

A black and white photograph of a classical building facade, featuring ornate architectural details like columns and arches. A solid green horizontal bar is overlaid across the middle of the image, containing the title text in white. The background is split into white and dark grey sections by a vertical line.

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. Tuotonmaksutapa	3
c. Muutokset tuoton maksutapaan tai tilinumeroon	4
d. Tuoton 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)?	4
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	5
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	6
12. Tuotteen kohderyhmä	7
13. Merkinnän tekeminen	7



a.	Uusi asiakas.....	7
b.	Jo eQ:ssa asiakkaana oleva.....	7
c.	Merkintä alaikäiselle	7
14.	Oikeus sulkea rahastot merkinnöiltä tai lunastuksilta	7
15.	Tapahtumalaskelma ja vuosiraportti	8



eQ Kiinteistörahasto-opas

11.11.2019

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 Hoivakiinteistöjen vuoden 2019 tuloista noin 60 prosenttia oli vuokratassavirtaperusteista ja 40 prosenttia arvonmuutoksia. Vastaavat luvut eQ Liikekiinteistöillä oli 50 prosenttia ja 50 prosenttia. Suuri osa arvonmuutoksista luotiin eQ:n kiinteistöihin kiinteistöammattilaisten osaamista hyödyntämällä eli hankekehityksen, hankintaosaamisen, investointien ja vuokrauksen aktiivisen toiminnan kautta.

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?

- 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 arvonmuutokset. Tuotto lasketaan rahaston vuodenvaihteen arvosta. Rahastoyhtiö päättää osuudenomistajille jaettavasta osuuksien tuotosta, tuoton irtoamispäivästä ja sen maksamisesta. Tuotonjako maksetaan osuudenomistajille tuoton irtoamispäivänä osuudenomistajarekisteriin merkityille osuudenomistajille viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa irtoamispäivästä.
- Tieto tuoton irtoamispäivästä julkaistaan Rahastoyhtiön internetsivuilla www.eQ.fi vähintään kaksi viikkoa ennen irtoamispäivää

b. Tuotonmaksutapa

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



c. Muutokset tuoton maksutapaan tai tilinumeroon

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

d. Tuoton 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 tuotto merkitään takaisin rahastoon 31.3. Rahana maksettava tuotto maksetaan osuudenomistajille yleensä viimeistään huhtikuun loppuun mennessä.

e. Mistä arvosta tuotonjaon määrä lasketaan?

- Rahastoyhtiö päättää osuudenomistajille jaettavasta osuuksien tuotosta, tuoton irtoamispäivästä ja sen maksamisesta. Viime vuosina tuotonjaon määräksi on määritelty 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 verkkosivujen 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 esittämässämme kiinteistörahastojen historiallisissa tuottoluvuissa on huomioitu aina palkkiot lukuun ottamatta merkintä- ja lunastuspalkkiota, mutta ei sijoittajan mahdollisesti maksettavaksi tulevia veroja.

Ennakonpidätys toimitetaan joko 30 prosentin mukaan (kotimaiset yksityishenkilöt ja kuolinpesät) tai ei lainkaan (useimmat kotimaiset yhteisöt). Kiinteistörahastojen vuosittainen tuotto on kirjanpidossa ja verotuksessa tuloa suomalaiselle **yrittäjälle 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

- eQ Hoivakiinteistöt: 1,99 % (2019)
- eQ Liikekiinteistöt: 1,98 % (2019)



6. Lunastukset

- Kesä- ja joulukuussa (30.6. ja 31.12.). Ilmoitus kolme (3) 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 lähes 4000 kpl
- eQ Liikekiinteistöt noin 2700 kpl

10. 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 volatilitteetti: Alhainen korrelaatio osakesijoituksiin. Kassavirran lisäksi arvonnousupotentiaali. Lainapääoman käytöllä voidaan tehostaa vuokratassavirran tuottoa. Matala volatilitteetti (vrt. listatut kiinteistösijoitusyhtiöt ja REIT:it).

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

11. Riskit

Rahastojen merkittävimmät riskitekijät ovat kiinteistöjen arvonkehitykseen, sijoitusten realisointiin ja velkarahoitukseen liittyvät riskit.

Kiinteistöriski: rahastot omistavat kiinteistöjä, mihin liittyy riski siitä, että sijoituskohteen arvo alenee merkittävästi. Rahastot keskittyvät sijoitustoiminnassaan yhden sektorin (hoiva- tai toimitilakiinteistöt) kiinteistökohteisiin, jolloin myös tämän sektorin yleinen kehitys saattaa rahaston arvonkehitykseen. Lisäksi rahastoihin sisältyy kiinteistökehitykseen kuten saneeraukseen, kaavoitukseen ja rakentamiseen liittyviä riskejä.

Likviditeettiriski: sijoitusten realisointi etenkin heikossa markkinatilanteessa voi johtaa tappioihin ja viivästyksiin ja viivästyttää lunastusten maksamista. Rahasto voi joutua keskeyttämään rahaston lunastukset.



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](#)

12. 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.

13. Merkinnän tekeminen

- eQ Hoiva- ja eQ Liikekiinteistöt ovat auki merkinnöille neljännesvuosittain ja lunastuksille puolivuositain. Merkintäpäivät: 31.3., 30.6., 30.9., 31.12. Lunastuspäivät 30.6. ja 31.12.. Merkintäilmoituksen ja merkintämaksun tulee olla perillä rahastoyhtiössä merkintäpäivänä. Lunastustoimeksianto tulee toimittaa rahastoyhtiölle kolme (3) 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.

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.

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.

14. 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.

15. 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 31.12.