

## AVANTIETOASIAKIRJA

### 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

**Voitonjakolaina - EAB Value Added Fund III Feeder I 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](http://www.eabgroup.fi/instituutiot/rahastohallinto). Ottakaa yhteyttä numeroon 0201 558 610, jos haluatte lisätietoja. Tuotteen kehittäjän toimivaltainen viranomainen avaintietoasiakirjan osalta on Finanssivalvonta. Laatimispäivä on 2.9.2022.

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

### MIKÄ TÄMÄ TUOTE ON?

#### Tyyppi

Tuote on voitonjakolaina. Tuotteen tarkoituksena on mahdollistaa tuotteeseen sijoittaville välillisesti sijoitus pääasiassa Suomen kasvukeskuksissa ja kymmenessä nopeimmin kasvavissa kaupunkiseuduissa sijaitseviin toimitilakiinteistöihin sijoittavaan vaihtoehtorahastoon EAB Value Added Fund III Ky (jäljempänä "Kohderahasto"). Tuotteeseen sijoitettu määrä eli EAB Value Added Fund III Feeder I Ky:lle (jäljempänä "Syöttörahasto") annettu laina käytetään kokonaisuudessaan (mutta mahdollisesti Syöttörahaston kuluilla vähennettynä) sijoitukseen, jonka Syöttörahasto tekee Kohderahastoon. Voitonjakolainan tuotto on täysin riippuvainen Kohderahaston menestyksestä.

Syöttörahasto on suljettu ja määräaikainen kommandiittiyhtiömuotoinen vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain mukainen vaihtoehtorahasto. Syöttörahasto on vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain tarkoittama syöttörahasto. Voitonjakolainat eivät ole kaupankäynnin kohteena julkisessa kaupankäynnissä, niiden siirrettävyyttä on rajoitettu ja niitä ei lunasteta vaatimuksesta. Voitonjakolaina maksetaan takaisin (siinä määrin kuin sille on katetta) sen jälkeen, kun Kohderahasto on purettu ja sen varat jaettu sen yhtiömiehille (ml. Syöttörahastolle), ellei Syöttörahasto arvioi, että se voi joutua palauttamaan varoja Kohderahastolle.

#### Sijoitusaika

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.

#### Tavoitteet

Syöttörahaston sijoitustoiminnan tavoitteena on pitkällä aikavälillä kasvattaa rahasto-osuuden (voitonjakolainan) arvoa sijoittamalla (voitonjakolainoina saamansa) varat Kohderahastoon, joka ei ole kaupankäynnin kohteena julkisessa kaupankäynnissä, jonka siirrettävyyttä on rajoitettu ja jonka lunastusta ei voida vaatia. Syöttörahasto pyrkii saamaan tuottoa ensisijaisesti Kohderahasto-osuuden arvonnoususta sekä realisoituneista voitoista. Kohderahasto sijoittaa pääasiassa toimitilakiinteistöihin, jotka sijaitsevat Suomen kasvukeskuksissa ja kymmenessä nopeimmin kasvavissa kaupunkiseuduissa ("Kohdesijoitukset"). Kohderahaston sijoitustoiminnassa sovelletaan yhdisteltyä arvonnouonin ja vakaan kassavirran strategiaa, perustuen arvonnouonin osalta Kohdesijoitusten käyttötarkoituksen muutoksiin, vuokraukseen ja vuokrattavuuden parantamiseen sekä laajennuksiin ja vakaan kassavirran osalta Kohdesijoitusten korkealuokkaisuuteen ja -tuottoisuuteen.

Kohderahasto pyrkii saamaan tuottoa ensisijaisesti Kohdesijoitusten arvonnoususta ja realisoituneista voitoista sekä vuokratuotoista.

#### Sijoittaja, jolle tuotetta on tarkoitus markkinoida

Tuotteen markkinoinnin kohderyhmä ovat ammattimaiset asiakkaat ja ei-ammattimaiset asiakkaat. Minimisijoitussumma on 100.000 euroa. Sijoittajan tulee sietää korkeaa riskiä ja sijoittajalla tulee olla valmius ja kyky kantaa koko sijoituksensa mahdollisesta menettämisestä aiheutuva tappio sekä olla valmiita pitämään sijoituksensa suositellun sijoitusajan (rahaston elinkaaren) loppuun asti.

### MITKÄ OVAT RISKIT JA MITÄ TUOTTOA SIOITTAJA VOI SAADA?

#### Riski-indikaattori



Tuotteen suositeltu sijoitusaika on 10 vuotta. Riski-indikaattorissa oletetaan, että sijoittaja pitää tuotetta hallussaan 10 vuotta. Todellinen riski voi

vaihdella merkittävästi, jos sijoittaja eräännyttää sijoituksen varhain, ja sijoittaja saattaa saada vähemmän takaisin. Sijoittaja ei välttämättä voi eräännyttää tuotetta varhain. Sijoittajan on mahdollisesti maksettava huomattavia lisäkuluja varhaisesta eräännyttämisestä. Sijoittaja ei välttämättä pysty irtautumaan tuotteestaan helposti tai hänen on irtauduttava tuotteestaan hintaan, joka vaikuttaa merkittävästi siihen, kuinka paljon

## Sijoittaja saa takaisin.

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.

## Tuottonäkymät

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

Sijoittajan saama tuotto määräytyy markkinoiden kehityksen ja sijoitusajan mukaan. Markkinoiden kehitys on tulevaisuudessa epävarmaa, eikä sitä voida ennustaa tarkasti.

**Operatiivinen riski:** Operatiivisella riskillä tarkoitetaan tuotteeseen kohdistuvaa tappionvaaraa, joka johtuu EAB:n riittämättömistä tai virheellisistä sisäisistä prosesseista, henkilöstöön tai järjestelmiin liittyvistä puutteista tai ulkoisista häiriötekijöistä. Operatiiviseen riskiin sisältyvät myös oikeudellinen riski sekä tietoturvariski. Tätä riskiä ei oteta huomioon edellä esitettyssä indikaattorissa.

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 saamiaan, sijoittaja saattaa menettää koko sijoituksensa.

Esitetyt näkymät ovat esimerkkejä, jotka perustuvat aiempiin tuottoihin ja tiettyihin oletuksiin. Markkinat voisivat kehittyä hyvin eri tavoin tulevaisuudessa.

Stressinäkömää osoittaa, mikä sijoittajan tuotto voisi olla äärimmäisessä markkinatilanteessa.

Tätä Tuotetta ei voida eräännyttää helposti. Jos sijoittaja irtautuu sijoituksesta ennen suositeltua sijoitusaikaa, sijoittaja saattaa joutua maksamaan lisäkustannuksia.

Suositeltu sijoitusaika: 10 vuotta			
Esimerkki sijoituksesta:		10 000 euroa	
NÄKYMÄT			
10 000 euroa. Sijoittaja voi menettää sijoituksensa kokonaan tai osittain.			
		Jos sijoittaja irtautuu vuoden kuluttua	Jos sijoittaja irtautuu 10 vuoden jälkeen
STRESSINÄKYMÄ	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen	7 500 euroa	5 700 euroa
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	-25,0 %	-5,5 %
EPÄSUOTUISA NÄKYMÄ	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen	8 000 euroa	8 200 euroa
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	-20,0 %	-2,0 %
KOHTUULLINEN NÄKYMÄ	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen	8 000 euroa	17 700 euroa
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	-20,0 %	5,9 %
SUOTUISA NÄKYMÄ	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen	8 000 euroa	26 200 euroa
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	-20,0 %	10,1 %

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 näkymiin.

## 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?

### Ajan myötä kertyvät kulut

Taulukoissa esitetään summat, jotka käytetään sijoituksesta erityyppisten kustannusten kattamiseksi. Nämä summat riippuvat sijoituksen määrästä, tuotteen sijoitusajan kestosta ja siitä, kuinka hyvin tuote tuottaa. Tässä esitetyt summat ovat arvioita, jotka perustuvat sijoitussummaan ja erilaisiin mahdollisiin sijoitusaikoihin.

Olettamuksena on, että

- ensimmäisenä vuotena sijoittaja saisi takaisin sijoittamansa summan (0 %:n vuosittainen tuotto). Muiden sijoitusajojen osalta olettamuksena on, että sijoittaja saa tuotteella tuottoa kohtuullisen näkymän mukaisesti
- sijoitus on 10 000 euroa

	Jos sijoittaja irtautuu vuoden kuluttua	Jos sijoittaja irtautuu suositellun sijoitusajan päätteeksi
<b>Kokonaiskulut</b>	<b>414 euroa</b>	<b>3 073 euroa</b>
Vaikutus vuotuisen tuottoon (*)	4,1 %	2,3 % kunakin vuonna

\* Tämä osoittaa, miten kulut vähentävät tuottoa sijoitusaikana kunakin vuonna. Sen avulla osoitetaan esimerkiksi, että jos sijoittaja irtautuu suositeltuna sijoitusaikana, sijoittajan vuotuiseksi keskimääräiseksi tuotoksi ennustetaan 8,2 prosenttia ennen kuluja ja 5,9 prosenttia kulujen jälkeen.

## Kulujen rakenne

<b>Kertaluonteiset kulut osallistumisen tai irtautumisen yhteydessä</b>		<b>Jos sijoittaja irtautuu, kun suositeltu sijoitusaika on kulunut</b>
Osallistumiskulut	2,0 % Tuotteeseen tehdystä sijoitussitoumuksesta.	0,2 %
Irtautumiskulut	Tuotteesta ei peritä irtautumiskuluja.	0,0 %
<b>Jatkuvaluonteiset kulut vuosittain</b>		
Hallinnolliset maksut ja muut hallinto- tai toimintakulut	Vuotuinen hallinnointipalkkio 1,0 % Kohderahaston omistamien sijoitusten käyvistä arvoista. Syöttörahasosta veloittavat hallintokulut arviolta 0,1 % Syöttörahasoston nettoarvosta.	2,2 %
Liiketoimikulut	Arvio sijoittajan välillisesti maksamista sijoitustoiminnan kuluista ovat huomioituina tuottonäkymissä.	0,0 %
<b>Erityisissä olosuhteissa aiheutuneet satunnaiset kulut</b>		
Tulosperusteiset palkkiot	20 % Kohderahaston aitakoron (6 %) mukaisesta tuotosta, minkä jälkeen 20 % Kohderahaston jäljelle jääneistä tuotoista.	0,0 %

## MITEN PITKÄKSI AIKAA SIOITUS OLISI TEHTÄVÄ, JA SAAKO SIOITTAJA RAHANSA POIS ENNEN SIOITUKSEN TEKEMISTÄ?

### Suositteltu sijoitusaika: 10 vuotta

Välillinen sijoitus Kohderahastoon tehdään Tuotteen ja Syöttörahasoston kautta. Sijoitus on suunniteltu pidettäväksi Syöttörahasoston toimikauden päättymiseen saakka. Syöttörahasoston toimikauden pituus on alisteinen Kohderahaston toimikauden pituudelle. Kohderahaston toimikauden pituus on 8 vuotta, jota voidaan pidentää enintään 2 vuoden jatkoajalla erillisellä päätöksellä. Tuote ei ole julkisen kaupankäynnin kohteena eikä sijoittajalla ole oikeutta vaatia voitonjakolainasuutensa takaisinmaksua tai eräännyttämistä ennen Syöttörahasoston toimikauden päättymistä. Voitonjakolainasuutuden myyminen toimikauden aikana on mahdollista vain rajoitetusti ja myynnistä voi aiheutua sijoittajalle huomattavia kuluja sekä tappiota.

### KUINKA SIOITTAJA 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. Tarkempi ohjeistus valituksen tekemiseen on verkkosivuiltamme osoitteessa <http://www.eabgroup.fi/asiakaspalautteen-ja-valitusten-kasittely>

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

FINE Vakuutus- ja rahoitusneuvonta sekä Sijoituslautakunta, Porkkalankatu 1, 00180 Helsinki

Puhelin: 09 685 0120, verkkosivu [www.fine.fi](http://www.fine.fi)

### MUUT OLENNAISET TIEDOT

Sijoittajalle annetaan lainsäädännön vaatimalla tavalla seuraavat dokumentit: Voitonjakolainasopimus, Kohderahastoa koskeva rahastosopimus, Syöttörahasoston ja Kohderahaston olennaiset ja riittävät tiedot, Yhtiösopimus sekä tämä Avaintietoasiakirja.