

A black and white photograph of a grand, classical building facade. The building features ornate architectural details, including arched windows with decorative moldings and a prominent corner structure. The image is used as a background for the title text.

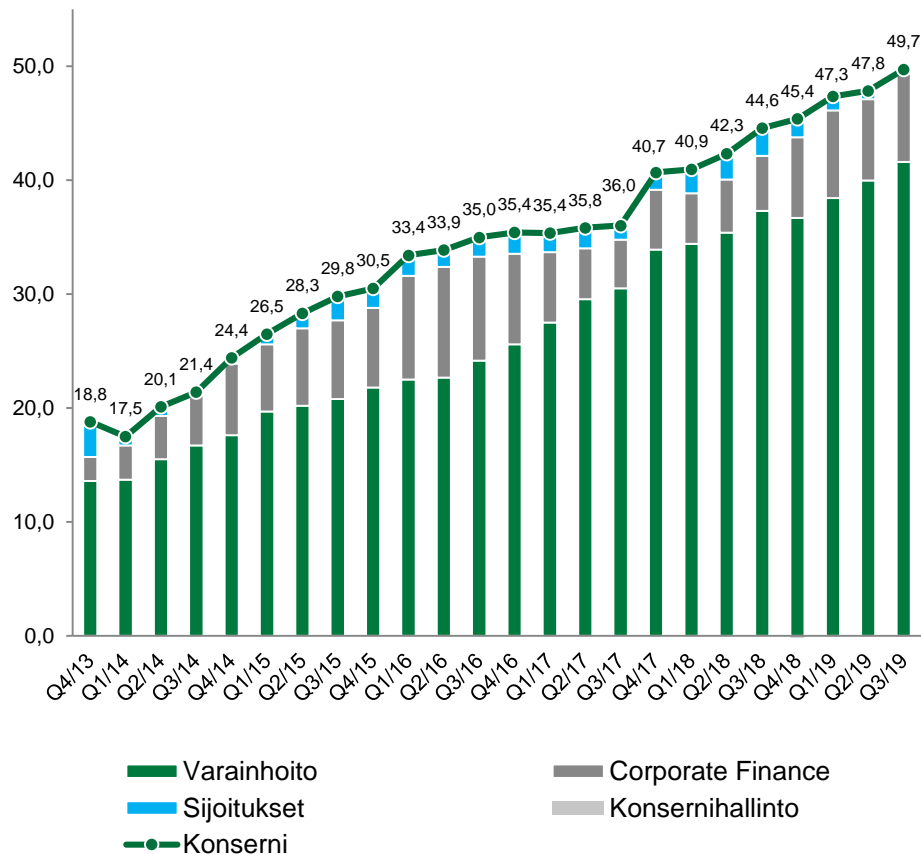
**eQ Oyj – tulos Q3/2019  
- tulostilaisuus 24.10.2019**

<b>EUR milj.</b>	<b>1-9/2019</b>	<b>1-9/2018</b>	<b>Muutos %</b>	<b>1-12/2018</b>
Nettoliikevaihto	35,0	30,6	14%	45,4
Liikevoitto	17,9	15,1	19%	22,4
Tulos	14,3	11,9	20%	17,8
Tulos per osake (EUR)	0,38	0,32	19%	0,47
Kulu-tuotto -suhde, %	48,9	50,9	-4%	50,5
Likvidit varat	18,8	15,8	19%	25,7
Pääomarahastosijoitukset	16,4	17,9	-8%	16,9

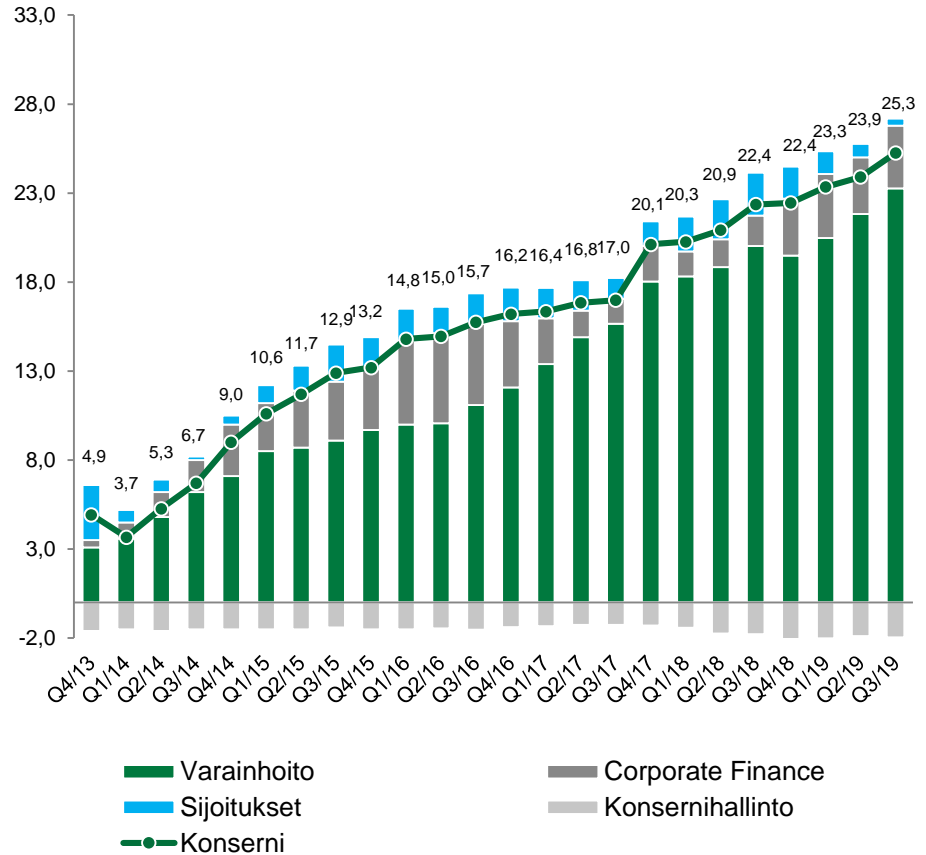
# eQ-konserni – rullaava 12 kk kehitys



Nettoliikevaihdon kehitys kvartaaleittain, rullaava 12kk (€'m)



Liikevoiton kehitys kvartaaleittain, rullaava 12kk (€'m)



- eQ-konsernin 12 kuukauden rullaava liikevoitto on kasvanut jo 22 peräkkäisen vuosineljänneksen ajan.

## VARAT (EUR milj.)

	9/2019	12/2018
Käteiset varat	0,0	0,0
Saamiset luottolaitoksilta	8,8	15,8
Rahoitusvarat		
Rahoitusarvopaperit	10,0	9,9
Pääomarahastosijoitukset	16,4	16,9
Aineettomat hyödykkeet	29,4	29,4
Aineelliset hyödykkeet	0,3	0,3
Vuokrasopimukset	2,6	-
Muut varat	5,9	5,1
Siirtosaamiset ja maksetut ennakot	0,3	0,6
Tuloverosaamiset	0,1	0,1
Laskennalliset verosaamiset	0,0	-
<b>VARAT YHTEENSÄ</b>	<b>73,9</b>	<b>78,2</b>

## VELAT JA OMA PÄÄOMA (EUR milj.)

	9/2019	12/2018
Muut velat	4,1	4,1
Siirtovelat ja saadut ennakot	8,8	11,1
Vuokrasopimusvelat	2,7	-
Tuloverovelat	0,3	0,7
Laskennalliset verovelat	0,0	0,0
<b>VELAT YHTEENSÄ</b>	<b>16,0</b>	<b>16,0</b>
Osakepääoma	11,4	11,4
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	26,0	27,0
Voittovarot	6,2	6,0
Tilikauden voitto (tappio)	14,3	17,8
<b>OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>57,9</b>	<b>62,2</b>
<b>VELAT JA OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ</b>	<b>73,9</b>	<b>78,2</b>

- **Likvidit varat 18,8 M€**
- **Pääomarahastosijoitukset 16,4 M€**
- **Korolliset lainat 0,0 €**
- **Vakavaraisuussuhdeluku 26,3%**
- **Uuden IFRS 16 -standardin myötä taseeseen kirjattu vuokrasopimukset ja vuokrasopimusvelat**

The background is a grayscale photograph of a bar chart on a document. A silver pen lies diagonally across the bottom left of the chart. The chart has several bars of varying heights. Labels for the bars include 'North Carolina', 'Georgia', 'Pennsylvania', 'Maryland', and 'New Jersey'. Numerical values are visible to the right of the bars, such as '4,571' and '1,299'.

# ***Varainhoito***

# Varainhoito – tuloslaskelma



EUR milj.	1-9/2019	1-9/2018	Muutos %	1-12/2018
<b>NETTOLIIKEVAIHTO</b>	<b>31,8</b>	<b>26,8</b>	<b>18%</b>	<b>36,7</b>
Henkilöstökulut	-11,2	-10,1	10%	-13,8
Muut hallintokulut	-1,2	-1,2	-1%	-1,7
Poistot	-0,5	-0,1	350%	-0,2
Liiketoiminnan muut kulut	-0,7	-1,0	-29%	-1,5
<b>LIIKEVOITTO</b>	<b>18,2</b>	<b>14,4</b>	<b>26%</b>	<b>19,5</b>
Kulu-tuotto -suhde, %	42,8	46,4	-8%	46,9

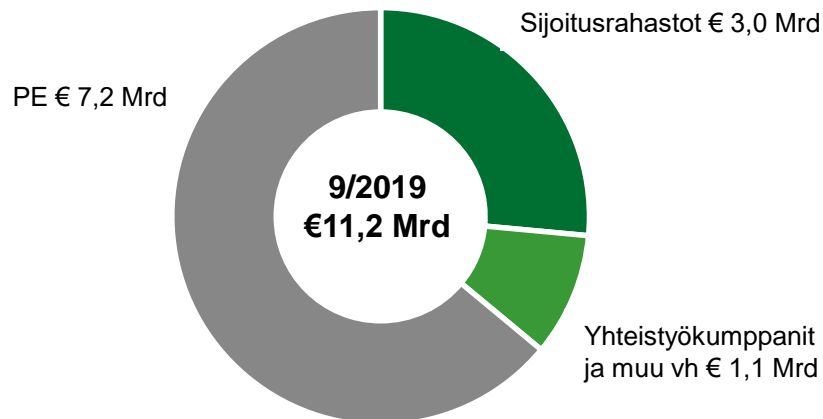
- Poistot sisältävät uuden IFRS 16 -standardin mukaiset vuokrasopimusten poistot vuodesta 2019 alkaen.

# Varainhoito – palkkiotuotot

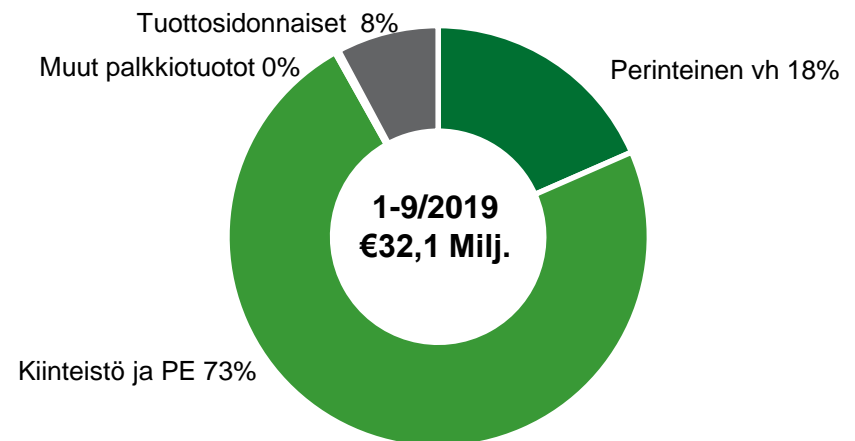


EUR milj.	1-9/2019	1-9/2018	Muutos %	1-12/2018
Perinteisen varainhoidon hallinnointipalkkiot	5,9	6,6	-11%	8,6
Kiinteistö- ja Private Equity hallinnointipalkk.	23,5	18,5	27%	25,5
Muut palkkiotuotot	0,1	0,3	-45%	0,3
Tuottosidonnaiset palkkiot	2,5	1,7	47%	2,7
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>32,1</b>	<b>27,1</b>	<b>18%</b>	<b>37,1</b>

Hallinnoitavat varat 9/2019



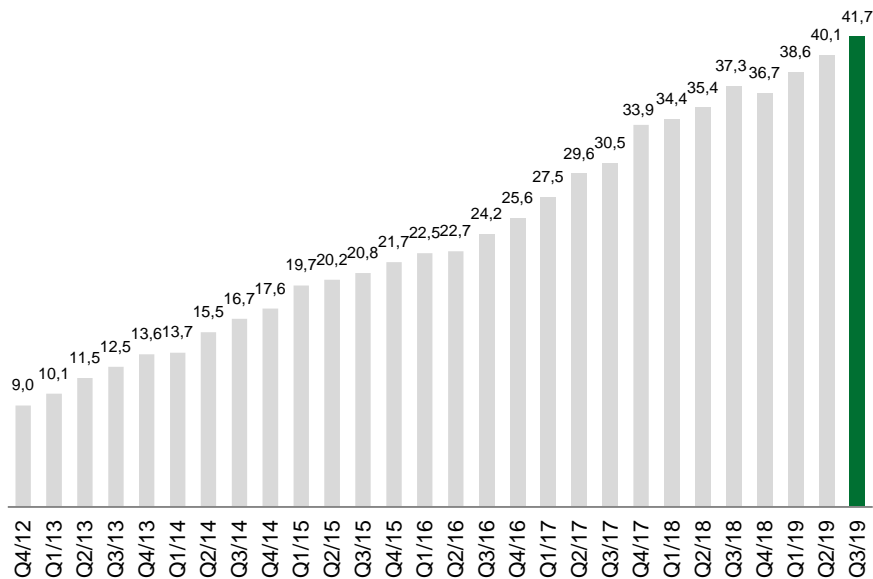
Palkkiotuotot 1-9/2019



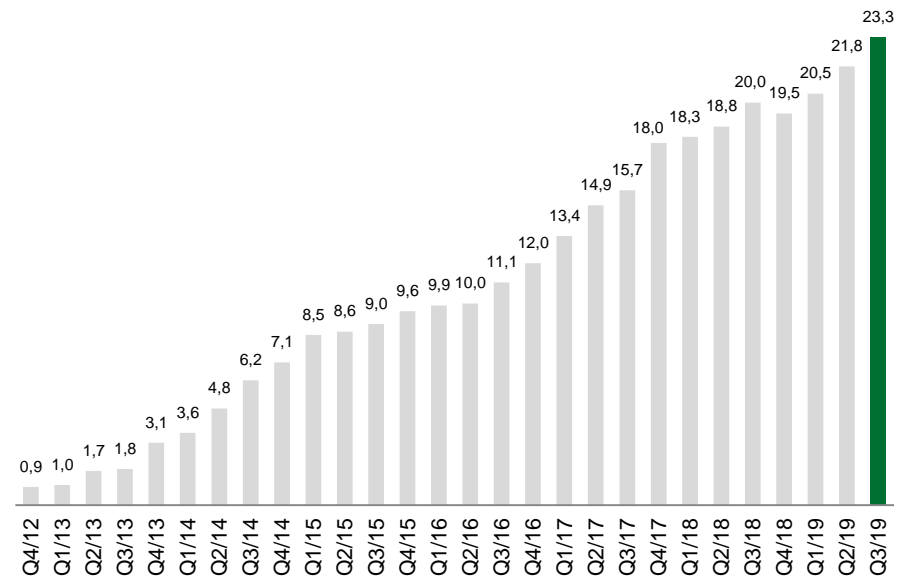
# Varainhoito – rullaava 12 kk kehitys



Nettoliikevaihdon kehitys kvartaaleittain, rullaava 12kk (€'m)



Liikevoiton kehitys kvartaaleittain, rullaava 12kk (€'m)





# Varainhoito – sijoitusrahastot



Rahasto	Vuoden alusta			3 vuotta p.a.			Morningstar
	Tuotto*	Vrt.ind	Erotus	Tuotto*	Vrt.ind	Erotus	
<b>Korkorahastot</b>							
eQ Lyhyt Korko 1 K	-0,06 %			-0,07 %			
eQ Vaihtuva Korko 1 K	1,62 %	-0,23 %	1,85 %	0,77 %	-0,32 %	1,09 %	ei ratingia
eQ Euro Valtionobligaatio 1 K	6,68 %	10,01 %	-3,33 %	1,61 %	2,58 %	-0,97 %	★★★★☆
eQ Euro Investment Grade 1 K	7,50 %	6,75 %	0,75 %	3,29 %	2,19 %	1,10 %	★★★★☆
eQ High Yield 1 K	10,75 %	8,43 %	2,32 %	4,86 %	4,23 %	0,64 %	★★★★★
eQ Kehittyvät Markkinat Yrityslaina 1 K	8,13 %	7,95 %	0,17 %	2,84 %	2,21 %	0,63 %	★★★★☆
eQ Kehittyvät Markkinat Yrityslaina Paikallisvaluutta 1 K	14,65 %			5,81 %			★★★★★
<b>Osakerahastot</b>							
eQ Suomi 1 K	22,44 %	15,21 %	7,23 %	8,96 %	8,76 %	0,20 %	★★★★☆
eQ Pohjoismaat Pienyhtiö 1 K	16,44 %	12,60 %	3,84 %	5,07 %	4,27 %	0,80 %	★★★★☆
eQ Eurooppa Kiinteistö 1 K	27,88 %	17,99 %	9,90 %	15,83 %	5,57 %	10,26 %	★★★★★
eQ Eurooppa Osinko 1 K	18,56 %	19,24 %	-0,67 %	5,26 %	6,60 %	-1,34 %	★★★★☆
eQ Frontier Osake 1 K	10,26 %	16,03 %	-5,77 %	4,49 %	8,11 %	-3,61 %	★★★★☆
eQ Sininen Planeetta 1 K	27,45 %	23,32 %	4,13 %	15,33 %	11,33 %	4,00 %	★★★★★
eQ Kehittyvä Aasia 1 K	11,33 %	11,28 %	0,04 %	2,13 %	7,40 %	-5,27 %	★★★☆☆
eQ Kehittyvät Markkinat Osinko 1 K	12,57 %	11,04 %	1,53 %	11,06 %	7,05 %	4,00 %	★★★★☆
eQ Kehittyvät Markkinat Pienyhtiö 1 K	17,33 %	6,76 %	10,57 %				★★★★☆
eQ Venäjä 1 K	25,30 %	29,39 %	-4,09 %	12,73 %	11,54 %	1,19 %	★★★☆☆
<b>Vaihtoehtoiset rahastot</b>							
eQ Hoivakiinteistöt**	8,32 %			11,59 %			ei ratingia
eQ Liikekiinteistöt**	6,21 %			10,68 %			ei ratingia
<b>Yhdistelmärahastot</b>							
eQ Mandaatti 1 K	11,43 %			5,21 %			★★★★☆
<b>Yhteistyökumppanien hoitamat rahastot</b>							
eQ Euro Investment Grade Indeks 1 K	6,53 %	6,48 %	0,05 %	2,00 %	1,95 %	0,05 %	★★★★☆
eQ Eurooppa Aktiiv 1 K	29,59 %	19,24 %	10,35 %				ei ratingia
eQ Eurooppa Indeks 1 K	19,91 %	19,24 %	0,67 %	8,12 %	7,65 %	0,47 %	★★★★☆
eQ Japani Indeks 1 K	16,54 %	16,52 %	0,02 %	7,35 %	7,30 %	0,05 %	★★★★☆
eQ Kehittyvät Markkinat Indeks 1 K	11,09 %	11,04 %	0,05 %	7,14 %	7,05 %	0,09 %	★★★★☆
eQ USA Indeks 1 K	25,87 %	25,83 %	0,03 %	13,87 %	13,86 %	0,01 %	★★★★☆
<b>Keskiarvo (itse hoidetut)</b>	13,33 %	10,30 %	1,50 %	6,43 %	4,29 %	0,67 %	★★★★☆
<b>Rahastot, jotka ylittäneet vertailuindeksin (itse hoidetut)</b>			73 %			71 %	(3,5 tähteä)

## Morningstar – eQ Paras Rahastotalo

eQ voitti 6.3.2019 yhden Morningstarin jakamista merkittävimmistä palkinnoista.

"Paras Rahastotalo" – palkinnolla Morningstar palkitsi eQ:n koko rahastovalikoiman. Palkinto perustuu eQ:n osake-, korko- ja yhdistelmärahastojen viiden vuoden riskikorjattuun tuottoon.



# Varainhoito – eQ Kiinteistörahastot



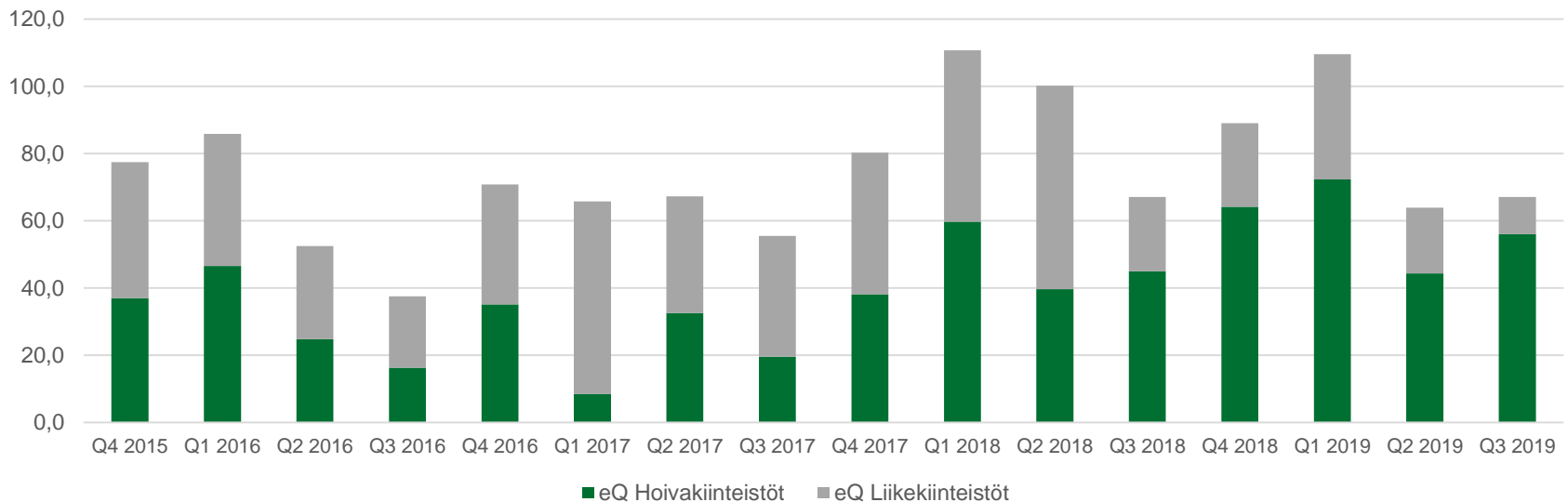
## eQ Hoivakiinteistöt

- Sijoittaa moderneihin hoivakiinteistöihin
- Keskimaturiteetti noin 11 vuotta
- Vajaakäyttö 1%
  
- Sijoitettu pääoma: 1 142 Meur
- Oma pääoma: 930 Meur
- 1-9/2019 nettomerkinnot: 173 Meur
  
- Tuotto 1-9/2019: 6,8 %
- Tuotto perustamisesta: 9,0 % p.a.

## eQ Liikekiinteistöt

- Sijoittaa toimitilakiinteistöihin
- Keskimaturiteetti noin 6 vuotta
- Vajaakäyttö 5%
  
- Sijoitettu pääoma: 1 019 Meur
- Oma pääoma: 675 Meur
- 1-9/2019 nettomerkinnot: 68 Meur
  
- Tuotto 1-9/2019: 4,7 %
- Tuotto perustamisesta: 9,0 % p.a.

## eQ Kiinteistörahastojen nettomerkinnot, EUR milj.



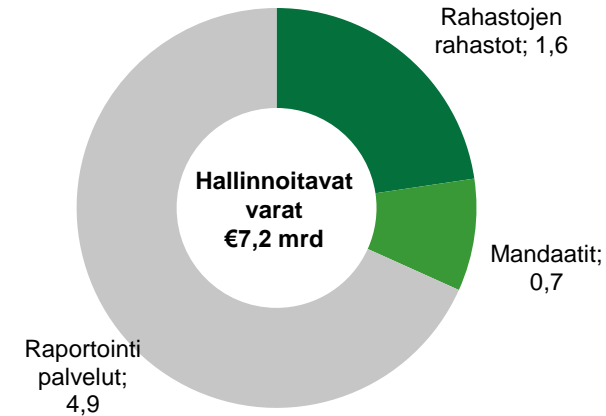
# Varainhoito – Private Equity



## Private Equity - rahastojen rahastot

Vuosi	Rahasto	Koko	Vaihe	Sijoittajien lkm
2019	eQ PE XI US	\$214m	Sijoittaa	90
2018	eQ PE SF II	€135m	Sijoittaa	23
2018	eQ PE X North	€175m	Sijoittaa	85
2017	eQ PE SF	€124m	Täyteen sijoitettu	10
2017	eQ PE IX US	\$105m	Täyteen sijoitettu	70
2016	eQ PE VIII North	€160m	Täyteen sijoitettu	78
2015	eQ PE VII US	\$80m	Täyteen sijoitettu	34
2013	eQ PE VI North	€130m	Täyteen sijoitettu	42
2011	Amanda V East	€50m	Täyteen sijoitettu	24
2007	Amanda IV West	€90m	Täyteen sijoitettu	8
2006	Amanda III Eastern PE	€110m	Täyteen sijoitettu	34
2003	Mandatum PE Fund II	€20m	Likvidaatiassa	2
2002	Mandatum PE Fund I	€50m	Likvidaatiassa	7
2001	European Fund Inv. UK	€88m	Likvidaatiassa	15

**Tavoitteena kerätä vähintään yksi uusi rahasto vuosittain**



## Private Credit

Vuosi	Rahasto	Koko	Vaihe	Sijoittajien lkm
2019	eQ Private Credit II	€74m	Sijoittaa	30
2017	eQ Private Credit	€92m	Täyteen sijoitettu	38

## Mandaatit

### Täyden valtakirjan / konsultatiiviset sopimukset

- Hallinnoi asiakkaiden pääomasijoituksia

### Esimerkkiasiakkaita

- Kirkon Keskusrahasto
- Suomen Kulttuurirahasto
- Teknoliateollisuus ry ja teknologia-alan säätiöt

*Tiimillä pitkä kokemus ja erinomainen sijoitusmenestys, oman salkun tuotto 21% p.a. (1997-Q3/2019)*

The background of the slide is a blurred image of a financial document. It features a bar chart with several bars of varying heights. Below the chart, there are labels for states: 'North Carolina', 'Georgia', 'Pennsylvania', 'Maryland', and 'New Jersey'. A silver pen is lying diagonally across the bottom left of the image. The text 'Corporate Finance' is overlaid on a semi-transparent white rectangular box in the center-right of the image.

# ***Corporate Finance***

## Advium Corporate Finance

- Johtava suomalainen Corporate Finance -neuvonantaja
- Kokemusta noin 200 järjestelystä ja joiden arvo on yhteensä yli 15 miljardia euroa
- 15 ammattilaista, jotka omaavat merkittävän kokemuksen Corporate Financesta, yrityskaupoista ja kiinteistöjärjestelyistä

### Yrityskaupat

#### Johtava suomalainen M&A neuvonantaja

- Yrityskaupat
- Fuusiot
- Julkiset ostotarjoukset
- Muut palvelut

**Yli 110 transaktiota vuodesta 2000 –  
kokonaisarvo noin € 6,0 miljardia**

### Kiinteistöjärjestelyt

#### # 1 suomalainen kiinteistöneuvonantaja

- Kiinteistösalkkujen ja suurten yksittäisten kohteiden myynnit
- Sale and leaseback -järjestelyt
- Muut palvelut

**Yli 80 toteutettua transaktiota vuodesta 2000 –  
kokonaisarvo noin € 9,0 miljardia**

Euromoney on valinnut Adviumin Suomen parhaaksi kiinteistöalan investointipankiksi jo kaksitoista kertaa 2005 jälkeen















# Corporate Finance – viimeisimpiä transaktioita



## Yrityskaupat ja pääomajärjestelyt

 <p>sold its Nordic paving- and mineral aggregates business for € 282 million to</p>  <p>Advisor to the Buyer <i>Pending</i></p>	<p>sentica acquired the majority in</p>  <p>Advisor to the Seller <i>July 2019</i></p>	 <p>made a voluntary public cash offer for all shares in</p>  <p>EUR 611 million Advisor to Pöyry <i>February 2019</i></p>	 <p>made a voluntary public cash offer for all shares in</p>  <p>EUR 146 million Advisor to Kotipizza <i>January 2019</i></p>	 <p>has agreed to sell its personal accident and travel insurance business to</p>  <p>Advisor to the Seller <i>January 2019</i></p>	<p>The founders and other owners sold</p>  <p>to a group of investors Advisor to the Sellers <i>November 2018</i></p>	<p>sentica and other owners sold</p>  <p>to a group of industrial investors Advisor to Sentica <i>October 2018</i></p>
--	---	--	---	---	--	---

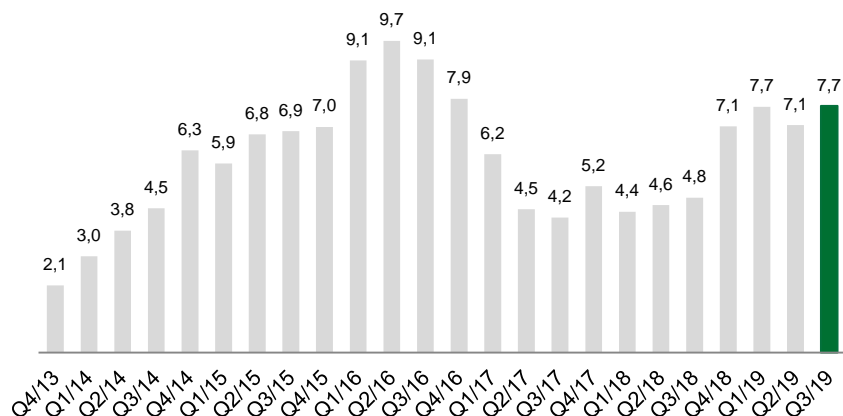
## Kiinteistöjärjestelyt

 <p>sold a prime CBD property in Helsinki to</p>  <p>Advisor to the Sellers <i>September 2019</i></p>	 <p>sold a portfolio of 2,178 apartments to</p>  <p>Advisor to the Buyer <i>August 2019</i></p>	 <p>sold the Basware HQ property in Espoo to</p>  <p>Advisor to the Seller <i>July 2019</i></p>	 <p>sold 30.9% of Lasipalatsi for € 33.5 million to</p>  <p>Advisor to the Buyer <i>Pending</i></p>	 <p>sold a 13,000 sqm conversion asset in Helsinki to</p>  <p>Advisor to the Seller <i>July 2019</i></p>	 <p>sold its head office property for € 55 million to</p>  <p>Advisor to the Seller <i>December 2018</i></p>	 <p>sold a 62,000 sqm warehouse property in Vantaa to</p>  <p>Advisor to the Seller <i>October 2018</i></p>
---	---	---	---	--	--	---

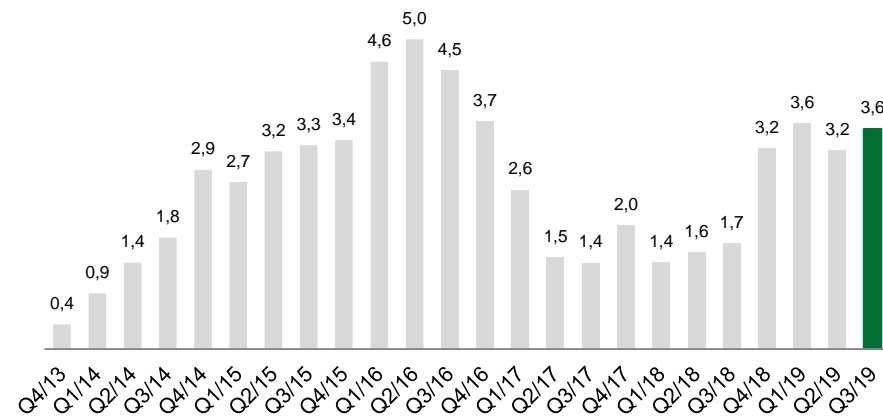
# Corporate Finance – avainluvut



Nettoliikevaihdon kehitys kvartaaleittain, rullaava 12kk (€'m)



Liikevoiton kehitys kvartaaleittain, rullaava 12kk (€'m)



EUR milj.	1-9/2019	1-9/2018	Muutos %	1-12/2018
<b>NETTOLIIKEVAIHTO</b>	<b>2,9</b>	<b>2,3</b>	<b>28%</b>	<b>7,1</b>
Henkilöstökulut	-1,6	-1,4	20%	-3,2
Muut hallintokulut	-0,2	-0,2	11%	-0,3
Poistot	-0,1	-0,0	1090%	-0,0
Liiketoiminnan muut kulut	-0,1	-0,2	-51%	-0,3
<b>LIIKEVOITTO</b>	<b>0,8</b>	<b>0,4</b>	<b>71%</b>	<b>3,2</b>
Kulu-tuotto -suhde, %	73,6	80,2	-8%	54,7

- Poistot sisältävät uuden IFRS 16 -standardin mukaiset vuokrasopimusten poistot vuodesta 2019 alkaen.

The background is a grayscale photograph of a business document. It features a bar chart with several vertical bars of varying heights. To the left of the bars, there are labels for states: 'North Carolina', 'Georgia', 'Pennsylvania', 'Maryland', and 'New Jersey'. A silver ballpoint pen is lying diagonally across the bottom left of the chart. The overall image is slightly blurred, giving it a professional and focused appearance.

# ***Sijoitukset***



# Sijoitukset – avainluvut



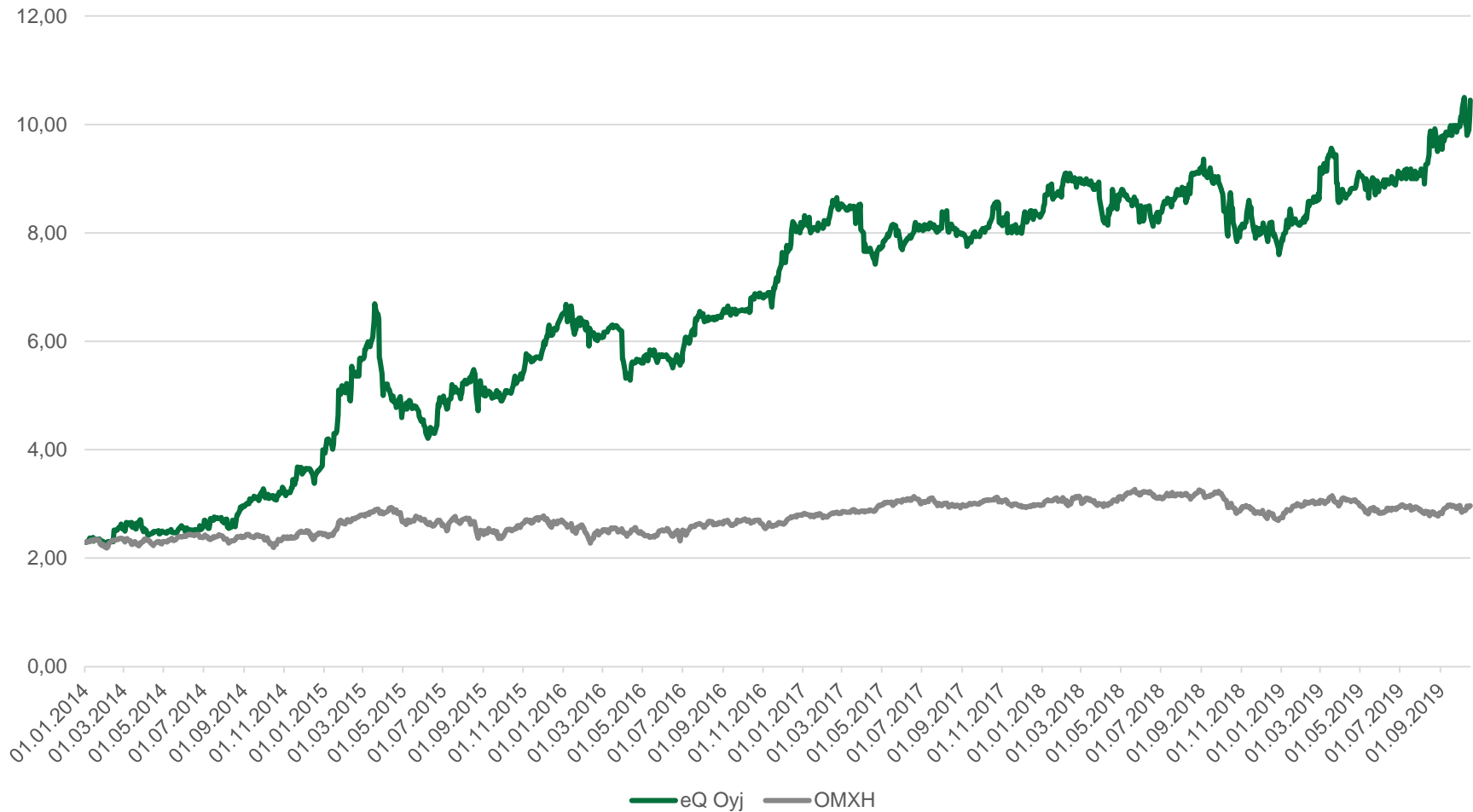
EUR milj.	1-9/2019	1-9/2018	1-12/2018
Pääomanpalautukset (ilman voittoa)	1,6	3,0	4,0
Voitonjako	1,0	1,3	1,9
Pääomakutsut	-1,7	-1,7	-2,0
<b>Nettokassavirta</b>	<b>0,8</b>	<b>2,6</b>	<b>3,9</b>
Markkina-arvo	16,4	17,9	16,9
Jäljellä olevat sitoumukset	7,4	8,0	7,8
<i>Tuloslaskelma</i>			
Voitonjako	1,0	1,3	1,9
Tulosvaikutteiset arvonmuutokset ja tappiot	-0,6	0,4	0,4
Konsernin sisäinen hallinnointipalkkio	-0,2	-0,2	-0,2
<b>Sijoitukset –segmentin tulos</b>	<b>0,2</b>	<b>1,6</b>	<b>1,8</b>

- eQ Oyj teki katsauskaudella 1,0 milj. dollarin sitoumuksen eQ PE XI US -rahastoon.

The background is a blurred image of a document. It features a bar chart with several bars of varying heights. To the left of the chart, there are labels for states: 'North Carolina', 'Georgia', 'Pennsylvania', 'Maryland', and 'Virginia'. A silver pen is lying diagonally across the bottom left of the image, pointing towards the top right. The overall scene suggests a business or financial report.

## ***Osaketietoa ja yhteenveto***

# Osakekurssikehitys ja markkina-arvo

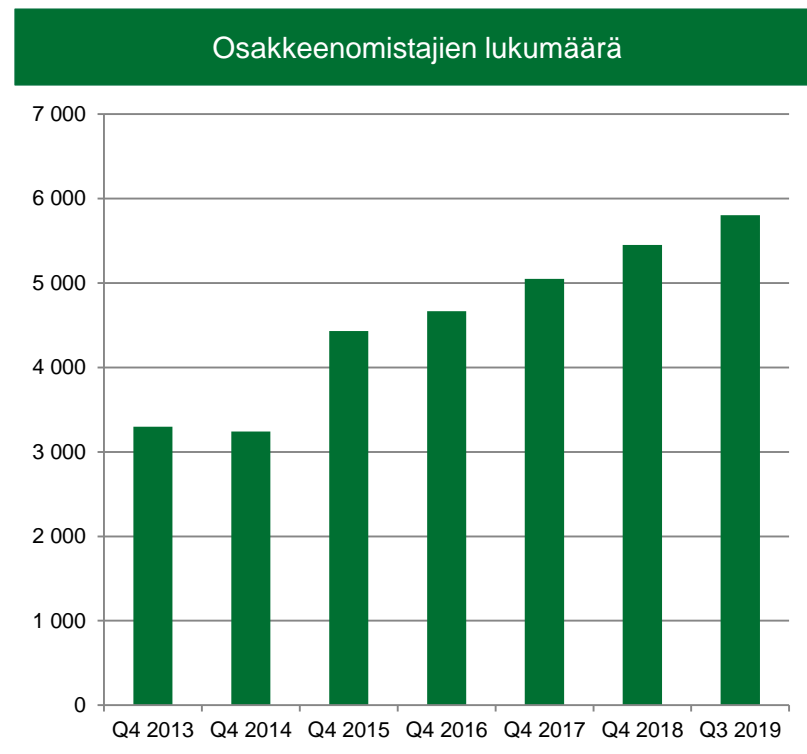


- eQ Oyj:n markkina-arvo 30.9.2019 oli 380,0 miljoonaa euroa.

# Osakkeenomistajat 30.9.2019



Osakkeenomistaja	Osakkeet	Osuus, %
1 Fennogens Investments S.A.	7 943 137	20,82
2 Chilla Capital S.A.	5 945 275	15,58
3 Anchor Oy Ab	5 803 677	15,21
4 Teamet Oy	4 100 000	10,75
5 Oy Cevante Ab	1 419 063	3,72
6 Fazer Jan Peter	1 298 306	3,40
7 Lavventura Oy	650 000	1,70
8 Linnalex Ab	631 652	1,66
9 Pinomonte Ab	529 981	1,39
10 Procurator-Holding Oy	473 892	1,24
10 suurinta omistajaa yhteensä	28 794 983	75,46
Hallintarekisteröityjä	343 180	0,90
Muut osakkeet	9 019 035	23,64
Yhteensä	38 157 198	100,00



- eQ-konsernin henkilöstö omistaa kaikista osakkeista noin 40%.
- eQ Oyj:llä oli 5 804 osakkeenomistajaa 30.9.2019 (5 451 omistajaa 31.12.2018).

Näkymä tilikauden osalta on yhä aiemman mukainen ja arvioimme Varainhoito -segmentin tuloksen kasvavan selvästi enemmän kuin vuonna 2018.

Puolivuosisikatsauksessa totesimme, että on mahdollista, että yksi Private Equity -rahastomme alkaa maksaa tuottosidonnaista palkkiota ensi vuonna eikä tämän vuoden lopussa, kuten olimme vuoden alussa arvioineet. Arviomme on, että kyseinen rahasto alkaa maksaa tuottosidonnaista palkkiota ensi vuonna.

# Yhteenveto ja seuraava tulosraportointi



<b>EUR milj.</b>	<b>1-9/2019</b>	<b>1-9/2018</b>	<b>Muutos %</b>	<b>1-12/2018</b>
Nettoliikevaihto	35,0	30,6	14%	45,4
Liikevoitto	17,9	15,1	19%	22,4
Tulos	14,3	11,9	20%	17,8
Tulos per osake (EUR)	0,38	0,32	19%	0,47
Kulu-tuotto -suhde, %	48,9	50,9	-4%	50,5
Likvidit varat	18,8	15,8	19%	25,7
Pääomarahastosijoitukset	16,4	17,9	-8%	16,9

- eQ Oyj:n vuoden 2019 tilinpäätöstiedote julkaistaan torstaina 6.2.2020