

The background is a grayscale photograph of a business document. It features a bar chart with several bars of varying heights. A silver pen is lying diagonally across the bottom left of the chart. The text 'North', 'Georgia', 'Pennsylvania', and 'Maryland' is visible on the chart's x-axis. A semi-transparent white box is overlaid on the right side of the chart, containing the title text.

***Toimitusjohtajan katsaus –
Varsinainen yhtiökokous 2019***

Vuoden 2018 kohokohtia



Varainhoito

- Kiinteistövarainhoito:
 - Kiinteistörahastojen nettomerkinnot yhteensä 367 miljoonaa euroa
 - Rahastojen omat pääomat vuoden lopussa yhteensä 1 365 miljoonaa euroa ja sijoitetut pääomat 1 837 miljoonaa euroa
- Private Equity –varainhoito:
 - eQ PE X North –rahasto 175 miljoonaa euroa
 - eQ PE SF II –rahasto 135 miljoonaa euroa
- Perinteinen varainhoito:
 - Rahastojen tuotot edelleen hyviä, kolmen vuoden aikana 71 % eQ:n itse hoitamista rahastoista on tuottanut yli vertailuindeksin
- eQ on edelleen kohentanut asemaansa yhtenä Suomen johtavista instituutiovarainhoitajista. Vuoden 2018 SFR-tutkimuksen mukaan 63% suurimmista suomalaisista institutionaalisista sijoittajista käytti eQ:n palveluita (55% vuonna 2017).

Corporate Finance

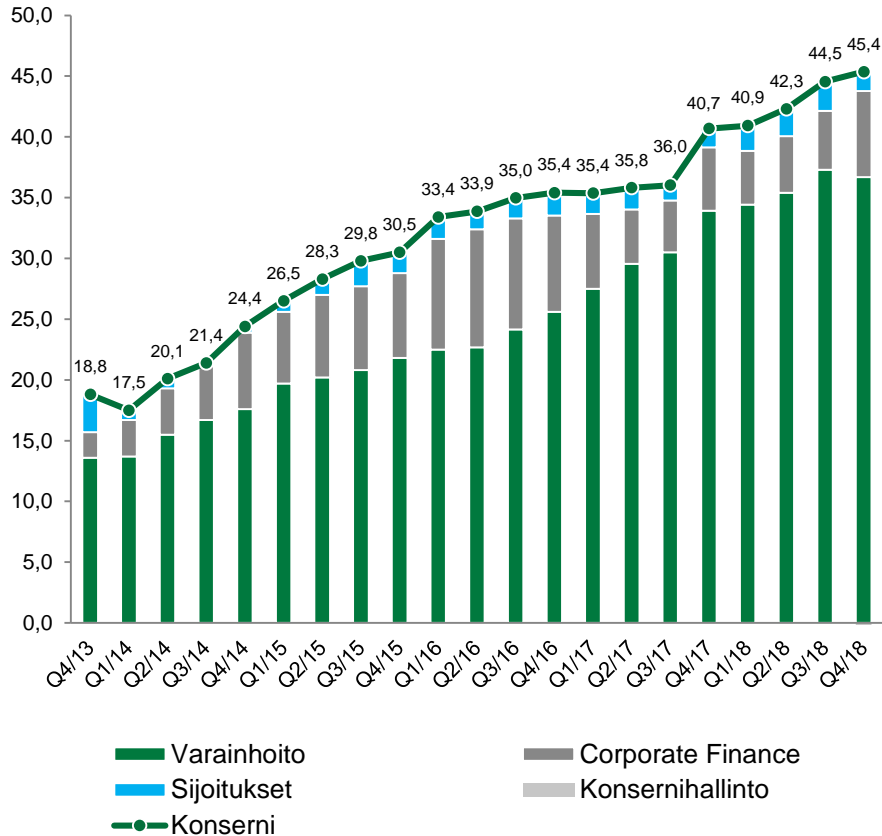
- 12 toteutunutta transaktiota – 6 M&A –järjestelyä ja 6 kiinteistöjärjestelyä
- Advium toimi mm. Kotipizza Oyj:n ja Pöyry Oyj:n neuvonantajina, kun niistä tehtiin julkiset ostotarjoukset
- Advium edelleen markkinajohtaja suurissa kiinteistökaupoissa, kahdettatoista kertaa Suomen paras kiinteistöalalla toimiva investointipankki (Euromoney)

EUR milj.	1-12/2018	1-12/2017	Muutos %
Nettoliikevaihto	45,4	40,7	12%
Liikevoitto	22,4	20,1	12%
Tulos	17,8	15,9	12%
Tulos per osake (EUR)	0,47	0,43	10%
Kulu-tuotto -suhde, %	50,5	50,5	0%
Likvidit varat	25,7	24,7	4%
Pääomarahastosijoitukset	16,9	18,8	-10%
Osinkoehdotus per osake (EUR)	0,47	0,43	9%
Pääomanpalautusehdotus per osake (EUR)	0,07	0,07	0%

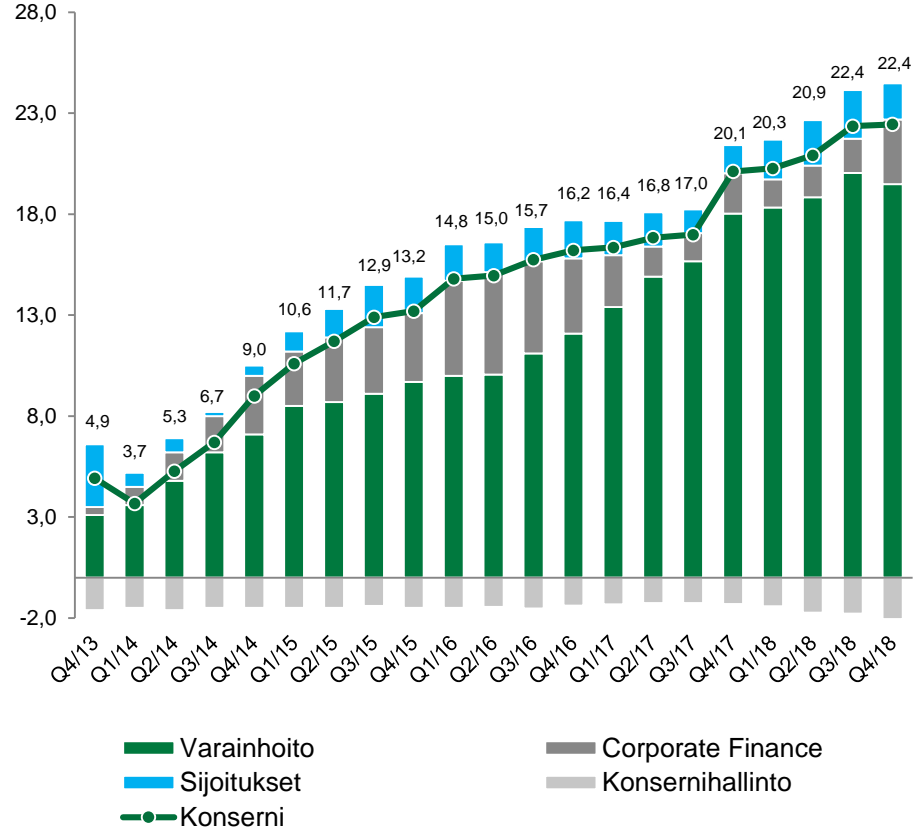
eQ-konserni – rullaava 12 kk kehitys



Nettoliikevaihdon kehitys kvartaaleittain, rullaava 12kk (€'m)



Liikevoiton kehitys kvartaaleittain, rullaava 12kk (€'m)

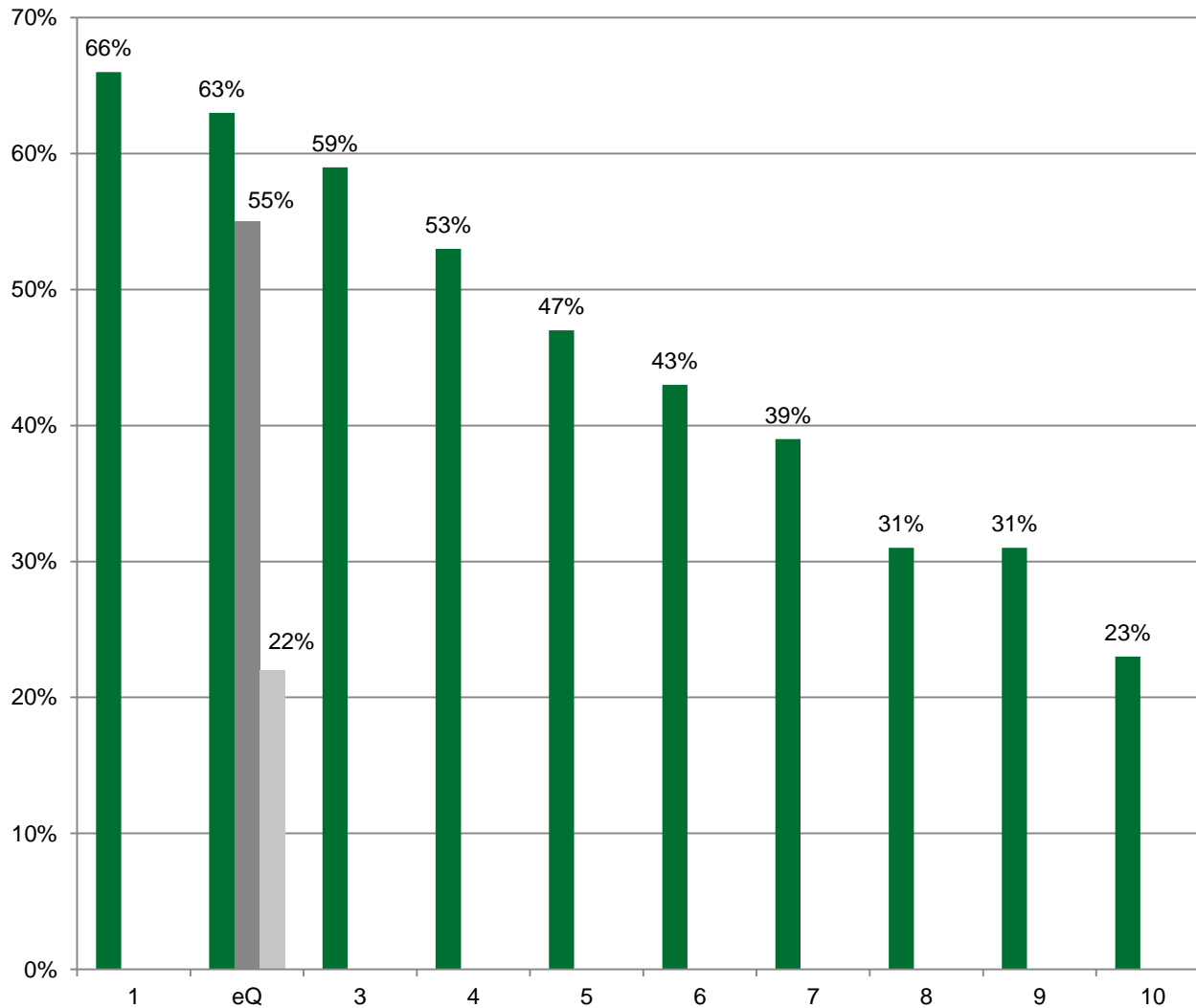


- eQ-konsernin 12 kuukauden rullaava liikevoitto on kasvanut jo 19 peräkkäisen vuosineljänneksen ajan.

The background is a grayscale photograph of a document. It features a bar chart with several bars of varying heights. Below the chart, there are labels for states: 'North Carolina', 'Georgia', 'Pennsylvania', 'Maryland', and 'New Jersey'. A silver pen is lying diagonally across the bottom left of the image. A semi-transparent white rectangular box is overlaid on the right side of the image, containing the text 'Varainhoito'.

Varainhoito

SFR tutkimus – käytetyimmät instituutiovarainhoitajat



■ 2018
■ 2017
■ 2012

Varainhoito – tuloslaskelma



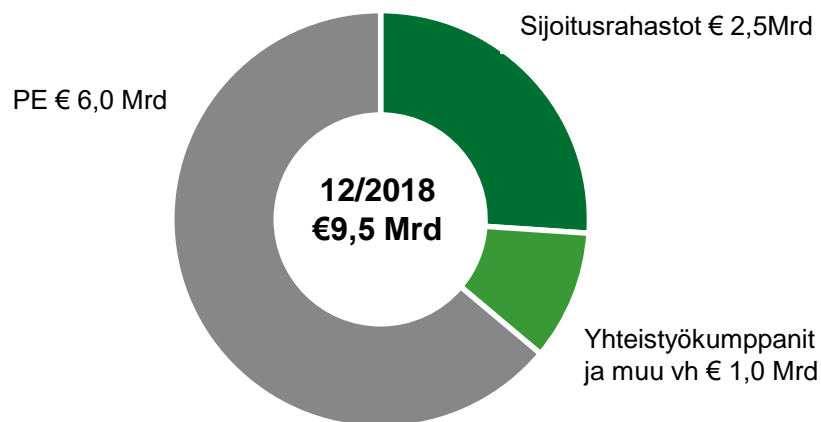
EUR milj.	1-12/2018	1-12/2017	Muutos %
NETTOLIIKEVAIHTO	36,7	33,9	8%
Henkilöstökulut	-13,8	-12,6	10%
Muut hallintokulut	-1,7	-1,7	-1%
Poistot	-0,2	-0,2	-30%
Liiketoiminnan muut kulut	-1,5	-1,3	12%
LIIKEVOITTO	19,5	18,0	8%
Kulu-tuotto -suhde, %	46,9	46,8	0%

Varainhoito – palkkiotuotot

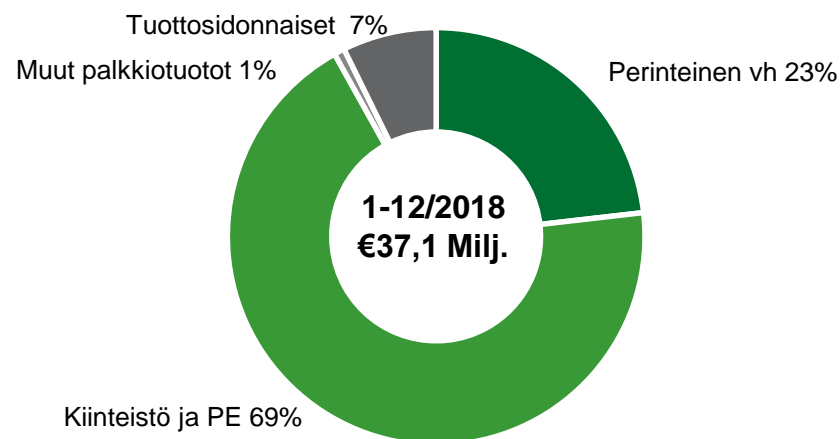


EUR milj.	1-12/2018	1-12/2017	Muutos %
Perinteisen varainhoidon hallinnointipalkkiot	8,6	8,9	-3%
Kiinteistö- ja Private Equity hallinnointipalkkiot	25,5	18,4	39%
Muut palkkiotuotot	0,3	0,6	-45%
Tuottosidonnaiset palkkiot	2,7	6,4	-58%
YHTEENSÄ	37,1	34,3	8%

Hallinnoitavat varat 12/2018



Palkkiotuotot 1-12/2018



Varainhoito – eQ Kiinteistörahastot



eQ Hoivakiinteistöt

- Sijoittaa moderneihin hoivakiinteistöihin
- Keskimaturiteetti noin 8 vuotta
- Vajaakäyttö 0%

- Sijoitettu pääoma: 1 036 Meur
- Oma pääoma: 750 Meur
- 2018 nettomerkinnät: 208 Meur

- Tuotto 2018: 9,2%
- Tuotto perustamisesta: 9,0 % p.a.

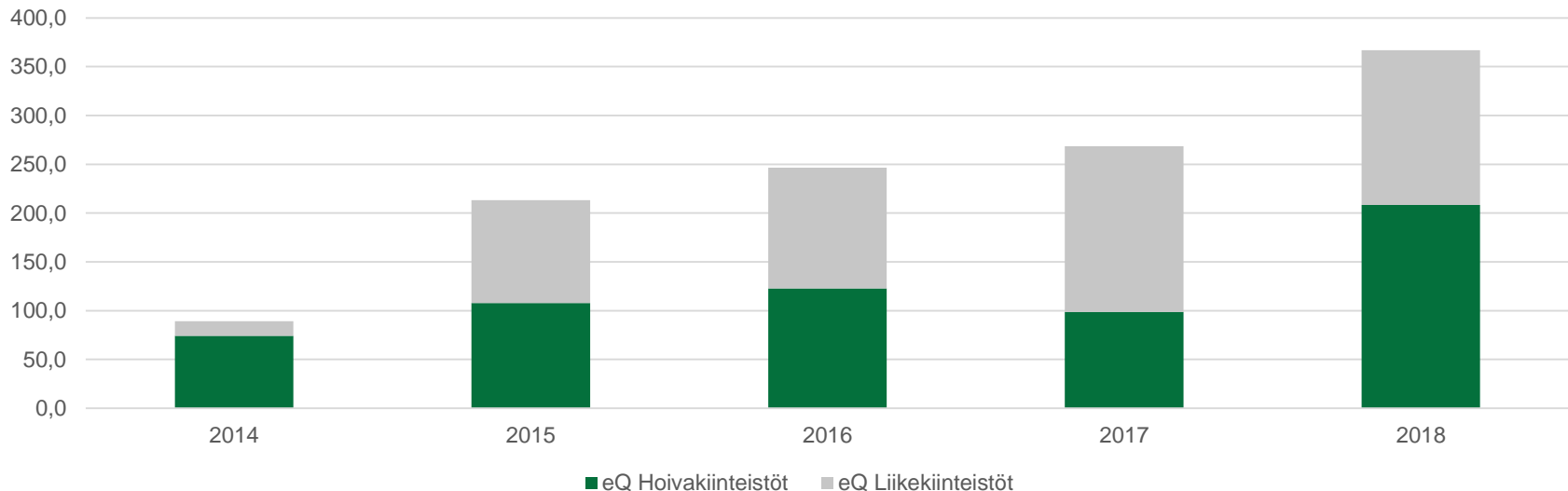
eQ Liikekiinteistöt

- Sijoittaa toimitilakiinteistöihin
- Keskimaturiteetti noin 6 vuotta
- Vajaakäyttö 5%

- Sijoitettu pääoma: 801 Meur
- Oma pääoma: 615 Meur
- 2018 nettomerkinnät: 159 Meur

- Tuotto 2018: 7,2%
- Tuotto perustamisesta: 9,6 % p.a.

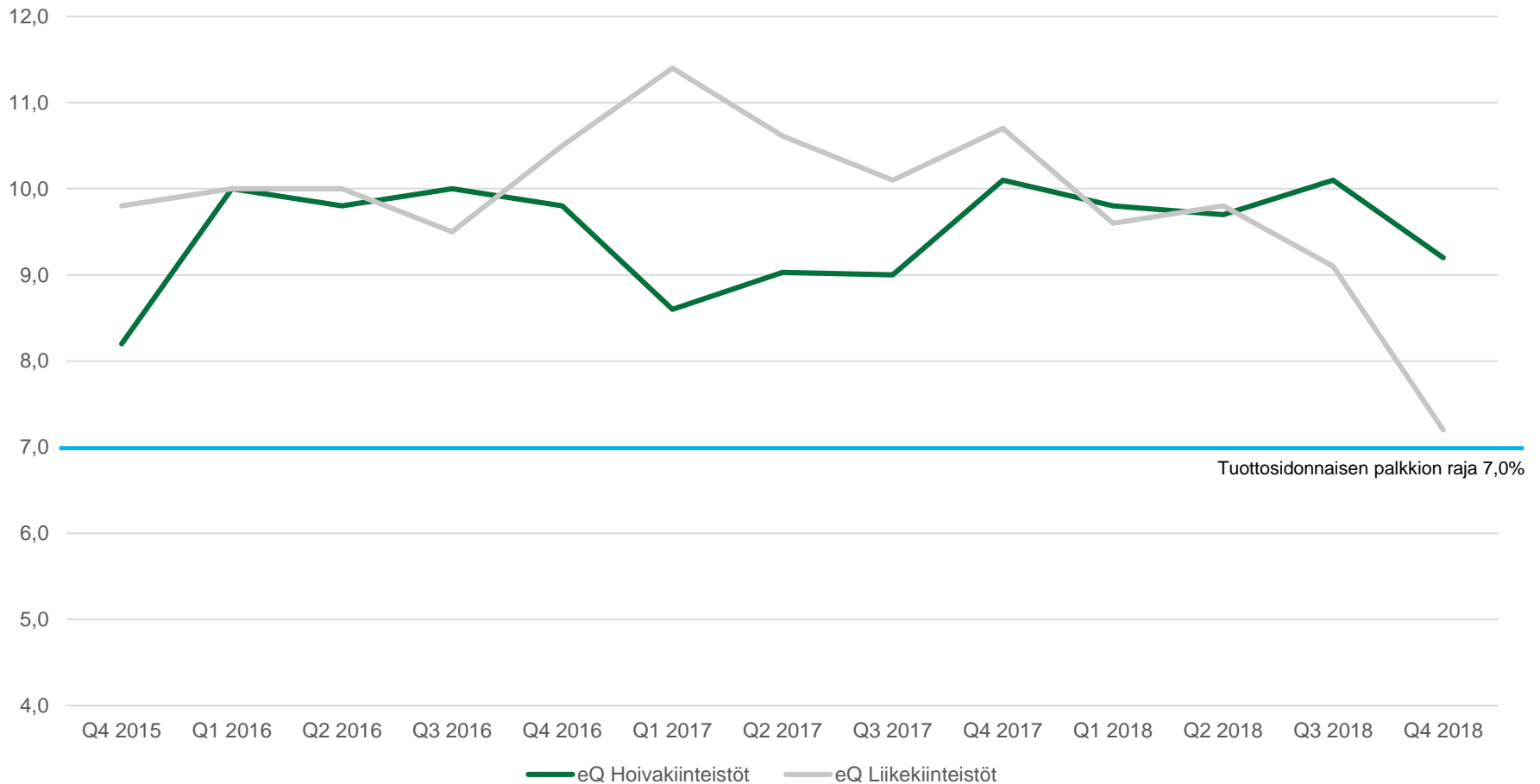
eQ Kiinteistörahastojen nettomerkinnät, EUR milj.



eQ Kiinteistörahastojen tuotot



eQ Kiinteistörahastojen tuotot – rullaava 12 kk, %



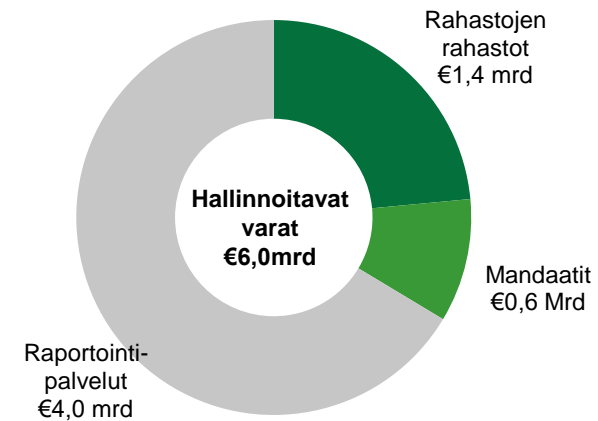
Varainhoito – Private Equity



Private Equity - rahastojen rahastot

Vuosi	Rahasto	Koko	Vaihe	Sijoittajien lkm
2019	eQ PE XI US	\$113m	1st close	33
2018	eQ PE SF II	€135m	Sijoittaa	23
2018	eQ PE X North	€175m	Sijoittaa	85
2017	eQ PE SF	€124m	Täyteen sijoitettu	10
2017	eQ PE IX US	\$105m	Täyteen sijoitettu	52
2016	eQ PE VIII North	€160m	Täyteen sijoitettu	78
2015	eQ PE VII US	\$80m	Täyteen sijoitettu	34
2013	eQ PE VI North	€130m	Täyteen sijoitettu	42
2011	Amanda V East	€50m	Täyteen sijoitettu	24
2007	Amanda IV West	€90m	Täyteen sijoitettu	8
2006	Amanda III Eastern PE	€110m	Täyteen sijoitettu	34
2003	Mandatum PE Fund II	€20m	Täyteen sijoitettu	2
2002	Mandatum PE Fund I	€50m	Täyteen sijoitettu	7
2001	European Fund Inv. UK	€88m	Täyteen sijoitettu	15

Tavoitteena kerätä vähintään yksi uusi rahasto vuosittain



Private Credit

Vuosi	Rahasto	Koko	Vaihe	Sijoittajien lkm
2019	eQ Private Credit II	€70m	Varainkeruu kesken	28
2017	eQ Private Credit	€92m	Täyteen sijoitettu	38

Mandaatit

Täyden valtakirjan / konsultatiiviset sopimukset

- Hallinnoi asiakkaiden pääomasijoituksia

Esimerkkiasiakkaita

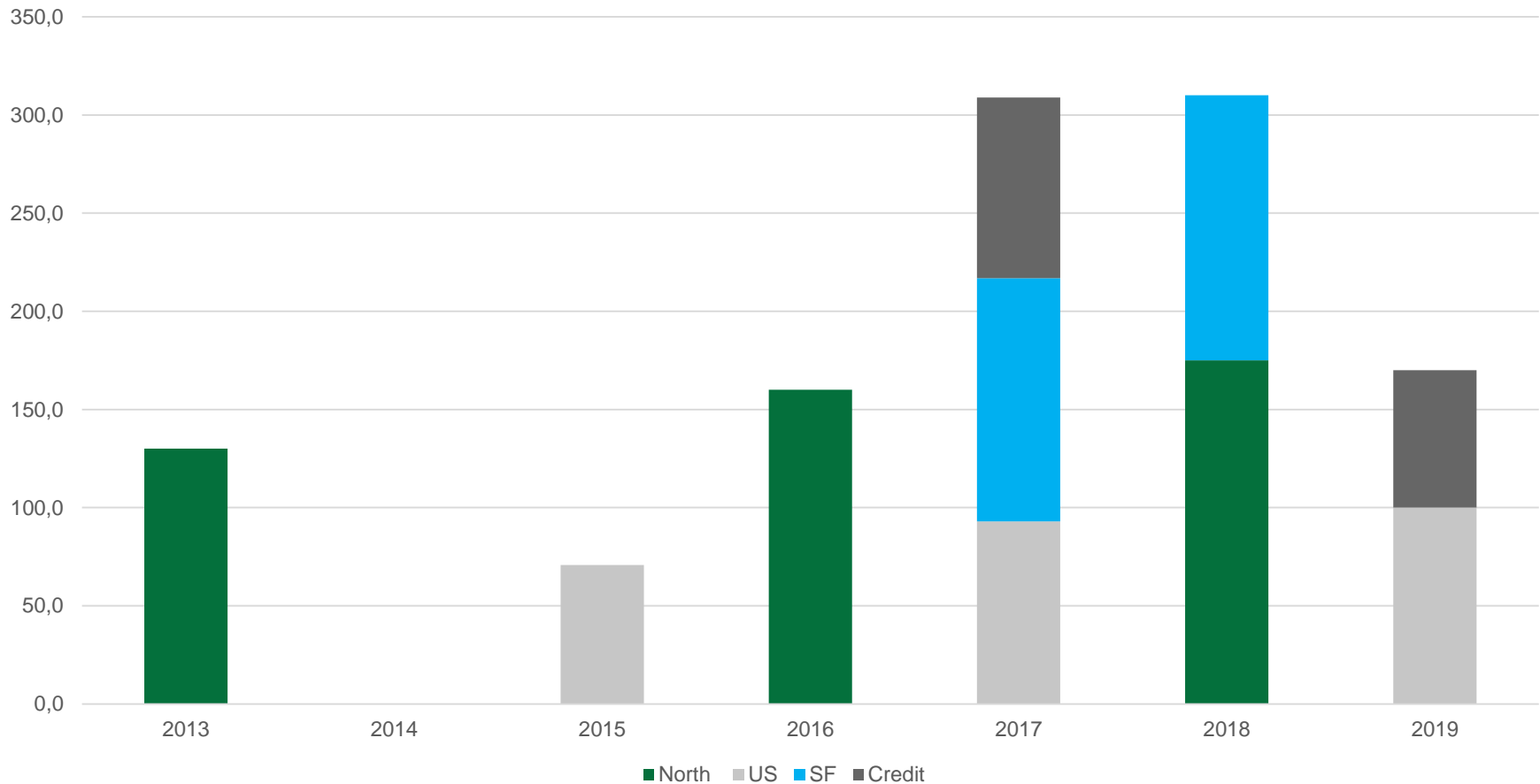
- Kirkon Keskusrahasto
- Suomen Kulttuurirahasto
- Teknoliateollisuus ry ja teknologia-alan säätiöt

Tiimillä pitkä kokemus ja erinomainen sijoitusmenestys, oman salkun tuotto 21% p.a. (1997-2018)

eQ Private Equity – varainkeruu



eQ Private Equity - varainkeruu, EUR milj.



2019: 1. sulkeminen eQ PE XI US ja eQ Private Credit II

Varainhoito – sijoitusrahastot



Rahasto	12 kuukautta			3 vuotta p.a.			Morningstar
	Tuotto*	Vrt.ind	Erotus	Tuotto*	Vrt.ind	Erotus	
Korkorahastot							
eQ Lyhyt Korko 1 K	-0,16 %			0,01 %			
eQ Vaihtuva Korko 1 K	-2,31 %	-0,33 %	-1,98 %	0,50 %	-0,29 %	0,79 %	ei ratingia
eQ Euro Valtionobligaatio 1 K	-0,18 %	1,01 %	-1,19 %	1,26 %	1,47 %	-0,21 %	★★★★☆
eQ Euro Investment Grade 1 K	-1,83 %	-1,13 %	-0,70 %	3,13 %	1,98 %	1,15 %	★★★★☆
eQ High Yield 1 K	-4,47 %	-3,44 %	-1,02 %	4,56 %	4,12 %	0,44 %	★★★★☆
eQ Kehittyvät Markkinat Yrityslaina 1 K	-3,17 %	-3,83 %	0,66 %	3,17 %	2,91 %	0,25 %	★★★★☆
eQ Kehittyvät Markkinat Yrityslaina Paikallisvaluutta 1 K	-0,61 %			5,00 %			★★★★☆
Osakerahastot							
eQ Suomi 1 K	-7,76 %	-3,89 %	-3,87 %	4,65 %	6,69 %	-2,03 %	★★★★☆
eQ Pohjoismaat Pienyhtiö 1 K	-7,47 %	-8,31 %	0,84 %	1,16 %	2,74 %	-1,58 %	★★★★☆
eQ Eurooppa Kiinteistö 1 K	9,72 %	-8,49 %	18,21 %	6,52 %	-0,86 %	7,38 %	★★★★☆
eQ Eurooppa Osinko 1 K	-10,09 %	-10,57 %	0,48 %	-0,13 %	-0,21 %	0,08 %	★★★★☆
eQ Frontier Osake 1 K	-12,58 %	-12,19 %	-0,39 %	3,17 %	2,44 %	0,73 %	★★★★☆
eQ Sininen Planeetta 1 K	-0,16 %	-4,11 %	3,94 %	8,34 %	4,51 %	3,82 %	★★★★☆
eQ Kehittyvä Aasia 1 K	-18,62 %	-10,86 %	-7,76 %	2,27 %	6,78 %	-4,50 %	★★★★☆
eQ Kehittyvät Markkinat Osinko 1 K	-4,58 %	-10,27 %	5,69 %	12,46 %	7,41 %	5,05 %	★★★★☆
eQ Kehittyvät Markkinat Pienyhtiö 1 K	-4,33 %	-14,49 %	10,16 %				★★★★☆
eQ Venäjä 1 K	-12,86 %	-1,64 %	-11,22 %	12,12 %	10,50 %	1,62 %	★★★★☆
Vaihtoehtoiset rahastot							
eQ Hoivakiinteistöt**	11,35 %			11,84 %			ei ratingia
eQ Liikekiinteistöt**	9,29 %			11,62 %			ei ratingia
Yhdistelmärahastot							
eQ Mandaatti 1 K	-4,56 %						
Yhteistyökumppanien hoitamat rahastot							
eQ Euro Investment Grade Indeksi 1 K	-0,54 %	-0,60 %	0,05 %	1,67 %	1,60 %	0,07 %	★★★★☆
eQ Eurooppa Aktiivi 1 K	-3,83 %	-10,57 %	6,74 %				ei ratingia
eQ Eurooppa Indeksi 1 K	-10,26 %	-10,57 %	0,31 %	0,72 %	0,38 %	0,34 %	★★★★☆
eQ Japani Indeksi 1 K	-8,47 %	-8,49 %	0,02 %	1,65 %	1,67 %	-0,02 %	★★★★☆
eQ Kehittyvät Markkinat Indeksi 1 K	-10,24 %	-10,27 %	0,03 %	7,46 %	7,41 %	0,06 %	★★★★☆
eQ USA Indeksi 1 K	-0,17 %	-0,15 %	-0,02 %	6,77 %	6,76 %	0,01 %	★★★★☆
Keskiarvo (itse hoidetut)							
Rahastot, jotka ylittäneet vertailuindeksin (itse hoidetut)	-3,20 %	-4,87 %	0,62 %	4,82 %	2,64 %	0,68 %	★★★★☆
			47 %			71 %	

Morningstar – eQ Paras Rahastotalo

Tilikauden 2018 päättymisen jälkeen eQ voitti yhden Morningstarin 6.3.2019 jakamista merkittävimmistä palkinnoista.

"Paras Rahastotalo" –palkinnolla Morningstar palkitsi eQ:n koko rahastovalikoiman. Palkinto perustuu eQ:n osake-, korko- ja yhdistelmärahastojen viiden vuoden riskikorjattuun tuottoon.

The background of the slide is a blurred image of a financial document. It features a bar chart with several bars of varying heights. Below the chart, there are labels for states: 'North Carolina', 'Georgia', 'Pennsylvania', 'Maryland', and 'New Jersey'. A silver pen is lying diagonally across the bottom left of the image. The text 'Corporate Finance' is centered in a white box over the middle of the image.

Corporate Finance

Advium Corporate Finance

- Johtava suomalainen Corporate Finance -neuvonantaja
- Kokemusta noin 180 järjestelystä ja joiden arvo on yhteensä noin 14 miljardia euroa
- 14 ammattilaista, jotka omaavat merkittävän kokemuksen Corporate Financesta, yrityskaupoista ja kiinteistöjärjestelyistä

Yrityskaupat

Johtava suomalainen M&A neuvonantaja

- Yrityskaupat
- Fuusiot
- Julkiset ostotarjoukset
- Muut palvelut

**Noin 100 transaktiota vuodesta 2000 –
kokonaisarvo noin € 5,0 miljardia**

Kiinteistöjärjestelyt

1 suomalainen kiinteistöneuvonantaja

- Kiinteistösalkkujen ja suurten yksittäisten kohteiden myynnit
- Sale and leaseback -järjestelyt
- Muut palvelut









**Yli 80 toteutettua transaktiota vuodesta 2000 –
kokonaisarvo noin € 9,0 miljardia**

Euromoney on valinnut Adviumin Suomen parhaaksi kiinteistöalan investointipankiksi jo kaksitoista kertaa 2005 jälkeen












Corporate Finance – viimeisimpiä transaktioita



Yrityskaupat ja pääomajärjestelyt

 <p>made a voluntary public cash offer for all shares in</p>  <p>EUR 611 million</p> <p>Advisor to Pöyry February 2019</p>	 <p>made a voluntary public cash offer for all shares in</p>  <p>EUR 146 million</p> <p>Advisor to Kotipizza January 2019</p>	 <p>has agreed to sell its personal accident and travel insurance business</p> <p>to</p>  <p>Advisor to the Seller January 2019</p>	<p>The founders and other owners</p> <p>sold</p>  <p>to</p> <p>a group of investors</p> <p>Advisor to the Sellers November 2018</p>	<p>sentica</p> <p>and other owners sold</p>  <p>to</p> <p>a group of industrial investors</p> <p>Advisor to Sentica October 2018</p>	 <p>acquired</p>  <p>Advisor to the Sellers July 2018</p>	<p>A group of investors and management owners</p> <p>sold</p>  <p>to</p>  <p>Advisor to the Sellers June 2018</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

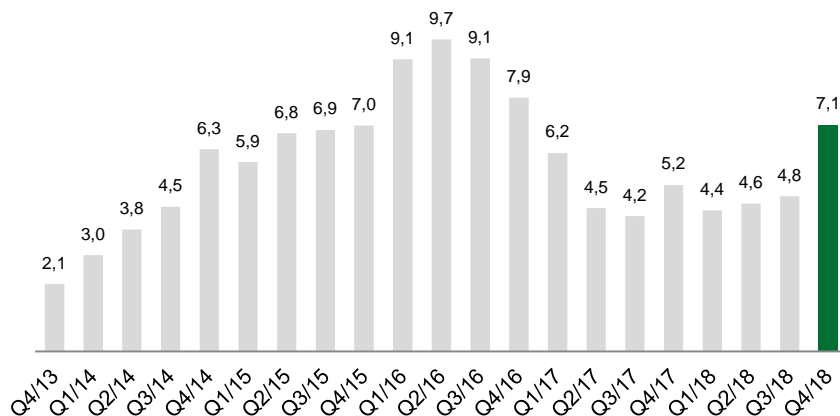
Kiinteistöjärjestelyt

 <p>sold</p> <p>its head office property for € 55 million to</p>  <p>Advisor to the Seller December 2018</p>	 <p>sold</p> <p>a 62,000 sqm warehouse property in Vantaa</p> <p>to</p>  <p>Advisor to the Seller October 2018</p>	<p>Antero Vartia</p> <p>sold</p> <p>shares in public sauna and restaurant complex</p>  <p>Advisor to the Seller October 2018</p>	 <p>sold</p> <p>its former HQ in the Helsinki CBD</p> <p>Advisor to the Seller October 2018</p>	 <p>sold</p> <p>a portfolio of 1,600 apartments</p> <p>for € 97 million to</p>  <p>Advisor to the Seller April 2018</p>	<p>marimekko</p> <p>sold</p> <p>its HQ and production property in Helsinki</p> <p>to</p>  <p>Advisor to the Seller April 2018</p>	 <p>sold</p> <p>two office properties in Helsinki</p> <p>to</p>  <p>Advisor to the Seller 2018</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

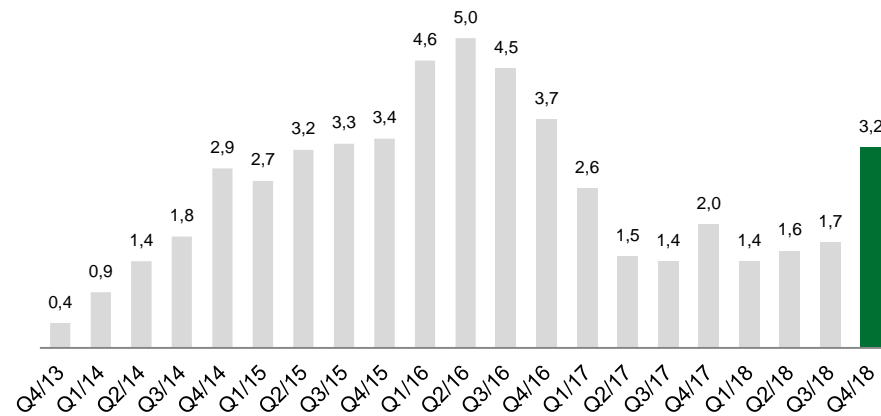
Corporate Finance – avainluvut



Nettoliikevaihdon kehitys kvartaaleittain, rullaava 12kk (€'m)



Liikevoiton kehitys kvartaaleittain, rullaava 12kk (€'m)



EUR milj.	1-12/2018	1-12/2017	Muutos %
NETTOLIIKEVAIHTO	7,1	5,2	35%
Henkilöstökulut	-3,2	-2,5	28%
Muut hallintokulut	-0,3	-0,4	-19%
Poistot	-0,0	-0,0	-32%
Liiketoiminnan muut kulut	-0,3	-0,3	6%
Saamisten arvonalentumistappiot	-	-0,0	-
LIIKEVOITTO	3,2	2,0	61%
Kulu-tuotto -suhde, %	54,7	61,7	-11%

The background is a grayscale photograph of a business document. It features a bar chart with several bars of varying heights. To the left of the bars, there are labels for states: 'North Carolina', 'Georgia', 'Pennsylvania', 'Maryland', and 'New Jersey'. A silver pen is lying diagonally across the bottom left of the chart. The overall image is slightly blurred, giving it a professional and focused appearance.

Sijoitukset

Sijoitukset – avainluvut



EUR milj.	1-12/2018	1-12/2017
Pääomanpalautukset (ilman voittoa)	4,0	3,3
Voitonjako	1,9	1,7
Pääomakutsut	-2,0	-3,2
Nettokassavirta	3,9	1,9
Markkina-arvo	16,9	18,8
Jäljellä olevat sitoumukset	7,8	8,9
<i>Tuloslaskelma</i>		
Voitonjako	1,9	1,7
Tulosvaikutteiset arvonmuutokset	0,1	-
Tulosvaikutteinen arvonalennus	-	-0,1
Konsernin sisäinen hallinnointipalkkio	-0,2	-0,2
Sijoitukset –segmentin tulos	1,8	1,4

- eQ Oyj teki 2018 tilikaudella 1,0 milj. euron sitoumuksen eQ PE X North –rahastoon.
- eQ Oyj teki 2018 tilikauden päättymisen jälkeen 1,0 milj. dollarin sitoumuksen eQ PE XI US –rahastoon.
- Sijoitusten arvonmuutokset on kirjattu tulosvaikutteisesti tilikauden 2018 alusta alkaen johtuen uudesta IFRS 9 -standardista.

The background is a grayscale photograph of a business document. It features a bar chart with several bars of varying heights. A silver pen is lying diagonally across the bottom left of the chart. The text 'North', 'Georgia', and 'Pennsylvania' is visible on the chart's x-axis. A semi-transparent white box is overlaid on the right side of the chart, containing the title text.

Konserni ja näkymät

eQ-konserni – tuloslaskelma



EUR milj.	1-12/2018	1-12/2017	Muutos %
Palkkiotuotot ja -kulut, netto	43,6	38,9	12%
Rahoitusvarojen nettotuotot	1,8	1,7	3%
NETTOLIIKEVAIHTO	45,4	40,7	12%
Henkilöstökulut	-18,3	-16,1	14%
Muut hallintokulut	-2,2	-2,3	-2%
Poistot aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	-0,2	-0,3	-23%
Liiketoiminnan muut kulut	-2,1	-1,9	11%
LIIKEVOITTO	22,4	20,1	12%
Tuloverot	-4,7	-4,2	11%
TILIKAUDEN VOITTO	17,8	15,9	12%

VARAT (EUR milj.)

12/2018 12/2017

Käteiset varat	0,0	0,0
Saamiset luottolaitoksilta	15,8	14,6
Rahoitusvarat		
Rahoitusarvopaperit	9,9	10,1
Pääomarahastosijoitukset	16,9	18,8
Aineettomat hyödykkeet	29,4	29,4
Aineelliset hyödykkeet	0,3	0,3
Muut varat	5,1	2,7
Siirtosaamiset ja maksetut ennakot	0,6	0,6
Tuloverosaamiset	0,1	0,0
Laskennalliset verosaamiset	-	0,3

VARAT YHTEENSÄ

78,2 76,8

VELAT JA OMA PÄÄOMA (EUR milj.)

12/2018 12/2017

Muut velat	4,1	3,9
Siirtovelat ja saadut ennakot	11,1	9,1
Tuloverovelat	0,7	0,8
Laskennalliset verovelat	0,1	0,3
VELAT YHTEENSÄ	16,0	14,1
Osakepääoma	11,4	11,4
Käyvän arvon rahasto	-	-0,2
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	27,0	29,6
Voittovarat	6,0	5,9
Tilikauden voitto (tappio)	17,8	15,9
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	62,2	62,7

VELAT JA OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ

78,2 76,8

- **Likvidit varat 25,7 M€**
- **Pääomarahastosijoitukset 16,9 M€**
- **Korolliset velat 0,0 €**
- **Vakavaraisuussuhdeluku 9,6%**

Ennakoimme Varainhoito -segmentin nettoliikevaihdon ja liikevoiton kasvavan vuonna 2019. Arvioimme, että kiinteistö- ja Private Equity -varainhoitojen hallinnointipalkkiot kasvavat viime vuodesta, minkä lisäksi tuottosidonnaisten palkkioiden määrän ennustetaan myös kasvavan. Käsityksemme on, että yksi eQ:n hallinnoimista Private Equity -rahastoista saavuttaa aitakoron ja alkaa maksaa tuottosidonnaista palkkiota vuoden toisella puoliskolla. Edellä mainituista syistä johtuen odotamme Varainhoito -segmentin tuloksen kasvavan selvästi enemmän kuin vuonna 2018. Tuottosidonnaiset palkkiot ovat riippuvaisia markkinakehityksestä ja siten niiden arvioiminen vuoden alussa pitää sisällään suuremman riskin.

Tiedonantopolitiikkamme mukaisesti emme anna tulosohjausta Corporate Finance- ja Sijoitukset -segmenteistä. Molempien segmenttien tulokset ovat paljolti riippuvaisia yhtiöstä riippumattomista tekijöistä, minkä takia liiketulos voi vaihdella merkittävästi ja on vaikeasti ennakoitavissa.