

Talouskatsaus Q2/2026

Erikoissijoitusrahasto eQ Liikekiinteistöt

Vastuunrajoitukset

Tämä katsaus ei ole kehotus ostaa tai myydä rahasto-osuuksia. Tutustu ennen lopullisten sijoituspäätösten tekemistä rahaston rahastoesitteeseen ja avaintietoasiakirjaan, jotka löytyvät osoitteesta www.eQ.fi. Aiempi tuotto ei ennakoi 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.

Rahasto luokitellaan EU:n kestävän rahoituksen tiedonantoasetuksen (2019/2088) artikla 9:n mukaiseksi rahoitustuotteeksi. (kts. ESG-raportti 30.6.2026)

eQ Liikekiinteistöt – Yhteenvedo

824 MEUR

Kiinteistövarallisuus

494 MEUR

Rahaston koko (NAV)

365 MEUR

Vieras pääoma

4,8 vuotta

Vuokrasopimusten
maturiteetti

86 %

Vuokrausaste

295

Vuokralaista

417

Vuokrasopimusta

Vastuullisuus



Tähtiluokitus
96/100



Tähtiluokitus
91/100

BREEAM®

88 %

Kohteista BREEAM
sertifioitu (30.6.2026)

49 %

Kassavirta
päivittäispalvelutoimijoilta

37

Kohdetta

311 000 m²

Vuokrattava pinta-ala

eQ Liikekiinteistöt – Yhteenveto

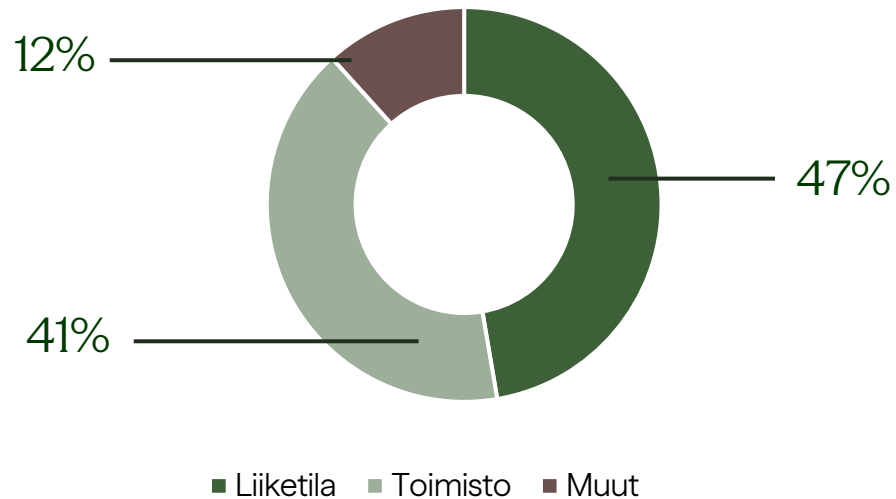
2,7 % p.a.

Tuotto (31.12.2014–
30.6.2026)

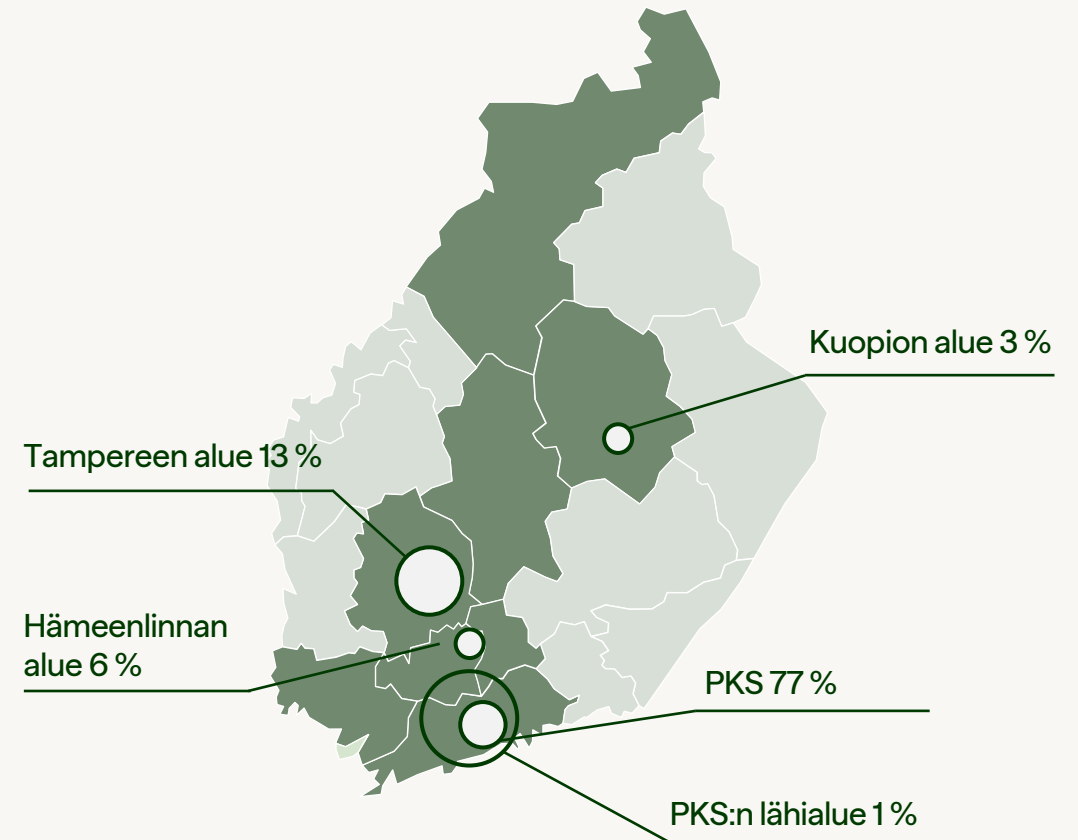
5,1 %

Edeltävän 12 kk
nettovuokratuotto

Käyttötarkoituskajauma



Alueellinen jakauma



Ajankohtaista

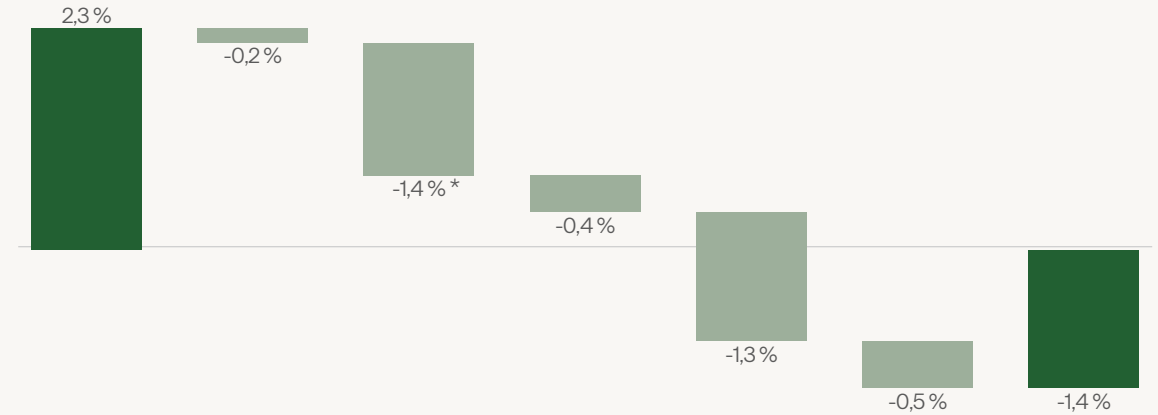
Q2/2026

- Kauden aikana hankittiin 0 kiinteistöä (0) hintaan 0,0 (0,0) MEUR ja myytiin 2 kiinteistöä (2) hintaan 41,0 (59,5) MEUR
- Kauden aikana merkittiin uusia osuuksia 0,4 (5,1) MEUR, joista apportteina 0,0 (0,0) MEUR.
- Katsauskauden lopun arvoon vahvistetut nettomerkinnot olivat -19,9 (0,4) MEUR.
- Maksetut lunastukset olivat 0,0 (0,0) MEUR.
- Katsauskauden jälkeen maksetut lunastukset olivat 20,3 MEUR.

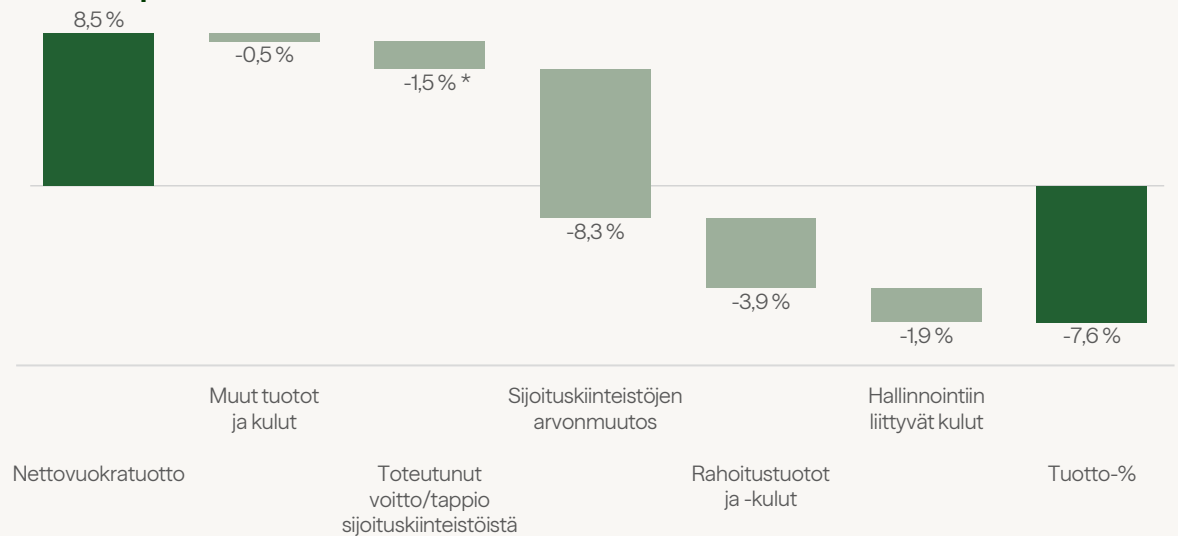
H1/2026

- Kauden aikana hankittiin 0 kiinteistöä (0) hintaan 0,0 (0,0) MEUR ja myytiin 3 kiinteistöä (2) hintaan 58,5 (59,5) MEUR
- Kauden aikana merkittiin uusia osuuksia 0,8 (5,5) MEUR, joista apportteina 0,0 (0,0) MEUR.
- Maksetut lunastukset olivat 0,0 (0,0) MEUR ja sijoittajille maksettu tuotonjako 0,0 (14,6) MEUR.

Oman pääoman tuottokontribuutio Q2/2026



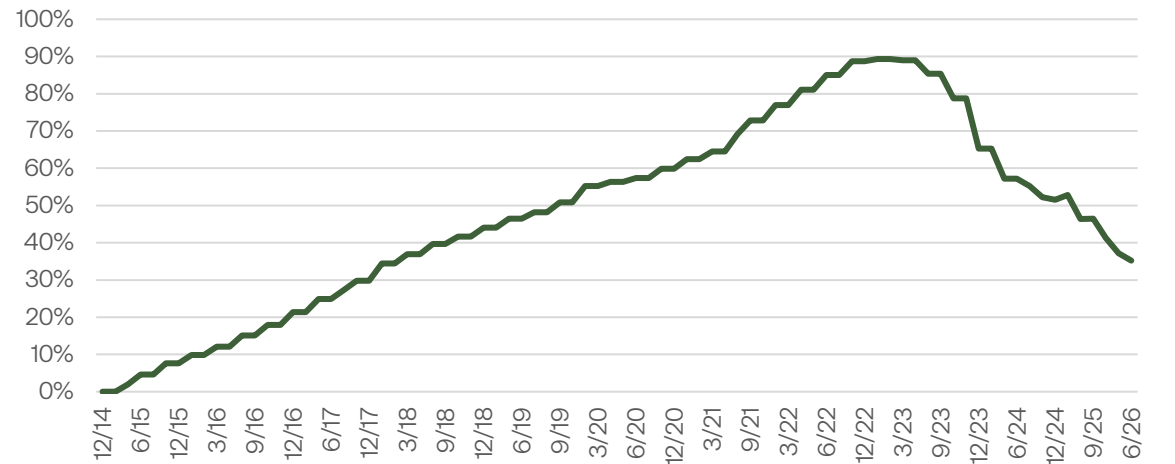
Oman pääoman tuottokontribuutio, rullaava 12 kk



* Toteutuneiden kauppohen kirjanpidollinen vaikutus laskettu verrattuna hankintamenoön. Katsauskauden myynnit toteutettiin yli viimeisimmän arviokirja-arvon.

Tuotto ja riskit

Osuuden arvonkehitys 31.12.2014 – 30.6.2026



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 4, joka on keskipiste riskiluokalle. Mahdolliset tulevat tappiot arvioidaan normaalissa markkinatilanteessa keskipisteelle tasolle. Riski-indikaattori ei välttämättä huomioi, että heikossa markkinatilanteessa riski rahaston tappioista tai lunastusten viivästyisestä 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.

Tuotto 31.12.2014 – 30.6.2026				Tuotonjako		
Viimeiset 3 kk				-1,4 %	31.3.2026	0,0 % 0,00 EUR/osuus
Viimeiset 12 kk				-7,6 %	31.3.2025	2,6 % 2,44 EUR/osuus
Viimeiset 3 v p.a.				-10,0 %	31.3.2024	2,1 % 2,14 EUR/osuus
Alusta				35,2 %	31.3.2023	5,0 % 6,36 EUR/osuus
Alusta p.a.				2,7 %	31.3.2022	5,0 % 6,21 EUR/osuus
2015	12,1 %	2021	8,9 %	31.3.2021	5,0 %	5,99 EUR/osuus
2016	6,4 %	2022	7,0 %	31.3.2020	6,0 %	7,31 EUR/osuus
2017	8,2 %	2023	-12,7 %	31.3.2019	6,0 %	7,21 EUR/osuus
2018	9,8 %	2024	-8,3 %	31.3.2018	6,0 %	7,15 EUR/osuus
2019	10,1 %	2025	-6,7 %	31.3.2017	6,0 %	6,85 EUR/osuus
2020	4,6 %	Vuoden alusta	-4,3 %	31.3.2016	6,0 %	6,59 EUR/osuus

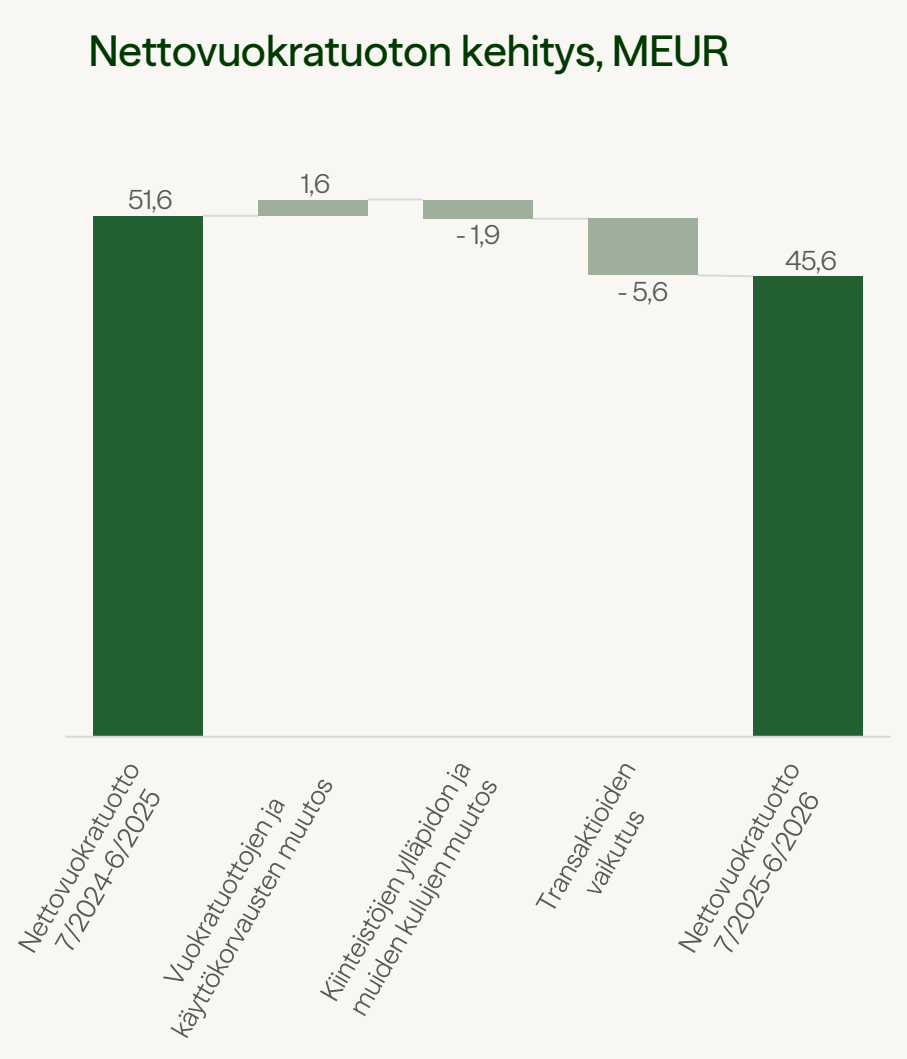
Palkkiot*	
Merkintäpalkkio	2,00 %
Lunastuspalkkio	0,00 %
Hallinnointipalkkio NAV:sta (% vuodessa)	1,95 %
- Toteutunut GAV:sta (% vuodessa)	1,14 %

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 tuotonjakoilla. 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

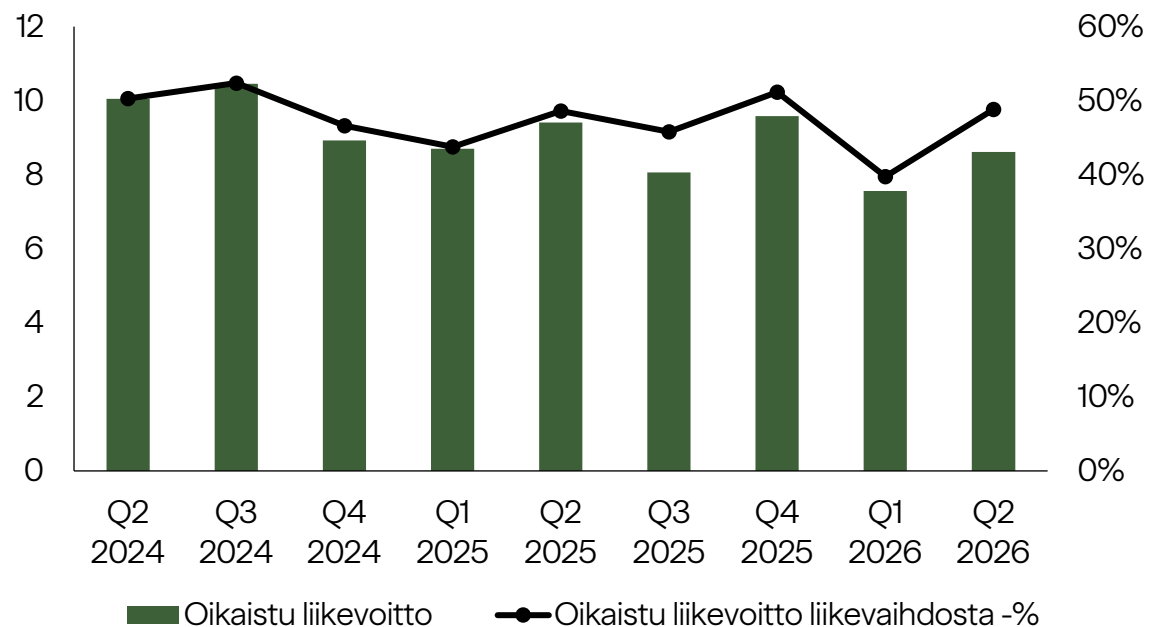
	4-6/2026	4-6/2025	7/2025-6/2026	1-12/2025
Bruttovuokratuotto, MEUR	16,9	18,5	69,9	72,3
Nettovuokratuotto, MEUR	11,5	13,2	45,6	48,6
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, %	65,5 %	68,5 %	62,4 %	64,3 %
Nettovuokratuotto / kiinteistövarallisuus, % (rullaava 12 kk)	5,1 %	5,2 %	5,1 %	5,1 %
Oikaistu liikevoitto, MEUR	8,6	9,4	33,8	35,8
Oikaistu liikevoitto liikevaihdosta, %	48,8 %	48,6 %	46,3 %	47,3 %
Oikaistu liikevoitto / kiinteistövarallisuus, % (rullaava 12 kk)	3,8 %	3,8 %	3,8 %	3,8 %
Voitto/tappio ilman sijoituskiinteistöjen arvonmuutoksia, MEUR	-5,1	-12,7	4,7	-5,2
Voitto/tappio sisältäen arvonmuutokset, MEUR	-6,9	-22,7	-39,6	-35,7
Oikaistu oman pääoman tuotto, % (rullaava 12 kk)	2,5 %	1,1 %	2,5 %	2,1 %
Rahaston tuotto, %	-1,4 %	-5,7 %	-7,6 %	-6,7 %
Liiketoiminnan nettorahavirta, MEUR	4,0	3,8	12,2	12,9
Nettorahavirta pääomaliikkeistä, MEUR	0,4	-9,5	1,7	-8,2
Luototusaste kauden lopussa, LTV %*	40,2 %	42,9 %	40,2 %	43,4 %
Korkokatesuhde, ICR (rullaava 12 kk)	1,8	1,9	1,8	1,9
Kiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa, MEUR	824	925	824	905
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %	86 %	84 %	86 %	85 %
Vuokranmäärällä painotettu maturiteetti, vuotta	4,8	4,8	4,8	4,7
Vuokrattava pinta-ala kauden lopussa, m²	311 000	333 000	311 000	333 000

* Muuttunut laskentatapa, katso sivu 17



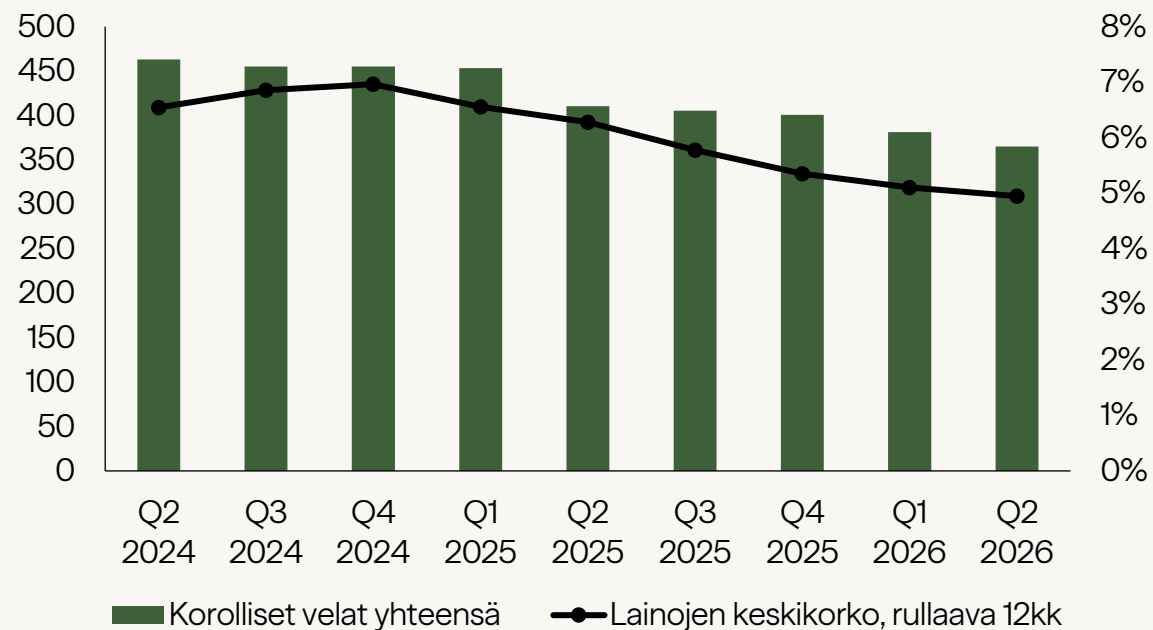
Keskeiset tunnusluvut

Oikaistun liikevoiton kehitys, MEUR



Lainojen kesikorko, % ja korolliset velat, MEUR

Keskikorko ilman korkosuojauksia, suojausaste 64,3 %



Portfolio – Kiinteistöjen käyttötarkoitus

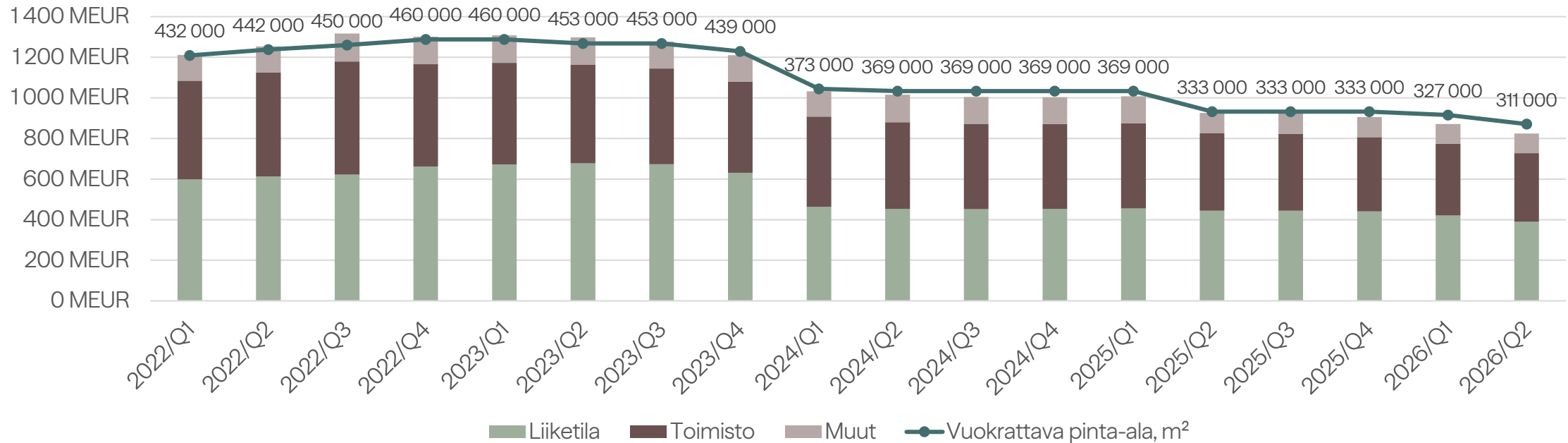
	Liiketila	Toimisto	Muut	Yhteensä
Kohteiden lkm.	14	17	6	37
Vuokrattava pinta-ala, 1 000 m ²	140	135	37	311
Kiinteistövarallisuus, MEUR	389,8	337,7	96,3	823,8
Osuus kiinteistövarallisuudesta, %	47,3 %	41,0 %	11,7 %	100 %
Arvostus, EUR/m ²	2 800	2 500	2 600	2 600
Toteutunut nettovuokratuotto -% (rullaava 12 kk)	6,1 %	3,8 %	5,6 %	5,1 %
Toteutunut kokonaistuotto kiinteistöistä -% *(rullaava 12 kk)	3,9 %	-6,0 %	1,3 %	0,1 %

* Nettovuokratuotto + käyvän arvon muutos suhteessa keskimääräiseen kiinteistöomaisuuden määrään



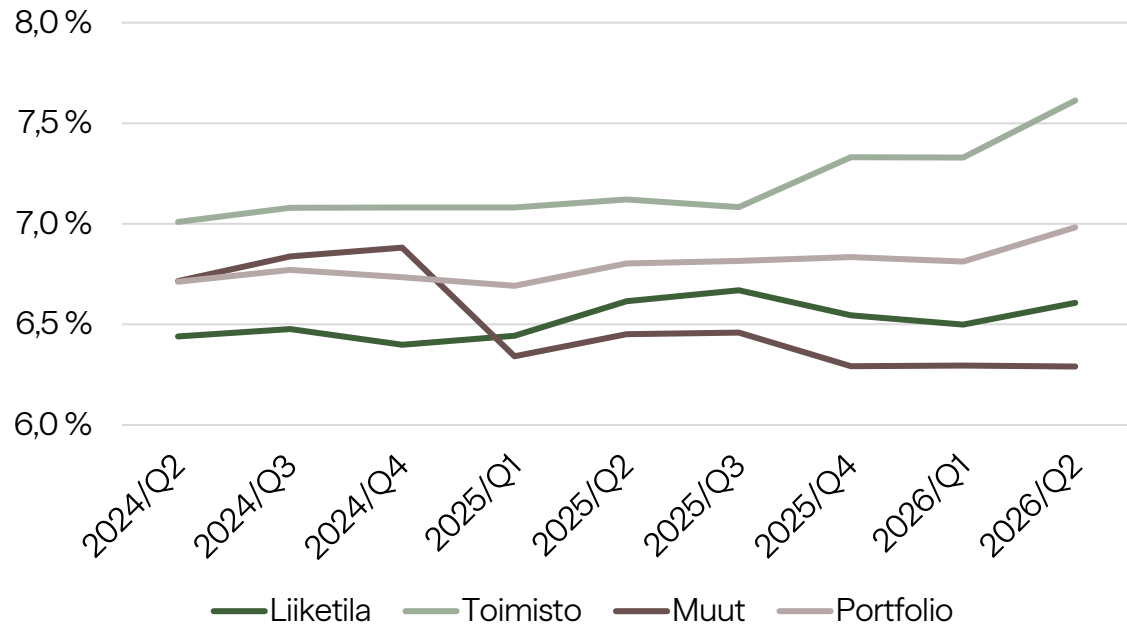
Portfolio – Kiinteistövarallisuus ja vuokrattava pinta-ala

Kiinteistövarallisuuden kehitys

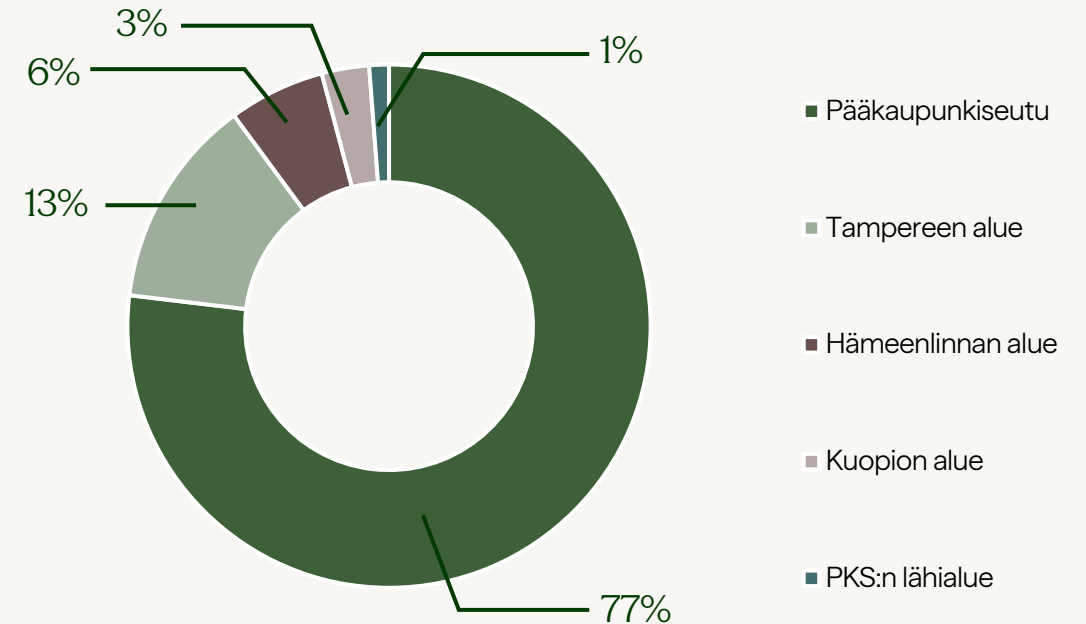


Potentiaallinen nettovuokratuotto ja alueittainen jakauma

Potentiaallinen nettovuokratuotto

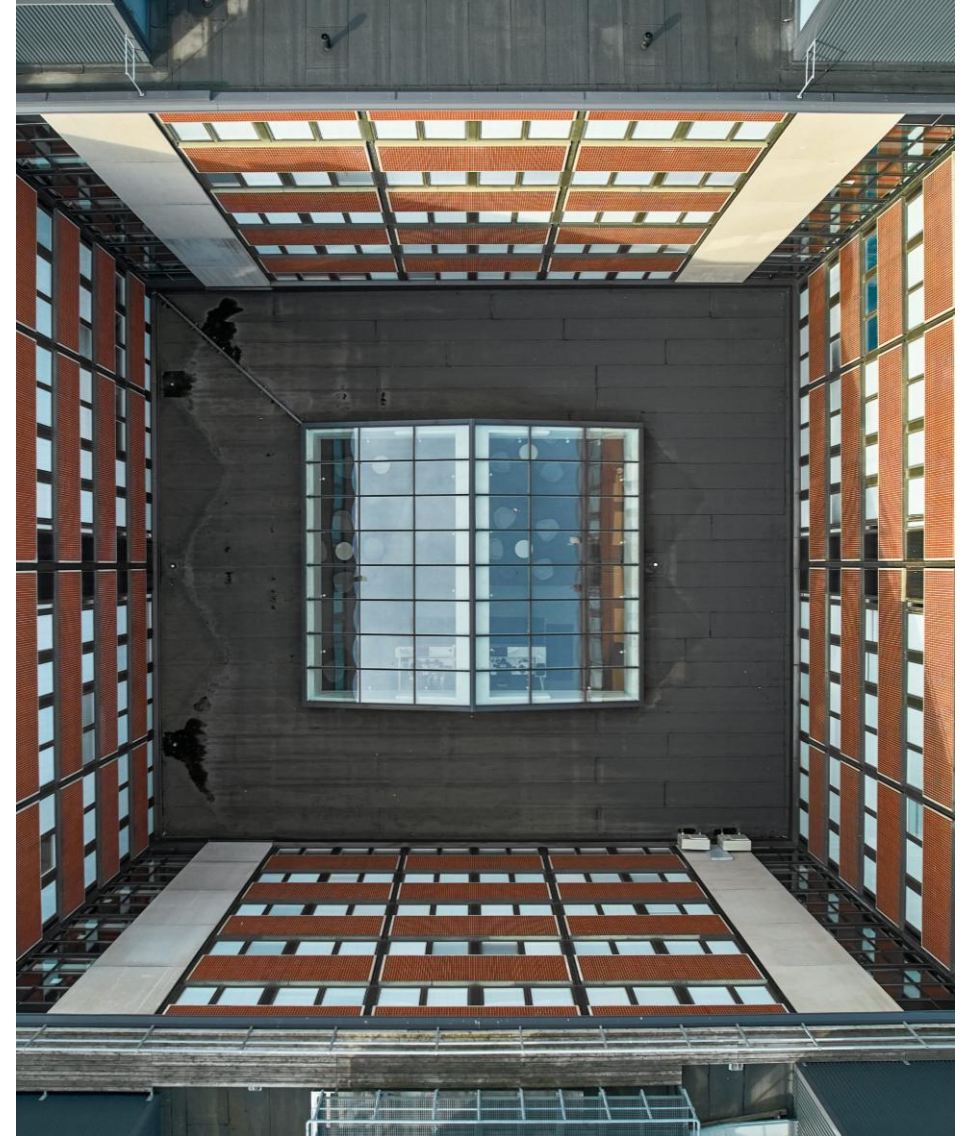


Kiinteistövarallisuuden jakauma alueittain



Tuloslaskelma

	4-6/2026	4-6/2025	7/2025-6/2026	1-12/2025
Bruttovuokratuotto	16 862 561	18 508 784	69 868 435	72 339 869
Käyttökorvaukset ja muut kiinteistöjen tuotot	769 191	840 021	3 110 965	3 235 852
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-5 707 038	-5 879 283	-26 084 431	-25 623 672
Muut kiinteistökulut	-382 434	-224 339	-1 324 339	-1 336 874
Nettovuokratuotto	11 542 279	13 245 183	45 570 630	48 615 174
Rahastoyhtiölle maksettavat palkkiot	-2 435 288	-2 703 261	-10 158 695	-10 644 779
Liiketoiminnan muut tuotot	119 119	152 192	731 981	848 222
Rahaston toimintakulut	-614 576	-1 286 298	-2 326 304	-3 058 671
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksista	-1 878 890	-10 053 876	-44 304 582	-30 474 088
Toteutunut voitto/tappio sijoituskiinteistöistä hankintamenoon	-6 930 810	-14 431 553	-8 264 000	-16 492 570
Liikevoitto/-tappio	-198 166	-15 077 613	-18 750 970	-11 206 710
Oikaistu liikevoitto/-tappio	8 611 534	9 407 816	33 817 612	35 759 947
Korkotuotot	132 562	1 540 821	488 750	3 561 800
Korkokulut	-4 721 251	-6 226 420	-19 432 550	-22 745 869
Muut rahoitustuotot	167 864	591	199 528	31 664
Muut rahoituskulut	-2 313 678	-2 976 592	-2 091 072	-5 305 659
Rahoitustuotot ja -kulut	-6 734 503	-7 661 600	-20 835 343	-24 458 064
Voitto/tappio ennen veroja	-6 932 668	-22 739 213	-39 586 313	-35 664 774
Tuloverot	0	0	0	0
Kauden voitto/tappio	-6 932 668	-22 739 213	-39 586 313	-35 664 774
Laskennallinen vähimmäisvoitonjako				
Kauden voitto/tappio	-6 932 668	-22 739 213	-39 586 313	-35 664 774
Realisoitumattomat arvonnousut ja -laskut*	-2 459 459	-1 064 006	-43 771 921	-22 778 432
Yhteensä	-4 473 209	-21 675 207	4 185 608	-12 886 342
Laskennallinen vähimmäisvoitonjako 75 %	0	0	3 139 206	0



Tase

MEUR	Q2 2026	Q2 2025	FY 2025	FY 2024
VARAT				
Pitkäaikaiset varat				
Sijoituskiinteistöt	823,8	925,0	905,4	1 003,4
Keskeneräiset sijoituskiinteistöt	2,8	4,7	2,7	4,7
Johdannaissopimukset	0,6	0,2	0,3	0,5
Muut sijoitukset	0,0	0,0	0,0	0,0
Pitkäaikaiset varat yhteensä	827,2	929,9	908,4	1 008,5
Lyhytaikaiset varat				
Johdannaissopimukset	0,0	0,0	0,1	3,1
Muut saamiset	2,3	2,2	2,1	59,1
Siirtosaamiset	4,8	4,8	6,5	10,6
Lyhytaikaiset varat yhteensä	7,1	7,0	8,6	72,8
Rahat ja pankkisaamiset	33,5	13,7	7,7	3,2
VARAT YHTEENSÄ	867,8	950,6	924,7	1 084,4

MEUR	Q2 2026	Q2 2025	FY 2025	FY 2024
OMA PÄÄOMA JA VELAT				
Oma pääoma				
Rahaston arvo*	493,1	531,0	514,0	557,8
Pitkäaikaiset velat				
Lainat rahoituslaitoksilta	315,0	350,6	208,0	214,8
Joukkovelkakirjalainat	50,0	50,0	50,0	50,0
Muut korolliset velat	0,0	0,0	0,0	0,0
Pitkäaikaiset velat yhteensä	365,0	400,6	258,0	264,8
Lyhytaikaiset velat				
Lainat rahoituslaitoksilta	0,0	10,0	142,9	190,2
Joukkovelkakirjalainat	0,0	0,0	0,0	0,0
Muut velat	3,0	2,3	4,6	58,7
Siirtovelat	6,7	6,6	5,2	12,8
Lyhytaikaiset velat yhteensä	9,7	19,0	152,8	261,8
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	867,8	950,6	924,7	1 084,4

Rahaston arvo täsmäytyslaskelma	Q2 2026	Q2 2025	FY 2025	FY 2024
Hankintakulujaksotus	0,6	1,7	1,2	2,7
Raportoitu rahaston arvo	493,7	532,7	515,2	560,5

*Rahaston arvo eroaa raportoidusta arvosta arvonlaskennassa täsmäytyslaskelman mukaisesti

Rahavirtalaskelma

	4-6/2026	4-6/2025	7/2025-6/2026	1-12/2025
Tilikauden tulos	-6 932 668	-22 739 213	-39 586 313	-35 664 774
Oikaisut:				
Rahoitustuotot ja -kulut	6 734 503	7 661 600	20 835 343	24 458 064
Sijoituskiinteistöjen arvomuutokset	8 809 700	24 485 429	52 568 582	46 966 657
Sijoitusten arvomuutokset	0	0	0	0
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta ja rahoituseriä	8 611 534	9 407 816	33 817 612	35 759 947
Käyttöpääoman muutos:				
Saamisten lisäykset/vähennykset	1 981 461	1 197 513	1 350 875	61 013 079
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäykset / vähennykset	1 328 080	-302 171	-1 976 792	-62 564 946
Rahavirta ennen rahoituseriä	11 921 074	10 303 158	33 191 695	34 208 080
Maksetut korkokulut	-4 721 251	-6 226 420	-19 432 550	-22 745 869
Saadut korkotuotot	71 144	38 790	250 893	230 865
Johdannaisten kassavirta	61 418	1 502 031	237 857	3 330 935
Muut rahoituserät	-3 376 793	-1 858 207	-2 030 347	-2 078 662
Liiketoiminnan nettorahavirta	3 955 593	3 759 352	12 217 548	12 945 349

	4-6/2026	4-6/2025	7/2025-6/2026	1-12/2025
Investointien rahavirta				
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-2 591 167	-1 270 681	-6 685 583	-5 882 788
Sijoituskiinteistöjen myynnit	40 727 233	59 885 252	58 183 773	59 841 792
Muut sijoitukset	0	0	0	0
Investointien nettorahavirta	38 136 065	58 614 571	51 498 190	53 959 004
Rahoituksen rahavirta				
Maksettu tuotonjako	0	-14 565 452	0	-14 565 452
Nettomerkinnät/-lunastukset	411 991	5 069 815	1 703 056	6 382 926
Lainojen nostot	315 000 000	65 902 428	315 000 000	65 902 428
Lainojen takaisinmaksut	-331 364 686	-108 687 976	-360 617 774	-120 092 009
Rahoituksen nettorahavirta	-15 952 694	-52 281 184	-43 914 719	-62 373 106
Rahavarojen muutos	26 138 964	10 092 739	19 801 019	4 532 248
Rahavarat kauden alussa	7 364 980	3 610 184	13 702 924	3 167 295
Rahavarat kauden lopussa	33 503 943	13 702 924	33 503 943	7 699 543

Liitteet

1. Vuokratuotot ja ylläpitokulut

	4-6/2026	4-6/2025	7/2025-6/2026	1-12/2025
Pääomavuokrat	13 206 099	14 863 882	54 902 755	57 570 701
Ylläpituokrat	3 028 475	3 059 753	12 439 494	12 247 306
Investointivuokrat	18 511	40 698	115 266	213 480
Muut vuokratuotot	609 475	544 451	2 410 920	2 308 382
Bruttovuokratuotto	16 862 561	18 508 784	69 868 435	72 339 869
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-5 707 038	-5 879 283	-26 084 431	-25 623 672

3. Käyvät arvot

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	30.6.2026	30.6.2025	31.12.2025	31.12.2024
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	908 118 938	1 008 037 101	1 008 037 101	1 209 800 000
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	3 601 508	2 857 602	6 790 892	3 534 445
Keskeneräisten sijoituskiinteistöjen muutos	32 261	21 654	-1 918 163	4 637 101
Luovutetut sijoituskiinteistöt	-64 430 216	-74 316 805	-74 316 805	-150 844 218
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos voitto/tappio	-20 771 292	-6 940 798	-30 474 088	-59 090 227
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo ja keskeneräiset sijoituskiinteistöt	826 551 200	929 658 755	908 118 938	1 008 037 101
Johdannaissopimusten käypä arvo	30.6.2026	30.6.2025	31.12.2025	31.12.2024
Korkojohdannaiset	644 046	221 439	411 938	3 572 027
Johdannaissopimusten käypä arvo	644 046	221 439	411 938	3 572 027

2. Luovutusvoitot ja tappiot

	4-6/2026	4-6/2025	7/2025-6/2026	1-12/2025
Toteutunut voitto/tappio sijoituskiinteistöistä hankintameno	-6 930 810	-14 431 553	-8 264 000	-16 492 570
Toteutunut voitto/tappio muista sijoituksista	0	0	0	0
Luovutusvoitot ja -tappiot yhteensä	-6 930 810	-14 431 553	-8 264 000	-16 492 570

4. Keskimääräiset arviointiparametrit

Sijoituskiinteistöt	30.6.2026	30.6.2025	31.12.2025	31.12.2024
Syöttötiedot:				
Kassavirran tuottovaatimus (%)	6,0 %	5,8 %	5,9 %	5,7 %
Jäännösarvon tuottovaatimus (%)	6,2 %	6,1 %	6,2 %	6,0 %
Inflaatio-oletus (%)	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %
Kassavirran diskonttokorko (%)	8,0 %	7,9 %	7,9 %	7,7 %
Markkinavuokrat (€ / m² / kk)	20,6	21,1	21,0	20,5
Ylläpitokulut (€ / m² / kk)	4,9	5,1	5,1	4,9
Taloudellinen käyttöaste 10 vuoden keskiarvo (%)	92,0 %	90,6 %	90,6 %	92,8 %
Vuokrien nousuolettama (%)	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %
Kulujen nousuolettama (%)	2,0 %	2,1 %	2,1 %	2,0 %

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

Liitteet

5. Herkkyysanalyysit

Alkutuoton muutos 30.6.2026	-0,5 %-yks.	-0,25 %-yks.	0 %-yks.	0,25 %-yks.	0,5 %-yks.
Alla oleva herkkyysanalyysi käyttää sijoituskiinteistöjen 0,8 miljardin euron käypää arvoa ja arviokirjojen 5,8 %:n keskimääristä alkutuottoa 30.6.2026 lähtöarvona.					
Alkutuotto (%)	5,3 %	5,6 %	5,8 %	6,1 %	6,3 %
Käypä arvo (1000 EUR)	901 080	860 709	823 800	789 927	758 729
Käyvän arvon muutos (1000 EUR)	77 280	36 909	0	-33 873	-65 071
Käyvän arvon muutos (%)	9,4 %	4,5 %	0,0 %	-4,1 %	-7,9 %
Vaikutus rahaston arvoon (%)	15,7 %	7,5 %	0,0 %	-6,9 %	-13,2 %
Alkutuoton muutos 30.6.2025	-0,5 %-yks.	-0,25 %-yks.	0 %-yks.	0,25 %-yks.	0,5 %-yks.
Alla oleva herkkyysanalyysi käyttää sijoituskiinteistöjen 0,9 miljardin euron käypää arvoa ja arviokirjojen 5,5 %:n keskimääristä alkutuottoa 30.6.2025 lähtöarvona.					
Alkutuotto (%)	5,0 %	5,3 %	5,5 %	5,8 %	6,0 %
Käypä arvo (1000 EUR)	1 017 315	968 964	925 000	884 852	848 045
Käyvän arvon muutos (1000 EUR)	92 315	43 964	0	-40 148	-76 955
Käyvän arvon muutos (%)	10,0 %	4,8 %	0,0 %	-4,3 %	-8,3 %

6. Pitkäaikaiset velat

	30.6.2026	30.6.2025	31.12.2025	31.12.2024
Liikkeeseenlasketut velkakirjat, erääntyy 7.3.2028	50 000 000	50 000 000	50 000 000	50 000 000
Laina rahoituslaitokselta, erääntyy 31.12.2026				59 210 449
Laina rahoituslaitokselta, erääntyy 6.7.2026		141 597 862		155 626 897
Laina rahoituslaitokselta, erääntyy 28.2.2028		209 019 912	207 974 813	
Laina rahoituslaitokselta, erääntyy 26.6.2029	105 000 000			
Laina rahoituslaitokselta, erääntyy 26.6.2030	105 000 000			
Laina rahoituslaitokselta, erääntyy 26.6.2031	105 000 000			
Yhteensä	365 000 000	400 617 774	257 974 813	264 837 347

7. Lyhytaikaiset velat

	30.6.2026	30.6.2025	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		10 000 000	2 000 000	
Yhteensä		10 000 000	142 889 873	190 216 919

Yhtiöllä ei ole yli viiden vuoden kuluessa erääntyviä lainoja.

Laskentakaavat

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



eQ Rahastoyhtiö Oy

Julkaisija:

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

www.eq.fi

