

## PUOLIVUOSIKATSAUS AJALTA 1-6/2016

### Yhteenveto 1-6 / 2016 (vertailukausi 1.1.-30.6.2015)

- liikevaihto oli 1.429 t€ ( 472 t€). Liikevaihdon kasvu aiheutui sekä vuokratuottojen että Management –toiminnan palkkioiden kasvusta
- nettotuotto oli 958 t€ (348 t€). Nettotuoton kasvu aiheutui sekä vuokraustoiminnan että Management-toiminnan noussesta tuotosta.
- katsauskauden tulos oli 1.743 t€ (1.878 t€). Tuloksen muuttumiseen vaikuttivat liiketoiminnallisesti vuokratuottojen ja Management –toiminnan kasvu sekä laskennallisesti se että vertailukaudella 1-6/2015 siirryttiin kiinteistökannan käyvän arvon menetelmän mukaiseen arvostusmenetelmään mikä osaltaan nosti vertailukauden tulosta
- vuokraustoiminta jatkui vakaana vuokrausasteen säilyessä 95 %:ssä
- katsauskauden operatiivinen tulos (EPRA) parani selvästi ja oli 472 t€ (279 t€)
- nettovarallisuus NAV (EPRA)/ osake kasvoi ja oli 6,34 €/osake (5,53 €/osake)
- omavaraisuusaste oli 51,5 % (58,2 %)
- yhtiö julkisti strategiset tavoitteensa 4.2.2016

### Yhteenveto 4-6/2016 (vertailukausi 1.4.-30.6.2015)

- liikevaihto oli 711 t€ (276 t€). Liikevaihdon kasvu aiheutui sekä vuokratuottojen että Management –toiminnan tuottojen kasvusta
- nettotuotto 452 t€ (205 t€). Nettotuoton kasvu aiheutui sekä vuokratuottojen että Management –toiminnan tuottojen kasvusta
- katsauskauden tulos 1.088 t€ (1.389 t€). Tuloksen muuttumiseen vaikuttivat liiketoiminnallisesti vuokratuottojen ja Management –toiminnan kasvu sekä laskennallisesti se että vertailukaudella 1-6/2015 siirryttiin kiinteistökannan käyvän arvon menetelmän mukaiseen arvostusmenetelmään mikä osaltaan nosti vertailukauden tulosta
- katsauskauden aikana hankittiin 40 huoneistoa Porvoosta sekä toteutettiin liiketoimintakauppa OVV Asuntopalvelut Oy liiketoiminnan ostamisesta
- operatiivinen tulos (EPRA) oli 210 t€ (115 t€)
- yhtiö arvio, että koko vuoden 2016 operatiivinen tulos (EPRA) muodostuu paremmaksi kuin vuonna 2015

## **Toimitusjohtaja Petri Roininen:**

”Puolivuotiskaudella 1-6/2016 kassavirrallisesti tärkeät liiketoiminnan nettotuotto ja operatiivinen tulos (EPRA) paranivat merkittävästi vertailukaudesta. Samoin osakekohtainen nettovarallisuus (EPRA) kasvoi. Arvioimme, että vuoden 2016 operatiivinen tulos (EPRA) paranee edellisvuodesta”.

## **Toimintaympäristö**

Toimintaympäristön epävarmuustekijät kasvoivat heikon talouskehityksen ja mm Brexit-äänestyksen seurauksena, mikä aiheutti merkittävää kurssiheiluntaa osakemarkkinoilla. EKP:n rahapolitiikan johdosta matala korkotaso jatkui.

Suomen kiinteistömarkkina oli transaktioiden määrällä mitattuna hyvin aktiivinen. Transaktioista entistä suurempi osuus oli asuntosektorilla.

Vanhojen asuntojen hintakehitys toisella vuosineljänneksellä oli jonkin verran noususuuntainen. Tilastokeskuksen mukaan nousu oli 1,4 % edelliseen vuosineljännekseen verrattuna ja 1,2 % edellisvuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna. Voimakkainta nousu oli toisella neljänneksellä pääkaupunkiseudulla.

Vuokra-asumisen kysyntä kasvukeskuksissa säilyi hyvällä tasolla mitä keskenoleva kaupungistumiskehitys tukee. Tilastokeskuksen mukaan asuntojen vuokrien vuositason nousu oli 2,7 % toisella vuosineljänneksellä.

## **Tilikauden tulos**

Konsernin laaja tulos katsauskautena oli 1.665 t€ (1.861 t€). Tuloksen muuttumiseen vaikuttivat liiketoiminnallisesti vuokratuottojen ja Management –toiminnan kasvu sekä laskennallisesti se että vertailukaudella 1-6/2015 siirryttiin kiinteistökannan käyvän arvon menetelmän mukaiseen arvostusmenetelmään mikä osaltaan nosti vertailukauden tulosta.

EPRA:n suositusten mukaan laskettu kassavirtapohjainen ns operatiivinen tulos parani ollen 472 t€ (279 t€).

## **Pääomarakenne ja rahoitus**

Konsernin taseen loppusumma oli 38.155 t€ (13.092 t€). Oma pääoma yhteensä oli 19.669 t€ (7.619 t€) ja vieras pääoma yhteensä 18.486 t€ (5.473 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 73 %.

Konsernin omavaraisuusaste säilyi hyvänä ollen 51,5 % (58,2 %). Omavaraisuusaste on säilynyt riskihallintapolitiikan mukaisesti hyvällä tasolla sijoitusomaisuuden ja taseen nopeahkosta kasvusta huolimatta.

EPRAn mukainen osakekohtainen nettovarallisuus / osake kasvoi ja oli 6,34 € / osake (5,53 € / osake).

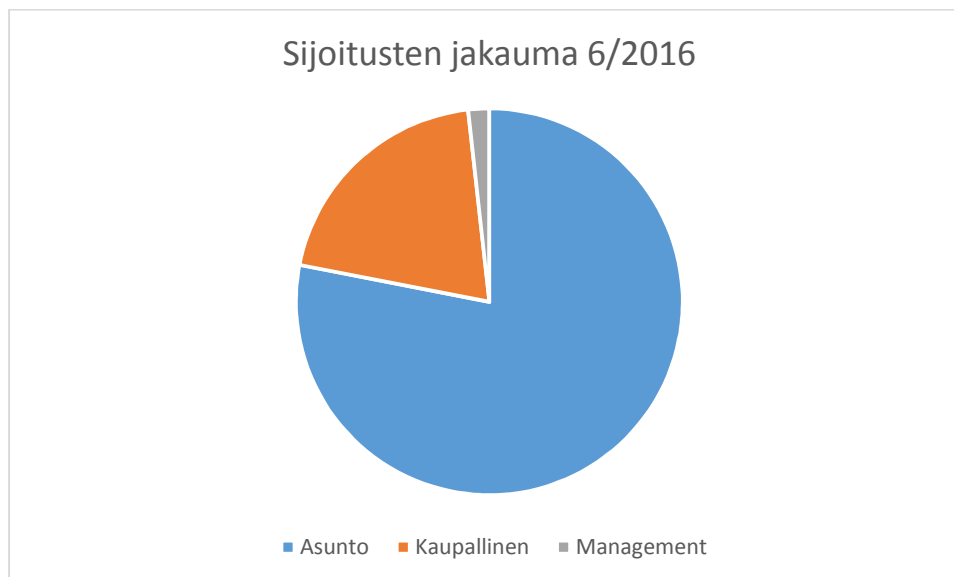
Yhtiön pyrkimyksenä on laajentaa ja monipuolistaa rahoituspohjaansa sekä erityisesti hallita rahoitusta koskevat riskit riittävän omavaraisuusasteen ja korkosuojausten keinoin.

## Sijoitussalkku

Yhtiön sijoitussalkku puolivuosi-kauden lopussa 6/2016 muodostui asuntokiinteistöistä, joissa oli selvä painopiste sekä kaupallisista kiinteistöistä ja Management –toiminnosta. Rakenteellisesti 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, pienentää liiketoiminnan riskiä ja tätä kautta tukea osakkeen arvoa.

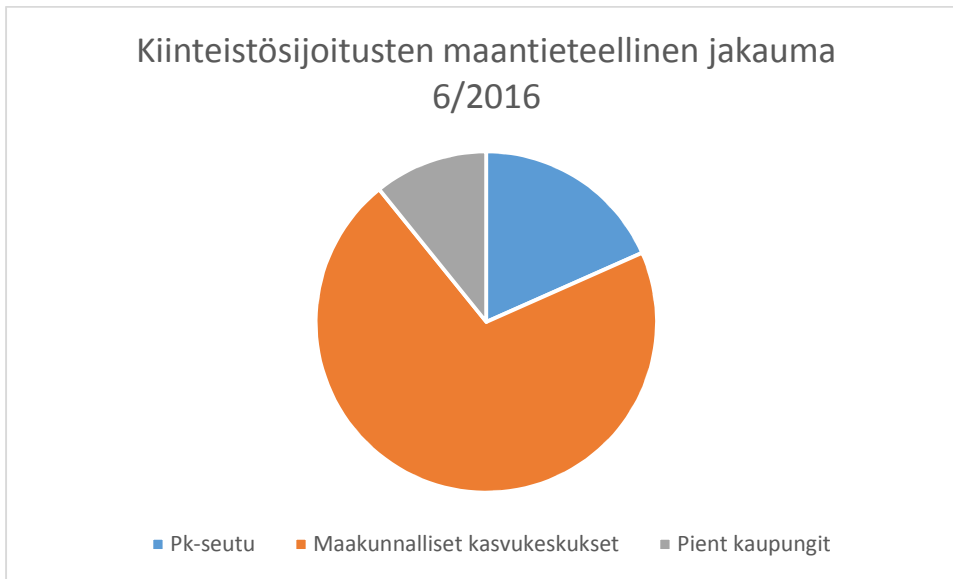
Sijoituskiinteistöjen arvot päivitettiin ja ne perustuvat ulkopuolisten arvioijien 30.6.2016 laatimiin arviokirjoihin. Katsauskauden lopussa eli 30.6.2016 tilanteessa varoista 78 % oli sidottu asuntoihin, 20 % kaupallisiin kiinteistöihin ja 2 % management-toimintaan.

Sijoitussalkun nettotuotto 30.6.2016 oli vuositasolle skaalattuna 5,42%. Management-toiminta ja kiinteistöjen hajautus myös kaupallisiin kiinteistöihin paransi salkun keskimääräistä tuottoa.

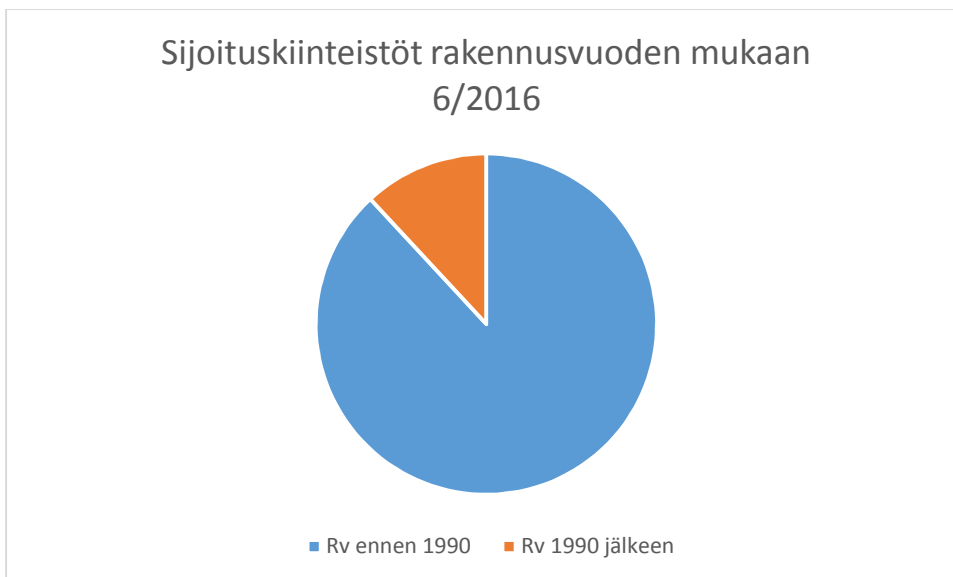


Katsauskauden lopun tilanteessa sijoituskiinteistöt sijaitsevat 89 %:sti pk-seudulla ja maakunnallisissa kasvukeskuksissa. 11 % prosenttia kiinteistösalkusta on sijoitettu pieniin

kaupunkeihin. Tavoite on, että salkku painottuu pk-seudulle sekä maakunnallisiin kasvukeskuksiin.



Katsauskauden lopun tilanteessa yhtiön sijoitusomaisuus koostuu uudehkoista kiinteistöistä siten, että 88 % on valmistunut tai peruskorjattu 1990 tai myöhemmin. Ikäjakauman hallinnan tarkoitus on välttää korjausvelkaa ja peruskorjaustarpeita.



## **Investoinnit ja myynnit**

Management-toimintaa vahvistettiin hankkimalla OVV Asuntopalvelut Oy:n liiketoiminta 1.4.2016 toteutetulla liiketoimintakaupalla. Kaupassa Investors House hankki omistukseensa valtakunnallisen franchise-pohjaisen OVV-vuokravälitysketjun johtamisyhtiön. Kauppa vahvistaa yhtiön Management-toimintaa ja tekee siitä paikallisen kaikilla keskeisillä osamarkkinoilla Suomessa.

Asuntosijoituksia kasvatettiin hankkimalla 1,70 M€ velattomalla kauppahinnalla 40 huoneistoa As Oy Porvoon Rinnetie 11-13:sta kaupalla, joka toteutettiin 27.6.2016. Kaupasta kirjataan katsauskaudelle varainsiirtovero huomioon ottaen 416 t€ suuruisen arvonnousun ennen veroja. Vuokrausaste kaupantekohetkellä oli 97 %. Vuositasolle skaalattu nettotuotto velattomalle kauppahinnalle oli 9,0 %.

## **Vuokraustoiminta**

Yhtiö jatkoi asuin- ja kaupallisten kiinteistöjen vuokraustoimintaa tavoitteena vakaa ja ennustettava vuokrakassavirta. Yhtiön sijoituskiinteistöjen vuokrausaste säilyi kohtuullisen hyvänä ollen katsauskauden lopussa 95 %. Vapaana olevia huoneistoja oli lähinnä Hämeenlinnassa, Tampereella ja Porissa. Kaupallisten kiinteistöjen vuokrasopimukset ovat pitkiä ja tuottavat turvaavaa kassavirtaa.

## **Kiinteistöjen ylläpito ja ajanmukaistaminen**

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

Ajanmukaistuskulut kasvoivat hieman ja ne olivat yhteensä 86 t€ (0 t€). Ne kohdistuivat ensisijaisesti Tampereella oleviin kohteisiin sekä K Oy Antintorin viimeisen vuokraamattoman liiketilan investointiin, jonka tuloksena tila on nyt vuokrattu. 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 liikeloudellista 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 vuokrakäyntä on ennustettavaa. Katsauskauden lopussa pk-seudulla ja maakunnallisissa kasvukeskuksissa oli 89 % 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 73 %. Rahan saatavuuden kannalta keskeinen riskinhallintaelementti on riittävä omavaraisuusaste, joka katsauskauden lopussa oli 51,5 %.

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 salkkunsu rakenteen siten, että korjausvelka olisi maltillinen eikä merkittävää systemaattista peruskorjaustarvetta syntyisi. Katsauskauden lopussa 88 % 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 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.

## Osake ja osakkeenomistajat

Yhtiöllä oli 30.6.2016 Euroclear Finlandin ylläpitämän osakasrekisterin mukaan 267 osakasta. Osakasmäärä kasvoi 1-6/2016 yhteensä 34 % ja 4-6/2016 vastaavasti 17 %.

Yhtiön osakkeen päätöskurssi 30.6.2016 oli 5,73 €/osake (4,90 €/osake).

Yhtiö käytti omaa osakettaan yhdessä 1.4.2016 toteutetussa kaupassa siten, että osana kauppahintaa luovutettiin suunnattuna antina yhteensä 5.254 kpl osakkeita hintaan 5,71 €/osake. Annin jälkeen yhtiön ulkona olevien osakkeiden määrä on yhteensä 3.309.603 kpl.

Yhtiön 10 suurinta osakkeenomistajaa 30.6.2016 ovat:

Osakas	Osakkeita	Omistusosuus ulk ol. osakkeista
Maakunnan Asunnot Oy	1.566.080	47,4 %
Core Capital Oy	365.071	11,0 %
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 %

## Raportointikauden jälkeiset tapahtumat

Raportointikauden jälkeen Yhtiö on jatkanut operatiivista toimintaansa tavoitteiden mukaisesti.

## Tulevaisuuden näkymät

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

## Lähipiirikaupat

As Oy Porvoon Rinnetie 40 huoneiston kauppa oli ns lähipiirikauppa kun myyjänä oli merkittävän osakkeenomistajan Maakunnan Asunnot Oy tytäryhtiö Sijoitustalo IVH Oy. Velaton kauppahinta oli 1,70 M€ ja AKA-yleisauktorisoidun arvioijan laatiman arvokirjan mukainen käypä arvo 2,15 M€. Kaupasta julkaistiin arviokirja kaupasta tiedottamisen yhteydessä. Investors Housen kannalta kaupalla oli merkittävä taloudellinen peruste, joka muodostuu korkeasta vuokratuotosta sekä positiivisesta arvomuutoksesta.

TAULUKKO OSA

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA (t EUR)				
	4-6/2016	1-6/2016	4-6/2015	1-6/2015
<b>LIKEVAIHTO</b>	<b>711</b>	<b>1 429</b>	<b>276</b>	<b>472</b>
Ylläpitokulut	-258	-471	-71	-124
<b>NETTOTUOTTO</b>	<b>453</b>	<b>958</b>	<b>205</b>	<b>348</b>
Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	0	50	0	0
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	1 105	1 550	1 586	1 992
Myyntin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-155	-314	-63	-131
Liiketoiminnan muut kulut/tuotot	4	7	-9	-9
<b>LIKEVOITTO (-TAPPIO)</b>	<b>1 407</b>	<b>2 251</b>	<b>1 720</b>	<b>2 201</b>
<i>Rahoitustuotot ja kulut</i>				
Rahoitustuotot yhteensä	0	1	0	128
Rahoituskulut yhteensä	-69	-111	-10	-24
<b>TULOS ENNEN VEROJA</b>	<b>1 338</b>	<b>2 141</b>	<b>1 709</b>	<b>2 306</b>
Verot yhteensä	-249	-398	-320	-428
<b>KATSAUSKAUDEN TULOS</b>	<b>1 089</b>	<b>1 743</b>	<b>1 389</b>	<b>1 878</b>
<i>Muut laajan tuloksen erät</i>				
Rahavirran suojaukset	-46	-78	-19	-16
<b>KATSAUSKAUDEN LAAJA TULOS</b>	<b>1 043</b>	<b>1 665</b>	<b>1 369</b>	<b>1 861</b>



KONSERNITASE (t EUR)				
	3/2016	6/2016	6/2015	12/2015
V a s t a a v a a				
PITKÄAIKAISET VARAT				
Liikearvo	400	650	400	400
Sijoituskiinteistöt	32983	35744	12 100	26794
Vaihto-omaisuuskiinteistöt	597	687	250	1 404
LYHYTAIKAISET VARAT				
Myyntisaamiset ja muut saamiset	381	425	161	446
Rahavarat	1 148	649	181	212
VARAT YHTEENSÄ	35 509	38 155	13 092	29 256
OMA PÄÄOMA				
Osakepääoma	2 556	2 556	2 556	2 556
Muu oma pääoma	16 603	17 113	5 063	15 309
Oma pääoma yhteensä	19 159	19 669	7 619	17 865
VELAT				
Pitkäaikaiset velat				
Korolliset velat	11 543	14 176	4 250	7936
Lyhytaikaiset velat				
Laskennalliset verovelat	1 083	1 310	691	1 110
Korolliset velat	2 881	1 894	219	1 812
Ostovelat ja muut velat	843	1 106	313	533
Velat yhteensä	16 350	18 486	5 473	11 391
VASTATTAVAA	35 509	38 155	13 092	29 256

EMOYRITYKSEN OMISTAJILLE KUULUVA OMA PÄÄOMA (TEUR)	OSAKEPÄÄOMA	YLIKURSSI- RAHASTO	SUOJAUS- RAHASTO	SIOITETUN VAPAAN OMAN PÄÄOMAN RAHASTO	KERTYNEET VOITTOVARAT	OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ
<b>Oma pääoma 1.1.2014</b>	<b>2 556</b>	<b>7</b>	<b>-21</b>	<b>0</b>	<b>2 805</b>	<b>5 346</b>
Tilikauden tulos					305	305
rahavirran suojaus			3	0		3
Tilikauden laaja tulos			3	0	305	307
Osingojako					-152	-152
<b>Oma pääoma 31.3.2014</b>	<b>2 556</b>	<b>7</b>	<b>-18</b>	<b>0</b>	<b>2 958</b>	<b>5 502</b>
Tilikauden tulos 4-6/2014					268	268
rahavirran suojaus			3	0		3
Tilikauden laaja tulos			3	0	268	271
Osingojako						
<b>Oma pääoma 30.6.2014</b>	<b>2 556</b>	<b>7</b>	<b>-16</b>	<b>0</b>	<b>3 226</b>	<b>5 772</b>
Tilikauden tulos 7-9/2014					201	201
rahavirran suojaus			3	0		3
Tilikauden laaja tulos			3	0	201	203
Osingojako						
<b>Oma pääoma 30.9.2014</b>	<b>2 556</b>	<b>7</b>	<b>-13</b>	<b>0</b>	<b>3 427</b>	<b>5 976</b>
<b>Oma pääoma 1.1.2014</b>	<b>2 556</b>	<b>7</b>	<b>-21</b>	<b>0</b>	<b>2 805</b>	<b>5 346</b>
Tilikauden tulos 1-9/2014					774	774
rahavirran suojaus			8	0		8
Tilikauden laaja tulos			8	0	774	781
Osingojako					-152	-152
<b>Oma pääoma 30.09.2014</b>	<b>2 556</b>	<b>7</b>	<b>-13</b>	<b>0</b>	<b>3 427</b>	<b>5 976</b>
<b>Oma pääoma 1.1.2014</b>	<b>2 556</b>	<b>7</b>	<b>-21</b>	<b>0</b>	<b>2 805</b>	<b>5 346</b>
Tilikauden tulos 1-12/2014					694	694
rahavirran suojaus			10	0		10
Tilikauden laaja tulos			10	0	694	704
Osingojako					-152	-152
<b>Oma pääoma 31.12.2014</b>	<b>2 556</b>	<b>7</b>	<b>-11</b>	<b>0</b>	<b>3 347</b>	<b>5 899</b>
<b>Oma pääoma 1.1.2015</b>	<b>2 556</b>	<b>7</b>	<b>-11</b>	<b>0</b>	<b>3 347</b>	<b>5 899</b>
Tilikauden tulos					489	489
rahavirran suojaus			3	0		3
Tilikauden laaja tulos			3	0	489	492
Osingojako					-152	-152
<b>Oma pääoma 31.3.2015</b>	<b>2 556</b>	<b>7</b>	<b>-8</b>	<b>0</b>	<b>3 684</b>	<b>6 239</b>
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						
<b>Oma pääoma 30.6.2015</b>	<b>2 556</b>	<b>7</b>	<b>-27</b>	<b>0</b>	<b>5 083</b>	<b>7 619</b>
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						
<b>Oma pääoma 30.9.2015</b>	<b>2 556</b>	<b>7</b>	<b>-34</b>	<b>8 651</b>	<b>6 408</b>	<b>17 587</b>
<b>Oma pääoma 1.1.2015</b>	<b>2 556</b>	<b>7</b>	<b>-11</b>	<b>0</b>	<b>3 347</b>	<b>5 899</b>
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
<b>Oma pääoma 30.09.2015</b>	<b>2 556</b>	<b>7</b>	<b>-34</b>	<b>8 651</b>	<b>6 408</b>	<b>17 587</b>
<b>Oma pääoma 1.1.2015</b>	<b>2 556</b>	<b>7</b>	<b>-11</b>	<b>0</b>	<b>3 347</b>	<b>5 899</b>
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
<b>Oma pääoma 31.12.2015</b>	<b>2556</b>	<b>7</b>	<b>-28</b>	<b>8651</b>	<b>6 680</b>	<b>17866</b>
<b>Oma pääoma 1.1.2016</b>	<b>2 556</b>	<b>7</b>	<b>-28</b>	<b>8 651</b>	<b>6 680</b>	<b>17 866</b>
Tilikauden tulos 1-3/2016					655	655
rahavirran suojaus			-32			-32
Tilikauden laaja tulos					623	623
SVOP rahoitus				671		671
Osingojako						0
<b>Oma pääoma 31.3.2016</b>	<b>2 556</b>	<b>7</b>	<b>-60</b>	<b>9 322</b>	<b>7 335</b>	<b>19 160</b>
Tilikauden tulos 4-6/2016					1 089	1 089
rahavirran suojaus			-46			-46
Tilikauden laaja tulos					1 043	1 043
SVOP rahoitus				30		30
Osingojako					-563	-563
<b>Oma pääoma 30.6.2016</b>	<b>2 556</b>	<b>7</b>	<b>-106</b>	<b>9 352</b>	<b>7 861</b>	<b>19 670</b>

KONSERNIN RAHOITUSLASKELMA (tEUR)	1-6/2016	4-6/2016	1-6/2015	4-6/2015	1-12/2015
<i>Liiketoiminnan nettorahavirta</i>	493	249	238	202	467
<i>Investointien rahavirrat:</i>					
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	-220	-220	-400	0	-400
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-2025	-1505	-3200	-3200	-3436
Ennakot	0	0	-250	-250	-480
Sijoitus- ja vaihto-om.kiinteistöjen myynti	956	0	0	0	0
Rahoitusarvopapereiden myynti	0	0	818	0	818
<i>Investointien nettorahavirta</i>	-1289	-1725	-3032	-3450	-3498
<i>Rahoituksen rahavirta</i>					
Korollisten lainojen nostot	2472	1772	3200	3200	3499
Korollisten lainojen takaisinmaksut	-677	-233	-113	-82	-143
Emoyhtiön omistajille maksetut osingot	-563	-563	-152	-152	-152
<i>Rahoituksen nettorahavirta</i>	1232	976	2936	2966	3204
<i>Rahavarojen muutos</i>	436	-500	142	-282	173

<b>TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT</b>			
		<b>1-6/2016</b>	<b>1-6/2015</b>
			<b>1-12/2015</b>
Oman pääoman tuotto %		8,9	27,5
			29,2
Sijoitetun pääoman tuotto %		7,1	16,5
			25,5
Omavaraisuusaste %		51,5	58,2
			61,1
Osakekohtainen tulos		0,51	1,22
			1,79
Osakekohtainen oma pääoma		5,94	5,01
			5,62
EPRA Earnings (operatiivinen tulos) tuhatta €		472	279
			716
EPRA Earnings (operatiivinen tulos)/osake		0,145	0,184
			0,370
EPRA NAV (nettovarallisuus), tuhatta €		20 988	8 401
			18 892
EPRA NAV (nettovarallisuus), € / osake		6,34	5,53
			5,94

TUNNUSLUKUIEN 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
<b>EPRA Earnings (operatiivinen tulos) tuhatta €</b>	
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
<b>EPRA NAV (nettovarallisuus) tuhatta €</b>	
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

TUNNUSLUKUJEN 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			
<b>=EPRA Earnings (operatiivinen tulos)</b>			
		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			
<b>=EPRA NAV (nettovarallisuus) tuhatta €</b>			
		EPRA NAV (nettovarallisuus)	
EPRA NAV / osake =	-----		
		Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä	

<b>SIIJOITUSKIINTEISTÖT (TEUR)</b>							
	30.6.2016	31.3.2016	31.12.2015	30.9.2015	30.6.2015	31.3.2015	31.12.2014
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa	32982	26 794	6 844	6 844	6 844	6 844	6 235
Hankitut sijoituskiinteistöt	1699	5 768	17 548	17 548	3 264		
Muut investoinnit sijoituskiinteistöihin							
Myydyt sijoituskiinteistöt		-62					
Aktivoidut vieraan pääoman menot			-131				
Voitto/ tappio käypään arvoon arvostamisesta	1063	482	3 457	3 346	1 992	406	609
<b>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo</b>	<b>35744</b>	<b>32 982</b>	<b>27 718</b>	<b>27 738</b>	<b>12 100</b>	<b>7 250</b>	<b>6 844</b>
Myyntissä olevat sijoituskiinteistöt			-924				
<b>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa</b>	<b>35744</b>	<b>32 982</b>	<b>26 794</b>	<b>27 738</b>	<b>12 100</b>	<b>7 250</b>	<b>6 844</b>
<b>Sijoituskiinteistöt 30.6.2016</b>	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	Espoo	100,0 %					
As Oy Espoon Tallimestarinranta	Espoo	100,0 %					
As 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 %					
As Oy Porvoon Rinnetie 11-13	Porvoo	83,9 %					
<b>Vaihto-omaisuuskiinteistöt 30.6.2016, myynnissä</b>							
As Oy Kortepohjan Pehtoori, 1 asunto							
As Oy Aurinkohalssi, 2 asuntoa							

<b>VOITTO/TAPPIO KÄYPÄÄN ARVOON ARVOSTAMISESTA</b>							
<b>(t EUR)</b>							
			4-6/2016	1-6/2016	4-6/2015	1-6/2015	
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset			1 063	1 546	1 586	1 992	
Vaihto-omaisuuskiinteistöjen käyvän arvon muutokset			90	90	0	0	
Ajanmukaistamisinvestoinnit			-48	-86	0	0	
<b>Konserni yhteensä</b>			<b>1 105</b>	<b>1 550</b>	<b>1 586</b>	<b>1 992</b>	

Laatimisperusta

Tämä osavuositarkastus on laadittu standardin IAS 34 Osavuositarkastukset mukaan

