

Neljännesvuosikatsaus

Keskeisimmät tapahtumat (1.10.–31.12.)

Rahaston koko (NAV) oli kvartaalin lopussa n. 1083 miljoonaa euroa. Katsauskauden päättyessä rahaston kiinteistösalkun arvo oli n. 1707 miljoonaa euroa. Rahaston tuotto kvartaalilla oli -0,4 % ja vuoden alusta 1,0 %, sisältäen tuotonjaon 2,5 euroa/osuus 31.3. Alusta alkaen rahasto on tuottanut yhteensä 114,2 %, eli tuotto vuositason on 5,8 %.

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 31.12.2025.

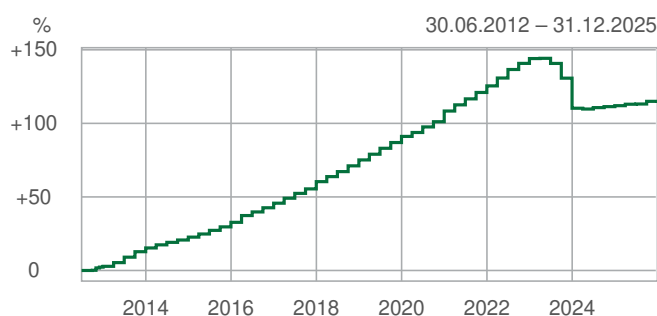
Kiinteistöomaisuus ja vuokralaiset

Tilikauden lopussa rahasto omisti 93 kohdetta (ml. 0 rakenteilla olevaa kohdetta), joiden yhteenlaskettu tämänhetkinen vuokrattava pinta-ala on noin 503 000 m², keskimääräinen arvostus 3400 €/m² ja vuokrausaste 96 %. Rahaston edeltävän 12 kuukauden nettovuokratuotto oli 5,4 % ja arviokirjojen mukainen potentiaalinen tuotto 5,9 %.*

Salkunhoitajan kommentti

Rahaston kvartaalituottoa heikensivät joidenkin kohteiden negatiiviset arvomuutokset. Ulkopuoliset kiinteistönarvioitsijat laskivat toimistotyyppisten kohteiden arvoja, vaikka ne ovat pääosin vuokrattu julkisille toimijoille, mikä tuo vakautta kassavirtoihin. Rahasto toteutti kvartaalin aikana vuoden 2025 neljännen kaupan ja myi strategian mukaisesti seitsemän kohteen portfolion. Portfolio koostui yksityisille toimijoille vuokratuista päiväkotit- sekä lastensuojelukiinteistöistä. Rahasto on vuoden 2025 aikana myynyt 12 kohdetta yhteensä n. 110 miljoonan euron kauppahinnalla.

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 %		

PERUSTIEDOT

NAV, milj. eur	1 083,5
NAV, sis. toteutetut nettomerkinnot	1 059,6
Kiinteistövarallisuus, milj. eur	1 707,0
Rahasto-osuuden arvo	112,23 (31.12.2025)
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.	1,96 %
Rahaston kaupankäynnin kulut p.a.	0,49 %

Rahastolla on 330 vuokrasopimusta ja 152 vuokralaista. Viiden suurimman vuokralaisen osuus vuokratuotoista on 45 %. eQ Yhteiskuntakiinteistöjen vuokrasopimuskannan keskimääräinen vuokranmäärällä painotettu maturiteetti oli kvartaalin lopussa 7,4 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 tuottopotentiaal, 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 arvonalaskun takia. Rahaston käyttämä velkarahoitus korostaa mahdollista arvonalenemista. Riski-indikaattori ei välttämättä huomioi, että sijoitusten realisointi etenkin heikossa markkinatilanteessa voi johtaa tappioihin ja viivästyttää lunastusten maksamista.

TUOTTOKEHITYS

3 kk	-0,4 %
6 kk	0,5 %
12 kk	1,0 %
3 v p.a.	-4,3 %
perustamisesta lähtien p.a.	5,8 %
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 %