



OSAVUOSIKATSAUS Q3/2016

TAMMI-SYYSKUU

INVESTORS HOUSE OYJ

INVESTORS HOUSE OYJ:N OSAVUOSIKATSAUS AJALTA 1-9/2016

Investors House on kiinteistösijoitusyhtiö, joka tarjoaa sijoittajalle mahdollisuuden suoraan sijoittamiseen ilman välikäsiä. Investors Housen kolmannen neljänneksen tulos oli ennakoitu ja se perustui operatiivisen toiminnan kannattavuuteen.

YHTEENVETO 7-9/2016 (VERTAILUKAUSI 7-9/2015)

Investors House konsernin liikevaihto kasvoi 763 t€:oon (333 t€) ja nettotuotto kasvoi 512 t€:oon (229 t€). Katsauskauden tulos 235 t€ jäi vertailukaudesta (1.310 t€), jolloin toteutettiin suunnattu osakeanti, joka kasvatti tulosta arvonmuutosten myötä. Kassavirtapohjaista kannattavuutta kuvaava operatiivinen tulos (EPRA) parani 263 t€:oon (227 t€). Yhtiön keskeiset kehityshankkeet etenivät suunnitellusti.

YHTEENVETO 1-9 / 2016 (VERTAILUKAUSI 1-9/2015)

Investors House konsernin liikevaihto kasvoi 2.192 t€:oon (805 t€) ja nettotuotto kasvoi 1.470 t€:oon (577 t€). Katsauskauden tulos oli 1.979 t€ ja jäi vertailukauden tuloksesta (3.163 t€) edellä kerrotun 9/2015 toteutetun suunnatun osakeannin myötä tulleiden arvonmuutosten johdosta. Kassavirtapohjaista kannattavuutta kuvaava operatiivinen tulos (EPRA) parani 735 t€:oon (506 t€) ja osakekohtainen nettovarallisuus (EPRA) nousi 6,41 €:oon / osake (5,86 €/osake).

TOIMITUSJOHTAJA PETRI ROININEN:

”Kolmas kvartaali oli pelkistetyn yllätyksetön ja ennakoitu: kassavirtapohjainen operatiivinen tulos parani, vuokrausaste säilyi hyvänä ja osakekohtainen nettovarallisuus kasvoi. Kannattava operatiivinen toiminta ja vahva omavaraisuus parantavat yhtiön suhdannekestävyyttä. Huomionarvoista kolmannella kvartaalilla oli myös se, että kehityshankkeemme ml asuntojen hankekehitys ja joukkorahoitus etenivät suunnitellusti.

Matala korkotaso ja useiden omaisuuslajien epävarmuus ovat ohjanneet kiinteistösektorille paljon uutta sijoitusvolyyymiä. Pidimme päättäväisesti kiinni investointien kannattavuustavoitteista, minkä johdosta kolmannella kvartaalilla ei tehty uusia sijoituksia. Olemme valmiit lisäämään investointejamme, kun niitä koskevat kannattavuustavoitteet täyttyvät.

Taloudessa on toteutuneen heikon kasvukehityksen rinnalla nähtävissä useita valonmerkkejä, jotka vahvistavat toiminnan edellytyksiä. Vuokra-asumisen kysyntä on kehittynyt hyvin, mikä osaltaan on johtanut siihen, että asuntorakentaminen on kasvanut. Telakkateollisuus on saanut merkittäviä tilauksia, joiden vaikutus heijastuu alihankintaverkostoissa aikaa myöden. Paperiteollisuuden investointeja on valmistumassa ja suunnitteilla.

Sote-uudistus keskittää aktiviteettia maakunnallisiin keskuksiin mikä vahvistaa myös näiden asuntomarkkinoita. Kilpailukyky sopimus voi olla merkittävä virstanpylväs, mikäli sen tulokset saadaan käytäntöön ja mikäli jatkossa voidaan jatkaa nyt avatulla polulla. On selvää että kustannuspohjaista kilpailukykyä on jatkossakin vahvistettava. Tätä taustaa vastaan on huolestuttavaa seurata keskustelua, jossa kilpailukyky sopimuksen mahdollisia tulevia hyötyjä ollaan jo jakamassa julkista taloutta koskevassa keskustelussa.”

OHJEISTUS

Yllätyksettömän kolmannen kvartaalin jälkeen pidämme ennallaan ohjeistuksen, jonka mukaan operatiivinen tulos (EPRA) paranee edellisvuodesta.

Yhteenvetotaulukko

	7-9/16	7-9/15	1-9/16	1-9/15
Liikevaihto	763	333	2.192	805
Nettotuotto	512	229	1.470	577
Tilikauden tulos	235	1.310	1.979	3.187
Omavaraisuusaste	52,1	60,6	52,1	60,6
Operatiivinen tulos (EPRA)	263	227	735	506
NAV/Osake (EPRA)	6,41	5,86	6,41	5,86

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Vuokra-asumisen kysyntä kasvukeskuksissa jatkui hyvänä. OVV-ketjun tekemien vuokrasopimusten määrä kasvoi 1-9/2016 seitsemän prosenttia edellisen vuoden vastaavaan aikaan verrattuna. Pitkällä aikavälillä näemme vuokra-asumisen kasvavana sektorina, joka voittaa alaa omistusasumiselta. Tähän vaikuttavat paitsi liikkuvuuden lisääntyminen myös se, että yksityisen ihmisen ei välttämättä ole järkevää sijoittaa valtaosaa omaisuudestaan yhteen kohteeseen eli omistusasuntoon. Samalla vuokra-asumisen laatuvaatteet eriytyvät ja markkina segmentoituu.

KATSAUSKAUDEN TULOS

Katsauskauden 1-9/2016 tulos oli 1.979 t€ (3.187 t€). Liikevaihto ja nettotuotto paranivat, mutta kiinteistökannan ja investointien arvonmuutokset jäivät selvästi alle vertailukauden, jolloin tehtiin suunnattu osakeanti. Voitto käypään arvoon arvostamisesta oli 1-9/2016 yhteensä 1.520 t€ eli selvästi vertailukautta (3.346 t€) pienempi.

Operatiivinen toiminta oli kannattavaa ja operatiivinen tulos (EPRA) parani ollen 735 t€ (506 t€).

PÄÄOMARAKENNE JA RAHOITUS

Konsernin taseen loppusumma oli 38.173 t€ (29.038 t€). Oma pääoma yhteensä oli 19.870 t€ (17.587 t€) ja vieras pääoma yhteensä 18.303 t€ (11.451 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 70 %.

Konsernin omavaraisuusaste säilyi hyvänä ollen 52,1 % (60,6 %). Omavaraisuusaste on säilynyt riskihallintapolitiikan mukaisesti hyvällä tasolla sijoitusomaisuuden ja taseen kasvusta huolimatta.

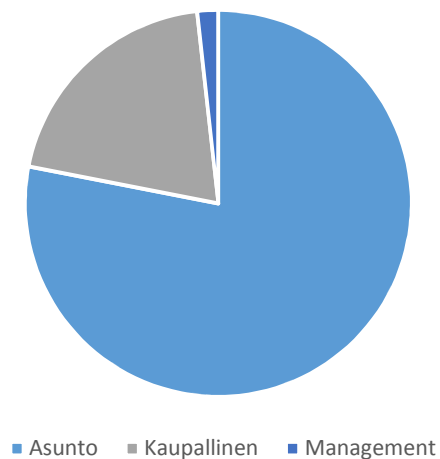
EPRAn mukainen osakekohtainen nettovarallisuus / osake kasvoi ja oli 6,41 € / osake (5,86 € / osake).

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

SIJOITUSSALKKU

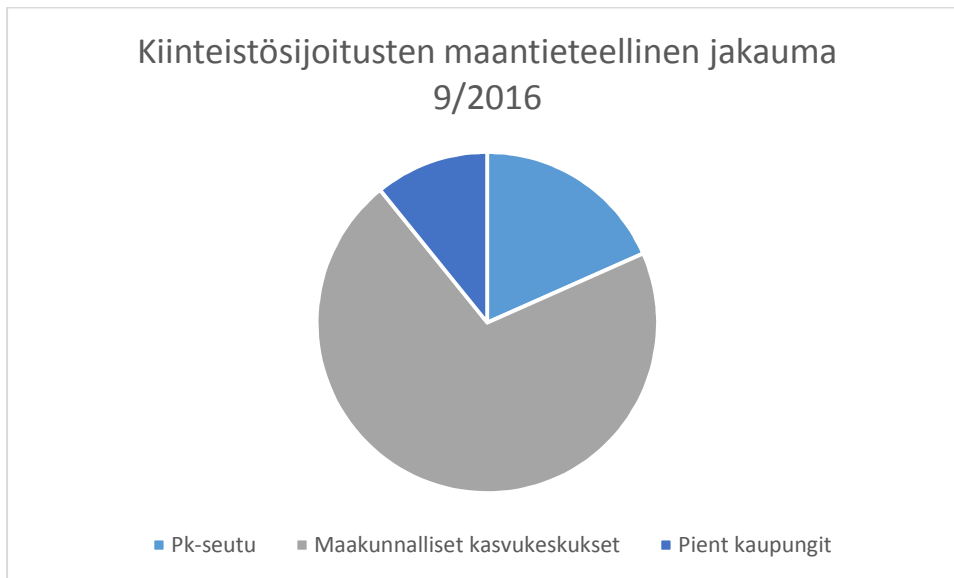
Yhtiön sijoitussalkku katsauskauden lopussa muodostui asuntokiinteistöistä, joissa oli selvä painopiste sekä kaupallisista kiinteistöistä ja Management – toiminnosta. Rakenteellisesti tavoitteena on, että asunnot muodostaisivat vähintään 60 % sijoitusvarallisuudesta ja muut omaisuuserät maksimissaan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

Sijoitusten jakauma 9/2016

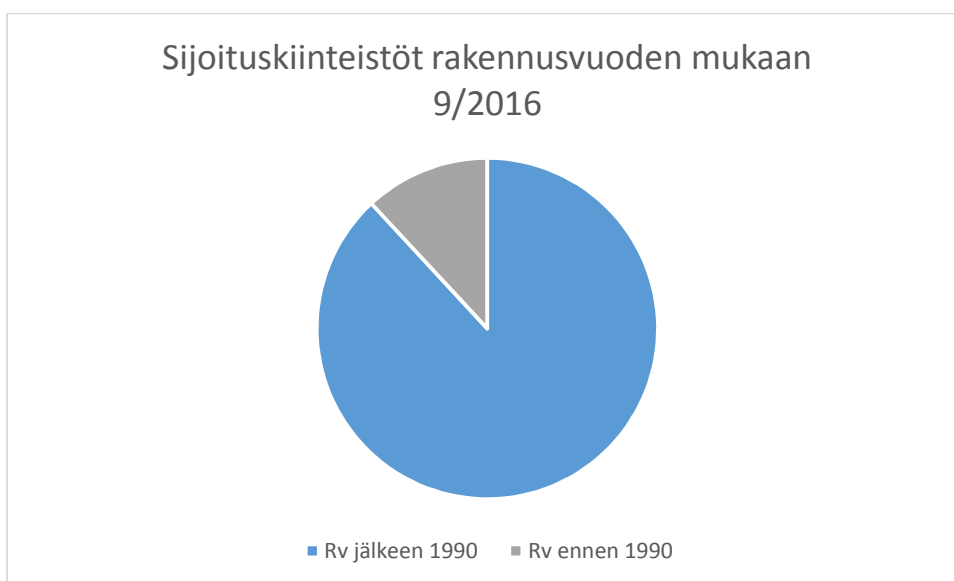


Sijoituskiinteistöjen arvot perustuvat ulkopuolisten arvioijien 30.6.2016 laatimiin arviokirjoihin. Katsauskauden lopussa varoista 78 % oli sidottu asuntoihin, 20 % kaupallisiin kiinteistöihin ja 2 % management-toimintaan.

Sijoitussalkun nettotuotto 30.9.2016 oli vuositasolle skaalattuna 5,40 %. 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 % 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. Ikäjakaman hallinnan tarkoitus on välttää korjausvelkaa ja peruskorjaustarpeita.

INVESTOINNIT JA MYYNNIT

Katsauskaudella Q3/16 ei toteutettu uusia investointeja. Yksittäisiä asuinhuoneistoja myytiin Porvoon Rinnatie 11-13:ssa arviokirjoja vastaavilla hinnoilla.

VUOKRAUSTOIMINTA

Yhtiö jatkoi asuin- ja kaupallisten kiinteistöjen vuokraustoimintaa tavoitteena vakaa vuokratassavirta. Yhtiön sijoituskiinteistöjen vuokrausaste oli ennakoitu ja säilyi kohtuullisen hyvänä ollen katsauskauden lopussa 95 %. Vapaana olevia huoneistoja oli lähinnä Hämeenlinnassa 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 Q3/2016 yhteensä 31 t€ (0 t€). 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 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 70 %. Rahan saatavuuden kannalta keskeinen riskinhallintaelementti on riittävä omavaraisuusaste, joka katsauskauden lopussa oli 52,1 %.

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. 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 30.9.2016 Euroclear Finlandin ylläpitämän osakasrekisterin mukaan 309 osakasta. Osaksmäärä kasvoi 1-9/2016 yhteensä 55 % ja 7-9/2016 vastaavasti 16 %

Yhtiön osakkeen päätöskurssi 30.9.2016 oli 5,82 €/osake (5,51 €/osake).

Yhtiön 10 suurinta osakkeenomistajaa 30.9.2016 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 vuokraus- ja management -toimintaansa tavoitteiden mukaisesti ja ennakoidusti.

Yhtiö hankki 31.10.2016 tehdyllä kiinteistökaupalla omistukseensa Järvenpäässä sijaitsevan asuinkiinteistön, jossa on 42 huoneistoa ja 1.953 m² vuokrattavaa pinta-alaa.

OVV-ketjun toimitusjohtajana 1.11.2016 aloitti yhteiskuntatieteiden maisteri Pirjo Reinikainen.

Yhtiön Management -toiminnan kehityshankkeet ovat edenneet suunnitellusti.

LÄHIPIIRIKAUPAT

Ei lähipiirikauppoja.

TAULUKKO OSA

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA	7-9/2016	1-9/2016	7-9/2015	1-9/2015
LIKEVAIHTO	763	2 192	333	805
Ylläpitokulut	-251	-722	-104	-228
NETTOTUOTTO	512	1 470	229	577
Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	-5	45	0	0
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	-31	1 519	1 354	3 346
Myyntin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-147	-461	-102	-232
Liiketoiminnan muut kulut/tuotot	-5	1	137	128
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	324	2 574	1 618	3 819
<i>Rahoitustuotot ja kulut</i>				
Rahoitustuotot yhteensä	0	2	0	128
Rahoituskulut yhteensä	-76	-187	-22	-46
TULOS ENNEN VEROJA	248	2 389	1 596	3 901
Verot yhteensä	-13	-410	-286	-714
KATSAUSKAUDEN TULOS	235	1 979	1 310	3 187
<i>Muut laajan tuloksen erät</i>				
Rahavirran suojaukset	-34	-112	-7	-24
KATSAUSKAUDEN LAAJA TULOS	201	1 867	1 303	3 163

VOITTO/TAPPIO KÄYPÄÄN ARVOON ARVOSTAMISESTA (t EUR)	7-9/2016	1-9/2016	7-9/2015	1-9/2015
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset		0	1 354	3 346
Vaihto-omaisuuskiinteistöjen käyvän arvon muutokset		0	90	0
Ajanmukaistamisinvestoinnit		-31	-116	0
Konserni yhteensä		-31	1 520	3 346

KONSERNITASE (t EUR)	9/2016	9/2015	12/2015
Vastaavaa			
PITKÄAIKAISET VARAT			
Liikearvo	650	400	400
Sijoituskiinteistöt	35 695	27 738	26 794
Vaihto-omaisuuskiinteistöt	687	330	1 404
LYHYTAIKAISET VARAT			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	520	178	446
Rahavarat	621	391	212
VASTAAVAA YHTEENSÄ	38 173	29 038	29 256
OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma	2 556	2 556	2 556
Muu oma pääoma	17 314	15 031	15 309
Oma pääoma yhteensä	19 870	17 587	17 865
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Korolliset velat	14 138	9 485	7 936
Lyhytaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	1 301	1 026	1 110
Korolliset velat	1 789	211	1 812
Ostovelat ja muut velat	1 075	729	533
Velat yhteensä	18 303	11 451	11 391
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	38 173	29 038	29 256

TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT					
	7-9/2016	1-9/2016	7-9/2015	1-9/2015	1-12/2015
Oman pääoman tuotto %	-	9,9	-	26,9	29,2

Sijoitetun pääoman tuotto %	-	8,1	-	22,8	25,5
Omavaraisuusaste %	-	52,1	-	60,6	61,1
Osakekohtainen tulos , EUR	0,06	0,57	0,86	2,08	1,79
Osakekohtainen oma pääoma, EUR	-	6,00	-	5,53	5,62
EPRA Earnings (operatiivinen tulos)	263	735	227	506	716
t EUR					
EPRA Earnings (operatiivinen tulos)	0,08	0,225	0,149	0,333	0,370
EUR/osake					
EPRA NAV (nettovarallisuus), t EUR	-	21 220	-	18 646	18 892
EPRA NAV (nettovarallisuus), EUR/osake	-	6,41	-	5,86	5,94

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT	
Oman pääoman tuotto % =	$\frac{\text{Tulos}}{\text{Oma pääoma (painotettu keskiarvo)}} \cdot 100$
Sijoitetun pääoman tuotto % =	$\frac{\text{Tulos ennen veroja + rahoituskulut}}{\text{Oma pääoma (painotettu keskiarvo)}} \cdot 100$

Sijoituskiinteistöt 30.9.2016	Kotipaikka	Omistusosuus
Koy Antintori	<i>Pori</i>	100,0 %
As Oy Hämeenl. Aroniitunkuja 7	<i>Hämeenlinna</i>	98,7 %
As Oy Treen Lampihongisto	<i>Tampere</i>	100,0 %
As Oy Kirkkopuiston Salpa	<i>Espoo</i>	100,0 %
As Oy Espoon Tallimestarinranta	<i>Espoo</i>	100,0 %
Koy Lovisa Ulrikaborg Ab	<i>Loviisa</i>	100,0 %
As Oy Espoon Soukanpaiste 1	<i>Espoo</i>	100,0 %
Koy Jyväskylän Jokivarrenpuisto	<i>Jyväskylä</i>	100,0 %
As Oy Kallonsivu	<i>Pori</i>	34,0 %
As Oy Porvoon Rinnetie 11-13	<i>Porvoo</i>	82,0 %
Vaihto-omaisuuskiinteistöt 30.9.2016, myynnissä		
As Oy Kortepohjan Pehtoori, 1 asunto		
As Oy Aurinkohalssi, 2 asuntoa		

	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) t EUR		
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) t EUR		
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)

EPRA NAV (nettovarallisuus)

EPRA NAV / osake =

Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä

KONSERNIN RAHOITUSLASKELMA (t EUR)	1-9/2016	7-9/2016	1-9/2015	7-9/2015	1-12/2015	
Liiketoiminnan nettorahavirta	690	197	613	375	467	
Investointien rahavirrat:						
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	-220	0	-400	0	-400	
Investoinnit sijoituskiinteistöihin	-2 169	-144	-3 200	0	-3 436	
Ennakot	0	0	-330	-80	-480	
Sijoitus- ja vaihto-om.kiinteistöjen myynti	1 003	47	0	0	0	
Rahoitusarvopapereiden myynti	0	0	818	0	818	
Investointien nettorahavirta	-1 386	-97	-3 112	-80	-3 498	
Rahoituksen rahavirta						
Korollisten lainojen nostot	3 495	1 023	3 200	0	3 499	
Korollisten lainojen takaisinmaksut	-1 828	-1 151	-197	-85	-143	
Emoyhtiön omistajille maksetut osingot	-563	0	-152	0	-152	
Rahoituksen nettorahavirta	1 104	-128	2 851	-85	3 204	
Rahavarojen muutos	408	-28	352	210	173	
EMOYRITYKSEN OMISTAJILLE KUULUVA OMA PÄÄOMA (t EUR)	OSAKEPÄÄOMA	YLIKURSSI- RAHASTO	SUOJAUS- RAHASTO	SIOJITETUN 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
Osingonjako					-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
Osingonjako					-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
Osingonjako						
Oma pääoma 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
Osingonjako						
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
Osingon jako					-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
Osingonjako					-152	-152
Oma pääoma 31.12.2015	2556	7	-28	8651	6 680	17 866

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
Osingonjako						0
Oma pääoma 31.3.2016	2 556	7	-60	9 322	7 335	19 160
Tilikauden tulos 4-6/2016					1 089	1 089
Rahavirran suojaus			-46			-46
Tilikauden laaja tulos					1 043	1 043
SVOP rahoitus				30		30
Osingonjako					-563	-563
Oma pääoma 30.6.2016	2 556	7	-106	9 352	7 861	19 670
Tilikauden tulos 7-9/2016					235	235
Rahavirran suojaus			-34			-34
Tilikauden laaja tulos					201	201
SVOP rahoitus						0
Osingonjako						0
Oma pääoma 30.9.2016	2 556	7	-140	9 352	8 096	19 871

TUNNUSLUKUJA	1-3/2016	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	1,22	2,08	1,79	0,20	0,38	0,51	0,46
Laimennettu 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	1,79	0,20	0,38	0,51	0,46
Osakekohtainen omapääoma	5,7982	4,106	5,014	5,531	5,62	3,621	3,799	3,933	3,882
Omavaraisuusaste %	54,0	75,3	58,2	60,6	61,1	73,3	74,4	75,2	75,9
Laimennettu 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	1,79	0,20	0,38	0,51	0,46
Osakekohtainen omapääoma	5,7982	4,106	5,014	5,531	5,62	3,621	3,799	3,933	3,882
Omavaraisuusaste %	54,0	75,3	58,2	60,6	61,1	73,3	74,4	75,2	75,9

Laatimisperusta

Tämä osavuositarkastus on laadittu standardin IAS 34 Osavuositarkastukset mukaan