

Neljännesvuosikatsaus

Keskeisimmät tapahtumat (1.10.–31.12.)

Rahaston koko (NAV) oli kvartaalin lopussa n. 515 miljoonaa euroa. Katsauskauden päättyessä rahaston kiinteistösalkun arvo oli n. 905 miljoonaa euroa. Rahaston tuotto kvartaalilla oli -3,5 % ja vuoden alusta -6,7 %, sisältäen tuotonjaon 2,44 euroa/osuus 31.3. Alusta alkaen rahasto on tuottanut yhteensä 41,3 %, eli tuotto vuositasolla on 3,2 %.

Rahaston vieras pääoma

Rahasto voi ottaa pitkäaikaista vierasta pääomaa enintään puolet rahaston kokonaisvarallisuudesta. Rahasto voi pantata varojaan velkojensa vakuudeksi. Rahastolla oli vierasta pääomaa 400,9 miljoonaa euroa 31.12.2025.

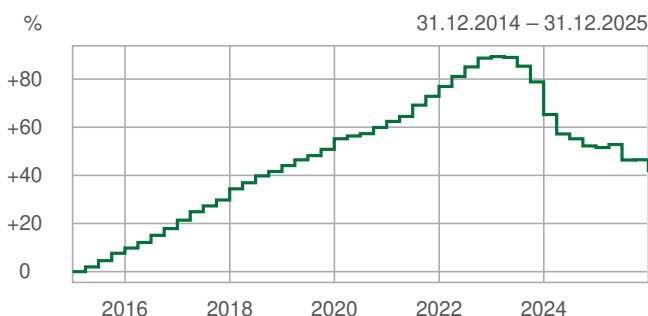
Kiinteistöomaisuus ja vuokralaiset

Tilikauden lopussa rahasto omisti 40 kohdetta (ml. 0 rakenteilla olevaa kohdetta), joiden yhteenlaskettu tämänhetkinen vuokrattava pinta-ala on noin 333 000 m², keskimääräinen arvostus 2700 €/m² ja vuokrausaste 85 %. Rahaston edeltävän 12 kuukauden nettovuokratuotto oli 5,1 % ja arviokirjojen mukainen potentiaalinen tuotto 6,8 %.*

Salkunhoitajan kommentti

Kiinteistöarvioitsijat laskivat rahaston toimistokohteiden arvoja johtuen syksyn aikana markkinassa toteutuneista toimistokaupoista ja pääkaupunkiseudun ulkopuolella tehdyistä liiketilakohteiden kaupoista. Arvonlasku nosti rahaston velkaisuusastetta, jota on alennettu vuoden 2025 aikana, kun rahasto on myynyt kaksi kohdetta yhteensä noin 60 miljoonan euron kauppahinnalla ja lyhentänyt lainojaan noin 54 miljoonalla eurolla.

OSUUDEN ARVONKEHITYS



Osuuden arvo korjattu tuotonjaolla (ennen veroja).

KIINTEISTÖJEN ALUEJAKAUMA

Pääkaupunkiseutu	77 %
Tampereen alue	13 %
Hämeenlinnan alue	5 %
Kuopion alue	3 %
PKS:n lähialue	1 %

PERUSTIEDOT

NAV, milj. eur	515,2
NAV, sis. toteutetut nettomerkinnot	515,6
Kiinteistövarallisuus, milj. eur	905,4
Rahasto-osuuden arvo	85,37 (31.12.2025)
Salkunhoitaja	Emma Kaksonen
Aloituspäivä	31.12.2014
ISIN-koodi	FI4000125323 (1 T)
SFDR-luokittelu	SFDR 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.	0,56 %

Rahastolla on 472 vuokrasopimusta ja 324 vuokralaista. Viiden suurimman vuokralaisen osuus vuokratuotoista on 29 %. eQ Liikekiinteistöjen vuokrasopimuskannan keskimääräinen vuokranmäärällä painotettu maturiteetti oli kvartaalin lopussa 4,7 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 tuottopotentiaal, joka pohjautuu arvioitsijoiden näkemykseen markkinavuokrista, tilojen vuokrauspotentiaalista sekä kiinteistöjen ylläpito- ja muista kuluista.

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 arvonalaskun 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	-3,5 %
6 kk	-3,4 %
12 kk	-6,7 %
3 v p.a.	-9,3 %
perustamisesta lähtien p.a.	3,2 %
2025	-6,7 %
2024	-8,3 %
2023	-12,7 %
2022	7,0 %
2021	8,9 %

KIINTEISTÖJEN KÄYTTÖTARKOITUSJAKAUMA

Liiketilat	49 %
Toimistot	40 %
Muut	11 %