



Liikekiinteistöt

Q4/2025 Talouskatsaus



Kiinteistö Oy Helsingin Insinöörikatu 2

905 MEUR

Kiinteistövarallisuus

515 MEUR

Rahaston koko (NAV)

401 MEUR

Vieras pääoma

4,7 vuotta

Vuokrasopimusten maturiteetti

85 %

Vuokrausaste

49 %

Kassavirta
päivittäispalvelutoimijoilta

40

Kohdetta

333 000 m²

Vuokrattava pinta-ala

324 vuokralaista /
472 vuokrasopimusta

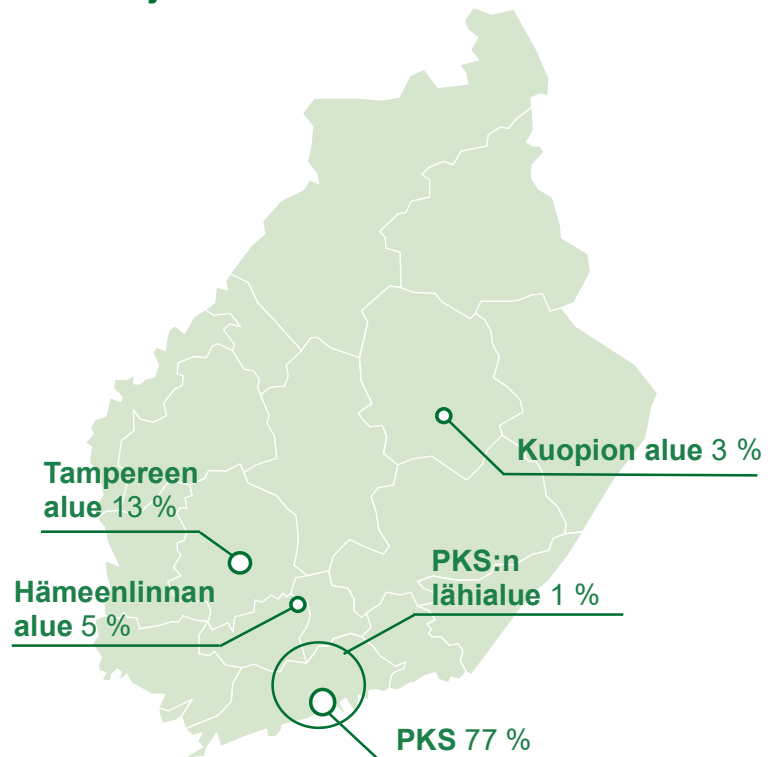
3,2 % p.a.

Tuotto (31.12.2014 –
31.12.2025)

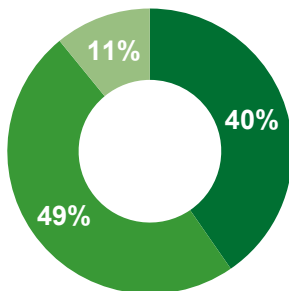
5,1 %

Edeltävän 12 kk
nettovuokratuotto

Alueellinen jakauma



Käyttötarkoituksijakauma



■ Toimisto ■ Liiketila ■ Muut

Vastuullisuus



Tähtiluokitus

96/100%



Tähtiluokitus

91/100p.



74 %

Kohteista BREEAM
sertifioitu

Ajankohtaista

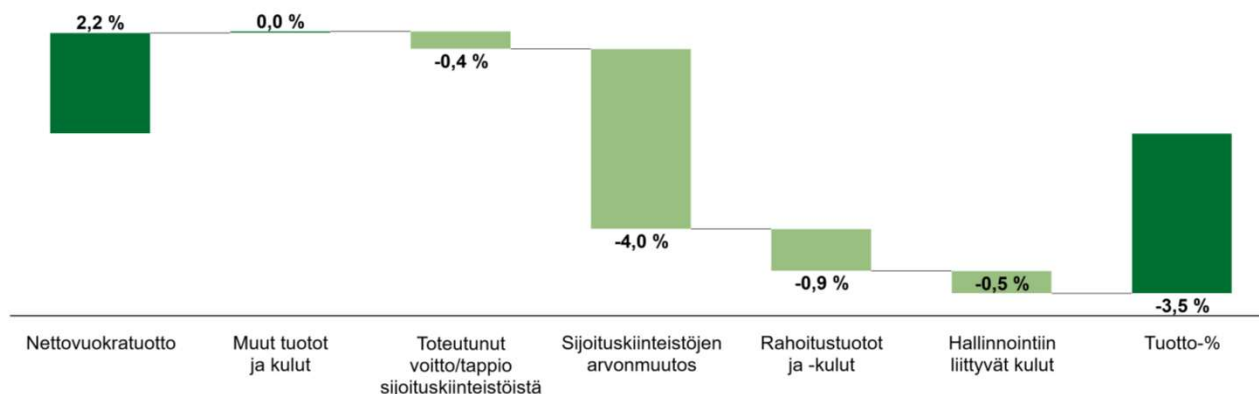
Q4/2025

- Kauden ja vertailukauden aikana ei hankittu tai myyty yhtään kiinteistöä.
- Kauden aikana merkittiin uusia osuuksia 0,4 MEUR (2,0), joista apportteina 0,0 MEUR (0). Katsauskauden lopun arvoon vahvistetut nettomerkinnot olivat 0,4 MEUR (0,5 MEUR).
- Maksetut lunastukset olivat 0,0 MEUR (0,0).

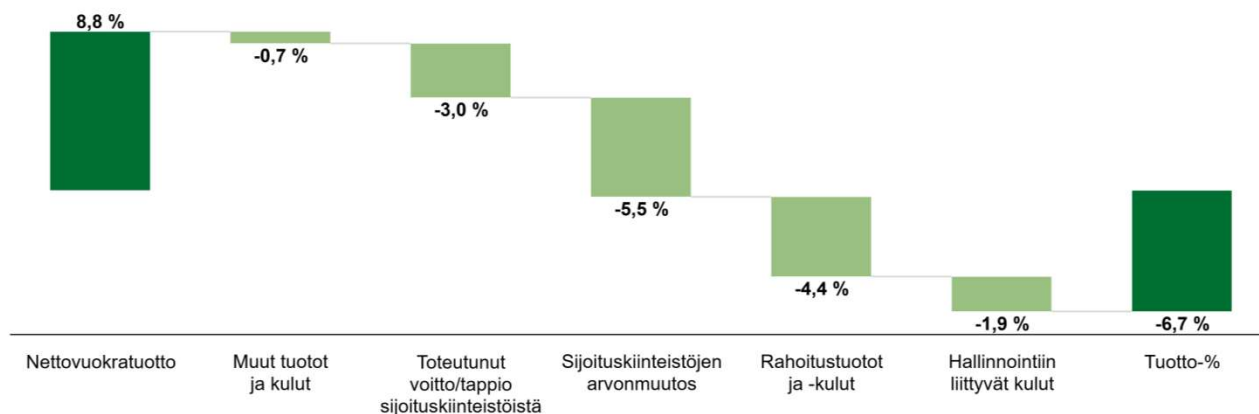
1.1.-31.12.2025

- Kauden aikana hankittiin 0 kiinteistöä (0) 0,0 MEUR (0) ja myytiin 2 kiinteistöä (5) 59,5 MEUR (156,1).
- Kauden aikana merkittiin uusia osuuksia 6,4 MEUR (9,1), joista apportteina 0,0 MEUR (0).
- Maksetut lunastukset olivat 0,0 MEUR (31,9) ja sijoittajille maksettu tuotonjako 14,6 MEUR (13,5).

Oman pääoman tuottokontribuutio Q4/2025



Oman pääoman tuottokontribuutio 2025



Tämä katsaus ei ole kehoitus ostaa tai myydä rahasto-osuuksia. Tutustu ennen lopullisten sijoituspäätösten tekemistä rahaston rahastoesitteeseen ja avaintietoasiakirjaan, jotka löytyvät osoitteesta www.eQ.fi. Aiempi tuotto ei ennakoile tulevaa tuottoa. Tuotoissa on huomioitu sijoituksen kulut pois lukien mahdollinen merkintä- ja lunastuspalkkio. Sijoittajan saama tuotto riippuu myös verotuksesta, joka puolestaan riippuu sijoittajan henkilökohtaisesta tilanteesta ja voi muuttua tulevaisuudessa. eQ Rahastoyhtiö Oy ei vastaa katsauksessa mahdollisesti olevista virheistä ja niiden käytöstä aiheutuneista vahingoista.

Katsauksessa esitetty taloudellinen informaatio noudattaa suomalaisen tilinpäätösstandardin (FAS) konsernitilinpäätöksen laatimistapaa, jossa rahaston sijoitukset ja johdannaisinstrumentit on arvostettu käypään arvoon. Se eroaa rahaston omasta tilinpäätöksestä, joka julkaistaan osana rahaston vuosikertomusta Valtiovarainministeriön asetuksen 231/2014 mukaisesti ilman konserniyhdistelyä. Katsaus ei korvaa rahaston virallista tilinpäätöstä, on luonteeltaan täydentävää informaatiota lukijalle ja se on tilintarkastamaton. Katsauksessa esitetty FAS:in mukainen erityistarkoitukseen laadittu konsernitilinpäätös on tilintarkastettu.

Rahasto luokitellaan EU:n kestävän rahoituksen tiedonantoasetuksen (2019/2088) artikla 9:n mukaiseksi rahoitustuotteeksi. (kts. ESG-raportti 31.12.2025)



Tuotto

Rahasto-osuuden arvo

31.12.2025	85,37
30.09.2025	88,48
30.06.2025	88,42
31.03.2025	92,30
31.12.2024	93,97
30.09.2024	94,28
30.06.2024	96,22
31.03.2024	97,46
31.12.2023	104,75
30.09.2023	113,34
30.06.2023	118,49

Tuotto 31.12.2014 - 31.12.2025

Viimeiset 3 kk				-3,5 %
Viimeiset 12 kk				-6,7 %
Viimeiset 3 v p.a.				-9,3 %
Alusta				41,3%
Alusta p.a.				3,2 %
2015	12,1 %	2021		8,9 %
2016	6,4 %	2022		7,0 %
2017	8,2 %	2023		-12,7 %
2018	9,8 %	2024		-8,3 %
2019	10,1 %	2025		-6,7 %
2020	4,6 %			

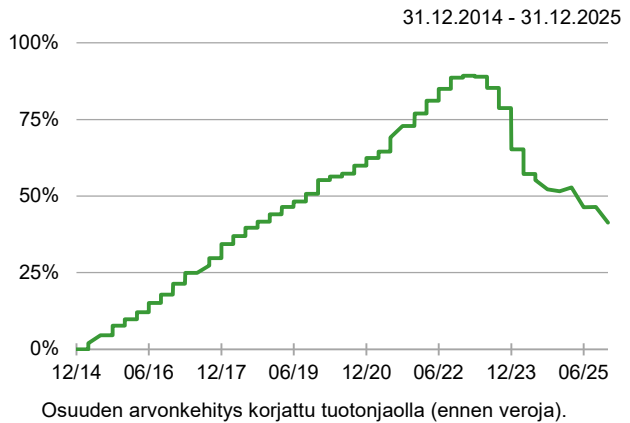
Riskit

Riski - Tuottoprofiili



Riski-indikaattorissa oletetaan, että sijoittaja pitää tuotetta 5 vuotta. Yleinen riski-indikaattori ilmaisee tämän tuotteen riskitason verrattuna muihin tuotteisiin. Sen avulla kerrotaan, kuinka todennäköisesti tuotteella menetetään rahaa markkinatapahtumien takia. Tuotteen riskiluokaksi on asteikolla 1–7 määritetty 3, joka on keskimatala riskiluokka. Mahdolliset tulevat tappiot arvioidaan normaalissa markkinatilanteessa keskimatalalle tasolle. Riski-indikaattori ei välttämättä huomioi, että heikossa markkinatilanteessa riski rahaston tappioista tai lunastusten viivästymisestä voi kasvaa. Sijoittaja ei välttämättä pysty irtautumaan tuotteestaan helposti tai hänen on myytävä tuotteensa hintaan, joka vaikuttaa merkittävästi siihen, kuinka paljon sijoittaja saa takaisin. Tähän tuotteeseen ei liity turvaa tulevaa markkinoiden kehitystä vastaan, mikä tarkoittaa, että sijoittaja voi menettää osan sijoituksestaan tai koko sijoituksensa.

Osuuden arvonkehitys



Tuotonjako

31.03.2025	2,60 %	2,44 EUR/osuus
31.03.2024	2,10 %	2,14 EUR/osuus
31.03.2023	5,00 %	6,36 EUR/osuus
31.03.2022	5,00 %	6,21 EUR/osuus
31.03.2021	5,00 %	5,99 EUR/osuus
31.03.2020	6,00 %	7,31 EUR/osuus
31.03.2019	6,00 %	7,21 EUR/osuus
31.03.2018	6,00 %	7,15 EUR/osuus
31.03.2017	6,00 %	6,85 EUR/osuus
31.03.2016	6,00 %	6,59 EUR/osuus

Palkkiot

Palkkiot

Merkintäpalkkio	2,00 %
Lunastuspalkkio	0,00-2,00%
Hallinnointipalkkio NAV:sta (% vuodessa)	1,95 %
- Toteutunut GAV:sta (% vuodessa)	1,12 %

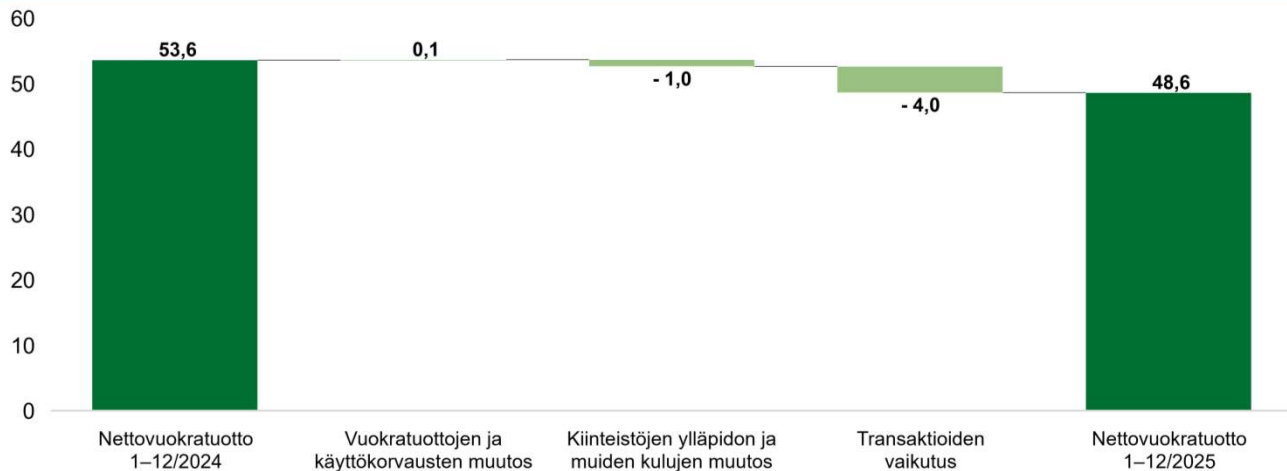
Lisäksi rahastoyhtiö saa periä rahastolta tuottosidonnaisen hallinnointipalkkion, joka määräytyy seuraavalla tavalla: Tuottopalkkio on 20 % siitä osasta rahaston kalenterivuoden kokonaistuottoa, joka ylittää 7,0 %:n vuosittaisen vertailutuoton. Rahaston kokonaistuotto lasketaan rahasto-osuuden arvon prosentuaalisena muutoksena lisättynä vuoden aikana tapahtuneella tuotonjaolla. Palkkion määrä lasketaan kertomalla prosentuaalinen palkkio-osuus tarkasteluvuoden arvonnaskentajaksojen keskimääräisellä rahaston arvolla. Tuottosidonnaista palkkiota voidaan veloittaa vain siitä osasta rahasto-osuuden arvonnousua, joka ylittää edellisen tuottosidonnaisen veloituksen mukaisen osuuden arvon (ns. high-water-mark arvo). High-water-mark arvosta vähennetään kyseisen arvon jälkeen ennen kuluva kalenterivuotta tapahtunut tuotonjako.



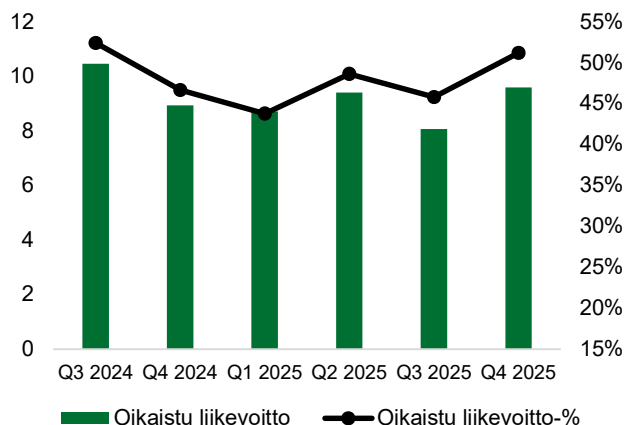
Keskeiset tunnusluvut

	10–12/2025	10–12/2024	1–12/2025	1–12/2024
Bruttovuokratuotto, MEUR	18,0	18,4	72,3	78,5
Nettovuokratuotto, MEUR	11,8	12,4	48,6	53,6
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, %	63,0 %	64,9 %	64,3 %	65,3 %
Nettovuokratuotto / kiinteistövarallisuus, % (rullaava 12 kk)	5,1 %	5,3 %	5,1 %	5,3 %
Oikaistu liikevoitto, MEUR	9,6	8,9	35,8	39,1
Oikaistu liikevoitto liikevaihdosta, %	51,2 %	46,6 %	47,3 %	47,6 %
Oikaistu liikevoitto / kiinteistövarallisuus, % (rullaava 12 kk)	3,8 %	3,9 %	3,8 %	3,9 %
Voitto/tappio ilman sijoituskiinteistöjen arvomuutoksia, MEUR	2,6	1,2	-5,2	8,7
Voitto/tappio sisältäen arvomuutokset, MEUR	-18,5	-1,8	-35,7	-50,4
Oikaistu oman pääoman tuotto, % (rullaava 12 kk)	2,1 %	-0,2 %	2,1 %	-0,2 %
Rahaston tuotto, %	-3,5 %	-1,9 %	-6,7 %	-8,3 %
Liiketoiminnan nettorahavirta, MEUR	5,0	0,4	12,9	2,2
Nettorahavirta pääomaliikkeistä, MEUR	0,4	2,0	-8,2	-36,3
Luototusaste kauden lopussa, LTV%	43,9 %	45,0 %	43,9 %	45,0 %
Korkokatesuhde, ICR (rullaava 12 kk)	1,9	2,0	1,9	2,0
Kiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa, MEUR	905	1 003	905	1 003
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %	85 %	87 %	85 %	87 %
Vuokranmäärällä painotettu maturiteetti, vuotta	4,7	4,8	4,7	4,8
Vuokrattava pinta-ala kauden lopussa, m ²	333 000	369 000	333 000	369 000

Nettovuokratuoton kehitys, MEUR

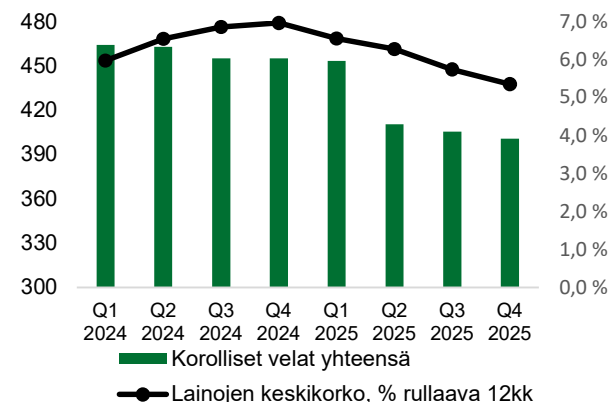


Oikaistun liikevoiton kehitys, MEUR



Lainojen keskikorko, % ja korolliset velat, MEUR

Keskikorko ilman korkosuojauksia, suojausaste: 58,5%

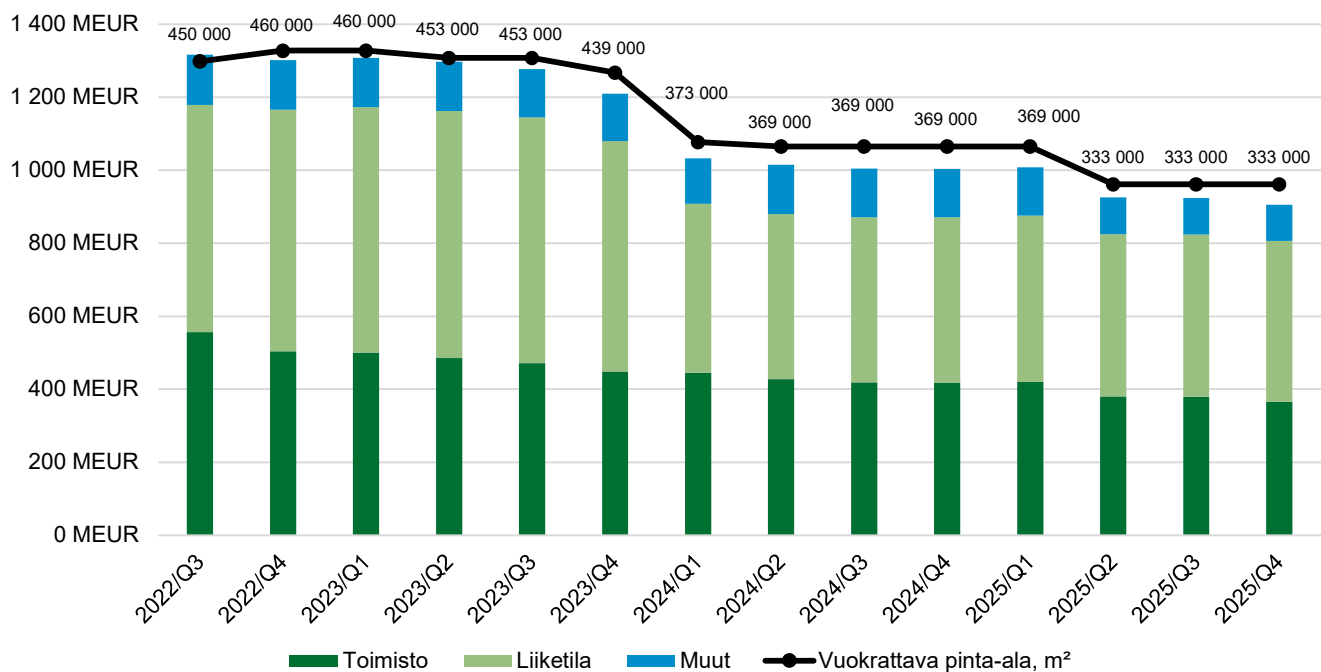


Portfolio

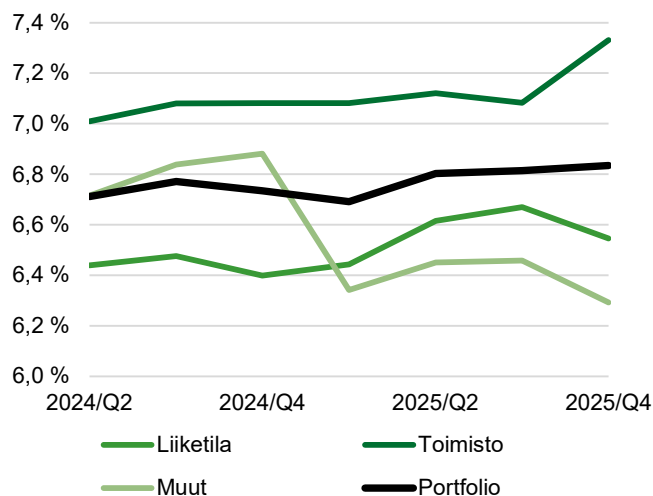
Kiinteistöjen käyttötarkoitus

	Toimisto	Liiketila	Muut	Yhteensä
Kohteiden lkm.	18	16	6	40
Vuokrattava pinta-ala, 1 000 m ²	138	160	37	333
Kiinteistövarallisuus, MEUR	366,0	440,4	99,0	905,4
Osuus kiinteistövarallisuudesta, %	40,4 %	48,6 %	10,9 %	100,0 %
Arvostus, EUR/m ²	2 700	2 800	2 700	2 700
Toteutunut nettovuokratuotto -%	3,8 %	6,0 %	5,3 %	5,1 %
Toteutunut kokonaistuotto kiinteistöistä -%*	-0,6 %	2,3 %	2,6 %	1,9 %

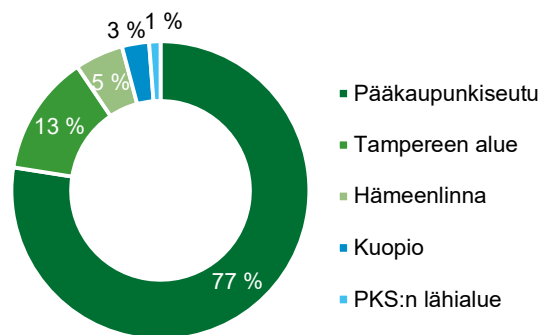
Kiinteistövarallisuuden kehitys



Potentiaalinen nettovuokratuotto



Kiinteistövarallisuuden jakauma alueittain



*Nettovuokratuotto + käyvän arvon muutos suhteessa keskimääräiseen kiinteistöomaisuuden määrään



Tuloslaskelma

	1.10.- 31.12.2025	1.10.- 31.12.2024	1.1.- 31.12.2025	1.1.- 31.12.2024
Bruttovuokratuotto	17 993 272	18 404 774	72 339 869	78 510 221
Käyttökorvaukset ja muut kiinteistöjen tuotot	735 782	744 113	3 235 852	3 566 001
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-6 583 169	-6 536 222	-25 623 672	-27 624 529
Muut kiinteistökulut	-352 904	-194 278	-1 336 874	-883 820
Nettovuokratuotto	11 792 981	12 418 387	48 615 174	53 567 873
Rahastoyhtiölle maksettavat palkkiot	-2 624 159	-2 759 405	-10 644 779	-11 524 176
Liiketoiminnan muut tuotot	540 841	244 915	848 222	718 076
Rahaston toimintakulut	-124 055	-973 806	-3 058 671	-3 671 262
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksista	-21 094 213	-3 023 998	-30 474 088	-59 090 227
Toteutunut voitto/tappio sijoituskiinteistöistä hankintameno	-2 061 017	-60 018	-16 492 570	9 620 035
Liikevoitto/-tappio	-13 569 623	5 846 076	-11 206 710	-10 379 681
Oikaistu liikevoitto/-tappio	9 585 607	8 930 092	35 759 947	39 090 510
Korkotuotot	101 013	2 283 132	3 561 800	9 597 725
Korkokulut	-4 868 740	-7 304 696	-22 745 869	-33 855 701
Muut rahoitustuotot	31 664	-1 598 781	31 664	1 420 923
Muut rahoituskulut	-177 687	-1 053 522	-5 305 659	-17 140 940
Rahoitustuotot ja -kulut	-4 913 750	-7 673 868	-24 458 064	-39 977 993
Voitto/tappio ennen veroja	-18 483 373	-1 827 792	-35 664 774	-50 357 674
Tuloverot	0	0	0	0
Kauden voitto/tappio	-18 483 373	-1 827 792	-35 664 774	-50 357 674

Laskennallinen vähimmäisvoitonjako

Kauden voitto/tappio	-18 483 373	-1 827 792	-35 664 774	-50 357 674
Realisoitumattomat arvonnousut ja -laskut*	-21 024 439	-5 290 442	-22 778 432	-69 754 604
Yhteensä	2 541 066	3 462 650	-12 886 342	19 396 930
Laskennallinen vähimmäisvoitonjako 75 %	1 905 800	2 596 988	0	14 547 697

* Realisoitumattomat arvonnousut ja -laskut sisältävät sijoituskiinteistöjen, muiden sijoitusten sekä korkojohdannaisten käyvän arvon muutokset.



Tase						
MEUR	Q4 2025	Q3 2025	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024	Q3 2024
VARAT						
Pitkäaikaiset varat						
Sijoituskiinteistöt	905,4	923,6	925,0	1 008,1	1 003,4	1 004,5
Keskeneräiset sijoituskiinteistöt	2,7	4,7	4,7	4,7	4,6	4,6
Johdannaissopimukset	0,3	0,2	0,2	0,3	0,5	0,7
Muut sijoitukset	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Pitkäaikaiset varat yhteensä	908,4	928,5	929,9	1 013,1	1 008,5	1 009,8
Lyhytaikaiset varat						
Johdannaissopimukset	0,1	0,2	0,0	1,5	3,1	5,2
Muut saamiset	2,1	1,9	2,2	2,2	59,1	55,7
Siirtosaamiset	6,5	5,8	4,8	5,5	10,6	8,7
Lyhytaikaiset varat yhteensä	8,6	7,8	7,0	9,2	72,8	69,5
Rahat ja pankkisaamiset	7,7	9,0	13,7	3,6	3,2	3,1
VARAT YHTEENSÄ	924,7	945,4	950,6	1 025,9	1 084,4	1 082,4
OMA PÄÄOMA JA VELAT						
Oma pääoma						
Rahaston arvo*	514,0	532,0	531,0	548,6	557,8	558,0
Pitkäaikaiset velat						
Lainat rahoituslaitoksilta	208,0	209,0	350,6	214,0	214,8	214,8
Joukkovelkakirjalainat	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0
Muut korolliset velat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Pitkäaikaiset velat yhteensä	258,0	259,0	400,6	264,0	264,8	264,8
Lyhytaikaiset velat						
Lainat rahoituslaitoksilta	142,9	146,6	10,0	189,4	190,2	190,2
Joukkovelkakirjalainat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Muut velat	4,6	3,0	2,3	2,0	58,7	54,6
Siirtovelat	5,2	4,7	6,6	21,8	12,8	14,7
Lyhytaikaiset velat yhteensä	152,8	154,3	19,0	213,2	261,8	259,5
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	924,7	945,4	950,6	1 025,9	1 084,4	1 082,4

*Rahaston arvo eroaa raportoidusta arvosta arvonlaskennassa alla olevan täsmäytyslaskelman mukaisesti.

Rahaston arvo täsmäytyslaskelma						
MEUR	Q4 2025	Q3 2025	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024	Q3 2024
Hankintakulujaksotus	1,2	1,4	1,7	2,3	2,7	3,0
Raportoitu rahaston arvo	515,2	533,5	532,7	551,0	560,5	561,0



Rahavirtalaskelma

	1.10.- 31.12.2025	1.10.- 31.12.2024	1.1.- 31.12.2025	1.1.- 31.12.2024
Tilikauden tulos	-18 483 373	-1 827 792	-35 664 774	-50 357 674
Oikaisut:				
Rahoitustuotot ja -kulut	4 913 750	7 673 868	24 458 064	39 977 993
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutokset	23 155 230	3 084 016	46 966 657	49 470 192
Sijoitusten arvonmuutokset	0	0	0	0
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta ja rahoituseriä	9 585 607	8 930 092	35 759 947	39 090 510
Käyttöpääoman muutos:				
Saamisten lisäykset/vähennykset	-923 829	-5 630 262	61 013 079	23 313 919
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäykset / vähennykset	1 280 696	4 019 427	-62 564 946	-24 987 700
Rahavirta ennen rahoituseriä	9 942 475	7 319 256	34 208 080	37 416 730
Maksetut korkokulut	-4 868 740	-7 304 696	-22 745 869	-33 855 701
Saadut korkotuotot	43 018	48 712	230 865	506 381
Johdannaisten kassavirta	57 995	2 234 420	3 330 935	9 091 344
Muut rahoituserät	-140 241	-1 925 967	-2 078 662	-10 930 167
Liiketoiminnan nettorahavirta	5 034 507	371 725	12 945 349	2 228 586
Investointien rahavirta				
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-1 986 109	-2 207 742	-5 882 788	-3 966 373
Sijoituskiinteistöjen myynnit	-43 460	-60 018	59 841 792	154 534 253
Muut sijoitukset	0	0	0	0
Investointien nettorahavirta	-2 029 568	-2 267 760	53 959 004	150 567 880
Rahoituksen rahavirta				
Maksettu tuotonjako	0	0	-14 565 452	-13 481 132
Nettomerkinnät/-lunastukset	424 661	1 954 950	6 382 926	-22 837 165
Lainojen nostot	0	0	65 902 428	133 000 000
Lainojen takaisinmaksut	-4 753 089	0	-120 092 009	-271 368 934
Rahoituksen nettorahavirta	-4 328 428	1 954 950	-62 372 106	-174 687 230
Rahavarojen muutos	-1 323 489	58 916	4 532 248	-21 890 764
Rahavarat kauden alussa	9 023 032	3 108 379	3 167 295	25 058 059
Rahavarat kauden lopussa	7 699 543	3 167 295	7 699 543	3 167 295



Liitteet

1. Vuokratuotot ja ylläpitokulut

	1.10.- 31.12.2025	1.10.- 31.12.2024	1.1.- 31.12.2025	1.1.- 31.12.2024
Pääomavuokrat	14 095 097	15 124 411	57 570 701	63 431 403
Ylläpitoavuokrat	3 180 201	2 601 456	12 247 306	12 627 069
Investointivuokrat	66 762	56 349	213 480	230 529
Muut vuokratuotot	651 211	622 558	2 308 382	2 221 221
Bruttovuokratuotto	17 993 272	18 404 774	72 339 869	78 510 221
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-6 583 169	-6 536 222	-25 623 672	-27 624 529

2. Luovutusvoitot ja tappiot

	1.10.- 31.12.2025	1.10.- 31.12.2024	1.1.- 31.12.2025	1.1.- 31.12.2024
Toteutunut voitto/tappio sijoituskiinteistöistä hankintamenoon	-2 061 017	-60 018	-16 492 570	9 620 035
Toteutunut voitto/tappio muista sijoituksista	0	0	0	0
Luovutusvoitot ja -tappiot yhteensä	-2 061 017	-60 018	-16 492 570	9 620 035

3. Käyvät arvot

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	31.12.2025	31.12.2024
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	1 008 037 101	1 209 800 000
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	6 790 892	3 534 445
Keskeneräisten sijoituskiinteistöjen muutos	-1 918 163	4 637 101
Luovutetut sijoituskiinteistöt	-74 316 805	-150 844 218
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos voitto/tappio	-30 474 088	-59 090 227
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo ja keskeneräiset sijoituskiinteistöt	908 118 938	1 008 037 101

Johdannaissopimusten käypä arvo	31.12.2025	31.12.2024
Korkojohdannaiset	411 938	3 572 027
Johdannaissopimusten käypä arvo	411 938	3 572 027

Sijoitusten käypä arvo	31.12.2025	31.12.2024
Sijoitusten käypä arvo 1.1.	0	0
Uudet sijoitukset kauden aikana	0	0
Luovutetut sijoitukset kauden aikana	0	0
Käypien arvojen muutos	0	0
Sijoitusten käypä arvo	0	0

4. Käypä arvo: keskimääräiset arviointiparametrit

Ulkopuolinen arvioitsija on käyttänyt seuraavia keskimääräisiä parametreja arviointimenetelmässä:

Sijoituskiinteistöt	31.12.2025	31.12.2024
Syöttötiedot:		
Kassavirran tuottovaatimus (%)	5,9 %	5,7 %
Jäännösarvon tuottovaatimus (%)	6,2 %	6,0 %
Inflaatio-oletus (%)	2,0 %	2,0 %
Kassavirran diskonttokorko (%)	7,9 %	7,7 %
Markkinavuokrat (€ / m ² / kk)	21,0	20,5
Ylläpitokulut (€ / m ² / kk)	5,1	4,9
Taloudellinen käyttöaste 10 vuoden keskiarvo (%)	90,6 %	92,8 %
Vuokrien nousuolettama (%)	2,0 %	2,0 %
Kulujen nousuolettama (%)	2,1 %	2,0 %

Rahaston sijoituskiinteistöt on arvostettu käypään arvoon tuottolähestymistavalla ulkopuolisten arvioitsijoiden JLL, GEM, sekä Newsec toimesta. Rahaston kohteiden arvonmäärittämisessä on käytetty saatujen arviokirjojen markkina-arvon vaihteluvälin keskipistettä. Yllä on esitetty arvonmäärittämisessä käytetyt keskeiset keskimääräiset arviointiparametrit.



5. Herkkyysanalyysi

Alla oleva herkkyysanalyysi käyttää sijoituskiinteistöjen 0,9 miljardin euron käypää arvoa ja arviokirjojen 5,6 %:n keskimääräistä alkutuottoa 31.12.2025 lähtöarvona.

Alkutuoton muutos 31.12.2025	-0,5 %-yks.	-0,25 %-yks.	0 %-yks.	0,25 %-yks.	0,5 %-yks.
Alkutuotto (%)	5,1 %	5,4 %	5,6 %	5,9 %	6,1 %
Käypä arvo (1000 EUR)	993 646	947 472	905 400	866 905	831 550
Käyvän arvon muutos (1000 EUR)	88 246	42 072	0	-38 495	-73 850
Käyvän arvon muutos (%)	9,7 %	4,6 %	0,0 %	-4,3 %	-8,2 %
Vaikutus rahaston arvoon	17,2 %	8,2 %	0,0 %	-7,5 %	-14,4 %

Alla oleva herkkyysanalyysi käyttää sijoituskiinteistöjen 1,0 miljardin euron käypää arvoa ja arviokirjojen 5,5 %:n keskimääräistä alkutuottoa 31.12.2024 lähtöarvona.

Alkutuoton muutos 31.12.2024	-0,5 %-yks.	-0,25 %-yks.	0 %-yks.	0,25 %-yks.	0,5 %-yks.
Alkutuotto (%)	5,0 %	5,3 %	5,5 %	5,8 %	6,0 %
Käypä arvo (1000 EUR)	1 103 340	1 051 000	1 003 400	959 925	920 061
Käyvän arvon muutos (1000 EUR)	99 940	47 600	0	-43 475	-83 339
Käyvän arvon muutos (%)	10,0 %	4,7 %	0,0 %	-4,3 %	-8,3 %

6. Pitkäaikaiset velat

	31.12.2025	31.12.2024
Laina rahoituslaitokselta, erääntyy 6.7.2026		155 626 897
Laina rahoituslaitokselta, erääntyy 31.12.2026		59 210 449
Laina rahoituslaitokselta, erääntyy 28.2.2028	207 974 813	
Joukkovelkakirjalaina, erääntyy 7.3.2028	50 000 000	50 000 000
Yhteensä	257 974 813	264 837 347

7. Lyhytaikaiset velat

	31.12.2025	31.12.2024
Laina rahoituslaitokselta, erääntyy 25.1.2025		20 000 000
Laina rahoituslaitokselta, erääntyy 6.7.2025		170 216 919
Laina rahoituslaitokselta, erääntyy 6.7.2026	140 889 873	
Laina rahoituslaitokselta, erääntyy 25.1.2026	2 000 000	
Yhteensä	142 889 873	190 216 919

Yhtiöllä ei ole yli viiden vuoden kuluessa erääntyviä lainoja.



Tunnuslukujen laskentaperiaatteet

Nettovuokratuotto	=	Bruttovuokratuotto + Käyttökorvaukset ja muut kiinteistöjen tuotot - Kiinteistöjen ylläpitokulut - Muut kiinteistökulut	
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, %	=	$\frac{\text{Nettovuokratuotto}}{\text{Bruttovuokratuotto + Käyttökorvaukset ja muut kiinteistöjen tuotot}}$	* 100
Liikevoitto/-tappio	=	Nettovuokratuotto - Rahastoyhtiölle maksettavat palkkiot - Rahaston toimintakulut + Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut +/- Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksista +/- Toteutunut voitto/tappio sijoituskiinteistöistä	
Oikaistu liikevoitto	=	Liikevoitto/-tappio - Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksista - Toteutunut voitto/tappio sijoituskiinteistöistä	
Oikaistu liikevoitto liikevaihdosta, %	=	$\frac{\text{Oikaistu liikevoitto}}{\text{Bruttovuokratuotto + Käyttökorvaukset ja muut kiinteistöjen tuotot}}$	* 100
Luototusaste kauden lopussa, LTV%	=	$\frac{\text{Lainat rahoituslaitoksilta + Joukkovelkakirjalainat}}{\text{Sijoituskiinteistöt + Johdannaissopimukset + Muut sijoitukset + Rahat ja pankkisaamiset}}$	* 100
Korkokatesuhde, ICR	=	$\frac{\text{Oikaistu liikevoitto, rullaava 12kk}}{\text{Maksetut korkokulut + Saadut korkotulot + Johdannaisten kassavirta, rullaava 12kk}}$	
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %	=	$\frac{\text{Vuokrasopimusten mukainen pääomavuokratuotto}}{\text{Vapaiden tilojen markkinahintainen pääomavuokra + Vuokrasopimusten mukainen pääomavuokra (pl. kehityshankkeet)}}$	* 100
Lainojen keskikorko, %	=	$\frac{\text{Maksetut korkokulut, rullaava 12kk}}{\text{Rullaava 12 kk:n keskimääräinen korollinen velka}}$	
Potentiaalinen tuotto, %	=	$\frac{\text{Vuokrattujen tilojen vuokratuotot sopimusten mukaisesti + Tyhjien tilojen vuokratuotot markkinavuokralla - Yleinen vajaakäyttöoletus - Arvioidut operatiiviset kulut}}{\text{Sijoituskiinteistöt taseessa}}$	* 100
Oikaistu oman pääoman tuotto, %	=	$\frac{\text{Kauden voitto/tappio - Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksista - Toteutunut voitto/tappio sijoituskiinteistöistä hankintameno, rullaava 12kk}}{\text{Rullaava 12 kk:n keskimääräinen rahaston arvo}}$	* 100



Kiinteistö Oy Tampereen Jäähallinkaari 3



Julkaisija:
eQ Rahastoyhtiö Oy
Aleksanterinkatu 19 A
00100 Helsinki
Puh (09) 6817 8700
Fax (09) 6817 8766
Y-tunnus 0736052-7
www.eQ.fi