

OSAVUOSIKATSAUS AJALTA TAMMI-MAALISKUU 2016**Yhteenveto tammi-maaliskuusta (vertailukausi 1.1.-31.3.2015)**

- vuokraustoiminta jatkui vakaana vuokrausasteen säilyessä 95 %:ssä
- katsauskauden aikana myytiin yksi liikekiinteistö ja kaksi yksittäistä asuinhuoneistoa, joista tuloutui yhteensä 12/2015 taseen käypiin arvoihin verrattuna noin 50 t€ voitto
- katsauskauden aikana hankittiin K Oy Jyväskylän Jokivarrenpuiston koko osakekanta, joka käypään arvoon arvostaen toi noin 482 t€ positiivisen arvomuutoksen ennen laskennallisia veroja. K Oy Jyväskylän Jokivarrenpuiston osakekaupan yhteydessä käytettiin maksuvälineenä käteisen lisäksi yhtiön hallussa olevia osakkeita yhteensä 124.490 kpl
- katsauskauden aikana solmittiin sopimus OVV Asuntopalvelut Oy liiketoiminnan ostamisesta
- liikevaihto oli 718 t€ (196 t€). Liikevaihdon kasvu aiheutui sekä vuokratuottojen että Management –toiminnan palkkioiden kasvusta
- nettotuotto oli 505 t€ (143 t€). Nettotuoton kasvu aiheutui sekä vuokraustoiminnan että Management-toiminnan nousseesta tuotosta.
- katsauskauden tulos oli 655 t€ (489 t€).
- katsauskauden operatiivinen tulos (EPRA) oli 262 t€ (164 t€)
- nettovarallisuus NAV (EPRA)/ osake oli 6,11 €/osake (4,40 €/osake)
- omavaraisuusaste oli 54,0 % (74,3 %)
- yhtiö julkisti strategiset tavoitteensa 4.2.2016 ja antoi 18.3.2016 näkemyksen koko vuoden operatiivisen tuloksen kehittymisestä

Toimitusjohtaja Petri Roininen:

”Strategian toteutus eteni sekä operatiivisesti että transaktioiden osalta. Vuokrausaste ja sijoitusten nettotuotto säilyivät vakaalla tasolla. Liikekiinteistön myynti Porissa ja vastaavasti investointi asuin kiinteistöön Jyväskylässä siirsivät sijoitusten painotusta hieman lisää uudehkoihin asuntoihin kasvukeskuksissa. Samalla nettomääräisesti sijoitussalkku kasvoi. Solmittu sopimus OVV Asuntopalvelut Oy:n liiketoiminnan ostosta laajensi tarjontaamme asumisessa ja läsnäoloamme keskeisillä osamarkkinoilla. Toiminnan laajentuessa liikevaihto nousi ja tulos parani. Lähiajan näkymiä koskien uudistamme 18.3.2016 annetun arvion, että konsernin operatiivinen tulos paranee vuonna 2016 vuoteen 2015 verrattuna.”

Toimintaympäristö

Euroopan ja erityisesti Suomen talouden haasteet jatkuivat, mikä näkyi poikkeuksellisen alhaisena korkotasona ja olemattomana talouskasvuna.

Kiinteistömarkkina oli kaksijakoinen. Isossa kuvassa useissa kasvukeskuksissa vuokratyöntä ylitti tarjonnan ja toisaalta pienillä muuttotappiopaikkakunnilla vuokratarjonta ylitti kysynnän. Tarkemmassa katsannossa kuitenkin myös kasvukeskuksista löytyy alueita joissa vuokra-asuntojen tarjonta uudistuotannon kasvun myötä ylitti hetkellisesti kysynnän mutta tasaantunee aikaa myöden. Kaupallisten kiinteistöjen puolella markkina kehittyi myönteisesti sekä kauppavolyymien että osin myös hintojen osalta.

Tilikauden tulos

Konsernin laaja tulos katsauskautena oli 623 t€ (492 t€). Liikevaihto ja nettotuotto kasvoivat selvästi. Arvonmuutokset olivat jokseenkin edellisvuoden tasolla. Ajanmukaistamiskulut kasvoivat ja olivat 37 t€ (0 t€), mikä hieman nosti kokonaiskustannuksia. Kustannusten nousua aiheutti myös liiketoiminnan volyymin kasvu, oman organisaation rakentaminen, edellisvuotta suuremmat taloushallinnon ja tilintarkastuksen kustannukset sekä kertaluonteisena eränä taloushallinnon muutosten kustannukset.

EPRAn suositusten mukaan laskettu operatiivinen tulos parani ollen 262 t€ (164 t€). Vertailukauden operatiivista tulosta paransivat silloin uudistettuun strategiaan soveltumattomien omaisuuserien myyntivoitot.

Pääomarakenne ja rahoitus

Konsernin taseen loppusumma oli 35.509 t€ (8.289 t€). Omat varat olivat yhteensä 19.159 t€ (6.239 t€) ja vieras pääoma yhteensä 16.350 t€ (2.051 t€). Konsernin vieraanpääoman rahoitus muodostuu emoyhtiön lainoista sekä omistettujen asunto- ja kiinteistöyhtiöiden lainoista. Emoyhtiön lainat suojataan politiikan mukaisesti 50-100 %:sti korkojohdannaisin tai vastaavin riskienhallinnallisin keinoin. Katsauskauden lopussa suojausaste oli 60 %.

Konsernin omavaraisuus säilyi hyvänä ollen 54,0 % (74,3 %).

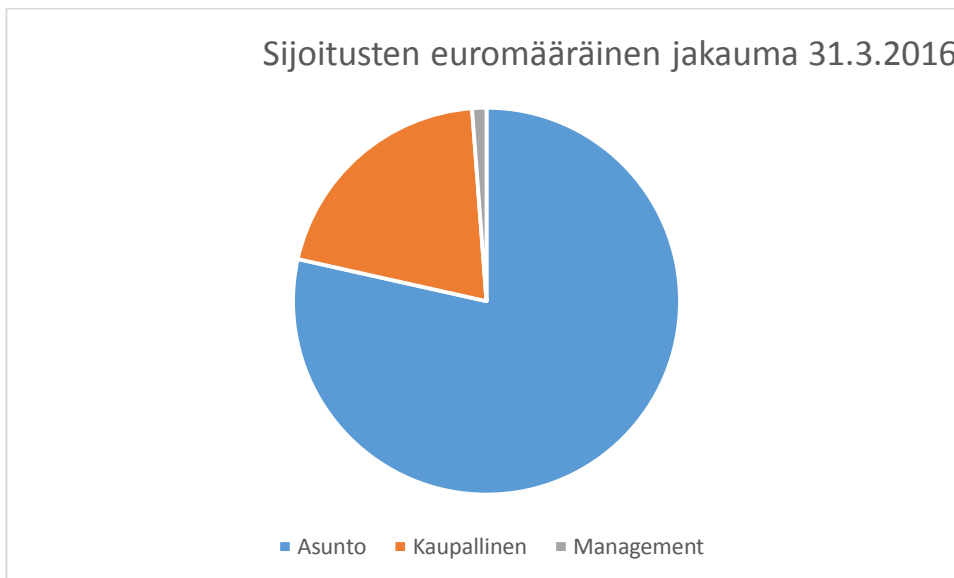
EPRAn mukainen osakekohtainen nettovarallisuus / osake oli 6,11 € / osake (4,40 € / osake).

Yhtiön pyrkimyksenä on laajentaa ja monipuolistaa rahoituspohjaansa sekä erityisesti hallita rahoitusta koskevat riskit riittävän omavaraisuusasteen ja korkosuojauksen keinoin.

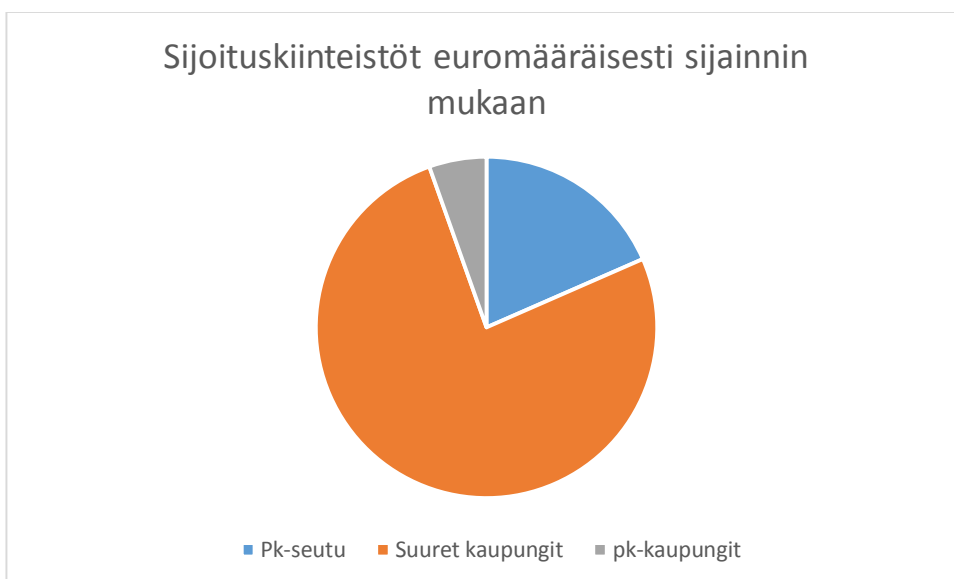
Sijoitussalkku

Yhtiön sijoitussalkku katsauskauden lopussa 31.3.2016 muodostui asuntokiinteistöistä, joissa oli selvä painopiste sekä kaupallisista kiinteistöistä ja Management –toiminnosta. Tavoitteena on, että asunnot muodostaisivat vähintään 60 % sijoitusvarallisuudesta ja muut omaisuuserät maksimissaan

40 %. Muiden omaisuuserien eli kaupallisten kiinteistöjen ja Management-toiminnan tarkoitus on parantaa sijoitustoiminnan sitoman pääoman tuottoa ja sitä kautta osakkeen arvoa. 31.3.2016 tilanteessa varoista 78 % oli sidottu asuntoihin, 20 % kaupallisiin kiinteistöihin ja 1 % management-toimintaan. Asuntojen osuus kasvoi katsauskaudella kun yksi liikekiinteistö myytiin ja toisaalta yksi asuinkerrostalo hankittiin. Sijoituskiinteistöjen arvot perustuvat ulkopuolisten arvioijien 31.12.2015 laatimiin arviokirjoihin.



Katsauskauden lopun tilanteessa kiinteistöt sijaitsevat 95 %:sti pk-seudulla ja maakunnallisissa kasvukeskuksissa. Viisi prosenttia kiinteistösalkusta on sijoitettu pieniin kaupunkeihin. Tavoite on, että salkku painottuu pk-seudulle sekä maakunnallisiin kasvukeskuksiin. Katsauskauden kauppojen johdosta painotus pk-seudun ja maakunnallisten kasvukeskusten kohteisiin kasvoi yhden prosenttiyksikön.



Katsauskauden lopun tilanteessa yhtiön sijoitusomaisuus koostuu uudehkoista kiinteistöistä siten, että 93 % on valmistunut tai peruskorjattu 1990 tai myöhemmin. Ikäjakautuksen hallinnan tarkoitus on välttää korjausvelkaa ja peruskorjaustarpeita. Katsauskauden aikana 1990 tai myöhemmin valmistuneiden tai peruskorjattujen kiinteistöjen osuus kasvoi.



Investoinnit ja myynnit

Tammi-maaliskuun aikana yhtiö muokkasi sijoitussalkkuunsa sekä investoinneilla että divestoinneilla siten että tase nettomääräisesti kasvoi.

K Oy Toejoen Cityn liikekiinteistö myytiin kiinteistökauppana. Kohteessa on 756 m² vuokrattavaa pinta-alaa. Vuokrausaste myyntihetkellä oli 100 % ja päävuokrasopimus oli uudistettu vuonna 2015. Lisäksi myytiin kaksi yksittäistä asuinhuoneistoa Jyväskylässä ja Hämeenlinnassa. Myynneistä tuloutui yhteensä noin 50 t€:n suuruinen voitto suhteessa 12/2015 tilinpäätöksen käypiin arvoihin ennen veroja.

Yhtiö hankki omistukseensa K Oy Jyväskylän Jokivarrenpuiston koko osakekannan. Kiinteistöyhtiö omistaa Jyväskylässä omatonttisen vuonna 2011 valmistuneen asuinkerrostalon, jossa on 2.229 m² vuokrattavaa pinta-alaa ja yhteensä 44 asuinhuoneistoa keskikoon olleessa 50,7 m². Kohteen vuokrausaste oli hankintahetkellä 96 %. Velaton kauppahinta oli 5.625 t€. Maksettu kauppahinta, jossa velattomasta kauppahinnasta on vähennetty yhtiön lainat, maksettiin osin käteisellä ja osin Investors House Oyj:n osakkeilla.

Vuokraustoiminta

Yhtiö jatkoi asuin- ja kaupallisten kiinteistöjen vuokraustoimintaa tavoitteena vakaa ja ennustettava vuokratassavirta. Yhtiön sijoituskiinteistöjen vuokrausaste säilyi kohtuullisen hyvänä ollen katsauskauden lopussa 95 %. Vapaina olevia huoneistoja oli lähinnä Hämeenlinnassa ja Espoossa

Kaupallisten kiinteistöjen vuokrasopimukset ovat pitkiä ja tuottavat turvaavaa kassavirtaa. K Oy Toejoen Cityn täyteen vuokratun kiinteistön myynti pienensi vuokratuottoa ja osaltaan hieman alensi vuokrausastetta. Vuokrausasteen lievä nousu muissa kiinteistöissä säilytti vuokrausasteen kokonaisuutena vakaana.

Sijoitussalkun nettotuotto 31.3.2016 oli vuositasolle skaalattuna 5,40 %. Management-toiminta ja kiinteistöjen hajautus myös kaupallisiin kiinteistöihin paransi salkun keskimääräistä tuottoa.

Kiinteistöjen ylläpito ja ajanmukaistaminen

Kiinteistöjen ylläpito jatkui normaalisti. Merkittäviä korjaustustarpeita ei ollut johtuen siitä että kiinteistökanta pääosin on uudehkoa 1990-luvulla tai myöhemmin rakennettua tai peruskorjattua.

Ajanmukaistuskulut kasvoivat hieman ja ne olivat yhteensä 37 t€ (0 t€). Ne kohdistuivat ensisijaisesti Tampereella oleviin kohteisiin. Ajanmukaistuskulut on kirjattu nettotuoton jälkeen ja ennen liikevoittoa kohtaan 'voitto-/tappio käypään arvoon arvostamisesta'.

Riskienhallinta

Konsernin keskeiset riskit koskevat vuokrausta, kiinteistömarkkinaa, rahoitusta ja kiinteistöjen kuntoa.

Vuokrausriski voi toteutuessaan heikentää kassavirtaa ja sitä kautta yhtiön liiketaloudellista asemaa. Vuokrausriskiä hallitaan hajauttamalla sijoitukset siten, että vähintään 60 % sijoituksista on asunnoissa. Katsauskauden päättyessä asuntojen osuus oli 78 %. Edelleen, sijoitukset pyritään painottamaan pk-seudulle ja maakunnallisiin kasvukeskuksiin, joissa asuntojen vuokrakysyntä on ennustettavaa. Katsauskauden lopussa pk-seudulla ja maakunnallisissa kasvukeskuksissa oli 95 % kiinteistösijoituksista.

Rahoitusriski voi realisoitua joko rahan hinnan noustessa tai sen saatavuuden heikentyessä. Molemmat voivat toteutuessaan heikentää yhtiön taloudellista asemaa. Rahan hintaa koskevaa riskiä hallitaan suojaamalla emoyhtiön lainat 50-100 % korkojohdannaisilla tai vastaavilla keinoilla. Katsauskauden lopussa suojausaste oli 60 %. Rahan saatavuuden kannalta keskeinen riskinhallintaelementti on riittävä omavaraisuusaste, joka katsauskauden lopussa oli 54 %.

Asunto- ja kiinteistömarkkinoiden arvonmuodostusta koskeva riski voi toteutuessaan laskea yhtiön sijoitusomaisuuden arvoa ja näin heikentää yhtiön taloudellista asemaa. Tätä riskiä pyritään hallitsemaan toisaalta hajauttamalla sijoitukset asuntojen lisäksi maksimissaan 40 % muihin kiinteistötyyppeihin sekä Management-toiminnalla, joka lisää tuottoja sitomatta merkittävästi pääomia. Katsauskauden päättyessä muihin kuin asuntoihin oli sijoitettu 22 % sijoitusvarallisuudesta. Edelleen asuntojen osalta investoinnit keskitetään pääosin pk-seudulle ja maakunnallisiin kasvukeskuksiin.

Kiinteistöjen kunto ja tekninen riski voivat realisoituessaan aiheuttaa huomattavia korjaustarpeita ja kustannuksia. Tämän hallitsemiseksi yhtiö pyrkii keskittämään investointinsa ja salkkunsaa

rakenteen siten, että korjausvelka olisi maltillinen eikä merkittävää systemaattista peruskorjaustarvetta syntyisi. Katsauskauden lopussa 93 % sijoituksista oli kiinteistöissä, jotka olivat rakennettu tai peruskorjattu 1990 tai myöhemmin.

Strategiset tavoitteet

Investors Housen hallitus on 4.2.2016 täsmentänyt yhtiön strategiset tavoitteet seuraavasti: Liiketoiminta painottuu asumiseen sekä yhdistää asumisen turvallisuuden ja pörssiosakkeen edut sijoituskohteena. Muut kiinteistötyypit ja Management-toiminta täydentävät liiketoiminnan kokonaisuutta ja parantavat operatiivista tulosta. Yhtiö pyrkii keskipitkällä aikavälillä tuottamaan osakkeelleen vähintään 10 %:n vuotisen kokonaistuoton muodostuen osingoista ja osakkeen arvonkehityksestä. Yhtiö pyrkii kasvattamaan operatiivista tulosta sekä jakamaan osinkoina 50-90 % vuotuisesta operatiivisesta tuloksesta. Osinkotavoite on 3-5 % osinkotuottona ilmaistuna. Yhtiö tavoittelee nettovarallisuuden ja osakekohtaisen nettovarallisuuden kasvua. Keskipitkällä aikavälillä tavoitteena on kasvattaa liiketoimintaa siten, että EPRA:n mukainen nettovarallisuus (NAV) on 100 M€. Yhtiö pyrkii pitämään kiinteistöjen vuokrauksen käyttöasteen vähintään 95%:ssa. Rahoitusriskien hallitsemiseksi yhtiö pyrkii pitämään omavaraisuusasteen vähintään 45 %:ssa sekä suojaamaan lainat koronnousua vastaan vähintään 50 %:sti.

Osake ja osakkeenomistajat

Yhtiöllä oli 31.3.2016 Euroclear Finlandin ylläpitämän osakasrekisterin mukaan 228 osakasta. Osakasmäärä kasvoi katsauskauden aikana 14%.

Yhtiön vuoden alkukurssi oli 5,43 €/osake ja päätöskurssi 31.3.2016 oli 6,09 €/osake.

Yhtiö käytti omaa osakettaan yhdessä 18.3.2016 toteutetussa kaupassa siten, että osana kauppahintaa luovutettiin yhteensä 124.490 osaketta myyjille käyttäen osakkeen arvona 5,40 €/osake. Osakkeiden luovuttamisen jälkeen ulkona olevien osakkeiden yhteismäärä oli 3.304.349 kpl. Lisäksi yhtiöllä itsellään oli hallussaan 215.108 osaketta ja hallituksella yhtiökokouksen antama valtuutus päättää niiden käyttämisestä.

Yhtiön hallitus päätti 18.3.2016 toimitusjohtajan osakekannustimesta, jonka mukaan toimitusjohtajalla on oikeus 1.12.2017 - 31.1.2018 välisenä aikana merkitä yhteensä 40.000 yhtiön osaketta kurssilla 5,40 €/osake.

Yhtiön 10 suurinta osakkeenomistajaa 31.3.2016 ovat:

Osakas	Osakkeita	Omistusosuus ulk ol. osakkeista
Maakunnan Asunnot Oy	1.566.080	47,4 %
Core Capital Oy	377.115	11,4 %
OWH-Yhtiöt Oy	272.498	8,2 %
RATI-Kiinteistöt Oy	220.184	6,7 %
Godoinvest Oy	203.329	6,2 %
Mari Grönroos	89.960	2,7 %
Nino Grönroos	85.000	2,6 %
Hekholm Oy	80.000	2,4 %
Mikael Grönroos	75.444	2,3 %
Arto Grönroos	34.585	1,1 %

Tilikauden jälkeiset tapahtumat

Investors House jatkoi strategiansa toteuttamista saattamalla loppuun 1.4.2016 liiketoimintakaupan, jolla se hankki OVV Asuntopalvelut Oy:n liiketoiminnan. Hankittu liiketoiminta muodostuu franchise pohjaisen vuokra- ja kiinteistövälitysketjun johtamisesta ja ketjuohjauksesta. Ketjuun kuuluvat yrittäjäomisteiset yhtiöt toimivat keskeisissä kasvukeskuksissa Suomessa.

Varsinaisen yhtiökokous pidettiin 11.4.2016. Hallituksen esityksen mukaisesti yhtiökokous päätti maksaa osinkoa 0,17 €/osake (0,10 €/osake vuonna 2015). Osingot maksettiin 19.4.2016. Osakekohtainen osinko kasvoi 70 % edellisvuodesta ja yhteenlaskettu kaikille osakkaille maksettu euromääräinen osinko kasvoi edellisvuodesta 270 % lisääntyneen osakemäärän ja nousseen osakekohtaisen osingon yhteisvaikutuksena.

Tulevaisuuden näkymät

Yhtiö antaa tulevaisuuden näkymiä koskien operatiivisen (EPRA) tuloksen kehittymistä. Yhtiö arvioi 18.3.2016 antamansa tiedotteen mukaisesti, että vuoden 2016 operatiivinen tulos (EPRA) muodostuu paremmaksi kuin vuonna 2015.

Taulukko-osa

TAULUKKO-OSA								
KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA								
(t EUR)								
	1-3/2016	1-3/2015	4-6/2015	1-6/2015	7-9/2015	1-9/2015	9-12/2015	1-12/2015
LIKEVAIHTO	718	196	276	472	333	805	633	1 438
Ylläpitokulut	-213	-53	-71	-124	-104	-228	-232	-459
NETTOTUOTTO	505	143	205	348	230	578	401	979
Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	50	0	0	0	0	0	0	0
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	445	406	1 586	1 992	1 354	3 346	111	3 457
Myyntin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-159	-67	-63	-131	-102	-232	-163	-395
Liiketoiminnan muut kulut/tuotot	3	0	-9	-9	137	128	156	284
LIKEVOITTO (-TAPPIO)	844	481	1 720	2 201	1 618	3 819	505	4 325
<i>Rahoitustuotot ja kulut</i>								
Rahoitustuotot yhteensä	1	128	0	128	0	128	1	129
Rahoituskulut yhteensä	-42	-13	-10	-24	-22	-46	-36	-82
TULOS ENNEN VEROJA	803	596	1 709	2 306	1 596	3 902	470	4 372
Verot yhteensä	-148	-107	-321	-428	-286	-714	-173	-887
KATSAUSKAUDEN TULOS	655	489	1 389	1 878	1 310	3 188	297	3 485
<i>Muut laajan tuloksen erät</i>								
Rahavirran suojaukset	-32	3	-19	-16	-7	-24	7	-17
KATSAUSKAUDEN LAAJA TULOS	623	492	1 369	1 861	1 303	3 164	304	3 468

KONSERNITASE					
(t EUR)					
	3/2016	3/2015	6/2015	9/2015	12/2015
V a s t a a v a a					
PITKÄAIKAISET VARAT					
Liikearvo	400	400	400	400	400
Sijoituskiinteistöt	32983	7250	12 100	27738	26794
Vaihto-omaisuuskiinteistöt	597	0	250	330	1 404
LYHYTAIKAISET VARAT					
Myyntisaamiset ja muut saamiset	381	177	161	178	446
Rahavarat	1 148	462	181	391	212
VARAT YHTEENSÄ	35 509	8 289	13 092	29 038	29 256
OMA PÄÄOMA					
Osakepääoma	2 556	2 556	2 556	2 556	2 556
Muu oma pääoma	16 603	3 683	5 063	15 031	15 309
Oma pääoma yhteensä	19 159	6 239	7 619	17 587	17 865
VELAT					
Pitkäaikaiset velat					
Korolliset velat	11 543	1 156	4 250	9485	7936
Lyhytaikaiset velat					
Laskennalliset verovelat	1 083	395	691	1 026	1 110
Korolliset velat	2 881	194	219	211	1 812
Ostovelat ja muut velat	843	305	313	729	533
Velat yhteensä	16 350	2 051	5 473	11 451	11 391
VASTATTAVAA	35 509	8 289	13 092	29 038	29 256

Sijoituskiinteistöt 31.3.2016	Kotipaikka	Omistusosuus
Koy Antintori	Pori	100,0 %
As Oy Hämeenl. Aroniitunkuja 7	Hämeenlinna	98,7 %
As Oy Treen Lampihongisto	Tampere	100,0 %
As Oy Kirkkopuiston Salpa	Sipoo	100,0 %
As Oy Espoon Tallimestarinranta	Espoo	100,0 %
K Oy Lovisa Ulrikaborg Ab	Loviisa	100,0 %
As Oy Espoon Soukanpaiste 1	Espoo	100,0 %
Koy Jyväskylän Jokivarrenpuisto	Jyväskylä	100,0 %
As Oy Kallonsivu	Pori	34,0 %
Vaihto-omaisuuskiinteistöt 31.3.2016, myynnissä		
As Oy Kortepohjan Pehtoori, 1 asunto		
As Oy Aurinkohalssi, 2 asuntoa		

VOITTO/TAPPIO KÄYPÄÄN ARVOON ARVOSTAMISESTA			
(t EUR)			
		1-3/2016	1-3/2015
			1-12/2015
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset	482	406	3 457
Vaihto-omaisuuskiinteistöjen käyvän arvon muutokset	0	0	0
Ajanmukaistamisinvestoinnit	-37	0	0
Konserni yhteensä	445	406	3 457

TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT						
				1-3/2016	1-3/2015	1-12/2015
Oman pääoman tuotto %				3,4	8,1	29,2
Sijoitetun pääoman tuotto %				2,8	8,2	25,5
Omavaraisuusaste %				54,0	75,3	61,1
Osakekohtainen tulos				0,19	0,32	1,79
Osakekohtainen oma pääoma				5,80	4,11	5,62
EPRA Earnings (operatiivinen tulos) tuhatta €				262	164	716
EPRA Earnings (operatiivinen tulos)/osake				0,082	0,108	0,370
EPRA NAV (nettovarallisuus), tuhatta €				20 196	6 685	18 892
EPRA NAV (nettovarallisuus), € / osake				6,11	4,40	5,94

TUNNUSLUKUIJEN LASKENTAKAAVAT

		Tulos	
Oman pääoman tuotto % =	-----	* 100	
		Oma pääoma (painotettu keskiarvo)	
		Tulos ennen veroja + rahoituskulut	
Sijoitetun pääoman tuotto % =	-----	* 100	
		Taseen loppusumma - korottomat velat (painotettu keskiarvo)	
		Oma pääoma + vähemmistöosuus	
Omavaraisuusaste % =	-----	* 100	
		Taseen loppusumma - saadut ennakot	
		Tulos	
Osakekohtainen tulos =	-----		
		Tilikauden aik. ulkona olleiden osakk. lkm painotettu keskiarvo	
		Oma pääoma	
Osakekohtainen oma pääoma =	-----		
		Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä	
EPRA Earnings (operatiivinen tulos) tuhatta €			
Tilikauden tulos IFRS:n tuloslaskelman mukaan			
-/+ (i) Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon			
+ (ii) Ajanmukaistamisinvestoinnit			
-/+ (iii) Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä			
-/+ (iv) Nettovoitot/-tappiot vaihto-omaisuuskiinteistöjen myynneistä			
+/- (v) Edellä esitetyistä eristä syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot			
-/+ (vi) Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutokset			
+/- (vii) Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot			
=EPRA Earnings (operatiivinen tulos)			
		EPRA Tulos	
EPRA Earnings / osake =	-----		
(osakekohtainen operatiivinen tulos)		Katsauskauden osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo	
EPRA NAV (nettovarallisuus) tuhatta €			
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma			
- Muun oman pääoman rahasto			
-/+ Rahoitusinstrumenttien käypäarvo			
+ Kiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta syntynyt laskennallinen verovelka			
- Kiinteistöjen laskennallisesta verovelasta syntynyt goodwill-arvo			
=EPRA NAV (nettovarallisuus) tuhatta €			
		EPRA NAV (nettovarallisuus)	
EPRA NAV / osake =	-----		
		Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä	

KONSERNIN RAHOITUSLASKELMA (tEUR)	1-3/2016	1-3/2015	1-6/2015	4-6/2015	1-9/2015	7-9/2015	1-12/2015
<i>Liiketoiminnan nettorahavirta</i>	244	36	238	202	613	375	467
<i>Investointien rahavirrat:</i>							
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	0	-400	-400	0	-400	0	-400
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-520	0	-3200	-3200	-3200	0	-3436
Ennakot	0	0	-250	-250	-330	-80	-480
Sijoitus- ja vaihto-om.kiinteistöjen myynti	956	0	0	0	0	0	0
Rahoitusarvopapereiden myynti	0	818	818	0	818	0	818
Saadut osingot	0	0	0	0	0	0	0
<i>Investointien nettorahavirta</i>	436	418	-3032	-3450	-3112	-80	-3498
<i>Rahoituksen rahavirta</i>							
Korollisten lainojen nostot	700	0	3200	3200	3200	0	3499
Korollisten lainojen takaisinmaksut	-444	-31	-113	-82	-197	-85	-143
Emoyhtiön omistajille maksetut osingot	0	0	-152	-152	-152	0	-152
<i>Rahoituksen nettorahavirta</i>	256	-31	2936	2967	2851	-85	3204
<i>Rahavarojen muutos</i>	936	423	142	-282	352	211	173

EMOYRITYKSEN OMISTAJILLE KUULUVA OMA PÄÄOMA (TEUR)	OSAKEPÄÄOMA	YLIKURSSI- RAHASTO	SUOJAUS- RAHASTO	SJOITETUN VAPAAN OMAN PÄÄOMAN RAHASTO	KERTYNEET VOITTOVARAT	OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	
Oma pääoma 1.1.2014	2 556		7	-21	0	2 805	5 346
Tilikauden tulos						305	305
rahavirran suojaus				3	0		3
Tilikauden laaja tulos				3	0	305	307
Osingojako						-152	-152
Oma pääoma 31.3.2014	2 556		7	-18	0	2 958	5 502
Tilikauden tulos 4-6/2014						268	268
rahavirran suojaus				3	0		3
Tilikauden laaja tulos				3	0	268	271
Osingojako							
Oma pääoma 30.6.2014	2 556		7	-16	0	3 226	5 772
Tilikauden tulos 7-9/2014						201	201
rahavirran suojaus				3	0		3
Tilikauden laaja tulos				3	0	201	203
Osingojako							
Oma pääoma 30.9.2014	2 556		7	-13	0	3 427	5 976
Oma pääoma 1.1.2014	2 556		7	-21	0	2 805	5 346
Tilikauden tulos 1-9/2014						774	774
rahavirran suojaus				8	0		8
Tilikauden laaja tulos				8	0	774	781
Osingojako						-152	-152
Omapääoma 30.09.2014	2 556		7	-13	0	3 427	5 976
Oma pääoma 1.1.2014	2 556		7	-21	0	2 805	5 346
Tilikauden tulos 1-12/2014						694	694
rahavirran suojaus				10	0		10
Tilikauden laaja tulos				10	0	694	704
Osingojako						-152	-152
Oma pääoma 31.12.2014	2 556		7	-11	0	3 347	5 899
Oma pääoma 1.1.2015	2 556		7	-11	0	3 347	5 899
Tilikauden tulos						489	489
rahavirran suojaus				3	0		3
Tilikauden laaja tulos				3	0	489	492
Osingojako						-152	-152
Oma pääoma 31.3.2015	2 556		7	-8	0	3 684	6 239
Tilikauden tulos 4-6/2015						1 389	1 389
rahavirran suojaus				-19	0		-19
Tilikauden laaja tulos				-27	0	1 389	1 370
Konserniaktiivan muutos						11	11
Osingojako							
Omapääoma 30.6.2015	2 556		7	-27	0	5 083	7 619
Tilikauden tulos 7-9/2015						1 310	1 310
rahavirran suojaus				-7			-7
Tilikauden laaja tulos				-7	0	1 310	1 303
Konserniaktiivan muutos						15	15
SVOP rahoitus					8 651		8 651
Osingojako							
Oma pääoma 30.9.2015	2 556		7	-34	8 651	6 408	17 587
Oma pääoma 1.1.2015	2 556		7	-11	0	3 347	5 899
Tilikauden tulos 1-9/2015						3 188	3 188
rahavirran suojaus				-24			-24
Tilikauden laaja tulos				-34		3 188	3 164
Konserniaktiivan muutos						25	25
SVOP rahoitus					8 651		8 651
Osingojako						-152	-152
Oma pääoma 30.09.2015	2 556		7	-34	8 651	6 408	17 587
Oma pääoma 1.1.2015	2 556		7	-11	0	3 347	5 899
Tilikauden tulos 1-12/2015						3486	3486
rahavirran suojaus				-17			-17
Tilikauden laaja tulos						3468	3468
Konserniaktiivan muutos						17	17
SVOP rahoitus					8651		8651
Osingojako						-152	-152
Oma pääoma 31.12.2015	2556		7	-28	8651	6 680	17866
Oma pääoma 1.1.2016	2 556		7	-28	8 651	6 680	17 866
Tilikauden tulos 1-3/2016						655	655
rahavirran suojaus				-32			-32
Tilikauden laaja tulos						623	623
SVOP rahoitus					671		671
Osingojako							0
Oma pääoma 31.3.2016	2 556		7	-60	9 322	7 335	19 160

