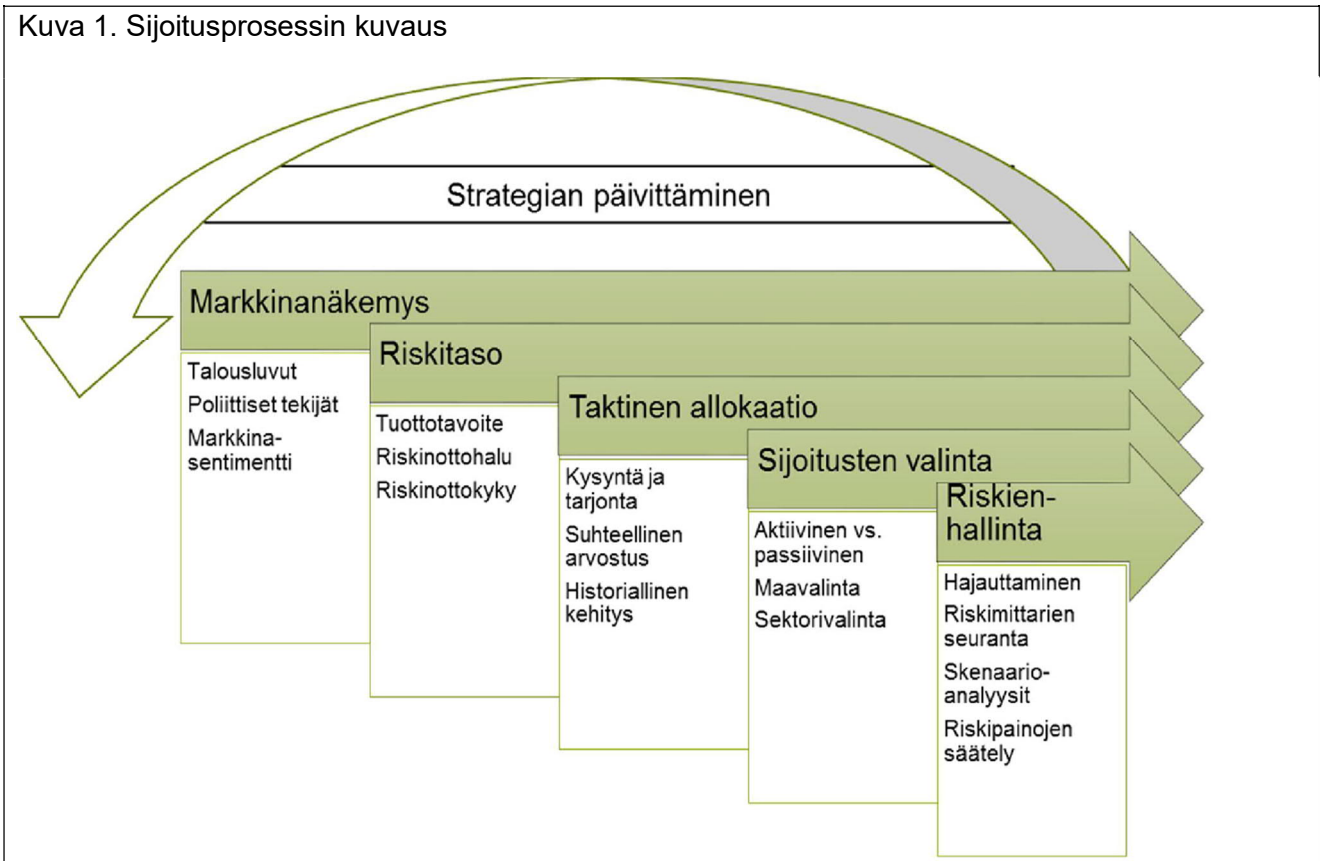


1. EAB Varainhoidon sijoitusprosessi

1.1. Sijoitusprosessi

EAB Varainhoidon sijoitusprosessi alkaa sijoitusstrategian tuotto- ja riskitavoitteista. Muodostamme näkemyksen eri sijoituskohteiden ja makrotalouden näkymistä ja arvioimme niitä muun muassa taloudellisten fundamenttien ja ESG-kriteerien näkökulmasta.

Kuva 1. Sijoitusprosessin kuvaus



1.2. Sijoitustyyli

EAB Varainhoidon sijoitustoiminta perustuu seuraaviin keskeisiin sijoituskäsityksiin:

1. Strateginen allokaatio on keskeisin tuoton ja riskin määrittäjä.
2. Tuotto perustuu riskipreemioiden hyödyntämiseen.
3. Hajauttaminen vähentää sijoitussalkun tuottoheiluntaa.
4. Monet sijoitusmarkkinat ovat pääosin tehokkaat ja näillä passiivisijoitukset tarjoavat parhaan tuoton, mutta muilla markkinoilla aktiivinen salkunhoito voi luoda lisätuottoja.
5. Sijoitusten riskit pyritään tunnistamaan, mutta kaikkia riskejä ei voi ennakoida.
6. Pitkän aikavälin sijoittaminen tarjoaa etuja verrattuna intensiiviseen kaupankäyntiin perustuvaan sijoittamiseen, sillä se mahdollistaa sijoittamisen epälikvideihin sijoituskohteisiin.
7. Sijoitustoiminnan menestys edellyttää kustannustehokkuutta.
8. Vastuullinen sijoittaminen on keino vähentää riskejä.

Sijoitustoiminnan toteutuksen on perustettava asetettuihin tavoitteisiin. Yleinen tavoite on saavuttaa mahdollisimman hyvä tuotto valitulla riskitasolla. Sijoitussalkun tuottoon vaikuttavat pääasiassa kolme tekijää: päätös strategisesta allokaatiosta, päätös taktisesta allokaatiosta ja päätökset yksittäisistä sijoituksista. Sijoitussalkun strateginen allokaatio tarkoittaa pitkän aikavälin jakoa eri omaisuusluokkiin, ja se määräytyy EAB Varainhoidon eri omaisuusluokkien riski- ja tuotto-odotusten perusteella. Tämä määrittelee sijoitussalkun vertailuindeksin rakenteen ja painot. Sijoitussalkun todellinen rakenne eli taktinen allokaatio tarkoittaa kyseisen hetken jakoa eri omaisuusluokkiin, ja se poikkeaa usein strategisesta allokaatiosta. Taktinen allokaatio perustuu EAB Varainhoidon käsitykseen sen hetkisistä tuotto-odotuksista, arvostustasoista ja hinnoitteluvirheistä. Arvopaperivalinta kattaa päätökset sekä aktiivi- ja passiivirahastoista että yksittäisistä arvopapereista.

1.3. Sijoitusallokaatio

EAB Varainhoidon sijoitusallokaatio perustuu makrotaloudellisen markkinanäkemyksen muodostamiseen, jossa hyödynnetään sekä EAB Varainhoidon analyysijä, että ulkopuolisia markkina-analyysijä. Allokaatiotyö pohjautuu salkunhoitajien kokemukseen ja näkemykseen. EAB Varainhoidon markkinanäkemyks toimii perustana EAB rahastojen ja asiakkaiden sijoitussalkkujen allokaatiomuutoksille. EAB Varainhoidon markkinanäkemyksen muuttuminen vaikuttaa hoidettavien varainhoitosalkkujen allokaatioon muun muassa riskitason, omaisuusluokkien välisen allokaation sekä omaisuusluokkien sisäisen allokaation osalta. Näkemyksemme mukaan suurimmat sijoitussalkkujen yli-/alituotot suhteessa vertailuindekseihin perustuvat onnistumiseen sekä allokaation valinnassa että allokaatiomuutosten ajoituksessa. Sijoitussalkkujen välillä on eroja aktiivisuuden määrässä.

Sijoitusprosessiin vaikuttavat allokaation lisäksi myös muut tekijät. Meille tärkeitä tekijöitä sijoituspäätöksiä tehtäessä ovat riittävä hajautus, hallittu riskinotto ja riskitason (osakepainon) muuttaminen, sijoituskohteiden huolellinen valinta ja niiden kustannukset sekä oman markkinanäkemyksen kurinalainen noudattaminen.

Allokaatiopäätökset ja muutokset riskitasoissa tehdään House View -kokouksessa, johon salkunhoitotiimi kokoontuu kerran viikossa. Kokouksessa muodostetaan EAB Varainhoidon markkinanäkemyks, jota salkunhoitajat toteuttavat soveltuvin osin EAB rahastoissa ja muissa sijoitussalkuissa ja jota EAB Group Oyj:n myyntiorganisaatio viestittää asiakkaille. Yhtiön päästrategi on vastuussa yhtiön markkinanäkemyksen luomisesta ja päivittämisestä.

1.4. Sijoitusinstrumentit

EAB Varainhoidon salkunhoitajat ovat vastuussa sijoitussalkkujen sijoituspäätöksistä. Yksittäisen sijoituskohteen valintaan vaikuttaa kohteen tuotto-odotus, nykyinen arvostustaso ja sijoituskohteen aikaisempi hintakehitys. Tämän lisäksi kiinnitämme huomiota siihen, miten yksittäinen sijoitus sopii salkkukokonaisuuteen. Salkusta löytyviä sijoituskohteita arvioidaan jatkuvasti näiden eri ulottuvuuksien kautta.

EAB Varainhoidon sijoitusprosessin tärkeänä osana on niin sanottu avoin arkkitehtuuri, joka korostaa avoimuutta sijoituskohteiden valinnassa ja käytössä. Jokainen sijoituskäytäntö toteutetaan kuhunkin salkkuun parhaaksi arvioidulla sijoitusinstrumentilla. EAB rahastoissa ja varainhoitomalleissa hyödynnetään sijoituskäytäntöjen toteuttamisessa monipuolisesti muun muassa kolmansien osapuolten aktiivisia sijoitusrahastoja, passiivisia ETF-rahastoja, omia rahastoja ja suoria sijoituksia (osakkeet, joukkovelkakirjat, johdannaiset). Salkunhoitaja arvioi, mikä vaihtoehto parhaiten soveltuu kulloisenkin näkemyksen ottamiseen.

Valitsemme kuhunkin sijoituskäytäntöön parhaiten sopivan sijoitusinstrumentin. Uskomme, että tietyissä omaisuusluokissa aktiivisella rahastolla ja hyvällä rahastovalinnalla voidaan saavuttaa ylituottoja suhteessa passiiviseen indeksisijoitukseen. Toisissa omaisuusluokissa taas passiivinen ETF-rahasto keskimäärin tuottaa ylituottoa suhteessa aktiivisesti hoidettuihin rahastoihin.

1.5. Vastuullisuus sijoitustoiminnassa

1.5.1. Kansainväliset sopimukset ja periaatteet

Vastuullisuus on keskeinen osa EAB Varainhoidon salkunhoitoa ja sijoitusten riskienhallintaa:

- Pyrimme tällä varmistamaan sijoitustemme pitkäaikaisen tuoton ja arvon kehityksen sekä harjoittamaan vastuullista sijoitustoimintaa.
- Vastuullisuus on yksi sijoituskriteereistämme, koska uskomme, että vastuullisesti toimivat yritykset menestyvät pitkällä tähtäimellä.
- Vastuullisuus on lainsäädännön ja hyvien markkinakäytäntöjen noudattamista sekä sitoutumista vastuullisen sijoittamisen periaatteisiin. Konkreettisesti huomioimme EAB salkunhoidossa OECD:n toimintaohjeet monikansallisille yrityksille, ILO:n työelämän peruseriaatteen sekä YK:n Global Compact -periaatteen.
- EAB on ollut UNPRI:n (YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteen) jäsen vuodesta 2011 ja raportoi vuosittain toimenpiteistään vastuullisuuden alalla.
- Suodatamme suorat osake- ja korkosijoitukset sulkulistojen kautta.
- Omistajaohjauksen merkitys vastuullisessa sijoittamisessamme on toistaiseksi pieni, mikä johtuu vähäisestä suorien osakesijoitusten määrästä.
- Edellytämme YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteisiin sitoutumista varainhoitajilta, joiden rahastoihin sijoitamme.
- Raportoimme vuosittain vastuullisen sijoittamisen toimista YK:n vastuullisten sijoitusperiaatteiden kautta.

EAB Varainhoidossa on yksikkö, jonka tehtävänä on koordinoida vastuullisen sijoittamisen toteutumista salkunhoidossa. Vastuullisuus on integroitu salkunhoitoon, joten salkunhoitaja vastaa sen toteutumisesta.

1.5.2. Päätöksentekijän rooli vastuullisuuskysymyksissä

Vastuullisuuden periaatteiden toteuttamistapa riippuu siitä, onko sijoitus suora tai epäsuora. Suorissa osake- ja korkosijoituksissa päätökset ovat aina EAB Varainhoidon tekemiä, joten niissä sovelletaan mainittuja periaatteita, mukaan lukien ”negative screening”. Epäsuorissa sijoituksissa EAB Varainhoito valitsee rahaston, ETF:n tai johdannaisen, joiden alla olevat osake- tai korkosijoitukset eivät ole EAB Varainhoidon päätettävissä. Rahastojen kohdalla edellytämme, että varainhoitaja on allekirjoittanut UNPRI:n. Pyrimme varmistamaan, että valitsemamme rahastot ja ETF:t eivät ole ristiriidassa sulkulistojemme kanssa. Arvioimme etukäteen rahaston sijoitusfokusta, -strategiaa ja -prosessia. Seuraamme jälkikäteen rahaston toteutuneita sijoituksia ja muutamme tarpeen vaatiessa sijoituskohteita salkuissamme.

1.5.3. Sulkulistojen käyttö

Suorissa osake- ja korkosijoituksissamme on yleisellä tasolla ”negative screening”, jolla suljemme yhtiöitä sijoitusfokuksemme ulkopuolelle. Sulkulistat ovat aina subjektiivisia ja edustavat sijoittajan/varainhoitajan eettistä näkökulmaa. Haluamme toiminnassamme olla mahdollisimman läpinäkyviä mutta myös tuoda lisäarvoa ESG-palveluiden tuottajiin verrattuna, joten olemme päätyneet ratkaisuun, jossa yhdistämme kaksi hiukan toisistaan poikkeavaa tulokulmaa.

EAB Varainhoito soveltaa poikkeuksetta kahden varainhoitajan ”sulkulistaa” eli sekä BNP Paribas Asset Managementin, että Norges Bank Investment Managementin. Edellinen on maailman johtavia ESG-varainhoitajia ja myös huomattava EAB Group Oyj:n osakkeenomistajia, minkä avulla sulkulista on käytössämme, vaikka se ei ole julkinen. Sulkulistalla on noin 300 yhtiötä, tytäryhtiötä mukaan lukien, ja listan perusteluina ovat UN Global Compactin vastainen toiminta, asbestikuidun valmistus, hiilivoimaan keskittyminen, kiistanalaiset aseet, avolouhinta-kaivostoiminta, ydinvoima maissa, jotka eivät noudat kansainvälisiä standardeja turvakysymyksissä, palmuöljyn tuotanto ei-vastuullisesti ja tupakkatuotteiden valmistus. Tämän lisäksi EAB Varainhoito ei sijoita aikuisviihdesektoriin.

Norges Bank Investment Management hallinnoi maailman suurimpiin kuuluvaa valtiollista rahastoa (Norjan öljyrahasto) ja sen sulkulista on käytännössä normi mm. Norjan sijoitusmarkkinoilla. Sulkulista on julkinen, ja sillä on noin 150 yhtiötä. Listan perusteluina ovat korruptio, eettisten normien vastainen toiminta, hiilivoimaan keskittyminen, ydinaseiden valmistus, tupakkatuotteiden valmistus, ihmisoikeuksien rikkominen ja vakavat ympäristövahingot.

Sulkulistojen suhteen työnjako on seuraava:

1. BNP Paribas & NBIM laativat listat
2. Riskienhallinta välittää listat salkunhoitajille
3. Salkunhoitaja huomioi sulkulistojen yhtiöt kaupoissaan
4. Riskienhallinta valvoo, että listoja noudatetaan
5. Sijoitusjohtaja raportoi EAB:n/rahastoyhtiön hallitukselle/johtoryhmälle, miten listoja/ohjeistusta on noudatettu.

1.5.4. Varainhoitajan vastuullisuus

Epäsuorissa sijoituksissa edellytämme aktiivirahastojen kohdalla varainhoitajan olevan UNPRI-allekirjoittaja. Tämän lisäksi seuraamme rahastojen Morningstar Direct -ratingiä, jossa vähimmäisvaatimus on 50.

1.5.5. Impact investing

EAB Varainhoito tuo enenevässä määrin myös itse markkinoille vastuullisia sijoitusratkaisuja. Esimerkkinä tästä on Elite Älyenergia -rahasto, joka sijoittaa kiinteistöjen energiankulutusta vähentäviin energiatehokkuusratkaisuihin. ja Elite Intia Aurinko -rahasto, joka sijoittaa aurinkoenergian tuotantoon.

1.6. Riskienhallinta

Hajauttaminen: Etenkin yhdistelmäsalkuissa keskeisiä riskienhallinnan välineitä on sijoitusten riittävä hajautus. Hajautuksella tarkoitetaan sitä, että sijoitussalkku sisältää useita erilaisia sijoitusinstrumentteja eri markkinoilta ja eri omaisuusluokista. Hajauttamalla vähennetään sijoitussalkun kokonaisriskin riippuvuutta yksittäisen sijoitusinstrumentin uniikista riskistä vähentämättä koko salkun tuottopotentiaalia. Hajautus ei kuitenkaan saa mennä liiallisuuksiin, ylihajautus johtaa indeksituottoihin.

Riski- ja herkkyysmittarit: Riippuen salkun koostumuksesta (korkosalkku, osakesalkku, yhdistelmäsalkku) omaisuuslajikohtaisesti seurataan eri herkkyysmittareita, kuten salkun duraatiota, volatiliiteettia, tuottokehitystä ja riski-tuottosuhdetta.

Stressi- ja skenaariotestit: Riskienhallinta ei perustu pelkkiin tunnuslukuihin, vaan piileviä riskejä pyritään paljastamaan erilaisten skenaarioiden avulla. Skenaarioanalyysillä voidaan testata, miten nykyinen salkku olisi tuottanut erilaisissa historiallisissa markkinaympäristöissä.

Osakepainon säätely: Merkittävä osa yhdistelmäsalkun kokonaisriskin hallinnasta tapahtuu osakepainon aktiivisella säätelyllä. Riskit pyritään pitämään aina kohtuullisena mukauttamalla osakepainoa aktiivisesti markkinatilanteen mukaan ja sovittujen sijoitusrajoitusten puitteissa.

Ulkoiset rahastosijoitukset: Osa EAB Varainhoidon sijoituksista kohdistuu ulkopuolisten salkunhoitajien hallinnoimiin aktiivisiin rahastoihin, joiden avulla pyritään saavuttamaan passiivisia sijoituksia

parempaa tuottoa. Ulkoisten salkunhoitajien seuranta ja valvonta on keskeinen osa sijoitusprosessia. EAB:n salkunhoitajat seuraavat jokaisen käytössä olevan sijoitusrahaston kehitystä sekä absoluuttisesti että suhteessa vertailuindeksiin.

Teknisen seurannan lisäksi salkunhoitajat tapaavat kohderahastojen salkunhoitotiimejä säännöllisesti ja lukevat rahastojen kuukausikatsauksia.

Arvopaperien lainaus: Teemme arvopaperien lainausta. Osana riskienhallintaa seuraamme lainattavien arvopaperien määrän suhdetta rahaston varoihin.

1.7. Sijoitusrajoitukset

Allokaatiopäätöksiä sekä päivittäistä salkunhoitoa koskettaa jatkuva riskiseuranta erinäisten sijoitusrajoitusten muodossa. Riskiseurannasta vastaa EAB Varainhoidosta riippumaton riskienhallintapäällikkö Kim Lindberg. Salkuille on annettu omat minimi- ja maksimipainot eri omaisuusluokkiin (osakkeet, korot, vaihtoehtoiset), joiden sisällä salkut pidetään. Lähestyttäessä raja-arvoa vähennetään tai lisätään kyseisen omaisuuslajin osuutta salkussa. Salkunhoitajat tarkastavat salkkujen omaisuusluokkapainoja jatkuvasti ja riskienhallintatoiminto ajaa säännöllisesti seurantaraportteja kaikista sijoitusrajoitteista.

Lisäksi salkuille on määritetty asiakaskohtaisia rajoitteita, joita seurataan samalla tavalla. Allokaatiosalkuissa sisäisenä rajana pidetään enintään 20 prosentin osuutta salkusta sijoitettuna yhteen UCITS-direktiivin mukaiseen sijoitusrahastoon. Käytännössä rajana pidetään kuitenkin 18 prosenttia, jotta raja ei rikkoudu markkinaliikkeiden vuoksi yllättäen. Lisäksi sisäisenä rajana pidetään sitä, että varainhoidon täydellä valtakirjalla hoitamien omistusten osuus on enintään 20 prosenttia yksittäisen kohderahaston hallinnoitavasta varallisuudesta. Samalla käytännössä rajoitetaan sijoitukset pieniin rahastoihin, joiden likviditeetti ei olisi taattu varoja lunastettaessa.

Vastuullinen sijoittaminen: Sijoituskohteiden valinnassa huomioidaan vastuullisuusnäkökulma, mistä osoituksena EAB Varainhoito Oy on allekirjoittanut YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteet (UNPRI).

1.8. Riskienhallinta

Hajauttaminen: Etenkin yhdistelmäsalkuissa keskeinen riskienhallinnan väline on sijoitusten riittävä hajautus. Hajautuksella tarkoitetaan sitä, että sijoitussalkku sisältää useita erilaisia sijoitusinstrumentteja eri markkinoilta ja eri omaisuusluokista. Hajauttamalla vähennetään yksittäiseen sijoitusinstrumenttiin liittyvää uniikkia riskiä vähentämättä koko salkun tuottopotentiaalia. Hajautus ei kuitenkaan saa mennä liiallisuuksiin, ylihajautus johtaa indeksituottoihin.

Riski- ja herkkyysmittarit: Riippuen salkun koostumuksesta (korkosalkku, osakesalkku, yhdistelmäsalkku) omaisuuslajikohtaisesti seurataan eri herkkyysmittareita, kuten salkun duraatiota, volatiliiteettia, tuottokehitystä ja riski-tuotto-suhdetta.

Stressi- ja skenaariotestit: Riskienhallinta ei perustu pelkkiin tunnuslukuihin, vaan piileviä riskejä pyritään paljastamaan erilaisten skenaarioiden avulla. Skenaarioanalyysillä voidaan testata, miten nykyinen salkku olisi tuottanut erilaisissa historiallisissa markkinaympäristöissä.

Osakepainon säätely: Merkittävä osa yhdistelmäsalkun kokonaisriskin hallinnasta tapahtuu osakepainon aktiivisella säätelyllä. Riskit pyritään pitämään aina kohtuullisena mukauttamalla osakepainoa aktiivisesti markkinatilanteen mukaan ja sovittujen sijoitusrajoitusten puitteissa.

Ulkoiset rahastosijoitukset: Osa EAB Varainhoidon sijoituksista kohdistuu ulkopuolisten salkunhoitajien hallinnoimiin aktiivisiin rahastoihin, joiden avulla pyritään saavuttamaan passiivisia sijoituksia parempaa tuottoa. Ulkoisten salkunhoitajien seuranta ja valvonta on keskeinen osa sijoitusprosessia. EAB Varainhoidon

salkunhoitajat seuraavat jokaisen käytössä olevan sijoitusrahaston kehitystä sekä absoluuttisesti että suhteessa vertailuindeksiin.

Teknisen seurannan lisäksi salkunhoitajat tapaavat kohderahastojen salkunhoitotiimejä säännöllisesti ja lukevat rahastojen kuukausikatsauksia

Arvopaperien lainaus: Teemme arvopaperien lainausta. Osana riskienhallintaa seuraamme lainattavien arvopaperien määrän suhdetta rahaston varoihin.

1.9. Sijoitusrajoitukset

Allokaatiopäätöksiä sekä päivittäistä salkunhoitoa koskettaa jatkuva riskiseuranta erinäisten sijoitusrajoitusten muodossa. Salkuille on annettu omat minimi- ja maksimipainot eri omaisuusluokkiin (osakkeet, korot, vaihtoehtoiset), joiden sisällä salkut pidetään. Lähestyttäessä raja-arvoa vähennetään tai lisätään kyseisen omaisuuslajin osuutta salkussa. Salkunhoitajat tarkastavat salkkujen omaisuusluokkapainoja jatkuvasti ja riskienhallintatoiminto ajaa seurantaraportteja kaikista sijoitusrajoitteista myös säännöllisesti.

Lisäksi salkuille on määritetty asiakaskohtaisia rajoitteita, joita seurataan samalla tavalla. Allokaatiosalkuissa sisäisenä rajana pidetään enintään 20 prosentin osuutta salkusta sijoitettuna yhteen UCITS-direktiivin mukaiseen sijoitusrahastoon. Käytännössä rajana pidetään kuitenkin 18 prosenttia, jotta raja ei rikkoudu markkinaliikkeiden vuoksi yllättäen. Lisäksi sisäisenä rajana pidetään sitä, että varainhoidon täydellä valtakirjalla hoitamien omistusten osuus on enintään 20 prosenttia yksittäisen kohderahaston hallinnoitavasta varallisuudesta. Samalla käytännössä rajoitetaan sijoitukset pieniin rahastoihin, joiden likviditeetti ei olisi taattu varoja lunastettaessa.

Vastuullinen sijoittaminen: Sijoituskohteiden valinnassa huomioidaan vastuullisuusnäkökulma, mistä osoituksena Elite Varainhoito Oy on allekirjoittanut YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteet (UNPRI).

1.10. Salkunhoidon henkilöresurssit

Toni Iivonen, sijoitusjohtaja, KTM, DI, CFA, CAIA, alalla 10 v

Sami Eriksson, salkunhoitaja, KTM, alalla 15 v

Marko Saastamoinen, salkunhoitaja, KTM, alalla 18 v

Erik Holmqvist, päästrategi, KTM, alalla 20+ vuotta

Huhtamäki, salkunhoitaja, VTM, alalla 30+ vuotta

Julius Halme, seniorianalyttikko, alalla 5 v

Jakob Lindholm, analyytikko, KTM, alalla 3 v

Aleksi Jalava, analyytikko, alalla 3 v

Antti Hänninen, kiinteistösijoituspäällikkö. KTM, alalla 10 v

Esa Käkelä, vuokrauspäällikkö, M.Sc., LKV, alalla 12 v

Katja Oikarinen, salkunhoitaja, asuntosijoitukset, KTM, alalla 5 v

Harri Palosaari, salkunhoitaja, toimitilasijoitukset, ins., alalla 6 v

Jaakko Ristola, johtaja, kiinteistövarainhoito, DI, alalla 20 v

Juha Rajakenttä, alalla 30+ vuotta

2. Rahastojen sijoituspolitiikka ja sijoitusprosessi

2.1. Elite Alfred Berg Suomi Fokus

2.1.1. Tavoitteet ja sijoituspolitiikka

Rahaston varat sijoitetaan pääosin Suomessa noteerattuihin osakkeisiin. Salkunhoitaja pyrkii sopivalla osakevalinnalla ja aktiivisella salkunhoidolla hyvään tuottoon kulloisenkin talous- ja markkinatilanteen mukaan. Salkunhoitotyö on kurinalainen ja pyrkii kohtuullisen matalalla riskitasolla tasaiseen indeksin ylittämiseen pitkällä aikavälillä. Rahaston vertailuindeksinä on Suomen osakemarkkinoiden keskimääräistä kehitystä kuvaava OMX Helsinki Cap GI -indeksi. Samoin kuin vertailuindeksissä, myös rahastossa yhden yhtiön enimmäispaino on rajoitettu 10 prosenttiin. Rahaston sijoitusaste pyritään pitämään lähellä 100 %.

Sijoitustoiminnan tavoitteena on aktiivisen omaisuudenhoidon keinoin sijoittaa rahaston varat pääosin suomalaisiin osakkeisiin ja tuottaa rahaston osuudenomistajille mahdollisimman hyvä tuotto sijoittamalla rahaston varat sen sääntöjen ja sijoitusrahastolain mukaisesti. Rahaston varat sijoitetaan pääasiassa suomalaisiin julkisen kaupankäynnin kohteena oleviin osakkeisiin ja osakesidonnaisiin instrumentteihin. Rahaston varoja voidaan lisäksi sijoittaa sijoitusrahastojen, yhteissijoitusyritysten ja vaihtoehtorahastojen osuuksiin (mukaan lukien ETF-osuudet), yhteisöjen, valtioiden ja muiden tahojen liikkeeseen laskemiin joukkovelkakirjoihin, rahamarkkinavälineisiin sekä talletuksiin luottolaitoksissa. Rahaston sijoitustoiminnassa voidaan osana sijoitusstrategiaa hyödyntää vakioituja ja vakioimattomia johdannaissopimuksia sijoitusten suojaamiseen sekä tuoton tavoitteluun. Rahaston osakemarkkinasijoitusten (osakemarkkinoille sijoittavien sijoitusrahastojen ja yhteissijoitusyritysten osuudet, osakkeet sekä muut osakesidonnaiset arvopaperit) osuus rahaston varoista voi vaihdella -100 %:n ja 200 %:n välillä.

2.1.2. Sijoitusprosessi

Rahasto sijoittaa suomalaisten listattujen yhtiöiden osakkeisiin. Osakevalinnassa yhdistyy faktorimalliin pohjautuva yhtiövalinta ja perinteinen yhtiöanalyysi.

Kuva 2. Elite Alfred Berg Suomi Fokus sijoitusprosessi



Rahaston sijoituskohteita valittaessa sovelletaan kahta sulkulistaa. Sulkulistalla oleviin yhtiöihin ei ole mahdollista sijoittaa. Mikäli salkussa oleva yhtiö joutuu sulkulistalle, sen osake myydään

välittömästi salkusta. Salkunhoitajan vastuulla on salkun ja sulkulistan yhtiöiden seuraaminen, niin että EAB Varainhoidon vastuullisuusperiaatteita noudatetaan.

2.2. Elite Alfred Berg Eurooppa Fokus

2.2.1. Tavoitteet ja sijoituspolitiikka

Rahaston varat sijoitetaan pääosin Euroopassa listattujen yritysten osakkeisiin. Rahaston salkunhoitotyylillä on aktiivinen ja se pyrkii kohtalaisella riskitasolla ylittämään vertailuindeksinsä MSCI Europe -indeksin tuoton pitkällä aikavälillä. Sijoitusstrategia on kurinalainen ja perustuu laajaan sijoitustutkimukseen yhdistäen laadullista ja kvantitatiivista tutkimusta. Varat sijoitetaan sellaisten yhtiöiden osakkeisiin, joiden tuottohistoria indikoi aktiivista omistajuutta ja joiden sijoitustoiminnan tavoitteena on aktiivisen omaisuudenhoidon keinoin sijoittaa Rahaston varat pääosin Euroopan talousalueen osakkeisiin ja tuottaa Rahaston osuudenomistajille mahdollisimman hyvä tuotto sijoittamalla Rahaston varat sen sääntöjen ja sijoitusrahastolain mukaisesti. Rahaston varat sijoitetaan pääasiassa julkisen kaupankäynnin kohteena oleviin Euroopan talousalueen osakkeisiin ja osakesidonnaisiin instrumentteihin. Rahaston varoja voidaan lisäksi sijoittaa sijoitusrahastojen, yhteissijoitusyritysten ja vaihtoehtorahastojen osuuksiin (mukaan lukien ETF-osuudet), yhteisöjen, valtioiden ja muiden tahojen liikkeeseen laskemiin joukkovelkakirjoihin, rahamarkkinavälineisiin sekä talletuksiin luottolaitoksissa. Rahaston sijoitustoiminnassa voidaan hyödyntää vakioituja ja vakioimattomia johdannaissopimuksia sijoitusten suojaamiseen sekä tuoton tavoitteluun osana

sijoitusstrategiaa. Rahaston osakemarkkinasijoitusten (osakemarkkinoille sijoittavien sijoitusrahastojen ja yhteissijoitusyritysten osuudet, osakkeet sekä muut osakesidonnaiset arvopaperit) osuus rahaston varoista voi vaihdella -100 %:n ja 200 %:n välillä. arvostustaso suhteessa kasvu- ja kannattavuusnäkömiin on houkutteleva.

2.2.2. Sijoitusprosessi

Rahasto sijoittaa eurooppalaisten listattujen yhtiöiden osakkeisiin. Osakevalinnassa yhdistyy faktorimalliin pohjautuva yhtiövalinta ja perinteinen yhtiöanalyysi.

Kuva 3. Elite Alfred Berg Aktiivinen Fokus sijoitusprosessi



Rahaston sijoituskohteita valittaessa sovelletaan kahta sulkulistaa. Sulkulistalla oleviin yhtiöihin ei ole mahdollista sijoittaa. Mikäli salkussa oleva yhtiö joutuu sulkulistalle, sen osake myydään

välittömästi salkusta. Salkunhoitajan vastuulla on salkun ja sulkulistan yhtiöiden seuraaminen niin, että EAB Varainhoidon vastuullisuusperiaatteita noudatetaan.

2.3. AJ EAB Value Hedge

2.3.1. Tavoitteet ja sijoituspolitiikka

Sijoitusrahasto sijoittaa pääasiassa pohjoismaisiin arvoyhtiöihin mutta voi hajauttaa sijoituksiaan myös Pohjoismaiden ulkopuolelle.

Sijoituspäätökset perustuvat fundamenttipohjaiseen analyysiin, jonka avulla haetaan osakemarkkinoilla aliarvostettuja osakkeita. Normaalitylanteessa sijoituksista noin 80 % pidetään pohjoismaisissa yhtiöissä. Sijoitusaste voi kuitenkin vaihdella välillä 0–100 %. Korkosijoitukset tehdään velkakirjoihin, joissa on hyvä riski-tuotto-suhde. Rahastolla ei ole vertailuindeksiä.

Rahaston tavoitteena on saavuttaa pitkällä aikavälillä korkea tuotto osakeindeksejä matalammalla arvovaihtelulla.

Rahaston sijoitustoiminnan tavoitteena on aktiivisella omaisuudenhoidolla saada sijoitetuille varoille mahdollisimman hyvä pitkän aikavälin tuotto. Rahaston sijoituspäätökset perustuvat fundamenttipohjaiseen analyysiin, jonka avulla haetaan osakemarkkinoilla aliarvostettuja osakkeita. Rahaston sijoituspäätöksissä korostuu laaja ja hajautettu osakesalkku. Rahasto pyrkii hyödyntämään osakemarkkinoilla yksittäisten osakkeiden kurssinousuja. Rahaston varoja voidaan sijoittaa osakkeisiin ja osakesidonnaisiin instrumentteihin, sijoitusrahastojen ja yhteissijoitusyritysten osuuksiin (mukaan lukien ETF-osuudet), joukkovelkakirjoihin, rahamarkkinavälineisiin sekä talletuksiin luottolaitoksissa. Rahaston sijoitustoiminnassa voidaan hyödyntää vakioituja ja vakioimattomia johdannaissopimuksia. Johdannaissopimuksia voidaan hyödyntää sekä rahaston sijoitusten suojaamiseen että tuoton tavoitteluun osana sijoitusstrategiaa. Pääosa rahaston sijoituksista tehdään Pohjoismaissa listattuihin yhtiöihin. Rahaston sijoitusaste osakemarkkinoilla voi vaihdella -100 %:n ja 200 %:n välillä markkinatilanteen mukaan. Rahaston varojen sijoittamisesta on määrätty tarkemmin rahaston säännöissä.

2.3.2. Sijoitusprosessi

Rahaston sijoituskohteita ovat ensisijaisesti osakkeet. Osakesijoitusten painopiste, noin 80 % osakkeista, on pohjoismaisissa osakkeissa. Ensisijaisesti sijoituskohteet ovat suomalaisissa ja ruotsalaisissa osakkeissa. Myös tanskalaisia ja norjalaisia osakkeita lisätään sijoituskohteiksi valikoiden. Salkkuun lisätään Euroopassa ja Yhdysvalloissa noteerattuja osakkeita ja tavoitteena on hallita rahaston salkun maantieteellistä riskiä sekä lisätä toimialakohtaista hajautusta.

Riskienhallinnan ja volatiliteetin pienentämisen vuoksi pidetään aina käteistä. Käteistä voidaan sijoittaa velkakirjoihin (mukaan lukien oman pääomanehtoiset velkakirjat) ja vaihtovelkakirjoihin, mikäli löytyy riski-tuottosuhteessa rahaston kriteerit täyttäviä velkakirjoja. Korkosijoituksissamme velkakirjan liikkeeseenlaskijan täytyy olla valtio, pörssissä noteerattu yhtiö tai pankki.

Sijoituskohteiden analyysi tehdään ensisijaisesti fundamentaalianalyysillä. Painotamme sijoituksissa arvo-osakkeita, mutta tilanteen mukaan teemme pienempiä sijoituksia myös kasvuosakkeisiin.

Rahasto hajauttaa poikkeuksellisen laajasti. Tavoitteena on hajauttaa sijoituksia vähintään kahteensataan sijoituskohteeseen.

Muihin rahastoihin AJ EAB Value Hedge ei ole sijoittanut viimeisen viiden vuoden aikana.

Viime vuosina on pidetty neutraalina tilanteena sitä, että 70 % on osakkeissa ja 30 % käteisessä ja korkoinstrumenteissa. Tämä pienentää riskiä ja volatiliteettia. Myös poikkeuksellisen laaja hajautus pienentää riskiä, joka on nähty tuloksellisena toimintastrategiana. Salkunhoitaja määrittää

osakkeiden ja käteisen suhdetta ottaen huomioon kunkin vallitsevan tilanteen ja tavoitteena on hyvä tuotto osakemarkkinoita hieman pienemmällä riskillä.

Rahasto voi käyttää johdannaisia sijoitustoiminnassaan. Viimeisen viiden vuoden aikana johdannaisia on käytetty hyvin vähän.

Rahaston sijoituskohteita valittaessa sovelletaan kahta sulkulistaa. Sulkulistalla oleviin yhtiöihin ei ole mahdollista sijoittaa. Mikäli salkussa oleva yhtiö joutuu sulkulistalle, sen osake myydään välittömästi salkusta. Salkunhoitajan vastuulla on salkun ja sulkulistan yhtiöiden seuraaminen, niin että EAB Varainhoidon vastuullisuusperiaatteita noudatetaan.

2.4. Elite Alfred Berg Osake

2.4.1. Tavoitteet ja sijoituspolitiikka

Sijoitusrahasto sijoittaa maailmanlaajuisesti osakemarkkinoille ja osakemarkkinasidonnaisiin arvopapereihin.

Sijoitustoiminta kohdistuu laajasti kansainvälisille osakemarkkinoille, eivätkä indeksi-, toimiala- tai maantieteelliset rajoitteet ohjaavat rahaston toimintaa. Rahasto hyödyntää johdannaisia sekä sijoitusten suojaamisessa että tuoton tavoittelussa osana sijoitusstrategiaa. ETF- ja indeksirahastojen avulla maksimoidaan tehokas sijoitustoiminta.

Tavoitteena on aktiivisen varainhoidon keinoin saavuttaa tuotto, joka ylittää pitkällä aikavälillä vertailuindeksin.

Sijoitustoiminnan tavoitteena on aktiivisen varainhoidon keinoin tuottaa rahaston osuudenomistajille vertailutuoton (MSCI AC World Net TR EUR -osaketuottoindeksi) ylittävää tuottoa pitkällä aikavälillä. Rahaston varat sijoitetaan pääasiassa osakkeisiin tai sellaisten sijoitusrahastojen ja yhteissijoitusyritysten osuuksiin (mukaan lukien ETF-osuudet), jotka sijoittavat varansa osakemarkkinoille. Rahaston sijoitusten maantieteellinen jakauma voi vaihdella voimakkaasti johtuen markkinatilanteesta ja salkunhoitajan markkinanäkemyksestä. Rahaston varoja voidaan lisäksi sijoittaa yhteisöjen, valtioiden ja muiden tahojen liikkeeseen laskemiin joukkovelkakirjoihin, rahamarkkinavälineisiin sekä talletuksiin luottolaitoksissa. Rahaston sijoitustoiminnassa voidaan hyödyntää vakioituja ja vakioimattomia johdannaissopimuksia sijoitusten suojaamiseen sekä tuoton tavoitteluun osana sijoitusstrategiaa. Rahaston osakemarkkinasijoitusten (osakemarkkinoille sijoittavien sijoitusrahastojen ja yhteissijoitusyritysten osuudet, osakkeet sekä muut osakesidonnaiset arvopaperit) osuus rahaston varoista voi vaihdella -100 %:n ja 200 %:n välillä.

2.4.2. Sijoitusprosessi

Sijoitustoiminta kohdistuu laajasti kansainvälisille osakemarkkinoille, joka mahdollistaa kattavan toimialahajautuksen myös sellaisille toimialoille, joille kotimarkkinasijoittajalla ei yleensä ole pääsyä. Rahaston toimintaa eivät ohjaa indeksi-, toimiala- tai maantieteelliset rajoitteet. Salkunhoitaja tekee rahastoa koskevat sijoituspäätökset kulloisenkin markkinanäkemyksen mukaan. Näkemys muodostetaan analysoimalla globaaleja teemoja ja trendejä, joilla uskotaan olevan merkittäviä vaikutuksia eri markkinoiden, toimialojen ja yritysten tulevaisuuden näkymiin. Tutkimustyön tuloksena saadaan valittua kaikkein potentiaalisimmat sijoituskohteet sekä kasvun että arvostuksen osalta.

Rahaston sijoitta pääasiassa muihin rahastoihin ja ETF:iin. Edellyttämme, että käyttämämme rahastojen varainhoitaja on allekirjoittanut UNPRI:n. Pyrimme varmistamaan, että valitsemamme rahastojen ja ETF:ien sisältämät osakkeet eivät ole ristiriidassa sulkulistojemme kanssa. Arvioimme etukäteen rahaston sijoitusfokusta, -strategiaa ja -prosessia. Seuraamme jälkikäteen rahaston toteutuneita sijoituksia ja muutamme tarpeen vaatiessa sijoituskohteita salkuissamme.

2.5. Elite Alfred Berg Korko

2.5.1. Tavoitteet ja sijoituspolitiikka

Sijoitusrahasto sijoittaa varansa maailmanlaajuisesti eri korko-omaisuusluokkiin.

Rahasto sijoittaa pääasiassa pitkän koron rahastoihin (mukaan lukien ETF-rahastot), yhteisöjen, valtioiden tai muiden tahojen liikkeeseen laskemiin joukkovelkakirjoihin, rahamarkkinavälineisiin sekä talletuksiin luottolaitoksissa. Rahaston sijoitustoiminnassa voidaan hyödyntää johdannaispimuksia sijoitusten suojaamiseen sekä tuoton tavoitteluun osana sijoitusstrategiaa.

Tavoitteena on aktiivisen varainhoidon keinoin saavuttaa vertailuindeksin ylittävää tasaista tuottoa maltillisella riskitasolla.

Rahaston sijoitustoiminnan tavoitteena on aktiivisen varainhoidon keinoin tuottaa sen osuudenomistajille yleisen hintatason nousun (inflaatio) ylittävä tuotto sijoittamalla rahaston varat pääasiassa korkorahastoihin (mukaan lukien ETF-rahastot), yhteisöjen, valtioiden tai muiden tahojen liikkeeseen laskemiin joukkovelkakirjoihin, rahamarkkinavälineisiin sekä talletuksiin luottolaitoksissa. Rahaston sijoitustoiminnassa voidaan hyödyntää vakioituja ja vakioimattomia johdannaispimuksia sijoitusten suojaamiseen sekä tuoton tavoitteluun osana sijoitusstrategiaa. Rahaston varojen sijoittamisesta on määrätty tarkemmin rahaston säännöissä.

2.5.2. Sijoitusprosessi

Sijoitusrahasto sijoittaa varansa globaalisti eri korko-omaisuusluokkiin, joita ovat kehittyvien ja kehittyneiden markkinoiden valtionlainat, inflaatiolinkatut valtionlainat, rahamarkkinainstrumentit, korkean ja matalan luottoluokituksen yritysainat sekä finanssilaitosten liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjalainat. Rahastossa toteutetaan Top Down -lähestymistapaa allokaatioon liittyvän päätöksenteon kohdalla ja Bottom Up -lähestymistapaa yksittäisten joukkovelkakirjalainojen valinnassa. Salkunhoitaja tekee rahastoa koskevat sijoituspäätökset kulloisenkin markkinanäkemyksen mukaan.

Allokaatioon liittyvässä päätöksenteossa korostuu makrotalouden analyysi, jossa arvioidaan keskuspankkien harjoittama rahapolitiikka, talouskasvu ja inflaatio-odotukset. Päätöksenteossa otetaan kantaa myös maa-, valuutta- ja luottoriskeihin. Allokaatioon vaikuttaa myös näkemys markkinan riskinottohalukkuudesta ja luottoriskin hinnoittelusta. Aktiivinen salkunhoito korostuu omaisuusluokkien taktisessa painotuksessa.

Yksittäisten joukkovelkakirjalainojen valinnassa arvioidaan lainan suhteellista arvostusta tuottokäyrällä, sektorin sisällä ja muita sektoreita vastaan. Päätöksenteossa arvioidaan lainan erityispiirteet, kuten kovenantit, pääomarakenne ja likviditeetti. Tämän lisäksi arvioidaan muun muassa yrityksen asema toimialalla ja toimialan kasvunäkymä. Taloudellisessa analyysissä painotetaan muun muassa kassavirta-analyysiä, maksuvalmiutta, taseen kuntoa ja kannattavuutta. Rahaston toimintaa eivät ohjaa indeksi-, toimiala- tai maantieteelliset rajoitteet.

Rahasto sijoittaa pääasiassa muihin rahastoihin ja ETF:iin. Edellytämme, että käyttämämme rahastojen varainhoitaja on allekirjoittanut UNPRI:n. Pyrimme varmistamaan, että valitsemamme rahastojen ja ETF:ien sisältämät joukkovelkakirjat eivät ole ristiriidassa sulkulistojemme kanssa. Arvioimme etukäteen rahaston sijoitusfokusta, -strategiaa ja -prosessia. Seuraamme jälkikäteen rahaston toteutuneita sijoituksia ja muutamme tarpeen vaatiessa sijoituskohteita salkuissamme.

Salkunhoitaja seuraa ja analysoi rahastoon liittyvää korko- ja luottoriskiä, sekä näihin liittyviä riskitunnuslukuja. Tämän lisäksi EAB Group Oyj:n riskienhallintayksikkö valvoo rahastolle asetettujen rajojen noudattamista sekä laatii Rahastosta päivittäin riskiraportin.

2.6. Elite Alfred Berg Optimaalivarainhoito

2.6.1. Tavoitteet ja sijoituspolitiikka

Elite Alfred Berg Optimaalivarainhoito on aktiivinen rahastojen rahasto. Rahasto hajauttaa sijoituksensa maailmanlaajuisesti osake- ja korkomarkkinoille painottaen markkinatilanteen mukaisesti eri maantieteellisiä alueita, omaisuusluokkia ja sijoitustyyplejä. Rahaston tavoitteena on ylittää keskimääräinen osake- ja korkomarkkinoiden tuotto pitkällä aikavälillä. Rahaston sijoituspolitiikka

perustuu laadukkaaseen markkina-analyysiin, jonka pääkohteet ovat taloustilanne, arvostustasot ja sentimentti. Rahaston omaisuusluokkien neutraalin allokaation mukaisesti osakkeissa on 50 % ja korkosijoituksissa 50%. Rahastolla ei ole virallista vertailuindeksiä.

Sijoitustoiminnan tavoitteena on aktiivisen omaisuudenhoidon keinoin sijoittaa Rahaston varat eri omaisuuslajeihin ja tuottaa Rahaston osuudenomistajille mahdollisimman hyvä tuotto sijoittamalla Rahaston varat sen sääntöjen ja sijoitusrahastolain mukaisesti. Rahaston varat sijoitetaan eri omaisuuslajeja hyödyntäen pääasiassa sijoitusrahastojen osuuksiin (mukaan lukien ETF-osuudet). Rahaston varoja voidaan lisäksi sijoittaa osakkeisiin ja osakesidonnaisiin instrumentteihin, yhteisöjen, valtioiden ja muiden tahojen liikkeeseen laskemiin joukkovelkakirjoihin, rahamarkkinavälineisiin sekä talletuksiin luottolaitoksissa. Rahaston sijoitustoiminnassa voidaan hyödyntää vakioituja ja vakioimattomia johdannaissovimuksia sijoitusten suojaamiseen sekä tuoton tavoitteluun osana sijoitusstrategiaa. Rahaston osakemarkkinasijoitusten (osakemarkkinoille sijoittavien sijoitusrahastojen ja yhteissijoitusyritysten osuudet, osakkeet sekä muut osakesidonnaiset arvopaperit) osuus rahaston varoista voi vaihdella -100 %:n ja 200 %:n välillä.

2.6.2. Sijoitusprosessi

Sijoitustoiminta kohdistuu laajasti kansainvälisille osake- ja korkomarkkinoille, joka mahdollistaa kattavan toimialahajautuksen myös sellaisille toimialoille, joille kotimarkkinasijoittajalla ei yleensä ole pääsyä. Rahaston toimintaa eivät ohjaa indeksi-, toimiala- tai maantieteelliset rajoitteet. Salkunhoitajat tekevät rahastoa koskevat sijoituspäätökset kulloisenkin markkinanäkemyksen mukaan. Näkemys muodostetaan analysoimalla globaaleja teemoja ja trendejä, joilla uskotaan olevan merkittäviä vaikutuksia eri markkinoiden, toimialojen ja yritysten tulevaisuuden näkymiin. Tutkimustyön tuloksena saadaan valittua kaikkein potentiaalisimmat sijoituskohteet sekä kasvun että arvostuksen osalta. Tämän lisäksi rahasto noudattaa sijoituskohteita valittaessa BNP Paribaksen laatimia periaatteita koskien vastuullista sijoittamista (ESG), mukaan lukien niin sanotut sulkulistat (niiden sijoituskohteiden lista, jotka eivät täytä niille asetettuja ESG-kriteereitä).

2.7. Elite Alfred Berg Vuokratuotto

2.7.1. Tavoitteet ja sijoituspolitiikka

Sijoittaa vuokra-asuntoihin pääkaupunkiseudulla sekä toimitilakiinteistöihin huolellisesti valituissa kasvukeskuksissa.

Vuokra-asunnot tuovat rahastoon likviditeettiä, arvonnousupotentiaalia sekä kohtuullisen vuokratuoton. Toimitilakiinteistöt puolestaan tuovat vahvaa vuokratuottoa sekä mahdollistavat arvonnousupotentiaalin pitkällä aikavälillä. Näin sijoittaja saa yhden rahaston kautta parhaat puolet sekä vuokra-asunto- että toimitilasijoittamisesta.

Tavoitteena on tarjota sijoittajalle vuotuista kassavirtaan perustuvaa tuottoa sekä kiinteistöjen arvonnousuun perustuvaa tuottoa.

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 omaisuudenhoidon keinoin tuottaa rahaston osuudenomistajille mahdollisimman hyvä pitkän aikavälin tuotto sijoittamalla rahaston varat pääasiassa Suomessa sijaitsevia kiinteistöjä koskeviin kiinteistöarvopapereihin ja suoriin kiinteistöomistuksiin sekä suomalaisten yhteistä sijoitustoimintaa harjoittavien yhtiöiden osuuksiin tai osakkeisiin. Rahaston varoja voidaan lisäksi sijoittaa muun muassa kiinteistö-sijoitustoimintaa 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 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. Selvyyden vuoksi mainittakoon, että rahaston lukuun voidaan yhteensä ottaa luottoa määrä, joka vastaa enintään viittä kuudesosaa (5/6) Rahaston kokonaisvaroista (GAV). Rahaston sijoitustoiminnassa voidaan hyödyntää johdannaissopimuksia.

2.7.2. Sijoitusprosessi

Rahaston tavoitteena on neutraalissa allokaatiossa sijoittaa puolet pääomistaan asuntoihin pääkaupunkiseudulla ja puolet kohtuullisen matalariskisiin toimitilakiinteistöihin yliopistokaupungeissa. Sijoituskohteiden analysoinnissa käytetään markkinoilla yleistä kassavirta- ja analyysimallia ja kohteiden riippumaton arvonmääritys hankitaan jo ennen sijoituskohteiden ostoa. Rahaston toimitilakohteiden valinnassa pääpaino on siinä, että vuokralaisen vastapuoliriski on riittävän matala. Pääpainon vuokratassavirrassa tulee olla parhaiden luottoluokitusten vuokralaisissa. Riskiä pyritään hajauttamaan kiinteistötyypeittäin, kaupungeittain ja vuokralaisittain. Sijoitustoiminnan vastuullisuuden ensi askelina on tutkittu energiatehokkuusremontteja, joiden toteutus alentaa sijoituskohteiden hiilijalanjälkeä ja ylläpitokustannuksia.

2.8. Elite Älyenergia Ky I

2.8.1. Tavoitteet ja sijoituspolitiikka

Sijoittaa kiinteistökohteiden energiatehokkuutta parantaviin ja uusiutuvaa energiaa hyödyntäviin järjestelmiin, kuten älykkäisiin lämmitys- ja jäähdytysjärjestelmiin, aurinkoenergiaan sekä muihin energiatehokkuus- ja uusiutuvan energian tuotantohankkeisiin. Sijoitukset tehdään hankkimalla energiatehokkuus- ja uusiutuvan energian hankkeisiin liittyviä järjestelmiä ja vuokraamalla niitä tai solmimalla niihin liittyviä energianmyyntisopimuksia. Rahasto voi sijoittaa energiantuotantohankkeisiin myös muiden sijoittajien kanssa.

Sijoittajille rahaston tavoitteena on tarjota hajautettu, energiasäästöihin ja energiantuotantoon perustuva hyvä tuotto, joka on riippumaton muista pääomamarkkinoista. Rahaston hankkeet lisäävät merkittävästi uusiutuvan energian käyttöä ja vähentävät ympäristöä haittaavia fossiilisten polttoaineiden päästöjä ja kiinteistöjen energiankäyttöä.

Elite Älyenergia I Ky ("Rahasto") on kommandiittiyhtiömuotoinen suljettu rahasto, jonka vastuunalaisena yhtiömiehenä toimii Elite Älyenergia Oy, joka kuuluu EAB Group Oyj:hin. 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 voi ottaa lainaa sijoitustoimintansa

rahoittamiseksi. Kulloinkin nostettujen lainojen takaisinmaksamaton lainapääoma ei saa uuden lainaerän noston hetkellä ylittää 50 %:ia rahaston omistamien sijoituskohteiden hankintahinnoista. Lainan vakuudeksi voidaan antaa mitä tahansa rahaston omaisuutta.

2.8.2. Sijoitusprosessi

Rahasto sijoittaa kiinteistökohteiden energiatehokkuutta parantaviin ja uusiutuvaa energiaa hyödyntäviin järjestelmiin, kuten älykkäisiin lämmitys- ja jäähdytysjärjestelmiin, aurinkoenergian 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, maantieteellistä tai vastaavaa tavoitetta.

2.9. Vastuulliset sijoitukset Erikoissijoitusrahasto (ent. CapMan Collection Erikoissijoitusrahasto)

2.9.1. Tavoitteet ja sijoituspolitiikka

Sijoittaa varansa vastuullisiin ESG-sijoituskohteisiin, ja sen vuotuinen tuottotavoite on 8 %. Rahasto ottaa sijoitustoiminnassaan huomioon ympäristövaikutukset (Environment) sekä sosiaaliseen vastuuseen (Social) ja hallintotapaan (Governance) liittyvät asiat. Rahaston tuotto- ja riskiprofiilia pyritään parantamaan sijoittamalla pääasiassa sekä suljettuihin että avoimiin vastuullisen sijoittamisen rahastoihin, jotka tarjoavat keskimäärin yleistä osakemarkkinaa paremman tuotto-odotuksen.

Rahaston sijoitustoiminnan tavoitteena on pitkällä aikavälillä kasvattaa rahasto-osuuden arvoa sijoittamalla varat Rahastoon sovellettavien lakien ja Rahaston sääntöjen mukaisella tavalla vaihtoehtorahastojen osuuksiin, jotka eivät ole kaupankäynnin kohteena julkisessa kaupankäynnissä. Rahasto pyrkii saamaan tuottoa omistamiensa pääomarahastojen osuuksien arvonnousuista sekä realisoituneista voitoista. Rahasto voi sijoittaa varojaan myös muihin sijoitusrahastoihin (UCITS ja ETF-rahastot). Rahaston varoja voidaan lisäksi sijoittaa likvideihin arvopapereihin, kuten osakkeisiin ja yhteissijoitusyritysten osuuksiin, rahamarkkinavälineisiin sekä talletuksiin luottolaitoksissa. Rahasto voi hyödyntää johdannaisia suojaamistarkoituksessa.

2.9.2. Sijoitusprosessi

Päätökset rahaston sijoituksista tekee vastaava salkunhoitaja.

Kohderahastojen valintaan vaikuttavia tekijöitä ovat

- Kohderahaston toiminta-alueen arviointi rahaston kokonaisuuden kannalta
- Kohderahaston kvantitatiivinen analyysi
 - Tuottohistoria
 - Arvonluonti
- Kohderahaston (kvalitatiivinen analyysi)
 - Toimintatapa
 - Maine
- Hallinnointiyhtiön ja sijoittajien intressien yhteensovitus
 - Sopimus, hallinnointipalkkio, voitonjako
- Kohderahaston muut sijoittajat

Kohderahaston valinnassa arvioidaan toimijan vastuullisuuspolitiikka.

2.10. Elite Intian Aurinko I Ky

2.10.1. Tavoitteet ja sijoituspolitiikka

Elite Intian Aurinko I Ky on kommandiittiyhtiömuotoinen suljettu rahasto, jonka vastuunalaisena yhtiömiehenä toimii Elite Älyenergia Oy, joka kuuluu EAB Group Oyj:hin. 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. 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. Rahaston sijoitusten tuotosta osa pyritään jakamaan myös Rahaston toimikauden aikana. Rahasto voi ottaa lainaa sijoitustoimintansa rahoittamiseksi.

2.10.2. Sijoitusprosessi

Rahaston on tarkoitus tehdä Aasiassa aurinkoenergiainfrastruktuurisijoituksia (suoraan tai epäsuoraan), pääkohteenaan Intia. Sijoitukset tehdään pääsääntöisesti holdingyhtiö rakenteiden kautta operatiiviseen varsinaiset aurinkovoimalat omistaviin yhtiöihin. Tällaiset holdingyhtiöt voivat olla suomalaisia ja ulkomaisia yhtiöitä. Rahaston odotetaan yleensä investoivan yhdessä muiden sijoittajakumppanien kanssa. Rahasto ei ole aina ainoa kohdeomaisuuden omistaja. Rahasto voi olla myös vähemmistöomistaja kohteissaan ja yhteissijoittajien välisissä osakassopimuksissa on sovittu tarkemmin yhteistyöstä.

Rahastolla voi olla yksi tai useampia sijoituskohteista niin sanotun pääomasijoitusstrategiansa puitteissa. Sijoitukset valitaan rahaston kohdealuearajaus ja tuottotavoite mielessä pitäen. Rahaston riskienhallinta on järjestetty konsernin yleisten sääntöjen mukaan ja rahastolla on aina tavoitteena hallituspaikka tai useampi omistamisissaan yrityksissä. Rahasto edustaa vastuullista sijoittamista, sillä sijoitukset tehdään puhtaan energian kohteisiin.