



Rahastoesite (31.1.2022)

## Erikoissijoitusrahasto eQ Liikekiinteistöt

Rahastoesite koostuu esiteosasta sekä rahaston säännöistä

### Rahaston perustiedot

eQ Liikekiinteistöt on Suomessa vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain mukainen pääasiallisesti kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin sijoittava erikoissijoitusrahasto ja vaihtoehtorahasto.

Rahaston toiminta alkoi 31.12.2014 ja Rahastoyhtiön hallitus on hyväksynyt Rahaston voimassaolevat säännöt 1.10.2021

Rahaston säilytysyhteisönä toimii OP Säilytys Oy.

### Rahastoon sijoittamista koskevat tiedot

#### Hinnasto

Merkintäpalkkio	2,00%
Lunastuspalkkio	2,00%
Hallinnointipalkkio	1,95% + tuottosidonnainen palkkio
Juoksevat kulut	1,97%

Esitetyt juoksevat kulut perustuvat 2021 päättyneenä vuonna perityihin kuluihin. Ne sisältävät hallinnointipalkkion mutta eivät sisällä:

- Tuottosidonnaisia palkkioita. Tuottosidonnaisten palkkioiden laskenta on kuvattu jäljempänä.
- Rahaston omistamien kiinteistöjen ylläpito- ja peruskorjauskustannuksia eikä vuokraukseen ja kehittämiseen liittyviä kustannuksia.
- Rahaston velkojen rahoituskustannuksia
- Rahaston sijoitusten hankintaan ja myyntiin liittyviä varainsiirtoeroja ja muita kustannuksia, paitsi toisen rahaston osuuskien ostamisesta tai myymisestä maksetut merkintä- ja lunastuspalkkiot.

Em. kuluilla on olennaista vaikutusta rahaston tuottoon.

Rahastossa on käytössä merkintä- ja lunastusarvoon vaikuttava hinnoittelumenetelmä, jolla korvataan rahastolle aiheutuvia kiinteistöjen hankintakuluja sekä edistetään osuudenomistajien yhdenvertaisuutta. Menetelmä lisää osuuden arvoa 0 - 8 %, mikä pienentää sijoittajan merkinnässä saamaa rahasto-osuuskien määrää ja lisää lunastuksesta saatavaa summaa. Jos rahasto ei tee uusia hankintoja, menetelmään liittyvät poistot alentavat osuuden tulevaa arvonkehitystä viiden vuoden ajan. 31.12.2019 menetelmän vaikutus rahasto-osuuden arvoon oli 2,0 prosentilla.

### Merkintöjen ja lunastusten tekeminen

Rahasto-osuuksia voi merkitä vähintään neljä kertaa vuodessa. Säännölliset merkintäpäivät ovat kunkin kalenterivuoden maaliskuun, kesäkuun, syyskuun ja joulukuun viimeinen päivä.

Merkintäilmoituksen tulee olla perillä rahastoyhtiössä merkintäpäivänä taikka merkintäpäivää edeltävänä pankkipäivänä, mikäli merkintäpäivä ei ole pankkipäivä.

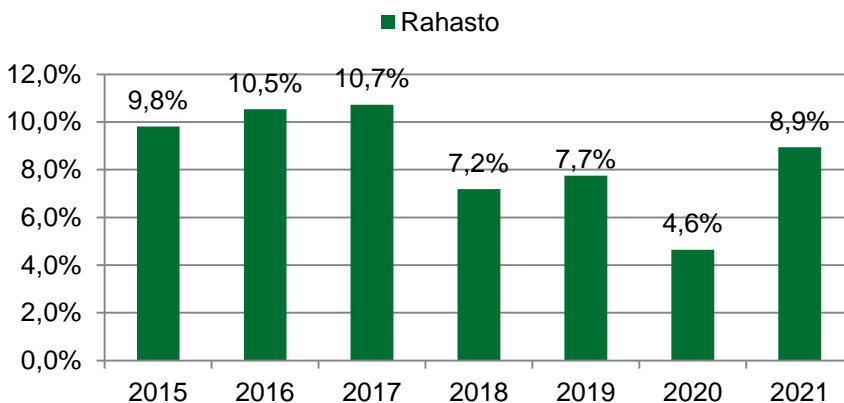
Kussakin kalenterivuodessa on kaksi lunastuspäivää: kalenterivuoden kesäkuun ja joulukuun viimeinen päivä. Lunastustoimeksianto tulee toimittaa rahastoyhtiölle kuusi kuukautta ennen lunastuspäivää.

### Merkintätilit

OP (OKOYFIHH): FI61 5000 0120 2167 58  
Nordea (NDEAFIHH): FI43 1200 3000 0481 99

### Tuotthistoria ja tunnuslukuja 2021

Rahaston tuotto: 8,9%



Rahasto on aloittanut toimintansa 31.12.2014. Historiallinen tuotto ei ole osoitus tulevasta tuotosta. Rahastoon tehdyn sijoituksen arvo voi nousta tai laskea ja sijoittaja voi sijoituksensa lunastaessaan saada takaisin vähemmän kuin hän siihen alun perin sijoitti. Yllä mainittujen tunnuslukujen tarkemmat laskentatavat ja aiemmat tunnusluvut ovat saatavilla rahastoyhtiöstä.

## Sijoitustoiminnan tavoitteet ja sijoituspolitiikka

Rahasto on pääasiassa Suomessa sijaitseviin kiinteistöihin sijoittava erikoissijoitusrahasto. Rahasto luokitellaan EU:n kestävän rahoituksen tiedonantoasetuksen (2019/2088) artikla 9:n mukaiseksi rahoitustuotteeksi, jonka tavoitteena on kestävien sijoitusten tekeminen. Rahaston sijoitukset eivät aiheuta merkittävää haittaa muille kestävyystavoitteille.

eQ:n kiinteistösijoituksille on asetettu hiilineutraaliustavoite käytönaikaisen energiankulutuksen osalta vuoteen 2030. Toimenpiteet tavoitteen saavuttamiselle on määritelty eQ:n kiinteistösijoituksia koskevassa vähähiilisuuden tiekartassa. Tavoitteen toteutumista seurataan ja siitä raportoidaan vuosittain sijoittajille. Asetettu hiilineutraaliustavoite ohjaa sekä kiinteistöjä koskevaa hankintaprosessia, että omistusaikana kiinteistöissä tehtäviä vastuullisuutta ja kestävyyttä edistäviä toimenpiteitä. Rahastolla ei kuitenkaan ole tavoitteena vähentää hiilipäästöjä SFDR-asetuksen 9 artiklan 3 kohdan mukaisesti. Tämän esitteen kohdassa ”Vastuullinen sijoittaminen ja kestävyysriskit” on kuvattu ne menetelmät ja mittarit, joilla varmistetaan, että kestävyystavoite saavutetaan.

eQ:n kiinteistösijoituksille on asetettu hiilineutraaliustavoite käytönaikaisen energiankulutuksen osalta vuoteen 2030. Toimenpiteet tavoitteen saavuttamiselle on määritelty eQ:n kiinteistösijoituksia koskevassa vähähiilisuuden tiekartassa. Tavoitteen toteutumista seurataan ja siitä raportoidaan vuosittain sijoittajille. Asetettu hiilineutraaliustavoite ohjaa sekä kiinteistöjä koskevaa hankintaprosessia, että omistusaikana kiinteistöissä tehtäviä vastuullisuutta ja kestävyyttä edistäviä toimenpiteitä. Rahastolla ei kuitenkaan ole tavoitteena vähentää hiilipäästöjä SFDR-asetuksen 9 artiklan 3 kohdan mukaisesti. Tämän esitteen kohdassa ”Vastuullinen sijoittaminen ja kestävyysriskit” on kuvattu ne menetelmät ja mittarit, joilla varmistetaan, että kestävyystavoite saavutetaan.

Kiinteistöillä ja kiinteistösijoituksilla tarkoitetaan tässä esitteessä myös kiinteistörahastolain mukaisia kiinteistöarvopapereita kuten keskinäisten kiinteistöyhtiöiden osakkeita, jotka tuottavat oikeuden hallita jotain tilaa tai kiinteistöä ja vastaavat siten käytännössä suoraa kiinteistöomistusta. Rahasto voi rajoituksin sijoittaa myös muunlaisten kiinteistötoimintaa harjoittavien yhtiöiden osakkeisiin tai muihin arvopapereihin Euroopan talousalueeseen kuuluvissa maissa. Rahasto voi rajoituksin lisäksi sijoittaa myös muihin rahaston säännöissä mainittuihin sijoituskohteisiin. Rahastolla ei ole vertailuindeksiä.

Rahaston ensisijaiset sijoituskohteet ovat kiinteistöjä, jotka soveltuvat seuraaviin käyttötarkoituksiin:

- Liiketila
- Toimisto
- Majoitus
- Teollisuus
- Muu soveltuva toiminta

EU:n taksonomia-asetuksessa (2020/852) määritellään erityiset kriteerit, jotka täyttävät sijoituskohteet voidaan katsoa ympäristön kannalta kestäviksi. Erikoissijoitusrahasto eQ Yh-

teiskuntakiinteistöt, joka luokitellaan artikla 9:n mukaiseksi rahoitustuotteeksi, voi tehdä tällaisia kiinteistösijoituksia EU:n Taksonomia-asetuksen kriteerit täyttäviin ympäristön kannalta kestäviin taloudellisiin toimintoihin, siirtymätoimintoihin (transitional activity) tai mahdollistaviin toimintoihin (enabling activity), mutta se ei ole sitoutunut vähimmäisosuuksiin näitä sijoituksia koskien. Taksonomia-asetusta tullaan täydentämään vuoden 2022 aikana tarkemmilla säädöksillä ja eQ tulee kriteerien vakiinnuttua raportoimaan näiden sijoitusten osuudet ja ne ympäristötavoitteet, joita sijoitukset edistävät. Muiden sijoitusten osuuden osalta ei oteta huomioon ympäristön kannalta kestäviä taloudellisia toimintoja koskevia EU:n kriteerejä.

Rahasto harjoittaa aktiivista rahaston sijoitusomaisuuden hoitamista, kiinteistöliiketoimintaa ja pyrkii aktiivisella toiminnalla kehittämään rahaston sijoituskohteita arvonkehityksen parantamiseksi.

## Rahaston velanotto

Rahasto voi ottaa sijoituksia varten luottoa määrän, joka vastaa 50 prosenttia Rahaston kokonaisvaroista. Kokonaisvaroilla tarkoitetaan rahaston kaikkien varojen arvojen yhteisummaa (gross asset value, GAV).

Rahasto voi lisäksi erityisesti syystä ottaa väliaikaisesti luottoa määrän, joka vastaa enintään 1/3 Rahaston kokonaisvaroista. Yhteensä luottoa voi siten väliaikaisesti olla enintään 5/6 kokonaisvaroista. Erityisenä syynä voidaan pitää muun ohessa rahoitustarpeita tai uudelleenrahoitusta kiinteistön hankinnan yhteydessä tai likviditeetin turvaamista rahastosuukien lunastustilanteessa.

Rahasto voi ottaa luottoa yhdeltä taikka useammalta luotonantajalta sekä rahastolle suoraan että rahaston omistamien kiinteistöyhtiöiden nimiin.

Rahasto voi pantata omaisuuttaan luottojensa vakuudeksi. Panttaus voi tarvittaessa käsittää rahaston koko omaisuuden.

Rahasto voi myöntää luottoa tai antaa vakuuden kolmannen sitoumuksesta osana kiinteistösijoitustoimintaa, jos se on tarpeen kiinteistön hankkimiseksi, siitä luopumiseksi tai sen kehittämiseksi.

Rahasto voi suojautua korkoriskiltä velanotossaan.

## Muut sijoitusrajoitukset

Rahaston kokonaisvaroista on pääsääntöisesti vähintään 60 % sijoitettava Suomessa sijaitseviin kiinteistöihin.

Rahaston varoista enintään 20 % voidaan sijoittaa rakentamiseen sekä kiinteistönjalostustoimintaan ja enintään 25 % muihin rahastoihin. Varoista enintään 10 % voidaan sijoittaa saataviin, joita ei ole pidettävä arvopapereina.

Tarkemmat sijoitusrajoitukset ovat rahaston säännöissä.

## Rahaston tyypillinen riskitaso

Rahaston tärkein riskitekijä on kiinteistöjen arvonkehitykseen, vuokratuottoihin ja kuluihin liittyvä riski.

## Rahastoesite

---

Rahaston sijoituksiin liittyy erityisesti seuraavia riskejä. Tarkempi kuvaus riskeistä on tämän esitteen kohdassa "Tietoa rahaston riskeistä".

- Kiinteistötoimialariski eli riski siitä, että rahasto keskittyy sijoitustoiminnassaan toimitilakiinteistökohteisiin. Tämän sektorin yleinen kehitys vaikuttaa rahaston arvonekehitykseen ja riskiasemaan.
- Kiinteistökehitykseen kuten saneeraukseen, kaavoitukseen ja rakentamiseen liittyvät riskit.
- Likviditeettiriski eli riski siitä, että sijoitusten realisointi etenkin heikossa markkinatilanteessa voi johtaa tappioihin ja viivästyttää lunastusten maksamista. Rahasto voi joutua keskeyttämään rahaston lunastukset.

### Sijoittajakohderyhmä

Rahasto on suunnattu sijoittajalle, joka haluaa hajauttaa sijoituksiaan kiinteistövarallisuuteen ja kiinteistötoimintaan liitty-

---

## Rahaston perustietoa

Rahastoa hallinnoi eQ Rahastoyhtiö Oy

Rahastoyhtiön ja sen hoitamien rahastojen tilintarkastajana toimii tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab, jonka nimeämänä päävastuullisena tilintarkastajana toimii Tuomas Ilveskoski, KHT.

### Rahaston julkaisut

Rahaston rahastoesitteet, säännöt, avaintietoesitteet, vuosikertomukset ja puolivuositarkastukset ovat saatavilla maksutta rahastoyhtiöstä, Aleksanterinkatu 19 A, 5. krs, 00100 Helsinki sekä yhtiön internetsivuilta [www.eQ.fi/rahastot](http://www.eQ.fi/rahastot).

### Vastuullinen sijoittaminen ja kestävyysriskit

eQ on integroinut kestävyysriskien huomioon ottamisen systemaattisesti sekä sijoituskohteen valintaan, seurantaan että raportointiin. Vastuullisen sijoittamisen tavoitteena on tunnistaa kestävästä toiminnasta hyötyvät sijoituskohteet ja niiden tuottomahdollisuudet sekä vähentää riskiä sijoituksissa. Kestävyysriski tarkoittaa ympäristöön, yhteiskuntaan tai hallintotapaan liittyvää tapahtumaa tai olosuhdetta, jonka toteutumisella saattaisi olla sijoituksen arvoon tosiasiallinen tai mahdollinen olennainen kielteinen vaikutus. eQ:n tunnistamia kestävyysriskejä on kuvattu tämän esitteen kohdassa "Tietoa rahaston riskeistä".

Tekninen ja ympäristö due diligence -selvitys kuuluu aina hankintaprosessiin. Siinä arvioidaan mm. kaavoitusta, kohteen nykyistä toimintaa, historiaa, maaperää, pohja- ja pintavettä, maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuutta, ympäristölupien tarvetta, rakenteiden haitta-aineita, radonia, tulvaa ym. muita merkittäviä ympäristöön liittyviä asioita. Myös kestäviä liikennemuotoja, kohteen sijaintia joukkoliikenteen näkökulmasta sekä elinkaarikustannusten hallintaa arvioidaan. Uusissa kohteissa suositetaan energiatehokkaita ja ympäristöystävällisiä materiaalivalintoja ja suunnitteluratkaisuja. Jo vuoden 2018 alusta lähtien eQ:n kiinteistösijoitusten kohteissa

viin arvopapereihin. Rahasto tarjoaa sijoittajalle mahdollisuuden sijoittaa rahastomuotoisen sijoituksen kautta erityisesti suoraan kiinteistökohteisiin Suomessa. Rahasto on ensisijassa tarkoitettu sijoittajille, jotka tavoittelevat pitkän aikavälin kassavirtaa ja tuottoa.

Kiinteistösijoittaminen on lähtökohtaisesti pitkäjänteistä sijoittamista ja jo tästäkin syystä suositeltu sijoitusaika on vähintään 5 vuoden.

Rahastoon tehdyn sijoituksen arvo voi nousta tai laskea ja sijoittaja voi sijoituksensa lunastaessaan saada takaisin vähemmän kuin hän rahastoon sijoittaessaan alun perin sijoitti.

### Arvonlaskennan virheet

Rahastoyhtiö oikaisee viipymättä havaitsemansa rahastosuuden arvon olennaisen virheen. Olennaisen arvonlaskentavirheen raja-arvo on 0,3% rahaston arvosta.

on käytetty uusiutuvalla energialla tuotettua ostosähköä. Lisäksi uudiskohteissamme tutkitaan aina geoenergian, aurinkosähkön ja vihreän kaukolämmön käyttömahdollisuus.

Rakennuksia rakennettaessa, ylläpidettäessä sekä itse käytössä rahaston toiminnassa painotetaan niin käyttäjien, rakentajien kuin omistajapalvelujen parissa työskentelevien henkilöiden osalta turvallisuutta, terveellisyyttä ja toiminnallisuutta. Palveluja ja materiaaleja hankittaessa otetaan huomioon tilaajavastuut sekä sosiaalisesti vastuulliset toimintatavat. Kaikkien sopimusten (esim. urakkasopimukset ja palveluntuottajat) liitteenä on eQ:n toimittajien Code of Conduct.

Omistusaikana yksittäisissä kiinteistökohteissa tehdään toimenpiteitä, joilla vastuullisuutta ja kestävyyttä edistetään. Muun muassa kaikkien kohteiden kulutustiedot (energia, vesi, jäte) kerätään, poikkeamia seurataan ja datan pohjalta tehdään toimenpiteitä. Lisäksi tehdään energiatehokkuuden parannustoimia liittyen muun muassa ilmanvaihtoon, lämmitys- ja jäähdytysjärjestelmiin, valaistukseen sekä rakenteiden lämmöneristävyyteen. Hiilijalanjälki (tCO<sub>2</sub>) toimii tärkeänä mittarina kestävyystavoitteen toteutumisen seurannassa. Hiilijalanjäljen kehittymisestä suhteessa asetettuun tavoitteeseen raportoidaan vuositasolla vastuullisuusraportissa. Muita mittareita ovat energiakulutus (MWh), vesi (m<sup>3</sup>) ja jäte (t).

BREEAM (Building Research Establishment's Environmental Assessment Method) In Use -sertifiointin avulla arvioidaan sekä kiinteistön että siihen liittyvän ylläpitotoimintojen toimivuutta, tunnistetaan mahdolliset puutteet ja valitaan kehityskohteet. Ympäristösertifiointin ohella GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) -vastuullisuusarviointista saatuja tuloksia käytetään työvälineenä vastuullisuuden toteutumisen seurannassa ja kehittämisessä eQ:n kiinteistösijoituksissa.

Keskeistä on myös yhteistyö merkittävien sidosryhmien kanssa. Esimerkkeinä mainittakoon säännölliset asiakastytyväisyyskyselyt vuokralaisille ja vastuullisuutta koskevat suositukset vuokrasopimuksissa.

Rahastolla ei ole kestäväää vertailuindeksiä, koska tällaista ei ole saatavilla.

eQ:n kiinteistösijoitusten osalta raportoidaan laajemmin kestävyystekijöistä kerran vuodessa.

eQ on allekirjoittanut YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteet (PRI, UN's Principles for Responsible Investment). eQ toimii aktiivisena jäsenenä Pääomasijoittajat ry:ssä, Invest Europessa, Rklissa, Finsifissä (Finland's Sustainable Investment Forum) ja Finanssiala ry:ssä. eQ on CDP:n Climate Change -ohjelman allekirjoittaja, minkä lisäksi eQ allekirjoittaa vuosittain Science Based Targets Initiative -aloitteen (SBTi).

Kestävyysriskin mahdollinen toteutuminen sijoituskohteessa voi aiheuttaa negatiivista vaikutusta sijoituskohteen arvoon sekä yleisesti ympäröivään yhteiskuntaan ja ympäristöön. Kestävyysriskien olennaisuus vaihtelee eri sektoreilla ja liiketoimintamalleissa, ja sijoituskohteet voivat myös altistua kestävyysriskeille arvoketjunsä kautta, mukaan lukien toimittajat ja asiakkaat.

Kaikkiin eQ:n sijoituksiin sovellettavat eQ Varainhoidon vastuullisen sijoittamisen periaatteet on nähtävillä osoitteessa [www.eQ.fi](http://www.eQ.fi)

### Rahaston omistajaohjauksen tavoitteet

eQ Rahastoyhtiön omistajaohjauksen tavoitteena on edistää ja vahvistaa rahastojen sijoitustoiminnan kohteena olevien yhtiöiden ja niiden osakkaiden taloudellista menestystä ja luotettavuutta sekä valvoa osuudenomistajien yhteisiä etuja.

Tarkempaa tietoa eQ Rahastoyhtiön omistajaohjauksen periaatteista on saatavilla pyydettäessä rahastoyhtiöstä sekä yhtiön internetsivuilta [www.eQ.fi/rahastot](http://www.eQ.fi/rahastot).

### Tietoa rahaston riskeistä

Sijoittamiseen liittyy aina riski. Riskillä tarkoitetaan sitä, että sijoituksen tuottoon liittyy epävarmuutta. Tämä tarkoittaa mahdollisuutta saada sijoituksesta oletettua heikompa tuottoa ja myös mahdollisuutta menettää sijoitetut varat kokonaan.

Kaikkien rahastojen arvo voi nousta ja laskea merkittävästikin. Tämä tarkoittaa sitä, että sijoittaja voi rahasto-osuuksia lunastaessaan saada vähemmän varoja, kuin sijoittaessaan.

### Kiinteistöriski

Kiinteistösektorin kehitys voi vaikuttaa merkittävästi rahaston arvoon. Kiinteistösektoriin liittyvää toimialariskiä pyritään pienentämään sijoituskohteiden valinnalla ja aktiivisella rahaston sijoitusomaisuuden hoitamisella.

Kiinteistöihin liittyvää riskiä voi kasvattaa se, että rahaston varat voidaan sijoittaa jopa vain yhteen taikka harvaan joukkoon kiinteistöjä. Tällöin yksittäistä kiinteistöä koskevat tapahtumat voivat vaikuttaa merkittävästikin rahaston tuottoon.

Kiinteistökohteiden arvoon vaikuttaa olennaisesti niistä tehdyt vuokrasopimukset, jotka ovat usein pitkäaikaisia. Vuokrasopimuksiin liittyy riski vuokranmaksun ja muiden vuokralaisen velvoitteiden laiminlyönnistä. Mahdollisella laiminlyönnillä tai laiminlyönnin todennäköisyyden nousulla voi olla merkittävä vaikutus kiinteistön ja koko rahaston arvoon.

Rahasto harjoittaa aktiivista kiinteistöliiketoimintaa ja pyrkii kehittämään rahaston sijoituskohteita arvonkehityksen parantamiseksi, mihin liittyy erilaisia riskejä. Esimerkiksi rakentamisen tai saneerauksen kustannukset voivat ylittää kustannusarvion, urakoitsijan kyky toimittaa työtä voi olla puutteellista tai työn laatu saattaa olla riittämätöntä. Myöskään kehityskohteeseen suunnitellut kaavamuutokset eivät välttämättä toteudu tai kohteelle ei saada suunnitellun mukaisia rakennuslupia.

Sijoittajan tulee sijoituspäätöstään tehdessään huomioida, että keskittyneisyys tiettyihin kiinteistötyyppeihin on omiaan kasvattamaan riskiä rahaston arvonmuutoksille.

### Kiinteistösijoitusten kestävyysriskit

Kestävyysriskillä tarkoitetaan ympäristöön, yhteiskuntaan tai hallintotapaan liittyvää tapahtumaa tai tilannetta, joka voi toteutuessaan aiheuttaa negatiivisen, olennaisen vaikutuksen sijoituskohteen arvoon. Ympäristöriskejä ovat muun muassa kiinteistökohteiden kyky ratkaisullaan olla mukana hillitsemässä ilmastonmuutosta ja niiden niin sanottu ilmasto-resilienssi eli joustavuuskyky sopeutua ilmastonmuutoksen aiheuttamiin muutoksiin liiketoimintaympäristössä nyt ja tulevaisuudessa, kiinteistökohteiden energia- ja materiaalitehokkuuteen ja uusiutuvan energian tuottamiseen ja ostamiseen liittyvät kysymykset, altistuminen lisääntyvälle veden niukuudelle, jätteen hallinnan haasteet ja biodiversiteettiin eli luonnon monimuotoisuuteen liittyvät riskit. Yhteiskuntavastuuseen liittyviin riskeihin kuuluvat muun muassa riskit työntekijöiden terveydelle, turvallisuudelle ja hyvinvoinnille, ihmisoikeusrikkomukset, tuoteturvallisuuden vaarantuminen, toimitusketjun hallintaan liittyvät riskit ja vuokralaisten asiakasyytyväisyyden menettäminen. Hallintotapaa koskeviin riskeihin kuuluvat muun muassa kestävyystekijöiden riittämätön johtaminen yrityksen liiketoiminnassa sekä hallituksen kokoonpanoon, johdon kannustimiin, korruption ja lahjonnan vastaiseen toimintaan, kyberturvallisuuteen, informaation suojaamiseen ja tietosuojaan liittyvät kysymykset.

### Osakemarkkinakehitykseen liittyvä riski

Rahaston päätarkoituksena ei ole sijoittaa osakemarkkinalle. Kuitenkin on mahdollista, että rahaston varoja sijoitetaan osakemarkkinoille Suomessa ja muissa Euroopan talousalueeseen kuuluvien maiden arvopaperipörssiissä. Tällöinkin sijoitukset kohdistuvat kiinteistötoimintaa harjoittavien yhteisöjen tai rahastojen osakkeisiin ja osuuksiin.

Osakemarkkinasijoituksiin liittyy aina riski sijoitusten markkina-arvon merkittävästäkin muutoksista. Riskiin vaikuttavat osakemarkkinoiden yleinen kehitys, talouskehitys, kohdetoimialan kehitys sekä riski siitä, että rahaston noudattama sijoituskäytäntö epäonnistuu. Tällöin rahaston osake- ja osuussijoitusten arvonkehitys voi vaihdella. Riskejä pyritään



pienentämään valikoimalla sijoituskohteet huolellisesti ja hajuttamalla osakemarkkinasijoitukset ja sijoitukset muihin listattuihin osuuksiin mahdollisuuksien mukaisesti useampaan maahan ja kohdeyritykseen.

### Valuuttakurssiriski

Euroalueen ulkopuolisiin maihin sijoitettaessa, sijoituksiin voi liittyä valuuttakurssiriski, jolla voi olla vaikutusta rahaston euroääräiseen tuottoon. Rahastoyhtiö ei sitoudu suojaamaan valuuttariskiä milteen osin, mutta rahasto sijoittaa varansa pääasiassa Suomeen, jolloin valuuttariskin vaikutuksen pitäisi olla rajallinen.

### Likviditeettiriski ja markkinoiden toimivuuteen liittyvät riskit

Rahasto on ensi sijassa tarkoitettu pitkän aikavälin sijoittamiseen ja sijoittajan tulee mieltää rahastosijoituksensa likviditeetin olevan lähinnä rinnasteinen suoran kiinteistösijoituksen kanssa. Kiinteistösijoituksiin ominaisuutena liittyy sijoitusten tietyn asteinen epälikvidiys, joka tulee hyväksyä osana kiinteistösijoittamista.

Rahaston likviditeettiriskillä tarkoitetaan tilannetta, jossa rahaston varoja ei saada realisoiduksi kohtuulliseen hintaan siinä ajassa, kun rahaston rahasto-osuudenomistajan tekemä rahasto-osuuksien lunastustoimeksianto tulisi toteuttaa..

Likviditeettiriskiä kasvattaa se, että rahaston varat ovat pääosin sijoitetut kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin, joiden myyminen voi edellyttää pitkääkin aikaa. Sama koskee tilannetta, jossa rahaston omistamalla arvopapereilla käydään vain vähäisessä määrin kauppaa.

Kaupanteko heikossa likviditeettitilanteessa voi vaikuttaa voimakkaasti kauppahintaan, jolloin likviditeettiriski voi toteutua.

Likviditeettiriski voi toteutua myös, mikäli markkinapaikan kaupankäyntiin kohdistuu toimintakatkoksia taikka muita teknisiä ongelmia.

Likviditeettiriskiä pyritään pienentämään pitämällä tarvittaessa osa rahaston varoista likvideinä varoina, kuten esimerkiksi pankkitalletuksina, ja pitämällä rahaston velkaisuusaste sellaisena, että rahasto voi kasvattaa vieraan pääoman määrää ja siten turvata likviditeettiä.

Rahastoyhtiö ei kuitenkaan sitoudu mihinkään tiettyyn käteisvarojen määrään taikka siihen, että velkaisuusastetta rajoitetaisiin muutoin kuin mitä rahastoa koskevassa lainsäädännössä ja määräyksissä sekä rahaston säännöissä on määrätty lainoitusasteen osalta.

Sijoittajan tulee sijoituspäätöstä tehdessään huomioida, että rahaston sijoituspolitiikka on pitkäjänteistä, rahasto on tarkoitettu pitkäkestoiseen sijoittamiseen ja että rahasto-osuuksien lunastukseen liittyy likviditeettiriskiä, jolla voi olla vaikutusta sekä rahasto-osuuden lunastuksen toteutusaikatauluun että mahdollisesti myös rahastosta saatavan tuoton määrään.

Rahasto-osuuksien lunastukset voivat edellyttää pitkänkin ajan ja lunastukset voidaan myös tietyissä tilanteissa keskeyttää.

### Maantieteellinen riski

Tietyille maantieteelliselle alueelle sijoittavan rahaston sijoituksiin liittyy maantieteellinen riski. Tällä riskillä tarkoitetaan sitä, että sijoituskohteena olevan maantieteellisen alueen taloudellisilla olosuhteilla voi olla merkittävää ja ennakoimattomaa vaikutusta rahaston sijoitusten tuottoon ja likvidisyyteen.

Sijoituskohteena olevan maantieteellisen alueen tulevaisuuden odotukset ja niiden muutokset voivat vaikuttaa nopeasti ja ennalta-arvaamattomasti rahaston tuottoon. Rahaston tuotto voi tällöin poiketa merkittävästikin yleisestä maailmanlaajuisesta taloudellisesta kehityksestä ja jonkin toisen maantieteellisen alueen kehityksestä.

Rahaston kiinteistökohteisiin suoraan tehtävät sijoitukset kohdistuvat Suomeen. Muualle Euroopan talousalueelle sijoituksia voidaan rahaston sääntöjen mukaan tehdä vain rajoitetusti.

Suomen sisällä rahasto voi sijoittaa varansa rajoituksetta eri alueille. Sijoitukset voivat kohdentua myös sellaisille alueille Suomen sisällä, joilla kiinteistökohteiden realisoiminen on haasteellista, arvonmuutokset voivat olla ennalta-arvaamattomia ja kiinteistökohteiden realisoiminen voi viedä pitkäänkin ajan. Tällä voi olla merkittävääkin vaikutusta rahaston sijoitusten tuottoon ja likvidisyyteen.

Yhdessä toimialariskin kanssa rahaston tuottoon voi kohdistua merkittäviäkin vaihteluita ja riskejä erityisesti lyhyellä aikavälillä.

Rahaston sijoitukset tehdään rahastoyhtiön näkemyksen perusteella, jolloin maantieteelliseltä riskiltä ei välttämättä voida välttyä. Lisäksi maantieteellistä riskiä voidaan myös tietoisesti ottaa, mikäli se vastaa rahastoyhtiön näkemystä.

### Yleiset operatiiviset riskit

Operatiivisella riskillä tarkoitetaan riskiä, joka aiheutuu esimerkiksi ulkoisista tekijöistä, teknologiasta, henkilöstön, organisaation tai sisäisten prosessien puutteellisesta toiminnasta. Operatiivisiin riskeihin voidaan lukea myös mahdolliset henkilöstövaihdokset ja organisaatiomuutokset.

Operatiivisiin riskeihin lukeutuu myös riski siitä, että rahaston palveluntarjoajan toiminta joltakin osin on puutteellista tai häiriintynyt siten, että sovittua tuotetta taikka palvelua ei voida toimittaa.

Operatiivisilla riskeillä voi olla negatiivista vaikutusta rahaston toimintaan ja sitä kautta rahaston arvonmuodostukseen. Operatiivisiin riskeihin varaudutaan varamiesjärjestelyin, varajärjestelmin ja toiminnan jatkuvuussuunnittelulla.

### Kiinteistösijoittamiseen liittyvät operatiiviset riskit

Kiinteistösijoittamiseen ominaisuutena kuuluu riski sijoituskohteen teknisistä, taloudellisista ja muista fyysisistä ominaisuuksista. Kiinteistösijoituskohteiden arvoon vaikuttaa myös

ennalta tunnistamaton joukko muita tekijöitä, joilla voi olla suurtakin merkitystä sijoituskohteen arvoon.

Esimerkiksi muuttuva rakennuslainsäädäntö ja muu kiinteistöjä koskeva viranomais sääntely voi vaikuttaa hyvinkin merkittävästi sijoituskohteiden arvoon ja tuottoon.

Kiinteistösijoitukset ovat myös alttiita ympäröivän maailman tuottamille vaikutuksille, kuten sääilmiöille ja luonnonvoimille. Lisäksi esimerkiksi sodat, terrorismi, luonnon katastrofit ja muut ääriolosuhteet voivat vaikuttaa sellaisella tavalla rahaston kiinteistösijoituksiin, että arvon menetyksiä ei voida poissulkea. Myös ilkivalta, tuhotyöt ja muu ennakoimaton ihmisten toiminta, jolla voi olla vaikutusta kiinteistön toimintaan ja käytettävyyteen, voi vaikuttaa merkittävästikin rahaston tuottoon.

Näihin riskeihin pyritään varautumaan valikoimalla sijoituskohteet rahastoyhtiön näkemyksen mukaisesti, vakuuttamalla sijoituskohteita riittävällä tavalla ja pyrkimällä ennakoimaan tulevia muutoksia kaikessa kiinteistösijoittamisen toimintaympäristössä rahastoyhtiön näkemyksen mukaisesti.

Kuitenkaan kiinteistösijoittamiseen liittyviä operatiivisia riskejä ei voida poissulkea. Operatiivisilla riskeillä voi toteutua olla merkittävää vaikutusta rahaston arvoon ja tuottoon.

### **Vieraan pääoman käyttöön liittyvä riski**

Rahasto voi käyttää velkarahoitusta toiminnassaan ja pantata varojaan velkojensa vakuudeksi. Velkarahoituksen käyttöön liittyy aina riskejä, joilla voi olla vaikutusta rahaston sijoitustoimintaan, tuottoon taikka lunastusten toteuttamiseen.

### **Force majeure -riskit ja muut riskit**

Force majeure -riskillä tarkoitetaan sopimuksista riippumattomia, ennalta arvaamattomia ja ylivoimaisia seurauksia aiheuttavia tekijöitä. Tällaisia riskejä voivat olla sodat, luonnon katastrofit, kapinat ja työtaistelutoimenpiteet. Force majeure -riskien realisoituminen voi vaikuttaa rahaston sijoitusten arvoon, rahaston mahdollisuuksiin käydä kauppaa sijoituskohteilla ja myös esimerkiksi rahasto-osuuksien lunastusten aikatauluihin.

Rahaston toimintaa ja sijoituksia kohtaan voi olla olemassa sellaisia riskejä, joita ei ole voitu yksilöidä. Tällaisilla riskeillä voi olla merkittävääkin vaikutusta rahaston varojen arvostukseen ja rahaston tuottoon. Kaikkein sijoitustoimintaan liittyvä riski sijoitettujen varojen menettämisestä.

### **Rahastoyhtiön riskienhallintaperiaatteet**

Rahastoyhtiöllä on sen hallituksen hyväksymät riskienhallintaperiaatteet, joissa kuvataan menettelytavat yhtiön hoitamien rahastojen toiminnassa esiintyvien riskien jatkuvaan seuraamiseen ja hallintaan.

## **Verotus**

### **Yleistä**

Seuraavassa on lyhyesti kuvattu osuudenomistajaa koskevan verotussääntelyn pääpiirteet Suomen verojärjestelmän

mukaisesti tilanteessa, jossa osuudenomistaja on yleisesti Suomessa verovelvollinen.

Sijoittajan on syytä varmistaa itseensä kohdistuva verokohdeltu erikseen toimivaltaiselta veroviranomaiselta, johtuen verovelvolliseen kohdistuvan sääntelyn moniulotteisuudesta ja yksilöllisten olosuhteiden vaikutuksesta verokohteluun.

### **Rahastojen tuottojen verotuksesta**

Suomalaiset sijoitusrahastot ja erikoissijoitusrahastot ovat pääsääntöisesti Suomen tuloverosta vapaita yhteisöjä. Niitä voidaan kuitenkin periä veroja ulkomaisten sijoitusten tuotoista, kuten osingoista perittävää lähdeveroa. Lisäksi rahasto voi joutua maksamaan varainsiirto- ja finanssimarkkinaveroja sekä arvonlisäveroa eräistä hankkimistaan palveluista.

Osuudenomistajien rahastoihin sijoittamien varojen arvonnousu tulee veronalaiseksi vasta kun rahasto-osuuksia lunastetaan. Tällöin saattaa syntyä luovutusvoittoa. Mahdollinen luovutusvoitto on pääomatuloa, johon kohdistuva verorasitus määräytyy kulloinkin voimassa olevan verolainsäädännön mukaisesti.

Rahastoyhtiö perii vuosittaisesta tuotonjaosta ennakonpidätyksen luonnollisilta henkilöiltä ja kotimaisilta kuolinpesiltä. Osuudenomistajalle, jonka verotuksellinen kotipaikka ei ole Suomessa (rajoitetusti verovelvollinen), maksettavasta tuotosta peritään lähdevero sitä koskevien säännösten mukaan.

Rahastoyhtiö ilmoittaa rahasto-osuuksien omistustiedot, lunastustapahtumat ja tiedot myyntivoittojen ja -tappioiden laskeutukseksi veroviranomaisille, joka kirjaa ne esitäytettyyn veroilmoitukseen. Verovelvollisen tulee tarkistaa esitäytettyyn veroilmoitukseen kirjatut myyntivoitot ja -tappiot sekä tuotonjako- ja omistustiedot.

Veroviranomaiset lähettävät saamiaan tietoja osuudenomistajien omistuksista ja tapahtumista myös ulkomaisille veroviranomaisille (ns. FATCA ja CRS-yhteistyö).

Kaikissa tapauksissa luovutusvoittojen ja -tappioiden sekä muiden tietojen oikeasta ilmoittamisesta veroviranomaisille vastaa verovelvollinen itse.

Verotuksen lisäksi rahastosijoitukset ja niiden tuotot voivat vaikuttaa joihinkin etuisuuksiin kuten opinto- ja asumistukseen. Tarkempia tietoja näistä vaikutuksista tulee pyytää etuisuuden myöntäjältä.

Mikäli sijoittajat ovat epävarmoja verotukseen liittyvistä kysymyksistä, tulee heidän olla yhteydessä verohallintoon tai veroasiantuntijoihin.

### **Merkintä ja lunastus**

Rahasto-osuuksien merkinnän ja lunastuksen voi tehdä rahastoyhtiön internetsivuilla [www.eQ.fi/rahastot](http://www.eQ.fi/rahastot) tai rahastoyhtiöstä saatavalla lomakkeella.

Merkintä- ja lunastuspäivät sekä niihin liittyvät määräajat ja palkkiot käyvät ilmi rahastokohtaisista tiedoista. Ennen merkintäpäivää rahaston merkintätileille maksetut varat kuuluvat

rahaston omaisuuteen. Kuitenkin rahaston arvoa laskettaessa maksettuja mutta vahvistamattomia merkintöjä vastaava rahamäärä vähennetään rahaston arvosta.

Merkintä- ja lunastuspalkkio on ilmoitettu enimmäismäärinä. Joissain tapauksissa sijoittaja saattaa maksaa vähemmän.

Rahastoyhtiön hallitus voi päättää, että rahasto-osuuksia voidaan merkitä myös muuna kuin edellä mainittuina ajankohdina. Poikkeavasta merkintämahdollisuudesta tiedotetaan rahastoyhtiön internetsivuilla vähintään viikkoa ennen poikkeavan merkintäajan alkamista.

Merkintätoimeksiantojen toteuttaminen voidaan väliaikaisesti keskeyttää tai yksittäisen merkinnän suuruutta väliaikaisesti rajoittaa, mikäli rahasto-osuudenomistajien yhdenvertaisuus tai muu painava etu sitä vaatii, esimerkiksi tilanteessa, jossa rahasto-osuuden arvoa ei voida luotettavalla tavalla laskea tai markkinoilta ei ole saatavilla rahaston sijoituspolitiikan mukaisia sijoituskohteita.

Rahasto-osuuden merkintähinta voidaan maksaa myös rahastoyhtiön hallituksen hyväksymällä apporttiomaisuudella. Tarkempi menettely on kuvattu säännöissä.

Rahastoyhtiö voi kieltäytyä merkinnän hyväksymisestä, jos kieltäytymiselle on rahaston säännöissä säädetty painava peruste.

Lunastustoimeksiannot toteutetaan ja maksetaan viipymättä lunastuspäivän jälkeen, kun osuuden arvo on laskettu rahaston säännöissä kuvatulla tavalla. Mikäli varat lunastuksen toteuttamiseksi on hankittava myymällä rahaston omaisuutta, määräytyy rahasto-osuuden lunastusarvo omaisuuden reaaliaikaisuutta lähimpänä seuraavan arvonlaskentapäivän rahasto-osuuden arvon mukaan ja maksetaan osuudenomistajalle tämän arvon julkistamisen jälkeen.

Lunastustoimeksiannot toteutetaan saapumisjärjestyksessä ja lunastustoimeksianto voidaan perua ainoastaan rahastoyhtiön luvalla. Rahastoyhtiö voi kuitenkin päättää, että samaan Lunastuspäivään ehtineet lunastukset toteutetaan samanaikaisesti ja maksetaan tarvittaessa erissä lunastussummien mukaisessa suhteessa.

Rahastoyhtiö ja rahasto-osuudenomistaja voivat sopia, että rahasto-osuudet voidaan vaihtoehtoisesti lunastaa kokonaan tai osittain antamalla osuudenomistajalle lunastushintaa vastaava määrä rahaston sijoituskohteita (ns. apporttilunastus). Rahastoyhtiön on lunastussopimusta tehdessään huolehdittava siitä, että toimenpide ei vaaranna muiden osuudenomistajien etua.

Rahastoyhtiö voi omasta aloitteestaan lunastaa rahasto-osuudenomistajan rahasto-osuudet, jos siihen on osuudenomistajaan liittyvä painava peruste.

Edellä mainittu osuudenomistajaan liittyvä painava peruste voi olla osuudenomistajan muutto ETA-alueen ulkopuolelle valtion, josta seuraisi Rahastoyhtiölle huomattavia hallinnollisia lisävelvollisuuksia tai lisäkustannuksia.

Perusteena voi olla myös osuudenomistajan (luonnollinen tai oikeushenkilö) joutuminen sellaisten pakotelistojen piiriin, joiden vastainen toiminta tulisi todennäköisesti aiheuttamaan huomattavaa haittaa Rahastoyhtiön toiminnalle. eQ Rahastoyhtiö Oy noudattaa Suomen keskusrikospoliisin, YK:n, EU:n sekä Yhdysvaltojen OFAC-viraston ylläpitämiä pakotelistoja.

Rahastoyhtiön aloitteesta tapahtuva lunastus toteutetaan päätöksen tekopäivän arvoon eikä siitä peritä lunastuspalkkiota. Lunastuksesta ja lunastuksen perusteesta on ilmoitettava viipymättä rahasto-osuudenomistajalle.

Lunastukset voidaan väliaikaisesti keskeyttää sijoitusrahastolain määräämissä tilanteissa ja lisäksi, mikäli rahasto-osuudenomistajien yhdenvertaisuus tai muu painava etu sitä vaatii. Tällainen poikkeuksellinen tilanne voi olla kyseessä, jos rahasto-osuuden arvoa ei voida luotettavalla tavalla laskea tai rahastoyhtiö voisi joutua luovuttamaan rahaston varoja niiden markkina-arvoa merkittävästi alhaisemmalla hinnalla. Lunastusten keskeyttäminen koskee myös vielä toteuttamattomia lunastustoimeksiantoja.

Rahaston lunastuspalkkio hyvitetään rahastolle sen osuudenomistajien hyväksi. Lunastuspalkkio riippuu osuuden pitoajasta seuraavassa esitetyllä tavalla.

### Lunastuspalkkio

Mikäli osuudenomistaja lunastaa osuuden

- alle vuoden kuluessa merkinnästä, lunastuspalkkio on kaksi (2) prosenttia rahasto-osuuden arvosta;
- vähintään vuoden mutta alle kolmen vuoden kuluttua merkinnästä, lunastuspalkkio on yksi (1) prosentti rahasto-osuuden arvosta;
- vähintään kolmen vuoden mutta alle viiden vuoden kuluttua merkinnästä, lunastuspalkkio on puoli (0,5) prosenttia rahasto-osuuden arvosta;
- vähintään viiden vuoden kuluttua merkinnästä, lunastuspalkkiota ei peritä;

Jos lunastettavat osuudet on merkitty useassa erässä, lunastuspalkkio lasketaan merkintäeräkohtaisesti. Rahastoyhtiö pidättää oikeuden muuttaa lunastuspalkkioita. Rahasto voi sopia apporttisijoittajien kanssa, että heillä on mahdollisuus lunastaa apporttina saadut osuudet jatkossa ilman lunastuspalkkiota siltä osin kuin rahastoon edellisen lunastuspäivän jälkeen tehdyt merkinnät ylittävät muut lunastukset.

Merkintöjen ja lunastusten keskeytystilanteet ja muut tarkemmat menettelyt käyvät ilmi rahaston säännöissä.

Rahasto-osuudet eivät ole julkisen kaupankäynnin kohteena millään markkinapaikalla.

### Tuotonjako

Kaikille rahasto-osuudenomistajille jaetaan tuottona heidän omistustensa suhteessa vuosittain vähintään lain mukainen vähimmäismäärä, joka on kolme neljäsosaa (3/4) rahaston tilikauden voitosta. Tilikauden voittoa laskettaessa ei huomioida realisoitumattomia arvonmuutoksia.

Rahastoyhtiö päättää osuudenomistajille jaettavasta tuotosta, tuoton irtoamispäivästä ja sen maksamisesta. Päätös tuotonjaosta julkistetaan rahastoyhtiön internetsivuilla.

Tuotonjako maksetaan osuudenomistajille tuoton irtoamispäivänä osuudenomistajarekisteriin merkityille osuudenomistajille viimeistään kuuden kuukauden kuluessa irtoamispäivästä.

Jollei rahasto-osuudenomistaja erikseen ilmoita rahastoyhtiölle, merkitään maksettavalla tuotolla (vähennettynä mahdollisella ennakonpidätyksellä) uusia rahasto-osuuksia tuoton irtoamispäivän tai sitä lähinnä seuraavan arvonlaskentapäivän rahasto-osuuden arvoon.

Osuudenomistajan kirjallisesti niin ilmoittaessa maksetaan tuotonjako rahasto-osuudenomistajan ilmoittamalle pankkitilille.

Tuoton jakaminen voi johtaa siihen, että rahasto-osuuden arvo laskee alle merkintähinnan.

### Rahaston arvonlaskenta

Rahaston arvo lasketaan ja julkistetaan neljännesvuosittain kunkin vuosineljänneksen viimeisen päivän tietojen perusteella.

Rahaston arvo lasketaan vähentämällä rahaston varoista rahaston velat sekä Rahastolle maksetut mutta vielä vahvistamattomat merkinnät. Rahaston arvo ilmoitetaan euroina.

Rahaston varoihin lasketaan kuuluvaksi kaikki sijoitukset ja käteiset varat, jotka rahastolla on arvonlaskentapäivänä. Rahastoyhtiö osana operatiivista salkunhoitoa seuraa rahaston arvonkehitystä päivittäin.

Kiinteistöt sekä muut kuin julkisen kaupankäynnin kohteena olevat kiinteistöarvopaperit arvostetaan käypään arvoon Keskukskaupakamarin hyväksymän kiinteistönarvioitsijan (KHK-arvioitsijan) toimesta hyvää kiinteistönarviointitapaa noudattaen.

Kiinteistöt ja kiinteistöarvopaperit arvioidaan myös niitä ostettaessa, myytäessä taikka milloin rahastomerkitä maksetaan apportiomaisuudella.

Kaikkien rahastojen kiinteistökohteiden arviointiajankohdat ja käytettävät kiinteistönarvioitsijat päätetään etukäteen rahaston kiinteistönarvioinnin vuosisuunnitelmassa. Jokaisesta kiinteistöstä tilataan arviokirja ja käytettävät arvostukset tarkistetaan vähintään neljä kertaa vuodessa kunkin vuosineljänneksen päätteeksi.

Rahaston eri kohteille valitaan arvioitsija kullekin kohteelle erikseen käyttäen valintakriteerinä arvioitsijan tuntemusta kyseisestä kiinteistötyypistä ja alueesta. Kiinteistöarvioitsijan käyttämä arviointimenetelmä tulee olla sellainen, että se heijastaa riittävän nopeasti muutoksia kiinteistömarkkinoilla.

Rahasto voi erityisestä syystä arvostaa kiinteistöt muuhun kuin kiinteistönarvioitsijan määrittelemään käypään arvoon.

Tällöin rahasto perustelee menettelynsä toimintakertomuksessa tai tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Rakenteilla olevista kohteista tilataan kiinteistönarviointi yleensä oletuksella, että kiinteistö olisi valmis. Kohteen oletetaan myös olevan vuokrattu, jos vuokrauksesta on tehty vähintään esisopimus. Tätä arviota käytetään pohjana rakennusaikana siten, että rahaston varat ja velat vastaavat toisaan ja rakennushankkeen arvioitu voitto tai tappio tuloutetaan valmiusasteen mukaan. Rakennusten laajennukset ja peruskorjaukset arvostetaan vastaavalla tavalla.

Rahaston saamisten ja velkojen arviona käytetään rahaston kirjanpidon tilannetta arvonlaskentapäivää seuraavan päivän aamuna. Kirjaamattomia kustannuksia ja muita eriä arvioidaan vain, jos ne ovat olennaisia (lähtökohtaisesti yli 0,2% rahaston nettoarvosta). Sijoituskohteena olevat kiinteistöosakeyhtiöt ja muut pääasiassa kiinteistöön sijoittajat osakeyhtiöt arvostetaan käyttäen kiinteistöjen arvostuksessa arviokirjaa ja saatavien ja velkojen arvostuksessa vastaavaa kirjanpidon tilannetta kuin rahaston arvostuksessa.

Rahaston tekemiin talletuksiin lisätään sille kertynyt korko.

Muiden sijoituskohteiden arvostus on kuvattu säännöissä.

Rahaston arvo lasketaan ja julkistetaan viipymättä edellä mainitun arvonlaskentapäivän jälkeen. Rahaston arvonn tulee olla laskettuna ja julkistettuna viimeistään yhden kymmeneksi päiväksi arvonlaskentapäivän jälkeen.

Rahasto-osuuden arvo on rahaston arvo jaettuna liikkeellä olevien rahasto-osuuksien lukumäärällä.

Tieto rahasto-osuuden arvosta sekä viimeisimmistä merkintä- ja lunastushinnoista on saatavissa rahastoyhtiöstä ja sen internetsivuilla.

### Rahasto-osuuden arvoon vaikuttava hinnoittelumenetelmä

Rahastossa on käytössä osuudenomistajien pitkäjänteisen sijoitustoiminnan edistämiseksi hinnoittelumenetelmä, jolla korvataan rahastolle aiheutuvia kaupankäyntikustannuksia sekä edistetään rahasto-osuudenomistajien yhdenvertaisuutta.

Menetelmässä rahasto-osuuden arvoon lisätään erä, joka vastaa kiinteistöjen hankinnasta aiheutuneita kuluja kuten varainsiirtovero ja ulkopuolisten asiantuntijoiden palkkioita jaotettuna ja poistettuna rahaston arvosta tasaisesti viiden vuoden kuluessa tai aiemmin, jos kiinteistöstä on tarkoitus luopua ennen kuin viisi vuotta on kulunut sen hankinnasta. Hankintakulua poistetaan viisi prosenttia vuosineljännestä kohti, ja ensimmäinen poisto tehdään sinä vuosineljänneksenä, kun kiinteistö on hankittu.

Menetelmällä korjattu rahasto-osuuden arvo vastaa *European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles* -järjestön (INREV) NAV-suositusta.

Hankinnasta aiheutuvia kuluja on kuvattu tarkemmin kohdassa "Kulut ja palkkiot". Toteutumatta jääneiden hankintojen kuluja tai kiinteistöjen rakentamiskustannuksia ei huomioida



hinnoittelumenetelmässä. Hankintakuluja ei myöskään huomioida 31.3.2015 tai aiemmin hankittujen kiinteistöjen osalta.

Lisäerän toteutunut suuruus ilmoitetaan rahaston vuosikertomuksessa.

Hinnoittelumenetelmän vuoksi rahasto-osuuden arvon kehitys on kiinteistöjä hankittaessa suotuisampi kuin ilman menetelmää. Vastaavasti, jos rahasto ei tee hankintoja, lisäerään liittyvät poistot heikentävät osuuden arvon kehitystä.

### Rahaston kulut

#### Kiinteää hallinnointipalkkio

Kiinteän hallinnointipalkkion määrä lasketaan päivittäin (palkkioprosentti vuodessa/todelliset päivät laskutusvuodessa) laskentapäivän mukaisesta rahaston arvosta ja suoritetaan rahastoyhtiölle kalenterikuukausittain jälkikäteen. Hallinnointipalkkio on vähennetty rahasto-osuuden päivän arvossa. Rahastoyhtiön hallitus vahvistaa hallinnointipalkkion määrän rahasto-osuussarjoittain.

Rahastoyhtiö voi saada korvausta rahaston sijoituskohteena olevilta rahastoilta ja niiden taustayhteisöiltä.

Palkkioista ja minimimerkinnöistä voidaan neuvotella ottaen huomioon kokonaisasiakkuus. Rahastolla on sijoituspalveluyritysten omaisuudenhoitoasiakkaiden lukuun tehtäville merkinnöille oma hallinnointipalkkioltaan poikkeava osuussarja.

#### Tuottosidonnainen hallinnointipalkkio

Lisäksi rahastoyhtiö saa periä rahastolta tuottosidonnaisen hallinnointipalkkion, joka määräytyy seuraavalla tavalla: Tuottopalkkio on 20 % siitä osasta rahaston kalenterivuoden kokonaistuottoa, joka ylittää 7,0 %:n vuosittaisen vertailutuoton.

Rahaston kokonaistuotto lasketaan rahasto-osuuden arvon prosentuaalisena muutoksena lisättynä vuoden aikana tapahtuneella tuotonjaolla. Palkkion määrä lasketaan kertomalla prosentuaalinen palkkio-osuus tarkasteluvuoden arvonlaskenta-ajankohtien keskimääräisellä rahaston arvolla.

Tuottosidonnaista palkkiota voidaan veloittaa vain siitä osasta rahasto-osuuden arvonnousua, joka ylittää edellisen tuottosidonnaisen veloituksen mukaisen osuuden arvon (ns. high-water-mark arvo). High-water-mark arvosta vähennetään kyseisen arvon jälkeen ennen kuluva kalenterivuotta tapahtunut tuotonjako.

Tuottosidonnaista palkkiota tarkastellaan arvonlaskenta-ajankohtina, jolloin palkkiosta tehdään tarvittaessa varaus rahaston arvoon. Mahdollinen palkkio veloitetaan kerran vuodessa jälkikäteen.

#### Laskentakaavat

Veloitettava tuottopalkkio euroina (PF) lasketaan seuraavasti

$$PF = 0, \text{ jos } R \leq 7\%$$

$$20\% \times (R - 7\%) \times V, \text{ jos } R > 7\%$$

$$R = (P_t + D - P_0) / P_0 \text{ (rahaston kokonaistuotto)}$$

$$P_t = \text{rahasto-osuuden arvo laskentahetkellä, ennen tuottopalkkion veloittamista}$$

$$D = \text{jakson aikana tapahtunut tuotonjako (euroa per rahasto-osuus)}$$

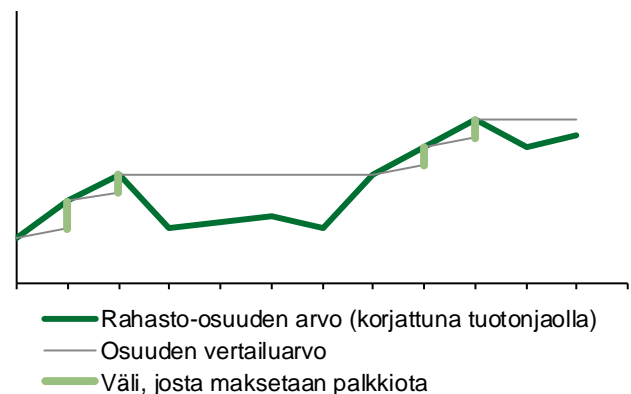
$$P_0 = \text{rahasto-osuuden arvo edellisen kalenterivuoden viimeisenä arvonlaskentapäivänä* (mahdollisen tuottopalkkion jälkeen), huomioiden high-water-mark - sääntö:}$$

$P_0$ :n tulee aina olla vähintään  $P_{HWM} - D_{HWM}$ , missä

$$P_{HWM} = \text{rahasto-osuuden arvo edellisen tuottopalkkion veloituksen yhteydessä (high-water-mark), jos tuottopalkkiota on aiemmin veloitettu}$$

$$D_{HWM} = \text{tuotonjako edellisen tuottopalkkion veloituksen jälkeen, mutta ennen jakson alkua}$$

$$V = \text{Koko rahaston euromääräinen arvo keskimäärin kuluu kalenterivuoden arvonlaskenta-ajankohtina (yleensä neljännesvuoden viimeinen päivä)}$$



Kuva: Tuottopalkkio maksetaan, kun rahaston vuosituotto ylittää vertailutuoton. Jos rahaston arvo on jäänyt edellisestä tuottopalkkion maksusta, ei palkkiota veloiteta, ennen kuin koko tuottoero on saatu kiinni. Huom. Kuvassa tuotto vuoden välein. Kuvion mittasuhteita on muutettu, jotta palkkiolaskennan periaate käy selvemmin ilmi. Kuvio ei anna kuvaa rahastosijoituksen tuotto-odotuksesta tai riskistä.

#### Säilytyspalkkio

Rahaston arvopapereiden säilyttämisestä ja Säilytysyhteisön muista lakiin perustuvista tehtävistä maksetaan Säilytysyhteisölle rahaston varoista palkkio, joka perustuu Säilytysyhteisön ja rahastoyhtiön väliseen säilytys sopimukseen. Säilytyspalkkiona maksetaan Säilytysyhteisön kuukausittain laskuttamat rahaston varojen säilyttämisestä ja muista Säilytysyhteisön tehtävistä aiheutuneet todelliset kustannukset.

#### Muut kulut

Rahaston omistamien kiinteistöjen hoitamisesta, vuokraamisesta ja muista liiketoimista sekä kiinteistöjen hankinnasta ja

luopumisesta aiheutuu rahastolle kuluja. Kuluilla on olennaista vaikutusta rahaston tuottoon. Seuraavassa on esitelty yleisimpiä rahastolle aiheutuvia kuluja.

1) Rahasto vastaa kaikista kiinteistöjen ja kiinteistöarvopapereiden myynteihin taikka hankintoihin liittyvistä kuluista riippumatta siitä johtaako kaupankäyntiprosessi kaupan toteuttamiseen. Kiinteistökauppoihin liittyy yleensä 2-4% varainsiirtovero, minkä lisäksi rahasto maksaa muun muassa kaupankäyntiin liittyvät taloudellisten ja kaupallisten neuvonantajien, teknisten ja ympäristöasioiden asiantuntijoiden sekä juridisten neuvonantajien palkkiot. Rahastolle kohdistetaan ne kulut, jotka ovat syntyneet kaupankäyntiprosessista sen jälkeen, kun rahastoyhtiö on tehnyt päätöksen ryhtyä kaupankäyntiprosessiin kiinteistöä taikka kiinteistöarvopaperia koskien. Myös kaupankäynnin yhteydessä tarvittavista kiinteistökohteita koskevista KHK-arvioista aiheutuneet kustannukset kohdistetaan rahastolle.

2) Kaikki rakentamisesta tai muusta kiinteistönkehittämiss Hankkeista aiheutuvat kustannukset kohdistetaan rahastolle vastaavalla tavalla kuin edellä on kuvattu hankintaprosessin osalta.

3) Rahasto vastaa kiinteistövarallisuuden kaikesta operatiivisesta toiminnasta kuten kiinteistöjen ja kiinteistöyhtiöiden omistamisesta, hoitamisesta, rakentamisesta, kunnossapidosta ja vuokraustoiminnasta aiheutuvista kuluista. Nämä kulut sisältävät myös operatiivisessa toiminnassa tarvittavien tietojärjestelmien kustannuksia. Rahaston arvonlaskennasta, salkunhoidosta, riskienhallinnasta ja muista rahastoyhtiön ydintehtävistä samoin kuin rahasto-osuuksien markkinoinnista aiheutuvat kulut ja niissä käytettävien järjestelmien kulut sisältyvät kuitenkin rahaston hallinnointipalkkioon.

4) Rahasto vastaa sen kiinteistösijoitusten arvostuksesta (ml. KHK-arviot) aiheutuvista kustannuksista ja niistä kustannuksista, jotka aiheutuvat apporttimaisuuden ominaisuuksien ja arvon selvittämisestä.

5) Rahasto vastaa sen omistamien kiinteistöyhtiöiden maksamista kiinteistöjen hoitokuluista, rahoituskuluista ja muista yhtiöiden toimintaan ja hallintoon liittyvistä kuluista. Nämä kulut katetaan yleensä kiinteistöyhtiöiden perimillä yhtiövastikkeilla.

6) Rahasto vastaa sen toiminnassa käytettyjen neuvonantajien, asiamiesten ja asiantuntijoiden palkkioista, pitäen sisälään muun ohessa omistettujen kiinteistöjen kehittämisen ja korjaamisen suunnittelusta aiheutuneet kustannukset sekä muut vastaavat kustannukset.

7) Rahasto vastaa sen rahoituksen kuluista kuten korkokuluista, toimitusmaksuista, toimenpidepalkkioista ja rahoituksen järjestämisessä mahdollisesti käytettyjen asiantuntijoiden käyttämisestä aiheutuneista kustannuksista.

Mikäli rahasto sijoittaa varojaan toisten rahastojen osuuksiin, saavat näiden sijoituskohteiden hallinnoinnista maksettavat hallinnointipalkkiot olla enintään 3 prosenttia vuodessa.

## Muut tiedot

### Etämyynti

Rahastotoimeksiannoissa ei ole peruuttamisoikeutta. Tällaisia toimeksiantoja ovat esimerkiksi rahastojen merkinnät, vaihdot ja lunastukset sekä rahastosäästösopimusten edellyttämät rahastomerkinnot. Asiakas voi edellä kohdassa "Rahasto-osuuksien merkintä ja lunastus" kuvattua rahaston sääntöjen mukaista menettelyä noudattaen lunastaa omistamansa rahasto-osuudet ja vastaavasti lopettaa rahastosäästösopimuksen sen ehtojen edellyttämällä tavalla.

Etämyyntiä koskevat ennakkotiedot, sopimusehdot ja asiakaspalvelu annetaan Suomen lainsäädännön mukaisesti suomen kielellä.

## Rahastoyhtiön tiedot

eQ:n sijoitusrahastoja hallinnoi eQ Rahastoyhtiö Oy, joka on eQ Varainhoito Oy:n tytäryhtiö. Molemmat yhtiöt kuuluvat eQ Oyj -konserniin.

Rahastoyhtiö on perustettu 6.3.1998 ja sen kotipaikka on Helsinki. Y-tunnus: 0736052-7

Rahastoyhtiön toimialana on harjoittaa sijoitusrahastolaissa tarkoitettua sijoitusrahastotoimintaa sekä valtiovarainministeriön tai muun toimivaltaisen viranomaisen myöntämällä luvalla sijoitusrahastotoimintaan olennaisesti liittyvää toimintaa

Finanssivalvonta on myöntänyt 8.7.2014 rahastoyhtiölle vaihtoehtorahastojen hoitajia koskevan lain mukaisen toimiluvan toimia vaihtoehtorahastojen hoitajana. Vaihtoehtorahastoja ovat rahastoyhtiön hoitamat erikoissijoitusrahastot ja pääomarahastot.

Osakepääoma 800.069,97 euroa. Rahastoyhtiöllä on riittävät omat varat ja vastuuvakuutus sen huolimattomuudesta aiheutuneiden vahinkojen korjaamiseksi, joista rahastoyhtiö on vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain mukaan vastuussa.

eQ-konsernissa ja rahastoyhtiössä käytettävät palkitsemisjärjestelmät perustuvat ylimmän johdon määrittelemään strategiaan ja pitkän aikavälin tavoitteisiin, ja ne toimivat yhtenä keskeisenä työkaluna eQ-konsernin lyhyen ja pitkän aikavälin strategisten tavoitteiden saavuttamisessa. Palkitsemisjärjestelmät tukevat muun muassa liiketoiminnan kannattavuuden pitkän aikavälin kehittämistä, riittävää vakavaraisuutta sekä hyvää ja tehokasta riskienhallintaa. Lisäksi palkitsemisjärjestelmien tavoitteena on kannustaa ja palkita henkilöstöä näiden henkilökohtaisesta suoriutumisesta ja panoksesta eQ-konsernin kannattavuuden kehityksessä sekä eQ-konsernin strategian mukaisesta toiminnasta. Yksityiskohtaiset, ajan tasalla olevat tiedot Rahastoyhtiön palkitsemisperiaateista ovat saatavilla konsernin internetsivuilta [www.eQ.fi](http://www.eQ.fi) ja ne toimitetaan sijoittajille kirjallisena ja veloituksetta pyynnöstä.

### Säilytysyhteisön tiedot

eQ Rahastoyhtiön hallinnoimien sijoitus- ja erikoissijoitusrahastojen säilytysyhteisönä toimii OP Säilytys Oy. OP Säilytys Oy on Suomen finanssivalvonnalta toimiluvan saanut säilytysyhteisö ja sijoituspalveluyritys, joka on osa OP Ryhmää.

Rahastojen varat säilytetään erillään muiden rahastojen, Rahastoyhtiön ja säilytysyhteisön varoista. Rahastoyhtiön talous on täysin erillään rahastojen varoista eikä rahaston varoja voida käyttää rahastoyhtiön tai säilytysyhteisön velkojen kattamiseksi.

Säilytysyhteisö voi käyttää arvopaperien säilyttämisessä yhtä tai useampaa alisäilyttäjää. Säilytysyhteisö huolehtii parhaan kykynsä mukaisesti, että rahastojen varat on erotettu säilytysyhteisön tai sen käyttämän alisäilyttäjän varallisuudesta näiden mahdollisessa maksukyvyttömyystilanteessa.

Säilytysyhteisö ei ole siirtänyt säilytysyhteisöä koskevia muita tehtäviä tai vastuita kolmansille tahoille. Mikäli säilytysyhteisö siirtäisi näitä toimintoja jollekin luotettavalle kolmannelle taholle, säilytystoimintojen siirtäminen ei vaikuta Säilytysyhteisön vastuuseen, jollei se ole vapautunut vastuustaan sääntelyn mukaisesti.

Säilytysyhteisö, säilytysyhteisön alisäilyttäjä tai se jolle Säilytysyhteisö tehtäviään siirtäisi, ei saa käyttää rahastojen Säilytysyhteisölle säilytettäväksi antamia varoja uudelleen, ellei tästä sovita erikseen rahastoyhtiön kanssa. Rahastoyhtiö voi antaa luvan erikseen esimerkiksi säilytettävänä olevien arvopaperiensa lainaamiselle.

### Muut tiedot

Rahastoyhtiön ja rahaston toimintaan sovelletaan Suomen lakia.

Rahasto-osuudet eivät tuota äänioikeutta tai muuta päätösvaltaa rahaston säännölliseen toimintaan. Tarvittaessa koolle kutsuttavan osuudenomistajien kokouksen koollekutsumi-

sesta ja äänioikeudesta kokouksessa noudatetaan mitä rahaston säännöissä, sijoitusrahastolaissa ja yhdistyslaissa säädetään.

### Tuomioistuimen ulkopuoliset oikeussuojakeinot

Rahastosijoituksiin liittyvissä kysymyksissä asiakkaan tulee ensisijaisesti ottaa yhteyttä rahastoyhtiöön.

Mikäli rahastoyhtiön ja asiakkaan välisissä neuvotteluissa ei saavuteta ratkaisua mahdolliseen erimielisyyteen, voi asiakas saattaa asian Sijoituslautakunnan käsiteltäväksi, joka antaa asiassa ratkaisusuosituksen. Sijoituslautakunta ei kuitenkaan käsittele erimielisyyksiä sijoituspalvelulaissa määritellyjen ammattimaisten asiakkaiden kanssa.

Sijoituslautakunta toimii Finanssialan sopimus pohjaisen asiakasorganisaation (FINE) yhdessä, Porkkalankatu 1, 00180 Helsinki, [www.fine.fi](http://www.fine.fi).

Asiakas voi myös saattaa erimielisyydet kotipaikkansa käräjäoikeuden tutkittavaksi.

Rahastoyhtiöllä on oikeus käyttää sijoitusrahastotoiminnan hoitamisessa ulkopuolisia hallinnointi- ja neuvontapalveluita, kuten esimerkiksi salkunhoito-, kirjanpito-, tietotekniikka- ja merkintä- ja lunastustoimeksiantojen vastaanottamispalveluita sekä oikeus maksaa palkkionpalautuksia veloittamattaan palkkioista. Rahastoyhtiö on ulkoistanut rahastojen sijoitustoiminnan eQ Varainhoito Oy:lle. eQ on myös ulkoistanut kiinteistörahastojen omistamien kiinteistöjen ja kiinteistöyhtiöiden hoitoa, taloushallintoa ja eräitä muita tehtäviä Newsec Property Asset Management Finland Oy:lle. Yhtiöllä on toimintaperiaatteet ulkoistamisesta aiheutuvien eturistiriitatilanteiden tunnistamiseksi ja ehkäisemiseksi.

Rahaston markkinointia hoitaa eQ-konserni. Lisäksi rahastoyhtiö voi käyttää markkinoinnissaan muita asiamiehiä.

Sijoitusrahasto ei ole sijoittajien korvausrahaston eikä talletussuojan piirissä.

Rahastoyhtiötä ja sijoitusrahastoja valvoo Finanssivalvonta, PL 103, 00101 Helsinki, [www.finanssivalvonta.fi](http://www.finanssivalvonta.fi)

---