

Salkunhoitajan kommentti

Keskeisimmät tapahtumat (1.10.–31.12.)

Rahaston pääoma oli vuoden lopussa n. 519,5 miljoonaa euroa (sisältäen 31.12.2017 arvoon tehdyt merkinnät). Katsauskauden päätyessä rahaston kiinteistösalkun arvo oli n. 705,5 miljoonaa euroa. Rahaston tuotto kvartaalilla oli 3,2 % ja koko vuonna 10,1 %, sisältäen tuotonjaon 7,25 euroa/osuus 31.3. Alusta alkaen rahasto on tuottanut yhteensä 60,4 %, eli keskimääräinen vuosituotto on 9,0 %.

Rahaston vieras pääoma

Rahasto voi ottaa pitkäaikaista vierasta pääomaa enintään puolet rahaston kokonaisvarallisuudesta. Rahasto voi pantata varojaan velkojensa vakuudeksi. Rahastolla oli pitkäaikaista vierasta pääomaa 230 miljoonaa euroa 31.12.2017.

Kiinteistöomaisuus ja vuokralaiset

Tilikauden lopussa rahastolla oli 145 kiinteistöä (ml. kaksi rakenteilla olevaa), joiden yhteenlaskettu vuokrattava pinta-ala on noin 235 700 m², keskimääräinen arvostus 2 990 €/ m² ja vuokrausaste 99 %. Näistä kohteista 56 on rahaston 100 % omistamaa tytäryhtiötä, viisi osaomisteisia kiinteistökohteita ja loput suoria kiinteistömistuksia. Rahaston vuosittainen nettovuokrassavirta katsauskauden lopussa oli n. 43,8 miljoonaa euroa, mikä vastaa n. 6,2 % alkutuottoa.

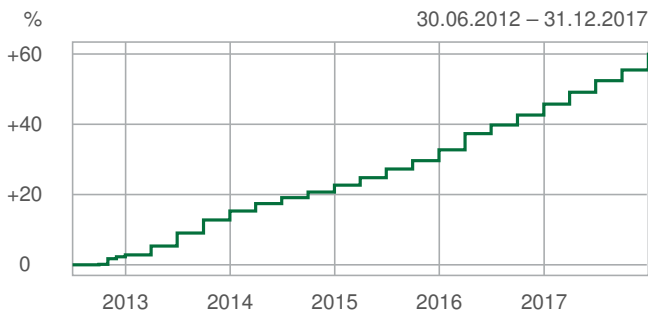
PERUSTIEDOT

Rahaston koko, milj. eur	519,5
Kiinteistövarallisuus (GAV), milj. eur	705,5
Rahasto-osuuden arvo	125,23 (31.12.2017)
Jaksotettujen hankintakulujen osuus	1,99 (1,59 %)
Salkunhoitaja	Jennifer Eloheimo
Aloituspäivä	7.5.2012
ISIN-koodi	FI4000047014
Hallinnointi- ja säilytyspalkkio	1,95% + tuottosidonnainen palkkio
Merkintä-/lunastuspalkkio	2% / 0-2%

Rahastolla on 191 vuokrasopimusta ja 56 vuokralaista ja viiden suurimman vuokralaisen osuus vuokratuotoista on 60 %. eQ Hoivakiinteistöjen koko vuokrasopimuskannan keskimääräinen vuokranmäärällä painotettu maturiteetti oli katsauskauden lopussa n. 8,5 vuotta.

Rahaston kiinteistöomaisuus kasvoi vuoden 2017 aikana yhteensä noin 170 miljoonaa euroa. Rahasto kasvatti sekä opetus- että sairaalakiinteistösegmenttiä. Iso osa hankinnoista tehtiin Helsingissä, hankkimalla mm. Tiikka –sairaala/hoivakiinteistö, Docrates -syöpäsairaala ja Chydenia -koulukiinteistö. Tehostettuun palveluasumissegmenttiin valmistui vuoden 2017 aikana useita uusia kohteita ja joulukuussa allekirjoitettiin puitesopimus rakennusliike Lehdon kanssa 10 uuden hoivakohteen toteutuksesta. Tämän lisäksi rahasto on käynnistänyt kiinteistökehityshankkeita mm. Helsingissä, joiden vaikutus arvoon realisoituu muutamien seuraavien vuosien aikana.

OSUUDEN ARVONKEHITYS



Osuuden arvonkehitys korjattu tuotonjaolla (ennen veroja). Osuuden arvo ja tuotto sisältävät hankintakulujen jaksotusmenetelmän vaikutuksen (3 kk 0,1 %, 6 kk 0,2 %, 12 kk 0,5 %, 3 v 0,3 % p.a.).

TUOTTOKEHITYS

3 kk	3,2 %
6 kk	5,2 %
12 kk	10,1 %
3 v p.a.	9,3 %
perustamisesta lähtien	60,4 %
perustamisesta lähtien p.a.	9,0 %

KIINTEISTÖJEN ALUEJAKAUMA

Uusimaa	40 %	Jyväskylän seutu	5 %
Pirkanmaa	8 %	Pohjanmaa	5 %
Varsinais-Suomi	8 %	Joensuun seutu	5 %
Kuopion seutu	7 %	Etelä-Savo	4 %
Oulun seutu	7 %	Muut	11 %

KIINTEISTÖJEN KÄYTTÖTARKOITUSJAKAUMA

Tehostettu palveluasuminen	50 %
Sairaala	17 %
Opetus- / tutkimustoiminta	11 %
Päiväkoti	9 %
Erytishoiva / mielenterveys	5 %
Lastensuojelu	5 %
Erytishoiva	3 %