

SIJOITTAJAN AVAINTIEDOT

Tämä asiakirja antaa sijoittajalle avaintiedot rahastosta. Se ei ole markkinointiaineistoa. Avaintiedot on annettava lakisääteisesti, jotta sijoittaja ymmärtäisi rahaston luonteen ja siihen liittyvät sijoitusriskit. Asiakirjaan tutustumista suositellaan, jotta sijoittaja voisi tehdä sijoituspäätöksensä tietoon perustuen.

Elite Alfred Berg Vuokratuotto Erikoissijoitusrahasto, osuussarja E (FI4000260930)

Rahastoa hoitaa EAB Rahastoyhtiö Oy, joka kuuluu EAB-konserniin.

TAVOITTEET JA SIJOITUSPOLITIikka

Rahasto on vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain (162/2014) mukainen vaihtoehtorahasto ja sijoitusrahastolain (48/1999) mukainen pääasiassa kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin sijoittava erikoissijoitusrahasto, joka voi poiketa sijoitusrahastolain yleisesti sijoitusrahastoja koskevista säännöistä ja rajoituksista (kuten sijoituskohteita, varojen hajauttamista, arvonalaskentaa, merkintöjä ja lunastuksia sekä luotonottoa koskevista säännöistä ja rajoituksista).

Sijoitustoiminnan tavoitteena on aktiivisen omaisuuden hoidon keinoin tuottaa rahaston osuudenomistajille mahdollisimman hyvä pitkän aikavälin tuotto sijoittamalla rahaston varat pääasiassa Suomessa sijaitsevia kiinteistöjä koskeviin kiinteistöarvopapereihin ja suoriin kiinteistöömistuksiin sekä suomalaisten yhteistä sijoitustoimintaa harjoittavien yhtiöiden osuuksiin tai osakkeisiin.

Rahaston varoja voidaan lisäksi sijoittaa mm. kiinteistösijoitustoimintaa harjoittavien yritysten julkisen kaupankäynnin kohteena oleviin arvopapereihin, sijoitusrahastojen, yhteissijoitusyritysten ja (muiden) vaihtoehtorahastojen osuuksiin, joukkovelkakirjoihin, rahamarkkinaväliseisiin sekä talletuksiin luottolaitoksissa rahastoesitteen kohdassa 5 tarkemmin esitetyllä tavalla.

Rahaston lukuun voidaan ottaa luottoa määrä, joka vastaa enintään puolta (1/2) rahaston kokonaisvaroista (GAV). Lisäksi rahaston lukuun voidaan ottaa väliaikaisesti luottoa määrä, joka vastaa enintään yhtä kolmasosaa (1/3) rahaston kokonaisvaroista. Selvydyden vuoksi mainittakoon, että rahaston lukuun voidaan yhteensä ottaa luottoa määrä, joka vastaa enintään viittä kuudesosaa (5/6) Rahaston kokonaisvaroista (GAV).

Rahaston sijoitustoiminnassa voidaan hyödyntää johdannais-sopimuksia. Johdannais-sopimuksia voidaan hyödyntää vain suojaamistarkoituksessa.

Rahastossa on vain tuotto-osuuksia. Rahasto-osuuden-omistajille jaetaan tuottona omistusten suhteessa vähintään kolme neljäsosaa (3/4) rahaston kunkin tilikauden voitosta, pois lukien realisoitumattomat arvomuutokset.

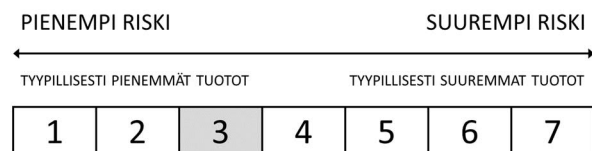
Rahasto-osuuksia voidaan merkitä neljä kertaa vuodessa kunkin kalenterivuoden maaliskuun, kesäkuun, syyskuun ja joulukuun viimeisenä pankkipäivänä ("Merkintäpäivä"). Rahasto-osuuksia merkitään toimittamalla kirjallinen merkintätoimeksianto merkintäpaikkaan ja maksamalla merkintämaksu rahaston merkintätilille viimeistään Merkintäpäivänä.

Rahasto-osuuksia voidaan lunastaa kaksi kertaa vuodessa kunkin kalenterivuoden kesäkuun ja joulukuun viimeisenä pankkipäivänä ("Lunastuspäivä"). Rahasto-osuuksia lunastetaan toimittamalla kirjallinen lunastustoimeksianto merkintäpaikkaan viimeistään Lunastuspäivänä. Mikäli saman rahasto-osuudenomistajan samalle Lunastuspäivälle kohdistuva lunastustoimeksianto ylittää rahaston viimeksi julkistetun arvon mukaan viisisataatuhatta (500 000) euroa, tulee osuudenomistajan kuitenkin toimittaa lunastustoimeksianto merkintäpaikkaan viimeistään haluttua Lunastuspäivää edeltävänä Lunastuspäivänä.

Rahasto on tarkoitettu pitkäjänteiseen sijoittamiseen. Suositus: Tämä rahasto ei sovellu sijoittajalle, joka aikoo luopua osuudestaan rahastossa 5 vuoden kuluessa.

Rahastolla ei ole vertailuindeksiä. Rahaston perusvaluutta on euro.

RISKI-TUOTTOPROFIILI



Synteettinen riski-tuotindikaattori kuvaa rahastosijoituksen mahdollista riski- ja tuottotasoa. Indikaattori perustuu rahaston tuoton vaihteluun viimeisen viiden vuoden aikana. Siltä osin kuin rahastolla ei ole omaa tuotohistoriaa, on rahaston synteettinen riski-tuotindikaattori johdettu rahastoa edustavan mallisalkun kymmenen (10) vuoden historiallisesta vuosituotosarjasta.

Rahasto kuuluu riskiluokkaan 3, sillä rahaston varat sijoitetaan pääasiassa kiinteistöihin Suomessa. Kiinteistösijoitusten tuottoihin Suomessa sisältyy tyypillisesti esim. osakemarkkinasijoitusten tuottoja merkittävästi matalampi riski. Toisaalta euroop-palaisen talouskriisin luoma epävarmuus on viime vuosina ulottunut myös Suomen kiinteistömarkkinoille kohottaen kiinteistösijoittamisen riskejä.

Historiallisen tuoton perusteella ei välttämättä voida muodostaa luotettavia oletuksia tulevaisuudesta. Näin ollen rahaston riskiluokka voi vaihdella ajan myötä. Riskiluokan tulkinnassa on otettava huomioon, että kaikkeen sijoitustoimintaan sisältyy riskejä ja että alinkaan riskiluokka (riskiluokka 1) ei ole täysin riskitön.

Sijoittajan tulee huomioida seuraavat rahaston toimintaan liittyvät keskeiset riskit, joita riski-tuotindikaattori ei välttämättä riittäväällä tavalla ota huomioon:

Likviditeettiriski (maksuvalmiusriski): Riski siitä, että sijoituskohteiden myyminen kestää odotettua kauemmin tai että sijoituskohteiden myynnistä ei saada käypää hintaa silloin, kun rahaston likvidit varat eivät riitä kattamaan rahaston maksuveltoja (kuten rahasto-osuuksien lunastukset). Rahaston toimintaan liittyy korostunut likviditeettiriski, sillä rahaston varat sijoitetaan pääasiassa (epälikvideihin) kiinteistösijoituskohteisiin.

Operatiivinen riski: Operatiivisella riskillä tarkoitetaan rahastoon kohdistuvaa tappionvaaraa, joka johtuu rahastoyhtiön riittämättömistä tai virheellisistä sisäisistä prosesseista, henkilöstöön tai järjestelmiin liittyvistä puutteista tai ulkoisista häiriötekijöistä. Operatiivisista riskeistä erityisesti ammattitaitoisen henkilöstön heikko saatavuus saattaa vaikuttaa rahaston sijoitustoiminnan tavoitteiden saavuttamisen edellytyksiin heikentävästi. Operatiiviseen riskiin sisältyvät myös oikeudellinen riski sekä tietoturvariski.

Kohderiski: Riski siitä, että kiinteistösijoituskohteen ominaisuudet heikkenevät alentaen merkittävästi kiinteistösijoituskohteen arvoa. Yksittäinen kiinteistösijoituskohteeseen voi muodostaa merkittävän osan rahaston varoista, jolloin yksittäisen kiinteistösijoituskohteen ominaisuuksien heikkenemisellä voi olla merkittävä vaikutus rahaston arvoon. Kohderiskiin sisältyy myös riski siitä, että rahaston kiinteistösijoituskohteita tuhoutuu tai niihin muutoin kohdistuu merkittäviä vahinkoja ulkopuolisten, ennakoimattomien tekijöiden (kuten luonnonilmiöt ja vahingonteot) johdosta.

Vuokratuottoeräriski: Riski siitä, että kiinteistösijoituskohteiden vuokratuotot vaihtelevat olennaisesti rahaston toiminnan aikana. On mahdollista, että vuokratuotot osoittautuvat arvioitua matalammiksi tai että ne laskevat heikentäen toiminnan kannattavuutta (markkinavuokratason laskiessa, vuokrausteen heikentyessä tai muiden vastaavien seikkojen johdosta).

Kiinteistömarkkinariski: Riski siitä, että kiinteistömarkkinoiden yleinen kehitys voi vaikuttaa merkittävästi kiinteistövarallisuuden

arvoon ja realisointimahdollisuuksiin. Toisaalta kiinteistömarkkina-riskiin sisältyy myös riski siitä, että rahaston sijoitusstrategiaan soveltuvia sijoituskohteita ei ole riittävästi saatavilla, minkä seurauksena rahaston sijoitustoiminnan tavoitteiden saavuttaminen saattaa vaikeutua.

Maantieteellinen riski: Riski siitä, että tietyn maantieteellisen alueen taloudelliset tai poliittiset olosuhteet, väestön rakennemuutos tai muu alueellinen kehitys vaikuttaa alueella sijaitsevien Rahaston kiinteistösijoituskohteiden tuottoon, arvoon tai realisointimahdollisuuksiin.

Yleiseen talouskehitykseen liittyvä riski: Yleinen talouskehitys voi vaikuttaa merkittävästi kiinteistövarallisuuden tuottoon, markkina-arvoon ja realisointimahdollisuuksiin. Yleisen talouskehityksen ollessa epäsuotuisa voivat Rahaston kiinteistösijoituskohteiden tuotto ja markkina-arvo laskea ja realisointimahdollisuudet heikentyä.

KULUT

Sijoittajan maksamat kulut käytetään rahaston toimintakustannusten, kuten markkinointi- ja jakelukustannusten, maksamiseen. Nämä kulut vähentävät sijoituksen mahdollista tuottoa.

Sijoittamista edeltävät tai seuraavat kertamaksut

Merkintäpalkkio:	5 %
Lunastuspalkkio	
• Sijoitusaika < 3 v:	5 %
• 3 v ≤ sijoitusaika < 6 v:	3 %
• 6 v ≤ sijoitusaika:	1 %

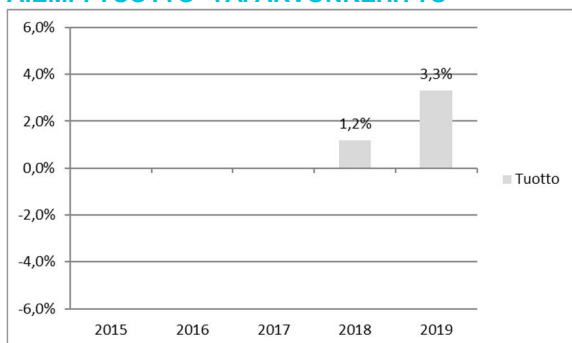
Nämä ovat enimmäismäärät, jotka sijoituksesta voidaan veloittaa kuluina merkinnän ja lunastuksen yhteydessä. Joissakin tapauksissa palkkiot voivat olla alhaisemmat. Sijoittaja voi saada tiedon merkintä- ja lunastuspalkkioiden tosiasiallisesta määrästä vaihtoehtorahastojen hoitajalta tai vaihtoehtorahastoa markkinoivalta taholta.

Rahastosta vuoden aikana veloitettavat maksut

- Juoksevat kulut: 1,40 %

Juoksevat kulut perustuvat 1.1.–31.12.2019 perittyihin kuluihin, jotka on muutettu vuotuisiksi. Tuottosidonnaiset palkkiot ja rahaston kaupankäyntikulut (pois lukien muiden sijoitusrahastojen ja yhteissijoitusyritysten

AIEMPI TUOTTO- TAI ARVONKEHITYS



KÄYTÄNNÖN TIEDOT

Rahaston säilytysyhteisönä toimii Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) Helsingin sivukonttori.

Lisätietoa rahastosta, kuten voimassa oleva rahastoesite, voimassa olevat rahasto-osuussarjakohtaiset avaintietoesitteet, rahaston tuorein vuosikertomus, mahdollinen vuosikertomusta tuoreempi puolivuotiskatsaus sekä ajantasaiset tiedot rahasto-osuuksien arvosta, on veloituksetta saatavilla rahastoyhtiön verkkosivuilta osoitteesta www.eabgroup.fi/instituutiot/rahastohallinto

Tiedot ovat saatavilla suomen kielellä.

Rahaston säännöt on vahvistettu 5.6.2019 Suomessa, ja sitä valvoo Finanssivalvonta. EAB Rahastoyhtiö Oy:lle on myönnetty rahastoyhtiön toimilupa Suomessa, ja sitä valvoo Finanssivalvonta. Finanssivalvonnan osoitetiedot: Finanssivalvonta, PL 103, 00101 Helsinki. www.finanssivalvonta.fi. Tämä avaintietoesite on voimassa 20.2.2020 alkaen.

Rahoitusriski: Riski siitä, että rahastoon hankitun vieraan pääoman (rahaston lukuun otettu luotto) kustannukset vaihtelevat olennaisesti rahaston toiminnan aikana. On mahdollista, että vieraan pääoman kustannukset (erityisesti korkokustannukset) nousevat heikentäen toiminnan kannattavuutta. Rahoitusriskiin sisältyy riski siitä, että vieraan pääoman saatavuus heikkenee ja tarvittavaa vierasta pääomaa ei ole saatavilla rahaston sijoitustoiminnan tehokkaaksi hoitamiseksi, rahaston maksuvalmiuden turvaamiseksi tai rahaston toiminnan rahoittamiseksi rahaston lukuun jo otettujen luottojen erääntyessä. On mahdollista, että rahaston sijoituskohteita joudutaan realisoimaan epäedullisissa olosuhteissa vieraan pääoman saatavuuden heikentyessä. Toisaalta rahoitusriskiin sisältyy myös riski siitä, että rahaston osittain vieraalla pääomalla tehdyt sijoitukset menetetään tai ne muodostuvat tappiollisiksi, minkä seurauksena rahaston maksuvalmius saattaa heikentyä (vipuvaikutukseen liittyvä riski).

osuuksiin tehdyistä sijoituksista mahdollisesti perityt merkintä- ja lunastuspalkkiot) eivät sisälly juokseviin kuluihin.

Rahastosta tietyissä erityisolosuhteissa veloitettavat maksut

Tuottosidonnainen palkkio:	20 %
----------------------------	------

Ajanjaksolla 1.1.–31.12.2019 rahaston E-osuussarjalta perittiin tuottosidonnaisia palkkioita 0,66 % osuussarjan keskimääräisestä arvosta.

Tuottosidonnainen palkkio peritään rahasto-osuuden tuoton siitä osasta, joka ylittää vertailutuoton (ylituotto suhteessa vertailutuottoon). Palkkion laskennassa sovellettava Rahaston sääntöjen mukainen vertailutuotto on kiinteä 6 %:n vuosituotto.

Lisätietoja kuluista ja palkkioista on esitetty rahastoesitteen Kulut ja palkkiot -osiossa. Rahastoesite on saatavissa osoitteesta www.eabgroup.fi/instituutiot/rahastohallinto

Rahastoyhtiön palkka- ja palkkiopolitiikka

Yksityiskohtaiset tiedot rahastoyhtiön palkka- ja palkkiopolitiikasta ovat saatavilla rahastoyhtiön verkkosivuilta osoitteesta www.eabgroup.fi/hallinto/palkitsemisarjastelma-ja-palkitsemista-koskevat-periaatteet

Historiallisen tuoton tulkinnessa on otettava huomioon, että rahaston historiallinen tuotto ei ole tae rahaston tuotosta tulevaisuudessa.

Tuoton laskennassa on otettu huomioon kaikki rahaston kulut, mukaan lukien rahastoyhtiölle maksettavat hallinnointipalkkiot ja tuottosidonnaiset palkkiot. Esitetty tuotto kuvastaa näin ollen sijoittajalle kohdistuvaa tuottoa. Sijoittajan verotusta tai sijoittajalta rahasto-osuuden merkitsemisen yhteydessä perittyä merkintäpalkkioita ei ole huomioitu. Laskentavaluutta on euro.

Rahaston toiminta on aloitettu 30.9.2016. Osuussarja E on perustettu 24.5.2017.

Rahastoesite toimitetaan pyynnöstä sijoittajalle kirjallisena veloituksetta.

Rahaston kotivaltion (Suomi) verolainsäädäntö voi vaikuttaa sijoittajan henkilökohtaiseen verotukseen.

EAB Rahastoyhtiö Oy voidaan saattaa vastuuseen vain sillä perusteella, että tämä asiakirja sisältää harhaanjohtavia tai epätarkkoja tietoja tai tietoja, jotka ovat ristiriidassa rahastoesitteen kanssa.