

Nämä sijoittajan avaintiedot ovat ajantasaisia 20.04.2018.

SIOITTAJAN 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 ÄLYENERGIA I KY

Rahastoa hoitaa sen vaihtoehtorahaston hoitajana EAB Rahastoyhtiö Oy, joka kuuluu EAB Group Oyj:hin. EAB Rahastoyhtiö Oy:lle on myönnetty Vaihtoehtorahaston hoitajan toimilupa Suomessa, ja sen toimintaa valvoo Finanssivalvonta.

TAVOITTEET JA SIOITUSPOLITIikka

Elite Älyenergia I Ky ("Rahasto") on kommandiittiyhtiömuotoinen suljettu rahasto, jonka vastuunalaisena yhtiömiehenä toimii Elite Älyenergia Oy, EAB Group Oyj:hin kuuluva yhtiö. Rahastolla on 5 vuoden toimikausi, jota voidaan kuitenkin Rahastoa koskevia sopimuksia muuttamatta pidentää kahdella vuodella.

Sijoittajalla ei ole mahdollisuutta vaatia osuutensa lunastamista Rahaston toimikauden aikana. Sijoittaja voi Rahaston vastuunalaisen yhtiömiehen suostumuksella myydä osuutensa Rahastossa sen toimikauden aikana. Sijoittaja kantaa kuitenkin itse riskin siitä, että ostajaa ei löydy tai osuudesta ei saada käypää hintaa.

Suositus: Tämä Rahasto ei sovellu sijoittajille, jotka aikovat luopua osuuksistaan Rahastossa 7 vuoden kuluessa.

Rahastossa ei ole erillisiä osuussarjoja, vaan kaikki sijoittajat ovat keskenään tasavertaisessa asemassa. Rahasto voi sijoittaa sijoituskohteistaan saatuja varoja uudelleen, mutta osa tuotosta pyritään jakamaan myös Rahaston toimikauden aikana.

Rahasto sijoittaa kiinteistökohteiden energiatehokkuutta parantaviin ja uusiutuvaa energiaa hyödyntäviin järjestelmiin, kuten älykkäisiin lämmitys- ja jäähdytysjärjestelmiin, aurinkoenergiaan ja myös muihin energiatehokkuus- ja uusiutuvan energian hankkeisiin. Sijoitukset tehdään hankkimalla energiatehokkuus- ja uusiutuvan energian hankkeisiin liittyviä järjestelmiä ja vuokraamalla niitä tai solmimalla niihin liittyviä energianmyyntisopimuksia. Ulkomaisiin aurinkoenergia- tai muihin uusiutuvan energian hankkeisiin tehtävät sijoitukset voidaan toteuttaa ulkomaisten holdingyhtiöiden kautta ja mahdollisesti yhdessä muiden sijoittajien kanssa. Rahaston sijoituksistaan irtaantuminen voi tapahtua myymällä sijoituskohteet sekä niitä koskevat sopimukset. Sijoituskohdetta koskevan sopimuksen päättyessä laitteistoa koskien voidaan solmia uusi sopimus (uuteen kohteeseen). Rahastolla ei ole sijoituskohteiden osalta erityistä toimialakohtaista tai maantieteellistä tai vastaavaa tavoitetta.

Rahasto voi ottaa lainaa sijoitustoimintansa rahoittamiseksi. Kulloinkin nostettujen lainojen takaisin maksamaton lainapääoma ei saa uuden lainaerän noston hetkellä ylittää 50 %:ia Rahaston omistamien sijoituskohteiden hankintahinnoista. Lainan vakuudeksi voidaan antaa mitä tahansa Rahaston omaisuutta.

RISKI-TUOTTOPROFIILI



Synteettinen riski-tuottoindikaattori kuvaa Rahastoon tehdyn sijoituksen mahdollista riski- ja tuottotasoa. Indikaattori perustuu Rahaston tuoton vaihteluun viimeisen viiden vuoden aikana. Koska Rahastolla ei ole tällä hetkellä viiden vuoden tuottohistoriaa, on synteettinen riski-tuottoindikaattori johdettu

Rahastoa edustavan mallisalkun viiden vuoden historiallisesta tuotosta.

Rahasto kuuluu riskiluokkaan 6, sillä Rahaston varat sijoitetaan energiatehokkuus- ja uusiutuvan energian hankkeisiin, joiden tuottoihin sisältyy tyypillisesti verrattain korkea riski.

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.

Rahaston toimintaan liittyvät keskeiset riskit

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

Likviditeettiriski: Sijoittajan sijoitus Rahastoon on luonteeltaan epälikvidi. Sijoittajalla ei ole mahdollisuutta vaatia osuutensa lunastamista Rahaston toimikauden aikana, ja varojenjakoa Rahastosta ennen sen toimikauden päättymistä ja sen purkamista voi olla rajoitettua. Lisäksi on huomioitava, että Rahaston toimikautta voidaan jatkaa. Näin ollen on mahdollista, että Rahaston purkaminen ja Rahastoon sijoitettujen varojen palauttaminen sijoittajalle viivästyy (minkä lisäksi sijoitustoimintaan liittyy riski sijoitetun pääoman menettämisestä). Tarve pidentämiselle voi syntyä esimerkiksi, jos Rahaston tekemien sopimusten pituus ylittää sen toimikauden, eikä sopimuskantaa saada myytyä suunnitellulla tavalla tai suunnitellussa ajassa. Sopimuskantaa myydessä voidaan joutua tyytymään käypää arvoa alempaan myyntihintaan.

Velan käyttöön liittyvät riskit: Rahasto voi ottaa sijoitustoimintaansa varten velkaa, joka voi lisätä omalle pääomalle saatavaa tuottoa, mutta voi johtaa myös merkittäviin tappioihin. Lainoille annetaan vakuuksia. Mikäli Rahasto ei kykene täyttämään lainoihin liittyviä velvoitteita tai ehtoja tai rahoitusmarkkinoilla tapahtuu jotain poikkeuksellista, lainojenmyöntäjät voivat ryhtyä perintätoimenpiteisiin, joiden seurauksena Rahaston omaisuutta voidaan joutua (pakko)myymään. Tämä vaikuttaisi Rahaston tulokseen negatiivisesti. Esimerkiksi tietyissä tilanteissa voi tietyn sijoituskohteen, varallisuus- tai omaisuuserän myyminen olla mahdollista ainoastaan rahoittajan luvalla. Lisäksi voi sovellettavasta lainsäädännöstä seurata ajallisia tai muita rajoituksia vakuutena olevan sijoituskohteen, omaisuuden tai varallisuuden realisointiin. Vakuuksien realisointi voi myös aiheuttaa merkittäviä kustannuksia ja viedä aikaa.

KULUT

Rahaston maksamat kulut käytetään vaihtoehtorahaston toimintakustannusten, kuten markkinointi- ja jakelukustannusten maksamiseen. Rahaston palkkio- ja kulurakennetta on lisäksi kuvattu Rahastoa koskevassa rahastosopimuksessa sekä Rahastoa koskevat olennaiset ja riittävät tiedot asetuksen 226/2014 mukaisesti luettelevan asiakirjan kohdassa 15. Nämä kulut vähentävät sijoituksen mahdollista tuottoa.

Rahastosta vuoden aikana veloittavat maksut

- Juoksevat kulut: 7,32 %

Sijoituskohteisiin liittyvät riskit: Sijoituskohteissa käytettyjen teknisten ratkaisujen toimivuus voi vaikuttaa Rahaston saamiin tuottoihin, ja vaihtoehtoisten teknologisten ratkaisujen syntyminen ja saatavuus ja Rahaston käyttämän toimintamallin kysyntä voi vaikuttaa siihen, saako Rahasto koko pääoman sijoitettua ja millä tuotolla. Vajaa sijoitusaste voi johtaa Rahaston tuoton heikentymiseen. Käytettyjen energiatehokkuusjärjestelmien ja uusiutuvan energian järjestelmien toimivuuteen liittyvät reklamaatiot tai ongelmat voivat vaikuttaa Rahaston tuottoon negatiivisesti. Energiamyyntiasiakkaiden mahdolliset maksulaiminlyönnit voivat vaikuttaa Rahaston tuottoon negatiivisesti.

Intressiristiriitoihin liittyvät riskit: Sijoitusmahdollisuuksien identifioinnissa sekä Rahaston sijoituskohteiden suunnittelussa ja hankinnassa ja niiden toiminnan seurannassa ja valvonnassa voidaan käyttää EAB Group Oyj:hin kuuluvien yhtiöiden palveluja. Vaikka Rahasto ei vastaa näiden palvelujen kustannuksista, näiden palvelujen käyttöön voi liittyä Rahastolle mahdollisesti haitallisia eturistiriitoja esimerkiksi tilanteessa, jossa Rahaston hoitaja valitsee kahden palveluntarjoajan väliillä tai harkitsee toimia palveluntarjoajaa vastaan. Rahaston hoitajan tulee kuitenkin pyrkiä ratkaisemaan mahdolliset eturistiriitatilanteet Rahaston edun mukaisesti.

Vastapuoliriski: Vastapuoliriskillä tarkoitetaan Rahastoon kohdistuvaa tappioriskiä, joka johtuu siitä, että liiketoimen vastapuoli (esim. sijoituskohdetta käyttävä kiinteistön omistaja) saattaa laiminlyödä velvoitteensa. Vastapuoliriski voi toteutua mm. siten, että sijoituskohteen ollessa vastapuolten hallussa vastapuolen insolvenssitilanteessa taikka kiinteistön omistuksen-vaihdostilanteissa syntyy oikeudellista epäselvyyttä siitä, kenen omaisuutta kiinteistöllä sijaitseva vuokratilanne on, ja tämä voi johtaa rahastolle menetyksiin. Myös sijoituskohteen vahingoittuessa on mahdollista, että vastapuoli on laiminlyönyt vakuuttamisvelvollisuutensa, tai on muuten kykenemätön kantamaan vaaranvastuutaan sijoituskohteesta.

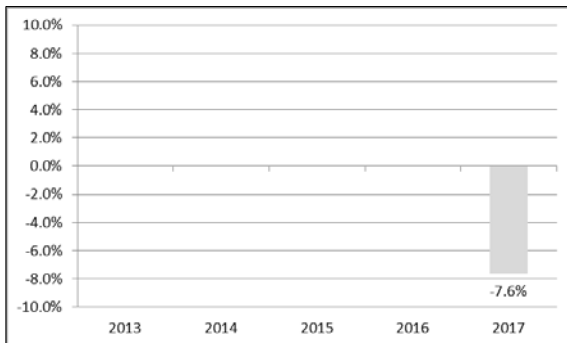
Operatiivinen riski: Operatiivisella riskillä tarkoitetaan Rahastoon kohdistuvaa tappionvaaraa, joka johtuu vaihtoehtorahaston hoitajan riittämättömistä tai virheellisistä sisäisistä prosesseista, henkilöstöön tai järjestelmiin liittyvistä puutteista tai ulkoisista häiriötekijöistä. Operatiiviseen riskiin sisältyvät myös oikeudellinen riski sekä tietoturvariski.

Juoksevat kulut perustuvat 1.1.-29.12.2017 perittyihin kuluihin ja on suhteutettu Rahastolle annettuihin yhtiöpanoksiin. Rahaston juokseviin kuluihin ei sisälly tulosperusteinen palkkio eikä Rahaston sijoituskohteiden käyttöönoton yhteydessä vastuunalaiselle yhtiömiehelle suoritettava hankintapalkkio.

Rahastosta tietyissä erityisolosuhteissa veloitettavat maksut

- Hankintapalkkio: 15 % sijoituskohteen hankintahinnasta, kun sijoituskohde on otettu käyttöön tai sen käyttöönottoa koskeva sopimus on solmittu
- Tulosperusteinen palkkio (vastuunalaisen yhtiömiehen osuus Rahaston varojenjaosta): 25 % rahaston kumulatiivisen varojenjaon siitä osasta, joka ylittää Rahastoon maksetuille yhtiöpanoksille sisäisen korkokannan menetelmällä lasketun 5 % vuotuisen tuoton

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 Rahastosta maksettavat hallinnointipalkkiot. Esitetty tuotto kuvastaa näin ollen sijoittajalle kohdistuvaa tuottoa. Sijoittajan verotusta ei ole huomioitu. Laskentavaluutta on euro.

KÄYTÄNNÖN TIEDOT

Rahaston tiedot

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

Lisätietoa Rahastosta, tuoreimman vuosikertomuksen sekä mm. ajantasaista tietoa Rahaston toiminnasta ja toiminnan tuotoista on saatavilla veloituksetta EAB Group Oyj:n asiakaspalvelusta.

Rahastosta on laadittu tämän avaintietoesitteen lisäksi asetuksen 226/2014 mukainen dokumentti, johon on koottu Rahastoon ja sen toimintaan liittyvät olennaiset ja riittävät tiedot. Myös tämä dokumentti on veloituksetta saatavilla EAB Group Oyj:n asiakaspalvelusta.

Edellä mainitut dokumentit ja tiedot ovat saatavilla suomen kielellä.

Rahaston kotivaltion verolainsäädäntö voi vaikuttaa sijoittajan henkilökohtaiseen verotukseen.

EAB Rahastoyhtiö Oy (vaihtoehtorahaston hoitaja) voidaan saattaa vastuuseen sillä perusteella, että tämä asiakirja sisältää harhaanjohtavia tai epätarkkoja tietoja tai tietoja, jotka ovat ristiriidassa Rahastoa koskevien sopimusten (yhtiösopimus ja rahastosopimus) kanssa.

Yhteystiedot: EAB Group Oyj:n asiakaspalvelu

- Sähköposti: asiakaspalvelu@eabgroup.fi
- Puhelin: 020 155 8610