



AVANTIETOEBSITE

Tämä asiakirja sisältää sijoittajalle annettavat avaintiedot rahastosta. Se ei ole markkinointiaineistoa. Avaintiedot on annettava lakisääteisesti, jotta sijoittaja ymmärtäisi rahaston luonteen ja siihen liittyvät sijoitusriskit. Asiakirjaan tutustumista suositellaan, jotta sijoittaja voisi tehdä sijoituspäätöksensä tietoon perustuen.

Erikoissijoitusrahasto eQ Liikekiinteistöt

ISIN-koodi: FI4000125323

Tätä rahastoa hallinnoi eQ Rahastoyhtiö Oy, joka kuuluu eQ Oyj -konserniin.

Tavoitteet ja sijoituspolitiikka

Rahasto on erikoissijoitusrahasto ja vaihtoehtorahasto (AIF), joka sijoittaa varansa pääasiassa suomalaisiin kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin.

Rahasto on tuottorahasto, joka jakaa vuotuisesta toteutuneesta tuloksestaan vähintään 75 % osuudenomistajille. Rahaston sijoitustoiminnan tavoitteena on pitkällä aikavälillä saavuttaa mahdollisimman korkea kokonaistuotto.

Rahaston ensisijaiset sijoituskohteet ovat kiinteistöjä, jotka soveltuvat seuraaviin käyttötarkoituksiin: liiketila, toimisto, logistiikkamajoitus, teollisuus ja muu soveltuva toiminta. Rahasto voi lisäksi sijoittaa korkosijoituksiin, johdannaisiin ja rajoitetusti eräisiin muihin sijoituksiin.

Rahasto voi ottaa sijoitustoiminnan tehostamiseksi luottoa määrän, joka on enintään puolet rahaston kokonaisvaroista. Tämän lisäksi voi rahasto erityisistä syistä ottaa tilapäisesti luottoa määrän, joka on enintään kolmasosa rahaston kokonaisvaroista. Yhteensä luottoa voi siten väliaikaisesti olla enintään 5/6 kokonaisvaroista.

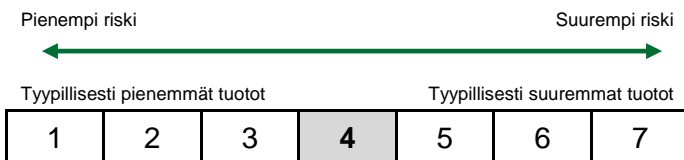
Rahasto vastaa kaikista sijoituskohteena olevien kiinteistöjen omistamisesta, hoidosta ja ylläpidosta aiheutuvista kuluista. Kuluilla on olennaista vaikutusta rahaston tuottoon.

Rahasto vastaa myös kaikista sijoituskohteiden kaupankäynnistä aiheutuvista kuluista. Kiinteistökauppoihin liittyy yleensä 2-4% varainsiirtovero ja niissä käytetään tyypillisesti ulkopuolisia asiantuntijoita, joten vaikutukset rahaston tuottoon voivat olla olennaiset. Rahaston sijoitusten mahdolliset korko- ja osinkotuotot sijoitetaan takaisin rahastoon. Rahasto ei välttämättä sovi sijoittajalle, joka suunnittelee lunastavansa osuutensa 5 vuoden kuluessa.

Rahasto-osuuksia voi merkitä neljä kertaa vuodessa, maaliskuun, kesäkuun, syyskuun ja joulukuun viimeisenä pankkipäivänä. Rahastoyhtiön hallituksen päätöksellä voi rahasto-osuuksia merkitä muina etukäteen ilmoitettavana ajankohtina.

Rahasto-osuuksia voi lunastaa kaksi kertaa vuodessa, maaliskuun ja syyskuun viimeisenä pankkipäivänä. Lunastustoimeksianto tulee antaa kuukautta ennen lunastuspäivää.

Riski-tuottoprofiili



Rahaston riskiluokka perustuu rahasto-osuuden arvonvaihteluun viimeisen viiden vuoden ajalta. Koska rahaston historia on alle viisi vuotta, eikä rahastolla ole vertailuindeksiä, jolla tuottohistoriaa olisi voitu täydentää, perustuu rahaston riskiluokka rahastoyhtiön arvioon. Tämän perusteella sijoitusrahaston nykyinen riskiluokka on 4, mikä tarkoittaa, että rahasto-osuuden arvonkehitykseen liittyy keskimääräinen riski. Alinkaan riskiluokka (1) ei kuitenkaan ole täysin riskitön. Lisäksi on huomattava, että aiempi riski- ja tuottokehitys ei välttämättä osoita sijoitusrahaston tulevaa kehitystä. Tämän vuoksi rahaston riskiluokka ei välttämättä säily muuttumattomana, vaan se voi vaihdella ajan myötä.

Rahaston sijoitukset keskittyvät pääasiassa suomalaisiin kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin, joiden arvonkehitys voi poiketa merkittäväällä tavalla yleisestä arvopaperimarkkinoiden kehityksestä. Lisäksi rahaston sijoitusten hajautus on vähäistä yksittäisen sijoituskohteen suuren koon johdosta. Näin ollen yksittäisen sijoituskohteen arvonkehitys vaikuttaa olennaisesti rahaston arvonkehitykseen.

Rahaston tulevaan kehitykseen voi sisältyä myös seuraavia riskejä, joita riskimittari ei välttämättä riittäväällä tavalla huomioi:

– Kohderiski eli riski siitä, että rahaston sijoituskohteen arvo alenee merkittävästi. Kohderiski liittyy tyypillisesti kiinteistösijoittamiseen.

– Toimialariski eli riski siitä, että liikekiinteistöjen markkina heikkenee merkittävästi.

– Likviditeettiriski eli riski siitä, että sijoitusten realisointi etenkin heikossa markkinatilanteessa voi johtaa tappioihin ja viivästyttää lunastusten maksamista. Rahasto voi lykätä lunastusvaatimuksen toteuttamista enintään kuusi kuukautta.

– Rahoitusriski eli riski siitä, että rahaston velkarahoituksen saatavuus heikkenee tai kustannukset nousee. Rahoitusriskin toteutuminen velan erääntyessä voi myös johtaa likviditeettiriskin toteutumiseen.

Riskejä kuvataan tarkemmin varsinaisessa rahastoesitteessä, joka löytyy osoitteesta www.eQ.fi/Rahastot.

Rahaston kulut

Sijoittajan maksamia kuluja käytetään rahaston toimintakustannusten, kuten markkinointi- ja jakelukustannusten, maksamiseen. Nämä kulut vähentävät sijoituksen mahdollista tuottoa.

Rahasto-osuuksien merkitsemiseen ja lunastamiseen liittyvät palkkiot	
Merkintäpalkkio	2,00%
Lunastuspalkkio	2,00% (maksetaan rahastolle)
Nämä ovat palkkioiden enimmäismäärät, jotka sijoituksesta voidaan veloittaa kuluina merkinnän ja lunastuksen yhteydessä.	
Rahastosta vuoden aikana veloitettavat maksut	
Juoksevat kulut	1,97%
Rahastosta erityisissä tilanteissa veloitettavat maksut	
Tuottosidonnainen palkkio	Tuottosidonnainen palkkio on 20% siitä osasta kalenterivuoden kokonaistuottoa, joka ylittää 7,0%:n vuosittaisen vertailutuoton. Vuonna 2015 perittiin tuottosidonnaista palkkiota 0,41% osuuden arvosta.

Merkintäpalkkio ja lunastuspalkkio on ilmoitettu enimmäismäärinä. Joissain tapauksissa sijoittaja saattaa maksaa vähemmän. Tarkempia tietoja voi selvittää voimassaolevasta hinnastosta tai rahastoa hallinnoivasta rahastoyhtiöstä.

Esitetyt juoksevat kulut perustuvat 2015 päättyneenä vuonna perittyihin kuluihin. Niiden määrä voi vaihdella vuodesta toiseen. Ne eivät sisällä:

– Tuottosidonnaisia palkkioita. Tuottosidonnaisten palkkioiden laskenta on kuvattu rahastoesitteessä.

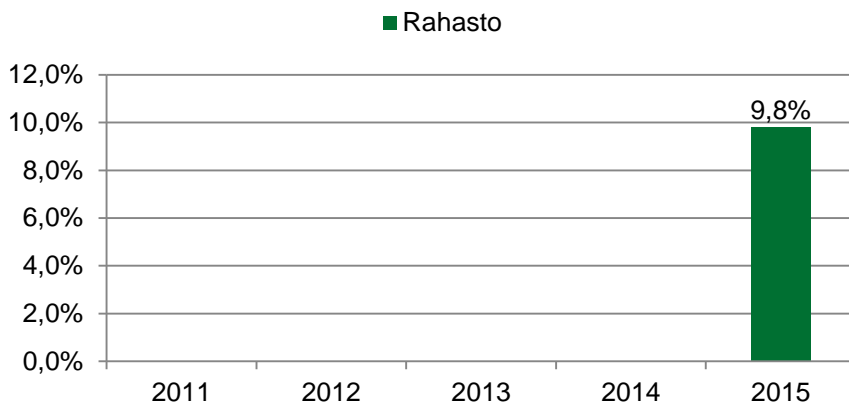
– Rahaston omistamien kiinteistöjen ylläpito- ja peruskorjauskustannuksia eikä vuokraukseen ja kehittämiseen liittyviä kustannuksia.

– Rahaston sijoitusten hankintaan ja luovutukseen liittyviä varainsiirtoveroja ja muita kustannuksia, paitsi toisen rahaston osuuksien ostamisesta tai myymisestä maksetut merkintä- ja lunastuspalkkiot.

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 summaa. Jos rahasto ei tee uusia hankintoja, menetelmään liittyvät poistot alentavat osuuden tulevaa arvonkehitystä viiden vuoden ajan.

Lisätietoja kuluista ja hinnoittelumenetelmästä on esitetty rahastoesitteen osiossa "Palkkiot, kulut ja tunnusluvut". Rahastoesite on saatavissa osoitteesta www.eq.fi.

Aiempi tuotto- tai arvonkehitys



Historiallinen tuotto ei ole tae tulevasta.

Sijoitusrahasto on aloittanut toimintansa vuonna 2014.

Tuotosta on vähennetty rahaston kulut lukuun ottamatta merkintä- ja lunastuspalkkioita. Tuotto on laskettu olettaen, että rahaston jakama tuotto on sijoitettu uudelleen. Rahaston tuotto on euromääräinen.

Käytännön tiedot

Sijoitusrahaston säännöt, rahastoesite ja sijoittajan avaintietoesite ovat saatavilla suomen kielellä internetosoitteesta www.eq.fi. Nämä asiakirjat sekä sijoitusrahaston vuosikertomukset toimitetaan sijoittajalle kirjallisena ja veloituksetta tämän pyynnöstä. Rahasto-osuuden viimeisin arvo on saatavissa eQ-konsernin internetsivuilla osoitteessa www.eq.fi.

eQ Rahastoyhtiö Oy voidaan saattaa vastuuseen vain sillä perusteella, että tämä asiakirja sisältää harhaanjohtavia tai epätarkkoja tietoja tai tietoja, jotka ovat ristiriidassa rahastoesitteen kanssa. Sijoitusrahaston kotivaltion verolainsäädäntö voi vaikuttaa sijoittajan henkilökohtaiseen verotukseen.

Sijoitusrahaston säilytysyhteisö on OP Yrityspankki Oyj. Rahaston säännöt on annettu tiedoksi Finanssivalvonnalle Suomessa. eQ Rahastoyhtiö Oy:lle on myönnetty toimilupa Suomessa ja sitä valvoo Finanssivalvonta, Snellmaninkatu 6, PL 103, 00101 Helsinki. Yksityiskohtaiset, ajan tasalla olevat tiedot Rahastoyhtiön palkitsemisperiaatteista ovat saatavilla internetsivuilla www.eq.fi ja ne toimitetaan sijoittajille kirjallisena ja veloituksetta tämän pyynnöstä. Tämä avaintietoesite on voimassa 31.12.2016 alkaen.

Julkaisija: eQ Rahastoyhtiö Oy, Aleksanterinkatu 19 A, 5. kerros, 00100 Helsinki. Y-tunnus 0736052-7, kotipaikka Helsinki.