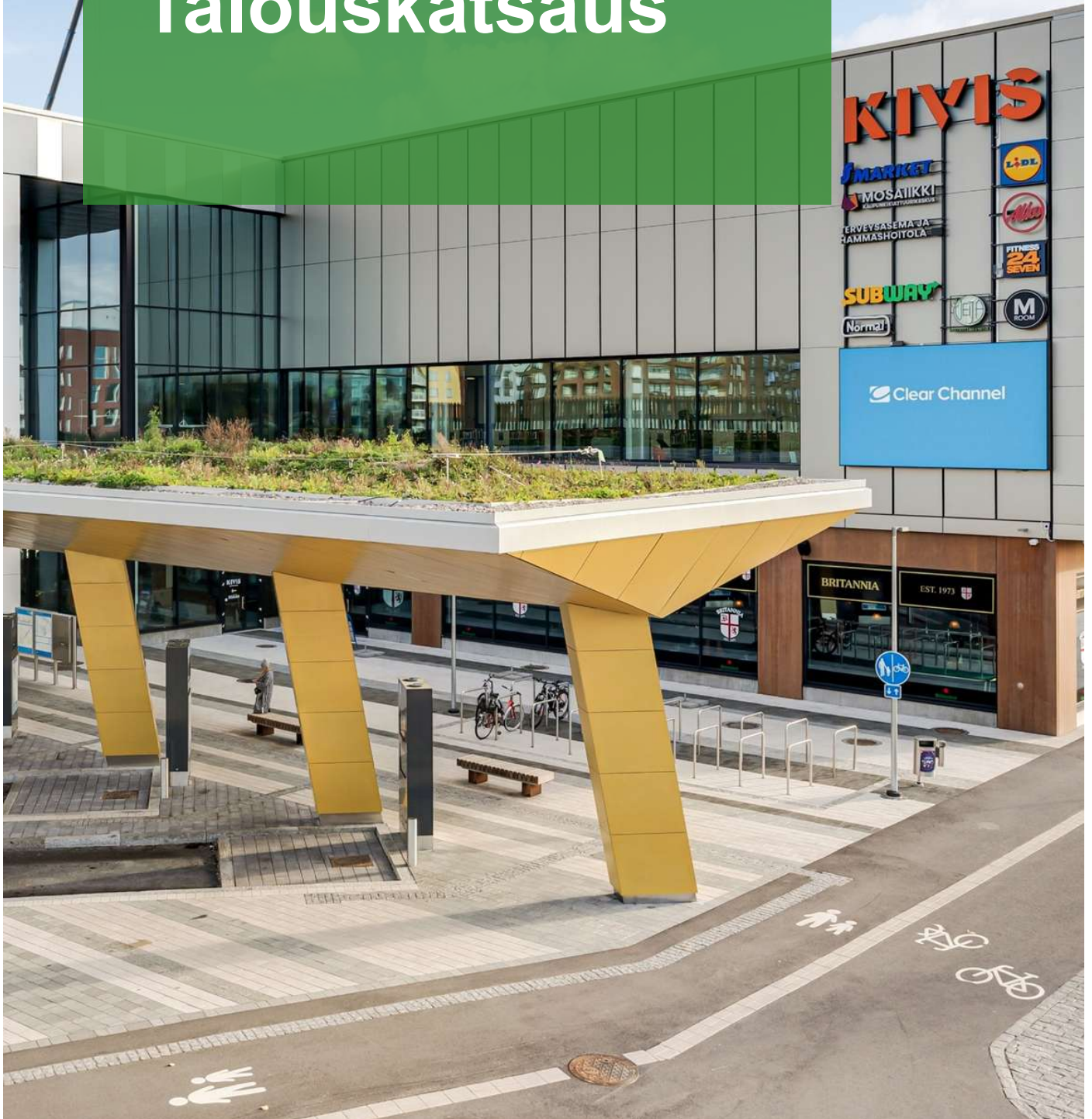




Liikekiinteistöt

Q3/2025 Talouskatsaus



924 MEUR

Kiinteistövarallisuus

534 MEUR

Rahaston koko (NAV)

406 MEUR

Vieras pääoma

4,7 vuotta

Vuokrasopimusten maturiteetti

84 %

Vuokrausaste

48 %

Kassavirta päivittäispalvelutoimijoilta

40

Kohdetta

333 000 m²

Vuokrattava pinta-ala

322 vuokralaista /
470 vuokrasopimusta

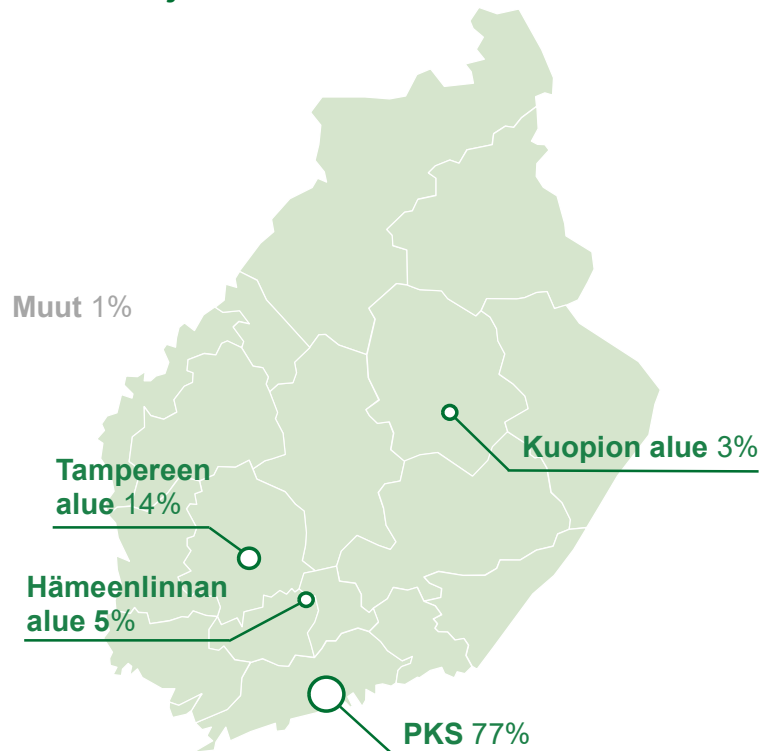
3,6 % p.a.

Tuotto (31.12.2014 –
30.9.2025)

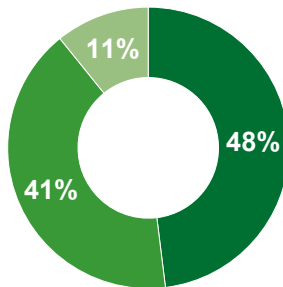
5,1 %

Edeltävän 12 kk
nettovuokratuotto

Alueellinen jakauma



Käyttötarkoituksijakauma



■ Liiketilat ■ Toimisto ■ Muut

Vastuullisuus



Tähtiluokitus
96/100%



Tähtiluokitus
91/100p.

BREEAM[®]

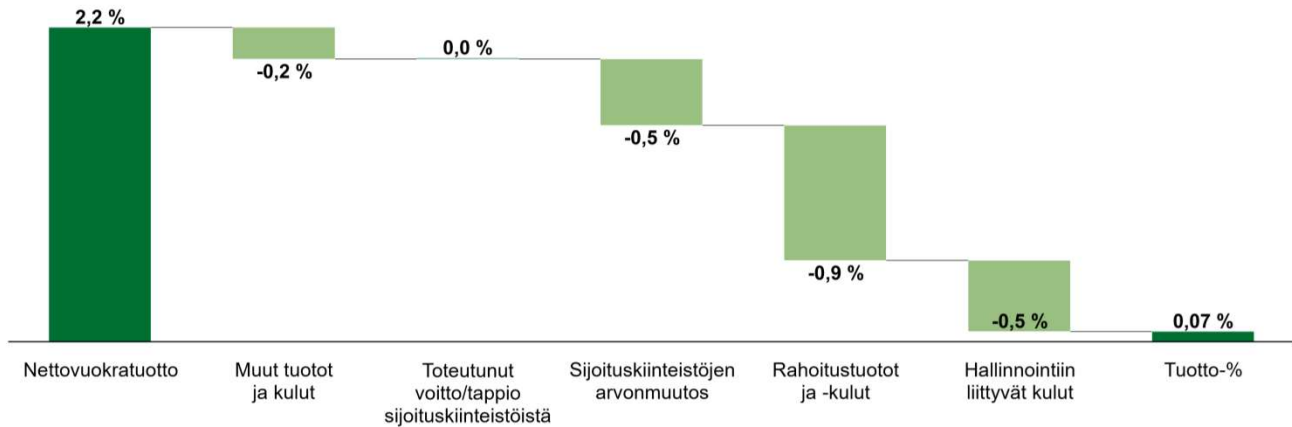
83 %

Kohteista BREEAM
sertifioitu

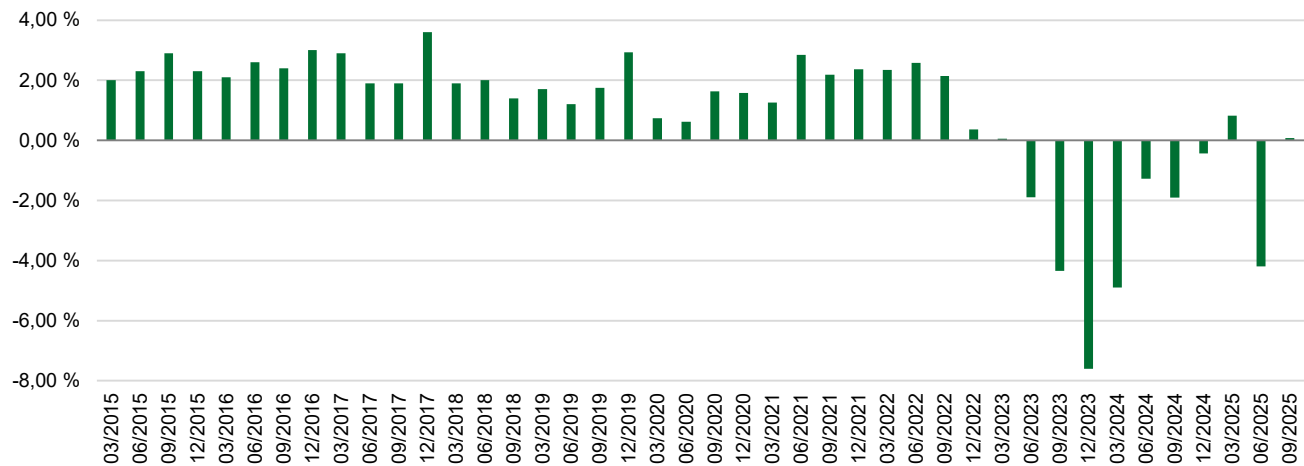
Ajankohtaista Q3/2025

- Kauden aikana hankittiin 0 kiinteistöä (0) 0,0 MEUR (0) ja myytiin 0 kiinteistöä (0) 0,0 MEUR (0,0).
- Kauden aikana merkittiin uusia osuuksia 0,4 MEUR (0,5), joista apportoitena 0,0 MEUR (0).
- Maksetut lunastukset olivat 0,0 MEUR (0,0).
- Vuoden alusta sijoittajille maksettu tuotonjako 14,6 MEUR (13,5).

Tuottokontribuutio Q3/2025



Kvartaalituotto



Tämä katsaus ei ole kehoitus ostaa tai myydä rahasto-osuuksia. Tutustu ennen lopullisten sijoituspäätösten tekemistä rahaston rahasto-esitteeseen 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) konsernitilinpäätöksen laatimistapaa, jossa rahaston sijoitukset ja johdannaisinstrumentit ovat 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 30.06.2025)

Tuotto

Rahasto-osuuden arvo

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
31.03.2023	120,81

Tuotto 31.12.2014 - 30.09.2025

Viimeiset 3 kk	0,1 %		
Viimeiset 12 kk	-3,8 %		
Viimeiset 3 v p.a.	-8,1 %		
Alusta	46,5 %		
Alusta p.a.	3,6 %		
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 YTD	-3,4 %
2020	4,6 %		

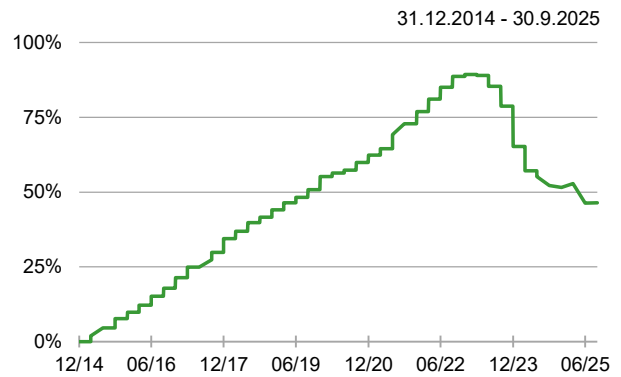
Riskit

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 tuotteen hintaan, joka vaikuttaa merkittävästi siihen, kuinka paljon sijoittaja saa takaisin. Tähän tuoteeseen ei liity turvaa tulevaa markkinoiden kehitystä vastaan, mikä tarkoittaa, että sijoittaja voi menettää osan sijoituksestaan tai koko sijoituksensa.

Osuuden arvonkehitys



Osuuden arvonkehitys korjattu tuotonjaolla (ennen veroja).

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

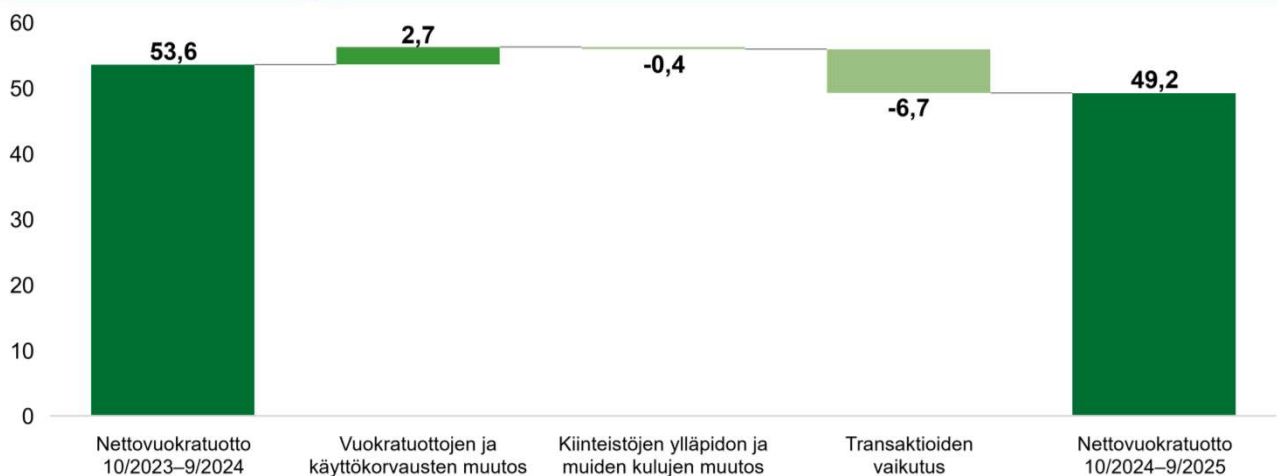
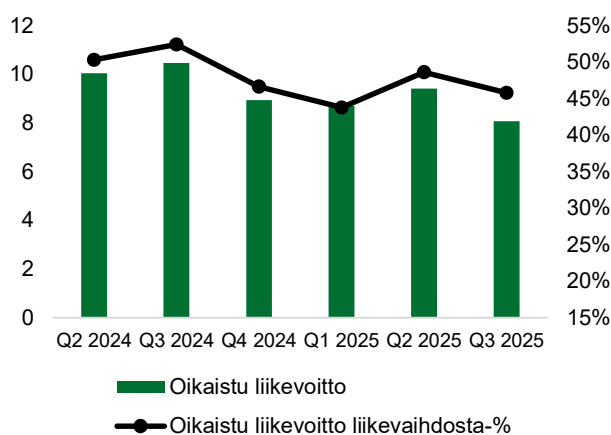
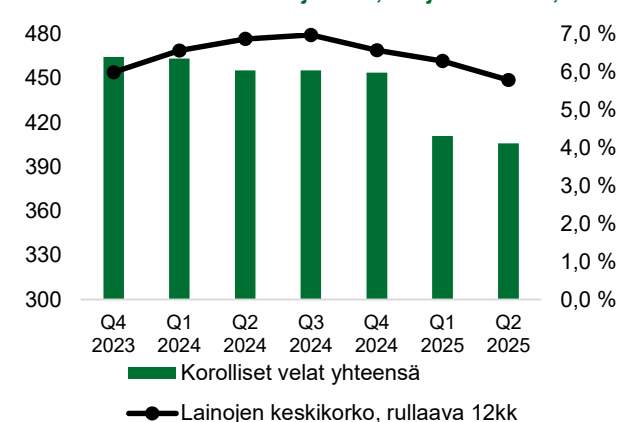
Palkkiot

Merkintäpalkkio	2,00 %
Lunastuspalkkio	0,00-2,00%
Hallinnointipalkkio NAV:sta (% vuodessa)	1,95 %
- Toteutunut GAV:sta (% vuodessa)	1,04 %

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

	7-9/2025	7-9/2024	10/2024-9/2025	1-12/2024
Bruttovuokratuotto, MEUR	16,9	19,1	72,8	78,5
Nettovuokratuotto, MEUR	11,6	13,9	49,2	53,6
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, %	65,8 %	69,7 %	64,8 %	65,3 %
Rullaava 12kk nettovuokratuotto / kiinteistövarallisuus, %	5,1 %	5,3 %	5,1 %	5,3 %
Oikaistu liikevoitto, MEUR	8,1	10,5	35,1	39,1
Oikaistu liikevoitto liikevaihdosta, %	45,8 %	52,4 %	46,2 %	47,6 %
Rullaava 12kk oikaistu liikevoitto / kiinteistövarallisuus, %	3,6 %	3,8 %	3,6 %	3,9 %
Voitto/tappio ilman sijoituskiinteistöjen arvonmuutoksia, MEUR	3,1	1,2	-6,6	8,7
Voitto/tappio sisältäen arvonmuutokset, MEUR	0,6	-10,6	-19,0	-50,4
Oikaistu oman pääoman tuotto, %	1,4 %	-0,4 %	1,4 %	-0,2 %
Rahaston tuotto, %	0,1 %	-1,9 %	-3,8 %	-8,3 %
Liiketoiminnan nettorahavirta, MEUR	0,9	1,3	8,3	2,2
Nettorahavirta pääomaliikkeistä, MEUR	0,4	0,5	-6,7	-36,3
Luototusaste kauden lopussa, LTV%	43,5 %	44,9 %	43,5 %	45,0 %
Korkokatesuhde, ICR	1,8	2,0	1,8	2,0
Kiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa, MEUR	924	1 005	924	1 003
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %	84 %	87 %	84 %	87 %
Vuokranmäärällä painotettu maturiteetti, vuotta	4,7	4,9	4,7	4,8
Vuokrattava pinta-ala kauden lopussa, m ²	333 000	369 000	333 000	369 000

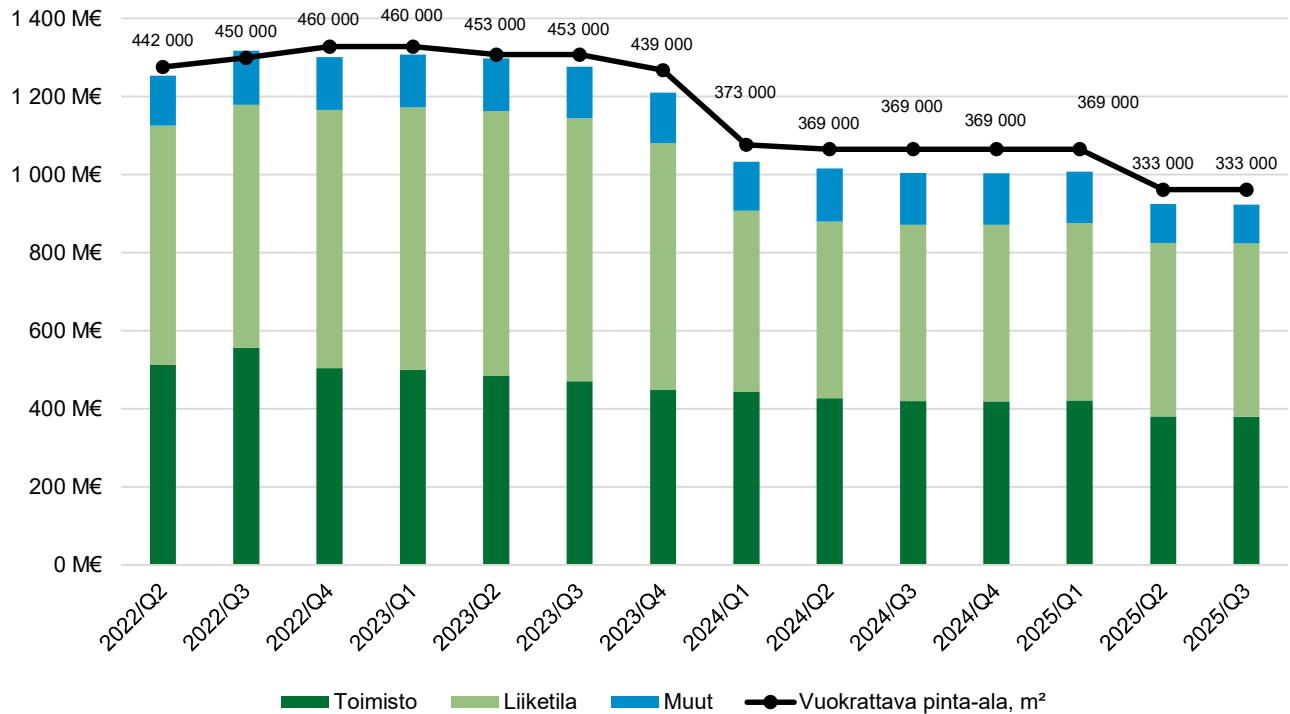
Nettovuokratuoton kehitys, MEUR

Oikaistun liikevoiton kehitys, MEUR

Lainojen keskikorko, % ja korolliset velat, MEUR
Keskikorko ilman korkosuojauksia, suojausaste: 57,8%


Portfolio

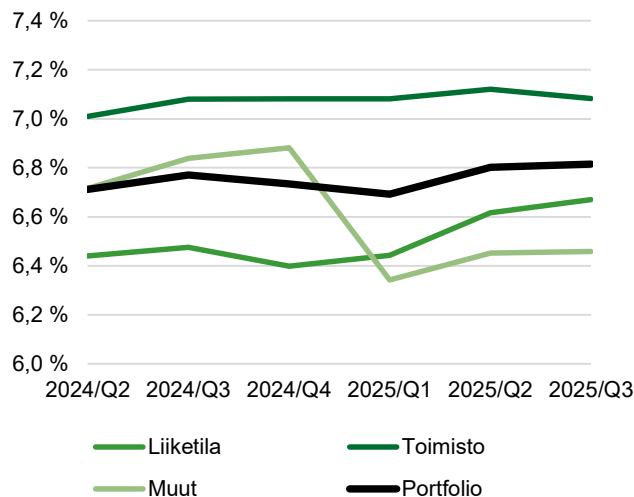
Kiinteistöjen käyttötarkoitus

	Toimisto	Liiketila	Muut	Yhteensä
Kohteiden lkm.	18	16	6	40
Vuokrattava pinta-ala, 1 000 m ²	138	160	37	333
Kiinteistövarallisuus, MEUR	379,9	443,7	100,0	923,6
Osuus kiinteistövarallisuudesta, %	41,1 %	48,0 %	10,8 %	100,0 %
Arvostus, EUR/m ²	2 800	2 800	2 700	2 800

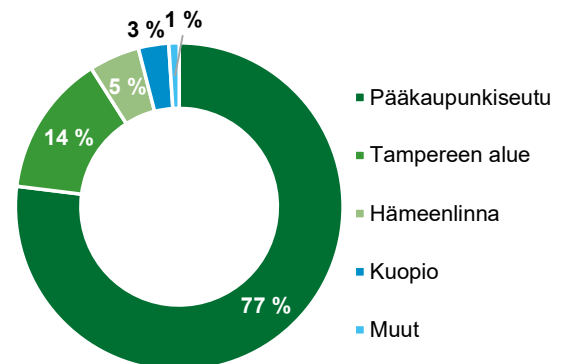
Kiinteistövarallisuuden kehitys



Potentiaalinen tuotto



Kiinteistövarallisuuden jakauma alueittain





Tuloslaskelma

	1.7.-30.9.2025	1.7.-30.9.2024	1.10.2024-30.9.2025	1.1.-31.12.2024
Bruttovuokratuotto	16 914 508	19 129 742	72 751 370	78 510 221
Käyttökorvaukset ja muut kiinteistöjen tuotot	694 455	827 395	3 244 183	3 566 001
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-5 772 225	-5 831 044	-25 576 725	-27 624 529
Muut kiinteistökulut	-253 135	-209 013	-1 178 249	-883 820
Nettovuokratuotto	11 583 603	13 917 081	49 240 580	53 567 873
Rahastoyhtiölle maksettavat palkkiot	-2 620 222	-2 803 364	-10 780 024	-11 524 176
Liiketoiminnan muut tuotot	62 206	74 133	552 297	718 076
Rahaston toimintakulut	-962 341	-732 145	-3 908 422	-3 671 262
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksista	-2 439 077	-11 738 138	-12 403 873	-59 090 227
Toteutunut voitto/tappio sijoituskiinteistöistä hankintamenoon	0	37 181	-14 491 570	9 620 035
Liikevoitto/-tappio	5 624 169	-1 245 252	8 208 988	-10 379 681
Oikaistu liikevoitto/-tappio	8 063 246	10 455 705	35 104 431	39 090 510
Korkotuotot	159 031	2 755 262	5 743 919	9 597 725
Korkokulut	-5 023 243	-7 932 389	-25 181 825	-33 855 701
Muut rahoitustuotot	0	5 941	-1 598 781	1 420 923
Muut rahoituskulut	-119 694	-4 142 710	-6 181 494	-17 140 940
Rahoitustuotot ja -kulut	-4 983 907	-9 313 896	-27 218 181	-39 977 993
Voitto/tappio ennen veroja	640 262	-10 559 148	-19 009 193	-50 357 674
Tuloverot	0	0	0	0
Kauden voitto/tappio	640 262	-10 559 148	-19 009 193	-50 357 674

Laskennallinen vähimmäisvoitonjako

Kauden voitto/tappio	640 262	-10 559 148	-19 009 193	-50 357 674
Realisoitumattomat arvonnousut ja -laskut*	-2 181 263	-15 583 678	-7 044 435	-69 754 604
Yhteensä	2 821 525	5 024 531	-11 964 758	19 396 929
Laskennallinen vähimmäisvoitonjako 75 %	2 116 144	3 768 398	0	14 547 697

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



Tase						
MEUR	Q3 2025	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024
VARAT						
Pitkäaikaiset varat						
Sijoituskiinteistöt	923,6	925,0	1 008,1	1 003,4	1 004,5	1 015,3
Johdannaissopimukset	0,2	0,2	0,3	0,5	0,7	1,4
Muut sijoitukset	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Pitkäaikaiset varat yhteensä	923,8	925,2	1 008,4	1 003,9	1 005,2	1 016,7
Lyhytaikaiset varat						
Johdannaissopimukset	0,2	0,0	1,5	3,1	5,2	8,3
Muut saamiset	6,6	6,8	6,8	63,7	60,3	57,2
Siirtosaamiset	5,8	4,8	5,5	10,6	8,7	5,6
Lyhytaikaiset varat yhteensä	12,6	11,6	13,8	77,4	74,1	71,1
Rahat ja pankkisaamiset	9,0	13,7	3,6	3,2	3,1	10,3
VARAT YHTEENSÄ	945,4	950,6	1 025,9	1 084,4	1 082,4	1 098,1
OMA PÄÄOMA JA VELAT						
Oma pääoma						
Rahaston arvo*	532,0	531,0	548,6	557,8	558,0	568,1
Pitkäaikaiset velat						
Lainat rahoituslaitoksilta	209,0	350,6	214,0	214,8	214,8	385,1
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	259,0	400,6	264,0	264,8	264,8	435,1
Lyhytaikaiset velat						
Lainat rahoituslaitoksilta	146,6	10,0	189,4	190,2	190,2	28,0
Joukkovelkakirjalainat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Muut velat	3,0	2,3	2,0	58,7	54,6	50,3
Siirtovelat	4,7	6,6	21,8	12,8	14,7	16,6
Lyhytaikaiset velat yhteensä	154,3	19,0	213,2	261,8	259,5	95,0
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	945,4	950,6	1 025,9	1 084,4	1 082,4	1 098,1

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

Rahaston arvo täsmäytyslaskelma						
MEUR	Q3 2025	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024
Hankintakulujaksotus	1,4	1,7	2,3	2,7	3,0	3,4
Raportoitu rahaston arvo	533,5	532,7	551,0	560,5	561,0	571,5



Rahavirtalaskelma

	1.7.-30.9.2025	1.7.-30.9.2024	1.10.2024-30.9.2025	1.1.-31.12.2024
Tilikauden tulos	640 262	-10 559 148	-19 009 193	-50 357 674
Oikaisut:				
Rahoitustuotot ja -kulut	4 983 907	9 313 896	27 218 181	39 977 993
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutokset	2 439 077	11 700 956	26 895 443	49 470 192
Sijoitusten arvonmuutokset	0	0	0	0
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta ja rahoituseriä	8 063 246	10 455 705	35 104 431	39 090 510
Käyttö pääoman muutos:				
Saamisten lisäykset/vähennykset	-950 705	-6 373 094	56 306 645	23 313 919
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäykset / vähennykset	-3 083 529	4 142 166	-59 826 215	-24 987 700
Rahavirta ennen rahoituseriä	4 029 012	8 224 776	31 584 862	37 416 730
Maksetut korkokulut	-5 023 243	-7 932 389	-25 181 825	-33 855 701
Saadut korkotuotot	101 178	58 495	236 558	506 381
Johdannaisten kassavirta	57 853	2 696 767	5 507 361	9 091 344
Muut rahoituserät	1 755 048	-1 795 542	-3 864 388	-10 930 167
Liiketoiminnan nettorahavirta	919 848	1 252 108	8 282 568	2 228 586
Investointien rahavirta				
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-1 039 077	-943 891	-6 104 422	-3 966 373
Sijoituskiinteistöjen myynnit	0	37 181	59 825 234	154 534 253
Muut sijoitukset	0	0	0	0
Investointien nettorahavirta	-1 039 077	-906 709	53 720 813	150 567 880
Rahoituksen rahavirta				
Maksettu tuotonjako	0	0	-14 565 452	-13 481 132
Nettomerkinnät/-lunastukset	439 338	468 826	7 913 216	-22 837 165
Lainojen nostot	0	0	65 902 428	133 000 000
Lainojen takaisinmaksut	-5 000 000	-8 000 000	-115 338 920	-271 368 934
Rahoituksen nettorahavirta	-4 560 662	-7 531 174	-56 088 727	-174 687 230
Rahavarojen muutos	-4 679 891	-7 185 775	5 914 653	-21 890 764
Rahavarat kauden alussa	13 702 924	10 294 154	3 108 379	25 058 059
Rahavarat kauden lopussa	9 023 032	3 108 379	9 023 032	3 167 295

Liitteet

1. Vuokratuotot ja ylläpitokulut

	1.7.-30.9.2025	1.7.-30.9.2024	1.1.-31.12.2024	1.1.-31.12.2023
Pääomavuokrat	13 692 120	14 805 558	63 431 403	74 904 520
Ylläpituokrat	2 697 897	3 715 291	12 627 069	12 732 236
Investointivuokrat	13 239	29 682	230 529	1 176 094
Muut vuokratuotot	511 252	579 211	2 221 221	2 382 271
Bruttovuokratuotto	16 914 508	19 129 742	78 510 221	91 195 121
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-5 772 225	-5 831 044	-27 624 529	-29 940 013

2. Luovutusvoitot ja tappiot

	1.7.-30.9.2025	1.7.-30.9.2024	1.1.-31.12.2024	1.1.-31.12.2023
Toteutunut voitto/tappio sijoituskiinteistöistä hankintameneen	0	37 181	9 620 035	1 994 002
Toteutunut voitto/tappio muista sijoituksista	0	0	0	60 477
Luovutusvoitot ja -tappiot yhteensä	0	37 181	9 620 035	2 054 479

3. Käyvät arvot

	30.09.2025	30.09.2024	31.12.2024	31.12.2023
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	30.09.2025	30.09.2024	31.12.2024	31.12.2023
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	1 003 400 000	1 209 800 000	1 209 800 000	1 301 580 000
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	3 896 679	1 610 447	3 534 445	44 342 245
Luovutetut sijoituskiinteistöt	-74 316 805	-150 844 218	-150 844 218	-26 382 739
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos voitto/tappio	-9 379 875	-56 066 229	-59 090 227	-109 739 506
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	923 600 000	1 004 500 000	1 003 400 000	1 209 800 000
Johdannaissopimusten käypä arvo	30.09.2025	30.09.2024	31.12.2024	31.12.2023
Korkojohdannaiset	342 163	5 838 470	3 572 027	3 643 335
Johdannaissopimusten käypä arvo	342 163	5 838 470	3 572 027	3 643 335
Sijoitusten käypä arvo	30.09.2025	30.09.2024	31.12.2024	31.12.2023
Sijoitusten käypä arvo 1.1.	0	0	0	14 911 214
Uudet sijoitukset kauden aikana	0	0	0	0
Luovutetut sijoitukset kauden aikana	0	0	0	-15 004 718
Käypien arvojen muutos	0	0	0	93 505
Sijoitusten käypä arvo	0	0	0	0

4. Käypä arvo: keskimääräiset arviointiparametrit

Ulkopuolinen arvioitsija on käyttänyt seuraavia keskimääräisiä parametrejä arviointimenetelmässä:

Sijoituskiinteistöt	30.09.2025	30.09.2024	31.12.2024	31.12.2023
Syöttötiedot:				
Kassavirran tuottovaatimus (%)	5,8 %	5,7 %	5,8 %	5,7 %
Jäännösarvon tuottovaatimus (%)	6,3 %	6,2 %	6,3 %	6,1 %
Inflaatio-oletus (%)	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %
Kassavirran diskonttokorko (%)	7,8 %	7,9 %	7,8 %	7,8 %
Markkinavuokrat (€ / m ² / kk)	21,0	20,5	20,5	19,6
Ylläpitokulut (€ / m ² / kk)	5,1	4,9	4,9	4,6
Taloudellinen käyttöaste 10 vuoden keskiarvo (%)	90,7 %	92,8 %	92,8 %	93,9 %
Vuokrien nousuolettama (%)	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %
Kulujen nousuolettama (%)	2,1 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %

Rahaston sijoituskiinteistöt ovat arvostettu käypään arvoon tuottoarvomenetelmällä ulkopuolisten arvioitsijoiden JLL, 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 0,9 miljardin euron käypää arvoa ja arviokirjojen 5,5 %:n keskimääräistä alkutuottoa 30.09.2025 lähtöarvona.

Alkutuoton muutos 30.09.2025	-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)	1 015 354	967 306	923 600	883 673	847 054
Käyvän arvon muutos (1000 EUR)	91 754	43 706	0	-39 927	-76 546
Käyvän arvon muutos (%)	9,9 %	4,7 %	0,0 %	-4,3 %	-8,3 %
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 30.09.2024 lähtöarvona.

Alkutuoton muutos 30.9.2024	-0,5 %-yks.	-0,25 %-yks.	0 %-yks.	0,25 %-yks.	0,5 %-yks.
Alkutuotto (%)	5,0 %	5,2 %	5,5 %	5,7 %	6,0 %
Käypä arvo (1000 EUR)	1 105 228	1 052 459	1 004 500	960 721	920 599
Käyvän arvon muutos (1000 EUR)	100 728	47 959	0	-43 779	-83 901
Käyvän arvon muutos (%)	10,0 %	4,8 %	0,0 %	-4,4 %	-8,4 %

6. Pitkäaikaiset velat

	30.09.2025	30.09.2024	31.12.2024	31.12.2023
Laina rahoituslaitokselta, erääntyy 6.7.2025				172 486 702
Laina rahoituslaitokselta, erääntyy 6.7.2026		155 626 897	155 626 897	157 702 128
Laina rahoituslaitokselta, erääntyy 22.12.2026			59 210 449	
Laina rahoituslaitokselta, erääntyy 31.12.2026		59 210 449		
Laina rahoituslaitokselta, erääntyy 28.2.2028	209 019 912			
Joukkovelkakirjalaina, erääntyy 7.3.2028	50 000 000	50 000 000	50 000 000	
Yhteensä	259 019 912	264 837 347	264 837 347	330 188 830

7. Lyhytaikaiset velat

	30.09.2025	30.09.2024	31.12.2024	31.12.2023
Laina rahoituslaitokselta, erääntyy 31.12.2024				109 234 370
Laina rahoituslaitokselta, erääntyy 10.6.2024				24 000 000
Joukkovelkakirjalaina, erääntyy 31.12.2024				130 000 000
Laina rahoituslaitokselta, erääntyy 25.1.2025		20 000 000	20 000 000	
Laina rahoituslaitokselta, erääntyy 6.7.2025		170 216 919	170 216 919	
Laina rahoituslaitokselta, erääntyy 6.7.2026	141 597 862			
Laina rahoituslaitokselta, erääntyy 25.1.2026	5 000 000			
Yhteensä	146 597 862	190 216 919	190 216 919	263 234 370

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 keskiporko, %	=	$\frac{\text{Maksetut korkokulut, rullaava 12kk}}{\text{Rullaava 12 kk:n keskimääräinen korollinen velka}}$	
Potentiaalinen tuotto, %	=	$\frac{\text{Vuokrattujen tilojen vuokratuotot sopimusten mukaisesti + Tyhjien tilojen vuokratuotot markkinavuokrilla - Yleinen vajaakäyttöoletus - Arvioidut operatiiviset kustannukset}}{\text{Sijoituskiinteistöt taseessa}}$	* 100
Oikaistu oman pääoman tuotto, %	=	$\frac{\text{Kauden voitto/tappio - Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksista - Toteutunut voitto/tappio sijoituskiinteistöistä hankintamenoön, rullaava 12kk}}{\text{Rullaava 12 kk:n keskimääräinen rahaston arvo}}$	* 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