



## Salkunhoitajan kommentti

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

Rahaston koko (NAV) oli kvartaalin lopussa n. 1132 miljoonaa euroa. Katsauskauden päättyessä rahaston kiinteistösalkun arvo oli noin 1778 miljoonaa euroa. Rahaston tuotto kvartaalilla oli 0,3 % ja vuoden alusta 0,8 %, sisältäen tuotonjaon 4,96 euroa/osuus 31.3. Alusta alkaen rahasto on tuottanut yhteensä 112,0 %, eli tuotto vuositasolla on 6,2 %.

### Rahaston vieras pääoma

Rahasto voi ottaa pitkäaikaista vierasta pääomaa enintään puolet rahaston kokonaisvarallisuudesta. Rahasto voi pantata varojaan velkojensa vakuudeksi. Rahastolla oli vierasta pääomaa 671 miljoonaa euroa 31.12.2024.

### Kiinteistöomaisuus ja vuokralaiset

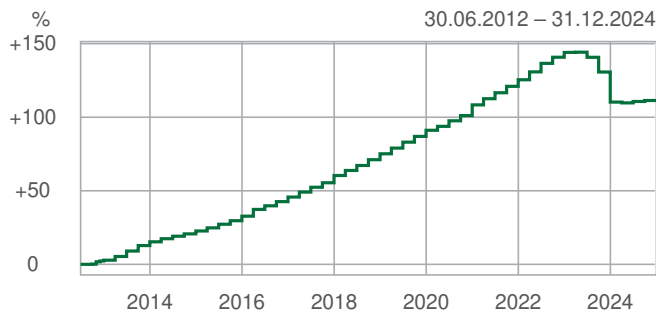
Tilikauden lopussa rahasto omisti 104 kohdetta (ml. 1 rakenteilla olevaa kohdetta), joiden yhteenlaskettu tämänhetkinen vuokrattava pinta-ala on noin 530 000 m<sup>2</sup>, keskimääräinen arvostus 3400 €/m<sup>2</sup> ja vuokrausaste 96 %. Rahaston vuosittainen nettovuokrakassavirta katsauskauden lopussa oli n. 104 miljoonaa euroa, mikä vastaa n. 5,9 % alkutuottoa.

## PERUSTIEDOT

Rahaston koko, milj. eur	1 131,9
Kiinteistövarallisuus, milj. eur	1 777,6
Rahasto-osuuden arvo	113,58 (31.12.2024)
Salkunhoitaja	Jennifer Eloheimo
Aloituspäivä	7.5.2012
ISIN-koodi	F14000047014 (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.	1,98 %
Rahaston kaupankäynnin kulut p.a.	0,52 %

Rahastolla on 341 vuokrasopimusta ja 157 vuokralaista. Viiden suurimman vuokralaisen osuus vuokratuotoista on 44 %. eQ Yhteiskuntakiinteistöjen koko vuokrasopimuskannan keskimääräinen vuokramäärällä painotettu maturiteetti oli kvartaalin lopussa 8,3 vuotta.

## OSUUDEN ARVONKEHITYS



Osuuden arvonkehitys 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 arvonlaskun takia. Rahaston käyttämä velkarahoitus korostaa mahdollista arvon alenemista. Riski-indikaattori ei välttämättä huomioi, että sijoitusten realisointi etenkin heikossa markkinatilanteessa voi johtaa tapioihin ja viivästyttää lunastusten maksamista.

## TUOTTOKEHITYS

3 kk	0,3 %
6 kk	0,6 %
12 kk	0,8 %
3 v p.a.	-2,0 %
perustamisesta lähtien p.a.	6,2 %
2024	0,8 %
2023	-13,8 %
2022	8,2 %
2021	8,2 %
2020	9,0 %

## KIINTEISTÖJEN ALUEJAKAUMA

Pääkaupunkiseutu	56 %	Turun alue	3 %
PKS:n lähialue	3 %	Kuopion alue	1 %
Tampereen alue	13 %	Lahden alue	2 %
Oulun alue	8 %	Hämeenlinnan alue	1 %
Jyväskylän alue	9 %	Muut	4 %

## KIINTEISTÖJEN KÄYTTÖTARKOITUSJAKAUMA

Terveyspalvelut	37 %
Opetus- ja tutkimustoiminta	20 %
Ikäntyneiden palveluasuminen	15 %
Yhteiskuntapalvelut	13 %
Erityishoiva-asuminen	3 %
Varhaiskasvatus	2 %
Muut	10 %