

Neljännesvuosikatsaus

Keskeisimmät tapahtumat (01.01.–31.03.)

Rahaston koko (NAV) oli kvartaalin lopussa n. 501 miljoonaa euroa. Katsauskauden päättyessä rahaston kiinteistösalkun arvo oli yli 870 miljoonaa euroa. Rahaston tuotto kvartaalilla oli -2,9 % ja vuoden alusta -2,9 %, sisältäen tuotonjaon 0 euroa/osuus 31.3. Alusta alkaen rahasto on tuottanut yhteensä 37,2 %, eli tuotto vuositasolla on 2,9 %.

Rahaston vieras pääoma

Rahasto voi ottaa pitkäaikaista vierasta pääomaa enintään puolet rahaston kokonaisvarallisuudesta. Rahasto voi pantata varojaan velkojensa vakuudeksi. Rahastolla oli vierasta pääomaa 381,4 miljoonaa euroa 31.03.2026.

Kiinteistöomaisuus ja vuokralaiset

Tilikauden lopussa rahasto omisti 39 kohdetta (ml. 0 rakenteilla olevaa kohdetta), joiden yhteenlaskettu tämänhetkinen vuokrattava pinta-ala on noin 327 000 m², keskimääräinen arvostus 2700 €/m² ja vuokrausaste 86 %. Rahaston edeltävän 12 kuukauden nettovuokratuotto oli 5,1 % ja arviokirjojen mukainen potentiaalinen tuotto 7,0 %.*

Salkunhoitajan kommentti

Rahaston kvartaalituotto oli negatiivinen, mikä johtui pääasiassa toimistokohteiden arvonmuutoksista. Tästä huolimatta rahaston operatiivinen suorituskyky on kehittynyt myönteisesti. Toimistosegmenttiä rasittavat edelleen kohonnut vajaakäyttöaste sekä se, ettei kustannustason nousu ole siirtynyt täysimääräisesti vuokratasoihin. Liiketilasegmentissä kysyntä ja vuokratasot ovat sen sijaan pysyneet suhteellisen vakaina, vaikka markkinassa on havaittavissa selkeää polarisaatiota. Q1/26 rahasto toteutti yhden osaomisteisen liiketilakohteen myynnin pääkaupunkiseudulla sekä edisti aktiivisesti muita transaktioprosesseja. Kassavirran vahvistaminen sekä toimistokohteiden vuokrausasteen merkittävä parantaminen ovat edelleen keskeisiä painopisteitä rahaston toiminnassa.

PERUSTIEDOT

NAV, milj. eur	500,5
NAV, sis. toteutetut nettomerkinnot	500,9
Kiinteistövarallisuus, milj. eur	870,8
Rahasto-osuuden arvo	82,88 (31.03.2026)
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.	1,98 %
Rahaston kaupankäynnin kulut p.a.	0,54 %

Rahastolla on 468 vuokrasopimusta ja 323 vuokralaista. Viiden suurimman vuokralaisen osuus vuokratuotoista on 29 %. eQ Liikekiinteistöjen koko 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 tuottopotentiaalain, 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 arvonlaskun takia. Rahaston käyttämä velkarahoitus korostaa mahdollista arvon alenemista. Riski-indikaattori ei välttämättä huomioi, että sijoitusten realisointi etenkin heikossa markkinatilanteessa voi johtaa tappoihin ja viivästyttää lunastusten maksamista.

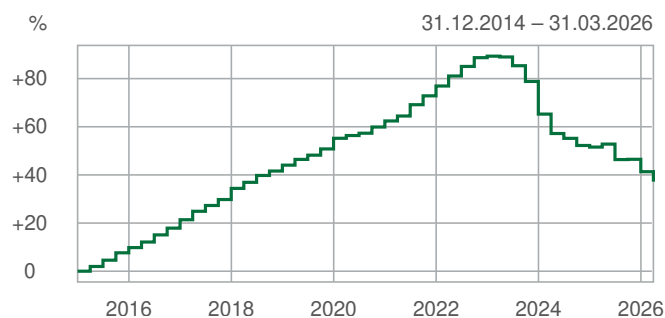
TUOTTOKEHITYS

3 kk	-2,9 %
6 kk	-6,3 %
12 kk	-10,2 %
3 v p.a.	-10,1 %
perustamisesta lähtien p.a.	2,9 %
2025	-6,7 %
2024	-8,3 %
2023	-12,7 %
2022	7,0 %
2021	8,9 %

KIINTEISTÖJEN KÄYTTÖTARKOITUSJAKAUMA

Liiketilat	48 %
Toimistot	41 %
Muut	11 %

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 %