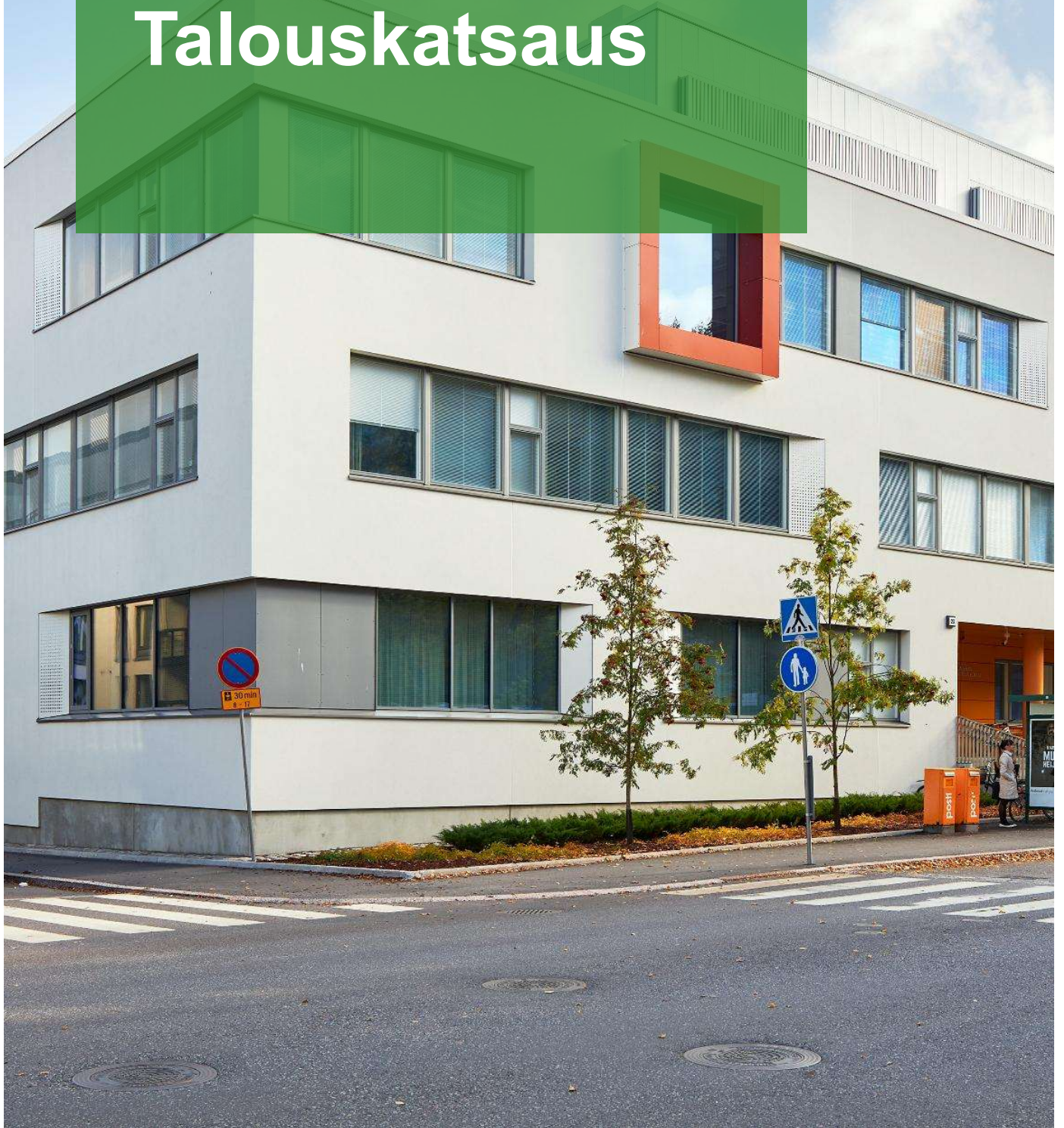




Yhteiskuntakiinteistöt

Q3/2025 Talouskatsaus



1 745 MEUR

Kiinteistövarallisuus

1 087 MEUR

Rahaston koko (NAV)

698 MEUR

Vieras pääoma

7,7 vuotta

Vuokrasopimusten maturiteetti

96 %

Vuokrausaste

65 %

Kassavirta julkisilta toimijoilta

100

Kohdetta

511 000 m²

Vuokrattava pinta-ala

151 vuokralaista /
331 vuokrasopimusta

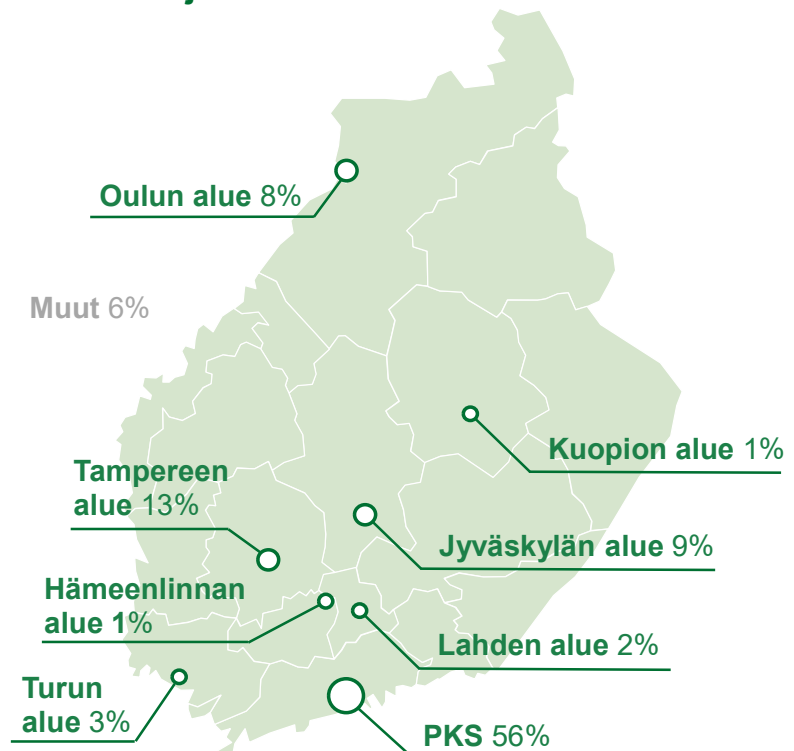
5,9 % p.a.

Tuotto (1.7.2012 –
30.9.2025)

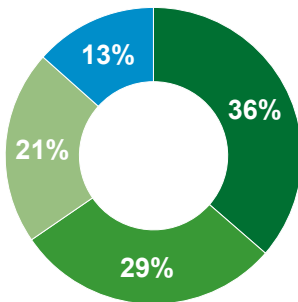
5,3 %

Edeltävän 12 kk
nettovuokratuotto

Alueellinen jakauma



Käyttötarkoituksijauma



- Terveyspalvelut
- Koulutus
- Hoivapalvelut
- Julkiset palvelut

Vastuullisuus



Tähtiluokitus

96/100%



Tähtiluokitus

91/100p.



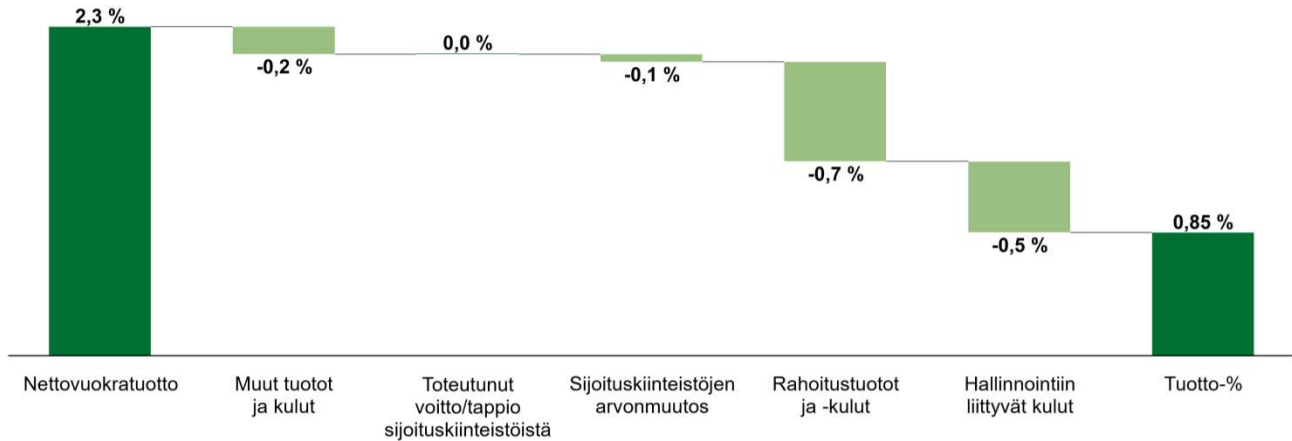
86 %

Kohteista BREEAM
sertifioitu

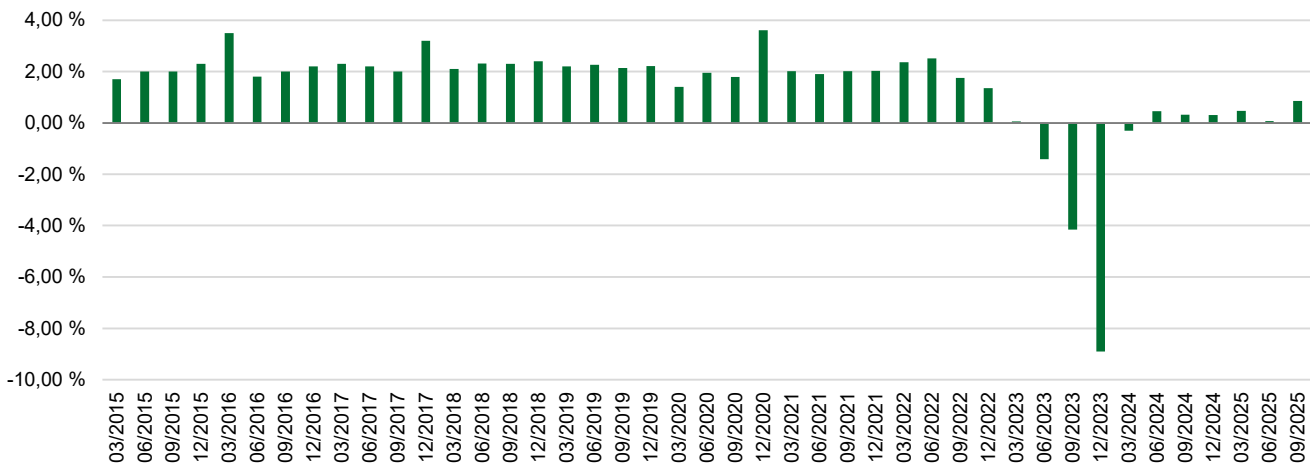
Ajankohtaista Q3/2025

- Kauden aikana hankittiin 0 kiinteistöä (0) 0,0 MEUR (0) ja myytiin 0 kiinteistöä (4) 0,0 MEUR (71,2).
- Kauden aikana merkittiin uusia osuuksia 1,2 MEUR (6,0), joista apportoitena 0,0 MEUR (0).
- Maksetut lunastukset olivat 19,1 MEUR (0,2).
- Vuoden alusta sijoittajille maksettu tuotonjako 24,9 MEUR (50,5).

Tuottokontribuutio Q3/2025



Kvartaalituotto



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 ennako 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	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
31.12.2022	143,70

Tuotto 1.7.2012 - 30.9.2025

Viimeiset 3 kk	0,9 %		
Viimeiset 12 kk	1,7 %		
Viimeiset 3 v p.a.	-3,7 %		
Alusta	115,0 %		
Alusta p.a.	5,9 %		
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 %	9/2025	1,4 %
2019	9,1 %		

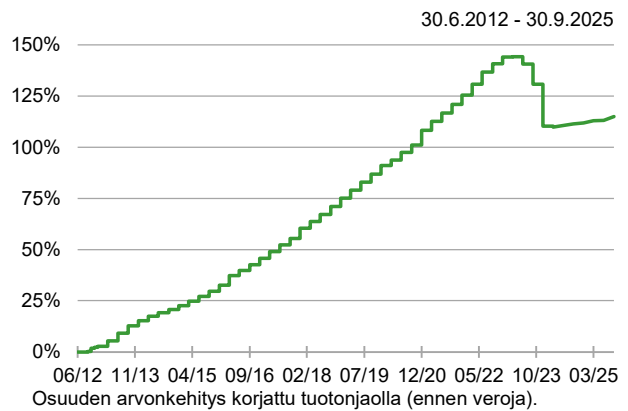
Riskit

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

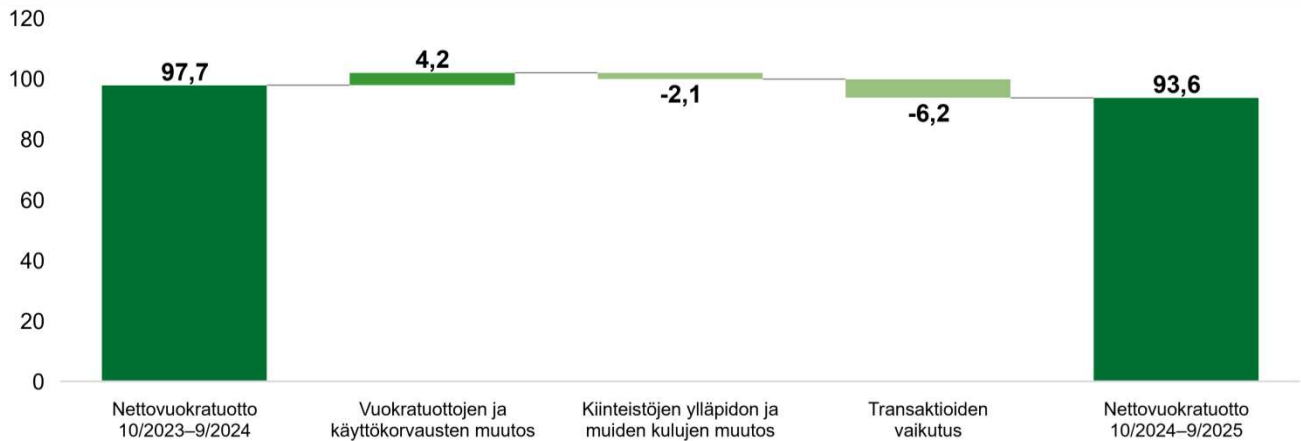
Merkintäpalkkio	2,00 %
Lunastuspalkkio	0,00-2,00%
Hallinnointipalkkio NAV:sta (% vuodessa)	1,95 %
- Toteutunut GAV:sta (% vuodessa)	1,16 %

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 lisätynä 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.

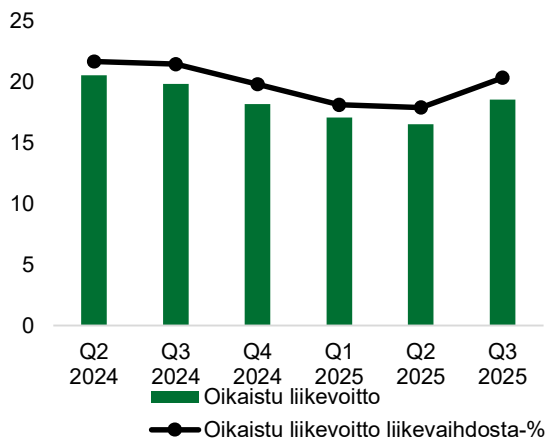
Keskeiset tunnusluvut

	7-9/2025	7-9/2024	10/2024-9/2025	1-12/2024
Bruttovuokratuotto, MEUR	31,8	32,4	128,9	130,5
Nettovuokratuotto, MEUR	24,5	24,9	93,6	94,7
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, %	75,3 %	75,4 %	71,0 %	70,9 %
Rullaava 12kk nettovuokratuotto / kiinteistövarallisuus, %	5,3 %	5,4 %	5,3 %	5,3 %
Oikaistu liikevoitto, MEUR	18,5	19,8	70,3	72,9
Oikaistu liikevoitto liikevaihdosta, %	56,9 %	60,0 %	53,3 %	54,6 %
Rullaava 12kk oikaistu liikevoitto / kiinteistövarallisuus, %	4,0 %	4,0 %	4,0 %	4,1 %
Voitto/tappio ilman sijoituskiinteistöjen arvonmuutoksia, MEUR	11,1	0,3	32,6	27,5
Voitto/tappio sisältäen arvonmuutokset, MEUR	10,5	6,9	21,5	10,9
Oikaistu oman pääoman tuotto, %	3,4 %	2,2 %	3,4 %	3,1 %
Rahaston tuotto, %	0,9 %	0,3 %	1,7 %	0,8 %
Liiketoiminnan nettorahavirta, MEUR	8,7	6,7	41,5	66,7
Nettorahavirta pääomaliikkeistä, MEUR	-17,9	5,9	-166,1	-235,0
Luototusaste kauden lopussa, LTV%	39,3 %	35,4 %	39,3 %	37,4 %
Korkokatesuhde, ICR	2,5	2,3	2,5	2,6
Kiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa, MEUR	1 745	1 747	1 745	1 778
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %	96 %	95 %	96 %	96 %
Vuokranmäärällä painotettu maturiteetti, vuotta	7,7	8,7	7,7	8,3
Vuokrattava pinta-ala kauden lopussa, m ²	511 000	520 000	511 000	530 000

Nettovuokratuoton kehitys, MEUR

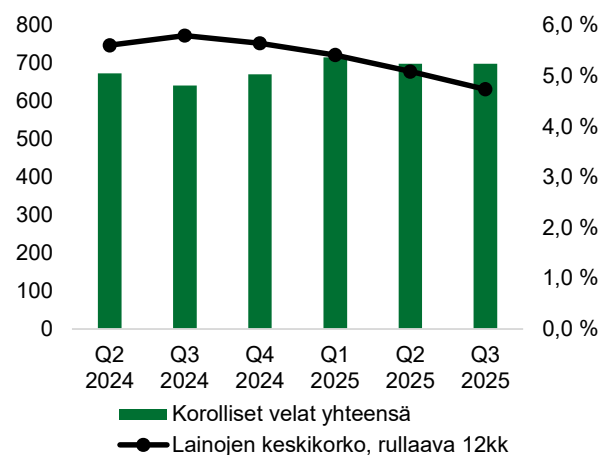


Oikaistun liikevoiton kehitys, MEUR



Lainojen keskiporko, % ja korolliset velat, MEUR

Keskiporko ilman korkosuojauksia, suojausaste: 62,2%

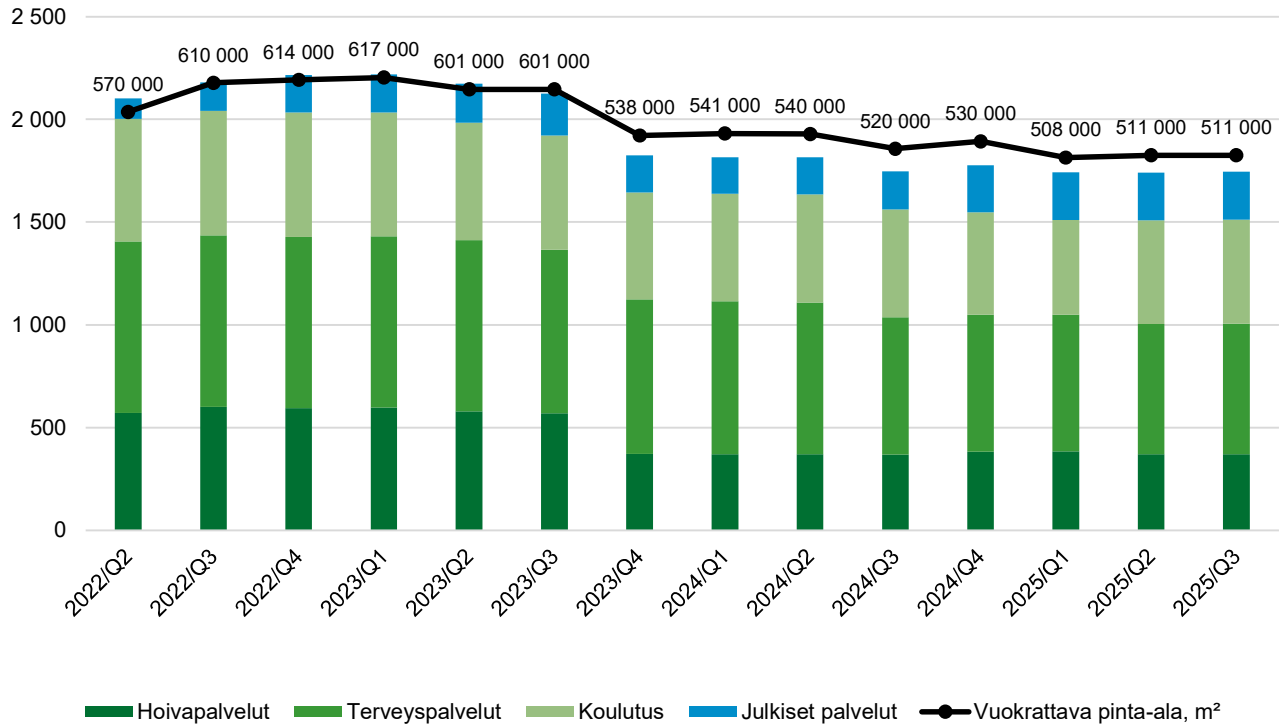


Portfolio

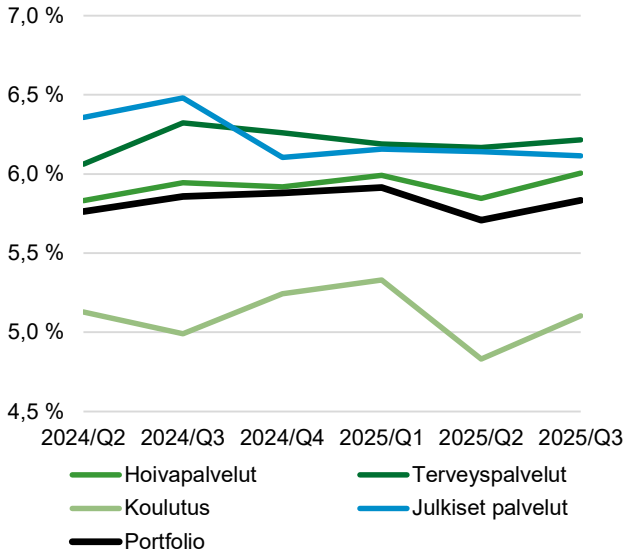
Kiinteistöjen käyttötarkoitus

	Hoiva palvelut	Terveys palvelut	Koulutus	Julkiset palvelut	Yhteensä
Kohteiden lkm.	38	29	18	15	100
Vuokrattava pinta-ala, 1 000 m ²	108	190	145	69	511
Kiinteistövarallisuus, MEUR	370,4	635,1	505,9	233,5	1 744,9
Osuus kiinteistövarallisuudesta, %	21,2 %	36,4 %	29,0 %	13,4 %	100,0 %
Arvostus, EUR/m ²	3 400	3 300	3 500	3 400	3 400

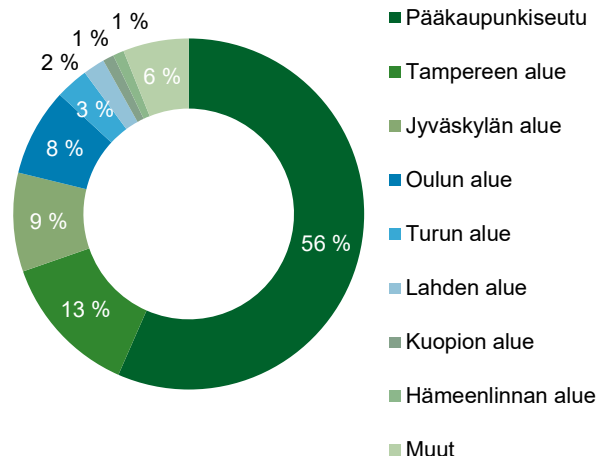
Kiinteistövarallisuuden kehitys, MEUR



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	31 818 511	32 382 297	128 881 646	130 486 358
Käyttökorvaukset ja muut kiinteistöjen tuotot	740 365	628 129	3 015 815	3 026 280
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-7 905 576	-7 871 184	-37 575 827	-37 861 091
Muut kiinteistökulut	-138 948	-243 456	-694 369	-957 704
Nettovuokratuotto	24 514 352	24 895 786	93 627 264	94 693 842
Rahastoyhtiölle maksettavat palkkiot	-5 295 439	-5 772 267	-21 326 266	-22 641 076
Liiketoiminnan muut tuotot	76 712	94 154	628 832	6 235 656
Rahaston toimintakulut	-762 727	602 430	-2 673 941	-5 387 156
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksista	-586 926	6 582 078	-11 092 399	-16 527 968
Toteutunut voitto/tappio sijoituskiinteistöistä hankintamenuon	0	-8 037 283	-4 840 886	-8 785 877
Liikevoitto/-tappio	17 945 972	18 364 898	54 322 604	47 587 421
Oikaistu liikevoitto/-tappio	18 532 898	19 820 104	70 255 889	72 901 267
Korkotuotot	329 930	2 192 249	4 024 085	9 312 253
Korkokulut	-7 300 609	-9 431 264	-32 361 321	-37 557 461
Muut rahoitustuotot	0	-170	-1 932 387	263 618
Muut rahoituskulut	-451 205	-4 273 056	-2 503 132	-8 683 389
Rahoitustuotot ja -kulut	-7 421 884	-11 512 241	-32 772 756	-36 664 979
Voitto/tappio ennen veroja	10 524 088	6 852 657	21 549 848	10 922 442
Tuloverot	0	0	0	0
Kauden voitto/tappio	10 524 088	6 852 657	21 549 848	10 922 442

Laskennallinen vähimmäisvoitonjako

Kauden voitto/tappio	10 524 088	6 852 657	21 549 848	10 922 442
Realisoitumattomat arvonnousut ja -laskut*	-643 730	2 646 395	-13 112 443	-22 257 205
Yhteensä	11 167 818	4 206 262	34 662 291	33 179 647
Laskennallinen vähimmäisvoitonjako 75 %	8 375 864	3 154 697	25 996 718	24 884 735

* 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	1 744,9	1 741,4	1 742,6	1 777,6	1 747,2	1 815,8
Johdannaissopimukset	1,0	1,0	1,9	2,3	3,2	5,3
Muut sijoitukset	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Pitkäaikaiset varat yhteensä	1 745,9	1 742,5	1 744,5	1 779,9	1 750,4	1 821,1
Lyhytaikaiset varat						
Johdannaissopimukset	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3	1,5
Muut saamiset	7,4	7,9	10,3	73,7	74,3	69,1
Siirtosaamiset	6,4	5,2	5,5	7,7	6,8	5,6
Lyhytaikaiset varat yhteensä	13,8	13,1	15,9	81,4	81,5	76,1
Rahat ja pankkisaamiset	29,8	43,1	95,3	12,0	59,2	15,8
VARAT YHTEENSÄ	1 789,5	1 798,7	1 855,7	1 873,3	1 890,8	1 913,0
OMA PÄÄOMA JA VELAT						
Oma pääoma						
Rahaston arvo*	1 079,3	1 058,2	1 103,3	1 096,5	1 170,3	1 159,2
Pitkäaikaiset velat						
Lainat rahoituslaitoksilta	697,5	697,5	714,5	670,5	640,5	672,8
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	697,5	697,5	714,5	670,5	640,5	672,8
Lyhytaikaiset velat						
Lainat rahoituslaitoksilta	0,0	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	5,0	4,3	4,2	64,2	69,4	64,0
Siirtovelat	7,7	38,7	33,6	42,1	10,9	17,0
Lyhytaikaiset velat yhteensä	12,7	43,0	37,8	106,3	80,3	333,8
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ	1 789,5	1 798,7	1 855,7	1 873,3	1 891,1	1 913,0

*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	7,2	8,6	8,9	9,7	11,0	12,5
Raportoitu rahaston arvo	1 086,6	1 066,8	1 112,3	1 106,2	1 181,3	1 171,8



Rahavirtalaskelma

	1.7-30.9.2025	1.7-30.9.2024	1.10.2024 -30.9.2025	1.1. -31.12.2024
Tilikauden tulos	10 524 088	6 852 657	21 549 848	10 922 442
Oikaisut:				
Rahoitustuotot ja -kulut	7 421 884	11 512 241	32 772 756	36 664 979
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutokset	586 926	1 455 206	15 933 285	25 313 845
Sijoitusten arvonmuutokset	0	0	0	0
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta ja rahoituseriä	18 532 898	19 820 104	70 255 889	72 901 267
Käyttöpääoman muutos:				
Saamisten lisäykset/vähennykset	-1 130 010	-3 117 244	68 322 550	116 033 211
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäykset / vähennykset	-1 763 894	-6 034 735	-66 513 734	-88 753 024
Rahavirta ennen rahoituseriä	15 638 994	10 668 125	72 064 704	100 181 454
Maksetut korkokulut	-7 300 609	-9 431 264	-32 361 321	-37 557 461
Saadut korkotuotot	105 210	278 765	1 895 631	2 314 111
Johdannaisten kassavirta	224 720	1 913 484	2 128 454	6 998 141
Muut rahoituserät	-9 382	-727 524	-2 239 525	-5 267 758
Liiketoiminnan nettorahavirta	8 658 934	6 714 662	41 487 943	66 668 488
Investointien rahavirta				
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-4 086 926	-4 071 635	-37 440 670	-27 846 779
Sijoituskiinteistöjen myynnit	0	71 187 924	75 608 825	73 561 795
Muut sijoitukset	0	-4 013 077	0	0
Investointien nettorahavirta	-4 086 926	63 103 212	38 168 156	45 715 015
Rahoituksen rahavirta				
Maksettu tuotonjako	0	0	-24 914 034	-50 513 683
Nettomerkinnät/-lunastukset	-17 907 435	5 859 381	-141 148 878	-184 454 015
Lainojen nostot	0	0	154 000 000	362 803 186
Lainojen takaisinmaksut	0	-32 276 958	-96 990 646	-365 080 145
Rahoituksen nettorahavirta	-17 907 435	-26 417 577	-109 053 559	-237 244 656
Rahavarojen muutos	-13 335 427	43 400 297	-29 397 460	-124 861 152
Rahavarat kauden alussa	43 100 478	15 762 215	59 162 512	136 816 697
Rahavarat kauden lopussa	29 765 052	59 162 512	29 765 052	11 955 544

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	25 171 687	24 116 295	99 152 704	106 692 222
Ylläpitovuokrat	5 558 100	7 006 568	25 076 648	25 598 046
Investointivuokrat	694 480	869 452	4 608 557	3 938 124
Muut vuokratuotot	394 244	389 982	1 648 449	1 902 485
Bruttovuokratuotto	31 818 511	32 382 297	130 486 358	138 130 877
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-7 905 576	-7 871 184	-37 861 091	-38 638 472

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	6 981 348	-8 785 877	32 513 142
Toteutunut voitto/tappio muista sijoituksista	0	0	0	0
Luovutusvoitot ja -tappiot yhteensä	0	6 981 348	-8 785 877	32 513 142

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.	1 777 640 000	1 824 930 000	1 824 930 000	2 214 960 809
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	55 556 348	17 169 878	51 585 640	126 747 403
Luovutetut sijoituskiinteistöt	-81 149 712	-82 347 672	-82 347 672	-229 801 639
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos voitto/tappio	-7 106 637	-12 542 206	-16 527 968	-286 976 573
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	1 744 940 000	1 747 210 000	1 777 640 000	1 824 930 000
Johdannaissopimusten käypä arvo	30.09.2025	30.09.2024	31.12.2024	31.12.2023
Korkojohdannaiset	993 066	3 540 717	2 262 389	7 825 622
Johdannaissopimusten käypä arvo	1 887 590	8 089 070	2 262 389	7 825 622
Sijoitusten käypä arvo	30.09.2025	30.09.2024	31.12.2024	31.12.2023
Sijoitusten käypä arvo 1.1.	0	0	0	0
Uudet sijoitukset kauden aikana	0	0	0	0
Luovutetut sijoitukset kauden aikana	0	0	0	0
Käypien arvojen muutos	0	0	0	0
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 (%)	4,9 %	4,9 %	4,9 %	4,9 %
Jäännösarvon tuottovaatimus (%)	5,4 %	5,3 %	5,4 %	5,4 %
Inflaatio-oletus (%)	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,1 %
Kassavirran diskonttokorko (%)	7,0 %	6,9 %	6,9 %	6,9 %
Markkinavuokrat (€ / m ² / kk)	20,8	20,4	20,6	20,1
Ylläpitokulut (€ / m ² / kk)	4,6	4,9	4,4	4,4
Taloudellinen käyttöaste 10 vuoden keskiarvo (%)	96,5 %	93,2 %	96,8 %	97,0 %
Vuokrien nousuolettama (%)	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,1 %
Kulujen nousuolettama (%)	2,4 %	2,0 %	2,4 %	2,3 %

Rahaston sijoituskiinteistöt ovat arvostettu käypään arvoon tuottoarvomenetelmällä 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 30.09.2025 lähtöarvona.

Alkutuoton muutos 30.09.2025	-0,5 %-yks.	-0,25 %-yks.	0 %-yks.	0,25 %-yks.	0,5 %-yks.
Alkutuotto (%)	5,2 %	5,4 %	5,7 %	5,9 %	6,2 %
Käypä arvo (1000 EUR)	1 912 758	1 824 999	1 744 940	1 671 610	1 604 194
Käyvän arvon muutos (1000 EUR)	167 818	80 059	0	-73 330	-140 746
Käyvän arvon muutos (%)	9,6 %	4,6 %	0,0 %	-4,2 %	-8,1 %
Vaikutus rahaston arvoon	15,5 %	7,4 %	0,0 %	-6,8 %	-13,0 %

Alla oleva herkkyysanalyysi käyttää sijoituskiinteistöjen 1,7 miljardin euron käypää arvoa ja arviokirjojen 5,7 %:n keskimääräistä alkutuottoa 30.09.2024 lähtöarvona.

Alkutuoton muutos 30.09.2024	-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)	1 914 397	1 826 987	1 747 210	1 674 109	1 606 879
Käyvän arvon muutos (1000 EUR)	167 187	79 777	0	-73 101	-140 331
Käyvän arvon muutos (%)	9,6 %	4,6 %	0,0 %	-4,2 %	-8,0 %

6. Pitkäaikaiset velat

	30.09.2025	30.09.2024	31.12.2024	31.12.2023
Laina rahoituslaitokselta, erääntyy 26.10.2026	310 155 675	399 850 984	319 850 984	420 000 000
Laina rahoituslaitokselta, erääntyy 27.6.2027	233 379 907	240 675 245	240 675 245	0
Laina rahoituslaitokselta, erääntyy 18.10.2029	154 000 000	0	110 000 000	0
Yhteensä	697 535 582	640 526 228	670 526 229	420 000 000

7. Lyhytaikaiset velat

	30.09.2025	30.09.2024	31.12.2024	31.12.2023
Laina rahoituslaitokselta, erääntyy 26.10.2024	0	0	0	252 803 186
Yhteensä	0	0	0	252 803 186

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