

AVAINTIETOASIAKIRJA

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 EAB Rahastoyhtiö Oy ("Rahastoyhtiö"), joka kuuluu EAB Group Oyj -konserniin ("EAB"). Tuotteen kehittäjän verkkosivuston osoite on www.eabgroup.fi/instituutiot/rahastohallinto. Ottakaa yhteyttä numeroon 0201 558 610, jos haluatte lisätietoja. Tuotteen kehittäjän toimivaltainen viranomainen avaintietoasiakirjan osalta on Finanssivalvonta. Laatimispäivä on 16.4.2021.

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

MIKÄ TÄMÄ TUOTE ON?

Tuote on kommandiittiyhtiömuotoinen 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.

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 yhdisteltyä arvionluonnon ja vakaan kassavirran strategiaa, perustuen arvionluonnon 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.

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.

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



Riski-indikaattorissa oletetaan, että sijoittaja pitää tuotetta hallussaan 10 vuoden ajan. Sijoittaja ei voi eräännyttää tuotetta ennen aikaisesta. Sijoittaja ei välttämättä pysty irtautumaan tuotteestaan helposti tai hänen on irtauduttava tuotteestaan hinnalla, joka vaikuttaa huomattavasti hänen saamaansa tuottoon.

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 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 saamisiansa, sijoittaja saattaa menettää koko sijoituksensa.

Tuottonäkymät

SIJOITUS 10 000 EUROA				
NÄKYMÄT		1 VUOSI	5 VUOTTA	10 VUOTTA Suositeltu sijoitusaika
STRESSINÄKYMÄ	Rahamäärä, jonka sijoittaja voi saada kulujen jälkeen takaisin	7 000 €	3 000 €	5 000 €
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	-30,0 %	-21,4 %	-6,7 %
EPÄSUOTUISA NÄKYMÄ	Rahamäärä, jonka sijoittaja voi saada kulujen jälkeen takaisin	8 000 €	5 000 €	8 000 €
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	-20,0 %	-12,9 %	-2,2 %
KOHTUULLINEN NÄKYMÄ	Rahamäärä, jonka sijoittaja voi saada kulujen jälkeen takaisin	8 000 €	8 000 €	17 000 €
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	-20,0 %	-4,4 %	5,4 %
SUOTUISA NÄKYMÄ	Rahamäärä, jonka sijoittaja voi saada kulujen jälkeen takaisin	8 000 €	11 000 €	26 000 €
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	-20,0 %	1,9 %	10,0 %

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.

Esitetyt näkymät ovat tulevaa tuottoa koskevia arvioita, jotka perustuvat saatuihin näyttöihin tämän sijoituksen arvon vaihtelusta, eivätkä tarkkoja indikaattoreita.

Sijoittajan saama tuotto määräytyy markkinoiden kehityksen ja sijoitusajan mukaan.

Stressinäkymä osoittaa, mikä sijoittajan tuotto voisi olla äärimmäisessä markkinatilanteessa, eikä siinä oteta huomioon tilanteita, joissa Rahastoyhtiö ei pysty maksamaan sijoittajalle.

Tätä tuotetta ei voida eräännyttää helposti. Tämä tarkoittaa, että sijoittajan tuottoa on vaikea arvioida, jos tämä eräännyttää sijoituksensa ennen suositellun sijoitusajan päättymistä. Sijoittaja ei joko voi eräännyttää sijoitustaan varhain tai varhaiseen eräännyttämiseen liittyä korkeita maksuja tai suuria tappioita.

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

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?

Tuoton vähentymisellä (RIY) esitetään sijoittajan maksamien kokonaiskulujen vaikutus sijoittajan mahdollisesti saamaan tuottoon. Kokonaiskuluissa otetaan huomioon kertaluonteiset, jatkuvaluonteiset ja satunnaiset kulut.

Tässä esitetyt summat ovat tuotteeseen itseensä liittyvät kumulatiiviset kulut kolmen eri sijoitusajan osalta. Ne sisältävät mahdollisia varhaiseen irtautumiseen liittyviä sakkoja. Lukujen oletuksena on 10 000 euron sijoitus. Luvut ovat arvioita ja voivat muuttua tulevaisuudessa.

Ajan myötä kertyvät kulut

Tätä tuotetta sijoittajalle myyvät tai siitä neuvoja antavat henkilöt voivat veloittaa sijoittajalta muita kuluja. Tällöin kyseinen henkilö antaa sijoittajalle tietoja kyseisistä kuluista ja näyttää millaisia vaikutuksia kaikilla kuluilla ajan myötä on sijoitukseen.

SIIJOITUS 10 000 EUROA			
Näkymät	Eräännytettyä 1 vuoden kuluttua	Eräännytettyä 5 vuoden kuluttua	Eräännytettyä 10 vuoden kuluttua
Kokonaiskulut	364 €	1 098 €	2 871 €
Vaikutus vuotuisen tuottoon (RIY)	3,64 %	2,40 %	2,23 %

Kulujen rakenne

Alla olevassa taulukossa esitetään erityyppisten kulujen vuosittainen vaikutus tuottoon, jonka sijoittaja saattaa saada suositellun sijoitusajan lopussa, sekä eri kululuokkien merkitykset.

TÄSSÄ TAULUKOSSA ESITETÄÄN VAIKUTUKSET VUOTUISEEN TUOTTOON			
Kertaluonteiset kulut	Osallistumiskulut	0,16 %	Sijoituksen tekemisen yhteydessä aiheutuvien kulujen vaikutus. Tämä on enimmäismäärä, jonka sijoittaja joutuu maksamaan. Summa voi olla pienempikin. Tämä sisältää sijoittajan tuotteen jake-lukustannukset.
	Irtautumiskulut	0 %	Niiden kulujen vaikutus, jotka aiheutuvat sijoituksesta irtautumista sijoituksen erääntyessä.
Jatkuvaluonteiset kulut	Salkkutapahtumiin liittyvät kulut	0 %	Tuotteesta vastaavan tahon suorittamista kohteena olevien sijoitusten ostoista ja myynneistä aiheutuvien kulujen vaikutus.
	Muut jatkuvaluonteiset kulut	2,08 %	Tuotteesta vastaavan tahon sijoitusten hallinnasta vuosittain perimien kulujen vaikutus.
Satunnaiset kulut	Tulosperusteiset palkkiot	0 %	Tulosperusteisen palkkion vaikutus.
	Voitonjako-osuudet	0 %	Voitonjako-osuuksien vaikutus.

MITEN PITKÄKSI AIKAA SIIJOITUS OLISI TEHTÄVÄ, JA SAAKO SIIJOITTAJA RAHANSA POIS ENNEN SIIJOITUKSEN TEKEMISTÄ?

Suosittelun 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 jatkajalla 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 SIIJOITTAJA VOI VALITTAA?

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 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

MUUT OLENNAISET TIEDOT

Sijoittajalle annetaan lainsäädännön vaatimalla tavalla seuraavat dokumentit: Rahastosopimus, Rahaston olennaiset ja riittävät tiedot, Yhtiösopimus sekä tämä Avaintietoasiakirja.