

Tunnuslukujen laskentakaavat

Tunnusluku	Määritelmä ja käyttötarkoitus
Liikevaihto	Tuloslaskelman mukaan
Nettovuokratuotto	Kuvaa liiketoiminnan laajuutta Vuokratuotto - Vastikkeet/vuokrat - Pienkorjaukset
Nettovuokratuotto liikevaihdosta, %	Nettovuokratuotto on vuokraustoiminnan kannattavuuden tunnusluku, joka mittaa tuottoa ylläpito- ja korjauskulujen vähentämisen jälkeen. $\text{Nettovuokratuotto} / \text{Liikevaihto} \times 100$
Käyttökate (EBITDA)	Tunnusluku kuvaa nettovuokratuoton suhdetta liikevaihtoon $\text{Liikevoitto} + \text{Poistot ja arvonalentumiset}$
Käyttökate liikevaihdosta, %	Käyttökate on kannattavuuden tunnusluku, joka mittaa liiketoiminnan tulosta ennen nettorahoituskuluja, veroja ja poistoja. $\text{Käyttökate} / \text{Liikevaihto} \times 100$
Oikaistu käyttökate	Tunnusluku kuvaa käyttökateen suhdetta liikevaihtoon $\text{Käyttökate} - \text{Sijoitusten realisoituneet luovutusvoitot} + \text{Sijoitusten realisoituneet luovutustappiot} -/+ \text{Realisoitumaton voitto/tappio sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon}$
Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, %	Oikaistu käyttökate kuvaa konsernin vuokraustoiminnan kannattavuutta ilman omaisuuserien myynneistä syntyneitä luovutusvoittoja ja -tappioita sekä laskennallisia voittoja/tappioita asuntojen käypään arvoon arvostamisesta. $\text{Oikaistu käyttökate} / \text{Liikevaihto} \times 100$
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	Tunnusluku kuvaa oikaistun käyttökateen suhdetta liikevaihtoon. Tuloslaskelman mukaan
Tilikauden voitto/tappio	Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja mittaa kannattavuutta liiketoiminnan kustannusten ja rahoituskulujen jälkeen Tuloslaskelman mukaan
Realisoitunut voitto/tappio	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 ⁽¹⁾ Tunnusluku mittaa liiketoiminnan kannattavuutta ilman laskennallisia voittoja/tappioita asuntojen käypään arvoon arvostamisesta.
Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)	$\text{Oikaistu käyttökate} + \text{Saadut korot} - \text{Maksetut korot} - \text{Maksetut verot}$ 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 eräiä kuten omaisuuserien myynneistä syntyneitä luovutusvoittoja ja -tappioita tai niiden verovaikutusta sekä laskennallisia voittoja/tappioita käypään arvoon arvostamisesta.

FFO-kate, %	Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO) / Liikevaihto x 100
	Tunnusluku kuvaa FFO:n suhdetta liikevaihtoon
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht.	Ulkopuolisen kiinteistöarvioitsijan antaman arviolausunnon mukainen arvo sisältäen vain valmiit asunnot - Taloyhtiövelat
	Kuvaa valmiiden asuntojen käypää arvoa
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., Suomi	Ulkopuolisen kiinteistöarvioitsijan antaman arviolausunnon mukainen arvo sisältäen vain valmiit asunnot Suomessa - Taloyhtiövelat Suomessa
	Kuvaa valmiiden asuntojen käypää arvoa Suomessa
Valmiiden asuntojen käypä arvo yht., Tallinna	Ulkopuolisen kiinteistöarvioitsijan antaman arviolausunnon mukainen arvo sisältäen vain valmiit asunnot Tallinnassa - Taloyhtiövelat Tallinnassa
	Kuvaa valmiiden asuntojen käypää arvoa Tallinnassa
Rakenteilla olevien asuntojen käypä arvo yht.	Ulkopuolisen kiinteistöarvioitsijan antaman arviolausunnon mukainen arvo sisältäen vain rakenteilla olevat asunnot
	Kuvaa rakenteilla olevien asuntojen käypää arvoa
Rakenteilla olevien asuntojen käypä arvo yht., Tallinna	Ulkopuolisen kiinteistöarvioitsijan antaman arviolausunnon mukainen arvo sisältäen vain rakenteilla olevat asunnot Tallinnassa
	Kuvaa rakenteilla olevien asuntojen käypää arvoa Tallinnassa
Sitoutunut pääoma	(Kiinteistöt - Arvonkorotus sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Tallinna) + (Kiinteistöarvopaperit - Taloyhtiöiden velkojen osuudet - Arvonkorotus sijoituskiinteistöjen ja -asuntojen arvostamisesta käypään arvoon, Suomi)
	Kuvaa sijoituskohteisiin tehtyjen investointien määrää
Korollinen vieras pääoma	Pitkäaikaiset lainat + Lyhytaikaiset lainat + Pitkäaikaiset muut velat
	Korollinen vieras pääoma mittaa konsernin bruttovelkoja
Korollinen nettovelka	Korollinen vieras pääoma - Rahavarat - Rahoitusarvopaperit
	Korollinen nettovelka mittaa konsernin nettovelkoja.
Taloudellinen vuokrausaste, %	Annualisoitu vuokratuotot / Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto x 100
	Tallinnassa valmistuneiden uudiskohteiden sisäpuolien viimeistelyn aikaista vajaakäyttöä ei oteta huomioon vajaakäyttönä laskettaessa taloudellista vuokrausastetta.
	Kuvaa vuokraustoiminnan tehokkuutta
Taloudellinen vuokrausaste, Suomi, %	Sama kuin edellä, vain Suomi
	Kuvaa vuokraustoiminnan tehokkuutta maantieteellisesti jaoteltuna
Taloudellinen vuokrausaste, Tallinna, %	Sama kuin edellä, vain Tallinna
	Kuvaa vuokraustoiminnan tehokkuutta maantieteellisesti jaoteltuna
Juokseva tuotto, %	Raportointihetken viimeisen päivän lukema: (Vuokrattavissa olevien asuntojen vuokratuotto, annualisoitu - Kiinteistöjen ylläpitokulut, annualisoitu) / Valmiiden asuntojen käypä arvo yht.
	Tunnusluku mittaa ylläpitokuluilla vähennetyn tuoton suhdetta asunto- ja kiinteistösijoitusten käypään arvoon raportointihetkellä.
Juokseva tuotto, Suomi, %	Sama kuin edellä, vain Suomi
	Sama kuin edellä, ja kuvaa sijoitusten tuottoa maantieteellisesti jaoteltuna.
Juokseva tuotto, Tallinna, %	Sama kuin edellä, vain Tallinna

	Sama kuin edellä, ja kuvaa sijoitusten tuottoa maantieteellisesti jaoteltuna.
Luototusaste (Loan to value, LTV), %	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	Raportointihetken viimeisen päivän lukema
Asuntoja rakenteilla	Kuvaa liiketoiminnan laajuutta Raportointihetken viimeisen päivän lukema
Asuntojen keskikoko	Kuvaa konsernin lyhyen ja keskipitkän ajan investointisuunnitelmia Raportointihetken viimeisen päivän lukema: Kokonaisneliömäärä omistetuissa asunnoissa / Asuntoja omistuksessa
Keskibruttovuokra per asunto	Kuvaa keskimääräisen sijoituskohteen ominaisuuksia Raportointihetken viimeisen päivän lukema: Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto / Asuntoja omistuksessa
Keskibruttovuokra per asunto, Suomi	Kuvaa keskimääräisen sijoituskohteen ominaisuuksia Sama kuin edellä, vain Suomi
Keskibruttovuokra per asunto, Tallinna	Kuvaa keskimääräisen sijoituskohteen ominaisuuksia Suomessa. Sama kuin edellä, vain Tallinna
Osakekohtainen tulos	Kuvaa keskimääräisen sijoituskohteen ominaisuuksia Tallinna. Tilikauden voitto/tappio / Keskimääräinen osakemäärä kauden aikana ilman yhtiön omistamia omia osakkeita
Osakekohtainen oma pääoma	Tunnusluku mittaa liiketoiminnan kannattavuutta osakekohtaisesti. Oma pääoma yhteensä / Osakemäärä katsauskauden lopussa ilman yhtiön omistamia omia osakkeita
Oikaistu osakekohtainen oma pääoma	Tunnusluku kuvaa yhtiön osakekohtaisen oman pääoman määrää. (Oma pääoma yhteensä +(-) laskennalliset verovelat(verosaamiset) käyvän arvon muutoksesta) / Osakemäärä katsauskauden lopussa ilman yhtiön omistamia omia osakkeita Tunnusluku kuvaa yhtiön osakekohtaisen oman pääoman määrää, kun strategian mukaan asunnot pidetään pitkäaikaisesti vuokrauskäytössä, eikä asuntojen realisoitumattomaan arvomuutokseen liittyvä laskennallinen verovelka täten toteudu.

1) Käyvän arvon muutoksesta syntyvän laskennallisen veron muodostumisen periaate esitetään liitetiedossa 2.