

Tunnuslukujen laskentakaavat

ESMA-ohjeistuksen mukaisesti määritellyt vaihtoehtoiset tunnusluvut

- 1) Nettovuokratuotto = Liikevaihto - Kiinteistöjen ylläpitokulut - Korjaukset
Nettovuokratuotto on vuokraustoiminnan kannattavuuden tunnusluku, joka mittaa tuottoa ylläpito- ja korjauskulujen vähentämisen jälkeen.
- 2) Nettovuokratuotto liikevaihdosta, % = $\frac{\text{Nettovuokratuotto}}{\text{Liikevaihto}} \times 100$
Tunnusluku kuvaa nettovuokratuoton suhdetta liikevaihtoon.
- 3) Voitto/tappio ennen veroja = $\frac{\text{Nettovuokratuotto} - \text{Hallinnon kulut} + \text{Liiketoiminnan muut tuotot} - \text{Liiketoiminnan muut kulut} \pm \text{Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot} \pm \text{Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot} \pm \text{Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon} - \text{Poistot ja arvonalentumiset} \pm \text{Rahoitustuotot ja -kulut} \pm \text{Osuus osakkuusyritysten tuloksista}}{\text{Liikevaihto}} \times 100$
Voitto/tappio ennen veroja mittaa kannattavuutta liiketoiminnan kustannusten ja rahoituskulujen jälkeen.
- 4) Käyttökate (EBITDA) = $\frac{\text{Tilikauden voitto/tappio} + \text{Poistot ja arvonalentumiset} -/+ \text{Rahoitustuotot ja kulut} -/+ \text{Osuus osakkuusyritysten tuloksista} + \text{Tilikauden verotettavaan tulokseen perustuva vero} + \text{Laskennallisten verojen muutos}}{\text{Liikevaihto}} \times 100$
Käyttökate on kannattavuuden tunnusluku, joka mittaa liiketoiminnan tulosta ennen nettorahoituskuluja, veroja ja poistoja.
- 5) Käyttökate liikevaihdosta, % = $\frac{\text{Käyttökate}}{\text{Liikevaihto}} \times 100$
Tunnusluku kuvaa käyttökateen suhdetta liikevaihtoon.
- 6) Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA) = $\frac{\text{Tilikauden voitto/tappio} + \text{Poistot ja arvonalentumiset} -/+ \text{Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot} -/+ \text{Vaihto-omaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot} -/+ \text{Muiden pitkäaikaisten varojen luovutusvoitot ja -tappiot} -/+ \text{Voitto/tappio sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon} -/+ \text{Rahoitustuotot ja kulut} -/+ \text{Osuus osakkuusyritysten tuloksista} + \text{Tilikauden verotettavaan tulokseen perustuva vero} + \text{Laskennallisten verojen muutos}}{\text{Liikevaihto}} \times 100$
Oikaistu käyttökate kuvaa konsernin vuokraustoiminnan kannattavuutta ilman omaisuuserien myynneistä syntyneitä luovutusvoittoja ja -tappioita sekä laskennallisia voittoja/tappioita sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta.

7)	Oikaistu käyttökate liikevaihdosta, %	=	$\frac{\text{Oikaistu käyttökate}}{\text{Liikevaihto}} \times 100$
			Tunnusluku kuvaa oikaistun käyttökateen suhdetta liikevaihtoon.
8)	Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)	=	$\text{Oikaistu käyttökate} - \text{Oikaistut nettorahoituskulut} - \text{Tilikauden verotettavaan tulokseen perustuva vero} \\ +/- \text{ Luovutuksista syntyneet tilikauden verotettavaan tulokseen perustuvat verot}$ Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta kuvaa konsernin liiketoiminnan tuottamaa kassavirtaa ennen käyttöpääoman muutosta. Tunnusluvun laskennassa huomioidaan 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.
9)	FFO liikevaihdosta, %	=	$\frac{\text{Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)}}{\text{Liikevaihto}} \times 100$
			Tunnusluku kuvaa FFO:n suhdetta liikevaihtoon.
10)	Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta	=	$\frac{\text{Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)}}{\text{Ulkona olevien osakkeiden painotettu keskiarvo kauden aikana}}$ Osakekohtainen kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta esittää kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta osuuden yksittäiselle osakkeelle.
11)	FFO ilman kertaluonteisia kuluja	=	$\text{Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)} + \text{Kertaluonteiset kulut}$ Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta kuvaa konsernin liiketoiminnan tuottamaa kassavirtaa ennen käyttöpääoman muutosta. Tunnusluvun laskennassa huomioidaan rahoituskulujen ja verojen vaikutus kannattavuuteen mutta ei varsinaiseen vuokraustoimintaan kuulumattomia eriä kuten omaisuuserien myynneistä syntyneitä luovutusvoittoja ja -tappioita sekä laskennallisia voittoja/tappioita käypään arvoon arvostamisesta ja kertaluonteisia kuluja.
12)	Oikaistu kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (AFFO)	=	$\text{Kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta (FFO)} - \text{Ajanmukaistamisinvestoinnit}$ Oikaistu kassavirta ennen käyttöpääoman muutosta kuvaa konsernin liiketoiminnan tuottamaa kassavirtaa ennen käyttöpääoman muutosta oikaistuna ajanmukaistamisinvestoinneilla. Tunnusluvun laskennassa huomioidaan ajanmukaistamisinvestointien, rahoituskulujen ja verojen vaikutus kannattavuuteen mutta ei varsinaiseen vuokraustoimintaan kuulumattomia eriä kuten omaisuuserien myynneistä syntyneitä luovutusvoittoja ja -tappioita sekä laskennallisia voittoja/tappioita käypään arvoon arvostamisesta.
13)	Korollinen vieras pääoma	=	$\text{Lainat, pitkäaikaiset} + \text{Lainat, lyhytaikaiset}$ Korollinen vieras pääoma mittaa konsernin bruttovelkoja.
14)	Oman pääoman tuotto-% (ROE)	=	$\frac{\text{Tilikauden voitto/tappio (vuositasolle laskettuna)}}{\text{Oma pääoma, kauden alun ja lopun keskiarvo}} \times 100$ Oman pääoman tuotto mittaa tilikauden tulosta suhteutettuna omaan pääomaan. Tunnusluku kuvaa konsernin kykyä tehdä tuottoa omistajien sijoittamille varoille.

15)	Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	=	$\frac{\text{Voitto/tappio ennen veroja} + \text{Rahoituskulut (vuositasolle laskettuna)}}{(\text{Varat} - \text{Korottomat velat}), \text{kauden alun ja lopun keskiarvo}}$	x 100
			Sijoitetun pääoman tuotto mittaa liiketoiminnan tulosta suhteutettuna sijoitettuun pääomaan. Tunnusluku kuvaa konsernin kykyä tehdä tuottoa omistajien ja rahoittajien sijoittamille varoille.	
16)	Omavaraisuusaste, %	=	$\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Varat} - \text{Saadut ennakot}}$	x 100
			Omavaraisuusaste on rahoitusrakenteen tunnusluku, joka kertoo oman pääoman osuuden toimintaan sitoutuneesta pääomasta. Tunnusluku kuvaa konsernin rahoitusrakennetta.	
17)	Loan to Value (LTV), %	=	$\frac{\text{Korollinen vieras pääoma} - \text{Rahavarat}}{\text{Sijoituskiinteistöt}}$	x 100
			Luototusaste (Loan to Value) esittää nettovelkojen osuutta sijoituskiinteistöjen arvosta. Tunnusluku kuvaa konsernin velkaantuneisuutta.	
18)	Vapaiden varojen osuus, %	=	$\frac{\text{Vakuuksista vapaat varat}}{\text{Varat}}$	x 100
			Tunnusluku kuvaa rasitteettomien varojen määrää suhteessa kaikkiin varoihin.	
19)	Korkokate	=	$\frac{\text{Oikaistu käyttökate, rullaava 12kk}}{\text{Oikaistut nettorahoituskulut, rullaava 12kk}}$	
			Käyttökateen ja nettorahoituskulujen välinen suhde. Tunnusluku kuvaa konsernin velanhoitoon liittyvää kykyä.	
20)	Vakavaraisuusaste	=	$\frac{\text{Korolliset velat*} - \text{Rahavarat}}{\text{Varat}}$	
			Vakavaraisuusaste kuvaa nettovelkojen osuutta taseesta. *Tunnusluvun korollisiin velkoihin sisältyy korollinen vieras pääoma, Myytävänä oleviin pitkäaikaisiin varoihin liittyvät korolliset velat ja yli 90 päivän jälkeen erääntyvät kauppahinnat.	
21)	Vakuudellisten lainojen osuus taseesta	=	$\frac{\text{Vakuudellinen korollinen vieras pääoma}}{\text{Varat}}$	
			Tunnusluku kuvaa vakuudellisten velkojen osuutta taseesta.	
22)	Osinko tuloksesta, %	=	$\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$	x 100
			Osinko tuloksesta mittaa osingon suhdetta tulokseen. Tunnusluku kuvaa, kuinka suuren osuuden tuloksesta konserni jakaa omistajilleen.	

23)	Hinta/voittosuhde (P/E)	=	$\frac{\text{Osakkeen päätöskurssi}}{\text{Osakekohtainen tulos}}$	
			Hinta/voittosuhde kuvaa osakkeen kurssin ja osakekohtaisen tuloksen välistä suhdetta. Tunnusluku kuvaa, mikä on osakkeen takaisinmaksuaika päätöskurssilla ja nykyisellä tuloksella.	
24)	Efektiivinen osinkotuotto, %	=	$\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakkeen päätöskurssi}} \times 100$	
			Efektiivinen osinkotuotto kuvaa osakekohtaisen tuloksen ja osakkeen kurssin välistä suhdetta.	
25)	Bruttoinvestoinnit	=	Hankitut sijoituskiinteistöt + Ajanmukaistamisinvestoinnit + Aktivoidut vieraan pääoman menot	
			Bruttoinvestoinnit kuvaa kokonaisinvestointien määrää pitäen sisällään ostetut sijoituskiinteistöt, kiinteistökehityksen, ajanmukaistamisinvestoinnit sekä aktivoidut korot.	
Muut tunnusluvut				
26)	Oikaistu käyttökate ilman korjauskuluja	=	Oikaistu käyttökate (Adjusted EBITDA) - Korjaukset	
27)	Taloudellinen vuokrausaste, %	=	$\frac{\text{Vuokratuotot}}{\text{Vuokrattavissa olevien asuntojen potentiaalinen vuokratuotto}} \times 100$	
28)	Korkokate ilman korjauskuluja	=	$\frac{\text{Oikaistu käyttökate ilman korjauskuluja, rullaava 12kk}}{\text{Oikaistut nettorahoituskulut, rullaava 12kk}}$	