eQ Oyj - Tulos Q3 2026

Tulostilaisuus 23.10.2026



eQ ostaa Genestan ja vahvistaa kansainvälistä kasvualustaansa

eQ:n strategia 2030: Paluu vahvaan kasvuun



VAHVA POHJA

Arvot
Suoraselkäinen, avoin, osaava ja aikaansaava kumppani.

MISSIO
Rakennamme kestävää vaurautta ja kasvua.

STRATEGISET TAVOITTEET

- Kilpailukykyiset tuotot ja sujuvin asiakaspalvelu
- Alan veto- ja pitovoimaisin työyhteisö
- Vahva ja kannattava kasvu
  Kaksinkertainen liikevoitto
- Nopea ja laadukas toiminta
  Kulu/tuotto-suhde alle 50 %
- Vahva osinko

STRATEGISET HANKKEET

VAHVISTAMME

- Private Equity -markkinasta kasvua ✓
- Kasvu kiinteistö-markkinalla ✓

LAAJENNUMME

- Kansainvälinen laajentuminen ✓
- Yksityisasiakkaissa laajentuminen Suomessa

VISIO

Halutuin ja luotetuin varainhoidon kumppani

Kasvustrategia perustuu eQ:n ainutlaatuisiin vahvuuksiin, pitkään kokemukseen ja asiantuntijoidemme huippuosaamiseen.

Q3/2026

Private Equityn kehitys vahvaa, strategian toimeenpano etenee

Nettoliikevaihto 1-9/2026
44,5 MEUR
+5 % (42,9 MEUR)

Nettoliikevaihto 7-9/2026
14,9 MEUR
+3 % (14,5 MEUR)

Liikevoitto 1-9/2026
18,8 MEUR
-3 % (19,4 MEUR)

Liikevoitto 7-9/2026
7,2 MEUR
-6 % (7,6 MEUR)

Tulos/osake 1-9/2026
0,36 EUR
(0,37 EUR)

Tulos/osake 7-9/2026
0,14 EUR
(0,15 EUR)

Kulu/tuotto-suhde
57,8 %
(54,6 %)

Hallinnoitavat varat (ilman raportointipalveluita)
9,8 mrd. EUR
-4 % (10,2 mrd. EUR 31.12.2025)

312 miljoonaa euroa kerätty private equity- ja venture capital -rahastoihin.

eQ:n PE-rahastot ovat palauttaneet alkuvuoden aikana sijoittajille 275 miljoonaa euroa.

PE-rahastojen tuottosidonnaisista palkkioista kassavirtaa lähes 7 miljoonaa euroa.

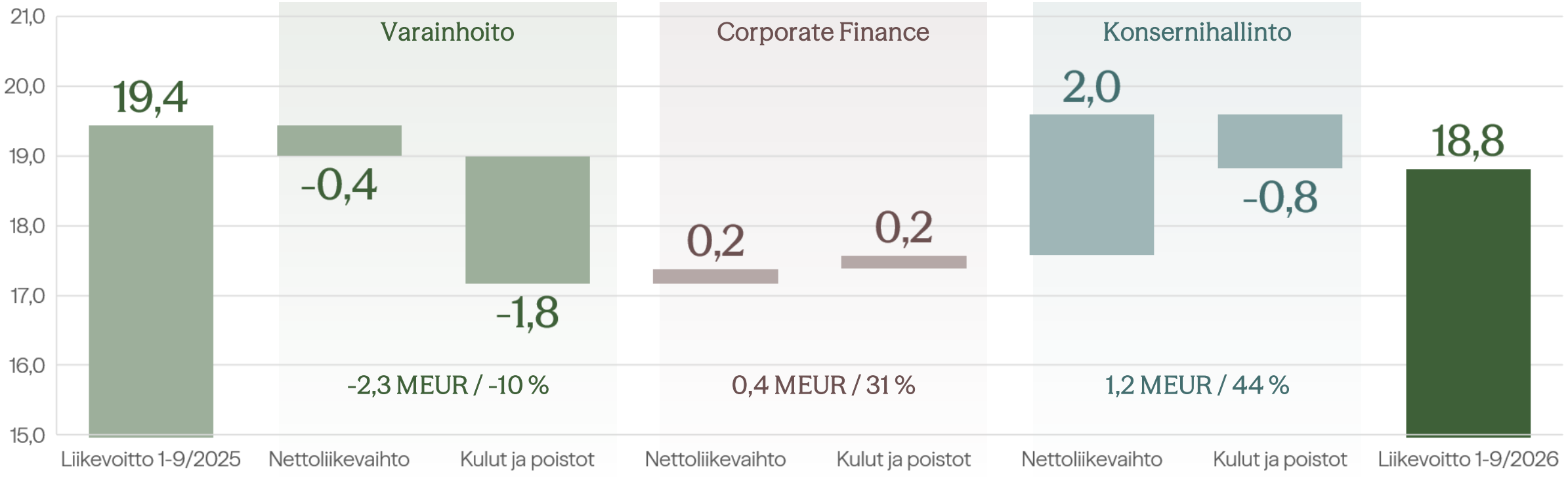
Kiinteistörahastot uudistivat yhteensä 915 miljoonan euron rahoitukset aiempaa paremmilla ehdoilla.

Strategia 2030 julkaistu ja kasvuinvestointeja tehty henkilöstöön ja teknologiaan.

Genestan hankinta vahvistaa kansainvälistä kasvualustaa ja pohjoismaista kiinteistövarainhoitoa.

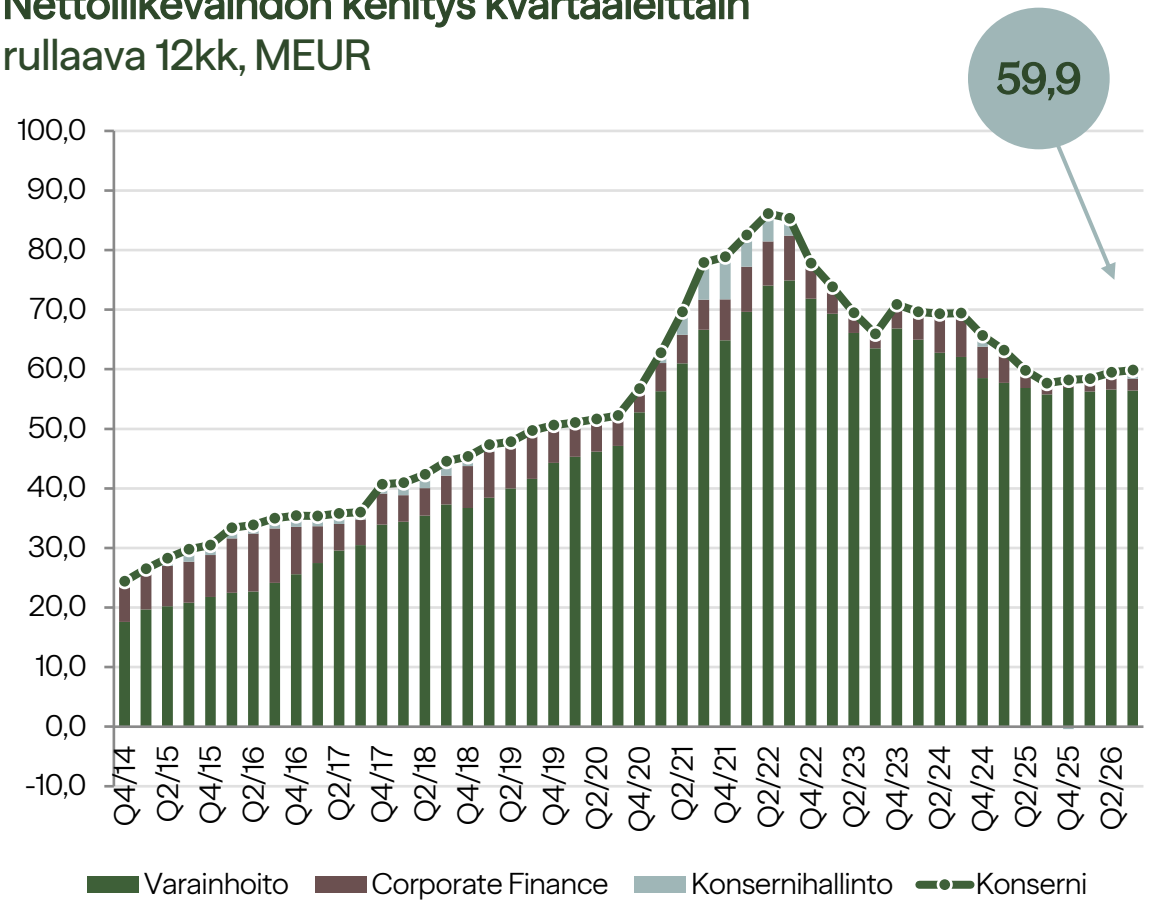
Konsernin liikevoitto edellisvuoden tasolla

Konsernin liikevoitto – muutos yhteensä -0,6 MEUR / -3 %

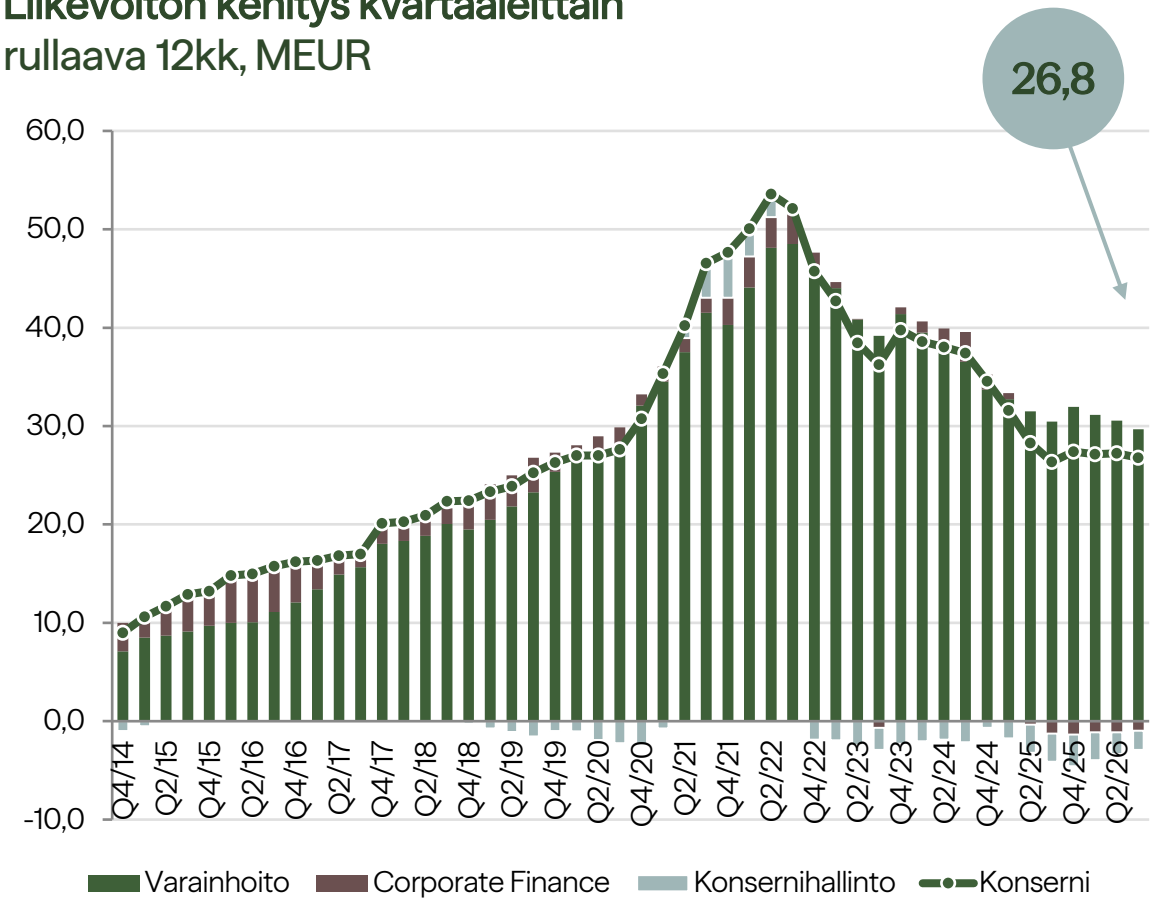


Konserni – Rullaava 12 kk kehitys

Nettoliikevaihdon kehitys kvartaaleittain
rullaava 12kk, MEUR



Liikevoiton kehitys kvartaaleittain
rullaava 12kk, MEUR



Sijoitukset-segmentti on esitetty osana konsernihallintoa Q1 2026 lähtien. Vertailutiedot on oikaistu vastaamaan uutta segmenttijakoa.

Vahva tase ja vakavaraisuus

VARAT (MEUR)	9/2026	12/2025	VELAT JA OMA PÄÄOMA (MEUR)	9/2026	12/2025
Saamiset luottolaitoksilta	17,1	10,9	Muut velat	17,5	6,7
			Siirtovelat ja saadut ennakot	8,4	8,8
Rahoitusvarat			Vuokrasopimusvelat	2,0	2,9
Rahoitusarvopaperit	4,3	4,2	Tuloverovelat	0,0	0,3
Pääoma- ja kiinteistörahastosijoitukset	16,6	16,7			
			VELAT YHTEENSÄ	27,9	18,7
Aineettomat hyödykkeet	29,4	29,2			
Aineelliset hyödykkeet	2,1	2,7	Osakepääoma	11,4	11,4
			Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	27,3	27,3
Muut varat	21,0	23,3	Voittovarat	10,0	8,8
Siirtosaamiset ja maksetut ennakot	0,5	0,5	Tilikauden voitto	14,8	21,6
Tuloverosaamiset	0,2	0,0			
Laskennalliset verosaamiset	0,3	0,1	OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	63,4	69,1
VARAT YHTEENSÄ	**91,4**	**87,7**	**VELAT JA OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ**	**91,4**	**87,7**

Likvidit varat
21,4 MEUR

Pääoma- ja kiinteistörahastosijoitukset
16,6 MEUR

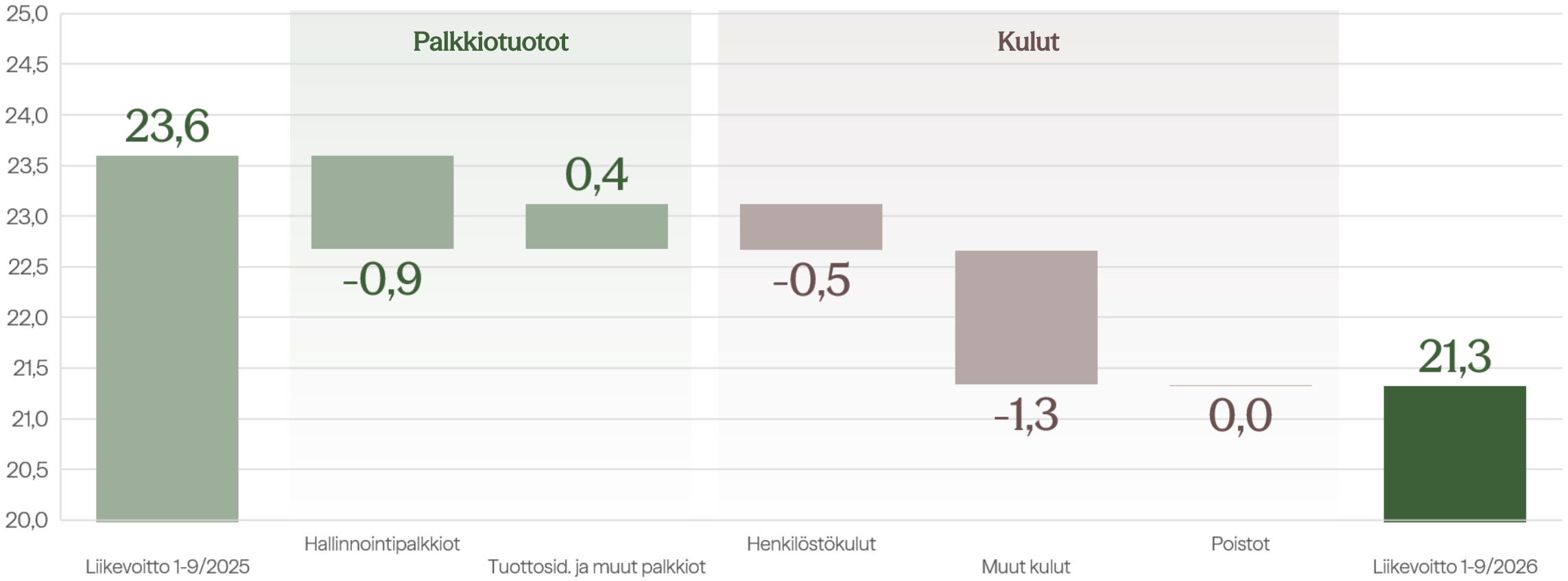
Korolliset lainat
0,0 MEUR

Omien varojen suhde vakavaraisuusvaatimukseen
314,1 %

Varainhoito

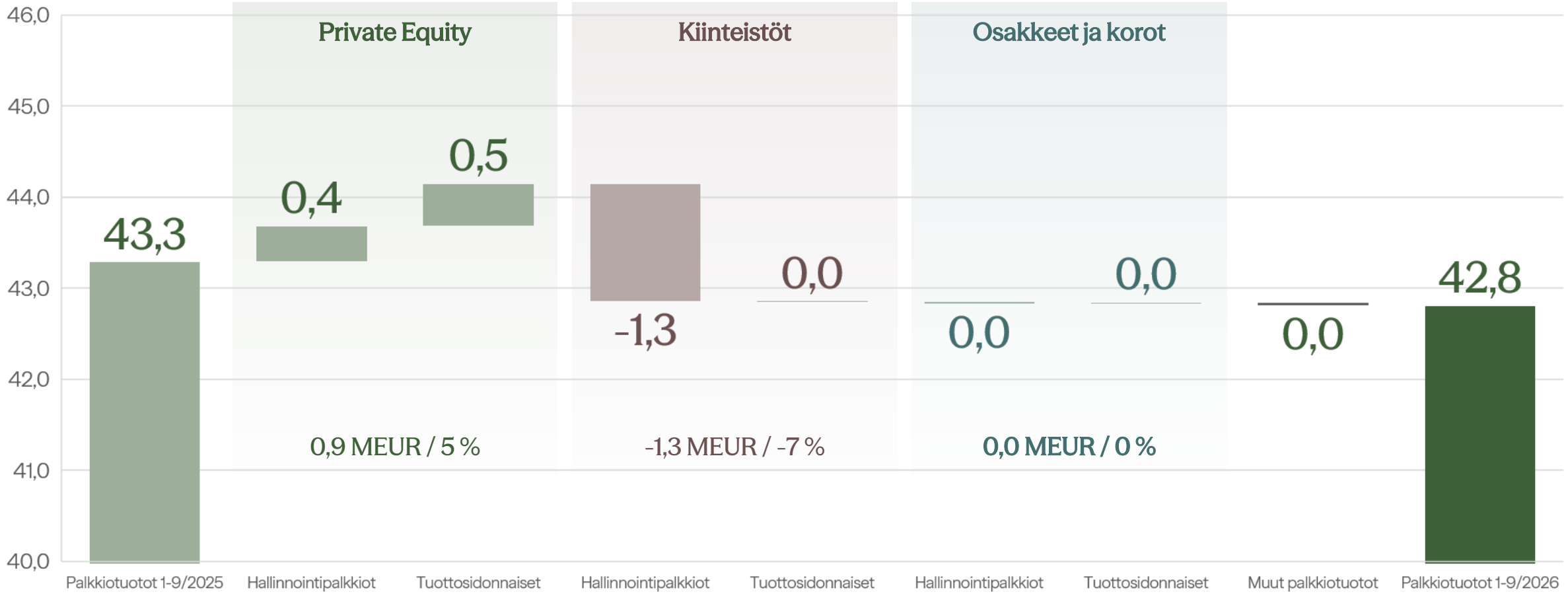
Kasvuinvestoinnit kasvattivat varainhoidon kuluja

Varainhoidon liikevoitto – muutos yhteensä -2,3 MEUR / -10 %



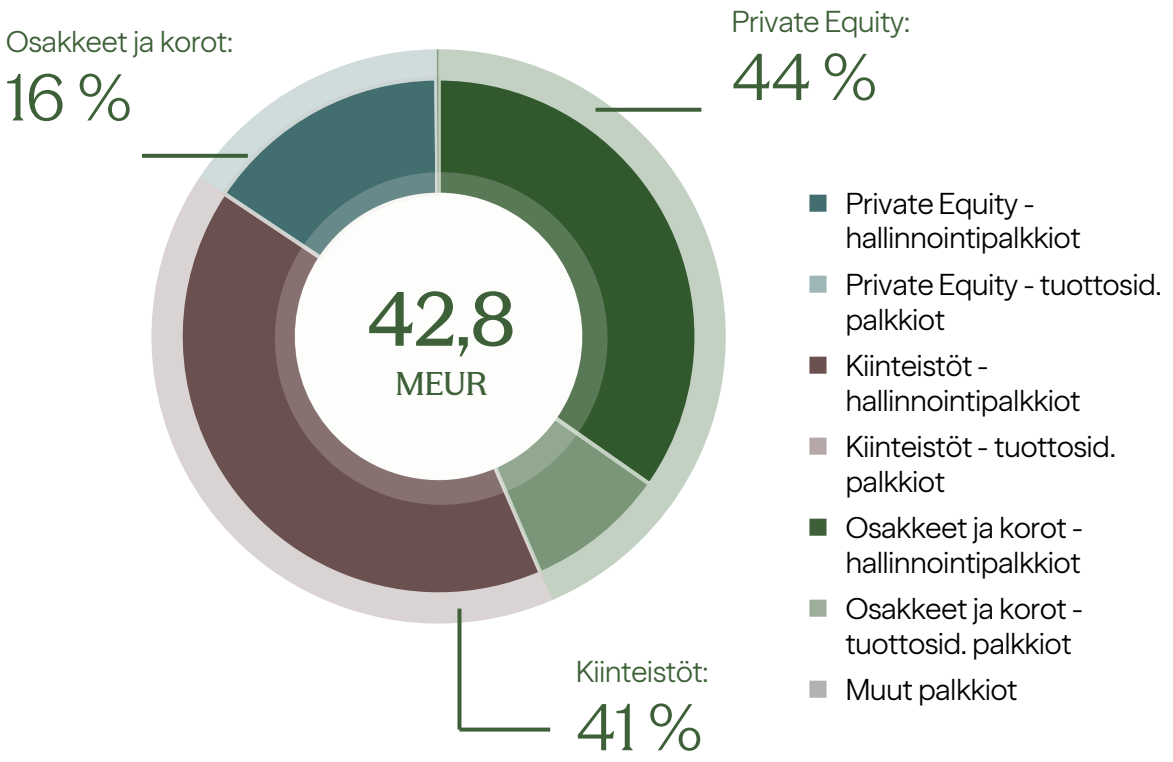
Varainhoito – Palkkiotuottojen muutos

Varainhoidon palkkiotuotot – muutos yhteensä -0,5 MEUR / -1 %

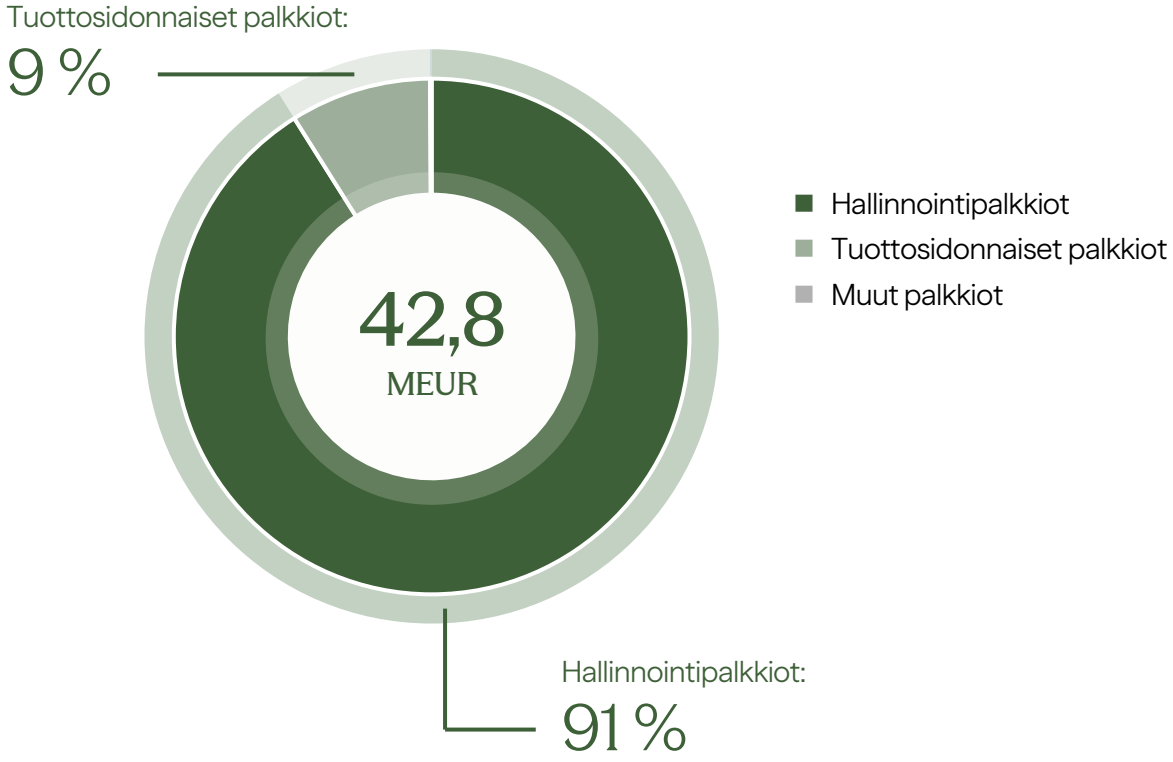


Varainhoito – Palkkiotuotot

Palkkiotuotot sijoitusalueittain 1-9/2026



Palkkiotuotot palkkiotyypeittäin 1-9/2026

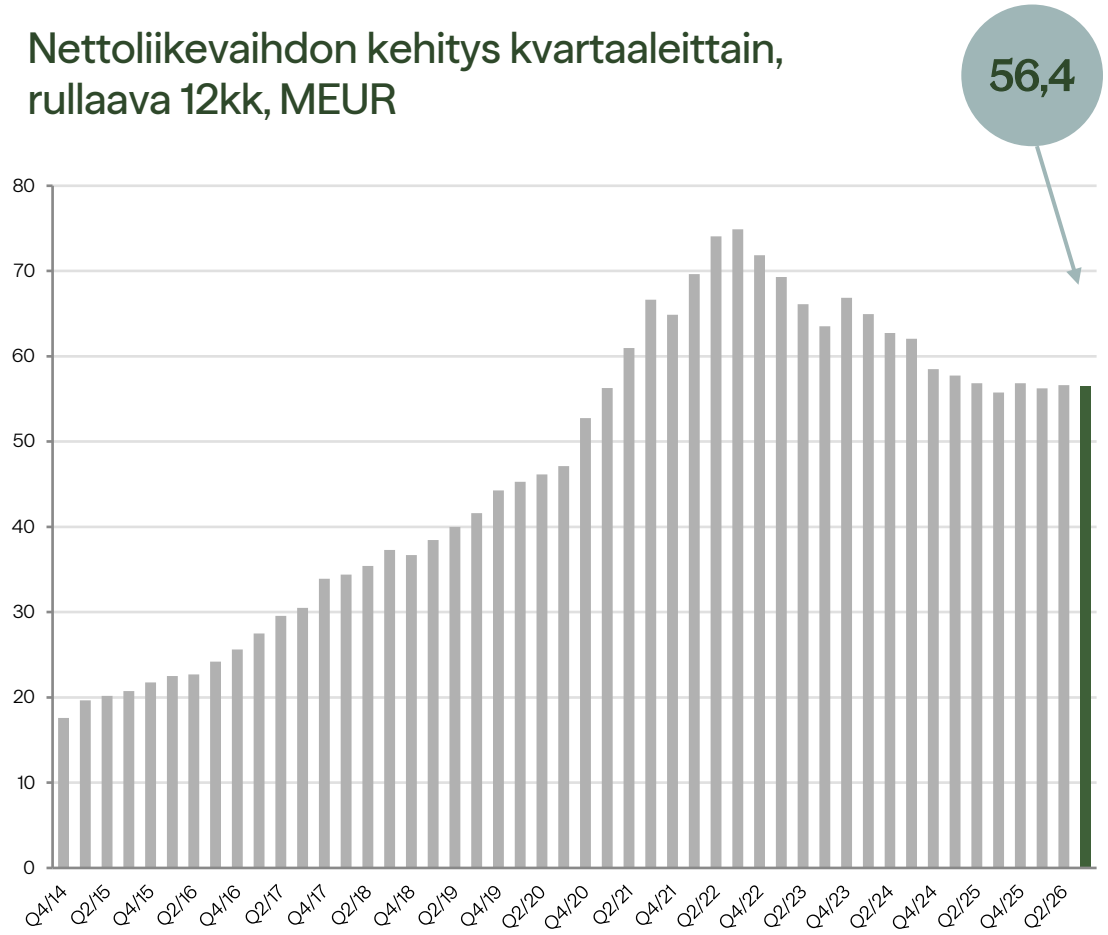


Varainhoito – Palkkiotuotot

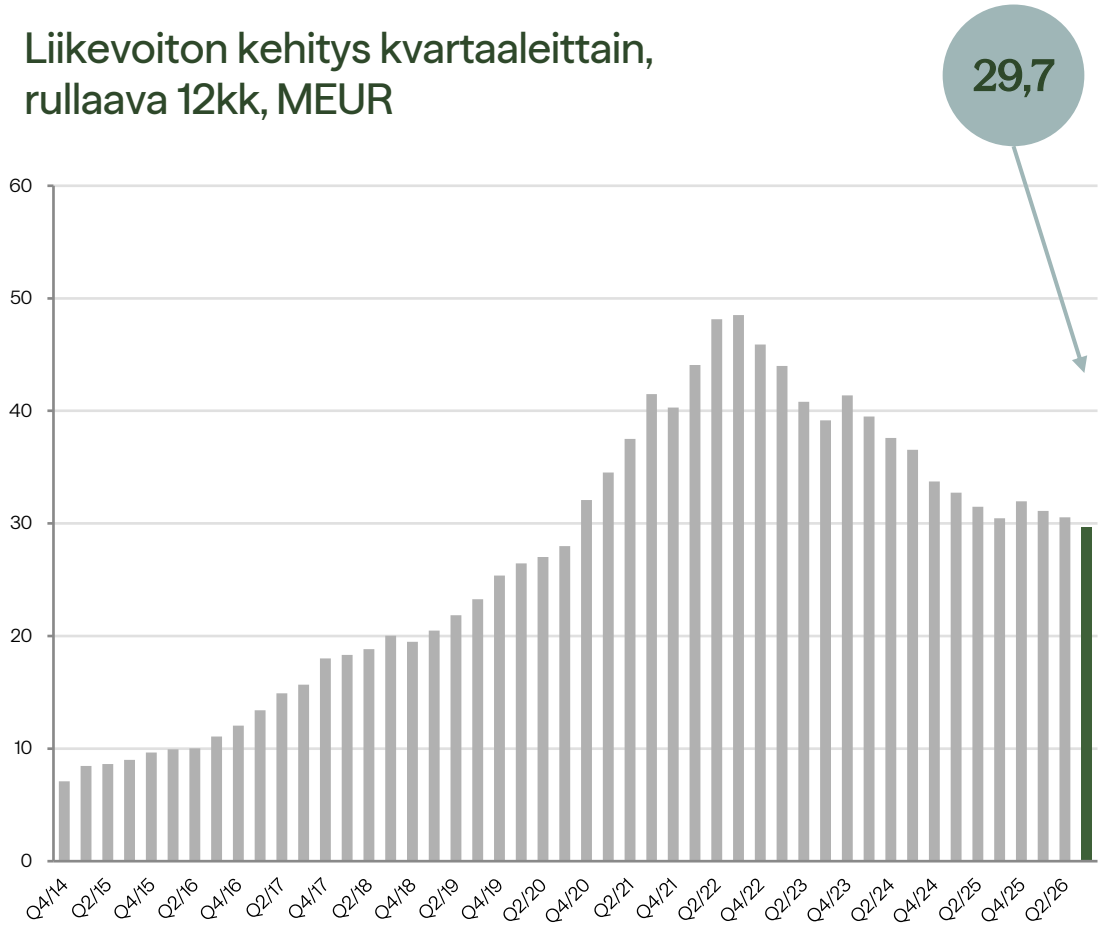
MEUR	1-9/2026	1-9/2025	Muutos	7-9/2026	7-9/2025	Muutos	1-12/2025
Hallinnointipalkkiot							
Private Equity	14,9	14,5	3 %	5,1	4,8	6 %	19,0
Kiinteistöt	17,5	18,8	-7 %	5,7	6,2	-7 %	25,0
Osakkeet ja korot	6,6	6,7	0 %	2,2	2,2	-1 %	8,9
Hallinnointipalkkiot yhteensä	**39,0**	**39,9**	**-2 %**	**13,0**	**13,2**	**-1 %**	**52,9**
Tuottosidonnaiset palkkiot							
Private Equity	3,8	3,3	14 %	1,1	1,1	2 %	4,4
Kiinteistöt	-	-	n/a	-	-	n/a	-
Osakkeet ja korot	0,0	0,0	n/a	-	0,0	n/a	0,0
Tuottosidonnaiset palkkiot yhteensä	**3,8**	**3,3**	**15 %**	**1,1**	**1,1**	**1 %**	**4,4**
Muut palkkiotuotot	0,0	0,1	-45 %	0,0	0,0	-40 %	0,1
Palkkiotuotot yhteensä	**42,8**	**43,3**	**-1 %**	**14,1**	**14,3**	**-1 %**	**57,6**

Varainhoito – Rullaava 12 kk kehitys

Nettoliikevaihdon kehitys kvartaaleittain, rullaava 12kk, MEUR



Liikevoiton kehitys kvartaaleittain, rullaava 12kk, MEUR



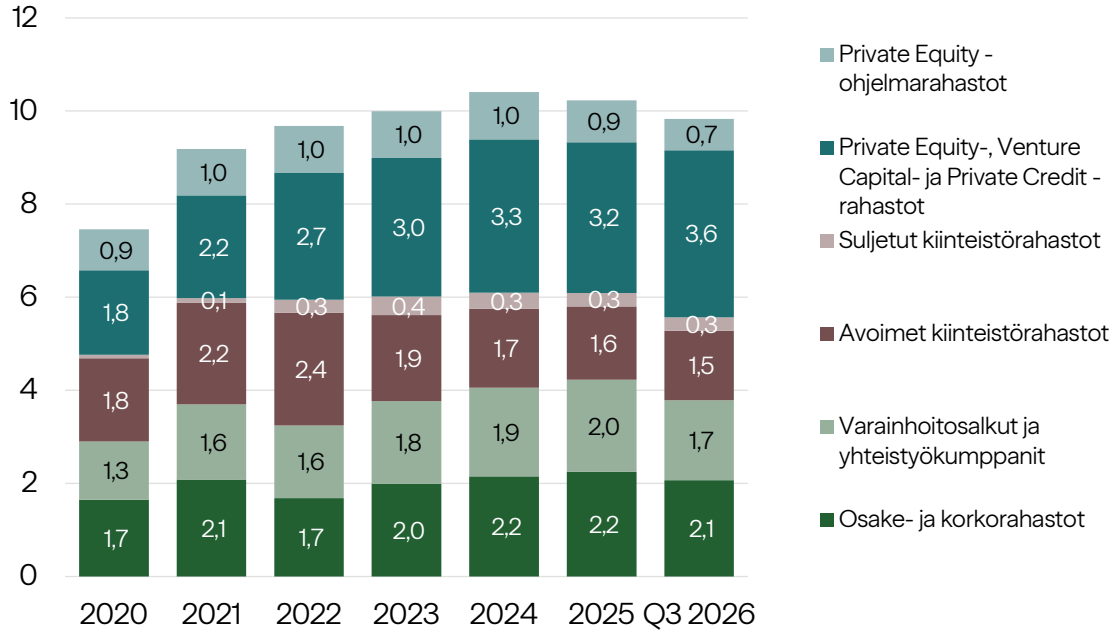
Varainhoito – Tuloslaskelma

MEUR	1-9/2026	1-9/2025	Muutos	7-9/2026	7-9/2025	Muutos	1-12/2025
NETTOLIIKEVAIHTO	**42,3**	**42,7**	**-1 %**	**13,9**	**14,1**	**-1 %**	**56,9**
Henkilöstökulut	-15,2	-14,8	3 %	-4,7	-4,4	5 %	-19,1
Muut hallintokulut	-3,1	-1,8	70 %	-1,0	-0,6	54 %	-2,5
Poistot	-0,7	-0,7	1 %	-0,2	-0,2	1 %	-0,9
Liiketoiminnan muut kulut	-2,0	-1,9	4%	-0,6	-0,4	23 %	-2,4
LIIKEVOITTO	**21,3**	**23,6**	**-10 %**	**7,5**	**8,4**	**-10 %**	**32,0**
Kulu/tuotto-suhde, %	49,6	44,8	10,7 %	46,0	40,5	13,5 %	43,8

Hallinnoitavat varat

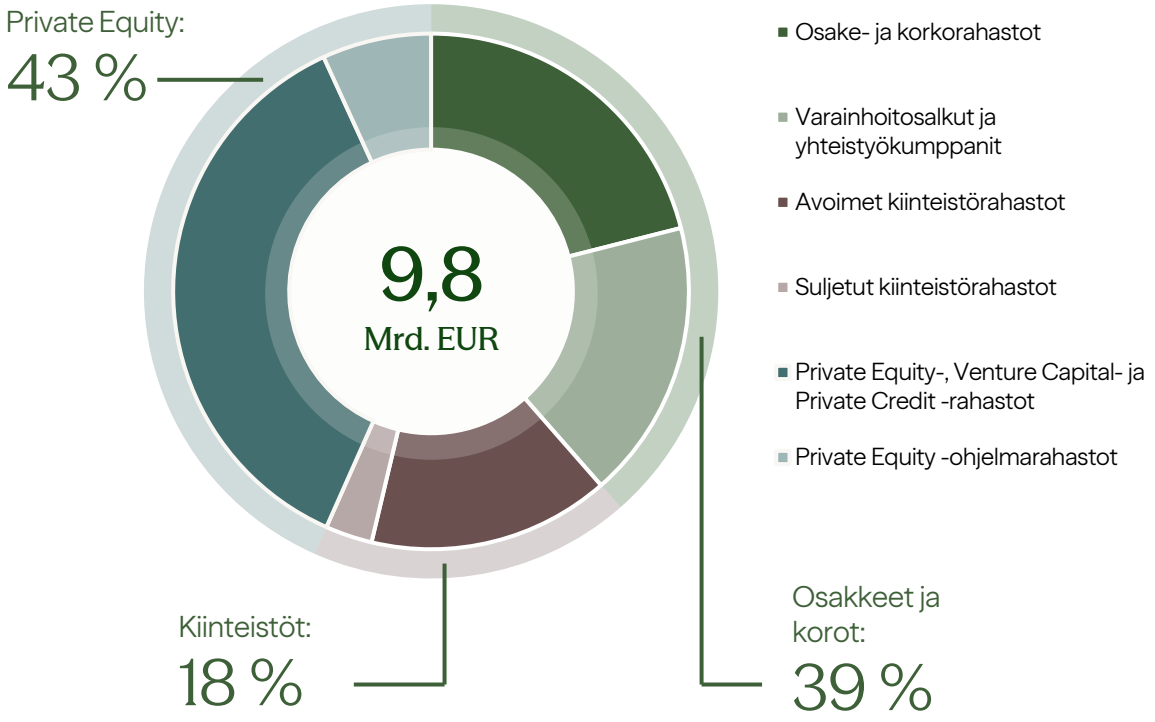
Hallinnoitavien varojen kehitys, mrd. EUR

1-9/2026 muutos -403 MEUR / -4 %



Hallinnoitavat varat ilman PE-raportointipalveluja – 30.9.2026 eQ:lla oli 4,0 mrd. euroa PE-raportointipalveluissa hallinnoitavia varoja eli AUM yhteensä 13,9 miljardia (13,8 miljardia 31.12.2025).

Hallinnoitavien varojen jakauma 9/2026



Private Equityssä vahvat tuotot, varainkeruu ja palautukset sijoittajille



Varainkeruu

312 miljoonaa euroa kerätty Private Equity- ja Venture Capital -rahastoihin.

eQ:n ensimmäinen rinnakkaissijoitusrahasto eQ PE Direct I lanseerattu.

Uusi eQ PE Multi-Strategy -rahasto on tullut Q3/2026 aikana asiakkaiden saataville.



Tuotot ja kassavirrat

PE-rahastojen tuotot hyvällä tasolla ja rahastojen tuottotavoitteiden mukaisia. VC-rahastot tuottivat erinomaisesti

eQ:n PE-rahastot ovat palauttaneet alkuvuoden aikana sijoittajille 275 miljoonaa euroa.

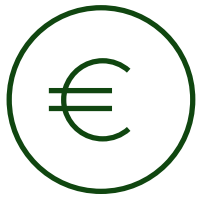


Jälkimarkkinamyynti

PE-rahastoista merkittävä jälkimarkkinamyynti.

Viidestä eQ PE -rahastosta myyty yhteensä 28 rahastositoumusta ja kauppahinta yli 49 miljoonaa euroa.

Transaktio aikaisti pääomanpalautuksia ja kasvatti rahastosijoittajien kassavirtaa.



Tuottopalkkiot

Katsauskauden aikana kaksi Private Equity -rahastorakennetta siirtyi kassavirrallisesti tuottosidonnaisen palkkion piiriin.

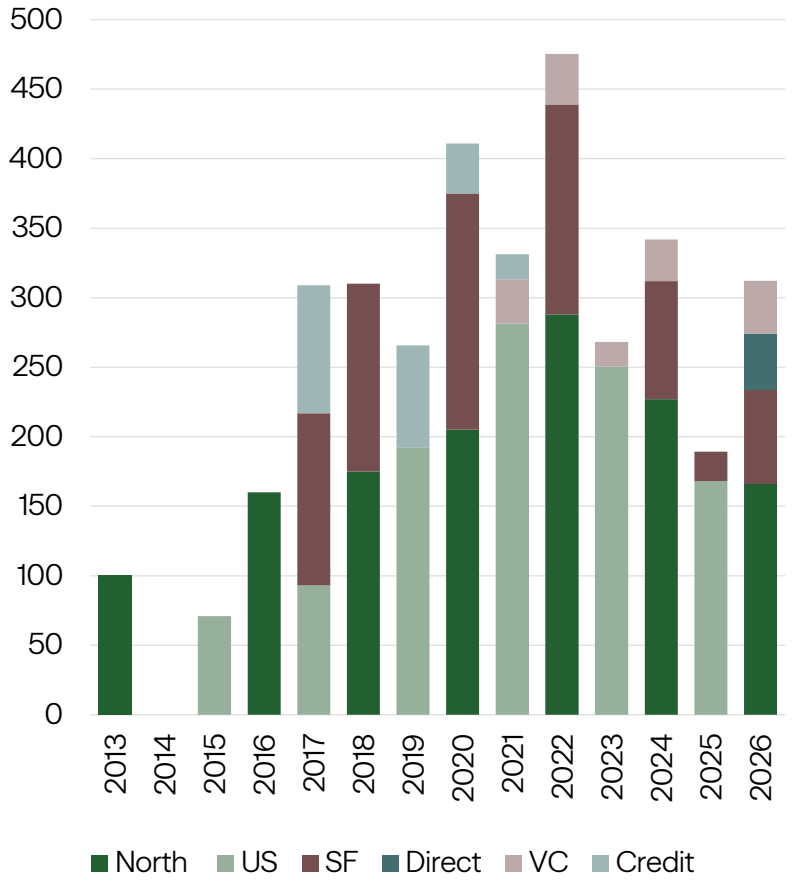
Private Equity -tuottosidonnaisista palkkioista kertyi kassavirtaa katsauskaudella 6,8 miljoonaa euroa, josta 1,2 miljoonaa euroa oli voitontasausvaiheen jälkeistä aiemmin jaksottamatonta palkkiota.

Private Equity –rahastot

Hallinnoitavat varat yhteensä 3,6 mrd. EUR

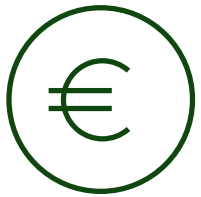
Vuosi	Rahasto	Koko	Vaihe	Aitakoron saavuttaminen*
Rahastojen rahasto - Pohjois-Eurooppa				
2026	eQ PE XVIII North	166 MEUR	9/2026 sulkeminen	-
2024	eQ PE XVI North	227 MEUR	Täysin sijoitettu	-
2022	eQ PE XIV North	288 MEUR	Täysin sijoitettu	-
2020	eQ PE XII North	205 MEUR	Täysin sijoitettu	2029
2018	eQ PE X North	175 MEUR	Täysin sijoitettu	2029
2016	eQ PE VIII North	160 MEUR	Täysin sijoitettu	2026
2013	eQ PE VI North	100 MEUR	Täysin sijoitettu	Saavuttanut
Rahastojen rahasto - Pohjois-Amerikka				
2025	eQ PE XVII US	190 MUSD	Sijoittaa	-
2023	eQ PE XV US	283 MUSD	Täysin sijoitettu	-
2021	eQ PE XIII US	318 MUSD	Täysin sijoitettu	2030
2019	eQ PE XI US	217 MUSD	Täysin sijoitettu	2029
2017	eQ PE IX US	105 MUSD	Täysin sijoitettu	2027
2015	eQ PE VII US	80 MUSD	Täysin sijoitettu	2027
Rahastojen rahasto - Secondary				
2026	eQ PE SF VI	68 MEUR	9/2026 sulkeminen	-
2024	eQ PE SF V	106 MEUR	Täysin sijoitettu	-
2022	eQ PE SF IV	151 MEUR	Täysin sijoitettu	2028
2020	eQ PE SF III	170 MEUR	Täysin sijoitettu	2027
2018	eQ PE SF II	135 MEUR	Täysin sijoitettu	Ei saavuta
2017	eQ PE SF	124 MEUR	Täysin sijoitettu	n/a
Rinnakkaissijoitusrahasto				
2026	eQ PE Direct I	40 MEUR	9/2026 sulkeminen	-
Rahastojen rahasto - Itä-Eurooppa				
2011	Amanda V East	50 MEUR	Täysin sijoitettu	Ei saavuta
Rahastojen rahasto - Venture Capital				
2026	eQ VC III	43 MUSD	9/2026 sulkeminen	-
2023	eQ VC II	54 MUSD	Täysin sijoitettu	-
2021	eQ VC	77 MUSD	Täysin sijoitettu	-
Private Credit				
2020	eQ Private Credit III	54 MEUR	Täysin sijoitettu	n/a
2019	eQ Private Credit II	74 MEUR	Täysin sijoitettu	n/a
2017	eQ Private Credit	92 MEUR	Täysin sijoitettu	n/a

Rahastojen varainkeruu vuosittain, MEUR



*Arvio aitakoron saavuttamisesta ja tuottopalkkiovaiheeseen siirtymisestä kassavirrallisesti (2026-2030), lisätietoa tuottopalkkioista osana vuosikertomusta 2025

Kiinteistörahastojen rahoitukset uusittu, arvonmuutokset vaikuttivat tuottoihin negatiivisesti



Lunastukset

Suurin osa kotimaisista avoimista kiinteistörahastoista on joutunut lykkäämään lunastusten maksua.

eQ maksoi heinäkuussa osan sekä eQ Yhteiskuntakiinteistöt, että eQ Liikekiinteistöt -rahastojen aiemmin lykätyistä lunastuksista.

eQ on kuluvan vuoden aikana maksanut kiinteistörahastoista lunastuksia yhteensä 88 miljoonaa euroa.



Tuotot

eQ:n kiinteistörahastojen tuottoihin vaikuttivat katsauskaudella negatiivisesti kohteiden arvonmuutokset.

Kiinteistöjen tuottovaatimuksissa ei ole vielä nähty laskua, vaikka kaupankäyntiaktiviteetti on kasvanut vuodentakaisesta.



Rahoitus ja luottoluokitus

eQ Yhteiskuntakiinteistöt- ja eQ Liikekiinteistöt -rahastot toteuttivat yhteensä 915 miljoonan euron uudelleenrahoitukset aiempaa paremmilla ehdoilla.

Moody’s Ratings myönsi eQ Yhteiskuntakiinteistöt -rahastolle IG (investment grade) luottoluokituksen Baa3 vakailla näkymillä.



Vastuullisuus

Erinomainen menestys 2026 GRESB-vastuullisuusarvioinnissa. eQ Yhteiskuntakiinteistöt ja eQ Liikekiinteistöt saavuttivat korkeimman viiden tähden luokituksen. Rahastot sijoittuivat verrokkiryhmiensä kärkeen: eQ Yhteiskuntakiinteistöt ensimmäiseksi ja eQ Liikekiinteistöt toiseksi.

Kiinteistörahastot

eQ Yhteiskuntakiinteistöt

Avoin rahasto – sijoittaa moderneihin hoiva- ja yhteiskuntakiinteistöihin

Keskimaturiteetti noin 7 vuotta, vajaakäyttö 5 %, nettovuokratuotto 5,5 %

Kiinteistövarallisuus: 1 695 MEUR

Oma pääoma: 1 017 MEUR

LTV: 40,8 %

1-9/2026 nettomerkinnät: -27 MEUR, rahasto maksanut 30.6.25 lunastuspäivän lunastukset, 31.12.25 ja 30.6.26 lunastuksia lykätty

Tuotto 1-9/2026: 1,1 %

Tuotto perustamisesta: 5,6 % p.a.

eQ Liikekiinteistöt

Avoin rahasto – sijoittaa toimitilakiinteistöihin

Keskimaturiteetti noin 5 vuotta, vajaakäyttö 15 %, nettovuokratuotto 5,3 %

Kiinteistövarallisuus: 818 MEUR

Oma pääoma: 473 MEUR

LTV: 43,1 %

1-9/2026 nettomerkinnät: -19 MEUR, rahasto maksanut 60 % 30.6.24 lunastuspäivän lunastuksista ja loppuosan maksua lykätty, lisäksi 31.12.24, 30.6.25, 31.12.25 ja 30.6.26 lunastuksia lykätty

Tuotto 1-9/2026: -4,5 %

Tuotto perustamisesta: 2,6 % p.a.

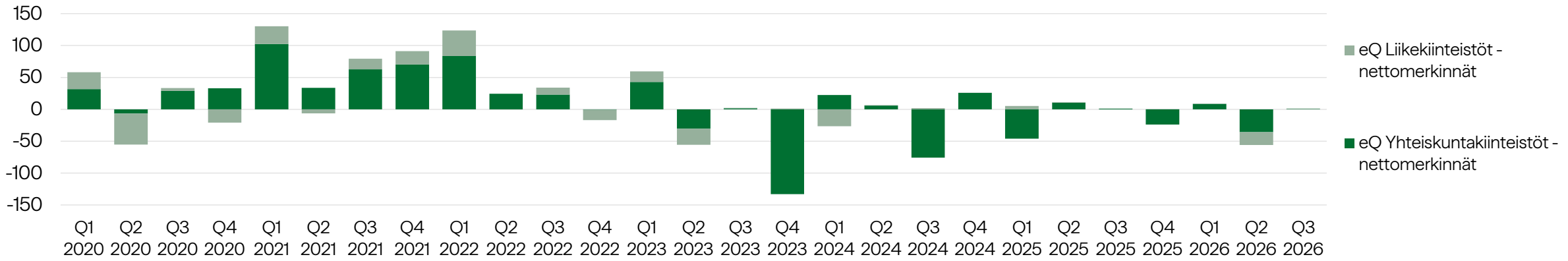
eQ Asunnot III

Suljettu rahasto vain ammattimaisille sijoittajille – sijoittaa asuinkiinteistöihin

Sijoitettu pääoma: 283 MEUR

Oma pääoma: 111 MEUR

Avoimien kiinteistörahastojen nettomerkinnät, MEUR



Osake- ja korkorahastot

Bruttotuotot 30.09.2026	Vuoden alusta			3 vuotta p.a.			5 vuotta p.a.			Morning-
Rahasto	Tuotto*	Vrt.ind	Erotus	Tuotto*	Vrt.ind	Erotus	Tuotto*	Vrt.ind	Erotus	star
Korkorahastot										
eQ Lyhyt Korko 1 K	1,70 %			3,03 %			2,30 %			
eQ Vaihtuva Korko 1 K	1,80 %	1,57 %	0,23 %	3,64 %	3,00 %	0,64 %	2,77 %	2,10 %	0,67 %	ei ratingia
eQ Euro Valtionobligaatio 1 K	-3,30 %	-3,24 %	-0,06 %	1,90 %	2,03 %	-0,13 %	-2,44 %	-2,95 %	0,51 %	★★★☆☆
eQ Euro Investment Grade 1 K	-1,11 %	-1,24 %	0,13 %	5,58 %	3,98 %	1,60 %	0,15 %	-0,34 %	0,48 %	★★★☆☆
eQ High Yield 1 K	0,17 %	-0,02 %	0,19 %	5,20 %	6,50 %	-1,30 %	1,72 %	2,44 %	-0,73 %	★★★☆☆
eQ Kehittyvät Markkinat Yrityslaina 1 K	-1,20 %	-2,24 %	1,04 %	5,29 %	4,75 %	0,54 %	0,82 %	-1,09 %	1,91 %	★★★★☆
eQ Kehittyvät Markkinat Yrityslaina Paikallisvaluutta 1 K	4,78 %			5,29 %			3,75 %			★★★☆☆
Osakerahastot										
eQ Suomi 1 K	16,57 %	13,85 %	2,73 %	15,71 %	17,86 %	-2,15 %	6,84 %	7,06 %	-0,22 %	★★★★☆
eQ Pohjoismaat Pienyhtiö 1 K	-2,88 %	7,97 %	-10,86 %	8,98 %	14,31 %	-5,33 %	-3,98 %	2,25 %	-6,23 %	★★★☆☆
eQ Eurooppa Kasvu 1 K	-0,18 %	9,64 %	-9,82 %	1,89 %	14,80 %	-12,90 %	-0,28 %	9,92 %	-10,20 %	★★☆☆☆
eQ Eurooppa Pienyhtiö 1 K	0,79 %	8,50 %	-7,71 %	12,72 %	13,53 %	-0,81 %	0,21 %	4,04 %	-3,83 %	★★★☆☆
eQ Eurooppa Osinko 1 K	12,93 %	9,64 %	3,29 %	16,95 %	14,80 %	2,16 %	9,51 %	9,92 %	-0,40 %	★★★☆☆
eQ Frontier Osake 1 K	20,75 %	13,56 %	7,19 %	20,62 %	19,59 %	1,03 %	12,63 %	8,32 %	4,31 %	★★★☆☆
eQ Sininen Planeetta 1 K	16,07 %	15,55 %	0,52 %	12,71 %	18,59 %	-5,88 %	6,67 %	12,34 %	-5,67 %	★★☆☆☆
eQ Kehittyvät Markkinat Osinko 1 K	21,38 %	27,58 %	-6,20 %	16,62 %	21,22 %	-4,60 %	8,99 %	9,38 %	-0,39 %	★★★☆☆
eQ Kehittyvät Markkinat Pienyhtiö 1 K	13,59 %	17,01 %	-3,41 %	10,27 %	12,61 %	-2,34 %	6,99 %	8,11 %	-1,12 %	★★☆☆☆
eQ Maailma 1 K	12,88 %			14,67 %			7,78 %			★★★☆☆
Yhdistelmärahastot										
eQ Osake ja Korko 1 K	6,20 %			9,16 %			4,15 %			★★★☆☆
eQ Osake 1 K										ei ratingia
eQ Korko 1 K										ei ratingia
Yhteistyökumppanien hoitamat rahastot										
eQ Euro Investment Grade Indeksi 1 K	-1,30 %	-1,57 %	0,27 %	3,57 %	3,40 %	0,16 %	-0,96 %	-1,08 %	0,13 %	★★☆☆☆
eQ Eurooppa Indeksi 1 K	10,19 %	9,64 %	0,56 %	15,30 %	14,80 %	0,50 %	10,38 %	9,92 %	0,47 %	★★★★☆
eQ Japani Indeksi 1 K	26,86 %	26,84 %	0,01 %	18,64 %	18,63 %	0,01 %	10,25 %	10,22 %	0,03 %	★★★☆☆
eQ Kehittyvät Markkinat Indeksi 1 K	27,82 %	27,58 %	0,24 %	21,34 %	21,22 %	0,12 %	9,53 %	9,38 %	0,15 %	★★★☆☆
eQ USA Indeksi 1 K	16,29 %	16,28 %	0,01 %	19,59 %	19,57 %	0,02 %	13,79 %	13,76 %	0,03 %	★★★★☆
eQ Maailma Indeksi ESG 1 K	17,28 %	17,25 %	0,03 %							ei ratingia
eQ Eurooppa Indeksi ESG 1 K	8,16 %	7,86 %	0,30 %							ei ratingia
Rahastot, jotka ylittäneet vertailuindeksin (itse hoidetut)			57 %			36 %			36 %	(3 tähteä)

Rahastopääomat yhteensä
2,1 mrd. EUR

Osakerahastojen pääomat
1,3 mrd. EUR

Korkorahastojen pääomat
0,8 mrd. EUR

Lipper Fund Awards palkitsi katsauskauden aikana eQ Euro Investment Grade -rahaston Pohjoismaiden parhaana yrityslainarahastona 3 vuoden riskikorjatulla tuotolla arvioituna.

Bruttotuotot on laskettu ilman rahaston hallinnointipalkkiota, mutta rahaston muiden juoksevien kulujen ja kaupankäyntikustannusten jälkeen. Hallinnointipalkkio tällä ajanjaksolla on ollut 0,2 - 2,5 % vuodessa riippuen rahastosta.

Corporate Finance

Corporate Finance – Viimeisimpiä transaktioita

Yrityskaupat ja pääomajärjestelyt

A group of investors and management owners
sold
signal partners
to
LEXIT GROUP
Advisor to the Sellers
Pending

HELMET capital
sold
Ylijoki Metsäenergia Oy
to
COREWOOD
Advisor to the Seller
Pending

KÖRBER
sold 50% of
DAIN STUDIOS
to
NGL
Advisor to the Seller
May 2026

ORICA
sold
part of its Finnish and Swedish businesses
to
FORCIT GROUP
Advisor to the Buyer
December 2024

CapMan GROWTH
ENSIO INVESTMENT GROUP OY
voluntary public cash tender offer for all shares
INNOFACTOR
EUR 60 million
Advisor to Innofactor
October 2024

APOLLO RETTIG
voluntary public cash tender offer for all shares
PURMO GROUP
EUR 456 million
Advisor to the Buyer
August 2024

Kiinteistöjärjestelyt

PURMO GROUP
sale-and-leaseback
of two manufacturing facilities in Poland
to
W. P. CAREY
Advisor to the Seller
September 2026

Undisclosed Seller
sold
a major retail portfolio
to
Cibus
Converting food into yield
Advisor to the Seller
May 2026

YLVA
sold
Helsinki CBD assets
to
KEVA
Advisor to the Seller
December 2025

LOGICOR
sold
a light industrial portfolio
to
ETHOS CAPITAL
Advisor to the Seller
November 2025

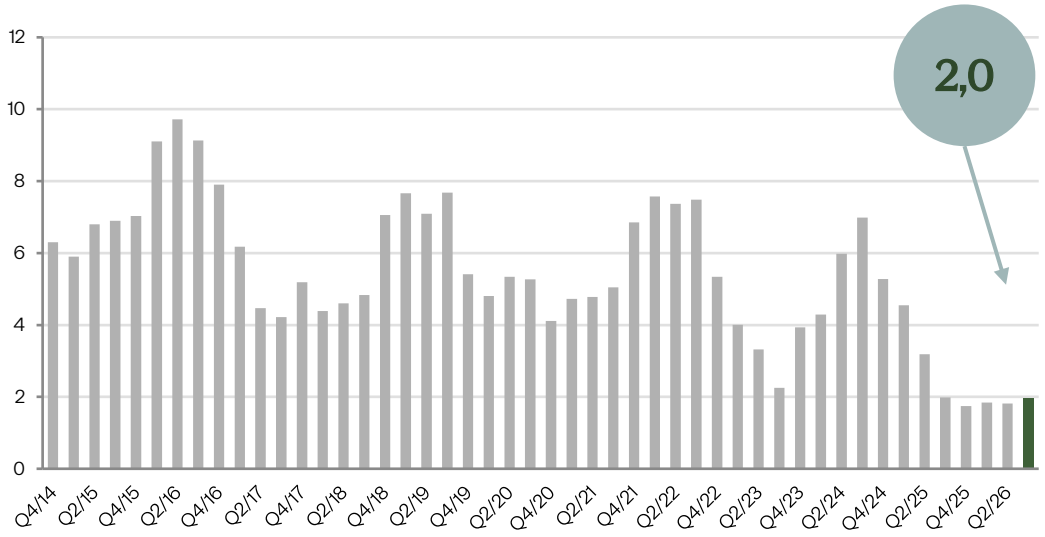
AMF
sold
its holdings in
MERCADA
to
KESKO
Advisor to the Seller
January 2025

eQ
sold
Retail park Bredis
to
SwissLife Asset Managers
Advisor to the Seller
March 2024

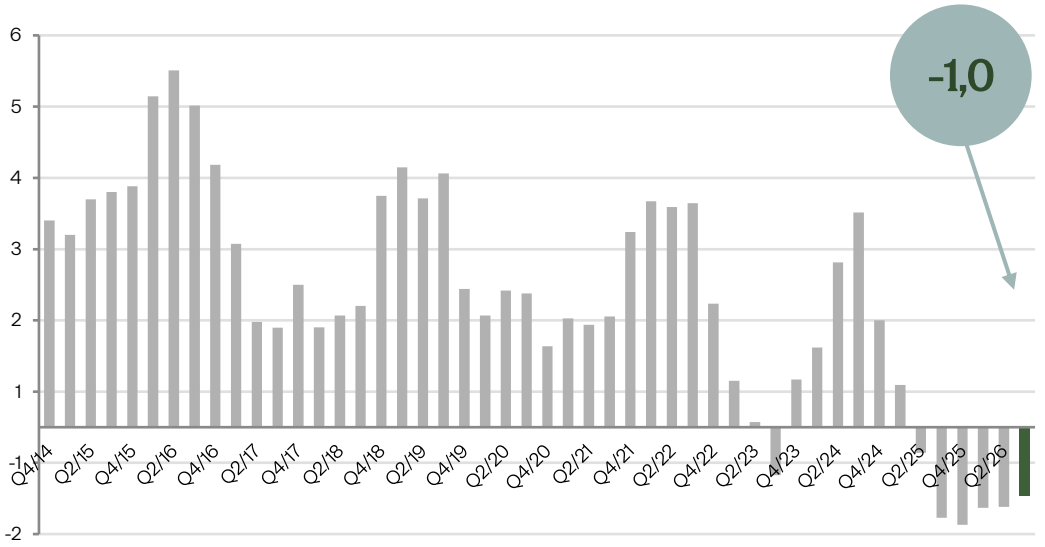
Corporate Finance – Avainluvut

MEUR	1-9/2026	1-9/2025	Muutos	7-9/2026	7-9/2025	Muutos	1-12/2025
NETTOLIIKEVAIHTO	**1,2**	**1,0**	**23 %**	**0,3**	**0,1**	**108 %**	**1,7**
Henkilöstökulut	-1,6	-1,8	-10 %	-0,4	-0,4	-3 %	-2,5
Muut hallintokulut	-0,3	-0,2	6 %	-0,1	-0,1	43 %	-0,3
Poistot	-0,1	-0,1	-5 %	-0,0	-0,0	-6 %	-0,2
Liiketoiminnan muut kulut	-0,1	-0,1	-10 %	-0,0	-0,1	-13 %	-0,2
LIIKEVOITTO	**-0,9**	**-1,3**	**31 %**	**-0,3**	**-0,4**	**36 %**	**-1,4**

Nettoliikevaihdon kehitys kvartaaleittain, rullaava 12kk, MEUR



Liikevoiton kehitys kvartaaleittain, rullaava 12kk, MEUR



Näkymät

Näkymät

Suomessa kiinteistötransaktiomarkkinan aktiviteetti on kasvanut. Kiinteistöjen tuottovaatimuksissa ei ole kuitenkaan vielä nähty laskua. Kiinteistömarkkinoiden elpyminen on riippuvainen Suomen talouden kehityksestä ja ulkomaisesta pääomasta. Arvioimme markkina-aktiviteetin kasvavan ja tuottovaatimusten laskevan, kun ulkomaista pääomaa alkaa virrata enemmän Suomeen. eQ:n kiinteistörahastojen hallinnointipalkkioiden arvioidaan laskevan vuonna 2026 edellisvuoteen verrattuna.

eQ:n Private Equity -tuotteiden myynti on jatkunut hyvällä tasolla. Uskomme sijoittajien kasvattavan Private Equity -allokaatioitaan salkuissaan tulevina vuosina. Arvioimme, että eQ:n Private Equity -varainhoidon palkkiot kasvavat vuonna 2026 viime vuoteen verrattuna. Vuoden 2025 lopussa yksi eQ:n hallinnoimista Private Equity -rahastorakenteista ja katsauskaudella 2026 kaksi rahastorakennetta ovat siirtyneet kassavirrallisesti tuottosidonnaisen palkkion piiriin. Lisäksi yhden rahastorakenteen arvioidaan siirtyvän tuottosidonnaisten palkkioiden kassavirtavaiheeseen loppuvuoden aikana.

Osake- ja korkovarainhoidon osalta palkkioiden kehitys on pitkälti riippuvainen markkinakehityksestä.



eQ ostaa Genestan ja vahvistaa kansainvälistä kasvualustaansa

Ensimmäinen askel kansainvälisen private markets -alustan rakentamiseksi

- eQ on Suomen johtava private markets -talo. Genestan osto on ensimmäinen askel kansainvälisen private markets -alustan rakentamiseksi.

- eQ ostaa koko Genesta Property Nordic AB:n osakekannan 50/50 käteis- ja osakekaupalla. Peruskauppahinta on 11,5 miljoonaa euroa ja ehdollinen varainhankinnan perusteella maksettava lisäkauppahinta 4 miljoonaa euroa.

- Genestan avainluvut (2025):
  - Nettoliikevaihto 9,6 miljoonaa euroa
  - Liikevoitto 2,7 miljoonaa euroa
  - Hallinnoitavat varat noin 1 miljardi euroa

- Kaupan toteutuminen edellyttää viranomaishyväksyntöjä (CSSF Luxemburgissa ja ISP Ruotsissa). Kaupan odotetaan toteutuvan viimeistään vuoden 2027 ensimmäisellä neljänneksellä.

Genesta on pohjoismainen vastuullinen kiinteistövarainhoitaja, jolla on eurooppalainen asiakaskunta

Genesta lyhyesti

- Itsenäinen pohjoismainen kiinteistövarainhoitaja
- Perustettu vuonna 2003
- Pääkonttori sijaitsee Tukholmassa, Ruotsissa
- Noin 30 ammattilaisen tiimi viidessä kaupungissa: Tukholma, Helsinki, Oslo, Kööpenhamina ja Luxemburg

Rahastot ja sijoittajat

- Genesta hallinnoi kolmea kiinteistörahastoa, joiden varat ovat noin miljardi euroa
- 20+ institutionaalista sijoittajaa, jotka koostuvat pääasiassa eurooppalaisista eläkerahastoista, vakuutusyhtiöistä ja varainhoitajista
- GRESB:n viiden tähden luokitus kaikilla kolmella hallinnoitavalla rahastolla

Maantieteellinen läsnäolo



Rakennamme tulevaa liiketoimintaa yhdessä

Kaikki partnerit ovat erittäin kokeneita ja sitoutuneita työskentelemään tulevan kasvun eteen.



David Neil

Partneri, toimitusjohtaja ja sijoituskomitean jäsen

- *Yli 30 vuoden kokemus kiinteistöalalta*
- *Perusti Genestan vuonna 2003.*
- *Nimitettiin Genestan toimitusjohtajaksi vuonna 2008.*
- *Aiemmin hän on toiminut johtotehtävissä Jones Lang LaSallessa ja Jones Lang Woottonissa Euroopassa ja Yhdysvalloissa.*
- *Valmistunut Texasin yliopistosta, johtotason opinnot New Yorkin yliopistosta.*



Philip Björk

Partneri, varatoimitusjohtaja ja sijoituskomitean jäsen

- *20 vuoden kokemus kiinteistöalalta*
- *Genestan palveluksessa vuodesta 2006.*
- *Laaja kokemus sijoittajasuhteista, rahastojen hoitamisesta ja kiinteistötransaktioista.*
- *Laaja transaktiokokemus pohjoismaalaisilla kiinteistömarkkinoilla*
- *Valmistunut Tukholman kauppakorkeakoulusta ja oikeustieteellisestä Tukholman yliopistossa.*



Daniel Tallqvist

Partneri, talousjohtaja

- *19 vuoden kokemus, mukaan lukien 8 vuotta kiinteistöalalla ja 11 vuotta pääomasijoitus- ja siihen liittyvissä liiketoiminnoissa*
- *Genestan palveluksessa vuodesta 2020.*
- *Toimi Storstadenin talousjohtajana*
- *Kahdeksan vuotta EQT:ssä, viimeksi operatiivisen tuen johtajana.*
- *Aloitti uransa Ernst & Young Transaction Advisory Servicesissä.*
- *Valmistunut Tukholman kauppakorkeakoulusta.*



Ted Söderlund

Partneri, sijoitustoiminnan johtaja Ruotsi ja Norja

- *16 vuoden kokemus kiinteistöalalta*
- *Genestan palveluksessa vuodesta 2010.*
- *On toiminut useissa tehtävissä Genestan varainhoidossa. Genestan ruotsalaisen ja norjalaisen kiinteistövarainhoidon johtaja vuodesta 2018 lähtien.*
- *Laaja kokemus sijoitusten hallinnasta ja liiketoimintasuunnitelmien toteutuksesta Pohjoismaiden kiinteistömarkkinoilla.*
- *Valmistunut Tukholman yliopistosta ja KTH Royal Institute of Technologysta*

Rakennamme kansainvälistä private markets -alustaa

Rakennamme kansainvälistä private markets -alustaa

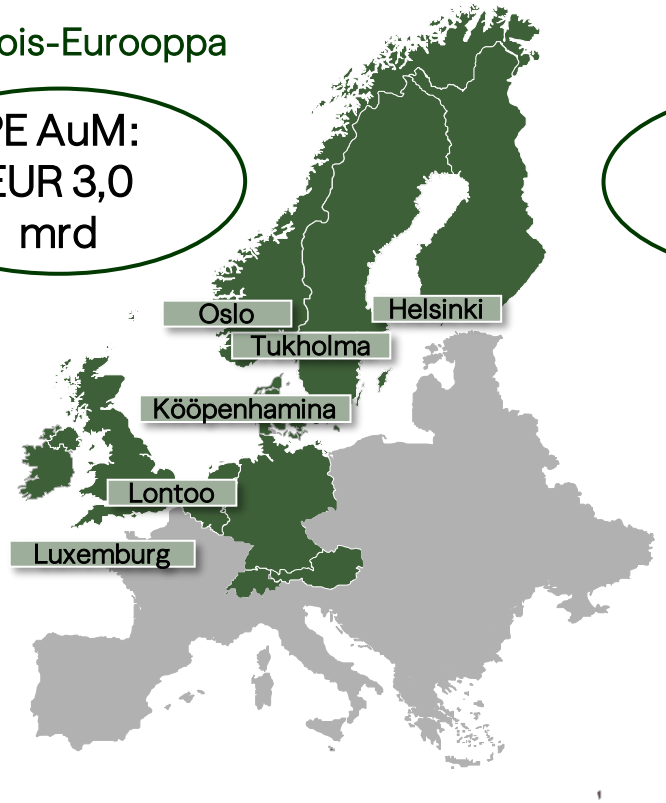
eQ:n ja Genestan portfolio private markets -omaisuusluokissa

Pohjois-Eurooppa

PE AuM:
EUR 3,0
mrd

Pohjoismaat

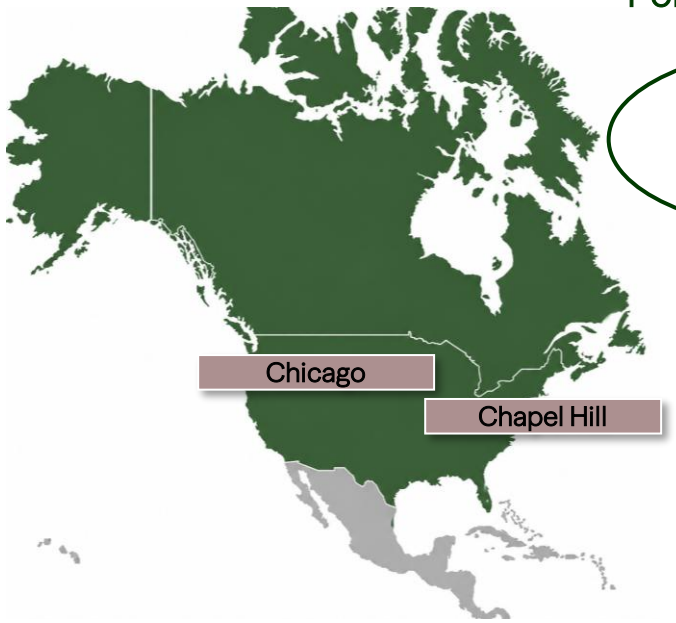
RE GAV*
EUR 3,6
mrd



Jalansija Tukholmaan ja pohjoismaiseen private markets -markkinaan

Pohjois-Amerikka

PE AuM:
USD 1,4 mrd



Kumppanit:
RCP Advisors
TrueBridge Capital Partners

*eQ + Genesta-kiinteistöjen arvot, ei AuM.
GAV = Kiinteistöomaisuuden arvo

Kiinteistövarainhoidosta pohjoismainen kokonaisuus

eQ + Genesta

Ruotsi

EUR 500 miljoonaa · 9 kiinteistöä

Toimisto · Logistiikka · Vähittäiskauppa

Norja

EUR 55 miljoonaa · 1 kiinteistö

Toimisto



Suomi

EUR 2 800 miljoonaa · 156 kiinteistöä

Sosiaalinen infrastruktuuri · Toimisto · Vähittäiskauppa · Asuminen

Tanska

EUR 250 miljoonaa · 2 kiinteistöä

Toimisto · Asuminen

3,6 miljardia euroa

Salkun arvo

168

Kiinteistöä

6

Aktiiviset rahastot

Kuusi rahastoa Pohjoismaissa ja viisi tähteä GRESB-luokituksessa*

Avoimet rahastot:

eQ Yhteiskuntakiinteistöt (perustettu 2012)



Hoiva · terveydenhuolto · koulutus · julkiset palvelut

EUR 1 700 miljoonaa GAV, Moody's IG-luokitus: Baa3

eQ Liikekiinteistöt (perustettu 2014)



Kaupallinen: vähittäiskauppa · toimisto · muu

EUR 825 miljoonaa GAV

GNRE Core Plus (perustettu 2021)



Core Plus: logistiikka + asuminen + toimisto + vähittäiskauppa

EUR 235 miljoonaa GAV

Suljetut rahastot:

GNRE Fund II (perustettu 2015)



Value Add: toimisto + logistiikka + vähittäiskauppa

EUR 155 miljoonaa GAV

GNRE Fund III (perustettu 2019)



Value Add: toimisto + logistiikka

EUR 480 miljoonaa GAV

eQ Asunnot III (perustettu 2025)



Asuminen

EUR 285 miljoonaa GAV

* GRESB = Global Real Estate Sustainability Benchmark

160 ammattilaista, joilla on toisiaan täydentävää asiantuntemusta

- 160 ammattilaista
- Yhdessä syvällinen asiantuntemus
  - Private equity -sijoituksista ja kiinteistösijoituksista sekä varainhoidosta ja rahoituksesta
  - Pohjoismaisista markkinoista
  - Varainhankinnasta ja sijoittajasuhteista
  - Yritys- ja kiinteistötransaktioista
  - Vastuullisuudesta (ESG)
- Pitkäaikaiset kumppanit ja neuvonantajat
- Vahva, yhteinen kasvutavoite
- Asiakaskeskeinen ja yrittäjähenkinen ajattelu- ja työskentelytapa



Yhdistetyt avainluvut 2025 (pro forma)

Avainluvut (pro forma)	EQ	Genesta	Yhdistetty (havainnollistava, ei sisällä mahd. synergioita)
Nettoliikevaihto (EUR m)	58,2	9,6	67,8
Liikevoitto (EUR m)	27,4	2,7	30,1
Hallinnoitavat varat (miljardi euroa)	13,8	0,9	14,7
Työntekijöiden määrä*	126	30	156

* Q3/2026

Strateginen askel kohti kasvua ja kansainvälistymistä

- Genestan hankinta on ensimmäinen askel kansainvälisen private markets -kasvualustan rakentamisessa sekä kiinteistövarainhoidon laajentamisessa pohjoismaiseksi kokonaisuudeksi.
- Kauppa vahvistaa eQ:n kansainvälistä varainhankintaa sekä laajentaa pohjoismaista varainhoitoa.
- Genestan pohjoismainen organisaatio, kansainvälinen sijoittajapohja ja Luxemburgin rahastoalusta (AIFM)
  - täydentävät eQ:n olemassa olevia vahvuuksia private markets -sijoittamisessa ja
  - tukevat uusien tuotteiden kehitystä ja kansainvälistä myyntiä sekä
  - mahdollistavat pääomasijoittamisen laajentumisen.
- Luo uusia mahdollisuuksia Advium Corporate Financelle.
- Kustannussynergioiden sekä integraatiokustannusten arvioidaan olevan maltillisia.



Muutos johtoryhmässä

CEO and management team

eQ Group's management team



Jouko Pölönen

CEO

M.Sc. (Econ.), eMBA, (born 1970) is the CEO of eQ Plc and eQ Asset Management and has worked at eQ since 2025.



Jacob af Forselles

M.Sc. (Econ.), LL.M, (born 1973) is the Managing Director of Advium Corporate Finance and has worked at eQ since 2024.



Kirsi Hokka

M.Sc. (Econ.), (born 1965) is the Head of Customer Relationship Management Finland and has worked at eQ since 2012.



Pertti Vanhanen

EMBA, (b.1962) is the Director of International Business at eQ Group. He has worked at eQ since March 2026.



Staffan Jåfs

M.Sc. (Econ.) (born 1974) is Director, Private Equity and has worked at eQ since 2007.



Jennifer Eloheimo

LL.M (born 1980) is Director, Real Estate, Finland and has worked at eQ since 2015.



Veli-Pekka Heikkinen

Ph.D., (born 1968) is Director, Equities and Fixed Income and has worked at eQ since 2013.



Annamaija Peltonen

Vocational Qualification in Business (born 1964) is Managing Director of eQ Fund Management Company and has worked at eQ since 2004.



Antti Lyytikäinen

M.Sc. (Econ.), (born 1981) is the CFO of eQ Group and has worked at eQ since 2011.



Taina Kyllönen

M.Sc. (Econ.) (born 1967) is the Chief Human Resources and Communications Officer of eQ Group since January 2026.



Arimo Leppä

LL.M, (born 1984) is the Chief Technology Officer and Development Officer of the eQ Group and has worked at eQ since 2016.



Juha Surve

LL.M., M.Sc. (Econ.), (born 1980) is the eQ Group's Chief Legal Officer and secretary to the Board of Directors. He has worked at eQ since 2012.