

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

EAB Value Added Fund III 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 kommandiitti-yhtiömuotoinen vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain mukainen vaihtoehtorahasto. Tuotteen äänettömän yhtiömiehen osuudet eivät ole kaupankäynnin kohteena julkisessa kaupankäynnissä, niiden siirrettävyyttä on rajoitettu ja niitä ei voida vaatimuksesta lunastaa.

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

Tuotteen sijoitustoiminnan tavoitteena on pitkällä aikavälillä kasvattaa rahasto-osuuden arvoa sijoittamalla varat pääasiassa toimitilakiinteistöihin, jotka sijaitsevat Suomen kasvukeskuksissa ja kymmenessä nopeimmin kasvavissa kaupunkiseuduissa. Sijoitustoiminnassa sovelletaan yhdisteltä arvonaluonnin ja vakaan kassavirran strategiaa, perustuen arvonaluonnin osalta sijoituskohteiden käyttötarkoituksen muutoksiin, vuokraukseen ja vuokrattavuuden parantamiseen sekä laajennuksiin ja vakaan kassavirran osalta sijoituskohteiden korkealuokkaisuuteen ja -tuottoisuuteen.

Tuote pyrkii saamaan tuottoa ensisijaisesti sijoittamiensa sijoituskohteiden 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.

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 saamisiansa, sijoittaja saattaa menettää koko sijoituksensa.

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.

Esitetyt näkymät ovat esimerkkejä, jotka perustuvat aiempiin tuottoihin ja tiettyihin oletamuksiin. 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.

Suosittelu sijoitusaika:	10 vuotta		
Esimerkki sijoituksesta:	10 000 euroa		
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	7 600 euroa	5 800 euroa
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	-24,0 %	-5,3 %
EPÄSUOTUISA NÄKYMÄ	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen	8 100 euroa	8 300 euroa
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	-19,0 %	-1,8 %
KOHTUULLINEN NÄKYMÄ	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen	8 100 euroa	17 800 euroa
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	-19,0 %	5,9 %
SUOTUISA NÄKYMÄ	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen	8 100 euroa	26 300 euroa
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	-19,0 %	10,2 %

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 maksukyvyttömyys 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	404 euroa	2 943 euroa
Vaikutus vuotuisen tuottoon (*)	4,0 %	2,2 % 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 % Tuotteen omistamien sijoitusten käyvistä arvoista.	2,1 %
Liiketoimikulut	Arvio sijoittajan välillisesti maksamista sijoitustoiminnan kuluista ovat huomioituina tuottonäkymissä.	0,0 %
Erityisissä olosuhteissa aiheutuneet satunnaiset kulut		
Tulosperusteiset palkkiot	20 % Tuotteen aitakoron (6 %) mukaisesta tuotosta, minkä jälkeen 20 % jäljelle jääneistä tuotoista.	0,0 %

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

Suosittelut sijoitusaika: 10 vuotta

Sijoitus tuotteeseen tehdään äänettömän yhtiömiehen yhtiöosuutena. Sijoitus on suunniteltu pidettäväksi yhtiön toimikauden päättymiseen saakka. Yhtiön toimikauden pituus on 8 vuotta, jota voidaan pidentää enintään 2 vuoden jatkoajalla erillisellä päätöksellä. Yhtiöosuudet eivät ole julkisen kaupankäynnin kohteena eikä sijoittajalla ole oikeutta vaatia osuutensa lunastamista ennen yhtiön toimikauden päättymistä. Yhtiöosuuden 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 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: Rahastosopimus, Rahaston olennaiset ja riittävät tiedot, Yhtiösopimus sekä tämä Avaintietoasiakirja.