

Salkunhoitajan kommentti

Keskeisimmät tapahtumat (1.7.–30.9.)

Rahaston koko (NAV) oli kvartaalin lopussa n. 534 miljoonaa euroa. Katsauskauden päättyessä rahaston kiinteistösalkun arvo oli yli 923 miljoonaa euroa. Rahaston tuotto kvartaalilla oli 0,1 % ja vuoden alusta -3,4 %, sisältäen tuotonjaon 2,44 euroa/osuus 31.3. Alusta alkaen rahasto on tuottanut yhteensä 46,5 %, eli tuotto vuositason on 3,6 %.

Rahaston vieras pääoma

Rahasto voi ottaa pitkäaikaista vierasta pääomaa enintään puolet rahaston kokonaisvarallisuudesta. Rahasto voi pantata varojaan velkojensa vakuudeksi. Rahastolla oli vierasta pääomaa n. 406 miljoonaa euroa 30.09.2025.

Kiinteistöomaisuus ja vuokralaiset

Tilikauden lopussa rahasto omisti 40 kohdetta (ml. 0 rakenteilla olevaa kohdetta), joiden yhteenlaskettu tämänhetkinen vuokrattava pinta-ala on noin 333 000 m², keskimääräinen arvostus 2800 €/m² ja vuokrausaste 84 %. Huom. muutos raportointitavassa Q3/2025: Jatkossa kiinteistösalkun tuottoluvuista esitetään toteutunut nettovuokratuotto -% ja arviokirjojen keskimääräinen potentiaalinen tuotto -%. Rahaston edeltävän 12 kuukauden nettovuokratuotto oli 5,1 % ja arviokirjojen mukainen potentiaalinen tuotto 6,8 %.*

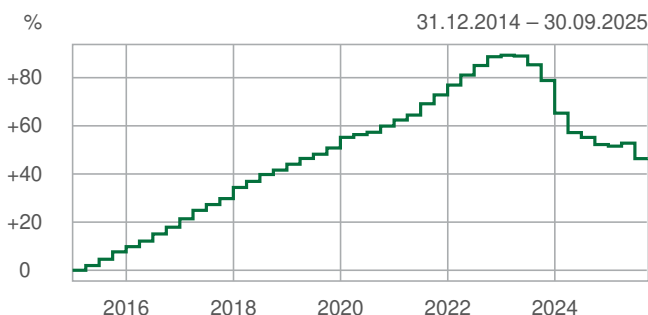
PERUSTIEDOT

Rahaston koko, milj. eur	533,9
Kiinteistövarallisuus, milj. eur	923,6
Rahasto-osuuden arvo	88,48 (30.09.2025)
Salkunhoitaja	Emma Kaksonen
Aloituspäivä	31.12.2014
ISIN-koodi	FI4000125323 (1 T)
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.	1,96 %
Rahaston kaupankäynnin kulut p.a.	0,56 %

Rahastolla on 470 vuokrasopimusta ja 322 vuokralaista. Viiden suurimman vuokralaisen osuus vuokratuotoista on 27 %. eQ Liikekiinteistöjen koko vuokrasopimuskannan keskimääräinen vuokramäärällä painotettu maturiteetti oli kvartaalin lopussa 4,7 vuotta.

*Toteutunut nettovuokratuotto-% kuvaa raportointihetkeä edeltävän 12 kk nettovuokratuoton toteumaa euroina jaettuna keskimääräisellä kiinteistöomaisuuden arvolla. Nettovuokratuotto lasketaan vähentämällä kiinteistöjen bruttovuokratuotoista, käyttökorvauksista ja muista kiinteistöjen tuotoista kiinteistöjen ylläpito- ja muut kulut. Arviokirjojen potentiaalinen tuotto-% kuvaa ulkopuolisten arvioitsijoiden kohdekohtaisten arviokirjojen potentiaalista tuottoa ottaen huomioon nykyisen vuokrasopimuskannan lisäksi raportointihetkellä vuokraamattomien tilojen tuottopotentiaal, joka pohjautuu arvioitsijoiden näkemykseen markkinavuokrista, tilojen vuokrauspotentiaalista sekä kiinteistöjen ylläpito- ja muista kuluista.

OSUUDEN ARVONKEHITYS



Osuuden arvo korjattu tuotonjaolla (ennen veroja).

RISKIT

Riski-indikaattori (1-7) 3 (keskimatala)
Suositeltava vähimmäissijoitus aika 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 arvonalenemista. Rahaston käyttämä velkarahoitus korostaa mahdollista arvonalenemista. Riski-indikaattori ei välttämättä huomioi, että sijoitusten realisointi etenkin heikossa markkinatilanteessa voi johtaa tappioihin ja viivästyttää lunastusten maksamista.

TUOTTOKEHITYS

3 kk	0,1 %
6 kk	-4,1 %
12 kk	-3,8 %
3 v p.a.	-8,1 %
perustamisesta lähtien p.a.	3,6 %
2024	-8,3 %
2023	-12,7 %
2022	7,0 %
2021	8,9 %
2020	4,6 %

KIINTEISTÖJEN ALUEJAKAUMA

Pääkaupunkiseutu	77 %
PKS:n lähialue	1 %
Tampereen alue	14 %
Hämeenlinna	5 %
Kuopion alue	3 %

KIINTEISTÖJEN KÄYTTÖTARKOITUSJAKAUMA

Toimistot	32 %
Liiketilat	25 %
Päivittäistavarakauppa	15 %
Päivittäispalvelut	6 %
Teollisuus- ja logistiikkakiinteistöt	2 %
Halpatavarakauppa	5 %
Hotellit	4 %
Muut	11 %