



Salkunhoitajan kommentti

Keskeisimmät tapahtumat (1.7.–30.9.)

Rahaston koko (NAV) oli kvartaalin lopussa n. 1087 miljoonaa euroa. Katsauskauden päättyessä rahaston kiinteistösalkun arvo oli n. 1745 miljoonaa euroa. Rahaston tuotto kvartaalilla oli 0,9 % ja vuoden alusta 1,4 %, sisältäen tuotonjaon 2,5 euroa/osuus 31.3. Alusta alkaen rahasto on tuottanut yhteensä 115,0 %, eli tuotto vuositasolla on 5,9 %.

Rahaston vieras pääoma

Rahasto voi ottaa pitkäaikaista vierasta pääomaa enintään puolet rahaston kokonaisvarallisuudesta. Rahasto voi pantata varojaan velkojensa vakuudeksi. Rahastolla oli vierasta pääomaa 697,5 miljoonaa euroa 30.09.2025.

Kiinteistöomaisuus ja vuokralaiset

Tilikauden lopussa rahasto omisti 100 kohdetta (ml. 0 rakenteilla olevaa kohdetta), joiden yhteenlaskettu tämänhetkinen vuokrattava pinta-ala on noin 511 000 m², keskimääräinen arvostus 3400 €/m² ja vuokrausaste 96 %. Huom. muutos raportointitavassa Q3/2025: Jatkossa kiinteistösalkun tuottoluvuista esitetään toteutunut nettovuokratuotto -% ja arviokirjojen keskimääräinen potentiaalinen tuotto -%. Rahaston edeltävän 12 kuukauden nettovuokratuotto oli 5,3 % ja arviokirjojen mukainen potentiaalinen tuotto 5,8 %.*

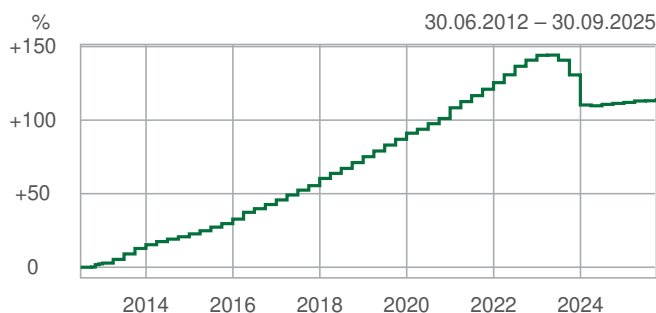
PERUSTIEDOT

Rahaston koko, milj. eur	1 087,3
Kiinteistövarallisuus, milj. eur	1 744,9
Rahasto-osuuden arvo	112,64 (30.09.2025)
Salkunhoitaja	Marjaana Berger
Aloituspäivä	7.5.2012
ISIN-koodi	FI4000047014 (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.	0,49 %

Rahastolla on 331 vuokrasopimusta ja 151 vuokralaista. Viiden suurimman vuokralaisen osuus vuokratuotoista on 45 %. eQ Yhteiskuntakiinteistöjen koko vuokrasopimuskannan keskimääräinen vuokramäärällä painotettu maturiteetti oli kvartaalin lopussa 7,7 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 tuottopotentiaalain, joka pohjautuu arvioitsijoiden näkemykseen markkinavuokrista, tilojen vuokrauspotentiaalista sekä kiinteistöjen ylläpito- ja muista kuluista.

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 tappioihin ja viivästyttää lunastusten maksamista.

TUOTTOKEHITYS

3 kk	0,9 %
6 kk	0,9 %
12 kk	1,7 %
3 v p.a.	-3,7 %
perustamisesta lähtien p.a.	5,9 %
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	3 %

KIINTEISTÖJEN KÄYTTÖTARKOITUSJAKAUMA

Terveyspalvelut	36 %
Opetus- ja tutkimustoiminta	22 %
Ikääntyneiden palveluasuminen	14 %
Yhteiskuntapalvelut	13 %
Erityishoiva-asuminen	3 %
Varhaiskasvatus	2 %
Muut	11 %