The background is a grayscale photograph of a document. It features a bar chart with several bars of varying heights. To the right of the bars, there are numerical values: 4,200, 7,200, and 6,971. A silver pen is lying diagonally across the bottom left of the document. The text 'North', 'Georgia', and 'Pennsylvania' is visible on the left side of the chart. A semi-transparent white box is overlaid on the right side of the image, containing the title text.

***Toimitusjohtajan katsaus –
Varsinainen yhtiökokous 2018***

Vuoden 2017 kohokohtia



Varainhoito

- Kiinteistövarainhoito:
 - Kiinteistörahastojen nettomerkinnot yhteensä 269 miljoonaa euroa
 - Rahastojen omat pääomat vuoden lopussa yhteensä 968 miljoonaa euroa
 - eQ Hoivakiinteistöt tuotto 10,1% ja eQ Liikekiinteistöt 10,7%
- Private Equity –varainhoito:
 - eQ PE IX US –rahasto 105 miljoonaa dollaria
 - eQ PE SF –rahasto 138 miljoonaa euroa
 - eQ Private Credit –rahasto 92 miljoonaa euroa
- Perinteinen varainhoito:
 - Uusi eQ Kehittyvät Markkinat Pienyhtiö –rahasto, pääomat vuoden lopussa 56 miljoonaa euroa
 - Rahastojen tuotot erinomaisia, kolmen vuoden aikana 86 % eQ:n itse hoitamista rahastoista on tuottanut yli vertailuindeksin
- Laatuarvioissa Suomen paras instituutiovarainhoitaja, käytettydessä Suomen toiseksi käytetyin (SFR-tutkimus)

Corporate Finance

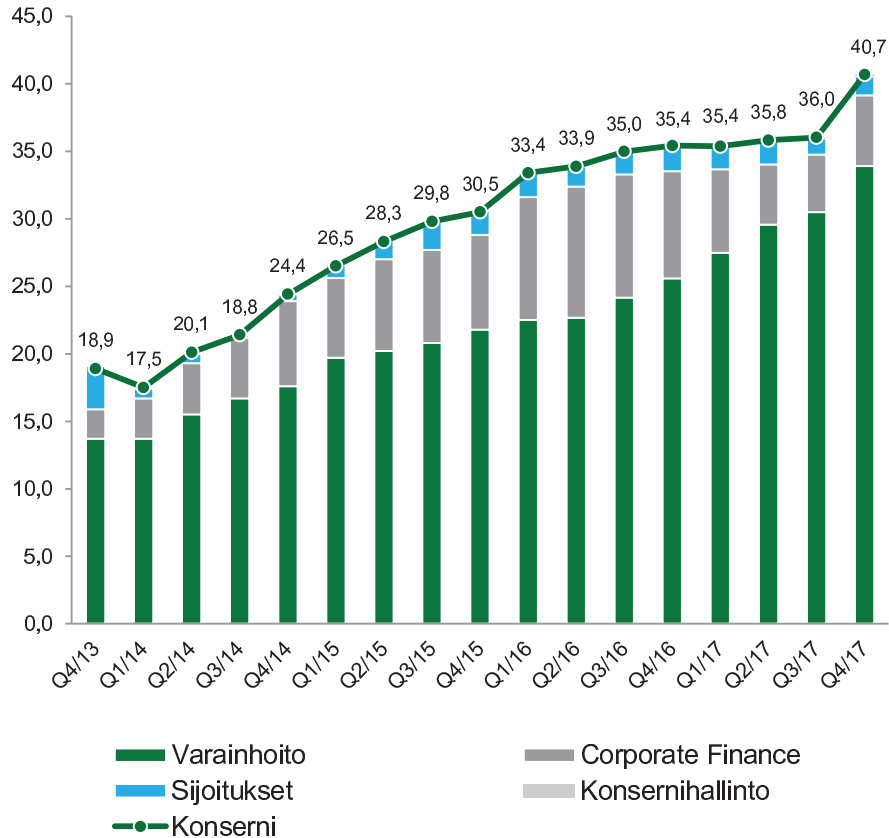
- 12 toteutunutta transaktiota – 8 kiinteistöjärjestelyä ja 4 M&A –järjestelyä
- Advium markkinajohtaja suurissa kiinteistökaupoissa, yhdeksätoista kertaa Suomen paras kiinteistöalalla toimiva investointipankki (Euromoney)

EUR milj.	1-12/2017	1-12/2016	Muutos %
Nettoliikevaihto	40,7	35,4	15%
Liikevoitto	20,1	16,2	24%
Tulos	15,9	12,8	24%
Tulos per osake (EUR)	0,43	0,35	22%
Kulu-tuotto -suhde, %	50,5	53,0	-5%
Likvidit varat	24,7	16,7	48%
Pääomarahastosijoitukset	18,8	19,2	-2%
Osinkoehdotus per osake (EUR)	0,43	0,35	23%
Pääomanpalautusehdotus per osake (EUR)	0,07	0,15	-53%

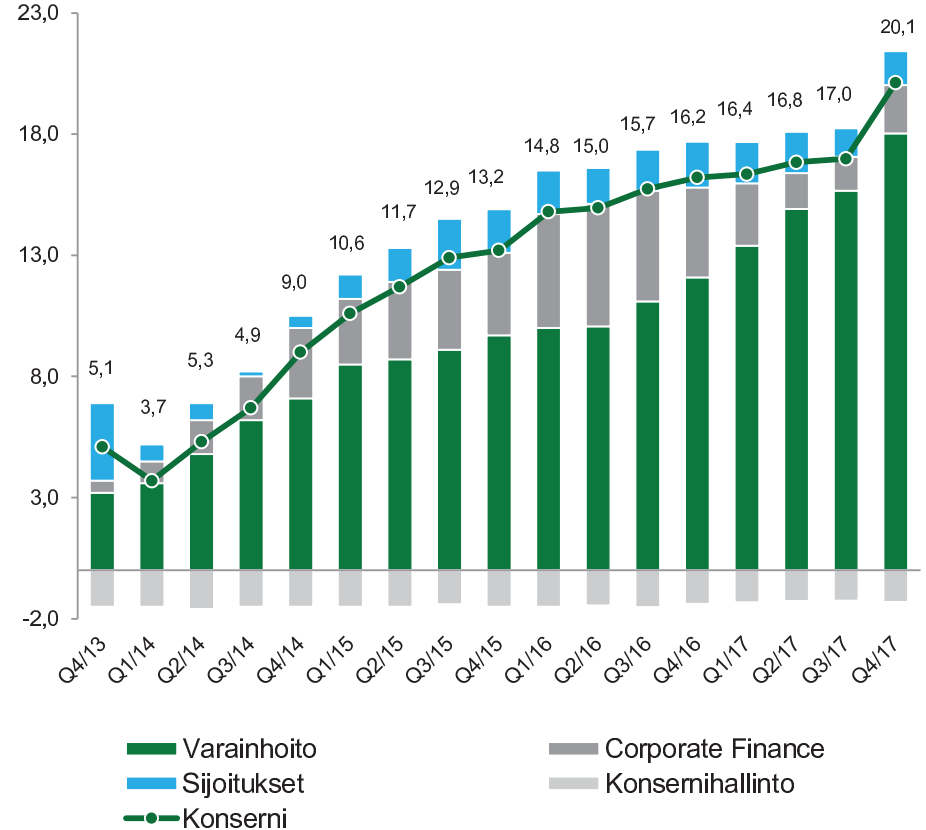
eQ-konserni – rullaava 12 kk kehitys



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



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



- eQ-konsernin 12 kuukauden rullaava liikevoitto on kasvanut jo 15 peräkkäisen vuosineljänneksen ajan.

The background is a close-up, shallow depth-of-field photograph of a document. It features a bar chart with several horizontal bars of varying lengths. Below the bars, some text is visible, including 'North Carolina', 'Georgia', and 'Pennsylvania'. A silver pen lies diagonally across the bottom left of the frame. A semi-transparent white rectangular box is overlaid on the right side of the image, containing the text 'Varainhoito'.

Varainhoito

Varainhoito – tuloslaskelma



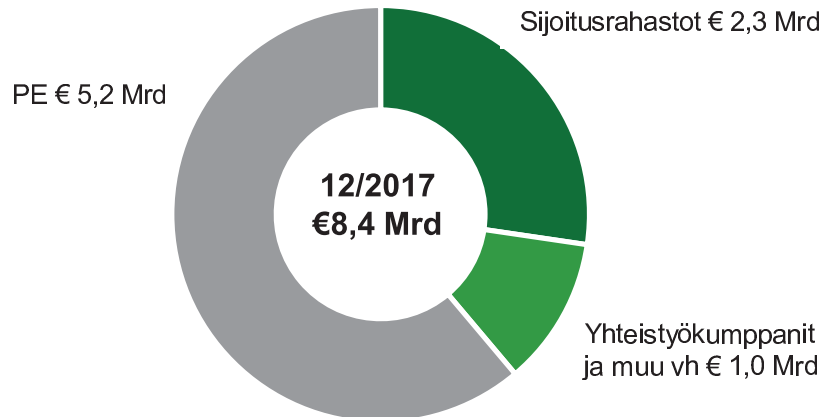
EUR milj.	1-12/2017	1-12/2016	Muutos %
NETTOLIIKEVAIHTO	33,9	25,6	32%
Henkilöstökulut	-12,6	-10,2	23%
Muut hallintokulut	-1,7	-1,5	15%
Poistot	-0,2	-0,6	-60%
Liiketoiminnan muut kulut	-1,3	-1,3	3%
LIIKEVOITTO	18,0	12,0	50%
Kulu-tuotto -suhde, %	46,8	51,6	-9%

Varainhoito – palkkiotuotot

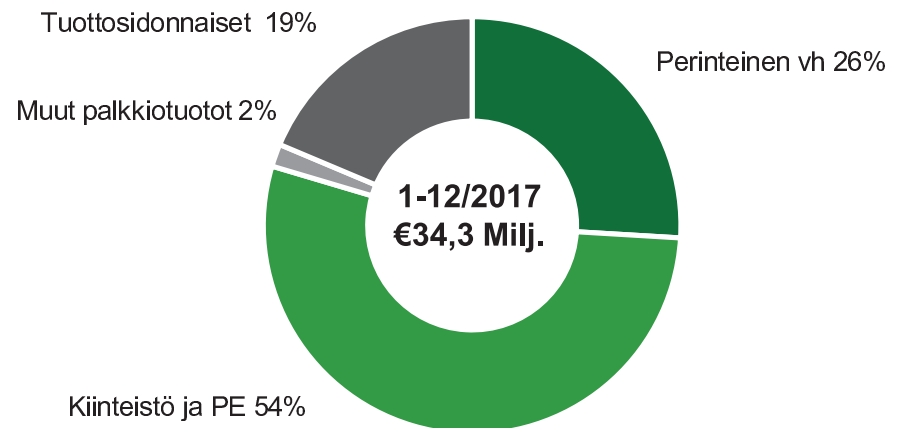


EUR milj.	1-12/2017	1-12/2016	Muutos %
Perinteisen varainhoidon hallinnointipalkkiot	8,9	7,7	15%
Kiinteistö- ja Private Equity hallinnointipalkkiot	18,4	13,8	33%
Muut palkkiotuotot	0,6	0,3	71%
Tuottosidonnaiset palkkiot	6,4	3,9	64%
YHTEENSÄ	34,3	25,8	33%

Hallinnoitavat varat 12/2017



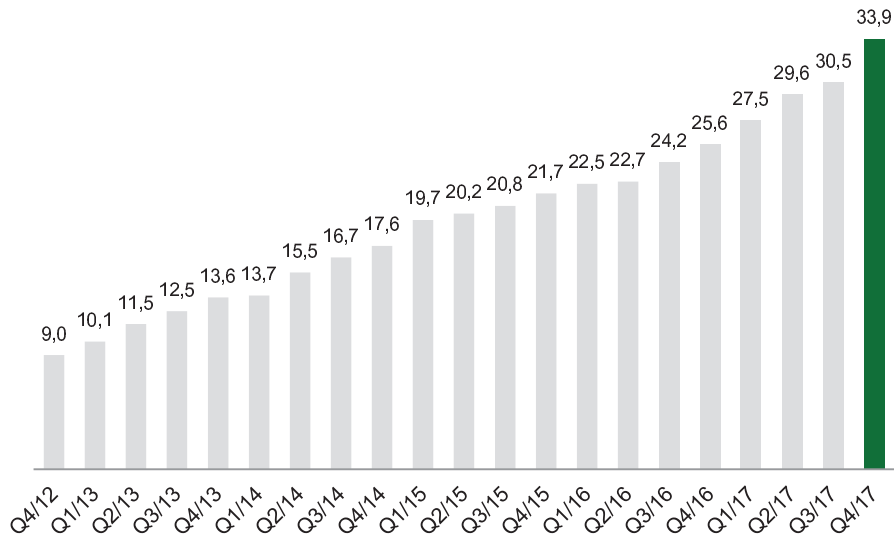
Palkkiotuotot 1-12/2017



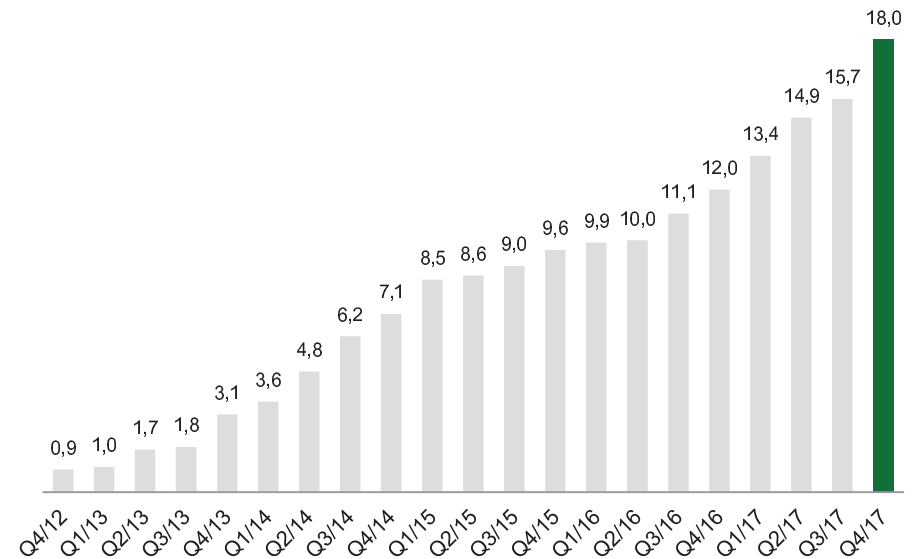
Varainhoito – rullaava 12 kk kehitys



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



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



- Varainhoito-segmentin 12 kuukauden rullaava liikevoitto on kasvanut jo 20 peräkkäisen vuosineljänneksen ajan.

Varainhoito – sijoitusrahastot



Rahasto	12 kuukautta			3 vuotta p.a.			Morning-star
	Tuotto*	Vrt.ind	Erotus	Tuotto*	Vrt.ind	Erotus	
Korkorahastot							
eQ Rahamarkkina 1 K	-0,01 %			0,14 %			ei ratingia
eQ Vaihtuva Korko 1 K	2,12 %	-0,33 %	2,44 %	1,33 %	-0,17 %	1,50 %	ei ratingia
eQ Euro Valtionobligaatio 1 K	0,76 %	0,12 %	0,64 %	2,00 %	1,68 %	0,32 %	★★★★★
eQ Euro Investment Grade 1 K	5,31 %	2,41 %	2,89 %	3,76 %	2,22 %	1,54 %	★★★★★
eQ High Yield 1 K	6,17 %	6,18 %	-0,01 %	6,44 %	5,75 %	0,69 %	★★★★☆
eQ Kehittyvät Märkinat Yrityslaina 1 K	5,66 %	5,04 %	0,61 %	3,96 %	4,50 %	-0,54 %	★★★★☆
eQ Kehittyvät Märkinat Yrityslaina Paikallisvaluutta 1 K	1,80 %			5,64 %			★★★★★
Osakerahastot							
eQ Suomi 1 K	9,09 %	11,54 %	-2,44 %	15,30 %	13,56 %	1,74 %	★★★☆☆
eQ Pohjoismaat Pienyhtiö 1 K	6,58 %	6,86 %	-0,28 %	16,78 %	14,16 %	2,62 %	★★★★☆
eQ Eurooppa Kiinteistö 1 K	14,24 %	12,43 %	1,81 %	10,68 %	7,91 %	2,77 %	★★★★☆
eQ Eurooppa Osinko 1 K	2,53 %	4,91 %	-2,37 %	10,10 %	6,23 %	3,87 %	★★★★☆
eQ Frontier Osake 1 K	10,84 %	15,82 %	-4,98 %	5,99 %	5,28 %	0,70 %	★★★★☆
eQ CO2 1 K	16,05 %	7,20 %	8,85 %	10,07 %	6,16 %	3,91 %	ei ratingia
eQ Kehittyvä Aasia 1 K	18,80 %	24,87 %	-6,07 %	11,22 %	11,25 %	-0,02 %	★★★☆☆
eQ Kehittyvät Märkinat Osinko 1 K	18,21 %	20,59 %	-2,38 %	12,79 %	9,38 %	3,41 %	★★★★☆
eQ Kehittyvät Märkinat Pienyhtiö 1 K							ei ratingia
eQ Venäjä 1 K	6,41 %	-12,00 %	18,42 %	23,59 %	13,94 %	9,65 %	★★★★★
Vaihtoehtoiset rahastot							
eQ Hoivakiinteistöt**	12,21 %			11,50 %			ei ratingia
eQ Liikekiinteistöt**	12,90 %			12,53 %			ei ratingia
Yhdistelmärahastot							
eQ Mandaatti 1 K	6,36 %						
Yhteistyökumppanien hoitamat rahastot							
eQ Euro Investment Grade Indeks 1 K	1,77 %	1,69 %	0,08 %	1,84 %	1,75 %	0,08 %	★★★★☆
eQ Eurooppa Aktiivi 1 K							ei ratingia
eQ Eurooppa Indeks 1 K	10,71 %	10,24 %	0,46 %	7,32 %	6,96 %	0,35 %	★★★★☆
eQ Japani Indeks 1 K	8,96 %	8,91 %	0,05 %	11,82 %	11,91 %	-0,08 %	★★★★☆
eQ Kehittyvät Märkinat Indeks 1 K	20,86 %	20,59 %	0,28 %	9,52 %	9,38 %	0,14 %	★★★★☆
eQ USA Indeks 1 K	6,39 %	6,37 %	0,01 %	11,04 %	11,00 %	0,05 %	★★★★☆
Keskiarvo (itse hoidetut)	7,88 %	5,56 %	0,90 %	8,62 %	5,36 %	1,69 %	★★★★☆
Rahastot, jotka ylittäneet vertailuindeksin (itse hoidetut)			50 %			86 %	

eQ Hoivakiinteistöt

- Sijoittaa moderneihin hoivakiinteistöihin
- Hyvin hajautettu salkku
 - Kohteita yhteensä 145 kpl
 - Sijoitukset laajasti eri hoivasektoreille ja maantieteellisesti eri alueille, pääpaino kuitenkin Etelä-Suomessa
 - Useille eri käyttäjille, sekä julkiselle että yksityiselle sektorille
- Keskimaturiteetti noin 9 vuotta
- Vajaakäyttö 1%

- Sijoitettu pääoma: 706 Meur
- Oma pääoma: 520 Meur
- 2017 nettomerkinnot: 99 Meur (suljettu Q1 ajan)

- Tuotto 2017: 10,1 %
- Tuotto perustamisesta: 9,0 % p.a.

eQ Liikekiinteistöt

- Sijoittaa toimitilakiinteistöihin
- Kohteita yhteensä 30 kpl
 - Sijoitettu sekä toimisto- että liikekiinteistöihin
 - Ei riskikeskittymää käyttäjien kesken
 - Vuokralaisina mm. Alko, HUS, Kesko, Lidl, Nordea, Posti, Power, SATO, S-Ryhmä, Tokmanni, XXL
 - Kiinteistöt kasvukeskuksissa viidellä maantieteellisellä alueella
- Keskimaturiteetti noin 7 vuotta
- Vajaakäyttö 5%

- Sijoitettu pääoma: 567 Meur
- Oma pääoma: 448 Meur
- 2017 nettomerkinnot: 170 Meur

- Tuotto 2017: 10,7 %
- Tuotto perustamisesta: 10,4 % p.a.

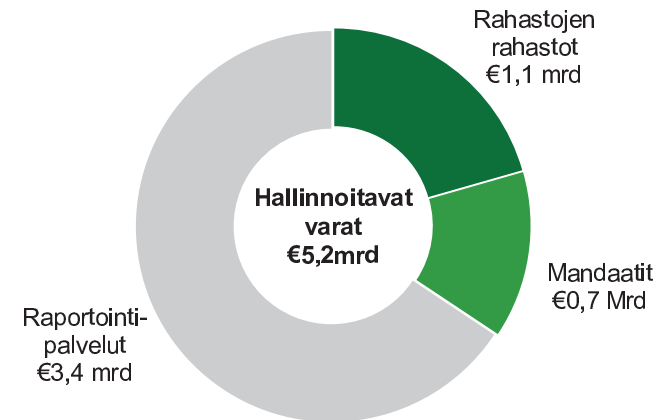
Varainhoito – Private Equity



Private Equity - rahastojen rahastot

Vuosi	Rahasto	Koko	Vaihe	Sijoittajien lkm
2018	eQ PE SF II L.P.	€65m	Sijoittaa, 1st close	
2018	eQ PE X North L.P.	€83m	Sijoittaa, 1st close	43
2017	eQ PE SF L.P.	€138m	Täyteen sijoitettu	10
2017	eQ PE IX US L.P.	\$105m	Sijoittaa	52
2016	eQ PE VIII North L.P.	€160m	Täyteen sijoitettu	78
2015	eQ PE VII US L.P.	\$80m	Täyteen sijoitettu	34
2013	eQ PE VI North L.P.	€130m	Täyteen sijoitettu	42
2011	Amanda V East L.P.	€50m	Täyteen sijoitettu	24
2007	Amanda IV West L.P.	€90m	Täyteen sijoitettu	8
2006	Amanda III Eastern PE L.P.	€110m	Täyteen sijoitettu	34
2003	Mandatum PE Fund II L.P.	€20m	Täyteen sijoitettu	2
2002	Mandatum PE Fund I L.P.	€50m	Täyteen sijoitettu	7
2001	European Fund Inv. UK L.P.	€88m	Täyteen sijoitettu	15

Tavoitteena kerätä vähintään yksi uusi rahasto vuosittain



Private Credit

Vuosi	Rahasto	Koko	Vaihe	Sijoittajien lkm
2017	eQ Private Credit	€92m	Sijoittaa	38

Mandaatit

Täyden valtakirjan / konsultatiiviset sopimukset

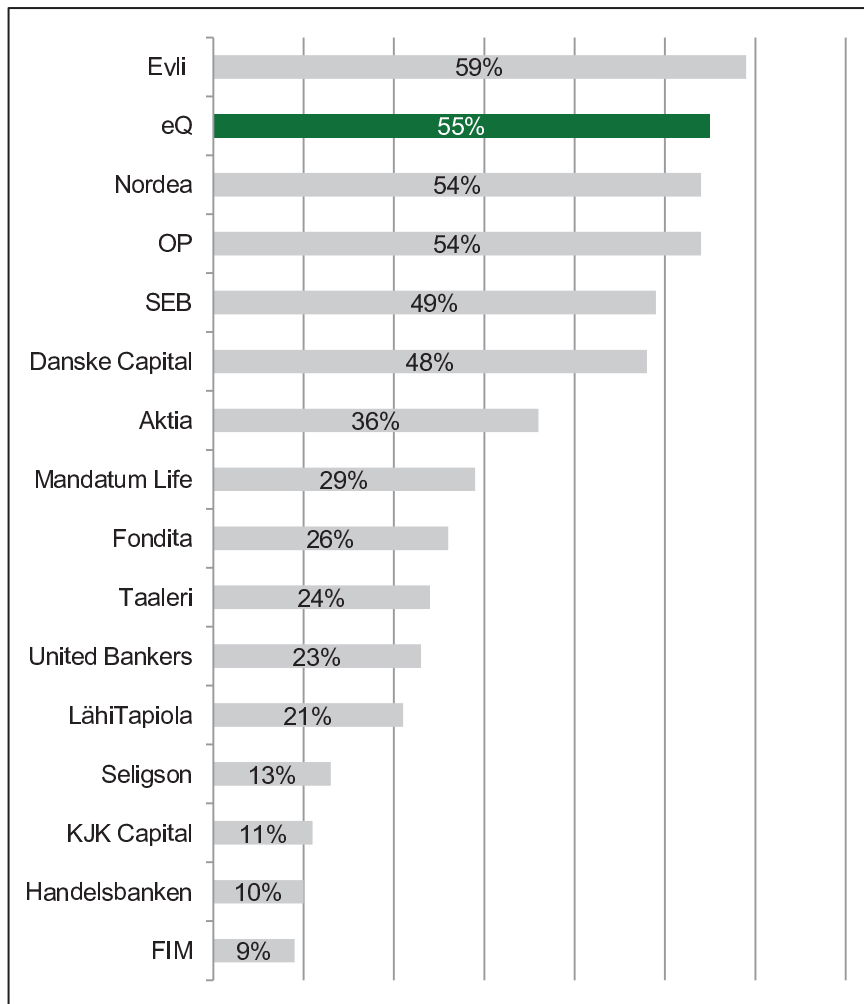
- Hallinnoi asiakkaiden pääomasijoituksia

Esimerkkiasiakkaita

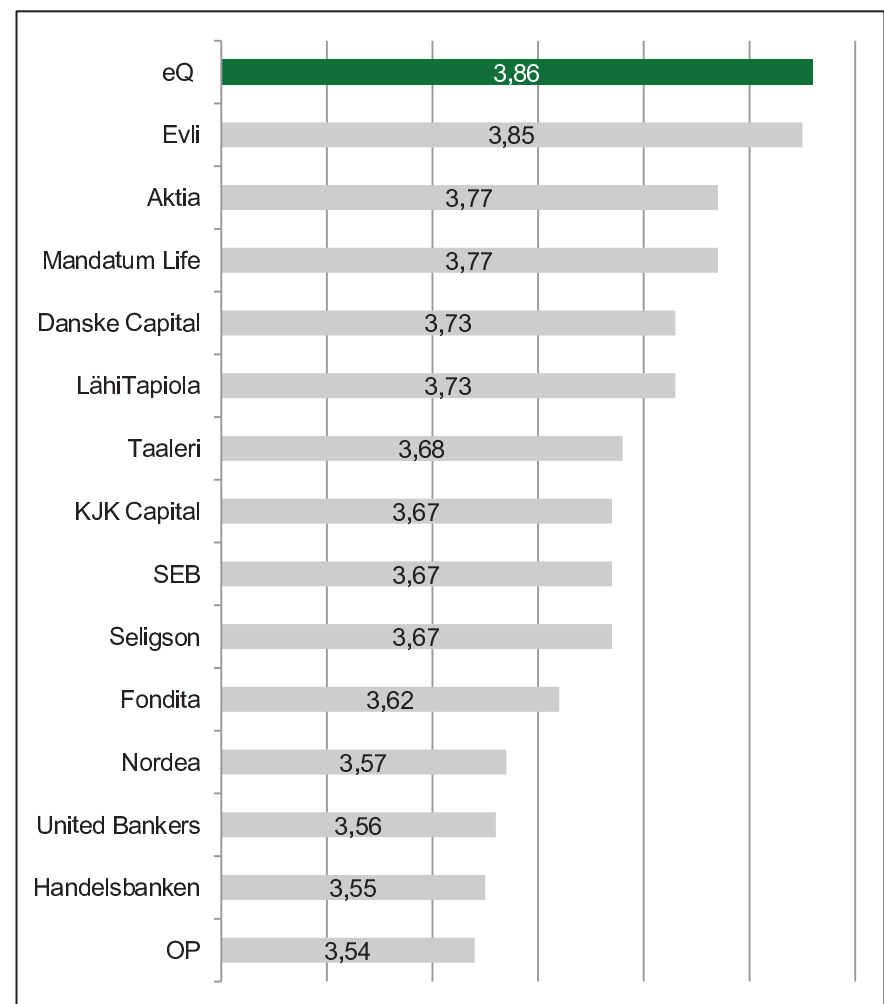
- Sampo
- Kirkon Keskusrahasto
- Suomen Kulttuurirahasto
- Teknoliateollisuus ry ja teknologia-alan säätiöt

Tiimillä pitkä kokemus ja erinomainen sijoitusmenestys, oman salkun tuotto 21% p.a. (1997-2017)

Käytetyimmät instituutiovarainhoitajat



Varainhoidon laatuarvioinnit



- eQ on toiminut aktiivisena vastuullisen sijoittamisen edelläkävijänä pitkään
- Allekirjoitimme YK:n vastuullisen sijoittamisen periaatteet vuonna 2010
- Vastuullisuus käytännönläheistä ja kuuluu jokapäiväiseen työhön
- Salkunhoitajat huomioivat taloudellisten näkökohtien lisäksi mm
 - Ympäristön
 - Sosiaalisen vastuullisuuden
 - Hyvään hallintotapaan liittyvät kysymykset
- Kiinteistövarainhoidossa kiinnitetään huomioita energiatehokkuuteen ja vedenkäyttöön
- Private Equity –varainhoito seuraa vastuullisuuden toteutumista jatkuvasti ja antaa raportin vuosineljänneksittäin
- Vastuullinen sijoittaminen ja hyvien tuottojen saavuttaminen kulkevat käsi kädessä
- Konsernitasolla olemme mukana Nasdaqin vastuullisuusraportoinnin pilottiprojektissa, jossa mukana 36 Pohjoismaista yhtiötä
 - Raportti osana vuosikertomusta

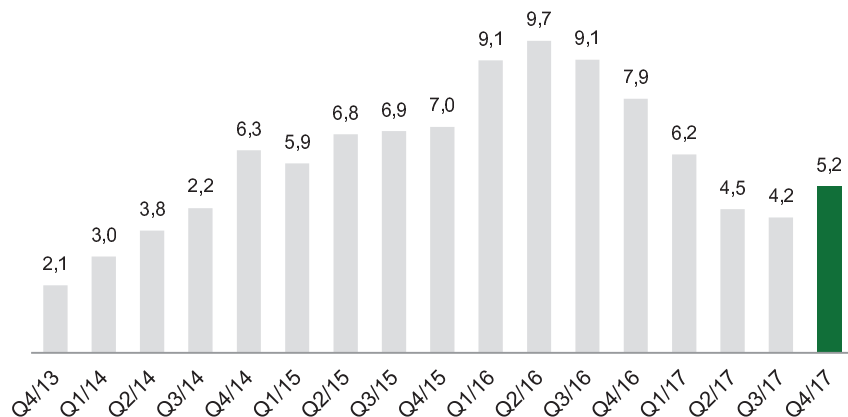
The background of the slide is a blurred image of a financial document. It features a bar chart with several bars of varying heights. To the left of the chart, there are labels for states: 'North Carolina', 'Georgia', 'Pennsylvania', 'Maryland', and 'New Jersey'. A silver pen is lying diagonally across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

Corporate Finance

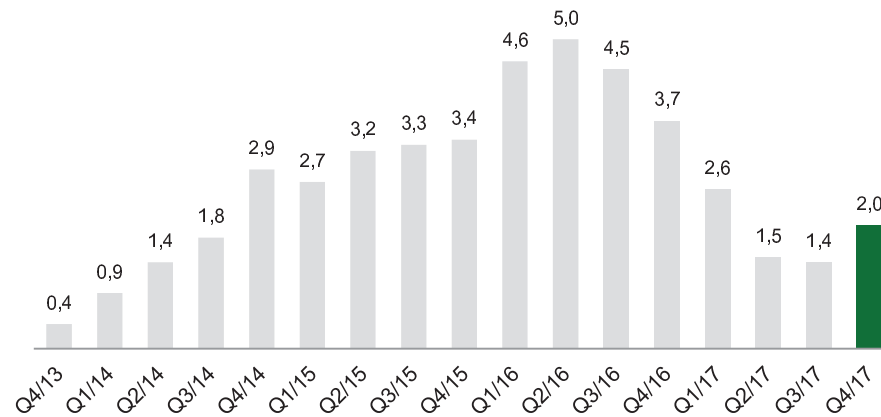
Corporate Finance – avainluvut



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



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



EUR milj.

1-12/2017

1-12/2016

Muutos %

NETTOLIIKEVAIHTO

5,2

7,9

-34%

Henkilöstökulut

-2,5

-3,5

-29%

Muut hallintokulut

-0,4

-0,3

16%

Poistot

-0,0

-0,0

-8%

Liiketoiminnan muut kulut

-0,3

-0,3

-2%

Saamisten arvonalentumistappiot

-0,0

-0,1

-90%

LIIKEVOITTO

2,0

3,7

-46%

Kulu-tuotto -suhde, %

61,7

52,7

17%

Corporate Finance – vuoden 2017 transaktiot



Yrityskaupat ja pääomajärjestelyt

ILMARINEN

merged with

etera

Fairness Opinion
to Ilmarinen

June 2017

Väistö Group Oy

acquired

TEMET

Advisor to the Sellers

March 2017

Plinom Oy

sold

FINNPOS

to

OpenSolution

Advisor to the Seller
December 2017

PEAB

sold 10.6 % in

Lemminkäinen

for € 60 million to

ONVEST

Advisor to the Seller
October 2017

GENESTA

sold

a major office property in
Helsinki

to

AREIM
REAL ESTATE INNOVATION

Advisor to the Seller
February 2017

VVO Group plc

sold

a portfolio of over 1,300
apartments
to
an investment company
managed by

AVANT
COMMERCIAL REAL ESTATE

Advisor to the Seller
January 2017

GENESTA

sold

shopping centre Liila

to

eQ Finnish Real Estate

Advisor to the Seller
February 2017

Kesko, Rakauskas family
and Zabolis Partners

sold

a portfolio of retail
properties in the Baltics
for € 174 million to

**CPA:17
GLOBAL**

Advisor to the Sellers
May 2017

RETTIG

sold

an industrial property
in Belgium

for € 17 million to

WDP
WAREHOUSES WITH BRAINS

Advisor to the Seller
September 2017

**BAL
DER**

sold

a retail property portfolio

to

CORUM

Advisor to the Seller
December 2017

sanoma

sold

a prime CBD office
in Helsinki

to

AberdeenStandard
Investments

Advisor to the Seller
December 2017

Fennia

sold

a prime CBD office
in Helsinki

for € 41 million to

VARMA

Advisor to the Seller
October 2017

**OTAVA
GROUP**

sold

two office properties
in Helsinki

to

YIT

Advisor to the Seller
Pending

VR GROUP

sold

its head office property

to

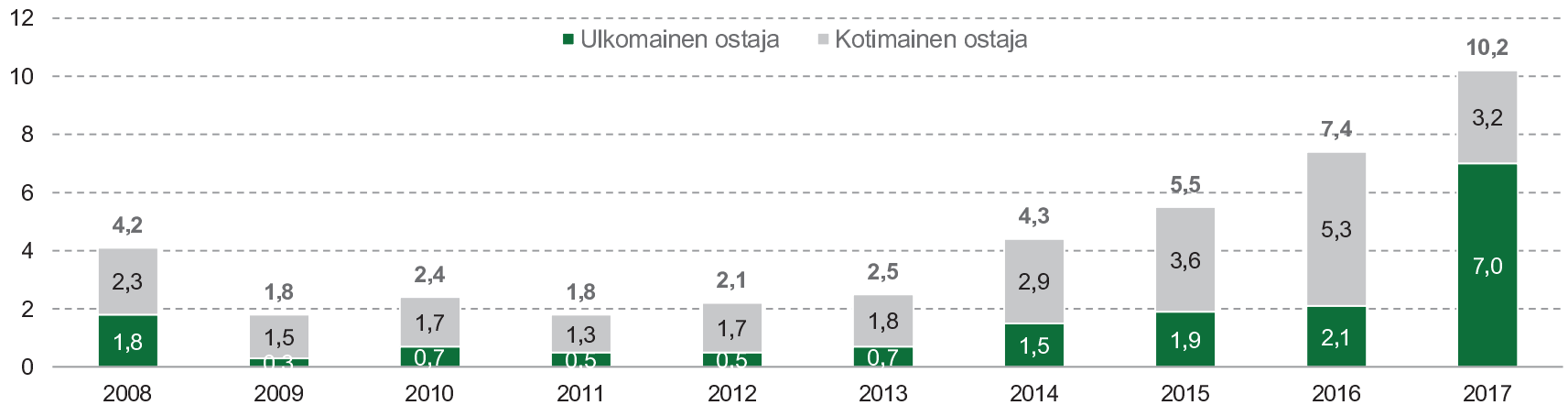
exilion

Advisor to the Seller
Pending

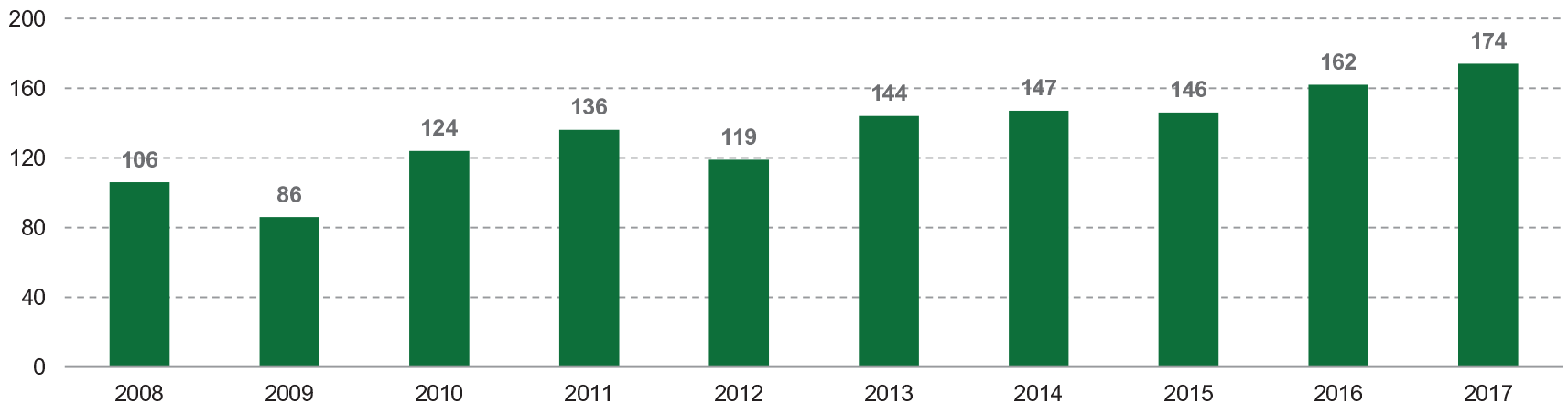
- Advium toimi vuonna 2017 neuvonantajana 12 toteutuneessa transaktiossa

Kiinteistö- ja M&A –transaktiovolyymit

Kymmenen viimeisen vuoden kiinteistötransaktiovolyymit Suomessa, Mrd €



Kymmenen viimeisen vuoden M&A transaktiovolyymit Suomessa,



The background image shows a close-up of a document with a bar chart. The chart has several horizontal bars of varying lengths. Below the bars, there are labels for states: 'North Carolina', 'Georgia', 'Pennsylvania', 'Maryland', 'New Jersey', 'California', and 'Texas'. A silver pen is lying diagonally across the bottom left of the chart. The text 'Sijoitukset' is overlaid on the right side of the image in a white box.

Sijoitukset

Sijoitukset – avainluvut



EUR milj.	1-12/2017	1-12/2016
Pääomanpalautukset (ilman voittoa)	3,3	4,3
Voitonjako	1,7	2,5
Pääomakutsut	-3,2	-2,4
Nettokassavirta	1,9	4,4
Markkina-arvo	18,8	19,2
Arvonmuutos kaudella	-0,1	-1,0
Realisoitumaton arvonmuutos kauden lopussa*	-0,2	-0,1
Jäljellä olevat sitoumukset	8,9	11,2
<i>Tuloslaskelma</i>		
Voitonjako	1,7	2,5
Tulosvaikutteinen arvonalennus	-0,1	-0,3
Konsernin sisäinen hallinnointipalkkio	-0,2	-0,3
Sijoitukset –segmentin tulos	1,4	1,9

- eQ Oyj teki 2017 tilikaudella 1,1 milj. dollarin sitoumuksen eQ PE IX US –rahastoon ja tilikauden 2017 päättymisen jälkeen 1,0 milj. euron sitoumuksen eQ PE X North –rahastoon.

*verojen jälkeen käyvän arvon rahastossa

The background is a close-up, shallow depth-of-field photograph of a document. It features a bar chart with several vertical bars of varying heights. To the left of the bars, there are labels for different regions: 'North Carolina', 'Georgia', 'Pennsylvania', 'Maryland', and 'Virginia'. A silver ballpoint pen is lying diagonally across the bottom left of the chart. The overall tone is professional and analytical.

Konserni ja näkymät

eQ-konserni – tuloslaskelma



EUR milj.	1-12/2017	1-12/2016	Muutos %
Palkkiotuotot ja -kulut, netto	38,9	33,2	17%
Myytävissä olevien rahoitusvarojen nettotuotot	1,7	2,2	-21%
NETTOLIIKEVAIHTO	40,7	35,4	15%
Henkilöstökulut	-16,1	-14,6	10%
Muut hallintokulut	-2,3	-2,0	13%
Poistot aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	-0,3	-0,6	-56%
Liiketoiminnan muut kulut	-1,9	-1,9	1%
Muiden rahoitusvarojen arvonalentumistappiot	-0,0	-0,1	-90%
LIIKEVOITTO	20,1	16,2	24%
Tuloverot	-4,2	-3,4	24%
TILIKAUDEN VOITTO	15,9	12,8	24%

VARAT (EUR milj.)

12/2017 12/2016

Käteiset varat	0,0	0,0
Saamiset luottolaitoksilta	14,6	6,6
Myytavissä olevat rahoitusvarat		
Rahoitusarvopaperit	10,1	10,1
Pääomarahastosijoitukset	18,8	19,2
Aineettomat hyödykkeet	29,4	29,5
Aineelliset hyödykkeet	0,3	0,4
Muut varat	2,7	8,9
Siirtosaamiset ja maksetut ennakot	0,6	1,0
Tuloverosaamiset	0,0	0,3
Laskennalliset verosaamiset	0,3	0,2

VARAT YHTEENSÄ

76,8 76,2

VELAT JA OMA PÄÄOMA (EUR milj.)

12/2017 12/2016

Muut velat	3,9	3,4
Siirtovelat ja saadut ennakot	9,1	7,6
Tuloverovelat	0,8	0,3
Laskennalliset verovelat	0,3	0,4
VELAT YHTEENSÄ	14,1	11,7
Osakepääoma	11,4	11,4
Käyvän arvon rahasto	-0,2	-0,1
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	29,6	34,9
Voittovarat	5,9	5,5
Tilikauden voitto (tappio)	15,9	12,8
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	62,7	64,5

VELAT JA OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ

76,8 76,2

- **Likvidit varat 24,7 M€**
- **Pääomarahastosijoitukset 18,8 M€**
- **Korolliset velat 0,0 €**
- **Vakavaraisuussuhdeluku 11,9%**

- Varainhoitoliiketoiminnan menestys vuonna 2017 antaa erinomaiset lähtökohdat vuodelle 2018. Ennakoimme Varainhoito -segmentin nettoliikevaihdon ja liikevoiton kasvavan vuonna 2018. Tiedonantopolitiikkamme mukaisesti emme anna tulosohjausta Corporate Finance- ja Sijoitukset -segmenteistä. Molempien segmenttien tulokset ovat paljolti riippuvaisia yhtiöstä riippumattomista tekijöistä, minkä takia liiketulos voi vaihdella merkittävästi ja on vaikeasti ennakoitavissa.