



TAALERI *Afrikka*

TAALERI AFRIKKA RAHASTO II KY
SIJOITUSMUISTIO SEKÄ OLENNAISET JA RIITTÄVÄT TIEDOT
6.3.2017

TAALERI

Taaleri Afrikka Rahasto II Ky:n ja
Taaleri Afrikka Rahasto II Sijoittajat Ky:n Sijoitusmuistio sekä
AIFM -lain 12. luvun mukaiset Olennaiset ja riittävät tiedot

Kiinteistösijoittamista

KEHITTYVÄÄN AFRIKKAAN
VAHVALLA KOKEMUKSELLA JA
PAIKALLISELLA OSAAMISELLA

SISÄLLYSLUETTELO

- Asiantuntijamme
- Taaleri Afrikka Rahasto II Ky - Perustiedot
- Yleiskatsaus Itä-Afrikkaan ja sen sijoitusmarkkinoihin
- Miksi sijoittaa Itä-Afrikkaan?
- Taaleri Afrikka Rahasto I Ky - Sijoitusportfolio
- Esimerkki paikallisesta yhteistyökumppanista: Cytonn Investments Management Ltd
- Taaleri Afrikka rahasto II Ky:n potentiaaliset projektit ja kohdemaat
- Rahaston tuoton muodostuminen - Esimerkkilaskelmat
- AIFM -lain 12. luvun mukaiset riittävät ja olennaiset tiedot sekä vastuunrajoitus



ASIAANTUNTIJAMME

TAALERI AFRIKKA RAHASTO II KY

TAALERI

ASiantuntijamme

- Taaleri Afrikka Rahasto II Ky:n päävastuullisena salkunhoitajana toimii **sijoitusjohtaja Antti-Jussi Ahveninen**, toimipaikkanaan **Nairobi**.
- Ahvenisella on kansainvälisen kaupan kandidaatin tutkinto Helsingin kauppakorkeakoulusta sekä kiinteistörahoituksen maisterin tutkinto Svenska Handelshögskolanista.
- Ahveninen on kehittyvien markkinoiden kiinteistörahastospesialisti **14 rahaston kokemuksella**. Hänellä on vahva sijoitusosaaminen ja verkosto kotimantereellaan Afrikassa.
- Kahdeksan afrikkalaisen yrityksen hallituksen jäsen (Kenia, Ruanda, Mosambik ja Mauritius) sekä Social Housing Advisory Board -jäsen Keniassa.
- Aikaisempaa työkokemusta Ahvenisella on Saudi Arabian suurimman investointipankin pääomarahastojen vetäjänä ja maailman top 5 suurimman amerikkalaisen kiinteistösijoittajan kiinteistösalkunhoitajana.



Antti-Jussi
AHVENINEN

TAALERIN AFRIKKA RAHASTO -TIIMI



Antti-Jussi Ahveninen
Johtaja,
Kiinteistösijoittaminen, Afrikka



Marko Backström
Lakimies, Afrikka



Katariina Maliniemi
Analytikko, Afrikka



Ari Metso
Toimitusjohtaja,
Taaleri Pääomarahastot Oy



Juhani Elomaa
Toimitusjohtaja
Taaleri Oyj



Karri Haaparinne
Toimitusjohtaja
Taaleri Sijoitustehdas



Susanna Terhivuo
Rahoitusjohtaja



Jenny-Li Holmström
Lakimies



Jessica Hildén
Lakimies



Jenna Rindell
Lakimiesharjoittelija



Tiina Kuivalainen
Hallintopäällikkö



Juha Saarinen
Hallintopäällikkö



PERUSTIEDOT

TAALERI AFRIKKA RAHASTO II KY

TAALERI

TAALERI AFRIKKA RAHASTO II KY

- Rahasto sijoittaa suoraan tai välillisesti kiinteistökehityshankkeisiin Afrikan mantereella, lähinnä Itä-Afrikan ja eteläisen Afrikan maihin.
- Rahasto sijoittaa varansa Afrikan kiinteistökehityssektorille yhteistyössä paikallisten partnerien kanssa.
- Taaleri Pääomarahastojen Afrikka-tiimi johtaa hankkeita projektiyhtiötasolla aina konseptoinnista irtaantumiseen asti yhteistyössä tarkkaan valikoitujen paikallisten partnereiden kanssa.
- Rahasto on solminut etuosto-oikeussopimuksen (Right of First Refusal) johtavan kenialaisen kiinteistökehittäjän Cytonn Investments Management Limited nimisen yhteistyökumppanin projektikannasta.
- Partnerit valikoidaan maittain ja kohde- sekä tapauskohtaisesti.
- Rahaston toimikausi on seitsemän vuotta.
- Rahasto kutsuu sijoittajien varoja kiinteistökehitystransaktioiden toteutuessa.

MIKSI SIJOITTAAN TAALERI AFRIKKA II KY -RAHASTOON?

- Hajautettu kiinteistökehityssalkku antaa sijoittajalle mahdollisuuden poikkeuksellisen houkuttelevaan riskikorjattuun tuottoon.
- Rahaston avulla sijoittaja saa käyttöönsä Taaleri Afrikka -tiimin lisäksi paikallisten partnerien resurssit sijoitusten aktiiviseen hallintaan.
- Rahastorakenteen avulla sijoittaja pääsee osaksi Afrikan kasvutarinaa hajautetusti niin kohdekohtaisen riskin, maariskin kuin partneririskin osalta.
- Vahva toimintahistorian tulos ja markkinatuntemus Afrikan kiinteistösektorilta ja kehittyviltä reunamarkkinoilta.
- Paikallaolo on ehdoton edellytys kehittyville reunamarkkinoille sijoittaessa.
- Kehittyvien reunamarkkinoiden osakkeet ovat usein epälikvidejä, täyteen hinnoiteltuja sekä ei-läpinäkyviä eikä paikallisosaisella voida luoda samalla tavalla aktiivisesti lisäarvoa kuin suorilla sijoituksilla.
- Taaleri on vahva brändi Itä-Afrikassa, eritoten Keniassa.
- Kilpailijoiden markkinoille tulon esteet huomattavat, osajat ovat harvassa.
- Ensimmäisenä markkinoilla olevan etu huomattava heijastuen tuottopotentiaaliin, kysynnän ja tarjonnan laki pätee myös pääomaan.

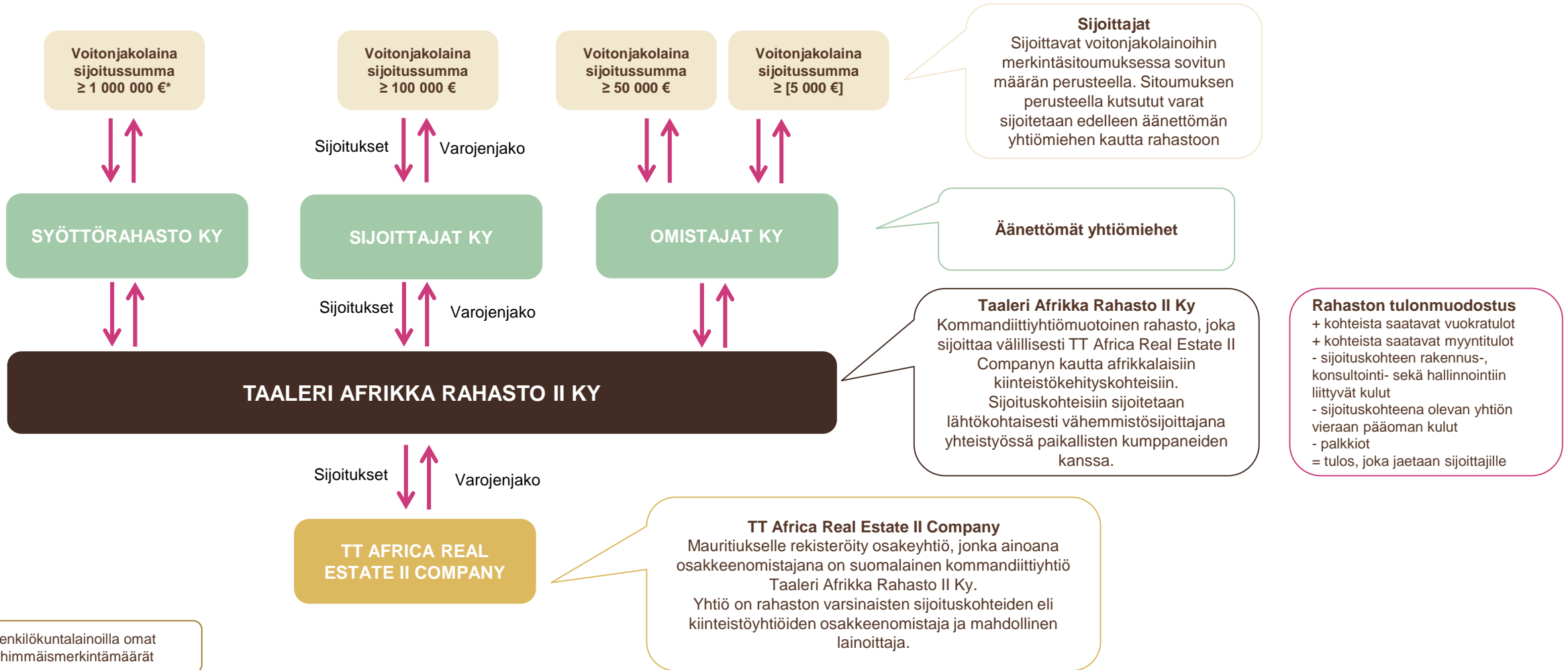
RAHASTON PERUSTIEDOT

Rahaston nimi	Taaleri Afrikka Rahasto II Ky
Juridinen rakenne	Suomalainen kommandiittiyhtiö, johon Syöttörahasto (Taaleri Afrikka Rahasto II Sijoittajat Ky) liittyy äänettömänä yhtiömiehenä. Sijoittajat merkitsevät voitonjakolainaa, jota Syöttörahasto laskee liikkeelle.
Rahaston sulkeutuminen	Viimeistään 18 kuukauden kuluttua Rahaston hyväksymän ensimmäisen sijoittajan liittymisestä.
Rahaston sijoituskausi	Päättyy ensimmäisen liittymisen kolmantena vuosipäivänä.
Rahaston toimikausi	Seitsemän (7) vuotta, mahdollisuus enintään kolmen (3) vuoden jatkokauteen yhdessä tai useammassa erässä.
Rahaston tavoitekoko	n. 100 miljoonaa euroa.
Velkavivun käyttö	Rahastolla ei ole oikeutta käyttää velkarahoitusta sijoituskohteiden 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.
Sijoituskohteiden sijainti	Pääasiassa Itä-Afrikan ja eteläisen Afrikan maihin.
Sijoituskohteet	Kiinteistökehityshankkeet Afrikan mantereella (ml. saarivaltiot). Sijoitukset aiotaan tehdä Mauritiuslaisen holding-yhtiön kautta.

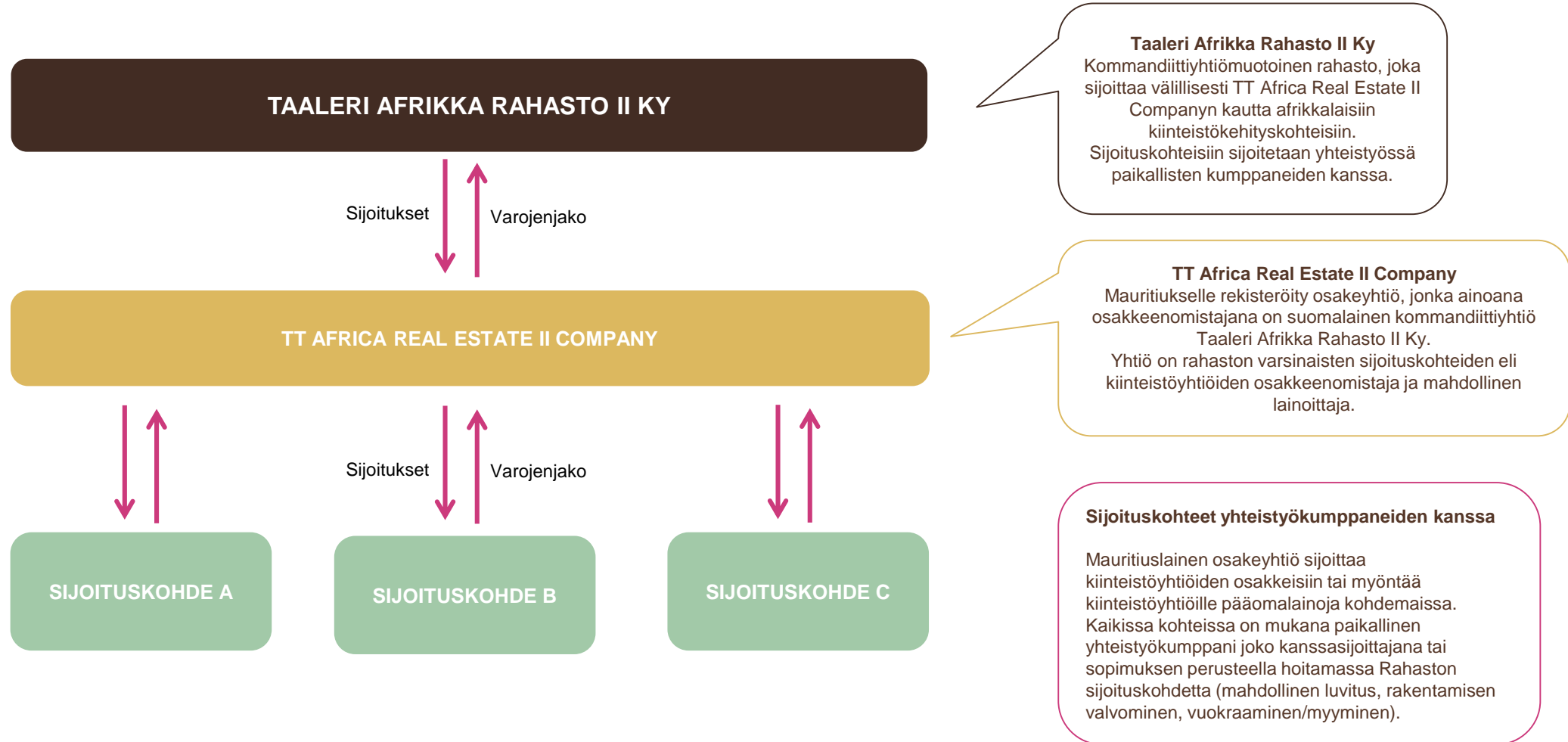
Raportointi	Rahastoraportti toimitetaan puolivuositain. Vuoden ensimmäiseen rahastoraporttiin sisältyy arvonmääritys. Puolivuositain toimitetaan Rahaston Sähke.
Tavoiteltu tuotto	Rahaston tuottotavoite koko sen toimikaudelta on noin 15-20 % p.a. IRR (=sisäinen korko) sijoittajalle hallinnointipalkkioiden jälkeen. Tuottotavoitteen toteutumiseen sisältyy runsaasti oletuksia ja epävarmuustekijöitä.
Minimisijoitus	100.000 euroa
Tasauskorko Rahastolle	Mikäli voitonjakolainan merkitseminen tai merkintäsitoumuksen määrän korottaminen tapahtuu kuuden (6) kuukauden kuluttua Rahaston hyväksymän ensimmäisen liittymisen jälkeen, lisätään merkintäsitoumuksen maksettavaan määrään Tasauskorko, jonka määrä on viisi (5) prosenttia p.a. kutsutun merkintäsitoumuksen määrästä laskettuna ajalta joka on kulunut merkintäpäivästä tai merkintäsitoumuksen korottamispäivästä ja sen päivän joka on kuusi (6) kuukautta ensimmäisen liittymisen jälkeisellä välillä (ajan laskemisessa merkintäpäivää ei lasketa mukaan). Tasauskorko ei ole osa voitonjakolainan määrää.
Merkintäpalkkio	Syöttörahasto veloittaa 2,0 % merkintäpalkkion sijoittajan voitonjakolainan merkintäsitoumuksen määrästä. Merkintäpalkkio ei sisälly merkintäsitoumukseen vaan lisätään merkintäsitoumuksen määrään.
Hallinnointipalkkio	Sijoituskauden aikana 2,0 % p.a. kutsuttujen sijoitussitoumusten määrästä. Sijoituskauden jälkeisenä aikana 2,0 % p.a. rahaston arvosta maksupäivänä.
Tuottopalkkio	Rahasto veloittaa tuottopalkkiota 25 % varojen jaosta sijoitetun pääoman palauttamisen ja palkkioiden jälkeen.

Sijoittajan tulee aina ennen sijoituspäätöksen tekemistä tutustua Rahastosta ja Syöttörahastosta tehtyyn Avaintietoesitteeseen, Rahaston Rahastosopimukseen ja Syöttörahaston voitonjakolainojen ehtoihin.

TAALERI AFRIKKA RAHASTO II KY:N RAKENNE



TAALERI AFRIKKA RAHASTO II KY:N SIJOITUSTEN RAKENNE



SIJOITTAMINEN RAHASTON SYÖTTÖRAHASTOON

1. Sijoittaja merkitsee voitonjakolainaa

Lainan laskee liikkeeseen syöttörahastona toimiva Taaleri Afrikka Rahasto II Sijoittajat Ky.

Merkintäsitoumus on kokonaissumma, jonka sijoittaja sitoutuu sijoittamaan rahastoon.

2. Syöttörahasto tekee vastaavan sijoitussitoumuksen Taaleri Afrikka Rahasto II Ky -rahastoon

Syöttörahaston tehtävä on kanavoida sijoittajien merkitsemät lainat rahastoon.

3. Rahasto kutsuu sijoitussitoumuksia sijoituskauden aikana

Ensimmäinen pääomakutsu suoritetaan ensimmäisen transaktion toteutuessa.

Loput pääomista kutsutaan sijoituskauden aikana.

4. Rahasto pyrkii varojenjakoon vähitellen rahaston toimikauden aikana

Voitonjakolainan merkitsijän varojenjako tapahtuu lainapääoman lyhennyksenä tai tuottokorkona sijoituskohteista irtautumisen yhteydessä tai rahaston kassavirrasta.

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



YLEISKATSAUS ITÄ-AFRIKKAAN JA SEN SIJOITUSMARKKINOIHIN

TAALERI AFRIKKA RAHASTO II KY

TAALERI

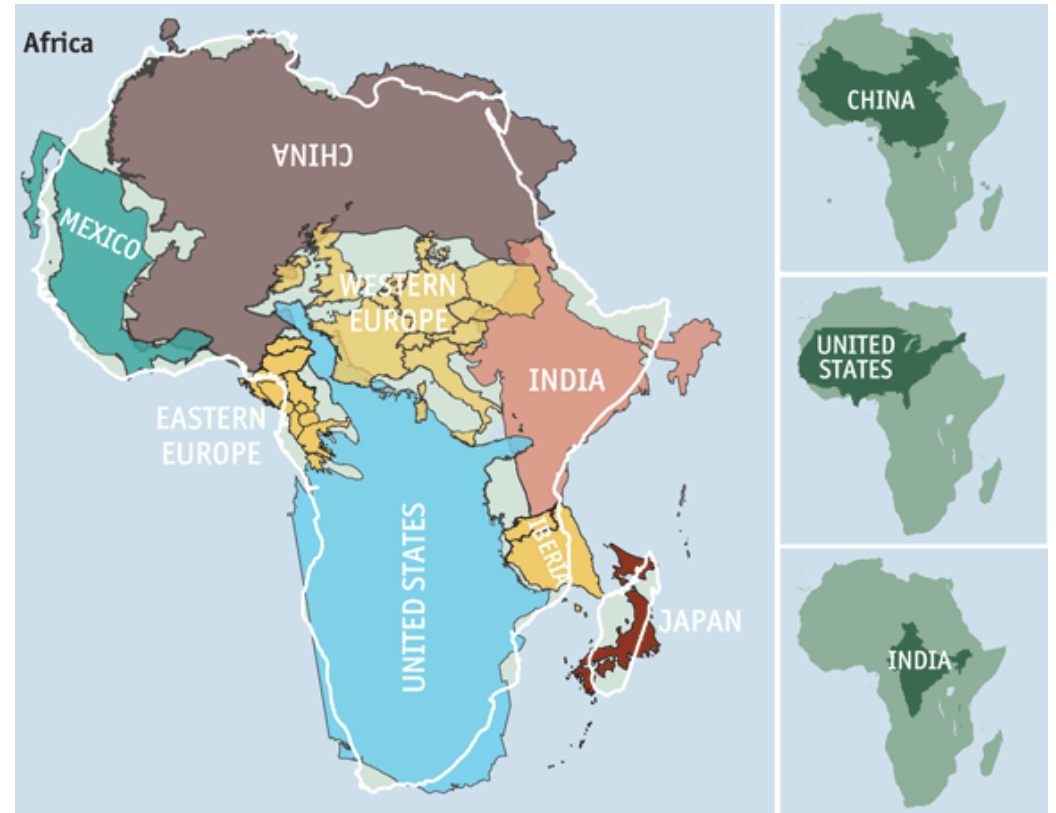
AFRIKKA – LIIAN SUURI UNOHDETTAVAKSI

20 % koko maapallon pinta-alasta

Joka vuosi syntyy 27 miljoonaa afrikkalaista

15 % koko maailman väestöstä

60 % väestöstä alle 30-vuotiaita



AFRIKAN MAAT KEHITTYVÄT VAUHDILLA TEOLLISUUS- JA PALVELUYHTEISKUNNIKSI

- Matalan tuottavuuden maatalousvaltaisista yhteiskunnista siirrytään vauhdilla korkeamman tuottavuuden teollisuus- ja palveluyhteiskuntiin.
- Ostovoiman kasvun kautta kulutuskysyntä vahvistuu ja luo positiivisen kierteen.
- Teollisuustuotannon osuus bruttokansantuotteesta säilynyt samana 1970 -luvulta asti ollen kehityksen jarruna. Tällä hetkellä muutos on nopeaa.
- Ylikuumenemisesta ei tarvitse huolestua vielä hetkeen kuten mm. Kiinan ja Intian kohdalla.
- Afrikka on tuleva “maailmantehdas”, kiinalaiset siirtävät tuotantoa Kiinasta Itä-Afrikkaan.
- Euroopan ja Yhdysvaltain taloutta järkyttävän finanssikriisin vaikutus vaihtelee Afrikassa maittain.
- Kansainvälisten investointien suurimpana esteenä on markkinatuntemuksen puute.
- Kilpailu pääomasta ja markkinaosaajien puute luovat mahdollisuuksia.

MIKSI SIJOITTA A KIINTEISTÖIHIN ITÄ-AFRIKASSA?

Afrikan vuosikymmen on alkanut

- Kasvu on kovaa ja vuosina 2011–2015 maailman nopeitten kasvavista talouksista seitsemän kymmenestä löytyi Afrikasta.
- Matalan tuottavuuden maatalousvaltaisista yhteiskunnista siirrytään korkeamman tuottavuuden teollisuus- ja palveluyhteiskuntaan.
- Ostovoiman kasvun myötä kulutuskysyntä vahvistuu ja luo positiivisen kierteen.

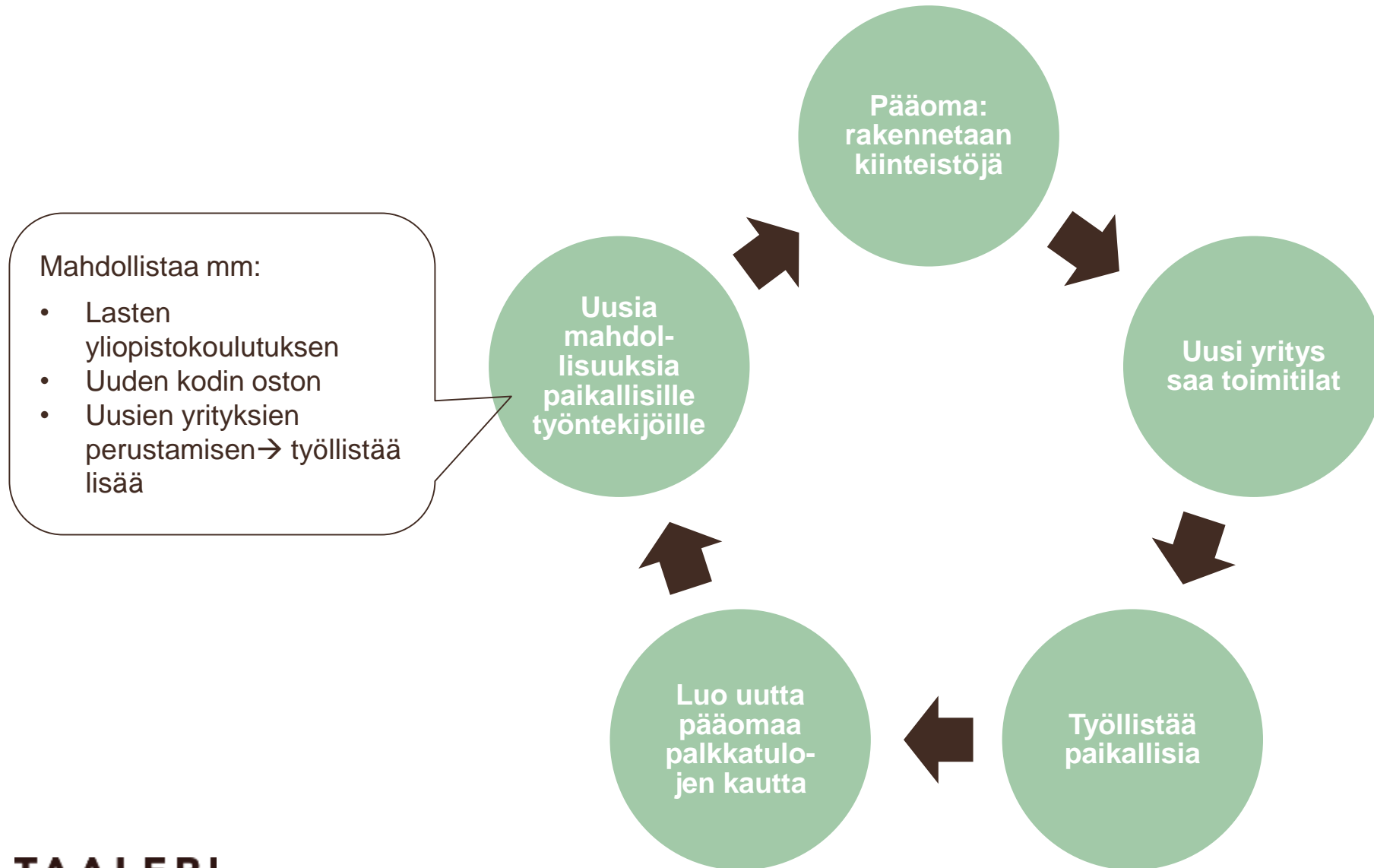
Kiinteistötarjonnan puute kasvun jarruna

- Kasvua jarruttaa oman pääoman puute.
- Kiinteistösektori on hyvin pääomaintensiivinen: pääoman puute estää sen, ettei kiinteistösektori pysty vastaamaan kysyntään niin toimitilojen kuin asuntojenkin osalta, ja myös lainarahoituksen saamisen → lukttilanne.
- Taaleri Afrikka rahastojen kautta sijoittajat pääsevät osaksi Afrikan kiinteistömarkkinoiden kehitystä → Mahdollisuus merkittäviin tuottoihin sijoitetulle pääomalle.
- Kiinteistöjä rakentamalla mahdollistetaan uusien toimijoiden tulo markkinoille, jotka puolestaan työllistävät ja täten luovat uutta pääoma.

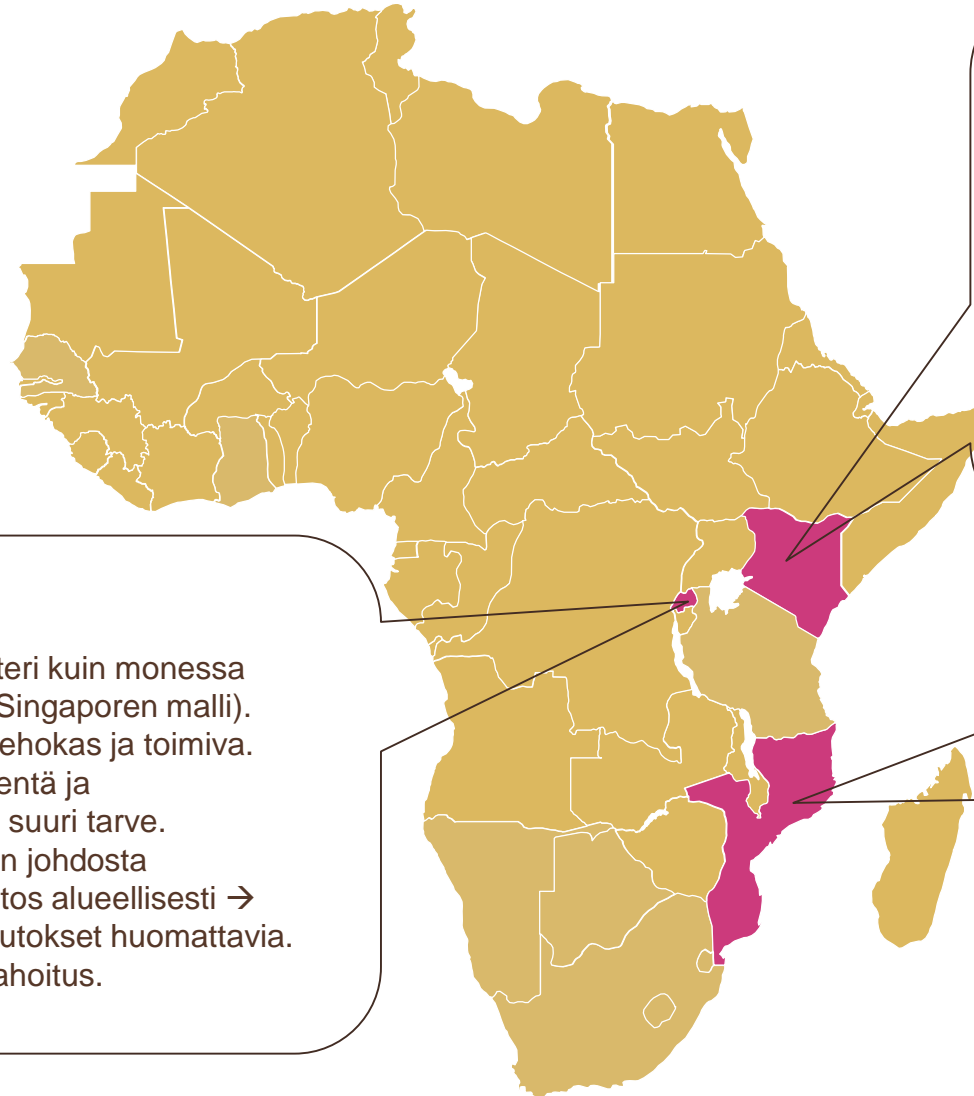
Taalerin vahva paikallisoaaminen ja verkosto

- Taalerilla toimisto Nairobissa.
- Kiinteistösektorin erityisoaaminen Afrikan mantereella, eritoten Keniassa, Mosambikissa, Ruandassa ja Angolassa.
- Taaleri-tiimillä on pitkä kokemus ja vahva osaaminen kehittyvien maiden kiinteistömarkkinoista ja sekä jalansija Itä-Afrikassa.
- Saumatonta yhteistyötä osaavien paikallisten kumppaneiden kanssa: valitaan optimaalisimmat sijoituskohteet ja pääsy osaksi afrikkalaisia kiinteistösijoitusmarkkinoita.
- Sijoittajille helppo tapa päästä mukaan Afrikan markkinoille Taalerin pääomarahastojen kautta.

PÄÄOMA MAHDOLLISTAA POSITIIVISEN KIERTEEN SYNTYMISEN



KIINTEISTÖMARKKINAT PÄHKINÄNKUORESSA



KENIA

- Erittäin dynaaminen ja aktiivinen markkina.
- Kiinteistösektori toimii paikallisessa valuutassa (KES) toisin kuin muualla Itä-Afrikassa, jossa valuuttana käytetään Yhdysvaltain dollaria.
- Poikkeuksellisen innovatiivinen tuotepaketti.
- Velkarahoitusta saatavilla paikallisesti.
- Laki korkokatosta hyväksyttiin vasta.
- Kiinteistökehittäjäkenttä on maanomistajavetoinen ja epäammattimainen, mistä johtuen laatu on ollut historiallisesti hyvin heikkoa.
- Tänä päivänä korkealaatuiset kohteet myyvät hyvin.

RUANDA

- Vahvempi maarekisteri kuin monessa Euroopan maassa (Singaporen malli).
- Luvitusprosessi on tehokas ja toimiva.
- Toimitilamarkkina pientä ja asuinkiinteistöille on suuri tarve.
- Vahvan kaavoituksen johdosta kaupunkikuvan muutos alueellisesti → kiinteistökannan muutokset huomattavia.
- Ulkopuolelta tuotu rahoitus.

MOSAMBIK

- Uuden rakennustuotannon laatu hyvin korkeaa - portugalilaisvetoinen.
- Kiinteistösektorin data poikkeuksellisen hyvälaatuista.
- Kysynnän ja tarjonnan volatiliteetti on rajua.
- Rahoitus joko paikallista, sekä etelä-afrikkalaiset ja yhdysvaltalaiset toimijat ovat aktiivisia.

ITÄ-AFRIKKA SIIRTUNYT KESTÄVÄN KASVUN AIKAKAUTEEN

- Monet Afrikan valtioista kehittyvät nopeasti. Tarve nykyaikaisille toimistoille, liike- ja asuinkiinteistöille on suuri ennen kaikkea Afrikan kasvukeskuksissa.
- Teollistumisen vetämänä Itä-Afrikka on siirtynyt kestäväen kasvun aikakauteen.
- Kasvua hidastaa kuitenkin pääoman akuutti puute, joka heijastuu erityisesti pääomaintensiiviselle kiinteistösektorille.
- Rahastojensa kautta Taaleri on yksi ensimmäisistä länsimaisista institutionaalisista kiinteistösijoittajista Itä-Afrikan markkinoilla sekä ensimmäinen rakennuttamiseen keskittyvä ulkomainen rahasto.

Taaleri on yksi ensimmäisistä länsimaisista kiinteistösijoittajista Itä-Afrikan markkinoilla.

TAALERI PERUSTANUT VUONNA 2014 ENSIMMÄISEN AFRIKKA-PÄÄOMARAHASTON

- Keväällä 2014 Taaleri perusti Itä-Afrikan kiinteistökehitykseen sijoittavan rahaston.
- Taalerin Afrikka Rahasto I Ky sijoitti varansa Itä-Afrikan kiinteistökehityshankkeisiin valittujen paikallisten partnerien kanssa.
- Taalerin Afrikan toimintoja johdetaan Kenian pääkaupungissa Nairobissa sijaitsevasta toimistosta.
- Rahaston tekemät sijoituskohteet sijaitsevat Kigalissa Ruandassa, Maputossa Mosambikissa ja Nairobin ja Merun kaupungeissa Keniassa.
- Joulukuussa 2015 rahasto irtaantui ensimmäisestä kohteestaan Kiambun maakunnassa Keniassa.
- Toinen, porrastettu irtaantuminen, suoritetaan asteittain (09/2016, 12/2016 ja 03/2017). Kyseessä on kymmenen talon luksuskohde Amara Ridge, joka sijaitsee Nairobissa Keniassa.
- Rahaston kohde Kigali Heights on valmis.
- Rahasto on suljettu eikä siihen voida ottaa enää uusia sijoituksia.



MIKSI SIJOITTA ITÄ-AFRIKKAAN?

TAALERI AFRIKKA RAHASTO II KY

TAALERI

ITÄ-AFRIKASSA VAHVA KASVU JA KEHITTYVÄT MARKKINAT

Talouden veturit

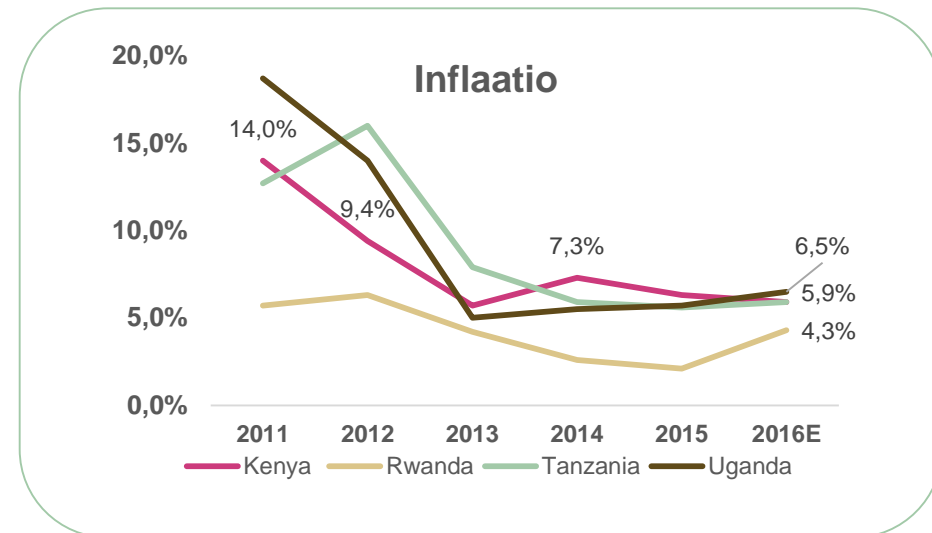
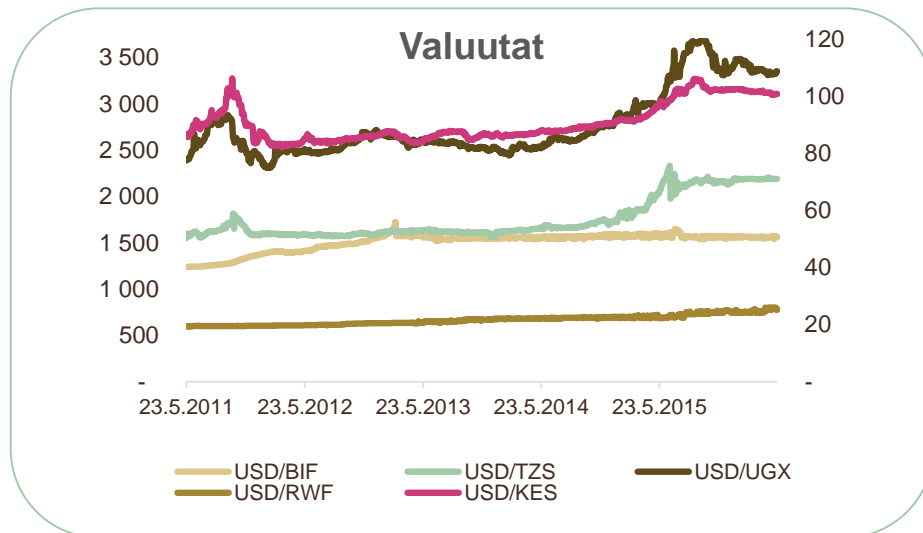
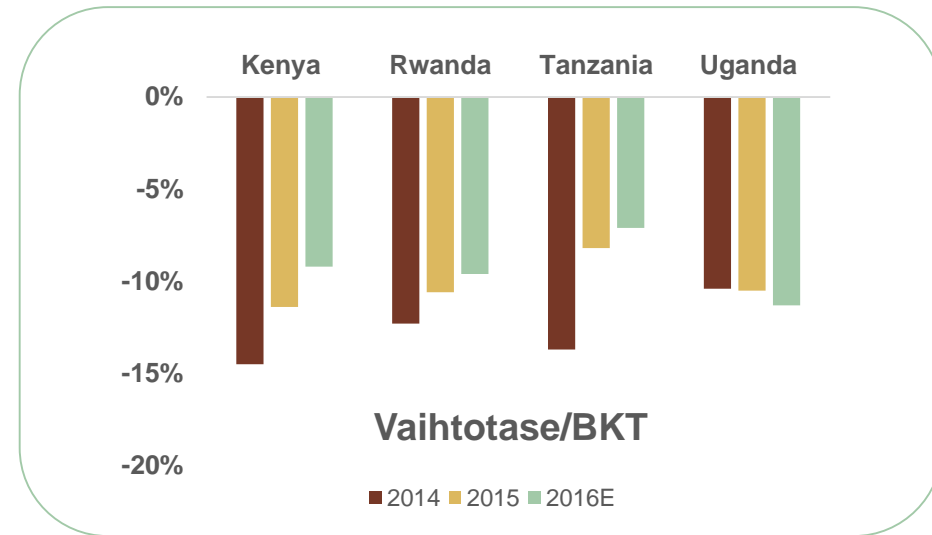
- Makroekonominen vakaus: keskuspankkien toimiva ja aktiivinen rahapolitiikka luo vakautta.
- Demografinen rakenne: nuori ja kasvava väestö yhdistettynä vahvaan ostovoiman kasvuun.
- Aluehallinnon toimivuus ja läpinäkyvyys: oikeaan suuntaan menevät poliittiset muutokset parantavat toimintaympäristöä.
- Busineksen teon helppous suhteessa muuhun Afrikkaan: business-infrastruktuurissa tuntuja ja jatkuvia parannuksia, Ruanda jo erittäin kehittynyt.

Vahva kasvu

- Korkea bruttokansantuotteen kasvu: viimeisen viiden vuoden aikana Itä-Afrikan kasvu ollut 6,1 % p.a.
- Toimivat pääomamarkkinat, eritoten Keniassa.
- Pääomamarkkinoiden syveneminen: poikkeuksellisen dynaamiset ja innovatiiviset pääomamarkkinat, joiden keskuksena Nairobi.
- Kiinteistösektorin valuutta (USD ja KES) vakaa. Keniaa lukuun ottamatta kiinteistösektori operoi dollareissa. Kenian shillinki suhteellisen vakaa.

ITÄ-AFRIKAN KASVU VANKALLA POHJALLA

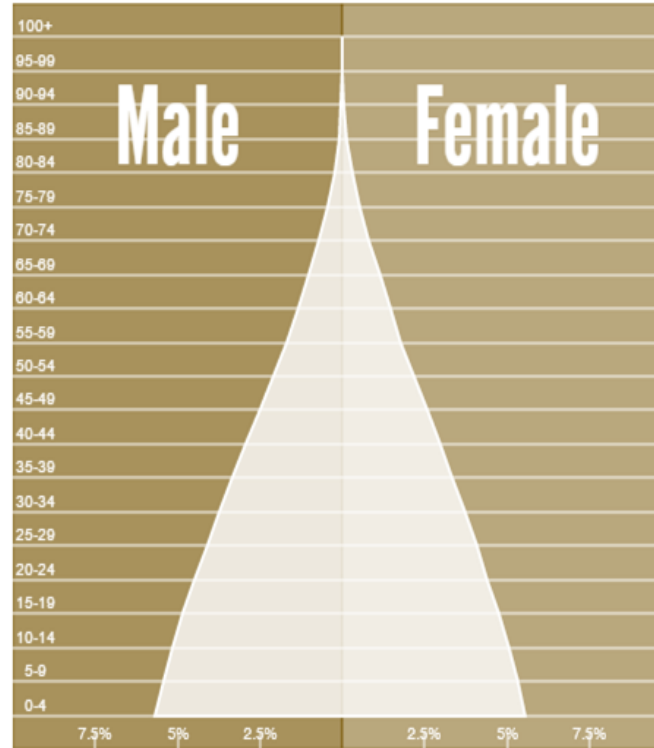
- Suhteellinen makrotalouden vakaus tekee kehittyvästä markkinasta sijoittajaystävällisemmän.
- Keskuspankkien toimiva ja aktiivinen rahapolitiikka luo vakautta.
- Raaka-ainelöydökset vielä lähes kokonaan materialisoitumatta tuotantoon saakka.



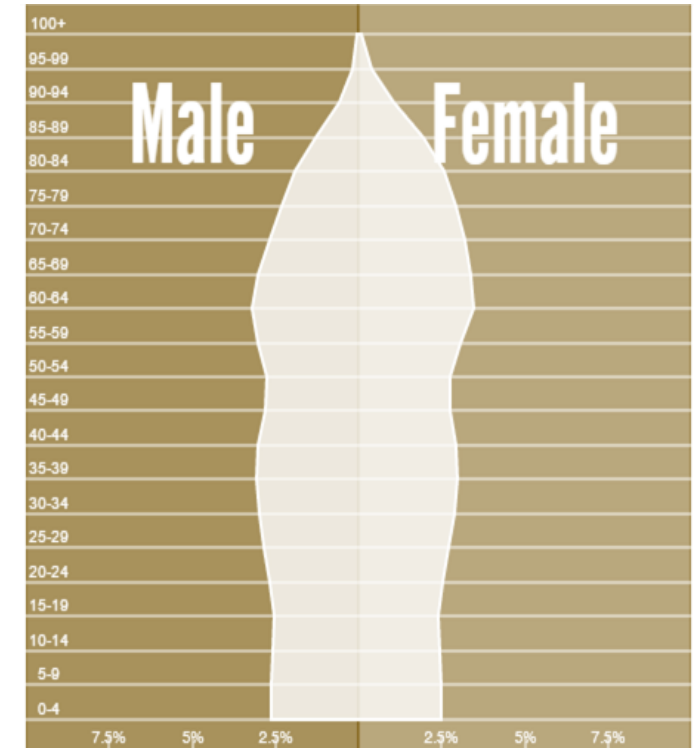
MAHDOLLISUUS VÄESTÖRAKENTEES

- Itä-Afrikan voimakkaasti kasvava työikäinen väestö tukemassa talouskasvua.
- Euroopan eläkepommi ikääntyvän työvoiman ja matalan väestönkasvun myötä luo ongelmia.
- Kiinteistösektorilla patoutunutta kysyntää:
 - Nuori väestö perustaa uusia ruokakuntia tarviten asuntoja ja toimitiloja.

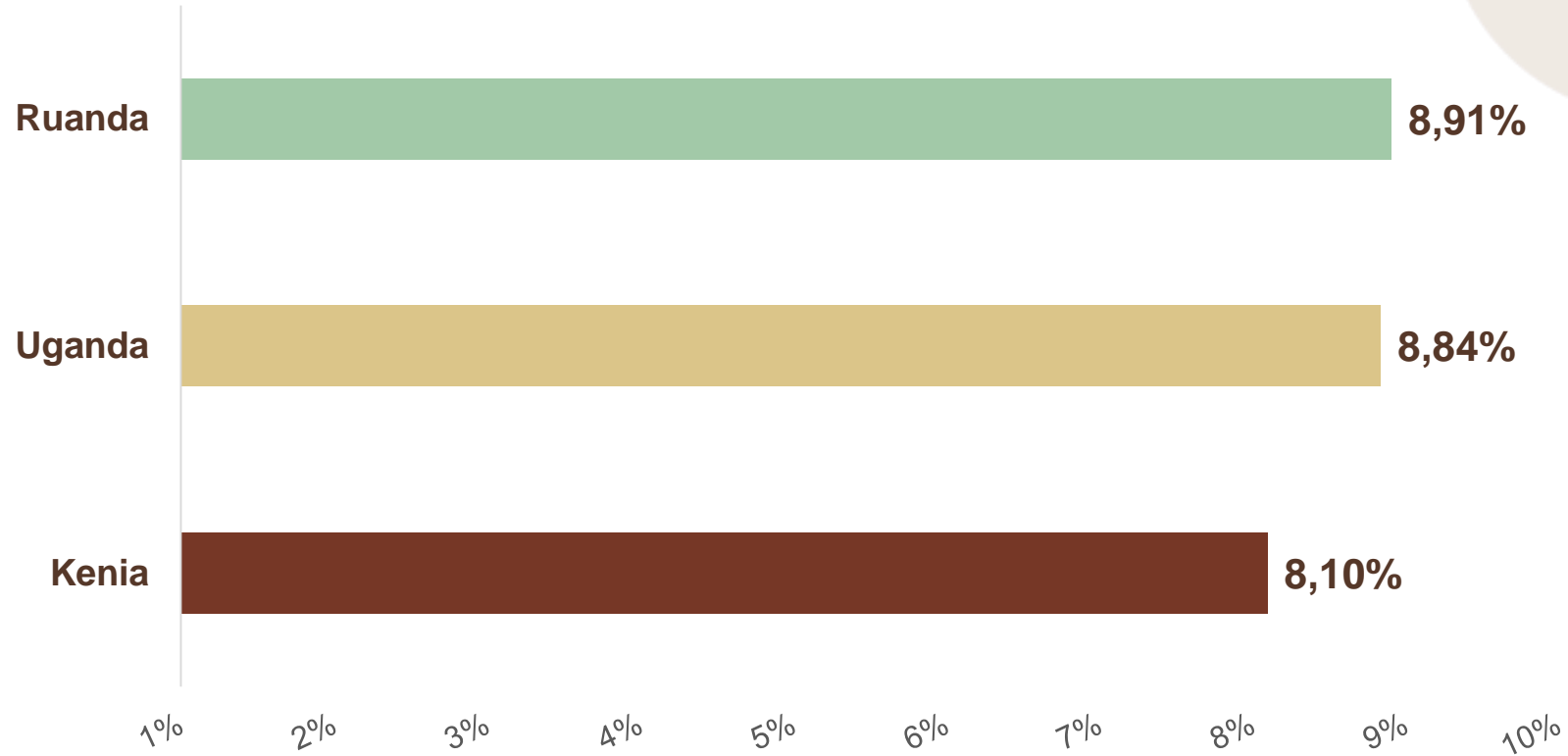
Väestöpyramidi Itä-Afrikka 2050



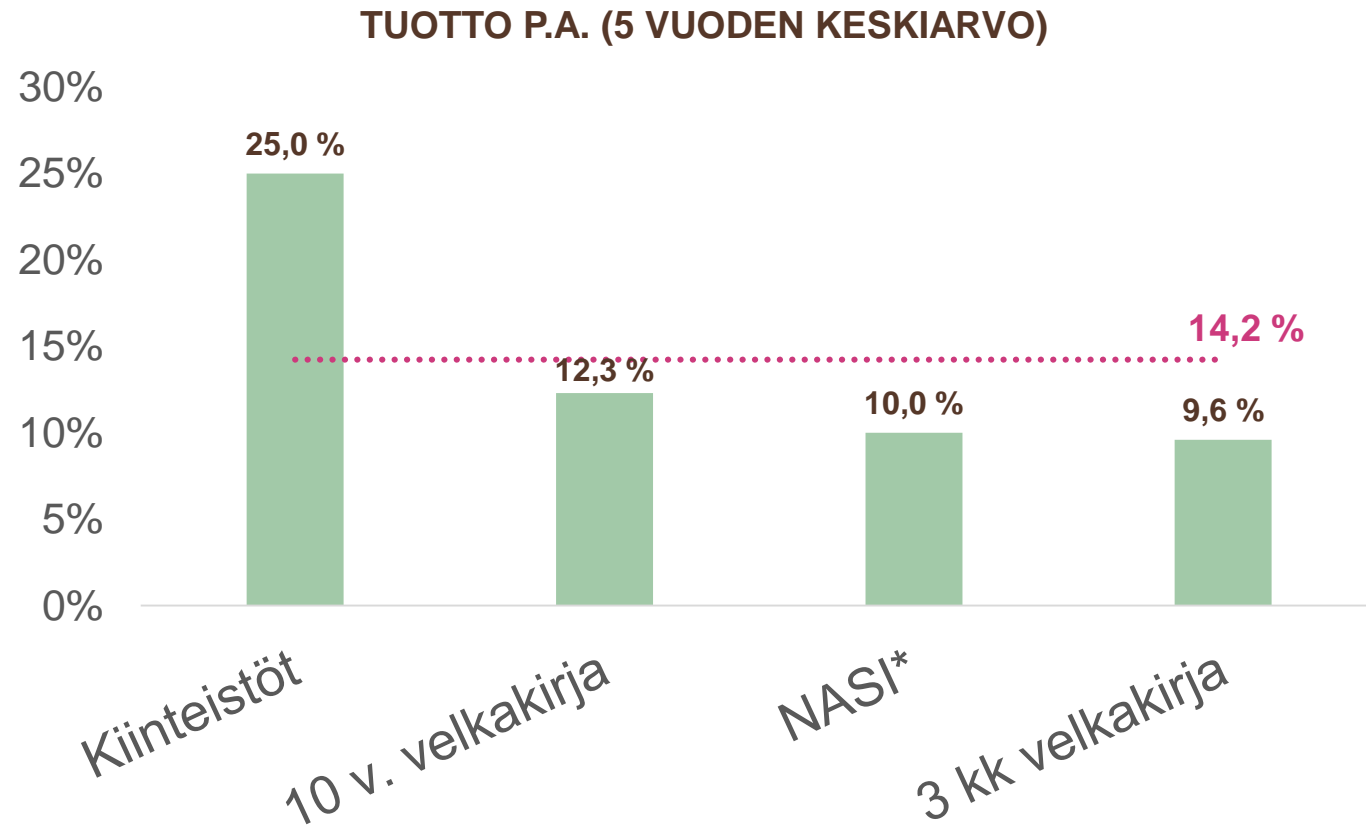
Väestöpyramidi Eurooppa 2050



VUOTUINEN BRUTTOKANSANTUOTTEEN KASVU (2007-2015)



OMAISUUSLUOKKIEN TUOTOT KENIASSA



- Kiinteistösektori tuottoisin tuottaen keskimäärin 25 % p.a. sijoitetulle pääomalle.
- Pienimmät tuotot lyhytaikaisista valtion velkasitoumuksista (9,6 % p.a.)
- Keskiarvo 14,2 % p.a.

*Nairobi All Share Index



TAALERI AFRIKKA RAHASTO I KY SIJOITUSPORTFOLIO

TAALERI AFRIKKA RAHASTO II KY

VALMIIT TAI IRTAUTUNEET SIJOITUSKOHTEET TAALERI AFRIKKA RAHASTO I KY

Ruaka Bridge Loan - IRTAUDUTTU

- Asuinrakennuskohde Nairobissa, Keniassa, jonka tontin oston Taaleri Afrikka Rahasto I Ky -rahasto rahoitti korkeatuottoisella siltalainalla.
- Siltarahoitus oli lyhytkestoinen (alle neljä kuukautta) ja rahasto irtaantui kohteesta joulukuussa 2015.

Amara Ridge - IRTAUTUMINEN KÄYNNISSÄ

- Kymmenen talon luksuskohde Karenin kaupunginosassa Nairobissa, Keniassa.
- Rahaston 100% rahoittama: porrastettu kohteesta irtaantuminen käynnissä.

Kigali Heights - RAKENNUS VALMIS

- Ruandan pääkaupungissa Kigalissa sijaitseva liike- ja toimistokiinteistökompleksi.
- Kohteen myyntineuvottelut parhaillaan käynnissä.
- Arvioitu irtaantuminen vuoden 2017 aikana.



Kigali Heights, valmis rakennus.



Amara Ridgen luksuskohde Nairobissa.

RAKENTEILLE OLEVAT SIJOITUSKOHTEET TAALERI AFRIKKA RAHASTO I KY

Meru Greenwood Park

- Sijaitsee varakkaassa Merun maakunnassa Keniassa.
- Rakenteilla kuusikerroksinen moderni toimistorakennus-, ostoskeskus- ja asuinkiinteistökompleksi.
- Kolmasosa asunnoista myyty ja ostoskeskuksesta iso osa vuokrattu.
- Kohteella REIT-rakenne valmiina listaukseen (mahdollinen irtaantumiskanava).
- Arvioitu irtautuminen H2/2017-H1/2018.



Meru Greenwood Park ostoskeskus.

Situ Village

- 65 erillistalon ja liikekiinteistön kohde, joka sijaitsee Karenin kaupunginosassa Nairobissa, Keniassa.
- Rahaston suurin ja pitkäjuoksuisin kohde sekä 100 % rahaston rahoittama.
- Arvioitu irtaantuminen vuonna 2019.



Situ Village asuinalue.

RAKENTEILLE OLEVAT SIJOITUSKOHTEET TAALERI AFRIKKA RAHASTO I KY

JFS Tower

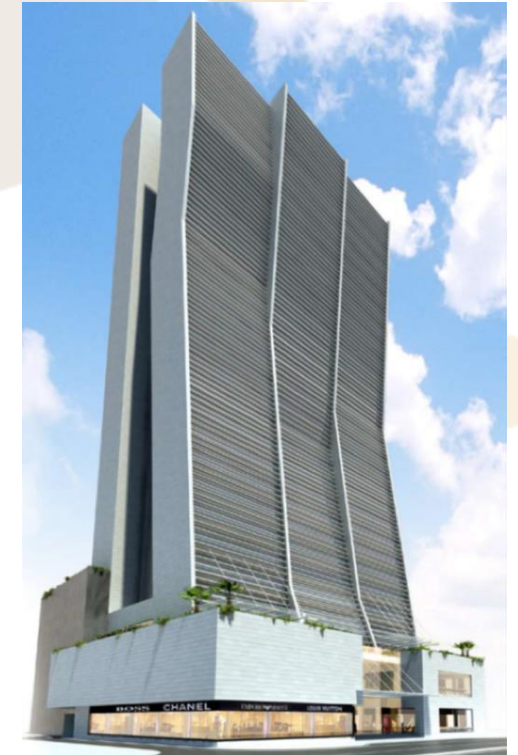
- Mosambikissa Maputon keskustassa sijaitseva kiinteistökohte, jonne rahasto allokoit varoja reilu kaksi miljoonaa euroa syksyllä 2015.
- Kohteeseen on kaavoitettu 16 kerroksinen toimistorakennus ja sen rakentaminen on hyvässä vauhdissa.
- Kohteesta on myyntineuvottelut käynnissä etelä-afrikkalaisen REIT -rahaston kanssa.
- Arvioitu irtautuminen vuoden 2017 loppupuolella.

K Center

- Kiinteistöprojekti, joka sijaitsee keskeisellä paikalla Maputon keskustassa Mosambikissa
- Rakennustyöt tontilla eivät ole vielä alkaneet.
- Tontti on päätetty myydä eteenpäin ja neuvottelut turkkilaisen ja kiinalaisen tahon kanssa ovat parhaillaan käynnissä.
- Arvioitu irtautuminen H1/2017.



JFS Tower Maputon keskustassa.



K Center Maputon keskustassa.



YHTEISTYÖKUMPPANIT

ESIMERKKINÄ CYTONN INVESTMENTS MANAGEMENT LTD
TAALERI AFRIKKA RAHASTO II KY

YHTEISTYÖKUMPPANINA JOHTAVA KENIALAINEN PÄÄOMASIOITTAJA CYTONN INVESTMENTS MANAGEMENT LTD

- Johtava kenialainen kiinteistöihin keskittyvä ja ainoa Itä-Afrikan pankeista riippumaton institutionaalinen pääomasijoittaja.
- Pääomasijoitustoimintaa kiinteistö-, teknologia-, energia-, ja koulutussektoreilla.
- Vakaa tuloksetekijä, yhtiön tulos perustamisesta alkaen vahvasti positiivinen.
- Vuonna 2015 nettovarallisuus 6,5 miljardia KES, liikevoitto 630 miljoonaa KES.
- Vahva brändi, tunnettu eritoten vahvasta sijoitustutkimuksestaan, mikä Afrikan kiinteistösektorilla erittäin harvinaista.
- Läpinäkyvä, paikallisesti uudentyyppinen toimintamalli ja liiketoimintakulttuuriltaan rahastolle sopiva partneri. Taalerin edustaja myös yrityksen hallituksessa.
- Kovan luokan, yli 200 hengen, tiimi jolla taustaa kiinteistö- ja rahoitussektorilta aina Afrikasta Wall Streetille ja Dubaihin: Lehman, KPMG, Citi, Merrill Lynch BoA, Pinebridge, Britam.
- Perustajatiimi tunnettu rahoitussektorin innovaatioista. Koko markkinalle levinnyt CMS (Cash Management Solutions) tuote on Cytonn -tiimin kehittämä.
- Taaleri&Cytonn -tiimi saa huomattavaa mediahuomiota, joka tukee merkittävästi sijoituskohteiden löytymistä ja niistä irtaantumista.

TALERI&CYTONN -TIIMI SAA HUOMIOTA AFRIKKALAISESSA MEDIASSA



Taaleri to increase funding commitment to Cytonn Investments

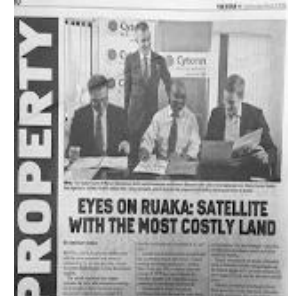
CORRESPONDENT | FEBRUARY 18, 2016



Under the allocation increase, Taaleri will provide further development capital that will be deployed to the real estate sector.



Cytonn gets funding for new real estate projects





HANKELISTA JA KOHDEMAAT

TAALERI AFRIKKA RAHASTO II KY

TAALERI

RAHASTON POTENTIAALISIA ESIMERKKIHANKKEITA

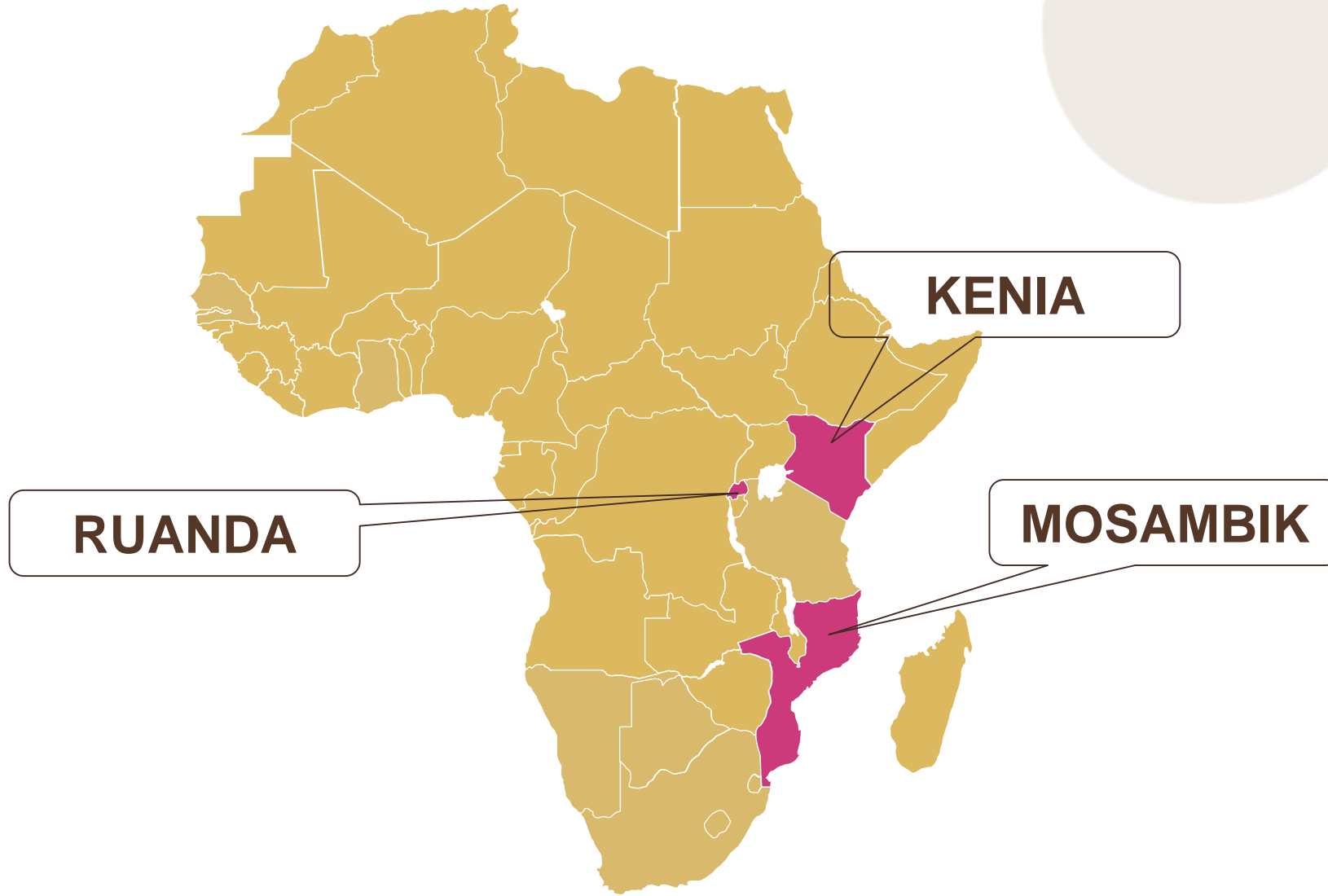
MAA	PROJEKTI	SEKTORI	KOKO (milj. USD)
Kenia	Rangai Sharpland, Nairobi metropolitan	Infrarakennuskohde	9
Kenia	Project Mavoko, Nairobi metropolitan	Asuinalue	125
Kenia	Project Lukenya, Nairobi metropolitan	Asuinalue	225
Kenia	Project Leisure Beach, Mombasa	Hotelli-, liiketila- ja asuinkompleksi	38
Kenia	Project Kitale, Nairobi metropolitan	Asuinalue	7
Kenia	Project Westlands, Nairobi	Majoituspalvelut	10
Kenia	Project Ridgeways, Nairobi	Asuinrakennus	90
Kenia	Project Upperhill, Nairobi	Toimitila- ja hotellirakennus	150
Kenia	Project Retails, Kenian maakuntien pääkaupungit	Ostoskeskusportfolio	90
Ruanda	Project Hill Side, Kigali	Asuinalue	25
Ruanda	Project Hub, Kigali	Ostos- ja logistiikka keskus	20
Sambia	Project Blue, Lusaka	Toimitila- ja asuinrakennus	15
Mauritius	Project Midlands	Asuinalue	10
Mosambik	Project Avenue de Marginal	Hotelli	30
Mosambik	Project Julius Nyere, Maputo	Asuinrakennus	15
Mosambik	Project Swazi Way, Matola	Ostoskeskus	150
YHTEENSÄ			1 009



ESIMERKKEJÄ KOHDEMAISTA

TARKASTELUSSA KENIA, RUANDA JA MOSAMBIK
TAALERI AFRIKKA RAHASTO II KY

KOHDEMAAT KARTALLA



KENIA ON ITÄ-AFRIKAN KESKUS JA AKTIIVISIN MARKKINA

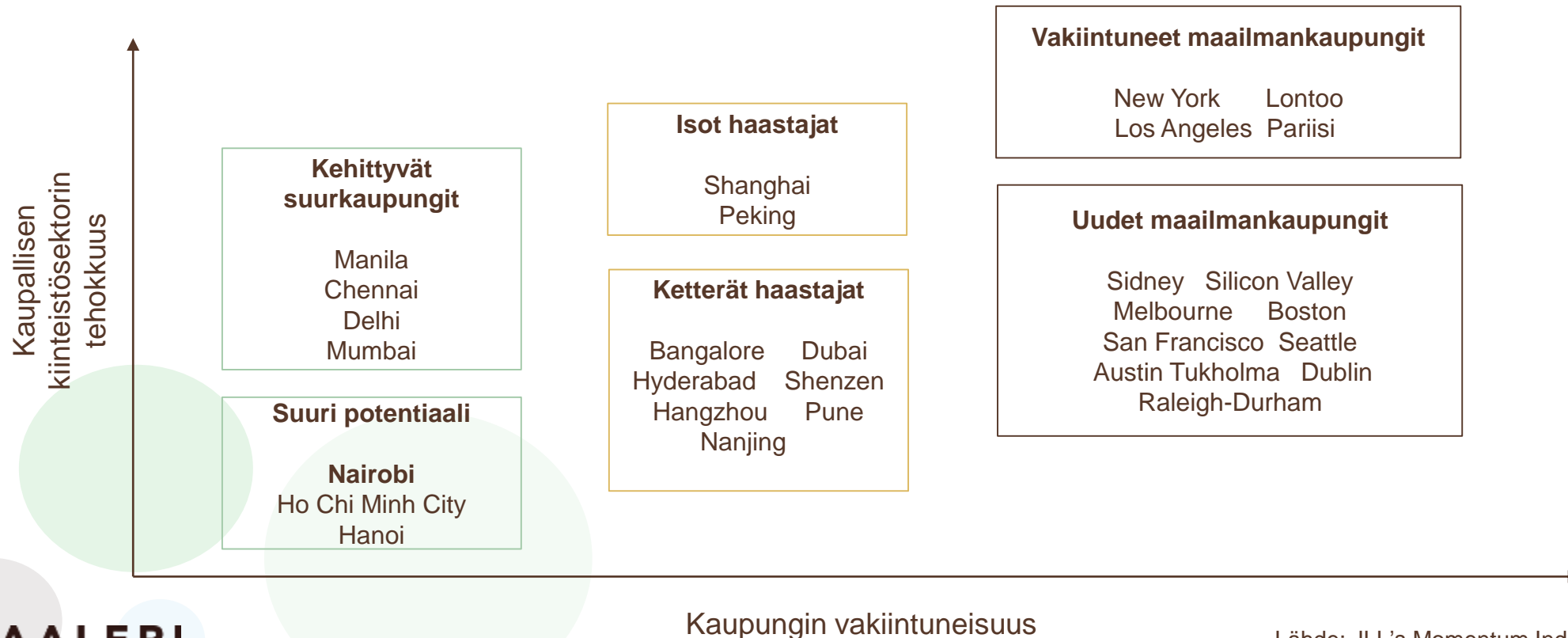
- Kenia on Itä-Afrikan aktiivisin markkina ja Nairobi alueen kiistaton pääkaupunki.
- YK:n mukaan Nairobिन väkiluvun odotetaan kasvavan 50 % vuoteen 2025 mennessä.
- Briteiltä perityt hallintorakenteet.
- Kehittyvä demokratia.
- Ei pääomakontrolleja.
- Väestö puhuu lähes poikkeuksetta sujuvaa englantia.
- Bruttokansantuote koostuu useasta sektorista. Maanviljelyn osuus edelleen merkittävää, mutta sen osuus bruttokansanmuodostumisesta pienenee vuosittain.
- Uusille sijoittajille markkina on haasteellinen (markkinoille tulon esteet), mutta jo mukana olevat toimijat ovat erittäin aktiivisia.

PERUSTIEDOT

Väkiluku	46,05 milj. (2015)
Pinta-ala	591 971 km ²
Rajanaapurit	Uganda, Tansania, Etiopia, Sudan ja Somalia
BKT:n kasvu	5,6 % (2015)
BKT/capita	1 587 USD
Valuutta	Kenian shillinki (KES)
Uskonto	70 % kristittyjä
Seuraavat vaalit	8/2017

NAIROBISSA NÄHDÄÄN SUURI POTENTIAALI MARKKINOILLA

- Jones Lang LaSalle, JLL, raportin (JLL's City Momentum Index 2017) mukaan Nairobi on sijalla 10. maailman 30. dynaamisimman kaupungin listalla.
 - Vertailukohtana mm. New York (14.), Pariisi (17.), Delhi (23.) ja Tukholma (30.).
- Tarkastelussa keskitytty mm. maiden sosioekonomiseen statukseen sekä kiinteistösektorin tilaan.



RUANDA ON HALLINNOLLISESTI AFRIKAN ESIMERKKIVALTIO

- Ruandan hallintomallit kopioitu Singaporesta.
- Uudelleen rakentaminen vuoden 1994 kansanmurhan jälkeen jatkuu ja kehitys on ollut huomaavaa.
- Väestön tiheyden ja kasvun johdosta kaavoitus tiukkaa ja järjestelmällistä.
- Kigalin keskustassa jäljellä vielä runsaasti väliaikaiseksi tarkoitettuja asuinalueita.
- Erittäin sijoittajaystävällinen.
- Perustuslakiin muutos sallien Paul Kagamen kolmannen presidenttikauden.
 - Kritisoitu laajalti länsimaiden puolelta.
 - Maa ei vielä valmis suureen poliittiseen muutokseen.
 - Halu Kagamen jatkokauteen kansan keskuudessa on aito.

PERUSTIEDOT

Väkiluku	11,61 milj. (2015)
Pinta-ala	26 338 km ²
Rajanaapurit	Burundi, Tansania, Uganda Kongon demokraattinen tasavalta
BKT:n kasvu	6,9 % (2015)
BKT/capita	697 USD
Valuutta	Ruandan frangi (RWF)
Uskonto	94 % kristittyjä
Seuraavat vaalit	2017

MOSAMBIKISSA SUURTA POTENTIAALIA JA VELKAKRIISIN HELLITTÄMISTÄ ODOTETAAN

- Mosambikin taloudessa on valtava potentiaali ja erittäin alhainen aloitustaso.
- Maassa on valtavat raaka-ainevarat ja maakaasu-, kaivos- ja logistiikkabuumi on alkuvaiheessa.
- Yhdysvalloilla suuret kansalliset intressit Mosambikissa. Uuden suurlähetystön sanotaan olevan maailman kolmanneksi kallein.
- Mosambikissa puhkesi velkakriisi keväällä 2016 valtion paljastaessa suuremman velkataakan kuin aiemmin tiedossa ollut. Velkakriisin seurauksena valuutan arvo on puoliintunut ja Mosambikin valtio on lopettanut velkansa korkojen maksamisen sijoittajille.
- Rahasto seuraa aktiivisesti Mosambikin markkinaa, mutta sijoituksia ennen velkakriisin hellittämistä (IMF:n lainoituksen jatkumista) ei tehdä kuin poikkeustapauksissa.

PERUSTIEDOT

Väkiluku	28,2 milj. (2015)
Pinta-ala	801 590 km ²
Rajanaapurit	Tansania, Zimbabwe, Sambia, Etelä-Afrikka
BKT:n kasvu	6,27 % (2015)
BKT/capita	525 USD
Valuutta	Mosambikin metical (MZM)
Uskonto	56 % kristittyjä, 19 % ateisteja
Seuraavat vaalit	2020



RAHASTON TUOTON MUODOSTUMINEN ESIMERKKILASKELMAT

TAALERI AFRIKKA RAHASTO II KY

TUOTON MUODOSTUMINEN JA KASSAVIRTALASKELMA

ESIMERKKI 1.

Laskelman oletukset:

- Sijoituksen arvioitu pitoaika 2 vuotta
- Sijoittajien sijoittama pääoma sijoitetaan kohteeseen kerralla hetkellä t=0
- Pääoma ja pääoman korot palautetaan sijoittajalle kolmessa erässä kahden vuoden aikajaksolla
- Kohteen myyntituotoista vähennetään kohteen rakennusaikaiset kulut sekä osuus maanomistajalle, jonka jälkeen kohteen jäännösarvo jaetaan puoliksi Taalerin ja partnerin kesken

Laskelmat esitetään vain informaatiotarkoituksessa ja ne sisältävät huomattavia oletuksia ja epävarmuustekijöitä. Laskelmia ei tule pitää tarkkoina ennusteina tulevaisuudesta. Rahasto tai sen hoitaja ei anna takeita laskelmien toteutumisesta.

Talojen määrä	10
Maa-alueen pinta-ala (aari)	5

USD	
Myyntitulot	10 807 000

Projektkustannukset	
Rakennusaikaiset kustannukset	3 576 000
Lakisääteiset kustannukset	584 800
Markkinointi	350 000
Rahoituskulut	1 100 000
Muut kulut	259 500
Yhteensä	5 870 300

Nettotulos	4 936 700
-------------------	------------------

Kustannukset maa-alueesta	3 535 000
---------------------------	-----------

Talot kattamaan projektkustannukset	5,4
Talot maanomistajille	3,3
Talojen jäännösarvo (kappalemääräisenä)	1,3
Talojen jäännösarvo (USD)	1 400 000
Taalerin osuus 50 %	700 000

Kassavirrat	
Sijoitettu oma pääoma	4 240 000
Oman pääoman palautukset	
1. erä	1 060 000
2. erä	1 060 000
3. erä	2 120 000
Korko (18 % p.a.), t=2 v.	
1. erä	782 000
2. erä	143 000
3. erä	157 000

Tuotto sijoittajille	31,4 %
-----------------------------	---------------

TUOTON MUODOSTUMINEN JA KASSAVIRTALASKELMA

ESIMERKKI 2.

Laskelman oletukset:

- Sijoituksen arvioitu pitoaika 4 vuotta
- Sijoittajien sijoittama pääoma sijoitetaan kohteeseen kerralla hetkellä $t=0$
- Pääoma ja pääoman korot palautetaan sijoittajalle kahdessa erässä neljän vuoden aikajaksolla
- Kohteen myyntituotoista vähennetään kohteen rakennusaikaiset kulut sekä osuus maanomistajalle, jonka jälkeen kohteen jäännösarvo jaetaan puoliksi Taalerin ja partnerin kesken

Laskelmat esitetään vain informaatiotarkoituksessa ja ne sisältävät huomattavia oletuksia ja epävarmuustekijöitä. Laskelmia ei tule pitää tarkkoina ennusteina tulevaisuudesta. Rahasto tai sen hoitaja ei anna takeita laskelmien toteutumisesta.

Talojen määrä	65
Maa-alueen pinta-ala (aari)	29

USD	
Myyntitulot	52 700 000

Projektikustannukset	
Rakennusaikaiset kustannukset	17 691 000
Lakisääteiset kustannukset	42 600
Markkinointi	1 294 000
Rahoituskulut	7 514 550
Muut kulut	3 553 286
Yhteensä	30 095 436

Kustannukset maa-alueesta	11 025 000
----------------------------------	-------------------

Nettotulos	11 579 564
Taalerin osuus 50 %	5 789 782

Kassavirrat	
Sijoitettu oma pääoma	13 607 000
Oman pääoman palautukset	
1. erä	4 082 000
2. erä	9 525 000
Korko (16 % p.a.), $t=4$ v.	
1. erä	1 100 000
2. erä	6 520 000

Tuotto sijoittajille	24,0 %
-----------------------------	---------------



AIFM-LAIN 12. LUVUN MUKAISET RIITTÄVÄT JA OLENNAISET TIEDOT, LIITTEET SEKÄ VASTUUNRAJOITUS

TAALERI AFRIKKA RAHASTO II KY

OLENNAISET JA RIITTÄVÄT TIEDOT

Seuraavassa esitetään vaihtoehtorahasto Taaleri Afrikka Rahasto II Ky:stä, Taaleri Afrikka Rahasto II Syöttörahasto Ky:stä, Taaleri Afrikka Rahasto II Sijoittajat Ky:stä ja Taaleri Afrikka Rahasto II Omistajat 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; "Kohderahasto")</p> <p>Taaleri Afrikka Rahasto II Syöttörahasto Ky (y-tunnus 2774450-1; "Syöttörahasto A")</p> <p>Taaleri Afrikka Rahasto II Sijoittajat Ky (y-tunnus 2774455-2; "Syöttörahasto B")</p> <p>Taaleri Afrikka Rahasto II Omistajat Ky (y-tunnus 2774457-9; "Syöttörahasto C")</p> <p>yhdessä "Rahastot" sekä Syöttörahasto A, Syöttörahasto B ja Syöttörahasto C yhdessä "Syöttörahastot"</p>
2. Vaihtoehtorahastojen hoitaja	Vaihtoehtorahaston hoitajana Rahastoille toimii Taaleri Pääomarahastot Oy (y-tunnus 2264327-7), joka vastaa Rahastojen salkunhoidosta ja riskienhallinnasta.
3. Vaihtoehtorahastojen säilytysyhteisö	Säilytysyhteisönä Rahastoille toimii Taaleri Varainhoito Oy (y-tunnus 2080113-9), joka vastaa Rahastojen omaisuuden säilyttämisestä sekä muista AIFM-lain 15 luvussa säilytysyhteisölle määrätystä tehtävistä.
4. Kuvaus vaihtoehtorahastojen sijoitusstrategiasta ja tavoitteista	<p>Syöttörahaston sijoitusstrategiana on tehdä sijoitus Kohderahastoon tämän äänettömänä yhtiömiehenä.</p> <p>Syöttörahasto rahoittaa sijoituksensa sijoittajien antamalla vieraan pääoman ehtoisilla voitonjakolainoilla. Lainaosuudet maksetaan Syöttörahastolle lainaehtojen mukaisesti.</p>

KUVAUS**TIEDOT/SELITYS**

Syöttörahassto antaa Kohderahastolle sijoitussitoumuksen, jonka perusteella Kohderahasto tekee Syöttörahasstolle pääomakutsuja Kohderahastoa koskevien sopimusten mukaisesti erissä. Sijoittajilta nostetun lainapääoman, jota Kohderahasto ei ole vielä kutsunut, Syöttörahassto voi sijoittaa pankkitalletuksiin tai erikoissijoitusrahasto Taaleri Parkin rahasto-osuuksiin lainaehtoien mukaisin rajoituksin.

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 asuinkerrostalokompleksien rakennuttamiseen. Kohderahaston sijoitusstrategiana on, että jokaisessa sijoituskohteessa on yhteistyökumppani.

Kohderahaston sijoitustoimintaa on tarkoitus harjoittaa Mauritiuksella sijaitsevan Holding-yhtiön kautta. Kohderahasto aikoo myöntää Mauritiukselle yhtiölle voitonjakolainaa, jolla varsinaiset sijoitukset kiinteistökehityshankkeisiin tehdään.

Kohderahasto rahoittaa sijoituksensa kiinteistökehityshankkeisiin äänettömien yhtiömiesten sijoitussitoumuksilla, jotka kutsutaan pääomakutsuilla erissä. Syöttörahasstot ovat Kohderahaston äänettömiä yhtiömiehiä.

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.

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 suorituskyvystä. Kohderahaston todellinen liiketoiminnan tulos voi poiketa merkittävästi tulevaisuuteen suuntautuneiden lausumien yhteydessä ilmaistusta. Monet tekijät, kuten kohdassa 7 kuvatut vaihtoehtorahaston sijoitustekniikkaan liittyvät riskitekijät, voivat vaikuttaa Kohderahaston tulokseen. Tuottotavoite on vain tavoite, eikä sitä siten tule pitää ennusteena, arviona tai laskelmana Kohderahaston tulevasta suorituskyvystä.

5. Tiedot siitä, minne kohderahastona toimiva vaihtoehtorahasto on sijoittautunut ja minne kohderahastot ovat sijoittautuneet, jos vaihtoehtorahasto on rahastojen rahasto

Kohderahasto on Suomeen sijoittautunut suomalainen kommandiittiyhtiö. Syöttörahasstot ovat Kohderahaston äänettömiä yhtiömiehiä.

6. Kuvaus niiden varojen tyypeistä, joihin vaihtoehtorahasto voi sijoittaa

Syöttörahasstot voivat sijoittaa varansa vain Kohderahaston äänettömän yhtiömiehen yhtiöpanokseen ja siltä osin kuin yhtiöpanosta ei ole maksettu pankkitalletuksiin tai erikoissijoitusrahasto Taaleri Parkin rahasto-osuuksiin.

Kohderahasto sijoittaa suoraan tai välillisesti Afrikan mantereella (ml. saarivaltiot) sijaitseviin kiinteistökehityshankkeisiin.

7. Kuvaus vaihtoehtorahaston käyttämistä sijoitustekniikoista ja kaikista niihin liittyvistä riskeistä

Syöttörahassto on vaihtoehtorahasto, joka sijoittaa lähtökohtaisesti kaikki varansa toiseen vaihtoehtorahastoon ja siltä osin kuin sijoittajien lainapääomaa ei ole maksettu Kohderahastolle tai Kohderahaston jakamia varoja ei ole maksettu lainojen haltijoille, pankkitalletuksiin ja erikoissijoitusrahasto Taaleri Parkin rahasto-osuuksiin. Muilla sijoituskohteilla kuin Kohderahaston osuuksilla arvioidaan olevan vähäinen vaikutus.

TAALERI

Syöttörahas-ton sijoitustekniikkaan liittyvä suurin riski on Kohderahastoon ja sen sijoitustoiminnan tuloksellisuuteen liittyvä. Mikäli Kohderahasto ei pysty varojenjako-on 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. **Näin ollen kaikki alla kuvatut Kohderahaston riskit vaikuttavat toteutuessaan välillisesti Syöttörahas-ton liikkeeseen laskemien voitonjakolainojen (jäljempänä ”Lainaosuudet”) arvoon ja tuottoon yhtä merkittävästi kuin Kohderahaston tuottoon, jolloin Kohderahaston riskit ovat samat kuin Syöttörahas-ton riskit.**

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 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.

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.

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 volatiliiteetti suhteessa Yhdysvaltain dollariin (USD) ja euroon sekä oikeudelliset seikat, kuten omistusoikeutta koskeva sääntely ja lainsäädännöstä 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 valuuttakurssit suhteessa euroon vaikuttavat 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. 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 Lainaosuuksien arvoon ja tuottoon.

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 liittyy 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 pitkeyksellä saattaa olla haitallinen vaikutus Kohderahaston arvoon ja tuottoon ja täten välillisesti Lainaosuusien arvoon ja tuottoon.

Kiinteistökehityskohteita realisoitaessa kauppasopimukseen voi sisältyä myyjän vastuita 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 Lainaosuusien 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.

KUVAUS**TIEDOT/SELITYS**

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 Lainaosuusien arvoon ja tuottoihin ja kulut Kohderahaston tasolla vaikuttavat välillisesti Lainaosuusien arvoon ja tuottoon. Kohderahasto on riippuvainen yhteistyökumppaneiden kyvystä toimittaa palvelujaan ja tuotteitaan sovittulla tavalla, sovittuun hintaan ja sovituissa aikatauluissa. Kohderahaston sijoituskohteina olevissa rakennuksissa mahdollisesti esiintyvät laatu-, materiaali-, valmistus-, suunnittelu-, rakennusviat tai -virheet saattavat vaikuttaa haitallisesti Kohderahaston arvoon ja tuottoihin ja täten Lainaosuusien 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 Lainaosuusien 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 Lainaosuusien arvoon. Kohderahaston sijoituskohteet eivät tällöin etene suunnitellussa aikatauluissa, jonka seurauksena Kohderahastoon ei muodostu kassavirtoja ennustetun mukaisesti ja täten Kohderahasto ei pysty suorittamaan varojenjakoja alun perin sovituissa aikatauluissa.

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 lykkääntyä 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 Lainaosuusien 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 tehdyt 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 viivästysriskejä, 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 asuinkerrostalokompleksien 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 viivästymiseen 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 puhdistustoimenpiteisiin. 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 Lainaosuusien 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.

KUVAUS**TIEDOT/SELITYS**

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 Lainaosuusien arvoon ja tuottoihin mm. hankkeiden toteuttamista viivästyttämällä tai estämällä, kuluja lisäämällä tai muutoin.

Sijoituskohteina olevien kiinteistökehityskohteiden valmistumiseen liittyy riski lakoista, työvoiman mellakoista, 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 Lainaosuusien arvoon ja tuottoon.

Sijoituskohteina olevien kiinteistökehityskohteiden valmistumiseen liittyy riski rakennusteknisten 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 Lainaosuusien 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 Lainaosuusien 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. 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 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. 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.

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 tehdä 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

On mahdollista, että Kohderahaston lopullisen varojenjaon jälkeen Syöttörahasto ei kykenisi maksamaan takaisin Lainaosuuksien mukaista lainapääomaa takaisin kokonaisuudessaan. Lainaosuuden haltija voi kuitenkin saada suoritetun tuottokoron määrästä riippuen Syöttörahastolta korkona ja lainanlyhennyksenä laina-aikana yhteensä määrän, joka ylittää sijoittajan antaman Lainan määrän. Lainalla ei ole varsinaista laina-aikaa vaan se on sidottu 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 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 maksulaininlyönnistä Kohderahastolle. Syöttörahastot ovat vain Kohderahastoon tehtävää sijoitusta varten perustettuja yhtiöitä ja niiden varallisuus puolestaan rajoittuu niiden yhtiömiesosuuksiin Kohderahastossa sekä mahdollisiin pankkitalletuksiin ja lainaehtojen puitteissa sijoitusrahastoihin tehtyihin sijoituksiin.

KUVAUS**TIEDOT/SELITYS**

Syöttörahasojen voitonjakolainojen ehdoissa on lisäksi määrätty, että Syöttörahasojen yhtiömiehet eivät vastaa Lainaosuuksien takaisinmaksusta tai niille suoritettavasta korosta. Lainaosuuksille voidaan tehdä suorituksia (lyhennyksiä tai korkosuorituksia) ainoastaan niistä varoista, jotka Syöttörahaso saa lainaehojen mukaan tehdyistä sijoituksista Kohderahasolta tai pankkitalletuksista tai erikoissijoitusrahasto Taaleri Parkin rahasto-osuuksiin tehdyistä sijoituksista.

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

Lainaosuuksien eräännyttämisestä koskevilla ehdoilla on rajallinen merkitys, koska Syöttörahasojen ja niiden vastuunalaisten yhtiömiesten vastuuta on rajoitettu. Syöttörahasojen varallisuus on rajattu ja korkotuotto on sidottu Syöttörahasojen tulokseen

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

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

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

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

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

Lainaosuudelle ei ole määritelty kiinteää takaisinmaksupäivää vaan Lainaosuuden takaisinmaksu on sidottu Kohderahasojen lopulliseen varojenjakoon, ja takaisinmaksu rajoittuu yllä todetulla tavoin pääosin niihin määriin, jotka Syöttörahaso voi suorittaa Kohderahasolta saaduista varoista.

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

Kohderahasojen toimikautta voidaan Kohderahasoa koskevan rahastosopimuksen ehtojen mukaisesti (ja ilman Lainaosuuksien haltijoiden myötävaikutusta) kuitenkin myös pidentää, jolloin Lainaosuuden takaisinmaksu lykkääntyy vastaavasti. Pidennys voi olla enintään kolme (3) vuotta, jos Kohderahasoa koskevaa sopimusta muutetaan. Lainaosuutta voidaan myös lyhentää lainaehojen mukaisina ajankohtina ennen Kohderahasojen 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 varojenjakoon 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. Laina-osuuksien 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 pankki-talletuksiin. 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. varojenjakoon 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.

KUVAUS**TIEDOT/SELITYS**

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.

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. Kokonaisedun pidetään aina kaikkien Kohderahaston sijoittajien yhteenlaskettua tuottoa ennen veroja siinä tarkkuudessa kuin se pystytään arvioimaan.

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.

Lainaosuuden haltijoiden oikeudet ovat riippuvaisia lainaehtojen mukaisen sijoittajien asiamiehen toimenpiteistä

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

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

Syöttörahasto pidättää oikeuden perua lainojen liikkeeseenlaskun kokonaan tai osittain tietyissä olosuhteissa

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

Lainaosuudella ja Syöttörahasolla ei ole luottoluokitusta

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

Lainaehtoihin voidaan tehdä muutoksia lainaosuuden haltijoiden enemmistöpäätöksellä

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

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 Syöttörahason sijoitustoiminnan tulos ja Lainaosuuksien tuotto riippuvat muun ohella Taaleri Pääomarahastot Oy:n toiminnan jatkumisesta ja sen kyvystä pitää palveluksessaan ammattitaitoisia 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 Syöttörahason 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 määränemmistö päätöksellä 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 sopimuksiin liittyvät järjestelyt ovat Syöttörahaston vastuunalaisen yhtiömiehen ja Taaleri Pääomarahastot Oy:n suunnittelemaa, eivätkä perustu riippumattomien osapuolten väliseen neuvotteluun, eikä Syöttörahastolla tai Kohderahastolla ole ollut Taaleri-konsernista riippumatonta oikeudellista neuvonantajaa (Kohderahastoa koskevien sopimusten osalta tai Syöttörahaston Lainaosuuksien osalta). Syöttörahastolla ei ole ollut edustajaa, joka olisi järjestelykokonaisuudessa pyrkinyt huomioimaan Lainaosuuden haltijoiden intressejä. Mahdollisten sijoittajien on tämän vuoksi suositeltavaa käytettävä omia laki-, vero- ja taloudellisia neuvonantajia tehdessään päätöstä Lainaosuuksiin sijoittamisesta.

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

Niiden varojen määrä, joka Kohderahastoon saadaan (Kohderahastoon sijoitavilta 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 lainaehdojen 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 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).

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 % ylittävästä merkintähinnasta ja siltä osin kuin edellä mainittu ei riittäisi tasauskoron maksuun, niin maksu suoritettaisiin Lainaosuuksia merkinneiden maksamista merkintäpalkkiosta.

Mahdollisilla riidoilla ja oikeudenkäynneillä voi olla negatiivinen vaikutus

Sen lisäksi, että 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 lainaehjoja 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 Lainaosuusien 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 tulkinnessa). 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 veroneuvonantajiansa ja arvioida Syöttörahastoon tehtävään sijoitukseen liittyvät verokysymykset omalta kannaltaan. Erityisesti on kiinnitettävä huomiota siihen, että verotuksessa niin verotuksen perusta kuin kannettavan veron määrä voivat muuttua. Lisäksi sijoituksiin liittyvät verokysymykset voivat olla monimutkaisia ja tulkinnanvaraisia ja ne voivat olla erilaisia eri sijoittajien kannalta.

Lainaosuuden ja sen tuoton verotuskohtelussa laina-aikana tapahtuvat muutokset voivat vaikuttaa sijoittajan saamaan 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 tosiasiaa saaneet (ja jotka on jaettu lainanantajille). Tämä voi vähentää merkittävästi Lainaosuuden haltijoille tehtäviä suorituksia.

Lainaosuuksille maksettava korko on sidottu Syöttörahaston tulokseen. Tulos määräytyy tilikausittain mutta 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 uutta ja monilta osin tulkinnanvaraista lainsäädäntöä. Siihen liittyvät seikat voivat monimutkaistaa, hidastaa ja hankaloittaa Kohderahaston toimintaa.

Yllä mainitut Kohderahastoon liittyvät riskit liittyvät välillisesti myös Syöttörahastoihin ja niiden liikkeeseen laskemiin voitonjakolainoihin eli Lainaosuuksiin.

KUVAUS**TIEDOT/SELITYS**

8. Kuvaus mahdollisista sovellettavista sijoitusrajoituksista

Syöttörahasot voivat sijoittaa varansa vain Kohderahaston äänettömänä yhtiömiehenä yhtiöpanokseen ja siltä osin kuin yhtiöpanosta ei ole maksettu pankkitalletuksiin tai erikoissijoitusrahasto Taaleri Parkin rahasto-osuuksiin.

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 sijoitussitoumuksistaan enintään 25 % yhteen sijoituskohteeseen.

Kohderahasto tulee omistamaan vähintään 5 % kunkin sijoituskohteen omasta pääomasta (osakepääoma sekä oman pääoman ehtoiset pääomalainat).

Kohderahasto tulee sijoittamaan Itä- Afrikan ja eteläisen Afrikan alueilla sijaitseviin kohdemaihin ja 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 sijoitusstrategiansa puitteissa sijoittaa varansa liike-, toimistorakennus, ostoskeskus- sekä asuinkerrostalokompleksien rakennuttamiseen niin, että Rahaston Sijoitussitoumuksista enintään 75 % sijoitetaan yhteen kiinteistöluokkaan.

9. Selvitys olosuhteista, joissa vaihtoehtorahasto voi hyödyntää vivutusta, sallituista vivutuksen tyypeistä ja lähteistä sekä niihin liittyvistä riskeistä, vivutuksen käytön mahdollisista rajoituksista, vakuuksia ja varojen uudelleenkäyttöä koskevista järjestelyistä sekä vivutuksen enimmäismäärästä, jota kyseisellä vaihtoehtorahastojen hoitajalla on oikeus käyttää rahaston lukuun

Syöttörahasotjen voitonjakolainojen ehtojen 1.12.1 kohdan (v) mukaan laina eräännyy takaisin maksettavaksi, jos Syöttörahasot ottavat muuta korollista velkaa kuin sijoittajien antamat voitonjakolainat tai muun Kohderahastoon tehtävää sijoitusta varten liikkeeseen lasketun koron ja pääoman maksun osalta vastaavaehtoisien voitonjakolainan.

Sijoittajien myöntämällä Syöttörahasotjen voitonjakolainalla ei ole takausta eikä muuta vakuutta.

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 Rahaston Sijoituskohteena olevan Yhtiön taseessa olevaa korollista vierasta pääomaa, joka on konkurssissa etuoikeusasemaltaan Rahaston tekemää sijoitusta parempi.

10. Kuvaus menettelyistä, joilla vaihtoehtorahasto voi muuttaa sijoitusstrategiaansa tai -politiikkaansa tai molempia

Syöttörahasotjen voitonjakolainojen ehtojen muutos on näiltä osin mahdollista velkojienkokouksen päätöksellä lainaehtojen kohdan 2.2 mukaisesti.

Kohderahaston sijoitusstrategia on määritelty Kohderahastoa koskevassa yhtiömiesten välisessä rahastosopimuksessa, jota voidaan muuttaa vain Kohderahaston vastuunalaisen yhtiömiehen suostumuksella ja Kohderahaston sijoittajien määräenemmistöpäätöksellä (sijoittajat, jotka edustavat vähintään 75 prosenttia Kohderahastolle annetuista sijoitussitoumuksista).

KUVAUS**TIEDOT/SELITYS**

11. Kuvaus sijoitussopimuksen tärkeimmistä oikeudellisista vaikutuksista, mukaan luettuina tiedot oikeuspaikasta, sovellettavasta laista ja siitä, onko olemassa tuomioiden tunnustamista ja täytäntöönpanoa koskevia säädöksiä sillä alueella, jolle vaihtoehtorahasto on sijoittautunut

Kohderahastoon, Syöttörahastoon ja voitonjakolainasopimukseen sovelletaan Suomen lakia ja sitä koskevat riidat ratkaistaan toimivaltaisessa tuomioistuimessa Suomessa.

12. Tiedot vaihtoehtorahastojen hoitajasta, vaihtoehtorahaston säilytisyhteisöstä, erityisestä säilytisyhteisöstä, tilintarkastajasta ja muista palveluntarjoajista sekä kuvaus niiden tehtävistä ja sijoittajien oikeuksista

Vaihtoehtorahaston hoitaja Rahastoille on Taaleri Pääomarahastot Oy (y-tunnus 2264327-7), joka vastaa Rahastojen salkunhoidosta ja riskienhallinnasta.

Säilytisyhteisönä Rahastoille toimii Taaleri Varainhoito Oy (y-tunnus 2080113-9), joka vastaa Rahastojen omaisuuden säilyttämisestä sekä muista AIFM-lain 15 luvussa säilytisyhteisölle määrätyistä tehtävistä.

Tilintarkastajana Rahastoille toimii KHT-yhteisö PriceWaterhouseCoopers, päävastuullisena tilintarkastajana KHT-tilintarkastaja Mika Kaarisalo.

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.

13. Kuvaus siitä, miten vaihtoehtorahastojen hoitaja täyttää vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 6 luvun 4 §:ssä tarkoitetut vaatimukset vastuuriskien kattamisesta

Vastuuriski katetaan Taaleri-konsernin voimassaolevalla vastuuvakuutuksella.

14. Kuvaus vaihtoehtorahastojen hoitajan ulkoistamista vaihtoehtorahaston hoitoa koskevista toiminnoista ja säilytisyhteisön tai erityisen säilytisyhteisön ulkoistamista säilytystoiminnoista, sekä siitä, jolle toiminnot on siirretty, ja eturistiriidoista, joita tällaisesta toimintojen ulkoistamisesta saattaa aiheutua

Vaihtoehtorahaston hoitaja tai säilytisyhteisö ei ole ulkoistanut toimiluvan alaisia toimintojaan.

15. Kuvaus vaihtoehtorahaston arvonmäärittämisestä ja hinnoittelusta, josta arvonmäärittämisessä käytetään

Syöttörahastojen voitonjakolainojen lainaosuuksien arvo määritellään kerran vuodessa samoin kuin Kohderahaston osuuden arvo ja julkaistaan sijoittajille tämän taulukon kohdan 26 mukaisesti.

Kohderahaston arvonmäärittämisestä vastaa Taaleri Pääomarahastot Oy.

Kohderahaston sijoituskohteiden arvona käytetään ennen sijoituskohteen valmistumista siihen sitoutuneen pääoman nimellisarvoa ja sijoituskohteen valmistumisen jälkeen arvo määritellään käyttäen riippumattoman kolmannen osapuolen arvostusperiaatteita. Taaleri Pääomarahastot Oy tulee Kohderahaston vaihtoehtorahaston hoitajana tekemään riippumattoman kolmannen osapuolen kanssa sopimuksen valmiiden kohteiden arvonmäärittämisestä.

Syöttörahastojen voitonjakolainojen arvona käytetään sen suhteellista osuutta Kohderahaston varallisuudesta lisätynä Syöttörahastojen käteisvaroilla ja mahdollisten sijoitusrahasto-osuuksien arvolla.

<u>KUVAUS</u>	<u>TIEDOT/SELITYS</u>
16. Kuvaus järjestelyistä vaihtoehtorahaston maksuvalmiusriskien hallitsemiseksi	<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 maksua ja vastaavasti lainaehtojen kohdan 1.8 mukaan rajoittaa takaisinmaksuvelvollisuutta.</p> <p>Rahastojen maksuvalmiusriskiä hallitaan vaihtoehtorahaston hoitajan yleisten riskienhallintaperiaatteiden mukaisesti.</p>
17. Kuvaus oikeudesta vaatia lunastusta sekä normaali-, että poikkeustilanteissa ja sijoittajia koskevista lunastusjärjestelyistä	<p>Syöttörahastojen voitonjakolainojen lainaosuus eräänny välittömästi ennenaikaisesti takaisinmaksettavaksi eräissä poikkeustilanteissa (lainaehtojen kohta 1.12).</p> <p>Muissa tilanteissa Syöttörahastojen tai Kohderahaston sijoittaja ei voi vaatia voitonjakolainan ennenaikaista takaisinmaksua tai lainaosuuden lunastusta.</p>
18. Kuvaus kaikista sellaisista maksuista ja kuluista sekä niiden enimmäismääristä, jotka koituvat suoraan tai välillisesti sijoittajien maksettaviksi	<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 vaan lisätään sijoitussitoumuksen määrään. Merkintäpalkkio peritään kokonaisuudessaan ensimmäisen pääomakutsun maksamisen yhteydessä.</p> <p>b) Mikäli Syöttörahastojen 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 merkintäsitoumuksesta 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 100 % 30.6.2017 saakka, 101 % 1.7. – 30.9.2017 ja 102 % 1.10. – 29.12.2017.</p>

Vaihtoehtorahastojen hoitajan Kohderahastolta vuoden aikana veloittamat maksut:

- a) Kohderahastolta neljännesvuosittain maksettavaa hallinnointipalkkiota, joka kertyy per annum sijoituskauden aikana seuraavasti:
- (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 määrästä;
- b) Kohderahastolta neljännesvuosittain maksettavaa hallinnointipalkkiota, joka kertyy per annum sijoituskauden päättymisen jälkeen:
- (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.

Vaihtoehtorahaston hoitaja perii vuotuista tuottopalkkiota on 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 vaihtoehtorahaston hoitaja on oikeutettu tuottopalkkioon vain kaikkien sijoituskohteiden yhteenlasketun luovutusvoiton osalta.

Aiempien vuosien laskennallinen tuotto tai tappio ei vaikuta tuottopalkkion laskentaan, paitsi sijoituskohteiden realisoinnin yhteydessä Kohderahaston Rahastosopimuksen kohdan 8.2.3 mukaisesti.

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.

Kyseessä olevien kulujen ja palkkioiden absoluuttinen enimmäismäärä ei ole ilmaistavissa mm. sen johdosta, että palkkioiden määrä lasketaan mm. Kohderahaston tuloksellisuuden perusteella.

Muut sijoitukset

Kohderahaston lisäksi Syöttörahastot voivat sijoittaa pankkitalletuksiin sekä erikoissijoitusrahasto Taaleri Parkin rahasto-osuuksiin. Taaleri Rahastoyhtiö Oy perii erikoissijoitusrahasto Taaleri Parkin rahasto-osuuksien arvosta 0,20 % p.a. suuruisen hallinnointipalkkion.

Pankkitalletuksiin kohdistuvat normaalit talletuspankkien perimät tilinkäyttömaksut.

Kuvaus	TIEDOT/SELITYS
<p>19. Kuvaus siitä, miten vaihtoehtorahastojen hoitaja varmistaa sijoittajien tasapuolisen kohtelun, ja mikäli tietty sijoittaja saa erityiskohtelua tai oikeuden saada erityiskohtelua, kuvaus erityiskohtelusta, tällaista erityiskohtelua saavien sijoittajien tyypistä ja tarvittaessa näiden oikeudellisista tai taloudellisista sidoksista vaihtoehtorahastoon tai vaihtoehtorahastojen hoitajaan</p>	<p>Syöttörahastojen voitonjakolainan ehdot eivät mahdollista sijoittajien eriävää kohtelua ja Syöttörahasto C:n sijoittajien asiamies on lainaehtojen perusteella velvollinen kohtelevaan kaikkia sijoittajia tasapuolisesti.</p> <p>Kohderahastoa koskevan Rahastosopimuksen kohdan 12.3.3 mukaan Kohderahaston yksittäisten sijoittajien kanssa voidaan solmia Rahastosopimusta täydentäviä sopimuksia. Jos tällaisessa sopimuksessa myönnetään jollekin sijoittajalle oikeuksia, jotka ovat rahastosopimuksessa sovittuja ehtoja edullisempia, kyseisiä ehtoja on tiettyjä sijoittajakohtaisia pakottavia tilanteita lukuun ottamatta tarjottava vastaavasti muille Kohderahaston sijoittajille, joiden sijoitussitoumus on vähintään yhtä suuri kuin sen sijoittajan, jonka kanssa lisäehdoista alun perin sovittiin.</p> <p>Edellä kuvattua täydentävää sopimusta ei voida kuitenkaan koskaan tehdä koskemaan varojenjakoja tai kuluja.</p>
<p>20. Viimeisin vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 11 luvun 1 §:ssä tarkoitettu tilinpäätös ja toimintakertomus</p>	<p>Ei sovellu; Kohderahaston ja Syöttörahastojen ensimmäinen tilikausi ei ole päättynyt.</p>
<p>21. Vaihtoehtorahaston osuuksien liikkeeseenlaskua ja myyntiä koskeva menettely ja ehdot</p>	<p>Kohderahaston osuuksia ja Syöttörahastojen voitonjakolainojen lainaosuuksia myy Taaleri Varainhoito Oy (2080113-9) erillisen sopimuksen perusteella.</p> <p>Syöttörahastojen voitonjakolainojen merkintäpaikat ja menettely merkintää tehtäessä on kuvattu tarkemmin lainaehdoissa.</p>
<p>22. Vaihtoehtorahaston varojen viimeisin nettoarvo tai sen osuuden tai osakkeen viimeisin markkinahinta</p>	<p>Rahastoilla ei ole vielä nettoarvoa.</p> <p>Syöttörahastojen voitonjakolainoja tai osuuksia Kohderahastossa ei tulla hakemaan kaupankäynnin kohteeksi säännellylle markkinalle tai monenkeskiseen kaupankäyntijärjestelmään, jolla niille syntyisi markkinahinta.</p>
<p>23. Tiedot vaihtoehtorahaston aiemmasta tuotto- tai arvonkehityksestä, jos ne ovat saatavilla</p>	<p>Ei sovellu; Rahastojen toiminta on vasta aloitettu, joten aiempaa tuotto- ja arvonkehitystä ei ole.</p>
<p>24. Tiedot päävälittäjästä ja kuvaus vaihtoehtorahaston olennaisista järjestelyistä sen päävälittäjien kanssa sekä siitä, miten niihin liittyviä eturistiriitoja hallitaan</p>	<p>Ei sovellu; Rahastoilla ei ole päävälittäjää.</p>
<p>25. Tieto säilytysyhteisön tai erityisen säilytysyhteisön kanssa tehdyn sopimuksen lausekkeesta, joka koskee mahdollisuutta vaihtoehtorahaston varojen siirtoon ja uudelleenkäyttöön, ja tiedot mahdollisesta vastuun siirrosta päävälittäjälle</p>	<p>Ei sovellu. Kohdassa mainittuja lausekkeitä ei sisälly sopimukseen säilytysyhteisön kanssa ja Rahastoilla ei ole päävälittäjää.</p>
<p>26. Kuvaus siitä, miten ja milloin vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 12 luvun 5 ja 6 §:ssä tarkoitetut tiedot ilmoitetaan</p>	<p>Kohderahaston äänettömille yhtiömiehille sekä Syöttörahastojen voitonjakolainojen haltijoille raportoidaan Kohderahaston kehityksestä kahdesti vuodessa. Helmikuun loppuun mennessä raportoidaan edeltävän kalenterivuoden kehityksestä sekä päivitetään Kohderahaston sekä Syöttörahastojen voitonjakolainojen arvo ja elokuun loppuun mennessä raportoidaan kyseisen vuoden kuuden ensimmäisen kuukauden kehityksestä.</p> <p>AIFM -lain 12 luvun 5 ja 6 §:ssä tarkoitetut tiedot sisältyvät aina mainittuihin raportteihin.</p> <p>Kohderahaston äänettömät yhtiömiehet sekä Syöttörahastojen A ja B liikkeeseen laskemien voitonjakolainojen haltijat saavat raportit henkilökohtaisesti. Syöttörahasto C:n liikkeeseen laskemien voitonjakolainojen haltijat saavat raportit osoitteesta www.taaleri.com/fi/afrikkall.</p>

VASTUUNRAJOITUS

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

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

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

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

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

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

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

Taaleri-konsernin valvovana viranomaisena toimii Finanssivalvonta.

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

ELÄMÄ ON RIKKAUS.