



Yhteiskuntakiinteistöt

# Q1/2026 Talouskatsaus

Erikoissijoitusrahasto eQ Yhteiskuntakiinteistöt

**1 701 MEUR**  
Kiinteistövarallisuus

**1 035 MEUR**  
Rahaston koko (NAV)

**698 MEUR**  
Vieras pääoma

**7,3 vuotta**  
Vuokrasopimusten maturiteetti

**96 %**  
Vuokrausaste

**65 %**  
Kassavirta julkisilta toimijoilta

**93**  
Kohdetta

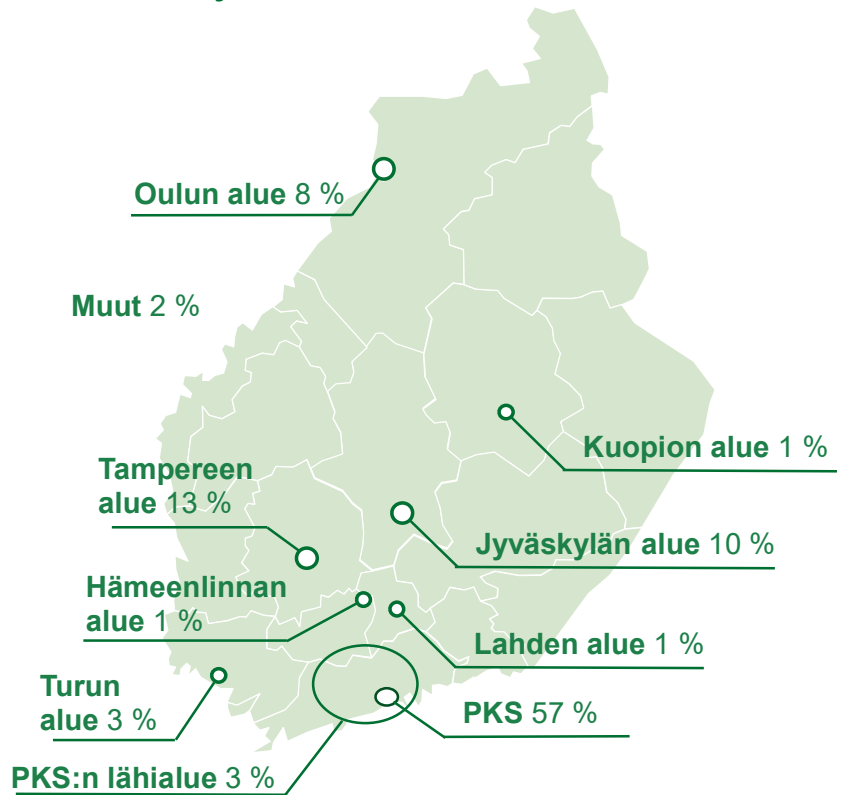
**504 000 m<sup>2</sup>**  
Vuokrattava pinta-ala

**148 vuokralaista /  
317 vuokrasopimusta**

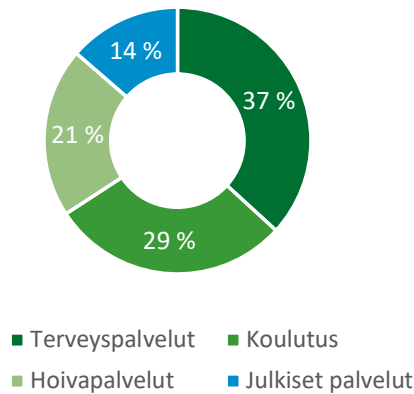
**5,7 % p.a.**  
Tuotto (1.7.2012 –  
31.3.2026)

**5,4 %**  
Edeltävän 12 kk  
nettovuokratuotto

### Alueellinen jakauma



### Käyttötarkoituksijaakauma



### Vastuullisuus



Tähtiluokitus  
96/100%



Tähtiluokitus  
91/100p.



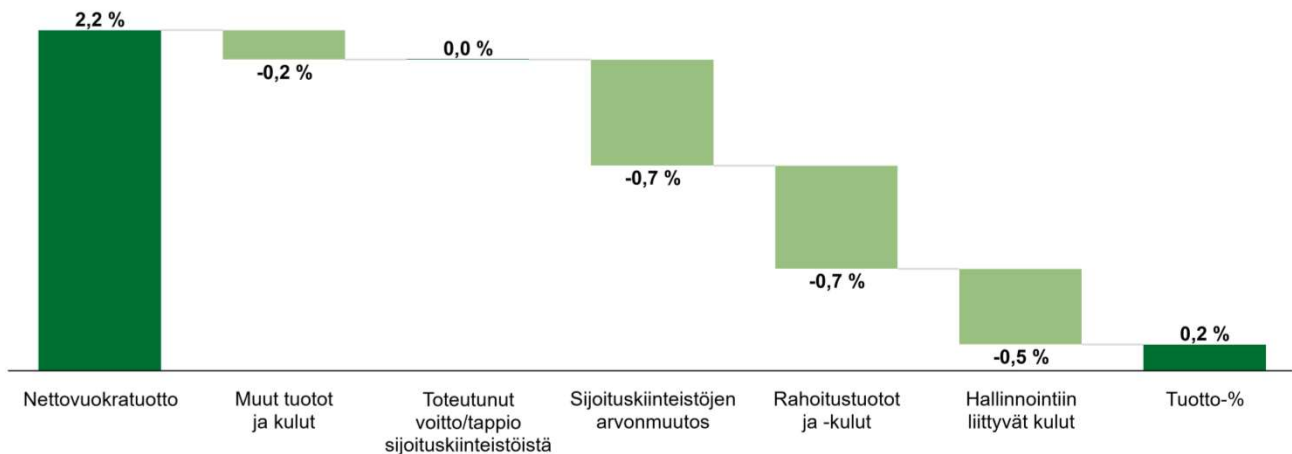
**86 %**

Kohteista BREEAM  
sertifioitu (31.12.2025)

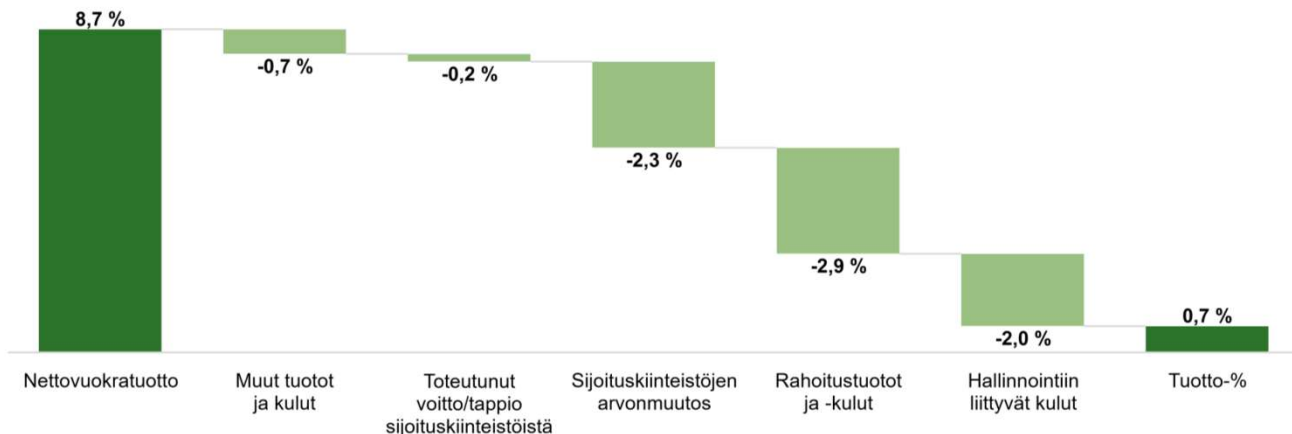
### Ajankohtaista Q1/2026

- Kauden aikana hankittiin 0 kiinteistöä (0) 0 MEUR (0) ja myytiin 0 kiinteistöä (2) 0 MEUR (37,1).
- Kauden aikana merkittiin uusia osuuksia 0,9 MEUR (25,7), joista apportoineina 0 MEUR (24,5). Katsauskauden lopun arvoon vahvistetut nettomerkinnot olivat 8,6 MEUR (-46,1).
- Maksetut lunastukset olivat -24,7 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](http://www.eQ.fi). Aiempi tuotto ei ennakoit 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 31.12.2025)

## Tuotto

### Rahasto-osuuden arvo

31.3.2026	109,68
31.12.2025	112,23
30.9.2025	112,64
30.6.2025	111,69
31.3.2025	111,61
31.12.2024	113,58
30.9.2024	113,24
30.6.2024	112,88
31.3.2024	112,36
31.12.2023	117,63
30.9.2023	129,06
30.6.2023	134,66

### Tuotto 1.7.2012 - 31.3.2026

Viimeiset 3 kk			0,2 %
Viimeiset 12 kk			0,7 %
Viimeiset 3 v p.a.			-4,2 %
Alusta			114,6 %
Alusta p.a.			5,7 %
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	0,2 %

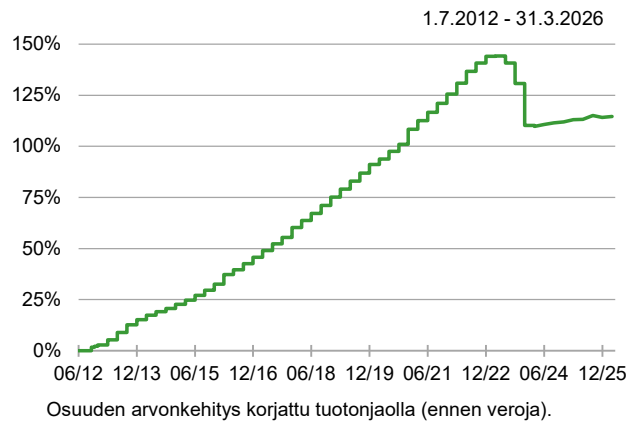
## Riskit

### 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 keskiverrolle 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 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

31.3.2026	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

### Palkkiot

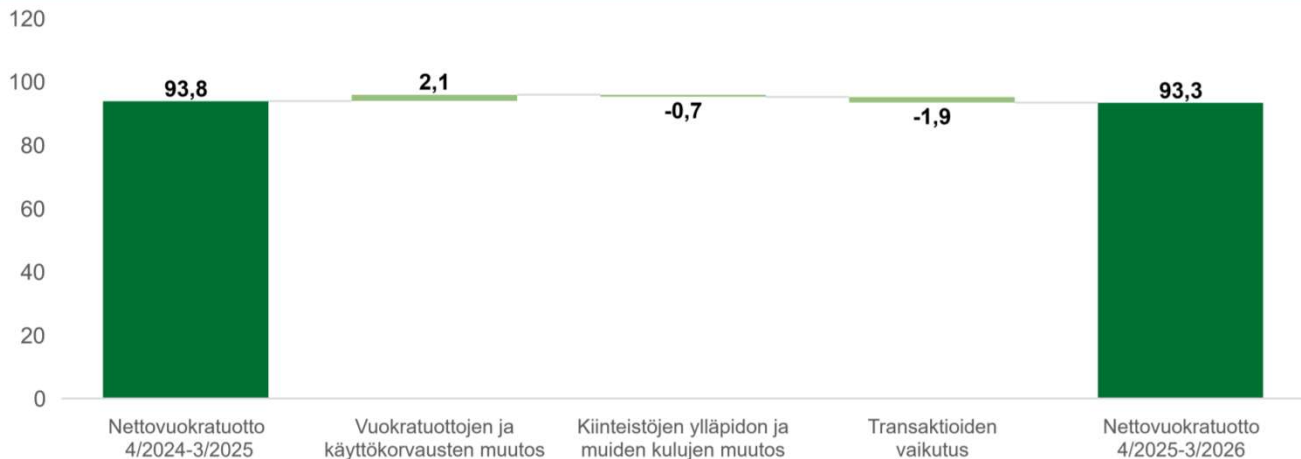
Merkintäpalkkio	2,00 %
Lunastuspalkkio	0,00-2,00 %
Hallinnointipalkkio NAV:sta (% vuodessa)	1,95 %
- Toteutunut GAV:sta (% vuodessa)	1,16 %

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 arvonlaskentaajankohdan 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 kuluvaa kalenterivuotta tapahtunut tuotonjako.

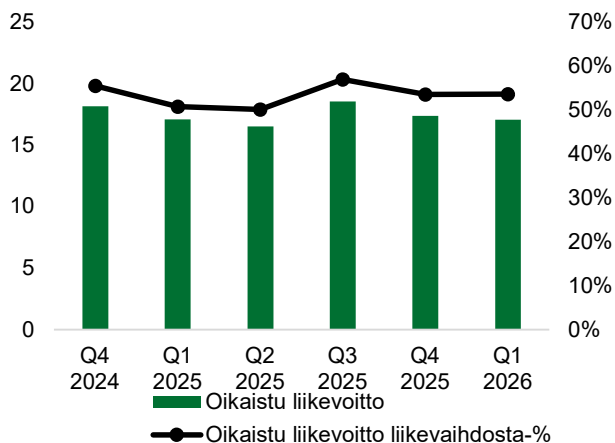
### Keskeiset tunnusluvut

	1-3/2026	1-3/2025	4/2025-3/2026	1-12/2025
Bruttovuokratuotto, MEUR	31,9	32,8	128,4	129,3
Nettovuokratuotto, MEUR	23,0	23,5	93,3	93,8
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, %	70,4 %	69,8 %	71,0 %	70,9 %
Nettovuokratuotto / kiinteistövarallisuus, % (rullaava 12 kk)	5,4 %	5,4 %	5,4 %	5,4 %
Oikaistu liikevoitto, MEUR	17,1	17,1	69,4	69,5
Oikaistu liikevoitto liikevaihdosta, %	52,3 %	50,7 %	52,9 %	52,5 %
Oikaistu liikevoitto / kiinteistövarallisuus, % (rullaava 12 kk)	4,0 %	4,2 %	4,0 %	4,0 %
Voitto/tappio ilman sijoituskiinteistöjen arvonmuutoksia, MEUR	10,1	6,4	36,7	32,9
Voitto/tappio sisältäen arvonmuutokset, MEUR	3,0	6,0	11,8	14,9
Oikaistu oman pääoman tuotto, % (rullaava 12 kk)	3,6 %	3,3 %	3,6 %	3,5 %
Rahaston tuotto, %	0,2 %	0,5 %	0,7 %	1,0 %
Liiketoiminnan nettorahavirta, MEUR	11,8	5,5	44,7	38,4
Nettorahavirta pääomaliikkeistä, MEUR	-23,9	1,2	-112,0	-86,9
Luototusaste kauden lopussa, LTV%	39,7 %	38,8 %	39,7 %	39,3 %
Korkokatesuhde, ICR (rullaava 12 kk)	2,5	2,6	2,5	2,4
Kiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa, MEUR	1 701	1 743	1 701	1 707
Taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa, %	96 %	96 %	96 %	96 %
Vuokranmäärällä painotettu maturiteetti, vuotta	7,3	8,1	7,3	7,4
Vuokrattava pinta-ala kauden lopussa, m <sup>2</sup>	504 000	508 000	504 000	503 000

### Nettovuokratuoton kehitys, MEUR

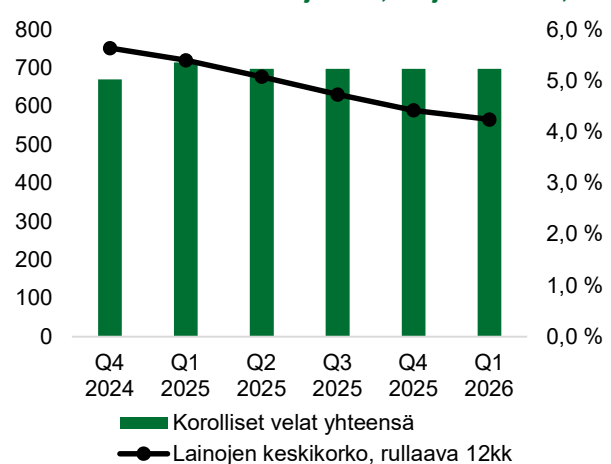


### Oikaistun liikevoiton kehitys, MEUR



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

Keskiporko ilman korkosuojauksia, suojausaste: 62,2 %

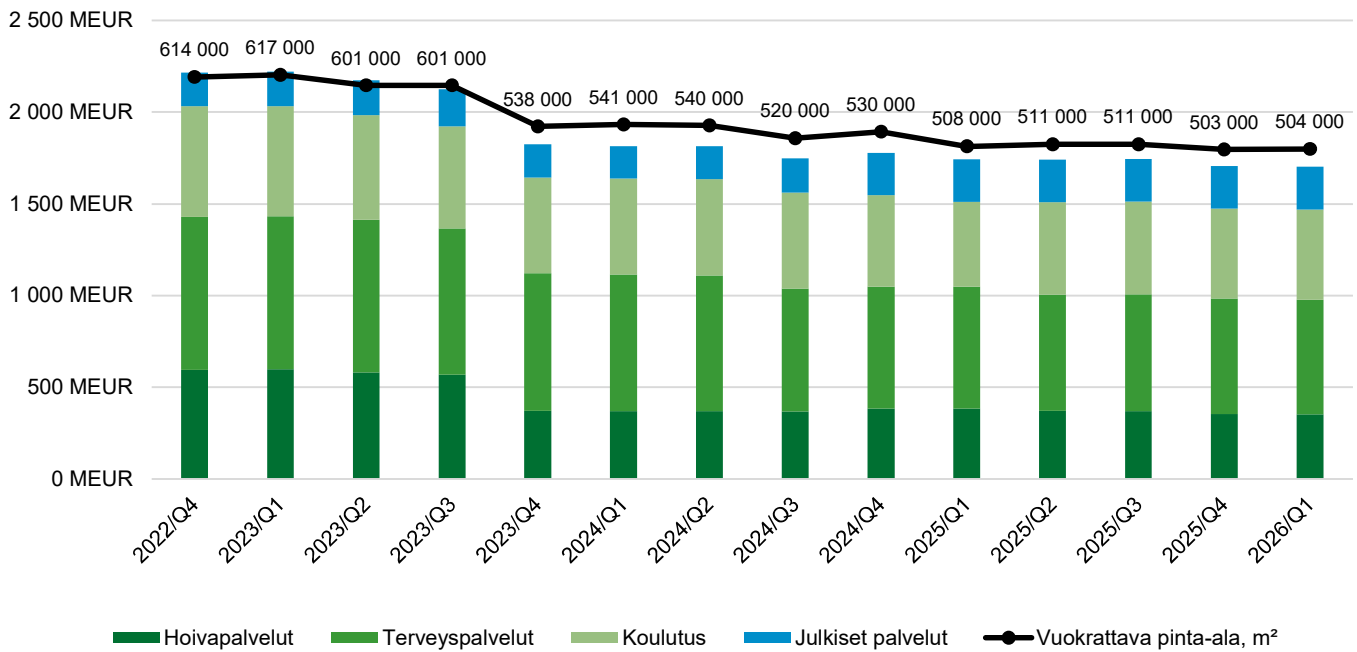


## Portfolio

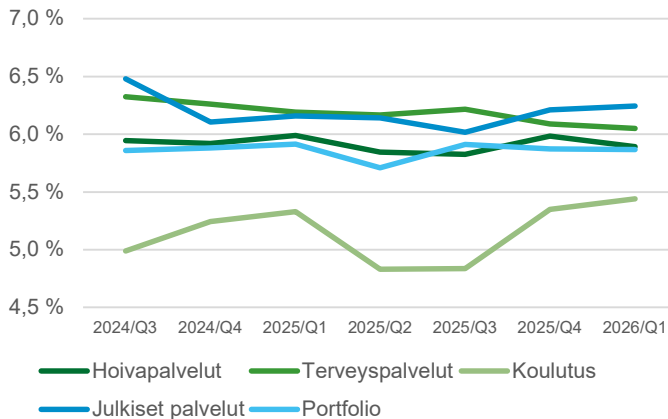
### Kiinteistöjen käyttötarkoitus

	Hoiva- palvelut	Terveys- palvelut	Koulutus	Julkiset palvelut	Yhteensä
Kohteiden lkm.	34	29	15	15	93
Vuokrattava pinta-ala, 1 000 m <sup>2</sup>	103	190	141	70	504
Kiinteistövarallisuus, MEUR	350,6	625,6	492,9	232,3	1 701,4
Osuus kiinteistövarallisuudesta, %	20,6 %	36,8 %	29,0 %	13,7 %	100,0 %
Arvostus, EUR/m <sup>2</sup>	3 400	3 300	3 500	3 300	3 400
Toteutunut nettovuokratuotto -% (rullaava 12 kk)	5,5 %	5,5 %	5,3 %	5,8 %	5,4 %
Toteutunut kokonaistuotto kiinteistöistä -% (rullaava 12 kk)	5,8 %	3,5 %	4,1 %	4,7 %	4,3 %

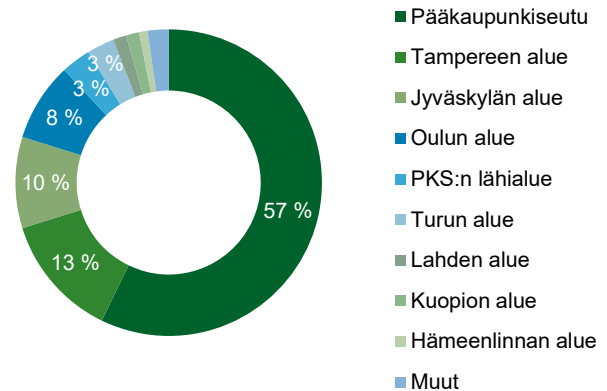
### Kiinteistövarallisuuden kehitys



### 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	31 853 599	32 833 603	128 396 226	129 376 230
Käyttökorvaukset ja muut kiinteistöjen tuotot	761 847	805 435	2 915 981	2 959 569
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-9 448 375	-9 840 159	-37 349 401	-37 741 186
Muut kiinteistökulut	-216 324	-312 466	-704 725	-800 867
<b>Nettovuokratuotto</b>	<b>22 950 747</b>	<b>23 486 412</b>	<b>93 258 081</b>	<b>93 793 745</b>
Rahastoyhtiölle maksettavat palkkiot	-5 094 487	-5 442 499	-20 917 527	-21 265 539
Liiketoiminnan muut tuotot	44 645	24 507	862 624	842 486
Rahaston toimintakulut	-848 277	-1 002 115	-3 757 333	-3 911 172
Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksista	-7 139 766	-332 251	-24 888 899	-18 081 385
Toteutunut voitto/tappio sijoituskiinteistöistä hankintamenoon	0	-2 340 589	-2 228 052	-4 568 641
<b>Liikevoitto/-tappio</b>	<b>9 912 862</b>	<b>14 393 465</b>	<b>42 328 892</b>	<b>46 809 495</b>
<b>Oikaistu liikevoitto/-tappio</b>	<b>17 052 628</b>	<b>17 066 306</b>	<b>69 445 843</b>	<b>69 459 521</b>
Korkotuotot	387 794	683 970	1 590 869	1 887 045
Korkokulut	-7 252 839	-8 273 964	-29 761 118	-30 782 243
Muut rahoitustuotot	0	40	-30	10
Muut rahoituskulut	-70 741	-766 403	-2 351 231	-3 046 893
Rahoitustuotot ja -kulut	-6 935 786	-8 356 357	-30 521 510	-31 942 081
<b>Voitto/tappio ennen veroja</b>	<b>2 977 076</b>	<b>6 037 108</b>	<b>11 807 383</b>	<b>14 867 415</b>
Tuloverot	0	0	0	0
<b>Kauden voitto/tappio</b>	<b>2 977 076</b>	<b>6 037 108</b>	<b>11 807 383</b>	<b>14 867 415</b>

## Laskennallinen vähimmäisvoitonjako

<b>Kauden voitto/tappio</b>	<b>2 977 076</b>	<b>6 037 108</b>	<b>11 807 383</b>	<b>14 867 415</b>
Realisoitumattomat arvonnousut ja -laskut*	-6 824 606	-704 851	-25 630 414	-19 510 659
Yhteensä	9 801 682	6 741 960	37 437 797	34 378 074
<b>Laskennallinen vähimmäisvoitonjako 75 %</b>	<b>7 351 262</b>	<b>5 056 470</b>	<b>28 078 347</b>	<b>25 783 556</b>

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



<b>Tase</b>						
<b>MEUR</b>	<b>Q1 2026</b>	<b>Q4 2025</b>	<b>Q3 2025</b>	<b>Q2 2025</b>	<b>Q1 2025</b>	<b>Q4 2024</b>
<b>VARAT</b>						
<b>Pitkäaikaiset varat</b>						
Sijoituskiinteistöt	1 701,4	1 707,0	1 744,9	1 741,4	1 742,6	1 777,6
Keskeneräiset sijoituskiinteistöt	2,2	1,5	0,6	0,4	0,4	0,5
Johdannaissopimukset	0,3	0,0	1,0	1,0	1,9	2,3
Muut sijoitukset	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Pitkäaikaiset varat yhteensä</b>	<b>1 703,9</b>	<b>1 708,5</b>	<b>1 746,5</b>	<b>1 742,9</b>	<b>1 744,9</b>	<b>1 780,4</b>
<b>Lyhytaikaiset varat</b>						
Johdannaissopimukset	0,9	0,8	0,0	0,0	0,0	0,0
Muut saamiset	6,6	7,6	6,8	7,5	10,0	73,3
Siirtosaamiset	4,3	7,2	6,4	5,2	5,5	7,7
<b>Lyhytaikaiset varat yhteensä</b>	<b>11,8</b>	<b>15,6</b>	<b>13,2</b>	<b>12,7</b>	<b>15,5</b>	<b>81,0</b>
Rahat ja pankkisaamiset	53,2	67,6	29,8	43,1	95,3	12,0
<b>VARAT YHTEENSÄ</b>	<b>1 768,9</b>	<b>1 791,7</b>	<b>1 789,5</b>	<b>1 798,7</b>	<b>1 855,7</b>	<b>1 873,3</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT</b>						
<b>Oma pääoma</b>						
Rahaston arvo*	1 030,7	1 077,5	1 079,3	1 058,2	1 103,3	1 096,5
<b>Pitkäaikaiset velat</b>						
Lainat rahoituslaitoksilta	387,4	387,4	697,5	697,5	714,5	670,5
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
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>	<b>387,4</b>	<b>387,4</b>	<b>697,5</b>	<b>697,5</b>	<b>714,5</b>	<b>670,5</b>
<b>Lyhytaikaiset velat</b>						
Lainat rahoituslaitoksilta	310,2	310,2	0,0	0,0	0,0	0,0
Joukkovelkakirjalainat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Muut velat	5,2	7,8	5,0	4,3	4,2	64,2
Siirtovelat	35,5	8,9	7,7	38,7	33,6	42,1
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>	<b>350,8</b>	<b>326,8</b>	<b>12,7</b>	<b>43,0</b>	<b>37,8</b>	<b>106,3</b>
<b>OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ</b>	<b>1 768,9</b>	<b>1 791,7</b>	<b>1 789,5</b>	<b>1 798,7</b>	<b>1 855,7</b>	<b>1 873,3</b>

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

<b>Rahaston arvo täsmäytyslaskelma</b>						
<b>MEUR</b>	<b>Q1 2026</b>	<b>Q4 2025</b>	<b>Q3 2025</b>	<b>Q2 2025</b>	<b>Q1 2025</b>	<b>Q4 2024</b>
Hankintakulujaksotus	4,7	5,9	7,2	8,6	8,9	9,7
<b>Raportoitu rahaston arvo</b>	<b>1 035,5</b>	<b>1 083,5</b>	<b>1 086,6</b>	<b>1 066,8</b>	<b>1 112,3</b>	<b>1 106,2</b>



<b>Rahavirtalaskelma</b>				
	<b>1.1.-31.3.2026</b>	<b>1.1.-31.3.2025</b>	<b>1.4.2025- 31.3.2026</b>	<b>1.1.- 31.12.2025</b>
<b>Tilikauden tulos</b>	<b>2 977 076</b>	<b>6 037 108</b>	<b>11 807 383</b>	<b>14 867 415</b>
<b>Oikaisut:</b>				
Rahoitustuotot ja -kulut	6 935 786	8 356 357	30 521 510	31 942 081
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutokset	7 139 766	2 672 840	27 116 951	22 650 025
Sijoitusten arvonmuutokset	0	0	0	0
<b>Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta ja rahoituseriä</b>	<b>17 052 628</b>	<b>17 066 306</b>	<b>69 445 843</b>	<b>69 459 521</b>
<b>Käyttöpääoman muutos:</b>				
Saamisten lisäykset/vähennykset	3 483 460	64 908 616	1 661 647	63 086 803
Lyhytaikaisten korottomien velkojen lisäykset / vähennykset	-1 860 536	-68 884 396	1 936 758	-65 087 101
<b>Rahavirta ennen rahoituseriä</b>	<b>18 675 551</b>	<b>13 090 526</b>	<b>73 044 248</b>	<b>67 459 223</b>
Maksetut korkokulut	-7 252 839	-8 273 964	-29 761 118	-30 782 243
Saadut korkotuotot	155 855	194 093	561 755	599 993
Johdannaisten kassavirta	231 939	489 877	1 029 115	1 287 053
Muut rahoituserät	-357	-30 707	-143 617	-173 966
<b>Liiketoiminnan nettorahavirta</b>	<b>11 810 149</b>	<b>5 469 825</b>	<b>44 730 383</b>	<b>38 390 059</b>
<b>Investointien rahavirta</b>				
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-2 258 244	-3 725 795	-28 540 221	-30 007 772
Sijoituskiinteistöjen myynnit	0	36 376 303	70 747 958	107 124 261
Muut sijoitukset	0	0	0	0
<b>Investointien nettorahavirta</b>	<b>-2 258 244</b>	<b>32 650 508</b>	<b>42 207 736</b>	<b>77 116 488</b>
<b>Rahoituksen rahavirta</b>				
Maksettu tuotonjako	0	0	-24 914 034	-24 914 034
Nettomerkinnot/-lunastukset	-23 905 188	1 212 388	-87 076 805	-61 959 229
Lainojen nostot	0	44 000 000	0	44 000 000
Lainojen takaisinmaksut	0	0	-16 990 646	-16 990 646
<b>Rahoituksen nettorahavirta</b>	<b>-23 905 188</b>	<b>45 212 387</b>	<b>-128 981 485</b>	<b>-59 863 910</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>	<b>-14 353 283</b>	<b>83 332 720</b>	<b>-42 043 366</b>	<b>55 642 637</b>
<b>Rahavarat kauden alussa</b>	<b>67 598 181</b>	<b>11 955 544</b>	<b>95 288 264</b>	<b>11 955 544</b>
<b>Rahavarat kauden lopussa</b>	<b>53 244 898</b>	<b>95 288 264</b>	<b>53 244 898</b>	<b>67 598 181</b>



## Liitteet

### 1. Vuokratuotot ja ylläpitokulut

	1.1.-31.3.2026	1.1.-31.3.2025	1.4.2025- 31.3.2026	1.1.- 31.12.2025
Pääomavuokrat	24 740 783	24 585 957	99 584 918	99 430 092
Ylläpitoavuokrat	6 180 473	6 769 572	24 284 065	24 873 164
Investointivuokrat	561 817	1 102 948	2 922 778	3 463 909
Muut vuokratuotot	370 527	375 125	1 604 465	1 609 064
<b>Bruttovuokratuotto</b>	<b>31 853 599</b>	<b>32 833 603</b>	<b>128 396 226</b>	<b>129 376 230</b>
<b>Kiinteistöjen ylläpitokulut</b>	<b>-9 448 375</b>	<b>-9 840 159</b>	<b>-37 349 401</b>	<b>-37 741 186</b>

### 2. Luovutusvoitot ja tappiot

	1.1.-31.3.2026	1.1.-31.3.2025	1.4.2025- 31.3.2026	1.1.- 31.12.2025
Toteutunut voitto/tappio sijoituskiinteistöistä hankintamenuon	0	-2 340 589	-2 228 052	-4 568 641
Toteutunut voitto/tappio muista sijoituksista	0	0	0	0
<b>Luovutusvoitot ja -tappiot yhteensä</b>	<b>0</b>	<b>-2 340 589</b>	<b>-2 228 052</b>	<b>-4 568 641</b>

### 3. Käyvät arvot

<b>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo</b>	<b>31.3.2026</b>	<b>31.3.2025</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	1 708 514 250	1 778 091 510	1 778 091 510	1 824 930 000
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	1 539 766	4 709 143	59 174 286	51 585 640
Keskeneräisten sijoituskiinteistöjen muutos	718 478	-81 532	1 022 740	451 510
Luovutetut sijoituskiinteistöt	0	-39 416 892	-111 692 901	-82 347 672
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos voitto/tappio	-7 139 766	-332 251	-18 081 385	-16 527 968
<b>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo ja keskeneräiset sijoituskiinteistöt</b>	<b>1 703 632 728</b>	<b>1 742 969 978</b>	<b>1 708 514 250</b>	<b>1 778 091 510</b>
<b>Johdannaissopimusten käypä arvo</b>	<b>31.3.2026</b>	<b>31.3.2025</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Korkojohdannaiset	1 146 076	1 887 590	830 915	2 262 389
<b>Johdannaissopimusten käypä arvo</b>	<b>1 146 076</b>	<b>1 887 590</b>	<b>830 915</b>	<b>2 262 389</b>

### 4. Käypä arvo: keskimääräiset arviointiparametrit

Ulkopuolinen arvioitsija on käyttänyt seuraavia keskimääräisiä parametrejä arviointimenetelmässä:

<b>Sijoituskiinteistöt</b>	<b>31.3.2026</b>	<b>31.3.2025</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
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 (%)	7,0 %	7,0 %	7,0 %	6,9 %
Markkinavuokrat (€ / m <sup>2</sup> / kk)	21,3	20,7	21,1	20,6
Ylläpitokulut (€ / m <sup>2</sup> / kk)	5,2	4,6	5,1	4,4
Taloudellinen käyttöaste 10 vuoden keskiarvo (%)	96,5 %	96,7 %	96,5 %	96,8 %
Vuokrien nousuolettama (%)	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %
Kulujen nousuolettama (%)	2,0 %	2,3 %	2,4 %	2,4 %

Rahaston sijoituskiinteistöt on arvostettu käypään arvoon tuottolähestymistavalla ulkopuolisten arvioitsijoiden JLL, Retta, GEM, sekä Newsec toimista. Rahaston kohteiden arvonmäärittämisessä on käytetty saatujen arviokirjojen markkina-arvon vaihteluvälin keskipistettä. Yllä on esitetty arvonmäärittämisessä käytetyt keskeiset keskimääräiset arviointiparametrit.



## 5. Herkkyysanalyysi

Alla oleva herkkyysanalyysi käyttää sijoituskiinteistöjen 1,7 miljardin euron käypää arvoa ja arviokirjojen 5,7 %:n keskimääräistä alkutuottoa 31.3.2026 lähtöarvona.

<b>Alkutuoton muutos 31.3.2026</b>	<b>-0,5 %-yks.</b>	<b>-0,25 %-yks.</b>	<b>0 %-yks.</b>	<b>0,25 %-yks.</b>	<b>0,5 %-yks.</b>
Alkutuotto (%)	5,2 %	5,5 %	5,7 %	6,0 %	6,2 %
Käypä arvo (1000 EUR)	1 864 849	1 779 401	1 701 440	1 630 024	1 564 362
Käyvän arvon muutos (1000 EUR)	163 409	77 961	0	-71 416	-137 078
Käyvän arvon muutos (%)	9,6 %	4,6 %	0,0 %	-4,2 %	-8,1 %
Vaikutus rahaston arvoon (%)	15,9 %	7,6 %	0,0 %	-6,9 %	-13,3 %

Alla oleva herkkyysanalyysi käyttää sijoituskiinteistöjen 1,7 miljardin euron käypää arvoa ja arviokirjojen 5,8 %:n keskimääräistä alkutuottoa 31.3.2025 lähtöarvona.

<b>Alkutuoton muutos 31.3.2025</b>	<b>-0,5 %-yks.</b>	<b>-0,25 %-yks.</b>	<b>0 %-yks.</b>	<b>0,25 %-yks.</b>	<b>0,5 %-yks.</b>
Alkutuotto (%)	5,3 %	5,5 %	5,8 %	6,0 %	6,3 %
Käypä arvo (1000 EUR)	1 907 786	1 821 455	1 742 600	1 670 289	1 603 740
Käyvän arvon muutos (1000 EUR)	165 186	78 855	0	-72 311	-138 860
Käyvän arvon muutos (%)	9,5 %	4,5 %	0,0 %	-4,1 %	-8,0 %

## 6. Pitkäaikaiset velat

	<b>31.3.2026</b>	<b>31.3.2025</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Laina rahoituslaitokselta, erääntyy 26.10.2026	0	319 850 984	0	319 850 984
Laina rahoituslaitokselta, erääntyy 24.6.2027	233 379 907	240 675 245	233 379 907	240 675 245
Laina rahoituslaitokselta, erääntyy 18.10.2029	154 000 000	154 000 000	154 000 000	110 000 000
<b>Yhteensä</b>	<b>387 379 907</b>	<b>714 526 228</b>	<b>387 379 907</b>	<b>670 526 229</b>

## 7. Lyhytaikaiset velat

	<b>31.3.2026</b>	<b>31.3.2025</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Laina rahoituslaitokselta, erääntyy 26.10.2026	310 155 675	0	310 155 675	0
<b>Yhteensä</b>	<b>310 155 675</b>	<b>0</b>	<b>310 155 675</b>	<b>0</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 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, %	=	$\frac{\text{Kauden voitto/tappio - Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksista - Toteutunut voitto/tappio sijoituskiinteistöistä hankintameneon, rullaava 12kk}}{\text{Rullaava 12 kk:n keskimääräinen rahaston arvo}}$	* 100



Kiinteistö Oy Espoon Maarintie 6



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)