



Liikekiinteistöt

Q1/2026 Talouskatsaus

Erikoissijoitusrahasto eQ Liikekiinteistöt



871 MEUR

Kiinteistövarallisuus

501 MEUR

Rahaston koko (NAV)

381 MEUR

Vieras pääoma

4,7 vuotta

Vuokrasopimusten maturiteetti

86 %

Vuokrausaste

49 %

Kassavirta
päivittäispalvelutoimijoilta

39

Kohdetta

327 000 m²

Vuokrattava pinta-ala

**323 vuokralaista /
468 vuokrasopimusta**

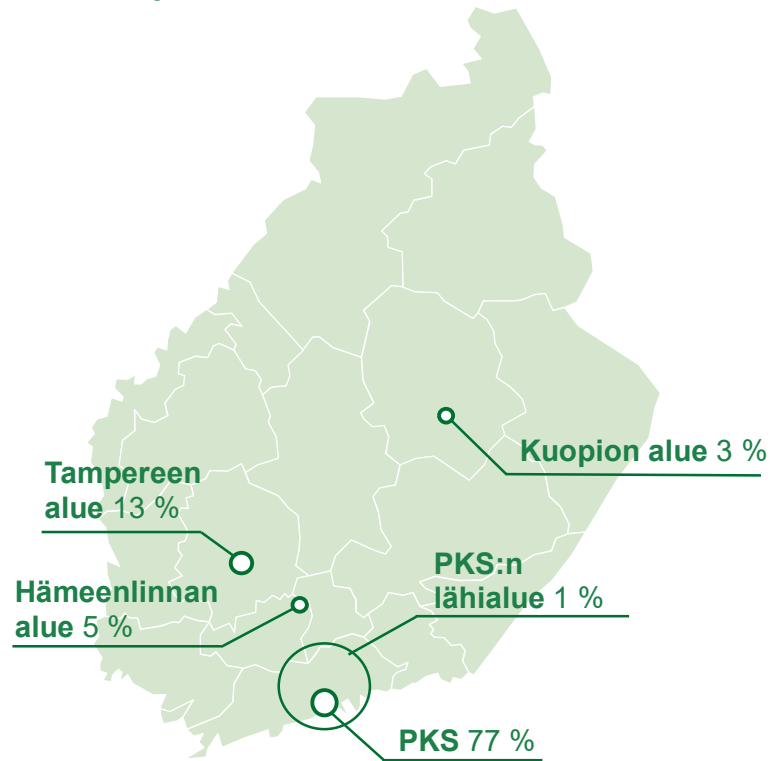
2,9 % p.a.

Tuotto (31.12.2014 –
31.3.2026)

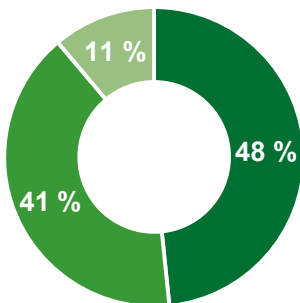
5,1 %

Edeltävän 12 kk
nettovuokratuotto

Alueellinen jakauma



Käyttötarkoituksijauma



■ Liiketila ■ Toimisto ■ Muut

Vastuullisuus



Tähtiluokitus

96/100%



Tähtiluokitus

91/100p.

BREEAM®

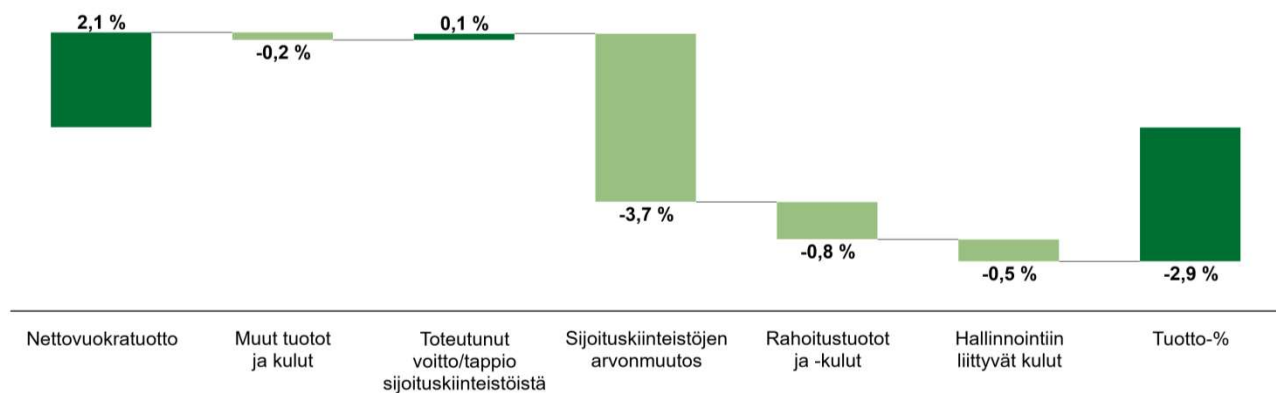
74 %

Kohteista BREEAM
sertifioitu (31.12.2025)

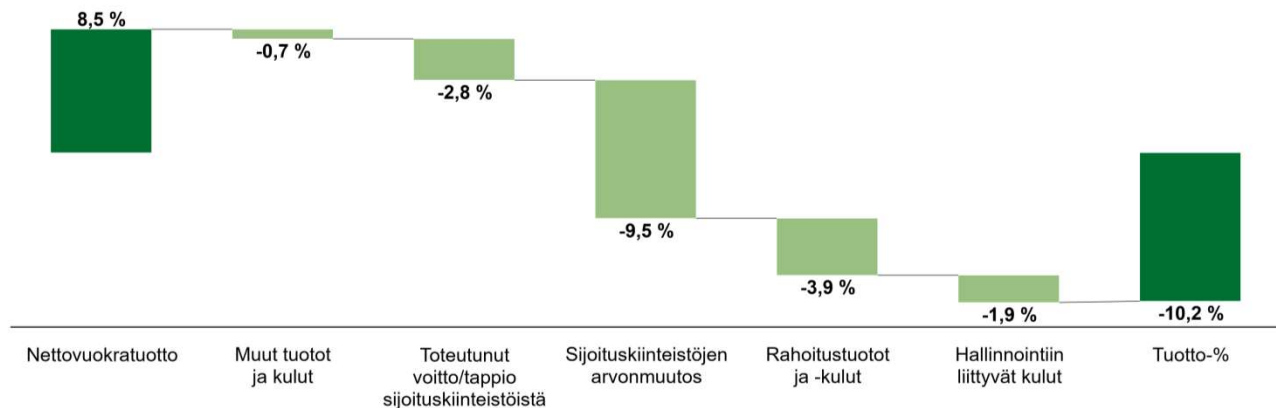
Ajankohtaista Q1/2026

- Kauden aikana hankittiin 0 kiinteistöä (0) 0 MEUR (0) ja myytiin 1 kiinteistö (0) 17,5 MEUR (0).
- Kauden aikana merkittiin uusia osuuksia 0,4 MEUR (0,5), joista apportteina 0 MEUR (0). Katsauskauden lopun arvoon vahvistetut nettomerkinnot olivat 0,4 MEUR (5,1).
- Maksetut lunastukset olivat 0 MEUR (0).

Oman pääoman tuottokontribuutio Q1/2026



Oman pääoman tuottokontribuutio, rullaava 12 kk



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) konsernitiilinpäätöksen 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 31.12.2025)

Tuotto

Rahasto-osuuden arvo

| | |
|------------|--------|
| 31.3.2026 | 82,88 |
| 31.12.2025 | 85,37 |
| 30.9.2025 | 88,48 |
| 30.6.2025 | 88,42 |
| 31.3.2025 | 92,30 |
| 31.12.2024 | 93,97 |
| 30.9.2024 | 94,28 |
| 30.6.2024 | 96,22 |
| 31.3.2024 | 97,46 |
| 31.12.2023 | 104,75 |
| 30.9.2023 | 113,34 |

Tuotto 31.12.2014 - 31.3.2026

| | | | |
|--------------------|---------|----------|---------|
| Viimeiset 3 kk | -2,9 % | | |
| Viimeiset 12 kk | -10,2 % | | |
| Viimeiset 3 v p.a. | -10,1 % | | |
| Alusta | 37,2 % | | |
| Alusta p.a. | 2,9 % | | |
| 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 | -6,7 % |
| 2020 | 4,6 % | 2026 YTD | -2,9 % |

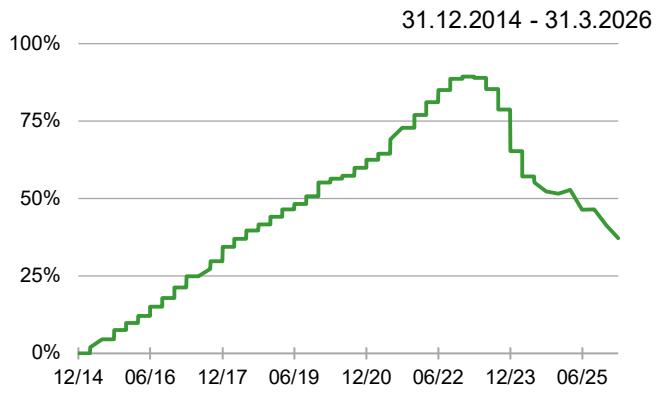
Riskit

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 4, joka on keskiverto riskiluokka. Mahdolliset tulevat tappiot arvioidaan normaalissa markkinatilanteessa keskiwerolle 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 tuotteesensa 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



Osuuden arvonkehitys korjattu tuotonjaolla (ennen veroja).

Tuotonjako

| | | |
|-----------|--------|----------------|
| 31.3.2026 | 0,00 % | 0,00 EUR/osuus |
| 31.3.2025 | 2,60 % | 2,44 EUR/osuus |
| 31.3.2024 | 2,10 % | 2,14 EUR/osuus |
| 31.3.2023 | 5,00 % | 6,36 EUR/osuus |
| 31.3.2022 | 5,00 % | 6,21 EUR/osuus |
| 31.3.2021 | 5,00 % | 5,99 EUR/osuus |
| 31.3.2020 | 6,00 % | 7,31 EUR/osuus |
| 31.3.2019 | 6,00 % | 7,21 EUR/osuus |
| 31.3.2018 | 6,00 % | 7,15 EUR/osuus |
| 31.3.2017 | 6,00 % | 6,85 EUR/osuus |
| 31.3.2016 | 6,00 % | 6,59 EUR/osuus |

Palkkiot

Palkkiot

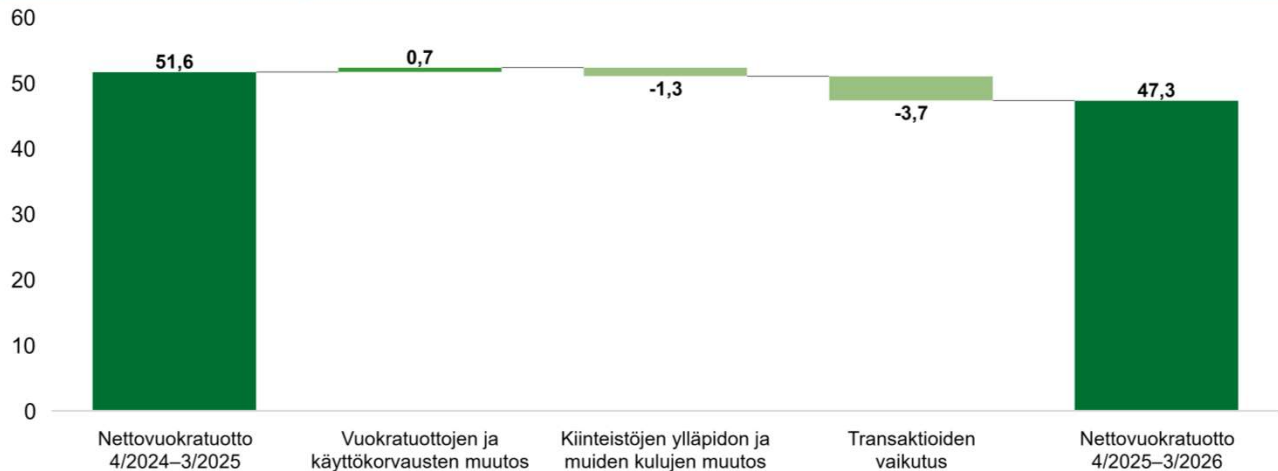
| | |
|--|-------------|
| Merkintäpalkkio | 2,00 % |
| Lunastuspalkkio | 0,00-2,00 % |
| Hallinnointipalkkio NAV:sta (% vuodessa) | 1,95 % |
| - Toteutunut GAV:sta (% vuodessa) | 1,13 % |

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.

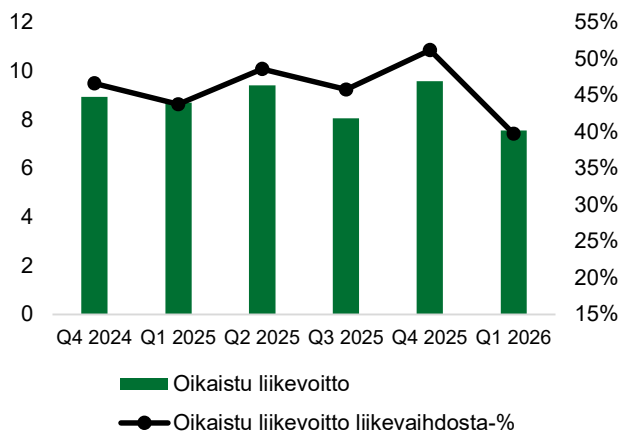
Keskeiset tunnusluvut

| | 1-3/2026 | 1-3/2025 | 4/2025-3/2026 | 1-12/2025 |
|--|----------|----------|---------------|-----------|
| Bruttovuokratuotto, MEUR | 18,1 | 18,9 | 71,5 | 72,3 |
| Nettovuokratuotto, MEUR | 10,7 | 12,0 | 47,3 | 48,6 |
| Nettovuokratuotto liikevaihdosta, % | 56,0 % | 60,3 % | 63,3 % | 64,3 % |
| Nettovuokratuotto / kiinteistövarallisuus, % (rullaava 12 kk) | 5,1 % | 5,1 % | 5,1 % | 5,1 % |
| Oikaistu liikevoitto, MEUR | 7,6 | 8,7 | 34,6 | 35,8 |
| Oikaistu liikevoitto liikevaihdosta, % | 39,8 % | 43,8 % | 46,3 % | 47,3 % |
| Oikaistu liikevoitto / kiinteistövarallisuus, % (rullaava 12 kk) | 3,7 % | 3,8 % | 3,7 % | 3,8 % |
| Voitto/tappio ilman sijoituskiinteistöjen arvonmuutoksia, MEUR | 4,1 | 1,8 | -2,9 | -5,2 |
| Voitto/tappio sisältäen arvonmuutokset, MEUR | -14,8 | 4,9 | -55,4 | -35,7 |
| Oikaistu oman pääoman tuotto, % (rullaava 12 kk) | 2,4 % | 1,0 % | 2,4 % | 2,1 % |
| Rahaston tuotto, % | -2,9 % | 0,8 % | -10,2 % | -6,7 % |
| Liiketoiminnan nettorahavirta, MEUR | 2,3 | 3,2 | 12,0 | 12,9 |
| Nettorahavirta pääomaliikkeistä, MEUR | 0,4 | 0,5 | -8,2 | -8,2 |
| Luototusaste kauden lopussa, LTV% | 43,4 % | 44,7 % | 43,4 % | 43,9 % |
| Korkokatesuhde, ICR (rullaava 12 kk) | 1,8 | 2,0 | 1,8 | 1,9 |
| Kiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa, MEUR | 871 | 1 008 | 871 | 905 |
| Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, % | 86 % | 85 % | 86 % | 85 % |
| Vuokranmäärällä painotettu maturiteetti, vuotta | 4,7 | 5,0 | 4,7 | 4,7 |
| Vuokrattava pinta-ala kauden lopussa, m ² | 327 000 | 368 000 | 327 000 | 333 000 |

Nettovuokratuoton kehitys, MEUR

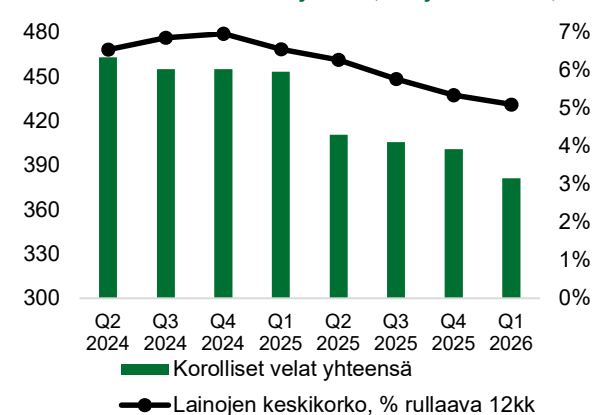


Oikaistun liikevoiton kehitys, MEUR



Lainojen keskikorko, % ja korolliset velat, MEUR

Keskikorko ilman korkosuojauksia, suojausaste: 61,5 %

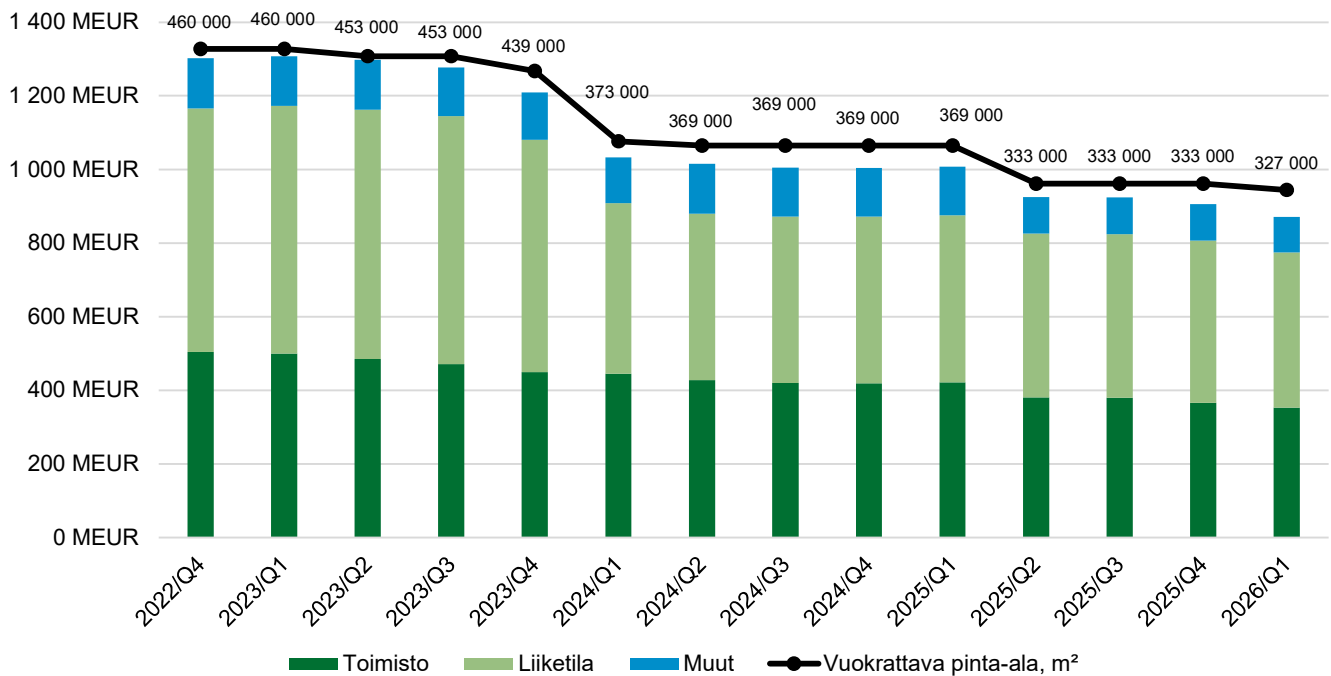


Portfolio

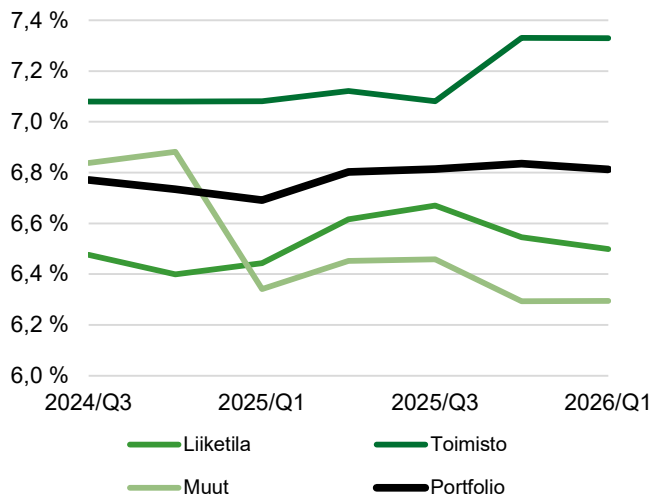
Kiinteistöjen käyttötarkoitus

| | Toimisto | Liiketila | Muut | Yhteensä |
|---|----------|-----------|--------|----------|
| Kohteiden lkm. | 18 | 15 | 6 | 39 |
| Vuokrattava pinta-ala, 1 000 m ² | 138 | 152 | 37 | 327 |
| Kiinteistövarallisuus, MEUR | 352,7 | 421,2 | 96,9 | 870,8 |
| Osuus kiinteistövarallisuudesta, % | 40,5 % | 48,4 % | 11,1 % | 100,0 % |
| Arvostus, EUR/m ² | 2 600 | 2 800 | 2 700 | 2 700 |
| Toteutunut nettovuokratuotto -% (rullaava 12 kk) | 3,8 % | 6,0 % | 5,4 % | 5,1 % |
| Toteutunut kokonaistuotto kiinteistöistä -% (rullaava 12 kk)* | -4,6 % | 1,6 % | 0,7 % | -0,6 % |

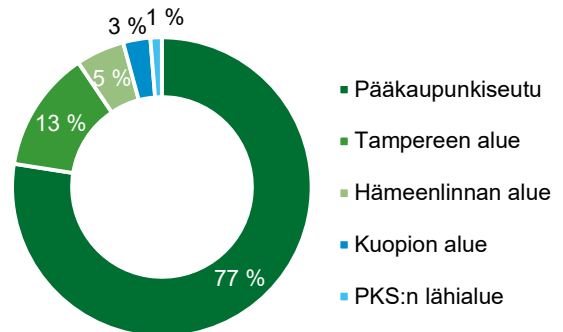
Kiinteistövarallisuuden kehitys



Potentiaalinen nettovuokratuotto



Kiinteistövarallisuuden jakauma alueittain



*Nettovuokratuotto + käyvän arvon muutos suhteessa keskimääräiseen kiinteistöomaisuuden määrään



Tuloslaskelma

| | 1.1.- 31.3.2026 | 1.1.- 31.3.2025 | 1.4.2025- 31.3.2026 | 1.1.-31.12.2025 |
|--|--------------------|--------------------|------------------------|--------------------|
| Bruttovuokratuotto | 18 098 093 | 18 923 304 | 71 514 658 | 72 339 869 |
| Käyttökorvaukset ja muut kiinteistöjen tuotot | 911 538 | 965 595 | 3 181 795 | 3 235 852 |
| Kiinteistöjen ylläpitokulut | -8 021 999 | -7 388 996 | -26 256 676 | -25 623 672 |
| Muut kiinteistökulut | -335 866 | -506 497 | -1 166 243 | -1 336 874 |
| Nettovuokratuotto | 10 651 767 | 11 993 407 | 47 273 534 | 48 615 174 |
| Rahastoyhtiölle maksettavat palkkiot | -2 479 026 | -2 697 136 | -10 426 668 | -10 644 779 |
| Liiketoiminnan muut tuotot | 9 816 | 92 984 | 765 054 | 848 222 |
| Rahaston toimintakulut | -625 332 | -685 976 | -2 998 026 | -3 058 671 |
| Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksista | -18 892 402 | 3 113 078 | -52 479 568 | -30 474 088 |
| Toteutunut voitto/tappio sijoituskiinteistöistä hankintamenuon | 727 826 | 0 | -15 764 743 | -16 492 570 |
| Liikevoitto/-tappio | -10 607 351 | 11 816 357 | -33 630 417 | -11 206 710 |
| Oikaistu liikevoitto/-tappio | 7 557 225 | 8 703 278 | 34 613 894 | 35 759 947 |
| Korkotuotot | 96 144 | 1 760 935 | 1 897 009 | 3 561 800 |
| Korkokulut | -4 819 315 | -6 627 465 | -20 937 719 | -22 745 869 |
| Muut rahoitustuotot | 0 | -591 | 32 255 | 31 664 |
| Muut rahoituskulut | 519 987 | -2 031 685 | -2 753 986 | -5 305 659 |
| Rahoitustuotot ja -kulut | -4 203 184 | -6 898 807 | -21 762 441 | -24 458 064 |
| Voitto/tappio ennen veroja | -14 810 535 | 4 917 550 | -55 392 858 | -35 664 774 |
| Tuloverot | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Kauden voitto/tappio | -14 810 535 | 4 917 550 | -55 392 858 | -35 664 774 |

Laskennallinen vähimmäisvoitonjako

| | | | | |
|--|--------------------|------------------|--------------------|--------------------|
| Kauden voitto/tappio | -14 810 535 | 4 917 550 | -55 392 858 | -35 664 774 |
| Realisoitumattomat arvonnousut ja -laskut* | -18 106 760 | 1 491 276 | -42 376 468 | -22 778 432 |
| Yhteensä | 3 296 226 | 3 426 274 | -13 016 390 | -12 886 342 |
| Laskennallinen vähimmäisvoitonjako 75 % | 2 472 169 | 2 569 705 | 0 | 0 |

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



| Tase | | | | | | |
|-------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| MEUR | Q1 2026 | Q4 2025 | Q3 2025 | Q2 2025 | Q1 2025 | Q4 2024 |
| VARAT | | | | | | |
| Pitkäaikaiset varat | | | | | | |
| Sijoituskiinteistöt | 870,8 | 905,4 | 923,6 | 925,0 | 1 008,1 | 1 003,4 |
| Keskeneräiset sijoituskiinteistöt | 2,7 | 2,7 | 4,7 | 4,7 | 4,7 | 4,6 |
| Johdannaissopimukset | 1,3 | 0,3 | 0,2 | 0,2 | 0,3 | 0,5 |
| Muut sijoitukset | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Pitkäaikaiset varat yhteensä | 874,9 | 908,4 | 928,5 | 929,9 | 1 013,1 | 1 008,5 |
| Lyhytaikaiset varat | | | | | | |
| Johdannaissopimukset | 0,1 | 0,1 | 0,2 | 0,0 | 1,5 | 3,1 |
| Muut saamiset | 2,0 | 2,1 | 1,9 | 2,2 | 2,2 | 59,1 |
| Siirtosaamiset | 5,1 | 6,5 | 5,8 | 4,8 | 5,5 | 10,6 |
| Lyhytaikaiset varat yhteensä | 7,1 | 8,6 | 7,8 | 7,0 | 9,2 | 72,8 |
| Rahat ja pankkisaamiset | 7,4 | 7,7 | 9,0 | 13,7 | 3,6 | 3,2 |
| VARAT YHTEENSÄ | 889,4 | 924,7 | 945,4 | 950,6 | 1 025,9 | 1 084,4 |
| OMA PÄÄOMA JA VELAT | | | | | | |
| Oma pääoma | | | | | | |
| Rahaston arvo* | 499,6 | 514,0 | 532,0 | 531,0 | 548,6 | 557,8 |
| Pitkäaikaiset velat | | | | | | |
| Lainat rahoituslaitoksilta | 193,8 | 208,0 | 209,0 | 350,6 | 214,0 | 214,8 |
| 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 | 243,8 | 258,0 | 259,0 | 400,6 | 264,0 | 264,8 |
| Lyhytaikaiset velat | | | | | | |
| Lainat rahoituslaitoksilta | 137,6 | 142,9 | 146,6 | 10,0 | 189,4 | 190,2 |
| Joukkovelkakirjalainat | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Muut velat | 2,9 | 4,6 | 3,0 | 2,3 | 2,0 | 58,7 |
| Siirtovelat | 5,5 | 5,2 | 4,7 | 6,6 | 21,8 | 12,8 |
| Lyhytaikaiset velat yhteensä | 146,0 | 152,8 | 154,3 | 19,0 | 213,2 | 261,8 |
| OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ | 889,4 | 924,7 | 945,4 | 950,6 | 1 025,9 | 1 084,4 |

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

| Rahaston arvo täsmäytyslaskelma | | | | | | |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| MEUR | Q1 2026 | Q4 2025 | Q3 2025 | Q2 2025 | Q1 2025 | Q4 2024 |
| Hankintakulujaksotus | 0,9 | 1,2 | 1,4 | 1,7 | 2,3 | 2,7 |
| Raportoitu rahaston arvo | 500,5 | 515,2 | 533,5 | 532,7 | 551,0 | 560,5 |



Rahavirtalaskelma

| | 1.1.- 31.3.2026 | 1.1.- 31.3.2025 | 1.4.2025- 31.3.2026 | 1.1.- 31.12.2025 |
|---|--------------------|--------------------|------------------------|---------------------|
| Tilikauden tulos | -14 810 535 | 4 917 550 | -55 392 858 | -35 664 774 |
| Oikaisut: | | | | |
| Rahoitustuotot ja -kulut | 4 203 184 | 6 898 807 | 21 762 441 | 24 458 064 |
| Sijoituskiinteistöjen arvonmuutokset | 18 164 576 | -3 113 078 | 68 244 311 | 46 966 657 |
| Sijoitusten arvonmuutokset | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta ja rahoituseriä | 7 557 225 | 8 703 278 | 34 613 894 | 35 759 947 |
| Käyttöpääoman muutos: | | | | |
| Saamisten lisäykset/vähennykset | 1 243 947 | 61 690 099 | 566 927 | 61 013 079 |
| Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäykset / vähennykset | -1 502 039 | -60 459 942 | -3 607 042 | -62 564 946 |
| Rahavirta ennen rahoituseriä | 7 299 134 | 9 933 435 | 31 573 779 | 34 208 080 |
| Maksetut korkokulut | -4 819 315 | -6 627 465 | -20 937 719 | -22 745 869 |
| Saadut korkotuotot | 35 553 | 47 878 | 218 539 | 230 865 |
| Johdannaisten kassavirta | 60 591 | 1 713 057 | 1 678 470 | 3 330 935 |
| Muut rahoituserät | -268 362 | -1 835 262 | -511 761 | -2 078 662 |
| Liiketoiminnan nettorahavirta | 2 307 601 | 3 231 643 | 12 021 307 | 12 945 349 |
| Investointien rahavirta | | | | |
| Investoinnit sijoituskiinteistöihin | -1 069 230 | -1 586 922 | -5 365 097 | -5 882 788 |
| Sijoituskiinteistöjen myynnit | 17 500 000 | 0 | 77 341 792 | 59 841 792 |
| Muut sijoitukset | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Investointien nettorahavirta | 16 430 770 | -1 586 922 | 71 976 696 | 53 959 004 |
| Rahoituksen rahavirta | | | | |
| Maksettu tuotonjako | 0 | 0 | -14 565 452 | -14 565 452 |
| Nettomerkinnät/-lunastukset | 427 066 | 449 112 | 6 360 880 | 6 382 926 |
| Lainojen nostot | 0 | 0 | 65 902 428 | 65 902 428 |
| Lainojen takaisinmaksut | -19 500 000 | -1 650 944 | -137 941 065 | -120 092 009 |
| Rahoituksen nettorahavirta | -19 072 934 | -1 201 832 | -80 243 208 | -62 372 106 |
| Rahavarojen muutos | -334 563 | 442 889 | 3 754 795 | 4 532 248 |
| Rahavarat kauden alussa | 7 699 543 | 3 167 295 | 3 610 184 | 3 167 295 |
| Rahavarat kauden lopussa | 7 364 979 | 3 610 184 | 7 364 979 | 7 699 543 |



Liitteet

1. Vuokratuotot ja ylläpitokulut

| | 1.1.- 31.3.2026 | 1.1.- 31.3.2025 | 1.4.2025- 31.3.2026 | 1.1.2025- 31.12.2025 |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|------------------------|-------------------------|
| Pääomavuokrat | 13 909 438 | 14 919 601 | 56 560 538 | 57 570 701 |
| Ylläpituovuokrat | 3 532 920 | 3 309 455 | 12 470 772 | 12 247 306 |
| Investointivuokrat | 16 754 | 92 781 | 137 453 | 213 480 |
| Muut vuokratuotot | 638 981 | 601 467 | 2 345 896 | 2 308 382 |
| Bruttovuokratuotto | 18 098 093 | 18 923 304 | 71 514 658 | 72 339 869 |
| Kiinteistöjen ylläpitokulut | -8 021 999 | -7 388 996 | -26 256 676 | -25 623 672 |

2. Luovutusvoitot ja tappiot

| | 1.1.- 31.3.2026 | 1.1.- 31.3.2025 | 1.4.2025- 31.3.2026 | 1.1.2025- 31.12.2025 |
|--|--------------------|--------------------|------------------------|-------------------------|
| Toteutunut voitto/tappio sijoituskiinteistöistä hankintamenoon | 727 826 | 0 | -15 764 743 | -16 492 570 |
| Toteutunut voitto/tappio muista sijoituksista | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Luovutusvoitot ja -tappiot yhteensä | 727 826 | 0 | -15 764 743 | -16 492 570 |

3. Käyvät arvot

| | 31.3.2026 | 31.3.2025 | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|--|--------------------|----------------------|--------------------|----------------------|
| Sijoituskiinteistöjen käypä arvo | 31.3.2026 | 31.3.2025 | 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 | 1 064 576 | 1 586 922 | 6 790 892 | 3 534 445 |
| Keskeneräisten sijoituskiinteistöjen muutos | 4 654 | 14 852 | -1 918 163 | 4 637 101 |
| Luovutetut sijoituskiinteistöt | -16 772 174 | 0 | -74 316 805 | -150 844 218 |
| Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos voitto/tappio | -18 892 402 | 3 113 078 | -30 474 088 | -59 090 227 |
| Sijoituskiinteistöjen käypä arvo ja keskeneräiset sijoituskiinteistöt | 873 523 593 | 1 012 751 953 | 908 118 938 | 1 008 037 101 |
| Johdannaissopimusten käypä arvo | 31.3.2026 | 31.3.2025 | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
| Korkojohdannaiset | 1 424 859 | 1 834 905 | 411 938 | 3 572 027 |
| Johdannaissopimusten käypä arvo | 1 424 859 | 1 834 905 | 411 938 | 3 572 027 |

4. Käypä arvo: keskimääräiset arviointiparametrit

Ulkopuolinen arvioitsija on käyttänyt seuraavia keskimääräisiä parametrejä arviointimenetelmässä:

| Sijoituskiinteistöt | 31.3.2026 | 31.3.2025 | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|--|-----------|-----------|------------|------------|
| Syöttötiedot: | | | | |
| Kassavirran tuottovaatimus (%) | 6,0 % | 5,6 % | 5,9 % | 5,7 % |
| Jäännösarvon tuottovaatimus (%) | 6,2 % | 6,0 % | 6,2 % | 6,0 % |
| Inflaatio-oletus (%) | 2,0 % | 2,0 % | 2,0 % | 2,0 % |
| Kassavirran diskonttokorko (%) | 8,0 % | 7,7 % | 7,9 % | 7,7 % |
| Markkinavuokrat (€ / m ² / kk) | 20,8 | 20,8 | 21,0 | 20,5 |
| Ylläpitokulut (€ / m ² / kk) | 5,0 | 5,1 | 5,1 | 4,9 |
| Taloudellinen käyttöaste 10 vuoden keskiarvo (%) | 90,3 % | 92,6 % | 90,6 % | 92,8 % |
| Vuokrien nousuolettama (%) | 2,0 % | 2,0 % | 2,0 % | 2,0 % |
| Kulujen nousuolettama (%) | 2,1 % | 2,0 % | 2,1 % | 2,0 % |

Rahaston sijoituskiinteistöt on arvostettu käypään arvoon tuottolähestymistavalla 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 5,8 %:n keskimääräistä alkutuottoa 31.3.2026 lähtöarvona.

| Alkutuoton muutos 31.3.2026 | -0,5 %-yks. | -0,25 %-yks. | 0 %-yks. | +0,25 %-yks. | +0,5 %-yks. |
|------------------------------------|--------------------|---------------------|-----------------|---------------------|--------------------|
| Alkutuotto (%) | 5,3 % | 5,5 % | 5,8 % | 6,0 % | 6,3 % |
| Käypä arvo (1000 EUR) | 953 419 | 910 238 | 870 800 | 834 637 | 801 358 |
| Käyvän arvon muutos (1000 EUR) | 82 619 | 39 438 | 0 | -36 163 | -69 442 |
| Käyvän arvon muutos (%) | 9,5 % | 4,5 % | 0,0 % | -4,2 % | -8,0 % |
| Vaikutus rahaston arvoon | 16,5 % | 7,9 % | 0,0 % | -7,2 % | -13,9 % |

Alla oleva herkkyysanalyysi käyttää sijoituskiinteistöjen 1,0 miljardin euron käypää arvoa ja arviokirjojen 5,5 %:n keskimääräistä alkutuottoa 31.3.2025 lähtöarvona.

| Alkutuoton muutos 31.3.2025 | -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) | 1 108 110 | 1 055 742 | 1 008 100 | 964 572 | 924 648 |
| Käyvän arvon muutos (1000 EUR) | 100 010 | 47 642 | 0 | -43 528 | -83 452 |
| Käyvän arvon muutos (%) | 9,9 % | 4,7 % | 0,0 % | -4,3 % | -8,3 % |

6. Pitkäaikaiset velat

| | 31.3.2026 | 31.3.2025 | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Liikkeeseenlasketut velkakirjat, erääntyy 7.3.2028 | 50 000 000 | 50 000 000 | 50 000 000 | 50 000 000 |
| Rahoituslaitoslaina, erääntyy 6.7.2026 | | 154 838 387 | | 155 626 897 |
| Rahoituslaitoslaina, erääntyy 31.12.2026 | | 59 210 449 | | 59 210 449 |
| Rahoituslaitoslaina, erääntyy 28.2.2028 | 193 762 646 | | 207 974 813 | |
| Yhteensä | 243 762 646 | 264 048 836 | 257 974 813 | 264 837 347 |

7. Lyhytaikaiset velat

| | 31.3.2026 | 31.3.2025 | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Rahoituslaitoslaina, erääntyy 25.1.2025 | | 20 000 000 | | 20 000 000 |
| Rahoituslaitoslaina, erääntyy 6.7.2025 | | 169 354 486 | | 170 216 919 |
| Rahoituslaitoslaina, erääntyy 6.7.2026 | 137 602 039 | | 140 889 873 | |
| Rahoituslaitoslaina, erääntyy 25.1.2026 | | | 2 000 000 | |
| Yhteensä | 137 602 039 | 189 354 486 | 142 889 873 | 190 216 919 |

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