



Rahastoesite (28.2.2023)

Erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistöt

Rahastoesite koostuu esiteosasta sekä erillisinä liitteinä olevista säännöistä ja kestävyystiedoista.

Rahaston perustiedot

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

Rahaston toiminta alkoi 7.5.2012 ja Rahastoyhtiön hallitus on hyväksynyt Rahaston voimassaolevat säännöt 1.10.2021

Rahaston säilytysyhteisönä toimii OP Säilytys Oy.

Hinnasto

Merkintäpalkkio	2,00%
Lunastuspalkkio	0,00–2,00%
Hallinnointipalkkio (% vuodessa)	1,95% + tuottosidonnainen palkkio

Lunastuspalkkio määräytyy omistusaajan mukaan ja on kuvattu jäljempänä kohdassa "Lunastuspalkkion määräytyminen".

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-osuuksien määrää ja lisää lunastuksesta saatavaa

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 sellaisiin kiinteistöihin, jotka hankintahetkellä ovat hiilineutraaleja tai joita kehittämällä rahasto saavuttaa hiilineutraaliuden käytönaikaisen energiakulutuksen osalta vuoteen 2030. Toimenpiteet hiilineutraaliustavoitteen saavuttamiselle on määriteltävä eQ:n kiinteistösijoituksia koskevassa vähähiilisyden tiekartassa (2020). Tavoitteen toteutumista seurataan ja siitä raportoidaan vuosittain sijoittajille. Asetettu hiilineutraaliustavoite ohjaa sekä kiinteistöjä koskevaa hankintaprosessia, että omistusaikana kiinteistöissä tehtäviä vastuullisuutta ja kestävyttä edistäviä toimenpiteitä. Rahastolla ei kuitenkaan ole tavoitteena vähentää hiilipäästöjä SFDR-asetuksen 9 artiklan 3 kohdan mukaisesti.

Rahaston keskeiset vastuullisen sijoittamisen lähestymistavat ovat ESG:n integrointi sijoituskäytäntöihin ja aktiivinen omistajuus ja kiinteistöjen kehittäminen.

Yhtenä sijoituskohteiden arviointimenetelmänä käytetään kiinteistökohtaista poissulkemista, joka huomioi ympäristönäkökohdat. Rahastosta on suljettu pois sellaiset kiinteistöt, jotka eivät ole myötävaikuttamassa rahaston hiilineutraaliustavoitteen toteutumiseen.

summaa. Jos rahasto ei tee uusia hankintoja, menetelmään liittyvät poistot alentavat osuuden tulevaa arvonkehitystä viiden vuoden ajan. 31.12.2022 menetelmän vaikutus rahasto-osuuden arvoon oli 2,2 prosentilla. Menetelmä on myös huomioitu edellä esitetyssä kaupankäyntikuluarviossa.

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

Rahaston kaikki sijoitukset (pl. muut sijoitukset kuten käteinen ja johdannaiset) täyttävät kestävän sijoituksen määrittelyn. Rahaston ympäristötavoitteena on ilmastomuutokseen sopeutuminen.

Osa rahaston tekemistä kiinteistösijoituksista voi olla EU:n taksonomia-asetuksen kriteerit täyttäviä ympäristön kannalta kestäviä taloudellisia toimintoja. Rahaston sijoituksista vähintään 3 % sijoitetaan EU:n taksonomia-asetuksen kriteerit täyttäviin ympäristön kannalta kestäviin taloudellisiin toimintoihin. Tietoa sijoituksen taksonomian mukaisuudesta saadaan ulkopuolisen palveluntarjoajan avulla arvioimalla kiinteistöjen energiatehokkuutta sekä kiinteistöjen fyysisiä ilmastoriskejä EU:n taksonomian ilmastomuutokseen sopeutumista koskevan "ei merkittävää haittaa" -periaatteiden mukaisiin kriteerein.

Kiinteistöjen hankintavaiheessa laaditaan aina tarpeelliset due diligence -selvitykset huomioiden myös vastuullisuuden näkökulmat. Tekninen ja ympäristö -due diligence sisältää muun muassa kuntoarvion, energiajärjestelmät ja -lähteet, viranomaisvaatimusten täyttymisen, sisäilman, kaavoituksen, käyttöhistorian, maaperän, radonkartoituksen ja tulvariskit. Myös kestäviä liikennemuotoja, kohteen sijaintia joukkoliikenteen näkökulmasta sekä elinkaarikustannusten hallintaa arvioidaan. Uusissa kohteissa suositaan energiatehokkaita ja ympäristöystävällisiä materiaalivalintoja ja suunnitteluratkai-

Rahastoesite

suja. Rahaston uudiskohteissa tutkitaan aina myös 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, terveellisyttä 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 (tCO₂) toimii tärkeänä mittarina kestävyystavoitteen toteutumisen seurannassa. Hiilijalanjäljen kehittymisestä suhteessa asetettuun tavoitteeseen raportoidaan vuositasonlaajasti vastuullisuusraportissa. Muita mittareita ovat energiakulutus (MWh), vesi (m³) 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) -vastuullisuusarvioinnista saatuja tuloksia käytetään työvälineenä vastuullisuuden toteutumisen seurannassa ja kehittämisessä eQ:n kiinteistösi-joituksissa.

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

eQ:n kiinteistösi-joitusten osalta raportoidaan laajemmin kestävyystekijöistä kerran vuodessa.

Tämän rahastoesitteen liitteenä olevissa kestävyystiedoissa ("Kestävä sijoitustavoite") on kuvattu tarkemmin, miten rahastossa tehdään ympäristöön ja yhteiskuntaan liittyviä kestäviä sijoituksia.

Pääasialliset sijoituskohteet

Rahaston ensisijaiset sijoituskohteet ovat kiinteistöjä, jotka soveltuvat seuraaviin käyttötarkoituksiin:

- Vanhusten hoiva- ja asumispalvelut
- Päiväkotitoiminta ja lastenkotitoiminta
- Erilainen kuntoutustoiminta
- Sairaala-, lääkäri- ja terveysasemapaalvelut
- Seniori- ja tuettu asuminen
- Lasten- ja nuorisopsykiatria
- Kehitysvammaisten asumis- ja muut palvelut

- Koulutus- ja tutkimustoiminta
- Muu yhteiskunnallinen toiminta

Kiinteistöillä ja kiinteistösi-joituksilla 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.

Rahasto harjoittaa aktiivista rahaston sijoitusomaisuuden hoitamista, kiinteistöliiketoimintaa ja pyrkii aktiivisella toiminnalla kehittämään rahaston sijoituskohteita arvonnekehityksen 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 rahasto-osuuksien 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 kiinteistösi-joitustoimintaa, 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 arvonnekehityksen, 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 yhteiskunnallisten palvelujen kiinteistökohteisiin. Tämän sektorin yleinen kehitys vaikuttaa rahaston arvonkehitykseen 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-

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

Kiinteistösijoittaminen on lähtökohtaisesti pitkäjänteistä sijoittamista. Suositeltu sijoitusaika on vähintään 5 vuoden.

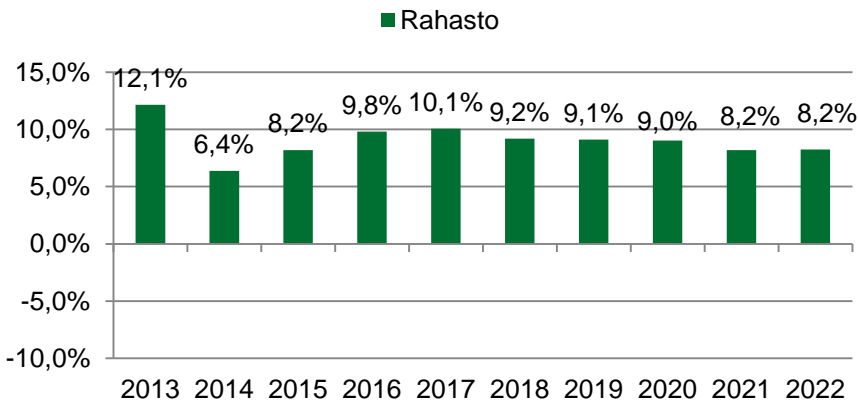
Rahastoon tehdyn sijoituksen arvo voi nousta tai laskea ja sijoittaja voi sijoituksensa lunastaessaan saada takaisin vähemmän kuin hän rahastoon sijoittaessaan alun perin sijoitti.

Arvonlaskennan virheet

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

Aiempaa tuottokehitystä koskevat tiedot

Tässä kaaviossa esitetään rahaston tuotto prosentuaalisena tappiona tai voittona vuodessa viimeisten 10 vuoden aikana. Sen avulla voidaan arvioida, miten rahastoa on hoidettu aiemmin.



Aiempien tuottojen perusteella ei voida muodostaa luotettavia oletuksia tulevasta tuotto- tai arvonkehityksestä. Markkinat voivat kehittyä hyvin eri tavoin tulevaisuudessa.

Esitetystä tuotosta on vähennetty jatkuvaluonteiset kulut ja tuottopalkkiot. Merkintä- ja lunastuskulut on jätetty laskelmien ulkopuolelle. Rahasto on aloittanut toimintansa vuonna 2012.

Rahaston kulut

Kertaluonteiset kulut

Merkintäpalkkio	2,00%
Lunastuspalkkio	0,00–2,00%
Lunastuspalkkio määräytyy omistusajan mukaan ja on kuvattu jäljempänä kohdassa "Lunastuspalkkion määräytyminen".	

Jatkuvaluonteiset kulut (vuosittain)

Hallinnointipalkkio ja muut hallinto- ja toimintakulut	1,97%
Kaupankäyntikulut	0,48%
Tuottosidonnainen palkkio, keskimäärin vuosina 2018-2022	0,31%

Esitetyt hallinnointi- ja toimintakulut perustuvat 2022 päättyneenä vuonna perittyihin kuluihin. Ne sisältävät hallinnointipalkkion mutta eivät sisällä:

- Rahaston omistamien kiinteistöjen ylläpito- ja peruskorjauskustannuksia eikä vuokraukseen ja kehittämiseen liittyviä kustannuksia.
- Rahaston velkojen rahoituskustannuksia

Em. kuluilla on olennaista vaikutusta rahaston tuottoon.

Tuottosidonnaisen palkkion määrä vaihtelee sen mukaan, kuinka hyvin rahasto tuottaa, ja sen laskentatapa on kuvattu tarkemmin jäljempänä.

Kaupankäyntikulut ovat arvio kustannuksista, joita aiheutuu rahaston kohteena olevien sijoitusten ostosta ja myynnistä yhden vuoden aikana. Arvio perustuu edellisen kolmen vuoden kaupankäyntihistoriaan. Todellinen määrä vaihtelee sen mukaan, kuinka rahasto ostaa ja myy sijoituksia.

Rahaston perustieto

Rahastoa hallinnoi eQ Rahastoyhtiö Oy

Rahastoyhtiön ja sen hoitamien rahastojen tilintarkastajana toimii tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab, jonka nimeämään 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.

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".

Käyttämistään varainhoitoyhteistyökumppaneista eQ selvittää aina ennen sijoitusta, onko varainhoitaja allekirjoittanut YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteet, onko varainhoitajalla vastuullisen sijoittamisen politiikka, mitkä ovat käytössä olevat vastuullisuusresurssit ja -prosessit ja miten varainhoitaja raportoi, sekä miten EU:n kestävä rahoituksen sääntelyä toteutetaan varainhoitajan toiminnossa. Jo käytössä olevilta yhteistyökumppaneilta eQ odottaa säännöllistä vastuullisuusraportointia sekä yhteenvertoa vuotuisesta äänestysaktiiviteetista ja käydyistä keskusteluista sijoituskohteiden kanssa.

eQ on allekirjoittanut YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteet (PRI, UN's Principles for Responsible Investment) vuonna 2010 ja on niiden mukaisesti sitoutunut liittämään ESG-tekijät (ympäristö, yhteiskunta ja hallintotapa) osaksi sijoitusprosessia, toimimaan aktiivisena omistajana ja edistämään vastuullisen sijoittamisen käytäntöjen kehittymistä toimialalla. eQ toimii aktiivisena jäsenenä myös Finsifissä (Finland's Sustainable Investment Forum) ja Finanssiala ry:ssä.

Lisäksi eQ edistää vastuullisuuden toteutumista pääomarahastoissa toimimalla Pääomasijoittajat ry:ssä (yhdistyksen ESG-työryhmän puheenjohtaja) ja Invest Europessa sekä vastaavasti kiinteistösijoitusten osalta Raklissa (Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry), Green Building Council Finland (FIGBC) -järjestössä ja GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) -vastuullisuusarvioinnissa. Osake- ja korkosijoituksissa eQ on CDP:n Climate Change -ohjelman allekirjoittaja sekä eQ kannustaa yrityksiä määrittämään omalle toiminnalleen tieteeseen perustuvat päästövähennystavoitteet CDP:n järjestämän Science Based Target Initiative (SBTi) -yhteisvaikutusaloitteen kautta.

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 arvoketjuna kautta, mukaan lukien toimittajat ja asiakkaat.

Kaikkiin eQ:n sijoituksiin sovellettavat eQ Varainhoidon vastuullisen sijoittamisen periaatteet on nähtävillä osoitteessa 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.

Tietoa rahaston riskeistä

Sijoittamiseen liittyy aina riski. Riskillä tarkoitetaan sitä, että sijoituksen tuottoon liittyy epävarmuutta. Tämä tarkoittaa mahdollisuutta saada sijoituksesta oletettua heikompaa 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.

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, toi-

mitusketjun hallintaan liittyvät riskit ja vuokralaisten asiakas-tyytyväisyyden 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.

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 toteutua..

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

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

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 ta-

loudellisilla olosuhteilla voi olla merkittävää ja ennakoimattomaa vaikutusta rahaston sijoitusten tuottoon ja likvidisyyteen.

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

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 pitkäaikojen 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.

Kiinteistöjen 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 viranomaissääntely voi vaikuttaa 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 rahasto-

toon kiinteistösijoituksiin, että arvon menetyksiä ei voida pois sulkea. Myös ilkeältä, tuhojota ja muu ennakoimaton ihmisten toiminta, jolla voi olla vaikutusta kiinteistön toimintaan ja käytettävyyteen, voi vaikuttaa merkittävästikin rahaston tuottoon.

Vieraan pääoman käyttöön liittyvä riski

Rahasto käyttää velkarahoitusta toiminnassaan ja voi pantata varojaan velkojensa vakuudeksi. Velkarahoituksen käyttöön liittyy aina riskejä, joilla voi olla vaikutusta rahaston sijoitustoimintaan, tuottoon taikka lunastusten toteuttamiseen. Velkarahoitus korostaa rahaston arvonmuutoksia eli rahasto-osuuden arvo nousee ja laskee voimakkaammin kuin sen sijoituskohteena olevien kiinteistöjen arvo. Velkarahoitus voi myös lisätä rahaston muuta riskiä, esimerkiksi jos velkarahoituksen saatavuus heikkenee tai sen kustannukset nousevat.

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. Kaikkeen sijoitustoimintaan liittyy 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. Operatiivisiin riskeihin varaudutaan varamiesjärjestelyin, varajärjestelmin ja toiminnan jatkuvuussuunnittelulla. Kiinteistöjen operatiivisiin riskeihin pyritään varautumaan muun muassa vakuuttamalla sijoituskohteita rahaston hoitajan näkemyksen mukaisesti.

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 tuotonta 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 laskemiseksi veroviranomaisille, joka kirjaa ne esitetyyn veroilmoitukseen. Verovelvollisen tulee tarkistaa esitetyyn veroilmoitukseen kirjatut myyntivoitot ja -tappiot sekä tuontajako- 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 asumistukeen. 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 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 enimmäismäärin. 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 reaalisuuden lähimpänä seuraavan arvonalaskentapäivän 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 valtioon, 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 sijoitusrahas-
tolain määräämissä tilanteissa ja lisäksi, mikäli rahasto-osuu-
denomistajien yhdenvertaisuus tai muu painava etu sitä vaa-
tii. Tällainen poikkeuksellinen tilanne voi olla kyseessä, jos
rahasto-osuuden arvoa ei voida luotettavalla tavalla laskea
tai rahastoyhtiö voisi joutua luovuttamaan rahaston varoja ni-
iden markkina-arvoa merkittävästi alhaisemmalla hinnalla.
Lunastusten keskeyttäminen koskee myös vielä toteuttamat-
tomia lunastustoimeksiantoja.

Merkintöjen ja lunastusten keskeytystilanteet ja muut tarkem-
mat menettelyt käyvät ilmi rahaston säännöissä.

Rahasto-osuudet eivät ole julkisen kaupankäynnin kohteena
millään markkinapaikalla.

Rahaston lunastuspalkkio hyvitetään rahastolle sen osuu-
denomistajien hyväksi. Lunastuspalkkio riippuu osuuden pi-
toajasta seuraavassa esitetyllä tavalla.

Lunastuspalkkion määräytyminen

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 ra-
hasto-osuuden arvosta;
- vähintään kolmen vuoden mutta alle viiden vuoden ku-
luttua merkinnästä, lunastuspalkkio on puoli (0,5) pro-
senttia rahasto-osuuden arvosta;
- vähintään viiden vuoden kuluttua merkinnästä, lunas-
tuspalkkiota ei peritä;

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

Tuotonjako

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

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

Tuotonjako maksetaan osuudenomistajille tuoton irtoamis-
päivänä osuudenomistajarekisteriin merkityille osuudenomis-
tajille viimeistään kuuden kuukauden kuluessa irtoamispäi-
västä.

Jollei rahasto-osuudenomistaja erikseen ilmoita rahastoyhti-
ölle, merkitään maksettavalla tuotolla (vähennettynä mahdol-

lisella ennakonpidätyksellä) uusia rahasto-osuuksia tuoton ir-
toamispäivän tai sitä lähinnä seuraavan arvonalaskentapäivän
rahasto-osuuden arvoon.

Osuudenomistajan kirjallisesti niin ilmoittaessa maksetaan
tuotonjako rahasto-osuudenomistajan ilmoittamalle pankkiti-
lille.

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

Rahaston arvonalaskenta

Rahaston arvo lasketaan ja julkistetaan neljännesvuosittain
kunkin vuosineljänneksen viimeisen päivän tietojen perus-
teella.

Rahaston arvo lasketaan vähentämällä rahaston varoista ra-
haston velat sekä rahastolle maksetut mutta vielä vahvista-
mattomat merkinnät. Rahaston arvo ilmoitetaan euroina.

Rahaston varoihin lasketaan kuuluvaksi kaikki sijoitukset ja
käteiset varat, jotka rahastolla on arvonalaskentapäivänä. Ra-
hastoyhtiö osana operatiivista salkunhoitoa seuraa rahaston
arvonkehitystä päivittäin.

Kiinteistöt sekä muut kuin julkisen kaupankäynnin kohteena
olevat kiinteistöarvopaperit arvostetaan käypään arvoon Kes-
kuskauppakamarin hyväksymän kiinteistönarvioitsijan (KHK-
arvioitsijan) toimesta hyvää kiinteistönarvointitapaa noudat-
taen.

Kiinteistöt ja kiinteistöarvopaperit arvioidaan myös niitä ostet-
taessa, myytäessä taikka milloin rahastomerkitä maksetaan
apporttiomaisuudella.

Kaikkien rahastojen kiinteistökohteiden arviointiajankohdat ja
käytettävät kiinteistönarvioitsijat päätetään etukäteen rahas-
ton kiinteistönarvioinnin vuosisuunnitelmassa. Jokaisesta
kiinteistöstä tilataan arviokirja ja käytettävät arvostukset tar-
kistetaan vähintään neljä kertaa vuodessa kunkin vuosinel-
jänneksen päätteeksi.

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

Rahasto voi erityisestä syystä arvostaa kiinteistöt muuhun
kuin kiinteistönarvioitsijan määrittelemään käypään arvoon.
Tällöin rahasto perustelee menettelynsä toimintakertomuk-
sessa tai tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Rakenteilla olevista kohteista tilataan kiinteistönarvointi
yleensä oletuksella, että kiinteistö olisi valmis. Kohteen olet-
etaan myös olevan vuokrattu, jos vuokrauksesta on tehty vä-
hintään esisopimus. Tätä arviota käytetään pohjana raken-
nusaikana siten, että rahaston varat ja velat vastaavat toisi-
aan ja rakennushankkeen arvioitu voitto tai tappio tuloutetaan
valmiusasteen mukaan. Rakennusten laajennukset ja perus-
korjaukset arvostetaan vastaavalla tavalla.

Rahaston saamisten ja velkojen arvona käytetään rahaston kirjanpidon tilannetta arvonnäytöspäivää seuraavan päivän aamuna. Kirjaamattomia kustannuksia ja muita erä arvioidaan vain, jos ne ovat olennaisia (lähtökohtaisesti yli 0,2% rahaston nettoarvosta). Sijoituskohteena olevat kiinteistöosa-
keyhtiöt 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 arvonnäytöspäivän jälkeen. Rahaston arvon tulee olla laskettuna ja julkistettuna viimeistään yhden viikon kuluessa pankkipäivänä arvonnäytöspäivän 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 internetsivuilta.

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 kiinteistö on tarkoitettu luopua ennen kuin viisi vuotta on kulunut sen hankinnasta. Hankintakulua poistetaan viisi prosenttia vuosineljänneksenä, 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. 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

Kiinteä hallinnointipalkkio

Kiinteän hallinnointipalkkion määrä lasketaan kunakin arvonnäytöspäivänä sisältäen edellisen jakson palkkiot jokaiselta jakson päivästä (palkkioprosentti vuodessa / todelliset päivät laskutusvuodessa) edellisen arvonnäytöspäivän mukaisesti Rahaston arvosta ja suoritetaan Rahastoyhtiölle jälkikäteen. Hallinnointipalkkio on vähennetty rahasto-osuuden arvossa. Rahastoyhtiön hallitus vahvistaa hallinnointipalkkion määrän rahasto-osuussarjottain.

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 arvonnäytöspäivänä muutosena lisättyä vuoden aikana tapahtuneella tuotonjakoilla. Palkkion määrä lasketaan kertomalla prosentuaalinen palkkio-osuus tarkasteluvuoden arvonnäytöspäivän ajankohdan keskimääräisellä rahaston arvolla.

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

Tuottosidonnaista palkkiota tarkastellaan arvonnäytöspäivän ajankohdina, 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 = rahasto-osuuden arvo laskentahetkellä, ennen tuottopalkkion veloittamista

D = jakson aikana tapahtunut tuotonjako (euroa per rahasto-osuus)

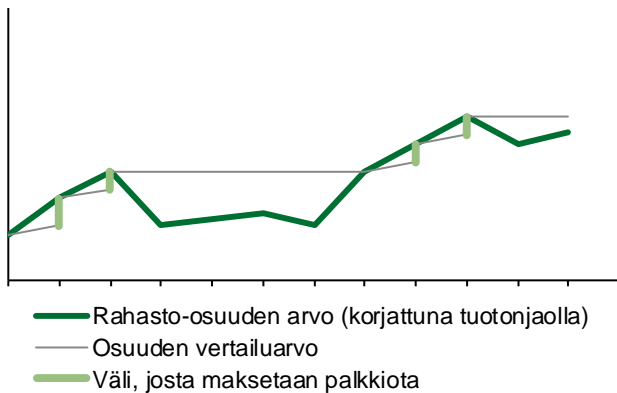
P_0 = rahasto-osuuden arvo edellisen kalenterivuoden viimeisenä arvonlaskentapäivänä (mahdollisen tuottopalkkion jälkeen), huomioiden high-water-mark - sääntö:

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

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

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

V = Koko rahaston euromääräinen arvo keskimäärin kuluneen 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 liittyä yleensä 2-4% varainsiirto-

vero, 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 kiinteistönkehittämissankkeista 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 apporttiomaisuuden 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 sisälleen 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 palkitsemisperiaatteista ovat saatavilla konsernin internetsivuilta www.eQ.fi ja ne toimitetaan sijoittajille kirjallisena ja veloittamatta 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 ta-

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

Asiakasvalitukset ja tuomioistuimen ulkopuoliset oikeussuojakeinot

Rahastosijoituksiin liittyvissä kysymyksissä asiakkaan tulee ensisijaisesti ottaa yhteyttä rahastoyhtiöön sähköpostitse asiakaspalvelu@eQ.fi tai yhtiön internetsivuilla www.eQ.fi olevalla yhteydenottolomakkeella. Asiakasvalitukset pyritään käsittelemään asiakkaan yhteydenoton yhteydessä. Jos valitus vaatii jatkokäsittelyä, yhteydenottoihin pyritään vastaamaan viiden pankkipäivän sisällä tai muussa tapauksessa tiedottamaan asiakasta asian etenemisestä säännöllisesti.

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 määritellyn ammattimaisten asiakkaiden kanssa.

Sijoituslautakunta toimii Finanssialan sopimus pohjaisen asiakasorganisaation (FINE) yhdessä, Porkkalankatu 1, 00180 Helsinki, www.fine.fi.

Asiakas voi myös saattaa erimielisyydet kotipaikkansa käräjäoikeuden tutkittavaksi.

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 veloittamistään 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
