



Rahastokohtaiset säännöt

eQ Rahastoyhtiön hallitus on hyväksynyt säännöt 26.2.2026 ja Rahaston säännöt on toimitettu Finanssivalvonnalle tiedoksi vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain 16 a luvun 3 §:n mukaisesti 28.2.2026

Erikoissijoitusrahasto eQ Liikekiinteistöt

1 § Erikoissijoitusrahaston nimi ja toiminnan tarkoitus

Erikoissijoitusrahaston nimi on Erikoissijoitusrahasto eQ Liikekiinteistöt, ruotsiksi Specialplaceringsfond eQ Commercial Properties ja englanniksi eQ Commercial Properties Fund ("Rahasto").

Rahasto on vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain mukainen pääasiassa kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin sijoittava erikoissijoitusrahasto, joka voi poiketa eräistä sijoitusrahastolain yleisesti sijoitusrahastoja koskevista säännöistä ja rajoituksista, kuten rajoituksista koskien Rahaston sijoituskohteita, varojen hajauttamista, arvonalaskennan ajankohtia, merkintöjen ja lunastusten tiheyttä sekä velanottoa. Rahaston on soveltuvin osin noudatettava kiinteistörahastolain säännöksiä koskien Rahaston varojen sijoittamista, arvostamista ja arviointia sekä Rahaston luotonottoa. Lisäksi Rahasto on vaihtoehtorahastojen hoitajista annetussa laissa tarkoitettu vaihtoehtorahasto.

Rahaston sijoitustoiminnan tavoitteena on sijoittaa varat kesktäviin kiinteistösijoituskohteisiin.

2 § Rahastoyhtiö ja säilytysyhteisö

Rahaston hallinnosta vastaa eQ Rahastoyhtiö Oy ("Rahastoyhtiö"). Rahastoyhtiö edustaa omista nimissään Rahastoa ja toimii sen puolesta Rahastoa koskevissa asioissa sekä käyttää Rahastossa olevaan omaisuuteen liittyviä oikeuksia Rahaston puolesta.

Rahaston säilytysyhteisönä toimii OP Säilytys Oy.

3 § Rahaston varojen sijoittaminen

Rahasto suuntaa sijoitustoimintansa ensisijaisesti kiinteistökohteisiin, jotka soveltuvat seuraaviin käyttötarkoituksiin: liike- ja kaupallisen toiminnan tila, toimisto, majoitus, teollisuus ja muu soveltuva toiminta. Lisäksi Rahaston varoja voidaan sijoittaa kohteisiin, joiden käyttötarkoitusta voidaan ainakin osittain muuttaa edellä mainittuun käyttötarkoitukseen. Mikäli varojen sijoittaminen edellä mainittuihin sijoituskohteisiin ei ole tarkoituksenmukaista taikka mahdollista, sijoitetaan varat muihin sijoituskohteisiin näiden sääntöjen mukaisesti. Rahaston sijoitustoiminnan luonteeseen kuuluu, että sijoituksen laaja hajauttaminen ei aina ole mahdollista.

Rahasto sijoittaa varansa ensisijaisesti:

1) Suomessa sijaitseviin kiinteistöihin.

2) Suomessa sijaitsevia kiinteistöjä koskeviin kiinteistöarvopapereihin, kiinteistötoimintaa harjoittavien yhtiöiden osuuksiin ja muihin arvopapereihin, jotka liittyvät kiinteistösijoitustoimintaan.

3) Rakentamiseen ja kiinteistönjalostustoimintaan.

Edellä mainittujen kohteiden lisäksi Rahasto voi sijoittaa varojaan:

4) Pääasiassa kiinteistötoimintaa harjoittavien yhtiöiden arvopapereihin, joilla käydään kauppaa kaupankäynnistä rahoitusvälineillä annetussa laissa tarkoitettulla säännellyllä markkinalla tai joilla käydään kauppaa muulla säännellyllä, säännöllisesti toimivalla, tunnustetulla ja yleisölle avoimella markkinapaikalla. Markkinapaikan sijaintia ei ole rajoitettu maantieteellisesti.

5) Talletuksiin luottolaitoksissa, edellyttäen että talletus on vaadittaessa takaisinmaksettava tai on nostettavissa ja erääntyy maksettavaksi viimeistään 12 kuukauden kuluessa ja luottolaitoksen kotipaikka on ETA-valtiossa taikka Australiassa, Britanniassa, Hongkongissa, Japanissa, Kanadassa, Koreassa, Meksikossa, Singaporessa, Sveitsissä, Turkissa, Uudessa-Seelannissa tai Yhdysvalloissa.

6) Yhteensä enintään 25 % kokonaisvaroista sijoitusrahastojen ja vaihtoehtorahastojen osuuksiin ja muiden yhteistä sijoitustoimintaa harjoittavien yhtiöiden osuuksiin.

7) Yhteensä enintään 40 % Rahaston kokonaisvaroista korkoa tuottaviin arvopapereihin ja rahamarkkinavälineisiin, jotka täyttävät sijoitusrahastolain mukaiset vaatimukset sijoitusrahastolle sallituista sijoituksista. Markkinapaikan sijaintia ei ole rajoitettu maantieteellisesti.

8) Yhteensä enintään 10 % Rahaston kokonaisvaroista muihin kuin kohtien 1-7 mukaisiin sijoituksiin.

9) Johdannaisopimuksiin mukaan lukien OTC-johdannaisiin, joiden kohde-etuutena voi olla arvopaperi, rahamarkkinaväline, valuutta, korko, kiinteistö, kiinteistöarvopaperi, muu varallisuus tai tällaisen kohde-etuuden hinnan kehitystä kuvaava tunnusluku. Johdannaisopimuksen kohde-etuutena voi näiden lisäksi olla johdannaisopimus, jonka kohde-etuutena on edellä tässä kohdassa mainittu rahoitusväline tai kohde-etuus.

Rahasto voi pantata omaisuuttaan velvoitteidensa vakuudeksi. Panttaus voi tarvittaessa käsittää Rahaston koko omaisuuden.

Rahasto voi myöntää luottoa tai antaa vakuuden tai takauksen kolmannen sitoumuksesta osana kiinteistösijoitustoimintaa, jos se on tarpeen kohtien 1-3 mukaisen kiinteistösijoituksen hankkimiseksi, siitä luopumiseksi, sen kehittämiseksi tai muutoin sen omistamiseksi. Edellä mainitut rajoitukset eivät

koske luotonantoa, takauksia tai muita vakuuksia silloin, kun vastapuolena on rahaston määräysvallassa oleva yhteisö.

4 § Rahaston sijoitusrajoitukset

Rahaston kokonaisvaroista vähintään 60 % on aina sijoitettava Suomessa sijaitseviin kiinteistöihin tai tällaisia kiinteistöjä koskeviin kiinteistöarvopapereihin. Tästä vaatimuksesta Rahasto voi tilapäisesti poiketa Rahastoa perustettaessa ja rahasto-osuuksien merkinnän yhteydessä sekä myydessään tai hankkiessaan kiinteistöjä tai kiinteistöarvopapereita sekä milloin Rahaston varoja ei voida tuottavalla tavalla sijoittaa Rahaston sijoituspolitiikan mukaisesti kiinteistöihin taikka kiinteistöarvopapereihin.

Rahasto voi sijoittaa varansa rajoituksetta vain yhteen kiinteistöön, vain yhteen kiinteistöön kohdistuviin kiinteistöarvopapereihin taikka vain yhteen kiinteistöarvopaperiin.

Rahaston kokonaisvaroista enintään 20 % voidaan sijoittaa rakentamiseen sekä kiinteistönjalostustoimintaan.

Rahaston kokonaisvaroista voidaan sijoittaa enintään 20 % saman liikkeeseenlaskijan edellisen pykälän kohdan 4 mukaisesti arvopapereihin. Sellaisia sijoituksia saman liikkeeseenlaskijan arvopapereihin, jotka ylittävät 10 % Rahaston kokonaisvaroista, saa olla enintään 40 % Rahaston kokonaisvaroista. Sijoitusrajoituksia laskettaessa yhtenä kokonaisuutena on pidettävä samaan konserniin kuuluvia yhteisöjä.

Rahaston kokonaisvaroista voidaan sijoittaa enintään 20 % saman luottolaitoksen vastaanottamiin talletuksiin.

Rahasto voi sijoittaa varojaan johdannaissopimuksiin suojaetuakseen markkinoiden muutoksilta, korvataksaan suorita sijoituksia sekä edistääkseen muutoin tehokasta salkunhoitoa.

Valuuttajohdannaisia voidaan käyttää ainoastaan valuuttakurssien vaihteluilta suojautumiseen ja ainoastaan niissä valutoissa, joissa Rahastolla on sijoituksia tai sitoumuksia.

Rahaston riskiasemaa seurataan korkojohdannaisten osalta modifioitu duraatio -tunnusluvun avulla ja muiden johdannaissopimusten osalta sopimukseen liittyvän kokonaisriskin avulla. Rahaston johdannaissopimuksiin liittyvä kokonaisriski ei saa ylittää sen kaikkien sijoitusten kokonaisnettoarvoa.

Rahastolla on oltava toiminnan edellyttämät käteisvarat.

5 § Rahaston luotonotto

Rahastoyhtiö voi ottaa Rahaston lukuun Rahaston sijoitustoimintaa ja omaisuuden hoitamista varten luottoa määrän, joka vastaa enintään puolta (1/2) Rahaston kokonaisvaroista.

Rahastoyhtiö voi lisäksi ottaa erityisestä syystä Rahaston lukuun väliaikaiseen tarkoitukseen sijoitusrahastotoimintaa varten luottoa määrän, joka vastaa enintään yhtä kolmasosaa (1/3) Rahaston kokonaisvaroista. Erityisenä syynä voidaan pitää muun ohessa rahoitustarpeita kiinteistön taikka kiinteistöarvopaperin hankinnan yhteydessä, Rahaston sijoituskohteita hankittaessa kohteina olevien kiinteistöarvopapereiden kohdekohtaisten velkojen tilapäistä uudelleenrahoittamista

taikka likviditeetin turvaamista rahasto-osuuksien lunastustilanteessa.

Rahasto voi osana luotonottoa laskea liikkeeseen joukkovelkakirjalainoja ja muita vieraan pääoman rahoitusvälineitä.

6 § Rahasto-osuusrekisteri ja rahasto-osuudet

Rahastoyhtiö pitää rahasto-osuusrekisteriä kaikista rahasto-osuuksista ja rekisteröi rahasto-osuuksien omistusmuutokset. Rahasto-osuudet voidaan jakaa murto-osiiin. Yksi rahasto-osuus muodostuu kymmenestä tuhannesta (10 000) yhtä suuresta murto-osasta.

Rahastoyhtiö voi päättää, että Rahastossa on hallinnointipalkkioltaan tai valuutaltaan toisistaan poikkeavia rahasto-osuussarjoja. Rahastossa on vain tuotto-osuuksia.

Kulloinkin liikkeelle laskettavien osuussarjojen tarkemmat merkintäedellytykset julkaistaan rahastoesitteessä. Merkintäedellytykset voivat poiketa toisistaan sijoittajan ammattimaisuuden, sijoitusajan pituuden, merkintäsumman, jakelukanaan, maantieteellisen alueen tai sijoittajien tai häneen läheisessä yhteydessä olevien muiden sijoittajien kokonaisasiakkuuden perusteella.

Jos osuudenomistajan omistus nousee omistusaikana uuden merkinnän tai rahastovaihtojen johdosta yksittäisessä rahasto-osuussarjassa yli toisen rahasto-osuussarjan minimimerkintämäärän, Rahastoyhtiö muuntaa osuudenomistajan pyynnöstä omistuksen koskemaan sitä rahasto-osuussarjaa, jonka minimimerkinnän suuruutta uusi omistus muuntohetkellä vastaa.

Jos osuudenomistajan omistus laskee omistusaikana lunastusten tai rahastovaihtojen johdosta yksittäisessä rahasto-osuussarjassa alle kyseisen sarjan merkintähetken mukaisen minimimerkintämäärän taikka jos Rahastoyhtiö päättää lakauttaa kyseisen osuussarjan, on Rahastoyhtiöllä oikeus muuntaa omistus osuudenomistajien yhdenvertainen kohtelu huomioon ottaen koskemaan sitä rahasto-osuussarjaa, jonka minimimerkinnän suuruutta omistus lähinnä vastaa.

Rahastoyhtiö voi antaa osuudenomistajan pyynnöstä osuustodistuksen. Osuustodistus voi koskea useita rahasto-osuuksia tai niiden murto-osia ja se voidaan antaa vain nimetylle osuudenomistajalle. Rahastoyhtiön hallitus päättää osuustodistusten kulloisista antamisedellytyksistä.

7 § Rahasto-osuuksien merkintä

Rahasto-osuuksia voi merkitä vähintään neljä kertaa vuodessa. Säännölliset merkintäpäivät ovat kunkin kalenterivuoden maaliskuun, kesäkuun, syyskuun ja joulukuun viimeinen päivä. Merkintätoimeksianto tulee toimittaa joko Rahastoyhtiölle tai sen määräämään merkintäpaikkaan viimeistään merkintäpäivänä, taikka merkintäpäivää edeltävänä pankkipäivänä, mikäli merkintäpäivä ei ole pankkipäivä. Jos merkintätoimeksianto vastaanotetaan määrääjän jälkeen, merkintä perutaan ja merkitsijä voi halutessaan tehdä uuden merkinnän toteutettavaksi seuraavana merkintäpäivänä.

Rahastoyhtiö voi päättää, että rahasto-osuuksia voidaan merkitä myös muuna kuin edellä mainittuina ajankohtina.

Muuta merkintääjankohtaa koskevassa päätöksessään Rahastoyhtiö ilmoittaa poikkeavan merkintäpäivän.

Rahasto-osuuksia merkitään antamalla toimeksianto Rahastoyhtiölle. Merkintätoimeksianto on osuudenomistajaa sitova. Merkinnän vahvistamisen edellytyksenä on, että merkintämaksu on vastaanotettu Rahastoyhtiön hyväksymällä tavalla Rahaston lukuun ja että Rahastoyhtiöllä on asianmukaiset ja riittävät tiedot merkinnän suorittajasta ja tämän henkilöllisyydestä. Rahastoyhtiö pidättää itsellään oikeuden päättää pienimmästä mahdollisesta merkintäsummasta.

Merkintätoimeksiintoja otetaan vastaan Rahastoyhtiössä ja Rahastoyhtiön päättämässä merkintäpaikoissa. Voimassa olevat merkintäpaikat ja tarkempi merkintämenettely on esitetty rahastoesitteessä.

Merkittävien rahasto-osuuksien lukumäärä lasketaan jakamalla mahdollisella merkintäpalkkiolla vähennetty merkintäsumma merkintäpäivän rahasto-osuuden arvolla. Vahvistuksena merkinnästä sijoittaja saa merkintälaskelman.

Rahasto-osuuden merkintä voidaan maksaa myös Rahastoyhtiön hyväksymällä apporttiomaisuudella. Rahastoyhtiön hyväksyntää varten Rahastoyhtiö varaa mahdollisuuden tarkastaa ja arvioida apporttiomaisuuden teknisiä, taloudellisia ja juridisia ominaisuuksia tarkoituksenmukaiseksi katsomallaan tavalla sen varmistamiseksi, että apporttiomaisuus voi soveltua Rahaston sijoituspolitiikkaan ja -tavoitteisiin. Apporttina luovutettava omaisuus arvostetaan noudattaen näiden sääntöjen Rahaston arvon laskemista koskevia periaatteita noudattaen. Apporttiomaisuudella suoritettu merkintä katsotaan maksetuksi, kun apporttiomaisuus on siirretty Rahaston omistukseen.

Ennen merkintäpäivää rahaston merkintätilille maksetut varat kuuluvat rahaston omaisuuteen.

Rahastoyhtiöllä on oikeus hylätä tehty merkintätoimeksianto, mikäli Rahastoyhtiölle ei ole toimitettu riittäviä tietoja toimeksiannon toteuttamiseksi. Rahastoyhtiö saa myös kieltäytyä merkinnän hyväksymisestä, jos kieltäytymiselle on painava peruste liittyen asiakkaaseen tai hänen aiempaan käyttäytymiseensä taikka siihen, ettei asiakassuhteelle Rahastoyhtiön mielestä ilmeisesti ole todellista tarvetta. Kieltäytymisen peruste on ilmoitettava asiakkaalle.

8 § Rahasto-osuuksien lunastus ja vaihto

Rahasto-osuuksia lunastetaan antamalla lunastustoimeksianto ja luovuttamalla mahdollinen osuustodistus Rahastoyhtiölle. Tarkempi lunastusmenettely on esitetty rahastoesitteessä.

Kussakin kalenterivuodessa on kaksi lunastuspäivää. Lunastuspäivät ovat kunkin kalenterivuoden joulukuun ja kesäkuun viimeinen päivä. Lunastustoimeksianto tulee toimittaa Rahastoyhtiölle tai lunastuspaikalle vähintään kuusi (6) kuukautta ennen lunastuspäivää ("ilmoitus aika").

Rahastoyhtiö voi päättää pidentää edellä mainittua ilmoitusaikaa enintään 12 kuukaudella (eli yhteensä enintään 18 kuukauteen), mikäli osuudenomistajien etu sitä vaatii esimerkiksi

tilanteessa, jossa rahastoon kohdistuu merkittävää lunastuspainetta. Ilmoitusajan pidentäminen ei koske ennen ilmoittamisajan pidentämisen käyttöönottoa jätettyjä lunastustoimeksiintoja, vaan ne toteutetaan alkuperäisen ilmoitusajan mukaisesti.

Lunastus toteutetaan lähtökohtaisesti lunastuspäivän arvoon ja maksetaan osuudenomistajalle tämän arvon julkistamisen jälkeen. Jos kuitenkin varat lunastuksen toteuttamiseksi on hankittava myymällä Rahaston omaisuutta lunastuspäivän jälkeen, lunastus siirtyy siten, että lunastus toteutetaan ja rahasto-osuuden lunastusarvo määräytyy omaisuuden realisaatiohetkeä lähimmän seuraavan Arvonlaskentapäivän rahasto-osuuden arvon mukaan ja maksetaan osuudenomistajalle tämän arvon julkistamisen jälkeen. Rahastoyhtiö voi myös päättää siirtyneiden lunastusten maksua varten ylimääräisestä arvonlaskentapäivästä, jonka ajankohdan tulee olla kuukauden viimeinen päivä.

Lunastustoimeksiannot toteutetaan järjestyksessä siten, että samaan alkuperäiseen lunastuspäivään ehtineet lunastustoimeksiannot toteutetaan samanaikaisesti ja maksetaan tarvittaessa erissä lunastussummien mukaisessa suhteessa.

Lunastustoimeksianto voidaan perua ainoastaan Rahastoyhtiön luvalla. Osuudenomistajaa sitovan lunastuksen peruutuspyynnön voi toimittaa rahastoyhtiölle siihen asti, kunnes lunastus on toteutettu.

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 valtioon, josta seuraisi Rahastoyhtiölle huomattavia hallinnollisia lisävelvollisuuksia tai lisäkustannuksia, taikka osuudenomistajan (luonnollinen tai oikeushenkilö) joutuminen sellaisten pakotelistojen piiriin, joiden vastainen toiminta tulisi todennäköisesti aiheuttamaan huomattavaa haittaa Rahastoyhtiön toiminnalle. Lunastus toteutetaan päätöksen tekopäivän arvoon eikä siitä peritä lunastuspalkkiota. Lunastuksesta ja lunastuksen perusteesta on ilmoitettava viipymättä rahasto-osuudenomistajalle.

9 § Merkintöjen ja lunastusten keskeyttäminen

Rahastoyhtiö voi päättää tilapäisesti keskeyttää Rahaston merkinnät ja lunastukset poikkeuksellisissa tilanteissa, kun se on osuudenomistajien edun kannalta perusteltua. Tällaisia olosuhteita voivat olla muun muassa rahaston varojen arvostusvaikeudet; vakavat likviditeettiongelmien; kriittinen tietojärjestelmähäiriö, joka vaikuttaa rahaston, rahastonhoitajan tai rahaston palveluntarjoajan toimintakykyyn taikka vakava taloudellinen tai poliittinen kriisi. Tällaisessa tilanteessa merkinnät ja lunastukset keskeytetään samanaikaisesti ja keskeytys koskee kaikkia osuudenomistajia.

Sen lisäksi, mitä edellä on todettu merkintöjen ja lunastusten keskeyttämisestä, rahastoyhtiö voi myös päättää väliaikaisesti keskeyttää merkinnät (mutta ei lunastuksia) tai rajoittaa yksittäisen merkinnän suuruutta, mikäli osuudenomistajien etu tai yhdenvertaisuus sitä vaatii, esimerkiksi tilanteessa, jossa markkinoilta ei ole saatavilla Rahaston sijoituspolitiikan mukaisia sijoituskohteita.

Finanssivalvonta voi myös poikkeuksellisissa olosuhteissa määrätä merkinnät ja lunastukset keskeytettäväksi, jos se on tarpeen sijoittajansuojan tai rahoitusvakauteen kohdistuvien riskien vuoksi.

10 § Rahasto-osuuksia koskevien toimeksiantojen palkkiot

Rahastoyhtiöllä on oikeus periä merkintä-, lunastus- ja vaihtotoimeksiantoista palkkio ja veloittaa käsittelykulu osuustodistuksen antamisesta ja toimittamisesta sekä rahasto-osuuden siirron rekisteröinnistä. Käsittelykulut voidaan periä lunastamalla tarvittava määrä rahasto-osuuksia.

Rahastoyhtiö perii rahasto-osuuden merkinnästä kustannuksina enintään 5,0 % merkintäsummasta. Tiedot sovellettavista palkkioista on esitetty kulloinkin voimassa olevassa rahastoesitteessä ja avaintietoesitteessä.

11 § Rahaston arvon laskeminen

Rahaston arvonlaskenta-ajankohta on kunkin vuosineljänneksen viimeinen päivä ("Arvonlaskentapäivä") tai muu Rahastoyhtiön päättämä kuukauden viimeinen päivä.

Rahaston arvo (nettoarvo, NAV) lasketaan ja julkistetaan Arvonlaskentapäivän tietojen perusteella. Rahaston arvo lasketaan vähentämällä Rahaston kokonaisvaroista Rahaston velat sekä Rahastolle maksetut mutta vielä vahvistamattomat merkinnät. Rahaston arvo ilmoitetaan euroina.

Rahastoyhtiö hankkii kiinteistöistä sekä muista kuin julkisen kaupankäynnin kohteena olevista kiinteistöarvopapereista Keskuskauppakamarin hyväksymän kiinteistönarvioitsijan (KHK-arvioitsijan) arvion käyvästä arvosta. Kiinteistöt ja kiinteistöarvopaperit arvioidaan myös niitä ostettaessa, myytessä taikka milloin rahastomerkintä maksetaan tällaisella omaisuudella.

Kiinteistönarvioitsijat eivät ole vastuussa arvostuksesta, vaan vastuu on eQ Rahastoyhtiö Oy:llä rahastojen hoitajana. Rahastoyhtiö päättää viime kädessä, mitä arvoa se käyttää kiinteistöjen arvona rahaston arvonlaskennassa. Jos rahastoyhtiö päättää arvostaa rahaston kiinteistöt muuhun kuin kiinteistönarvioitsijan määrittelemään arvoon, se perustelee menetelmänsä toimintakertomuksessa tai tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Rahaston sijoituskohteet, ml. johdannaiset, joilla käydään kauppaa arvopaperipörssissä, arvostetaan niiden markkina-arvoon, joka on kyseisen markkinapaikan päätöskurssi (close) ellei jäljempänä toisin mainita.

Sijoitusrahastojen, erikoissijoitusrahastojen ja yhteissijoitusyritysten osuudet arvostetaan viimeisimpään tiedossa olevaan osuuden arvoon.

Korkoa tuottavat sijoituskohteet, ml. rahamarkkinavälineet, arvostetaan markkinainformaatiojärjestelmästä saatavaan ostonoteeraukseen kello 18:00 Suomen aikaa.

Talletukset arvostetaan siten, että talletuspääomaan lisätään sille kertynyt korko.

Rahaston valuuttamääräisten omistusten arvo muutetaan euroiksi käyttäen julkisen hinnanseurantajärjestelmän valuuttanoteerauksia kello 18:00.

Jos sijoituskohteelle ei ole saatavissa luotettavaa markkina-arvoa, sijoituskohte arvostetaan Rahastoyhtiön hallituksen määrittämien arvonnäärityspeiraatteiden mukaan.

12 § Rahasto-osuuden arvon laskeminen

Rahaston arvo lasketaan ja julkistetaan viipymättä edellä mainitun Arvonlaskentapäivän jälkeen. Rahaston arvon tulee olla laskettuna ja julkistettuna viimeistään yhden kymmeneen pankkipäivän Arvonlaskentapäivän jälkeen. Rahasto-osuuden arvo on saatavissa Rahastoyhtiöstä, kaikista merkintäpaikoista ja Rahastoyhtiön internetsivuilta www.eQ.fi.

Rahasto-osuuden arvo on Rahaston arvo jaettuna liikkeellä olevien rahasto-osuuksien lukumäärällä ottaen huomioon erisarjaisten rahasto-osuuksien suhteelliset osuudet Rahaston arvosta.

Rahastossa on käytössä osuudenomistajien pitkäjänteisen sijoitustoiminnan edistämiseksi hinnoittelumenetelmä, jolla korvataan rahastolle aiheutuvia kaupankäyntikustannuksia sekä edistetään rahasto-osuudenomistajien yhdenvertaisuutta. Hinnoittelumenetelmässä rahasto-osuuden arvoon lisätään erä, joka vastaa kiinteistöjen hankinnasta aiheutuneita kuluja jakotettuna ja poistettuna tasaisesti viiden vuoden kuluessa tai aiemmin, jos kiinteistöistä on tarkoitus luopua ennen kuin viisi vuotta on kulunut sen hankinnasta. Menetelmän johdosta rahasto-osuuden arvo on suurempi kuin osuuden arvo ilman menetelmää, joten se pienentää osuudenomistajan merkinnässä saamaa rahasto-osuuksien määrää ja lisää lunastuksesta saatavaa summaa. Menetelmän vaikutus rahasto-osuuden arvoon saa olla enintään 8,0 %. Tarkemmat tiedot hinnoittelumenetelmästä ovat kulloinkin voimassa olevassa virallisessa rahastoesitteessä.

Rahastossa on käytössä maksuvalmiuden hoidon keinona maksu, jonka osuudenomistaja maksaa Rahastolle osuuksien merkinnän tai lunastamisen yhteydessä, jolla hyvitetään Rahastolle liiketoimen koosta juontuvat likviditeetikustannukset ja jolla varmistetaan, ettei muille osuudenomistajille koidu kohtuuttomasti haittaa ("diluutiosuojamaksu"):

Diluutiosuojamaksu otetaan käyttöön, kun Rahaston lunastusten ja merkintöjen erotus ylittää ennalta määrätyn käyttöönotton, joka lasketaan prosenttiosuutena Rahaston nettoarvosta ("käyttöönotto").

Diluutiosuojamaksu sisältää arvioidut merkinnöistä tai lunastuksista aiheutuvat suorat ja välilliset kustannukset mukaan lukien kaupankäynnin markkinavaikutuksen. Käytettävän diluutiosuojamaksun enimmäismäärä on 20 % rahasto-osuuden arvosta.

13 § Rahaston tuotonjako

Rahastoyhtiö päättää osuudenomistajille jaettavasta osuuk-sien tuotosta, tuoton irtoamispäivästä ja sen maksamisesta. Osuudenomistajille jaetaan tuottona heidän omistustensa suhteessa vuosittain yhdessä tai useassa erässä yhteensä

vähintään määrä, joka on kolme neljäsosaa (3/4) Rahaston edellisen tilikauden voitosta, pois lukien realisoitumattomat arvomuutokset.

Osuuksille jaettu tuotto vähennetään osuuslajeittain laskettavasta rahaston pääomasta. Tuotonjako maksetaan osuudenomistajille tuoton irtoamispäivänä osuudenomistajarekisteriin merkityille osuudenomistajille viimeistään kuuden (6) kuukauden kuluessa irtoamispäivästä.

Tieto tuoton irtoamispäivästä julkaistaan Rahastoyhtiön internetsivuilla www.eQ.fi vähintään kaksi viikkoa ennen irtoamispäivää. Jollei osuudenomistaja erikseen toisin ilmoita Rahastoyhtiölle, merkitään maksettavalla tuotolla (vähennettynä mahdollisella ennakonpidätyksellä) uusia rahasto-osuuksia tuoton irtoamispäivän tai sitä lähinnä seuraavan Arvonlaskentapäivän rahasto-osuuden arvoon. Rahastoyhtiö ei peri merkintäpalkkiota uudelleensijoitetusta tuotonjaosta. Osuudenomistajan kirjallisesti niin ilmoittaessa maksetaan tuotto osuudenomistajan ilmoittamalle pankkitilille.

14 § Rahaston varoista maksettavat korvaukset

Rahastoyhtiö saa korvauksena toiminnastaan hallinnointipalkkion, joka on enintään 2,5 % vuodessa laskettuna Rahaston nettoarvosta. Palkkion määrä lasketaan kunakin Arvonlaskentapäivänä sisältäen edellisen jakson palkkiot (palkkioprosentti vuodessa / todelliset päivät laskutusvuodessa) Arvonlaskentapäivän mukaisesta Rahaston arvosta ja suoritetaan Rahastoyhtiölle jälkikäteen. Hallinnointipalkkio on vähennetty rahasto-osuuden arvossa. Tarkemmat tiedot kulloinkin sovellettavista palkkioista ovat saatavilla voimassa olevassa rahastoesitteessä ja avaintietoesitteessä.

Rahastoyhtiö voi veloittaa lisäksi tuottosidonnaisena palkkiona enintään 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.

Tarkemmat tiedot ja kuvaus tuottosidonnaisesta hallinnointipalkkiosta esitetään kulloinkin voimassa olevassa rahastoesitteessä.

15 § Rahaston muut kulut

Rahaston varoista maksetaan

- 1) kiinteistöjen hankinnasta, myynneistä sekä muiden sijoituskohteiden kaupankäynnistä aiheutuvat kulut
- 2) kiinteistöjen rakentamisesta ja kehittämisestä aiheutuvat kulut
- 3) kiinteistövarallisuuden operatiivisesta toiminnasta kuten hoitamisesta, ylläpidosta ja vuokraustoiminnasta aiheutuvat kulut
- 4) Rahaston omistamien kiinteistöjen arvostamisesta (KHK-arviot) aiheutuvat kulut
- 5) Rahaston omistamien kiinteistöyhtiöiden kulut
- 6) Rahaston toiminnassa käytettyjen neuvonantajien, asiamiesten ja asiantuntijoiden palkkiot
- 7) Rahaston luotonotosta ja muusta rahoituksesta aiheutuvat kulut
- 8) muut Rahaston sijoitustoimintaan ja sen omistamiin kiinteistöihin olennaisesti liittyvät kulut
- 9) Säilytysyhteisön kulloinkin perimä säilytyspalkkio ja muut säilytysyhteisön tehtävistä aiheutuneet todelliset kustannukset.

Kulut esitetään yksityiskohtaisemmin voimassa olevassa rahastoesitteessä.

Mikäli rahasto-osuuden merkintä maksetaan sääntöjen mukaisesti apporttiomaisuudella, vastaa Rahasto niistä kustannuksista, jotka aiheutuvat apporttiomaisuuden tarkastamisesta ja ominaisuuksien arvioinnista vastaavilla periaatteilla kuin kiinteistökaupankäynnin osalta.

16 § Tilikausi

Rahaston ja Rahastoyhtiön tilikausi on kalenterivuosi.

17 § Rahasto-osuudenomistajien kokous

Rahasto-osuudenomistajien kokous on pidettävä, kun Rahastoyhtiön hallitus katsoo siihen olevan aihetta taikka jos tiilitarkastaja, hallituksen riippumaton jäsen tai yksi tai useampi osuudenomistaja, joilla on yhteensä vähintään viisi (5) prosenttia kaikista liikkeellä olevista rahasto-osuuksista, kirjallisesti sitä vaatii ilmoittamansa asian käsittelyä varten.

Jos osuudenomistaja, joilla ei ole edellä mainittua vähimmäisomistusta, tekee Rahastoyhtiön hallitukselle kirjallisen aloitteen rahasto-osuudenomistajien kokouksen koolle kutsumisesta, Rahastoyhtiö tiedottaa rahasto-osuudenomistajille kokousaloitteesta vastaavalla tavalla kuin kutsusta kokoukseen. Rahastoyhtiö voi perustellusta syystä kieltäytyä tiedottamisesta, jos se katsoo, ettei kokouksen järjestämiselle ole perustetta. Rahastoyhtiön on ilmoitettava tällaisesta kieltäytymisestään ja kieltäytymisen perusteesta kokouksen koolle kutsumista esittäneelle osuudenomistajalle.

Rahasto-osuudenomistajien kokouksen kutsuu koolle Rahastoyhtiön hallitus. Kutsu on julkaistava aikaisintaan neljä ja viimeistään kaksi viikkoa ennen kokousta. Osuudenomistajan on, saadakseen osallistua osuudenomistajien kokoukseen, ilmoittauduttava Rahastoyhtiölle kokouskutsussa mainitulla tavalla ja viimeistään siinä mainittuna päivänä.

18 § Osuudenomistajille tiedottaminen

Ellei laissa toisin ole määrätty, ilmoitukset saatetaan osuudenomistajien tietoon kirjallisesti taikka ilmoituksella, joka julkaistaan Rahastoyhtiön internetsivuilla www.eQ.fi. Kirjalliset ilmoitukset voidaan toimittaa sähköpostitse tai kirjeitse asiakkaan kanssa sovitulla tavalla.

Kutsu osuudenomistajien kokoukseen sekä Rahastoyhtiön harkinnan mukaan muut erityistä huomiota vaativat ilmoitukset julkaistaan lisäksi vähintään yhdessä Suomessa ilmestyvässä valtakunnallisessa sanomalehdessä.

Kirjeitse lähetettyjen ilmoitusten katsotaan tulevan osuudenomistajien tietoon viiden päivän kuluttua postituksesta. Sähköpostitse lähetettyjen ilmoitusten katsotaan tulevan tietoon lähetyspäivänä sekä internetsivuilla tai sanomalehdessä julkaistujen ilmoitusten julkaisupäivänä.

19 § Esitteet ja katsaukset

Rahaston rahastoesite, avaintietoesite sekä Rahaston ja Rahastoyhtiön vuosikertomus julkistetaan voimassa olevassa sääntelyssä mainituin tavoin ja ne ovat saatavissa maksutta Rahastoyhtiöstä sen aukioloaikoina.

Rahaston vuosikertomus julkistetaan kuuden kuukauden kuluessa ja Rahastoyhtiön vuosikertomus kolmen kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä.

20 § Rahaston sääntöjen muuttaminen

Rahaston sääntöjen muuttamisesta päättää Rahastoyhtiön hallitus. Sääntöjen muutokset lähetetään Finanssivalvonnalle tiedoksi ja sääntöjen muutos tulee voimaan kuukauden kuluessa siitä, kun muutos on saatettu osuudenomistajien tietoon näiden sääntöjen mukaisesti. Sääntömuutoksen tultua voimaan se koskee kaikkia osuudenomistajia.

21 § Sovellettava laki

Rahastoyhtiön ja Rahaston toimintaan sovelletaan Suomen lakia.