

Salkunhoitajan kommentti

Keskeisimmät tapahtumat (1.10.–31.12.)

Rahaston pääoma oli kvartaalin lopuksi n. 448 miljoonaa euroa (sisältäen 31.12.2017 arvoon tehdyt merkinnät). Kiinteistösalkkuun ostettiin neljä uutta kohdetta, jotka kasvattivat kiinteistövarallisuuden yhteensä yli 567 miljoonaa euroon. Rahaston tuotto oli kvartaalilla 3,6 % ja koko vuonna 10,7 %, sisältäen tuotonjaon 6,85 euroa/osuus 31.3. Alusta alkaen rahasto on tuottanut yhteensä 34,4 %, eli keskimääräinen vuosituotto on 10,4 %.

Rahaston vieras pääoma

Rahasto voi ottaa pitkäaikaista vierasta pääomaa enintään puolet rahaston kokonaisvarallisuudesta. Rahasto voi pantata varojaan velkojensa vakuudeksi. Rahastolla oli pitkäaikaista vierasta pääomaa yhteensä 171 miljoonaa euroa 31.12.2017.

Kiinteistöomaisuus ja vuokralaiset

Kvartaalin lopussa rahastolla oli 27 kpl sataprosenttisesti omistettua kiinteistöosakeyhtiötä sekä kolme osaomisteista kohdetta, joiden yhteenlaskettu vuokrattava pinta-ala on noin 301 200 m², keskimääräinen arvostus 1 880 €/m² ja vuokrausaste 95 %. Rahaston vuosittainen nettovuokrakassavirta katsauskauden lopussa oli n. 37 miljoonaa euroa, mikä vastaa n. 6,6 % alkutuottoa.

Rahastolla on 261 vuokrasopimusta ja 205 vuokralaista. Viiden suurimman vuokralaisen osuus vuokratuotoista on 53 %. eQ Liikekiinteistöjen koko vuokrasopimuskannan keskimääräinen vuokranmäärällä painotettu maturiteetti oli kvartaalin lopussa 6,5 vuotta.

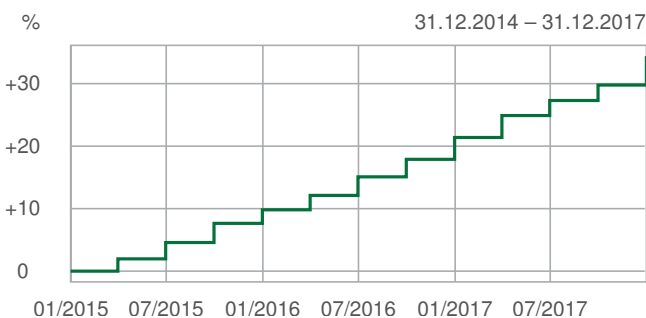
PERUSTIEDOT

Rahaston koko, milj. eur	447,6
Kiinteistövarallisuus (GAV), milj. eur	567,1
Rahasto-osuuden arvo	119,13 (31.12.2017)
Jaksotettujen hankintakulujen osuus	2,30 (1,93 %)
Salkunhoitaja	Samuel Granvik
Aloituspäivä	31.12.2014
ISIN-koodi	FI4000125323
Hallinnointi- ja säilytyspalkkio	1,95% + tuottosidonnainen palkkio
Merkintä-/lunastuspalkkio	2% / 0-2%

Vuosi 2017 oli kiinteistötransaktiovolyymillä mitattuna Suomen kaikkien aikojen ennätysvuosi ja uusia kansainvälisiä sijoittajia rantautui Suomen markkinaan. Alustavien arvioiden mukaan kokonaisvolyymi olisi jopa 10 miljardia euroa (7,4 miljardia euroa vuonna 2016). Markkinan odotetaan jatkuvan aktiivisena myös vuoden 2018 puolella.

Rahaston kiinteistöomaisuus kasvoi vuoden 2017 aikana yhteensä 230 miljoonaa euroa. Viimeinen vuosineljännes oli erittäin aktiivinen jolloin Rahasto hankki Vantaalta sekä toimistokiinteistön että liikekiinteistön ja Tampereen keskustasta kaksi toimisto-/liiketilakiinteistöä. Kvartaalin aikana valmistui myös liiketilakohde Tampereen Kaukajärvelle ja käynnistettiin Herttoniemen Megahertsin -hankkeen kehittäminen. Vuokrasopimuksia allekirjoitettiin viimeisessä kvartaalissa yhteensä 5 800 m² edestä.

OSUUDEN ARVONKEHITYS



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

TUOTTOKEHITYS

3 kk	3,6 %
6 kk	5,6 %
12 kk	10,7 %
3 v p.a.	10,4 %
perustamisesta lähtien	34,4 %
perustamisesta lähtien p.a.	10,4 %

KIINTEISTÖJEN ALUEJAKAUMA

Helsingin seutu	52 %
Tampereen seutu	22 %
Hämeenlinna	13 %
Kuopio	4 %
Seinäjoki	4 %
Salou	3 %
Turun seutu	1 %

KIINTEISTÖJEN KÄYTTÖTARKOITUSJAKAUMA

Liiketilat	73 %
Toimistot	17 %
Hotellit	5 %
Teollisuuskiinteistöt	5 %