

Neljännesvuosikatsaus

Keskeisimmät tapahtumat (01.07.–30.09.)

Rahaston koko (NAV) oli kvartaalin lopussa n. 473 miljoonaa euroa. Katsauskauden päättyessä rahaston kiinteistösalkun arvo oli noin 818 miljoonaa euroa. Rahaston tuotto kvartaalilla oli -0,2 % ja vuoden alusta -4,5 %, sisältäen tuotonjaon 0 euroa/osuus 31.3. Alusta alkaen rahasto on tuottanut yhteensä 34,9 %, eli tuotto vuositason on 2,6 %.

Rahaston vieras pääoma

Rahasto voi ottaa pitkäaikaista vierasta pääomaa enintään puolet rahaston kokonaisvarallisuudesta. Rahasto voi pantata varojaan velkojensa vakuudeksi. Rahastolla oli vierasta pääomaa 365 miljoonaa euroa 30.09.2026.

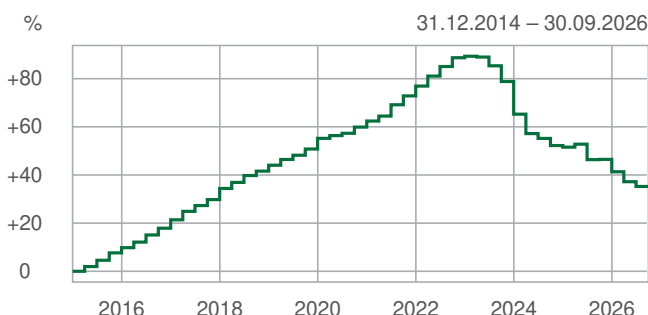
Kiinteistöomaisuus ja vuokralaiset

Kvartaalin lopussa rahasto omisti 37 kohdetta (ml. 0 rakenteilla olevaa kohdetta), joiden yhteenlaskettu tämänhetkinen vuokrattava pinta-ala on noin 311 000 m², keskimääräinen arvostus 2600 €/m² ja vuokrausaste 85 %. Rahaston edeltävän 12 kuukauden nettovuokratuotto oli 5,3 % ja arviokirjojen mukainen potentiaalinen tuotto 7,0 %. *

Salkunhoitajan kommentti

Rahaston kvartaalituotto oli lievästi negatiivinen, vaikka operatiivinen suorituskyky kehittyi myönteisesti. Tuottoa painoi erityisesti Keilaniemen toimistokohteen arvomuutos merkittävän vuokralaisen irtisanottua vuokrasopimuksensa päättymään kesäkuussa 2027. Kesäkuussa toteutetun velkarahoitusjärjestelyn positiivinen tulosvaikutus näkyi kvartaalin luvuissa. Rahasto jatkoi potentiaalisten transaktioiden edistämistä ja saavutti GRESB-arvioinnissa täydet viisi tähteä sekä Green Star -tunnustuksen sijoittuen vertailuryhmässään toiseksi. Toiminnan painopisteinä säilyvät kassavirran ja tuottotason vahvistaminen, aktiivinen vuokraus sekä likviditeetin parantaminen.

OSUUDEN ARVONKEHITYS



Osuuden arvo korjattu tuotonjaolla (ennen veroja).

KIINTEISTÖJEN ALUEJAKAUMA

Pääkaupunkiseutu	77 %
Tampereen alue	13 %
Hämeenlinnan alue	6 %
Kuopion alue	3 %
PKS:n lähialue	1 %

PERUSTIEDOT

NAV, milj. eur	472,74
NAV, sis. toteutetut nettomerkinnot	473,13
Kiinteistövarallisuus, milj. eur	818,2
Rahasto-osuuden arvo	81,51 (30.09.2026)
Salkunhoitaja	Emma Kaksonen
Aloituspäivä	31.12.2014
ISIN-koodi	FI4000125323 (1 T)
SFDR-luokittelu	SFDR 9
Hallinnointi- ja säilytyspalkkio p.a.	1,95 % + tuottosidonnainen palkkio
Merkintä-/lunastuspalkkio	0,00 % / 0,00 %
Hallinto- ja toimintakulut yht. p.a.	1,98 %
Rahaston kaupankäynnin kulut p.a.	0,54 %

Rahastolla on 416 vuokrasopimusta ja 295 vuokralaista. Viiden suurimman vuokralaisen osuus vuokratuotoista on 29 %. eQ Liikekiinteistöjen koko vuokrasopimuskannan keskimääräinen vuokranmäärällä 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.

RISKI

Riski-indikaattori (1-7) 4 (keskiverto)
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 arvonalaskun 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	-0,2 %
6 kk	-1,7 %
12 kk	-7,9 %
3 v p.a.	-9,0 %
perustamisesta lähtien p.a.	2,6 %
2025	-6,7 %
2024	-8,3 %
2023	-12,7 %
2022	7,0 %
2021	8,9 %

KIINTEISTÖJEN KÄYTTÖTARKOITUSJAKAUMA

Liiketilat	48 %
Toimistot	41 %
Muut	12 %