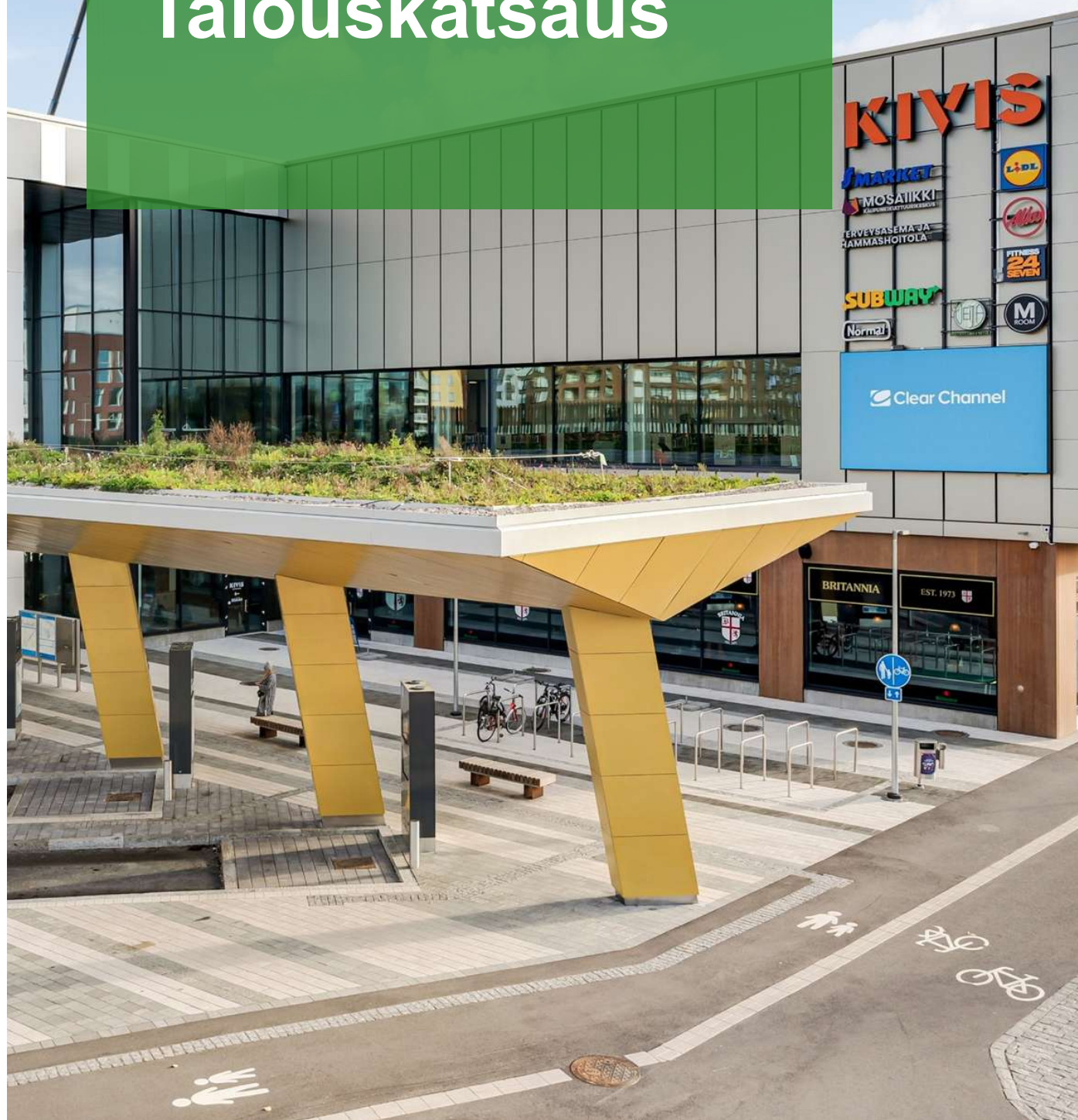




Liikekiinteistöt

# 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

Muut 1%

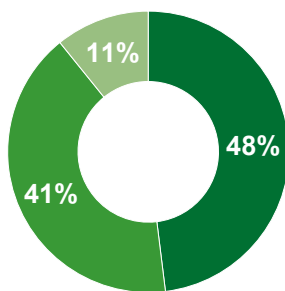
Tampereen  
alue 14%

Hämeenlinnan  
alue 5%

Kuopion alue 3%

PKS 77%

### Käyttötarkoituksijakauma



■ Liiketilat ■ Toimisto ■ Muut

### Vastuullisuus



Tähtiluokitus  
96/100%



Tähtiluokitus  
91/100p.



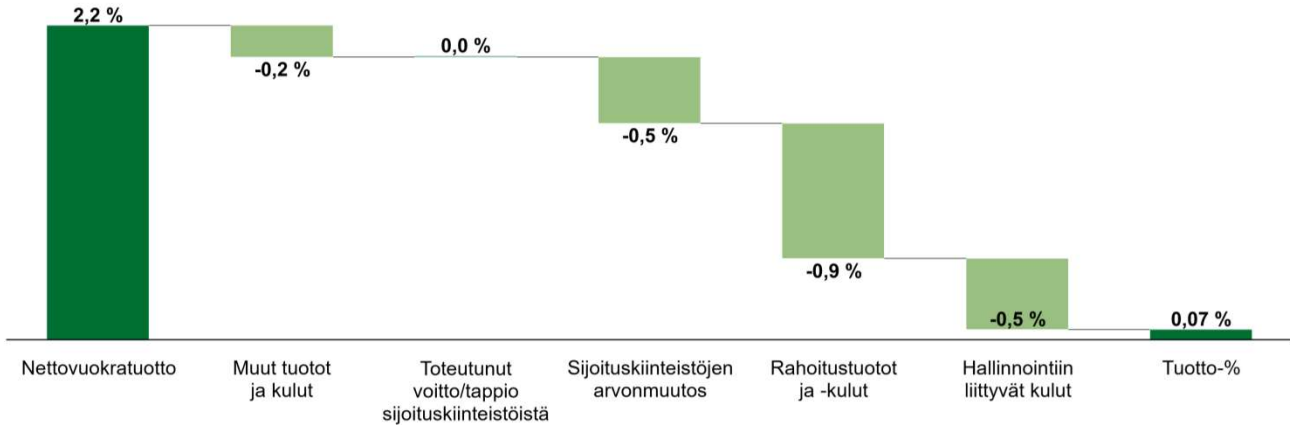
**83 %**

Kohteista BREEAM  
sertifioitu

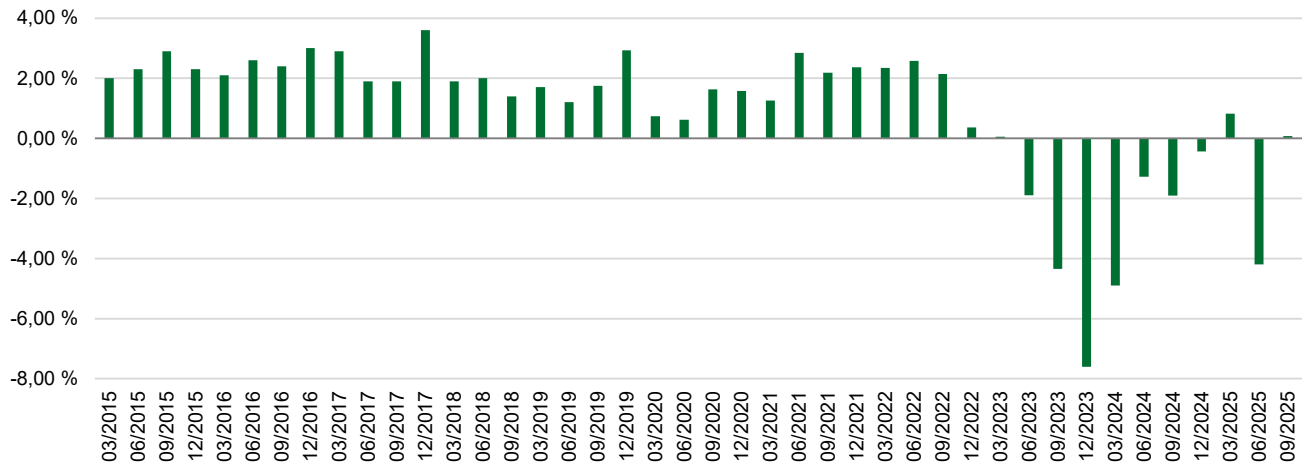
### Ajankohtaista Q3/2025

- 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 apportoina 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 rahastoesitteeseen ja avaintietoasiakirjaan, jotka löytyvät osoitteesta [www.eQ.fi](http://www.eQ.fi). Aiempi tuotto ei ennakoivaa 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 %  |          |         |

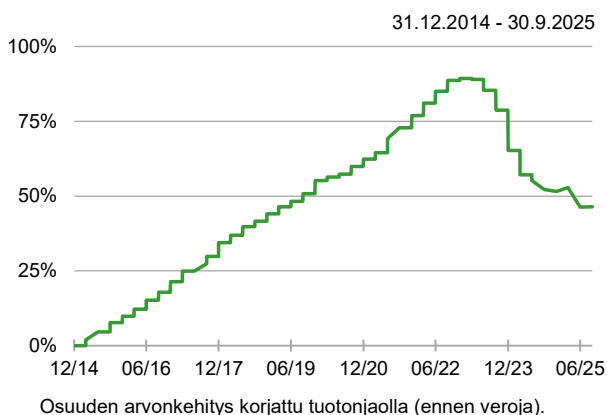
## Riskit

### 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 tuotteeseen ei liity turvaa tulevaa markkinoiden kehitystä vastaan, mikä tarkoittaa, että sijoittaja voi menettää osan sijoituksestaan tai koko sijoituksensa.

### Osuuden arvonekehitys



### 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

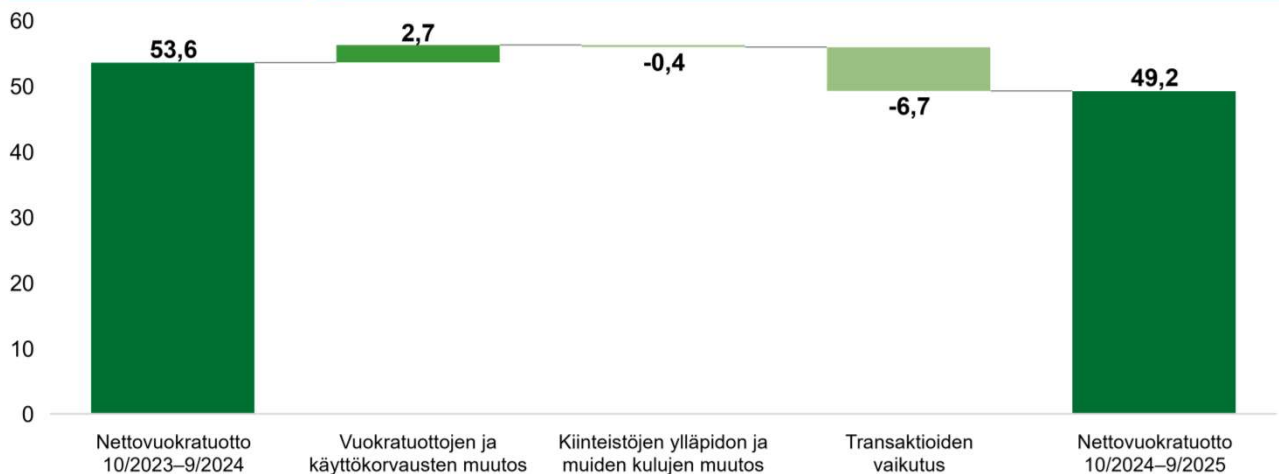
|                                          |            |
|------------------------------------------|------------|
| Merkintäpalkkio                          | 2,00 %     |
| Lunastuspalkkio                          | 0,00-2,00% |
| Hallinnointipalkkio NAV:sta (% vuodessa) | 1,95 %     |
| - Toteutunut 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 arvonekehityksen keskimääräisellä rahaston arvolla. Tuottosidonnaisista palkkiosta 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.

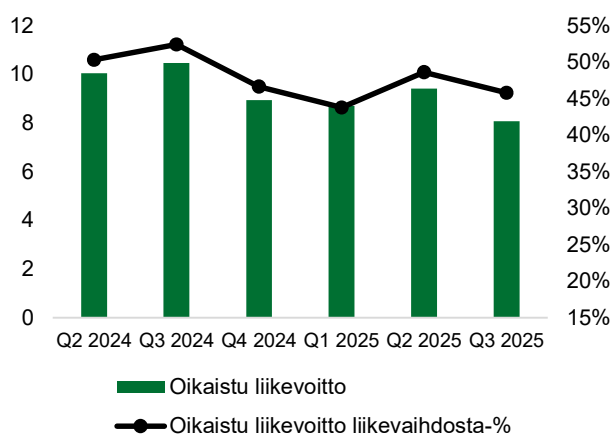
### Keskeiset tunnusluvut

|                                                                | 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 <sup>2</sup>           | 333 000  | 369 000  | 333 000        | 369 000   |

### Nettovuokratuoton kehitys, MEUR

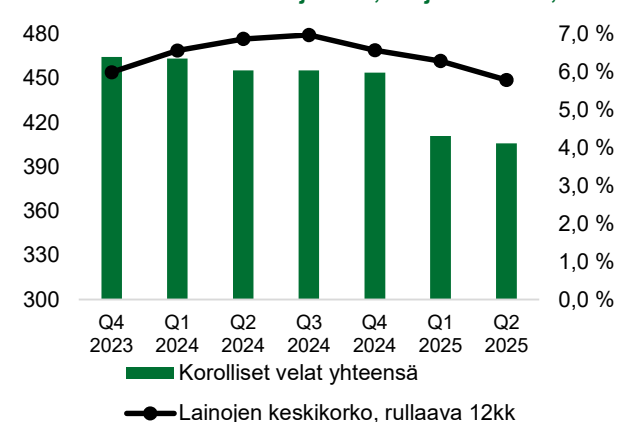


### Oikaistun liikevoiton kehitys, MEUR



### Lainojen keskikorko, % ja korolliset velat, MEUR

Keskikorko ilman korkosuojauksia, suojausaste: 57,8%



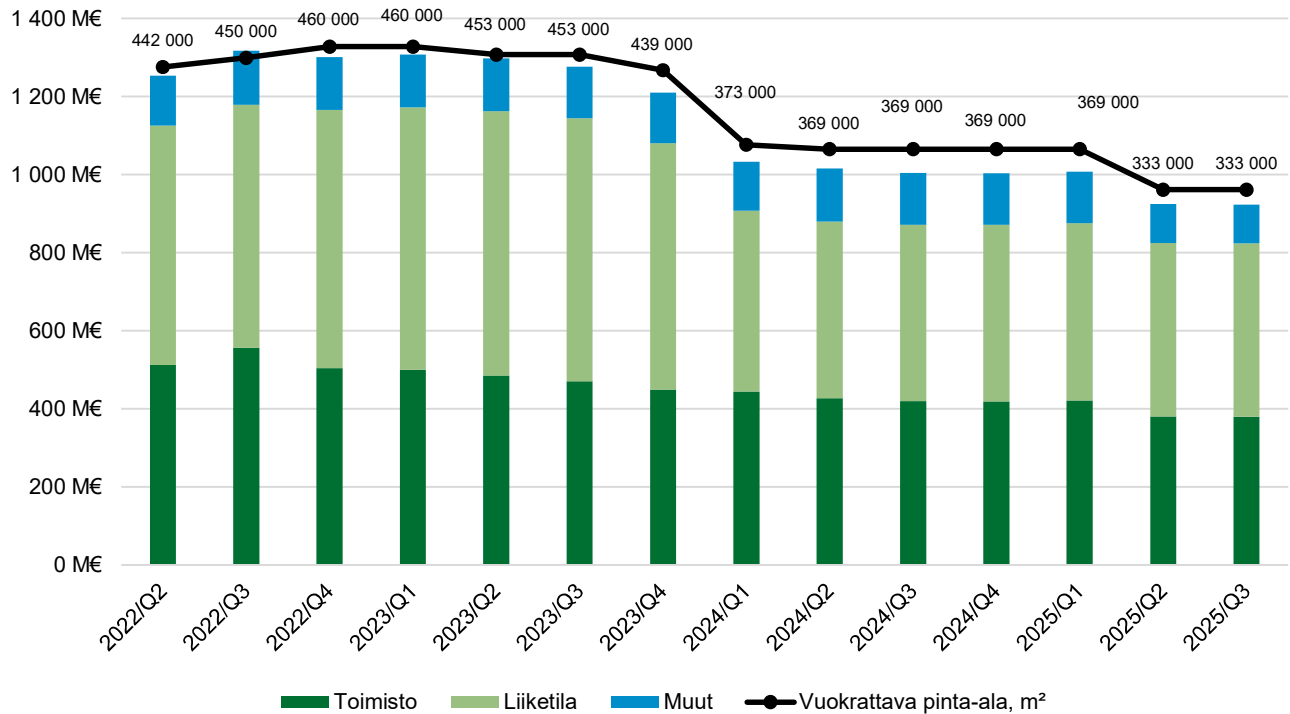


## Portfolio

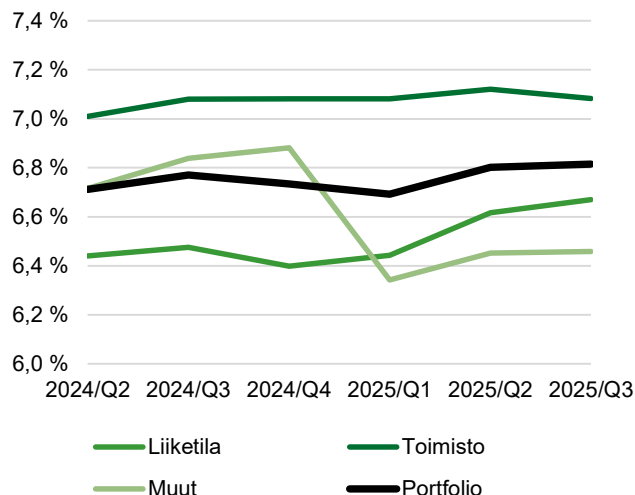
### Kiinteistöjen käyttötarkoitus

|                                             | Toimisto | Liiketila | Muut   | Yhteensä |
|---------------------------------------------|----------|-----------|--------|----------|
| Kohteiden lkm.                              | 18       | 16        | 6      | 40       |
| Vuokrattava pinta-ala, 1 000 m <sup>2</sup> | 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 <sup>2</sup>                | 2 800    | 2 800     | 2 700  | 2 800    |

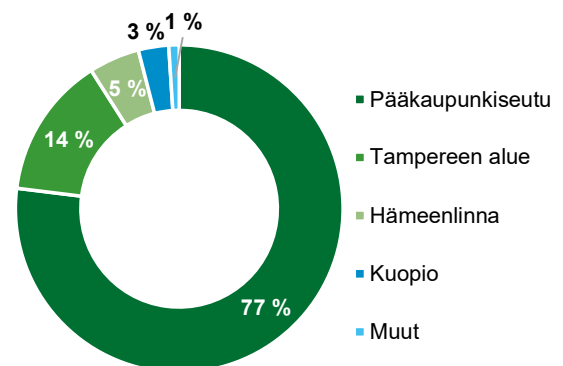
### Kiinteistövarallisuuden kehitys



### 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           |
| <b>Nettovuokratuotto</b>                                     | <b>11 583 603</b> | <b>13 917 081</b>  | <b>49 240 580</b>   | <b>53 567 873</b>  |
| 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 hankintameno | 0                 | 37 181             | -14 491 570         | 9 620 035          |
| <b>Liikevoitto/-tappio</b>                                   | <b>5 624 169</b>  | <b>-1 245 252</b>  | <b>8 208 988</b>    | <b>-10 379 681</b> |
| <b>Oikaistu liikevoitto/-tappio</b>                          | <b>8 063 246</b>  | <b>10 455 705</b>  | <b>35 104 431</b>   | <b>39 090 510</b>  |
| 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        |
| <b>Voitto/tappio ennen veroja</b>                            | <b>640 262</b>    | <b>-10 559 148</b> | <b>-19 009 193</b>  | <b>-50 357 674</b> |
| Tuloverot                                                    | 0                 | 0                  | 0                   | 0                  |
| <b>Kauden voitto/tappio</b>                                  | <b>640 262</b>    | <b>-10 559 148</b> | <b>-19 009 193</b>  | <b>-50 357 674</b> |

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

\* 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        |
| <b>VARAT</b>                        |              |              |                |                |                |                |
| <b>Pitkäaikaiset varat</b>          |              |              |                |                |                |                |
| 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            |
| <b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b> | <b>923,8</b> | <b>925,2</b> | <b>1 008,4</b> | <b>1 003,9</b> | <b>1 005,2</b> | <b>1 016,7</b> |
| <b>Lyhytaikaiset varat</b>          |              |              |                |                |                |                |
| 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            |
| <b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b> | <b>12,6</b>  | <b>11,6</b>  | <b>13,8</b>    | <b>77,4</b>    | <b>74,1</b>    | <b>71,1</b>    |
| Rahat ja pankkisaamiset             | 9,0          | 13,7         | 3,6            | 3,2            | 3,1            | 10,3           |
| <b>VARAT YHTEENSÄ</b>               | <b>945,4</b> | <b>950,6</b> | <b>1 025,9</b> | <b>1 084,4</b> | <b>1 082,4</b> | <b>1 098,1</b> |
| <b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>          |              |              |                |                |                |                |
| <b>Oma pääoma</b>                   |              |              |                |                |                |                |
| Rahaston arvo*                      | 532,0        | 531,0        | 548,6          | 557,8          | 558,0          | 568,1          |
| <b>Pitkäaikaiset velat</b>          |              |              |                |                |                |                |
| 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            |
| <b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b> | <b>259,0</b> | <b>400,6</b> | <b>264,0</b>   | <b>264,8</b>   | <b>264,8</b>   | <b>435,1</b>   |
| <b>Lyhytaikaiset velat</b>          |              |              |                |                |                |                |
| 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           |
| <b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b> | <b>154,3</b> | <b>19,0</b>  | <b>213,2</b>   | <b>261,8</b>   | <b>259,5</b>   | <b>95,0</b>    |
| <b>OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ</b> | <b>945,4</b> | <b>950,6</b> | <b>1 025,9</b> | <b>1 084,4</b> | <b>1 082,4</b> | <b>1 098,1</b> |

\*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          |
| <b>Raportoitu rahaston arvo</b> | <b>533,5</b> | <b>532,7</b> | <b>551,0</b> | <b>560,5</b> | <b>561,0</b> | <b>571,5</b> |



| <b>Rahavirtalaskelma</b>                                       |                       |                       |                            |                        |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------------|------------------------|
|                                                                | <b>1.7.-30.9.2025</b> | <b>1.7.-30.9.2024</b> | <b>1.10.2024-30.9.2025</b> | <b>1.1.-31.12.2024</b> |
| <b>Tilikauden tulos</b>                                        | <b>640 262</b>        | <b>-10 559 148</b>    | <b>-19 009 193</b>         | <b>-50 357 674</b>     |
| <b>Oikaisut:</b>                                               |                       |                       |                            |                        |
| 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                      |
| <b>Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta ja rahoituseriä</b> | <b>8 063 246</b>      | <b>10 455 705</b>     | <b>35 104 431</b>          | <b>39 090 510</b>      |
| <b>Käyttöpääoman muutos:</b>                                   |                       |                       |                            |                        |
| 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            |
| <b>Rahavirta ennen rahoituseriä</b>                            | <b>4 029 012</b>      | <b>8 224 776</b>      | <b>31 584 862</b>          | <b>37 416 730</b>      |
| 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            |
| <b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>                           | <b>919 848</b>        | <b>1 252 108</b>      | <b>8 282 568</b>           | <b>2 228 586</b>       |
| <b>Investointien rahavirta</b>                                 |                       |                       |                            |                        |
| 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                      |
| <b>Investointien nettorahavirta</b>                            | <b>-1 039 077</b>     | <b>-906 709</b>       | <b>53 720 813</b>          | <b>150 567 880</b>     |
| <b>Rahoituksen rahavirta</b>                                   |                       |                       |                            |                        |
| Maksettu tuotonjako                                            | 0                     | 0                     | -14 565 452                | -13 481 132            |
| Nettomerkinnot/-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           |
| <b>Rahoituksen nettorahavirta</b>                              | <b>-4 560 662</b>     | <b>-7 531 174</b>     | <b>-56 088 727</b>         | <b>-174 687 230</b>    |
| <b>Rahavarojen muutos</b>                                      | <b>-4 679 891</b>     | <b>-7 185 775</b>     | <b>5 914 653</b>           | <b>-21 890 764</b>     |
| <b>Rahavarat kauden alussa</b>                                 | <b>13 702 924</b>     | <b>10 294 154</b>     | <b>3 108 379</b>           | <b>25 058 059</b>      |
| <b>Rahavarat kauden lopussa</b>                                | <b>9 023 032</b>      | <b>3 108 379</b>      | <b>9 023 032</b>           | <b>3 167 295</b>       |

## 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         |
| Ylläpitovuokrat                    | 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          |
| <b>Bruttovuokratuotto</b>          | <b>16 914 508</b> | <b>19 129 742</b> | <b>78 510 221</b>  | <b>91 195 121</b>  |
| <b>Kiinteistöjen ylläpitokulut</b> | <b>-5 772 225</b> | <b>-5 831 044</b> | <b>-27 624 529</b> | <b>-29 940 013</b> |

### 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 hankintamenoon | 0              | 37 181         | 9 620 035        | 1 994 002        |
| Toteutunut voitto/tappio muista sijoituksista                  | 0              | 0              | 0                | 60 477           |
| <b>Luovutusvoitot ja -tappiot yhteensä</b>                     | <b>0</b>       | <b>37 181</b>  | <b>9 620 035</b> | <b>2 054 479</b> |

### 3. Käyvät arvot

| 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         |
| <b>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo</b>                 | <b>923 600 000</b> | <b>1 004 500 000</b> | <b>1 003 400 000</b> | <b>1 209 800 000</b> |

| 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        |
| <b>Johdannaissopimusten käypä arvo</b> | <b>342 163</b> | <b>5 838 470</b> | <b>3 572 027</b> | <b>3 643 335</b> |

| 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      |
| <b>Sijoitusten käypä arvo</b>        | <b>0</b>   | <b>0</b>   | <b>0</b>   | <b>0</b>    |

### 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 (€ / m² / kk)                    | 21,0       | 20,5       | 20,5       | 19,6       |
| Ylläpitokulut (€ / m² / 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         |                    |
| <b>Yhteensä</b>                                | <b>259 019 912</b> | <b>264 837 347</b> | <b>264 837 347</b> | <b>330 188 830</b> |

## 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          |                    |                    |                    |
| <b>Yhteensä</b>                                | <b>146 597 862</b> | <b>190 216 919</b> | <b>190 216 919</b> | <b>263 234 370</b> |

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 kesikorko, %                        | = | $\frac{\text{Maksetut korkokulut, rullaava 12kk}}{\text{Rullaava 12 kk:n keskimääräinen korollinen velka}}$                                                                                                                                  |       |
| Potentiaalinen tuotto, %                     | = | $\frac{\text{Vuokrattujen tilojen vuokratuotot sopimusten mukaisesti + Tyhjien tilojen vuokratuotot markkinavuokrilla - Yleinen vajaakäyttöoletus - Arviodut operatiiviset kustannukset}}{\text{Sijoituskiinteistöt taseessa}}$              | * 100 |
| Oikaistu oman pääoman tuotto, %              | = | $\frac{\text{Kauden voitto/tappio - Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksista - Toteutunut voitto/tappio sijoituskiinteistöistä hankintameno, rullaava 12kk}}{\text{Rullaava 12 kk:n keskimääräinen rahaston arvo}}$      | * 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](http://www.eQ.fi)