



Yhteiskuntakiinteistöt

Q4/2025 Talouskatsaus

1 707 MEUR

Kiinteistövarallisuus

1 083 MEUR

Rahaston koko (NAV)

698 MEUR

Vieras pääoma

7,4 vuotta

Vuokrasopimusten maturiteetti

96 %

Vuokrausaste

65 %

Kassavirta julkisilta toimijoilta

93

Kohdetta

503 000 m²

Vuokrattava pinta-ala

**152 vuokralaista /
330 vuokrasopimusta**

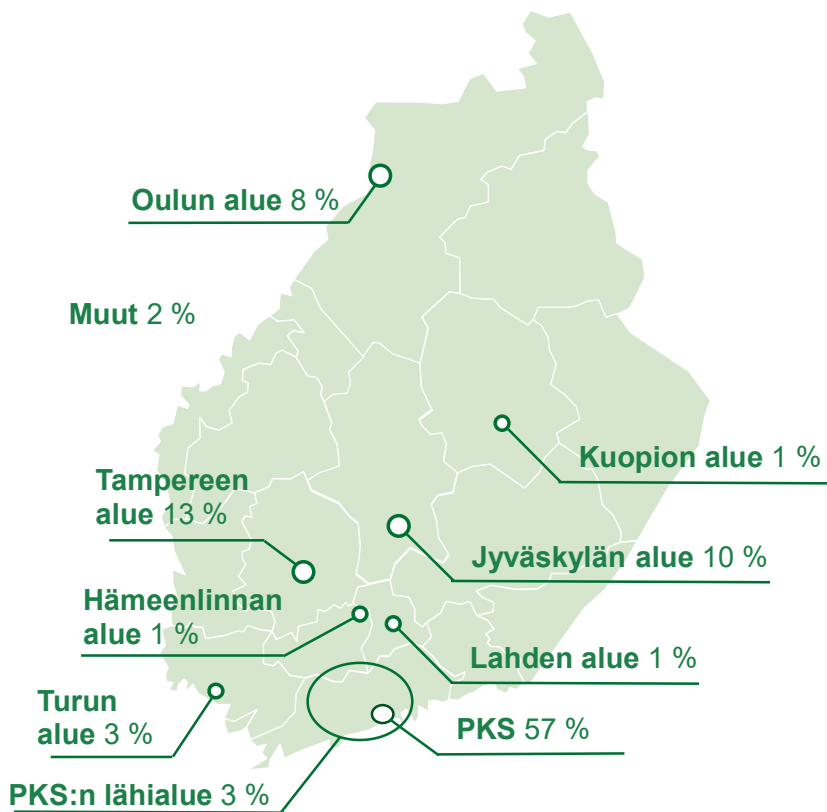
5,8 % p.a.

Tuotto (1.7.2012 –
31.12.2025)

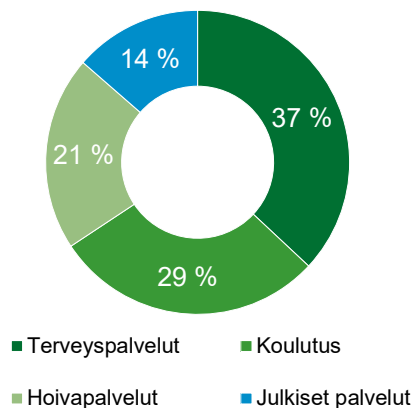
5,4 %

Edeltävän 12 kk
nettovuokratuotto

Alueellinen jakauma



Käyttötarkoituusjakauma



Vastuullisuus



Tähtiluokitus

96/100%



Tähtiluokitus

91/100p.



86 %

Kohteista BREEAM
sertifioitu

Ajankohtaista

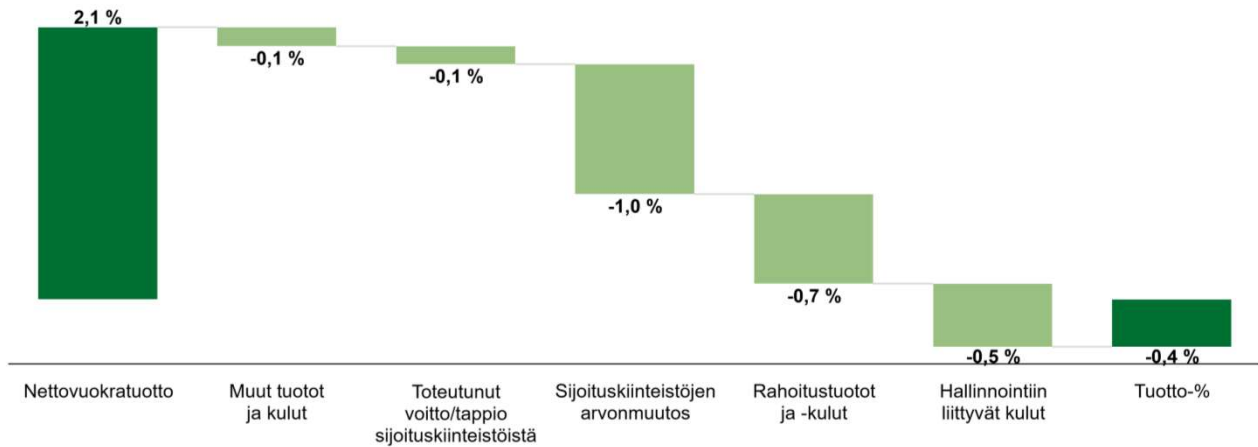
Q4/2025

- Kauden aikana hankittiin 0 kiinteistöä (4) 0,0 MEUR (25,6) ja myytiin 7 kiinteistöä (0) 29 MEUR (0).
- Kauden aikana merkittiin uusia osuuksia 0,9 MEUR (2,4), joista apportoina 0,0 MEUR (0). Katsauskauden lopun arvoon vahvistetut nettomerkinnot olivat -23,8 MEUR (1,2 MEUR).
- Maksetut lunastukset olivat 0,0 MEUR (80,9).

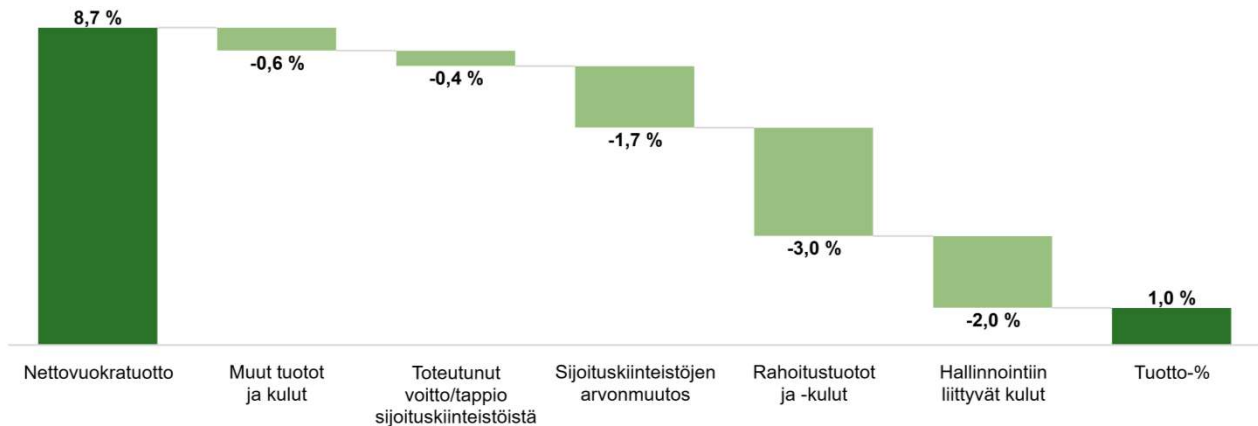
1.1.-31.12.2025

- Kauden aikana hankittiin 1 kiinteistöä (4) 43,9 MEUR (25,6) ja myytiin 12 kiinteistöä (5) 107,1 MEUR (75).
- Kauden aikana merkittiin uusia osuuksia 66,9 MEUR (43,2), joista apportoina 53 MEUR (0).
- Maksetut lunastukset olivat 75,8 MEUR (227,8) ja sijoittajille maksettu tuotonjako 24,9 MEUR (50,5).

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 ennakoivat 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) konsernitalinpäätöksen 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 konsernitalinpäätös 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	112,23
30.09.2025	112,64
30.06.2025	111,69
31.03.2025	111,61
31.12.2024	113,58
30.09.2024	113,24
30.06.2024	112,88
31.03.2024	112,36
31.12.2023	117,63
30.09.2023	129,06
30.06.2023	134,66
31.03.2023	136,60

Tuotto 1.7.2012 - 31.12.2025

Viimeiset 3 kk				-0,4 %
Viimeiset 12 kk				1,0 %
Viimeiset 3 v p.a.				-4,3 %
Alusta				114,2 %
Alusta p.a.				5,8 %
2013	12,1 %	2020		9,0 %
2014	6,4 %	2021		8,2 %
2015	8,2 %	2022		8,2 %
2016	9,8 %	2023		-13,8 %
2017	10,1 %	2024		0,8 %
2018	9,2 %	2025		1,0 %
2019	9,1 %			

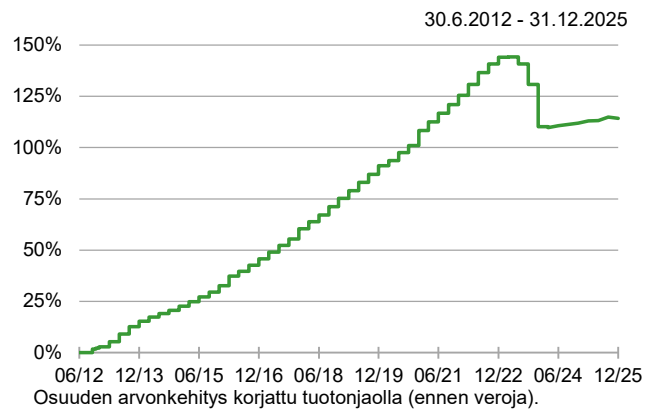
Riskit

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 viivästyemisestä 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	2,20 %	2,50 EUR/osuus
31.03.2024	4,20 %	4,96 EUR/osuus
31.03.2023	5,00 %	7,19 EUR/osuus
31.03.2022	5,00 %	6,98 EUR/osuus
31.03.2021	5,00 %	6,78 EUR/osuus
31.03.2020	6,00 %	7,93 EUR/osuus
31.03.2019	6,00 %	7,72 EUR/osuus
31.03.2018	6,00 %	7,51 EUR/osuus
31.03.2017	6,00 %	7,25 EUR/osuus
31.03.2016	6,00 %	7,02 EUR/osuus
31.03.2015	6,00 %	6,89 EUR/osuus
18.03.2014	6,00 %	6,88 EUR/osuus

Palkkiot

Palkkiot

Merkintäpalkkio	2,00 %
Lunastuspalkkio	0,00-2,00 %
Hallinnointipalkkio NAV:sta (% vuodessa)	1,95 %
- Toteutunut GAV:sta (% vuodessa)	1,16 %

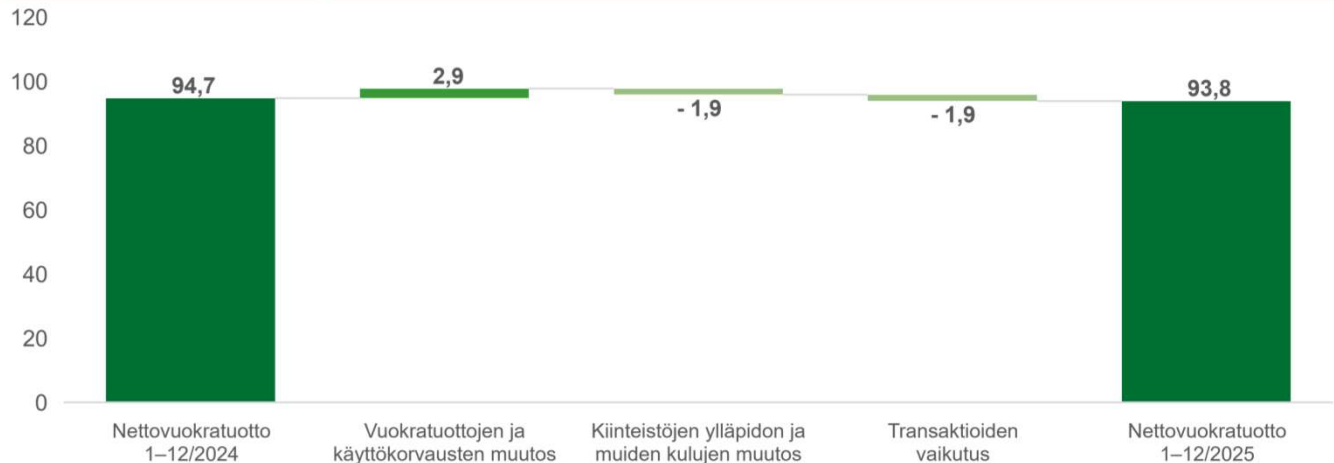
Lisäksi rahastoyhtiö saa periä rahastolta tuottosidonnaisen hallinnointipalkkion, joka määräytyy seuraavalla tavalla: Tuottopalkkio on 20 % siitä osasta rahaston kalenterivuoden kokonaistuottoa, joka ylittää 7,0 %:n vuosittaisen vertailutuoton. Rahaston kokonaistuotto lasketaan rahasto-osuuden arvon prosentuaalisena muutoksena lisättynä vuoden aikana tapahtuneella tuotonjaolla. Palkkion määrä lasketaan kertomalla prosentuaalinen palkkio-osuus tarkasteluvuoden arvonlaskenta-ajankohtien 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.



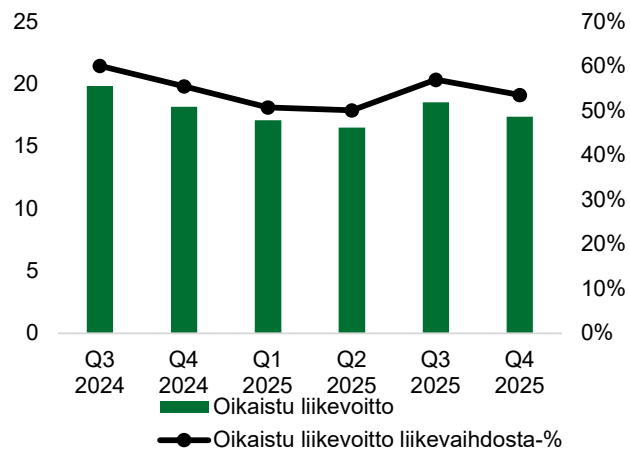
Keskeiset tunnusluvut

	10-12/2025	10-12/2024	1-12/2025	1-12/2024
Bruttovuokratuotto, MEUR	32,4	32,0	129,3	130,5
Nettovuokratuotto, MEUR	23,0	22,8	93,8	94,7
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, %	69,3 %	69,8 %	70,9 %	70,9 %
Nettovuokratuotto / kiinteistövarallisuus, % (rullaava 12 kk)	5,4 %	5,3 %	5,4 %	5,3 %
Oikaistu liikevoitto, MEUR	17,4	18,2	69,5	72,9
Oikaistu liikevoitto liikevaihdosta, %	52,3 %	55,5 %	52,5 %	54,6 %
Oikaistu liikevoitto / kiinteistövarallisuus, % (rullaava 12 kk)	4,0 %	4,1 %	4,0 %	4,1 %
Voitto/tappio ilman sijoituskiinteistöjen arvomuutoksia, MEUR	8,3	8,0	32,9	27,5
Voitto/tappio sisältäen arvomuutokset, MEUR	-2,7	4,0	14,9	10,9
Oikaistu oman pääoman tuotto, % (rullaava 12 kk)	3,5 %	3,1 %	3,5 %	3,1 %
Rahaston tuotto, %	-0,4 %	0,3 %	1,0 %	0,8 %
Liiketoiminnan nettorahavirta, MEUR	11,2	14,3	38,4	66,7
Nettorahavirta pääomaliikkeistä, MEUR	0,9	-78,3	-86,9	-235,0
Luototusaste kauden lopussa, LTV%	39,3 %	37,4 %	39,3 %	37,4 %
Korkokatesuhde, ICR (rullaava 12 kk)	2,4	2,6	2,4	2,6
Kiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa, MEUR	1 707	1 778	1 707	1 778
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %	96 %	96 %	96 %	96 %
Vuokranmäärällä painotettu maturiteetti, vuotta	7,4	8,3	7,4	8,3
Vuokrattava pinta-ala kauden lopussa, m²	503 000	530 000	503 000	530 000

Nettovuokratuoton kehitys, MEUR

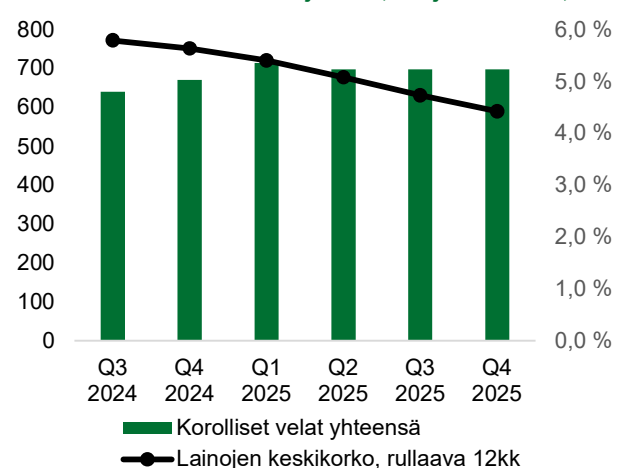


Oikaistun liikevoiton kehitys, MEUR



Lainojen keskikorko, % ja korolliset velat, MEUR

Keskikorko ilman korkosuojauksia, suojausaste: 62,2%



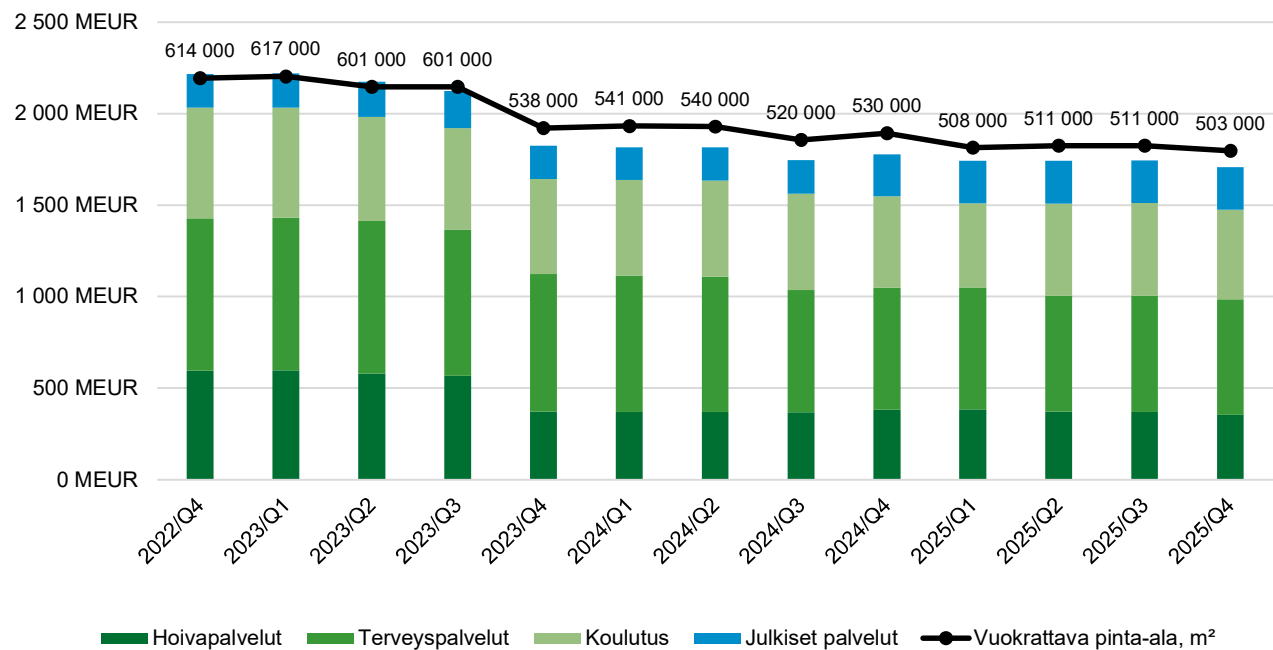


Portfolio

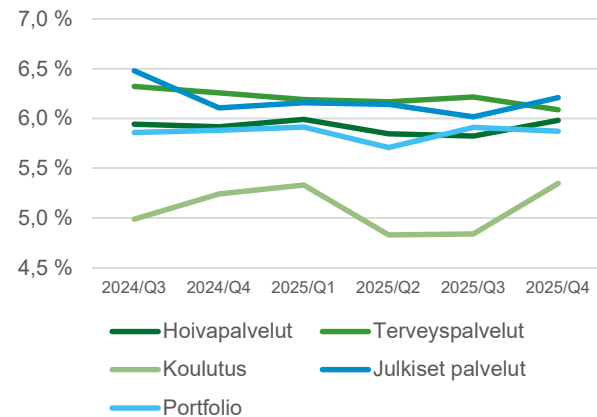
Kiinteistöjen käyttötarkoitus

	Hoiva- palvelut	Terveys- palvelut	Koulutus	Julkiset palvelut	Yhteensä
Kohteiden lkm.	34	29	15	15	93
Vuokrattava pinta-ala, 1 000 m ²	103	190	141	70	503
Kiinteistövarallisuus, MEUR	353,4	630,9	490,4	232,3	1 707,0
Osuus kiinteistövarallisuudesta, %	20,7 %	37,0 %	28,7 %	13,6 %	100,0 %
Arvostus, EUR/m ²	3 400	3 300	3 500	3 300	3 400
Toteutunut nettovuokratuotto -%	5,5 %	5,5 %	5,3 %	5,8 %	5,4 %
Toteutunut kokonaistuotto kiinteistöistä -%	5,8 %	3,5 %	4,1 %	4,7 %	4,3 %

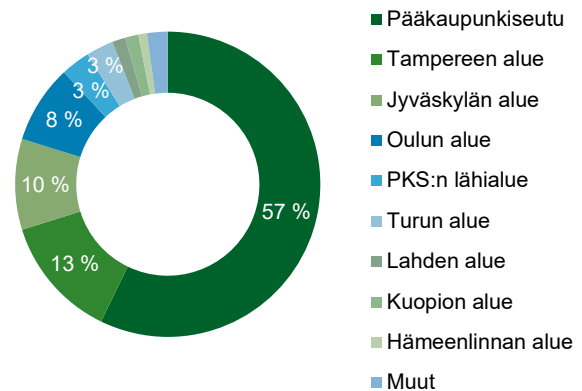
Kiinteistövarallisuuden kehitys



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	32 449 127	31 954 543	129 376 230	130 486 358
Käyttökorvaukset ja muut kiinteistöjen tuotot	726 408	782 654	2 959 569	3 026 280
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-9 902 195	-9 736 836	-37 741 186	-37 861 091
Muut kiinteistökulut	-268 711	-162 214	-800 867	-957 704
Nettovuokratuotto	23 004 629	22 838 148	93 793 745	94 693 842
Rahastoyhtiölle maksettavat palkkiot	-5 344 912	-5 405 638	-21 265 539	-22 641 076
Liiketoiminnan muut tuotot	513 984	300 329	842 486	6 235 656
Rahaston toimintakulut	-815 988	421 243	-3 911 172	-5 387 156
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksista	-10 974 748	-3 985 762	-18 081 385	-16 527 968
Toteutunut voitto/tappio sijoituskiinteistöistä hankintamenoon	-1 511 470	-1 783 716	-4 568 641	-8 785 877
Liikevoitto/-tappio	4 871 495	12 384 604	46 809 495	47 587 421
Oikaistu liikevoitto/-tappio	17 357 713	18 154 082	69 459 521	72 901 267
Korkotuotot	307 858	2 444 897	1 887 045	9 312 253
Korkokulut	-7 271 724	-8 850 802	-30 782 243	-37 557 461
Muut rahoitustuotot	0	-1 932 397	10	263 618
Muut rahoituskulut	-600 996	-57 236	-3 046 893	-8 683 389
Rahoitustuotot ja -kulut	-7 564 863	-8 395 538	-31 942 081	-36 664 979
Voitto/tappio ennen veroja	-2 693 368	3 989 065	14 867 415	10 922 442
Tuloverot	0	0	0	0
Kauden voitto/tappio	-2 693 368	3 989 065	14 867 415	10 922 442

Laskennallinen vähimmäisvoitonjako

Kauden voitto/tappio	-2 693 368	3 989 065	14 867 415	10 922 442
Realisoitumattomat arvonnousut ja -laskut*	-11 136 899	-4 738 682	-19 510 659	-22 257 205
Yhteensä	8 443 531	8 727 748	34 378 074	33 179 647
Laskennallinen vähimmäisvoitonjako 75 %	6 332 648	6 545 811	25 783 556	24 884 735

* 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	1 707,0	1 744,9	1 741,4	1 742,6	1 777,6	1 747,2
Keskeneräiset sijoituskiinteistöt	1,5	0,6	0,4	0,4	0,5	0,2
Johdannaissopimukset	0,0	1,0	1,0	1,9	2,3	3,2
Muut sijoitukset	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Pitkäaikaiset varat yhteensä	1 708,5	1 746,5	1 742,9	1 744,9	1 780,4	1 750,6
Lyhytaikaiset varat						
Johdannaissopimukset	0,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3
Muut saamiset	7,6	6,8	7,5	10,0	73,3	74,1
Siirtosaamiset	7,2	6,4	5,2	5,5	7,7	6,8
Lyhytaikaiset varat yhteensä	15,6	13,2	12,7	15,5	81,0	81,3
Rahat ja pankkisaamiset	67,6	29,8	43,1	95,3	12,0	59,2
VARAT YHTEENSÄ	1 791,7	1 789,5	1 798,7	1 855,7	1 873,3	1 891,1
OMA PÄÄOMA JA VELAT						
Oma pääoma						
Rahaston arvo*	1 077,5	1 079,3	1 058,2	1 103,3	1 096,5	1 170,3
Pitkäaikaiset velat						
Lainat rahoituslaitoksilta	387,3	697,5	697,5	714,5	670,5	640,5
Joukkovelkakirjalainat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Muut korolliset velat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Pitkäaikaiset velat yhteensä	387,3	697,5	697,5	714,5	670,5	640,5
Lyhytaikaiset velat						
Lainat rahoituslaitoksilta	310,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Joukkovelkakirjalainat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Muut velat	7,8	5,0	4,3	4,2	64,2	69,4
Siirtovelat	8,9	7,7	38,7	33,6	42,1	10,9
Lyhytaikaiset velat yhteensä	326,9	12,7	43,0	37,8	106,3	80,3
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	1 791,7	1 789,5	1 798,7	1 855,7	1 873,3	1 891,1

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

Rahaston arvo täsmäytyslaskelma						
MEUR	Q4 2025	Q3 2025	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024	Q3 2024
Hankintakulujaksotus	5,9	7,2	8,6	8,9	9,7	11,0
Raportoitu rahaston arvo	1 083,4	1 086,6	1 066,8	1 112,3	1 106,2	1 181,3



Rahavirtalaskelma

	1.10.- 31.12.2025	1.10.- 31.12.2024	1.1.- 31.12.2025	1.1.- 31.12.2024
Tilikauden tulos	-2 693 368	3 989 065	14 867 415	10 922 442
Oikaisut:				
Rahoitustuotot ja -kulut	7 564 863	8 395 538	31 942 081	36 664 979
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutokset	12 486 218	5 769 478	22 650 025	25 313 845
Sijoitusten arvonmuutokset	0	0	0	0
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta ja rahoituseriä	17 357 713	18 154 082	69 459 521	72 901 267
Käyttö pääoman muutos:				
Saamisten lisäykset/vähennykset	-3 158 839	2 076 907	63 086 803	116 033 211
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäykset / vähennykset	4 007 635	2 581 002	-65 087 101	-88 753 024
Rahavirta ennen rahoituseriä	18 206 509	22 811 991	67 459 223	100 181 454
Maksetut korkokulut	-7 271 724	-8 850 802	-30 782 243	-37 557 461
Saadut korkotuotot	77 679	1 373 317	599 993	2 314 111
Johdannaisten kassavirta	230 179	1 071 580	1 287 053	6 998 141
Muut rahoituserät	-54 165	-2 119 724	-173 966	-5 267 758
Liiketoiminnan nettorahavirta	11 188 477	14 286 362	38 390 059	66 668 488
Investointien rahavirta				
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-3 969 772	-11 402 669	-30 007 772	-27 846 779
Sijoituskiinteistöjen myynnit	29 731 719	-1 783 716	107 124 261	73 561 795
Muut sijoitukset	0	0	0	0
Investointien nettorahavirta	25 761 947	-13 186 385	77 116 488	45 715 015
Rahoituksen rahavirta				
Maksettu tuotonjako	0	0	-24 914 034	-50 513 683
Nettomerkinnät/-lunastukset	882 705	-78 306 944	-61 959 229	-184 454 015
Lainojen nostot	0	110 000 000	44 000 000	362 803 186
Lainojen takaisinmaksut	0	-80 000 000	-16 990 646	-365 080 145
Rahoituksen nettorahavirta	882 705	-48 306 944	-59 863 910	-237 244 656
Rahavarojen muutos	37 833 130	-47 206 968	55 642 637	-124 861 152
Rahavarat kauden alussa	29 765 052	59 162 512	11 955 544	136 816 697
Rahavarat kauden lopussa	67 598 181	11 955 544	67 598 181	11 955 544

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	25 044 145	24 532 374	99 430 092	99 152 704
Ylläpitovuokrat	6 098 492	6 069 295	24 873 164	25 076 648
Investointivuokrat	934 278	898 014	3 463 909	4 608 557
Muut vuokratuotot	372 212	454 860	1 609 064	1 648 449
Bruttovuokratuotto	32 449 127	31 954 543	129 376 230	130 486 358
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-9 902 195	-9 736 836	-37 741 186	-37 861 091

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 hankintameno	-1 511 470	-16 802 348	-4 568 641	-8 785 877
Toteutunut voitto/tappio muista sijoituksista	0	0	0	0
Luovutusvoitot ja -tappiot yhteensä	-1 511 470	-16 802 348	-4 568 641	-8 785 877

3. Käyvät arvot

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	31.12.2025	31.12.2024
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	1 778 091 510	1 824 930 000
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	59 174 286	51 585 640
Keskeneräisten sijoituskiinteistöjen muutos	1 022 740	451 510
Luovutetut sijoituskiinteistöt	-111 692 901	-82 347 672
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos voitto/tappio	-18 081 385	-16 527 968
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo ja keskeneräiset sijoituskiinteistöt	1 708 514 250	1 778 091 510

Johdannaissopimusten käypä arvo

	31.12.2025	31.12.2024
Korkojohdannaiset	830 915	2 262 389
Johdannaissopimusten käypä arvo	830 915	2 262 389

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 (%)	5,0 %	4,9 %
Jäännösarvon tuottovaatimus (%)	5,4 %	5,4 %
Inflaatio-oletus (%)	2,0 %	2,0 %
Kassavirran diskonttokorko (%)	7,0 %	6,9 %
Markkinavuokrat (€ / m ² / kk)	21,1	20,6
Ylläpitokulut (€ / m ² / kk)	5,1	4,4
Taloudellinen käyttöaste 10 vuoden keskiarvo (%)	96,5 %	96,8 %
Vuokrien nousuolettama (%)	2,0 %	2,0 %
Kulujen nousuolettama (%)	2,4 %	2,4 %

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



5. Herkkyysanalyysi

Alla oleva herkkyysanalyysi käyttää sijoituskiinteistöjen 1,7 miljardin euron käypää arvoa ja arviokirjojen 5,7 %: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 (%)	5,2 %	5,5 %	5,7 %	6,0 %	6,2 %
Käypä arvo (1000 EUR)	1 869 639	1 784 644	1 707 040	1 635 904	1 570 460
Käyvän arvon muutos (1000 EUR)	162 599	77 604	0	-71 136	-136 580
Käyvän arvon muutos (%)	9,5 %	4,5 %	0,0 %	-4,2 %	-8,0 %
Vaikutus rahaston arvoon	15,1 %	7,2 %	0,0 %	-6,6 %	-12,7 %

Alla oleva herkkyysanalyysi käyttää sijoituskiinteistöjen 1,8 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)	1 954 696	1 861 968	1 777 640	1 700 619	1 629 995
Käyvän arvon muutos (1000 EUR)	177 056	84 328	0	-77 021	-147 645
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 26.10.2026	0	319 850 984
Laina rahoituslaitokselta, erääntyy 24.6.2027	233 379 907	240 675 245
Laina rahoituslaitokselta, erääntyy 18.10.2029	154 000 000	110 000 000
Yhteensä	387 379 907	670 526 229

7. Lyhytaikaiset velat

	31.12.2025	31.12.2024
Laina rahoituslaitokselta, erääntyy 26.10.2026	310 155 675	0
Yhteensä	310 155 675	0

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 kesikorko, %	=	$\frac{\text{Maksetut korkokulut, rullaava 12kk}}{\text{Rullaava 12 kk:n keskimääräinen korollinen velka}}$	
Potentiaalinen tuotto, %	=	$\frac{\text{Vuokrattujen tilojen vuokratuotot sopimusten mukaisesti + Tyhjien tilojen vuokratuotot markkinavuokrilla - Yleinen vajaakäyttöoletus - Arvioitut operatiiviset kulut}}{\text{Sijoituskiinteistöt taseessa}}$	* 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



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