

### Salkunhoitajan kommentti

Listattu kiinteistösektori koki varsinaisen "Joulupukkirallin" vuoden vaihteen lähestyessä. Rahastomme ampaisi ylös komeasti +4,72% ja EPRA-indeksi +4,18%. Saksan asuntokiinteistöissä oli kova vauhti päällä. Wienin pörssissä listattu BUWOG sai ostotarjouksen Vonovalta, mikä veti yhden suurimmista omistuksista 30%:n nousuun. Myös Vonovia jatkoi huimaa nousuaan. Koko vuosi oli erinomainen. Rahasto nousi +12,55% kaikkien kulujen jälkeen, mikä oli alkuvuoden tunnelmiin nähden melkoinen yllätys.

Korkomarkkinoiden rauhoittuminen sai sijoittajat tarttumaan taas vahvemmin kiinteistöihin vuoden edetessä, ja myös yrityskaupparintama kävi kuumana. Vuoden suurimmat kaupat tehtiin joulukuussa, kun BUWOG:in Vonovia-kaupan lisäksi Unibail teki tarjouksen Westfieldistä. Rahaston parhaat sijoitukset olivat edellä mainittujen asuntoyhtiöiden lisäksi ENTRA ja jopa Brexit-tuskissa rimpuilevasta brittimarkkinasta löydettiin kaksi vahvaa nousijaa: logistiikkayhtiö SEGRO ja opiskelija-asumisen specialisti UNITE kuuluivat koko vuoden parhaisiin sijoituksiin rahastossamme.

### PERUSTIEDOT

Rahaston koko, milj.eur	4,2
Rahasto-osuuden arvo	278,37 (29.12.2017, 1 K)
Salkunhoitaja	Esa Saloranta
Vertailuindeksi	FTSE EPRA/Nareit Developed Europe Index
Aloituspäivä	12.3.2004
ISIN-koodi	FI0008807268 (1 K)
Bloomberg-koodi	ICEPROB FH (1 K)
Hallinnointi- ja säilytyspalkkio	1,5% pa.
Merkintä-/lunastuspalkkio	1% / 1%
Minimimerkintä	500 eur

eQ Eurooppa Kiinteistö on eQ:n aktiivisesti hoitama osakerahasto, joka sijoittaa pääosin eurooppalaisten, listattujen kiinteistösijoitusyhtiöiden osakkeisiin. Kiinteistösijoitusyhtiöihin kuuluvat yhtiöt joiden päätoimialana on kiinteistöjen omistaminen, hallinnointi ja kehittäminen.

Rahasto tarjoaa likvidin ja ammattimaisen tavan sijoittaa eurooppalaisiin kiinteistöihin sekä hajauttaa sijoituksensa eri maiden ja kiinteistötyyppien välillä. Kaikkien osakerahastojen tavoin sijoitusajan tulisi olla pitkä.

### TUOTTOKEHITYS ALUSTA



— Rahasto	Rahaston volatiliteetti, 1 vuosi	9,4 %
— Indeksi	Indeksin volatiliteetti, 1 vuosi	9,5 %
	Tracking error	2,6 %

### TUOTTOKEHITYS

	Rahasto	Indeksi
1 kk	4,7 %	4,2 %
3 kk	6,3 %	6,0 %
vuoden alusta	12,5 %	12,4 %
12 kk	12,5 %	12,4 %
3 v p.a.	9,0 %	7,9 %
perustamisesta lähtien	178,4 %	-

### MAAJAKAUMA

Ranska	26,0 %	Ruotsi	5,0 %
Saksa	21,3 %	Suomi	4,6 %
Britannia	19,4 %	Sveitsi	3,8 %
Alankomaat	6,3 %	Italia	3,7 %
Espanja	5,0 %	Belgia	2,5 %

### KYMMENEN SUURINTA SIJOITUSTA

Yritys	Osuus
Unibail-Rodamco	6,6 %
Fonciere Des Regions	5,7 %
Unite Group PLC	5,7 %
Alstria Office REIT-AG	5,3 %
Buwog Ag	5,2 %
ICADE	4,9 %
Klepierre	4,8 %
Eurocommercial Properties NV-CV	4,4 %
PSP Swiss Property AG-REG	3,8 %
Beni Stabili SpA	3,7 %

### KIINTEISTÖJEN KÄYTTÖTARKOITUSJAKAUMA

Liiketilat	40 %
Toimistot	34 %
Asunnot	17 %
Muut	5 %
Teollisuuskiinteistöt	4 %