

Salkunhoitajan kommentti

Keskeisimmät tapahtumat (1.10.–31.12.)

Rahaston pääoma oli vuoden 2016 lopuksi n. 259,6 miljoonaa euroa (sisältäen 31.12.2016 arvoon tehdyt merkinnät). Kiinteistösalkkuun hankittiin kaksi uutta kohdetta, mikä kasvatti kiinteistövarallisuuden lähes 340 miljoonaan euroon. Rahaston tuotto oli kuluneen kolmen kuukauden aikana 3,0 % ja koko vuonna 10,5 %, sisältäen tuotonjaon 6,59 euroa/osuus 31.3.

Rahaston vieras pääoma

Rahasto voi ottaa pitkäaikaista vierasta pääomaa enintään puolet rahaston kokonaisvarallisuudesta. Rahasto voi pantata varojaan velkojensa vakuudeksi. Rahastolla ja sen tytäryhtiöllä oli pitkäaikaista vierasta pääomaa yhteensä 118,0 miljoonaa euroa 31.12.2016.

Kiinteistöomaisuus ja vuokralaiset

Vuoden lopussa rahastolla oli 17 kpl sataprosenttisesti omistettua kiinteistöosakeyhtiötä sekä kolme osaomisteista kohdetta, joiden yhteenlaskettu vuokrattava pinta-ala on noin 194 700 m², keskimääräinen arvostus 1790 €/m² ja vuokrausaste 96 %. Lisäksi rahastolla on meneillään yksi keskeneräinen rakennushanke. Rahaston vuosittainen nettovuokrakassavirta katsauskauden lopussa oli n. 23,7 milj. euroa, mikä vastaa noin 7,0 % alkutuottoa.

PERUSTIEDOT

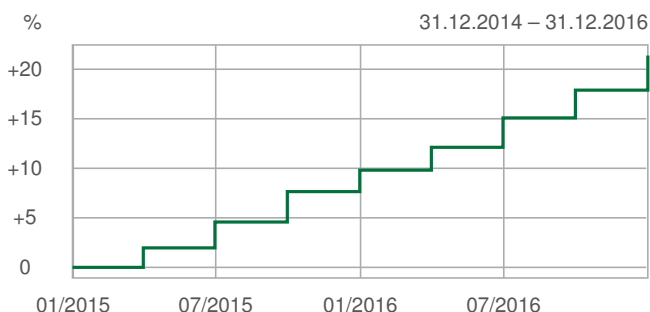
Rahaston koko, milj. eur	259,6
Kiinteistövarallisuus (GAV), milj. eur	338,6
Rahasto-osuuden arvo	114,25 (31.12.2016)
Salkunhoitaja	Samuel Granvik
Aloituspäivä	31.12.2014
ISIN-koodi	FI4000125323
Hallinnointi- ja säilytyspalkkio	1,95% + tuottosidonnainen palkkio
Merkintä-/lunastuspalkkio	2% / 0-2%

Rahastolla on 125 vuokrasopimusta ja 94 vuokralaista. Viiden suurimman vuokralaisen osuus vuokratuotoista on 67,5 %. eQ Liikekiinteistöjen koko vuokrasopimuskannan keskimääräinen vuokranmäärällä painotettu keskiarvo oli kvartaalin lopussa 8,1 vuotta. Rahasto osti viimeisen vuosineljänneksen aikana Tampereelta hotellikiinteistön sekä Hämeenlinnasta tuotantokiinteistön.

Vuosi 2016 oli Suomen kiinteistötransaktiivolyymillä mitattuna kaikkien aikojen ennätysvuosi, alustavien tietojen mukaan lähes 6,5 miljardia euroa (vuosi 2007 noin 6,3 mrd euroa).

Kasvua siivitti etenkin asuntosalkkukauppojen 2,5 miljardin euron historiallinen määrä. Markkinan odotetaan jatkuvan aktiivisena vuoden 2017 puolella.

OSUUDEN ARVONKEHITYS



*Korjattu tuotonjaolla (ennen veroja)

TUOTTOKEHITYS

3 kk	3,0 %
6 kk	5,5 %
12 kk	10,5 %
3 v p.a.	-
perustamisesta lähtien	21,4 %

KIINTEISTÖJEN ALUEJAKAUMA

Helsingin seutu	45 %
Tampereen seutu	21 %
Hämeenlinna	21 %
Seinäjoki	7 %
Salo	4 %
Turun seutu	2 %

KIINTEISTÖJEN KÄYTTÖTARKOITUSJAKAUMA

Liiketilat	77 %
Toimistot	9 %
Teollisuuskiinteistöt	7 %
Hotellit	7 %