

**ELITE ÄLYNERGIA I KY -NIMISESTÄ VAIHTOEHTORAHASTOSTA ("RAHASTO") SIOITTAJILLE VALTIOVA-
RAINMINISTERIÖN ASETUKSEN 226/2014 MUKAISESTI ANNETTAVAT TIEDOT**

KUVAUS	TIEDOT / SELITYS
<i>(Vaihtoehtorahastojen hoitajien toiminnasta annetun Valtionvarainministeriön asetuksen 226/2014 5 §)</i>	<i>(Viittaukset Rahastoa koskevan rahastosopimuksen ("RS") kohtiin)</i>
1. Kuvaus vaihtoehtorahaston sijoitusstrategiasta ja tavoitteista	Rahasto sijoittaa kiinteistökohteiden älykkäisiin lämmitysjärjestelmiin tai muihin energiatehokkuushankkeisiin kuten valaistuksen tai ilmanvaihdon uusimiseen. Sijoitukset tehdään hankkimalla energiatehokkuushankkeisiin liittyviä laitteistoja ja solmimalla niihin liittyviä energianmyyntisopimuksia. Rahaston sijoituksistaan irtaantuminen voi tapahtua sijoituskohteet sekä niitä koskevat sopimukset myymällä. Sijoituskohtetta koskevan sopimuksen päättyessä laitteistoa koskien voidaan solmia uusi sopimus (uuteen kiinteistökohteeseen) (RS 5.1).
2. Tiedot siitä, minne kohderahastona toimiva vaihtoehtorahasto on sijoittautunut ja minne kohderahastot ovat sijoittautuneet, jos vaihtoehtorahasto on rahastojen rahasto	Ei sovellu; rahasto ei ole rahastojen rahasto.
3. Kuvaus niiden varojen tyypeistä, joihin vaihtoehtorahasto voi sijoittaa	Ks. kohta 1 yllä.
4. Kuvaus vaihtoehtorahaston käyttämistä sijoitustekniikoista ja kaikista niihin liittyvistä riskeistä	Ks. kohta 1 yllä. Käytettävään sijoitustekniikkaan liittyy vastapuoliriski, jolla tarkoitetaan Rahastoon kohdistuvaa tapioriskiä, joka johtuu siitä, että liiketoimen vastapuoli (esim. sijoituskohtetta käyttävä kiinteistön omistaja) saattaa laiminlyödä velvoitteensa. Vastapuoliriski voi toteutua mm. siten, että sijoituskohteen ollessa vastapuolten hallussa vastapuolen insolvenssilanteessa taikka kiinteistön omistuksen vaihdostilanteissa syntyy oikeudellista epäselvyyttä siitä, kenen omaisuutta kiinteistöllä sijaitseva vuokratyö on, ja tämä voi johtaa rahastolle menetyksiin. Myös sijoituskohteen vahingoittuessa on mahdollista, että vastapuoli on laiminlyönyt vakuuttamisvelvollisuutensa, tai on muuten kykenemätön kantamaan vaaranvastuutaan sijoituskohteesta.
5. Kuvaus mahdollisista sovellettavista sijoitusrajoituksista	Ks. kohta 1. yllä.
6. 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	Rahasto voi ottaa lainaa sijoitustoimintansa rahoittamiseksi. Kulloinkin nostettujen lainojen takaisin maksamaton lainapääoma ei saa uuden lainaerän noston hetkellä ylittää 50 %:ia Rahaston omistamien sijoituskohteiden hankintahinoista. Lainan vakuudeksi voidaan antaa mitä tahansa Rahaston omaisuutta. (RS 4.3). Lainanottoon liittyviä sinänsä tavanomaisia riskejä kuvataan tarkemmin kunkin sijoittajan allekirjoitettavaksi tulevassa merkintäsopimuksessa.
7. Kuvaus menettelyistä, joilla vaihtoehtorahasto voi muuttaa sijoitusstrategiaansa tai -politiikkaansa tai molemmissa	Rahastoa koskevaa rahastosopimusta voidaan tältä osin muuttaa vastuunalaisen yhtiömiehen esityksestä ja sijoittajien 75 %:n määränemmistö päätöksellä (RS 14.5).

**ELITE ÄLYNERGIA I KY -NIMISESTÄ VAIHTOEHTORAHASTOSTA ("RAHASTO") SIOITTAJILLE VALTIOVA-
RAINMINISTERIÖN ASETUKSEN 226/2014 MUKAISESTI ANNETTAVAT TIEDOT**

Kuvaus	Tiedot / Selitys
<p>8. Kuvaus sijoitussopimuksen tärkeimmistä oikeudellisista vaikutuksista, mukaan luettuina tiedot oikeuspäikasta, sovellettavasta laista ja siitä, onko olemassa tuomioiden tunnustamista ja täytäntöönpanoa koskevia säädöksiä sillä alueella, jolle vaihtoehtorahasto on sijoittautunut</p>	<p>Sijoittaja on velvollinen suorittamaan Rahastolle sijoitustoumuksensa määrän. Rahaston ns. ensimmäisen sulkemisen jälkeen sijoittavilla sijoittajilla on lisäksi velvollisuus suorittaa ns. tasausera sijoitustoumuksensa lisäksi (RS 4.2).</p> <p>Sijoittajilla voi lain perusteella olla vastuita kolmansia kohtaan ja tämä voi johtaa velvollisuuteen palauttaa Rahastolta saatua varojenjako (RS 12.4).</p> <p>Rahastoa koskevaan rahastosopimukseen sovelletaan Suomen lakia. Rahastoa koskevat riidat ratkaistaan väli-miesmenettelyssä (RS 14.8).</p>
<p>9. Tiedot vaihtoehtorahastojen hoitajasta, vaihtoehtora-haston säilytysyhteisöstä, erityisestä säilytysyhteisöstä, tilintarkastajasta ja muista palveluntarjoajista sekä kuvaus niiden tehtävistä ja sijoittajien oikeuksista</p>	<p>(a) Rahaston vaihtoehtorahaston hoitaja on Elite Rahasto-hallinto Oy, suomalainen osakeyhtiö, Y-tunnus 2179399-4, jolle Finanssivalvonta on myöntänyt vaihtoehtorahastojen hoitajan toimiluvan. Sen tehtävänä on Rahaston salkunhoito ja riskienhallinta sekä eräät muut näihin sijoitustoi-mintoihin liittyvät toimiluvan mukaiset toiminnot. Rahasto-sopimuksen mukaisesti Rahaston vastuunalainen yhtiö-mies on siirtänyt Rahastosopimuksen mukaiset tehtävänsä pääosin vaihtoehtorahaston hoitajan hoidettaviksi (RS 6.2).</p> <p>(b) Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) Helsingin sivukonttori. Säilytysyhteisön tehtävänä on hoitaa säily-tysyhteisölle vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain mukaan kuuluvat tehtävät.</p> <p>(c) Rahaston tilintarkastajaksi on nimitetty tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab, päävastuullisena tilintarkastajana KHT-tilintarkastaja Fredrik Westerholm, jonka tehtävänä on so-vellettävien tilintarkastusta koskevien säännösten ja ohjei-den mukaisesti suorittaa Rahaston tilintarkastus.</p> <p>(d) Rahaston toimintaan liittyen voidaan ostaa Rahaston kustannuksella ulkopuolisia palveluja (RS 6.3 ja 7.1). Tä-män lisäksi ulkoisia palveluja voidaan käyttää mm. kirjanpi-toon, kohteiden hankintaan ja myyntiin liittyen (RS 7.1).</p>
<p>10. Kuvaus siitä, miten vaihtoehtorahastojen hoitaja täyt-tää vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 6 lu-vun 4 §:ssä tarkoitetut vaatimukset vastuuriskien kat-tamisesta</p>	<p>Vaihtoehtorahastojen hoitajalla on kaikissa ETA-valtioissa voimassa oleva vastuuvakuutus, joka (muun muassa) kat-taa sellaiset huolimattomuudesta aiheutuneet taloudelliset vahingot, joista vaihtoehtorahastojenhoitaja on AIFML:n mukaan vastuussa.</p>
<p>11. Kuvaus vaihtoehtorahastojen hoitajan ulkoistamista vaihtoehtorahaston hoitoa koskevistä toiminnoista ja säilytysyhteisön tai erityisen säilytysyhteisön ulkoista-mista säilytystoiminnoista, sekä siitä, jolle toiminnot on siirretty, ja eturistiriidoista, joita tällaisesta toimintojen ulkoistamisesta saattaa aiheutua</p>	<p>Rahaston markkinointi on ulkoistettu Elite Varainhoito Oyj:lle (Y-tunnus 1918955-2), jolla on Finanssivalvonnan myön-tämä sijoituspalvelulain mukainen toimilupa sijoituspalvelu-jen tarjoamiseen. Muilta osin vaihtoehtorahaston hoitaja ei ole ulkoistanut toimilupaa edellyttäviä toimintoja tai tehtäviä.</p> <p>Säilytysyhteisö voi käyttää tehtäviensä hoitamisessa apu-naan säilytyspalvelutehtäviin erikoistuneita Finanssivalvon-nan tai sitä vastaavan ulkomaisen viranomaisen valvon-nassa olevia yhteisöjä (apusäilyttäjä).</p> <p>Ks. myös kohta 9(d) yllä.</p>

ELITE ÄLYNERGIA I KY -NIMISESTÄ VAIHTOEHTORAHASTOSTA ("RAHASTO") SIOITTAJILLE VALTIOVAIRAINMINISTERIÖN ASETUKSEN 226/2014 MUKAISESTI ANNETTAVAT TIEDOT

KUVAUS	TIEDOT / SELITYS
12. Kuvaus vaihtoehtorahaston arvonmääritysmenettelystä ja hinnanmuodostusmenetelmistä, joita arvonmäärityksessä käytetään	Vähintään kerran vuodessa Rahaston sijoituskohteista teetetään Rahaston kustannuksella arvonmääritys, joka raportoidaan sijoittajille. Rahaston varat arvostetaan käypään arvoon nykyarvomenetelmällä, jossa sijoitusten odotetut tulevat kassavirrat diskontataan markkinaehtoisella korolla (kulloinenkin riskitaso huomioiden) (RS 11.1).
13. Kuvaus järjestelyistä vaihtoehtorahaston maksuvalmiusriskien hallitsemiseksi	Koska Rahasto ei lunasta osuuksiaan, siihen liittyviä maksuvalmiusriskejä ei ole (vrt. kohta 14 alla). Maksuvalmiusriskit liittyvät lähinnä siihen, että rahaston pääomat ja sijoituskohteista saatavat tulot riittävät rahaston kulujen (ml. palkiot ja rahoituskulut) ja mahdollisten lainanlyhennysten kattamiseen, mistä vaihtoehtorahaston hoitaja huolehtii normaalilla budjettisuunnittelulla.
14. Kuvaus oikeudesta vaatia lunastusta sekä normaali-että poikkeustilanteissa ja sijoittajia koskevista lunastusjärjestelyistä	Rahaston sijoittaja ei voi vaatia osuutensa lunastusta missään tilanteessa.
15. Kuvaus kaikista sellaisista maksuista ja kuluista sekä niiden enimmäismääristä, jotka koituvat suoraan tai välillisesti sijoittajien maksettaviksi	<p>Rahaston vastuunalainen yhtiömies on oikeutettu saamaan Rahastolta puolivuositain etukäteen maksettavan hallinnointipalkkion, joka on seuraavien summa (RS 7.2):</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) 2.5 % per annum sijoittajien yhtiöpanosten summasta; sekä (ii) 0,5 % per annum palkkionmaksupäivänä realisoimattomien sijoituskohteiden hankintahinnoista. <p>Hallinnointipalkkion lisäksi Rahasto suorittaa vastuunalaiselle yhtiömiehelleen kuhunkin sijoitukseen liittyvän hankintapalkkion, jonka määrä on 15 % asianomaisen sijoituskohteen hankintahinnasta (hankinta- ym. kulut ja velalla rahoitettu osuus mukaan luettuna) (RS 7.3).</p> <p>Lisäksi Rahaston vastuunalainen yhtiömies on oikeutettu tiettyyn osuuteen Rahaston voitonjaosta (25 % sijoittajille maksettavan 8 % tuoton ylittävästä varojenjaosta) (RS 8.1).</p> <p>Muu Rahaston kuluvastuu on kuvattu rahastosopimuksen kohdassa 7.1. Kulujen enimmäismäärää ei voida etukäteen ilmoittaa.</p>
16. 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	Rahaston sijoittajien kanssa ei lähtökohtaisesti ole tarkoitus tehdä sopimuksia, jonka perusteella tietty sijoittaja saisi erityiskohtelua. Siinäkin tapauksessa, että tällainen sopimus tehtäisiin, sovelletaan rahastosopimuksen kohtaa 14.5.4, jonka mukaan vastaavat edut tarjotaan myös niille muille Rahaston sijoittajille, joiden sijoittamat summat ovat vähintään yhtä suuret.
17. Viimeisin vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 11 luvun 1 §:ssä tarkoitettu tilinpäätös ja toimintakertomus	Rahaston ensimmäinen tilikausi päättyy 31.12.2017, jonka jälkeen tilikausi on kalenterivuosi. Tilintarkastettu tilinpäätös on sijoittajien käytettävissä kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä.

**ELITE ÄLYNERGIA I KY -NIMISESTÄ VAIHTOEHTORAHASTOSTA ("RAHASTO") SIOITTAJILLE VALTIOVA-
RAINMINISTERIÖN ASETUKSEN 226/2014 MUKAISESTI ANNETTAVAT TIEDOT**

KUVAUS	TIEDOT / SELITYS
18. Vaihtoehtorahaston osuuksien liikkeeseenlaskua ja myyntiä koskeva menettely ja ehdot	Rahaston osuuksia tarjotaan Elite-konsernin asiakkaille. Lainan myynnissä ei käytetä Elite-konsernin ulkopuolisia palveluntarjoajia.
19. Vaihtoehtorahaston varojen viimeisin nettoarvo tai sen osuuden tai osakkeen viimeisin markkinahinta	Ks. kohta 20. alla.
20. Tiedot vaihtoehtorahaston aiemmasta tuotto- tai arvonkehityksestä, jos ne ovat saatavilla	Ei saatavilla; rahasto on aloittanut toimintaansa 1.1.2017. Rahaston markkinoinnin jatkuessa toiminnan alkamisen jälkeen, mahdollisesti jo laaditut arvonmääritysraportit annetaan Rahastoon sijoitusta harkitsevien käyttöön.
21. Tiedot päävälittäjästä ja kuvaus vaihtoehtorahaston olennaisista järjestelyistä sen päävälittäjien kanssa sekä siitä, miten niihin liittyviä eturistiriitoja hallitaan	(ei sovellu; Rahastolla ei ole päävälittäjää.)
22. Tieto säilytisyhteisön tai erityisen säilytisyhteisön kanssa tehdyn sopimuksen lausekkeesta, joka koskee mahdollisuutta vaihtoehtorahaston varojen siirtoon ja uudelleenkäyttöön, ja tiedot mahdollisesta vastuun siir- rosta päävälittäjälle	Vaihtoehtorahastojen hoitaja on sitoutunut huolehtimaan, että jokainen sijoituskohdetta koskeva sopimus sisältää ehdon, jonka mukaan sopimuksen siirto tai päättäminen edellyttää aina säilytisyhteisön etukäteistä kirjallista suostumusta.
23. Kuvaus siitä, miten ja milloin vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 12 luvun 5 ja 6 §:ssä tarkoitetut tiedot ilmoitetaan	Sijoittajille tullaan raportoimaan tavalla, joka täyttää mainittujen lainkohtien edellytykset.