



Salkunhoitajan kommentti

Keskeisimmät tapahtumat (1.4.–30.6.)

Rahaston koko (NAV) oli kvartaalin lopussa n. 1076 miljoonaa euroa. Katsauskauden päättyessä rahaston kiinteistösalkun arvo oli yli 1741 miljoonaa euroa. Rahaston tuotto kvartaalilla oli 0,1 % ja vuoden alusta 0,5 %, sisältäen tuotonjaon 2,5 euroa/osuus 31.3. Alusta alkaen rahasto on tuottanut yhteensä 113,2 %, eli tuotto vuositasolla on 6,0 %.

Rahaston vieras pääoma

Rahasto voi ottaa pitkäaikaista vierasta pääomaa enintään puolet rahaston kokonaisvarallisuudesta. Rahasto voi pantata varojaan velkojensa vakuudeksi. Rahastolla oli vierasta pääomaa n. 698 miljoonaa euroa 30.06.2025.

Kiinteistöomaisuus ja vuokralaiset

Tilikauden lopussa rahasto omisti 100 kohdetta (ml. 0 rakenteilla olevaa kohdetta), joiden yhteenlaskettu tämänhetkinen vuokrattava pinta-ala on noin 511 000 m², keskimääräinen arvostus 3400 €/m² ja vuokrausaste 95 %. Rahaston vuosittainen nettovuokrakassavirta katsauskauden lopussa oli n. 103 miljoonaa euroa, mikä vastaa n. 5,9 % alkutuottoa.

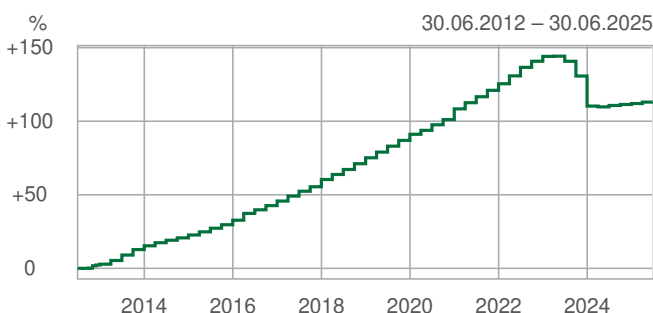
PERUSTIEDOT

Rahaston koko, milj. eur	1 077,4
Kiinteistövarallisuus, milj. eur	1 741,4
Rahasto-osuuden arvo	111,69 (30.06.2025)
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 318 vuokrasopimusta ja 141 vuokralaista. Viiden suurimman vuokralaisen osuus vuokratuotoista on 45 %.

eQ Yhteiskuntakiinteistöjen koko vuokrasopimuskannan keskimääräinen vuokranmäärällä painotettu maturiteetti oli kvartaalin lopussa 7,9 vuotta.

OSUUDEN ARVONKEHITYS



Osuuden arvonkehitys korjattu tuotonjaolla (ennen veroja).

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 tappioihin ja viivästyttää lunastusten maksamista.

TUOTTOKEHITYS

3 kk	0,1 %
6 kk	0,5 %
12 kk	1,2 %
3 v p.a.	-3,4 %
perustamisesta lähtien p.a.	6,0 %
2024	0,8 %
2023	-13,8 %
2022	8,2 %
2021	8,2 %
2020	9,0 %

KIINTEISTÖJEN ALUEJAKAUMA

Pääkaupunkiseutu	55 %	Turun alue	3 %
PKS:n lähialue	3 %	Kuopion alue	1 %
Tampereen alue	14 %	Lahden alue	2 %
Oulun alue	8 %	Hämeenlinnan alue	1 %
Jyväskylän alue	10 %	Muut	3 %

KIINTEISTÖJEN KÄYTTÖTARKOITUSJAKAUMA

Terveyspalvelut	37 %
Opetus- ja tutkimustoiminta	21 %
Ikäntyneiden palveluasuminen	14 %
Yhteiskuntapalvelut	13 %
Erityishoiva-asuminen	3 %
Varhaiskasvatus	2 %
Muut	10 %