

Investors Housen H1 2023: Vaikeissa oloissa ennätystulos

YHTEENVETO Q2 2023 (VERTAILUKAUSI Q2 2022)

Vuosi 2023 on ollut kiinteistöalalla haastava. Inflaation perässä nopeasti nousseet korot ovat muuttaneet markkinaa perusteellisesti.

Investors Housen toisen kvartaalin tulos oli 3,1 M€ (0,4 M€). Se on yhtiön historian paras.

Yhtiön vahva tuloskehitys perustuu tehtyihin strategisiin valintoihin. Nollakorkokauden lopulla 2020-21 valtaosa kiinteistösalkusta myytiin. Samalla kehitettiin palveluliiketoimintaa sekä vahvistettiin tasetta. Nyt puolestaan on vahvan taseen ja likviditeetin myötä käynnistetty kiinteistöinvestointeja.

Investoinneista merkittävimmät ovat osakkuusyhtiöiden Apitare ja Jyväskylän Kukkulan Kehitys hankkeet Jyväskylässä. Näiden arvonmuutokset realisoituivat Q2 2023.

Myynneistä yhtiö sai loppuun Tikkurilan Neilikkatien ensimmäisen osan kaupan. Toisen osan myynnin odotetaan realisoituvan H2 2023.

YHTEENVETO H1 2023 (VERTAILUKAUSI H1 2022)

Vuoden ensimmäisen puoliskon tulos 2,9 M€ (0,6 M€). Sekin on yhtiön historian paras.

Isoina ajureina olivat edellä mainitut Q2 2023 aikana toteutetut investoinnit ja vuokrasopimukset.

Korkojen noustessa yhtiö on edelleen lyhentänyt käteisvaroilla lainojaan. Katsauskauden lopussa omavaraisuusaste oli 62 % (55 %) ja kassavarat noin 5,1 M€.

Osakkuusyhtiöillä on iso merkitys myös tulevien vuosien tulospöytäkirjoihin. Investors Housen kannalta kyse on strategisesta hankkeesta seuraavien 10-15 vuoden aikana.

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:

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

Pelikirjaa noudattaen onnistuimme vaikeissa oloissa tekemään yhtiön historian parhaan tuloksen. Samalla edelleen paransimme vakavaraisuuttamme ja kasvatimme osinkoamme.

Suurinta huolta aiheuttaa yleinen talouskehitys ja talouden sopeutuminen nollakorkojen jälkeiseen aikaan. Suomalaiset asuntolainat ovat Euroopan eniten sidottu vaihtuvakorkoisiksi. Siksi ohjauskorkojen nostaminen kurittaa suomalaista kuluttajaa oleellisesti eurooppalaista kollegaansa kovemmallalla kädellä. Korkokäyrien soisi jo kääntyvän alaviistoon tai löydettävän muita suomalaisen kuluttajan taloutta tukevia toimia.

Eteenpäin katsoen Investors Housen pelikirjan keskeisiä elementtejä ovat Kukkulan toteuttaminen, palveluliiketoiminnan hyvän kannattavuuden palauttaminen, yritys- tai portfoliokaupat sekä konsernin rahoitettavuuden hyvänä säilyttäminen. Lähtökohdat tuleviin vuosiin ovat poikkeuksellisen hyvät toimintaympäristön haasteista huolimatta.

Lämmin kiitos alkuvuodesta henkilöstölle, rahoittajille ja yhteistyökumppaneille.”

YHTEENVETOTAULUKKO

	4-6/2023	4-6/2022	Muutos	1-6/2023	1-6/2022	Muutos
Liikevaihto, t eur	1 715	1 862	-8 %	3 370	3 658	-8 %
Nettotuotto, t eur	564	632	-11 %	641	1 324	-52 %
Katsauskauden tulos, t eur	3 117	416	649 %	2 932	641	357 %
Omavaraisuusaste, %				62,3	55,0	
Operatiivinen tulos, t eur	229	430	-47 %	279	751	-63 %
EPRA NRV/osake				5,83	6,46	-10 %

LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

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.

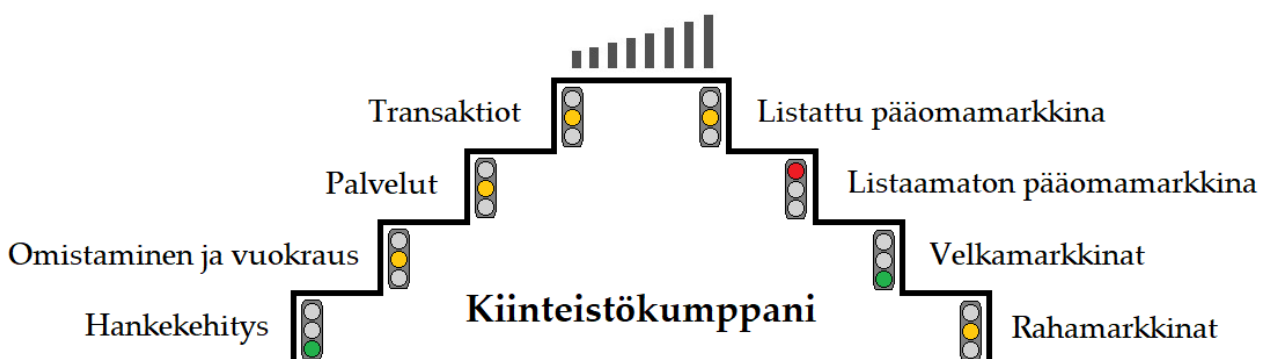
TOIMINTAYMPÄRISTÖ

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 nousseet korot ovat luonnollisesti suurimmat voimat.

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

Kokonaisarviomme toimintaympäristöstä sijoittajan kannalta seuraavan 6 – 12 kuukauden aikana on 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. Hieman pidemmällä aikavälillä ajatellen markkina voi nyt tarjota hyviä mahdollisuuksia tonttihankintaan ja hankekehitykseen. Vihreä.

Omistaminen ja vuokraus: ylläpitokustannusten nousu inflaation myötä heikentää nettotuottoa, ellei omistaja kykene huomattaviin vuokrakorotuksiin. Inflaatio ja sopimusten indeksiehto antavat

mahdollisuudet 10 % korotuksiin, minkä markkina paikoin mahdollistaa ja mitä paikoin rajoittaa selvästikin. Nousseen inflaation ja 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 alle nykyisen rahoituksen hinnan. Keltainen.

Palvelut – kiinteistöjen ja kiinteistöyhtiöiden hallinnoinnin, vuokrauksen ja ylläpidon palvelut tarjoavat mahdollisuuden jatkuviin ennustettaviin tuottoihin pienellä pääomariskillä. Ne ovat siksi kiinnostavat. 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 talven 2023 aikana transaktiomarkkina jäähdyi ellei peräti jäänyt. Nyt markkina etsii uutta tasapainoa tuottovaateiden sekä rahoitus- ja muiden ehtojen suhteen. Nousut inflaatio voi kuitenkin suosia kiinteistösijoittamista inflaatio suojan muodossa edellytyksellä, että markkina mahdollistaa vuokrankorotukset tai vuokrasopimusrakenne siirtää ylläpitokulujen riskin vuokralaiselle. Juuri nyt pidämme selektiivisyyttä arvossa, mutta hieman pidemmällä aikavälillä voi avautua kiinnostavia investointimahdollisuuksia. Keltainen.

Lyhyen koron rahamarkkinat: ensi kertaa pitkiin aikoihin korko voi olla positiivista tuottoa tuottava sijoituskohte. Keltainen.

Lainamarkkinat: nopeasti noussut korkotaso 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, osa menestyy hienosti. Erityisesti rahastot, joissa tuotto on perustunut ensisijassa laskennalliseen arvonnousuun eikä niinkään kassavirralliseen tuottoon, ovat haasteen edessä. Tuottovaateiden sekä ylläpito- ja rahoituskulujen noustessa arvomuutokset voiva kääntyä negatiiviseksi, ellei nettotuoton kasvu kykene sitä kompensoimaan. Listaamattomien 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 listaamattomien kiinteistösijoitusten arvomuutos. Lasku voi avata mielenkiintoisia ostopaikkoja hyvää kassavirtaa ja vahvaa omavaraisuutta osoittaviin ennustettaviin tuottoja tarjoaviin yhtiöihin. Toisaalta on mahdollista, että osa yhtiöistä edelleen kohtaa paineita. Hajautumisesta johtuen keltainen.

KATSAUSKAUDEN TULOS (VERTAILUKAUSI H1 2022)

Konsernin laaja tulos oli 2,9 M€, mikä on viisinkertainen vertailukauteen (0,6 M€) nähden.

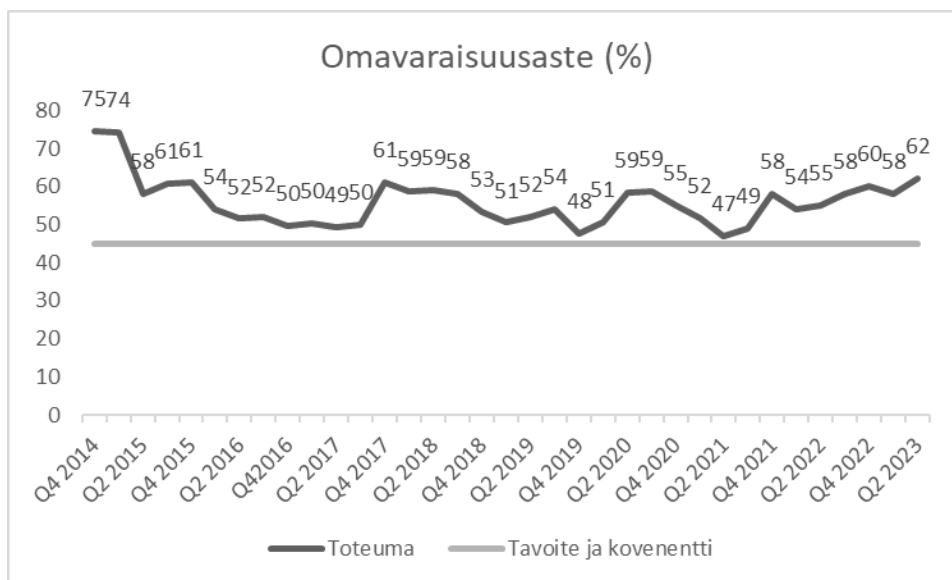
Yhtiö käynnisti katsauskaudella Q1 2023 raportissa kertomiaan tuloksen parannustoimia, joilla tulevien vuosien kannattavuus pyritään varmistamaan. Näiden toimien vaikutukset näkyvät asteittain tuloksessa 2023-26. Ensimmäisenä ja erityisen merkittävänä realisoituivat Q2 2023 aikana Kukkula-sopimukset.

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.

PÄÄOMARAKENNE JA RAHOITUS

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

Konsernin omavaraisuusaste oli 62 % (55%). Omavaraisuusasteen strateginen tavoitetaso on 45 %, minkä yläpuolella se on pidetty viimeisen 33 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 rahoitusehdot jokaisella kvartaalilla.

Konsernin taseen loppusumma oli 54,0 M€ (56,0 M€). Konsernin oma pääoma yhteensä oli 33,5 M€ (30,7 M€). Omaa pääomaa lisäsi tuloskehitys ja pienensivät jaetut osingot.

Konsernin vieras pääoma oli yhteensä 20,3 M€ (25,1 M€). Konserni on edelleen käyttänyt voitto- ja myyntivaroja lainojen lyhentämiseen. Vieraan pääoman ehtoinen rahoitus muodostuu emoyhtiön lainoista sekä omistettujen asunto- ja kiinteistöyhtiöiden lainoista.

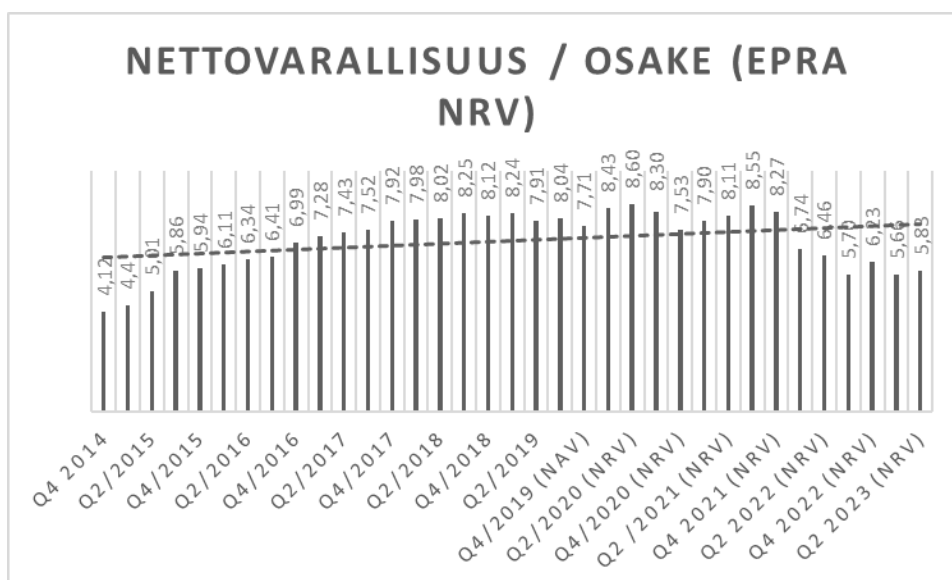
SIJOITUKSET

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 osakkuusyhtiöissä.

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 5,83 €/osake (6,46 €/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 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 6/2023 .

INVESTOINNIT JA MYYNNIT

Yhtiö myi katsauskaudella yksittäisiä asuntoja.

Yhtiö toteutti osan Neilikkatien kehityskohteen myynnistä 2021 tiedotetun esisopimuksen mukaisella tavalla.

Investointeja ei tehty. Alustavia keskusteluja käytiin noin 15 hankkeesta.

Kukkula-hankkeen II vaiheen investoinnista tiedotettiin katsauskauden päätyttyä 4.7.2023.

Samoin tiedotettiin mahdollisesta Lakea-konsernin hankintaa koskevasta aiesopimuksesta. Arvioimme, että dd:n ja neuvottelujen jälkeen H2 2023 aikana selviää onko kaupalle edellytyksiä vai ei.

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 99 %.

KIINTEISTÖJEN YLLÄPITO JA AJANMUKAISTAMINEN

Kiinteistöjen ylläpito jatkui normaalisti. Normaalisti poikkeavia peruskorjauskorjaustarpeita ei ollut johtuen siitä, että kiinteistökanta pääosin on uudehkoa 1990-luvulla tai myöhemmin rakennettua.

Yhtiö on 2020-2021 aikana luopunut suuresta osasta kiinteistöjä, joissa lämmitysmuotona on suora sähkölämmitys tai maakaasu. Tällä on ollut energiakriisin oloissa huomattava myönteinen vaikutus. Samoin tällä hetkellä aikaisempaa suurempi osuus vuokrasopimuksista on ns pääomavuokrasopimuksia, joissa ylläpitokustannuksista vastaa vuokralainen. Kaikesta edellä sanotusta huolimatta sähkön hinta muodostui talvella 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 Kukkulahankkeen kehittämistä.

Tikkurilan Neilikkatien asemakaavamuutos vahvistui ja sai lainvoiman tammikuussa. Yhtiö toteutti kehityskohdetta koskevan esisopimuksen mukaisen kaupan siten, että se tuloutui osin H1 2023 ja odottaa sen tuloutumista loppuosin H2 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.

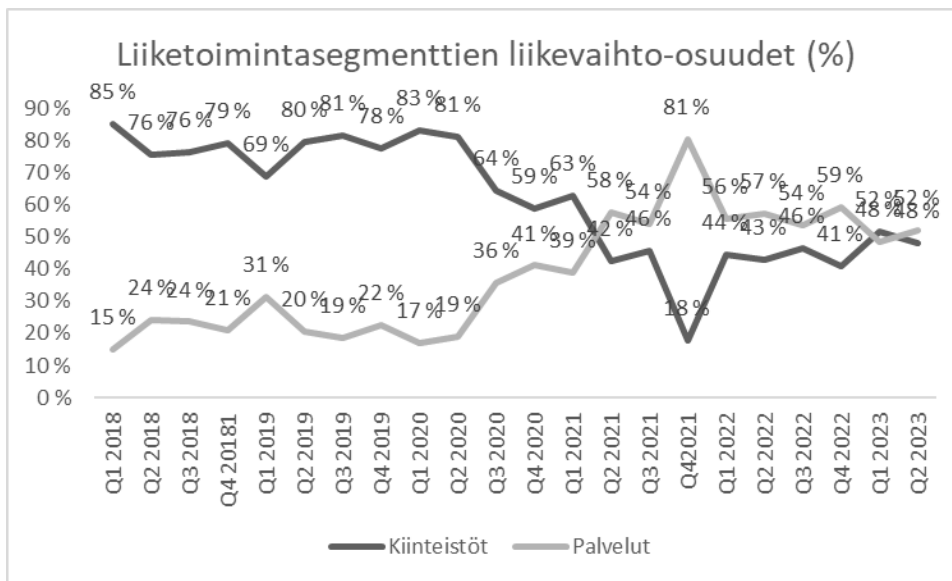
SEGMENTTI-INFORMAATIO

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. Raportointikaudella liikevaihdosta 50 % muodostui palveluista ja 50 % vuokratuotoista. Vertailussa huomionarvoista on se, että yhteisyritys Apitaren liikevaihtoa ei raportoida konsernin liikevaihtona vaan ainoastaan yhdellä tulosrivillä ’osuutena osakkuusyhtiön tuloksesta’.



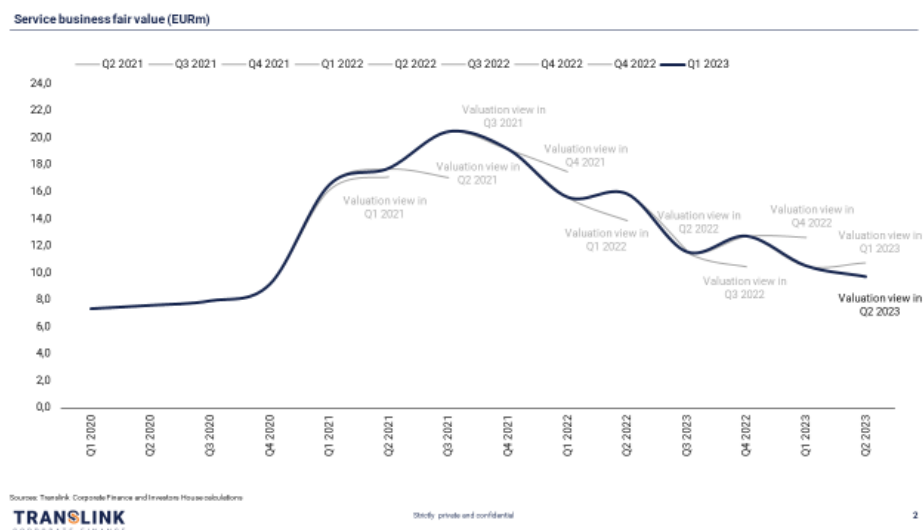
Palveluliiketoiminnan tuotot ovat huomattavalta osin ns jatkuvia, sopimuspohjaisia tuottoja.

Kiinteistöjen arviot teetettiin 12/2022 perustuen AKA-auktorisoitujen kiinteistöarvioijien arvonmäärittäisiin sekä uusien Kukkula-kiinteistöjen osalta 6/2023 perustuen merkittäviin muutoksiin.

Vastaavasti arvioitettiin myös palveluliiketoiminta 6/2023 ja sen yritysarvoksi on arvioitu 9,7 M€ (15,4 M€). Palveluliiketoiminnan arvonmäärittäminen perustuu liikevaihto- ja EBITDA -kertoimien kautta tehtyyn arvioon sekä relevanttiin verrokkianalyysiin palveluliiketoimintaa vastaavien toimijoiden arvostuksesta. Vertailukauden jälkeen verrokkien arvostuskertoimet ovat laskeneet merkittävästi sekä toisaalta palveluliiketoiminnan liikevaihto ja kate supistuneet, mitkä kaikki ovat vaikuttaneet myös palveluliiketoiminnan arvoon.

Fair value development

Investors House service business' fair value development



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.

H1 2023 kiinteistö-segmentin tulos oli erinomainen. Palvelut -segmentin tulos heikkeni selvästi, mihin emme ole tyytyväisiä.

Kiinteistöt	4-6/2023	4-6/2022	Muutos-%	1-6/2023	1-6 2022	Muutos-%
Liikevaihto	824	796	4 %	1 677	1 594	5 %
Liiketulos	3 460	518	568 %	3 480	1 054	230 %
Palvelut						
Liikevaihto	891	1 066	-16 %	1 693	2 064	-18 %
Liiketulos	79	212	-63 %	95	379	-75 %

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 Palveluliiketoimintaan, 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 pyrkiä liiketoiminnallisiin strategisiin tavoitteisiin.

Strategiset tavoitteet 2020-2023

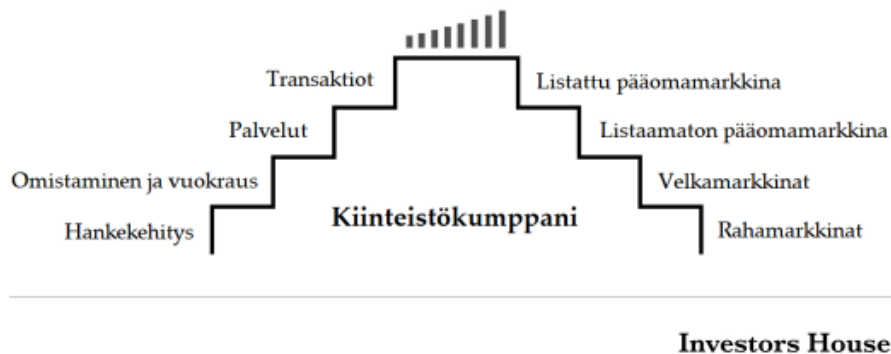
Investors House kertoi Q3 2020 lopussa Kiinteistökomppani -strategista ja on tätä toteuttanut viimeiset vuodet.

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



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 keskittynyttä 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, Investors House Rahastot Oy:stä ja Investors House Kiinteistövarallisuudenhoito Oy:stä sekä asunnoista vastaava Antti Lahtinen sekä talousjohtaja Harri Valo.

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 30.6.2023 Euroclear Finlandin ylläpitämän osakasrekisterin mukaan 2.705 osakasta (2.606). Osakasmäärä on kasvanut 99 osakkaalla eli neljällä prosentilla viimeisen vuoden aikana.

Suurimmat osakkeenomistajat 30.6.2023 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
GRÖNROOS MARI ANNELI	86 956	1,36
HEKHOLM OY	80 000	1,25
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	28 601	0,45
NORRGÖRD NILS EMIL	28 000	0,44
RAKENNUSLIIKE 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 vaikutusvaltayhteisö.

Royal House Oy on hallituksen puheenjohtaja Tapani Rautiaisen määräysvaltayhteisö.

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

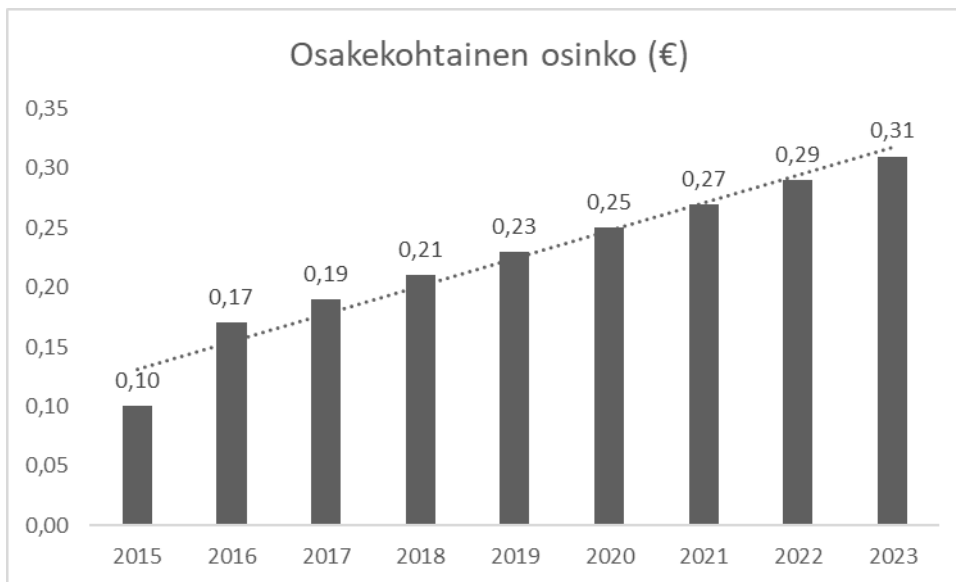
JAM Holding Oy on johtoryhmän jäsenten Alekski Aitala ja Tommi Juhola vaikutusvaltayhteisö.

Rakennusliike Sulo Lipsanen Oy on hallituksen jäsen Vesa Lipsasen määräysvaltayhteisö.

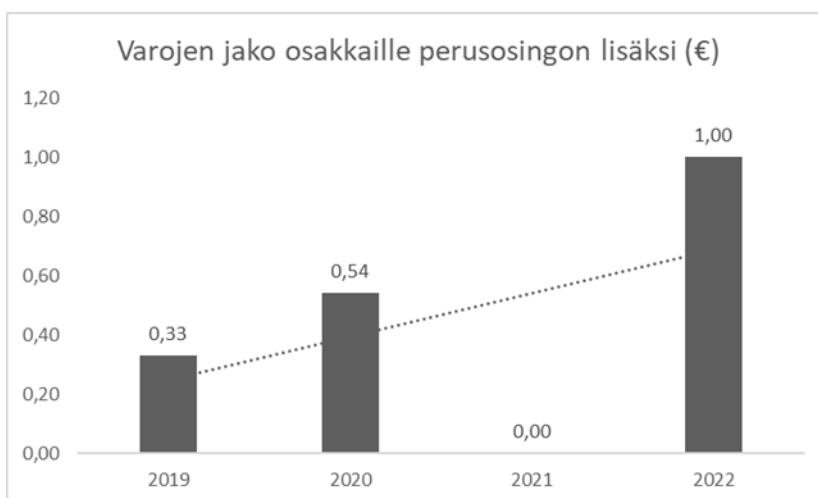
Yhtiökokous 27.4.2023 valtuutti hallituksen päättämään enintään 5.000.000 osakkeen osakeannista ja 600.000 oman osakkeen hankkimisesta.

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 Q1 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

Raportointikauden jälkeen yhtiö tiedotti 4.7.2023 Kukkula-hankkeen sopimusten saaneen lainvoiman.

Yhtiö tiedotti 4.7.2023 positiivisesta tulosvaroituksesta.

Yhtiö tiedotti katsauskauden jälkeen olevansa 1/3 osuudella mukana konsortiossa, joka on solminut ei-sitovan aiesopimuksen mahdollisesta Lakea -konsernin hankinnasta. Käynnissä olevan dd:n ja sitä seuraavien neuvottelujen jälkeen selviää onko kaupalle edellytyksiä vai ei.

LÄHIPIIRIKAUPAT

Ei solmittuja lähipiirikauppoja.

Kesällä 2021 tiedotetun esisopimuksen toteutus koskien Neilikkatien kehitysosan myyntiä on 2021 kaupan yhteydessä kuvatulla tavalla lähipiirikauppa.

TAULUKKO-OSA

Laatimisperiaatteet

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

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA

(t EUR)

	4-6/2023	1-6/2023	4-6/2022	1-6/2022
LIKEVAIHTO	1 715	3 370	1 862	3 658
Ylläpitokulut	-1 151	-2 729	-1 230	-2 334
NETTOTUOTTO	564	641	632	1 324
Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	-92	-169	0	-48
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	-29	-137	0	-68
Poistot ja arvonalentumiset	0	0	0	0
Myyntin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-266	-428	-220	-487
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	-33	-33	-49	-49
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	3 129	3 273	147	274
LIKEVOITTO (-TAPPIO)	3 273	3 147	510	946
Rahoitustuotot yhteensä	65	147	57	114
Rahoituskulut yhteensä	-177	-323	-119	-224
TULOS ENNEN VEROJA	3 161	2 971	448	836
Verot yhteensä	-44	-39	-32	-195
KATSAUSKAUDEN TULOS	3 117	2 932	416	641
KATSAUSKAUDEN LAAJA TULOS	3 117	2 932	416	641

Jakautuminen:

Emoyhtiön omistajille	3 123	2 945	416	577
Määräysvallattomille omistajille	-6	-13	0	64

Emoyhtiön omistajille kuuluva:

Osakekohtainen tulos, laimentamaton	0,49	0,46	0,07	0,09
Osakekohtainen tulos, laimennettu	0,49	0,46	0,07	0,09

KONSERNITASE

(t EUR)

6/2023

6/2022

12/2022

PITKÄAIKAISET VARAT			
Liikearvo	6 289	5 491	6 289
Aineettomat hyödykkeet	578	780	686
Aineelliset hyödykkeet	68	163	58
Sijoituskiinteistöt	28 847	25 842	28 881
Vaihto-omaisuuskiinteistöt	3 954	6 384	5 725
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	4 279	1 018	1 306
Muut sijoitukset	0	0	0
Laskennalliset verosaamiset	877	510	876
Pitkäaikaiset saamiset	2 993	3 720	3 319
Pitkäaikaiset varat yhteensä	47 885	43 908	47 140
LYHYTAIKAISET VARAT			
Saamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	0	0	0
Myyntisaamiset ja muut saamiset	687	1 210	1 507
Lyhytaikaiset sijoitukset	72	78	72
Rahavarat	5 119	10 622	6 543
Lyhytaikaiset varat yhteensä	5 878	11 910	8 122
VASTAAVAA YHTEENSÄ	53 763	55 818	55 262

OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma	2 556	2 556	2 556
Muu oma pääoma	30 932	28 151	29 982
Oma pääoma yhteensä	33 488	30 707	32 538
Määräysvallattomien osuus	411	480	425
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	33 077	30 227	32 113
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Korolliset velat	15 964	17 525	16 553
Laskennalliset verovelat	1 107	472	1 183
Muut velat	423	380	742
Pitkäaikaiset velat yhteensä	17 494	18 377	18 478
Lyhytaikaiset velat			
Korolliset velat	1 074	3 264	2 195
Ostovelat ja muut velat	1 707	3 470	2 051
Lyhytaikaiset velat yhteensä	2 781	6 734	4 246
Velat yhteensä	20 275	25 111	22 724
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	53 763	55 818	55 262

EMOYHTIÖN OMISTAJILLE KUULUVA OMA PÄÄOMA (t EUR)	OSAKEPÄÄOMA	YLIKURSSI- RAHASTO	SVOP	KERTYNEET VOITTOVARAT	OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ
Emoyhtiön omistajille kuuluva					
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
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

KONSERNIN RAHOITUSLASKELMA

(t EUR)

4-6 2023

1-6/2023

4-6/2022

1-6/2022

<i>Liiketoiminnan nettorahavirta</i>	-146	-125	347	789
<i>Investointien rahavirrat:</i>				
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin	0	0	0	0
Kiinteistöinvestoinnit	0	-1 013	0	-32
Sijoitus- ja vaihto-om.kiinteistöjen myynti	2 149	3 052	861	1 232
Muut sijoitukset	0	0	0	0
Tytäryhtiöiden hankinta	-385	-385	-1 278	-1 278
Tuotot osakkuus- ja yhteisyrityksistä	147	594	0	0
<i>Investointien nettorahavirta</i>	1 910	2 248	-418	-79
<i>Rahoituksen rahavirta</i>				
Korollisten lainojen nostot	0	0	32	2 016
Korollisten lainojen takaisinmaksut	-365	-1 620	-663	-2 914
Emoyhtiön omistajille maksetut osingot	-1 927	-1 927	-927	-7 108
Liiketoimet määräysvallattomien kanssa	0	0	-59	-59
Omien osakkeiden hankinta	0	0	579	579
<i>Rahoituksen nettorahavirta</i>	-2 292	-3 547	-1 039	-7 487
<i>Rahavarojen muutos</i>	-528	-1 424	-1 110	-6 777

VOITTO/TAPPIO KÄYPÄÄN ARVOON ARVOSTAMISESTA
 (t EUR)

	4-6/2023	1-6/2023	4-6/2022	1-6/2022
Kiinteistöjen käyvän arvon muutokset	0	0	7	-50
Sijoitusten käyvän arvon muutokset	0	0	0	0
Käyttöoikeusomaisuuserien poistot	-7	-15	-7	-14
Ajanmukaistamisinvestoinnit	-22	-122	0	-4
Konserni yhteensä	-29	-137	0	-68

SIOITUSKIINTEISTÖT (t EUR)

	6/2023	3/2023	12/2022	9/2022	6/2022	3/2022	12/2021
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa	28 871	28 881	25 026	25 842	25 946	25 989	44 376
Hankitut sijoituskiinteistöt / Muut investoinnit	0	0	9	0	0	32	0
Myydyt sijoituskiinteistöt	0	0	0	-85	-97	0	-15 589
Voitto/ tappio käypään arvoon arvostamisesta	0	0	3 845	0	0	-68	-782
IFRS 16 käyttöoikeusomaisuuserien lisäykset	0	0	8	21	0	0	-7
Poistot käyttöoikeusomaisuuseristä	-11	-10	-7	-9	-7	-7	-19
Siirrot vaihto-omaisuuskiinteistöistä/-hin	-13	0	0	-743	0	0	-1 990
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	28 847	28 871	28 881	25 026	25 842	25 946	25 989
Myyntissä olevat sijoituskiinteistöt	0	0	0	0	0	0	0
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	28 847	28 871	28 881	25 026	25 842	25 946	25 989

Sijoituskiinteistöt 30.6.2023:

	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

	4-6/2023	1-6/2023	4-6/2022	1-6/2022
LIKEVAIHTO	824	1 677	796	1 594
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-372	-1 164	-425	-698
NETTOTUOTTO	452	513	371	896
Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	-92	-169	0	-48
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	-29	-137	0	-68
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	3 129	3 273	147	274
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	0	0	0	0
SEGMENTIN LIKEVOITTO (-TAPPIO)	3 460	3 480	518	1 054

Palvelut-segmentti

	4-6/2023	1-6/2023	4-6/2022	1-6/2022
LIKEVAIHTO	891	1 693	1 066	2 064
Segmentin välittömät kulut	-779	-1 565	-805	-1 636
NETTOTUOTTO	112	128	261	428
Luovutusvoitot/-tappiot	0	0	0	0
Poistot ja arvonalentumiset	0	0	0	0
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	-33	-33	-49	-49
SEGMENTIN LIKEVOITTO (-TAPPIO)	79	95	212	379

Täsmäytys konsernituloslaskelmaan:

	4-6/2023	1-6/2023	4-6/2022	1-6/2022
Kiinteistöt-segmentin liikevoitto	3 460	3 480	518	1 054
Palvelut-segmentin liikevoitto	79	95	212	379
Myyntin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-266	-428	-220	-487
Rahoitustuotot ja -kulut	-112	-176	-62	-110
TULOS ENNEN VEROJA	3 161	2 971	448	836

TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT

	4-6/2023	1-6/2023	4-6/2022	1-6/2022
IFRS				
Osakekohtainen tulos , EUR	0,49	0,46	0,07	0,09
Osakekohtainen oma pääoma, EUR	-	5,18	-	4,75
<i>Vaihtoehtoiset tunnusluvut</i>				
Omavaraisuusaste %	-	62,3	-	55,0
Oman pääoman tuotto %, p.a.	37,9	17,8	5,4	5,1
Sijoitetun pääoman tuotto %, p.a.	26,6	12,8	4,0	3,9
EPRA Earnings (operatiivinen tulos) t EUR	229	279	430	751
EPRA Earnings (operatiivinen tulos) EUR/osake	0,036	0,044	0,068	0,118
EPRA NRV (nettovarallisuus), t EUR		37 252		41 123
EPRA NRV (nettovarallisuus), EUR/osake		5,83		6,46
EPRA NTA, t EUR		26 900		24 235
EPRA NTA, EUR/osake		4,21		3,81
EPRA NDV, t EUR		26 210		24 723
EPRA NDV, EUR/osake		4,10		3,88

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

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

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

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

$$\text{Omavaraisuusaste \%} = \frac{\text{Oma pääoma + vähemmistöosuus}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}} * 100$$

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 ----- Katsauskauden osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tulos)
-------------------------	--

EPRA NR/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 NR

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
---------------------------------	---