

Talouskatsaus Q2/2026

Erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistöt

Vastuunrajoitukset

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 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 Yhteiskuntakiinteistöt – Yhteenvedo

1 698 MEUR
Kiinteistövarallisuus

1 048 MEUR
Rahaston koko (NAV)

704 MEUR
Vieras pääoma

7,3 vuotta
Vuokrasopimusten
maturiteetti

96 %
Vuokrausaste

150
Vuokralaista

315
Vuokrasopimusta

Vastuullisuus

 **PRI** Principles for Responsible Investment

★★★★★
Tähtiluokitus
96/100

 **G R E S B**

★★★★★
Tähtiluokitus
91/100

BREEAM®

91 %
Kohteista BREEAM
sertifioitu (30.6.2026)

65 %
Kassavirta julkisilta
toimijoilta

93
Kohdetta

504 000 m²
Vuokrattava pinta-ala

eQ Yhteiskuntakiinteistöt – Yhteenvedo

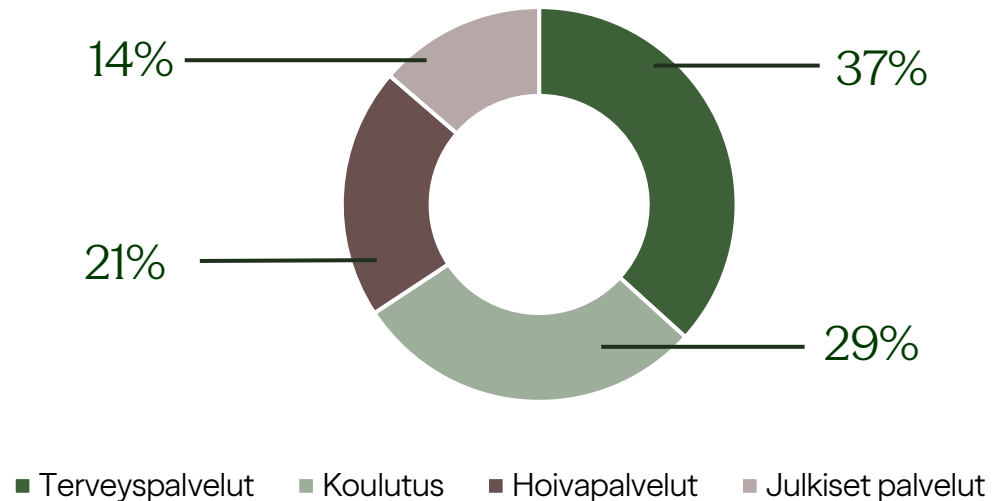
5,6 % p.a.

Tuotto (1.7.2012–
30.6.2026)

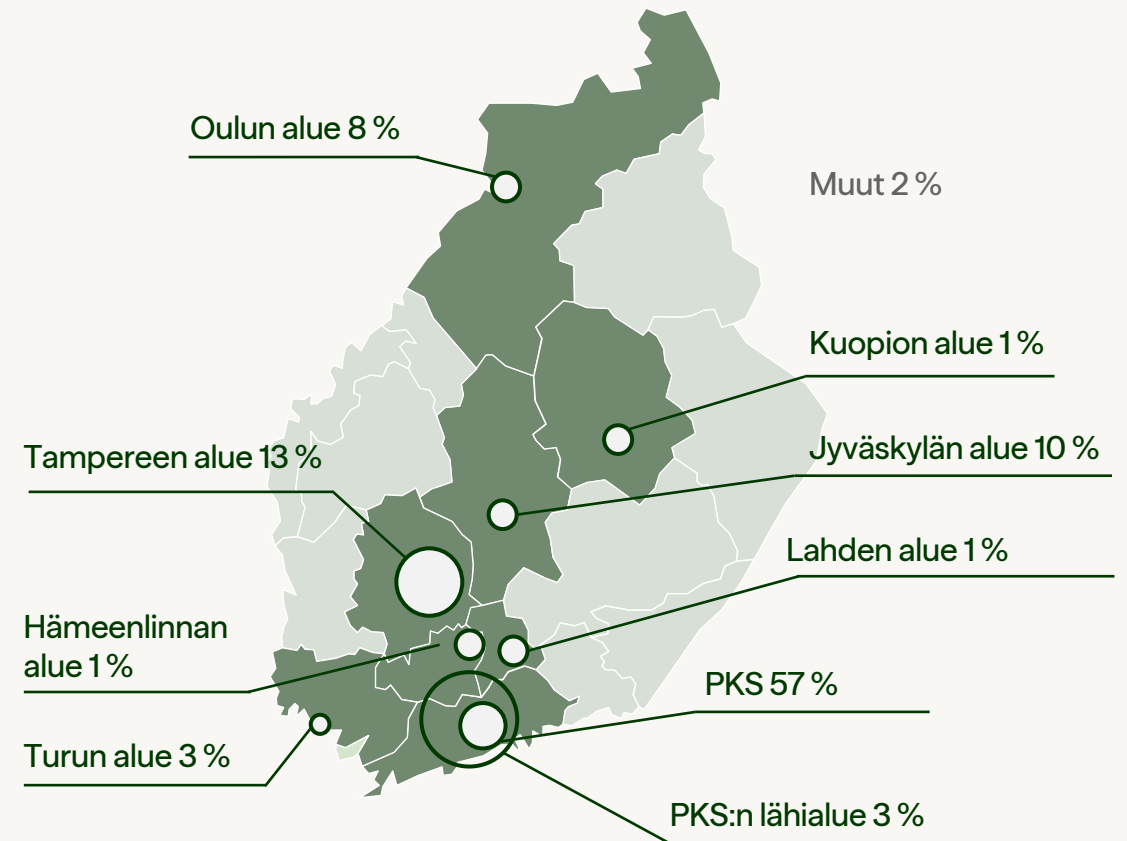
5,6 %

Edeltävän 12kk
nettovuokratuotto

Käyttötarkoituspaja



Alueellinen jakauma



Ajankohtaista

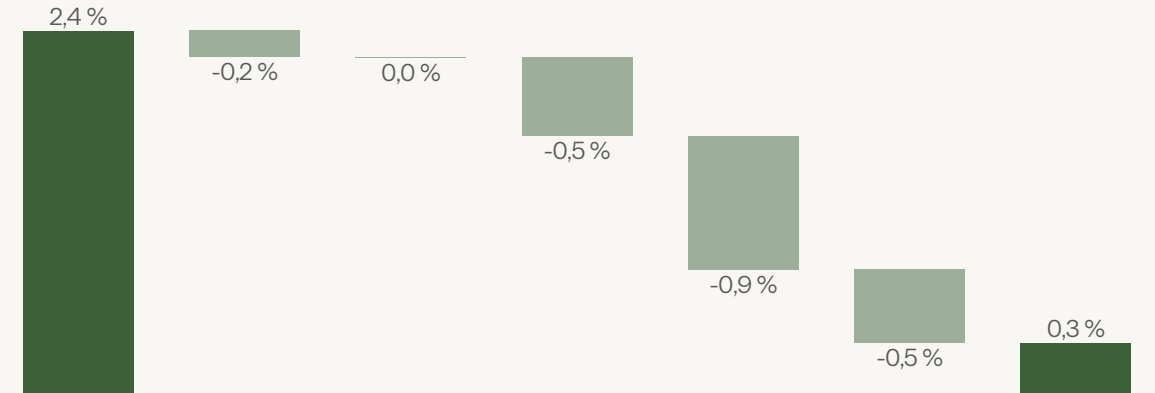
Q2/2026

- Kauden aikana hankittiin 0 kiinteistöä (1) hintaan 0,0 (43,9) MEUR ja myytiin 0 kiinteistöä (3) hintaan 0,0 (41,0) MEUR
- Kauden aikana merkittiin uusia osuuksia 8,6 (10,6) MEUR, joista apportoena 0,0 (0,0) MEUR.
- Katsauskauden lopun arvoon vahvistetut nettomerkinnot olivat -35,9 (10,6) MEUR.
- Maksetut lunastukset olivat 0,0 (56,7) MEUR.
- Katsauskauden jälkeen maksetut lunastukset olivat 36,7 MEUR.

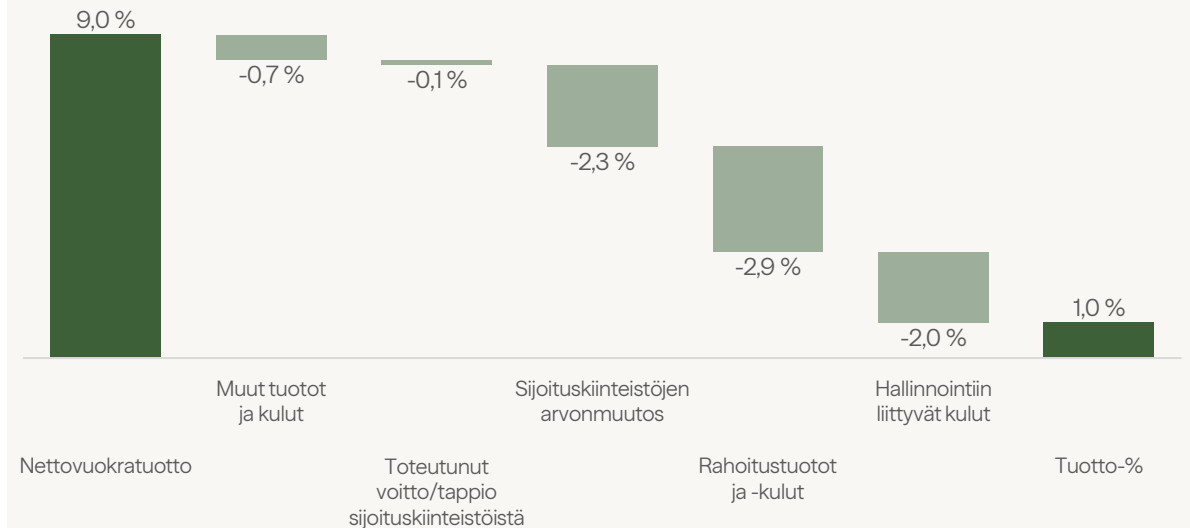
H1/2026

- Kauden aikana hankittiin 0 kiinteistöä (1) hintaan 0,0 (43,9) MEUR ja myytiin 0 kiinteistöä (5) hintaan 0,0 (78,1) MEUR
- Kauden aikana merkittiin uusia osuuksia 9,4 (36,3) MEUR, joista apportoena 0,0 (24,5) MEUR.
- Maksetut lunastukset olivat 24,7 (56,7) MEUR ja sijoittajille maksettu tuotonjako 25,9 (24,9) MEUR.

Oman pääoman tuottokontribuutio Q2/2026

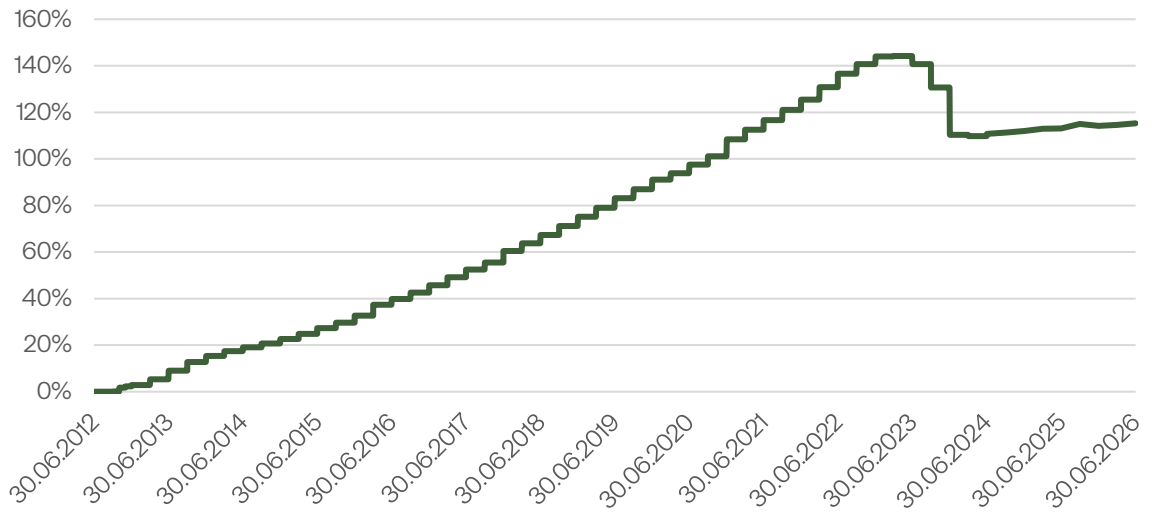


Oman pääoman tuottokontribuutio, rullaava 12 kk



Tuotto ja riskit

Osuuden arvonkehitys 1.7.2012 – 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 keskiverto riskiluokka. Mahdolliset tulevat tappiot arvioidaan normaalissa markkinatilanteessa keskiverrolle 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.

Tuotto 1.7.2012 – 30.6.2026

Viimeiset 3 kk				0,3 %
Viimeiset 12 kk				1,0 %
Viimeiset 3 v p.a.				-3,7 %
Alusta				115,3 %
Alusta p.a.				5,6 %
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 %	Vuoden alusta	0,5 %	

Tuotonjako

31.3.2026	2,4 %	2,74 EUR/osuus
31.3.2025	2,2 %	2,50 EUR/osuus
31.3.2024	4,2 %	4,96 EUR/osuus
31.3.2023	5,0 %	7,19 EUR/osuus
31.3.2022	5,0 %	6,98 EUR/osuus
31.3.2021	5,0 %	6,78 EUR/osuus
31.3.2020	6,0 %	7,93 EUR/osuus
31.3.2019	6,0 %	7,72 EUR/osuus
31.3.2018	6,0 %	7,51 EUR/osuus
31.3.2017	6,0 %	7,25 EUR/osuus
31.3.2016	6,0 %	7,02 EUR/osuus
31.3.2015	6,0 %	6,89 EUR/osuus

Palkkiot*

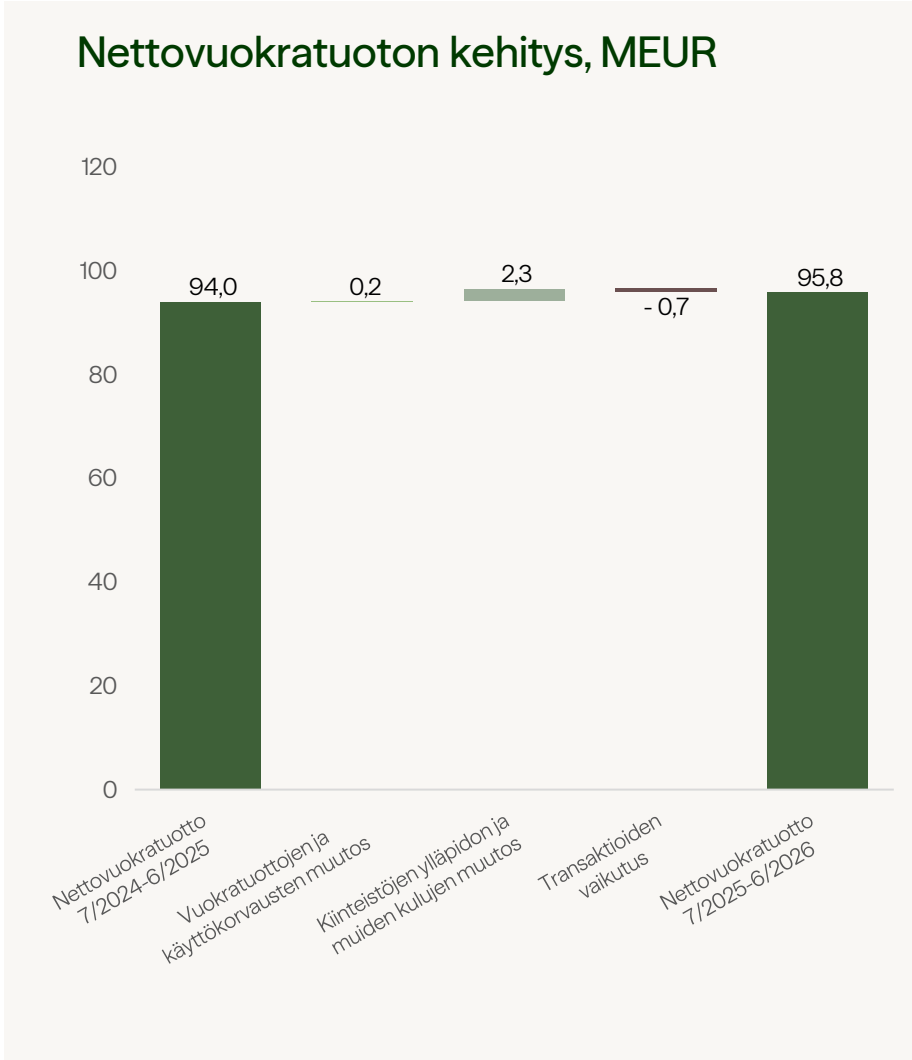
Merkintäpalkkio	2,00 %
Lunastuspalkkio	0,00 %
Hallinnointipalkkio NAV:sta (% vuodessa)	1,95 %
- Toteutunut GAV:sta (% vuodessa)	1,16 %

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 lisättyinä vuoden aikana tapahtuneella tuotonjaolla. Palkkion määrä lasketaan kertomalla prosentuaalinen palkkio-osuus tarkasteluvuoden arvonlaskenta-ajankohtien keskimääräisellä rahaston arvolla. Tuottosidonnaisista 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

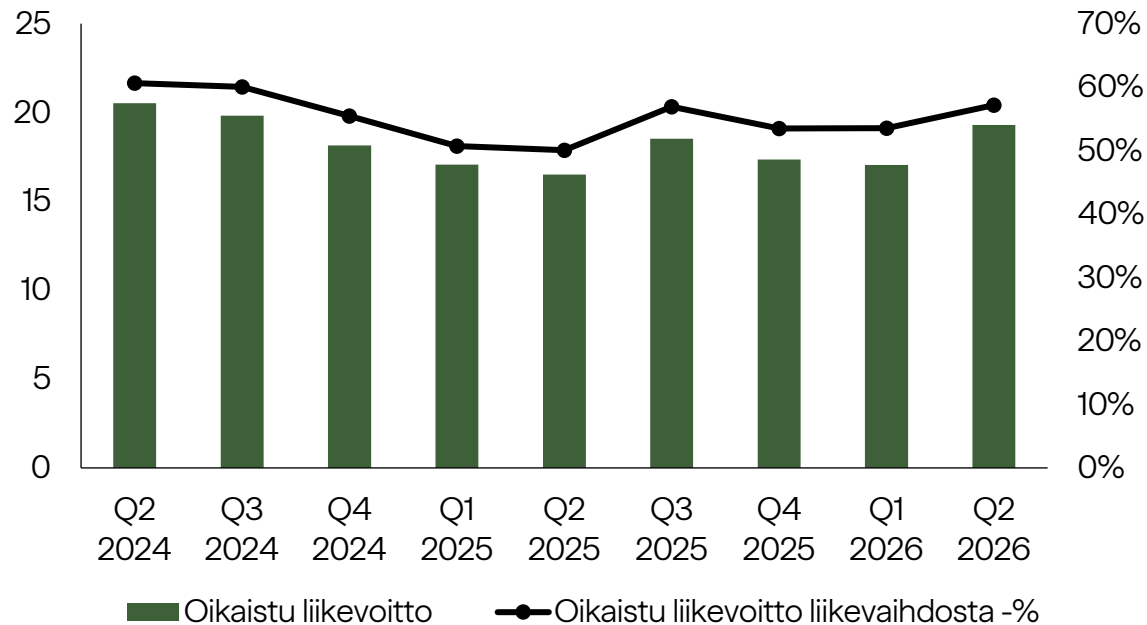
	4-6/2026	4-6/2025	7/2025-6/2026	1-12/2025
Bruttovuokratuotto, MEUR	33,1	32,3	129,2	129,3
Nettovuokratuotto, MEUR	25,1	22,8	95,6	93,8
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, %	74,3 %	69,1 %	72,3 %	70,9 %
Nettovuokratuotto / kiinteistövarallisuus, % (rullaava 12 kk)	5,6 %	5,3 %	5,6 %	5,4 %
Oikaistu liikevoitto, MEUR	19,3	16,5	72,2	69,5
Oikaistu liikevoitto liikevaihdosta, %	57,2 %	50,1 %	54,7 %	52,5 %
Oikaistu liikevoitto / kiinteistövarallisuus, % (rullaava 12 kk)	4,2 %	4,1 %	4,2 %	4,0 %
Voitto/tappio ilman sijoituskiinteistöjen arvonmuutoksia, MEUR	10,0	7,2	39,6	32,9
Voitto/tappio sisältäen arvonmuutokset, MEUR	4,6	1,0	15,4	14,9
Oikaistu oman pääoman tuotto, % (rullaava 12 kk)	3,9 %	3,1 %	3,9 %	3,5 %
Rahaston tuotto, %	0,3 %	0,1 %	1,0 %	1,0 %
Liiketoiminnan nettorahavirta, MEUR	9,8	13,1	41,5	38,4
Nettorahavirta pääomaliikkeistä, MEUR	-17,3	-71,1	-58,2	-86,9
Luototusaste kauden lopussa, LTV %*	38,6 %	37,6 %	38,6 %	39,3 %
Korkokatesuhde, ICR (rullaava 12 kk)	2,6	2,5	2,6	2,4
Kiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa, MEUR	1 698	1 741	1 698	1 707
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %	96 %	95 %	96 %	96 %
Vuokranmäärällä painotettu maturiteetti, vuotta	7,3	7,9	7,3	7,4
Vuokrattava pinta-ala kauden lopussa, m²	504 000	511 000	504 000	503 000

* Muuttunut laskentatapa, katso sivu 17



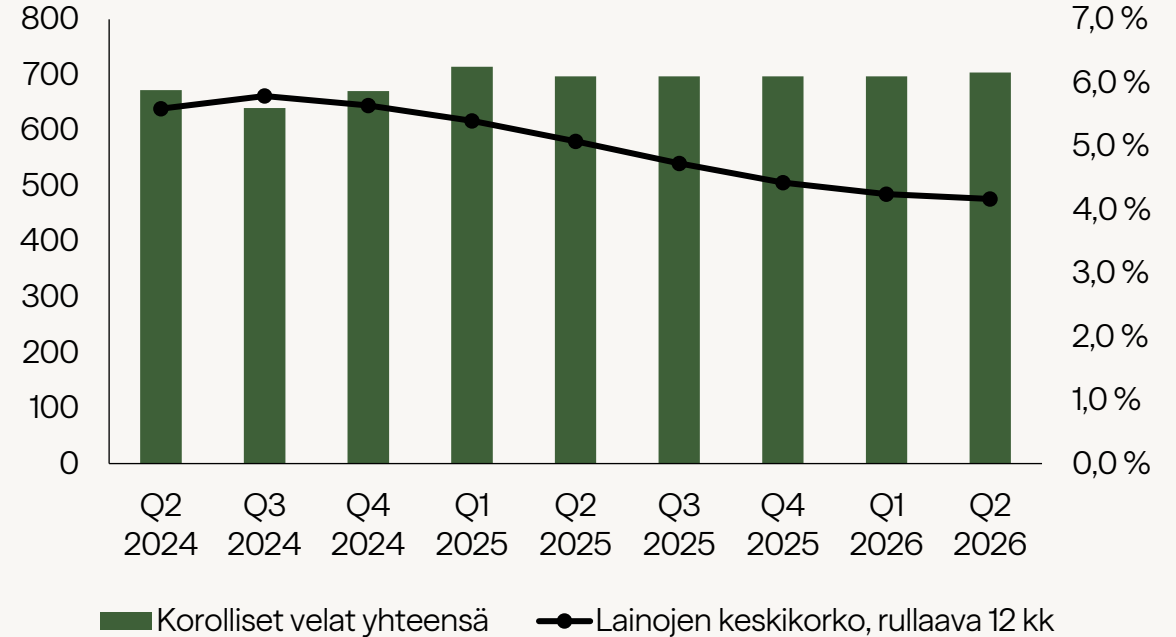
Keskeiset tunnusluvut

Oikaistun liikevoiton kehitys, MEUR



Lainojen keskikorko, % ja korolliset velat, MEUR

Keskikorko ilman korkosuojauksia, suojausaste 61,6 %



Portfolio – Kiinteistöjen käyttötarkoitus

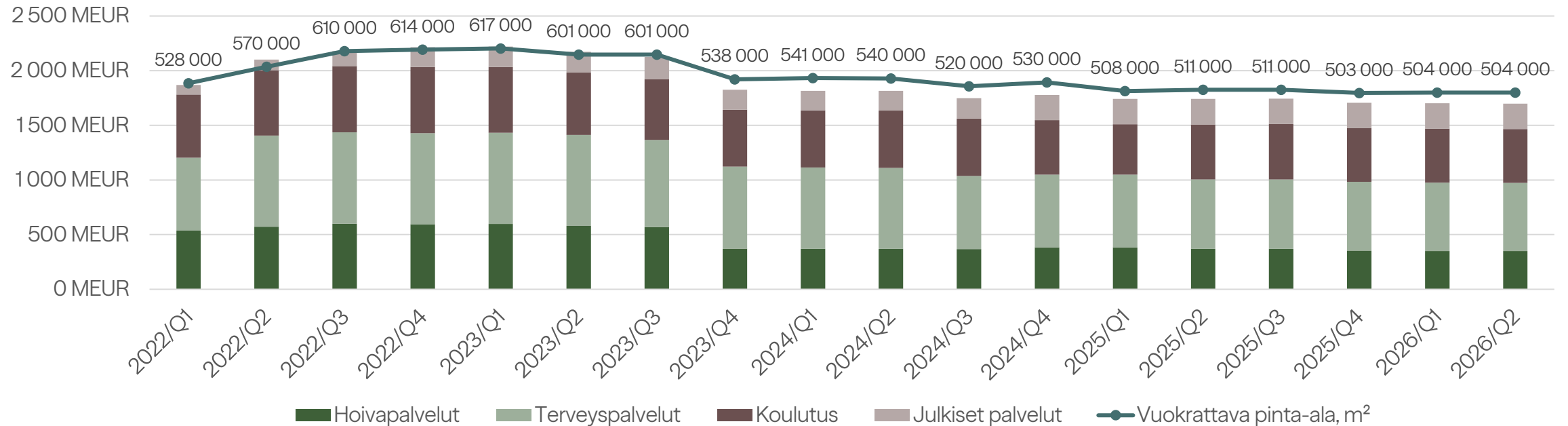
	Hoiva- palvelut	Terveys- palvelut	Koulutus	Julkiset palvelut	Yhteensä
Kohteiden lkm.	34	29	15	15	93
Vuokrattava pinta-ala, 1 000 m ²	103	190	141	70	504
Kiinteistövarallisuus, MEUR	349,8	623,7	492,5	232,3	1 698,3
Osuus kiinteistövarallisuudesta, %	20,6 %	36,7 %	29,0 %	13,7 %	100,0 %
Arvostus, EUR/m ²	3 400	3 300	3 500	3 300	3 400
Toteutunut nettovuokratuotto -% (rullaava 12 kk)	5,5 %	5,3 %	5,5 %	5,8 %	5,6 %
Toteutunut kokonaistuotto kiinteistöistä -% *(rullaava 12 kk)	4,5 %	2,8 %	5,5 %	4,2 %	4,3 %



* Nettovuokratuotto + käyvän arvon muutos suhteessa keskimääräiseen kiinteistöomaisuuden määrään

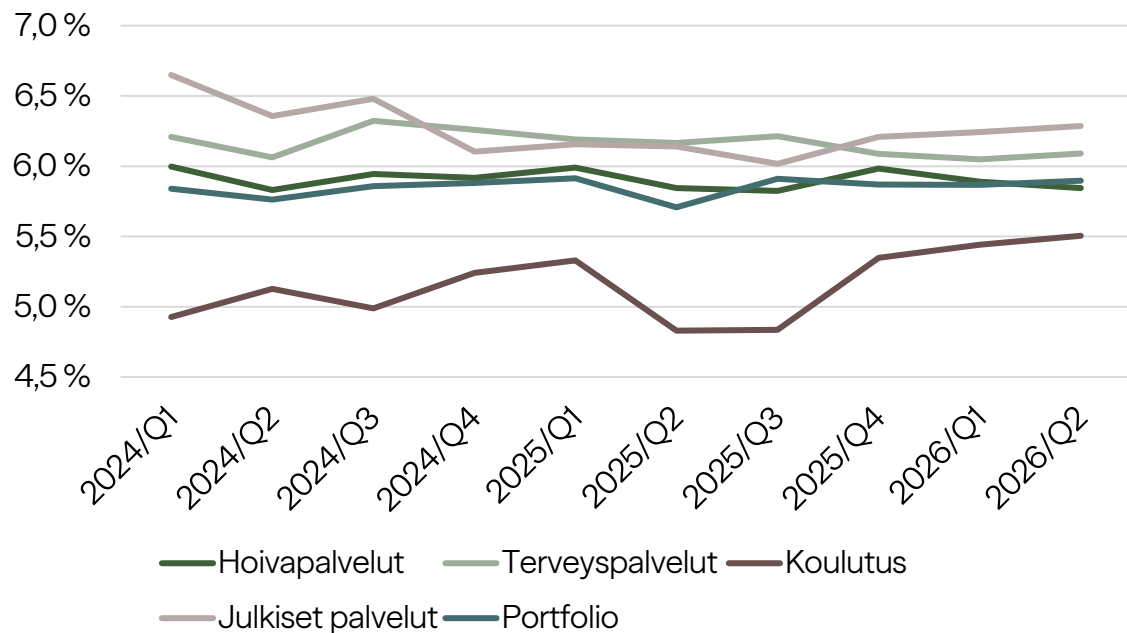
Portfolio – Kiinteistövarallisuus ja vuokrattava pinta-ala

Kiinteistövarallisuuden kehitys

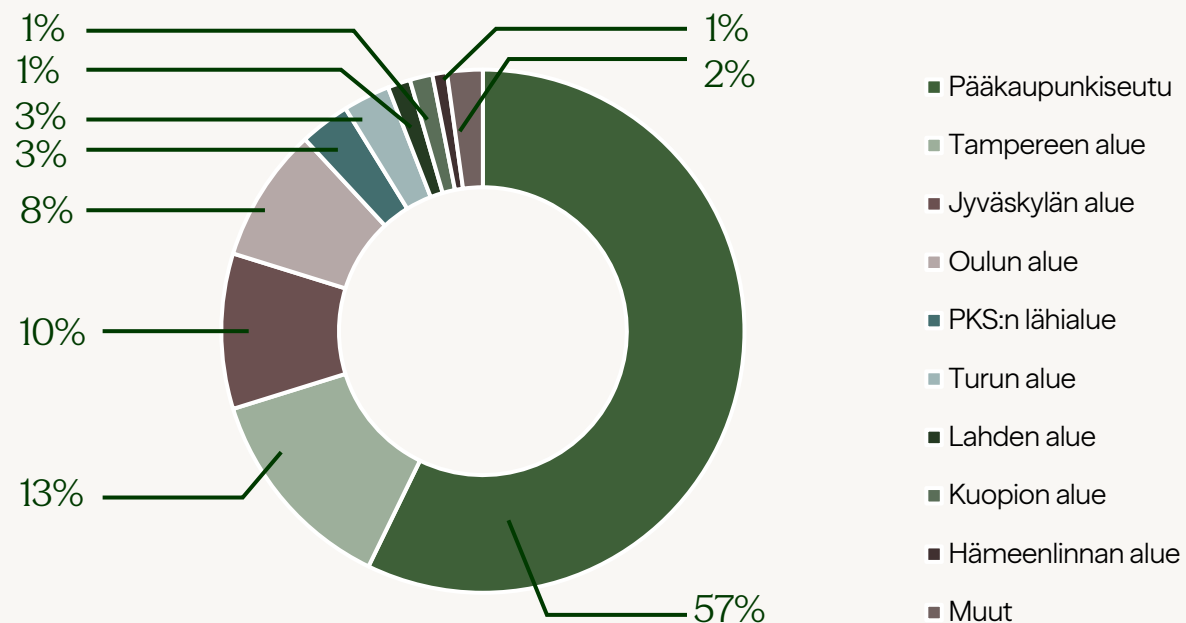


Potentiaallinen nettovuokratuotto ja alueittainen jakauma

Potentiaallinen nettovuokratuotto



Kiinteistövarallisuuden jakauma alueittain



Tuloslaskelma

	4-6/2026	4-6/2025	7/2025-6/2026	1-12/2025
Bruttovuokratuotto	33 121 700	32 274 989	129 242 937	129 376 230
Käyttökorvaukset ja muut kiinteistöjen tuotot	652 057	687 360	2 880 678	2 959 569
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-8 525 783	-10 093 256	-35 781 929	-37 741 186
Muut kiinteistökulut	-158 678	-80 742	-782 661	-800 867
Nettovuokratuotto	25 089 296	22 788 352	95 559 025	93 793 745
Rahastoyhtiölle maksettavat palkkiot	-5 075 826	-5 182 689	-20 810 664	-21 265 539
Liiketoiminnan muut tuotot	96 305	227 283	731 645	842 486
Rahaston toimintakulut	-807 552	-1 330 342	-3 234 544	-3 911 172
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksista	-5 419 078	-6 187 460	-24 120 518	-18 081 385
Toteutunut voitto/tappio sijoituskiinteistöistä hankintamenoon	-19 398	-716 581	-1 530 868	-4 568 641
Liikevoitto/-tappio	13 863 746	9 598 563	46 594 076	46 809 495
Oikaistu liikevoitto/-tappio	19 302 222	16 502 604	72 245 462	69 459 521
Korkotuotot	372 131	565 287	1 397 713	1 887 045
Korkokulut	-7 311 163	-7 935 946	-29 136 335	-30 782 243
Muut rahoitustuotot	0	-30	0	10
Muut rahoituskulut	-2 302 606	-1 228 288	-3 425 549	-3 046 893
Rahoitustuotot ja -kulut	-9 241 639	-8 598 977	-31 164 171	-31 942 081
Voitto/tappio ennen veroja	4 622 108	999 586	15 429 904	14 867 415
Tuloverot	0	0	0	0
Kauden voitto/tappio	4 622 108	999 586	15 429 904	14 867 415
Laskennallinen vähimmäisvoitonjako				
Kauden voitto/tappio	4 622 108	999 586	15 429 904	14 867 415
Realisoitumattomat arvonnousut ja -laskut*	-6 046 438	-7 025 179	-24 651 672	-19 510 659
Yhteensä	10 668 546	8 024 765	40 081 577	34 378 074
Laskennallinen vähimmäisvoitonjako 75 %	8 001 409	6 018 574	30 061 183	25 783 556

* Realisoitumattomat arvonnousut ja -laskut sisältävät sijoituskiinteistöjen, muiden sijoitusten sekä korkojohdannaisen käyvän arvonmuutokset.



Tase

MEUR	Q2 2026	Q2 2025	FY 2025	FY 2024
VARAT				
Pitkäaikaiset varat				
Sijoituskiinteistöt	1698,3	1741,4	1707,0	1777,6
Keskeneräiset sijoituskiinteistöt	3,6	0,4	1,5	0,5
Johdannaissopimukset	0,0	1,0	0,0	2,3
Muut sijoitukset	0,0	0,0	0,0	0,0
Pitkäaikaiset varat yhteensä	1702,0	1742,9	1708,5	1780,4
Lyhytaikaiset varat				
Johdannaissopimukset	0,5	0,0	0,8	0,0
Muut saamiset	7,0	7,5	7,6	73,3
Siirtosaamiset	4,8	5,2	7,2	7,7
Lyhytaikaiset varat yhteensä	12,4	12,7	15,6	81,0
Rahat ja pankkisaamiset	48,5	43,1	67,6	12,0
VARAT YHTEENSÄ	1762,8	1798,7	1791,7	1873,3

MEUR	Q2 2026	Q2 2025	FY 2025	FY 2024
OMA PÄÄOMA JA VELAT				
Oma pääoma				
Rahaston arvo*	1043,9	1058,2	1077,5	1096,5
Pitkäaikaiset velat				
Lainat rahoituslaitoksilta	704,0	697,5	387,4	670,5
Joukkovelkakirjalainat	0,0	0,0	0,0	0,0
Muut korolliset velat	0,0	0,0	0,0	0,0
Pitkäaikaiset velat yhteensä	704,0	697,5	387,4	670,5
Lyhytaikaiset velat				
Lainat rahoituslaitoksilta	0,0	0,0	310,2	0,0
Joukkovelkakirjalainat	0,0	0,0	0,0	0,0
Muut velat	5,0	4,3	7,8	64,2
Siirtovelat	9,9	38,7	8,9	42,1
Lyhytaikaiset velat yhteensä	14,9	43,0	326,8	106,3
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	1762,8	1798,7	1791,7	1873,3

Rahaston arvo täsmäytyslaskelma	Q2 2026	Q2 2025	FY25	FY24
Hankintakulujaksotus	3,6	8,6	5,9	9,7
Raportoitu rahaston arvo	1047,5	1066,8	1083,5	1106,2

*Rahaston arvo eroaa raportoidusta arvosta arvonlaskennassa täsmäytyslaskelman mukaisesti

Rahavirtalaskelma

	4-6/2026	4-6/2025	7/2025-6/2026	1-12/2025
Tilikauden tulos	4 622 108	999 586	15 429 904	14 867 415
Oikaisut:				
Rahoitustuotot ja -kulut	9 241 639	8 598 977	31 164 171	31 942 081
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutokset	5 438 476	6 904 041	25 651 386	22 650 025
Sijoitusten arvonmuutokset	0	0	0	0
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta ja rahoituseriä	19 302 222	16 502 604	72 245 462	69 459 521
Käyttöpääoman muutos:				
Saamisten lisäykset/vähennykset	180 618	2 467 036	-624 771	63 086 803
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäykset / vähennykset	90 517	1 553 553	473 722	-65 087 101
Rahavirta ennen rahoituseriä	19 573 357	20 523 193	72 094 412	67 459 223
Maksetut korkokulut	-7 311 163	-7 935 946	-29 136 335	-30 782 243
Saadut korkotuotot	101 672	223 011	440 416	599 993
Johdannaisten kassavirta	270 459	342 276	957 297	1 287 053
Muut rahoituserät	-2 838 581	-79 711	-2 902 486	-173 966
Liiketoiminnan nettorahavirta	9 795 744	13 072 822	41 453 305	38 390 059

	4-6/2026	4-6/2025	7/2025-6/2026	1-12/2025
Investointien rahavirta				
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-3 694 017	-18 225 279	-14 008 959	-30 007 772
Sijoituskiinteistöjen myynnit	-19 398	41 016 238	29 712 322	107 124 261
Muut sijoitukset	0	0	0	0
Investointien nettorahavirta	-3 713 415	22 790 959	15 703 363	77 116 488
Rahoituksen rahavirta				
Maksettu tuotonjako	-25 868 684	-24 914 034	-25 868 684	-24 914 034
Nettomerkinnät/-lunastukset	8 589 756	-46 146 887	-32 340 162	-61 959 229
Lainojen nostot	550 000 000	0	550 000 000	44 000 000
Lainojen takaisinmaksut	-543 535 582	-16 990 646	-543 535 582	-16 990 646
Rahoituksen nettorahavirta	-10 814 510	-88 051 567	-51 744 428	-59 863 910
Rahavarojen muutos	-4 732 180	-52 187 786	5 412 240	55 642 637
Rahavarat kauden alussa	53 244 898	95 288 264	43 100 478	11 955 544
Rahavarat kauden lopussa	48 512 718	43 100 478	48 512 718	67 598 181

Liitteet

1. Vuokratuotot ja ylläpitokulut

	4-6/2026	4-6/2025	7/2025-6/2026	1-12/2025
Pääomavuokrat	24 798 270,63	24 628 303,65	99 754 885	99 430 092
Ylläpitoavuokrat	7 363 822,63	6 447 000,87	25 200 886	24 873 164
Investointivuokrat	550 026,13	732 203,05	2 740 601	3 463 909
Muut vuokratuotot	409 580,67	467 481,68	1 546 564	1 609 064
Bruttovuokratuotto	33 121 700,06	32 274 989,25	129 242 937	129 376 230
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-8 525 783,44	-10 093 255,93	-35 781 929	-37 741 186

3. Käyvät arvot

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	30.6.2026	30.6.2025	31.12.2025	31.12.2024
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	1 708 514 250	1 778 091 510	1 778 091 510	1 824 930 000
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	3 858 845	51 469 422	59 174 286	51 585 640
Keskeneräisten sijoituskiinteistöjen muutos	2 150 209	-76 613	1 022 740	451 510
Luovutetut sijoituskiinteistöt	0	-81 149 712	-111 692 901	-82 347 672
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos voitto/tappio	-12 558 845	-6 519 711	-18 081 385	-16 527 968
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo ja keskeneräiset sijoituskiinteistöt	1 701 964 459	1 741 814 897	1 708 514 250	1 778 091 510
Johdannaissopimusten käypä arvo	30.6.2026	30.6.2025	31.12.2025	31.12.2024
Korkojohdannaiset	518 716	1 049 870	830 915	2 262 389
Johdannaissopimusten käypä arvo	518 716	1 049 870	830 915	2 262 389

2. Luovutusvoitot ja tappiot

	4-6/2026	4-6/2025	7/2025-6/2026	1-12/2025
Toteutunut voitto/tappio sijoituskiinteistöistä hankintamenoon	-19 398	-716 581,49	-1 530 868	-4 568 641
Toteutunut voitto/tappio muista sijoituksista	0	0	0	0
Luovutusvoitot ja -tappiot yhteensä	-19 398	-716 581,49	-1 530 868	-4 568 641

4. Keskimääräiset arviointiparametrit

Sijoituskiinteistöt	30.6.2026	30.6.2025	31.12.2025	31.12.2024
Syöttötiedot:				
Kassavirran tuottovaatimus (%)	5,0 %	4,9 %	5,0 %	4,9 %
Jäännösarvon tuottovaatimus (%)	5,4 %	5,4 %	5,4 %	5,4 %
Inflaatio-oletus (%)	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %
Kassavirran diskonttokorko (%)	7,1 %	7,0 %	7,0 %	6,9 %
Markkinavuokrat (€ / m² / kk)	21,3	20,8	21,1	20,6
Ylläpitokulut (€ / m² / kk)	5,2	4,6	5,1	4,4
Taloudellinen käyttöaste 10 vuoden keskiarvo (%)	96,5 %	96,6 %	96,5 %	96,8 %
Vuokrien nousuolettama (%)	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %
Kulujen nousuolettama (%)	2,0 %	2,4 %	2,4 %	2,4 %

Rahaston sijoituskiinteistöt on arvostettu käypään arvoon tuottolähestymistavalla ulkopuolisten arvioitsijoiden JLL, Retta, GEM, sekä Newsec toimesta. Rahaston kohteiden arvonmäärittämisessä on käytetty saatujen arviokirjojen markkina-arvon vaihteluvälin keskipistettä. Yllä on esitetty arvonmäärittämisessä 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 1,7 miljardin euron käypää arvoa ja arviokirjojen 5,7 %:n keskimääräistä alkutuottoa 30.6.2026 lähtöarvona.					
Alkutuotto (%)	5,2 %	5,5 %	5,7 %	6,0 %	6,2 %
Käypä arvo (1000 EUR)	1 861 528	1 776 194	1 698 340	1 627 025	1 561 457
Käyvän arvon muutos (1000 EUR)	163 188	77 854	0	-71 315	-136 883
Käyvän arvon muutos (%)	9,6 %	4,6 %	0,0 %	-4,2 %	-8,1 %
Vaikutus rahaston arvoon (%)	15,6 %	7,5 %	0,0 %	-6,8 %	-13,1 %
Alkutuoton muutos 30.6.2025	-0,5 %-yks.	-0,25 %-yks.	0 %-yks.	0,25 %-yks.	0,5 %-yks.
Alla oleva herkkyysanalyysi käyttää sijoituskiinteistöjen 1,7 miljardin euron käypää arvoa ja arviokirjojen 5,7 %:n keskimääräistä alkutuottoa 30.6.2025 lähtöarvona.					
Alkutuotto (%)	5,2 %	5,5 %	5,7 %	6,0 %	6,2 %
Käypä arvo (1000 EUR)	1 907 785	1 820 821	1 741 440	1 668 691	1 601 776
Käyvän arvon muutos (1000 EUR)	166 345	79 381	0	-72 749	-139 664
Käyvän arvon muutos (%)	9,6 %	4,6 %	0,0 %	-4,2 %	-8,0 %

6. Pitkäaikaiset velat

	30.6.2026	30.6.2025	31.12.2025	31.12.2024
Laina rahoituslaitokselta, erääntyy 26.10.2026	0	310 155 675	0	319 850 984
Laina rahoituslaitokselta, erääntyy 24.6.2027	0	233 379 907	233 379 907	240 675 245
Laina rahoituslaitokselta, erääntyy 18.10.2029	154 000 000	154 000 000	154 000 000	110 000 000
Laina rahoituslaitokselta, erääntyy 26.6.2029	100 000 000	0	0	0
Laina rahoituslaitokselta, erääntyy 26.6.2030	225 000 000	0	0	0
Laina rahoituslaitokselta, erääntyy 26.6.2031	225 000 000	0	0	0
Yhteensä	704 000 000	697 535 582	387 379 907	670 526 229

7. Lyhytaikaiset velat

	30.6.2026	30.6.2025	31.12.2025	31.12.2024
Laina rahoituslaitokselta, erääntyy 26.10.2026	0	0	310 155 675	0
Yhteensä	0	0	310 155 675	0

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 12kk
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, %	=	$\frac{\text{Maksetut korkokulut, rullaava 12kk}}{\text{Rullaava 12 kk:n keskimääräinen korollinen velka}}$
Oikaistu liikevoitto	=	Liikevoitto/-tappio - Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksista - Toteutunut voitto/tappio sijoituskiinteistöistä	Potentiaalinen tuotto, %	=	$\frac{\text{Vuokrattujen tilojen vuokratuotot sopimusten mukaisesti} + \text{Tyhjen tilojen vuokratuotot markkinavuokrilla} - \text{Yleinen vajaakäyttöoletus} - \text{Arvioidut operatiiviset kulut}}{\text{Sijoituskiinteistöt taseessa}} * 100$
Oikaistu liikevoitto liikevaihdosta, %	=	$\frac{\text{Oikaistu liikevoitto}}{\text{Bruttovuokratuotto} + \text{Käyttökorvaukset ja muut kiinteistöjen tuotot}} * 100$	Oikaistu oman pääoman tuotto, %	=	$\frac{\text{Kauden voitto/tappio} - \text{Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksista} - \text{Toteutunut voitto/tappio sijoituskiinteistöistä}}{\text{hankintameno, rullaava 12kk}} * 100$ Rullaava 12 kk:n keskimääräinen rahaston arvo
Luototusaste kauden lopussa, LTV %	=	$\frac{\text{Lainat rahoituslaitoksilta} + \text{Joukovelkakirjalainat} - \text{Rahat ja pankkisaamiset}}{\text{Sijoituskiinteistöt}} * 100$			



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

