

AVAINTIETOASIAKIRJA

TARKOITUS

Tässä avaintietoasiakirjassa annetaan sijoittajalle avaintiedot tarjottavasta sijoitustuotteesta. Asiakirja ei ole markkinointiaineistoa. Laissa edellytetään kyseisten tietojen antamista, jotta sijoittaja ymmärtäisi tarjottavan tuotteen luonteen ja siihen liittyvät riskit, kulut sekä mahdolliset voitot ja tappiot ja jotta sijoittajan olisi helpompi vertailla sitä muihin tuotteisiin.

TUOTE

Elite Alfred Berg Kiinteistökehitys II Syöttörahasto IV Ky

Tuotteen kehittäjä on EAB Rahastoyhtiö Oy ("Rahastoyhtiö"), joka kuuluu EAB Group Oyj -konserniin ("EAB"). Tuotteen kehittäjän verkkosivuston osoite on www.eabgroup.fi/instituutiot/rahastohallinto. Ottakaa yhteyttä numeroon 0201 558 610, jos haluatte lisätietoja. Tuotteen kehittäjän toimivaltainen viranomainen avaintietoasiakirjan osalta on Finanssivalvonta. Laatimispäivä on 30.9.2021.

Olette ostamassa tuotetta, joka ei ole yksinkertainen ja joka saattaa olla vaikea ymmärtää.

MIKÄ TÄMÄ TUOTE ON?

Tuote on vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain mukainen vaihtoehtorahasto. Tuote on vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain tarkoittama syöttörahasto.

Tuotteen sijoitustoiminnan tavoitteena on pitkällä aikavälillä kasvattaa rahasto-osuuden arvoa sijoittamalla varat ensisijaisesti Elite Finland Value Added Fund II Ky -nimiseen kommandiittiyhtiömuotoiseen, suljettuun ja määräaikaiseen vaihtoehtorahastoon (jäljempänä "Kohderahasto") äänettömän yhtiömiehen yhtiöosuutena, joka ei ole kaupankäynnin kohteena julkisessa kaupankäynnissä, jonka siirrettävyyttä on rajoitettu ja jonka lunastusta ei voida vaatia. Tuote pyrkii saamaan tuottoa ensisijaisesti Kohderahasto-osuuden arvonnoususta sekä realisoituneista voitoista. Rahasto kutsuu heti koko sijoittajan sijoitussitoumuksen määrän sisään Rahastoon kun taas Kohderahasto kutsuu varoja sisään Kohderahaston sijoitusten mukaan. Rahaston likvidit varat sijoitetaan talletuksiin luottolaitoksissa ja/tai matalan riskin sijoitustoimintaa harjoittavien sijoitusrahastodirektiivin mukaisten sijoitusrahastojen tai yhteissijoitusyritysten (kuten korkorahastot) osuuksiin. Rahaston ja Kohderahaston tuotot eroavat toisistaan edellä mainitusta syystä sekä toisistaan eriävien kulurakenteiden takia.

Tuotteen suositeltu sijoitusaika on vähintään 10 vuotta. Tuotteen suositeltu sijoitusaika perustuu tuotteen riski-tuotto-profiiliin. Mitä korkeampi riski tuotteeseen ja sen tuottoon liittyy, sitä pidempi on tuotteen suositeltu sijoitusaika. Tuotetta markkinoidaan kaikille yksityissijoittajatyypeille. Tuote soveltuu erityisesti yksityissijoittajatyypille, jolla on keskimääräistä korkeampi tappion- ja riskinsietokyky, joka suunnittelee pitävänsä sijoituksensa tuotteessa vähintään 10 vuotta ja jonka tuotteen sijoituskohteisiin liittyvä sijoitustietämys ja/tai -kokemus on EAB:n suorittaman asiakkaan soveltuvuusarvioinnin perusteella riittävä.

MITKÄ OVAT RISKIT JA MITÄ TUOTTOA SIOITTAJA VOI SAADA?

Riski-indikaattori



Riski-indikaattorissa oletetaan, että sijoittaja pitää tuotetta hallussaan 10 vuoden ajan. Sijoittaja ei välttämättä voi eräännyttää tuotetta varhaisessa vaiheessa. Sijoittaja ei välttämättä pysty irtautumaan tuotteestaan helposti tai hänen on irtauduttava tuotteestaan hinnalla, joka vaikuttaa huomattavasti hänen saamaansa tuottoon.

Tuote ei sisällä pääomaturvaa markkinariskiä vastaan eikä pääomatakuuta luottoriskiä vastaan.

Yleinen riski-indikaattori ilmaisee tämän tuotteen riskitason verrattuna muihin tuotteisiin. Sen avulla kerrotaan, kuinka todennäköisesti tuotteella menetetään rahaa markkinatapahtumien takia tai sen vuoksi, että Rahastoyhtiö ei pysty maksamaan sijoittajalle.

Tuotteen riskiluokaksi on asteikolla 1–7 määritelty 6, joka on toiseksi korkein riskiluokka. Mahdolliset tappiot arvioidaan korkealle tasolle, ja heikot markkinaolosuhteet vaikuttavat erittäin todennäköisesti Rahastoyhtiön kykyyn maksaa sijoittajalle.

Tähän tuotteeseen ei liity turvaa tulevaa markkinoiden kehitystä vastaan, mikä tarkoittaa, että sijoittaja voi menettää osan sijoituksestaan tai koko sijoituksensa. Jos sijoittajalle ei voida maksaa hänen saamisiaan, sijoittaja saattaa menettää koko sijoituksensa.

Tuottonäkymät

SIJOITUS 10 000 EUROA				
NÄKYMÄT		1 VUOSI	5 VUOTTA	10 VUOTTA Suositeltu sijoitusaika
STRESSINÄKYMÄ	Rahamäärä, jonka sijoittaja voi saada kulujen jälkeen takaisin	8 630	5 228	2 382
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	-13,7 %	-12,2 %	-13,4 %
EPÄSUOTUISA NÄKYMÄ	Rahamäärä, jonka sijoittaja voi saada kulujen jälkeen takaisin	9 600	9 200	8 700
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	-4,0 %	-1,7 %	-1,4 %
KOHTUULLINEN NÄKYMÄ	Rahamäärä, jonka sijoittaja voi saada kulujen jälkeen takaisin	10 085	11 880	14 800
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	0,8 %	3,5 %	4,0 %
SUOTUISA NÄKYMÄ	Rahamäärä, jonka sijoittaja voi saada kulujen jälkeen takaisin	10 570	15 122	24 159
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	5,7 %	8,6 %	9,2 %

Tässä taulukossa esitetään rahamäärä, jonka sijoittaja voi saada takaisin 10 seuraavan vuoden aikana eri tuottonäkymien perusteella, kun oletuksena on 10 000 euron sijoitus.

Esitetyt näkymät kuvaavat sitä, miten sijoitus voi tuottaa. Niitä voidaan verrata muiden tuotteiden näkyymiin.

Esitetyt näkymät ovat tulevaa tuottoa koskevia arvioita, jotka perustuvat saatuihin näyttöihin tämän sijoituksen arvon vaihtelusta, eivätkä tarkkoja indikaattoreita.

Sijoittajan saama tuotto määräytyy markkinoiden kehityksen ja sijoitusajan mukaan.

Stressinäkymä osoittaa, mikä sijoittajan tuotto voisi olla äärimmäisessä markkinatilanteessa, eikä siinä oteta huomioon tilanteita, joissa Rahastoyhtiö ei pysty maksamaan sijoittajalle.

Tätä tuotetta ei voida eräännyttää helposti. Tämä tarkoittaa, että sijoittajan tuottoa on vaikea arvioida, jos tämä eräännyttää sijoituksensa ennen suositellun sijoitusajan päättymistä. Sijoittaja ei joko voi eräännyttää sijoitustaan varhain tai varhaiseen eräännyttämiseen liittyä korkeita maksuja tai suuria tappioita.

Esitetyt luvut sisältävät kaikki tuotteeseen itseensä liittyvät kulut ja kaikki sijoittajan neuvonantajaan tai jake-
lijaan liittyvät kulut. Luvuissa ei oteta huomioon sijoittajan henkilökohtaista verotilannetta, joka saattaa vaikuttaa tämän saamiin tuottoihin.

MITÄ TAPAHTUU, JOS EAB ON MAKSUKYVYTÖN?

Sijoittajalle voi aiheutua taloudellisia tappioita, jos EAB joutuisi maksukyvyttömyystilanteeseen. Tuote ei kuulu talletussuojan taikka sijoittajien korvausrahaston piiriin.

MITÄ KULUJA SIOITTAJALLE AIHEUTUU?

Tuoton vähentymisellä (RIY) esitetään sijoittajan maksamien kokonaiskulujen vaikutus sijoittajan mahdollisesti saamaan tuottoon. Kokonaiskuluissa otetaan huomioon kertaluonteiset, jatkuvaluonteiset ja satunnaiset kulut.

Tässä esitetyt summat ovat tuotteeseen itseensä liittyvät kumulatiiviset kulut kolmen eri sijoitusajan osalta. Ne sisältävät mahdollisia varhaiseen irtautumiseen liittyviä sakkoja. Lukujen oletuksena on 10 000 euron sijoitus. Luvut ovat arvioita ja voivat muuttua tulevaisuudessa.

Ajan myötä kertyvät kulut

Tätä tuotetta sijoittajalle myyvät tai siitä neuvoja antavat henkilöt voivat veloittaa sijoittajalta muita kuluja. Tällöin kyseinen henkilö antaa sijoittajalle tietoja kyseisistä kuluista ja näyttää millaisia vaikutuksia kaikilla kuluilla ajan myötä on sijoitukseen.

SIIJOITUS 10 000 EUROA			
Näkymät	Eräännytettyessä 1 vuoden kuluttua	Eräännytettyessä 5 vuoden kuluttua	Eräännytettyessä 10 vuoden kuluttua
Kokonaiskulut	612 €	1 851 €	3 500 €
Vaikutus vuotuisen tuottoon (RIY)	6,12 %	3,52 %	3,06 %

Kulujen rakenne

Alla olevassa taulukossa esitetään erityyppisten kulujen vuosittainen vaikutus tuottoon, jonka sijoittaja saattaa saada suositellun sijoitusajan lopussa, sekä eri kululuokkien merkitykset.

TÄSSÄ TAULUKOSSA ESITETÄÄN VAIKUTUKSET VUOTUISEEN TUOTTOON			
Kertaluonteiset kulut	Osallistumiskulut	0,25 %	Sijoituksen tekemisen yhteydessä aiheutuvien kulujen vaikutus. Tämä on enimmäismäärä, jonka sijoittaja joutuu maksamaan. Summa voi olla pienempikin. Tämä sisältää sijoittajan tuotteen jake-lukustannukset.
	Irtautumiskulut	0 %	Niiden kulujen vaikutus, jotka aiheutuvat sijoituksesta irtautumista sijoituksen erääntyessä.
Jatkuvaluonteiset kulut	Salkkutapahtumiin liittyvät kulut	0 %	Tuotteesta vastaavan tahon suorittamista kohteena olevien sijoitusten ostoista ja myynneistä aiheutuvien kulujen vaikutus.
	Muut jatkuvaluonteiset kulut	2,75 %	Tuotteesta vastaavan tahon sijoitusten hallinnasta vuosittain perimien kulujen vaikutus.
Satunnaiset kulut	Tulosperusteiset palkkiot	0 %	Tulosperusteisen palkkion vaikutus.
	Voitonjako-osuudet	0 %	Voitonjako-osuuksien vaikutus.

MITEN PITKÄKSI AIKAA SIIJOITUS OLISI TEHTÄVÄ, JA SAAKO SIIJOITTAJA RAHANSA POIS ENNEN SIIJOITUKSEN TEKEMISTÄ?

Suositteltu sijoitus aika: 10 vuotta

Sijoitus tuotteeseen tehdään äänettömän yhtiömiehen yhtiöosuutena. Sijoitus on suunniteltu pidettäväksi yhtiön toimikauden päättymiseen saakka. Yhtiöosuudet eivät ole julkisen kaupankäynnin kohteena eikä sijoittajalla ole oikeutta vaatia osuutensa lunastamista ennen yhtiön toimikauden päättymistä. Yhtiöosuuden myyminen toimikauden aikana on mahdollista vain rajoitetusti ja myynnistä voi aiheutua sijoittajalle huomattavia kuluja sekä tappiota.

KUINKA SIIJOITTAJA VOI VALITTA?

Jos sijoittaja haluaa valittaa tuotteesta, tuotteen kehittäjästä tai tuotetta myyvän tai siitä neuvoja antavan henkilön toiminnasta, voi sijoittaja ottaa yhteyttä EAB:hen. Yhteystiedot on ilmoitettu verkkosivuiltamme osoitteessa <https://www.eabgroup.fi/yhteystiedot>. Varsinainen asiakasvalitus on tehtävä kirjallisesti ja se voi olla vapaamuotoinen. Valitukset osoitetaan EAB Group Oyj:lle postitse osoitteeseen EAB Group Oyj, Kluuvikatu 3, 00100 Helsinki. Tarkeempi ohjeistus valituksen tekemiseen on verkkosivuillamme osoitteessa www.eabgroup.fi/asiakaspalautteen-ja-valitusten-kasittely

Asian voi saattaa Vakuutus- ja rahoitusneuvonnan, Sijoituslautakunnan tai Kuluttajariitalautakunnan käsiteltäväksi. Asian voi saattaa myös ratkaistavaksi sijoittajan kotipaikan tai Helsingin käräjäoikeuteen.

FINE Vakuutus- ja rahoitusneuvonta sekä Vakuutuslautakunta, Porkkalankatu 1, 00180 Helsinki
Puhelin: 09 685 0120, verkkosivu www.fine.fi

Kuluttajariitalautakunta, Hämeentie 3, PL 306, 00531 Helsinki
Puhelin: 029 566 5200, verkkosivu www.kuluttajariita.fi

MUUT OLENNAISET TIEDOT

Sijoittajalle annetaan lainsäädännön vaatimalla tavalla seuraavat dokumentit: Rahastosopimus, Kohderahastoa koskeva rahastosopimus, Rahaston olennaiset ja riittävät tiedot, Kohderahastoa koskeva AIFMD Art. 23 Disclosures -dokumentti (Kohderahaston olennaiset ja riittävät tiedot), Yhtiösopimus sekä tämä Avaintietoasiakirja.