

INVESTORS HOUSEN Q3 2023: TULOS KAKSINKERTAISTUI

YHTEENVETO Q3 2023 (VERTAILUKAUSI Q3 2022)

Investors Housen kolmannen kvartaalin tulos parani 106 % ja oli 0,5 M€ (0,3 M€).

Q3 2023 aikana yhtiö jatkoi perustoimintojaan sekä Kiinteistöt että Palvelut segmenteillä. Molemmat segmentit olivat voitolliset.

Yhtiö ylläpiti hyvää rahoitettavuuttaan ja paransi hieman omavaraisuusastettaan (63%). Likviditeetti säilyi hyvänä.

Katsauskauden alussa yhtiön osakkuusyhtiöt allekirjoittivat Keski-Suomen Hyvinvointialueen kanssa sopimukset koskien Kukkula-alueen kehittämistä. Niiden tulosvaikutus raportoitiin jo H1 2023 raportissa eivät ne vaikuttaneet Q3 2023 tulokseen muutoin kuin jatkuvan vuokratuoton osalta.

Kiinteistösegmentillä Investors House saattoi loppuun Tikkurilan keskustassa sijaitsevan kaavoitetun maa-alueen myynnin. Kaavoituksen myötä syntynyt arvonnousu kirjautui jo edellisvuoden tulokseen.

Yhtiö oli mukana konsortiossa, joka heinäkuussa teki indikaatiivisen tarjouksen Lakea-konsernista ja käynnisti dd:n. Syyskuussa konsortio ja Lakea totesivat, ettei edellytyksiä jatkaa kauppaprosessia ole olemassa.

Katsauskaudella Investors Housen osakkuusyhtiö myi voitollisesti hankkimansa asuinkiinteistön.

Palveluliiketoiminnassa yhtiön vuokravälitysketju sai uuden ison asiakkaan. Kokonaispalvelun piirin kuuluvien asuntojen määrä kasvoi vuoden takaisesta selvästi. Yritysassiakaspuolella vuokrauspalveluiden kysyntä oli edelleen normaalia vähäisempää.

Yhtiö tiedotti 4.7.2023 positiivisesta tulosvaroituksesta.

YHTEENVETO TAMMI-SYYSKUU 2023 (VERTAILUKAUSI TAMMI-SYYSKUU 2022)

Tammi-syyskuun tulos parani 286 % ja oli 3,5 M€ (0,9 M€). Tammi-syyskuun tulos oli konsernin historian toiseksi paras.

Yhtiön vahva tuloskehitys perustuu tehtyihin strategisiin valintoihin ja pääoman allokointiin.

Nollakorkokauden lopulla 2020-21 Investors House myi valtaosan kiinteistöistään usealla kaupalla. Varoilla maksettiin pois sekä lainoja että tammikuussa 2022 ylimääräinen osinko osakkeenomistajille. Samalla kehitettiin palveluliiketoimintaa sekä vahvistettiin tasetta.

Syntynyt yhtiön vahva tase mahdollistaa investoinnit, joita yhtiö nyt aktiivisesti hakee. Tavoitteena on tuottaa osakkeenomistajille vuosittain kasvavaa osinkoa. Isoina

tulosajureina tammi-syyskuussa olivatkin katsauskauden aikana toteutetut investoinnit ja uudet vahvistetut vuokrasopimukset.

Korkojen noustessa yhtiö on edelleen lyhentänyt käteisvaroilla lainojaan. Katsauskauden lopussa omavaraisuusaste oli 63 % (58 %) ja kassavarat noin 7,7 M€ (7,6 M€).

Hallitus esitti 0,31 €/osake osinkoa huhtikuussa kokoontuneelle yhtiökokoukselle, joka sen päätti. Päätöksen mukainen osinko maksettiin kahdessa erässä touko- ja kesäkuussa.

Vuoden 2022 tuloksen perusteella maksettava osinko oli kahdeksas peräkkäinen kasvavan osingon vuosi. Tällaisena se on linjassa yhtiön päämäärän kanssa kehittyä ns osinkoaristokraatiksi, joka tarkoittaa 10 vuotta peräkkäin kasvaneita osakekohtaisia osinkoja.

TOIMITUSJOHTAJA PETRI ROININEN:

”Kolmannella kvartaalilla paransimme tulostamme, teimme tulevaa kannattavuutta tukevia uusia vuokra- ja investointisopimuksia sekä ylläpidimme hyvää rahoitettavuutta.

Kiitän jälleen hyvästä kehityksestä henkilöstöä, rahoittajia ja yhteistyökumppaneita.

Investors Housen pelikirja on jonkin aikaa tiivistynyt neljään: Vuonna 2021 myimme kiinteistöjä. Vuonna 2022 maltoimme. Vuonna 2023 aloitamme investoinnit. Vuoden 2024 jälkeen olemme osinkoaristokraatti.

Lähivuosina pelikirjan keskeisiä elementtejä ovat Kukkulan toteuttaminen, palveluliiketoiminnan kannattavuuden parantaminen, yritys- tai portfoliokaupat sekä konsernin rahoitettavuuden hyvänä säilyttäminen.

Lähtökohdat tuleviin vuosiin poikkeuksellisen hyvät toimintaympäristön haasteista huolimatta.”

YHTEENVETOTAULUKKO

	7-9/2023	7-9/2022	Muutos	1-9/2023	1-9/2022	Muutos
Liikevaihto, t eur	1 648	1 886	-13 %	5 018	5 544	-9 %
Nettotuotto, t eur	540	929	-42 %	1 181	2 253	-48 %
Katsauskauden tulos, t eur	518	252	106 %	3 450	893	286 %
Omavaraisuusaste, %				62,9	58,0	
Operatiivinen tulos, t eur	212	690	-69 %	492	1 441	-66 %
EPRA NRV/osake				5,74	5,70	1 %

LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

Alkuvuonna inflaation perässä nopeasti nousseet korot muuttivat markkinaa perusteellisesti. Kesän jälkeen pankkirahoituksen yleinen saatavuus on hieman kiristynyt.

Suurimmat epävarmuudet koskevat markkinaolosuhteiden vaikutusta kiinteistöjen arvoihin sekä yleisen taloustilanteen heikkenemistä.

Venäjä ja turvallisuuspoliittinen tilanne

Yhtiöllä ei ole liiketoimintaa eikä suoria sidoksia Venäjälle. Mahdolliset Venäjään kohdistuvat taloudelliset pakotteet eivät suoraan vaikututa yhtiöön. Epäsuorasti pakotteilla ja turvallisuuspoliittisella tilanteella on vaikutus yleiseen toimintaympäristöön.

Muut tekijät ennallaan

Viimeisen vuoden aikana nopeasti nousseet korot ja inflaatio muovaavat kiinteistösektorin toimintaympäristöä.

Rahoitusjärjestelmän kiristyvät pääomavaateet ja kasvava regulaatio voivat rajoittaa pankkien luotonantoa, millä voi olla negatiivisia vaikutuksia kiinteistömarkkinaan.

Yhtiön omistamien kiinteistöjen vuokrausaste voi vaihdella ja palveluliiketoiminnan asiakassuhteet voivat muuttua.

OHJEISTUS

Investors House ohjeistaa vuodelle 2023 tilikauden tulosta.

Investors House arvioi vuoden 2023 tuloksen olevan samalla tasolla tai hieman parempi kuin vuoden 2022 tulos.

TIEDOTUSTILAISUUS

Tammi-syyskuun tulosta koskeva sijoittajille, analyytikoille ja medialle tarkoitettu tiedotustilaisuus on Investors Housen toimistolla Triplassa Helsingissä 13.11.2023 klo 13. Tilaisuudessa toimitusjohtaja Petri Roininen esittelee osavuosisikatsauksen sekä vastaa kysymyksiin. Tilaisuutta voi seurata [Osavuosisikatsaus 1-9/2023 \(videosync.fi\)](https://www.videosync.fi).

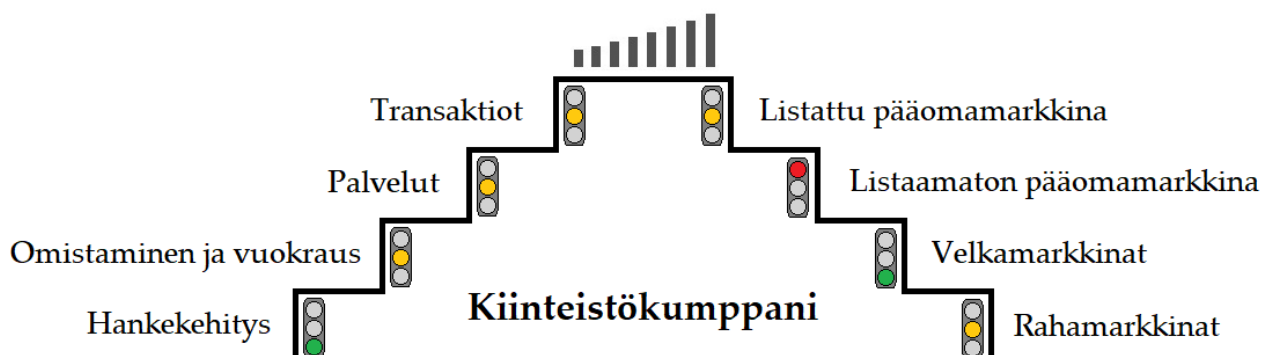
TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Kuvaamme toimintaympäristöä liikennevalomallilla, jossa punainen on sijoittajan kannalta heikko tai epävarma, keltainen neutraali tai polarisoitunut ja vihreä myönteinen tai pääosin myönteinen.

Markkinoilla vaikuttaa useampi iso voima tällä hetkellä. Sota, energia-alan haasteet, inflaatio ja aikaisempaa korkeammat korot ovat luonnollisesti suurimmat voimat.

Samanaikaisesti julkiset menot ja velkaantuminen kasvavat tavalla, joka voi johtaa suuriin ongelmiin jatkossa.

Kokonaisarvionne, jonka olemme pitäneet ennallaan, on sijoittajan kannalta seuraavan 6 – 12 kuukauden aikana liikennevalomallilla ilmaistuna seuraava:



Hankekehitys: uskomme uusien asuntojen aloituksen ja ylipäänsä rakentamisen volyymin edelleen laskevan merkittävästi kun mittarina on uusien aloitusten määrä. Taustalla vaikuttavat rahoituksen kiristyminen, korkeat panoshinnat sekä sijoittaja- ja kuluttajakysynnän epävarmuus ja mahdollinen hintojen lasku. Toisaalta on mahdollista, että jäähtyvä markkina laskee kustannustasoa tai rakennusoikeuksien hintoja. Hieman pidemmällä aikavälillä ajatellen markkina voi nyt tarjota hyviä mahdollisuuksia tonttihankintaan ja hankekehitykseen. Vihreä edellytyksellä että on aikaa tarvittaessa odottaa hankkeiden käynnistämistä.

Omistaminen ja vuokraus: ylläpitokustannusten nousu inflaation myötä heikentää nettotuottoa, ellei omistaja kykene huomattaviin vuokrankorotuksiin. Inflaatio ja sopimusten indeksiehto antavat mahdollisuudet 10 % korotuksiin, minkä markkina paikoin mahdollistaa ja mitä paikoin rajoittaa selvästikin. Nousseen korkotason myötä kiinteistöjen tuottovaateisiin kohdentuu nousupaineita mikä voi laskea niiden arvoja. Kiinteistösijoitus- ja vuokrausmarkkina on ristiaallokossa ja polarisoituu entisestään. Parhaat mahdollisuudet suojautua inflaatiolta ja energiakustannusten nousulta ovat vahvoille vuokralaisille vuokratuissa pääomavuokraan perustuvissa kohteissa. Suurin puristus on siellä missä tuottovaateet painuivat alimmiksi ja ovat alle nykyisen rahoituksen hinnan. Keltainen.

Palvelut – kiinteistöjen ja kiinteistöyhtiöiden hallinnoinnin, vuokrauksen ja ylläpidon palvelut tarjoavat mahdollisuuden jatkuviin ennustettaviin tuottoihin pienellä pääomariskillä. Ne ovat siksi kiinnostavia. Toisaalta yritysten haluttomuus tehdä investointeja jarruttaa palveluiden kysyntää, mikä näkyy laskevana liikevaihtoina. Keltainen.

Transaktiot: vilkkain transaktiokausi ja kovimmat valuaatiot nähtiin vuonna 2021. Syksyn 2022 ja alkuvuoden 2023 aikana transaktiomarkkina jäähdyi ellei peräti jäänyt. Nyt markkina etsii uutta tasapainoa tuottovaateiden sekä rahoitus- ja muiden ehtojen suhteen. Noussut inflaatio voi kuitenkin suosia kiinteistösijoittamista inflaatiosuojan muodossa edellytyksellä, että markkina mahdollistaa vuokrankorotukset tai vuokrasopimus rakenne siirtää ylläpitokulujen riskin vuokralaiselle. Hieman pidemmällä aikavälillä voi avautua kiinnostavia investointimahdollisuuksia. Keltainen.

Lyhyen koron rahamarkkinat: Lyhyt korko on positiivista tuottoa tuottava sijoituskohde. Keltainen.

Lainamarkkinat: nopeasti noussut korkotasoa on leikannut olemassa olevien kiinteistöjoukkolainojen pääoma-arvoja. Samanaikaisesti eurooppalaiset investment grade -lainat hinnoitellaan nyt jo kiinnostavalla tuottotasolla. Näin korkeita tuottotasoja ei ole ollut saatavilla vastaavista korkotuotteista 15 vuoteen. Vihreä sille, joka nyt sijoittaa.

Listamattomalla pääomamarkkinalla sijoittajan kannalta relevantteja vaihtoehtoja ovat suorat kiinteistösijoitukset ja kiinteistörahastot. Kiinteistörahastojen toimiala on syntynyt ja kasvanut miljardien suuruiseksi liiketoiminnaksi hyvin nopeasti. Uudessa toimintaympäristössä kaikki strategiat eivät ole voittavia, mutta osa voi menestyä hienosti. Erityisesti rahastot, joissa tuotto on perustunut ensisijassa laskennalliseen arvonnousuun eikä niinkään kassavirralliseen tuottoon, ovat haasteen edessä. Tuottovaateiden sekä ylläpito- ja rahoituskulujen noustessa arvonne muutokset voiva kääntyä negatiiviseksi, ellei nettotuoton kasvu kykene sitä kompensoimaan. Listamattomien sijoitusten arvot ovat liikkuneet hitaasti vs. pörssissä noteeratut. Punainen.

Listattu pääomamarkkina – Ruotsin, Suomen ja Saksan kiinteistöindeksit osakkeenomistajan kokonaistuotolla mitattuna ovat laskeneet 2022-23 poikkeuksellisen voimakkaasti. Pörssiosakkeiden reagointi on ollut nopeampaa kuin raportoitu listamattomien kiinteistösijoitusten arvonne muutos. Lasku voi avata mielenkiintoisia ostopaikkoja hyvää kassavirtaa ja vahvaa omavaraisuutta osoittaviin ennustettaviin tuottoihin tarjoaviin yhtiöihin. Toisaalta on mahdollista, että osa yhtiöistä edelleen kohtaa paineita esimerkiksi rahoituksesta aiheutuen. Hajautumisesta johtuen keltainen.

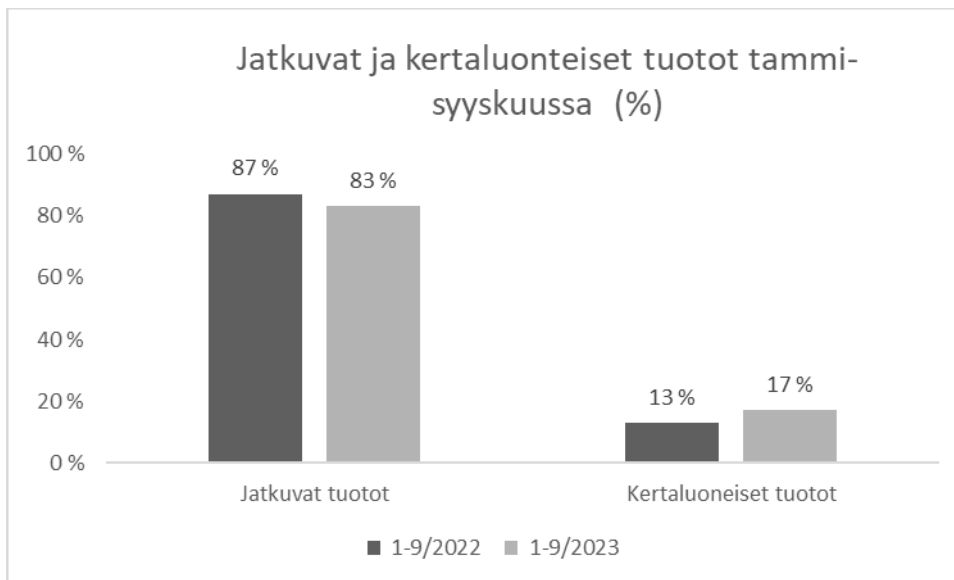
KATSAUSKAUDEN TULOS (VERTAILUKAUSI 1-9/2022)

Konsernin laaja tulos oli 3,5 M€, mikä on viisinkertainen vertailukauteen (0,9 M€) nähden. Tammi-syyskuun tulos on yhtiön historian toiseksi paras.

Yhtiö käynnisti katsauskaudella Q1 2023 raportissa kertomiaan tuloksen parannustoimia, joilla tulevien vuosien kannattavuus pyritään varmistamaan. Näiden toimien vaikutukset näkyvät asteittain tuloksessa 2023-26. Ensimmäisenä ja erityisen merkittävänä realisoituivat Q2 2023 aikana Kukkula-sopimukset. Heinä-syyskuussa jatkunut tuloskehitys perustui perusliiketoimintaan ja myyntivoittoihin.

Konsernin tulokseen on yhdistetty yli 50 %:sti omistetut tytäryhtiöt. Osakkuusyhtiöiden tulos on yhdistetty konsernin tuloslaskelmaan yhdellä rivillä kohtaan "Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta". Osakkuusyhtiöitä olivat 1/3 omistusosuudella Jyväskylän Kukkula -hankkeeseen liittyvät Apitare Oy ja Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy.

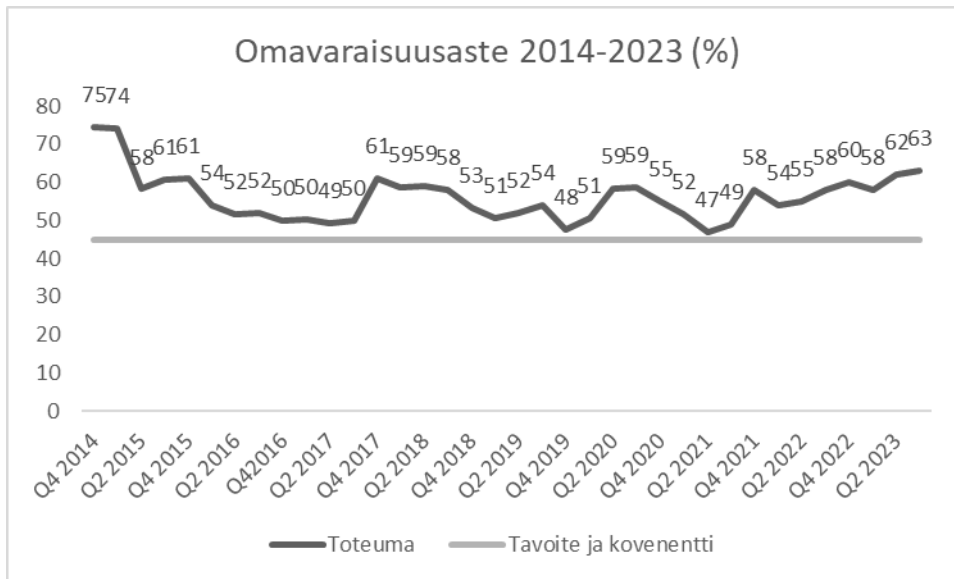
Yhtiön tuotot 1-9/2023 muodostuvat suuremmilta osin jatkuvista, sopimusperusteisista tuotoista. Näitä ovat kiinteistöt -segmentillä vuokratuotot sekä palveluliiketoiminnassa hallinnointi- ja manageerauspalkkiot. Jatkuvat tuotot tuovat ennustettavuutta liiketoimintaan. Kertaluonteiset palkkiot taas puolestaan menevät lähes suoraan tulokseen. Tarkastelussa eivät ole mukana realisoitumattomat arvonneuotokset eivätkä kiinteistöjen myyntivoitot.



PÄÄOMARAKENNE JA RAHOITUS

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

Konsernin omavaraisuusaste oli 63 % (58%). Omavaraisuusasteen strateginen tavoitetaso on 45 %, minkä yläpuolella se on pidetty viimeisen 36 kvartaalin ajan.



Konsernin emoyhtiö on solminut rahoittajapankin kanssa konsernia koskevan omavaraisuus -kovenantin, joka on yhdenmukainen yhtiön strategisen tavoitteen eli vähintään 45 %:n omavaraisuusasteen kanssa. Konserni on täyttänyt rahoitusehdon jokaisella kvartaalilla omavaraisuuden keskiarvon ollessa 56 % viimeisen 36 kvartaalin ajan.

Konsernin taseen loppusumma oli 54,0 M€ (52,1 M€). Konsernin oma pääoma yhteensä oli 34,0 M€ (30,2 M€). Omaa pääomaa lisäsi tuloskehitys ja pienensivät jaetut osingot.

Konsernin vieras pääoma oli yhteensä 20,0 M€ (21,9 M€). Konserni on edelleen käyttänyt voitto- ja myyntivaroja lainojen lyhentämiseen. Vieraan pääoman ehtoinen rahoitus muodostuu emoyhtiön lainoista sekä omistettujen asunto- ja kiinteistöyhtiöiden lainoista.

SIJOITUKSET

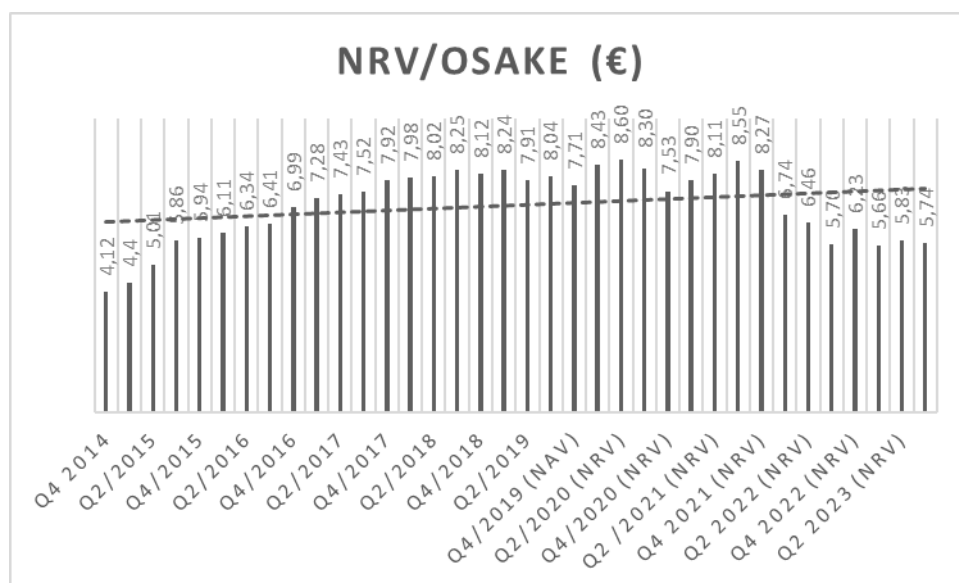
Yhtiön sijoitukset katsauskauden lopussa muodostuivat asunto- ja toimitilakiinteistöistä sekä Palvelut – segmentistä. Varojen hajautuksen tarkoitus on parantaa sijoitustoiminnan sitoman pääoman tuottoa, pienentää liiketoiminnan riskiä ja tätä kautta tukea osakkeen arvoa.

Kiinteistösijoituksissa konserni omistaa suoraan sekä toimisto- että asuinkiinteistöjä. Osa kiinteistösijoituksista on osakkuusyhtymissä.

Palvelut -segmentin sijoituksiin kuuluivat 100 %:set tytäryhtiöt Investors House Kiinteistövarallisuudenhoito Oy; Infonia Oy, Investors House Rahastot Oy samoin kuin Juhola Asset Management Oy sekä sen 100 %:nen tytäryhtiö Juhola Business Park Management Oy.

Osakekohtaista nettovarallisuutta kuvaava EPRA NRV oli katsauskauden lopussa 5,74 €/osake (5,70 €/osake). Muutokseen ovat vaikuttaneet vähentävästi vertailukauden jälkeen maksetut perusosingot yhteensä 0,45 €/osake sekä palveluliiketoiminnan

laskennallisen arvon pieneneminen. Kasvattavasti tunnuslukuun on vaikuttanut positiivinen tulos vertailukauden jälkeen.



Kiinteistöjen käypä arvo arvo perustuu 12/2022 päivitettyyn ulkopuolisen arvioon sekä Kukkula-hankkeen osalta 6/2023 muutosten johdosta päivitettyyn arvioon. Vastaavasti ulkopuolinen corporate finance -talo on määrittänyt palveluliiketoiminnan arvon 9/2023

INVESTOINNIT JA MYYNIT

Yhtiön osakkuusyhtiö myi katsauskaudella yhden asuinkohteen sekä yksittäisiä asuntoja.

Yhtiö toteutti Tikkurilan Neilikkatien kehityskohteen myynnin aikaisemmin tiedotetun esisopimuksen mukaisella tavalla.

Investointeja ei tehty. Alustavia keskusteluja käytiin noin 40 hankkeesta.

Investors Housen osakkuusyhtiö hankki ja myi yhden asuntokohteen.

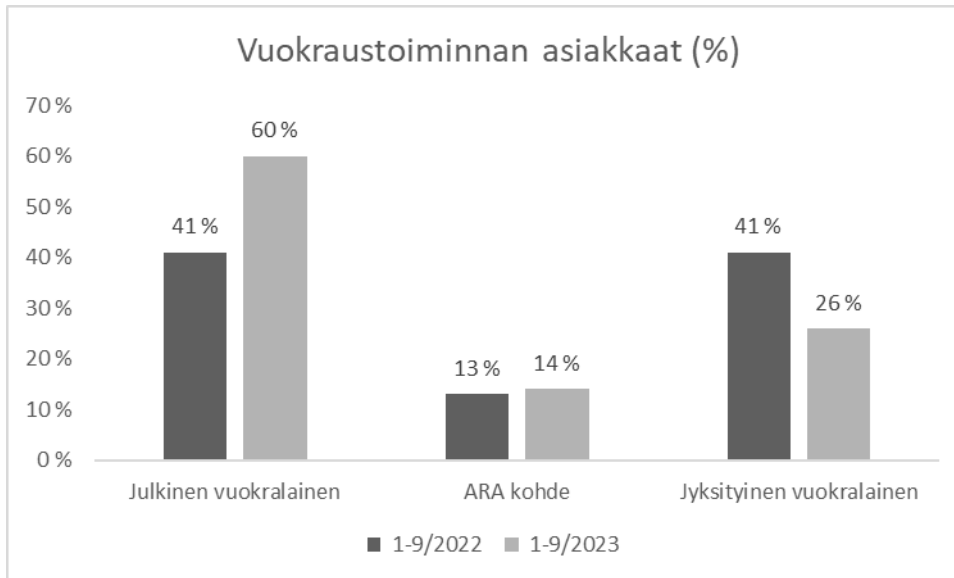
Kukkula-hankkeen II vaiheen investoinnista tiedotettiin 4.7.2023.

Samoin tiedotettiin heinäkuun alussa mahdollisesta Lakea-konsernin hankintaa koskevasta aiesopimuksesta sekä myöhemmin syksyllä aiesopimuksen päättämisestä tuloksettomana.

VUOKRAUSTOIMINTA

Yhtiö jatkoi asuin- ja kaupallisten kiinteistöjen vuokraustoimintaa tavoitteena vakaa vuokratassavirta. Yhtiön sijoituskiinteistöjen vuokrausaste, johon on laskettu suoraan ja välillisesti omistettujen kiinteistöjen käyttöasteet, oli vakaa ja oli erinomaisella tasolla ollen katsauskauden lopussa 90 % yhden kohteen ollessa kehityksen alla tyhjänä.

Vuokraustoimintaa on pyritty kehittämään ennustettavaan suuntaan. Asiakaskunnassa on viimeisen 2-3 vuoden aikana tapahtunut painopistesiiirtymä yksityisistä asiakkaista julkisiin. Nyt julkiset vuokralaiset yhdessä ARA-kohteiden kanssa muodostavat lähes 2/3 tammi-syyskuun tuotoista. Julkisella vuokralaisella tarkoitetaan valtiota, valtiomisteista yhtiötä, hyvinvointialuetta tai kaupunkia.



KIINTEISTÖJEN YLLÄPITO JA AJANMUKAISTAMINEN

Kiinteistöjen ylläpito jatkui normaalisti. Normaalista poikkeavia peruskorjauskorjaustarpeita ei ollut.

Yhtiö on 2020-2021 aikana luopunut suuresta osasta kiinteistöjä, joissa lämmitysmuotona on suora sähkölämmitys tai maakaasu. Tällä on ollut energian hinnan noustua huomattava myönteinen vaikutus.

Samoin tällä hetkellä aikaisempaa suurempi osuus vuokrasopimuksista on ns pääomavuokrasopimuksia, joissa ylläpitokustannuksista vastaa vuokralainen.

Kaikesta edellä sanotusta huolimatta sähkön hinta muodostui talvikuukausina korkeaksi ja vaikutti heikentävästi eräiden kohteiden kannattavuuteen.

Kiinteistöjen ajanmukaistuskulut on kirjattu nettotuoton jälkeen ja ennen liikevoittoa kohtaan 'voitto-/tappio käypään arvoon arvostamisesta'.

PALVELULIIKETOIMINTA

"Palvelut" -segmentti muodostui katsauskauden lopussa kiinteistövarallisuudenhoitoa tekevästä Juhola Asset Managementistä, kiinteistö- ja osakerahastoja hallinnoivasta Investors House Rahastoista sekä kiinteistövarallisuuden hoitamista ja johtamista koskevista palveluista eli Investors House Kiinteistövarallisuudenhoito Oy:stä ja Infonia Oy:stä.

HANKEKEHITYS

Yhtiön osakkuusyhtiö Jyväskylän Kukkulan Kehitys jatkoi Jyväskylän kaupungin kanssa Kukkula-hankkeen kehittämistä.

Tikkurilan Neilikkatien asemakaavamuutos vahvistui ja sai lainvoiman tammikuussa. Yhtiö toteutti kehityskohdetta koskevan esisopimuksen mukaisen kaupan siten, että se tuloutui kassaan osin Q2 2023 ja osin Q3 2023. Tulosvaikutus hankkeen osalta kirjautui käyvän arvon muutoksena jo vuoden 2022 viimeiselle kvartaalille.

Viikinmäen asuntohankkeen kehittäminen yhteistyössä Helsingin kaupungin kanssa otti aikalisän kaupungin kaavoituksen toimesta. Samassa yhteydessä tarkastellaan konsernin omistamaa aluetta laajemman alueen asemakaavoitusta.

SEGMENTTI-INFORMAATIO

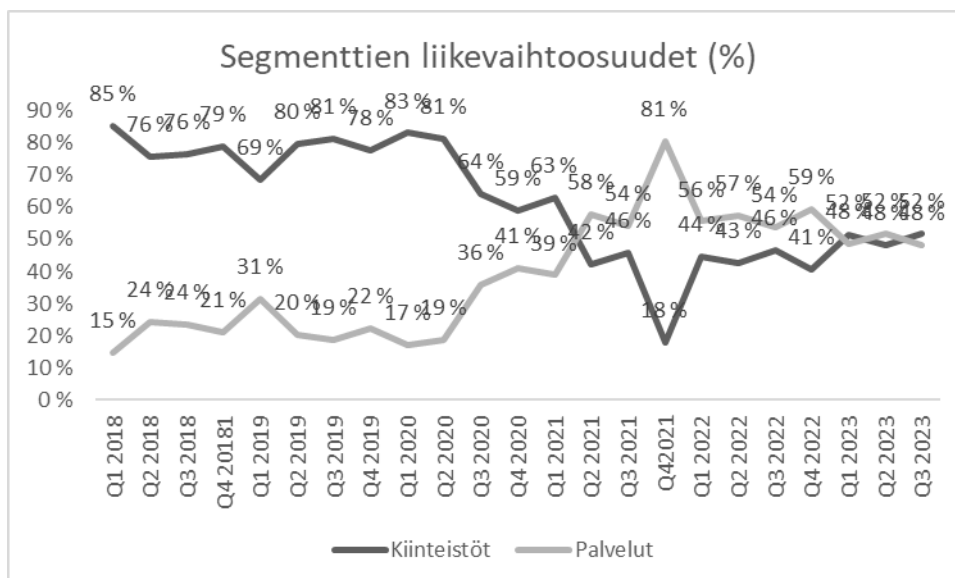
Investors House raportoi kahden liiketoimintasegmentin tulokset.

Segmentti 'Kiinteistöt' muodostuu Investors Housen kokonaan tai osittain omistamista kiinteistöistä sekä asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeista sekä kiinteistökehityshankkeista. Omistukset voivat olla suoria kiinteistöomistuksia, tytäryhtiöitä tai konsernin hallinnoimien rahastojen osuuksia tai osakkuusyhtiöitä. Segmentin toiminta on logiikaltaan sijoitus- ja kehitystoimintaa. Kiinteistöt-segmentti on pääomavaltaista sijoitustoimintaa.

Segmentti 'Palvelut' muodostuu rahasto- ja kiinteistövarallisuuden hoidon palveluista sekä toimitilapalveluista. Segmentin toiminta on logiikaltaan asiantuntijapalvelujen liiketoimintaa. Palvelut-segmentti on vähän pääomaa vaativaa toimintaa ja sellaisena tukee konsernin kannattavuutta varsinkin, kun resurssien yhteiskäyttömahdollisuudet ovat hyvät.

Investors House on pyrkinyt strategiassaan lisäämään vähän pääomaa sitovan palveluliiketoiminnan osuutta samalla kun se on aikaisempina vuosina keventänyt kiinteistösalkkuaan. Palvelusegmentin osuus onkin viimeisten vuosien aikana kasvanut merkittävästi. Muutokseen on vaikuttanut sekä palveluiden kasvu että tehdyt rakenteelliset muutokset myynnein ja hankinnoin.

Tammi-syyskuussa raportoidusta liikevaihdosta 48 % muodostui palveluista ja 52 % vuokratuotoista. Vertailussa huomionarvoista on se, että yhteisyritys Apitaren liikevaihtoa ei raportoida konsernin liikevaihtona vaan ainoastaan yhdellä tulosrivillä 'osuutena osakkuusyhtiön tuloksesta'.



Palveluliiketoiminnan tuotot ovat huomattavalta osin ns jatkuvia, sopimuspohjaisia tuottoja.

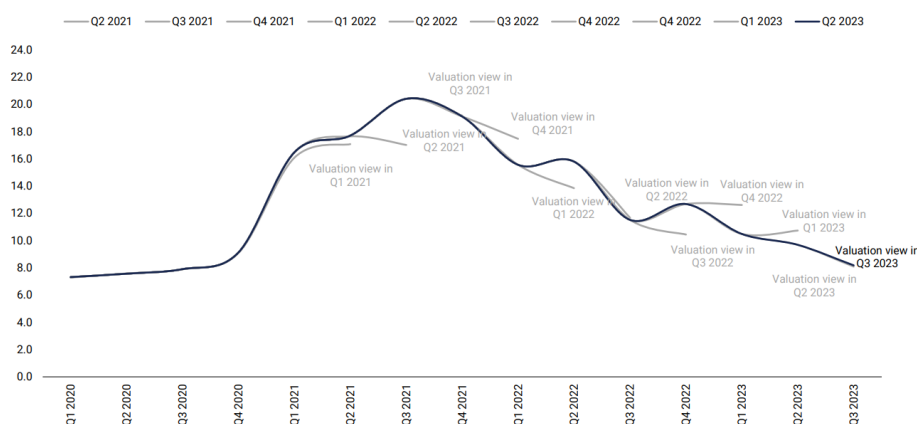
Kiinteistöjen arviot teetettiin 12/2022 perustuen AKA-auktorisoitujen kiinteistöarvioijien arvonmäärityksiin sekä uusien Kukkula-kiinteistöjen osalta 6/2023 perustuen solmittuihin uusiin sopimuksiin.

Vastaavasti arvioitettiin myös palveluliiketoiminta 6/2023. Palveluliiketoiminnan arvonmääritys perustuu liikevaihto- ja EBITDA -kertoimien kautta tehtyyn arvioon sekä relevanttiin verrokkianalyysiin palveluliiketoimintaa vastaavien toimijoiden arvostuksesta. Vertailukauden jälkeen verrokkien arvostukertoimet ovat laskeneet sekä toisaalta palveluliiketoiminnan liikevaihto ja kate supistuneet, mitkä kaikki ovat vaikuttaneet myös palveluliiketoiminnan arvoon.

Fair value development

Investors House service business' fair value development

Service business fair value (EURm)



Sources: Translink Corporate Finance and Investors House calculations

Palveluliiketoiminnan arvon kehitystä kuvaa yllä oleva investointipankin laatima kuva. Palveluliiketoiminnan arvon kehitys perustuu sekä yrityskauppoihin, joita yhtiö on 2015-2022 tehnyt että hankittujen yhtiöiden liiketoiminnan orgaaniseen kehittämiseen. Q4 2021 myyty huomattavan suuri kiinteistörahasto poistui kaupan johdosta ja pienensi liiketoimintaa.

Tammi-syyskuun Kiinteistöt -segmentin tulos oli erinomainen. Palvelut -segmentin tulos tammi-syyskuussa heikkeni, mihin emme ole tyytyväisiä olkoonkin, että kolmannen kvartaalin osalta alettiin lähestyä edellisvuoden tasoa.

Kiinteistöt	7-9/2023	7-9/2022	Muutos-%	1-9/2023	1-9 2022	Muutos-%
Liikevaihto	851	876	-3 %	2 528	2 470	2 %
Liiketulos	837	453	85 %	4 317	1 507	186 %
Palvelut						
Liikevaihto	797	1 010	-21 %	2 490	3 074	-19 %
Liiketulos	82	93	-12 %	177	472	-63 %

RISKIENHALLINTA

Konsernin keskeiset riskit koskevat tuottoja, vuokrausta, kiinteistömarkkinaa, rahoitusta ja kiinteistöjen kuntoa.

Vuokrausriski voi toteutuessaan heikentää kassavirtaa ja sitä kautta yhtiön liiketaloudellista asemaa. Vuokrausriskiä hallitaan hajauttamalla sijoitukset asuntoihin, toimitiloihin ja palveluliiketoimintaan. Edelleen, sijoitukset pyritään painottamaan pk-seudulle ja maakunnallisiin kasvukeskuksiin, joissa asuntojen vuokratyöntä on ennustettavaa.

Tuottoriskin kannalta merkittävää on myös se, että Palvelut-segmentin tuotoista on muodostunut yhtiölle asuntojen ja toimitilojen vuokratuottojen oheen merkittävä tulonlähde. Tämä osaltaan hajauttaa tuottoja koskevaa riskiä ja parantaa yhtiön suhdannekestävyyttä.

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 korkojohdannaisilla tai vastaavilla keinoilla. Katsauskauden lopussa emoyhtiöllä oli 1,7 M€ lainaa. Kun yhtiö tekee uusia investointeja, suojaa se lainansa suojauspolitiikan mukaisesti.

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 eri kiinteistötyyppeihin sekä toisaalta Palvelu-liiketoimintaan, mikä lisää tuottoja sitomatta merkittävästi pääomia.

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.

STRATEGISET TAVOITTEET

Strategian kannalta merkittävää on se, että vuosien 2015-2019 kokoamistyön tuloksena konsernilla on hallussaan koko kiinteistöliiketoiminnan arvoketju. Kokoamistyön johdosta konserni voi nyt allokoida pääomiaan kulloisenkin näkemyksen mukaan tavoitellen optimaalista tuotto/riski -suhdetta ja pyrkien liiketoiminnallisiin strategisiin tavoitteisiin.

Strategiset tavoitteet 2020-2023

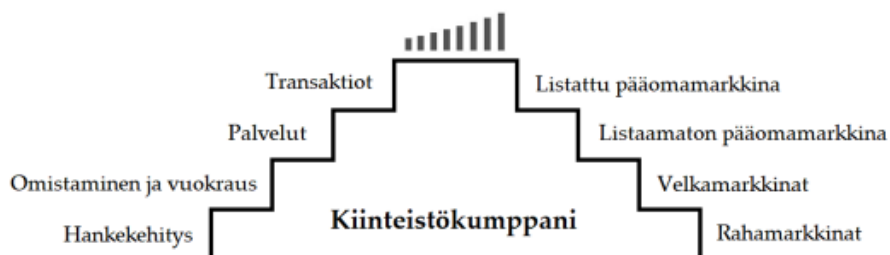
Investors House kertoi Q3 2020 lopussa Kiinteistökumppani -strategista ja on tätä toteuttanut viimeiset vuodet.

Kiinteistökumppani –strategia 2020-2023

Investors House on kumppani kiinteistö-, rakennus- ja rahoitusalan eri toimijoille sekä kunnille

Investors luo ja ylläpitää pitkä kestoisia kumppanuuksia

Investors House innovoi uusia ratkaisuja yhdessä kumppanien kanssa



Investors House

Yhtiön hallitus on 28.9.2020 vahvistanut Investors Houselle strategiset tavoitteet jaksolle 2020-2023.

Keskeisenä tavoitteena vuosina 2020-2023 on sellainen kannattavuuskehitys, joka mahdollistaa osakekohtaisen osingon kasvun jatkossakin. Tavoite jatkaa yhtiön pitkään korostamaa omistaja-arvoon keskittyntä tavoiteasetantaa.

Tavoitteen keskiössä ovat ennustettavat tuotot, vahva omavaraisuus sekä kustannustehokas toimintamalli.

Yhtiö allokoii jatkuvasti pääomaansa ja kohdentaa toimintojaan siten, että tuottojakauma muodostuu ennustettavista jatkuvista tuotoista (60-100 %) sekä tulosta lisäävistä hanketuotoista (0-40 %).

Jatkuvat tuotot yhdessä vähintään 45 %:n omavaraisuusasteen kanssa luovat yhtiölle ennustettavan ja vakaan pohjan.

Investors Housen uudistettua strategiaa kutsutaan Kiinteistökumppani -strategiaksi. Yhtiö toimii aktiivisesti sekä kiinteistösijoittamisen että -rahoittamisen koko arvoketjuissa eli taseen molemmin puolin. Keskiössä on omistaja-arvon tuottaminen luomalla innovatiivisia kahden markkinan ratkaisuja.

Yhtiö luo ja ylläpitää kumppanuuksia voidakseen yhdistää osaamisia ja luoda omistaja-arvoa. Pitkäaikainen kumppanuus sellaisten tahojen kanssa, joiden osaaminen ja intressit täydentävät toisiaan, on yhtiölle strategisen tason asia.

INVESTORS HOUSEN JOHTO

Investors Housen hallitus valittiin yhtiökokouksessa huhtikuussa 2023. Hallitus muodostuu kuudesta jäsenestä, jotka ovat Tapani Rautiainen (puheenjohtaja), Taina Ahvenjärvi (varapuheenjohtaja), Joonas Rautiainen, Mikko Larvala, Petri Roininen ja Vesa Lipsanen.

Kaikki jäsenet ovat yhtiöstä riippumattomia pl. Petri Roininen, joka toimii yhtiön toimitusjohtajana.

Kolme jäsentä eli Taina Ahvenjärvi, Mikko Larvala ja Vesa Lipsanen ovat merkittävistä osakkeenomistajista riippumattomia. Hallituksen puheenjohtajana on toiminut Tapani Rautiainen vuoden 2015 alusta alkaen.

Investors Housen toimitusjohtajaksi valittiin 2014 lopussa diplomi-insinööri Petri Roininen. Toimitusjohtajan tehtävänä on johtaa yhtiön operatiivista toimintaa yhtiön strategian ja hallituksen ohjeiden mukaisesti sekä valmistella esitykset strategiasta samoin kuin investoinneista ja myynneistä.

Konsernin johtoryhmän jäseniä olivat toimitusjohtajan lisäksi katsauskauden lopussa Juhola Asset Management Oy:stä vastaavat Aleksi Aitala ja Tommi Juhola sekä talousjohtaja Harri Valo. Aitalan ja Juholan Vastuualeuita laajennettiin katsauskauden jälkeen.

Investors Housen tilintarkastajana toimi KPMG vastuullisena tilintarkastajana KHT Timo Nummi.

OSAKE JA OSAKKEENOMISTAJAT

Katsauskauden päättyessä yhtiöllä oli yhteensä 6.389.096 osaketta, joista ulkona oli yhteensä 6.388.227 osaketta ja yhtiön hallussa 869 osaketta. Yhtiön hallituksella on yhtiökokouksen antama valtuutus omassa hallussa olevien osakkeiden käyttämiseen.

Yhtiöllä oli 30.9.2023 Euroclear Finlandin ylläpitämän osakasrekisterin mukaan 2.698 osakasta (2.626). Osakasmäärä on kasvanut 72 osakkaalla eli kolmella prosentilla viimeisen vuoden aikana.

Suurimmat osakkeenomistajat 30.9.2023 olivat seuraavat:

Nimi	Kpl	%
MAAKUNNAN ASUNNOT OY	1 756 771	27,50
ROYAL HOUSE OY	1 139 149	17,83
CORE CAPITAL OY	910 225	14,25
OWH-YHTIÖT OY	272 498	4,27
GODOINVEST OY	256 493	4,01
JAM HOLDING OY	103 991	1,63
NORDEA HENKIVAKUUTUS SUOMI OY	100 000	1,57
HEKHOLM OY	80 000	1,25
GRÖNROOS MARI ANNELI	78 956	1,24
SIJOITUSRAHASTO INVESTORS NORDIC SMALL CAP	62 310	0,98
SKOGMAN BO BÖRJE RAGNAR DB	60 000	0,94
GRÖNROOS KAIJA KAARINA	31 259	0,49
SALSTE TUOMAS MATTI JUHANA	29 471	0,46
NORRGÖRD NILS EMIL	28 083	0,44
RAKENNUSLIKE SULO LIPSANEN OY	27 989	0,44
SELINHEIMO RISTO PERTTI JUHANI	27 230	0,43
KALAJA OLLI JUHANI	26 317	0,41
JANERCON OY	24 833	0,39
KOIVISTOINEN JUKKA ANTERO	24 833	0,39
PAKKANEN ANNELI ELISABETH	23 000	0,36

Suurimmista osakkeenomistajista:

Maakunnan Asunnot Oy on hallituksen puheenjohtaja Tapani Rautiaisen vaikutusvaltaisyhteisö.

Royal House Oy on hallituksen puheenjohtaja Tapani Rautiaisen määräysvaltaisyhteisö.

Core Capital Oy on toimitusjohtaja ja hallituksen jäsen Petri Roinisen määräysvaltaisyhteisö.

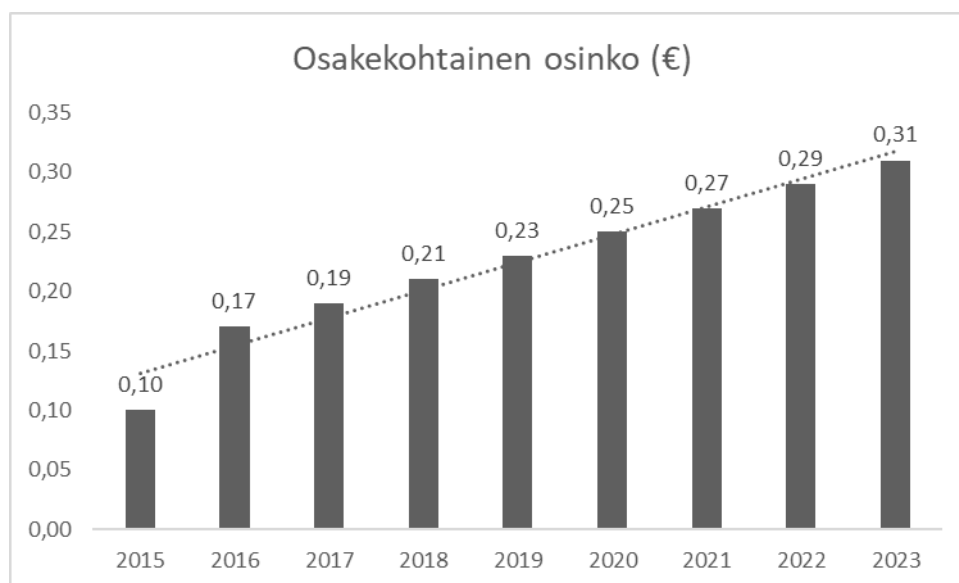
JAM Holding Oy on johtoryhmän jäsenten Aleksi Aitala ja Tommi Juhola vaikutusvaltaisyhteisö.

Rakennusliike Sulo Lipsanen Oy on hallituksen jäsen Vesa Lipsasen määräysvaltaisyhteisö.

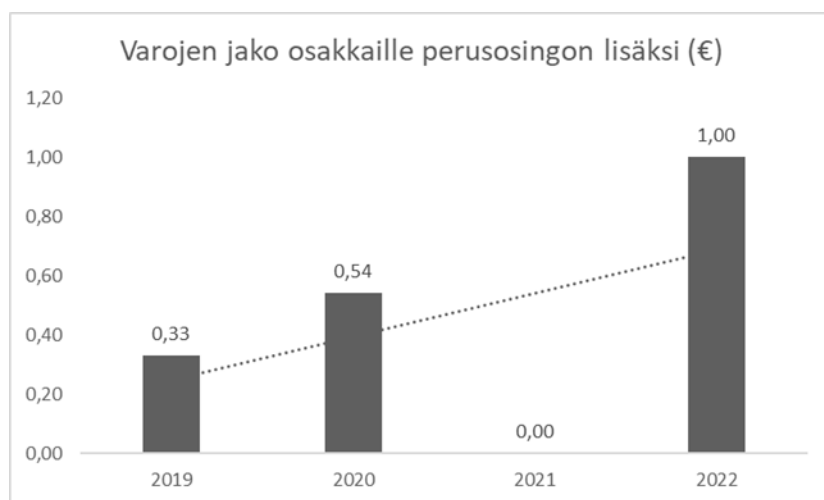
Yhtiökokous 27.4.2023 valtuutti hallituksen päättämään enintään 5.000.000 osakkeen osakeannista ja 600.000 oman osakkeen hankkimisesta.

Yhtiön hallussa oli 30.6.2023 yhteensä 869 omaa osaketta.

Vuoden 2022 tuloksen perusteella hallitus esitti yhtiökokoukselle 0,31 €/osake osingon maksamista yhdessä tai useammassa erässä. Yhtiökokouksen 27.4.2023 päättämä osinko on kahdeksas peräkkäinen kasvavan osingon vuosi. Osingon ensimmäinen ja toinen erä maksettiin Q2 2023 aikana.



Perusosingon ohella yhtiö on jakanut osakkeille varoja vuosina 2019 ja 2020 ensisijassa osakkuusyhtiön osakkeiden muodossa sekä vuonna 2022 rahan muodossa.



Investors Housen osakkeella on Nordea Pankki Suomi Oyj:n tarjoama markkinatakauspalvelu.

Toimitusjohtaja Petri Roinisella on optio-ohjelma, jonka sisältö on tiedotettu 17.8.2020.

RAPORTOINTIKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Yhtiö on jatkanut perusliiketoimintaansa.

LÄHIPIIRIKAUPAT

Ei solmittuja lähipiirikauppoja.

TAULUKKO-OSA

Laatimisperiaatteet

Tämä osavuositarkastus on laadittu IAS 34 Osavuositarkastukset -standardin mukaan soveltamalla samoja laatimisperiaatteita kuin edellisessä vuositilinpäätöksessä huomioiden tilikaudella käyttöön otetut uudet IFRS-standardit. Osavuositarkastusta ei ole tilintarkastettu.

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA

(t EUR)

	7-9/2023	1-9/2023	7 -9/2022	1-9/2022
LIKEVAIHTO	1 648	5 018	1 886	5 544
Ylläpitokulut	-1 108	-3 837	-957	-3 291
NETTOTUOTTO	540	1 181	929	2 253
Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	-28	-197	-136	-184
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	-31	-168	-294	-362
Poistot ja arvonalentumiset	0	0	0	0
Myyntin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-210	-638	-276	-763
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	0	-33	-97	-146
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	438	3 711	144	418
LIKEVOITTO (-TAPPIO)	709	3 856	270	1 216
Rahoitustuotot yhteensä	66	213	59	173
Rahoituskulut yhteensä	-180	-503	-52	-276
TULOS ENNEN VEROJA	595	3 566	277	1 113
Verot yhteensä	-77	-116	-25	-220
KATSAUSKAUDEN TULOS	518	3 450	252	893
KATSAUSKAUDEN LAAJA TULOS	518	3 450	252	893

Jakautuminen:

Emoyhtiön omistajille	521	3 466	243	820
Määräysvallattomille omistajille	-3	-16	9	73

Emoyhtiön omistajille kuuluva:

Osakekohtainen tulos, laimentamaton	0,08	0,54	0,04	0,13
Osakekohtainen tulos, laimennettu	0,08	0,54	0,04	0,13

KONSERNITASE

(t EUR)

9/2023

9/2022

12/2022

PITKÄAIKAISET VARAT			
Liikearvo	6 289	5 547	6 289
Aineettomat hyödykkeet	535	745	686
Aineelliset hyödykkeet	68	104	58
Sijoituskiinteistöt	28 840	25 026	28 881
Vaihto-omaisuuskiinteistöt	472	6 696	5 725
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	4 717	1 009	1 306
Muut sijoitukset	0	0	0
Laskennalliset verosaamiset	842	484	876
Pitkäaikaiset saamiset	3 147	3 612	3 319
Pitkäaikaiset varat yhteensä	44 910	43 223	47 140
LYHYTAIKAISET VARAT			
Saamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	830	0	0
Myyntisaamiset ja muut saamiset	476	1 193	1 507
Lyhytaikaiset sijoitukset	88	78	72
Rahavarat	7 740	7 590	6 543
Lyhytaikaiset varat yhteensä	9 134	8 861	8 122
VASTAAVAA YHTEENSÄ	54 044	52 084	55 262

OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma	2 556	2 556	2 556
Muu oma pääoma	31 424	27 653	29 982
Oma pääoma yhteensä	33 980	30 209	32 538
Määräysvallattomien osuus	399	489	425
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma	33 581	29 720	32 113
pääoma			
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Korolliset velat	15 844	16 924	16 553
Laskennalliset verovelat	1 190	442	1 183
Muut velat	423	340	742
Pitkäaikaiset velat yhteensä	17 457	17 706	18 478
Lyhytaikaiset velat			
Korolliset velat	1 065	2 793	2 195
Ostovelat ja muut velat	1 542	1 376	2 051
Lyhytaikaiset velat yhteensä	2 607	4 169	4 246
Velat yhteensä	20 064	21 875	22 724
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	54 044	52 084	55 262

EMOYRITYKSEN OMISTAJILLE KUULUVA OMA PÄÄOMA (t EUR)	OSAKEPÄÄOMA	YLIKURSSI- RAHASTO	SVOP	KERTYNEET VOITTOVARAT	OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ
Oma pääoma 31.12.2021	2 556	7	24 996	8 337	35 896
Määräysvallattomien osuus					475
Oma pääoma 31.12.2021 yhteensä					36 371
Tilikauden tulos 1-3/2022				161	161
Tilikauden laaja tulos				225	225
Osingonjako			-6 181		-6 181
Osakeperusteiset liiketoimet					
Liiketoimet määräysvall. kanssa				3	3
Emoyhtiön omistajille kuuluva					
Oma pääoma 31.3.2022	2 556	7	18 815	8 501	29 879
Määräysvallattomien osuus					539
Oma pääoma 31.3.2022 yhteensä					30 418
Tilikauden tulos 4-6/2022				416	416
Tilikauden laaja tulos				416	416
Osingonjako				-927	-927
Osakeperusteiset liiketoimet			859	0	859
Liiketoimet määräysvall. kanssa					0
Emoyhtiön omistajille kuuluva					
Oma pääoma 30.6.2022	2 556	7	19 674	7 990	30 227
Määräysvallattomien osuus					480
Oma pääoma 30.6.2022 yhteensä					30 707
Tilikauden tulos 7-9/2022				243	243
Tilikauden laaja tulos				252	252
Osingonjako				-891	-891
Osakeperusteiset liiketoimet			141	0	141
Liiketoimet määräysvall. kanssa					0
Emoyhtiön omistajille kuuluva					
Oma pääoma 30.9.2022	2 556	7	19 815	7 342	29 720
Määräysvallattomien osuus					489
Oma pääoma 30.9.2022 yhteensä					30 209
Tilikauden tulos 10-12/2022				2 393	2 306
Tilikauden laaja tulos				2 329	2 306
Osingonjako					0
Osakeperusteiset liiketoimet					0
Liiketoimet määräysvall. kanssa					0
Emoyhtiön omistajille kuuluva					
Oma pääoma 31.12.2022	2 556	7	19 815	9 735	32 113
Määräysvallattomien osuus					425
Oma pääoma 31.12.2022 yhteensä					32 538
Tilikauden tulos 1-3/2023				-178	-178
Tilikauden laaja tulos				-185	-185
Osingonjako					0
Osakeperusteiset liiketoimet					0
Liiketoimet määräysvall. kanssa				-1	-1
Emoyhtiön omistajille kuuluva					
oma pääoma 31.3.2023	2 556	7	19 815	9 556	31 934
Määräysvallattomien osuus					418

EMOYRITYKSEN OMISTAJILLE KUULUVA OMA PÄÄOMA (t EUR)	OSAKEPÄÄOMA	YLIKURSSI- RAHASTO	SVOP	KERTYNEET VOITTOVARAT	OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ
Oma pääoma 31.3.2023 yhteensä					32 352
Tilikauden tulos 4-6/2023				3 123	3 123
Tilikauden laaja tulos				3 117	3 117
Osingonjako				-1 980	-1 980
Osakeperusteiset liiketoimet			0	0	0
Liiketoimet määräysvall. kanssa					0
Emoyhtiön omistajille kuuluva					
oma pääoma 30.6.2023	2 556	7	19 815	10 699	33 077
Määräysvallattomien osuus					411
Oma pääoma 30.6.2023 yhteensä					33 488
Tilikauden tulos 7-9/2023				521	521
Tilikauden laaja tulos				518	518
Osingonjako				-17	-17
Osakeperusteiset liiketoimet			53	-53	0
Liiketoimet määräysvall. kanssa					0
Emoyhtiön omistajille kuuluva					
oma pääoma 30.9.2023	2 556	7	19 868	11 150	33 581
Määräysvallattomien osuus					399
Oma pääoma 30.9.2023 yhteensä					33 980

KONSERNIN RAHOITUSLASKELMA

(t EUR)

7-9 2023

1-9/2023

7-9/2022

1-9/2022

<i>Liiketoiminnan nettorahavirta</i>	-682	-808	32	819
<i>Investointien rahavirrat:</i>				
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin	0	0	0	0
Kiinteistöinvestoinnit	0	-1 013	0	-32
Sijoitus- ja vaihto-om.kiinteistöjen myynti	3 464	6 516	-395	837
Muut sijoitukset	0	0	0	0
Tytäryhtiöiden hankinta	0	-385	-739	-2 017
Tuotot osakkuus- ja yhteisyrityksistä	49	643	0	0
<i>Investointien nettorahavirta</i>	3 513	5 761	-1 134	-1 212
<i>Rahoituksen rahavirta</i>				
Korollisten lainojen nostot	0	0	1 493	3 509
Korollisten lainojen takaisinmaksut	-158	-1 778	-2 532	-5 446
Emoyhtiön omistajille maksetut osingot	-51	-1 978	-891	-7 999
Liiketoimet määräysvallattomien kanssa	0	0	0	-59
Omien osakkeiden hankinta	0	0	0	579
<i>Rahoituksen nettorahavirta</i>	-209	-3 756	-1 930	-9 416
<i>Rahavarojen muutos</i>	2 621	1 197	-3 032	-9 809

VOITTO/TAPPIO KÄYPÄÄN ARVOON ARVOSTAMISESTA
 (t EUR)

	7-9/2023	1-9/2023	7-9/2022	1-9/2022
Kiinteistöjen käyvän arvon muutokset	0	0	0	-50
Sijoitusten käyvän arvon muutokset	17	17	0	0
Käyttöoikeusomaisuuserien poistot	-8	-23	-9	-23
Ajanmukaistamisinvestoinnit	-40	-162	-285	-289
Konserni yhteensä	-31	-168	-294	-362

SIIJOITUSKIINTEISTÖT (t EUR)

	9/2023	6/2023	3/2023	12/2022	9/2022	6/2022	3/2022
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa	28 847	28 871	28 881	25 026	25 842	25 946	25 989
Hankitut sijoituskiinteistöt / Muut investoinnit	0	0	0				32
Myydyt sijoituskiinteistöt	0	0	0	0	-85	-97	0
Voitto/ tappio käypään arvoon arvostamisesta	0	0	0	3 845	0	0	-68
IFRS 16 käyttöoikeusomaisuuserien lisäykset	0	0	0	8	21	0	0
Poistot käyttöoikeusomaisuuseristä	-7	-11	-10	-7	-9	-7	-7
Siirrot vaihto-omaisuuskiinteistöistä/-hin	0	-13	0	0	-743	0	0
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	28 840	28 847	28 871	28 881	25 026	25 842	25 946
Myyynnissä olevat sijoituskiinteistöt	0	0	0				
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	28 840	28 847	28 871	28 881	25 026	25 842	25 946

Sijoituskiinteistöt 30.9.2023:

	Kotipaikka	Omistusosuus
Investors House CF 1 Oy	Helsinki	100 %
Koy Vantaan Neilikkatie 17	Vantaa	100 %
Koy Keskusväylä	Pori	40 %
Koy Jyväskylän Koivurannantie 1	Jyväskylä	100 %
IVH Kodit Oy	Tampere	100 %
As Oy Helsingin Alppikylän Haukkakatu 6	Helsinki	100 %
As Oy Helsingin Pilvenpyörteentie 21	Helsinki	100 %
As Oy Lappeenrannan Laserkatu 6	Lappeenranta	100 %

SEGMENTTIKOHTAISET TULOSLASKELMAT
 (t EUR)

Kiinteistöt-segmentti

	7-9/2023	1-9/2023	7-9/2022	1-9/2022
LIKEVAIHTO	851	2 528	876	2 470
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-393	-1 557	-137	-835
NETTOTUOTTO	458	971	739	1 635
Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	-28	-197	-136	-184
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	-31	-168	-294	-362
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	438	3 711	144	418
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	0	0	0	0
SEGMENTIN LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	837	4 317	453	1 507

Palvelut-segmentti

	7-9/2023	1-9/2023	7-9/2022	1-9/2022
LIKEVAIHTO	797	2 490	1 272	3 459
Segmentin välittömät kulut	-715	-2 280	-873	-2 552
NETTOTUOTTO	82	210	399	907
Luovutusvoitot/-tappiot	0	0	0	0
Poistot ja arvonalentumiset	0	0	0	0
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	0	-33	0	-116
SEGMENTIN LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	82	177	399	791

Täsmäytys konsernituloslaskelmaan:

	7-9/2023	1-9/2023	7-9/2022	1-9/2022
Kiinteistöt-segmentin liikevoitto	837	4 317	-39	572
Palvelut-segmentin liikevoitto	82	177	399	791
Myyntin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-210	-638	-206	-738
Rahoitustuotot ja -kulut	-114	-290	-151	-457
TULOS ENNEN VEROJA	595	3 566	3	168

TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT

	7-9/2023	1-9/2023	7-9/2022	1-9/2022
<i>IFRS</i>				
Osakekohtainen tulos , EUR	0,08	0,54	0,04	0,13
Osakekohtainen oma pääoma, EUR	-	5,26	-	4,67
<i>Vaihtoehtoiset tunnusluvut</i>				
Omavaraisuusaste %	-	62,9	-	58,0
Oman pääoman tuotto %, p.a.	6,1	13,8	3,3	3,6
Sijoitetun pääoman tuotto %, p.a.	6,1	10,5	2,6	3,4
EPRA Earnings (operatiivinen tulos) t EUR	212	491	690	1 441
EPRA Earnings (operatiivinen tulos) EUR/osake	0,033	0,077	0,108	0,226
EPRA NRV (nettovarallisuus), t EUR		36 654		36 293
EPRA NRV (nettovarallisuus), EUR/osake		5,74		5,70
EPRA NTA, t EUR		27 609		23 720
EPRA NTA, EUR/osake		4,32		3,73
EPRA NDV, t EUR		26 801		24 173
EPRA NDV, EUR/osake		4,20		3,80

Konserni esittää vaihtoehtoisia tunnuslukuja kuvaamaan sen liiketoiminnan taloudellista ja operatiivista kehitystä. Vaihtoehtoisia tunnuslukuja ei tule pitää IFRS-normistossa määriteltyjä tunnuslukuja korvaavina mittareina.

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

Oman pääoman tuotto % = $\frac{\text{Tulos}}{\text{Oma pääoma (painotettu keskiarvo) + vähemmistöosuus}} \cdot 100$

Sijoitetun pääoman tuotto % = $\frac{\text{Tulos ennen veroja + rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma - korottomat velat (painotettu keskiarvo)}} \cdot 100$

Omavaraisuusaste % =	Oma pääoma + vähemmistöosuus ----- * 100 Taseen loppusumma - saadut ennakot
Osakekohtainen tulos =	Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos ----- Tilikauden aik. ulkona olleiden osakk. lkm painotettu keskiarvo
Osakekohtainen oma pääoma =	Emoyhtiön omistajille kuuluva 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) Tulosvaikutus liiketoimintojen yhdistämisestä
+ (iii) Ajanmukaistamisinvestoinnit
-/+ (iv) Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä
-/+ (v) Nettovoitot/-tappiot vaihto-omaisuuskiinteistöjen myynneistä
+/- (vi) Edellä esitetyistä eristä syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot
-/+ (vii) Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutokset
+/- (viii) Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot
+/- (iv) Pääomaosuusmenetelmällä yhdisteltävien edellä mainitut erät

=EPRA Earnings (operatiivinen tulos)

EPRA Earnings / osake =	EPRA Tulos -----
(osakekohtainen operatiivinen tulos)	Katsauskauden osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo

EPRA NRV/NAV (nettovarallisuus) t EUR

Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma

-/+ Rahoitusinstrumenttien käypä arvo
+ Kiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta syntynyt laskennallinen verovelka
+/- Pääomaosuusmenetelmällä yhdisteltävien edellä mainitut erät

=EPRA NAV (nettovarallisuus)

+ Liiketoimintojen ja aineettomien omaisuuserien käypä arvo
= EPRA NRV

EPRA NTA (aineellisen omaisuuden nettoarvo), t EUR

Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma

-/+ Rahoitusinstrumenttien käypä arvo
+ Kiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta syntynyt laskennallinen verovelka (50 %)
+/- Pääomaosuusmenetelmällä yhdisteltävien edellä mainitut erät (50 %)
- Liikearvo
- Aineettomat omaisuuserät

EPRA NTA (aineellisen omaisuuden nettoarvo) t EUR

EPRA NDV (omaisuuden nettoluovutusarvo) t EUR

Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma

- Liikearvo

EPRA NDV, t EUR

EPRA nettovarallisuus / osake =	EPRA nettovarallisuus ----- Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä
---------------------------------	---