri Afrikka Rahasto II Ky -nimiseen suomalaiseen kommandiittiyhtiöön ("Kohderahasto").

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

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

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

Kohderahastoon voi sijoittaa myös muita äänettömiä yhtiömiehiä. Kohderahasto kutsuu äänettömiltä yhtiömiehiltään näiden sijoitussitoumukset (yhtiöpanokset) erissä tarpeidensa mukaan. Lainaosuuksien merkitsijät suorittavat kukin merkitsemänsä A-sarjan Lainan määrän Kohderahaston tarpeiden mukaan Syöttörahastolle erissä ja B-sarjan Lainan määrän Syöttörahastolle kerralla. Pääoman, jota Kohderahasto ei ole vielä nostanut Syöttörahastolta Syöttörahaston yhtiöpanoksen osana, Syöttörahasto sijoittaa Suomessa toimiluvan saaneiden talletuspankkien pankkitileille tai erikoissijoitusrahasto Taaleri Parkin rahasto-osuuksiin.

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

### **6.2 Toimintahistoria ja kehitys**

Yhtiö on perustettu 22.08.2016 erityisyhtiöksi, jonka ainoana tehtävänä on tehdä sijoitus Kohderahastoon sen äänettömänä yhtiömiehenä.

Sijoitus Kohderahastoon tullaan tekemään liittymällä liittymissopimuksella Kohderahaston äänettömäksi yhtiömieheksi. Liittymissopimuksessa Yhtiö tulee myös osapuoleksi Kohderahaston yhtiömiesten ja Kohderahaston vaihtoehtorahaston hoitajan Taaleri Pääomarahastot Oy:n väliseen rahastosopimukseen, jossa määritellään Kohderahaston toiminta ja vaihtoehtorahaston hoitajan saamat palkkiot. Rahastosopimuksen olennaiset ehdot sisältyvät tähän esitteeseen aiheilyyden mukaan soveltuvin osin ja koko rahastosopimus on lisäksi esitteen liitteenä B. Edellä mainittujen sopimusten lisäksi Yhtiö tulee sitoutumaan liiketoimintansa vain normaaleihin pankkitilisopimuksiin ja erikoissijoitusrahasto Taaleri Parkin merkintäsopimukseen.

Kohderahaston toimialana on sijoittaa kiinteistökehityshankkeisiin Afrikan mantereella (ml. saarivaltiot) Kohderahaston yhtiömiesten keskenään solmiman sopimuksen mukaisesti. Kohderahasto on perustettu yhtiösopimuksen allekirjoituksella 22.08.2016 ja se on vaihtoehtorahasto, jonka vastuunalaisena yhtiömiehenä toimii Taaleri Afrikka Rahasto II GP Oy (y-tunnus 2772992-6) ja jonka vaihtoehtorahaston hoitajana toimii Taaleri Pääomarahastot Oy (y-tunnus 2264327-7). Sijoittajat osallistuvat Kohderahastoon sen äänettöminä yhtiömiehinä.

Kohderahasto kerää varat sijoitustoimintaansa siihen liittyneiltä vastuunalaisen yhtiömiehen hyväksymiltä äänettömiltä yhtiömiehiltä. Minimisijoitus Kohderahaston äänettömäksi yhtiömieheksi liittymiseksi on miljoona (1 000 000) euroa ja äänettömiä yhtiömiehiä voidaan hyväksyä 18 kuukauden ajan siitä, kun Kohderahastoon on liittynyt Taaleri Pääomarahastot Oy:n jälkeen ensimmäinen ääneton yhtiömiehenä.

Kohderahaston perustamisen yhteydessä sen ensimmäiseksi äänettömäksi yhtiömieheksi liittyi Taaleri Pääomarahastot Oy, joka toimii myös Kohderahaston vaihtoehtorahaston hoitajana laissa vaihtoehtorahastojen hoitajista tarkoitetulla tavalla. Taaleri Pääomarahastot Oy:n äänettömän yhtiömiehen panos on 9 000 euroa.

Kohderahasto sai Finanssivalvonnalta markkinointiluvan 20.12.2016 Kohderahaston markkinoinnin aloittamiseksi Suomessa ei-ammattimaisille asiakkaille vaihtoehtorahaston hoitajista annetun lain 12 luvun 1 §:n mukaisesti. Kohderahaston sijoitustoiminta ei ole alkanut eikä siihen ole Taaleri Pääomarahastot Oy:n lisäksi liittynyt muita yhtiömiehiä esitteen päivämäärällä.

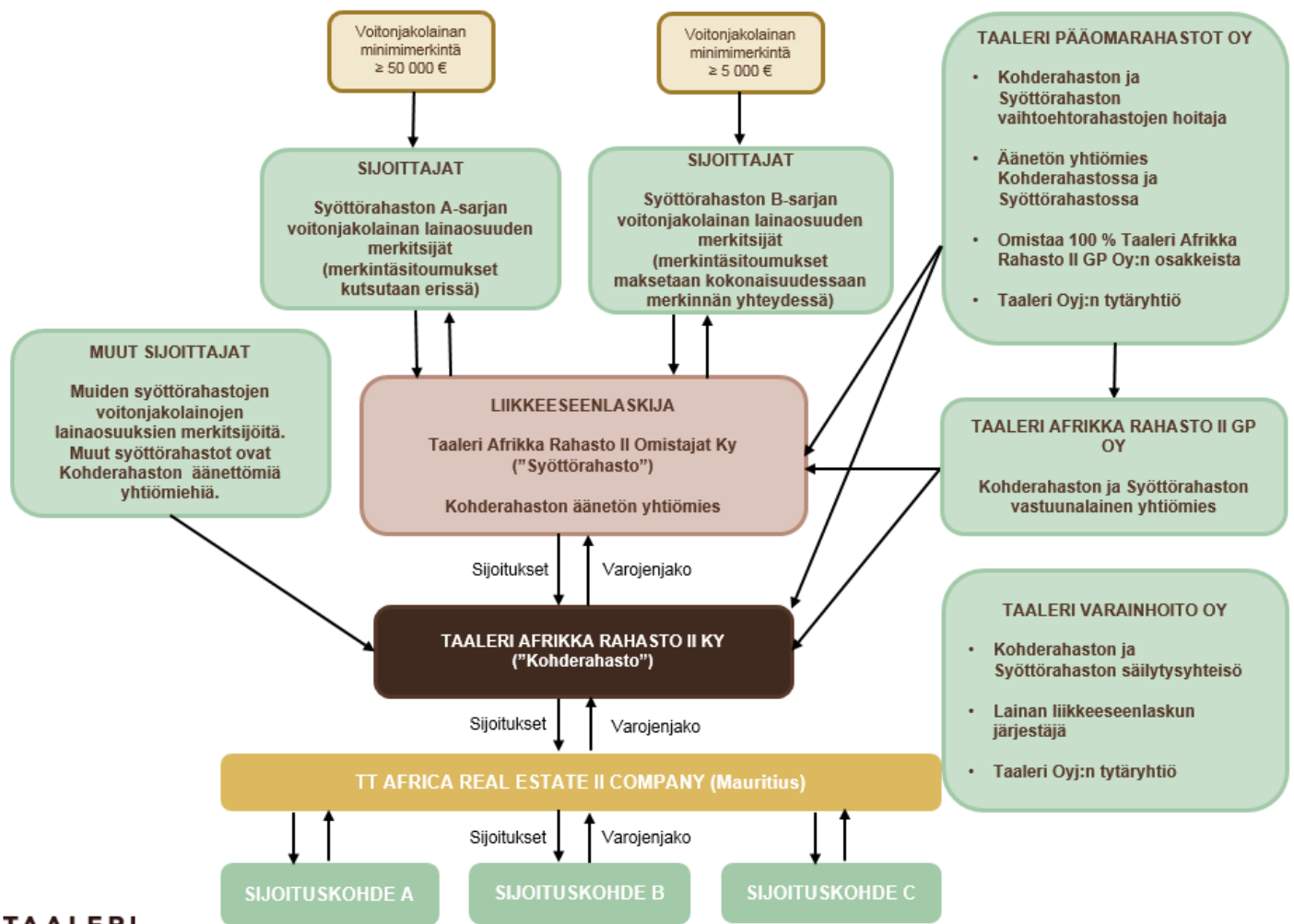
### **6.3 Oikeudellinen rakenne**

Kohderahasto-syöttörahasorakenne

Liikkeeseenlaskija on ns. syöttörahaso, jonka tarkoituksena on kerätä varoja sijoituksen tekemiseksi Kohderahastoon (Taaleri Afrikka Rahasto II Ky) tämän äänettömänä yhtiömiehenä. Varsinainen sijoitustoiminta tapahtuu Kohderahastossa. Kohderahastossa on sijoittajina myös muita äänettämiä yhtiömiehiä kuin Syöttörahaso.

Liikkeeseenlaskussa käytetään syöttörahaso-kohderahastorakennetta voitonjakolainoilla lähinnä kahdesta syystä:

- (1) Hallinnollisten kulujen minimointi. Kohderahasto on kommandiittiyhtiö, jonka yhtiömiehet ja näiden muutokset on rekisteröitävä kaupparekisteriin ja kommandiittiyhtiön veroilmoituksiin on aina liitettävä yhtiömiehet osuuksineen. Ilmoitusten tekeminen aiheuttaisi odotetulla sijoittajien määrillä huomattavia hallinnollisia kustannuksia, jotka estäisivät alle 50 000 euron sijoitusten ottamisen samalla palkkiorakenteella kuin tätä suuremmat sijoitukset.
- (2) Verotuksen selkeys. Liikkeeseenlaskija on hakenut ennakkoratkaisua verottajalta sen vahvistamiseksi, että voitonjakolainasta saatu maksettu korko olisi korkotulojen lähdeverosta annetun lain alaista korkotuloa. Verokohtelu olisi tällöin selkeää.



## TAALERI

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

Kohderahasto on kommandiittiyhtiö, jonka ainoa vastuunalainen yhtiömies on Taaleri Afrikka Rahasto II GP Oy. Kohderahasto on perustettu 22.08.2016 ja perustamisen yhteydessä sen ainoaksi äänettömäksi yhtiömieheksi liittyi Taaleri Pääomarahastot Oy, joka toimii myös Kohderahaston vaihtoehtorahaston hoitajana laissa vaihtoehtorahastojen hoitajista tarkoitettulla tavalla. Taaleri Pääomarahastot Oy:n äänettömän yhtiömiehen panos on 9 000 euroa.

Syöttörahaston ja Kohderahaston nimenkirjoitusoikeus on niiden vastuunalaisella yhtiömiehellä, Taaleri Afrikka Rahasto II GP Oy:llä, joka kuuluu Taaleri Oyj:n konserniin.

### 6.4 Viranomaismenettelyt ja oikeudenkäynnit

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

## 6.5 Merkittävät tavanomaiseen liiketoimintaan kuulumattomat sopimukset

Yhtiöllä ei ole tavanomaiseen liiketoimintaan kuulumattomia sopimuksia.

## 6.6 Sijoitustavoitteet ja -politiikka

### *Syöttörahas-ton sijoituspolitiikka*

Syöttörahas-ton sijoittaa voitonjakolainoilla keräämänsä varat äänettömän yhtiömiehen sijoitussitoumuksena (erissä nostettavana yhtiöpanoksena) Kohderahastoon. Syöttörahas-ton sijoitussitoumus Kohderahastoon kutsutaan erissä Kohderahaston tarpeiden mukaan. Sijoitussitoumuksen (yhtiöpanoksen) määrä tulee vastaamaan Lainan määrää. Siltä osin kuin Kohderahasto ei ole kutsunut äänettömien yhtiömiehien sijoitussitoumuksia, Syöttörahas-ton B-sarjan Lainaosuuksilla kerätyt varat sijoitetaan Suomessa toimiluvan saaneiden talletuspankkien pankkitileille tai erikoissijoitusrahasto Taaleri Parkin rahasto-osuuksiin.

Syöttörahas-ton toiminnan alkuvaiheessa Syöttörahas-ton B-sarjan Lainaosuuksilla kerätyt varat tulevat olemaan sijoitettuna talletuspankkien pankkitileille tai erikoissijoitusrahasto Taaleri Parkin rahasto-osuuksiin. Osuus Syöttörahas-ton B-sarjan Lainaosuuksilla kerätyistä varoista, jota ei ole sijoitettu Kohderahastoon, pienenee Kohderahaston tekemien pääomakutsujen mukaan. Varmuutta siitä, että kaikki Syöttörahas-ton B-sarjan Lainaosuuksilla kerätyt varat tullaan sijoittamaan Kohderahastoon, ei ole, vaan osuus määräytyy sen perusteella, miten Kohderahasto kutsuu sijoittajiltaan pääomaa sijoituksiaan varten (ja kuluja ja palkkioita varten).

Syöttörahas-ton A-sarjan Linaan ja B-sarjan Linaan sijoittavan sijoittajan tuotot tulevat olemaan samat ennen palkkioita sen pääomamäärän osalta, jonka Kohderahasto on Syöttörahas-tonilta kutsunut Linaan tehtävän merkinnän hetkellä. Siltä osin kuin Kohderahasto ei ole kutsunut Linaan sijoitettua määrää Syöttörahas-tonilta on Syöttörahas-ton B-sarjan Linaan sijoittavan sijoittajan tuotto alempi kuin Kohderahastoon suoraan sijoittavan. Ero syntyy, koska Syöttörahas-ton pankkitileiltä ja erikoissijoitusrahasto Taaleri Parkista saaman tuoton ennen Kohderahaston pääomakutsua uskotaan olevan Kohderahaston tuotto-tavoitetta alhaisempi.

Erikoissijoitusrahasto Taaleri Parkki voi sijoittaa varojaan vain Suomessa toimiluvan saaneiden talletuspankkien pankkitileille.

### *Kohderahaston sijoituspolitiikka*

Kohderahasto aikoo sijoittaa varansa välillisesti Itä-Afrikan ja eteläisen Afrikan alueen kiinteistömarkkinoille.

Kohderahaston sijoituspolitiikkana on tehdä suoraan tai epäsuorasti sijoituksia kiinteistökehityshankkeisiin Afrikan mantereella (ml. saarivaltiot) sijaitseviin kiinteistökehityskohteisiin.

Kohderahasto aikoo hajauttaa sijoituksensa 4-15 erilliseen kiinteistökehityshankkeeseen Itä-Afrikan ja eteläisen Afrikan alueilla sijaitseviin kohdemaihin. Kohderahaston kohdemaita ovat Kenia, Ruanda, Etiopia, Djibouti, Tansania, Malawi, Swazimaa, Etelä-Afrikka, Mosambik, Angola, Sambia, Namibia, Botswana, Kongon Demokraattinen Tasavalta, Kongo, Madagaskar, Mauritius, Ghana ja Norsunluunrannikko.

Kohderahaston kohdemaat eivät Liikkeeseenlaskijan käsityksen mukaan muodosta yhtenäistä kiinteistömarkkinaa maantieteellisestä läheisyydestä huolimatta, mutta niiden kiinteistömarkkinoilla on yhteisiä piirteitä (Etelä-Afrikkaa lukuun ottamatta) kuten erityisesti ammattimaisten kiinteistösijoittajien vähäisyys. Liikkeeseenlaskijan näkemyksen mukaan kohdemaissa kiinteistöjen rakentaminen tapahtuu merkittävässä määrin käyttäjävetoisesti tai kohdekohtaisten ad hoc sijoittajayhteenliittymien tekeminä. Tietoa markkinaosuuksista erilaisten tai eri toimijoiden kesken on kuitenkin vaikea saada.

Liikkeeseenlaskijan näkemyksen mukaan Kohderahaston merkittävin kohdema tulee olemaan Kenia. Kenian talous on (Etelä-Afrikkaa lukuun ottamatta) kohdemaista suurin ja sen kiinteistömarkkina on Liikkeeseenlaskijan näkemyksen mukaan Kohderahaston kannalta houkuttelevin.

Kohderahaston tarkoituksena on sijoittaa varansa liike-, toimistorakennus, ostoskeskus- sekä asuin-aluekompleksien rakennuttamiseen. Kohderahastolle potentiaalisia sijoituskohteita ovat sijoitukset esi-

merkiksi seuraavanlaisiin kiinteistökehityshankkeisiin: hotellit, asuinrakennukset, ostoskeskukset, asuinalueet, ostos- ja logistiikkakeskukset, toimitila- ja asuinrakennukset, asuinalueet ja infrarakennuskohdet. Kohderahasto voi sijoittaa sekä rakentamattomaan tonttimaahan että jo rakennettuihin kiinteistöihin ja jalostaa tarvittaessa kohteita edelleen.

Kohderahaston sijoitustoimintaan voi sisältyä soveltuvien sijoituskohteiden tutkiminen ja analysointi, sijoitustoimintaan soveltuvien yhteistyökumppaneiden etsiminen ja arviointi, sijoitusten tekeminen yhteistyössä yhteistyökumppaneiden kanssa, mukaan lukien sijoitusten rakennustoiminnan valvominen, kiinteistöjen vuokraustoiminnan valvonta ja muu edellä mainittuun liittyvä, sekä Kohderahaston vaihtoehtorahaston hoitajan harkinnan mukaan kohteiden myynti yksittäin ja usea sijoituskohte kerralla (ennen tai jälkeen sijoituskohteen valmistumisen).

Kohderahaston sijoitustoimintaa on tarkoitus harjoittaa Mauritukselle rekisteröidyn Holding-yhtiön kautta. Kohderahasto aikoo myöntää mauritiuslaiselle yhtiölle voitonjakolainaa, jonka perusteella maksetuilla varoilla varsinaiset sijoitukset kiinteistökehityshankkeisiin tehdään.

Kohderahaston sijoituspolitiikkana on, että jokaisessa kiinteistökehityshankkeessa on paikallinen yhteistyökumppani ja Kohderahasto aikoo myös ulkoistaa sijoituskohteiden kiinteistökehitystyön yhteistyökumppaneille. Kohderahasto tulee valikoimaan paikalliset yhteistyökumppanit tapauskohtaisesti kohdemaan sekä kiinteistökehityskohteen mukaisesti. Kohderahasto on solminut etuosto-oikeussopimuksen (ns. Right of First Refusal) Cytonn Investments Management Ltd – nimisen yhtiön kanssa koskien sen kehittämiin kiinteistökehityskohteisiin sijoittamista.

Cytonn Investments Management Ltd on Liikkeeseenlaskun näkemyksen mukaan johtava kenialainen kiinteistöihin keskittyvä institutionaalinen pääomasijoittaja ja sillä on Liikkeeseenlaskijan käsityksen mukaan hyvä maine Afrikan kiinteistömarkkinoilla. Cytonn Investments Management Ltd on erityisesti tunnettu sijoitustutkimuksestaan, mikä tukee Kohderahaston sijoituskohteiden löytymistä ja niistä irtaantumista. Cytonn Investments Management Ltd on perustettu syyskuussa 2014 ja sen vuoden 2015 tulos oli 630 miljoonaa Kenian shillinkiä eli noin 5,75 miljoonaa euroa Cytonn Investments Management Ltd:n julkaiseman lehdistötiedotteen mukaan. Cytonn Investments Management Ltd:n hallituksen jäsenenä toimii Kohderahaston avainhenkilö Antti-Jussi Ahveninen.

Kohderahasto ei voi käyttää vierasta pääomaa sijoituksiensa tekemiseen. Kohderahaston sijoituskohteena oleva yhtiö voi ottaa lainaa toimintansa rahoittamiseksi normaalien liiketaloudellisten periaatteiden mukaisesti kuitenkin niin, että vieraan pääoman osuus sijoituskohteena olevan yhtiön taseesta voi olla enintään 80 %. Vieraalla pääomalla tarkoitetaan tässä Kohderahaston sijoituskohteena olevan yhtiön taseessa olevaa korollista vierasta pääomaa, joka on konkurssissa etuoikeusasemaltaan Kohderahaston tekemää sijoitusta parempi.

Kohderahaston tarkoituksena on harjoittaa sijoitustoimintaa yhteistoiminnassa Taaleri Pääomarahastot Oy:n hoitaman toisen samaa sijoitusstrategiaa harjoittavan vaihtoehtorahaston kanssa. Kohderahaston sijoitustoiminnassa pyritään siihen, että Kohderahaston sijoituskohteissa olisivat aina sijoittajina mahdollisuuksien mukaan sekä Kohderahasto että edellä mainittu toinen Taaleri Pääomarahastot Oy:n hoitama vaihtoehtorahasto näiden rahastojen kokojen keskinäisessä suhteessa. Edellä mainitun saavuttamiseksi Taaleri Pääomarahastot Oy:llä tulee olemaan oikeus myydä Kohderahaston toteutuneita kuluja vastaavalla hinnalla osa sijoituskohteen maksamattomaan hankintahintaan kohdistuvasta sijoituskohteen omistusuudesta toiselle Taaleri Pääomarahastot Oy:n hoitamalle vaihtoehtorahastolle. Mitään takeita siitä, että edellä mainittu toinen vaihtoehtorahasto saa markkinointiluvan tai että siihen liittyy sijoittajia, ei kuitenkaan Esitteen päivämäärällä ole.

#### *Sijoituskohteista irtautuminen*

Kohderahaston toimikausi on seitsemän (7) vuotta ja Kohderahaston tarkoituksena on irtaantua sijoituskohteistaan myymällä ne välillisesti omistamansa mauritiuslaisen väliyhtiön kautta toimikautensa kuluessa joko kiinteistöjen ja asuinhuoneistojen varsinaisille käyttäjille tai vuokraajille tai toiselle pääomasijoittajalle. Kohderahaston oletetaan saavan irtautumistuotot voitonjakolainan lainan lyhennyksinä sekä tuotto-korkona mauritiuslaiselta väliyhtiöltä.

Kohderahasto jakaa sijoituskohteista irtautumisen yhteydessä saatavan kassavirran yhtiömiehilleen (kuten Syöttörahastolle) ensin äänettömän yhtiömiehen pääomapanoksen palautuksena. Mikäli irtautumisesta

saatava kassavirta ylittää Kohderahaston sijoituskohteeseen sijoitetun pääoman jakaa Kohderahasto tämän osan tuotto-osuutena. Syöttörahasto lyhentää Lainan pääomaa siltä osin kuin Kohderahasto jakaa varoja äänettömän yhtiömiehen pääomapanoksen palautuksena.

Kohderahaston vastuunalainen yhtiömies voi pidentää toimikautta enintään kolmella (3) vuodella. Toimikausi voi päättyä aiemminkin ja toimikautta voidaan pidentää edellä mainitusta Kohderahaston sopimuksia muuttamalla.

## **6.7 Sijoituksia koskevat rajoitukset**

Syöttörahasto sijoittaa varojaan vain Kohderahaston yhtiömiesosuuteen, Suomessa toimiluvan saaneiden talletuspankkien pankkitalletuksiin sekä erikoissijoitusrahasto Taaleri Parkin rahasto-osuuksiin. Syöttörahaston tulee sijoittaa varansa aina Kohderahaston yhtiömiesosuuteen siltä osin kuin Kohderahasto on sitä kutsunut. Muut kuin Kohderahaston kutsumat varat Syöttörahasto voi sijoittaa joko Suomessa toimiluvan saaneiden talletuspankkien pankkitalletuksiin tai erikoissijoitusrahasto Taaleri Parkin rahasto-osuuksiin ja etenkin Laina-ajan alussa tämä osuus voi olla merkittävä (mahdollisesti jopa 100 %).

Jos Syöttörahasto rikkoo lainaehjoja, Laina voi erääntyä ennaikaisesti. Sijoittajien asiamies Nordic Trustee Oy tiedottaisi lainanhaltijoita tällöin asiasta.

Kohderahasto voi sijoittaa varojaan suoraan tai holding – yhtiön kautta vain kiinteistökehityshankkeisiin Afrikan mantereella (ml. saarivaltiot) ja liiketoiminnan edellyttämässä määrin pankkitalletuksiin. Kohderahaston tarkoitus on hajauttaa sijoituksensa arviolta 4-15 erilliseen kiinteistökehityshankkeeseen. Kohderahasto voi sijoittaa sijoitussitoumuksistaan enintään 25 % yhteen sijoituskohteeseen. Kohderahasto tulee omistamaan vähintään 5 % kunkin sijoituskohteen omasta pääomasta (osakepääoma sekä oman pääoman ehtoiset pääomalainat). Kohderahasto voi sijoittaa enintään 75 % sijoitussitoumuksistaan yhteen kohde- maahan. Kohderahasto voi sijoittaa yhden yhteistyökumppanin kehittämiin sijoituskohteisiin enintään 30 % sijoitussitoumuksistaan pois lukien Cytonn Investments Management Ltd –niminen yhteistyökumppani, jonka kehittämiin sijoituskohteisiin Kohderahasto voi sijoittaa enintään 50 % sijoitussitoumuksistaan. Kohderahasto voi sijoituspolitiikkansa puitteissa sijoittaa varansa liike-, toimistorakennus, ostoskeskus- sekä asuinaluekompleksien rakennuttamiseen niin, että Rahaston sijoitussitoumuksista enintään 75 % sijoitetaan yhteen kiinteistöluokkaan.

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

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

## **6.8 Tieto palveluntarjoajista ja kuluista**

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

Lainan merkinnän yhteydessä Liikkeeseenlaskija perii merkintäpalkkion, jonka määrä on kaksi (2) prosenttia Lainan nimellisarvosta. Merkintäpalkkio ei sisälly Lainan nimellisarvoon vaan lisätään sijoittajan maksa- maan määrään.

Kohderahaston toimikauden aikana Taaleri Pääomarahastot Oy perii Kohderahastolta kiinteänä hallinnointipalkkiona:

- i) Kohderahaston arvosta siltä osin kuin Kohderahaston sijoitussitoumukset on merkitty Syöttörahaston A-sarjan Lainaosuuksilla kerätyillä varoilla 2,50 % p.a.

- ii) Kohderahaston arvosta siltä osin kuin Kohderahaston sijoitussitoumukset on merkitty Syöttörahaston B-sarjan Lainaosuuksilla kerätyillä varoilla 3,0 % p.a.

Kohderahaston sijoituskauden aikana hallinnointipalkkio peritään Kohderahaston kutsuttujen sijoitussitoumusten määrästä ja sijoituskauden päättymisen jälkeen Kohderahaston arvosta maksupäivänä. Palkkio peritään neljästi vuodessa kolmen kalenterikuukauden ajalta laskettuna.

Kohderahaston toimikauden aikana Taaleri Pääomarahastot Oy:llä on oikeus periä vuotuista tuottopalkkiota 25 % siitä positiivisesta erotuksesta, joka saadaan vähentämällä alla olevan kohdan (i) mukainen summa kohdan (ii) mukaisesta summasta:

- (i) kaikki Kohderahaston vuotuiset menot (ml. hallinnointipalkkio). Kohderahaston luopuessa sijoituskohteesta kokonaan tai osittain lasketaan Kohderahaston menoksi lisäksi sijoituskohteen hankintameno siltä osin kuin Kohderahasto luopuu sijoituskohteesta;
- (ii) kaikki Kohderahaston vuotuiset tulot mukaan lukien luovutusvoitot.

Luovutusvoittojen osalta Taaleri Pääomarahastot Oy on oikeutettu tuottopalkkioon vain Kohderahaston kaikkien sijoituskohteiden yhteenlasketun luovutusvoiton osalta seuraavasti: tuottopalkkiota suoritetaan kunkin sijoituskohteen realisoinnin yhteydessä viimeistään 30 pankkipäivän kuluttua kauppahinnan vastaanottamisesta, jos maksuperuste siihen mennessä realisoitujen sijoituskohteiden osalta kumulatiivisesti tarkasteltuna täyttyy, ja seuraavien realisointien yhteydessä suoritettava määrä määräytyy aina siihen mennessä realisoitujen sijoituskohteiden hankinta- ja myyntihintojen perusteella. Jos Kohderahaston viimeisen sijoituskohteen myynnin yhteydessä tehdyn laskelman perusteella ilmenee, että Taaleri Pääomarahastot Oy:lle on suoritettu liikaa tuottopalkkiota, palauttaa Taaleri Pääomarahastot Oy Kohderahastolle liikaa jaetun määrän vähennettynä ko. määrästä jo mahdollisesti suoritetuilla veroilla (tai veroilla, joiden Taaleri Pääomarahastot Oy kohtuullisesti katsoo omassa verotuksessaan kohdistuneen vastaavaan tuloon). Aiempien vuosien laskennallinen tuotto tai tappio ei vaikuta tuottopalkkion laskentaan paitsi luovutusvoittojen yhteydessä.

Tuottopalkkio lasketaan ja Taaleri Pääomarahastot Oy:llä on oikeus periä se aina jokaisen kalenterivuoden ensimmäisen hallinnointipalkkion maksamisen yhteydessä.

Tiettyjen Kohderahaston äänettömien yhtiömiesten sijoitussitoumuksiin kohdistuu poikkeavia palkkioita, jotka on tarkemmin kuvattu liitteessä B.

Yllä olevien palkkioiden lisäksi Kohderahaston varoista katetaan mm. sijoitusten tekemiseen ja realisointiin liittyvät kulut mukaan lukien yhteistyökumppaneiden sijoituskohteiden hallinnasta perimät kulut, mahdolliset Kohderahaston maksettavaksi määrätyt verot, sijoituskohteita koskevien mahdollisten oikeudenkäyntien kulut, Kohderahaston kirjanpitoon ja taloushallintoon liittyvät muut kuin Taaleri-konsernin kulut sekä muut sijoitusneuvoston tapauskohtaisesti hyväksymät kulut.

Syöttörahastosta ei peritä hallinnointi- tai muita palkkioita. Syöttörahastolla ei myöskään arvioida olevan muita kuluja kuin Lainan korko ja sen tekemistä pankkitalletuksista mahdollisesti aiheutuvat tilienkäyttömaksut. Taaleri Rahastoyhtiö Oy perii erikoissijoitusrahasto Taaleri Parkin rahasto-osuuksien arvosta 0,20 % p.a. suuruisen hallinnointipalkkion.

## **6.9 Sijoitusten hoitajat/neuvonantajat**

Syöttörahasto ja Kohderahasto ovat vaihtoehtorahastoja sen mukaan kuin laissa vaihtoehtorahastojen hoitajista (162/2014) 2 luvun 1 §:ssä on säädetty. Kumpikin vaihtoehtorahasto on nimennyt vaihtoehtorahaston hoitajakseen Taaleri Pääomarahastot Oy:n, joka hoitaa kummankin vaihtoehtorahaston sijoitustoimintaa. Taaleri Pääomarahastot Oy on saanut Finanssivalvonnalta toimiluvan toimia vaihtoehtorahaston hoitajana 20.10.2014. Taaleri Pääomarahastot Oy on myös sekä Syöttörahaston että Kohderahaston äännetön yhtiömiäs.

Taaleri Pääomarahastot Oy on Taaleri Oyj:n tytäryhtiö ja sen toimialana on hallinnoida kommandiittiyhtiömuotoisia vaihtoehtorahastoja. Yhtiö hallinnoi esitteen päivämäärällä 38 eri vaihtoehtorahastoa.

Taaleri Pääomarahastot Oy:n liikevaihto tilikaudella 2015 oli 11,6 meur ja liikevoitto 4,6 meur. Oman pääoman määrä Esitteen päivämäärällä on noin 3,4 meur. Esitteen päivämäärällä Taaleri Pääomarahastot Oy:n palveluksessa oli 18 henkilöä täys- tai osa-aikaisesti.

## 6.10 Varojen säilytys

Taaleri Pääomarahastot Oy on solminut kirjallisen sopimuksen Taaleri Varainhoito Oy:n (y-tunnus 2080113-9) kanssa sekä Syöttörahaston että Kohderahaston säilytysyhteisönä toimimisesta sen mukaan kuin laissa vaihtoehtorahastojen hoitajista säädetään.

Syöttörahaston varoja voidaan sijoittaa vain Kohderahaston yhtiömiesosuuteen, Suomessa toimiluvan saaneen talletuspankin pankkitilille sekä erikoissijoitusrahasto Taaleri Parkin rahasto-osuuksiin. Säilytysyhteisö säilyttää alkuperäisiä kommandiittiyhtiön liittymissopimuksia ja erikoissijoitusrahasto Taaleri Parkin rahasto-osuustodistuksia sekä valvoo Syöttörahaston pankkitilejä.

Kohderahaston varat sijoitetaan välittömästi Holding-yhtiön osakkeisiin ja sille myönnettyyn voitonjakolainaan. Kohderahaston varat sijoitetaan välillisesti kiinteistökehityshankkeisiin, jotka juridisesti ovat listamattomien kiinteistöosakeyhtiöiden tai asunto-osakeyhtiöiden osakkeita tai listaamattomille osakeyhtiöille myönnettyjä vakuudettomia tai vakuudellisia lainoja.

Säilytysyhteisö säilyttää Kohderahaston myöntämän voitonjakolainan alkuperäistä velkakirjaa sekä Holding-yhtiön osakekirjaa, alkuperäisiä liittymissopimuksia sekä Kohderahaston ja Syöttörahaston yhtiösopimuksia. Säilytysyhteisö valvoo lisäksi Kohderahaston ja Syöttörahaston kassavarojen säilyttämistä siltä osin kuin niitä ei ole sijoitettu kiinteistökehityshankkeisiin.

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

Syöttörahasto ei maksa säilytysyhteisölle palkkioita.

## 6.11 Arvostus

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

Pankkitalletusten osalta niiden arvona pidetään pääomamäärää lisättynä kertyneellä maksamattomalla korolla. Erikoissijoitusrahasto Taaleri Parkin arvona pidetään sen kulloinkin voimassa olevaa rahasto-osuuden arvoa kerrottuna Syöttörahaston omistamalla rahasto-osuuksien määrällä.

Rakennusvaiheessa olevan kiinteistökehityshankkeen (hanke, jossa kiinteistön rakennustoimien lopputarkastusta ei ole tehty) arvostuksena pidetään siihen sitoutuneen pääoman nimellisarvoista määrää. Mikäli on ilmeistä, että hankkeen arvo on alempi kuin siihen sitoutuneen nimellisarvoisen pääoman määrä viivästyksen tms. johdosta, käytetään saman riippumattoman kolmannen osapuolen arvostusperiaatteita, jonka apua käytetään valmiiden sijoituskohteiden arvonmäärityksessä.

Taaleri Pääomarahastot Oy aikoo tehdä sopimuksen yksin tai yhdessä yhteistyökumppanin kanssa kansainvälisesti markkinoilla luotettavaksi tunnetun kiinteistönarvioitsijan kanssa Kohderahaston valmiiden sijoituskohteiden arvostuksesta. Kiinteistönarvioitsija tekee arvonmäärityksen itsenäisesti omia arvonmäärityksperiaatteitaan noudattaen ja ilmoittaa sen lopputuloksena Taaleri Pääomarahastot Oy:lle käsityksensä valmiiden sijoituskohteiden velattomasta arvosta. Taaleri Pääomarahastot Oy käyttää mainittua arvostusta Kohderahaston arvonmäärityksessä. Syöttörahasto ja Kohderahasto eivät vastaa arvonmääritykseen liittyvistä tehtävistä suoritettavista palkkioista.

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

Kohderahaston arvona pidetään sen yllämainitulla tavalla arvostettujen varojen yhteismäärää. Kohderahaston kulut ja sen maksettavaksi kuuluvat palkkiot vähentävät sen arvoa (ks. kohta 6.8 yllä). Syöttörahaston Kohderahastoon tekemän äänettömän yhtiömiehen yhtiöosuuden arvona pidetään sitä suhteellista osaa koko Kohderahaston arvosta, joka vastaa Syöttörahaston äänettömän yhtiömiehen panoksen suhteellista osaa Kohderahaston kaikkien äänettömien yhtiömiesten panoksista (soveltuvin osin tarkistettuna huomioiden vaihtoehtorahaston hoitajan oikeus tuottopalkkioihin).



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

Arvonmääritys tehdään lisäksi Kohderahaston pääomakutsujen ja pääomapalautusten tekemisen yhteydessä.

## **6.12 Kohderahaston taloudelliset tavoitteet**

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

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

### Kohderahaston taloudelliset tavoitteet

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

Syöttörahaston lainaosuuden haltijan tuotto tulee poikkeamaan Kohderahastoon suoraan sijoittavan sijoittajan tuotosta ja Kohderahaston taloudellinen tavoite ei ole Syöttörahaston taloudellinen tavoite.

Kohderahaston taloudellinen tavoite lasketaan vain siltä ajalta ja sille määrälle kuin Syöttörahaston pääomapanos on Kohderahaston hallinnassa ja tämä saattaa erota olennaisesti laina-ajasta. A-sarjan Laina maksetaan Kohderahaston pääomatarpeiden mukaan ja B-sarjan Laina maksetaan kokonaisuudessaan merkittäessä, mutta sijoitetaan Kohderahastoon sen tekemien pääomakutsujen aikataulussa. Lainalle maksetaan tuottokorkoa, jonka koronmaksupäivä on kerran vuodessa. Tuottokorkoa voidaan maksaa koronmaksupäivänä vain, mikäli Kohderahasto on tehnyt voitollisen tilinpäätöksen koronmaksupäivää edeltävältä tilikaudelta. Kohderahaston varojenjako voi tapahtua muulloinkin Kohderahaston itse päättämän aikataulun mukaisesti.

Kohderahaston vastuunalaisen yhtiömiehen hallitus on hyväksynyt alla olevat taloudelliset tavoitteet.

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

Kohderahaston taloudellisena tavoitteena on saavuttaa noin 15 - 20 % vuotuinen sisäisen korkokannan tuotto (IRR) palkkioiden ja kulujen jälkeen koko sen toimikaudelta Kohderahaston toimikauden lopussa laskettuna.

Kohderahaston taloudelliseen tavoitteeseen pääseminen on ehdollista useille olettamuksille, joihin sisältyy huomattavia epävarmuustekijöitä. Kohderahasto tekee sijoituksensa investointilaskelmien perusteella, jotka toteutuessaan johtaisivat vähintään Kohderahaston taloudelliseen tavoitteeseen pääsemiseen. Mikäli Kohderahaston investointilaskelmat eivät toteudu (kaikkien tai joidenkin sijoituskohteiden osalta) sijoituskohteen hankintahinnan, sijoituskohteen luovutusajankohdan tai sijoituskohteen luovutus-hinnan osalta, ei Kohderahasto pääse taloudelliseen tavoitteeseensa. Tekijöitä, jotka mahdollisesti vaikuttavat siihen, että Kohderahaston investointilaskelmat eivät toteudu on mainittu kohdassa "Riskitekijät - Kohderahaston liiketoimintaan liittyviä riskitekijöitä"..

Kohderahasto ei tule pääsemään taloudelliseen tavoitteeseensa, jos Kohderahaston toimikautta pidennetään tai jos sijoituskohteiden realisointihinta ei ole sijoituksenteko-olettamusten mukainen tai jos sijoitus-aika sijoituskohteeseen on pidempi arvioidulla realisointihinnalla kuin sijoituksenteko-olettamuksessa.

Kohderahasto ei pääse taloudelliseen tavoitteeseensa, jos vierasta pääomaa sijoituskohteiden hankkimiseen ei ole saatavilla tai vieraan pääomanehtoisen rahoituksen ehdot ovat olennaisesti heikommalla Kohderahaston sijoituskohteena olevalle yhtiölle kuin Esitteen päivämäärällä on arvioitu niiden olevan.

Kohderahaston taloudellinen tavoite perustuu lisäksi lukuisille olettamille, kuten muun muassa olettamille Afrikan mantereiden poliittisesta ja taloudellisesta kehityksestä – erityisesti kiinteistömarkkinoiden kehityksestä - sekä Kohderahaston liiketoiminnan kehityksestä. Kohderahaston liiketoiminnan kehittymisen kannalta keskeisiä seikkoja ovat oikeiden yhteistyökumppaneiden valinta, kiinteistökehityshankkeiden valittamisessa onnistuminen, kiinteistökehityshankkeiden rakennusvaiheiden projektinhallinnassa onnistuminen ja valmiiden kiinteistökehityshankkeiden realisoinnissa onnistuminen. Näiden taloudellisten tavoitteiden pohjana olevat olettamukset eivät välttämättä osoittautu oikeiksi ja siitä sekä muun muassa kohdissa ”Riskitekijät - Kohderahaston liiketoimintaan liittyviä riskitekijöitä” mainituista seikoista johtuen Kohderahaston todellinen tulos voi poiketa merkittävästi Kohderahaston taloudellisesta tavoitteesta.

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

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

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

## **7 ERÄITÄ TALOUDELLISIA TIETOJA**

Syöttörahasto on perustettu 22.08.2016 ja Kohderahasto 22.08.2016, joten kumpikaan yhtiöistä ei ole vielä laatinut yhtään tilinpäätöstä ja tilinpäätöstietoja edeltäviltä tilikausilta ei ole saatavilla.

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

### **8.1 Hallitus**

Kohderahaston ja Syöttörahaston vastuunalaisen yhtiömiehen Taaleri Afrikka Rahasto II GP Oy:n hallitukseen kuuluvat puheenjohtajana Juhani Elomaa ja varsinaisina jäseninä Karri Haaparinne ja Petri Lampinen.

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

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

**Minna Smedsten** on syntynyt vuonna 1976 ja on koulutukseen kauppatieteiden maisteri. Smedsten on toiminut liike-elämässä vuodesta 1999 Deloitte & Touche Oy:n tilintarkastajana, Norvestia Oyj:n IR & Finance päällikkönä, Kaupthing Bank Oyj:n talousjohtajana sekä Greenstream Network Oyj:n talousjohtajana. Smedsten on toiminut Taaleri Oyj:n talousjohtajana vuodesta 2013 alkaen.

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

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

### **8.2 Sijoitustoimintaa harjoittavat henkilöt ja avainhenkilöt**

Kohderahaston ja Syöttörahaston palveluksessa ei ole henkilökuntaa vakinaisessa, määräaikaisessa tai osa-aikaisessa työsuhteessa.

Kohderahaston yhtiömiesten välisessä rahastosopimuksessa on määritelty ns. avainhenkilöiksi Antti-Jussi Ahveninen, Marko Backström, Juhani Elomaa ja Karri Haaparinne. Uusia avainhenkilöitä voidaan nimetä Kohderahaston hoitajan (Taaleri Pääomarahastot Oy:n) päätöksellä, edellyttäen että kohderahaston sijoitusneuvosto ei vastusta nimitystä. Mikäli vain yksi edellä mainituista avainhenkilöistä olisi enää päätoimissa työ-, pysyvä neuvonanto- tai toimitus-suhteessa Taaleri-konserniin, johtaisi se uusien sijoitusten teko-kieltoon ja perittävän hallinnointipalkkion perimisen keskeyttämiseen, kunnes avainhenkilöitä olisi jälleen enemmän kuin yksi tai kunnes sijoitusneuvosto muuten hyväksyy sijoitustoiminnan jatkamisen ja täyden palkkion maksamisen. Jos näin ei tapahdu kahdentoista kuukauden kuluessa, sijoituskausi päättyy ja hallinnointipalkkion kertyminen jatkuu normaaliin tapaan.

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

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

## 8.4 Eturistiriidat

Kohderahaston sijoitusneuvosto koostuu sen äänettömien yhtiömiesten edustajista, jotka Kohderahaston vastuunalainen yhtiömies on nimittänyt sijoitusneuvoston jäseniksi. Sijoitusneuvoston jäsen ei voi olla Taaleri-konsernissa työ-, pysyvässä neuvonanto- tai toimisuhteessa.

Taaleri-konserniin kuuluvat eri yhtiöt toimivat useissa eri rooleissa suhteessa Kohderahastoon, Syöttörahastoon ja liikkeeseenlaskuun. Taaleri Pääomarahastot Oy on sekä Kohderahaston että Syöttörahaston vaihtoehtorahaston hoitaja että molempien äänetön yhtiömies. Taaleri Pääomarahastot omistaa lisäksi 100 % sekä Syöttörahaston että Kohderahaston vastuunalaisen yhtiömiehen Taaleri Afrikka Rahasto II GP Oy:n osakkeista. Taaleri Varainhoito Oy toimii sekä Kohderahaston että Syöttörahaston säilytysyhteisönä, liikkeeseenlaskun järjestäjänä että voitonjakolainan merkintäpaikkana. Taaleri Varainhoito Oy on hierarkkisesti ja toiminnallisesti eriyttänyt säilytysyhteisötoiminnan muusta toiminnastaan ja Taaleri Varainhoito Oy:n sekä Taaleri Pääomarahastot Oy:n hallituksissa ei ole samoja henkilöitä jäsenenä.

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

Sijoittajien asiamiehenä toimiva Nordic Trustee Oy toimii sijoittajien asiamiehenä myös muissa Taaleri-konsernin määräysvallassa olevien yhtiöiden liikkeeseen laskemissa joukkolainoissa.

## 8.5 Palkat ja luontoisedut

Kohderahaston ja Syöttörahaston palveluksessa ei ole henkilökuntaa vakinaisessa, määräaikaisessa tai osa-aikaisessa työsuhteessa.

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

## 8.6 Lähipiiriliiketoimet

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

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

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

Taaleri Pääomarahastot Oy on liittynyt Kohderahaston ensimmäiseksi äänettömäksi yhtiömieheksi 9 000 euron äänettömän yhtiömiehen pääomapanoksella.

Taaleri Pääomarahastot Oy:n täysin omistama tytäryhtiö Taaleri Afrikka Rahasto II GP Oy on sekä Kohderahaston että Syöttörahaston ainoa vastuunalainen yhtiömies. Vastuunalainen yhtiömies ei ole suorittanut pääomapanosta Kohderahastolle tai Syöttörahastolle.

## 9 LUETTELO NÄHTÄVILLÄ PIDETTÄVISTÄ ASIAKIRJOISTA

Seuraavien asiakirjojen jäljennökset ovat nähtävillä tämän Esitteen voimassaoloajan arkipäivisin normaalin toimistoaikana Yhtiön rekisteröidyssä osoitteessa Kluuvikatu 3, 2. kerros, 00100 Helsinki:

- (a) Finanssivalvonnan päätös koskien Esitettä, 29.12.2016;
- (b) Lain vaihtoehtorahastojen hoitajista 12 luvun 1§:n mukainen Finanssivalvonnan ilmoitus Syöttörahaston markkinoinnin aloittamista koskien;
- (c) Syöttörahaston liittymissopimus Kohderahaston äänettömäksi yhtiömieheksi;
- (d) Syöttörahaston 22.07.2016 päivätty yhtiösopimus
- (e) Kohderahaston 22.07.2016 päivätty yhtiösopimus;
- (f) Liikkeeseenlaskijan vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain (162/2014) 13 luvun mukainen avaintietoesite;
- (g) Kohderahaston vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain (162/2014) 13 luvun mukainen avaintietoesite;
- (h) Nordic Trustee Oy:n, Syöttörahaston ja Taaleri Pääomarahastot Oy:n välinen 19.12.2016 päivätty Lainaehtojen tarkoittama Asiamiessopimus;
- (i) Asiakirja, sisältäen Lain vaihtoehtorahastojen hoitajista 12 luvun 4§:n 1 momentin mukaiset Kohderahastoa koskevat olennaiset ja riittävät tiedot.

## 10 MÄÄRITELMÄT JA KÄSITTEET

Tässä Esitteessä on käytetty seuraavia määritelmiä ja käsitteitä:

<b>Kohderahasto</b>	Taaleri Afrikka Rahasto II Ky, suomalainen kommandiittiyhtiö, jonka y-tunnus on 2774453-6 ja jonka vastuunalaisena yhtiömiehenä toimii Taaleri Afrikka Rahasto II GP Oy (y-tunnus 2772992-6) ja jonka vaihtoehtorahaston hoitajana toimii Taaleri Pääomarahastot Oy (y-tunnus 2264327-7).
<b>Laina tai Voitonjakolaina</b>	Tämän esitteen ja siihen sisältyvien A-sarjan ja B-sarjan lainaehtojen mukainen Syöttörahaston liikkeeseen laskema laina.
<b>A-sarjan lainaehdot</b>	Tämän esitteen jaksossa 4 esitetyt A-sarjan Lainaa koskevat ehdot (mahdollisesti kulloinkin muutetussa muodossaan).
<b>B-sarjan lainaehdot</b>	Tämän esitteen jaksossa 4 esitetyt B-sarjan Lainaa koskevat ehdot (mahdollisesti kulloinkin muutetussa muodossaan).
<b>Lainaosuus</b>	Sijoittajan merkitsemä osuus Lainaa.
<b>Liikkeeseenlaskija</b>	Taaleri Afrikka Rahasto II Omistajat Ky, suomalainen kommandiittiyhtiö (y-tunnus 2774457-9), jonka vastuunalaisena yhtiömiehenä toimii Taaleri Afrikka Rahasto II GP Oy (y-tunnus 2772992-6) ja jonka vaihtoehtorahaston hoitajana toimii Taaleri Pääomarahastot Oy (y-tunnus 2264327-7).
<b>Sijoittaja</b>	Lainaa merkitsevä sijoittaja.
<b>Syöttörahasto</b>	Taaleri Afrikka Rahasto II Omistajat Ky (myös "Liikkeeseenlaskija" ja "Yhtiö")
<b>TVL</b>	tuloverolaki (1535/1992)
<b>vaihtoehtorahaston hoitaja</b>	Lain vaihtoehtorahastojen hoitajista (162/2014) tarkoittama vaihtoehtorahaston hoitaja
<b>Yhtiö</b>	Taaleri Afrikka Rahasto II Omistajat Ky (myös "Liikkeeseenlaskija" ja "Syöttörahasto")

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

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

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

Tämän lisäksi kehotamme sijoittajia tutustumaan Taaleri Afrikka Rahasto II Ky:n yhtiömiesten keskenään solmimaan Rahastosopimukseen yllä mainittujen rahastojen Avaintietoesitteisiin (erityisesti kohta "Riski-hyötyprofiili"), Taaleri Afrikka Rahasto II Omistajat Ky:n A-sarjan ja B-sarjan voitonjakolainan

29.12.2016 päivättyyn tarjousesitteeseen sekä voitonjakolainojen ehtoihin.

<u>KUVAUS</u>	<u>TIEDOT / SELITYS</u>
1. Vaihtoehtorahastojen nimet	<p>Taaleri Afrikka Rahasto II Ky (y-tunnus 2774453-6; "<b>Kohderahasto</b>")</p> <p>Taaleri Afrikka Rahasto II Syöttörahasto Ky (y-tunnus 2774450-1; "<b>Syöttörahasto A</b>")</p> <p>Taaleri Afrikka Rahasto II Sijoittajat Ky (y-tunnus 2774455-2; "<b>Syöttörahasto B</b>")</p> <p>Taaleri Afrikka Rahasto II Omistajat Ky (y-tunnus 2774457-9; "<b>Syöttörahasto C</b>")</p> <p>yhdessä "<b>Rahastot</b>" sekä Syöttörahastot A, B ja C kaikki yhdessä jäljempänä "<b>Syöttörahastot</b>"</p>
2. Vaihtoehtorahastojen hoitaja	<p>Vaihtoehtorahaston hoitaja Rahastoille on Taaleri Pääomarahastot Oy, suomalainen osakeyhtiö, y-tunnus 2264327-7, joka vastaa kaikkien Rahastojen salkunhoidosta ja riskienhallinnasta.</p>
3. Vaihtoehtorahastojen säilytysyhteisö	<p>Säilytysyhteisönä Rahastoille toimii Taaleri Varainhoito Oy (y-tunnus 2080113-9), joka vastaa Rahastojen omaisuuden säilyttämisestä sekä muista Laissa vaihtoehtorahastojen hoitajista (162/2014) 15 luvussa säilytysyhteisölle määrättyistä tehtävistä.</p>
4. Kuvaus vaihtoehtorahastojen sijoitusstrategiasta ja tavoitteista	<p>Syöttörahastojen sijoitusstrategiana on tehdä sijoitus Kohderahastoon tämän äänettömänä yhtiömiehenä.</p> <p>Syöttörahastot rahoittavat sijoituksensa sijoittajien antamalla vieraan pääoman ehtoisilla voitonjakolainoilla. Lainaosuudet maksetaan Syöttörahastoille lainaehtojen mukaisesti.</p> <p>Syöttörahastot antavat Kohderahastolle sijoitussitoumuksen, jonka perusteella Kohderahasto tekee Syöttörahastoille pääomakutsuja Kohderahastoa koskevien sopimusten mukaisesti erissä. Sijoittajilta nostetun lainapääoman, jota Kohderahasto</p>



<b>KUVAUS</b>	<b>TIEDOT / SELITYS</b>
	<p>ei ole vielä kutsunut, Syöttörahasot voivat sijoittaa pankkitalletuksiin tai erikoissijoitusrahasto Taaleri Parkin rahasto-osuuksiin lainaehtojen mukaisin rajoituksin.</p> <p>Kohderahaston tarkoitus on tehdä sijoituksia suoraan tai välillisesti kiinteistökehityshankkeisiin Afrikan mantereella (ml. saarivaltiot) Itä-Afrikan ja eteläisen Afrikan maissa. Kohderahaston tarkoituksena on sijoittaa varansa liike-, toimistorakennus, ostoskeskus- sekä asuinaluekompleksien rakennuttamiseen. Kohderahaston sijoitusstrategiana on, että jokaisessa sijoituskohteessa on yhteistyökumppani.</p> <p>Kohderahaston sijoitustoimintaa on tarkoitus harjoittaa Mauritiuksella sijaitsevan Holding-yhtiön kautta. Kohderahasto aikoo myöntää Mauritiuslaiselle yhtiölle voitonjakolainaa, jolla varsinaiset sijoitukset kiinteistökehityshankkeisiin tehdään.</p> <p>Kohderahasto rahoittaa sijoituksensa kiinteistökehityshankkeisiin äänettömien yhtiömiesten sijoitussitoumuksilla, jotka kutsutaan pääomakutsuilla erissä. Syöttörahasot ovat Kohderahaston äänettämiä yhtiömiehiä.</p> <p>Kohderahaston sijoituskohteet myydään yksittäin tai usea sijoituskohde kerralla vaihtoehtorahaston hoitajan harkinnan mukaan. Kohderahaston toimikausi on seitsemän (7) vuotta ja Kohderahastolla on mahdollisuus jatkaa toimikautta enintään kolmella (3) vuodella yhdessä ja useammassa erässä.</p> <p>Kohderahaston taloudellisena tavoitteena on saavuttaa noin 15 - 20 % p.a. IRR (=sisäinen korko) palkkioiden sekä kulujen jälkeen koko sen toimikaudelta Kohderahaston toimikauden lopussa laskettuna. Tuottotavoite perustuu lukuisille olettamille ja sisältää tulevaisuutta koskevia lausumia, jotka eivät ole takeita tulevasta taloudellisesta suorituskvyyvystä. Kohderahaston todellinen liiketoiminnan tulos voi poiketa merkittävästi tulevaisuuteen suuntautuneiden lausumien yhteydessä ilmaisusta. Monet tekijät, kuten kohdassa 7 kuvatut vaihtoehtorahaston sijoitustekniikkaan liittyvät riskitekijät, voivat vaikuttaa Kohderahaston tulokseen. Tuottotavoite on vain tavoite, eikä sitä siten tule pitää ennusteena, arviona tai laskelmana Kohderahaston tulevasta suorituskvyyvystä.</p>
<p>5. Tiedot siitä, minne kohderahastona toimiva vaihtoehtorahasto on sijoittautunut ja minne kohderahastot ovat sijoittautuneet, jos vaihtoehtorahasto on rahastojen rahasto</p>	<p>Kohderahasto on Suomeen sijoittautunut suomalainen kommandiittiyhtiö. Syöttörahasot tulevat olemaan Kohderahaston äänettämiä yhtiömiehiä.</p>
<p>6. Kuvaus niiden varojen tyypeistä, joihin vaihtoehtorahasto voi sijoittaa</p>	<p>Syöttörahasot voivat sijoittaa varansa vain Kohderahaston äänettömän yhtiömiehen yhtiöpanokseen ja siltä osin kuin yhtiöpanosta ei ole maksettu pankkitalletuksiin tai erikoissijoitusrahasto Taaleri Parkin rahasto-osuuksiin.</p> <p>Kohderahasto sijoittaa kiinteistökehityskohteisiin suoraan tai välillisesti Afrikan mantereella (ml. saarivaltiot) sijaitseviin kiinteistökehityshankkeisiin.</p>

<b>KUVAUS</b>	<b>TIEDOT / SELITYS</b>
<p>7. Kuvaus vaihtoehtorahaston käyttämistä sijoitustekniikoista ja kaikista niihin liittyvistä riskeistä</p>	<p><u>Syöttörahaston sijoitustekniikkaan liittyvä suurin riski on Kohderahastoon ja sen sijoitustoiminnan tuloksellisuuteen liittyvä. Mikäli Kohderahasto ei pysty varojenjakoon tai sen määrä jää odotettua pienemmäksi, heikentää se suoraan voitonjakolainan haltijan tuottoa ja voi johtaa siihen, että voitonjakolainan haltija menettää sijoittamansa pääoman kokonaan tai osittain.</u></p> <p><b><u>Näin ollen kaikki alla kuvatut Kohderahaston riskit vaikuttavat toteutuessaan välillisesti Syöttörahaston liikkeeseen laskemien voitonjakolainojen (jäljempänä "Lainaosuudet") arvoon ja tuottoon yhtä merkittävästi kuin Kohderahaston tuottoon, jolloin Kohderahaston riskit ovat samat kuin Syöttörahaston riskit.</u></b></p> <p><u>Afrikan mantereen poliittinen ja taloudellinen tilanne voi heikentää Kohderahaston toimikauden aikana</u></p> <p>Poliittinen tilanne Afrikan mantereella on historiallisesti ollut hyvin epävakaa ja taloudelliseen toimintaan mantereella liittyvä merkittävä poliittinen riski. Afrikan mantereella sijaitsee laskutavasta riippuen 54 eri valtiota, jotka kehittyvät eri tahdissa ja toimivat toisistaan riippumattomasti. Poliittiset epävakaudet ja kriisit saattavat levitä valtiosta toiseen ja vaikuttaa Afrikan mantereen kansantalouden kehitykseen haitallisella tavalla.</p> <p>Kohderahaston sijoitustoiminta tulee tapahtumaan kokonaan Afrikan mantereella (ml. saarivaltiot), joten Afrikan poliittisella epävakaudella ja talouden heikolla kehityksellä saattaa olla haitallinen vaikutus Kohderahaston sijoituskohteiden arvostukseen, joka täten vaikuttaa välillisesti Lainaosuuksien arvoon ja tuottoon. Poliittisen tilanteen muuttuminen Kohdemaissa voi johtaa siihen, että Kohderahaston tekemät sijoitukset muodostuvat kannattamattomiksi tai niitä ei saada vietyä loppuun asti. Kohdemaissa voi myös esiintyä korruptiota ja äärimmäisessä tapauksessa Kohdemaan valtion johto voi esimerkiksi pakkolunastaa tai kirjata sijoituskohteet Kohderahastolta pois. Nämä voivat johtaa siihen, että Kohderahasto menettää Sijoituskohteesta saatavat tuotot joko osittain tai jopa kokonaan ja joka täten vaikuttaa Lainaosuuksien arvoon ja tuottoon.</p> <p><u>Afrikan (erityisesti Kohderahaston kohdemaiden) kiinteistömarkkinoiden tilanne voi heikentää Kohderahaston toimikauden aikana</u></p> <p>Kohderahaston sijoituskohteet tulevat olemaan pääsääntöisesti Itä-Afrikan ja eteläisen Afrikan maissa sijaitsevia kiinteistökehityshankkeita. Näiden alueiden kiinteistömarkkinoiden kehityksellä ja erityisesti hintatason kehityksellä tulee olemaan merkittävä vaikutus Kohderahaston sijoituskohteistaan saamaan tuottoon. Erityisesti kiinteistömarkkinoiden tilanteeseen ja kehitykseen Afrikan mantereella vaikuttavat markkinoiden yleinen kehitysmättömyys ja epävarmuus liittyen sijoituskohteista irtautumiseen, poliittisten instituutioiden vakiintumattomuus ja yleinen poliittinen epävakaus, epätasa-arvon aiheuttama sosiaalinen epävakaus, yli riippuvaisuus luonnonvaroista, paikallisten valuuttojen volatiliiteetti suhteessa Yhdysvaltain dollariin (USD)</p>

<b>KUVAUS</b>	<b>TIEDOT / SELITYS</b>
	<p>ja euroon sekä oikeudelliset seikat, kuten omistusoikeutta koskeva sääntely ja lainsäädännöstä johtuvat rajoitukset liittyen sijoittamiseen sekä mahdollinen valuuttasäännöstely.</p> <p>Häiriöt näiden alueiden kiinteistömarkkinoiden kehityksessä ja erityisesti kiinteistöjen hintatason alentuminen saattavat vaikuttaa haitallisesti myös Kohderahaston arvoon ja tuottoon ja täten Lainaosuusien arvoon ja tuottoon.</p> <p><u>Kohderahaston sijoitustoimintaan liittyvät valuuttariskit (mukaan lukien valuuttasäännöstely)</u></p> <p>Kohderahaston sijoitukset kiinteistökehityskohteisiin tehdään sen ollessa mahdollista Yhdysvaltain dollareissa (USD) tai muussa vapaasti vaihdettavassa valuutassa, pois lukien Keniassa tehtävät sijoitukset, joissa sijoitusvaluutta on Kenian shillingi (KES). Sijoittajien tekemät sijoitukset Kohderahastoon ovat puolestaan euromääräisiä, joten USD ja KES valuuttakurssit suhteessa euroon vaikuttavat Kohderahaston arvoon.</p> <p>USD ja KES valuuttakurssien heikkeneminen suhteessa euroon vaikuttaa haitallisesti myös Kohderahaston arvoon ja tuottoon ja täten Lainaosuusien arvoon ja tuottoon.</p> <p>Joissakin Kohderahaston kohdemaissa, kuten Mosambikissa, on käytössä valuuttasäännöstely. Vaikka sijoitus tehtäisiin USD –määräisenä, maksetaan paikalliset kulut paikallisessa valuutassa ja sijoituksen tekeminen edellyttää tällöin valuutanvaihtoa. Vapaasti vaihdettavan valuutan muuttaminen paikalliseksi valuutaksi ja päinvastoin edellyttää viranomaisen lupaa. Mitään takeita siitä, että tällainen lupa tarvittaessa saataisiin, ei ole. Luvan saamatta jääminen kokonaan tai osittain voi vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston ja täten Lainaosuusien arvoon ja tuottoon.</p> <p><u>Velkarahoituksen käyttäminen Kohderahaston sijoituskohteissa lisää riskiä sijoituskohteen arvon alenemisesta, joka vaikuttaa sijoituskohteen tuottoon Kohderahastolle ja edelleen Lainalle tehtäviin suorituksiin; velkarahoituksen saatavuus ja hinta voivat vaihdella;</u></p> <p>Kohderahasto ei itse voi sääntöjensä perusteella ottaa vierasta pääomaa sijoitustoimintansa harjoittamiseen, mutta sen sijoituskohteet voivat ottaa vierasta pääomaa enintään 80 % sijoituskohteen sidotusta pääomasta.</p> <p>Vieras pääoma ja sille kertyvä korko on sijoituskohteen taaseessa aina paremmalla etusijalla mahdollisessa maksukyvyttömyystilanteessa kuin Kohderahaston suoraan tai välillisesti tekemä sijoitus. Vieraan pääoman myöntäjällä on yleensä myös saatavansa vakuudeksi panttioikeuksia. Tällöin mahdollisessa Kohderahaston sijoituskohteen maksukyvyttömyystilanteessa on mahdollista, että panttioikeuksia realisoidaan hinnoilla, jotka johtavat Kohderahaston sijoituskohteeseen tekemän sijoituksen arvonalenemiseen tai menettämiseen kokonaan ja täten edelleen vaikuttaa haitallisesti Lainaosuusien arvoon ja tuottoon.</p>

<b>KUVAUS</b>	<b>TIEDOT / SELITYS</b>
	<p>Vieraan pääoman saatavuus ja hinta voivat lisäksi vaihdella ajallisesti merkittävästikin, sillä pääomamarkkinat Afrikan mantereella ovat ohuet ja kehittymättömät. Häiriöt pääomamarkkinoilla saattavat vaikuttaa haitallisesti myös Kohderahaston sijoituskohteisiin ja täten Kohderahaston arvoon ja tuottoon ja täten edelleen Lainaosuusien arvoon ja tuottoon.</p> <p><u><i>On mahdollista, että Kohderahaston sijoituskohteiden lopullinen kannattavuus ei vastaa sijoituspäätöksen pohjana olevien investointilaskelmien olettamuksia erityisesti sijoituskohteiden luovutushinnan ja sijoitusajan osalta</i></u></p> <p>Kohderahasto tekee sijoituspäätöksensä kiinteistökehityshankkeisiin investointilaskelman perusteella. Kiinteistöt ovat sijoituskohteena epälikvidejä ja niiden arvonmääritys perustuu aina arvioon, johon vaikuttaa mm. valittu arvostusmenetelmä. Arvonmääritykseen perustuva arvio voi poiketa merkittävästi kiinteistöjä realisoitaessa saatavasta luovutushinnasta. Sijoituskohteita realisoitaessa saatavaan luovutushintaan vaikuttaa myös vallitseva markkinatilanne ja sijoituskohteen realisointi voi epäsuotuisassa markkinatilanteessa johtaa tappioihin.</p> <p>Sijoituskohteista saatava tuotto perustuu lähtökohtaisesti kiinteistökehityskohteen pikaiseen realisointiin rakennusvaiheen jälkeen. Kohderahaston tuotto-odotus muodostuu alhaisemmaksi, mikäli sijoituskohteen luovutushinta eroaa merkittävästi hankintahinnasta. Sijoituskohteen hankintahinta perustuu aina myyjän, rakentajan tai muun kaupan vastapuolen kanssa solmittuun sopimukseen. Kohderahasto ei tavoittele tilannetta, jossa vuokratuotot muodostaisivat merkittävän osan sen tuotoista.</p> <p>Sijoituspäätöstä ei tehdä, ellei arvioitu sijoituskohteesta saatava luovutushinta arvioidulla sijoitusajalla johda vähintään Kohderahaston tavoittelemaan tuottotavoitteeseen Kohderahaston sijoitetulle pääomalle. Mitään takeita siitä, että sijoituskohteista saadaan investointilaskelmassa arvioitu luovutushinta arvioituna sijoitusaikana, ei ole. Mikäli Kohderahaston sijoituskohteista saama luovutushinta on alhaisempi kuin investointilaskelmassa arvioitu tai sijoituksesta luopuminen tapahtuu arvioitua myöhemmin, on tällä haitallinen vaikutus Kohderahaston arvoon ja tuottoon ja täten välillisesti Lainaosuusien arvoon ja tuottoon.</p> <p><u><i>Epävarmuus liittyy Kohderahaston sijoituskohteista irtautumiseen</i></u></p> <p>Sijoituskohteista saatava tuotto perustuu lähtökohtaisesti kiinteistökehityskohteen pikaiseen realisointiin rakennusvaiheen jälkeen. Afrikan mantereen kiinteistömarkkinoiden yleisen kehittymättömyyden ja markkinoille pääsyn vaikeuden johdosta, institutionaalisten sijoittajien ja mahdollisten muiden kiinteistö-sijoittajien määrä on huomattavasti pienempi kuin kehittyneissä maissa. Tästä johtuen mitään takeita siitä, että Kohderahaston sijoituskohteet saadaan realisoitua pikaisesti rakennusvaiheen jälkeen, ei ole. Sijoituskohteesta irtautumiseen kuluvan ajan</p>

<b>KUVAUS</b>	<b>TIEDOT / SELITYS</b>
	<p>pitkittymisellä saattaa olla haitallinen vaikutus Kohderahaston arvoon ja tuottoon ja täten välillisesti Lainaosuuksien arvoon ja tuottoon.</p> <p><u><i>Kiinteistökehityskohteita realisoitaessa kauppasopimukseen voi sisältyä myyjän vastuuta ja tähän sisältyviä sulkutilivaatimuksia, jotka koskevat myös Kohderahastolle kuuluvaa osuutta luovutushinnasta</i></u></p> <p>Kiinteistökaupan sopimukseen liittyy tavanomaisesti myyjän vastuuseen liittyviä lausekkeita, jotka saattavat oikeuttaa ostajatahon kauppahinnan alennukseen jopa vuosia kaupan toteutumisen jälkeen, mikäli kaupan kohteesta löytyy virheitä, joita ei kaupan tekohetkellä ollut tiedossa.</p> <p>Kohderahasto pyrkii neuvottelemaan yhteistyössä paikallisten yhteistyökumppaneiden kanssa kauppasopimuksen ehdot, niin että myyjän vastuuta koskevat lausekkeet koskisivat vain paikallista yhteistyökumppania eivätkä Kohderahastolle tilitettyä osaa tai kumpaakaan osaa kauppahinnasta. Mitään takeita neuvottelujen onnistumisesta ei ole ja myyjän vastuuta koskevat lausekkeet voivat johtaa sulkutilijärjestelyihin myös osalle Kohderahaston osuutta kauppahinnasta ja näin pidentää Kohderahaston sijoitusaikaa ja täten heikentää Kohderahaston tuottoa ja välillisesti Lainaosuuksien tuottoa.</p> <p><u><i>Kohderahaston sijoitustoiminnan menestys on riippuvainen oikeiden yhteistyökumppaneiden valinnasta, jossa voidaan epäonnistua</i></u></p> <p>Kohderahaston sijoitusstrategiana on, että jokaisessa sijoituskohteessa on yhteistyökumppani ja Kohderahasto aikoo myös ulkoistaa merkittävän osan sijoituskohteiden kiinteistökehitystyöstä yhteistyökumppaneille. Yhteistyökumppaneihin liittyvään riskiin varaudutaan kattavilla yhteistyökumppaneiden arvioinnilla (ml. due diligence -tarkastuksilla), valinnalla ja valvonnalla sekä hyvällä sopimusvalmistelulla.</p> <p>Kohderahasto on täten riippuvainen kyvystään hankkia tarvitsemansa rakennus-, konsultti-, neuvonanto- ja taloudelliset palvelut kannattavalla kustannustasolla. Käytettyjen palveluntarjoajien hinta-, laatu-, palvelutarjonta-, toimitusehto- ja toimitusaikataulumuutokset tai -poikkeamat, jotka saattaisivat johtua esimerkiksi kyseisen palvelun yleisen kysyntätason muutoksista, saattavat vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston ja Lainaosuuksien arvoon ja tuottoihin ja kulut Kohderahaston tasolla vaikuttavat välillisesti Lainaosuuksien arvoon ja tuottoon. Kohderahasto on riippuvainen yhteistyökumppaneiden kyvystä toimittaa palvelujaan ja tuotteitaan sovitulla tavalla, sovittuun hintaan ja sovitussa aikataulussa. Kohderahaston sijoituskohteina olevissa rakennuksissa mahdollisesti esiintyvät laatu-, materiaali-, valmistus-, suunnittelu-, rakennusviat tai -virheet saattavat vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston arvoon ja tuottoihin ja täten Lainaosuuksien arvoon ja tuottoon.</p>

<b>KUVAUS</b>	<b>TIEDOT / SELITYS</b>
	<p>Kohderahasto on tehnyt etuosto-oikeussopimuksen (ns. Right Of First Refusal) Cytonn Investments Management Ltd -nimisen yhteistyökumppanin kanssa koskien sen kehittämiin kiinteistökehityskohteisiin sijoittamista. Mikäli Cytonn Investments Management Ltd ei tarjoa Kohderahastolle potentiaalisia kiinteistökehityskohteita tai epäonnistuu omassa toiminnassaan kohteiden valinnassa, on riski, että Kohderahaston ja täten Lainaosuuksien arvo ja tuotto muodostuvat oletettuja pienemmiksi. Cytonn Investments Management Ltd asiantuntemukseen liittyvät riskit koskevat myös kohdeyhtiötä ja muita yhteistyökumppaneita.</p> <p><u><i>Riski yhteistyökumppaneiden maksuvalmiuden heikkenemisestä Kohderahaston toimikauden aikana</i></u></p> <p>Kohderahasto toimii yhteistyössä yhteistyökumppanin kanssa kiinteistökehityshankkeissa. Huolellisesta yhteistyökumppaneiden valinnasta huolimatta yhteistyökumppaneihin sisältyy riski niiden maksukyvyyn heikkenemisestä Kohderahaston toimikauden aikana. Kiinteistökehityshankkeiden rahoitus on riippuvaista Kohderahaston yhteistyökumppaneiden velankantokyvystä. Mikäli Kohderahaston yhteistyökumppaneiden maksukyky heikkenee ja ne eivät suoriudu omista lainavelvoitteistaan, on tällä välillinen vaikutus Kohderahaston arvoon ja täten Lainaosuuksien arvoon. Kohderahaston sijoituskohteet eivät tällöin etene suunnitellussa aikataulussa, jonka seurauksena Kohderahastoon ei muodostu kassavirtoja ennustetun mukaisesti ja täten Kohderahasto ei pysty suorittamaan varojenjakoa alun perin sovitussa aikataulussa.</p> <p><u><i>Kohderahasto on riippuvainen tuotteiden ja palvelujen toimittajista</i></u></p> <p>Kiinteistökehityshankkeen rakentamisprosessi on laaja projekti ja toimitusajat ovat suhteellisen pitkiä. Jos toimittaja ajautuu maksukyvyttömäksi tai konkurssiin tilauksen ja hankkeen valmistumisen välisenä aikana, voi kohteen rakentaminen lykääntyä tai peruuntua kokonaan. Kohderahaston sijoituskohteet saattavat tämän lisäksi myös menettää mahdolliset toimitusten etukäteismaksut sekä toimittajan mahdollisesti antaman takuun hyödyn. Palveluntarjoajan, urakoitsijan tai muun sopimuskumppanin konkurssi, maksukyvyttömyys tai uhkaava maksukyvyttömyys rakennushankkeen aloitushetkestä aina rakennuttajan vastuun loppuun saakka voi siten vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston arvoon ja tuottoon ja täten Lainaosuuksien arvoon ja tuottoihin.</p> <p><u><i>Kohderahaston menestys riippuu kyvystä löytää Kohderahaston sijoitusstrategiaan ja tuottotavoitteeseen parhaiten sopivat kiinteistökehityshankkeet ja kyvystä neuvotella niiden hankkimiseksi suotuisimmat ehdot</i></u></p> <p>Kohderahasto etsii aktiivisesti kehityskelpoisia kiinteistökehityskohteita. Kohderahaston menestys on riippuvainen sen hoi-</p>

<b>KUVAUS</b>	<b>TIEDOT / SELITYS</b>
	<p>tajan (Taaleri Pääomarahastot Oy:n) kyvystä löytää Kohderahastolle tuottavia sijoituskohteita. Aiempi menestys ei ole taetta, että sopivia ja tuottoisia sijoituskohteita löydettäisiin Kohderahaston sijoituskauden aikana, taikka siitä, että valitut kohteet todella tuottavat voittoa. On olemassa riski, että Kohderahastolle tehdyt sijoitukset menetetään osittain tai kokonaan.</p> <p>Kohderahasto pyrkii pienentämään riskejään sopimuksilla. Sijoituskohteisiin liittyvien sopimusten (esimerkiksi yhteistyö-, urakka-, kauppasopimukset) laatimisessa tai neuvottelussa epäonnistuminen voi siten lisätä Kohderahaston riskiä. Sopimusneuvottelujen viivästyminen tai epäonnistuminen voi heikentää merkittävästi Kohderahaston tuottoa ja täten Lainaosuuksien arvoa ja tuottoa.</p> <p><u><i>Kilpailu alan muiden toimijoiden kanssa kiinteistökehityskohteiden saatavuudesta ja valmiin hankkeen myymisestä vaikuttaa merkittävästi sijoituskohteista saatavaan tuottoon</i></u></p> <p>Sijoittajien kiinnostus Afrikan kiinteistömarkkinoita kohtaan on kasvussa. Kilpailu sijoituskohteista voi vaikuttaa sijoituskohteiden hinnoitteluun ja riittävää määrää sopivia sijoituskohteita ei välttämättä löydetä. Mikäli sopivia sijoituskohteita ei löydy, jää Kohderahaston sijoituskapasiteetista sijoittamatta osa eikä sijoitussitoumuksia kutsuta täysimääräisesti sijoittajilta. Kohderahasto voi joutua kilpailemaan sopivista sijoituskohteista ja -hankkeista muiden toimijoiden ja sijoittajien kanssa. Tällainen kilpailu saattaa vaikuttaa sijoituskohteiden hankintahintoihin ja siten vaikuttaa negatiivisesti Kohderahaston ja täten Lainaosuuksien tuottoon.</p> <p>Kiinteistökehityshankkeissa arvonnousu kohdistuu kohteiden eri valmiusasteisiin. Kohderahaston strategian mukaan sijoituskohteiksi on tyypillisessä tapauksessa tarkoitus valita kohde, jossa lupaprosessi on valmis tai valmistumassa tai luvansaanti arvioidaan helpoksi, mutta varsinainen rakentaminen ei ole alkanut. Kohderahasto kilpailee arvoketjussa toimivien erilaisten toimijoiden kanssa. Ennen kaikkea Kohderahasto kilpailee soveltuvien kohteiden identifioimisessa ja näiden kohteiden hankkimisessa hallintaansa sopimusjärjestelyillä. Tällä markkinalla toimii laaja joukko erikokoisia toimijoita. Siltä osin kuin Kohderahaston sijoituskohteet ovat valmistuneet, kilpailevat ne realisointivaiheessa muiden käyttöönottoaiheissa olevien kiinteistökehityshanketoimijoiden kanssa. Jos Kohderahaston sijoituskohteiden kilpailijat pystyvät hankkimaan sijoituskohteisiin nähden suhteellista kilpailuetua joissakin toiminnoissaan, tällä voi olla haitallinen vaikutus Kohderahaston ja Lainaosuuksien arvoon ja tuottoihin.</p> <p><u><i>Kiinteistökehityskohteiden rakennuttamiseen liittyy merkittäviä kustannus- ja viivästyriskejä, kuten paikallisiin kaavamuutoksiin ja rakennuslupiin liittyvät viranomaismenettelyt ja niistä mahdollisesti tehtävät valitukset</i></u></p>

<b><u>KUVAUS</u></b>	<b><u>TIEDOT / SELITYS</u></b>
	<p>Sijoituskohteiden onnistunutta valintaa ei voida taata. Tyypillisiä Kohderahaston sijoituskohteita ovat liike-, toimistorakennus, ostoskeskus- sekä asuinaluekompleksien rakennuttaminen. Tällaisiin kohteisiin liittyy riski, että enemmistösijoittajan laatima arvio kohteen rakennuskustannuksista epäonnistuu. Kohteen rakennuttamisen kustannukset voivat erinäisistä syistä muodostua odotettua suuremmiksi, mikä vaikuttaa Kohderahaston ja täten Lainaosuusien arvoon ja tuottoon.</p> <p>Tyypillisten kiinteistökohteiden rakentaminen tai jalostaminen edellyttää lähtökohtaisesti rakentamisen mahdollistavaa paikallisia kaavoituspäätöstä ja/tai rakennuslupaa. Näiden lisäksi rakentaminen voi edellyttää erilaisia muita paikallisia lupia, kuten muun muassa ympäristölupia, joihin liittyy viranomaisen harkintavaltaa ja erilaisia kuulemis- ja valitusmenettelyitä. Rakennuskohteen yksityiskohtaiset suunnitelmat voivat edellyttää viranomaishyväksyntää liittyen esimerkiksi rakenne-, ilmanvaihto- sekä kiinteistön vesi- ja viemärisuunnitelmiin. Mikäli kehityshanke edellyttää lupien saamista, voi kielteinen päätös lupahakemuksesta tai päätöksestä tehty valitus johtaa kehityshankkeen viivästymiseen tai estymiseen. Uudisrakentamisessa tai käyttötarkoituksen muutoskohteissa erityisesti kaavamuutokseen liittyvät riskit korostuvat.</p> <p>Myös sijoituskohteina olevien kiinteistöjen käytettävyyteen saattaa liittyä riskejä, joiden toteutuessa aiheutuu viivästyksiä rakennushankkeessa ja/tai sijoituskohteen arvo laskee. Näitä riskejä ovat esimerkiksi maanperän pilaantuminen, kiinteistöön kohdistuvan rakennusvirheen ilmeneminen, onnettomuus, poikkeuksellisten sääolosuhteet, luonnonkatastrofi tai muu tuho, kuten tuhotyö tai tulipalo. Mikäli kohde vaatii olemassa olevan rakennuksen purkua ennen uudiskohteen rakentamista, tulee puretun rakennuksen alla oleva maaperä tutkia, jolloin saattaa löytyä tarvetta mittaviinkin tutkimuksiin ja maaperän puhdistustoimenpiteisiin. On lisäksi mahdollista, että Kohderahaston sijoituskohteiden vakuutusturva ei kata riittävästi kaikkia riskejä ja onnettomuuksia tai ole muutoin riittävän kattavia kaikissa tilanteissa. Vakuutusyhtiöt voivat lisäksi kokonaan tai osittain evätä Kohderahaston sijoituskohteiden korvausvaatimukset tai on mahdollista, että ne eivät viime kädessä pysty täyttämään veloitteitaan vakuutus sopimuksen edellyttämällä tavalla. Katkokset, häiriöt ja teknistaloudellisen käyttöiän saavuttamatta jääminen voivat siten vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston ja Lainaosuusien arvoon ja tuottoihin.</p> <p>Kiinteistökehityshankkeiden paikallisiin kaavoitus- ja lupamenettelyjen sekä maaperän puhdistamiseen liittyvät kuulemis- ja valitusmenettelyt saattavat kestää jopa vuosia ja viivästyttää hankkeiden toteuttamista. Vaikka lupahakemukset pyritään laatimaan ja selvitykset tekemään mahdollisimman kattavasti, itse menettelyyn ja sen aikatauluun ei yleensä pystytä vaikuttamaan, eivätkä Kohderahaston sijoituskohteet välttämättä ole osapuolena esimerkiksi valitusmenettelyssä. Siten Kohderahasto (tai sen vastuunalainen yhtiömies tai sijoituskohte) ei voi yksin omalla toiminnallaan nopeuttaa kyseisten menettelyjen loppuun saattamista. Kohderahaston strategian</p>



<b>KUVAUS</b>	<b>TIEDOT / SELITYS</b>
	<p>mukaiset hankkeet ovat riippuvaisia asioimisesta niiden viranomaisten kanssa, joiden toimivaltaan kuuluu sijoituskohteiden liiketoimintaan liittyviä tehtäviä, ja näiden viranomaisten toimivaltaan kuuluvan harkintavallan käytöstä.</p> <p>Ei ole mitään takeita siitä, että viranomaiset myöntävät Kohderahaston strategian mukaisille sijoituskohteille tarvittavat luvat tai siitä, ettei lupapäätöksiä mahdollisten valitusten johdosta kumota tai muuteta Kohderahaston sijoitustoiminnan kannalta epäedullisella tavalla. Epäsuotuisat paikalliseen lainsäädäntöön perustuvat ratkaisut, pitkittyneet lupamenettelyt kuulemismenettelyineen ja valituksineen sekä Kohderahaston sijoituskohteiden maineen heikentyminen voivat vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston ja Lainaosuuskohteiden arvoon ja tuottoihin mm. hankkeiden toteuttamista viivästyttämällä tai estämällä, kuluja lisäämällä tai muutoin.</p> <p><u><i>Sijoituskohteina olevien kiinteistökehityskohteiden valmistumiseen liittyy riski lakoista, työvoiman mellakoista, sabotaasista ja muista työmarkkinatoimista</i></u></p> <p>Kiinteistökehityshankkeen valmistuminen saattaa viivästyä, mikäli sijoituskohteen rakennustyöt keskeytyvät lakkojen tai muiden työmarkkinatoimien johdosta. Mikäli riski aktualisoituu, saattaa sillä olla kielteinen vaikutus Kohderahaston mahdollisuuteen jakaa tuottoa sen sijoittajille suunnitellussa aikataulussa. Hankkeen viivästymisellä voi olla kielteisiä vaikutuksia Kohderahaston mahdollisuuteen jakaa varoja sen sijoittajille ja näin ollen myös kielteinen vaikutus Lainaosuuskohteiden arvoon ja tuottoon.</p> <p><u><i>Sijoituskohteina olevien kiinteistökehityskohteiden valmistumiseen liittyy riski rakennusteknisten valintojen optimoinnista, rakennusmateriaalien laadusta ja sopivuudesta kiinteistökehityskohteeseen</i></u></p> <p>Sijoituskohteina oleviin kiinteistökehityshankkeisiin liittyy usein valintoja rakennusteknisistä valinnoista, kuten valintoja rakennusmateriaaleista, joiden laatu tai sopivuus kohteeseen voi osoittautua virheelliseksi. Epäonnistuminen kiinteistökehityshankkeen rakennusteknisissä valinnoissa ja/tai rakennusmateriaalien valinnoissa voi johtaa siihen, että kiinteistökehityshankkeen kannattavuus osoittautuu heikommaksi kuin investointilaskelmassa on arvioitu ja tällä on kielteinen vaikutus Kohderahaston arvoon ja tuottoon ja täten Lainaosuuskohteiden arvoon ja tuottoon.</p> <p>Kiinteistökehityshankkeen olennaisena piirteenä on laadukkaan rakennuksen onnistunut toteutus. Kyseiseen kohteeseen optimaalisimmat rakennustekniset valinnat vaikuttavat merkittävästi kohteen arvoon. Rakennusmateriaaleilla on sekä kansalliset että kansainväliset standardivaatimukset, jotka turvaavat rakennusmateriaalin laadun yleisellä tasolla. Materiaalissa voi kuitenkin olla valmistusvirheitä tai materiaali voi olla rakennuskohteeseen soveltumaton. Mikäli kehityskohteessa ilmenee suunnitteluun tai materiaalin valintaan liittyviä puut-</p>

<b>KUVAUS</b>	<b>TIEDOT / SELITYS</b>
	<p>teita, voi tämä kohtaa sijoituskohteen arvon merkittävään laskuun. Vaikka lopullinen vastuu ei lähtökohtaisesti sijoitusstrategian mukaisesti ole Kohderahastolla, voi kyseisen kaltaisten riskien toteutumisella kuitenkin olla kielteinen vaikutus Kohderahaston toimintaan sekä Lainaosuuksien arvoon ja tuottoon.</p> <p><u><i>Kiinteistökehityshankkeisiin liittyy projektiriskejä, jotka voivat olla kumulatiivisia</i></u></p> <p>Vaikka kiinteistökehityshankkeisiin liittyvän projektiriskin toteutuminen saattaa yksittäisenä aiheuttaa vain vähäistä haittaa, voi sen toteutuminen samanaikaisesti muiden riskien toteutumisen yhteydessä aiheuttaa merkittävää haittaa. Tässä Esitteessä kuvattuja projektiriskejä tarkasteltaessa on siten otettava huomioon riski siitä, että riskien toteutumisesta aiheutuvat haittavaikutukset ovat kumulatiivisia.</p> <p><u><i>Toimintaan liittyvän paikallisen lainsäädännön ja oikeuskäytännön muutokset voivat olla epäedullisia</i></u></p> <p>Kohderahasto on riippuvainen sen sijoituskohteiden suotuisasta oikeudellisesta toimintaympäristöstä. Erityisesti paikalliset maankäyttöön ja rakentamiseen ja verotukseen liittyvän lainsäädännön, viranomaismääräysten tai oikeuskäytännön tai näiden tulkinnan Kohderahaston ja sen sijoituskohteiden kannalta epäedulliset muutokset voivat lisätä kustannusrakenteita tai muutoin vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston arvoon ja tuottoihin, ja siten myös Lainaosuuksien arvoon ja tuottoon.</p> <p><u><i>Sijoituskohteiden eri omistajien välille voi syntyä intressiriitoja ja myöhemmät rahoituskierrokset saattavat heikentää Kohderahaston asemaa</i></u></p> <p>Kohderahaston sijoitusten rahoitukseen voi liittyä useita eri rahoituskierroksia, useita eri sijoittajia ja erityyppisiä rahoitusinstrumentteja. Nämä seikat voivat johtaa siihen, että Kohderahastolla (ja/tai sen kumppaneilla) on osin rajoitetut mahdollisuudet vaikuttaa sijoitusten hallintaan. Kohderahaston ja sen kanssa samaan kohteeseen sijoittaneiden tahojen välille voi syntyä eturistiriitatilanteita. Tahoille, jotka osallistuvat Kohderahaston sijoituskohteiden rahoitukseen Kohderahastoa myöhemmin, voidaan antaa oikeuksia, jotka voivat pienentää merkittävästi Kohderahaston omistusta sijoituskohteessa, heikentää Kohderahaston oikeuksia tai olla muutoin Kohderahaston kannalta epäedullisia.</p> <p><u><i>Syöttörahaston liikkeeseen laskemat voitonjakolainat eli Lainaosuudet eivät niiden poikkeukselliset piirteet huomioiden välttämättä sovellu sijoituskohteiksi kaikille sijoittajille</i></u></p> <p>Syöttörahaston Lainaosuudet eivät välttämättä sovellu sijoituskohteeksi kaikille sijoittajille. Jokaisen sijoittajan tulee määrittää Syöttörahaston Lainaosuuden sopivuus sijoituskohteeksi omien taloudellisten ja muiden olosuhteidensa mukaisesti ja sijoituskokemuksensa huomioiden. Jokaisella sijoittajalla tulisi erityisesti olla:</p>

<b><u>KUVAUS</u></b>	<b><u>TIEDOT / SELITYS</u></b>
	<p>a) riittävät tiedot ja kokemus tehdäkseen realistisen arvion sijoituksesta Syöttörahaston Lainaosuuksiin, sijoitukseen liittyvistä mahdollisuuksista ja riskeistä ja lainaan liittyvistä ehdoista, sekä tässä sijoitusmuistiossa olevista ja siinä viitatuista tiedoista;</p> <p>b) riittävä taito tehdä, oma taloudellinen tilanne huomioiden, arvio sijoituspäätöksestä Syöttörahaston Lainaosuuksiin sekä sijoituksen vaikutuksista sijoitusvarallisuuteensa kokonaisuutena;</p> <p>c) riittävät taloudelliset varat ja riittävä maksuvalmius kantaa Syöttörahaston Lainaosuuksiin sijoittamiseen liittyvät riskit;</p> <p>d) ymmärrys Syöttörahaston Lainaosuuden ehdoista; ja</p> <p>e) kyky arvioida, joko yksin tai taloudellisen neuvonantajan avustuksella, erilaisia mahdollisia vaihtoehtoja liittyen taloudellisiin tekijöihin ja muihin tekijöihin, joilla saattaa olla vaikutuksia sijoitukseen ja sijoittajan riskinkantokykyyn.</p> <p><u>Syöttörahaston liikkeeseen laskemille voitonjakolainoille eli Lainaosuuksille ei ole takausta tai vakuutta</u></p> <p>On mahdollista, että Kohderahaston lopullisen varojenjaon jälkeen Syöttörahasto ei kykenisi maksamaan takaisin Lainaosuuksien mukaista lainapääomaa takaisin kokonaisuudessaan. Lainaosuuden haltija voi kuitenkin saada suoritettun tuotokoron määrästä riippuen Syöttörahastolta korkona ja lainanlyhennyksenä laina-aikana yhteensä määrän, joka ylittää sijoittajan antaman Lainan määrän. Lainalla ei ole varsinaista laina-aikaa vaan se on sidottu Kohderahaston toimikauteen ja lainaehdojen mukaisesti Kohderahaston lopulliseen varojenjaon. Lainan lyhennysaikataulu riippuu myös Kohderahastolta saatavista eristä, joiden suorittamiselle ei ole mitään määrättyä aikataulua.</p> <p><u>Syöttörahasto on yhtä tarkoitusta varten perustettu yhtiö, jonka varallisuus on rajattua ja jonka yhtiömiesten vastuuta on rajattu</u></p> <p>Lainaosuudet ovat ainoastaan Syöttörahaston sitoumuksia Kohderahastolle, eikä kukaan muu henkilö tai yhteisö anna niille takausta tai vakuutta. Syöttörahasto on ainoastaan vastuussa sitoumusten suorittamisesta Kohderahastolle, eikä kukaan muu kuin Syöttörahasto vastaa mistään mahdollisesta Syöttörahaston maksulaiminlyönnistä Kohderahastolle. Syöttörahastot ovat vain Kohderahastoon tehtävää sijoitusta varten perustettuja yhtiöitä ja niiden varallisuus puolestaan rajoittuu niiden yhtiömiesosuuksiin Kohderahastossa sekä mahdollisiin pankkitalletuksiin ja lainaehdojen puitteissa sijoitusrahastoihin tehtyihin sijoituksiin.</p>

<b>KUVAUS</b>	<b>TIEDOT / SELITYS</b>
	<p>Syöttörahas-tojen voitonjakolainojen ehdoissa on lisäksi mää-rätty, että Syöttörahas-ton yhtiömiehet eivät vastaa Laina-osuuksien takaisinmaksusta tai niille suoritettavasta korosta. Laina-osuuksille voidaan tehdä suorituksia (lyhennyksiä tai kor-kosuorituksia) ainoastaan niistä varoista, jotka Syöttörahas-to saa lainaehtojen mukaan tehdyistä sijoituksista Kohderahas-tolta tai pankkitalletuksista tai erikoissijoitusrahasto Taaleri Parkin rahasto-osuuksiin tehdyistä sijoituksista.</p> <p>Kohderahaston sijoitustoiminnan ollessa tappiollista Laina-osuuksien haltijat voivat menettää sijoituksensa tai sen tuoton kokonaan tai osittain.</p> <p><u>Lainaosuusien eräännyttämistä koskevilla ehdoilla on rajalli-nen merkitys, koska Syöttörahas-ton ja niiden vastuunalaisten yhtiömiesten vastuuta on rajoitettu, Syöttörahas-ton varalli-suus on rajattu ja korkotuotto on sidottu Syöttörahas-ton tulokseen</u></p> <p>Lainaehtojen mukaan Lainaosuudet eräänntyvät välittömästi ennenaikaisesti takaisinmaksettavaksi tietyissä tilanteissa. Näillä ehdoilla on Lainaosuuden haltijan kannalta rajoitettu merkitys, koska Syöttörahas-ton ja sen vastuunalaisten yhtiö-miehen vastuuta on lainaehdoissa rajoitettu, sillä muut tahot eivät vastaa Syöttörahas-ton velasta ja Syöttörahas-ton varalli-suus rajoittuu sen epälikvidiin sijoitukseen Kohderahastoon (sekä mahdollisiin muihin varoihin ml. pankkitalletukset) ja koska Lainaosuuksille maksettava korko on sidottu Syöttörahas-ton tulokseen. Näin ollen Lainan ennenaikainen eräännyttä-minen ei välttämättä todennäköisesti mahdollista nopeampia tai määrältään suurempia suorituksia Lainaosuusien haltijoille kuin tilanteessa, jossa ennenaikaista eräännyttämistä ei ta-pahtuisi.</p> <p><u>Lainaosuuden takaisinmaksu ja sen ajoitus ja vastaavasti kor-kotuoton määrä ja ajoitus ovat epävarmoja ja vaihtelevia, koska takaisinmaksu on sidottu Kohderahastolta saataviin eriin ja koska Lainaosuuksille maksettava tuottokorko riippuu Syöt-törahas-ton tuloksesta ja korkoa voidaan pääomittaa tai sen maksua lykätä</u></p> <p>Lainaosuuksille Syöttörahas-ton tulokseen perustuen lasketun tuottokoron määrästä riippumatta Syöttörahas-to voi lainanot-tajana tietyissä tilanteissa päättää koron pääomittamisesta tai koronmaksun lykkäämisestä. Tuottokorko perustuu Syöttörahas-ton tulokseen eikä tulosta odoteta syntyvän ensimmäisinä tilikausina. Lainaosuusien haltijoille tehtävien suoritusten ajoitusta ja määrää ei voida ennakoita.</p> <p>Lainaosuuksille ei ole määritelty kiinteää takaisinmaksupäivää vaan Lainaosuuden takaisinmaksu on sidottu Kohderahaston lopulliseen varojenjakoon, ja takaisinmaksu rajoittuu yllä tode-tulla tavoin pääosin niihin määriin, jotka Syöttörahas-to voi suorittaa Kohderahastolta saaduista varoista. Tämän johdosta Lainaosuuden lyhennysten ajoitus ja määrät ovat epävarmoja.</p>

<b>KUVAUS</b>	<b>TIEDOT / SELITYS</b>
	<p><u>Lainaosuksiin tehtävän sijoituksen kestoaikaa ei ole ennalta määrätty ja sijoituksen rahaksi muutettavuus on heikko</u></p> <p>Lainaosuudelle ei ole määritelty kiinteää takaisinmaksupäivää vaan Lainaosuuden takaisinmaksu on sidottu Kohderahaston lopulliseen varojenjako, ja takaisinmaksu rajoittuu yllä todetulla tavoin pääosin niihin määriin, jotka Syöttörahoasto voi suorittaa Kohderahastolta saaduista varoista.</p> <p>Kohderahasto on perustettu seitsemän (7) vuoden ajanjaksoksi siitä päivästä lukien, kun jokin muu taho kuin Taaleri Pääomarahastot Oy on liittynyt Kohderahaston äänettömäksi yhtiömieheksi. Kohderahaston toiminta voi päättyä kuitenkin tätä ennenkin, jolloin Lainaosuksiin tehty sijoitus kestää vastaavasti lyhyemmän ajan.</p> <p>Kohderahaston toimikautta voidaan Kohderahastoa koskevan rahastosopimuksen ehtojen mukaisesti (ja ilman Lainaosuuk-sien haltijoiden myötävaikutusta) kuitenkin myös pidentää, jolloin Lainaosuuden takaisinmaksu lykkääntyy vastaavasti. Pi-dennys voi olla enintään kolme (3) vuotta, jos Kohderahastoa koskevaa sopimusta muutetaan. Lainaosuutta voidaan myös lyhentää lainaehdojen mukaisina ajankohtina ennen Kohdera-haston toiminnan päättymistä. Jos Lainaosuuteen tehtävän si-joituksen kestoajalla on sijoittajan kannalta merkitystä sijoit-tajan taloudellisen aseman, pääoman tarpeen tai muun tekijän johdosta, edellä mainitulla voi olla Lainaosuuden haltijan kan-nalta haitallinen merkitys.</p> <p>Vaikka Lainaosuus voidaan vapaasti luovuttaa, Lainaosuuksia ei ole tarkoitus hakea kaupankäynnin kohteeksi säännellylle markkinalle tai monenkeskiseen kaupankäyntijärjestelmään. Kohderahasto, Syöttörahoasto tai sen vastuunalainen yhtiömies tai Taaleri Pääomarahastot Oy tai sen konserniyhtiöt eivät vas-taa siitä, että Lainaosuudelle löytyy ostaja. Lainaosuuden hal-tijalla on riski siitä, ettei Lainaosuutta saa myytyä, tai mikäli myynti järjestyy, toteutuva kauppahinta on alempi kuin sijoit-tajan Lainaosuuden hankintahinta.</p> <p><u>Syöttörahoaston muiden sijoitusten ollessa tappiollisia Syöttöra-hasto ei voisi täyttää sijoitussitoumustaan Kohderahastolle, minkä seurauksena Syöttörahoastoon voidaan kohdistaa haital-lisia seuraamuksia; muun muassa sen oikeutta Kohderahaston varojenjako, voidaan rajoittaa</u></p> <p>Muiden Kohderahaston sijoittajien tavoin Syöttörahoasto antaa Kohderahastolle sijoitussitoumuksen. Syöttörahoasto maksaa sijoitussitoumuksensa perusteella Kohderahastoon sijoitetta-van pääoman vähitellen useiden vuosien kuluessa sen mukaan kuin Kohderahaston sijoittajilta sitä vaaditaan. Laina-osuuk-sien merkintäsumma on kuitenkin suoritettava kerralla, minkä seurauksena Syöttörahoastolla on ainakin toiminnan alkuvai-heessa hallussaan enemmän pääomaa kuin Kohderahasto on siltä vielä kutsunut. Syöttörahoasto voi sijoittaa tällaisen pää-oman, jota ei ole vielä kutsuttu Kohderahastoon vain Suo-messa toimiluvan saaneen talletuspankin pankkitalletuksiin tai erikoissijoitusrahasto Taaleri Parkin rahasto-osuuksiin, joka</p>

<b>KUVAUS</b>	<b>TIEDOT / SELITYS</b>
	<p>saa sijoittaa varansa vain Suomessa toimiluvan saaneen talletuspankin pankki-talletuksiin. Mikäli tällaiset sijoitukset osoitautuvat tappiollisiksi, eikä Syöttörahastolla sen seurauksena olisi riittävää pääomaa kattamaan Syöttörahaston velvoitteita Kohderahastoa kohtaan voi Syöttörahastolle seurata tästä Kohderahastoa koskevan rahastosopimuksen mukaisia haitallisia taloudellisia seuraamuksia kuten mm. varojenjakoön liittyvien oikeuksien menettäminen tai Kohderahastoon tehdyn sijoituksen pakkomyyminen alle käyvän arvon.</p> <p><u><i>Syöttörahaston muut sijoitukset saattavat muodostaa kaiken tai huomattavan osan Syöttörahaston varallisuudesta mikäli Kohderahasto ei kutsu sijoitussitoumuksia</i></u></p> <p>Mitään varmuutta siitä kutsuuko Kohderahasto sijoitussitoumuksensa Syöttörahastolta tai missä määrin ja koska se tapahtuu, ei ole. Tällöin Syöttörahaston (ja välillisesti Lainaosuuden haltijoiden) varat ovat sijoitettuna suomalaisten luottolaitosten pankkitileihin tai erikoissijoitusrahasto Taaleri Parkin rahasto-osuuksiin Kohderahaston pääomakutsun toteutumiseen saakka. Lainaosuuksista saatava tuotto tulee tällaisessa tapauksessa eroamaan niiden sijoittajien tuotosta, joiden Kohderahastoon suoraan tai välillisesti tehty sijoitus kutsutaan Kohderahaston tekemien pääomakutsujen mukaisesti.</p> <p><u><i>Sijoituskohteiden luonteesta johtuen arvostus ei välttämättä vastaa lopullista myyntiarvoa</i></u></p> <p>Vaikka Syöttörahaston sijoituksista tullaan raportoimaan sen sijoittajille, raportteihin sisältyvä informaatio Kohderahaston arvostuksesta on rajoitettua eikä sitä voida esittää täysin markkinaehtoisin perustein sijoituskohteiden luonteesta johtuen tai esitetty arvo ei välttämättä vastaa sitä, mitä ulkopuolinen ostaja sijoituskohteista maksaisi (tai myöhemmin mahdollisesti maksaa). Syöttörahastoon tehdyn sijoituksen lopullinen tuotto tai tappio selviää vasta, kun Syöttörahasto puretaan, ja riippuu siitä, miten sen Kohderahasto onnistuu sijoitustoiminnassaan.</p> <p><u><i>Vaihtoehtorahaston hoitaja tekee sijoituksia koskevat päätökset ja Lainaosuuksien haltijoiden vaikutusmahdollisuudet ovat rajoitettuja myös Kohderahaston sopimuksia muutettaessa, vaikka muutokset vaikuttavat välillisesti myös Lainaosuuksiin. Lainaosuuksien haltijoiden intressit voivat erota Kohderahaston muiden sijoittajien intresseistä. Kohderahastolla voi olla rajoitettu vaikutusvalta sijoituskohteissa, mikä voi vaikeuttaa kohteista irtautumista.</i></u></p> <p>Lainaosuus ei tuota äänioikeutta Syöttörahaston yhtiömiesten kokouksissa tai muita kuin Lainaehdoissa nimenomaisesti määrittämiä oikeuksia. Syöttörahaston Lainaosuuksien haltijoilla ei ole mahdollisuutta vaikuttaa Kohderahaston sijoituksia koskevaan päätöksentekoon. Kohderahaston hallinnointi, sijoituskohteiden valinta ja sijoitusten toteutus on Kohderahaston vastuunalaisen yhtiömiehen ja sille nimetyn vaihtoehtorahaston hoitajan (Taaleri Pääomarahastot Oy) käsissä, eikä niiden menestyksellisydestä voida antaa takeita. Kohderahastolla</p>

<b><u>KUVAUS</u></b>	<b><u>TIEDOT / SELITYS</u></b>
	<p>voi olla joissakin tapauksissa rajallinen tai osakassopimuksella rajoitettu kontrolli sen sijoituskohteiden päätöksentekoon tai sijoituskohteista irtautumiseen erityisesti tilanteissa, joissa Kohderahastolla ei ole enemmistöä sijoituskohteessa. Tällaisissa tilanteissa Kohderahaston mahdollisuus suojata sijoituksensa arvoa voi olla rajoitetumpi kuin omistettaessa enemmistö sijoituskohteesta.</p> <p>Syöttörahasto on yhtiömuodoltaan suomalainen kommandiittiyhtiö, jossa sijoittajat tekevät sijoituksensa Syöttörahastoon myöntämällä sille vieraan pääoman ehtoista voitonjakolainaa. Sijoittajista ei tule Syöttörahaston yhtiömiehiä. Lainanantajina sijoittajien oikeudet rajoittuvat lainaehtojen mukaisiin oikeuksiin. Syöttörahaston vastuunalaisilla yhtiömiehillä on määräysvalta Syöttörahastossa ja Syöttörahaston sijoittajilla ei lainanantajina käytännössä ole oikeuksia vaikuttaa Syöttörahaston toimintaan. Syöttörahaston toiminta rajoittuu Kohderahastoon tehtävään sijoitukseen ja Kohderahaston sijoittajana se on lähtökohtaisesti passiivinen.</p> <p>Kohderahastoa koskevaan sopimukseen mahdollisesti tehtävät muutokset (joihin Lainaosuuden haltijat eivät edellä todetun mukaisesti voi suoraan vaikuttaa), voivat vaikuttaa Lainaosuuden haltijoihin haitallisella tavalla.</p> <p>Syöttörahaston Lainaosuuksia merkinneillä ja Kohderahastoon suoraan sijoittavilla sijoittajilla voi olla keskenään ristiriitaisia sijoitustoimintaan, verotukseen tai muihin seikkoihin liittyviä intressejä. Nämä intressiriidat voivat johtua mm. Kohderahaston sijoitusten luonteesta, tai niiden ajoittamisesta (sekä siitä, että jotkut sijoittavat suoraan Kohderahastoon ja toiset Syöttörahaston kautta) tai sijoittajien erilaisista odotuksista sijoituksensa keston suhteen. Tämän vuoksi muun muassa sijoitusten tekemistä ja hallinnointia ja niistä irtautumista koskevien Syöttörahaston vastuunalaisen yhtiömiehen tai vaihtoehtorahaston hoitajan (Taaleri Pääomarahastot Oy) päätösten edullisuus voi vaihdella eri sijoittajien osalta. Kohderahaston vastuunalainen yhtiömies tai vaihtoehtorahaston hoitaja toimii Syöttörahaston ja Kohderahaston kokonaisedun mukaisesti eikä ole velvollinen huomioimaan yksittäisten sijoittajien intressejä, toiveita tai odotuksia. Kokonaisedun pidetään aina kaikkien Kohderahaston sijoittajien yhteenlaskettua tuottoa ennen veroja siinä tarkkuudessa kuin se pystytään arvioimaan.</p> <p>Kohderahastolla tulee olemaan myös äänettömien yhtiömiestensä edustajista koostuva sijoitusneuvosto, jonka tehtäviin kuuluu muun muassa harkintansa mukaan ottaa kantaa Kohderahaston toimintaan liittyviin intressiristiriitoihin, käsitellä uusien avainhenkilöiden nimittäminen, päättää Kohderahaston sijoituskauden päättymisestä avainhenkilöitä koskevien sopimusehtojen mukaisesti, päättää sijoituskauden pidentämisestä Kohderahaston vastuunalaisen yhtiömiehen esityksestä, sekä hyväksyä mahdolliset sijoituskohteiden ostot Taaleri Pääomarahastot Oy:ltä. Lainaosuuksien haltijoilla ei välttämättä tule olemaan edustusta Kohderahaston sijoitusneuvostossa.</p>

<b>KUVAUS</b>	<b>TIEDOT / SELITYS</b>
	<p><u>Lainaosuuden haltijoiden oikeudet ovat riippuvaisia lainaehtojen mukaisen sijoittajien asiamiehen toimenpiteistä</u></p> <p>Lainaehtojen mukaisesti niissä määritelty sijoittajien asiamies edustaa Lainaosuuksien haltijoita tietyissä asioissa. Sijoittajien asiamiehen velvollisuudet lainaosuuksien haltijoiden edustajana määräytyvät lainaehtojen ja Taaleri Pääomarahastot Oy:n, Syöttörahaston ja sijoittajien asiamiehen välisen sopimuksen perusteella, eikä sijoittajien asiamiehen tehtävien hoitoa koske mikään erityinen laki tai suomalainen oikeuskäytäntö. Sijoittajien asiamiehen palkkioista vastaa Taaleri Pääomarahastot Oy. Jos sijoittajien asiamies ei suorita tehtäviään ja velvollisuuksia asianmukaisesti tai lainkaan (yleisesti ottaen tai esimerkiksi tilanteessa jossa tämä ei olisi saanut palkkioita), tällä voi olla kielteinen vaikutus lainaosuuden haltijoiden oikeuksien toteutumiseen.</p> <p>Lainaosuuden haltijoilla on rajoitettu oikeus korvata sijoittajien asiamies toisella ja tietyissä tilanteissa Liikkeeseenlaskijalla on oikeus tai velvollisuus korvata sijoittajien asiamies seuraajalla. Yleisesti ottaen seuraajalla on samat oikeudet ja velvollisuudet kuin väistävällä sijoittajien asiamiehellä. Seuraajan tulee olla itsenäinen rahoituslaitos tai muu hyvämaineininen yhtiö, joka toimii säännöllisesti velkaemissioiden mukaisena sijoittajien asiamiehenä. Yllä mainitut edellytykset täyttävää seuraajaa voi olla vaikea saada kaupallisesti hyväksyttävillä ehdoilla tai lainkaan.</p> <p><u>Syöttörahasto pidättää oikeuden perua lainojen liikkeeseenlaskun kokonaan tai osittain tietyissä olosuhteissa</u></p> <p>Syöttörahasto Lainaosuuksien liikkeeseenlaskijana pidättää oikeuden perua lainojen liikkeeseenlaskun kokonaan tai osittain tietyissä olosuhteissa, esimerkiksi jos merkitty määrä ei saavuta tiettyä tasoa. Syöttörahasto pidättää myös oikeuden yksinomaisessa harkinnastaan perua liikkeeseenlaskun sellaisten taloudellisten tai poliittisten tapahtumien sattuessa, jotka saattavat vaarantaa onnistuneen liikkeeseenlaskun. Jos lainaosuuden merkintäsumma on maksettu ennen liikkeeseenlaskun perumista, palautetaan merkintäsumma merkitsijälle eikä palautettavalle summalle makseta korkoa.</p> <p><u>Lainaosuudella ja Syöttörahastolla ei ole luottoluokitusta</u></p> <p>Lainaosuuksilla ei ole minkään luottoluokituslaitoksen luottoluokitusta. Myöskään Syöttörahastolla ei ole Lainaosuuksien liikkeeseenlaskijana luottoluokitusta.</p> <p><u>Lainaehtoihin voidaan tehdä muutoksia lainaosuuden haltijoiden enemmistöpäätöksellä</u></p> <p>Lainaehtoihin voidaan tehdä muutoksia lainaosuuden haltijoiden velkojienkokouksen enemmistöpäätöksellä. Tämä voi muuttaa Lainaosuuden haltijan oikeuksia ilman tämän myötävaikutusta tai vastoin tämän tahtoa.</p>



<b>KUVAUS</b>	<b>TIEDOT / SELITYS</b>
	<p><u>Kohderahaston toiminta on riippuvainen avainhenkilöistä, joiden lähtö voi vaikuttaa sijoitustoiminnan hoitamiseen ja välillisesti Lainaosuusien tuottoon</u></p> <p>Kohderahaston sijoitustoiminnasta vastaa Taaleri Pääomarahastot Oy, joka toimii Kohderahaston hoitajana (ns. vaihtoehtorahaston hoitajana). Kohderahaston sijoitustoiminnan tuloksellisuus ja sitä kautta Syöttörahaston sijoitustoiminnan tulos ja Lainaosuusien tuotto riippuvat muun ohella Taaleri Pääomarahastot Oy:n toiminnan jatkumisesta ja sen kyvystä pitää palveluksessaan ammattitaitoista henkilöstöä. Ei ole varmaa, että sillä on jatkuvasti palveluksessaan tai käytettävissään riittävästi asiantuntevaa henkilöstöä. Taaleri Pääomarahastot Oy:n henkilöstö myös jakaa työaikaansa useammille konsernin hallinnoimille eri rahastoille, joista Kohderahasto on vain yksi. Vaikka Kohderahastolle pyritään varaamaan riittävästi aikaa, on silti mahdollista, että Taaleri Pääomarahastot Oy:n hallinnoimien eri rahastojen välillä ilmenee henkilöstöressurssien allokointiin liittyviä ongelmia. Nämä tekijät voivat vaikuttaa siihen, miten Kohderahasto saa hankkeitaan toteutettua ja hallinnoitua tai myöhemmin irtauduttua niistä. Yksittäisen tai yksittäisten avainhenkilöiden sairastuminen tai siirtyminen pois konsernin palveluksesta voi vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston toimintaan ja Lainaosuusien arvoon ja tuottoon.</p> <p>Kohderahastoa koskevan sopimuksen perusteella Kohderahasto voi tietyissä olosuhteissa lakata tekemästä uusia sijoituksia, ellei sen toimintaan liittyen ole käytettävissä Kohderahaston ehdoissa edellytettyä määrää avainhenkilöitä. Sijoitustoiminnan päätyminen voi johtaa siihen, ettei Kohderahaston sijoituksille synny ajallista tai muuta hajautusta, ja siihen, ettei sen sijoittajien kaikkia sijoitussitoumuksia tulla käyttämään, mikä johtaisi välillisesti siihen, että Syöttörahaston varoista vain osa kohdistuu suunnitellun mukaisesti kiinteistökehityshankkeisiin. Nämä tekijät voivat vaikuttaa haitallisesti Lainaosuusien arvoon ja tuottoon.</p> <p><u>Taaleri-konsernin muista toiminnoista ja Kohderahaston palkkiorakenteista voi syntyä Kohderahaston toimintaan vaikuttavia intressiristiriitoja</u></p> <p>Taaleri-konserni hallinnoi myös useita muita rahastoja ja sen tarkoituksena on myös tulevaisuudessa perustaa uusia rahastoja. Nämä muut rahastot saattavat olla sijoittajina samoissa kohteissa Kohderahaston kanssa. Konsernin hallinnoimien eri rahastojen välillä voi siten syntyä intressikonflikteja sijoituksia tehtäessä tai niitä realisoitaessa tai sijoituskohteiden ajautuessa taloudellisiin vaikeuksiin. Taaleri Pääomarahastot Oy pyrkii toimimaan intressikonfliktitilanteissa oikeudenmukaisesti, ja noudattaa sitä velvoittavia sopimuksia. Edellä mainitusta huolimatta ei ole varmuutta siitä, etteivätkö Kohderahaston ja sen sijoittajien intressit voisi olla toisistaan poikkeavia ja yksittäisissä tilanteissa jäädä toissijaisiksi muihin rahastoihin tai muihin sijoittajiin nähden.</p> <p>Myös Kohderahastosta maksettava Kohderahaston sijoitustoiminnan tulokseen perustuva tuottopalkkio saattaa aiheuttaa</p>

<b>KUVAUS</b>	<b>TIEDOT / SELITYS</b>
	<p>sen, että sijoituskohteita valitaan tai hallinnoidaan tavalla johon liittyy suuremman tuoton toivossa myös enemmän riskejä, kuin tilanteessa, jossa tällaista tuottopalkkiota ei olisi.</p> <p><u><i>Kohderahaston vastuunalaisen yhtiömiehen ja/tai vaihtoehtorahaston hoitajan vaihtuminen voi vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston toimintaan</i></u></p> <p>Kohderahastoa koskevan sopimuksen ehtojen mukaan Kohderahaston yhtiömiehet voivat tietyin edellytyksin (tietyissä rikkomustilanteissa määräenemmistöpäätöksellä ja muutoin yksimielisesti) irtisanoa Kohderahaston vastuunalaisen yhtiömiehen ja nimittää uuden sen tilalle. Vastaavasti vastuunalaisen yhtiömiehen tulee nimetä Kohderahastolle uusi vaihtoehtorahaston hoitaja Taaleri Pääomarahastot Oy:n tilalle, jos se luopuu tai menettää toimilupansa toimia vaihtoehtorahaston hoitajana. Tällainen muutos johtaisi siihen, että Kohderahaston sijoitustoiminnasta vastaisi uusi taho, ja muutos voisi vaikuttaa merkittäväällä tavalla Kohderahaston sijoitustoiminnan hoitamiseen. Kohderahaston yhtiömiesten yksimielistä päätöstä voidaan pitää epätodennäköisenä.</p> <p><u><i>Kommandiittiyhtiömuotoisiin rahastoihin voi liittyä oikeudellisia epävarmuuksia</i></u></p> <p>Kohderahasto ja Syöttörahasto ovat oikeudelliselta muodoltaan suomalaisia kommandiittiyhtiöitä. Vaikka tämä oikeudellinen muoto on ollut pitkään tyypillinen suomalaisille ns. suljetuille pääomarahastoille, sitä on merkittävässä määrin käytetty rahaston oikeudellisena muotona vain rakenteissa, joissa sijoittajia on suppea määrä ja sijoittajat tai pääosa niistä ovat instituutiosijoittajia. Vastaavasti Syöttörahastoa vastaavia rakenteita on toteutettu aiemmin Suomessa, mutta ei muodossa, jossa voitonjakolainaa tarjottaisiin yleisölle. Kommandiittiyhtiömuotoisiin rahastoihin tai syöttörahastorakenteisiin liittyen ei ole merkittävää oikeuskäytäntöä ja näin ollen mahdollisiin riita- tai epäselvyytilanteisiin voi liittyä oikeudellista epävarmuutta.</p> <p>Kommandiittiyhtiöitä koskeva laki avoimesta yhtiöstä ja kommandiittiyhtiöstä (389/1988, "henkilöyhtiölaki") on monelta osin tahdonvaltainen, minkä seurauksena Kohderahastoa koskevat säännöt perustuvat pääosin Kohderahastoa koskeviin sen yhtiömiesten ja Taaleri Pääomarahastot Oy:n välisiin sopimukseen (yhtiösopimus sekä ns. rahastosopimus ja kunkin yhtiömiehen solmima erillinen liittymissopimus). Kohderahaston yhtiömiehillä, mukaan lukien Syöttörahasto, ei ole samanlaisia oikeussuojakeinoja kuin osakeyhtiön osakkailla. Osa henkilöyhtiölain säännöksistä on kuitenkin pakottavia.</p> <p><u><i>Kohderahastoon liittyvät vastuuehdot voivat rasittaa Kohderahaston (ja välillisesti Lainaosuuksien) tuottoa</i></u></p> <p>Kohderahastoa koskevien sopimusmääräysten perusteella Kohderahasto voi olla vastuussa muun muassa vastuunalaiselle yhtiömiehelleen, vaihtoehtorahaston hoitajalleen (Taaleri Pääomarahastot Oy) ja näiden edustajille ja konserniyhtiöille</p>

<b>KUVAUS</b>	<b>TIEDOT / SELITYS</b>
	<p>syntyneistä Kohderahaston hallinnointiin tai sen sijoituksiin liittyvistä vastuista. Näiden vastuuta Kohderahastolle on myös rajoitettu. Edellä mainitut vastuut voivat välillisesti vähentää Syöttörahaston tulosta ja Lainaosuuksille tehtäviä suorituksia.</p> <p><u><i>Kohderahaston palkkiorakenne voi motivoida riskipitoisten sijoitusten tekemiseen</i></u></p> <p>Syöttörahasto ei tule maksamaan vastuunalaiselle yhtiömiehelleen hallinnointipalkkiota, mutta Syöttörahaston yhtiömiesten yhtiöpanoksille jaetaan kuitenkin lainaehdoissa kuvattu rajoitettu tuotto. Kohderahastolta peritään kuitenkin hallinnointipalkkioita sekä tuottopalkkioita. Kohderahasto vastaa myös toimintaansa liittyvistä kuluista sitä koskevien sopimusten mukaisesti. Nämä erät rasittavat Syöttörahaston sijoituksia ja välillisesti Lainaosuuksien tuottoa. Kohderahastosta perittävät tuottopalkkiot voivat johtaa siihen, että Kohderahastoa hoitavalla vaihtoehtorahaston hoitajalle on taloudellisesti edullista tehdä riskipitoisia sijoituksia tuottopalkkioiden toivossa, mikä voi riskien realisoituessa vaikuttaa Lainaosuuksien tuottoon.</p> <p><u><i>Sijoittajilla ei ole ollut edustajaa Kohderahastoa ja Syöttörahastoa koskevien ehtojen laadinnassa</i></u></p> <p>Syöttörahaston ja Kohderahaston perustamiseen ja sopimukseen liittyvät järjestelyt ovat Syöttörahaston vastuunalaisen yhtiömiehen ja Taaleri Pääomarahastot Oy:n suunnittelemissa, eivätkä perustu riippumattomien osapuolten väliseen neuvotteluun, eikä Syöttörahastolla tai Kohderahastolla ole ollut Taaleri-konsernista riippumatonta oikeudellista neuvonantajaa (Kohderahastoa koskevien sopimusten osalta tai Syöttörahaston Lainaosuuksien osalta). Syöttörahastolla ei ole ollut edustajaa, joka olisi järjestelykokonaisuudessa pyrkinyt huomioidaan Lainaosuuden haltijoiden intressejä. Mahdollisten sijoittajien on tämän vuoksi suositeltavaa käytettävä omia laki-, vero- ja taloudellisia neuvonantajia tehdessään päätöstä Lainaosuuksiin sijoittamisesta.</p> <p><u><i>Kohderahaston lopullinen koko voi vaikuttaa Kohderahaston sijoitusten hajautukseen tai toisaalta siihen, tuleeko Kohderahaston koko pääoma sijoitettua</i></u></p> <p>Niiden varojen määrä, joka Kohderahastoon saadaan (Kohderahastoon sijoittavilta muilta sijoittajilta ja toisaalta Syöttörahaston kautta) kerättyä ei ole lopullisesti selvillä. Kohderahastolla lopulta käytettävissä olevan pääoman määrän jäädessä suunniteltua vähäisemmäksi hajautus eri sijoituskohteiden välillä voi jäädä aiottua vähäisemmäksi. Toisaalta Kohderahaston sijoitettavissa olevan pääoman määrän ylittäessä sopivien saatavilla olevien sijoitushankkeiden määrän Kohderahasto ei välttämättä tule sijoittamaan kaikkea käytettävissä olevaa pääomaansa, jolloin Syöttörahaston koko pääoma ei sitoutuisi kiinteistökehityshankkeisiin.</p> <p><u><i>Kohderahastoon myöhemmin sijoituksensa tekevät sijoittajat voivat päästä osallistumaan sijoitustoimintaan käypää arvoa alemmalla arvostuksella</i></u></p>

<b><u>KUVAUS</u></b>	<b><u>TIEDOT / SELITYS</u></b>
	<p>Kohderahastoon voidaan ottaa äänettömiä yhtiömiehiä 18 kuukauden ajan siitä lukien, kun Kohderahasto on Taaleri Pääomarahastot Oy:n liittymisen jälkeen hyväksynyt ensimmäisen äänettömän yhtiömiehen liittymisen ja vastaavasti Lainaosuuksien merkintäaika jatkuu lainaehtojen mukaisen ajan. Vaikka uudet, myöhemmin sijoituksensa tekevät sijoittajat osallistuvat kaikkiin Kohderahaston sijoituksiin omalla suhteellisella osuudellaan, uusien sijoittajien mukaan tuleminen myöhemmässä vaiheessa ei tapahdu (kuten esimerkiksi sijoitusrahastoissa) kyseiselle hetkelle määritellyn arvostuksen perusteella ja näin ollen uusi sijoittaja voi päästä osallistumaan jo tehtyihin sijoituksiin silloista käypää arvoa alemmalla arvostuksella. Uusien sijoittajien mukaan tulo lisää Kohderahaston käytettävissä olevaa pääomaa, mikä voi yllä kuvatulla tavalla johtaa siihen, ettei kaikkea pääomaa saada sijoitettua kiinteistökehityshankkeisiin.</p> <p>Sijoittajat, jotka liittyvät Kohderahaston äänettömiksi yhtiömiehiksi tai korottavat sijoitussitoumuksensa määrää kuuden kuukauden kuluttua Kohderahaston Taaleri Pääomarahastot Oy:n liittymisen jälkeen hyväksymän ensimmäisen äänettömän yhtiömiehen liittymisen jälkeen, maksavat Lainaosuudesta suoritettavan ensimmäisen erän lisäksi liittymisen tai Lainaosuuden määrän korottamisen yhteydessä Kohderahastolle 5 % vuotuista korkoa siitä osasta merkintäsitoumusta, jonka Kohderahasto on kutsunut ennen uuden sijoittajan tai merkintäsitoumuksen määrän korottamista laskettuna ajalta, joka on kulunut Lainaosuuden merkintäpäivän tai Lainaosuuden korottamispäivän ja sen päivän joka on kuusi kuukautta ensimmäisen Kohderahaston hyväksymän äänettömän yhtiömiehen (pl. Taaleri Pääomarahastot Oy) liittymispäivän jälkeisellä välillä (ajan laskemisessa liittymispäivää ei lasketa mukaan). Tasauskorkoa ei lueta osaksi Kohderahaston sijoitussitoumuksen nimellisarvoa tai Kohderahaston sijoitussitoumuksen korotuksen määrää vaan se on suoritettava Kohderahaston sijoitussitoumuksen lisäksi (eikä se näin ollen vähennä uuden sijoittajan nostamatonta sijoitussitoumusta).</p> <p>Syöttörahasto C:n Lainaosuuksien merkintähinta nostetaan hintaan 101 % Lainaosuuksien nimellisarvosta 1.7.2017 lukien ja hintaan 102 % 1.10.2017 lukien. Syöttörahasto C maksaa Kohderahaston 1.7.2017 jälkeen mahdollisesti perimän tasauskoron määrän niillä varoilla, jotka kertyvät Syöttörahasto C:lle 100 % ylittävästä merkintähinnasta ja siltä osin kuin edellä mainittu ei riittäisi tasauskoron maksuun, niin maksu suoritettaisiin Lainaosuuksia merkinneiden maksamista merkintäpalkkiosta.</p> <p><i><u>Mahdollisilla riidoilla ja oikeudenkäynneillä voi olla negatiivinen vaikutus</u></i></p> <p>Sen lisäksi, että Kohderahaston sijoitustoimintaan voi liittyä Kohderahastoon negatiivisesti vaikuttavia lupa-asioita tai menettelyjä tai riitoja sopimuskumppaneiden kanssa, Kohderahaston sijoittajien ja sen vastuunalaisen yhtiömiehen tai Taa-</p>

<b>KUVAUS</b>	<b>TIEDOT / SELITYS</b>
	<p>leri Pääomarahastot Oy:n välillä voi syntyä erimielisyyksiä, riitoja ja oikeudenkäyntejä koskien Kohderahaston toimintaa ja sitä koskevia sopimuksia. Tällä voi olla haitallinen vaikutus Kohderahaston toimintaan ja välillisesti Lainaosuusien arvoon ja tuottoon. Vastaava seuraus voi olla mahdollisilla Syöttörahastoa tai lainaehdoista koskevilla riidoilla tai oikeudenkäynneillä.</p> <p><u><i>Kohderahaston äänettömän yhtiömiehen maksulaiminlyönti voi vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston toimintaan</i></u></p> <p>Kohderahaston äänettömät yhtiömiehet antavat Kohderahastolle sijoitussitoumukset, joita suoritetaan Kohderahastolle sen vastuunalaisen yhtiömiehen pääomakutsujen perusteella. Kohderahaston yhden tai useamman äänettömän yhtiömiehen maksulaiminlyönti voi johtaa siihen, ettei Kohderahasto kykene vastaamaan omista velvoitteistaan. Tästä voi seurata kustannuksia, riitoja, oikeudenmenetyksiä ja muita seuraamuksia, jotka voivat vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston toimintaan ja taloudelliseen asemaan ja välillisesti Lainaosuusien arvoon ja tuottoon.</p> <p><u><i>Oikeudelliset ja sääntelylliset epävarmuudet ja muutokset voivat vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston sijoitustoimintaan ja/tai olla Kohderahaston ja Syöttörahaston rakenteiden kannalta haitallisia</i></u></p> <p>Kohderahaston ja sen sijoituskohteiden ja siten myös Syöttörahaston toimintaan ja varallisuuteen ja tuottoon saattavat vaikuttaa erilaiset paikalliset oikeudelliseen sääntelyyn liittyvät epävarmuustekijät sekä muu kehitys tai muutokset lainsäädännössä ja määräyksissä (ja lainsäädännön ja määräysten tulkinnassa). Keskeisesti tämä voi liittyä mm. kiinteistökehityshankkeiden toteuttamiseen liittyvään sääntelyyn.</p> <p>Sääntelylliset muutokset voivat liittyä myös Kohderahaston ja Syöttörahaston (tai sille annettujen lainojen verotukseen) sekä vaihtoehtorahastojen sääntelyyn. Näillä tekijöillä voi olla vaikutus muun muassa Kohderahaston ja Syöttörahaston kulurakenteisiin ja toimintaedellytyksiin ja sitä kautta Lainaosuusien tuottoon.</p> <p><u><i>Verotukseen liittyvillä tulkinnoilla ja verotussääntöjen ja käytännön muutoksilla voivat olla haitallisia vaikutuksia</i></u></p> <p>Verosäännökset ja niiden tulkintakäytännöt voivat muuttua Syöttörahastolle tai sen sijoittajille haitallisella tavalla. Lisäksi verotus saattaa erinäisistä seikoista riippuen soveltua eri tavoin Syöttörahaston eri sijoittajiin. Jokaisen mahdollisen sijoittajan on syytä olla yhteydessä omiin veroneuvonantajiinsa ja arvioida Syöttörahastoon tehtävään sijoitukseen liittyvät verokysymykset omalta kannaltaan. Erityisesti on kiinnitettävä huomiota siihen, että verotuksessa niin verotuksen perusta kuin kannettavan veron määrä voivat muuttua. Lisäksi sijoitukseen liittyvät verokysymykset voivat olla monimutkaisia ja tulkinnanvaraisia ja ne voivat olla erilaisia eri sijoittajien kannalta.</p>

<b>KUVAUS</b>	<b>TIEDOT / SELITYS</b>
	<p>Lainaosuuden ja sen tuoton verotuskohtelussa laina-aikana tapahtuvat muutokset voivat vaikuttaa sijoittajan saamaan nettotuottoon. Jos esimerkiksi lainsäädännön tai oikeus- tai verotuskäytännön muutos estäisi Syöttörahastoa vähentämästä maksettavaa tuottokorkoa Syöttörahaston elinkeinotoiminnan tulosta vahvistettaessa, Syöttörahaston yhtiömiehillä on oikeus saada Syöttörahastolta ennen suorituksia lainanantajille määrä, joka vastaa veroja, jotka yhtiömiehet ovat Syöttörahaston tuloksen perusteella velvollisia maksamaan. Näin estetään tilanne, jossa Syöttörahaston yhtiömiehet joutuisivat maksamaan veroja tulosta, jota ne eivät ole tosiasiasa saaneet (ja jotka on jaettu lainanantajille). Tämä voi vähentää merkittävästi Lainaosuuden haltijoille tehtäviä suorituksia.</p> <p>Lainaosuuksille maksettava korko on sidottu Syöttörahaston tulokseen. Tulos määräytyy tilikausittain mutta Lainaosuuksien lopullinen kokonaistuotto tai -tappio koko laina-ajalta. On mahdollista, että tulokseen perustuvaa tuottokorkoa suoritetaan merkittäviäkin määriä, mutta että lainapääomaa ei voida suorittaa kokonaisuudessaan takaisin, jolloin Lainaosuuksien haltijoiden sijoitus jää kokonaisuutena tappiolliseksi tai tuoton määrä on alhaisempi kuin korkona suoritettujen määrät. Tällöin lähdevero on voinut kohdistua määrään, joka on suurempi kuin Lainaosuuden haltijan todellinen tuotto koko laina-ajalta.</p> <p><u>Vaihtoehtorahastoja koskevaan uuteen sääntelyyn liittyy tulokinnanvaraisuuksia ja ne poikkeavat sijoitusrahastoista</u></p> <p>Syöttörahasto ja Kohderahasto eivät ole sijoitusrahastolain (29.1.1999/48) tarkoittamia sijoitusrahastoja tai erikoissijoitusrahastoja, vaan laissa vaihtoehtorahastojen hoitajista (162/2014) tarkoitettuja ns. vaihtoehtorahastoja. Syöttörahasto ja niiden lainaosuudet eroavat markkinoilla olevista sijoitusrahastoista monin tavoin. Sijoitusrahastolaki ei sovellu Syöttörahastoon. Syöttörahasto ei lunasta sijoittajien osuuksia Syöttörahastossa sijoitusrahastolain tarkoittamien sijoitusrahastojen tavoin tai muutoinkaan. Vaihtoehtorahastojen hoitajista annettu laki on monilta osin tulkinnanvaraista lainsäädäntöä. Siihen liittyvät seikat voivat monimutkaistaa, hidastaa ja hankaloittaa Kohderahaston toimintaa.</p> <p>Yllä mainitut Kohderahastoon liittyvät riskit liittyvät välillisesti myös Syöttörahastoihin ja niiden liikkeeseen laskemiin voitonjakolainoihin eli Lainaosuuksiin.</p>
8. Kuvaus mahdollisista sovellettavista sijoitusrajoituksista	<p>Syöttörahastot voivat sijoittaa varansa vain Kohderahaston äänettömän yhtiöpanokseen ja siltä osin kuin yhtiöpanosta ei ole maksettu pankkitalletuksiin tai erikoissijoitusrahasto Taa-leri Parkin rahasto-osuuksiin.</p> <p>Kohderahasto voi sijoittaa varojaan suoraan tai holding-yhtiön kautta vain Afrikan mantereella (ml. saarivaltiot) sijaitseviin kiinteistökehityshankkeisiin. Kohderahaston tarkoituksena on hajauttaa sijoituksensa arviolta 4-15 erilliseen kiinteistökehityshankkeeseen ja Kohderahasto voi sijoittaa sijoitussummastaan enintään 25 % yhteen sijoituskohteeseen.</p>

<b><u>KUVAUS</u></b>	<b><u>TIEDOT / SELITYS</u></b>
	<p>Kohderahasto tulee omistamaan vähintään 5 % kunkin sijoituskohteen omasta pääomasta (osakepääoma sekä oman pääoman ehtoiset pääomalainat).</p> <p>Kohderahasto tulee sijoittamaan Itä- Afrikan ja eteläisen Afrikan alueilla sijaitseviin kohdemaihin ja Kohderahasto voi sijoittaa enintään 75 % sijoitussitoumuksistaan yhteen kohdemajaan.</p> <p>Kohderahasto voi sijoittaa yhden yhteistyökumppanin kehittämisiin sijoituskohteisiin enintään 30 % sijoitussitoumuksistaan pois lukien Cytonn Investments Management Ltd –niminen yhteistyökumppani, jonka kehittämisiin sijoituskohteisiin Kohderahasto voi sijoittaa enintään 50 % sijoitussitoumuksistaan.</p> <p>Kohderahasto voi sijoitusstrategiansa puitteissa sijoittaa varansa liike-, toimistorakennus, ostoskeskus- sekä asuinaluekompleksien rakennuttamiseen niin, että Rahaston Sijoitussitoumuksista enintään 75 % sijoitetaan yhteen kiinteistöluokkaan.</p>
<p>9. Selvitys olosuhteista, joissa vaihtoehtorahasto voi hyödyntää vivutusta, salituista vivutuksen tyypeistä ja lähteistä sekä niihin liittyvistä riskeistä, vivutuksen käytön mahdollisista rajoituksista, vakuuksia ja varojen uudelleenkäyttöä koskevista järjestelyistä sekä vivutuksen enimmäismäärästä, jota kyseisellä vaihtoehtorahastojen hoitajalla on oikeus käyttää rahaston lukuun</p>	<p>Syöttörahastojen voitonjakolainojen ehtojen 1.12.1 kohdan (v) mukaan laina eräännyy takaisin maksettavaksi, jos Syöttörahastot ottavat muuta korollista velkaa kuin sijoittajien antamat voitonjakolainat tai muun Kohderahastoon tehtävää sijoitusta varten liikkeeseen lasketun koron ja pääoman maksun osalta vastaavaehtoisen voitonjakolainan.</p> <p>Sijoittajien myöntämällä Syöttörahastojen voitonjakolainalla ei ole takausta eikä muuta vakuutta.</p> <p>Kohderahastolla ei ole oikeutta käyttää velkarahoitusta sijoituskohteen hankkimiseksi. Sijoituskohteena oleva yhtiö voi ottaa lainaa toimintansa rahoittamiseksi normaalien liiketaloudellisten periaatteiden mukaisesti niin, että vieraan pääoman osuus yhtiön taseesta voi olla enintään 80 %. Vieraalla pääomalla tarkoitetaan tässä Kohderahaston sijoituskohteena olevan yhtiön taseessa olevaa korollista vierasta pääomaa, joka on konkurssissa etuoikeusasemaltaan Kohderahaston tekemää sijoitusta parempi.</p>
<p>10. Kuvaus menettelyistä, joilla vaihtoehtorahasto voi muuttaa sijoitusstrategiansa tai -politiikkaansa tai molempia</p>	<p>Syöttörahastojen voitonjakolainan ehtojen muutos on näiltä osin mahdollista velkojienkokouksen päätöksellä lainaehtojen kohdan 2.2 mukaisesti.</p> <p>Kohderahaston sijoitusstrategia on määritelty Kohderahastoa koskevassa yhtiömiesten välisessä rahastosopimuksessa, jota voidaan muuttaa vain Kohderahaston vastuunalaisen yhtiömiehen suostumuksella ja Kohderahaston sijoittajien määränemmistö päätöksellä (sijoittajat, jotka edustavat vähintään 75 prosenttia Kohderahastolle annetuista sijoitussitoumuksista).</p>

<b><u>KUVAUS</u></b>	<b><u>TIEDOT / SELITYS</u></b>
<p>11. Kuvaus sijoitussopimuksen tärkeimistä oikeudellisista vaikutuksista, mukaan luettuina tiedot oikeuspaikasta, sovellettavasta laista ja siitä, onko olemassa tuomioiden tunnustamista ja täytäntöönpanoa koskevia säädöksiä sillä alueella, jolle vaihtoehtorahasto on sijoittautunut</p>	<p>Kohderahastoon, Syöttörahastoihin ja voitonjakolainasopimukseen sovelletaan Suomen lakia ja sitä koskevat riidat ratkaistaan toimivaltaisessa tuomioistuimessa Suomessa.</p>
<p>12. Tiedot vaihtoehtorahastojen hoitajasta, vaihtoehtorahaston säilytysyhteisöstä, erityisestä säilytysyhteisöstä, tilintarkastajasta ja muista palveluntarjoajista sekä kuvaus niiden tehtävistä ja sijoittajien oikeuksista</p>	<p>Vaihtoehtorahaston hoitaja Rahastoille on Taaleri Pääomarahastot Oy, suomalainen osakeyhtiö, y-tunnus 2264327-7, joka vastaa Rahastojen salkunhoidoista ja riskienhallinnasta.</p> <p>Säilytysyhteisönä Rahastoille toimii Taaleri Varainhoito Oy (y-tunnus 2080113-9), joka vastaa Rahastojen omaisuuden säilyttämisestä sekä muista Laissa vaihtoehtorahastojen hoitajista (162/2014) 15 luvussa säilytysyhteisölle määrätyistä tehtävistä.</p> <p>Tilintarkastajana sekä Kohderahastolle että Syöttörahastoille toimii KHT-yhteisö PricewaterhouseCoopers Oy, päävastuullisena tilintarkastajana KHT-tilintarkastaja Mika Kaarisalo.</p> <p>Sijoittajien asiamiehenä Syöttörahasto C:ssä toimii Nordic Trustee Oy, joka edustaa sijoittajia Syöttörahasto C:n voitonjakolainan ehtojen kohdan 3. mukaisesti. Sijoittajien asiamies voi delegoida tehtäviään muille tahoille. Sijoittajien asiamiehen palkkiosta vastaa vaihtoehtorahaston hoitaja.</p>
<p>13. Kuvaus siitä, miten vaihtoehtorahastojen hoitaja täyttää vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 6 luvun 4 §:ssä tarkoitetut vaatimukset vastuuriskien kattamisesta</p>	<p>Vastuuriski katetaan Taaleri-konsernin voimassaolevalla vastuuvakuutuksella.</p>
<p>14. Kuvaus vaihtoehtorahastojen hoitajan ulkoistamista vaihtoehtorahaston hoitoa koskevista toiminnoista ja säilytysyhteisön tai erityisen säilytysyhteisön ulkoistamista säilytystoiminnoista, sekä siitä, jolle toiminnot on siirretty, ja eturistiriidoista, joita tällaisesta toimintojen ulkoistamisesta saattaa aiheutua</p>	<p>Vaihtoehtorahaston hoitaja tai säilytysyhteisö ei ole ulkoistanut toimiluvan alaisia toimintojaan.</p>
<p>15. Kuvaus vaihtoehtorahaston arvonmääritysmenettelystä ja hinnanmuodostusmenetelmistä, joita arvonmäärityksessä käytetään</p>	<p>Syöttörahastojen voitonjakolainojen lainaosuuden arvo määritellään kerran vuodessa samoin kuin Kohderahaston osuuden arvo ja julkaistaan sijoittajille tämän taulukon kohdan 26 mukaisesti.</p> <p>Kohderahaston arvonmäärityksestä vastaa Taaleri Pääomarahastot Oy.</p>



<b>KUVAUS</b>	<b>TIEDOT / SELITYS</b>
	<p>Kohderahaston sijoituskohteiden arvona käytetään ennen sijoituskohteen valmistumista siihen sitoutuneen pääoman nimelisarvoa ja sijoituskohteen valmistumisen jälkeen arvo määritellään käyttäen riippumattoman kolmannen osapuolen arvotusperiaatteita. Taaleri Pääomarahastot Oy tulee Kohderahaston vaihtoehtorahaston hoitajana tekemään riippumattoman kolmannen osapuolen kanssa sopimuksen valmiiden kohteiden arvonmäärityksestä.</p> <p>Syöttörahastojen voitonjakolainojen arvona käytetään sen suhteellista osuutta Kohderahaston varallisuudesta lisätynä Syöttörahastojen käteisvaroilla ja mahdollisten sijoitusrahasto-osuuksien arvolla.</p>
<p>16. Kuvaus järjestelyistä vaihtoehtorahaston maksuvalmiusriskien hallitsemiseksi</p>	<p>Syöttörahasto C kutsuu koko B-sarjan Lainan pääoman kerralla ja varat sijoitetaan pankkitalletuksiin tai erikoissijoitusrahasto Taaleri Parkin rahasto-osuuksiin, jotka ovat käytettävissä joko välittömästi tai enintään kahden viikon kuluessa.</p> <p>Syöttörahastot eivät lunasta voitonjakolainaosuuksiaan, joten siihen liittyviä maksuvalmiusriskejä ei ole. Maksuvalmiuden osalta on myös syytä huomioida, että riittävien käteisvarojen puuttuessa Syöttörahastoilla on lainaehtojen kohdan 1.9 mukainen mahdollisuus pääomittaa korkoa tai lykätä koron maksumaa ja vastaavasti lainaehtojen kohdan 1.8 mukaan rajoittaa takaisinmaksuvelvollisuutta.</p> <p>Rahastojen maksuvalmiusriskiä hallitaan vaihtoehtorahaston hoitajan yleisten riskienhallintaperiaatteiden mukaisesti.</p>
<p>17. Kuvaus oikeudesta vaatia lunastusta sekä normaali- että poikkeustilanteissa ja sijoittajia koskevista lunastusjärjestelyistä</p>	<p>Syöttörahastojen voitonjakolainan lainaosuus erääntyy välittömästi ennenaikaisesti takaisinmaksettavaksi erässä poikkeustilanteissa (lainaehtojen kohta 1.12).</p> <p>Muissa tilanteissa Syöttörahastojen tai Kohderahaston sijoittaja ei voi vaatia voitonjakolainan ennenaikaista takaisinmaksua tai lainaosuuden lunastusta.</p>
<p>18. Kuvaus kaikista sellaisista maksuista ja kuluista sekä niiden enimmäismääristä, jotka koituvat suoraan tai välillisesti sijoittajien maksettaviksi</p>	<p>Kohderahastolta perittävät palkkiot ja sen maksamat kulut vaikuttavat välillisesti Syöttörahastoille annettujen lainojen tuottoihin. Syöttörahastot maksavat välillisesti kaikki tässä kuvattavat Kohderahaston palkkiot.</p> <p><u>Syöttörahastoon sijoittamiseen liittyvät välittömät ja välilliset kertamaksut:</u></p> <p>a) Vaihtoehtorahastojen hoitaja on oikeutettu saamaan Taaleri Afrikka Rahasto II Sijoittajat Ky:n ja Taaleri Afrikka Rahasto II Omistajat Ky:n sijoitussitoumuksiin kohdistuen näiden Kohderahastoon liittymisen yhteydessä merkintäpalkkion, jonka määrä on 2,0 % edellä mainittujen yhtiömiesten sijoitussitoumusten määrästä. Merkintäpalkkio ei sisälly sijoitussitoumukseen</p>

<b>KUVAUS</b>	<b>TIEDOT / SELITYS</b>
	<p>vaan lisätään sijoitussitoumuksen määrään. Merkintäpalkkio peritään kokonaisuudessaan ensimmäisen pääomakutsun maksamisen yhteydessä.</p> <p>b) Mikäli Syöttörahasto A:n ja B:n voitonjakolainan merkitseminen tai merkintäsitoumuksen määrän korottaminen tapahtuu kuuden (6) kuukauden kuluttua Kohderahaston hyväksymän ensimmäisen muun äänettömän yhtiömiehen kuin Taaleri Pääomarahastot Oy:n liittymisen jälkeen, lisätään merkintäsitoumukselta maksettavaan määrään Kohderahaston perimä tasauskorko, jonka määrä on viisi (5) prosenttia p.a. kutsutun merkintäsitoumuksen määrästä laskettuna ajalta, joka on kulunut merkintäpäivän tai merkintäsitoumuksen korottamispäivän ja sen päivän joka on kuusi (6) kuukautta merkintäajan alkamispäivän jälkeisellä välillä (ajan laskemisessa merkintäpäivää ei lasketa mukaan).</p> <p>c) Syöttörahasto C:n liikkeeseen laskemien voitonjakolainojen liikkeeseenlaskuhinta on</p> <p>30.6.2017 saakka 100 %  1.7. – 30.9.2017 101 %  1.10. – 29.12.2017 102 %</p> <p><u>Vaihtoehtorahastojen hoitajan Kohderahastolta vuoden aikana veloittamat maksut:</u></p> <p>a) Kohderahastolta neljännesvuosittain maksettavaa hallinnointipalkkiota, joka kertyy per annum sijoituskauden aikana seuraavasti:</p> <p>(i) 1,5 % Taaleri Afrikka Rahasto II Syöttörahasto Ky:n  (ii) 2,0 % Taaleri Afrikka Rahasto II Sijoittajat Ky:n  (iii) 2,5 % Taaleri Afrikka Rahasto II Omistajat Ky:n A-sarjan  (iv) 3,0 % Taaleri Afrikka Rahasto II Omistajat Ky:n B-sarjan osalta Kohderahaston kutsuttujen sijoitussitoumusten kokonaismäärästä</p> <p>b) Kohderahastolta neljännesvuosittain maksettavaa hallinnointipalkkiota, joka kertyy per annum sijoituskauden päättymisen jälkeen:</p> <p>(i) 1,5 % Taaleri Afrikka Rahasto II Syöttörahasto Ky:n  (ii) 2,0 % Taaleri Afrikka Rahasto II Sijoittajat Ky:n  (iii) 2,5 % Taaleri Afrikka Rahasto II Omistajat Ky:n A-sarjan  (iv) 3,0 % Taaleri Afrikka Rahasto II Omistajat Ky:n B-sarjan osalta Kohderahaston arvosta maksupäivänä.</p>

<b><u>KUVAUS</u></b>	<b><u>TIEDOT / SELITYS</u></b>
	<p><u>Vaihtoehtorahaston hoitaja perii vuotuista tuottopalkkiota on 25 % siitä positiivisesta erotuksesta, joka saadaan vähentämällä alla olevan kohdan (i) mukainen summa kohdan (ii) mukaisesta summasta:</u></p> <p>(i) kaikki Kohderahaston vuotuiset menot (ml. Hallinnointipalkkio). Kohderahaston luopuessa Sijoituskohteesta kokonaan tai osittain lasketaan Kohderahaston menoksi lisäksi sijoituskohteen hankintameno siltä osin kuin Kohderahasto luopuu sijoituskohteesta;</p> <p>(ii) kaikki Kohderahaston vuotuiset tulot mukaan lukien luovutusvoitot.</p> <p>Luovutusvoittojen osalta vaihtoehtorahaston hoitaja on oikeutettu tuottopalkkioon vain kaikkien sijoituskohteiden yhteenlasketun luovutusvoiton osalta.</p> <p>Aiempien vuosien laskennallinen tuotto tai tappio ei vaikuta tuottopalkkion laskentaan, paitsi sijoituskohteiden realisoinnin yhteydessä Kohderahaston Rahastosopimuksen kohdan 8.2.3 mukaisesti.</p> <p>Kohderahaston varoista katetaan myös sen normaaliin liiketoimintaan liittyviä kuluja, ml. kirjanpito- ja tilintarkastuspalkkiot, holding-yhtiöihin liittyvät kulut, sijoitusten tekoon ja sijoitusten realisointiin liittyvät kulut mukaan lukien mahdolliset palkkiot, verot ja vakuutuskulut. Selvyyden vuoksi mainittakoon, että tässä kappaleessa mainittuja kuluja ei peri vaihtoehtorahaston hoitaja tai sen kanssa samaan konserniin kuuluva yhtiö.</p> <p>Kyseessä olevien kulujen ja palkkioiden absoluuttinen enimmäismäärä ei ole ilmaistavissa mm. sen johdosta, että palkkioiden määrä lasketaan mm. Kohderahaston tuloksellisuuden perusteella.</p> <p><u>Muut sijoitukset</u> Kohderahaston lisäksi Syöttörahastot voivat sijoittaa pankkitalletuksiin sekä erikoissijoitusrahasto Taaleri Parkin rahastosuuksiin. Taaleri Rahastoyhtiö Oy perii erikoissijoitusrahasto Taaleri Parkin rahasto-osuuksien arvosta 0,20 % p.a. suuruisen hallinnointipalkkion.</p> <p>Pankkitalletuksiin kohdistuvat normaalit talletuspankkien perimät tilinkäyttömaksut.</p>
<p>19. Kuvaus siitä, miten vaihtoehtorahastojen hoitaja varmistaa sijoittajien tasapuolisen kohtelun, ja mikäli tietty sijoittaja saa erityiskohtelua tai oikeuden saada erityiskohtelua, kuvaus erityiskohtelusta, tällaista erityiskohtelua saavien sijoittajien tyypistä ja tarvitta-</p>	<p>Syöttörahastojen voitonjakolainan ehdot eivät mahdollista sijoittajien eriävää kohtelua ja Syöttörahasto C:n sijoittajien asiamies on lainaehtojen perusteella velvollinen kohtelevaan kaikkia sijoittajia tasapuolisesti.</p> <p>Kohderahastoa koskevan rahastosopimuksen mukaan Kohderahaston yksittäisten sijoittajien kanssa voidaan solmia rahastosopimusta täydentäviä sopimuksia. Jos tällaisessa sopimuk-</p>

<b>KUVAUS</b>	<b>TIEDOT / SELITYS</b>
<p>essa näiden oikeudellisista tai taloudellisista sidoksista vaihtoehtorahastoon tai vaihtoehtorahastojen hoitajaan</p>	<p>nessa myönnetään jollekin sijoittajalle oikeuksia, jotka ovat rahastosopimuksessa sovittuja ehtoja edullisempia, kyseisiä ehtoja on tiettyjä sijoittajakohtaisia pakottavia tilanteita lukuun ottamatta tarjottava vastaavasti muille Kohderahaston sijoittajille, joiden sijoitussitoumus on vähintään yhtä suuri kuin sen sijoittajan, jonka kanssa lisäehdoista alun perin sovittiin.</p> <p>Edellä kuvattua täydentävää sopimusta ei voida kuitenkaan koskaan tehdä koskemaan kuluja tai palkkioita.</p>
<p>20. Viimeisin vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 11 luvun 1 §:ssä tarkoitettu tilinpäätös ja toimintakertomus</p>	<p>Ei sovellu; Kohderahaston ja Syöttörahastojen ensimmäinen tilikausi ei ole päättynyt.</p>
<p>21. Vaihtoehtorahaston osuuksien liikkeenlaskua ja myyntiä koskeva menettely ja ehdot</p>	<p>Kohderahaston osuuksia ja Syöttörahastojen voitonjakolainojen lainaosuuksia myy Taaleri Varainhoito Oy (2080113-9) erillisen sopimuksen perusteella.</p> <p>Syöttörahastojen voitonjakolainojen merkintäpaikat ja menettely merkintää tehtäessä on kuvattu tarkemmin lainaehdoissa.</p>
<p>22. Vaihtoehtorahaston varojen viimeisin nettoarvo tai sen osuuden tai osakkeen viimeisin markkinahinta</p>	<p>Rahastoilla ei ole vielä nettoarvoa.</p> <p>Syöttörahastojen voitonjakolainoja tai osuuksia Kohderahastossa ei tulla hakemaan kaupankäynnin kohteeksi säännellylle markkinalle tai monenkeskiseen kaupankäyntijärjestelmään, jolla niille syntyisi markkinahinta.</p>
<p>23. Tiedot vaihtoehtorahaston aiemmasta tuotto- tai arvonkehityksestä, jos ne ovat saatavilla</p>	<p>Ei sovellu.</p> <p>Rahastojen toiminta on vasta aloitettu, joten aiempaa tuotto- ja arvonkehitystä ei ole.</p>
<p>24. Tiedot päävälittäjästä ja kuvaus vaihtoehtorahaston olennaisista järjestelyistä sen päävälittäjien kanssa sekä siitä, miten niihin liittyviä eturistiriitoja hallitaan</p>	<p>Ei sovellu; Rahastoilla ei ole päävälittäjää.</p>
<p>25. Tieto säilytysyhteisön tai erityisen säilytysyhteisön kanssa tehdyn sopimuksen lausekkeesta, joka koskee mahdollisuutta vaihtoehtorahaston varojen siirtoon ja uudelleenkäyttöön, ja tiedot mahdollisesta vastuun siirrosta päävälittäjälle</p>	<p>Ei sovellu. Kohdassa mainittuja lausekkeitä ei sisälly sopimukseen säilytysyhteisön kanssa ja Rahastoilla ei ole päävälittäjää.</p>
<p>26. Kuvaus siitä, miten ja milloin vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 12</p>	<p>Kohderahaston äänettömille yhtiömiehille sekä Syöttörahastojen voitonjakolainojen haltijoille raportoidaan Kohderahaston</p>

<b><u>KUVAUS</u></b>	<b><u>TIEDOT / SELITYS</u></b>
<p>luvun 5 ja 6 §:ssä tarkoitetut tiedot ilmoitetaan</p>	<p>kehityksestä kahdesti vuodessa. Helmikuun loppuun mennessä raportoidaan edeltävän kalenterivuoden kehityksestä sekä päivitetään Kohderahaston sekä Syöttörahastojen voitonjakolainojen arvo ja elokuun loppuun mennessä raportoidaan kyseisen vuoden kuuden ensimmäisen kuukauden kehityksestä.</p> <p>Vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 12 luvun 5 ja 6 §:ssä tarkoitetut tiedot sisältyvät aina mainittuihin raportteihin.</p> <p>Kohderahaston äänettömät yhtiömiehet sekä Syöttörahasto A:n ja Syöttörahasto B:n voitonjakolainojen haltijat saavat raportit henkilökohtaisesti. Syöttörahasto C:n liikkeeseen laskevien voitonjakolainojen haltijat saavat raportit osoitteesta <a href="http://www.taaleri.com/fi/afrikkaII">www.taaleri.com/fi/afrikkaII</a>.</p>



TAALERI AFRIKKA RAHASTO II KY

*Rahastosopimus*

## SISÄLLYSLUETTELO

<b>1</b>	<b>OSAPUOLET JA SOPIMUKSEN TARKOITUS</b>	104
1.1	Vastuunalainen Yhtiömies	104
1.2	Sijoittajat	104
1.3	Rahasto	104
1.4	Vaihtoehtorahaston Hoitaja	104
1.5	Sopimuksen tausta ja tarkoitus	104
<b>2</b>	<b>MÄÄRITELMÄT</b>	105
<b>3</b>	<b>RAHOITUS</b>	108
3.1	Yleistä	108
3.2	Yhtiömiesten Sijoitussitoumukset	108
3.3	Sijoitussitoumusten maksaminen Rahastolle	108
3.4	Sijoittajien hyväksyminen	108
<b>4</b>	<b>SIJOITUSTOIMINTA</b>	109
4.1	Sijoitusstrategia	109
4.2	Uudelleensijoittaminen ja Sijoittajille jaettujen varojen uudelleen kutsuminen	110
4.3	Sijoituskausi	111
4.4	Muu sijoitustoiminta	111
4.5	Avainhenkilöt	112
<b>5</b>	<b>PÄÄTÖKSENTEKO JA HALLINTO SEKÄ OSAPUOLTEN VASTUUT</b>	112
5.1	Vastuunalainen Yhtiömies ja Vaihtoehtorahaston Hoitaja	112
5.2	Yhtiömiesten kokoukset	114
5.3	Kirjalliset suostumukset ja äänestyslauseumat	114
5.4	Tiettyjen vastuiden kattaminen Rahaston varoista	114
5.5	Sijoitusneuvosto	114
5.6	Säilytysyhteisö	115
<b>6</b>	<b>VAROJENJAKO</b>	115
6.1	Tulojen jako	115
6.2	Verotuksellisen tulon ilmoittaminen	116
<b>7</b>	<b>RAPORTOINTI</b>	117
7.1	Tilinpäätös ja pöytäkirjat	117
7.2	Rahastoraportti	117
7.3	Rahaston arvo	117
<b>8</b>	<b>PALKKIOT</b>	117
8.1	Hallinnointipalkkio	117
8.2	Tuottopalkkio	118
8.3	Merkintäpalkkio	119

<b>9</b>	<b>KULUT</b> .....	119
<b>9.1</b>	<b>Vaihtoehtorahaston Hoitajan kuluvastuu</b> .....	119
<b>9.2</b>	<b>Rahaston kuluvastuu</b> .....	119
<b>10</b>	<b>IRTISANOMINEN JA MAKSUKYVYTTÖMYYS</b> .....	120
<b>10.1</b>	<b>Vastuunalaisen Yhtiömiehen ja Vaihtoehtorahaston Hoitajan irtisanominen</b> 120	
<b>10.2</b>	<b>Sijoittajan maksukyvyttömyys</b> .....	121
<b>11</b>	<b>YHTIÖOSUUKSIEN LUOVUTTAMINEN; SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN</b> .....	121
<b>11.1</b>	<b>Vastuunalainen Yhtiömies</b> .....	121
<b>11.2</b>	<b>Sijoittajat</b> .....	122
<b>11.3</b>	<b>Vaihtoehtorahaston Hoitaja</b> .....	122
<b>12</b>	<b>MUUT MÄÄRÄYKSET</b> .....	122
<b>12.1</b>	<b>Tilintarkastaja</b> .....	122
<b>12.2</b>	<b>Sopimusten tulkinta</b> .....	122
<b>12.3</b>	<b>Sopimuksen muuttaminen ja muut sopimukset</b> .....	123
<b>12.4</b>	<b>Erimielisyyksien ratkaisu ja sovellettava laki</b> .....	123
<b>12.5</b>	<b>Rahaston Toimikausi ja sen jatkaminen</b> .....	123
<b>12.6</b>	<b>Rahaston purkaminen</b> .....	124
<b>12.7</b>	<b>Tiedoksiannot</b> .....	124
<b>13</b>	<b>SOPIMUSKAPPALEET</b> .....	126
	<b>LIITE 1: YHTIÖMIEHET JA YHTIÖMIESTEN SIJOITUSSITOUMUKSET</b> .....	127



## **TAALERI AFRIKKA RAHASTO II KY RAHASTOSOPIMUS**

### **1 OSAPUOLET JA SOPIMUKSEN TARKOITUS**

#### **1.1 Vastuunalainen Yhtiömies**

1.1.1 Taaleri Afrikka Rahasto II GP Oy, y-tunnus 2772992-6.

#### **1.2 Sijoittajat**

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

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

#### **1.3 Rahasto**

1.3.1 Taaleri Afrikka Rahasto II Ky, y-tunnus 2774453-6 (vastuunalaisen yhtiömiehensä Taaleri Afrikka Rahasto II GP Oy:n edustamana).

#### **1.4 Vaihtoehtorahaston Hoitaja**

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

#### **1.5 Sopimuksen tausta ja tarkoitus**

1.5.1 Tämän Sopimuksen osapuolet ovat yhtiömiehinä sijoitustoimintaa harjoittavassa Taaleri Afrikka Rahasto II Ky -nimisessä kommandiittiyhtiössä (jäljempänä "Rahasto"). Rahasto on määräaikainen. Rahasto on perustettu seitsemän (7) vuoden määräajaksi alkaen Ensimmäisestä Liittymisestä. Rahaston Toimikautta voidaan jatkaa enintään kolmella (3) vuodella siten kuin kohdassa 12.5 on sovittu.

1.5.2 Rahaston tarkoituksena on sijoittaa kiinteistökehityshankkeisiin Afrikan mantereella (mukaan lukien saarivaltiot) kohdassa 4.1 tarkemmin kuvatulla tavalla.

1.5.3 Osapuolten tarkoituksena on tällä sopimuksella sopia Rahaston toimintaperiaatteista, raportoinnista, voitonjaosta ja hallinnosta sekä Osapuolten välisistä suhteista. Tämän sopimuksen lisäksi Rahastoa koskee erillinen Yhtiömiesten solmima Yhtiösopimus.

1.5.4 Vastuunalainen Yhtiömies ja Vaihtoehtorahaston Hoitaja vakuuttavat yhdessä, että kaikki Rahastoon liittyvä toiminta tapahtuu markkinaehtoisesti, liiketoiminnallisesti perusteltavalla tavalla, käyvin arvoon ja kenenkään Yhtiömiehen etua loukkaamatta tai ketään Yhtiömiestä suosimatta. Vastuunalainen Yhtiömies ja Vaihtoehtorahaston Hoitaja vakuuttavat lisäksi, että ne tulevat kaikessa toiminnassaan Rahaston olemassaoloaikana toimimaan sekä Rahaston että Yhtiömiesten intressien mukaisesti ja että niiden identifioimat mahdolliset eturistiriidat Vastuunalaisen Yhtiömiehen ja muiden Yhtiömiesten tai Rahaston kanssa tullaan aina viemään Sijoitusneuvoston ratkaistavaksi tämän sopimuksen kohdassa 5.5 kerrotulla tavalla.

1.5.5 Vastuunalainen Yhtiömies on tehnyt kirjallisen sopimuksen Taaleri Pääomarahastot Oy:n kanssa vaihtoehtorahaston hoitajana toimimisesta. Vaihtoehtorahaston Hoitaja on nimennyt Rahastolle Säilytysyhteisöksi Taaleri Varainhoito Oy:n (y-tunnus 2080113-9).

## 2 MÄÄRITELMÄT

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

<b>Avainhenkilö</b>	Tarkoittaa Antti-Jussi Ahvenista, Marko Backströmiä, Karri Haaparinnettä ja Juhani Elomaata sekä muita henkilöitä, joita Vaihtoehtorahaston Hoitaja on esittänyt Sijoitusneuvostolle Avainhenkilöiksi nimitettäviksi ja joiden nimittämistä Sijoitusneuvosto ei ole vastustanut.
<b>Avainhenkilövajaus</b>	Määritelty kohdassa 4.5.1.
<b>Ensimmäinen Liittyminen</b>	Tarkoittaa ensimmäisen tai ensimmäisten Sijoittajien (muun kuin Taaleri Pääomarahastot Oy:n) liittymistä tähän sopimukseen ja Yhtiösopimukseen.
<b>Hallinnointipalkkio</b>	Tarkoittaa kohdan 8.1 mukaista Rahastosta Vaihtoehtorahaston Hoitajalle maksettavaa hallinnointipalkkiota.
<b> Holding-yhtiö</b>	Tarkoittaa mahdollisia Rahaston kokonaan tai osin omistamia yhtiöitä, joiden kautta sijoitus Sijoituskohteeseen tehdään tai on tehty.
<b>Kohdema</b>	Määritelty kohdassa 4.1.4.3.
<b>Laiminlyönyt Sijoittaja</b>	Määritelty kohdassa 10.2.2.
<b>Laiminlyöty Sijoitussitoumuksen Osa</b>	Määritelty kohdassa 10.2.1.
<b>Laki</b>	Tarkoittaa lakia avoimesta yhtiöstä ja kommandiittiyhtiöstä (389/1988, muutoksineen).
<b>Liittymiskausi</b>	Määritelty kohdassa 3.4.1.
<b>Liittymissopimus</b>	Tarkoittaa sopimusta, jonka Rahaston äänettömäksi yhtiömieheksi liittyvä uusi sijoittaja ja Vastuunalainen Yhtiömies allekirjoittavat ja jolla kyseinen Sijoittaja liittyy Rahaston yhtiömieheksi ja tämän Sopimuksen ja Yhtiösopimuksen Osapuoleksi.
<b>Lisäsopimus</b>	Määritelty kohdassa 12.3.3.
<b>Maksetut Sitoumukset</b>	Tarkoittaa tämän sopimuksen mukaisesti Rahastolle suoritettuja Sijoitussitoumuksia.
<b>Maksupäivä</b>	Määritelty kohdassa 8.1.1.
<b>Merkintäpalkkio</b>	Määritelty kohdassa 8.3.
<b>Osapuolet</b>	Tarkoittaa Vastuunalaista Yhtiömiestä, Vaihtoehtorahaston Hoitajaa sekä Sijoittajia ja Rahastoa.

<b>Palkkiokausi</b>	Rahaston Ensimmäisestä Liittymisestä alkava ja sitä seuraavan kalenterivuosi neljänneksen viimeiseen päivään päättyvä ajanjakso sekä kukin sitä seuraava kolmen kalenterikuukauden ajanjakso.
<b>Pääomakutsu</b>	Tarkoittaa Vaihtoehtorahaston Hoitajan lähettämää ilmoitusta, jolla Vastuunalainen Yhtiömiös pyytää Sijoittajia maksamaan osan Sijoitussitoumuksistaan Rahastolle.
<b>Rahasto</b>	Tarkoittaa Taaleri Afrikka Rahasto II Ky:tä.
<b>Rahastosopimus</b>	Tarkoittaa tätä sopimusta liitteineen.
<b>Rekisteri</b>	Tarkoittaa Vaihtoehtorahaston Hoitajan ylläpitämää rekisteriä Yhtiömiösten yhteystiedoista.
<b>Sijoittaja</b>	Tarkoittaa Rahaston äänettämiä yhtiömiehiä.
<b>Sijoittajien Määräenemmistö päätös</b>	Tarkoittaa sellaisten Sijoittajien kirjallista suostumusta tai päätöstä, joiden yhteenlasketut Sijoitussitoumukset vastaavat vähintään 75 prosenttia Sijoitussitoumusten kokonaismäärästä, kuitenkin niin, että Laiminlyönneillä Sijoittajilla ei ole äänioikeutta.
<b>Sijoituskausi</b>	Tarkoittaa ajanjaksoa, joka alkaa Ensimmäisestä Liittymisestä ja päättyy kohdan 4.3 mukaisesti.
<b>Sijoituskohde</b>	Tarkoittaa Afrikan mantereella (mukaan lukien saarivaltiot) sijaitsevia kiinteistökehityshankkeita, joihin Rahasto on suoraan tai holding-yhtiöiden kautta sijoittanut (ja soveltuvin osin kohteita, joihin sijoittamista valmistellaan).
<b>Sijoitusneuvosto</b>	Tarkoittaa kohdan 5.5 mukaista sijoitusneuvostoa.
<b>Sijoitussitoumus</b>	Tarkoittaa sitä euromäärää, jonka kukin Sijoittaja on sitoutunut sijoittamaan Rahastoon. Sijoitussitoumuksen määrä ilmaistaan kyseisen Sijoittajan Liittymissopimuksessa sekä tämän sopimuksen liitteessä 1. Sijoitussitoumukset ilmoitetaan kaupparekisterille äänettömien yhtiömiösten pääomapanoksina.
<b>Sijoitusstrategia</b>	Tarkoittaa kohdan 4.1 mukaista Rahaston Sijoitusstrategiaa.
<b>Sopimus</b>	Tarkoittaa tätä Rahastosopimusta.
<b>Säilytysyhteisö</b>	Tarkoittaa Taaleri Varainhoito Oy:tä.
<b>Syöttörahaso</b>	Tarkoittaa Taaleri Afrikka Rahasto II Syöttörahaso Ky:tä, Taaleri Afrikka Rahasto II Sijoittajat Ky:tä, Taaleri Afrikka Rahasto II Omistajat Ky:tä tai muuta sellaista Sijoittajaa, jota Vastuunalainen Yhtiömiös tai sen konserniyhtiö hallinnoi (sen vastuunalaisena yhtiömiehenä tai muutoin) ja joka rahoittaa Rahastolle antamansa Sijoitussitoumuksen keräämällä pääomaa tai lainarahoitusta yhdeltä tai useammalta sijoittajalta.

<b>Tasauskorko</b>	Määritelty kohdassa 3.4.7.
<b>Toimikausi</b>	Tarkoittaa kohdassa 12.5.2 määriteltyä Rahaston toimikautta (mahdolliset pidennykset huomioiden), jonka jälkeen Rahasto puretaan.
<b>Tulot</b>	Määritelty kohdassa 6.1.
<b>Tuottopalkkio</b>	Määritelty kohdassa 8.2.
<b>Uusi Liittyminen</b>	Yhden tai useamman Sijoittajan liittyminen Rahaston äänettömäksi yhtiömieheksi Ensimmäisen Liittymisen jälkeen.
<b>Uusi Sijoittaja</b>	Määritelty kohdassa 3.4.
<b>Vaihtoehtorahaston Hoitaja</b>	Taaleri Pääomarahastot Oy, y-tunnus 2264327-7.
<b>Vaihtoehtorahastosääntely</b>	Tarkoittaa Euroopan Parlamentin ja Neuvoston Direktiiviä 2011/61/EU vaihtoehtoisten sijoitusrahastojen hoitajista, sen implementoinnin toteuttamiseksi annettua lakia vaihtoehtorahastojen hoitajista (162/2014) sekä näihin liittyviä asetuksia ja viranomais määräyksiä, -ohjeita ja -tulkintoja.
<b>Vastuunalainen Yhtiömies</b>	Tarkoittaa Taaleri Afrikka Rahasto II GP Oy:tä.
<b>Vastuuhenkilö</b>	Tarkoittaa Vastuunalaista Yhtiömiestä, Vaihtoehtorahaston Hoitajaa, niiden konserniyhtiöitä ja näiden yhtiöiden toimihenkilöitä, johtajia, hallituksen jäseniä, osakkaita, neuvonantajia ja työntekijöitä, Rahastoa tai Vastuunalaista Yhtiömiestä edustavia asiantuntijoita ja neuvonantajia sekä kaikkia henkilöitä, jotka on nimitetty Rahaston edustajina jonkin Sijoituskohteen toimitusjohtajaksi tai hallitukseen tai vastaavaan elimeen.
<b>Yhteistyökumppani</b>	Tarkoittaa yhtä tai useampaa pääomasijoitusyhtiötä tai muuta Afrikan kiinteistömarkkinoihin erikoistunutta asiantuntijaorganisaatiota, jonka tai joiden kanssa Rahasto tai sen Holding-Yhtiö on solminut sopimuksen Sijoituskohteeseen sijoittamisesta ja sen hallinnoinnista Yhteistyökumppaneille maksettavaa palkkiota vastaan.
<b>Yhtiömiehet</b>	Tarkoittaa Vastuunalaista Yhtiömiestä ja Sijoittajia.
<b>Yhtiöosuus</b>	Tarkoittaa Yhtiömiehen kaikkia oikeuksia ja velvollisuuksia Rahastossa (tämän sopimuksen, Yhtiösopimuksen ja Lain mukaisesti), Sijoittajien osalta mukaan lukien velvollisuus suorittaa Rahastolle Sijoitussitoumus.
<b>Yhtiösopimus</b>	Tarkoittaa Rahastoa koskevaa erillistä yhtiösopimusta kulloinkin voimassa olevassa muodossaan.

### 3 RAHOITUS

#### 3.1 Yleistä

- 3.1.1 Rahaston sijoitustoiminta rahoitetaan Maksetuilla Sijoitussitoumuksilla.
- 3.1.2 Rahastolla ei ole oikeutta käyttää velkarahoitusta Sijoituskohteen hankkimiseksi. Sijoituskohteena oleva yhtiö voi ottaa lainaa toimintansa rahoittamiseksi normaalien liiketaloudellisten periaatteiden mukaisesti kuitenkin niin, että vieraan pääoman osuus sijoituskohteena olevan yhtiön taseesta voi olla enintään 80 %. Vieraalla pääomalla tarkoitetaan tässä Rahaston Sijoituskohteena olevan yhtiön taseessa olevaa korollista vierasta pääomaa, joka on konkurssissa etuoikeusasemaltaan Rahaston tekemää sijoitusta parempi.
- 3.1.3 Mikäli yksi tai useampi Yhtiömies laiminlyö maksaa ajoissa tämän sopimuksen mukaisesti eräänntyneitä Sijoitussitoumuksia Rahastolle tai mikäli se muuten on Rahaston velvoitteiden täyttämiseksi tai Rahaston maksettavaksi kuuluvien kulujen kattamiseksi välttämätöntä, Vastuunalainen Yhtiömies voi tämän vuoksi lisäksi Rahaston nimissä lainata Rahaston Sijoituskohteisiin kohdistuvan tai liittyvän maksusitoumuksen täyttämiseksi tai Rahaston maksettavaksi kuuluvien kulujen kattamiseksi tarvittavat varat lyhytaikaisesti joko Vaihtoehtorahaston Hoitajalta, joltakin Yhtiömieheltä tai kolmannelta taholta normaalein kaupallisin ehdoin.

#### 3.2 Yhtiömiesten Sijoitussitoumukset

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

#### 3.3 Sijoitussitoumusten maksaminen Rahastolle

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

#### 3.4 Sijoittajien hyväksyminen

- 3.4.1 Rahastoon voidaan Vastuunalaisen Yhtiömiehen suostumuksella ottaa uusia Sijoittajia tai hyväksyä Sijoitussitoumusten korotuksia Ensimmäisessä Liittymisessä sekä sen jälkeen yhdessä tai useammassa erässä 18 kuukauden ajan Ensimmäisestä Liittymisestä lukien ("**Liittymiskausi**").
- 3.4.2 Uusien sijoittajien ottaminen ei edellytä Sijoittajien hyväksyntää. Vastuunalaisella Yhtiömiehellä ei ole mitään velvollisuutta hyväksyä ketään tiettyä sijoittajaa Rahaston Sijoittajaksi.
- 3.4.3 Kun Vastuunalainen Yhtiömies hyväksyy Sijoittajan Liittymissopimuksen, uudesta Sijoittajasta tulee Rahaston Sijoittaja ja tämän Sopimuksen Osapuoli ja sitä kohdellaan kaikissa tämän Sopimuksen tarkoituksissa "Sijoittajana". Vaihtoehtorahaston Hoitaja muuttaa jokaisen Uuden Liittymisen yhteydessä liitteen 1 ajantasaiseen muotoon.

- 3.4.4 Kunkin Sijoittajan Sijoitussitoumuksen minimimäärä on 1 000 000 euroa.
- 3.4.5 Uusien sijoittajien liittyessä Rahastoon tai Sijoittajan korottaessa Sijoitussitoumustaan on näiden Vaihtoehtorahaston Hoitajan ohjeiden mukaan lähtökohtaisesti maksettava Rahastolle Sijoitussitoumuksistaan vähintään sama prosentuaalinen osuus kuin minkä aiemmin liittyneet Sijoittajat ovat maksaneet omista Sijoitussitoumuksistaan.
- 3.4.6 Jos edellisen kohdan mukaisesti kutsuttava pääoma kuitenkin ylittäisi sen, mitä Rahasto Vaihtoehtorahaston Hoitajan harkinnan mukaan sillä hetkellä tarvitsee toimintaansa varten, kutsutaan uusilta Sijoittajilta sellainen vähäisempi määrä, joka riittää Rahaston sen hetkisiin tarpeisiin. Sijoittajien välisiä suhteita tasoitetaan seuraavasti:
- (i) Uusien Sijoittajien suorittamista eristä suoritetaan Rahastoon aiemmin liittyneille Sijoittajille näiden Maksettujen Sitoumusten palautuksena sellainen määrä, jonka takaisinmaksun jälkeen kaikki Yhtiömiehet ovat nettona maksaneet Sijoitussitoumuksiaan samassa suhteessa.
  - (ii) Näin palautettua määrää ei lueta Maksetuksi Sitoumuksiksi vaan Vaihtoehtorahaston Hoitajalla on oikeus kutsua se uudestaan maksettavaksi Rahastolle tämän Sopimuksen mukaisesti.

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

- 3.4.7 Edellä mainitun lisäksi, jos Liittyminen tai Sijoitussitoumuksen määrän korottaminen tapahtuu vähintään kuuden (6) kuukauden kuluttua Ensimmäisestä Liittymisestä tai sen jälkeen, edellä mainitun mukaisesti Sijoitussitoumuksesta suoritettavan ensimmäisen erän lisäksi Uuden Sijoittajan tai Sijoitussitoumuksen määrän korottajan on liittymisensä yhteydessä Vastuunalaisen Yhtiömiehen ohjeiden mukaan maksettava Rahastolle tasausmaksu ("**Tasauskorko**"), jonka määrä vastaa viiden (5) prosentin vuotuista korkoa siitä osasta Sijoitussitoumusta, jonka Vastuunalainen Yhtiömies on kutsunut ennen Uuden Sijoittajan liittymistä tai Sijoitussitoumuksen määrän korottamista laskettuna siltä ajalta, joka on kulunut Uuden Sijoittajan liittymispäivän tai Sijoitussitoumuksen määrän korottamispäivän ja sen päivän joka on kuusi (6) kuukautta Ensimmäisen Liittymisen jälkeisellä välillä (ajan laskemisessa liittymispäivää ei lasketa mukaan). Tasauskorkoa ei lueta osaksi Uuden Sijoittajan Sijoitussitoumusta tai Sijoitussitoumuksen korotettua määrää vaan se on suoritettava Sijoitussitoumuksen lisäksi (eikä se näin ollen vähennä Uuden Sijoittajan nostamatonta Sijoitussitoumusta).
- 3.4.8 Edellä mainitun lisäksi Rahastoon voidaan ottaa uusia sijoittajia ainoastaan Sijoittajan luovuttaessa Yhtiöosuutensa. Vastaavasti Yhtiömies voi tässä kohdassa sovitun lisäksi korottaa Sijoitussitoumustaan ainoastaan hankkimalla toisen Sijoittajan Yhtiöosuuden.

## 4 SIJOITUSTOIMINTA

### 4.1 Sijoitusstrategia

- 4.1.1 Rahaston tarkoitus on tehdä suoraan tai epäsuorasti sijoituksia kiinteistökehityshankkeisiin Afrikan mantereella (mukaan lukien saarivaltiot) sijaitseviin kiinteistökohteisiin.
- 4.1.2 Rahaston tarkoituksena on sijoittaa varansa liike-, toimistorakennus, ostoskeskus- sekä asuinaluekompleksien rakennuttamiseen. Rahasto voi sijoittaa sekä rakentamattomaan tonttimaahan että jo rakennettuihin kiinteistöihin ja jalostaa tarvittaessa kohteita edelleen. Rahaston sijoitustoimintaan voi sisältyä soveltuvien sijoituskohteiden tutkiminen ja analysointi, sijoitustoimintaan soveltuvien Yhteistyökumppaneiden etsiminen ja arviointi, sijoitusten tekeminen yhteistyössä Yhteistyökumppaneiden kanssa, mukaan lukien sijoitusten rakennustoiminnan valvomi-

nen, kiinteistöjen vuokraustoiminnan valvonta ja muu edellä mainittuun liittyvä, sekä Vaihtoehtorahaston Hoitajan harkinnan mukaan kohteiden myynti yksittäin ja usea Sijoituskohteiden kerralla (ennen tai jälkeen Sijoituskohteiden valmistumisen).

- 4.1.3 Rahaston sijoitustoimintaa on tarkoitus harjoittaa Mauritiuksella sijaitsevan Holding-yhtiön kautta. Rahasto aikoo myöntää Mauritiuslaiselle yhtiölle voitonjakolainaa, jolla varsinaiset sijoitukset kiinteistökehityshankkeisiin tehdään.
- 4.1.4 Rahaston tarkoituksena on hajauttaa sijoituksensa arviolta 4-15 erilliseen kiinteistökehityshankkeeseen kohtien 4.1.4.1 – 4.1.4.5 mukaisesti ellei Sijoitusneuvosto kohdan 5.5 mukaisesti toisin päättä.
- 4.1.4.1 Rahasto tulee sijoittamaan Sijoitussitoumuksistaan enintään 25 % yhteen Sijoituskohteeseen.
- 4.1.4.2 Rahasto tulee omistamaan vähintään 5 % kunkin Sijoituskohteen omasta pääomasta (osakepääoma sekä oman pääoman ehtoiset pääomallinat).
- 4.1.4.3 Rahaston Sijoituskohteet tulevat sijaitsemaan seuraavissa Kohdemaissa Itä-Afrikan ja eteläisen Afrikan alueilla, niin, että yhteen Kohdemaahan tullaan sijoittamaan enintään 75 % Rahaston Sijoitussitoumuksista. Rahaston Kohdemaita ovat Kenia, Ruanda, Etiopia, Djibouti, Tansania, Malawi, Swazimaa, Etelä-Afrikka, Mosambik, Angola, Sambia, Namibia, Botswana, Kongon Demokraattinen Tasavalta, Kongo, Madagaskar, Mauritius, Ghana ja Norsunluunranikko.
- 4.1.4.4 Rahaston sijoitusstrategiana on, että jokaisessa Sijoituskohteessa on Yhteistyökumppani. Yhden Yhteistyökumppanin kehittämisiin Sijoituskohteisiin Rahasto tulee sijoittamaan enintään 30 % Rahaston Sijoitussitoumuksista pois lukien Cytonn Investments Management Ltd., jonka kehittämisiin Sijoituskohteisiin Rahasto voi sijoittaa enintään 50 % Rahaston Sijoitussitoumuksista.
- 4.1.4.5 Rahasto voi sijoitusstrategiansa puitteissa sijoittaa varansa liike-, toimistorakennus, ostoskeskus- sekä asuinaluekompleksien rakennuttamiseen niin, että Rahaston Sijoitussitoumuksista enintään 75 % sijoitetaan yhteen kiinteistöluokkaan.
- 4.1.5 Rahaston tavoitekoko on noin sata (100) miljoonaa euroa. Rahaston tavoiteltu tuotto Sijoittajiensa Sijoitussitoumuksille on noin 15- 20 % vuotuinen tuotto (sisäinen korkokanta, IRR). Sijoittajien maksamat erilaiset palkkiot vaikuttavat tuottotavoitteeseen. Tuottotavoitteen toteutumiseen sisältyy runsaasti oletuksia ja epävarmuustekijöitä.
- 4.1.6 Rahaston tarkoituksena on harjoittaa sijoitustoimintaa yhteistoiminnassa Vaihtoehtorahaston Hoitajan hoitaman toisen samaa sijoitusstrategiaa harjoittavan Vaihtoehtorahaston kanssa. Rahaston sijoitustoiminnassa pyritään siihen, että Rahaston Sijoituskohteissa olisivat aina Sijoittajina sekä Rahasto että edellä mainittu toinen Vaihtoehtorahaston hoitajan hoitama vaihtoehtorahasto näiden rahastojen kokojen keskinäisessä suhteessa. Edellä mainitun saavuttamiseksi Vaihtoehtorahaston Hoitajalla on aina oikeus siirtää Rahaston toteutuneita kuluja vastaavalla hinnalla osa Sijoituskohteen maksamattomaan hankintahintaan kohdistuvasta Sijoituskohteen omistuksesta toiselle Vaihtoehtorahaston Hoitajan hoitamalle vaihtoehtorahastolle.

## **4.2 Uudelleensijoittaminen ja Sijoittajille jaettujen varojen uudelleen kutsuminen**

- 4.2.1 Rahasto ei sijoita Sijoituskohteista palautunutta pääomaa uusiin tai olemassa oleviin Sijoituskohteisiin muutoin kuin Sijoitusneuvoston hyväksynnällä, paitsi kohdassa 4.1.6 ja 5.4 mainituissa tapauksissa.

- 4.2.2 Rahasto voi kuitenkin käyttää Sijoituskohteista saatuja varoja Sijoituskohteisiin liittyvien kulu-  
jen kattamiseen (ml. verot ja vakuutukset sekä mahdolliset muut kulut) ja kyseisiä varoja voi-  
daan myös käyttää kattamaan Rahaston kuluja ja vastuuta.
- 4.2.3 Mikäli Sijoittajien Pääomakutsun perusteella Rahastolle maksamia määriä ei jossain tapauksessa  
tarvita kokonaan tai osittain (esimerkiksi suunnitellun sijoituksen jäädessä toteutumatta), Vaih-  
toehtorahaston Hoitaja voi palauttaa Sijoittajille liiallisen määrän.
- 4.2.4 Siltä osin kuin Rahasto ei ole sijoittanut Sijoittajien maksamia Sijoitussitoumuksia sekä Rahas-  
ton muita kassavaroja Sijoituskohteisiin, Rahasto voi väliaikaisesti sijoittaa kyseiset varat Suo-  
messa toimiluvan saaneiden talletuspankkien pankkitalletuksiin ja erikoissijoitusrahasto Taaleri  
Parkin rahasto-osuuksiin.

### 4.3 Sijoituskausi

#### 4.3.1 Sijoituskausi päättyy:

- (i) Ensimmäisen Liittymisen kolmantena vuosipäivänä;
- (ii) sitä aiemmin kohdan 4.5 mukaisesti Avainhenkilövajauksen seurauksena;
- (iii) Vaihtoehtorahaston Hoitajan niin päättyessä, jos 90 % Sijoitussitoumuksista on si-  
joitettu tai budjetoitu Sijoituskohteisiin, joita koskien on tehty sitova sopimus tai  
aiesopimus;
- (iv) Vaihtoehtorahaston Hoitajan esittämänä ajankohtana, Sijoitusneuvoston hyväksy-  
essä esityksen Sijoituskauden pidentämisestä. Vaihtoehtorahaston Hoitaja voi esit-  
tää Sijoituskauden pidentämistä enintään vuodella, mikäli riittävää määrää sopivia  
Sijoituskohteita ei ole löytynyt Sijoituskauden aikana; tai
- (v) Sijoitusneuvoston hyväksyessä Vaihtoehtorahaston Hoitajan esityksen Sijoituskau-  
den ennaikaisesta päättämisestä.

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

4.3.3 Sijoituskauden päätyttyä Sijoittajilla ei ole velvollisuutta maksaa maksamattomia Sijoitussi-  
toumuksia Rahastolle muutoin kuin Rahaston vastattavaksi kuuluvien kulujen, palkkioiden, vas-  
tuiden (ml. Rahaston ottamaan lainarahoitukseen liittyvät vastuut) ja Hallinnointipalkkion kat-  
tamiseksi sekä olemassa oleviin Sijoituskohteisiin liittyviin tarkoituksiin. Sijoittajien vastuu Ra-  
hastolle rajoittuu joka tapauksessa aina jäljellä olevaan maksamattoman Sijoitussitoumuksen  
määrään.

### 4.4 Muu sijoitustoiminta

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



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

#### **4.5 Avainhenkilöt**

- 4.5.1 Siinä tapauksessa, että milloin tahansa Rahaston Toimikauden aikana on enää yksi Avainhenkilö tai ei enää yhtään Avainhenkilöä, joka on päätoimisessa työ-, pysyvä neuvonanto- tai toimisuhteessa Vaihtoehtorahaston Hoitajaan tai tämän konserniyhtiöön tai Rahastoon (kyseinen tilanne jäljempänä "**Avainhenkilövajaus**"), kohdan 8.1 mukaisen Hallinnointipalkkion kertyminen lakkaa tilapäisesti. Mikäli Avainhenkilövajaus tapahtuu Sijoituskauden aikana, Rahasto lopettaa tilapäisesti uusien sijoitusten tekemisen, mutta se voi kuitenkin tehdä sellaisia sijoituksia, jotka se saisi kohdan 4.3.2 mukaan tehdä Sijoituskauden jälkeenkkin. Vaihtoehtorahaston Hoitaja ilmoittaa Sijoittajille Avainhenkilövajauksesta ilman viivytystä.
- 4.5.2 Kohdan 4.5.1 mukainen rajoitus kerryttää Hallinnointipalkkiota tai tehdä uusia sijoituksia lakkaa, jos kahdentoista (12) kuukauden kuluessa Avainhenkilövajauksen ilmoittamisesta on nimetty uusi tai uusia Avainhenkilöitä siten, että Avainhenkilövajauksista ei enää ole, tai jos Sijoitusneuvosto muuten hyväksyy Hallinnointipalkkion kerryttämisen tai sijoitustoiminnan jatkamisen. Jos kyseisen kahdentoista kuukauden kuluessa ei ole edellä kuvatulla tavalla joko korjattu Avainhenkilövajauksista tai hyväksytty sijoitustoiminnan jatkamista ja Hallinnointipalkkion kerryttämistä, Sijoituskausi päättyy, mutta Hallinnointipalkkion kertyminen jatkuu normaaliin tapaan.

### **5 PÄÄTÖKSENTEKO JA HALLINTO SEKÄ OSAPUOLTEN VASTUUT**

#### **5.1 Vastuunalainen Yhtiömies ja Vaihtoehtorahaston Hoitaja**

- 5.1.1 Vastuunalainen Yhtiömies on Yhtiösopimuksen mukaan yksin oikeutettu kirjoittamaan Rahaston toiminimen. Vastuunalainen Yhtiömies käyttää toiminimenkirjoitus- ja edustamisoikeuksiaan Rahaston vastuunalaisena yhtiömiehenä tämän Sopimuksen mukaisesti ja puitteissa.
- 5.1.2 Rahasto on Vaihtoehtorahastosääntelyssä tarkoitettu vaihtoehtorahasto, jolla tulee olla vaihtoehtorahaston hoitaja. Vastuunalainen Yhtiömies on nimennyt Taaleri Pääomarahastot Oy:n Rahastolle vaihtoehtorahaston hoitajaksi.
- 5.1.3 Vaihtoehtorahaston Hoitajan tehtäviin kuuluu muun muassa (itse tai asiantuntijoiden tai palveluntarjoajien avustuksella):
- (i) etsiä Sijoitusstrategian mukaisia Sijoituskohteita Rahastolle;
  - (ii) valita mahdolliset Sijoituskohteet, selvittää Sijoituskohteiden taustatiedot sekä laadituttaa niistä analyysit, tehdä harkintansa mukaan mahdolliset arvonmääritykset sekä toteuttaa Rahaston kustannuksella tarvittavat taloudelliset, tekniset ja juridiset tarkastukset;
  - (iii) päättää niistä Sijoituskohteista, joihin Rahasto tekee sijoituksen, sekä sijoituksiin liittyvistä ehdoista;
  - (iv) neuvotella ja tarvittaessa päättää Rahaston ja/tai sen Sijoituskohteiden ottaman vieraan pääoman ehtoisesta rahoituksesta;
  - (v) hoitaa, valvoo ja kehittää Rahaston tekemiä sijoituksia sekä seurata Sijoituskohteita;
  - (vi) vastata Rahaston liiketoiminnan strategisesta johtamisesta ja kehittämisestä;

- (vii) järjestää Rahastolle Sijoituskohteita ja niiden toimintaa ja niiden realisointia koskevat va-  
kuutukset tarpeelliseksi näkemässään laajuudessa;
- (viii) huolehtia Rahaston likvidien varojen sijoittamisesta rahamarkkinoille;
- (ix) raportoida Rahaston Sijoittajille kohdan 7 mukaisesti;
- (x) päättää Sijoituskohteiden myynnistä;
- (xi) hoitaa Rahaston sijoitusten tekemiseen ja niiden realisoimiseen ja irtautumiseen liittyvät  
käytännön tehtävät sekä muut Rahaston toimintaan liittyvät operatiiviset toiminnot;
- (xii) tehdä sopimus Säilytysyhteisön kanssa;
- (xiii) huolehtia muista Vaihtoehtorahastosääntelyn mukaan vaihtoehtorahaston hoitajalle kuulu-  
vista tehtävistä;
- (xiv) esittää uusia Avainhenkilöitä tämän Sopimuksen mukaisesti;
- (xv) päättää Varojenjaosta Sijoittajille tämän Sopimuksen mukaisesti; sekä
- (xvi) huolehtia muista sille tässä Sopimuksessa määrätyistä tehtävistä ja suoduista oikeuksista  
sekä päättää kaikista muista asioista ja huolehtia muista toimenpiteistä, joita se pitää tar-  
peellisena tai suotavana Rahaston toiminnan tarkoitus ja sen edut huomioiden.

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

5.1.4 Vaihtoehtorahaston Hoitaja hoitaa joko itse tai ulkoistamissopimuksella lisäksi seuraavat Ra-  
haston toimintaan liittyvät käytännön toimenpiteet:

- (i) tekee Pääomakutsuja tämän Sopimuksen mukaisesti;
- (ii) valmistelee Rahaston tilinpäätöksen ja huolehtii Rahaston kirjanpidon järjestämi-  
sestä;
- (iii) huolehtii mahdollisiin Yhtiöosuksien siirtoihin liittyvistä toimenpiteistä;
- (iv) hoitaa Rahaston veroilmoitukset, kaupparekisteri-ilmoitukset ja muut viranomaisille  
tehtävät ilmoitukset;
- (v) hoitaa Rahaston pankkitilien avaamisen ja pankkiasiat sekä muut Rahaston talou-  
teen ja hallintoon liittyvät tehtävät;
- (vi) huolehtii tämän Sopimuksen mukaisesti Sijoittajille tehtävään varojenjako-  
on liittyvistä käytännön toimenpiteistä;
- (vii) maksattaa tämän Sopimuksen mukaiset palkkiot; sekä
- (viii) huolehtii muista sille tässä Sopimuksessa määrätyistä tehtävistä ja suoduista oi-  
keuksista.

- 5.1.5 Vaihtoehtorahaston Hoitaja sitoutuu siihen, että sillä on jatkuvasti käytettävissään tarvittavat toimitilat ja välineet sekä palveluksessaan (työsuhteessa tai muutoin) riittävä ja asiantunteva henkilöstö, jotta se voi hoitaa Rahaston hallinnon ja muut tämän Sopimuksen mukaiset tehtävät.
- 5.1.6 Vastuunalainen Yhtiömiestä sitoutuu siihen, että se:
- (i) ei tee päätöksiä tai ryhdy toimenpiteisiin, jotka tämän Sopimuksen tai Vaihtoehtorahastosääntelyn mukaisesti edellyttävät Vaihtoehtorahaston Hoitajan päätöstä tai hyväksyntää; sekä
  - (ii) ryhtyy tarvittaviin toimiin sellaisten päätösten toteuttamiseksi, joista Vaihtoehtorahaston Hoitaja on tämän Sopimuksen mukaisten tehtäviensä ja valtuuksiensa puitteissa päättänyt.

## **5.2 Yhtiömiesten kokoukset**

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

## **5.3 Kirjalliset suostumukset ja äänestyslausumat**

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

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

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

## **5.5 Sijoitusneuvosto**

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

- 5.5.2 Kullakin Sijoitusneuvoston jäsenellä on yksi ääni. Sijoitusneuvoston päätökset tehdään yksinkertaisella ääntenemmistöllä Sijoitusneuvoston kokouksessa edustetuista äänistä ja mahdollisesti valitulla puheenjohtajalla (tai tämän poissa ollessa varapuheenjohtajalla) on ratkaiseva ääni.
- 5.5.3 Sijoitusneuvosto kokoontuu tarvittaessa Vaihtoehtorahaston Hoitajan kutsusta tai Sijoitusneuvoston puheenjohtajan esityksestä. Kutsu sijoitusneuvoston kokoukseen tulee toimittaa jäsenille viimeistään seitsemän (7) päivää ennen kokousta kirjallisesti (ml. sähköpostitse) tai muutoin todisteellisesti. Sijoitusneuvoston jäsen voi valtakirjalla valtuuttaa jonkun muun Sijoitusneuvoston jäsenen edustamaan häntä Sijoitusneuvoston kokouksessa. Sijoitusneuvoston kokous on päätösvaltainen, kun edustettuna on vähintään kaksi Sijoitusneuvoston jäsentä henkilökohtaisesti läsnä olevina, valtuutetun edustamana tai puhelimitse tai videolaitteiston avulla.
- 5.5.4 Sen lisäksi mitä muutoin on tässä sopimuksessa sanottu, Sijoitusneuvoston tehtäviin kuuluu harkintansa mukaan:
- (i) ottaa kantaa mahdollisiin Vaihtoehtorahaston Hoitajan esittelemiin intressiristiriitoihin, jotka liittyvät Rahaston toimintaan. Kohdan 4.1.6 mukaan tehtyjä Sijoituskohteiden sijoitussitoumusten siirtoja ei kuitenkaan katsota tämän Kohdan mukaisiksi intressiristiriidoiksi;
  - (ii) myöntää poikkeuksia Rahaston 4.1.4 kohdassa yksilöidyistä Rahaston sijoitusstrategian sijoitusrajoituksista;
  - (iii) hyväksyä tai hylätä Vaihtoehtorahaston Hoitajan esitykset koskien uusien henkilöiden nimitämistä tämän sopimuksen tarkoittamiksi Avainhenkilöiksi;
  - (iv) päättää Sijoituskauden lopettamisesta Avainhenkilövajauksen seurauksena kohdan 4.5 mukaisesti;
  - (v) Vaihtoehtorahaston Hoitajan esityksestä Sijoituskauden ennenaikaisesta päättämisestä kohdan 4.3.1 mukaisesti; sekä
  - (vi) Vaihtoehtorahaston Hoitajan esityksestä päättää Sijoituskauden pidentämisestä enintään yhdellä vuodella kohdan 4.3.1 mukaisesti.
- 5.5.5 Vastuunalainen Yhtiömies voi (mutta sillä ei ole velvollisuutta) ottaa Rahaston kustannuksella Sijoitusneuvoston jäsenille vastuuvakuutuksen.

## 5.6 Säilytysyhteisö

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

## 6 VAROJENJAKO

### 6.1 Tulojen jako

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

Selvyiden vuoksi mainittakoon, että kukin Sijoittaja on oikeutettu tulojen jakoon vain siltä osin kuin tämän Sijoitussitoumukseen kohdistuneet palkkiot on vähennetty kohdan 8 mukaisesti.

- 6.1.2 Rahaston tuotot ovat:

- (i) voitonjakolainan korkotuotot;

- (ii) osinkotuotot;
- (iii) muut korkotuotot;
- (iv) pääomanpalautukset;
- (v) myyntivoitot;
- (vi) Tasauskorko;
- (vii) vakuutuskorvauksista kertyvä kassavirta; ja
- (ix) muu kassavirta.

#### 6.1.3 Rahaston kulut ovat:

- (i) Sijoituskohteiden etsintään, hankintaan, analysointiin ja myyntiin liittyvät kulut;
- (ii) neuvonanto- ja kannustinpalkkiot;
- (iii) Yhteistyökumppaneiden Rahastolta Sijoituskohteiden hallinnoinnista perimät kulut;
- (iv) Hallinnointipalkkio kohdan 8.1 mukaan laskettuna;
- (v) Tuottopalkkio kohdan 8.2 mukaan laskettuna;
- (vi) Merkintäpalkkio kohdan 8.3 mukaan laskettuna;
- (vii) verot;
- (viii) vakuutuskulut;
- (ix) Sijoituskohteiden hallinnointikulut; ja
- (x) muut kustannukset.

#### 6.1.4 Vaihtoehtorahaston Hoitaja pyrkii siihen, että Rahasto jakaa jaettavissa olevat Tulot Sijoittajille mahdollisimman pian. Selvyyden vuoksi todetaan, että Vaihtoehtorahaston Hoitajalla ei ole velvollisuutta jakaa varoja Rahastosta Sijoittajille:

- (i) mikäli Rahastolla ei ole tarvittavia käteisvaroja varojen jakoa varten;
- (ii) mikäli varojen jakaminen johtaisi tai saattaisi johtaa Rahaston maksukyvyttömyyteen; tai
- (iii) Laiminlyöneelle Sijoittajalle muutoin kuin kohdan 10.2 mukaisesti.

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

## 6.2 Verotuksellisen tulon ilmoittaminen

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

## **7 RAPORTOINTI**

### **7.1 Tilinpäätös ja pöytäkirjat**

- 7.1.1 Vaihtoehtorahaston Hoitaja valmistelee ja laatii vuosittain Rahaston tilinpäätöksen. Vaihtoehtorahaston Hoitaja pyrkii siihen, että tarkastamaton tilinpäätös on Sijoittajien käytettävissä kahden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä ja tilintarkastettu tilinpäätös neljän kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä.
- 7.1.2 Yhtiömiesten kokousten pöytäkirjat sekä tilinpäätökset ja tilintarkastuskertomukset jaetaan kaikille Rahaston Yhtiömiehille sekä Syöttörahojen lainaosuuksien haltijoille.

### **7.2 Rahastoraportti**

- 7.2.1 Vaihtoehtorahaston Hoitaja sitoutuu toimittamaan Rahaston Yhtiömiehille puolivuositin, kahden kuukauden kuluessa kunkin kesä- tai joulukuun lopussa päättyvän puolivuotiskauden päättymisestä lukien, kirjallisen rahastoraportin, joka sisältää vähintään:
- (i) kuvauksen Rahaston liiketoiminnasta edeltävältä katsauskaudelta, mukaan lukien yhteenvedo Sijoituskohteista;
  - (ii) Rahaston taseen ja tuloslaskelman (pro forma);
  - (iii) Rahastoon kutsuttujen Sijoitussitoumusten määrä;
  - (iv) tiedot Sijoittajille Rahastosta jaetuista varoista;
  - (v) tiedot Vaihtoehtorahaston Hoitajalle tämän Sopimuksen mukaisesti suoritetuista palkkioista;
  - (vi) kuvaus Rahaston toiminnassa mahdollisesti ilmenneistä intressiristiriidoista Rahaston ja Vaihtoehtorahaston Hoitajan välillä; ja
  - (vii) Rahaston arvonmääritys ja arvonmäärityseriaatteet.

### **7.3 Rahaston arvo**

- 7.3.1 Sijoituskohteen arvona Rahastolle pidetään ennen sen ensimmäistä arvonmääritystä sen hankintahinnan määrää.
- 7.3.2 Vaihtoehtorahaston Hoitaja tekee Rahaston Vaihtoehtorahastosääntelyn mukaisen arvonmäärityksen vuosittain ja julkaisee Rahaston arvon kohdan 7.2 mukaisessa rahastoraportissa.
- 7.3.3 Sijoituskohteen arvonmäärityksessä Vaihtoehtorahaston Hoitaja voi käyttää kolmannelta osapuolelta tilaamia arvonmäärityksiä, joiden periaatteet Vaihtoehtorahaston Hoitaja on julkaissut Yhtiömiehille kohdan 7.2 mukaisesti.
- 7.3.4 Rahaston arvo lasketaan seuraavan kaavan mukaisesti:

(((Kolmannen osapuolen arvio Sijoituskohteiden arvosta + Rahaston kassavarat) - Sijoituskohteiden velat ja muut vastuut) / Sijoitussitoumusten määrä) = Rahaston arvo

## **8 PALKKIOT**

### **8.1 Hallinnointipalkkio**

- 8.1.1 Korvauksena tämän Sopimuksen mukaisten hallinnointitehtävien suorittamisesta Vaihtoehtorahaston Hoitaja on oikeutettu saamaan Rahastolta Hallinnointipalkkion. Kultakin Palkkiokaudelta

suoritettava Hallinnointipalkkio maksetaan etukäteen asianomaisen Palkkiokauden alun tammi-, huhti-, heinä- ja lokakuun 10. päivänä (tai jos kyseessä ei ole pankkipäivä, sitä seuraavana pankkipäivänä), ensimmäiseltä Palkkiokaudelta kuitenkin Vaihtoehtorahaston Hoitajan määräämänä päivänä (nämä maksupäivät kukin **”Maksupäivä”**).

8.1.2 Kultakin Palkkiokaudelta perittävä Hallinnointipalkkio kertyy per annum seuraavasti:

- i. Sijoituskauden aikana Rahaston Maksupäivään mennessä kutsuttujen Sijoitussitoumusten kokonaismäärästä;
- ii. Sijoituskauden päättymisen jälkeen Rahaston arvosta Maksupäivänä.

Sijoittaja	Hallinnointipalkkio p.a.
Taaleri Afrikka Rahasto II Syöttörahasto Ky:n voitonjakolainalla kerätyillä pääomilla tehtyihin Sijoitussitoumuksiin sekä muiden Sijoittajien kuin alla mainittujen syöttörahastojen Sijoitussitoumuksiin kohdistuen	1,5 %
Taaleri Afrikka Rahasto II Sijoittajat Ky:n voitonjakolainalla kerätyillä pääomilla tehtyihin Sijoitussitoumuksiin kohdistuen	2,0 %
Taaleri Afrikka Rahasto II Omistajat Ky:n voitonjakolainalla kerätyillä pääomilla tehtyihin Sijoitussitoumuksiin kohdistuen	A-sarja: 2,5 % B-sarja: 3,0 %

8.1.3 Mikäli Hallinnointipalkkio katsotaan arvonlisäveron tai vastaavan veron alaiseksi, vero ei sisälly vaan se lisätään yllä mainitun mukaisesti määritettyyn Hallinnointipalkkioon.

8.1.4 Vastuunalainen Yhtiömies voi laskuttaa osan Hallinnointipalkkiosta Vaihtoehtorahaston Hoitajan sijasta, mikäli Vastuunalainen Yhtiömies ja Vaihtoehtorahaston Hoitaja näin sopivat.

## 8.2 Tuottopalkkio

8.2.1 Vaihtoehtorahaston Hoitajalla on oikeus periä Rahaston varoista tämän kohdan mukainen Tuottopalkkio. Mikäli Tuottopalkkio katsotaan arvonlisäveron tai vastaavan veron alaiseksi, vero ei sisälly vaan se lisätään kuhunkin tämän kohdan mukaisesti määritettyyn Tuottopalkkioon.

8.2.2 Vaihtoehtorahaston Hoitajalla on oikeus saada vuotuista Tuottopalkkiota kaksikymmentäviisi prosenttia (25 %) siitä positiivisesta erotuksesta, joka saadaan vähentämällä alla olevan kohdan (i) mukainen summa kohdan (ii) mukaisesta summasta:

(i) kaikki Rahaston vuotuiset menot (ml. Hallinnointipalkkio). Rahaston luopuessa Sijoituskohteesta kokonaan tai osittain lasketaan Rahaston menoksi lisäksi Sijoituskohteen hankintameno siltä osin kuin Rahasto luopuu Sijoituskohteesta;

(ii) kaikki Rahaston vuotuiset tulot mukaan lukien luovutusvoitot

Luovutusvoittojen osalta Vaihtoehtorahaston Hoitaja on oikeutettu Tuottopalkkioon vain kaikkien Sijoituskohteiden yhteenlasketun luovutusvoiton osalta kohdan 8.2.3 mukaisesti.

- 8.2.3 Tuottopalkkiota suoritetaan kunkin Sijoituskohteen realisoinnin yhteydessä viimeistään 30 pankkipäivän kuluttua kauppahinnan vastaanottamisesta, jos maksuperuste siihen mennessä realisoitujen Sijoituskohteiden osalta kumulatiivisesti tarkasteltuna täyttyy, ja seuraavien realisoitujen yhteydessä suoritettava määrä määräytyy aina siihen mennessä realisoitujen Sijoituskohteiden hankinta- ja myyntihintojen perusteella. Jos viimeisen Sijoituskohteen myynnin yhteydessä tehdyn laskelman perusteella ilmenee, että Vaihtoehtorahaston Hoitajalle on suoritettu liikaa Tuottopalkkiota, palauttaa Vaihtoehtorahaston Hoitaja Rahastolle liikaa jaetun määrän vähennettynä ko. määrästä jo mahdollisesti suoritetuilla veroilla (tai veroilla, joiden Vaihtoehtorahaston Hoitaja kohtuullisesti katsoo omassa verotuksessaan kohdistuneen vastaavaan tuloon).
- 8.2.4 Tuottopalkkio lasketaan ja Vaihtoehtorahaston Hoitajalla on oikeus periä se aina jokaisen kalenterivuoden ensimmäisen Hallinnointipalkkion maksamisen yhteydessä.
- 8.2.5 Selvyyden vuoksi todetaan, että aiempien vuosien laskennallinen tuotto tai tappio ei vaikuta Tuottopalkkion laskentaan, pois lukien kohdassa 8.2.3 tarkoitettu Tuottopalkkion laskenta luovutusvoittojen yhteydessä.

### **8.3 Merkintäpalkkio**

- 8.3.1 Vaihtoehtorahaston Hoitaja perii Rahastosta Taaleri Afrikka Rahasto II Sijoittajat Ky:n ja Taaleri Afrikka Rahasto II Omistajat Ky:n Sijoitussitoumuksiin kohdistuen näiden Rahastoon liittymisen yhteydessä Merkintäpalkkion, jonka määrä on 2,0 % edellämainittujen Yhtiömiesten Sijoitussitoumusten määrästä. Merkintäpalkkio ei sisälly Sijoitussitoumukseen vaan lisätään Sijoitussitoumuksen määrään. Merkintäpalkkio peritään kokonaisuudessaan ensimmäisen Pääomakutsun maksamisen yhteydessä.
- 8.3.2 Merkintäpalkkiota ei peritä muilta Yhtiömiehiltä kuin 8.3.1 mainituilta.
- 8.3.3 Mikäli Merkintäpalkkio katsotaan arvonlisäveron tai vastaavan veron alaiseksi, vero ei sisälly vaan se lisätään yllä mainitun mukaisesti määritettyyn Merkintäpalkkioon.

## **9 KULUT**

### **9.1 Vaihtoehtorahaston Hoitajan kuluvastuu**

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

### **9.2 Rahaston kuluvastuu**

- 9.2.1 Rahasto vastaa kaikista sen hallinnointiin ja sen sijoitustoimintaan liittyvistä kuluista, mukaan lukien seuraavat (soveltuvin osin arvonlisä- tai muulla vastaavalla verolla lisätynä):

- (i) Rahaston kirjanpito, taloushallinto ja tilintarkastus;
- (ii) Rahaston sijoituksiin ja niiden realisointeihin (kummassakin tapauksessa sisältäen myös toteutumatta jääneisiin hankkeisiin liittyvät) ja sijoitusten hallinnointiin liittyvät transaktiokulut ja asiantuntijoiden ja neuvonantajien palkkiot ja muut kulut, siltä osin kuin niitä ei maksa jokin kolmas osapuoli;
- (iii) Yhteistyökumppaneiden Sijoituskohteiden hallinnoinnista perimät kulut;
- (iv) Rahaston sijoituksiin ja toimintaan liittyvät varainsiirto- ja muut verot;



(v) Yhtiömiesten ja Sijoitusneuvoston kokousten mahdolliset kulut (Sijoitusneuvoston jäsenille ei kuitenkaan makseta palkkioita);

(vi) mahdollisten Rahaston sijoituskohteita tai sen toimintaa koskevien oikeudenkäyntien kulut;

(vii) muut tämän Sopimuksen mukaisesti Rahaston vastuulle kuuluvat kulut sekä Sijoitusneuvoston tapauskohtaisesti hyväksymät kulut.

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

## 10 IRTISANOMINEN JA MAKSUKYVYTTÖMYYS

### 10.1 Vastuunalaisen Yhtiömiehen ja Vaihtoehtorahaston Hoitajan irtisanominen

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

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

10.1.3 Mikäli Vaihtoehtorahaston Hoitaja:

(i) luopuu Vaihtoehtorahastosääntelyn mukaisesta toimiluvastaan toimia vaihtoehtorahaston hoitajana; tai

(ii) muutoin menettää Vaihtoehtorahastosääntelyn mukaisen toimilupansa kokonaan tai osittain, on Vastuunalaisella Yhtiömiehellä velvollisuus nimetä uusi vaihtoehtorahaston hoitaja, joka sitoutuu kirjallisesti tämän Sopimuksen osapuoleksi sekä irtisanoa tämä Sopimus Vaihtoehtorahaston Hoitajan osalta niin, että irtisanomisilmoituksessa määrättyinä päivinä:

(i) irtisanottu Vaihtoehtorahaston Hoitaja lakkaa olemasta tämän Sopimuksen Osapuoli;

(ii) viimeinen Hallinnointipalkkio suoritetaan irtisanotulle Vaihtoehtorahaston Hoitajalle tämän Sopimuksen mukaisesti; ja

(iii) kohdan 8.2 mukainen laskelma Tuottopalkkioista tehdään irtisanomisilmoituksessa määrättyyn päivään mennessä ja irtisanottu Vaihtoehtorahaston Hoitaja on oikeutettu Tuottopalkki-oon sen perusteella.

## 10.2 Sijoittajan maksukyvyttömyys

- 10.2.1 Sitoumus Sijoitussitoumusten maksamiseen tämän Sopimuksen mukaisesti on Sijoittajaa sitova, peruuttamaton sitoumus. Mikäli Sijoittaja laiminlyö suorittaa Rahastolle tämän Sopimuksen mukaan eräännytetyn osan Sijoitussitoumuksestaan, laiminlyödyille osalle ("Laiminlyöty Sijoitussitoumuksen Osa") lasketaan 8 prosentin vuotuista viivästyskorkoa Pääomakutsun eräpäivästä suoritukseen asti.
- 10.2.2 Mikäli Sijoittaja ei kolmenkymmenen (30) vuorokauden kuluessa asiaa koskevan muistutuksen saatuaan maksa Laiminlyötyä Sijoitussitoumuksen Osa sekä laiminlyödyille määrälle kohdan 10.2.1 mukaisesti kertynyttä viivästyskorkoa, kyseistä Sijoittajaa pidetään suoritukseen (ml. viivästyskorko) asti "Laiminlyöneenä Sijoittajana".
- 10.2.3 Vaihtoehtorahaston Hoitajalla on oikeus oman valintansa mukaan (tämän rajoittamatta Rahaston tai muiden Sijoittajien oikeuksia Laiminlyönyttä Sijoittajaa kohtaan tämän sopimusrikkomuksen perusteella) määrätä, että:
- (i) Laiminlyönyt Sijoittaja menettää oikeutensa tämän sopimuksen mukaiseen varojenjako (mukaan lukien kaikki sijoitetun pääoman palautukset) muiden Sijoittajien hyväksi siten, että Laiminlyöneellä Sijoittajalla on oikeus saada Rahastolta varojenjako vasta sen jälkeen, kun kaikki sellaiset Sijoittajat, jotka eivät ole Laiminlyöneitä Sijoittajia, ovat saaneet Rahastosta Rahastolle suorittamansa Sijoitussitoumuksen suuruisen maksun kohdan 6 mukaisessa varojenjaossa; ja/tai
  - (ii) Vaihtoehtorahaston Hoitajalla on oman harkintansa mukaan oikeus myydä Laiminlyöneen Sijoittajan Yhtiöosuus jollekin muulle Sijoittajalle tai kolmannelle taholle kohtuulliseksi katsomaansa hintaan siten, että kauppahinnasta vähennetään kaikki sanotusta myynnistä ja Laiminlyöneen Sijoittajan laiminlyönnistä aiheutuneet kulut ja mahdolliset vahingot.
- Edellä mainittujen seuraamusten soveltaminen ei rajoita Vastuunalaisen Yhtiömiehen oikeutta vaatia Laiminlyöneeltä Sijoittajalta korvausta (Rahastolle) sopimusrikkomuksen perusteella.
- 10.2.4 Kaikki Sijoittajat sitoutuvat Vaihtoehtorahaston Hoitajan pyynnöstä ja Vaihtoehtorahaston Hoitajan edellyttämällä tavalla viipymättä myötävaikuttamaan edellä mainitun toteuttamisen mahdollisesti edellyttämiin tämän sopimuksen ja Yhtiösopimuksen muutoksiin ja muihin toimiin.
- 10.2.5 Yllä mainitusta huolimatta sovitaan, että:
- (i) Syöttörahaston vastuunalainen yhtiömies ei omista varoistaan vastaa Rahastolle Syöttörahaston Sijoitussitoumuksen suorittamisesta; ja
  - (ii) mahdollisessa Syöttörahaston maksulaiminlyöntitilanteessa tämän kohdan 10.2 ehtoja sovelletaan Vastuunalaisen Yhtiömiehen kohtuullisen harkinnan mukaan suhteellisesti siihen osaan Syöttörahaston Yhtiöosuutta, joka vastaa suorittamatta jäänyttä osaa silloisella Pääomakutsulla eräännytetystä Sijoitussitoumuksen osasta.

## 11 YHTIÖOSUUKSIEN LUOVUTTAMINEN; SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

### 11.1 Vastuunalainen Yhtiömies

- 11.1.1 Vastuunalainen Yhtiömies voi luovuttaa Yhtiöosuutensa Rahaston vastuunalaisena yhtiömiehenä (tai Yhtiöosuutensa Rahaston Sijoittajana) vain jos Sijoittajat Sijoittajien Määräenemmistö päätöksellä hyväksyvät luovutuksen. Vastuunalaisen Yhtiömiehen Yhtiöosuuden ja tämän Sopimuk-

sen ja Yhtiösopimuksen mukaisten oikeuksien ja velvollisuuksien siirto Vastuunalaisen Yhtiömiehen konserniyhtiölle ei kuitenkaan edellytä Sijoittajien suostumusta edellyttäen, että siirronsaaja sitoutuu noudattamaan tätä sopimusta Vastuunalaisena Yhtiömiehenä.

## **11.2 Sijoittajat**

- 11.2.1 Sijoittajat voivat luovuttaa Yhtiöosuutensa vain Vastuunalaisen Yhtiömiehen suostumuksella ilmoittamalla luopumishalukkuudestaan kirjallisesti Vastuunalaiselle Yhtiömiehelle. Ilmoituksen tulee sisältää hinta Yhtiöosuudesta ja Yhtiöosuuden luovutuksensaajan nimi sekä muut mahdolliset luovutuksen ehdot.
- 11.2.2 Yhtiöosuuden siirron tulee aina tapahtua siten, että Sijoittaja siirtää yhtä suuren suhteellisen osuuden kaikista Yhtiöosuuteensa liittyvistä oikeuksista ja velvollisuuksista (tarkoittaen myös yhtä suurta osuutta Yhtiömiehen jo maksamasta Sijoitussitoumuksesta ja maksamatta olevasta Sijoitussitoumuksesta). Jos siirto on toteutettu tämän sopimuksen edellyttämällä tavalla, siirtäjä vapautuu velvollisuudesta suorittaa Rahastolle Yhtiöosuuteen liittyvä maksamaton Sijoitussitoumus (tai, osittaisen siirron ollessa kyseessä, siirrettyä osaa vastaava osa Sijoitussitoumuksesta).
- 11.2.3 Yhtiöosuuden omistusoikeuden siirtymisen ja Sijoittajan oikeuksien käyttämisen edellytyksenä on lisäksi, että luovutuksensaaja, joka ei entuudestaan ole tämän sopimuksen osapuoli, sitoutuu noudattamaan tätä Rahastosopimusta ja Yhtiösopimusta allekirjoittamalla liittymissopimuksen Vastuunalaisen Yhtiömiehen hyväksymässä muodossa.
- 11.2.4 Vastuunalainen Yhtiö mies voi edellyttää ennen siirron hyväksymistä siirronsaajalta kaikki sitä koskevat tiedot, joita se pitää tarpeellisena arvioidakseen tämän maksukyvyn sekä varmistaa sen, että se ja Vaihtoehtorahaston Hoitaja voivat noudattaa niitä koskevia velvoitteita (ml. velvoite tunnistaa asiakas). Vastuunalainen Yhtiö mies voi edellyttää siirronsaajan kattavan siirtoon liittyvät kulut.

## **11.3 Vaihtoehtorahaston Hoitaja**

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

## **12 MUUT MÄÄRÄYKSET**

### **12.1 Tilintarkastaja**

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

### **12.2 Sopimusten tulkinta**

- 12.2.1 Sopimuksen sekä siihen liittyvien asiakirjojen tulkinnallinen etusijajärjestys on seuraava:
  - (i) Liittymissopimus;
  - (ii) tämä Rahastosopimus; ja
  - (iii) Yhtiösopimus.

### 12.3 Sopimuksen muuttaminen ja muut sopimukset

12.3.1 Siltä osin kuin tässä sopimuksessa ei ole muuta mainittu, tätä sopimusta voidaan muuttaa ainoastaan kirjallisesti Vastuunalaisen Yhtiömiehen ja Vaihtoehtorahaston Hoitajan suostumuksella ja Sijoittajien Määräenemmistöpäätöksellä. Sellaiset muutokset, jotka lisääisivät Sijoittajien maksuvelvoitteita tai muuttaisivat Sijoittajien keskinäistä oikeutta palkkioiden ja kulujen jälkeen jaettavien varojen jakoon, voidaan tehdä vain kaikkien Yhtiömiesten suostumuksella. Maksuvelvoitteita lisäävinä ei pidetä muutoksia, jotka pidentäisivät Sijoituskautta tai Toimikautta.

12.3.2 Siitä huolimatta mitä kohdassa 12.3.1 määrätään, Vastuunalainen Yhtiömies voi muuttaa tätä sopimusta ja Yhtiösopimusta ilman Sijoittajien suostumusta, mikäli ko. sopimusten muuttamisessa on kyse

- (i) Rahaston toiminimen muuttamisesta;
- (ii) sopimuksissa olevan selkeän virheen oikaisemisesta tai selvästi puutteellisen sopimusmääräyksen selkeyttämisestä; tai
- (iii) Vaihtoehtorahastosääntelyn edellyttämästä muutoksesta.

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

12.3.3 Vaihtoehtorahaston Hoitaja voi ilman yhdenkään Sijoittajan suostumusta solmia yksittäisten Sijoittajien kanssa Rahastoa koskevia kirjallisia lisäsopimuksia ("**Lisäsopimus**"), jotka täydentävät tätä Sopimusta kyseisen Sijoittajan osalta.

12.3.4 Mikäli Lisäsopimuksessa myönnetään Sijoittajalle oikeuksia, jotka ovat tässä Sopimuksessa soveltuvia ehtoja edullisempia, kyseiset ehdot on annettava tiedoksi ja niitä on tarjottava vastavasti muille Sijoittajille, joiden Sijoitussitoumus on vähintään yhtä suuri kuin sen Sijoittajan, jonka kanssa lisäehdoista alun perin sovittiin. Vaihtoehtorahaston Hoitaja tiedottaa mahdollisista Lisäsopimuksista ja mahdollisuuksista osallistua niihin oman harkintansa mukaan joko kohdan 7.2 mukaisen puolivuositaisen rahastoraportin yhteydessä tai erikseen ylimääräisenä tiedoksiannon ilman viivästystä, mikäli Vaihtoehtorahaston Hoitaja arvioi tiedottamisen olevan Lisäsopimuksen luonteen johdosta tarpeen. Vaihtoehtorahaston Hoitaja voi toimittaa erikseen toimitettavan Lisäsopimuksen tiedoksiannon aineiston sähköisesti tai postitse Sijoittajan kanssa erikseen sovitulla tavalla.

12.3.5 Lisäsopimusta ei saa kuitenkaan koskaan tehdä koskemaan tämän Sopimuksen kohtaa 6 (Varojenjakoa), 8 (Palkkiot) tai kohtaa 9 (Kulut).

### 12.4 Erimielisyyksien ratkaisu ja sovellettava laki

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

### 12.5 Rahaston Toimikausi ja sen jatkaminen

12.5.1 Tämä Rahastosopimus tulee voimaan Ensimmäisessä Liittymisessä eli ensimmäisen Sijoittajan sitouduttua tähän Rahastosopimukseen.

- 12.5.2 Rahaston toimikausi ("**Toimikausi**") päättyy seitsemän (7) vuoden kuluttua Ensimmäisestä Liittymisestä, ellei Toimikautta pidennetä. Vastuunalaisella Yhtiömiehellä on kuitenkin oikeus jatkaa Rahaston toimikautta enintään kolmella (3) vuodella, yhdessä tai useammassa jaksossa, mikäli Rahaston Toimikauden pidennys on tarpeellinen Rahaston Sijoituskohteiden myymisen, liiketoiminnan päättämisen ja varojenjaon asianmukaisen toteuttamisen vuoksi. Toimikauden päätyttyä Rahasto puretaan kohdan 12.6 mukaisesti. Rahasto puretaan kohdan 12.6 mukaisesti myös ennen Rahaston Toimikauden päättymistä Vaihtoehtorahaston Hoitajan niin päättäessä, jos Rahastolla ei ole enää sijoituksia.
- 12.5.3 Tämä Sopimus on voimassa kunkin Sijoittajan osalta Sijoittajaksi liittymisestä lukien ja lakkaa sitomasta Yhtiömiestä tämän lakattua olemasta Sijoittaja tämän Sopimuksen mukaisesti. Kaikkien osapuolten osalta tämä Sopimus lakkaa Rahaston tultua puretuksi. Kohdat 12.4 (Erimielisyyksien ratkaisu ja sovellettava laki) ja 12.7 (Tiedoksiannot) jäävät kuitenkin voimaan Rahaston purkamisenkin jälkeen (tai sen jälkeen kuin Yhtiömies on lakannut olemasta Yhtiömies) siltä osin kuin kohdan 12.6.2 tarkoittamassa purkusopimuksessa ei muuta sovita.

## **12.6 Rahaston purkaminen**

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

## **12.7 Tiedoksiannot**

- 12.7.1 Tämän Sopimuksen nojalla tehtävät tiedoksiannot ja muut ilmoitukset on toimitettava kirjallisesti kirjeenä tai sähköpostitse Vaihtoehtorahaston Hoitajan ylläpitämässä rekisterissä ("**Rekis-**

teri”) ilmoitettuihin osoitteisiin. Sähköpostitse lähetty tiedoksianto tai ilmoitus katsotaan vastaanotetuksi vastaanottovahvistuksen lähetyspäivänä, postitse lähetetty kolmantena päivänä postituksen jälkeen tai sitä aiempänä päivänä, jona ilmoitus tosiasiallisesti vastaanotettiin.

**12.7.2** Vaihtoehtorahaston Hoitaja päivittää Rekisteriä Sijoittajien ilmoittaessa Vaihtoehtorahaston Hoitajalle yhteystietojensa muutoksista ja toimittaa pyydettyä Sijoittajille Rekisteriin merkityt tiedot. Rekisteriin merkitään ensi vaiheessa kunkin Sijoittajan osalta sen Liittymissopimuksessa ilmoitetut tiedot.

### **13 SOPIMUSKAPPALEET**

13.1.1 Tämä sopimus voidaan allekirjoittaa yhtenä tai useampana allekirjoituskappaleena. Vaihtoehtorahaston Hoitaja toimittaa Sijoittajille kopiot tästä sopimuksesta sekä siihen mahdollisesti tehtävistä muutoksista.

**TAALERI AFRIKKA RAHASTO II GP OY**  
*(Vastuunalaisena Yhtiömiehenä)*

---

Juhani Elomaa

**TAALERI AFRIKKA RAHASTO II KY**  
*(vastuunalaisen yhtiömiehensä Taaleri Afrikka Rahasto II GP Oy:n edustamana)*

---

Juhani Elomaa

**TAALERI PÄÄOMARAHASTOT OY**  
*(Vaihtoehtorahaston Hoitajana)*

---

Juhani Elomaa

**LIITE 1: YHTIÖMIEHET JA YHTIÖMIESTEN SIJOITUSSITOUKSET**

<b>Yhtiömies</b>	<b>Sijoitussitoumus (euroa)</b>
Taaleri Afrikka Rahasto II GP Oy (Vastuunalaisena Yhtiömiehenä)	0
Taaleri Pääomarahastot Oy (äänettömänä yhtiömiehenä)	9 000
<b>Yhteensä</b>	<b>9 000</b>

Vaihtoehtorahaston Hoitaja päivittää tätä sopimusliitettä uusien Yhtiömiesten liittymisten tai Yhtiöosuuk-  
sien siirtojen myötä.



## **LIITE C: SYÖTTÖRAHASTON YHTIÖSOPIMUS**

### **TAALERI AFRIKKA RAHASTO II OMISTAJAT KY YHTIÖSOPIMUS**

#### **1. OSAPUOLET**

1.1. Vastuunalainen yhtiömies

Taaleri Afrikka Rahasto II GP Oy, y-tunnus 2772992-6

1.2. Äänetön yhtiömies

Taaleri Pääomarahastot Oy, Y-tunnus 2264327-7

#### **2. YHTIÖN PERUSTAMINEN JA YHTIÖMIESTEN VÄLISET SUHTEET**

Yhtiömiehet perustavat tällä sopimuksella Taaleri Afrikka Rahasto II Omistajat Ky –nimisen kommandiittiyhtiön (jäljempänä "Yhtiö"). Tällä yhtiösopimuksella Yhtiömiehet sopivat lisäksi keskinäisistä suhteistaan.

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

Yhtiön yksinomaisena toimialana on tehdä sijoitus Taaleri Afrikka Rahasto II Ky -nimiseen kommandiittiyhtiöön sen äänettömänä yhtiömiehenä.

Yhtiö rahoittaa sijoitustoimintansa laskemalla liikkeelle joukkolainamuodossa voitonjakolainausuuksia.

Siltä osin kuin Taaleri Afrikka Rahasto II Ky ei ole sijoittanut sijoituskohteisiin kutsumiaan äänettömien yhtiömiestensä yhtiöpanoksia, se voi sijoittaa ne sekä kassavaransa Suomessa toimiluvan saaneiden talletuspankkien pankkitalletuksiin ja erikoissijoitusrahasto Taaleri Parkin rahasto-osuuksiin.

#### **4. YHTIÖN KOTIPAIKKA**

Yhtiön kotipaikka on Helsinki.

#### **5. YHTIÖMIESTEN PÄÄOMAPANOKSET**

Taaleri Pääomarahastot Oy sitoutuu suorittamaan 3.000,00 euron suuruisen pääomapanoksen.

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

Vastuunalaisella yhtiömiehellä ei ole oikeutta tehdä yksityisottoja Yhtiöstä.

## **7. HALLINTO**

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

## **8. NIMEN KIRJOITTAMINEN**

Yhtiön toiminimen kirjoittaa vastuunalainen yhtiömies yksin.

## **9. TILIKAUSI**

Yhtiön tilikausi on kalenterivuosi. Ensimmäinen tilikausi päättyy 31.12.2017.

## **10. TOIMIKAUSI**

Yhtiön toimikausi päättyy, kun Taaleri Afrikka Rahasto II Ky on purettu.

## **11. PÄÄOMANPALAUTUS JA VAROJENJAKO**

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

## **12. YHTIÖN PURKAMINEN**

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

## **13. SOPIMUSKAPPALEET**

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

Helsingissä 22. heinäkuuta 2016

TAALERI AFRIKKA RAHASTO II GP OY

---

TAALERI PÄÄOMARAHASTOT OY

---