Rahastoesite (1.9.2026)

Erikoissijoitusrahasto eQ Liikekiinteistöt

Rahastoesite koostuu esiteosasta sekä erillisinä liitteinä olevista säännöistä ja kestävyystiedoista.

Rahaston perustiedot

eQ Liikekiinteistöt on Suomessa vaihtoehtorahastojen hoitajista annetun lain mukainen pääasiallisesti kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin sijoittava erikoissijoitusrahasto ja vaihtoehtorahasto (AIF).

Rahaston toiminta alkoi 31.12.2014 ja Rahastoyhtiön hallitus on hyväksynyt Rahaston voimassa olevat säännöt 26.2.2026

Rahaston säilytysyhteisönä toimii OP Säilytys Oy.

Hinnasto

Merkintäpalkkio	-
Lunastuspalkkio	-
Hallinnointipalkkio (% vuodessa)	1,95 % + tuottosidonnainen palkkio

Merkintä- ja lunastuspäivät ja toimeksiantojen ilmoitusajat

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.

Tarkempi kuvaus merkintä- ja lunastusmenettelystä on tämän esitteen kohdassa "Merkintä ja lunastus".

Merkintätilit

OP (OKOYFIHH): FI61 5000 0120 2167 58
Nordea (NDEAFIHH): FI43 1200 3000 0481 99

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 määritelty eQ:n kiinteistösijoituksia koskevassa vähähiilisyyden tiekartassa (2020). Tavoitteen toteutumista seurataan ja siitä raportoidaan vuosittain sijoittajille. Asetettu hiilineutraaliustavoite ohjaa sekä kiinteistöjä koskevaa hankintaprosessia, että omistusaikana kiinteistöissä tehtäviä vastuullisuutta ja kestävyyttä 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.

Rahaston kaikki sijoitukset (pl. muut sijoitukset kuten käteinen ja johdannaiset) täyttävät kestävän sijoituksen määritelmän. Rahaston ympäristötavoitteena on ilmastonmuutokseen 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 ilmastonmuutokseen sopeutumista koskevan ”ei merkittävää haittaa” -periaatteiden mukaisin 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 suunnitteluratkaisuja. 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, terveellisyyttä 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 vuositasolla vastuullisuusraportissa. Muita mittareita ovat energiakulutus (MWh), vesi (m3) ja jäte (t).

BREEAM (Building Research Establishment's Environmental Assessment Method) In Use -sertifioinnin avulla arvioidaan sekä kiinteistön että siihen liittyvän ylläpitotoimintojen toimivuutta, tunnistetaan mahdolliset puutteet ja valitaan kehityskohteet. Ympäristösertifioinnin ohella GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) -vastuullisuusarvioinnista saatuja tuloksia käytetään työvälineenä vastuullisuuden toteutumisen seurannassa ja kehittämisessä eQ:n kiinteistösijoituksissa.

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

eQ:n kiinteistösijoitusten 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:

- Liiketila
- Toimisto
- Majoitus
- Teollisuus
- Muu soveltuva toiminta

Kiinteistöillä ja kiinteistösijoituksilla tarkoitetaan tässä esitteessä myös vaihtoehtorahastolain 18 a §:n 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 arvonkehityksen parantamiseksi.

Rahaston velanotto

Rahasto voi ottaa sijoituksia varten luottoa määrän, joka vastaa 50 prosenttia Rahaston kokonaisvaroista. Kokonaisvaroilla tarkoitetaan rahaston kaikkien varojen arvojen yhteissummaa (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 kiinteistösijoitustoimintaa, 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

Tämän esitteen yleisen osan kohdassa "Tietoa rahastojen riskeistä" on kuvattu rahaston sijoituksiin ja toimintaan liittyviä riskejä. eQ Liikekiinteistöt -rahaston osalta kehotetaan kiinnittämään huomiota erityisesti seuraaviin riskeihin.

- Kiinteistöriski: Rahasto omistaa kiinteistöjä, joiden arvo voi nousta ja laskea. Kiinteistöjen arvonkehitykseen vaikutta-

vat mm. vuokratuottojen ja hoitokulujen toteutuneet ja ennakoidut muutokset sekä muutokset korkokustannuksissa ja rahoituksen saatavuudessa

- Likviditeettiriski: Kiinteistösijoituksista realisointi etenkin heikossa markkinatilanteessa voi johtaa tappioihin ja viivästyttää lunastusten maksamista.
- Velkarahoituksen käyttöön liittyvä riski: Rahasto käyttää velkarahoitusta toiminnassaan mikä korostaa kiinteistöjen mahdollista arvon alenemista. Rahasto voi pantata varojaan velkojensa vakuudeksi. Velkarahoituksen käyttöön liittyy aina riskejä, joilla voi olla vaikutusta rahaston sijoitustoimintaan, tuottoon tai lunastusten toteuttamiseen.

Sijoittajakohderyhmä

Rahasto on suunnattu sijoittajalle, joka haluaa hajauttaa sijoituksiaan kiinteistövarallisuuteen ja kiinteistötoimintaan liittyviin 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 vuotta.

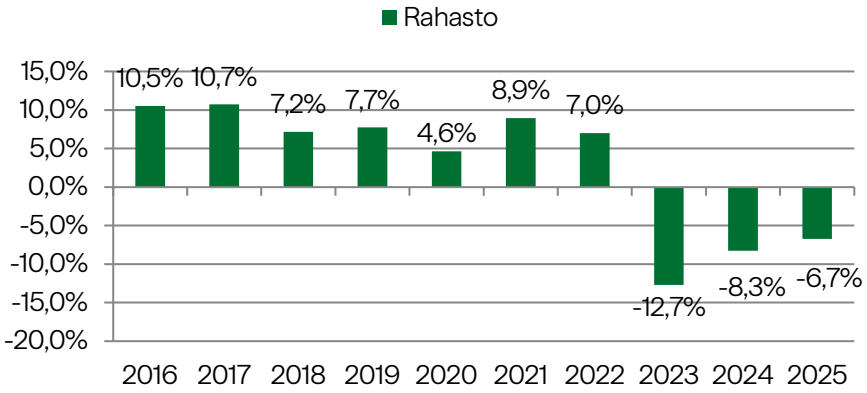
Rahastoon tehdyn sijoituksen arvo voi nousta tai laskea ja sijoittaja voi sijoituksensa lunastaessaan saada takaisin vähemmän kuin hän rahastoon sijoittaessaan alun perin sijoitti.

Arvonlaskennan virheet

Rahastoyhtiö oikaisee viipymättä havaitsemansa rahastoosuuden 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 2014.

Rahaston kulut

Kertaluonteiset kulut

Merkintäpalkkio	-
Lunastuspalkkio	-

Jatkuvaluonteiset kulut (vuosittain)

Hallinnointipalkkio ja muut hallinto- ja toimintakulut	1,98 %
Kaupankäyntikulut	0,54 %
Tuottosidonnainen palkkio, keskimäärin vuosina 2021-2025	0,07 %

Esitetyt hallinnointi- ja toimintakulut perustuvat 2025 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.

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. 31.12.2025 menetelmän vaikutus rahasto-osuuden arvoon oli 0,2 prosenttia. Menetelmä on huomioitu edellä esitetyssä kaupankäyntikuluarviossa.

Rahaston perustietoa

Rahastoa hallinnoi eQ Rahastoyhtiö Oy

Rahastoyhtiön ja sen hoitamien rahastojen tilintarkastajana toimii tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab, jonka nimeämänä päävastuullisena tilintarkastajana toimii Tuomas Ilveskoski, KHT.

Rahaston julkaisut

Rahaston rahastoesitteet, säännöt, avaintietoasiakirjat, vuosikertomukset ja puolivuosikatsaukset 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 kestävän rahoituksen sääntelyä toteutetaan varainhoitajan toiminnoissa. Jo käytössä olevilta yhteistyökumppaneilta eQ odottaa säännöllistä vastuullisuusraportointia sekä yhteenvetoa vuotuisesta äänestysaktiviteetista 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) -yhteisvaikuttamisaloitteen 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 arvoketjunsa 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 ratkaisuillaan olla mukana hillitsemässä ilmastonmuutosta ja niiden niin sanottu ilmastoresilienssi 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 niukkuudelle, 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, toimitusketjun hallintaan liittyvät riskit ja vuokralaisten asiakastyytyväisyyden 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 toteuttaa.

Likviditeettiriskiä kasvattaa se, että rahaston varat ovat pääosin sijoitetut kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin, joiden myyminen voi edellyttää pitkääkin aikaa. Sama koskee tilannetta, jossa rahaston omistamilla 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 rajoitettaisiin 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.

Velkarahoituksen käyttöön liittyvä riski

Rahasto käyttää velkarahoitusta toiminnassaan ja voi pantata varojaan velkojensa vakuudeksi rahaston sääntöjen mukaisesti. 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 rahoitusta uusittaessa on heikko tai sen kustannukset ovat aiempaa korkeammat. Rahoittajille voi lisäksi lainaehtojen mukaan syntyä oikeus rajoittaa rahaston toimintaa tai edellyttää riskin pienentämistä esimerkiksi tilanteessa, jossa rahaston taloudelliset tunnusluvut heikkenevät ennalta määritellyn rajan yli.

Maantieteellinen riski

Tietylle maantieteelliselle alueelle sijoittavan rahaston sijoituksiin liittyy maantieteellinen riski. Tällä riskillä tarkoitetaan sitä, että sijoituskohteena olevan maantieteellisen alueen taloudellisilla olosuhteilla voi olla merkittävää ja ennakoimatonta vaikutusta rahaston sijoitusten tuottoon ja likvidisyyteen.

Rahaston kiinteistökohteisiin tehtävät sijoitukset kohdistuvat Suomeen. 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 pitkähkön 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 häiriintyy 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 rahaston kiinteistösijoituksiin, että arvon menetyksiä ei voida poissulkea. Myös ilkivalta, tuhotyöt ja muu ennakoimaton ihmisten toiminta, jolla voi olla vaikutusta kiinteistön toimintaan ja käytettävyyteen, voi vaikuttaa merkittävästikin rahaston tuottoon.

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.

Tiedot riskienhallintajärjestelmistä

Rahastoyhtiöllä on hallituksen hyväksymät riskienhallintaan liittyvät periaatteet ja menettelytavat, jotka sisältävät riskien mittaamiseen ja hallintaan liittyvät järjestelyt, prosessit ja tekniikat. Yhtiöllä on pysyvä ja muista toiminnoista riippumaton riskienhallintatoiminto, joka valvoo, että yhtiön ja sen rahastojen riskejä

tunnistetaan, mitataan ja hallitaan. Yhtiön riskienhallintamenetelminä on muun muassa riskirajojen seuranta ja likviditeetin stressitestit. Riskienhallintajärjestelmiä arvioidaan, valvotaan ja tarkastellaan säännöllisesti uudelleen niiden tehokkuuden varmistamiseksi.

Rahastoon sijoittamista koskevat tiedot

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 verokohtelu 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. Niiltä 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 tuotonjaosta 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 Suomen Verohallinnolle, joka kirjaa ne esitäytettyyn veroilmoitukseen. Verovelvollisen tulee tarkistaa esitäytettyyn veroilmoitukseen kirjatut myyntivoitot ja -tappiot sekä tuotonjako- 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

Merkintä

Rahasto-osuuksia voi merkitä vähintään neljä kertaa vuodessa. Säännölliset merkintäpäivät ovat kunkin kalenterivuoden maaliskuun, kesäkuun, syyskuun ja joulukuun viimeinen päivä. Merkintä tehdään rahastoyhtiön internetsivuilla www.eQ.fi/rahastot tai rahastoyhtiöstä saatavalla lomakkeella.

Merkintäilmoituksen tulee olla perillä rahastoyhtiössä merkintäpäivänä taikka merkintäpäivää edeltävänä pankkipäivänä, mikäli merkintäpäivä ei ole pankkipäivä.

Merkintä- ja lunastuspäivät sekä niihin liittyvät määräajat ja palkkiot käyvät ilmi rahastokohtaisista tiedoista. Ennen merkintäpäivää rahaston merkintätilille maksetut varat kuuluvat rahaston omaisuuteen. Kuitenkin rahaston arvoa laskettaessa maksettuja mutta vahvistamattomia merkintöjä vastaava rahamäärä vähennetään rahaston arvosta.

Rahastoyhtiö voi kieltäytyä merkinnän hyväksymisestä, jos kieltäytymiselle on rahaston säännöissä säädetty painava peruste.

Merkintä- ja lunastuspalkkio on ilmoitettu enimmäismäärinä. Joissain tapauksissa sijoittaja saattaa maksaa vähemmän.

Rahastoyhtiön hallitus voi päättää, että rahasto-osuuksia voidaan merkitä myös muuna kuin edellä mainittuina ajankohtina. 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.

Lunastus

Kussakin kalenterivuodessa on kaksi lunastuspäivää: kalenterivuoden kesäkuun ja joulukuun viimeinen päivä. Lunastustoimeksianto tulee toimittaa rahastoyhtiölle kuusi kuukautta ennen lunastuspäivää ("ilmoitusaika").

Rahastoyhtiö voi päättää pidentää edellä mainittua ilmoitusaikaa enintään kahdellatoista (12) kuukaudella (eli yhteensä enintään 18 kuukauteen), mikäli osuudenomistajien etu sitä vaatii esimerkiksi tilanteessa, jossa rahastoon kohdistuu merkittävää lunastuspainetta. Ilmoitusajan pidentäminen ei koske ennen ilmoittamisajan pidentämisen käyttöönottoa jätettyjä lunastustoimeksiantoja, vaan ne toteutetaan alkuperäisen ilmoitusajan mukaisesti.

Lunastus toteutetaan lähtökohtaisesti lunastuspäivän arvoon ja maksetaan osuudenomistajalle tämän arvon julkistamisen jälkeen. Jos kuitenkin varat lunastusten toteuttamiseksi on hankittava myymällä rahaston omaisuutta, lunastus toteutetaan omaisuuden realisaatiohetkeä lähimmän seuraavan arvonlaskentapäivän rahasto-osuuden arvon mukaan ja maksetaan osuudenomistajalle tämän arvon julkistamisen jälkeen. Rahastoyhtiö voi myös päättää siirtyneiden lunastusten maksua varten ylimääräisestä arvonlaskentapäivästä, jonka ajankohdan tulee olla kuukauden viimeinen päivä.

Lunastustoimeksiannot toteutetaan järjestyksessä siten, että samaan alkuperäiseen lunastuspäivään ehtineet lunastustoimeksiannot toteutetaan samanaikaisesti ja maksetaan tarvittaessa erissä lunastussummien mukaisessa suhteessa.

Lunastustoimeksianto voidaan perua ainoastaan rahastoyhtiön luvalla. Osuudenomistajaa sitovan lunastuksen peruutuspyynnön voi toimittaa rahastoyhtiölle siihen asti, kunnes lunastus on toteutettu.

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 ja Britannian hallituksen ylläpitämiä pakotelistoja.

Rahastoyhtiön aloitteesta tapahtuva lunastus toteutetaan päätöksen tekopäivän arvoon eikä siitä peritä lunastuspalkkiota. Lunastuksesta ja lunastuksen perusteesta on ilmoitettava viipymättä rahasto-osuudenomistajalle.

Rahasto-osuudet eivät ole julkisen kaupankäynnin kohteena millään markkinapaikalla.

Poikkeavat lunastusmenettelyt

Rahastossa on käytössä seuraavat maksuvalmiuden hoidon keinot, jotta rahasto voisi selviytyä lunastuspaineista vaikeissa markkinaolosuhteissa.

Merkintöjen ja lunastusten keskeyttäminen: Rahastoyhtiö voi päättää tilapäisesti keskeyttää merkinnät ja lunastukset poikkeuksellisissa tilanteissa, kun se on osuudenomistajien edun kannalta perusteltua. Tällaisia olosuhteita voivat olla muun muassa:

a) Rahaston varojen arvostusvaikeudet.

b) Vakavat likviditeettiongelmat (esim. vakuusvaatimusten tai merkittävien lunastusten vuoksi), joissa sijoituskohteiden myynti voisi aiheuttaa rahastolle likviditeettiongelmia (kuten edellyttää suuria alennuksia sijoituskohteiden myynnissä).

c) Kriittinen tietojärjestelmähäiriö, joka vaikuttaa rahaston, rahastonhoitajan tai rahaston palveluntarjoajan toimintakykyyn.

d) Vakava taloudellinen tai poliittinen kriisi.

e) Muu poikkeuksellinen tilanne, jossa merkintöjen ja lunastusten keskeyttäminen on osuudenomistajien edun mukaista.

Jos keskeytys johtuu varojen arvostusvaikeuksista, Rahastoyhtiö voi myös väliaikaisesti keskeyttää rahaston arvonlaskennan.

Rahastoyhtiön lisäksi myös Finanssivalvonta voi määrätä merkinnät ja lunastukset keskeytettäväksi, jos se on tarpeen sijoittajansuojan tai rahoitusvakauteen kohdistuvien riskien vuoksi.

Jos poikkeukselliset olosuhteet vaikuttavat vain osaan, mutta eivät kaikkiin, rahaston sijoituksiin, rahastoyhtiö voi päättää keskeyttää merkinnät ja lunastukset vain osittain erottelemalla nämä sijoitukset muista sijoituksista. Erottelujärjestelyssä sijoitukset, jotka ovat poikkeuksellisten olosuhteiden vuoksi muuttuneet epävarmoiksi tai joiden taloudelliset tai oikeudelliset ominaisuudet ovat merkittävästi muuttuneet, järjestellään erilliseen osuussarjaan tai rahastoon, jonka merkinnät ja lunastukset ovat keskeytettynä (ns. side pocket).

Sen lisäksi, mitä edellä on todettu merkintöjen ja lunastusten keskeyttämisestä, rahastoyhtiö voi myös päättää väliaikaisesti keskeyttää merkinnät (mutta ei lunastuksia) tai rajoittaa yksittäisen merkinnän suuruutta, mikäli osuudenomistajien etu tai yhdenvertaisuus sitä vaatii, esimerkiksi tilanteessa, jossa markkinoilta ei ole saatavilla Rahaston sijoituspolitiikan mukaisia sijoituskohteita.

Tuotonjako

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

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

Tuotonjako maksetaan osuudenomistajille tuoton irtoamispäivänä osuudenomistajarekisteriin merkityille osuudenomistajille viimeistään kuuden kuukauden kuluessa irtoamispäivästä.

Osuudenomistajan kirjallisesti niin ilmoittaessa maksetaan tuotonjako rahasto-osuudenomistajan ilmoittamalle pankkitilille.

Rahaston arvonlaskenta

Rahaston arvo lasketaan ja julkistetaan neljännesvuosittain kunkin vuosineljänneksen viimeisen päivän tietojen perusteella. Rahastoyhtiö voi päättää arvon laskemisesta myös minkä tahansa kuukauden viimeisenä päivänä.

Rahaston arvo lasketaan vähentämällä rahaston varoista rahaston velat sekä rahastolle maksetut mutta vielä vahvistamattomat merkinnät. Rahaston arvo ilmoitetaan euroina.

Rahaston varoihin lasketaan kuuluvaksi kaikki sijoitukset ja käteiset varat, jotka rahastolla on arvonlaskentapäivänä.

Rahastoyhtiö hankkii kiinteistöistä sekä muista kuin julkisen kaupankäynnin kohteena olevista kiinteistöarvopapereista Keskuskauppakamarin hyväksymän kiinteistönarvioitsijan (KHK-arvioitsijan) arvion käyvästä arvosta. Rahastoyhtiön ei tarvitse hankkia uutta arviointilausuntoa, jos edellisestä arviointiajankohdasta on kulunut vähemmän kuin kolme kuukautta.

Kiinteistöt ja kiinteistöarvopaperit arvioidaan myös niitä ostettaessa, myytäessä taikka milloin rahastomerkintä maksetaan apporttiomaisuudella.

Kaikkien rahastojen kiinteistökohteiden arviointiajankohdat ja käytettävät kiinteistönarvioitsijat päätetään etukäteen rahaston kiinteistönarvioinnin vuosisuunnitelmassa. Jokaisesta kiinteistöstä tilataan arviokirja ja käytettävät arvostukset tarkistetaan vähintään neljä kertaa vuodessa kunkin vuosineljänneksen päätteeksi.

Rahaston eri kohteille valitaan arvioitsija kullekin kohteelle erikseen käyttäen valintakriteerinä arvioitsijan tuntemusta kyseisestä kiinteistötyypistä ja alueesta. Kiinteistöjen arvostusmenetelmänä on pääsääntöisesti tuottoarvomenetelmä.

Kiinteistönarvioitsijat eivät ole vastuussa arvostuksesta, vaan vastuu on eQ Rahastoyhtiö Oy:llä rahastojen hoitajana. Rahastoyhtiö päättää viime kädessä, mitä arvoa se käyttää kiinteistöjen arvona rahaston arvonlaskennassa. Jos rahastoyhtiö päättää arvostaa rahaston kiinteistöt muuhun kuin kiinteistönarvioitsijan määrittelemään arvoon, se perustelee menettelynsä toimintakertomuksessa tai tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Rakenteilla olevista kohteista tilataan kiinteistönarviointi yleensä oletuksella, että kiinteistö olisi valmis. Kohteen oletetaan myös olevan vuokrattu, jos vuokrauksesta on tehty vähintään esisopimus. Tätä arviota käytetään pohjana rakennusaikana siten, että rahaston varat ja velat vastaavat toisiaan ja rakennushankkeen arvioitu voitto tai tappio tuloutetaan valmiusasteen mukaan. Rakennusten laajennukset ja peruskorjaukset arvostetaan vastaavalla tavalla.

Arvonlaskennassa noudatettavia periaatteita on kuvattu tarkemmin rahastoyhtiön julkaisemassa tiivistelmässä eQ-Rahastojen arvostusperiaatteista, joka on saatavilla rahastoyhtiön internetsivuilta www.eQ.fi/rahastot.

Rahaston arvo lasketaan ja julkistetaan viipymättä edellä mainitun arvonlaskentapäivän jälkeen. Rahaston arvon tulee olla laskettuna ja julkistettuna viimeistään yhdentenätoista pankkipäivänä arvonlaskentapäivän 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 varainsiirtoveroa ja ulkopuolisten asiantuntijoiden palkkioita jaksotettuna ja poistettuna rahaston arvosta tasaisesti viiden vuoden kuluessa tai aiemmin, jos kiinteistöstä on tarkoitus luopua ennen kuin viisi vuotta on kulunut sen hankinnasta. Hankintakulua poistetaan viisi prosenttia vuosineljännestä kohti, ja ensimmäinen poisto tehdään sinä vuosineljänneksenä, kun kiinteistö on hankittu.

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.

Diluutiosuojamaksu

Rahastossa on käytössä maksuvalmiuden hoidon keinona diluutiosuojamaksu, jonka osuudenomistaja maksaa rahastolle osuuksien merkinnän tai lunastamisen yhteydessä, jolla hyvitetään Rahastolle merkinnästä tai lunastuksesta seuraavat likviditeettikustannukset ja jolla varmistetaan, ettei muille osuudenomistajille koidu kohtuuttomasti haittaa.

Diluutiosuojamaksu otetaan käyttöön, kun Rahaston lunastusten ja merkintöjen erotus ylittää ennalta määrätyn rajan ("käyttöönottotaso") ja tästä arvioidaan seuraavan merkittäviä kustannuksia muille osuudenomistajille. Diluutiosuojamaksu sisältää arvioidut merkinnöistä tai lunastuksista aiheutuvat suorat ja välilliset kustannukset mukaan lukien kiinteistökauppojen markkinavaikutuksen. Käytettävän diluutiosuojamaksun enimmäismäärä on 20 % rahasto-osuuden arvosta.

Kiinteistökaupan kustannukset voivat nousta merkittäviksi erityisesti markkinatilanteessa, jossa likviditeetti on heikentynyt. Rahastoyhtiö arvioi säännöllisesti rahaston toteutuneita kaupankäyntikustannuksia ja arvioi sen perusteella, onko rahastolle tarpeen ottaa käyttöön diluutiosuojamaksu. Maksun käyttöönoton yhteydessä vahvistetaan myös maksun määrä ja käyttöönottotaso, joka lasketaan merkintöjen ja lunastusten erotuksen prosenttiosuutena rahaston arvosta.

Diluutiosuojamaksu ei ole rahastoyhtiön perimä palkkio vaan rahaston toteuttama oikaisu merkinnän tai lunastuksen toteutuksen yhteydessä. Jos lunastustoimeksiantojen arvo ylittää merkintätoimeksiantojen arvon, diluutiosuojamaksu vähennetään lunastaville osuudenomistajille maksettavasta rahamäärästä. Jos merkintätoimeksiantojen arvo ylittää lunastustoimeksiantojen arvon, maksu vähentää merkitsevien osuudenomistajia saamia rahasto-osuuksista.

Esimerkki:

1. Rahasto-osuuden arvo on tässä 150,00 euroa.

2. Rahaston kyseiseen merkintä- ja lunastuspäivään on tehty euromääräisesti enemmän lunastuksia kuin merkintöjä ja tämä erotus ylittää käyttöönottotason. Rahasto joutuu myymään kiinteistöjä toteuttaakseen lunastukset. Markkinatilanteesta johtuen kaupankäynnin kustannukset ovat nousseet, minkä vuoksi Rahastoyhtiö on vahvistanut diluutiosuojamaksuksi 10 %. Maksu huomioi kiinteistöjen myynnistä aiheutuneet kulut ja markkinavaikutuksen eli sen, että kiinteistöistä saatu hinta on kyseisessä markkinatilanteessa alempi kuin niiden markkina-arvo.

3. Lunastuksen toteutuksen yhteydessä lunastajalle maksettavasta määrästä vähennetään diluutiosuojamaksu, joka on 10 % lunastuksesta eli 15,00 euroa rahasto-osuutta kohti. Maksua vastaava rahamäärä jää rahastolle hyvittämään muille osuudenomistajille lunastuksesta koituvia kustannuksia.

Rahaston kulut

Kiinteä hallinnointipalkkio

Kiinteän hallinnointipalkkion määrä lasketaan kunakin arvonlaskentapäivänä sisältäen edellisen jakson palkkiot jokaiselta jakson päivältä (palkkioprosentti vuodessa / todelliset päivät laskutusvuodessa) edellisen arvonlaskentapäivän mukaisesta Rahaston arvosta ja suoritetaan Rahastoyhtiölle jälkikäteen. Hallinnointipalkkio on vähennetty rahasto-osuuden arvossa. Rahastoyhtiön hallitus vahvistaa hallinnointipalkkion määrän rahasto-osuussarjoittain.

Rahastoyhtiö voi saada korvausta rahaston sijoituskohteena olevilta rahastoilta ja niiden taustayhteisöiltä. Palkkioista ja minimimerkinnöistä voidaan neuvotella ottaen huomioon kokonaisasiakkuus.

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 arvon prosentuaalisena muutoksena lisättynä vuoden aikana tapahtuneella tuotonjaolla. Palkkion määrä lasketaan kertomalla prosentuaalinen palkkio-osuus tarkasteluvuoden arvonlaskenta-ajankohtien keskimääräisellä rahaston arvolla.

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

Tuottosidonnaista palkkiota tarkastellaan arvonlaskenta-ajankohtina, jolloin palkkiosta tehdään tarvittaessa varaus rahaston arvoon. Mahdollinen palkkio veloitetaan kerran vuodessa jälkikäteen.

Laskentakaavat

Veloitettava tuottopalkkio euroina (PF) lasketaan seuraavasti

$PF = 0$, jos $R \leq 7\,\%$

$20\,\% \times (R - 7\,\%) \times V$, jos $R > 7\,\%$

$R = (P_t + D - P_0) / P_0$ (rahaston kokonaistuotto)

P_t = rahasto-osuuden arvo laskentahetkellä, ennen tuottopalkkion veloittamista

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

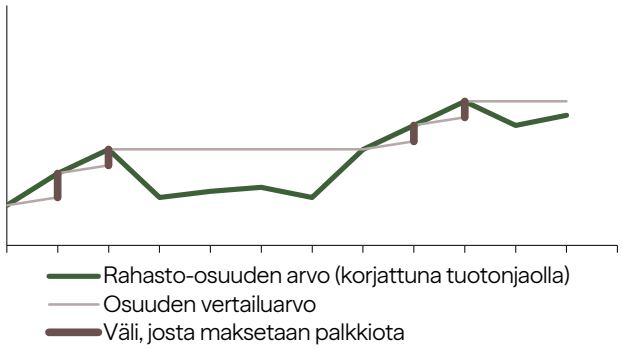
P_0 = rahasto-osuuden arvo edellisen kalenterivuoden viimeisenä arvonlaskentapäivänä (mahdollisen tuottopalkkion jälkeen), huomioiden high-water-mark -sääntö:

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 säilytyssopimukseen. 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 liittyy yleensä 1,5-4,0 % varainsiirtovero, 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 kiinteistönkehittämishankkeista 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 sisällään 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 ra-

hastomerkinnät. 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 veloituksetta 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 talous 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 säilytettävinä 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 määriteltyjen ammattimaisten asiakkaiden kanssa.

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

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 veloittamistaan palkkioista. Rahastoyhtiö on ulkoistanut rahastojen salkunhoidon ja sijoitustoiminnan, compliance-toiminnon, IT-palvelut sekä rahastojen myynnin, markkinoinnin, asiakaspalvelun sekä asiakkaaksituloprosessin eQ Varainhoito Oy:lle. Lisäksi rahastoyhtiö voi käyttää myynnissä ja markkinoinnissa muita asiamiehiä. Rahastoyhtiö on myös ulkoistanut kiinteistörahastojen omistamien kiinteistöjen ja kiinteistöyhtiöiden hoitoa, taloushallintoa ja eräitä muita tehtäviä Newsec Property Asset Management Finland Oy:lle sekä rahastoyhtiön taloushallinnon eQ Oyj:lle. Yhtiöllä on toimintaperiaatteet ulkoistamisesta aiheutuvien eturistiriitatilanteiden tunnistamiseksi ja ehkäisemiseksi.

Sijoitusrahasto ei ole sijoittajien korvausrahaston eikä talletussuojan piirissä.

Rahastoyhtiötä ja sijoitusrahastoja valvoo Finanssivalvonta, PL 103, 00101 Helsinki, www.finanssivalvonta.fi