INVESTORS HOUSEN OPERATIIVINEN TULOS Q1 2022 PARANI

YHTEENVETO Q1 2022 (VERTAILUKAUSI Q1 2021)

Ensimmäisen kvartaalin operatiivinen tulos (Epra) oli 0,32 M€ ja sellaisena 187 % edellisvuotta (0,11 M€) parempi.

Tulosparannuksesta vastasi pitkälle palveluliiketoiminta, joka myös kasvoi huomattavasti sekä yrityskauppojen ja asiakastyön seurauksena.

Vuoden 2021 viimeisen kvartaalin huomattavien toimitila- ja asuntoportfoliomyyntien johdosta yhtiön kiinteistö-segmentin liiketoiminta supistui selvästi. Vastaavasti yhtiön lainat pienenivät selvästi ja likvidit varat kasvoivat huomattavasti. Katsauskauden lopussa konsernin käteisvarat vastasivat noin 1/3 koko markkina-arvosta.

Yhtiö etsii aktiivisesti uutta liiketoimintaa ja on valmis harkittuihin yritys- ja kiinteistökauppoihin. Katsauskauden aikana yhtiö kävi alustavia keskusteluja investoinneista noin 10 yritykseen tai kiinteistöhankkeeseen, muttei toteuttanut uusia investointeja.

Vallitsevan käytännön mukaisesti koko vuoden kiinteistöverot on kohdennettu ensimmäisen kvartaalin tulokseen sekä raportointi- että vertailukautena. Samoin sekä raportointi- että vertailukautena yhtiöllä oli joitain kertaluonteisia palkkioita ja kuluja, joiden nettomäärä raportointikautena oli verojen jälkeen noin 0,15 M€ suurempi kuin edellisvuonna.

Yhtiö toteutti ylimääräisen 1,00 € / osake varojen jaon osakkeenomistajilleen. Tarkoitus oli palauttaa osakkeenomistajille se pääoma mitä syksyn 2021 huomattavien kiinteistömyyntien jälkeen ei arvioitu tarvittavan tulevassa liiketoiminnassa, joka aikaisempia vuosia enemmän painottuu vähän pääomaa sitovaan palvelu- ja kehitystoimintaan.

Katsauskauden jälkeen yhtiökokous hyväksyi kahdessa erässä maksettavan osingon 0,29 €/osake (0,27 €). Yhtiön osakekohtainen osinko on nyt kasvanut seitsemän peräkkäisen vuoden ajan.

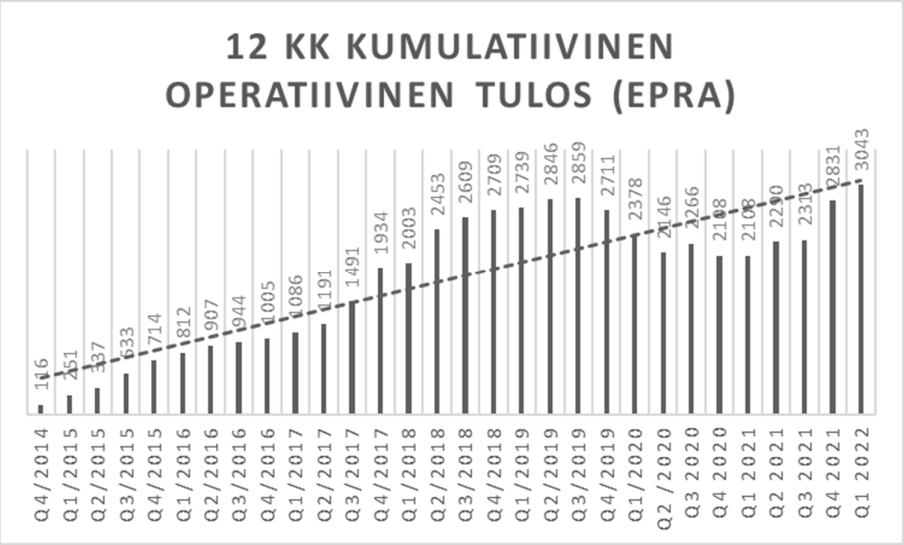
Katsauskauden päättyessä omavaraisuusaste oli merkittävästä varojenjaosta huolimatta vahva ollen 54 % (52 %).

TOIMITUSJOHTAJA PETRI ROININEN:

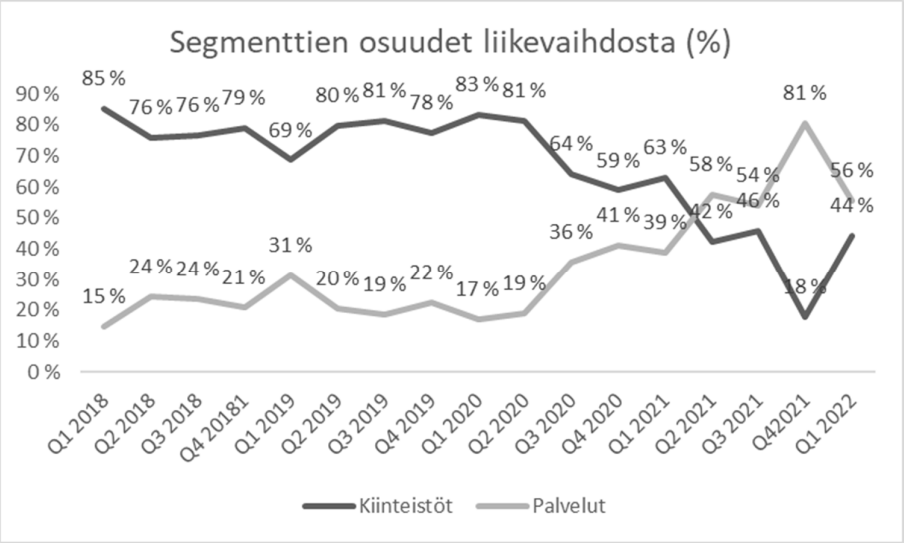
’’Olen iloinen, että pystyimme parantamaan operatiivista suoritustamme. Se on yksi osoitus kyvystä sopeutua muuttuviin olosuhteisiin.

Kun yhtiön kassavarat vastaavat 1/3:aa yhtiön markkina-arvosta ja omavaraisuusaste on korkea, ovat valmiudet uuden liiketoiminnan rakentamiselle vahvat. Haluamme kuitenkin lukea huolella

muuttunutta tilannetta. Olemme kärsivällisiä ja investoinneissa korostetun valikoivia. Kävin alkuvuodesta 10 yrityksen kanssa alustavia keskusteluja, mutta ne eivät tällä erää johtaneet pidemmälle.



Toteutamme strategiaamme, jossa isossa roolissa on pitkäaikaisen kiinteistöomistuksen vähentäminen sekä palvelu- ja kehitystoimintojen roolin kasvattaminen. Olemme edenneet rakenteen kehittämisessä, mutta emme ole valmiita. Kaikkia toimia tehdään suhteessa siihen, että yhtiön tulevien vuosien kannattavuuskehitys mahdollistaa osakekohtaisen osingon kasvattamisen kestävästi jatkossakin.''



YHTEENVETOTAULUKKO

	1-3/2022	1-3/2021	Muutos -%
Liikevaihto, t eur	**1796**	**1914**	**-6 %**
Nettotuotto, t eur	**692**	**388**	**78 %**
Katsauskauden tulos, t eur	**225**	**-522**	**na.**
Omavaraisuusaste, %	**54,3**	**51,7**	
Operatiivinen tulos, t eur	**321**	**112**	**187 %**
Nettovarallisuus/osake (EPRA NRV)	**6,74**	**7,90**	**-15 %**

LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

Venäjä ja turvallisuuspolittiinen 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.

Korona

Koronan nettovaikutukset konsernin liiketoimintaan ja omaisuuden arvoon ovat jääneet kokonaisuutena vähäisiksi, mihin on myös vaikuttanut omistusten hajautus eri kiinteistötyyppeihin sekä palveluliiketoimintaan. Vastaavalla tavalla kuin kiinteistöjen käyvät arvot arvioidaan ulkopuolisen arvioijan toimesta, ulkopuolisen investointipankin toimesta arvioitiin Palvelut -segmentin liiketoiminnan käypä arvo.

Rahoituksen saatavuuteen koronakriisillä ei ole yhtiön kannalta ollut merkittävää vaikutusta.

Vaikka koronan vaikutukset ovat olleet toistaiseksi rajalliset, on selvää, että jatkuessaan tai pahentuessaan kriisillä voi olla negatiivisia vaikutuksia vuokraustoimintaan, rahoitukseen ja omaisuuden arvoihin.

Koronan vaikutukset eivät kuitenkaan ole ainoastaan negatiivisia. On mahdollista, että uusi asunto- tai toimistokysyntä vilkastuttaa markkinaa. On myös mahdollista, että elvytyspaketeilla voi olla merkittävä vaikutus.

Muut tekijät ennallaan

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

Yleinen korkotaso voi nousta, mikä voi vaikuttaa rahoituksen hintaan.

Yhtiön omistamien kiinteistöjen vuokrausaste voi vaihdella.

OHJEISTUS

Investors House linjauksensa mukaisesti ohjeistaa koko vuoden operatiivista tulosta (EPRA) ja pitää kuluvan vuoden ohjeistuksen ennallaan.

Investors House arvioi vuoden 2022 operatiivisen tuloksen olevan merkittävästi alhaisempi kuin vuonna 2021.

Koko vuoden 2022 operatiivisen tuloksen lasku aiheutuu Q4 2021 aikana toteutetuista merkittävistä asunto- ja toimistoportfolioiden myynnistä. Operatiivinen tulos laskee kunnes kaupoista saadut varat on uudelleensijoitettu tuottavasti. Yhtiö on selektiivinen uusien investointien kanssa. Yhtiö näkee parhaat mahdollisuudet palvelu- ja kehitysliiketoiminnoissa.

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

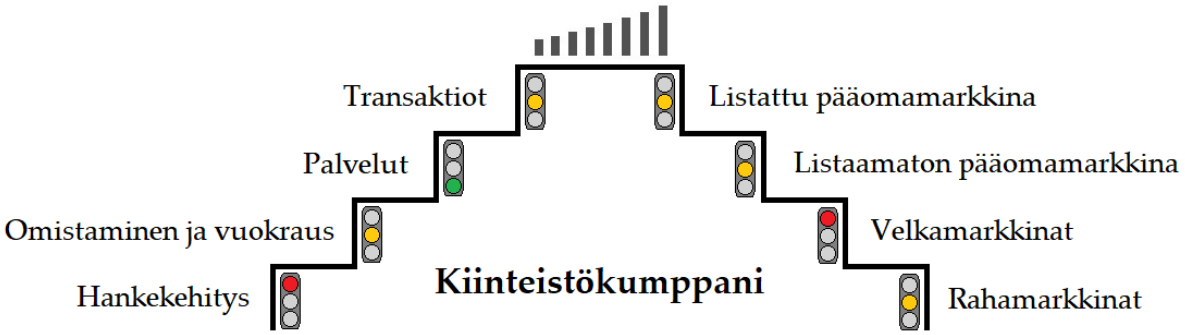
Markkinoilla vaikuttaa useampi iso voima tällä hetkellä. Sota on rikkonut jakeluteitä ja vaikeuttaa materiaalien saatavuutta. Samalla se yhdessä elvytyspakettien kanssa kiihdyttää inflaatiota.

Korona-pandemia ei ole ohi – päinvastoin, tartunta- ja kuolleisuusluvut ovat korkeammat kuin koskaan.

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

Näiden kaikkien yleisten vaikutusvoimien kestoa ja syvyyttä on hyvin vaikea arvioida.

Kokonaisarviomme toimintaympäristöstä sijoittajan kannalta seuraavan 6 – 12 kuukauden aikana on liikennevalomallilla ilmaistuna seuraava:



Hankekehitys – uskomme uusien asuntojen aloituksen ja ylipäänsä rakentamisen aloitusten kääntyvän nopeaan laskuun seuraavan vuoden aikana. Taustalla vaikuttavat rahoituksen kiristyminen, panoshintojen nousu sekä tiettyjen materiaalien toimituskapeikot. Tulevaa kustannus- tai hintakehitystä on haastavaa arvioida. Onko aloitusten putoaminen 10 vai 40 % jää nähtäväksi.

Omistamisen ja vuokrauksen osalta tilanne on kaksijakoinen. Toisaalta maaliskuussa 5,8 %:in vuotuiseen kasvuun noussut elinkustannusindeksi mahdollistaa suuret vuokrankorotukset. Parhaimmillaan tänä keväänä nähdään asuntovuokrissa 7-8 % korotuksia niillä alueilla, joissa markkina sen sallii. Toisaalta, osa asuntovuokrista laskee ja kasvukeskuksissakin vajaakäyttö on lisääntynyt. Sijoittajan kannattavuuden kannalta selvää on, että ylläpitokustannusten nousu energian hinnannousun myötä on poikkeuksellista ja heikentää nettotuottoa. Nousevan inflaation ja korkotason myötä kiinteistöjen tuottovaateisiin kohdentuu nousupaineita. Kiinteistösijoitus- ja vuokrausmarkkina on riskiaallokossa ja polarisoituu entisestään.

Palvelut – kiinteistöjen ja kiinteistöyhtiöiden hallinnoinnin, vuokrauksen ja ylläpidon palvelut – tarjoavat mahdollisuuden jatkuviin ennustettaviin tuottoihin pienellä pääomariskillä ja ovat siksi kiinnostavat.

Transaktiot – uskomme, että tällä erää vilkkain transaktiokausi ja kovimmat valuaatiot nähtiin vuonna 2021. Nyt markkina etsii uutta tasapainoa tuottovaateiden sekä rahoitus- ja muiden ehtojen suhteen. Nopeasti nouseva inflaatio voi kuitenkin suosia kiinteistösijoittamista inflaatiosuojan muodossa edellytyksellä, että markkina mahdollistaa vuokrankorotukset. Kulupuolen nousu näyttää väistämättömältä.

Lyhyen koron rahamarkkinoilla korkojen mahdollinen nousu leikkaa korkorahastojen pääomia. Toisaalta jatkuessaan lyhyen koron instrumentit saattavat tarjoa turvallisia parkkipaikkoja.

Kiinteistölainamarkkinoilla tilanne rahoitusehtojen myötä jossain määrin kiristyy. Vaikuttaisi siltä, että pankkiregulaatio jatkuvasti kiristyy ja kulkee läpi pankkien pääomitusvaateiden sekä taloyhtiölainojen ja sijoitusportfolioiden rahoitusasteiden. Regulaation ylilyönti voi olla osin poliittisluonteinen riski.

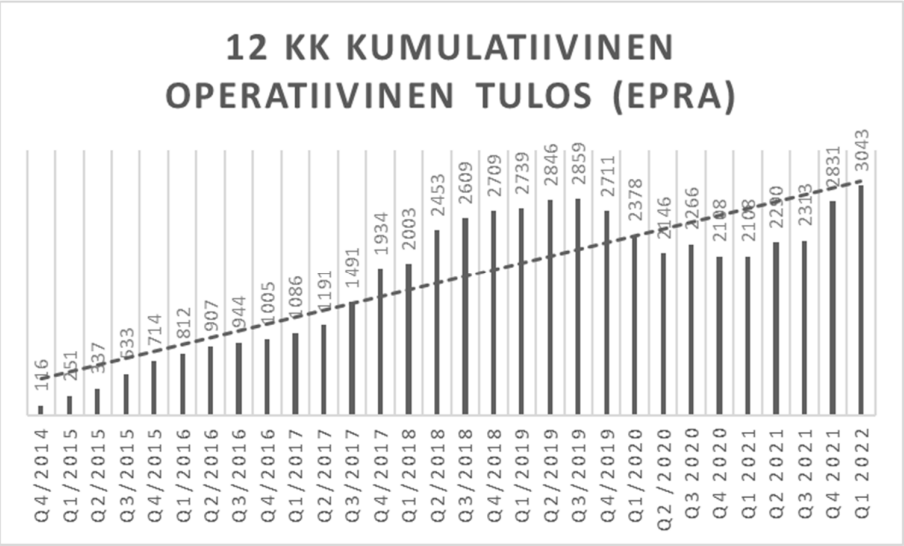
Listaamattomalla pääomamarkkinalla sijoittajan kannalta kiinnostavia toimijoita ovat suorat kiinteistösijoitukset sekä yhteisyritykset ja kiinteistörahastot. Kiinteistörahastojen toimiala on syntynyt ja kasvanut miljardien suuruiseksi liiketoiminnaksi hyvin nopeasti. Uudessa toimintaympäristössä kaikki strategiat eivät ole voittavia, osa menestyy hienosti. Erityisesti rahastot, joissa tuotto on perustunut ensisijassa laskennalliseen arvonnousuun eikä niinkään kassavirralliseen tuottoon, saattavat olla uuden haasteen edessä. Tuottovaateiden noustessa arvonmuutokset kääntyvät negatiiviseksi, ellei nettotuoton kasvu kykene sitä kompensoimaan.

Listattu pääomamarkkina - alkuvuonna Tukholman kiinteistöindeksi on laskenut poikkeuksellisen voimakkaasti nousuaan sitä ennen vastaavasti. Helsingissä meno on ollut tasaisempaa. Lasku voi avata mielenkiintoisia ostopaikkoja hyvää kassavirtaa ja vahvaa omavaraisuutta osoittaviin ennustettavia tuottoja tarjoaviin yhtiöihin.

KATSAUSKAUDEN TULOS (VERTAILUKAUSI 1-3/2021)

Katsauskauden operatiivinen tulos oli 0,2 M€ ja oli sellaisena selvästi parempi kuin vertailukaudella (-0,5 M€).

Yhtiö seuraa rullaavaa 12 kuukauden operatiivista tulosta. Yhtä kvartaalia pidempi jakso tasaa yksittäisistä kaupoista tai kausivaihtelusta johtuvia eroja. Näin se antaa hyvin kuvaa yhtiön pitkän aikavälin operatiivisesta suorituskyvystä ja sen kehittymisestä. Rullaava 12 kk operatiivinen tulos on noin 26-kertaistunut viimeisen 29 kvartaalin aikana.

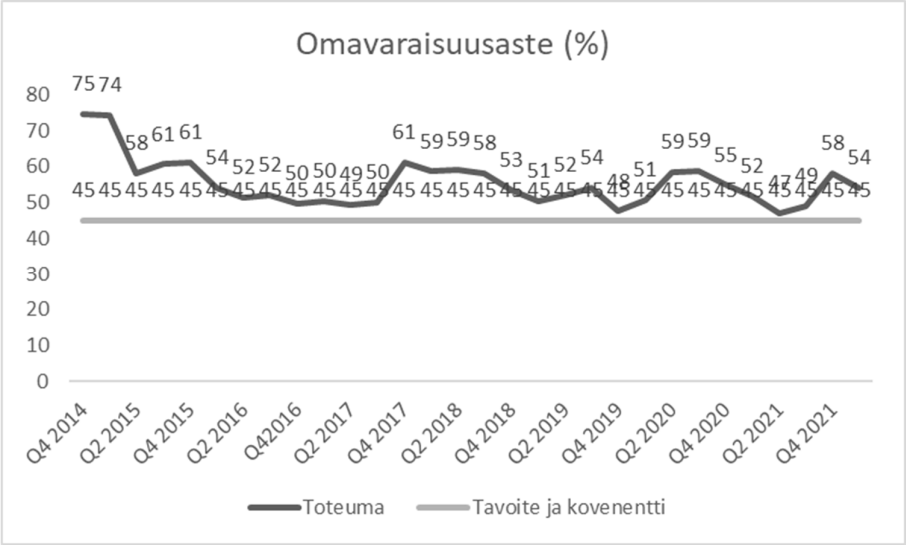


Konsernin tulokseen on yhdistetty yli 50 %:sti omistetut tytäryhtiöt. Osakkuusyhtiöiden tulos on yhdistetty konsernin tuloslaskelmaan yhdellä rivillä kohtaan 'Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta''. Osakkuusyhtiöitä olivat 33 %:n omistusosuudella Jyväskylän Kukkula -hankkeeseen liittyvät Apitare 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 korkosuojauksen keinoin.

Konsernin omavaraisuusaste oli 54 % (52 %). Omavaraisuusasteen strateginen tavoitetaso on 45 %, minkä yläpuolella se on pidetty viimeisen 29 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 56,7 M€ (74,0 M€). Konsernin oma pääoma yhteensä oli 30,8 M€ (38,2 M€) ja vieras pääoma yhteensä 25,9 M€ (35,8 M€).

Konsernin vieraan pääoman rahoitus muodostuu emoyhtiön lainoista, omistettujen asunto- ja kiinteistöyhtiöiden lainoista ja yritystodistuksista.

SIJOITUKSET

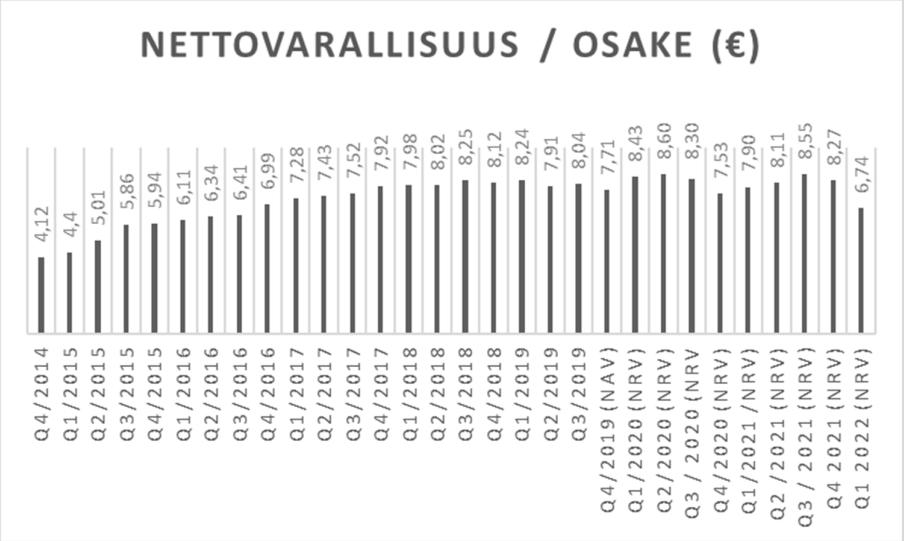
Yhtiön sijoitukset katsauskauden lopussa muodostuivat asunto- ja toimitilakiinteistöistä sekä Palvelut – segmentistä. Varojen hajautuksen tarkoitus on parantaa sijoitustoiminnan sitoman pääoman tuottoa, pienentää liiketoiminnan riskiä ja tätä kautta tukea osakkeen arvoa.

Kiinteistösijoituksissa konserni omistaa suoraan sekä toimisto- että asuinkiinteistöjä. Huomattava osa kiinteistösijoituksista on yhteis- ja osakkuusyrityksissä.

Palvelut -segmentin sijoituksiin kuuluivat 100 %:nen tytäryhtiö Investors House Kiinteistövarallisuudenhoito Oy ja samoin 100 %:nen tytäryhtiö rahastoyhtiö Investors House Rahastot Oy samoin kuin maaliskuussa 2021 hankittu samoin 100 %:nen tytäryhtiö Juhola Asset Management Oy sekä sen 100 %:nen tytäryhtiö Juhola Business Park Management Oy.

EPRAn nettovarallisuus NRV / osake kuvaa yhtiön omaisuuden osakekohtaista arvoa. Q1 2020 otettiin käyttöön EPRA:n suosituksenmukainen uusi tunnusluku EPRA NRV, jossa sekä Kiinteistöt- että Palvelut -segmentti on määritetty käypään arvoon.

Osakekohtaista nettovarallisuutta kuvaava EPRA NRV oli katsauskauden lopussa 6,74 €/osake (7,90 €/osake). Muutokseen ovat vaikuttaneet vähentävästi vertailukaudella toteutettu ylimääräinen varojen jako osakkaille 1,00 €/osake sekä palveluliiketoiminnan käyvän arvon lasku erityisesti rahastoliiketoiminnassa sen jälkeen kun suurin rahasto päätettiin. Kasvattavasti tunnuslukuun on vaikuttanut positiivinen operatiivinen tulos.



Kiinteistöjen käypä arvo arvo perustuu 12/2021 päivitettyyn ulkopuolisen arvioon. Vastaavasti ulkopuolinen corporate finance -talo on määrittänyt palveluliiketoiminnan arvon 3/2022 .

INVESTOINNIT JA MYYNNIT

Katsauskauden aikana ei suoritettu merkittäviä investointeja tai myyntejä.

VUOKRAUSTOIMINTA

Yhtiö jatkoi asuin- ja kaupallisten kiinteistöjen vuokraustoimintaa tavoitteena vakaa vuokrakassavirta. Yhtiön sijoituskiinteistöjen vuokrausaste, johon on laskettu suoraan ja välillisesti omistettujen kiinteistöjen käyttöasteet, oli vakaa ja oli kohtuullisen hyvällä tasolla ollen katsauskauden lopussa 92 %.

KIINTEISTÖJEN YLLÄPITO JA AJANMUKAISTAMINEN

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

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.

HANKEKEHITYS

Yhtiö jatkoi Viikinmäen asuntohankkeen kehittämistä yhteistyössä Helsingin kaupungin kanssa.

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

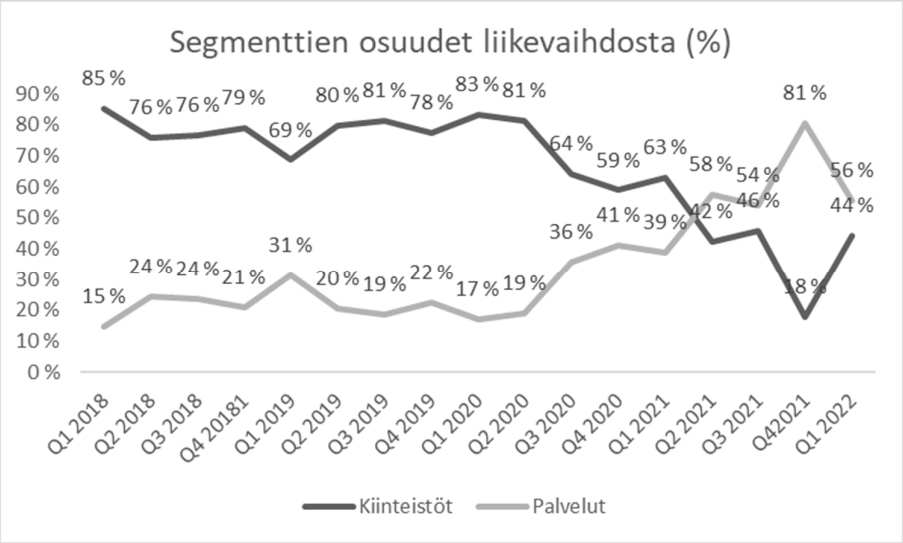
SEGMENTTI-INFORMAATIO

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 pyrkii strategiassaan lisäämään vähän pääomaa sitovan palveluliiketoiminnan osuutta. Palvelusegmentin osuus onkin kasvanut merkittävästi. Muutokseen on vaikuttanut sekä palveluiden kasvu että tehdyt rakenteelliset muutokset myynnein ja hankinnoin. Raportointikaudella liikevaihdosta 56 % muodostui palveluista ja 44 % vuokratuotoista.

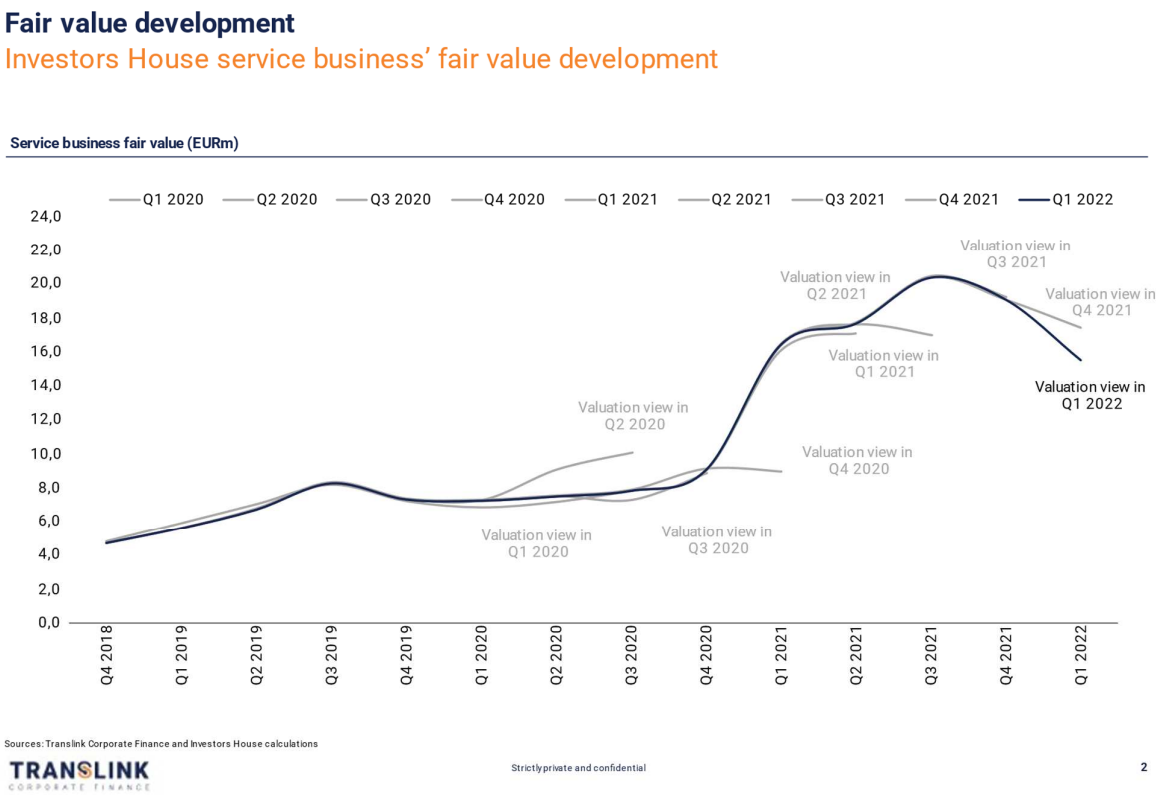


Palveluliiketoiminnan tuotot ovat pääosin ns. jatkuvia, sopimuspohjaisia tuottoja.

Kiinteistöjen arviot teetettiin 12/2021 perustuen AKA-auktorisoitujen kiinteistöarviojien arvonmäärityksiin.

Vastaavasti arvioitettiin myös palveluliiketoiminta 3/2022 ja sen yritysarvoksi on arvioitu 15,6 M€ (16,1 M€). Palveluliiketoiminnan arvonmääritys perustuu liikevaihto- ja EBITDA -kertoimien kautta tehtyyn arvioon sekä relevanttiin verrokkianalyysiin palveluliiketoimintaa vastaavien toimijoiden arvostuksesta. Palveluliiketoimintojen yheisarvon pienenemiseen on vaikuttanut erityisesti IVH Kampus -rahaston myynti ja hallinnintisopimuksen päättyminen samoin.

Palveluliiketoiminnan arvon kehitystä kuvaa alla oleva investointipankin laatima kuva (päivitys 3/2021). Palveluliiketoiminnan arvon kasvu perustuu sekä yrityskauppoihin, joita yhtiö on 2015-2021 tehnyt että hankittujen yhtiöiden liiketoiminnan orgaaniseen kehittämiseen. Hiljan myyty huomattavan suuri kiiineistörahasto poistui kaupan johdosta ja pienensi liiketoimintaa.



Q1 2022 molemmat segmentit olivat liiketulokseltaan voitolliset.

Kiinteistöt -segmentin liikevaihdon laskussa näkyvät Q4 2021 toteutetut toimisto- ja asuntoportfolioiden myynnit. Palveluliiketoiminnan liikevaihdossa näkyy mm. se, että tytäryhtiö Juhola oli Q1 2021 vain vähäisen osan kvartaalia mukana konsernissa, kun kauppa tehtiin maaliskuussa 2021.

Segmentit (t eur)

Kiinteistöt	**1-3/2022**	**1-3/2021**	**Muutos -%**
Liikevaihto	798	1203	-34 %
Liiketulos	536	-372	na.
Palvelut			
Liikevaihto	998	743	34 %
Liiketulos	167	91	84 %

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 vuokrakysyntä 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 4,5 M€ lainaa, josta 2,0 M€ oli kiinteäkorkoista. 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 salkkunsa 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 uudesta Kiinteistökumppani -strategista.

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 allokoi 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 2021. Hallitus muodostuu kuudesta jäsenestä, jotka ovat Tapani Rautiainen (puheenjohtaja), Taina Ahvenjärvi (varapuheenjohtaja), Joonas Rautiainen, Mikko Larvala, Petri Roininen sekä 2021 uutena jäsenenä valittu 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 toimitusjohtajana on toiminut vuoden 2015 alusta 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 6.182.287 osaketta, joista ulkona oli yhteensä 6.181.418 osaketta ja yhtiön hallussa 869 osaketta. Yhtiön hallituksella on yhtiökokouksen antama valtuutus omassa hallussa olevien osakkeiden käyttämiseen.

Yhtiöllä oli 31.3.2022 Euroclear Finlandin ylläpitämän osakasrekisterin mukaan 2.570 osakasta.

Suurimmat osakkeenomistajat 31.3.2022 olivat seuraavat:

Nimi	Kpl	%
MAAKUNNAN ASUNNOT OY	1 756 771	28,42
ROYAL HOUSE OY	1 120 386	18,12
CORE CAPITAL OY	780 225	12,62
OWH-YHTIÖT OY	272 498	4,41
GODOINVEST OY	256 493	4,15
NORDEA HENKIVAKUUTUS SUOMI OY	100 000	1,62
GRÖNROOS MARI ANNELI	86 956	1,41
JAM HOLDING OY	80 080	1,30
HEKHOLM OY	80 000	1,29
GRÖNROOS NINO HENRY JUHANI	68 000	1,10
SIJOITUSRAHASTO INVESTORS NORDIC SMALL CAP	62 310	1,01
SKOGMAN BO BÖRJE RAGNAR	60 000	0,97
GRÖNROOS KAIJA KAARINA	31 259	0,51
RAKENNUSLIIKE SULO LIPSANEN OY	27 989	0,45
SELINHEIMO RISTO PERTTI JUHANI	26 935	0,44
KALAJA OLLI JUHANI	26 317	0,43
SALSTE TUOMAS MATTI JUHANA	24 522	0,40
PAKKANEN ANNELI ELISABETH	24 000	0,39
GRÖNROOS MIKAEL HENRY	21 250	0,34
NORRGÖRD NILS EMIL	21 000	0,34

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.

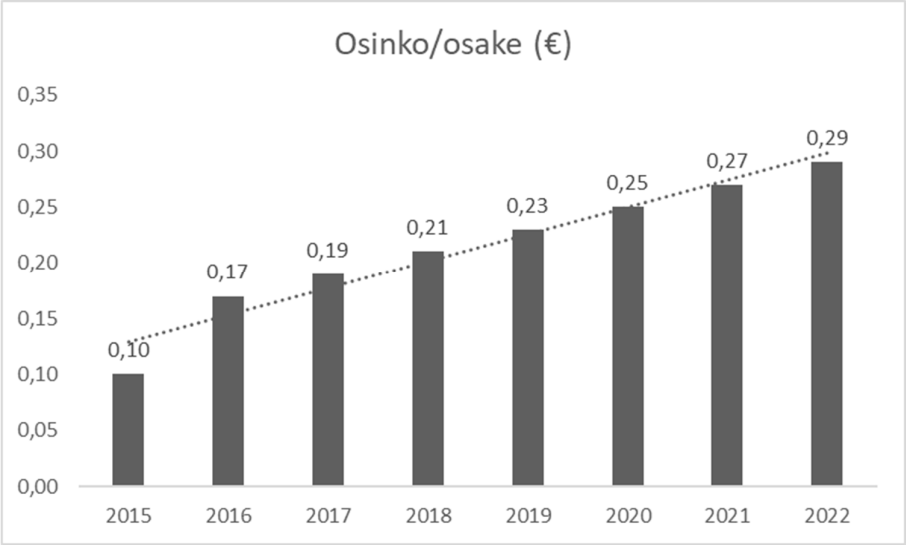
JAM Holding Oy on johtoryhmän jäsenten Aleksi Aitala ja Tommi Juhola vaikutusvaltayhteisö.

Rakennusliike Sulo Lipsanen Oy on hallituksen jäsen Vesa Lipsasen määräysvaltayhteisö.

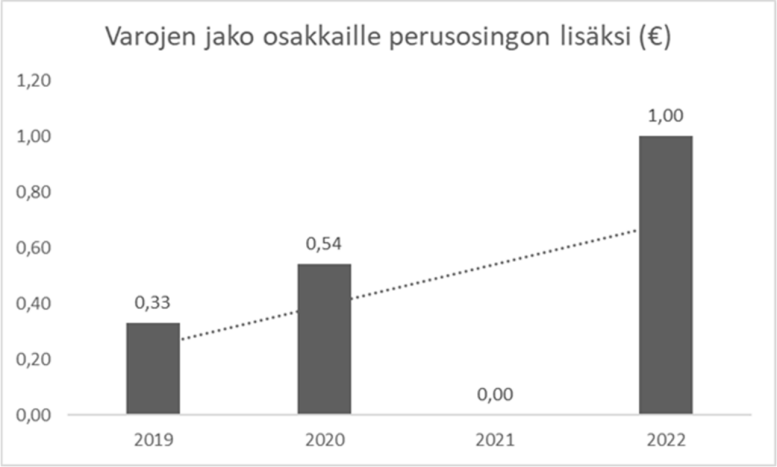
Raportointikauden jälkeen yhtiökokous 27.4.2022 valtuutti hallituksen päättämään enintään 5.000.000 osakkeen osakeannista ja 600.000 oman osakkeen hankkimisesta.

Yhtiön hallussa oli 31.3.2022 yhteensä 869 omaa osaketta.

Hallitus esitti maaliskuussa yhteensä 0,29 €/osake osingon jakamista kahdessa erässä minkä varsinainen yhtiökokous 27.4.2022 hyväksyi. Ensimmäinen erä maksettiin toukokuussa. Yhtiökokouspäätöksen mukaisesti yhtiö on kasvattanut osakekohtaista perusosinkoa seitsemän peräkkäisen vuoden ajan.



Perusosingon ohella yhtiö on jakanut osakkeille varoja vuosina 2019 ja 2020 ensisijassa osakkuusyhtiön osakkeiden muodossa sekä katsauskauden 2021 päättymisen jälkeen Q1 2022 rahan muodossa.



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

Hallitus on myöntänyt yhteensä 955.000 osakkeen optio-ohjelmat, joista 930.000 osakkeen osalta toimitusjohtaja Petri Roiniselle pitkän aikavälin kannustimena. Näistä 250.000 osakkeen ohjelman sisältö ja ehdot julkaistiin 29.12.2017 tiedotteella ja täydennettiin 24.4.2018 tiedotteella.

Toimitusjohtaja tai määräysvaltayhteisönsä on Q4 2021 aikana merkinnyt 120.000 osaketta 250.000 osakkeen optio-ohjelmasta sekä sitoutunut Q2 2022 loppuun merkitsemään loput 130.000 osaketta

Toisen 680.000 osakkeen optio-ohjelman sisältö on tiedotettu 17.8.2020.

RAPORTOINTIKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Yhtiön yhtiökokous teki varsinaiselle yhtiökokoukselle kuuluvat päätökset 27.4.2022

LÄHIPIIRIKAUPAT

Ei lähipiirikauppoja.

TAULUKKO-OSA

Laatimisperiaatteet

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

TAULUKKO-OSA

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA
(t EUR)

	1-3/2022	1-3/2021	1-12/2021
LIIKEVAIHTO	**1 796**	**1 914**	**9 764**
Ylläpitokulut	-1 104	-1 526	-5 962
NETTOTUOTTO	**692**	**388**	**3 802**
Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	-48	-92	-1769
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	-68	-583	-2 483
Poistot ja arvonalentumiset	0	0	-700
Myynnin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-267	-262	-1 078
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	0	-96	-112
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	127	102	1 858
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	**436**	**-543**	**-482**
Rahoitustuotot yhteensä	57	10	84
Rahoituskulut yhteensä	-105	-167	-699
TULOS ENNEN VEROJA	**388**	**-700**	**-1 097**
Verot yhteensä	-163	178	328
KATSAUSKAUDEN TULOS	**225**	**-522**	**-769**
KATSAUSKAUDEN LAAJA TULOS	**225**	**-522**	**-769**
Jakautuminen:			
Emoyhtiön omistajille	**161**	**-402**	**-632**
Määräysvallattomille omistajille	**64**	**-120**	**-137**
Emoyhtiön omistajille kuuluva:			
Osakekohtainen tulos, laimentamaton	**0,03**	**-0,07**	**-0,10**
Osakekohtainen tulos, laimennettu	**0,03**	**-0,07**	**-0,10**

KONSERNITASE
(t EUR)

	3/2022	3/2021	12/2021
PITKÄAIKAISET VARAT			
Liikearvo	4 777	6 178	4 777
Aineettomat hyödykkeet	578	727	614
Aineelliset hyödykkeet	219	452	277
Sijoituskiinteistöt	25 946	37 765	25 989
Vaihto-omaisuuskiinteistöt	7 409	5 438	7 828
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	871	15 953	745
Muut sijoitukset	0	10	0
Laskennalliset verosaamiset	528	970	665
Pitkäaikaiset saamiset	3 504	881	3 728
Pitkäaikaiset varat yhteensä	43 832	68 374	44 623
LYHYTAIKAISET VARAT			
Saamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	0	191	0
Myyntisaamiset ja muut saamiset	1 025	1 068	1 211
Lyhytaikaiset sijoitukset	78	97	78
Rahavarat	11 732	4 239	17 399
Lyhytaikaiset varat yhteensä	12 835	5 595	18 688
VASTAAVAA YHTEENSÄ	56 667	73 969	63 311

OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma	2 556	2 556	2 556
Muu oma pääoma	28 205	35 660	34 158
Oma pääoma yhteensä	30 761	38 216	36 714
Määräysvallattomien osuus	539	696	475
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma	30 222	37 520	36 239
pääoma			
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Korolliset velat	18 221	21 121	18 512
Laskennalliset verovelat	442	1 097	446
Muut velat	380	968	380
Pitkäaikaiset velat yhteensä	19 043	23 186	19 338
Lyhytaikaiset velat			
Korolliset velat	3 262	4 368	3 270
Ostovelat ja muut velat	3 601	8 199	3 989
Lyhytaikaiset velat yhteensä	6 863	12 567	7 259
Velat yhteensä	25 906	35 753	26 597
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	56 667	73 969	63 311

EMOYRITYKSEN OMISTAJILLE KUULUVA OMA PÄÄOMA (t EUR)	OSAKEPÄÄOMA	YLIKURSSI-RAHASTO	SVOP	KERTYNEET VOITTOVARAT	OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ
Emoyhtiön omistajille kuuluva					
Oma pääoma 31.12.2020	**2 556**	**7**	**23 667**	**11 023**	**37 253**
Määräysvallattomien osuus					1 017
Oma pääoma 31.12.2020 yhteensä					**38 270**
Tilikauden tulos 1-3/2021				-402	-402
Tilikauden laaja tulos				-402	-402
Osakeperusteiset liiketoimet			638	19	657
Liiketoimet määräysvall. kanssa				12	12
Emoyhtiön omistajille kuuluva					
Oma pääoma 31.3.2021	**2 556**	**7**	**24 305**	**10 652**	**37 520**
Määräysvallattomien osuus					696
Oma pääoma 31.3.2021 yhteensä					**38 216**
Tilikauden tulos 4-6/2021				723	723
Tilikauden laaja tulos				723	723
Osingonjako				-848	-848
Osakeperusteiset liiketoimet				-25	-25
Liiketoimet määräysvall. kanssa				-126	-126
Emoyhtiön omistajille kuuluva					
Oma pääoma 30.6.2021	**2 556**	**7**	**24 305**	**10 376**	**37 244**
Määräysvallattomien osuus					581
Oma pääoma 30.6.2021 yhteensä					**37 825**
Tilikauden tulos 7-9/2021				-26	-26
Tilikauden laaja tulos				-26	-26
Osakeperusteiset liiketoimet					0
Liiketoimet määräysvall. kanssa				4	4
Emoyhtiön omistajille kuuluva					
Oma pääoma 30.9.2021	**2 556**	**7**	**24 305**	**10 354**	**37 222**
Määräysvallattomien osuus					576
Oma pääoma 30.9.2021 yhteensä					**37 798**
Tilikauden tulos 10-12/2021				-932	-932
Tilikauden laaja tulos				-932	-932
Osingonjako			0	-788	-788
Osakeperusteiset liiketoimet			691	0	691
Omien osakkeiden hankinta			0		0
Liiketoimet määräysvall. kanssa				46	46
Emoyhtiön omistajille kuuluva					
Oma pääoma 31.12.2021	**2 556**	**7**	**24 996**	**8 680**	**36 239**
Määräysvallattomien osuus					475
Oma pääoma 31.12.2021 yhteensä					**36 714**
Tilikauden tulos 1-3/2022				225	225
Tilikauden laaja tulos				225	225
Osingonjako			-6 181		-6 181
Osakeperusteiset liiketoimet			53	-114	-61
Liiketoimet määräysvall. kanssa					0
Emoyhtiön omistajille kuuluva					
Oma pääoma 31.3.2022	**2 556**	**7**	**18 868**	**8 791**	**30 222**
Määräysvallattomien osuus					539
Oma pääoma 31.3.2022 yhteensä					**30 761**

KONSERNIN RAHOITUSLASKELMA

(t EUR)	1-3/2022	1-3/2021	1-12/2021
Liiketoiminnan nettorahavirta	442	122	2 145
Investointien rahavirrat:			
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin	0	-20	-20
Kiinteistöinvestoinnit	-32	-278	-4 492
Sijoitus- ja vaihto-om.kiinteistöjen myynti	371	820	32 493
Muut sijoitukset	0	0	-2 800
Tytäryhtiöiden hankinta	0	-2 094	-2 176
Tuotot osakkuus- ja yhteisyrityksistä	0	0	617
Investointien nettorahavirta	339	-1 572	23 622
Rahoituksen rahavirta			
Korollisten lainojen nostot	1 984	6 000	13 827
Korollisten lainojen takaisinmaksut	-2 251	-3 305	-24 121
Emoyhtiön omistajille maksetut osingot	-6 181	0	-1 636
Liiketoimet määräysvallattomien kanssa	0	-187	-291
Omien osakkeiden hankinta	0	0	672
Rahoituksen nettorahavirta	-6 448	2 508	-11 549
Rahavarojen muutos	-5 667	1 058	14 218

VOITTO/TAPPIO KÄYPÄÄN ARVOON ARVOSTAMISESTA
(t EUR)

	1-3/2022	1-3/2021	1-12/2021
Kiinteistöjen käyvän arvon muutokset	-50	-400	-2 161
Sijoitusten käyvän arvon muutokset	0	-9	-7
Käyttöoikeusomaisuuserien poistot	0	0	-20
Ajanmukaistamisinvestoinnit	-18	-174	-296
Konserni yhteensä	**-68**	**-583**	**-2 484**

SIJOITUSKIINTEISTÖT (t EUR)

	3/2022	12/2021	9/2021	6/2021	3/2021	12/2020
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa	25 989	44 376	46 332	37 765	39 492	36 216
Hankitut sijoituskiinteistöt / Muut investoinnit	25			7 389		5 096
Myydyt sijoituskiinteistöt		-15 596	-966	-561	-1 327	-1 297
Voitto/ tappio käypään arvoon arvostamisesta	-68	-782	-990	11	-400	-523
IFRS 16 käyttöoikeusomaisuuserien lisäykset				1 729		
Poistot käyttöoikeusomaisuuseristä		-19		-1	0	0
Siirrot vaihto-omaisuuskiinteistöistä/-hin		-1 990				
IVH Kampus muutos osakkuusyhtiöksi						
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	**25 946**	**25 989**	**44 376**	**46 332**	**37 765**	**39 492**
Myynnissä olevat sijoituskiinteistöt						
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	**25 946**	**25 989**	**44 376**	**46 332**	**37 765**	**39 492**

Sijoituskiinteistöt 31.3.2022:	Kotipaikka	Omistusosuus
As Oy Kirkkopuiston Salpa	Sipoo	85 %
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 %

SEGMENTTIKOHTAISET TULOSLASKELMAT
(t EUR)

Kiinteistöt-segmentti

	1-3/2022	1-3/2021	1-12/2021
LIIKEVAIHTO	**798**	**1 203**	**3 877**
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-273	-1 002	-2 218
NETTOTUOTTO	**525**	**201**	**1 659**
Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	-48	-92	-1 769
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	-68	-583	-2 483
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	127	102	1 858
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	0	0	4
SEGMENTIN LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	**536**	**-372**	**-731**

Palvelut-segmentti

	1-3/2022	1-3/2021	1-12/2021
LIIKEVAIHTO	**998**	**743**	**5 887**
Segmentin välittömät kulut	-831	-556	-3 744
NETTOTUOTTO	**167**	**187**	**2 143**
Luovutusvoitot/-tappiot	0	0	0
Poistot ja arvonalentumiset	0	0	-700
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	0	-96	-116
SEGMENTIN LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	**167**	**91**	**1 327**

Täsmäytys konsernituloslaskelmaan:

	1-3/2022	1-3/2021	1-12/2021
Kiinteistöt-segmentin liikevoitto	**536**	**-372**	**-731**
Palvelut-segmentin liikevoitto	**167**	**91**	**1 327**
Myynnin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-267	-262	-1 078
Rahoitustuotot ja -kulut	-48	-157	-615
TULOS ENNEN VEROJA	**388**	**-700**	**-1 097**

TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT

	1-3/2022	1-3/2021	1-12/2021
IFRS			
Osakekohtainen tulos , EUR	0,03	-0,07	-0,10
Osakekohtainen oma pääoma, EUR	4,89	6,19	5,94
Vaihtoehtoiset tunnusluvut			
Omavaraisuusaste %	54,3	51,7	58,0
Oman pääoman tuotto %, p.a.	3,9	-5,5	-2,1
Sijoitetun pääoman tuotto %, p.a.	3,6	-3,4	-0,7
EPRA Earnings (operatiivinen tulos) t EUR	321	112	2833
EPRA Earnings (operatiivinen tulos) EUR/osake	0,052	0,019	0,467
EPRA NRV (nettovarallisuus), t EUR	30 853	47 852	51 134
EPRA NRV (nettovarallisuus), EUR/osake	6,74	7,90	8,27
EPRA NTA, t EUR	25 183	31 331	31 120
EPRA NTA, EUR/osake	4,07	5,17	5,03
EPRA NDV, t EUR	25 445	31 342	31 462
EPRA NDV, EUR/osake	4,12	5,17	5,09

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

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

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

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

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

Osakekohtainen tulos = $\frac{\text{Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos}}{\text{Tilikauden aik. ulkona olleiden osakk. lkm painotettu keskiarvo}}$

Osakekohtainen oma pääoma = $\frac{\text{Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma}}{\text{Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$

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 = (osakekohtainen operatiivinen tulos) $\frac{\text{EPRA Tulos}}{\text{Katsauskauden osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo}}$

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 = $\frac{\text{EPRA nettovarallisuus}}{\text{Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$