



eQ Kiinteistörahasto-opas



Sisällysluettelo

| | |
|--|---|
| eQ Kiinteistörahasto-opas | 3 |
| 1. Arvon määrittäminen | 3 |
| a. Miten arvo määritetään? | 3 |
| b. Sisältääkö rahaston osuuden arvo (NAV) tuoton sekä arvon nousun? | 3 |
| c. Mihin rahastojen tuotto perustuu? | 3 |
| d. Ilmoitetut tuottoluvut | 3 |
| 2. Tuotonjako | 3 |
| a. Miten tuotonjaon suuruus määräytyy? | 3 |
| b. Tuotonjaon maksutapa | 3 |
| c. Muutokset tuotonjaon maksutapaan tai tilinumeroon | 3 |
| d. Tuotonjaon irtoaminen | 4 |
| e. Mistä arvosta tuotonjaon määrä lasketaan? | 4 |
| f. Miksi arvonmuutos on negatiivinen salkkuraportillani, vaikka eQ Kiinteistörahastot ovat tuottaneet hyvin? | 4 |
| g. Miksi eQ Kiinteistörahastojen arvo on pienempi maaliskuussa kuin edellisessä joulukuussa? | 4 |
| h. Tuotto-osuuksien verotus | 4 |
| 3. Mikä on nettovuokratulo (NOI=Net Operating Income)? | 5 |
| 4. Mitä käsitteellä alkutuotto/nettotuotto kvartaaliraportissa tarkoitetaan? | 5 |
| 5. Rahaston kulut | 5 |
| a. Hallinnointipalkkio | 5 |
| b. Tuottosidonnainen palkkio | 5 |
| c. Merkintäpalkkio | 5 |
| d. Lunastuspalkkio | 5 |
| e. Vuosittaiset juoksevat kulut, jotka veloitetaan Rahastolta | 6 |
| 6. Lunastukset | 6 |
| 7. Rahastojen velkojen korkojen suojaus | 6 |
| 8. Mihin indeksiin vuokrasopimukset on sidottu? | 6 |
| 9. Osuudenomistajien lukumäärät | 6 |
| 10. Hyödyt sijoittajille | 6 |
| 11. Riskit | 7 |
| 12. Tuotteen kohderyhmä | 7 |
| 13. Merkinnän tekeminen | 8 |



| | | |
|-----|---|---|
| a. | Uusi asiakas..... | 8 |
| b. | Jo eQ:ssa asiakkaana oleva..... | 8 |
| c. | Merkintä alaikäiselle | 8 |
| 14. | Oikeus sulkea rahastot merkinnöiltä tai lunastuksilta | 8 |
| 15. | Tapahtumalaskelma ja vuosiraportti..... | 8 |



eQ Kiinteistörahasto-opas

2.5.2019

1. Arvon määrittäminen

a. Miten arvo määritetään?

- kts. [Rahastoesite](#), Rahaston arvonlaskenta, arvon julkistaminen sekä arvonlaskennan periaatteet

b. Sisältääkö rahaston osuuden arvo (NAV) tuoton sekä arvon nousun?

- Kyllä, kulujen vähentämisen jälkeen.

c. Mihin rahastojen tuotto perustuu?

- eQ Kiinteistörahastot sijoittavat moderneihin kiinteistöihin, joissa on pitkät nettovuokrasopimukset. Suurin osa rahastojen tuotosta perustuu vakaaseen ja ennustettavaan vuokratavirtaan. Myös kiinteistöjen mahdolliset arvonmuutokset (positiiviset tai negatiiviset) vaikuttavat rahastojen tuottoon. eQ Hoivakiinteistöt -rahaston vuoden 2018 tuloista noin 70 % oli vuokratavirtaperusteista ja 30 % arvonmuutoksia. eQ Liikekiinteistöt -rahaston vastaavat luvut vuodelle 2018 olivat 80% ja 20%.

d. Ilmoitetut tuottoluvut

- Sisältääkö ilmoitettu tuotto kulut?
 - Kyllä, kaikissa esittämässämme kiinteistörahastojen historiallisissa tuottoluvuissa on huomioitu aina kaikki palkkiot (lukuun ottamatta merkintä- ja lunastuspalkkiota), mutta ei sijoittajan mahdollisesti maksettavaksi tulevia veroja. Huomioithan että aiempi tuotto ei ole luotettava osoitus tulevasta tuotosta.
- Sisältääkö vuosituotto arvon nousun sekä tuotonjaon?
 - Kyllä sisältää

2. Tuotonjako

a. Miten tuotonjaon suuruus määräytyy?

- Rahasto-osuudenomistajille jaetaan tuottona vuosittain heidän omistustensa suhteessa vähintään rahastoon sovellettavan lain mukainen määrä, kolme neljäsosaa (3/4), rahaston tilikauden voitosta. Tuotonjako lasketaan rahaston vuodenvaihteen arvosta. Lopullinen tuotonjakoprosentti päätetään yleensä maaliskuussa pidettävässä rahastoyhtiön varsinaisessa yhtiökokouksessa. Tuotonjaon määrä julkistetaan rahastoyhtiön kotisivuilla (www.eq.fi) viipymättä rahastoyhtiön varsinaisen yhtiökokouksen jälkeen.

b. Tuotonjaon maksutapa

- Tuotolla merkitään uusia osuuksia tai ne voidaan maksaa rahana tilille. Oletuksena on, että tuotolla merkitään uusia rahasto-osuuksia. Kummassakin tapauksessa pidetään yksityishenkilöiltä veron ennakonpidätys.

c. Muutokset tuotonjaon maksutapaan tai tilinumeroon

- Muutokset tulee tehdä erillisellä kirjallisella ilmoituksella rahastoyhtiölle. Jos sijoitus on tehty vakuutukseen, ilmoituksen muutoksesta tekee vakuutusyhtiö.



d. Tuotonjaon irtoaminen

- Kiinteistörahastojen jaettavat tuotot irtoavat maaliskuun lopussa (31.3) siten, että kyseistä päivää ennen (mutta ei samana päivänä) merkityt rahasto-osuudet ovat oikeutettuja tuotonjakoon. Uusina osuuksina maksettava tuotonjako huomioidaan irtoamispäivänä. Rahana maksettava tuotonjako maksetaan osuudenomistajille yleensä viimeistään huhtikuun loppuun mennessä.
- eQ toimittaa kiinteistörahastojen osuudenomistajille tuottolaskelman ennalta sovitulla tavalla (postitse / sähköpostitse). Tuottolaskelmasta ilmenevät tiedot maksetusta tuotosta, tuotosta pidätetty vero ja tuoton määrä veron jälkeen. Mikäli tuoton-osuudella on merkitty uusia rahasto-osuuksia, merkintä näkyy laskelmalla ostotapahtumana.

e. Mistä arvosta tuotonjaon määrä lasketaan?

- Tuotonjaosta päättää rahastoyhtiön yhtiökokous, joka pyrkii tuotonjaossa tasaisuuteen lain vaatiman vähimmäistuotonjaon lisäksi. Viime vuosina tuotonjaon määräksi on määriteltä kuusi prosenttia edellisen vuoden vaihteen (31.12.) rahasto-osuuden arvosta.

f. Miksi arvonmuutos on negatiivinen salkkuraportillani, vaikka eQ Kiinteistörahastot ovat tuottaneet hyvin?

- Osuudenomistajille vuosittain maksettava tuotto pienentää rahasto-osuuden arvoa saman verran. Tuotot irtoavat ja maksetaan osuudenomistajille maaliskuussa, jonka jälkeen osuuden arvo on tuoton verran pienempi. (Tätä voi verrata osakeyhtiöiden osingon irtoamiseen, jonka jälkeen osakkeen hinta on osingon verran pienempi).
- Raportilla näkyvä "Arvonmuutos" lasketaan näistä osuuden arvoista, joista tuotto on vähennetty. Näin ollen arvonmuutos voi näyttää teknisesti negatiiviselta, vaikka tuotto on positiivinen. "Tuotto %" –luku sen sijaan on korjattu maksetulla tuotolla (osuuden arvoista ei ole vähennetty irronneita tuottoja) ja kertoo siten oikean tuoton. Myös eQ:n nettisivujen Rahaston arvot –sivulla kerrotaan rahaston osuuden arvot tuottokorjattuna eli näistäkään ei ole tuottoa vähennetty.

g. Miksi eQ Kiinteistörahastojen arvo on pienempi maaliskuussa kuin edellisessä joulukuussa?

- Tuotonjaon irtoaminen pienentää rahasto-osuuden arvoa (NAV)

h. Tuotto-osuuksien verotus

- Kiinteistörahastojen vuosittainen tuotonjako on suomalaiselle **yksityishenkilölle** verotettavaa pääomatuloa. Verokohtelu määräytyy kuitenkin aina kunkin asiakkaan yksilöllisten olosuhteiden mukaan ja voi tulevaisuudessa muuttua. eQ hoitaa tästä tulosta yksityisasiakkaan puolesta automaattisesti ennakonpidätyksen sekä ilmoituksen verottajalle. Kaikissa esittämissämme kiinteistörahastojen historiallisissa tuottoluvuissa on huomioitu aina palkkiot lukuun ottamatta merkintä- ja lunastuspalkkiota, mutta ei sijoittajan mahdollisesti maksettavaksi tulevia veroja.

Pääomatulojen veroprosentti vuonna 2019 on 30 prosenttia 30 000 euroon saakka, jonka ylittävältä osalta veroprosentti on 34. Ennakonpidätys tehdään aina 30 prosentin mukaan ja mahdollinen korkeampi veroprosentti huomioidaan lopullisessa verotuksessa.

- Kiinteistörahastojen vuosittainen tuotto on kirjanpidossa ja verotuksessa tuloa suomalaiselle **yritykselle tai muulle yhteisölle**. Rahastoyhtiö ei peri ennakonpidätystä yhteisöille jaetusta tuotosta.



3. Mikä on nettovuokratulo (NOI=Net Operating Income)?

- Nettovuokratuotossa on julkaisuhetkellä rahaston kaikkien voimassa olevien vuokrasopimuksien vuokratuotto, tästä vähennetään kiinteistöjen välittömät kulut ja se jaetaan saman hetken kiinteistöjen arviokirjojen arvoilla. Tämä on yleinen kiinteistöihin liittyvä luku, mikä kuvaa itse kiinteistöjen nettovuokratuottoa. Jotta nettovuokratuottoluku on vertailukelpoinen, ei siinä oteta huomioon omistusrakenne- tai lainajärjestelyominaisuuksia (esim. velkavipua tai hallinnointipalkkioita).

4. Mitä käsitteellä alkutuotto/nettotuotto kvartaaliraportissa tarkoitetaan?

- Alkutuotto/(nettotuotto) on kiinteistösijoittamisen yksi peruslukuista, jolla osoitetaan itse kiinteistön tai salkun varsinaista suoraan kiinteistöistä muodostuvaa nettotuottoa mutta ei ota sijoitusinstrumenttia/rakennetta huomioon, koska silloin se ei olisi vertailukelpoinen
- ”Alkutuottovaatimusmääritelmä; ensimmäisen vuoden sopimusvuokrien nettotuottovaatimus. Alkutuottovaatimus perustuu tarkasteluhetkellä voimassa oleviin vuokrasopimuksiin.” RAKLI, Kiinteistöliiketoiminnan sanasto
 - $(\text{kaikki vuokratulot} - \text{kiinteistöjen juoksevat kulut}) / (\text{markkina-arvo})$, mutta ei siis esimerkiksi hallinnointipalkkiota.

5. Rahaston kulut

a. Hallinnointipalkkio

- 1,95 % Hallinnointipalkkion määrä lasketaan päivittäin ja kun rahastolle lasketaan arvo vuosineljänneksittäin, huomioidaan palkkion vähennys rahaston arvossa.

b. Tuottosidonnainen palkkio

- Tuottosidonnainen palkkio on 20% siitä osasta kalenterivuoden kokonaistuottoa, joka ylittää 7,0%:n vuosittaisen vertailutuoton. Jos Rahaston kokonaistuotto jää alle 7,0%:n vuosittaisen vertailutuoton ei tuottosidonnaista palkkiota peritä. Kokonaistuotossa huomioidaan tuotonjako ja rahasto-osuuden arvonmuutos.
- Kiinteistörahastojen tuottosidonnaisen palkkion laskennassa noudatetaan ns. High Water Mark -periaatetta. Tuottosidonnaista palkkiota voidaan veloittaa vain siitä osasta rahasto-osuuden arvonnousua, joka ylittää edellisen tuottosidonnaisen veloituksen mukaisen osuuden arvon (ns. highwater-mark arvo). High-water-mark arvosta vähennetään kyseisen arvon jälkeen ennen kuluva kalenterivuotta tapahtunut tuotonjako.
- Tarkempi selvitys tuottosidonnaisen palkkion perinnästä on rahastoesitteessä.

c. Merkintäpalkkio

- 2,00 % rahaston sääntöjen mukaisesti

d. Lunastuspalkkio

Lunastuspalkkio määräytyy sijoitusajan mukaan ja on:

| | |
|---------------------------------|-------|
| alle 1 vuotta | 2,0 % |
| vähintään 1 mutta alle 3 vuotta | 1,0 % |
| vähintään 3 mutta alle 5 vuotta | 0,5 % |
| vähintään 5 vuotta | 0,0 % |

Lunastuspalkkio maksetaan rahastolle, ei eQ:lle



e. Vuosittaiset juoksevat kulut, jotka veloitetaan Rahastolta

- 1,99% (2017)

6. Lunastukset

- Maalis- ja syyskuussa (31.3. ja 30.9). Ilmoitus kuukautta ennen lunastuspäivää
- Lunastuspalkkio maksetaan rahastolle, ei eQ:lle

7. Rahastojen velkojen korkojen suojaus

- Kiinteistörahastot voivat käyttää maksimissaan 50 %:n velkavipua. Velan korko voidaan suojata. Tällä hetkellä puolet rahastojen koroista on suojattu.

8. Mihin indeksiin vuokrasopimukset on sidottu?

- Tyypillisesti elinkustannusindeksiin

9. Osuudenomistajien lukumäärät

- eQ Hoivakiinteistöt noin 3600 kpl
- eQ Liikekiinteistöt noin 2600 kpl

10. Rahastojen sijoituskohteet

- Kaikki rahastojen sijoituskohteet löytyvät osoitteesta <http://toimitilat.eq.fi/>

11. eQ Hoivakiinteistöt

- Rahasto sijoittaa Suomessa sijaitseviin hoiva-, palvelu ja yhteiskuntakiinteistöihin, joissa pääosin harjoitetaan hoivaan/koulutukseen/terveyteen liittyvää liiketoimintaa näihin erikoistuneiden operaattorien toimesta.
 - Ikääntyvien tehostettu palveluasuminen
 - Terveyspalvelukiinteistöt
 - Koulukiinteistöt
 - Yhteiskuntakiinteistöt
 - Lasten päivähoitokiinteistöt
 - Lastensuojelukiinteistöt ja
 - Erityishoivakiinteistöt

12. eQ Liikekiinteistöt

- Rahasto sijoittaa Suomessa sijaitseviin toimitilakiinteistöihin, pääpaino kaupan palveluille ja toimistokäyttöön tarkoitetuissa kohteissa
- Ensisijaiset tilatyypit:
 - Liiketilat
 - Päivittäistavarakaupat
 - Käyttötavarakaupat
 - Paikalliskeskukset
 - Toimistot



- Hotellit
- Muut, esim. teollisuuskiinteistöt

13. Hyödyt sijoittajille

Hajautushyöty: Sijoitukset hyvin hajautettuun kiinteistöportfolioon. Hajautus käyttötyypin ja vuokralaisten osalta maantieteellisesti ja demografisin perustein Suomen kasvu- ja aluekeskuksiin. Kiinteistösijoitukset täydentävät hyvin osake- ja korkosijoituksia.

Pitkät nettovuokra-sopimukset ja inflaatio suoja: Toimialoillaan merkittävät ja vahvat vuokralaiset. Pääsääntöisesti uusia ja moderneja kiinteistöjä (kohteissa vähäinen tekninen riski). *Nettovuokrasopimukset, jotka sidottu elinkustannusindeksin positiiviseen muutokseen*

Vuotuinen kassavirta ja hyvä likviditeetti: Ennustettava ja hyvä vuotuinen kassavirta: tavoitteena jakaa 6 %:n tuotto vuosittain. *(eQ:n arvio, joka perustuu eQ Kiinteistörahastojen aiempaan tuottokehitykseen ja kiinteistöjen vuokratuottoon).* Rahastoja voi merkitä neljä kertaa vuodessa (kvartaalin viimeinen pankkipäivä) ja lunastaa kaksi kertaa vuodessa (maalis- ja syyskuu).

Houkutteleva tuotto-odotus, matala volatiliiteetti: Alhainen korrelaatio osakesijoituksiin. Kassavirran lisäksi arvonnousupotentiaali. Lainapääoman käytöllä voidaan tehostaa vuokratassavirran tuottoa. Matala volatiliiteetti (vrt. listatut kiinteistösijoitusyhtiöt ja REIT:it).

Ammattimainen kiinteistöhoito: Ammattilaisten hallinnoima ja hoitava salkku. Ammattimainen vuokralaishallinta. kiinteistöjen säännöllinen arviointi. Vaivatonta kiinteistömistamista, sijoittajan ei tarvitse puuttua kiinteistöhoitoon tai vuokralaishallintoon.

14. Riskit

Rahastojen merkittävimmät riskitekijät ovat kiinteistöjen arvonkehitykseen, vuokratuottoihin ja kuluihin liittyvät riskit.

Kiinteistöriski: rahasto omistaa kiinteistöjä, mihin liittyy koko toimialan riski tai rahasto keskittyy sijoitustoiminnassaan yhden sektorin (hoiva- tai toimitilakiinteistöt) kiinteistökohteisiin, jolloin koko toimialan tai yhden sektorin yleinen kehitys saattaa vaikuttaa rahaston arvonkehitykseen ja riskiasemaan.

Likviditeettiriski: sijoitusten realisointi etenkin heikossa markkinatilanteessa voi johtaa tappioihin ja viivästyksiin ja viivästyttää lunastusten maksamista.

Vieraan pääoman käyttöön liittyvä riski: Rahasto voi käyttää velkarahoitusta toiminnassaan ja pantata varojaan velkojensa vakuudeksi. Velkarahoituksen käyttöön liittyy riskejä, joilla voi olla vaikutusta rahaston sijoitustoimintaan, tuottoon taikka lunastusten toteuttamiseen. Velkasopimuksissa on tyypillisesti ehtoja, joilla suojataan velkojaa ja jotka voivat rajoittaa rahaston sijoitustoimintaa ja lunastuksiin käytettäviä varoja erityisesti tilanteessa, jossa kiinteistöjen arvon alenevat.

Lue lisää rahaston riskeistä [rahastoesitteestä](#)

15. Tuotteen kohderyhmä

Kiinteistörahastot eivät sovellu sijoittajille, jotka eivät hyväksy tai pysty kantamaan sijoituksesta syntyviä tappioita. Kiinteistösijoittaminen on lähtökohtaisesti pitkäjänteistä sijoittamista ja jo tästäkin syystä suositeltu sijoitusaika on vähintään 5 vuotta.



16. Merkinnän tekeminen

eQ Hoiva- ja eQ Liikekiinteistöt ovat auki merkinnöille neljännesvuosittain ja lunastuksille puolivuositain. Merkintäpäivät: 31.3., 30.6., 30.9., 31.12. Lunastuspäivät 31.3. ja 30.9. Merkintäilmoituksen ja merkintämaksun tulee olla perillä rahastoyhtiössä merkintäpäivänä klo 18 mennessä, tai merkintäpäivää edeltävänä pankkipäivänä, jos merkintäpäivä ei ole pankkipäivä. Lunastustoimeksianto tulee toimittaa rahastoyhtiölle kuukautta ennen lunastuspäivää

a. Uusi asiakas

Yksityissijoittajan kannattaa tehdä rahastomerkintä eQ:n verkkopalvelussa. Rekisteröidy ensin asiakkaaksi osoitteessa www.eq.fi/fi/registration. Rekisteröityminen on maksuton ja se vie aikaa vain muutaman minuutin. Rekisteröitymisen jälkeen voit tehdä rahastomerkintöjä omia pankkitunnuksiasi käyttäen tai halutessasi luoda käyttäjätunnuksen ja salasanan.

Yritys- ja yhteisöasiakkaita pyydämme olemaan yhteydessä eQ:n asiakaspalveluun (09) 6817 8700.

b. Jo eQ:ssa asiakkaana oleva

Helpoiten saat merkinnän tehtyä verkkopalvelussamme. Kirjautumaan pääset etusivultamme. Mikäli et ole aiemmin käyttänyt verkkopalveluamme, tulee sinun ensin rekisteröityä verkkopalvelun käyttäjäksi. Rekisteröitymään pääset täältä <https://www.eq.fi/fi/registration>. Rekisteröityminen on maksuton ja se vie aikaa vain muutaman minuutin. Rekisteröitymisen jälkeen voit tehdä rahastomerkintöjä omia pankkitunnuksiasi käyttäen tai halutessasi luoda käyttäjätunnuksen ja salasanan.

Yritys- ja yhteisöasiakkaita pyydämme olemaan yhteydessä eQ:n asiakaspalveluun (09) 6817 8700.

c. Merkintä alaikäiselle

Kiinteistörahastoja saa merkitä alaikäisen varoilla ainoastaan holhousviranomaisen luvalla (holhoustoimilaki 34 §). Holhousviranomaisena toimii maistraatti lukuun ottamatta Ahvenanmaata. Lisätietoja www.maistraatti.fi.

17. Oikeus sulkea rahastot merkinnöiltä tai lunastuksilta

Rahastoyhtiö voi väliaikaisesti keskeyttää rahastomerkinnät tai rajoittaa yksittäisen merkinnän suuruutta, 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.

Rahastoyhtiö voi väliaikaisesti keskeyttää lunastukset rahastosta, mikäli rahasto-osuudenomistajien yhdenvertaisuus tai muu painava etu sitä vaatii, esimerkiksi sellaisessa poikkeuksellisessa tilanteessa, jossa rahasto-osuuden arvoa ei voida luotettavalla tavalla laskea tai Rahastoyhtiö voisi joutua luovuttamaan Rahaston varoja niiden markkina-arvoa merkittävästi alhaisemmalla hinnalla.

Päätöksestä keskeyttää merkinnät tai lunastuksen ilmoitetaan Finanssivalvonnalle. Finanssivalvonta voi myös määrätä rahasto-osuuksien lunastukset keskeytettäväksi, jos se on välttämätöntä arvopaperimarkkinoita tai kiinteistömarkkinoita kohtaan tunnetun luottamuksen varmistamiseksi, rahasto-osuudenomistajien edun turvaamiseksi tai muusta erityisen painavasta syystä.

18. Tapahtumalaskelma ja vuosiraportti

- Tapahtumalaskelma lähetetään sähköpostitse/postitse, jokaisesta ostosta sekä myynnistä osto/myyntitapahtuman jälkeen.
- Vuosiraportti lähetetään sähköpostitse/postitse vuoden vaihteen jälkeen. Vuosiraportilta selviää kaikki edellisen vuoden tapahtumat sekä sijoitussalkun sisältö sekä markkina-arvo arvopäivälle 30.12.