# Investors House: Q1 2023 ja päälle korjaustoimia

## YHTEENVETO Q1 2023 (VERTAILUKAUSI Q1 2022)

Vuoden 2023 ensimmäisen kvartaalin tulos -0,2 M€ oli selvästi heikompi kuin vertailukaudella (0,2 M€). Ero aiheutui erityisesti kertaeristä, joiden vaikutus nettona oli noin - 0,4 M€.

Ensimmäisen kvartaalin tulokseen sekä raportointi- että vertailukaudella vaikuttaa alentavasti se, että koko vuoden kiinteistöverot kirjataan IFRS:n perusteella vuoden ensimmäiselle kvartaalille. Tämän kuluvaikutus raportointikaudella oli noin 0,3 M€.

Yhtiö käynnisti katsauskaudella korjaustoimia, joilla tulevien vuosien kannattavuus pyritään varmistamaan. Sellaisia ovat mm uusien kasvuinvestointien haku sekä Kukkula-hankkeen seuraaviin vaiheisiin valmistautuminen samoin kuin juoksevan toiminnan tuottojen lisääminen ja kulujen alentaminen. Näiden toimien vaikutukset näkyvät asteittain tuloksessa 2023-26.

Katsauskaudella yhtiön osakkuusyhtiö Apitare ja Jyväskylän Kukkulan Kehitys saavuttivat neuvottelutuloksen Keski-Suomen Hyvinvointialueen kanssa Kukkula-hanketta koskevan sopimuksen muutoksesta. Hyvinvointialueen valtuusto hyväksyi päätöksen 9.5.2023.

Vallitsevassa markkinatilanteessa Investors House on edelleen katsonut aiheelliseksi olla hyvin selektiivinen investoinneissa. Yhtiö odottaa ja uskoo valuaatio-odotusten laskevan kiinnostavalle tasolle.

Korkojen noustessa yhtiö lyhensi katsauskaudella maltillisesti käteisvaroilla lainojaan. Tilikauden lopussa omavaraisuusaste oli 58 % (54 %) ja kassavarat noin 5,6 M€.

Hallitus esitti 0,31 €/osake osinkoa huhtikuussa kokoontuneelle yhtiökokoukselle, joka sen päätti. Päätöksen mukainen osinko on 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:

''Korkojen noustua nopeasti kiinteistöalan vanhat pelisäännöt eivät päde. Uudet ovat vasta muotoutumassa. Kiinteistösektori onkin klassisessa epäjatkuvuuskohdassa.

Emme ole täysin tyytyväisiä ensimmäisen kvartaalin tulokseen. Olemme käynnistäneet korjaustoimia, jolla tulevien vuosien tulosta varmistetaan.

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

Toistamme ohjeistuksen, jonka mukaan tulos 2023 on samalla tasolla kuin 2022.''

**YHTEENVETOTAULUKKO**

| | 1-3/2023 | 1-3/2022 | Muutos% |
|---|---|---|---|
| Liikevaihto, t eur | 1 655 | 1 796 | -8 % |
| Nettotuotto, t eur | 77 | 692 | -89 % |
| Katsauskauden tulos, t eur | -185 | 225 | N/A |
| Omavaraisuusaste, % | 57,7 | 54,0 | |
| Operatiivinen tulos, t eur | -30 | 321 | N/A |
| Nettovarallisuus/osake, eur (EPRA NRV) | 5,66 | 6,74 | -16 % |

**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.

**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 kuin vuoden 2022 tulos.

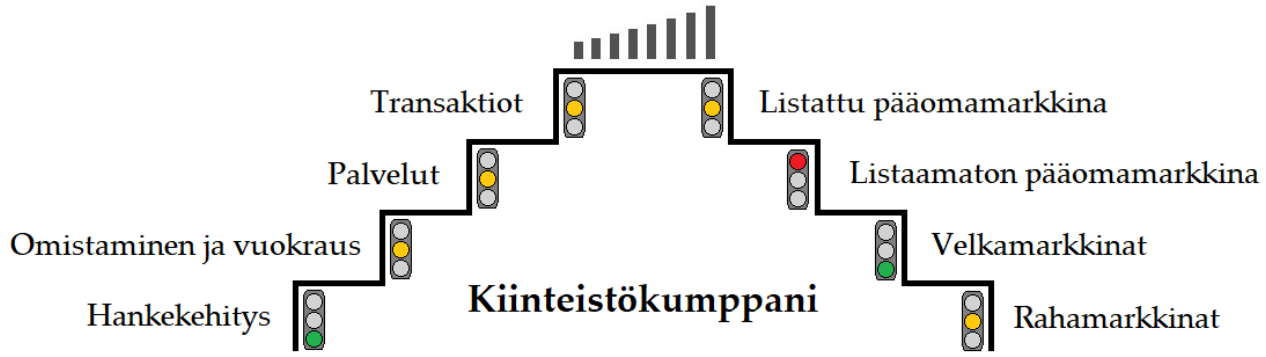
**TOIMINTAYMPÄRISTÖ**

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, energiakriisi, 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 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 laskevina liikevaihtoina. Keltainen.

**Transaktiot:** vilkkain transaktiokausi ja kovimmat valuaatiot nähtiin vuonna 2021. Syksyn 2022 ja talven 2023 aikana transaktiomarkkina jäähtyi ellei peräti jäätynyt. Nyt markkina etsii uutta

tasapainoa tuottovaateiden sekä rahoitus- ja muiden ehtojen suhteen. Nopeasti noussut inflaatio voi kuitenkin suosia kiinteistösijoittamista inflaatiosuojan 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 sijoituskohde. Korkea inflaatio pitää kuitenkin reaalikoron negatiivisena. 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.

**Listaamattomalla 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 uuden haasteen edessä. Tuottovaateiden sekä ylläpito- ja rahoituskulujen noustessa arvonmuutokset voiva kääntyä negatiiviseksi, ellei nettotuoton kasvu kykene sitä kompensoimaan. Listaamattomien sijoitusten arvot ovat liikkuneet hitaasti vs. pörssissä noteeratut. Punainen.

**Listattu pääomamarkkina** – vuoden 2022 syksyyn saakka Ruotsin ja Saksan kiinteistöindeksit osakkeenomistajan kokonaistuotolla mitattuna laskivat poikkeuksellisen voimakkaasti. Syksyn jälkeen indeksit ovat toipuneet. Helsingissä kehitys on ollut samansuuntainen. Pörssiosakkeiden reagointi on ollut nopeampaa kuin raportoitu listaamattomien kiinteistösijoitusten arvonmuutos. Lasku voi avata mielenkiintoisia ostopaikkoja hyvää kassavirtaa ja vahvaa omavaraisuutta osoittaviin ennustettavia tuottoja tarjoaviin yhtiöihin. Toisaalta on mahdollista, että osa yhtiöistä edelleen kohtaa paineita. Hajautumisesta johtuen keltainen.

## KATSAUSKAUDEN TULOS (VERTAILUKAUSI Q1 2022)

Konsernin laaja tulos oli -0,2 M€, mikä on selvästi vertailukautta heikompi (0,2 M€).

Ensimmäisen kvartaalin tulosta joka vuosi heikentävät koko vuoden osalta kirjattavat kiinteistöverot. Tämän vaikutus oli noin 0,3 M€.

Edellisvuoteen nähden kertaluonteisissa erissä oli noin 0,4 M€ suuruinen ero nettona.

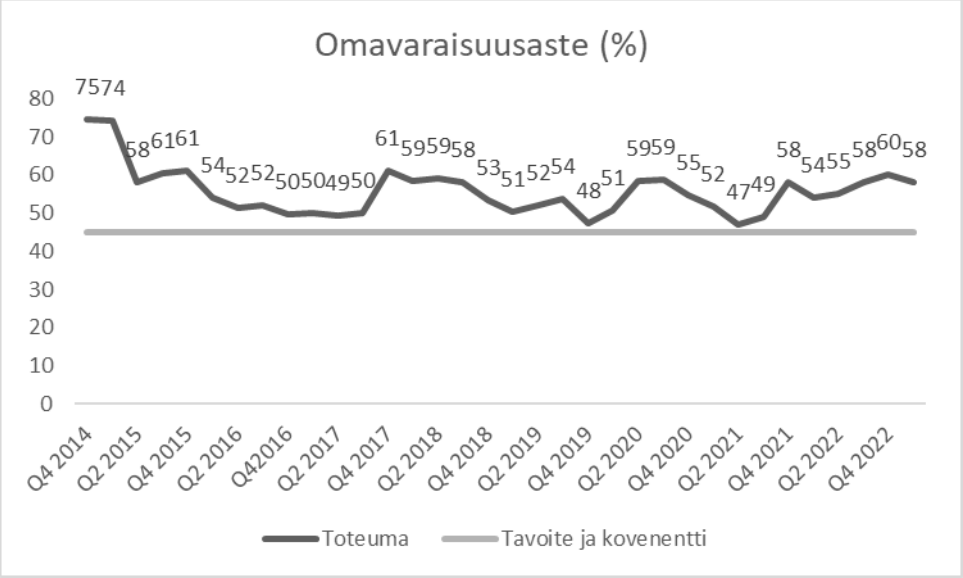
Yhtiö käynnisti katsauskauden lopulla korjaustoimia, joilla tulevien vuosien kannattavuus pyritään varmistamaan. Sellaisia ovat mm uusien kasvuinvestointien haku sekä Kukkula-hankkeen seuraaviin vaiheisiin valmistautuminen samoin kuin juoksevien tuottojen lisääminen ja juoksevien kulujen alentaminen. Näiden toimien vaikutukset näkyvät asteittain tuloksessa 2023-26.

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 58 % (54%). Omavaraisuusasteen strateginen tavoitetaso on 45 %, minkä yläpuolella se on pidetty viimeisen 32 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 56,0 M€ (56,7 M€). Konsernin oma pääoma yhteensä oli 32,4 M€ (30,8 M€) ja vieras pääoma yhteensä 23,7 M€ (25,9 M€).

Konsernin vieraan pääoman rahoitus muodostuu emoyhtiön lainoista, omistettujen asunto- ja kiinteistöyhtiöiden lainoista sekä maankäyttömaksuista, joilla on maksuaikaa.

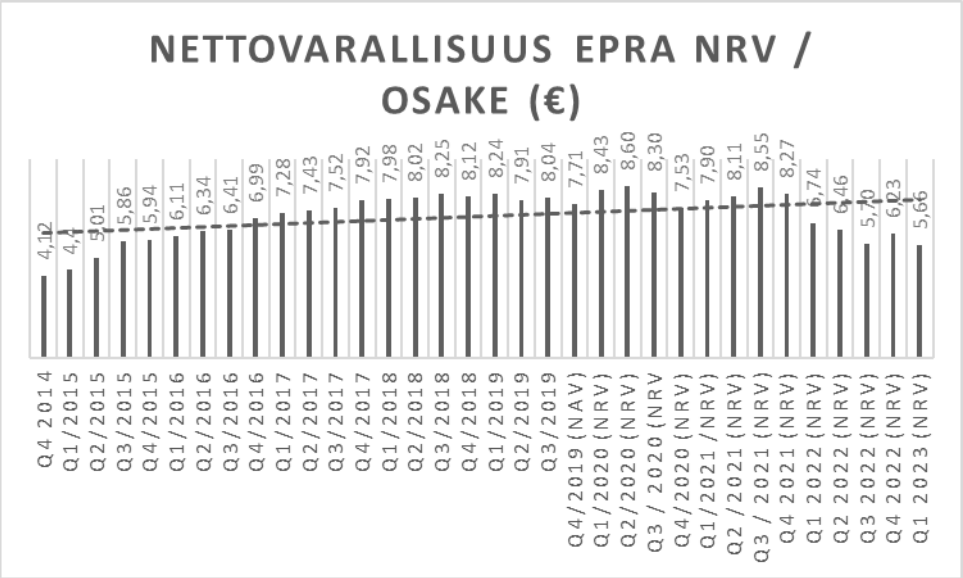
**SIJOITUKSET**

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 osakkuusyrityksissä.

Palvelut -segmentin sijoituksiin kuuluivat 100 %:nen tytäryhtiö Investors House Kiinteistövarallisuudenhoito Oy, 100 %:nen tytäryhtiö rahastoyhtiö Investors House Rahastot Oy, 100 %:nen tytäryhtiö Juhola Asset Management Oy sekä sen 100 %:nen tytäryhtiö Juhola Business Park Management Oy ja 100%:n tytäryhtiö Infonia Oy.

Osakekohtaista nettovarallisuutta kuvaava EPRA NRV oli katsauskauden lopussa 5,66 €/osake (6,74 €/osake). Muutokseen ovat vaikuttaneet vähentävästi erityisesti vertailukauden jälkeen maksetut perusosingot 0,29 €/osake sekä palveluliiketoiminnan laskennallisen arvon pieneneminen. Kasvattavasti tunnuslukuun on vaikuttanut positiivinen tulos vertailukauden jälkeen.




Kiinteistöjen käypä arvo arvo perustuu 12/2022 päivitettyyn ulkopuolisen arvioon. Vastaavasti ulkopuolinen corporate finance -talo on määrittänyt palveluliiketoiminnan arvon 3/2023 .

**INVESTOINNIT JA MYYNNIT**

Yhtiö myi katsauskaudella yksittäisiä asuntoja.

Investointeja ei tehty. Alustavia keskusteluja käytiin noin 10 hankkeesta.

## 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 erinomaisella tasolla ollen katsauskauden lopussa 99 %.

## 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.

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 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. Yhtiö odottaa rakennusoikeutta koskevan esisopimuksen mukaisen kaupan toteutuvan H1 2023 ja tuloutuvan osin H1 2023 ja osin H2 2023.

Yhtiö jatkoi Viikinmäen asuntohankkeen kehittämistä yhteistyössä Helsingin kaupungin kanssa.

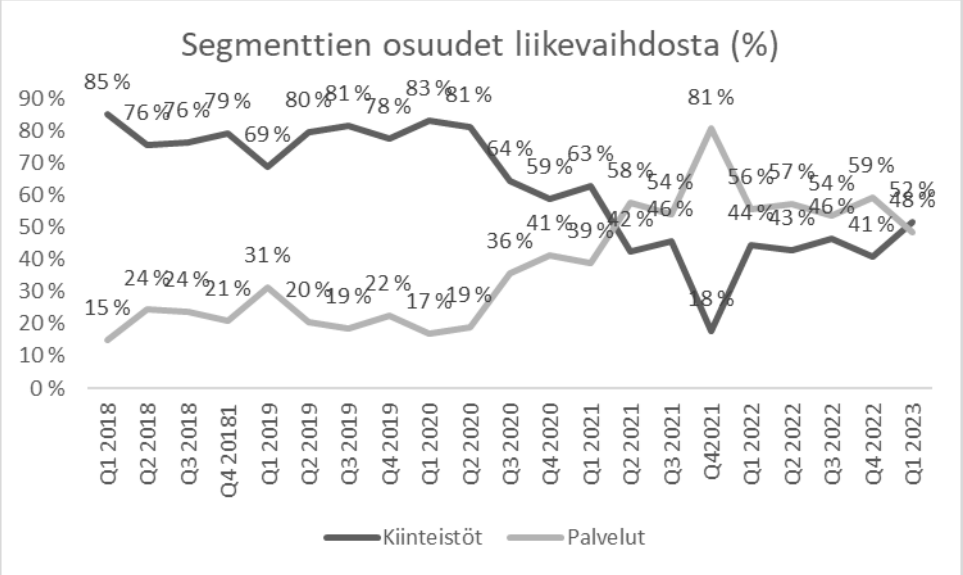
**SEGMENTTI-INFORMAATIO**

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 viimeisten suosien aikana kasvanut merkittävästi. Muutokseen on vaikuttanut sekä palveluiden kasvu että tehdyt rakenteelliset muutokset myynnein ja hankinnoin. Raportointikaudella liikevaihdosta 48 % muodostui palveluista ja 52 % vuokratuotoista.

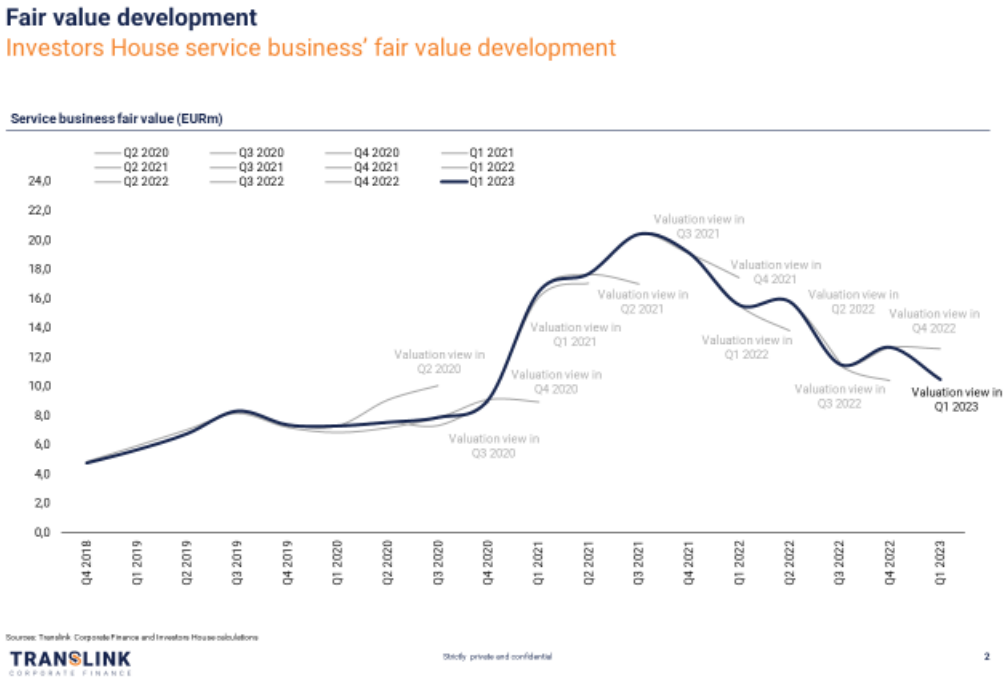



Palveluliiketoiminnan tuotot ovat huomattavalta osin ns jatkuvia, sopimuspohjaisia tuottoja.

Kiinteistöjen arviot teetettiin 12/2022 perustuen AKA-auktorisoitujen kiinteistöarviojien arvonmäärityksiin.

Vastaavasti arvioitettiin myös palveluliiketoiminta 3/2023 ja sen yritysarvoksi on arvioitu 10,5 M€ (15,6 M€). Palveluliiketoiminnan arvonmääritys perustuu liikevaihto- ja EBITDA -kertoimien

kautta tehtyyn arvioon sekä relevanttiin verrokkianalyysiin palveluliiketoimintaa vastaavien toimijoiden arvostuksesta. Vertailukauden jälkeen verrokkien arvostukertoimet ovat laskeneet merkittävästi sekä toisaalta palveluliiketoiminnan liikevaihto ja kate supistuneet, mitkä kaikki ovat vaikuttaneet myös palveluliiketoiminnan arvoon.




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

Q1 2023 molemmat segmentit olivat liiketulokseltaan niukasti voitolliset mutta selvästi vertailukautta heikommat.

| **Kiinteistöt** | **1-3 2023** | **1-3 2022** | **Muutos-%** |
|---|---|---|---|
| Liikevaihto | 853 | 798 | 7 % |
| Liiketulos | 20 | 536 | -96 % |
| **Palvelut** | | | |
| Liikevaihto | 802 | 998 | -20 % |
| Liiketulos | 16 | 167 | -90 % |

**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 1,8 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 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 2022. 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 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 6.389.096 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 31.3.2023 Euroclear Finlandin ylläpitämän osakasrekisterin mukaan 2.717 osakasta (2.570). Osakasmäärä on kasvanut kuudella prosentilla viimeisen vuoden aikana

Suurimmat osakkeenomistajat 31.3.2023 olivat seuraavat:

| Nimi | Kpl | % |
|---|---|---|
| MAAKUNNAN ASUNNOT OY | 1756771 | 27,50 |
| ROYAL HOUSE OY | 1139149 | 17,83 |
| CORE CAPITAL OY | 910225 | 14,25 |
| OWH-YHTIÖT OY | 272498 | 4,27 |
| GODOINVEST OY | 256493 | 4,01 |
| JAM HOLDING OY | 103991 | 1,63 |
| NORDEA HENKIVAKUUTUS SUOMI OY | 100000 | 1,57 |
| GRÖNROOS MARI ANNELI | 86956 | 1,36 |
| HEKHOLM OY | 80000 | 1,25 |
| SIJOITUSRAHASTO INVESTORS NORDIC SMALL CAP | 62310 | 0,98 |
| SKOGMAN BO BÖRJE RAGNAR DB | 60000 | 0,94 |
| GRÖNROOS KAIJA KAARINA | 31259 | 0,49 |
| SALSTE TUOMAS MATTI JUHANA | 28194 | 0,44 |
| RAKENNUSLIIKE SULO LIPSANEN OY | 27989 | 0,44 |
| KALAJA OLLI JUHANI | 26317 | 0,41 |
| GRÖNROOS NINO HENRY JUHANI | 26247 | 0,41 |
| SELINHEIMO RISTO PERTTI JUHANI | 25549 | 0,40 |
| NORRGÖRD NILS EMIL | 25000 | 0,39 |
| JANERCON OY | 24833 | 0,39 |
| KOIVISTOINEN JUKKA ANTERO | 24833 | 0,39 |

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.

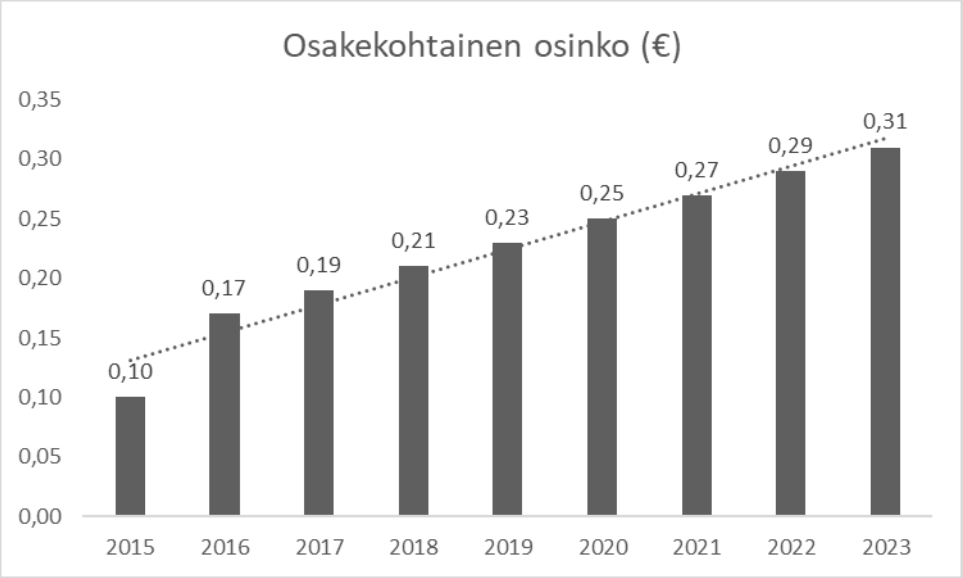
JAM Holding Oy on johtoryhmän jäsenten Aleksi Aitala ja Tommi Juhola vaikutusvaltayhteisö.

Rakennusliike Sulo Lipsanen Oy on hallituksen jäsen Vesa Lipsasen määräysvaltayhteisö.

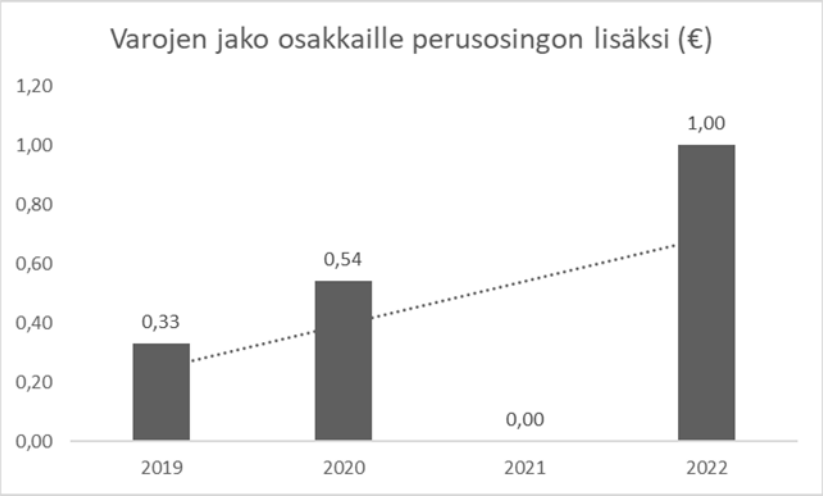
Yhtiökokous 27.4.2023 valtuutti hallituksen päättämään enintään 5.000.000 osakkeen osakeannista ja 600.000 oman osakkeen hankkimisesta.

Yhtiön hallussa oli 31.3.2023 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.




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**

Keski-Suomen hyvinvointialueen aluevaltuusto päätti kokouksessaan 9.5.2023 hyväksyä 19.1.2023 tiedotetut Kukkula-hankkeen sopimusmuutokset.

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 27.4.2023.

## 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.

**KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA**
(t EUR)

| | 1-3/2023 | 1-3/2022 | 1-12/2022 |
|---|---|---|---|
| **LIIKEVAIHTO** | **1 655** | **1 796** | **7 603** |
| Ylläpitokulut | -1 578 | -1 104 | -4 696 |
| **NETTOTUOTTO** | **77** | **692** | **2 907** |
| Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot | -77 | -48 | -184 |
| Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta | -108 | -68 | 2 241 |
| Poistot ja arvonalentumiset | 0 | 0 | -61 |
| Myynnin, markkinoinnin ja hallinnon kulut | -162 | -267 | -1 046 |
| Liiketoiminnan muut tuotot/kulut | 0 | 0 | -162 |
| Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta | 144 | 127 | 561 |
| **LIIKEVOITTO (-TAPPIO)** | **-126** | **436** | **4 256** |
| Rahoitustuotot yhteensä | 82 | 57 | 246 |
| Rahoituskulut yhteensä | -146 | -105 | -485 |
| **TULOS ENNEN VEROJA** | **-190** | **388** | **4 017** |
| Verot yhteensä | 5 | -163 | -795 |
| **KATSAUSKAUDEN TULOS** | **-185** | **225** | **3 222** |
| **KATSAUSKAUDEN LAAJA TULOS** | **-185** | **225** | **3 222** |
| **Jakautuminen:** | | | |
| **Emoyhtiön omistajille** | **-178** | **161** | **3 213** |
| **Määräysvallattomille omistajille** | **-7** | **64** | **9** |
| **Emoyhtiön omistajille kuuluva:** | | | |
| **Osakekohtainen tulos, laimentamaton** | **-0,03** | **0,03** | **0,50** |
| **Osakekohtainen tulos, laimennettu** | **-0,03** | **0,03** | **0,50** |

**KONSERNITASE**

(t EUR)

| | 3/2023 | 3/2022 | 12/2022 |
|---|---|---|---|
| PITKÄAIKAISET VARAT | | | |
| Liikearvo | 6 289 | 4 777 | 6 289 |
| Aineettomat hyödykkeet | 639 | 578 | 686 |
| Aineelliset hyödykkeet | 94 | 219 | 58 |
| Sijoituskiinteistöt | 28 871 | 25 946 | 28 881 |
| Vaihto-omaisuuskiinteistöt | 8 456 | 7 409 | 5 725 |
| Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä | 1 249 | 871 | 1 306 |
| Muut sijoitukset | 0 | 0 | 0 |
| Laskennalliset verosaamiset | 876 | 528 | 876 |
| Pitkäaikaiset saamiset | 3 287 | 3 504 | 3 319 |
| Pitkäaikaiset varat yhteensä | 49 761 | 43 832 | 47 140 |
| LYHYTAIKAISET VARAT | | | |
| Saamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä | 0 | 0 | |
| Myyntisaamiset ja muut saamiset | 552 | 1 025 | 1 507 |
| Lyhytaikaiset sijoitukset | 72 | 78 | 72 |
| Rahavarat | 5 647 | 11 732 | 6 543 |
| Lyhytaikaiset varat yhteensä | 6 271 | 12 835 | 8 122 |
| VASTAAVAA YHTEENSÄ | 56 032 | 56 667 | 55 262 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| OMA PÄÄOMA | | | |
| Osakepääoma | 2 556 | 2 556 | 2 556 |
| Muu oma pääoma | 29 796 | 28 205 | 29 982 |
| Oma pääoma yhteensä | 32 352 | 30 761 | 32 538 |
| Määräysvallattomien osuus | 418 | 539 | 425 |
| Emoyhtiön omistajille kuuluva oma | 31 934 | 30 222 | 32 113 |
| pääoma | | | |
| VELAT | | | |
| Pitkäaikaiset velat | | | |
| Korolliset velat | 16 328 | 18 221 | 16 553 |
| Laskennalliset verovelat | 1 178 | 442 | 1 183 |
| Muut velat | 1 762 | 380 | 742 |
| Pitkäaikaiset velat yhteensä | 19 268 | 19 043 | 18 478 |
| Lyhytaikaiset velat | | | |
| Korolliset velat | 1 109 | 3 262 | 2 195 |
| Ostovelat ja muut velat | 3 303 | 3 601 | 2 051 |
| Lyhytaikaiset velat yhteensä | 4 412 | 6 863 | 4 246 |
| Velat yhteensä | 23 680 | 25 906 | 22 724 |
| VASTATTAVAA YHTEENSÄ | 56 032 | 56 667 | 55 262 |

| EMOYRITYKSEN 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 31.12.2023** | **2 556** | **7** | **19 815** | **9 735** | **32 113** |
| Määräysvallattomien osuus | | | | | 425 |
| **Oma pääoma 31.12.2023 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** |

**KONSERNIN RAHOITUSLASKELMA**

| (t EUR) | 1-3/2023 | 1-3/2022 | 1-12 2022 |
|---|---|---|---|
| *Liiketoiminnan nettorahavirta* | 21 | 442 | -559 |
| | | | |
| *Investointien rahavirrat:* | | | |
| Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin | 0 | 0 | 0 |
| Kiinteistöinvestoinnit | -1 013 | -32 | 648 |
| Sijoitus- ja vaihto-om.kiinteistöjen myynti | 904 | 371 | 814 |
| Muut sijoitukset | 0 | 0 | 262 |
| Tytäryhtiöiden hankinta | 0 | 0 | -2 017 |
| Tuotot osakkuus- ja yhteisyrityksistä | 447 | 0 | 0 |
| *Investointien nettorahavirta* | 337 | 339 | -293 |
| | | | |
| *Rahoituksen rahavirta* | | | |
| Korollisten lainojen nostot | 0 | 1 984 | 4 469 |
| Korollisten lainojen takaisinmaksut | -1 254 | -2 251 | -6 952 |
| Emoyhtiön omistajille maksetut osingot | 0 | -6 181 | -7 999 |
| Liiketoimet määräysvallattomien kanssa | 0 | 0 | -101 |
| Omien osakkeiden hankinta | 0 | 0 | 579 |
| *Rahoituksen nettorahavirta* | -1 254 | -6 448 | -10 004 |
| | | | |
| *Rahavarojen muutos* | -896 | -5 667 | -10 856 |

**VOITTO/TAPPIO KÄYPÄÄN ARVOON ARVOSTAMISESTA**
(t EUR)

| | 1-3/2023 | 1-3/2022 | 1-12/2022 |
|---|---|---|---|
| Kiinteistöjen käyvän arvon muutokset | 0 | -50 | 2 717 |
| Sijoitusten käyvän arvon muutokset | 0 | 0 | 0 |
| Käyttöoikeusomaisuuserien poistot | -8 | 0 | -30 |
| Ajanmukaistamisinvestoinnit | -100 | -18 | -446 |
| **Konserni yhteensä** | **-108** | **-68** | **2 241** |

**SIJOITUSKIINTEISTÖT (t EUR)**

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

| **Sijoituskiinteistöt 31.3.2023:** | 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**

| | 1-3/2023 | 1-3/2022 | 1-12 /2022 |
|---|---|---|---|
| **LIIKEVAIHTO** | **853** | **798** | **3 309** |
| Kiinteistöjen ylläpitokulut | -792 | -273 | -1 321 |
| **NETTOTUOTTO** | **61** | **525** | **1 988** |
| Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot | -77 | -48 | -184 |
| Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta | -108 | -68 | 2 241 |
| Osuus osakkuusyritysten tuloksesta | 144 | 127 | 561 |
| Liiketoiminnan muut tuotot/kulut | 0 | 0 | -16 |
| **SEGMENTIN LIIKEVOITTO (-TAPPIO)** | **20** | **536** | **4 590** |

**Palvelut-segmentti**

| | 1-3/2023 | 1-3/2022 | 1-12 /2022 |
|---|---|---|---|
| **LIIKEVAIHTO** | **802** | **998** | **4 294** |
| Segmentin välittömät kulut | -786 | -831 | -3 375 |
| **NETTOTUOTTO** | **16** | **167** | **919** |
| Luovutusvoitot/-tappiot | 0 | 0 | 0 |
| Poistot ja arvonalentumiset | 0 | 0 | -61 |
| Liiketoiminnan muut tuotot/kulut | 0 | 0 | -146 |
| **SEGMENTIN LIIKEVOITTO (-TAPPIO)** | **16** | **167** | **712** |

**Täsmäytys konsernituloslaskelmaan:**

| | 1-3/2023 | 1-3/2022 | 1-12 /2022 |
|---|---|---|---|
| **Kiinteistöt-segmentin liikevoitto** | **20** | **536** | **4 590** |
| **Palvelut-segmentin liikevoitto** | **16** | **167** | **712** |
| Myynnin, markkinoinnin ja hallinnon kulut | -162 | -267 | -1 046 |
| Rahoitustuotot ja -kulut | -64 | -48 | -239 |
| **TULOS ENNEN VEROJA** | **-190** | **388** | **4 017** |

**TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT**

| | **1-3/2023** | **1-3/2022** | **1-12/2022** |
|---|---|---|---|
| *IFRS* | | | |
| Osakekohtainen tulos , EUR | -0,03 | 0,03 | 0,50 |
| Osakekohtainen oma pääoma, EUR | 5,00 | 4,89 | 5,03 |
| *Vaihtoehtoiset tunnusluvut* | | | |
| Omavaraisuusaste % | 57,7 | 54,3 | 58,9 |
| Oman pääoman tuotto %, p.a. | -2,3 | 3,9 | 9,4 |
| Sijoitetun pääoman tuotto %, p.a. | -0,4 | 3,6 | 8,2 |
| EPRA Earnings (operatiivinen tulos) t EUR | -30 | 321 | 1 804 |
| EPRA Earnings (operatiivinen tulos) EUR/osake | -0,005 | 0,052 | 0,282 |
| EPRA NRV (nettovarallisuus), t EUR | 36 172 | 30 853 | 39 821 |
| EPRA NRV (nettovarallisuus), EUR/osake | 5,66 | 6,74 | 6,23 |
| EPRA NTA, t EUR | 24 694 | 25 183 | 26 188 |
| EPRA NTA, EUR/osake | 3,87 | 4,07 | 4,10 |
| EPRA NDV, t EUR | 25 020 | 25 445 | 26 626 |
| EPRA NDV, EUR/osake | 3,92 | 4,12 | 4,17 |

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

**TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT**

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

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

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

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

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

| 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) |

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

| 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 |

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