



Avaintietoasiakirja

Tarkoitus

Tässä asiakirjassa 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

Erikoissijoitusrahasto eQ Liikekiinteistöt

PRIP-tuotteen kehittäjä

Tätä rahastoa hallinnoi eQ Rahastoyhtiö Oy, www.eq.fi, Puh. (09) 68178700. Yhtiölle on myönnetty toimilupa Suomessa rahastojen hoitamiseen ja sitä valvoo Finanssivalvonta. Yhtiö kuuluu eQ Oyj-konserniin.

ISIN

ISIN-koodi: FI4000125323

Päiväys

Tämä asiakirja on laadittu 31.3.2025.

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

Mikä tämä tuote on?

Tyyppi

Erikoissijoitusrahasto

Sijoitus aika

Suosittelava sijoitus aika on vähintään 5 vuotta. Rahasto-osuuksia voi merkitä neljä kertaa vuodessa, maaliskuun, kesäkuun, syyskuun ja joulukuun viimeisenä päivänä. Rahasto-osuuksia voi lunastaa kaksi kertaa vuodessa, kesäkuun ja joulukuun viimeisenä päivänä. Lunastustoimeksianto tulee antaa kuusi kuukautta ennen lunastuspäivää. Rahasto voi joutua keskeyttämään rahaston lunastukset heikossa markkinatilanteessa.

Tavoitteet

Rahasto on eQ:n aktiivisesti hoitama erikoissijoitusrahasto ja vaihtoehtorahasto (AIF), joka sijoittaa varansa pääasiassa suomalaisiin kiinteistöihin ja listaamattomiin kiinteistöarvopapereihin. Rahaston tuotto syntyy sen omistamien kiinteistöjen vuokratassavirrasta sekä arvonekehityksestä vähennettynä rahaston kuluilla.

Rahaston sijoitustoiminnan tavoitteena on sijoittaa varat kestäviin kiinteistösijoituskohteisiin. eQ:n kiinteistösijoituksille on asetettu hiilineutraaliustavoite käytönaikaisen energiankulutuksen osalta vuoteen 2030. Rahaston ensisijaiset sijoituskohteet ovat kiinteistöjä, jotka soveltuvat seuraaviin käyttötarkoituksiin: liiketila, toimisto, majoitus, teollisuus ja muu soveltuva toiminta. Rahasto voi lisäksi sijoittaa rajoitetusti korkosijoituksiin, johdannaisiin ja rajoitetusti eräisiin muihin sijoituksiin.

Rahasto harjoittaa aktiivista kiinteistöliiketoimintaa ja pyrkii kehittämään rahaston sijoituskohteita arvonekehityksen parantamiseksi. Rahaston kokonaisvaroista enintään 20 % voidaan sijoittaa rakentamiseen ja kiinteistökehitystoimintaan. Rahasto voi ottaa sijoitustoiminnan tehostamiseksi luottoa määrän, joka on tavallisesti enintään puolet rahaston kokonaisvaroista ja erityisistä syistä väliaikaisesti enintään 5/6 kokonaisvaroista. Rahasto jakaa osuudenomistajille vähintään 75% tilikauden voitosta, lukuun ottamatta realisoimattomia arvonne muutoksia. Rahasto vastaa kaikista sijoituskohteena olevien kiinteistöjen kaupankäynnistä, omistamisesta, hoidosta ja ylläpidosta aiheutuvista kuluista. Kuluilla on olennaista vaikutusta rahaston tuottoon.

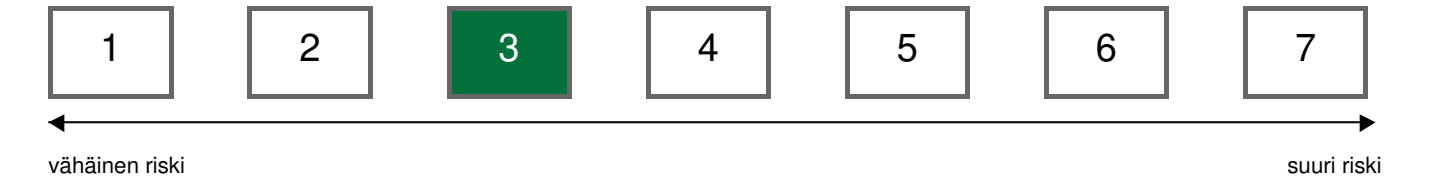
Yksityissijoittaja, jolle tuotetta on tarkoitus markkinoida

Rahasto sopii sijoittajalle, joka haluaa sijoittaa kiinteistöihin rahaston yllä kuvattujen tavoitteiden mukaisesti, ja jonka riskiprofiiliin rahasto sopii sijoitusstrategiansa ja suositellun sijoitus aikansa puolesta.

Lisätietoa: Rahaston säilytysyhteisö on OP Säilytys Oy. Rahaston säännöt ja rahastoesite sekä ovat saatavilla suomen kielellä internetsivuilta www.eq.fi. Nämä asiakirjat sekä sijoitusrahaston vuosikertomukset toimitetaan sijoittajalle kirjallisena ja veloituksetta tämän pyynnöstä. Rahasto-osuuden viimeisin arvo on myös saatavissa internetsivuilta www.eq.fi.

Mitkä ovat riskit ja mitä tuottoa sijoittaja voi saada?

Riski-indikaattori



Riski-indikaattorissa oletetaan, että sijoittaja pitää tuotetta 5 vuotta.

Yleinen riski-indikaattori ilmaisee tämän tuotteen riskitason verrattuna muihin tuotteisiin. Sen avulla kerrotaan, kuinka todennäköisesti tuotteella menetetään rahaa markkinatapahtumien takia. Tuotteen riskiluokaksi on asteikolla 1–7 määritetty 3, joka on keskimatala riskiluokka. Mahdolliset tulevat tappiot arvioidaan normaalissa markkinatilanteessa keskimatalalle tasolle. Riski-indikaattori ei välttämättä huomioi, että heikossa markkinatilanteessa riski rahaston tappioista tai lunastusten viivästyemisestä voi kasvaa. **Sijoittaja ei välttämättä pysty irtautumaan tuotteestaan helposti tai hänen on myytävä tuotteensa hintaan, joka vaikuttaa merkittävästi siihen, kuinka paljon sijoittaja saa takaisin.** Tähän tuotteeseen ei liity turvaa tulevaa markkinoiden kehitystä vastaan, mikä tarkoittaa, että sijoittaja voi menettää osan sijoituksestaan tai koko sijoituksensa.

Tuottonäkymät

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

Sijoittajan tuotteesta saama tuotto määräytyy markkinoiden kehityksen mukaan. Markkinoiden kehitys on tulevaisuudessa epävarmaa, eikä sitä voida ennustaa tarkasti. Esitetyt epäsuotuisat, kohtuulliset ja suotuisat näkymät ovat esimerkkejä, joissa käytetään tuotteen ja sopivan vertailuarvon huonointa, keskimääristä ja parasta tuottoa viimeisten 10 vuoden aikana. Esitetyt näkymät ovat esimerkkejä, jotka perustuvat aiempiin tuottoihin ja tiettyihin oletamuksiin. Stressinäköymä osoittaa, mikä sijoittajan tuotto voisi olla äärimmäisessä markkinatilanteessa.

Suositeltu sijoitusaika: 5 vuotta			
Esimerkki sijoituksesta: 10 000 euroa			
Näkymät		Jos sijoittaja lunastaa vuoden kuluttua	Jos sijoittaja lunastaa 5 vuoden kuluttua
Vähintään	Vähimmäistuottoa ei ole taattu. Sijoittaja voi menettää sijoituksensa kokonaan tai osittain.		
Stressinäköymä	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen	7 221 euroa	7 072 euroa
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	-27,8 %	-6,7 %
Epäsuotuisa näköymä	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen	8 058 euroa	7 901 euroa
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	-19,4 %	-4,6 %
Kohtuullinen näköymä	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen	10 423 euroa	14 204 euroa
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	4,2 %	7,3 %
Suotuisa näköymä	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen	10 822 euroa	14 656 euroa
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	8,2 %	7,9 %

Epäsuotuisa näköymä tapahtui sijoitukselle aikavälillä 2023-03 - 2025-03.
Kohtuullinen näköymä tapahtui sijoitukselle aikavälillä 2017-06 - 2022-05.
Suotuisa näköymä tapahtui sijoitukselle ja vertailuarvolle aikavälillä 2015-06 - 2020-05.

Mitä tapahtuu, jos eQ Rahastoyhtiö Oy on maksukyvytön?

Jos eQ Rahastoyhtiö Oy tulee maksukyvyttömäksi, tämä ei vaikuta sijoittajan pääomaan, koska rahastoyhtiön talous on täysin erillään rahastojen varoista eikä rahaston varoja voida käyttää rahastoyhtiön tai säilytisyhteisön velkojen kattamiseksi. Tähän tuotteeseen ei liity mahdollisia tappioita kattavaa takausjärjestelmää. Säilytisyhteisö (OP Säilytys Oy) voi käyttää arvopaperien säilyttämisessä yhtä tai useampaa alisäilyttäjä. Säilytisyhteisö huolehtii parhaan kykynsä mukaisesti, että rahastojen varat on erotettu säilytisyhteisön tai sen käyttämän alisäilyttäjän varallisuudesta näiden mahdollisessa maksukyvyttömyystilanteessa.

Mitä kuluja sijoittajalle aiheutuu?

Ajan myötä kertyvät kulut

Taulukoissa esitetään summat, jotka käytetään sijoituksesta erityyppisten kustannusten kattamiseksi. Nämä summat riippuvat sijoituksen määrästä, tuotteen sijoitusajan kestosta ja siitä, kuinka hyvin tuote tuottaa. Tässä esitetyt summat ovat arvioita, jotka perustuvat sijoitussummaan ja erilaisiin mahdollisiin sijoitusaikoihin.

Olettamuksena on, että ensimmäisenä vuotena sijoittaja saisi takaisin sijoittamansa summan (0 %:n vuosittainen tuotto). Muiden sijoitusaikojen olettamuksena on, että sijoittaja saa tuotteella tuottoa kohtuullisen näkymän mukaisesti.

Sijoitus 10 000 euroa	Jos sijoittaja lunastaa 1 vuoden kuluttua	Jos sijoittaja lunastaa 5 vuoden kuluttua
Kokonaiskulut	559 euroa	2 322 euroa
Vaikutus vuotuisen tuottoon (*)	5,6 %	3,3 % kunakin vuonna

*Tämä osoittaa, miten kulut vähentävät tuottoa sijoitusaikana kunakin vuonna. Sen avulla osoitetaan esimerkiksi, että jos sijoittaja irtautuu suositeltuna sijoitusaikana, sijoittajan vuotuiseksi keskimääräiseksi tuotoksi ennustetaan 10,6 prosenttia ennen kuluja ja 7,3 prosenttia kulujen jälkeen.

Voimme jakaa osan kuluista sen yhtiön kanssa, joka myy tuotteen sijoittajalle, jotta voimme kattaa kyseisen yhtiön sijoittajalle tarjoamat palvelut. He ilmoittavat summan sijoittajalle.

Kulujen rakenne

Kertaluonteiset kulut osallistumisen tai irtautumisen yhteydessä		Jos sijoittaja lunastaa vuoden kuluttua
Osallistumiskulut (merkintäpalkkio)	2,0 prosenttia merkintäsummasta.	200 euroa
Irtautumiskulut (lunastuspalkkio)	1,0 prosenttia lunastuksen arvosta ennen sen maksamista sijoittajalle. Tätä kuluja sovelletaan vain, jos sijoittaja lunastaa sijoituksen alle viiden vuoden kuluessa. Prosenttiosuus vaihtelee sijoitusajan mukaan (alle vuosi 2,0 prosenttia, vähintään vuosi 1,0 prosenttia, vähintään kolme vuotta 0,5 prosenttia).	100 euroa
Jatkuvaluonteiset kulut (vuosittain)		
Hallinnointipalkkio ja muut hallinto- tai toimintakulut	2,0 prosenttia sijoituksen arvosta vuosittain. Tämä on arvio, joka perustuu viime vuoden todellisiineluihin.	196 euroa
Kaupankäyntikulut	0,6 prosenttia sijoituksen arvosta vuosittain. Tämä on arvio kustannuksista, joita aiheutuu tuotteen kohteena olevien sijoitusten ostosta ja myynnistä. Todellinen määrä vaihtelee sen mukaan, kuinka paljon ostanne ja myymme.	56 euroa
Erityisissä olosuhteissa aiheutuneet satunnaiset kulut		
Tulosperusteiset palkkiot	Tämä on tuottosidonnainen hallinnointipalkkio, joka on 20,0 prosenttia siitä osasta kalenterivuoden tuottoa, joka ylittää 7,0 prosentin vertailutuoton. Todellinen summa vaihtelee sen mukaan, kuinka hyvin sijoitus tuottaa. Edellä esitetty kokonaiskuluarvio sisältää viiden viime vuoden keskiarvon.	7 euroa

Miten pitkäksi aikaa sijoitus olisi tehtävä, ja saako sijoittaja rahansa pois ennen sijoituksen erääntymisaikaa?

Suositeltu vähimmäissijoitusaika on 5 vuotta. Tämä on määritelty tuotteen sijoitusstrategian perusteella.

Tuotteella ei ole erääntymisaikaa vaan rahasto-osuuksia voi lunastaa kaksi kertaa vuodessa, kesäkuun ja joulukuun viimeisenä päivänä. Lunastustoimeksianto tulee antaa kuusi kuukautta ennen lunastuspäivää. Rahasto voi joutua keskeyttämään rahaston lunastukset heikossa markkinatilanteessa. Alle viiden vuoden kuluessa tehdystä lunastuksesta peritään palkkio, joka määräytyy sijoitusajan mukaan aiempaan esitetyn kulurakenteen mukaisesti.

Kuinka sijoittaja voi valittaa?

Jos olet tyytymätön tuotteeseen tai eQ:n tarjoamaan palveluun voit olla yhteydessä eQ:n asiakaspalveluun osoitteessa asiakaspalvelu@eq.fi tai puhelimitse arkisin kello 9-16 numeroon (09) 68178700. Voit myös lähettää kirjeen osoitteeseen Aleksanterinkatu 19 A, 5. kerros, 00100 Helsinki.

Muut olennaiset tiedot

Rahastoyhtiön internetsivuilta osoitteessa www.eQ.fi on saatavilla aiempien tuottonäkymien laskelmat. Rahaston aiempaa tuottokehitystä koskevat tiedot viimeiseltä 10 vuodelta käyvät ilmi rahastoesitteestä, joka on myös saatavilla internetsivuilta. Julkaisija: eQ Rahastoyhtiö Oy, Aleksanterinkatu 19 A, 5. kerros, 00100 Helsinki. Y-tunnus 0736052-7, kotipaikka Helsinki.