

## Tunnuslukujen laskentakaavat

Tunnusluku	Määritelmä ja käyttötarkoitus
Liikevaihto	Tuloslaskelman mukaan
	Kuvaa liiketoiminnan laajuutta
Nettovuokratuotto	Vuokratuotto - Vastikkeet/vuokrat - Pienkorjaukset
	Nettovuokratuotto on vuokraustoiminnan kannattavuuden tunnusluku, joka mittaa tuottoa ylläpito- ja korjauskulujen vähentämisen jälkeen.
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, %	Nettovuokratuotto / Liikevaihto x 100
	Tunnusluku kuvaa nettovuokratuoton suhdetta liikevaihtoon
Käyttökate (EBITDA)	Liikevoitto + Poistot ja arvonalentumiset
	Käyttökate on kannattavuuden tunnusluku, joka mittaa liiketoiminnan tulosta ennen nettorahoituskuluja, veroja ja poistoja.
Käyttökate liikevaihdosta, %	Käyttökate / Liikevaihto x 100
	Tunnusluku kuvaa käyttökateen suhdetta liikevaihtoon
Oikaistu käyttökate	Käyttökate - Sijoitusten realisoituneet luovutusvoitot + Sijoitusten realisoituneet luovutustappiot -/+ Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon
	Oikaistu käyttökate kuvaa konsernin vuokraustoiminnan kannattavuutta ilman omaisuuserien myynneistä syntyneitä luovutusvoittoja ja -tappioita sekä laskennallisia voittoja/tappioita asuntojen käypään arvoon arvostamisesta.
Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, %	Oikaistu käyttökate / Liikevaihto x 100
	Tunnusluku kuvaa oikaistun käyttökateen suhdetta liikevaihtoon.
Oikaistu käyttökate ilman kertaluonteisia eriä	Oikaistu käyttökate - Kertaluonteiset liiketoiminnan muut tuotot + Kertaluonteiset liiketoiminnan muut kulut
	Tunnusluku kuvaa konsernin vuokraustoiminnan kannattavuutta ilman omaisuuserien myynneistä syntyneitä luovutusvoittoja ja -tappioita, laskennallisia voittoja/tappioita asuntojen käypään arvoon arvostamisesta sekä kertaluonteisia tuottoja tai kuluja.
Oikaistu käyttökate ilman kertaluonteisia eriä liikevaihdosta, %	Oikaistu käyttökate ilman kertaluonteisia eriä / Liikevaihto x 100
	Tunnusluku kuvaa oikaistun käyttökateen ilman kertaluonteisia eriä suhdetta liikevaihtoon.
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja <sup>1</sup>	Tuloslaskelman mukaan
	Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja mittaa kannattavuutta liiketoiminnan kustannusten ja rahoituskulujen jälkeen
Tilikauden voitto / tappio	Tuloslaskelman mukaan
	Tilikauden voitto / tappio mittaa kannattavuutta.
Realisoitunut voitto / tappio <sup>2</sup>	Tilikauden voitto / tappio -/+ Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Suomi -/+ Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Viro +/- Laskennalliset verot käyvän arvon muutoksesta <sup>2</sup>
	Tunnusluku mittaa liiketoiminnan kannattavuutta ilman laskennallisia voittoja/tappioita asuntojen käypään arvoon arvostamisesta.
Realisoitunut voitto / tappio ilman kertaluonteisia eriä	Realisoitunut voitto / tappio - Kertaluonteiset liiketoiminnan muut tuotot + Kertaluonteiset liiketoiminnan muut kulut + Kertaluonteisten liiketoiminnan muiden

	<p>tuottojen vaikutus tuloveroon [veroprosentti * Kertaluonteiset liiketoiminnan muut tuotot] - Kertaluonteisten liiketoiminnan muiden kulujen vaikutus tuloveroon [veroprosentti * Kertaluonteiset liiketoiminnan muut kulut]</p> <p>Tunnusluku mittaa liiketoiminnan kannattavuutta ilman laskennallisia voittoja/tappioita asuntojen käypään arvoon arvostamisesta ja kertaluonteisten erien vaikutusta. Kertaluonteisten erien vaikutus veroihin otetaan huomioon, ja sen oletetaan olevan yhteisön tuloveron määräinen.</p>
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)	<p>Oikaistu käyttökate - Maksetut korot - Maksetut verot</p> <p>Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta kuvaa konsernin liiketoiminnan tuottamaa kassavirtaa ennen käyttöpääoman muutosta. Tunnusluvun laskennassa otetaan huomioon rahoituskulujen ja verojen vaikutus kannattavuuteen mutta ei varsinaiseen vuokraustoimintaan kuulumattomia eriä kuten omaisuuserien myynneistä syntyneitä luovutusvoittoja ja -tappioita tai niiden verovaikutusta sekä laskennallisia voittoja/tappioita käypään arvoon arvostamisesta.</p>
FFO-kate, %	<p>Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) / Liikevaihto x 100</p>
FFO ilman kertaluonteisia eriä	<p>Tunnusluku kuvaa FFO:n suhdetta liikevaihtoon</p> <p>Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) - Kertaluonteiset liiketoiminnan muut tuotot + Kertaluonteiset liiketoiminnan muut kulut + Kertaluonteisten liiketoiminnan muiden tuottojen vaikutus tuloveroon [veroprosentti * Kertaluonteiset liiketoiminnan muut tuotot] - Kertaluonteisten liiketoiminnan muiden kulujen vaikutus tuloveroon [veroprosentti * Kertaluonteiset liiketoiminnan muut kulut]</p> <p>Tunnusluku kuvaa konsernin liiketoiminnan tuottamaa kassavirtaa ennen käyttöpääoman muutosta ja ilman kertaluonteisia eriä. Tunnusluvun laskennassa otetaan huomioon rahoituskulujen ja verojen vaikutus kannattavuuteen mutta ei varsinaiseen vuokraustoimintaan kuulumattomia eriä kuten omaisuuserien myynneistä syntyneitä luovutusvoittoja ja -tappioita tai niiden verovaikutusta sekä laskennallisia voittoja/tappioita käypään arvoon arvostamisesta. Kertaluonteisten erien vaikutus veroihin otetaan huomioon, ja sen oletetaan olevan yhteisön tuloveron määräinen.</p>
FFO ilman kertaluonteisia eriä -kate, %	<p>FFO ilman kertaluonteisia eriä / Liikevaihto x 100</p>
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht.	<p>Tunnusluku kuvaa FFO:n ilman kertaluonteisia eriä suhdetta liikevaihtoon</p> <p>Ulkopuolisen kiinteistöarvioitsijan antaman arviolausunnon mukainen arvo sisältäen vain valmiit asunnot</p> <p>Kuvaa valmiiden asuntojen käypää arvoa</p>
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., Suomi	<p>Ulkopuolisen kiinteistöarvioitsijan antaman arviolausunnon mukainen arvo sisältäen vain valmiit asunnot Suomessa</p> <p>Kuvaa valmiiden asuntojen käypää arvoa Suomessa</p>
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., Viro	<p>Ulkopuolisen kiinteistöarvioitsijan antaman arviolausunnon mukainen arvo sisältäen vain valmiit asunnot Virossa</p> <p>Kuvaa valmiiden asuntojen käypää arvoa Virossa</p>
Rakenteilla olevien asuntojen käypä arvo yht.	<p>Ulkopuolisen kiinteistöarvioitsijan antaman arviolausunnon mukainen arvo sisältäen vain rakenteilla olevat asunnot</p> <p>Kuvaa rakenteilla olevien asuntojen käypää arvoa</p>
Rakenteilla olevien asuntojen käypä arvo yht., Viro	<p>Ulkopuolisen kiinteistöarvioitsijan antaman arviolausunnon mukainen arvo sisältäen vain rakenteilla olevat asunnot Virossa</p> <p>Kuvaa rakenteilla olevien asuntojen käypää arvoa Virossa</p>
Sitoutunut pääoma	<p>(Kiinteistöt - Arvonkorotus sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Viro - Konserniliikearvo: sulautumisvastikkeen ylikurssi (jos sisältyy Kiinteistöt-</p>

	riviin)) + (Kiinteistöarvopaperit - Arvonkorotus sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Suomi)
Korollinen vieras pääoma	Kuvaa sijoituskohteisiin tehtyjen investointien määrää Pitkäaikaiset lainat + Lyhytaikaiset lainat + Pitkäaikaiset muut velat
Korollinen nettovelka	Korollinen vieras pääoma mittaa konsernin bruttovelkoja Korollinen vieras pääoma - Rahat ja pankkisaamiset
Taloudellinen vuokrausaste, %	Korollinen nettovelka mittaa konsernin nettovelkoja. Annualisoitu vuokratuotot / Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto x 100  Virossa valmistuneiden uudiskohteiden sisäpuolien viimeistelyn aikaista vajaakäyttöä ei oteta huomioon vajaakäyttönä laskettaessa taloudellista vuokrausastetta.
Taloudellinen vuokrausaste, Suomi, %	Kuvaa vuokraustoiminnan tehokkuutta Sama kuin edellä, vain Suomi
Taloudellinen vuokrausaste, Viro, %	Kuvaa vuokraustoiminnan tehokkuutta maantieteellisesti jaoteltuna Sama kuin edellä, vain Viro
Juokseva tuotto, %	Kuvaa vuokraustoiminnan tehokkuutta maantieteellisesti jaoteltuna Raportointihetken viimeisen päivän lukema: (Vuokrattavissa olevien asuntojen vuokratuotto, annualisoitu - Kiinteistöjen ylläpitokulut, annualisoitu) / Valmiiden asuntojen käypä arvo yht.
Juokseva tuotto, Suomi, %	Tunnusluku mittaa ylläpitokuluilla vähennetyn tuoton suhdetta asunto- ja kiinteistösijoitusten käypään arvoon raportointihetkellä. Sama kuin edellä, vain Suomi
Juokseva tuotto, Viro, %	Sama kuin edellä, ja kuvaa sijoitusten tuottoa maantieteellisesti jaoteltuna. Sama kuin edellä, vain Viro
Luototusaste (Loan to value, LTV), %	Sama kuin edellä, ja kuvaa sijoitusten tuottoa maantieteellisesti jaoteltuna. Korollinen nettovelka / Valmiiden asuntojen käypä arvo yht. x 100  Luototusaste (Loan to value) esittää nettovelkojen osuutta asuntojen arvosta. Tunnusluku kuvaa konsernin velkaantuneisuutta.
Omavaraisuusaste, %	Oma pääoma yhteensä / (Vastattavaa - Saadut ennakot) x 100  Omavaraisuusaste on rahoitusrakenteen tunnusluku, joka kertoo oman pääoman osuuden toimintaan sitoutuneesta pääomasta. Tunnusluku kuvaa konsernin rahoitusrakennetta.
ROE, %	Tilikauden voitto/tappio (vuositasolle laskettuna) / Oman pääoman tilikauden alun ja lopun keskiarvo x 100  Oman pääoman tuotto mittaa tilikauden tulosta suhteutettuna omaan pääomaan. Tunnusluku kuvaa konsernin kykyä tehdä tuottoa omistajien sijoittamille varoille.
Asuntoja omistuksessa, kpl	Raportointihetken viimeisen päivän lukema
Asuntoja rakenteilla, kpl	Kuvaa liiketoiminnan laajuutta Raportointihetken viimeisen päivän lukema
Asuntojen keskikoko, m <sup>2</sup>	Kuvaa konsernin lyhyen ja keskipitkä ajan investointisuunnitelmia Raportointihetken viimeisen päivän lukema: Kokonaisneliömäärä omistetuissa asunnoissa / asuntoja omistuksessa

Keskibruttovuokra per asunto, € / kk	Kuvaa keskimääräisen sijoituskohteen ominaisuuksia Raportointihetken viimeisen päivän lukema: Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto / Asuntoja omistuksessa
Keskibruttovuokra per asunto, Suomi, € / kk	Kuvaa keskimääräisen sijoituskohteen ominaisuuksia Sama kuin edellä, vain Suomi
Keskibruttovuokra per asunto, Viro, € / kk	Kuvaa keskimääräisen sijoituskohteen ominaisuuksia Suomessa. Sama kuin edellä, vain Viro
Osakekohtainen tulos	Kuvaa keskimääräisen sijoituskohteen ominaisuuksia Virossa. Tilikauden voitto/tappio / Keskimääräinen osakemäärä kauden aikana
Osakekohtainen tulos ilman kertaluonteisia eriä	Tunnusluku mittaa liiketoiminnan kannattavuutta osakekohtaisesti. (Tilikauden voitto/tappio - Kertaluonteiset liiketoiminnan muut tuotot + Kertaluonteiset liiketoiminnan muut kulut + Kertaluonteisten liiketoiminnan muiden tuottojen vaikutus tuloveroon [veroprosentti * Kertaluonteiset liiketoiminnan muut tuotot] - Kertaluonteisten liiketoiminnan muiden kulujen vaikutus tuloveroon [veroprosentti * Kertaluonteiset liiketoiminnan muut kulut]) / Keskimääräinen osakemäärä kauden aikana
Osakekohtainen oma pääoma	Tunnusluku mittaa liiketoiminnan kannattavuutta osakekohtaisesti kertaluonteisilla erillä oikaistuna. Kertaluonteisten erien vaikutus veroihin otetaan huomioon, ja sen oletetaan olevan yhteisön tuloveron määräinen. Oma pääoma yhteensä / osakemäärä katsauskauden lopussa
Oikaistu osakekohtainen oma pääoma	Tunnusluku kuvaa yhtiön osakekohtaisen oman pääoman määrää. (Oma pääoma yhteensä + laskennalliset verovelat käyvän arvon muutoksesta) / osakemäärä katsauskauden lopussa  Tunnusluku kuvaa yhtiön osakekohtaisen oman pääoman määrää, kun strategian mukaan asunnot pidetään pitkäaikaisesti vuokrauskäytössä, eikä asuntojen realisoitumattomaan arvomuutokseen liittyvä laskennallinen verovelka täten toteudu.