



## Kiinteistötalouden ja kiinteistöjohtamisen keskeiset käsitteet

### Tunnuslukuja

#### **P/CE (Price/Cash Earnings)**

P/CE saadaan kaavasta:  
osakekannan markkina-arvo /  
(tulos ennen satunnaiseriä ja veroja  
+ - sat.erät  
+ suunn.muk.poistot  
- verot  
+ - ei kassavirtavaikutteiset erät)

#### **P/E (Price / Earnings)**

P/E on:  
osakekannan markkina-arvo / nettotulos

#### **EBITDA/EV (Operating profit before depreciation/Enterprise value)**

EBITDA/EV eli kokonaisarvon tuotto saadaan kaavasta:  
(liikevoitto+poistot) / (osakekannan markkina-arvo + korollinen nettovelka)

#### **NAV (Net Asset Value)**

Kiinteistösijoitusyhtiön nettomarkkina-arvo saadaan, kun yhtiön kiinteistöomaisuuden markkina-arvoihin lisätään muut varallisuuserät (other assets) ja vähennetään vieras pääoma (total liabilities).

#### **AFFO (Adjusted Funds From Operations)**

AFFO saadaan kaavasta:  
nettotulos  
+ poistot  
+ korot  
- poikkeukselliset erät (esim. kiinteistöjen myyntivoitot)  
- korjausinvestoinnit (ajanmukaistamiskustannukset)

#### **FFO (Funds From Operations)**

Saadaan muuten samalla kaavalla kuin AFFO (ks. yllä), mutta ilman ajanmukaistamiskustannuksien vähentämistä.

Eli FFO saadaan kaavasta:  
nettotulos  
+ poistot  
+ korot  
- poikkeukselliset erät (esim. kiinteistöjen myyntivoitot)





**FAD (Funds Available For Distribution)**

Saadaan vähentämällä AFFO:sta (ks. yllä) satunnaiset erät.

Eli FAD saadaan kaavasta:

nettotulos

+ poistot

+ korot

- poikkeukselliset erät (esim. kiinteistöjenmyyntivoitot)

- korjausinvestoinnit (ajanmukaistamiskustannukset)

- satunnaiset erät

