

### Salkunhoitajan kommentti

#### Keskeisimmät tapahtumat (1.10.–31.12.)

Rahaston koko (NAV) oli kvartaalin lopussa n. 651 miljoonaa euroa. Katsauskauden päättyessä rahaston kiinteistösalkun arvo oli yli 1209 miljoonaa euroa. Rahaston tuotto kvartaalilla oli -7,6 % ja vuoden alusta -12,7 %, sisältäen tuotonjaon 6,36 euroa/osuus 31.3. Alusta alkaen rahasto on tuottanut yhteensä 65,3 %, eli tuotto vuositasolla on 5,7 %.

eQ Rahastoyhtiö Oy siirtää Erikoissijoitusrahasto eQ Liikekiinteistöjen lunastusten maksuajankohtaa rahaston sääntöjen 8 §:n mukaisesti. Siirto koskee joulukuun 2023 lunastuspäivälle kohdistuneita lunastustoimeksiantoja. Lunastukset toteutetaan myöhemmin erikseen ilmoitettavana ajankohtana, tällöin laskettavaan rahasto-osuuden arvoon. Rahaston osuudenomistajilta ei vaadita toimenpiteitä tämän johdosta.

Lisätietoja: <https://www.eq.fi/fi/funds/news/2024-01-03>

#### Rahaston vieras pääoma

Rahasto voi ottaa pitkäaikaista vierasta pääomaa enintään puolet rahaston kokonaisvarallisuudesta. Rahasto voi pantata varojaan velkojensa vakuudeksi. Rahastolla oli pitkäaikaista vierasta pääomaa 593 miljoonaa euroa 31.12.2023.

### PERUSTIEDOT

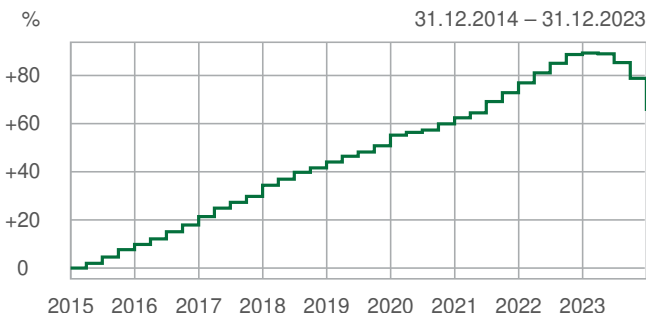
Rahaston koko, milj. eur	650,7
Kiinteistövarallisuus, milj. eur	1 209,8
Rahasto-osuuden arvo	104,75 (31.12.2023)
Salkunhoitaja	Marjaana Berger
Aloituspäivä	31.12.2014
ISIN-koodi	F14000125323
SFDR-luokittelu	Artikla 9
Hallinnointi- ja säilytyspalkkio p.a.	1,95 % + tuottosidonnainen palkkio
Merkintä-/lunastuspalkkio	2,00 % / 0,00-2,00 %
Hallinto- ja toimintakulut yht. p.a.	1,97 %
Rahaston kaupankäynnin kulut p.a.	0,58 %

#### Kiinteistöomaisuus ja vuokralaiset

Tilikauden lopussa rahasto omisti 46 kohdetta, joiden yhteenlaskettu tämänhetkinen vuokrattava pinta-ala on noin 439 000 m<sup>2</sup>, keskimääräinen arvostus 2760 €/m<sup>2</sup> ja vuokrausaste 91 %. Rahaston vuosittainen nettovuokratassavirta katsauskauden lopussa oli n. 76,2 miljoonaa euroa, mikä vastaa n. 6,3 % alkutuottoa.

Rahastolla on 570 vuokrasopimusta ja 392 vuokralaista. Viiden suurimman vuokralaisen osuus vuokratuotoista on 27 %. eQ Liikekiinteistöjen koko vuokrasopimuskannan keskimääräinen vuokranmäärällä painotettu maturiteetti oli kvartaalin lopussa 5,5 vuotta.

### OSUUDEN ARVONKEHITYS



Osuuden arvo korjattu tuotonjaolla (ennen veroja).

### RISKIT

Riski-indikaattori (1-7) 3 (keskimatala)  
Suositeltava vähimmäissijoitusaika 5 vuotta  
Riski-indikaattorissa oletetaan, että sijoittaja pitää tuotetta 5 vuotta. Indikaattori ilmaisee rahaston riskitason verrattuna muihin sijoitus- tuotteisiin. Sen avulla kerrotaan, kuinka todennäköisesti rahaston sijoittaja menettää rahaa markkinatapahtumien kuten kiinteistöjen arvonlaskun takia. Rahaston käyttämä velkarahoitus korostaa mahdollista arvon alenemista. Riski-indikaattori ei välttämättä huomioi, että sijoitusten realisointi etenkin heikossa markkinatilanteessa voi johtaa tappioihin ja viivästyttää lunastusten maksamista.

### TUOTTOKEHITYS

3 kk	-7,6 %
6 kk	-10,8 %
12 kk	-12,7 %
3 v p.a.	0,6 %
perustamisesta lähtien p.a.	5,7 %
2023	-12,7 %
2022	7,0 %
2021	8,9 %
2020	4,6 %
2019	7,7 %

### KIINTEISTÖJEN ALUEJAKAUMA

Pääkaupunkiseutu	76 %	Hämeenlinna	8 %
PKS:n lähialue	1 %	Kuopion alue	2 %
Tampereen alue	12 %	Turun alue	2 %

### KIINTEISTÖJEN KÄYTTÖTARKOITUSJAKAUMA

Liiketilat	26 %
Toimistot	25 %
Päivittäistavara kauppa	19 %
Päivittäispalvelut	13 %
Halpatavara kauppa	6 %
Hotellit	5 %
Teollisuus- ja logistiikkakiinteistöt	4 %
Muut	2 %