

Neljännesvuosikatsaus

Keskeisimmät tapahtumat (01.01.–31.03.)

Rahaston koko (NAV) oli kvartaalin lopussa n. 1035 miljoonaa euroa. Katsauskauden päättyessä rahaston kiinteistösalkun arvo oli yli 1701 miljoonaa euroa. Rahaston tuotto kvartaalilla oli 0,2 % ja vuoden alusta 0,2 %, sisältäen tuotonjaon 2,74 euroa/osuus 31.3. Alusta alkaen rahasto on tuottanut yhteensä 114,6 %, eli tuotto vuositasolla on 5,7 %.

Rahaston vieras pääoma

Rahasto voi ottaa pitkäaikaista vierasta pääomaa enintään puolet rahaston kokonaisvarallisuudesta. Rahasto voi pantata varojaan velkojensa vakuudeksi. Rahastolla oli vierasta pääomaa 697,5 miljoonaa euroa 31.03.2026.

Kiinteistöomaisuus ja vuokralaiset

Tilikauden lopussa rahasto omisti 93 kohdetta (ml. 0 rakenteilla olevaa kohdetta), joiden yhteenlaskettu tämänhetkinen vuokrattava pinta-ala on noin 504 000 m², keskimääräinen arvostus 3400 €/m² ja vuokrausaste 95 %. Rahaston edeltävän 12 kuukauden nettovuokratuotto oli 5,4 % ja arviokirjojen mukainen potentiaalinen tuotto 5,9 %.*

Salkunhoitajan kommentti

Rahaston kvartaalituotto oli positiivinen, vaikka kokonaiskehitystä painoivat edelleen kohteiden negatiiviset arvonmuutokset. Pitkät vuokrasopimukset ja vahvat vuokralaiset tukevat kuitenkin edelleen rahaston vakaita vuokratuottoja ja kassavirtaa. Julkisten vuokralaisten suuri osuus (65 %) vahvistaa rahaston ennustettavuutta ja suojaa suhdannevaihteluilta samalla, kun yhteiskuntakiinteistöt-segmentti on noussut yhdeksi Suomen kiinteistömarkkinan houkuttelevimmista. Vuoden ensimmäisellä kvartaalilla rahasto ei myynyt eikä hankkinut kohteita. Kassavirran vahvistaminen on edelleen keskeinen painopiste rahaston operatiivisessa tekemisessä.

PERUSTIEDOT

NAV, milj. eur	1035,5
NAV, sis. toteutetut nettomerkinnot	1044,1
Kiinteistövarallisuus, milj. eur	1 701,4
Rahasto-osuuden arvo	109,68 (31.03.2026)
Salkunhoitaja	Marjaana Berger
Aloituspäivä	7.5.2012
ISIN-koodi	FI4000047014 (1 T)
SFDR-luokittelu	Artikla 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.	0,51 %

Rahastolla on 317 vuokrasopimusta ja 148 vuokralaista. Viiden suurimman vuokralaisen osuus vuokratuotoista on 45 %. eQ Yhteiskuntakiinteistöjen vuokrasopimuskannan keskimääräinen vuokranmäärällä painotettu maturiteetti oli kvartaalin lopussa 7,3 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 arviointijoiden kohdekohtaisten arviokirjojen potentiaalista tuottoa ottaen huomioon nykyisen vuokrasopimuskannan lisäksi raportointihetkellä vuokraamattomien tilojen tuottopotentiaalin, joka pohjautuu arviointijoiden 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.

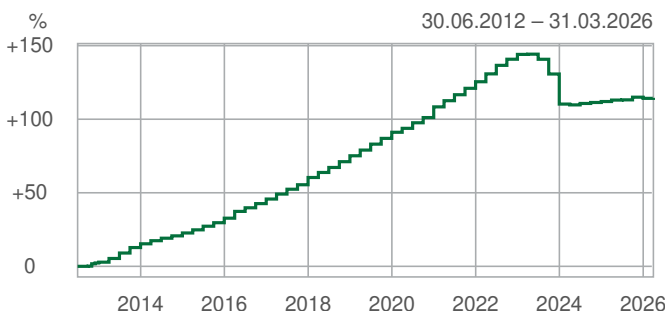
TUOTTOKEHITYS

3 kk	0,2 %
6 kk	-0,2 %
12 kk	0,7 %
3 v p.a.	-4,2 %
perustamisesta lähtien p.a.	5,7 %
2025	1,0 %
2024	0,8 %
2023	-13,8 %
2022	8,2 %
2021	8,2 %

KIINTEISTÖJEN KÄYTTÖTARKOITUSJAKAUMA

Terveyspalvelut	37 %
Koulutus	29 %
Hoivapalvelut	21 %
Julkiset palvelut	14 %

OSUUDEN ARVONKEHITYS



Osuuden arvonkehitys korjattu tuotonjaolla (ennen veroja).

KIINTEISTÖJEN ALUEJAKAUMA

Pääkaupunkiseutu	57 %	Kuopion alue	1 %
Tampereen alue	13 %	Lahden alue	1 %
Jyväskylän alue	10 %	Hämeenlinnan alue	1 %
Oulun alue	8 %	Seinäjoen alue	1 %
PKS:n lähialue	3 %	Muut	1 %
Turun alue	3 %		