

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 Evli-Rahastoyhtiö Oy ("Rahastoyhtiö"), joka kuuluu Evli-konserniin ("Evli").

Tuotteen kehittäjän verkkosivuston osoite on www.evli.com/rahastot. Ottakaa yhteyttä numeroon (09) 4766 9701, jos haluatte lisätietoja. Tuotteen kehittäjän toimivaltainen viranomainen avaintietoasiakirjan osalta on Finanssivalvonta. Laatimispäivä on 31.10.2022.

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 määrääkainen 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 yhdistettyä arvonnouluun ja vakaan kassavirran strategiaa, perustuen arvonnouluun osalta Kohdesijoituksien käyttötarkoituksen muutoksiin, vuokraukseen ja vuokrattavuuden parantamiseen sekä laajennuksiin ja vakaan kassavirran osalta Kohdesijoituksien korkealuokkaisuuteen ja -tuottoisuuteen.

Kohderahasto pyrkii saamaan tuottoa ensisijaisesti Kohdesijoituksien 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 suosittelun 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 jakelijaan 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 Evlin 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 esitetyssä 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 saamisiaan, 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.

Suosittelut 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 RAHASTOYHTIÖ ON MAKSUKYVYTÖN?

Rahastoyhtiön maksukyvöttömyys ei aiheuta välttämättä tappioita sijoittajalle. Rahaston ja Rahastoyhtiön varat säilytetään erillään. 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 sijoitusaikojen 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
Kokonaiskulut	414 euroa	3 073 euroa
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

Kertaluonteiset kulut osallistumisen tai irtautumisen yhteydessä		Jos sijoittaja irtautuu, kun suositeltu sijoitusaika on kulunut
Osallistumiskulut	2,0 % Tuotteeseen tehdystä sijoitussitoumuksesta.	0,2 %
Irtautumiskulut	Tuotteesta ei peritä irtautumiskuluja.	0,0 %
Jatkuvaluonteiset kulut vuosittain		
Hallinnolliset maksut ja muut hallinto- tai toimintakulut	Vuotuinen hallinnointipalkkio 1,0 % Kohderahaston omistamien sijoitusten käyvistä arvoista. Syöttörahastolta veloittavat hallintokulut arviolta 0,1 % Syöttörahaston nettoarvosta.	2,2 %
Liiketoimikulut	Arvio sijoittajan välillisesti maksamista sijoitustoiminnan kuluista ovat huomioituina tuottonäkymissä.	0,0 %
Erityisissä olosuhteissa aiheutuneet satunnaiset kulut		
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?

Suosittelun sijoitusaika: 10 vuotta

Välillinen sijoitus Kohderahastoon tehdään Tuotteen ja Syöttörahaston kautta. Sijoitus on suunniteltu pidettäväksi Syöttörahaston toimikauden päättymiseen saakka. Syöttörahaston 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 voitonjakolainaosuutensa takaisinmaksua tai eräännyttämistä ennen Syöttörahaston toimikauden päättymistä. Voitonjakolainaosuuden myyminen toimikauden aikana on mahdollista vain rajoitetusti ja myynnistä voi aiheutua sijoittajalle huomattavia kuluja sekä tappiota.

KUINKA SIOITTAJA VOI VALITTAA?

Jos sijoittaja haluaa valittaa tuotteesta, tuotteen kehittäjästä tai tuotetta myyvän tai siitä neuvoja antavan henkilön toiminnasta, voi sijoittaja ottaa yhteyttä Evliin. Yhteystiedot on ilmoitettu verkkosivuiltamme osoitteessa www.evli.com. Varsinainen asiakasvalitus on tehtävä kirjallisesti ja se voi olla vapaamuotoinen. Valitukset osoitetaan Evli Oyj:lle postitse osoitteeseen Evli Oyj, Aleksanterinkatu 19, PL 1081, 00101 Helsinki. Tarkempi ohjeistus valituksen tekemiseen on verkkosivuiltamme osoitteessa www.evli.com.

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

MUUT OLENNAISET TIEDOT

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