

## 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 D (FI4000218003)

Rahastoa hoitaa EAB Rahastoyhtiö Oy, joka kuuluu EAB Group -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, arvonlaskentaa, 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, rahamarkkinavälineisiin sekä talletuksiin luottolaitoksissa rahastoesitteen kohdassa 5 tarkemmin esitetyllä tavalla.

Rahaston lukuun voidaan ottaa luottoa määrää, joka vastaa enintään puolta (1/2) rahaston kokonaisvaroista (GAV). Lisäksi rahaston lukuun voidaan ottaa väliaikaisesti luottoa määrää, joka vastaa enintään yhtä kolmasosaa (1/3) rahaston kokonaisvaroista. Selvyyden vuoksi mainittakoon, että rahaston lukuun voidaan yhteensä ottaa luottoa määrää, 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-osuudenomistajille jaetaan tuottona omistusten suhteessa vähintään kolme neljäsosaa (3/4) rahaston kunkin tilikauden voitosta, pois lukien realisoitumattomat arvomuutokset.

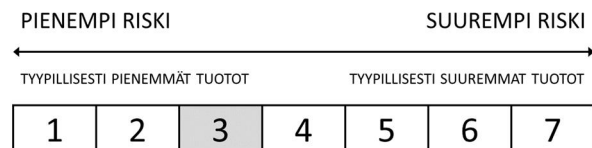
Rahasto-osuuksia voidaan merkitä neljä kertaa vuodessa kunkin kalenterivuoden maaliskuun, kesäkuun, syyskuun ja joulukuun viimeisenä pankkipäivänä ("Merkintäpäivä"). Rahasto-osuuksia merkitään toimittamalla kirjallinen merkintätoimeksianto merkintäpaikkaan ja maksamalla merkintämaksu rahaston merkintätilille viimeistään Merkintäpäivänä klo 18 (Suomen aikaa).

Rahasto-osuuksia voidaan lunastaa kaksi kertaa vuodessa kunkin kalenterivuoden kesäkuun ja joulukuun viimeisenä pankkipäivänä ("Lunastuspäivä"). Rahasto-osuuksia lunastetaan toimittamalla kirjallinen lunastustoimeksianto ja mahdollinen osuustodistus merkintäpaikkaan viimeistään Lunastuspäivänä klo 18 (Suomen aikaa). Mikäli saman rahasto-osuudenomistajan samalle Lunastuspäivälle kohdistuva lunastustoimeksianto ylittää rahaston viimeksi julkistetun arvon mukaan viisisataatuhatta (500 000) euroa, tulee osuudenomistajan kuitenkin toimittaa lunastustoimeksianto ja mahdollinen osuustodistus merkintäpaikkaan viimeistään haluttua Lunastuspäivää edeltävänä Lunastuspäivänä kello 18 (Suomen aikaa).

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-tuottoindikaattori kuvaa rahastosijoituksen mahdollista riski- ja tuottotasoa. Indikaattori perustuu rahaston tuoton vaihteluun viimeisen viiden vuoden aikana. Siltä osin kuin rahastolla ei ole omaa tuottohistoriaa, on rahaston synteettinen riski-tuottoindikaattori 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 euroopalaisten talouskriisin luoma epävarmuus on viime vuosina ulottunut myös Suomen kiinteistömarkkinoille kohottaen kiinteistösijoittamisen riskiä.

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 riskiä ja että ainakaan riskiluokka (riskiluokka 1) ei ole täysin riskitön.

Sijoittajan tulee huomioida seuraavat rahaston toimintaan liittyvät keskeiset riskit, joita riski-tuottoindikaattori 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. Operatiiviseen riskiin sisältyvät myös oikeudellinen riski sekä tietoturvariski.

**Kohderiski:** Riski siitä, että kiinteistösijoituskohteen ominaisuudet heikkenevät alentaen merkittävästi kiinteistösijoituskohteen arvoa. Yksittäinen kiinteistösijoituskohteeseen 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 kannatta-

vuutta (markkinavuokratason laskiessa, vuokrausasteen heikentyessä tai muiden vastaavien seikkojen johdosta).

**Maantieteellinen riski:** Riski siitä, että tietyn maantieteellisen alueen taloudelliset tai poliittiset olosuhteet, väestön rakenne- tai muu alueellinen kehitys vaikuttaa alueella sijaitsevien Rahaston kiinteistösisijoituskohteiden 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 kiinteistösisijoituskohteiden 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: 1,2 %

Juoksevat kulut perustuvat 1.1.–31.12.2018 perittyihin kuluihin, jotka on muutettu vuotuisiksi. Tuottosidonnaiset palkkiot ja rahaston kaupankäyntikulut (pois lukien muiden sijoitusrahastojen ja yhteissijoitusyriytsten

**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 myös riski siitä, että vieraan pääoman saatavuus heikenee ja tarvittavaa vierasta pääomaa ei ole saatavilla rahaston sijoitustoiminnan tehokkaaksi hoitamiseksi, rahaston maksuvalmiuden turvaamiseksi tai rahaston toiminnan rahoittamiseksi rahaston lukuun jo otettujen luottojen eräännyessä. On mahdollista, että rahaston sijoituskohteita joudutaan realisoimaan epäedullisissa olosuhteissa vieraan pääoman saatavuuden heikentyessä.

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

### Rahastosta tietyissä erityisolosuhteissa veloitettavat maksut

Tuottosidonnainen palkkio: 20 %

Ajanjaksolla 1.1.–31.12.2018 rahaston D-osuussarjalta perittiin tuottosidonnaisia palkkioita 0,06 % osuussarjan keskimääräisestä arvosta.

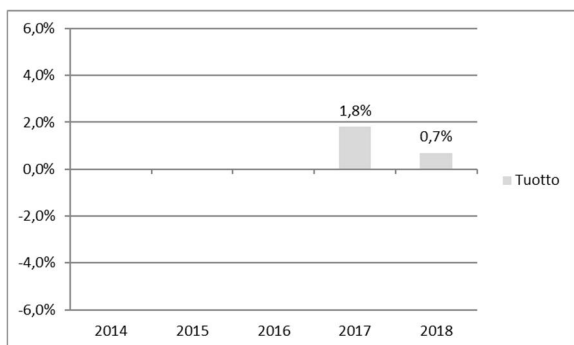
Tuottosidonnainen palkkio peritään rahasto-osuuden tuoton siitä osasta, joka ylittää vertailutuoton (ylituotto suhteessa vertailutuottoon). Palkkion laskennassa sovellettava Rahaston sääntöjen mukainen vertailutuotto on kiinteä 6 %:n vuosituotto.

Lisätietoja kuluista ja palkkioista on esitetty rahastoesitteen Kulut ja palkkiot -osiossa. Rahastoesite on saatavissa osoitteesta [www.eabgroup.fi/instituutiot/rahastohallinto](http://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](http://www.eabgroup.fi/hallinto/palkitsemisarjastelma-ja-palkitsemista-koskevat-periaatteet)

## AIEMPI TUOTTO- TAI ARVONKEHITYS



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.

## 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](http://www.eabgroup.fi/instituutiot/rahastohallinto)

Tiedot ovat saatavilla suomen kielellä.

Rahastoesite toimitetaan pyynnöstä sijoittajalle kirjallisena ja 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.

Rahaston säännöt on vahvistettu 7.8.2018 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](http://www.finanssivalvonta.fi). Tämä avaintietoesite on voimassa 18.2.2019 alkaen.