

1. Toimitusjohtajan kommentti

Vuosi 2015 oli Investors Houselle eteenpäinvievä. Uusi hallitus ja toimitusjohtaja aloittivat työnsä tammikuussa. Yhtiön strategia uudelleensuunnattiin alkuvuodesta. Sen toteuttamisen johdosta vuoden aikana tase kolmikertaistui ja tilikauden tulos viisinkertaistui. Operatiivinen tulos, joka ei huomioi arvonmuutoksia, yli kolminkertaistui edellisestä. Lisäksi yhtiön omavaraisuusaste säilyi korkeana 61 %:ssa. Kaksi jälkimmäistä ovat kasvuyhtiölle erittäin tärkeitä kassavirran ja tulevan kasvun edellytysten johdosta. Olemme tyytyväisiä käynnistyneeseen kasvuun mutta samalla tiedostamme, että lähtöluvut ovat alhaiset.

Strategian toteutus eteni jokaisella loholla. Vuoden aikana yhtiö toteutti sekä kasvuinvestointeja että kasvoi suunnattujen osakeantien kautta. Samoin yhtiö irtautui voitollisesti niistä sijoituksista, jotka eivät olleet uudelleen suunnatun strategian kannalta välttämättömiä. Yhtiön brändi uudistettiin Management-toiminnan hankinnan yhteydessä keväällä 2015. Vuoden aikana yhtiö rakensi oman ja ulkoistetun organisaation. Toiminnan organisoinnin kantava ajatus on rakentaa skaalautuva liiketoiminta siten, että omaa organisaatiota ei ole välttämätöntä kasvattaa samassa suhteessa kuin liiketoimintaa.

Yhtiön taloushallinto ja raportointi uudistettiin. Raportointi vastaa nyt perusteiltaan muiden päälistan kiinteistöyhtiöiden raportointijaksoja ja IFRS-menettelyä mikä osaltaan parantaa sijoittajan vertailumahdollisuuksia.

Tilikauden 2015 päättymisen jälkeen olemme täsmentäneet strategiset tavoitteemme. Keskipitkällä aikavälillä pyrimme merkittävään nettovarallisuuden kasvattamiseen ja sitä kautta yhtiön markkina-arvon kasvattamiseen sekä asteittain paranevaan operatiiviseen tulokseen ja sitä kautta nousevaan osinkokehitykseen. Molemmissa keskeisissä tavoitteissa edettiin selvästi vuonna 2015. Osakekohtainen nettovarallisuus kasvoi 44 % ja osakekohtainen operatiivinen tulos 57 %. Myönteisen kehityksen johdosta Investors Housen hallitus esittää yhtiökokoukselle osinkoa maksettavaksi 0,17 €/osake, mikä on 70 % suurempi kuin edellisvuonna.

2. Toimintaympäristö

Euroopan ja erityisesti Suomen talouden haasteet jatkuivat, mikä näkyi toisaalta poikkeuksellisen alhaisena korkotasona ja toisaalta olemattomana talouskasvuna. Suomessa keskeistä olivat päätökset maakuntahallinnon luomisesta koska se pitkällä aikavälillä määrittää vahvistuvat kasvukeskukset.

Asuntomarkkina oli kaksijakoinen. Toisaalta kasvukeskuksissa kysyntä ylitti tarjonnan ja toisaalta pienillä, muuttotappiopaikkakunnilla tarjonta ylitti kysynnän. Asuntomarkkinan hintakehitys oli vaatimaton. Investors House kirjasi viimeisellä kvartaalilla ulkopuolisten laatimien arviokirjojen perusteella olemassa olevaan asuntokantaan 0,7 % arvonalennukset. Investors Housen omistamat kiinteistöt painottuvat pk-seudulle ja maakuntakeskuksiin.

Kaupallisten kiinteistöjen puolella markkina oli kehittyvä sekä kauppavolyymien että osin myös hintojen osalta. Ulkomainen raha etsi aktiivisesti Suomesta sijoituskohteita. Yhtiön omistamien liikekiinteistöjen arvot ulkopuolisten laatimien arviokirjojen perusteella nousivat 3,5 %. Nousu aiheutui kokonaan yhden merkittävä kiinteistön aikaisempaa korkeammasta vuokratuotosta. Tuottovaade säilyi ennallaan. Osaltaan viimeisen kvartaalin arvonmuutokset kertovat siitä kuinka kiinteistöomaisuutta hieman hajauttamalla on mahdollista vähentää riippuvuutta yhden kiinteistötyypin arvovaihteluista.

3. Tulos

Konsernin laaja tulos vuonna 2015 oli 3.467 t€ (edellisvuonna 704 t€). Tulosparannus oli suhteellisesti erittäin suuri mihin vaikuttavat selvän parannuksen lisäksi alhaiset lähtöluvut.

Tulosparannus aiheutui liiketoiminnan ja liikevaihdon kasvusta, kulujen säilymisestä matalalla tasolla sekä investointien arvonmuutoksista. Liikevaihto kasvoi merkittävästi tehtyjen investointien johdosta sekä olemassa olevien vuokrasopimusten aikaisempaa paremman tuoton ansiosta. Kulutasossa oli sekä 2015 että 2014 kertaluonteisia eriä. Nämä koskivat vuonna 2014 julkista ostotarjousta yhtiön osakkeista ja vuonna 2015 suunnattua osakeantia. Arvonmuutokset aiheutuivat tehdyistä investoinneista ja olivat selvästi edellisvuotta suuremmat.

EPRAn suositusten mukaan laskettu operatiivinen tulos kuvaa tuloksen ilman arvonmuutoksia. Operatiivinen tulos parani huomattavasti ollen 716 t€ (209 t€). Operatiivinen tulos / osake oli 0,22 €/osake (0,14 €/osake). Osakemäärä yli kaksinkertaistui 28.9.2015 toteutetun suunnatun osakeannin seurauksena.

4. Tase

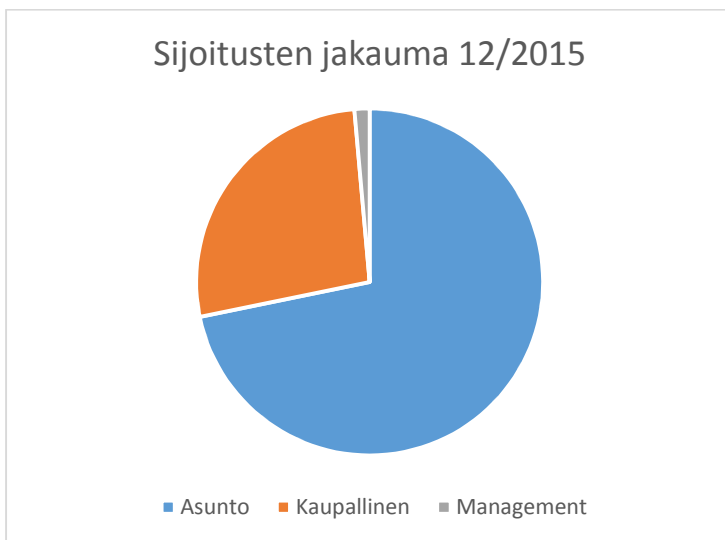
Konsernin taseen loppusumma oli 29.256 t€ (7.777 t€). Tasetta kasvattivat strategian mukaiset investoinnit asumiseen ja management -toimintaan. Tasetta pienensivät alkuvuonna 2015 määriteltyyn strategiaan soveltumattomien arvopaperien myynnit.

Konsernin omavaraisuus säilyi hyvänä ollen vuoden 2015 lopussa 61,1 % (75,9 %).

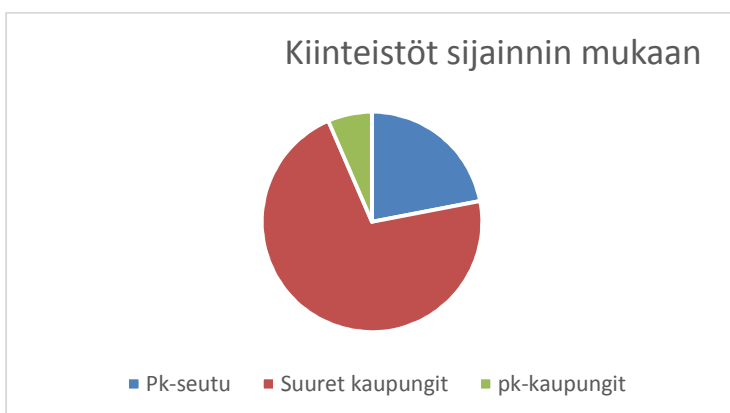
EPRAn mukainen osakekohtainen nettovarallisuus / osake oli 5.94 €/osake (4,12 €/osake).

5. Sijoitussalkku

Yhtiön sijoitussalkku vuoden 2015 lopussa 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. 31.12.2015 tilanteessa varoista 72 % oli sidottu asuntoihin, 28 % kaupallisiin kiinteistöihin ja 1 % management-toimintaan.



Vuoden 2015 lopun tilanteessa kiinteistöt sijaitsevat 94 %:sti pk-seudulla ja maakunnallisissa kasvukeskuksissa. Kuusi prosenttia kiinteistösalkusta on sijoitettu pieniin kaupunkeihin. Tavoite on, että salkku painottuu pk-seudulle sekä maakunnallisiin kasvukeskuksiin.



Vuoden 2015 lopun tilanteessa yhtiön sijoitusomaisuus koostuu uudehkoista kiinteistöistä siten, että 74 % on valmistunut tai peruskorjattu 1990 tai myöhemmin. Ikäjakauman hallinnan tarkoitus on välttää korjausvelkaa ja peruskorjaustarpeita.



6. Investoinnit ja myynnit

Vuoden 2015 aikana yhtiö muokkasi sijoitussalkkunsu uudelleen suunnatun strategian mukaisesti.

Yhtiö irtautui strategiaan soveltumattomista arvopaperiomistuksistaan alkuvuonna. Yhtiö hankki Management-liiketoiminnan ja käynnisti asuininvestoinnit siten, että kesäkuussa yhtiö osti As Oy Hämeenlinnan Aroniitunkujan koko osakekannan.

Syyskuun suunnatussa osakeannissa viisi sijoitusyhtiötä sijoitti yhtiöön asuntovarallisuutta ja sai vastineeksi Investors Housen osakkeita. Ylimääräinen yhtiökokous teki päätöksen suunnatussa osakeannista 28.9.2015.

Tilikauden aikana myynnit tapahtuivat voitollisesti. Investoinnit toivat merkittävän positiivisen arvonmuutoksen.

7. Vuokraustoiminta

Yhtiö jatkoi asuin- ja kaupallisten kiinteistöjen vuokraustoimintaa tavoitteena vakaa ja ennustettava vuokratassavirta. Sijoitussalkun nettotuotto joulukuussa 2015 oli vuositasolle skaalattuna 5,40 %. Management-toiminta ja kiinteistöjen hajautus myös kaupallisiin kiinteistöihin paransi salkun keskimääräistä tuottoa.

Yhtiön sijoituskiinteistöjen vuokrausaste säilyi koko vuoden kohtuullisen hyvänä ollen vuoden lopussa 95,3 %. Vapaana olevia huoneistoja oli lähinnä Hämeenlinnassa ja Espoossa.

Kaupallisten kiinteistöjen vuokrasopimukset ovat pitkiä ja tuottavat turvaavaa kassavirtaa. K Oy Antintorin vuokratuotto oli vuonna 2015 selvästi parempi kuin aikaisempina vuosina. Vuoden 2015

aikana uudistettiin K Oy Toejoen Cityn vuokrasopimus Suomen Lähikaupan kanssa siten, että vuokrasopimus ulottuu vuoden 2020 loppuun.

8. Kiinteistöjen ylläpito

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

9. Rahoitus

Yhtiön oma pääoma vahvistui tilikaudella 2015 nousseella tuloskehityksellä sekä syyskuussa toteutetulla suunnatulla osakeannilla. Suunnatussa osakeannissa oma pääoma kasvoi 8.651 t€.

Yhtiön vieraanpääoman rahoitus muodostuu emoyhtiön lainoista sekä omistettujen asunto- ja kiinteistöyhtiöiden lainoista. Emoyhtiön lainat olivat yhteensä 4.549 t€ ja omistettujen asunto- tai kiinteistö-osakeyhtiöiden yhtiölainat yhteensä 5.199 t€. Yhtiön omavaraisuusaste säilyi vahvana ollen vuoden lopussa 61,1 %.

Emoyhtiön lainat suojataan politiikan mukaisesti 50-100 %:sti korkojohdannaisin tai vastaavin riskienhallinnallisoin keinoin. Vuoden lopussa suojausaste oli 50 %.

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

10. Riskienhallinta

Yhtiön 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. Edelleen, sijoitukset pyritään painottamaan pk-seudulle ja maakunnallisiin kasvukeskuksiin, joissa asuntojen vuokratyöntä on ennustettavaa.

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. Rahan saatavuuden kannalta keskeinen riskienhallintaelementti on riittävä omavaraisuusaste, joka vuoden 2015 lopussa oli 61,1 %.

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. 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 salkkunsu rakenteen siten, että korjausvelka olisi maltillinen eikä merkittävää systemaattista peruskorjaustarvetta syntyisi. Vuoden 2015 lopussa 74 % sijoituksista oli kiinteistöissä, jotka olivat rakennettu tai peruskorjattu 1990 tai myöhemmin.

11. Osake ja osakkeenomistajat

Yhtiöllä oli 31.12.2015 Euroclear Finlandin ylläpitämän osakasrekisterin mukaan 200 osakasta. Osaksmäärä kasvoi vuoden aikana 30 %.

Yhtiökokous 23.3.2015 päätti 0,10 €/osake osingosta. Yhtiö on maksanut osakkeenomistajille osinkoa joka vuosi läpi 2000-luvun eri suhdanteiden.

Yhtiön vuoden alkukurssi oli 4,88 €/osake ja vuoden päätöskurssi 5,43 €/osake. Osakkeen osingosta ja arvomuutoksesta muodostuva kokonaistuotto osakkeenomistajalle vuonna 2015 oli 13,3 %.

Yhtiö toteutti 28.9.2015 ylimääräisen yhtiökokouksen päätöksellä viidelle taholle suunnatun osakeannin, jonka seurauksena yhtiön osakemäärä kasvoi 1.519.457 osakkeesta yhteensä 2.000.000 osakkeella ollen annin jälkeen yhteensä 3.519.457 osaketta. Osakkeista 1.660.402 merkittiin annissa ja 339.598 jäi yhtiön haltuun. Osakeannin jälkeen yhtiön ulkona olevien osakkeiden määrä on 3.179.859 kpl.

Yhtiökokouksen 28.9.2015 päättämässä suunnatussa osakeannissa osakkeita merkitsivät Maakunnan Asunnot Oy 1.064.657 kpl, Core Capital Oy 272.391 kpl, Royal House Oy 146.847 kpl, Godoinvest Oy 112.162 kpl ja OWH-Yhtiöt Oy 64.345 kpl. Osakkeita suunnatussa annissa merkinneet yhtiöt ovat ns lähipiiriyhtiöitä. Suunnatun annin perusteena oli tarve kasvattaa kiinteistöomistuksia ja laajentaa liiketoimintaa oman pääoman ehtoosella rahoituksella. Järjestely varmisti osaltaan myös yhtiön liiketoiminnan tulevan kasvun edellytykset kasvattamalla yhtiön omavaraisuutta ja siten mahdollistamalla tulevien investointien rahoituksen vieraalla pääomalla. Nämä muodostivat osakeyhtiölain 9 luvun 4 § 1 momentissa tarkoitettavan painavan taloudellisen syyn.

Yhtiön 10 suurinta osakkeenomistajaa 31.12.2015 ovat:

Osakas	Osakkeita	Omistusosuus ulk ol. osakkeista
Maakunnan Asunnot Oy	1.566.080	49,2 %
Core Capital Oy	380.881	12,0 %
OWH-Yhtiöt Oy	272.498	8,6 %
Godoinvest Oy	203.329	6,4 %
Royal House Oy	146.847	4,6 %
AT-Rautiainen Oy	91.167	2,9 %
Mari Grönroos	89.960	2,8 %
Nino Grönroos	86.599	2,7 %
Hekholm Oy	80.000	2,5 %
Mikael Grönroos	75.444	2,4 %

12. Johto ja organisaatio

Yhtiön hallituksessa on neljä jäsentä: Tapani Rautiainen (puheenjohtaja), Timo Valjakka (varapuheenjohtaja), Mikael Grönroos ja Esa Haavisto. Hallitus kokoontui vuonna 2015 yhteensä 18 kertaa.

Yhtiön toimitusjohtaja on Petri Roininen. Toimitusjohtajan tehtävänä on johtaa yhtiön operatiivista toimintaa hallituksen päättämän strategian ja linjausten pohjalta.

Yhtiön palveluksessa oli 31.12.2015 kaksi kokopäiväistä ja yksi osa-aikainen työntekijä. Yhtiön organisaatio on johtamisorganisaatio, jonka tehtävänä on itse vastata strategiasta ja rahoituksesta sekä ohjata ulkoistettua organisaatiota vuokrauksessa, isännöinnissä, taloushallinnossa, juridisissa asioissa sekä transaktioissa. Toimintamalli tekee liiketoiminnasta osin skaalautuvaa koska omaa organisaatiota ei ole välttämätöntä kasvattaa samaa tahtia liiketoiminnan kanssa.

Yhtiön tilintarkastajana toimii KHT Katja Hanski, Nexia Oy.

13. Hallituksen valtuutukset

28.9.2015 ylimääräisen yhtiökokouksen päättämässä suunnatussa osakeannissa hallitus valtuutettiin päättämään yhtiön haltuun merkittyjen 339.598 osakkeen käyttämisestä. Valtuutus on voimassa viisi vuotta yhtiökokouspäivästä ja mahdollistaa osakkeiden käytön yhtiön liiketoiminnan kannalta merkittäviin toimiin. Yhtiön hallussa olevat osakkeet edustivat 31.12.2015 9,6 % yhtiön koko osakemäärästä.

14. Vuoden 2015 viimeinen vuosineljännes 10-12/2015

Investors House tulos 10-12/2015 oli 298 t€ (-80 t€). Tulosparannus aiheutui pääosin liiketoiminnan tuottojen kasvusta yhdistettynä kulujen hallintaan sekä osittain kiinteistöomistusten

arvonmuutoksista. Vuoden 2014 viimeisellä kvartaalilla oli julkisesta ostotarjouksesta aiheutuneita kertaluonteisia kuluja, jotka veivät tuloksen negatiiviseksi.

Operatiivinen tulos 10-12/2015 oli 210 t€ (-79 t€). Operatiivinen tulos parani liiketoiminnan tuottojen kasvun ja kustannusten hallinnan kautta.

15. Osinkoesitys

Hallitus esittää 11.4.2016 kokoontuvalle yhtiökokoukselle, että osinkoa maksettaisiin 0,17 €/osake. Osakekohtainen osinko olisi 70% suurempi kuin edellisvuonna. Yhtiön EPRAn mukainen operatiivinen tulos on 0,22 €/osake, mistä esitettävä osinko on 78%.

16. Tilikauden jälkeiset tapahtumat

Investors House on 1.2.2016 tehdyllä kaupalla myynyt K Oy Toejoen Cityn omistaman liikekiinteistön Porissa. Myydyn liikekiinteistön vuokrattava pinta-ala on 756 m² ja vuokrausaste 100 %. Kiinteistön päävuokrasopimus uusittiin vuonna 2015. Kauppa toteutettiin käteiskauppana ja sillä on lievästi positiivinen vaikutus Investors Housen tulokseen Q1/2016.

Investors Housen hallitus on 4.2.2016 täsmentänyt yhtiön strategiset tavoitteet.

17. Strategiset tavoitteet

Investors Housen hallitus on 4.2.2016 täsmentänyt yhtiön strategisia tavoitteita 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 EPRAn 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.

18. Taulukko-osa

KONSERNIN LAAJIA TULOSLASKELMA (t EUR)														
	1-3/2014	4-6/2014	1-6/2014	7-9/2014	1-9/2014	10-12/2014	1-12/2014	1-3/2015	4-6/2015	1-6/2015	7-9/2015	1-9/2015	9-12/2015	1-12/2015
LIKEVAIHTO	179	172	351	194	544	207	752	196	276	472	333	805	633	1 438
Ylläpitokulut	-60	-60	-120	-68	-188	-82	-271	-53	-71	-124	-104	-228	-231	-459
NETTOTUOTTO	119	112	231	125	356	125	481	143	205	348	230	578	402	979
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	203	203	406	203	609	0	609	406	1 586	1 992	1 354	3 346	111	3 457
Myyntin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-42	-35	-77	-63	-140	-187	-327	-67	-63	-131	-102	-232	-163	-395
Liiketoiminnan muut tuotot	0	0	0	0	0	0	0	0	-9	-9	137	128	156	284
LIKEVOITTO (-TAPPIO)	280	280	560	265	825	-62	763	481	1 720	2 201	1 618	3 819	506	4 325
<i>Rahoitustuotot ja kulut</i>														
Rahoitustuotot yhteensä	87	53	139	0	140	-64	76	128	0	128	0	128	1	129
Rahoituskulut yhteensä	-10	-12	-21	-9	-31	-8	-39	-13	-10	-24	-22	-46	-36	-82
TULOS ENNEN VEROJA	357	321	678	256	934	-134	800	596	1 709	2 306	1 596	3 902	471	4 373
Verot yhteensä	-53	-53	-105	-55	-161	54	-107	-107	-321	-428	-286	-714	-173	-887
KATSAUSKAUDEN TULOS	305	268	573	201	774	-80	694	489	1 389	1 878	1 310	3 188	298	3 486
<i>Muut laajan tuloksen erät</i>														
Rahavirran suojaukset	3	3	5	3	8	3	10	3	-19	-16	-7	-24	5	-19
KATSAUSKAUDEN LAAJA TULOS	307	271	578	203	781	-77	704	492	1 369	1 861	1 303	3 164	303	3 467

OPERATIIVINEN TULOS (t EUR)			
		1-12/2015	1-12/2014
LIKEVAIHTO		1 438	752
Ylläpitokulut		-459	-271
NETTOTUOTTO		979	481
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta		0	0
Myyntin, markkinoinnin ja hallinnon kulut		-396	-327
Liiketoiminnan muut tuotot		284	0
LIKEVOITTO (-TAPPIO)		867	154
<i>Rahoitustuotot ja kulut</i>			
Rahoitustuotot yhteensä		129	76
Rahoituskulut yhteensä		-82	-39
TULOS ENNEN VEROJA		915	191
Verot yhteensä		-199	17
KATSAUSKAUDEN TULOS		716	209
<i>Muut laajan tuloksen erät</i>			
Rahavirran suojaukset		0	0
KATSAUSKAUDEN LAAJA TULOS		716	209

KONSERNITASE (t EUR)	12/2013	3/2014	6/2014	9/2014	12/2014	3/2015	6/2015	9/2015	12/2015
V a s t a a v a a									
PITKÄAIKAISET VARAT									
Liikearvo	0	0	0	0	0	400	400	400	400
Sijoituskiinteistöt	6235	6438	6641	6844	6844	7250	12 100	27738	26794
Vaihto-omaisuus	0	0	0	0	0	0	250	330	1 404
Pitkäaikaiset saamiset	61	0	0	0	0	0	0	0	122
LYHYTAIKAISET VARAT									
Myyntisaamiset ja muut saamiset	91	43	75	70	204	177	161	178	324
Käypää arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahavirrat	998	837	888	888	690	0	0	0	0
Rahavarat	61	188	151	147	39	462	181	391	212
VARAT YHTEENSÄ	7 385	7 505	7 755	7 950	7 777	8 289	13 092	29 038	29 256
OMA PÄÄOMA									
Osakepääoma	2 556	2 556	2 556	2 556	2 556	2 556	2 556	2 556	2 556
Muu oma pääoma	2791	2946	3 217	3 420	3 343	3 683	5 063	15 031	15 310
Oma pääoma yhteensä	5 346	5 502	5 772	5 976	5 899	6 239	7 619	17 587	17 865
VELAT									
Pitkäaikaiset velat									
Korolliset velat	1381	1381	1381	1381	1156	1 156	4 250	9485	7936
Lyhytaikaiset velat		0							
Laskennalliset verovelat	308	338	376	416	403	395	691	1 026	1 110
Korolliset velat	225	194	113	81	225	194	219	211	1 812
Ostovelat ja muut velat	124	90	113	95	94	305	313	729	533
Velat yhteensä	2039	2003	1983	1974	1878	2 051	5 473	11 451	11 390
VASTATTAVAA	7 385	7 505	7 755	7 950	7 777	8 289	13 092	29 038	29 256

EMOYRITYKSEN OMISTAJILLE KUULUVA OMA PÄÄOMA (TEUR)	OSAKEPÄÄOMA	YLIKURSSI-RAHASTO	SUOJAUS-RAHASTO	SIOITETUN 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 1-12/2014					694	694
rahavirran suojaus			10	0		10
Tilikauden laaja tulos			10	0	694	704
Osingojako					-152	-152
Omapääoma 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 1-12/2015					3 486	3 486
rahavirran suojaus			-19			-19
Tilikauden laaja tulos			-19		3 486	3 467
SVOP rahoitus				8 651		8 651
Osingojako					-152	-152
Omapääoma 31.12.2015	2 556	7	-28	8 651	6 681	17 865

TUNNUSLUKUJA	1-3/2015	1-6/2015	1-9/2015	1-12/2015	1-3/2014	1-6/2014	1-9/2014	1-12/2014
Laimentamaton osakekohtainen tulos	0,32	1,24	2,10	1,79	0,20	0,38	0,51	0,46
Laimennusvaikutuksella oik. Osakekohtainen tulos	0,32	1,24	2,10	1,79	0,20	0,38	0,51	0,46
Suora osakekohtainen tulos	0,32	1,24	1,00	1,09	0,20	0,38	0,51	0,46
Osakekohtainen omapääoma	4,106	5,014	5,531	5,618	3,621	3,799	3,933	3,882
Omavaraisuusaste %	75,3	58,2	60,6	61,1	73,3	74,4	75,2	75,9
	2015	2014						
EPRA Earnings (operatiivinen tulos) €	714 373	208 720						
EPRA Earnings (operatiivinen tulos)/ osake	0,22	0,14						
EPRA NAV (nettovarallisuus) €	18 892 910	6 260 831						
EPRA NAV (nettovarallisuus) /osake	5,94	4,12						