



# Avaintietoasiakirja

## Tarkoitus

Tässä asiakirjassa annetaan sijoittajalle avaintiedot tarjottavasta sijoitustuotteesta. Asiakirja ei ole markkinointiaineistoa. Laissa edellytetään kyseisten tietojen antamista, jotta sijoittaja ymmärtäisi tarjottavan tuotteen luonteen ja siihen liittyvät riskit, kulut sekä mahdolliset voitot ja tappiot ja jotta sijoittajan olisi helpompi vertailla sitä muihin tuotteisiin.

## Tuote

### Erikoissijoitusrahasto eQ Liikekiinteistöt

#### PRIP-tuotteen kehittäjä

Tätä rahastoa hallinnoi eQ Rahastoyhtiö Oy, [www.eq.fi](http://www.eq.fi), Puh. (09) 68178700. Yhtiölle on myönnetty toimilupa Suomessa rahastojen hoitamiseen ja sitä valvoo Finanssivalvonta. Yhtiö kuuluu eQ Oyj-konserniin.

#### ISIN

ISIN-koodi: FI4000125323

#### Päiväys

Tämä asiakirja on laadittu 31.3.2026.

**Olette ostamassa tuotetta, joka ei ole yksinkertainen ja joka saattaa olla vaikea ymmärtää.**

## Mikä tämä tuote on?

#### Tyyppi

Erikoissijoitusrahasto

#### Sijoitusaika

Suosittelava sijoitusaika on vähintään 5 vuotta. Rahasto-osuuksia voi merkitä neljä kertaa vuodessa, maaliskuun, kesäkuun, syyskuun ja joulukuun viimeisenä päivänä. Rahasto-osuuksia voi lunastaa kaksi kertaa vuodessa, kesäkuun ja joulukuun viimeisenä päivänä. Lunastustoimeksianto tulee antaa kuusi kuukautta ennen lunastuspäivää. Rahastolla on käytössään maksuvalmiuden hoidon keinoja, joita se voi käyttää osuudenomistajien edun vaatiessa rahaston likviditeetin säätelyä. Nämä keinot voivat rajoittaa tai lykätä sijoittajan mahdollisuutta tehdä lunastuksia ja merkintöjä rahastoon. Tarkemmin maksuvalmiuden hoidon keinoista kerrotaan rahastoesitteessä ja tämän asiakirjan osiossa "Miten pitkäksi aikaa sijoitus olisi tehtävä, ja saako sijoittaja rahansa pois ennen sijoituksen erääntymisaikaa?"

#### Tavoitteet

Rahasto on eQ:n aktiivisesti hoitama erikoissijoitusrahasto ja vaihtoehtorahasto (AIF), joka sijoittaa varansa pääasiassa suomalaisiin kiinteistöihin ja listaamattomiin kiinteistöarvopapereihin. Rahaston tuotto syntyy sen omistamien kiinteistöjen vuokratassavirrasta sekä arvonekehityksestä vähennettynä rahaston kuluilla.

Rahaston sijoitustoiminnan tavoitteena on sijoittaa varat kestäviin kiinteistöinvestointeihin. eQ:n kiinteistöinvestointeille on asetettu hiilineutraaliustavoite käytönaikaisen energiankulutuksen osalta vuoteen 2030. Rahaston ensisijaiset sijoituskohteet ovat kiinteistöjä, jotka soveltuvat seuraaviin käyttötarkoituksiin: liiketila, toimisto, majoitus, teollisuus ja muu soveltuva toiminta. Rahasto voi lisäksi sijoittaa rajoitetusti korkosijoituksiin, johdannaisiin ja rajoitetusti eräisiin muihin sijoituksiin. Rahasto harjoittaa aktiivista kiinteistöliiketoimintaa ja pyrkii kehittämään rahaston sijoituskohteita arvonekehityksen parantamiseksi. Rahaston kokonaisvaroista enintään 20 % voidaan sijoittaa rakentamiseen ja kiinteistökehitystoimintaan. Rahasto voi ottaa sijoitustoiminnan tehostamiseksi luottoa määrän, joka on tavallisesti enintään puolet rahaston kokonaisvaroista ja erityisesti syistä väliaikaisesti enintään 5/6 kokonaisvaroista. Rahasto jakaa osuudenomistajille vähintään 75% tilikauden voitosta, lukuun ottamatta realisoimattomia arvonneuutoksia. Rahasto vastaa kaikista sijoituskohteena olevien kiinteistöjen kaupankäynnistä, omistamisesta, hoidosta ja ylläpidosta aiheutuvista kuluista. Kuluilla on olennaista vaikutusta rahaston tuottoon.

#### Yksityissijoittaja, jolle tuotetta on tarkoitus markkinoida

Rahasto sopii sijoittajalle, joka haluaa sijoittaa kiinteistöihin rahaston yllä kuvattujen tavoitteiden mukaisesti, ja jonka riskiprofiiliin rahasto sopii sijoitusstrategiansa ja suositellun sijoitusaikansa puolesta.

Lisätietoa: Rahaston säilytysyhteisö on OP Säilytys Oy. Rahaston säännöt ja rahastoesite sekä ovat saatavilla suomen kielellä internetsivuilta [www.eq.fi](http://www.eq.fi). Nämä asiakirjat sekä sijoitusrahaston vuosikertomukset toimitetaan sijoittajalle kirjallisena ja veloituksetta tämän pyynnöstä. Rahasto-osuuden viimeisin arvo on myös saatavissa internetsivuilta [www.eq.fi](http://www.eq.fi).

## Mitkä ovat riskit ja mitä tuottoa sijoittaja voi saada?

### Riski-indikaattori



#### Riski-indikaattorissa oletetaan, että sijoittaja pitää tuotetta 5 vuotta.

Yleinen riski-indikaattori ilmaisee tämän tuotteen riskitason verrattuna muihin tuotteisiin. Sen avulla kerrotaan, kuinka todennäköisesti tuotteella menetetään rahaa markkinatapahtumien takia. Tuotteen riskiluokaksi on asteikolla 1–7 määritetty 4, joka on keskiverto riskiluokka. Mahdolliset tulevat tappiot arvioidaan normaalissa markkinatilanteessa keskiverrolle tasolle. Riski-indikaattori ei välttämättä huomioi, että heikossa markkinatilanteessa riski rahaston tappioista tai lunastusten viivästyemisestä voi kasvaa. **Sijoittaja ei välttämättä pysty irtautumaan tuotteestaan helposti tai hänen on myytävä tuotteensa hintaan, joka vaikuttaa merkittävästi siihen, kuinka paljon sijoittaja saa takaisin.** Tähän tuotteeseen ei liity turvaa tulevaa markkinoiden kehitystä vastaan, mikä tarkoittaa, että sijoittaja voi menettää osan sijoituksestaan tai koko sijoituksensa.

## Tuottonäkymät

Esitetyt luvut sisältävät kaikki tuotteeseen itseensä liittyvät kulut. Luvuissa ei oteta huomioon sijoittajan henkilökohtaista verotilannetta, joka saattaa myös vaikuttaa tämän saamiin tuottoihin.

Sijoittajan tuotteesta saama tuotto määräytyy markkinoiden kehityksen mukaan. Markkinoiden kehitys on tulevaisuudessa epävarmaa, eikä sitä voida ennustaa tarkasti. Esitetyt epäsuotuisat, kohtuulliset ja suotuisat näkymät ovat esimerkkejä, joissa käytetään tuotteen ja sopivan vertailuarvon huonointia, keskimääräistä ja parasta tuottoa viimeisten 10 vuoden aikana. Esitetyt näkymät ovat esimerkkejä, jotka perustuvat aiempiin tuottoihin ja tiettyihin oletuksiin. Stressinäkömä osoittaa, mikä sijoittajan tuotto voisi olla äärimmäisessä markkinatilanteessa.

Suosittelun sijoitusaika: 5 vuotta  
Esimerkki sijoituksesta: 10 000 euroa

Näkymät		Jos sijoittaja lunastaa vuoden kuluttua	Jos sijoittaja lunastaa 5 vuoden kuluttua
Vähintään	Vähimmäistuottoa ei ole taattu. Sijoittaja voi menettää sijoituksensa kokonaan tai osittain.		
Stressinäkömä	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen	7 387 euroa	7 094 euroa
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	-26,1 %	-6,6 %
Epäsuotuisa näkömä	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen	8 140 euroa	7 094 euroa
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	-18,6 %	-6,6 %
Kohtuullinen näkömä	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen	10 436 euroa	12 432 euroa
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	4,4 %	4,5 %
Suotuisa näkömä	Mahdollinen tuotto sijoittajalle kulujen jälkeen	10 932 euroa	14 418 euroa
	Keskimääräinen tuotto vuosittain	9,3 %	7,6 %

Epäsuotuisa näkömä tapahtui sijoitukselle aikavälillä 2023-03 - 2026-03.

Kohtuullinen näkömä tapahtui sijoitukselle aikavälillä 2018-10 - 2023-09.

Suotuisa näkömä tapahtui sijoitukselle aikavälillä 2016-11 - 2021-10.

## Mitä tapahtuu, jos eQ Rahastoyhtiö Oy on maksukyvytön?

Jos eQ Rahastoyhtiö Oy tulee maksukyvyttömäksi, tämä ei vaikuta sijoittajan pääomaan, koska rahastoyhtiön talous on täysin erillään rahastojen varoista eikä rahaston varoja voida käyttää rahastoyhtiön tai säilytysyhteisön velkojen kattamiseksi. Tähän tuotteeseen ei liity mahdollisia tappioita kattavaa takausjärjestelmää. Säilytysyhteisö (OP Säilytys Oy) voi käyttää arvopaperien säilyttämisessä yhtä tai useampaa alisäilyttäjä. Säilytysyhteisö huolehtii parhaan kykynsä mukaisesti, että rahastojen varat on erotettu säilytysyhteisön tai sen käyttämän alisäilyttäjän varallisuudesta näiden mahdollisessa maksukyvyttömyystilanteessa.

## Mitä kuluja sijoittajalle aiheutuu?

### Ajan myötä kertyvät kulut

Taulukoissa esitetään summat, jotka käytetään sijoituksesta erityyppisten kustannusten kattamiseksi. Nämä summat riippuvat sijoituksen määrästä, tuotteen sijoitusajan kestosta ja siitä, kuinka hyvin tuote tuottaa. Tässä esitetyt summat ovat arvioita, jotka perustuvat sijoitussummaan ja erilaisiin mahdollisiin sijoitusaikoihin.

Olettamuksena on, että ensimmäisenä vuotena sijoittaja saisi takaisin sijoittamansa summan (0 %:n vuosittainen tuotto). Muiden sijoitusaikojen olettamuksena on, että sijoittaja saa tuotteella tuottoa kohtuullisen näkymän mukaisesti.

Sijoitus 10 000 euroa	Jos sijoittaja lunastaa 1 vuoden kuluttua	Jos sijoittaja lunastaa 5 vuoden kuluttua
Kokonaiskulut	460 euroa	2 037 euroa
Vaikutus vuotuisen tuottoon (*)	4,6 %	3,2 % kunakin vuonna

\*Tämä osoittaa, miten kulut vähentävät tuottoa sijoitusaikana kunakin vuonna. Sen avulla osoitetaan esimerkiksi, että jos sijoittaja irtautuu suositteluna sijoitusaikana, sijoittajan vuotuiseksi keskimääräiseksi tuotoksi ennustetaan 7,7 prosenttia ennen kuluja ja 4,5 prosenttia kulujen jälkeen.

Voimme jakaa osan kuluista sen yhtiön kanssa, joka myy tuotteen sijoittajalle, jotta voimme kattaa kyseisen yhtiön sijoittajalle tarjoamat palvelut. He ilmoittavat summan sijoittajalle.

### Kulujen rakenne

Kertaluonteiset kulut osallistumisen tai irtautumisen yhteydessä		Jos sijoittaja lunastaa vuoden kuluttua
Osallistumiskulut (merkintäpalkkio)	2,0 prosenttia merkintäsummasta.	200 euroa
Irtautumiskulut (lunastuspalkkio)	Me emme peri tästä tuotteesta irtautumiskuluja.	0 euroa
Jatkuvaluonteiset kulut (vuosittain)		
Hallinnointipalkkio ja muut hallinto- tai toimintakulut	2,0 prosenttia sijoituksen arvosta vuosittain. Tämä on arvio, joka perustuu viime vuoden todellisiin kuluihin.	198 euroa
Kaupankäyntikulut	0,5 prosenttia sijoituksen arvosta vuosittain. Tämä on arvio kustannuksista, joita aiheutuu tuotteen kohteena olevien sijoitusten ostosta ja myynnistä. Todellinen määrä vaihtelee sen mukaan, kuinka paljon ostimme ja myymme.	54 euroa
Erityisissä olosuhteissa aiheutuneet satunnaiset kulut		
Tulosperusteiset palkkiot	Tämä on tuottosidonnainen hallinnointipalkkio, joka on 20,0 prosenttia siitä osasta kalenterivuoden tuottoa, joka ylittää 7,0 prosentin vertailutuoton. Todellinen summa vaihtelee sen mukaan, kuinka hyvin sijoitus tuottaa. Edellä esitetty kokonaiskuluarvio sisältää viiden viime vuoden keskiarvon.	7 euroa

## Miten pitkäksi aikaa sijoitus olisi tehtävä, ja saako sijoittaja rahansa pois ennen sijoituksen erääntymisaikaa?

**Suosittelun vähimmäissijoitusaika on 5 vuotta.** Tämä on määritely tuotteen sijoitusstrategian perusteella.

Tuotteella ei ole erääntymisaikaa vaan rahasto-osuuksia voi lunastaa kaksi kertaa vuodessa, kesäkuun ja joulukuun viimeisenä päivänä. Lunastustoimeksianto tulee antaa kuusi kuukautta ennen lunastuspäivää. Lunastusten toteuttamista voidaan rahaston tilanteen, osuudenomistajien edun ja markkinaolosuhteiden niin edellyttäessä siirtää.

Rahaston maksuvalmiuden hoidon keinoja ovat: diluutiosuojamaksu, lunastusten ilmoitusajan pidentäminen, lunastusten ja merkintöjen keskeytys sekä varojen erottelujärjestely. Keinoja sovelletaan ottaen huomioon rahaston kulloinenkin tilanne, markkinaolosuhteet sekä sijoittajien tasapuolinen kohtelu. Keinojen käyttö voi johtaa siihen, että lunastus toteutuu myöhemmin kuin pyydettyä ajankohtana, osittain tai korotetuina kustannuksin. Tarkemmat yksityiskohdat edellä mainituista maksuvalmiuden hoidon keinoista on kuvattu rahastoessitteessä.

## Kuinka sijoittaja voi valittaa?

Jos olet tyytymätön tuotteeseen tai eQ:n tarjoamaan palveluun voit olla yhteydessä eQ:n asiakaspalveluun osoitteessa asiakaspalvelu@eq.fi tai puhelimitse arkisin kello 9-16 numeroon (09) 68178700. Voit myös lähettää kirjeen osoitteeseen Aleksanterinkatu 19 A, 5. kerros, 00100 Helsinki.

## Muut olennaiset tiedot

Rahastoyhtiön internetsivuilta osoitteessa www.eQ.fi on saatavilla aiempien tuottonäkymien laskelmat. Rahaston aiempaa tuottokehitystä koskevat tiedot viimeiseltä 11 vuodelta käyvät ilmi rahastoessitteestä, joka on myös saatavilla internetsivuilta. Julkaisija: eQ Rahastoyhtiö Oy, Aleksanterinkatu 19 A, 5. kerros, 00100 Helsinki. Y-tunnus 0736052-7, kotipaikka Helsinki.