

INVESTORS HOUSE Q3 2022: INVESTOINTI-IKKUNA RAOLLAAN MUTTEI VIELÄ AUKI

YHTEENVETO Q3 2022 (VERTAILUKAUSI Q3 2021)

Kolmannen kvartaalin operatiivinen tulos (Epra) oli 0,69 M€ ja sellaisena 21 % edellisvuotta (0,87 M€) heikompi.

Yhtiö myi Q4 2021 huomattavan osan asunto- ja toimitilasijoituksistaan, minkä jäljiltä yhtiön likviditeetti ja omavaraisuus ovat vahvat. Ne mahdollistavat sekä kasvuinvestoinnit että riskeihin varautumisen.

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

Vuoden 2021 tuloksen perusteella maksettiin osingon toinen erä 0,14€/osake. Yhtiön osakekohtainen osinko on nyt kasvanut seitsemän peräkkäisen vuoden ajan.

Yhtiö käynnisti avainhenkilöiden osakepalkkiojärjestelmän ja kutsui siihen kahdeksan henkilöä.

YHTEENVETO 1-9/ 2022 (VERTAILUKAUSI 1-9/2021)

Investors Housen osakkuusyhtiö Apitare aloitti toimintansa vuoden alussa. Investors House omistaa 1/3 yhtiöstä, joka omistaa ja vuokraa 17.600 m² kiinteistökokonaisuutta Jyväskylässä.

Katsauskaudella toteutettiin Infonia Oy:n hankinta sekä maksettiin 2021 hankitun Juhola Asset Managementin loppukauppahinta.

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

Myyntien jälkeen yhtiön operatiivinen tulos oli 1,44 M€ mikä oli 20 % vertailukautta (1,81 M€) heikompi. Yhtiön koko tulos muodostui selvästi vertailukautta paremmaksi.

Katsauskauden päättyessä omavaraisuusaste oli merkittävästä varojenjaosta huolimatta vahva ollen 58 % (49 %). Myös likviditeetti oli vahva.

TOIMITUSJOHTAJA PETRI ROININEN:

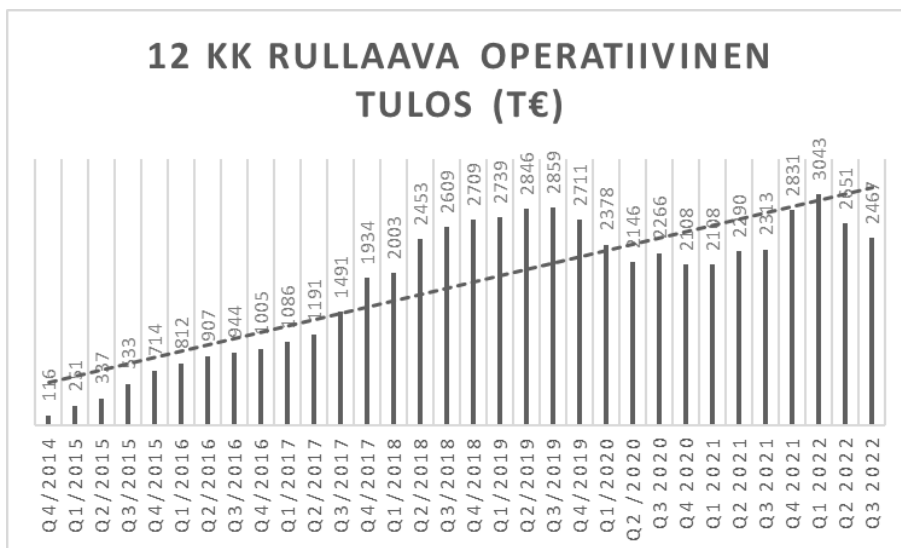
”Käsitykseni mukaan toimintaympäristö ja markkina ovat klassisessa epäjatkuvuuskohdassa. Markkinan sopeutuminen uuteen korko- ja tuottovaadetasoon on kesken ja vie aikaa.

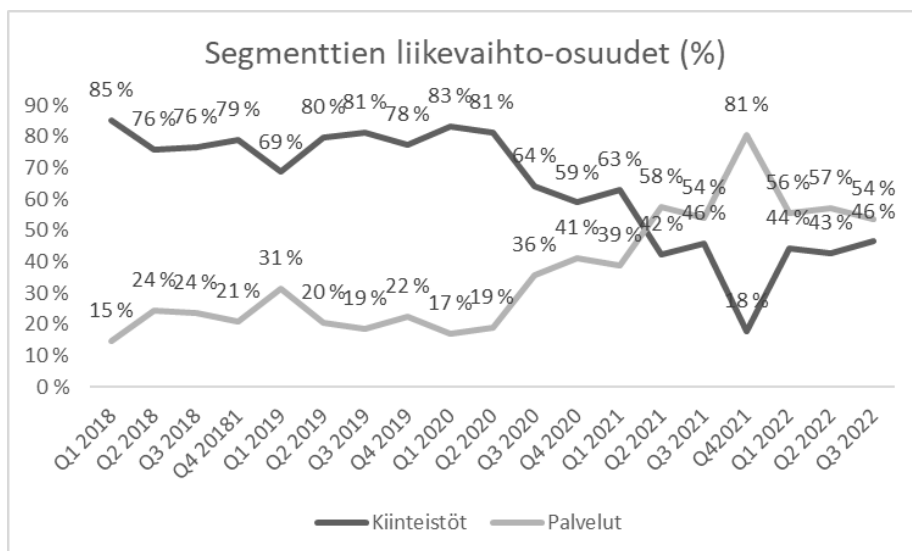
Investors House on erinomaisessa asemassa puolustamaan ja luomaan omistaja-arvoa. Yhtiön perustoiminta on kannattavaa, kassavarat vastaavat 1/4:aa yhtiön markkina-arvosta, emoyhtiö on nettovelaton ja omavaraisuusaste on korkea. Yhtiö voi sekä tarttua mahdollisuuksiin että varautua riskeihin.

Meillä on lähes markkina-arvoamme vastaava kyky investoida, mutta luemme kevättalvella muuttunutta toimintaympäristöä erityisellä huolella. Siksi olemme edelleen olleet hyvin valikoivia uusien investointien kanssa.

Mielestämme investointi-ikkuna on raollaan, muttei vielä kunnolla auki. Kävimme alkuvuodesta yhteensä yli 20 investointihankkeesta alustavia keskusteluja. Yksi niistä johti investointiin. Vahva tase ja likviditeetti antavat mahdollisuuden olla oikealla puolen pöytää, kun otollinen aika investoinneille koittaa.

Olemme kehittäneet yhtiötä pitkäjänteisesti. Tästä konkreettisena osoituksena on 32 kvartaalin aikana 21-kertaistunut operatiivinen tulos, palveluliiketoiminnan osuuden kasvu ja seitsemän vuotta peräkkäin kasvaneet osakekohtaiset osingot. Tähän pyrimme jatkossakin.





YHTEENVETOTAULUKKO

	7-9/2022	7-9/2021	Muutos	1-9/2022	1-9/2021	Muutos
Liikevaihto, t eur	1 886	2 348	-20 %	5 544	6 749	-18 %
Nettotuotto, t eur	929	1 089	-15 %	2 253	2 527	-11 %
Katsauskauden tulos, t eur	252	-26	1069 %	893	173	416 %
Omavaraisuusaste, %				58,0	49,0	
Operatiivinen tulos, t eur	690	874	-21 %	1 441	1 808	-20 %
Nettovarallisuus/osake, eur (EPRA NRV)				5,70	8,55	-33 %

LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

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.

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 koronavaikeuksilla ei ole yhtiön kannalta ollut merkittävää vaikutusta.

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

Muut tekijät ennallaan

Rahoitusjärjestelmän kiristävät 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 ja palveluliiketoiminnan asiakassuhteet voivat muuttua.

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 kehitysluokkien osalta.

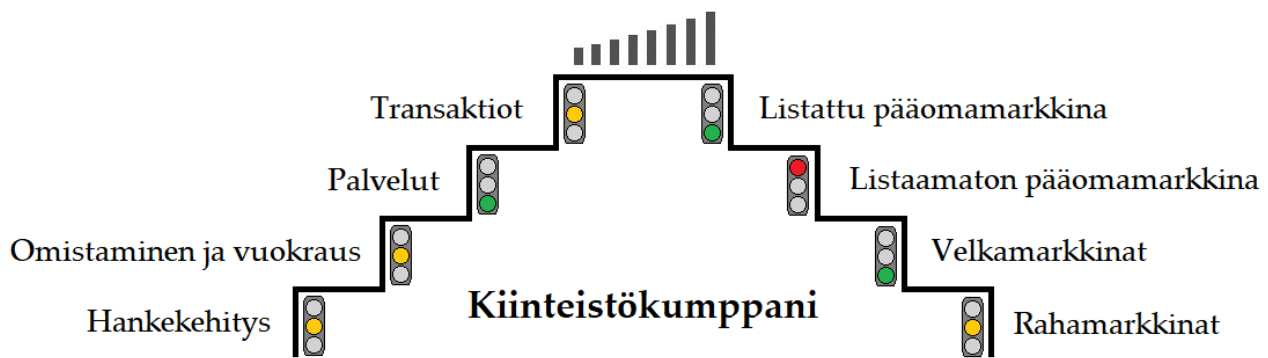
TOIMINTAYMPÄRISTÖ

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 keväästä 2022 kevääseen 2023 merkittävästi kun mittarina on uusien aloitusten määrä. Taustalla vaikuttavat rahoituksen kiristyminen, korkeat panoshinnat sekä sijoittaja- ja kuluttajakysynnän epävarmuus ja mahdollinen hintojen lasku. Ensi kevään käynnistykset voidaan joutua tekemään epävarmuuden vallassa, mutta on myös mahdollista, että jäähtyvä markkina laskee kustannustasoa. Hieman pidemmällä aikavälillä ajatellen markkina voi nyt tarjota hyviä mahdollisuuksia tonttihakintaan. Keltainen.

Omistaminen ja vuokraus: ylläpitokustannusten nousu energian hinnannousun myötä on poikkeuksellista ja heikentää nettotuottoa, ellei omistaja kykene huomattaviin vuokrakorotuksiin. Inflaatio ja sopimusten indeksiehto antaa mahdollisuudet 10 % korotuksiin, mitä markkina paikoin rajoittaa selvästikin. Nousevan inflaation ja korkotason myötä kiinteistöjen tuottovaateisiin kohdentuu nousupaineita. 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 ja ovat siksi kiinnostavat. Vihreä.

Transaktiot: uskomme, että 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 inflaatio suojan muodossa edellytyksellä, että markkina mahdollistaa vuokrakorotukset tai vuokrasopimusrakenne siirtää ylläpitokulujen riskin vuokralaiselle. Juuri nyt olemme varauksellisia, mutta vähän 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 noin 4,3 prosentin tuottotasolla. Näin korkeita tuottotasoja ei ole ollut saatavilla vastaavista korkotuotteista 15 vuoteen. Vihreä sille, joka nyt sijoittaa.

Listamattomalla 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, ovat uuden haasteen edessä. Tuottovaateiden sekä ylläpito- ja rahoituskulujen noustessa arvomuutokset voiva kääntyä negatiiviseksi, ellei nettotuoton kasvu kykene sitä kompensoimaan. Listamattomien sijoitusten arvot ovat liikkuneet hitaasti vs. pörssissä noteeratut. Varovasti punainen.

Listattu pääomamarkkina - alkuvuonna Ruotsin ja Saksan kiinteistöindeksit osakkeenomistajan kokonaistuotolla ovat laskeneet poikkeuksellisen voimakkaasti. Helsingissä osakkeenomistajan kokonaistuottoa kuvaava indeksi on myös ollut selvästi negatiivinen. Pörssiosakkeiden reagointi on ollut nopeampaa kuin raportoitu listamattomien kiinteistösijoitusten arvomuutos. Lasku voi avata mielenkiintoisia ostopaikkoja hyvää kassavirtaa ja vahvaa omavaraisuutta osoittaviin ennustettavia tuottoja tarjoaviin yhtiöihin. Varovasti vihreä.

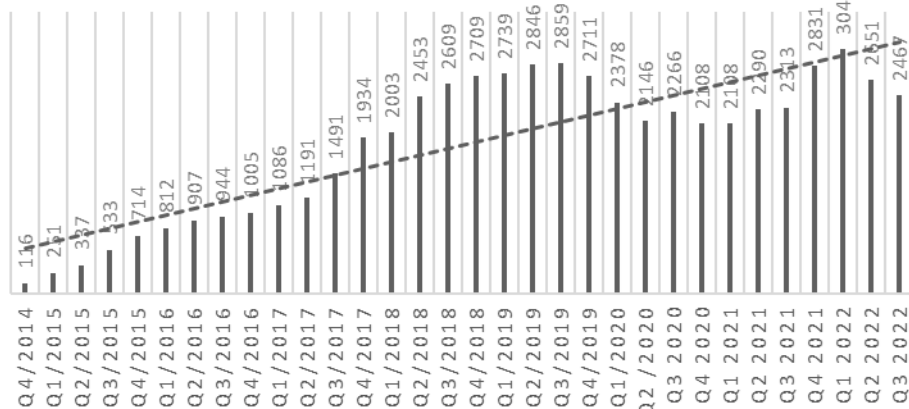
KATSAUSKAUDEN TULOS (VERTAILUKAUSI 1-9/2021)

Katsauskauden operatiivinen tulos oli 1,44 M€ ja oli sellaisena 20 % vähäisempi kuin vertailukaudella (1,81 M€).

Konsernin laaja tulos oli 0,9 M€, mikä on selvästi vertailukautta parempi (0,2 M€). Vertailukauteen nähden ajanmukaistusinvestoinnit olivat selvästi suuremmat johtuen mm vuokralaismuutoksista, jotka kirjataan tulosvaikutteisesti. Vastaavasti vertailukauden kaltaisia kiinteistöjen arvojen alaskirjauksia ei samassa mitassa syntynyt.

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 21-kertaistunut viimeisen 32 kvartaalin aikana.

12 KK RULLAAVA OPERATIIVINEN TULOS (T€)



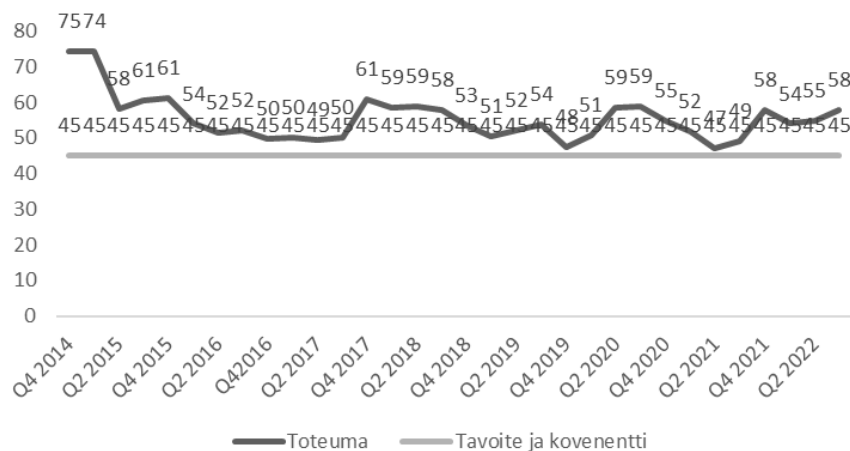
Konsernin tulokseen on yhdistetty yli 50 %:sti omistetut tytäryhtiöt. Osakkuusyhtiöiden tulos on yhdistetty konsernin tuloslaskelmaan yhdellä rivillä kohtaan 'Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta'. Osakkuusyhtiöitä olivat 33 %:n omistusosuudella Jyväskylän Kukkula -hankkeeseen liittyvät Apitare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

Konsernin omavaraisuusaste oli 58 % (49 %). Omavaraisuusasteen strateginen tavoitetaso on 45 %, minkä yläpuolella se on pidetty viimeisen 32 kvartaalin ajan.

Omavaraisuusaste (%)



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 52,1 M€ (77,2 M€). Konsernin oma pääoma yhteensä oli 30,2 M€ (37,8 M€) ja vieras pääoma yhteensä 21,9 M€ (39,4 M€).

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

SIJOITUKSET

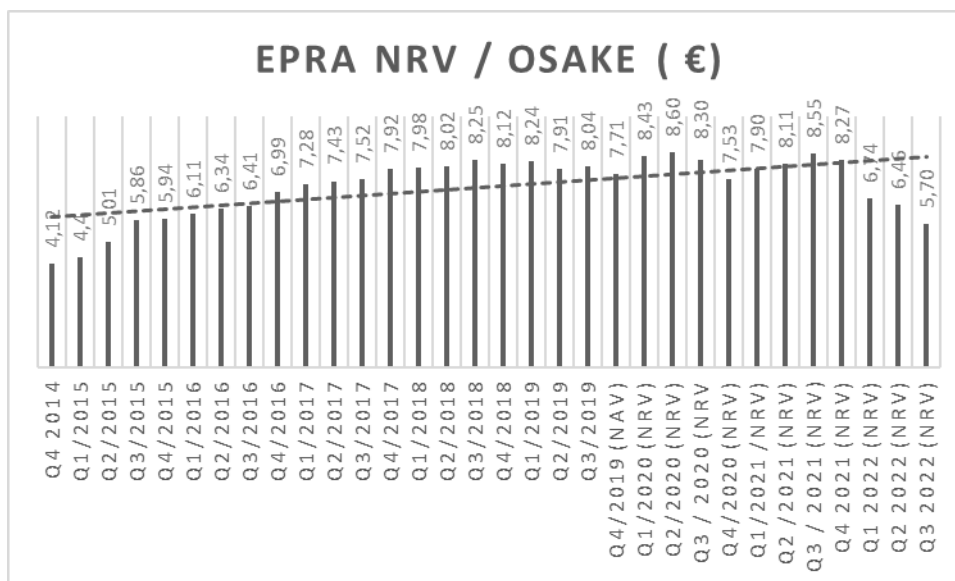
Yhtiön sijoitukset katsauskauden lopussa muodostuivat asunto- ja toimitilakiinteistöistä sekä Palvelut – segmentistä. Varojen hajautuksen tarkoitus on parantaa sijoitustoiminnan sitoman pääoman tuottoa, pienentää liiketoiminnan riskiä ja tätä kautta tukea osakkeen arvoa.

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

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. Katsauskaudella hankittiin 100 %:nen tytäryhtiö Infonia Oy.

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

Osakekohtaista nettovarallisuutta kuvaava EPRA NRV oli katsauskauden lopussa 5,70 €/osake (8,55 €/osake). Muutokseen ovat vaikuttaneet vähentävästi erityisesti vertailukauden jälkeen toteutettu ylimääräinen varojen jako osakkaille 1,00 €/osake, maksetut perusosingot 0,29 €/osake sekä tehdyt huomattavat kiinteistöportfolioiden myynnit. Kasvattavasti tunnuslukuun on vaikuttanut positiivinen operatiivinen tulos.



Kiinteistöjen käypä arvo perustuu 12/2021 päivitettyyn ulkopuolisen arvioon. Vastaavasti ulkopuolinen corporate finance -talo on määrittänyt palveluliiketoiminnan arvon 9/2022.

INVESTOINNIT JA MYYNNIT

Katsauskauden aikana yhtiö hankki omistukseensa kiinteistövarallisuudenhoito yhtiö Infonia Oy:n.

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 kohtuullisen hyvällä tasolla ollen katsauskauden lopussa 98 %.

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.

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

PALVELULIIKETOIMINTA

"Palvelut" -segmentti muodostui katsauskauden lopussa kiinteistövarallisuudenhoitoa tekevstä 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

Yhtiö jatkoi Viikinmäen asuntohankkeen kehittämistä yhteistyössä Helsingin kaupungin kanssa.

Yhtiön osakkuusyhtiö Jyväskylän Kukkulan kehitys jatkoi Jyväskylän kaupungin kanssa Kukkulahankkeen kehittämistä.

Kesällä 2021 solmitun Tikkurilan Neilikkatien kaavoitus on edennyt. Yhtiö odottaa esisopimuksen mukaisen kaupan toteutuvan H1 2023.

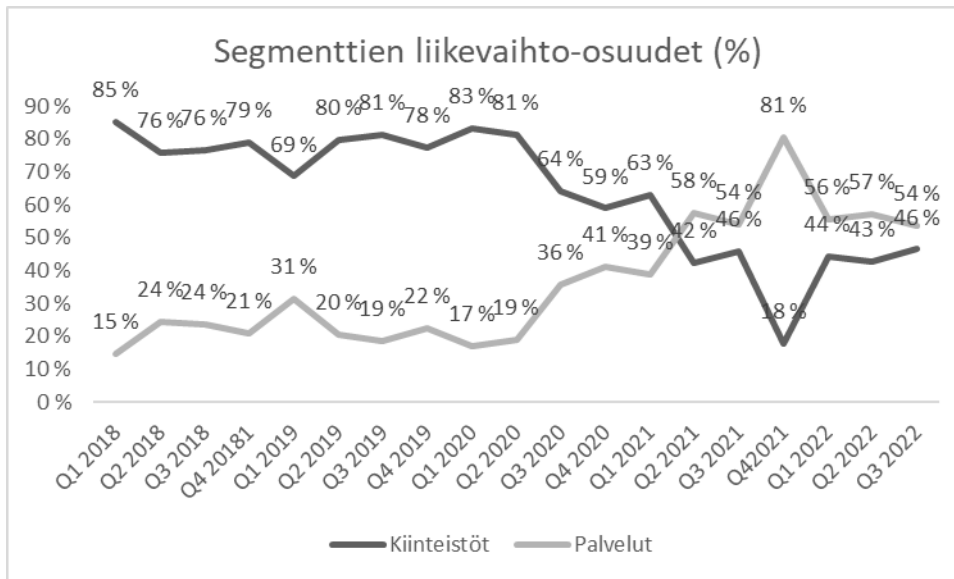
SEGMENTTI-INFORMAATIO

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 pääomavaltaita 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 54 % muodostui palveluista ja 46 % vuokratuotoista.



Palveluliiketoiminnan tuotot ovat pääosin ns jatkuvia, sopimuspohjaisia tuottoja.

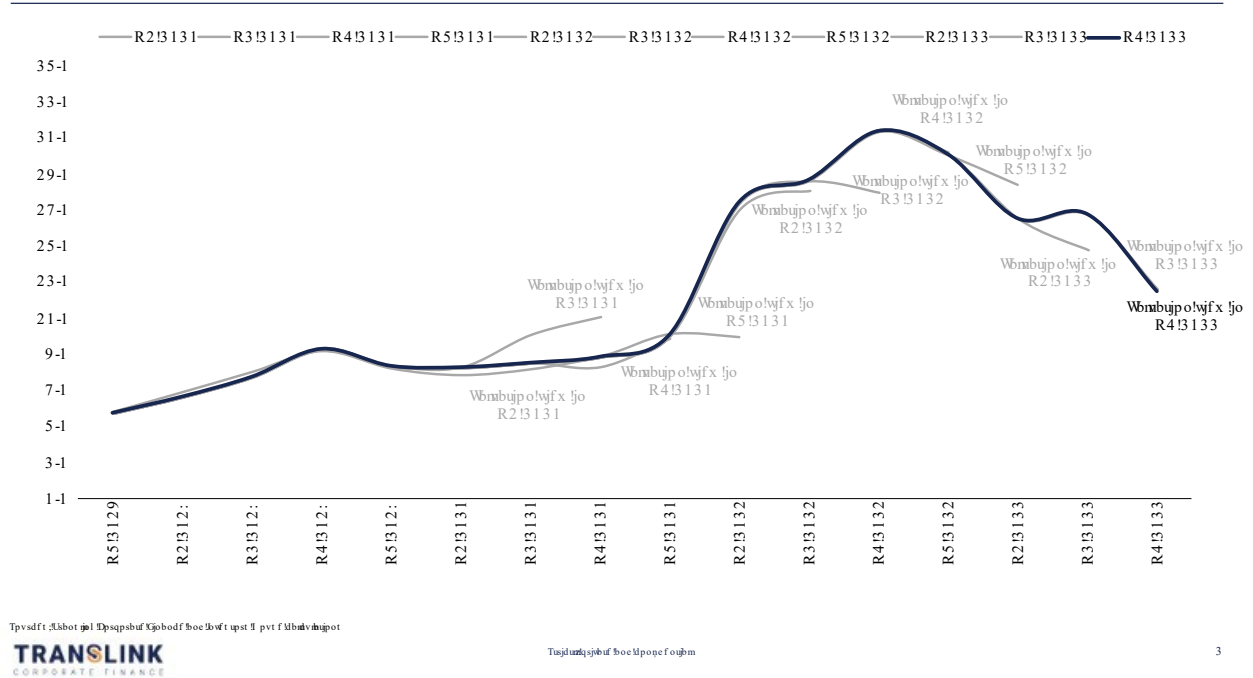
Kiinteistöjen arviot teetettiin 12/2021 perustuen AKA-auktorisoitujen kiinteistöarvioijien arvonmäärittäksi.

Vastaavasti arvioidutettiin myös palveluliiketoiminta 9/2022 ja sen yritysarvoksi on arvioitu 11,5 M€ (20,4 M€). Palveluliiketoiminnan arvonmäärittäys perustuu liikevaihto- ja EBITDA -kertoimien kautta tehtyyn arvioon sekä relevanttiin verrokkianalyysiin palveluliiketoimintaa vastaavien toimijoiden arvostuksesta. Vertailukauden jälkeen verrokkien arvostuskertoimet ovat laskeneet merkittävästi mikä on vaikuttanut myös palveluliiketoiminnan arvoon.

Gbjs!wbnmf!efwmpqn fou

Jowft upst !I pvt f!t fswjdf!cvt jof t t Gbjs!wbnmf!efwmpqn fou

Tfswjdf!cvt jof t t!Gbjs!wbnmf!FVSn *



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 kiinteistörahasto poistui kaupan johdosta ja pienensi liiketoimintaa.

Q3 2022 molemmat segmentit olivat liikeluoksestaan voitolliset.

Kiinteistöt -segmentin liikevaihdon laskussa näkyvät Q4 2021 toteutetut toimisto- ja asuntoportfolioiden myynnit.

Kiinteistöt	7-9/2022	7-9/2021	Muutos-%	1-9/2022	1-9/2021	Muutos-%
Liikevaihto	876	1 076	-19 %	2 470	3 341	-26 %
Liiketulos	453	-39	1262 %	1 507	572	163 %
Palvelut						
Liikevaihto	1 010	1 272	-21 %	3 074	3 459	-11 %
Liiketulos	93	399	-77 %	472	791	-40 %

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 vuokratyöntö 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 3,6 M€ lainaa, josta 1,5 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 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 pyrkien liiketoiminnallisiin strategisiin tavoitteisiin.

Strategiset tavoitteet 2020-2023

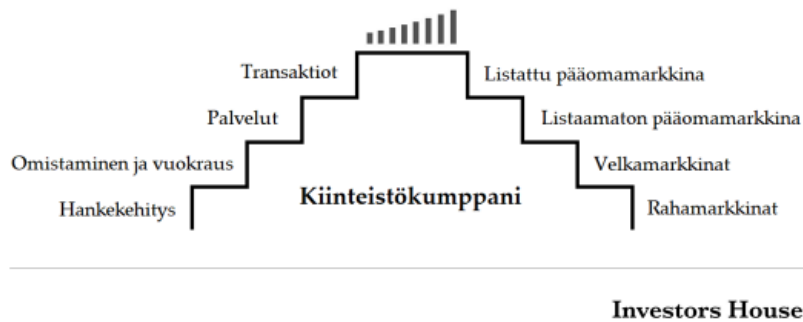
Investors House kertoi Q3 2020 lopussa uudesta Kiinteistökumppani -strategista.

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 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 6.365.185 osaketta, joista ulkona oli yhteensä 6.364.316 osaketta ja yhtiön hallussa 869 osaketta. Yhtiön hallituksella on yhtiökokouksen antama valtuutus omassa hallussa olevien osakkeiden käyttämiseen.

Yhtiöllä oli 30.9.2022 Euroclear Finlandin ylläpitämän osakasrekisterin mukaan 2.629 osakasta. Osakasmäärä on kasvanut vuoden 2022 aikana 11 %.

Suurimmat osakkeenomistajat 30.9.2022 olivat seuraavat:

Nimi	Kpl	%
MAAKUNNAN ASUNNOT OY	1 756 771	27,60
ROYAL HOUSE OY	1 139 149	17,90
CORE CAPITAL OY	910 225	14,30
OWH-YHTIÖT OY	272 498	4,28
GODOINVEST OY	256 493	4,03
NORDEA HENKIVAKUUTUS SUOMI OY	100 000	1,57
GRÖNROOS MARI ANNE	86 956	1,37
JAM HOLDING OY	80 080	1,26
HEKHOLM OY	80 000	1,26
SIJOITUSRAHASTO INVESTORS NORDIC SMALL CAP	62 310	0,98
SKOGMAN BO BÖRJE RAGNAR	60 000	0,94
GRÖNROOS NINO HENRY JUHA	43 000	0,68
GRÖNROOS KAIJA KAARI	31 259	0,49
RAKENNUSLIKE SULO LIPSANEN OY	27 989	0,44
SELINHEIMO RISTO PERTTI JUHANI	26 935	0,42
KALAJA OLLI JUHANI	26 317	0,41
SALSTE TUOMAS MATTI JUHANA	25 489	0,40
JANERCON OY	24 833	0,39
KOIVISTOINEN JUKKA ANTERO	24 833	0,39
PAKKANEN ANNELI ELISABETH	24 000	0,38

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.

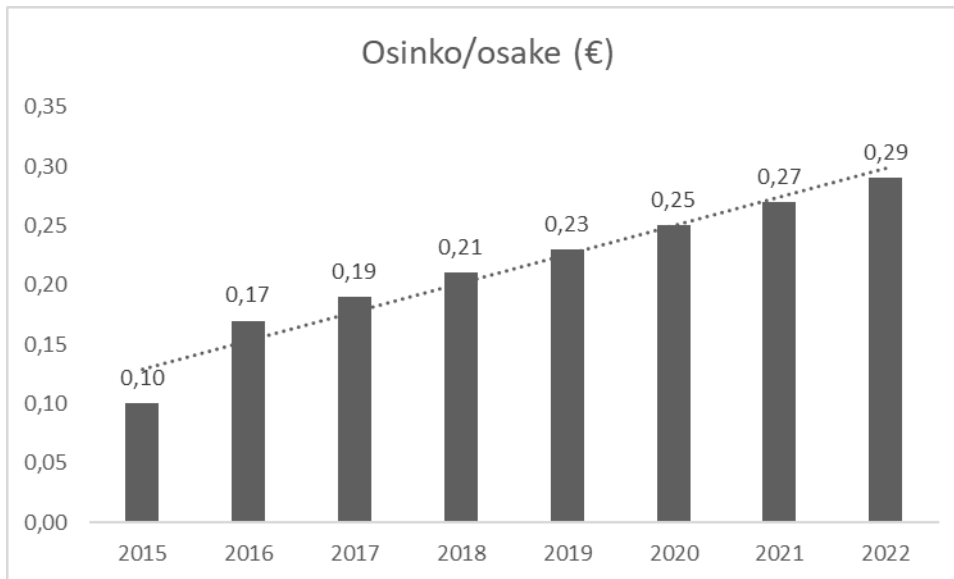
JAM Holding Oy on johtoryhmän jäsenten Aleksi Aitala ja Tommi Juhola vaikutusvaltayhteisö.

Rakennusliike Sulo Lipsanen Oy on hallituksen jäsen Vesa Lipsasen määräysvaltayhteisö.

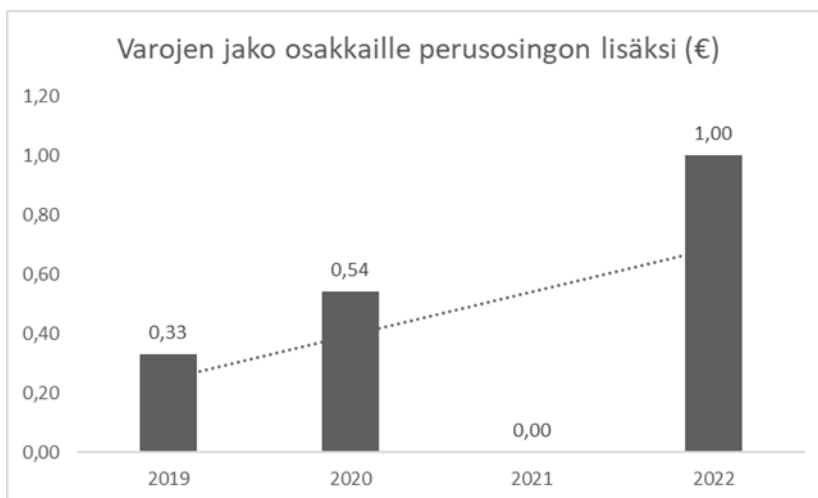
Yhtiökokous 27.4.2022 valtuutti hallituksen päättämään enintään 5.000.000 osakkeen osakeannista ja 600.000 oman osakkeen hankkimisesta.

Yhtiön hallussa oli 30.9.2022 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 ja toinen syyskuussa. 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 merkinnyt Q4 2021 - H1 2022 aikana kaikki optio-ohjelman mukaiset 250.000 osaketta.

Toisen 680.000 osakkeen optio-ohjelman sisältö on tiedotettu 17.8.2020.

RAPORTOINTIKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Ei tapahtumia.

LÄHIPIIRIKAUPAT

Ei lähipiirikauppoja.

TAULUKKO-OSA

Laatimisperiaatteet

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

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA

(t EUR)

	7-9/2022	1-9/2022	7-9/2021	1-9/2021
LIKEVAIHTO	1 886	5 544	2 348	6 749
Ylläpitokulut	-957	-3 291	-1 259	-4 222
NETTOTUOTTO	929	2 253	1 089	2 527
Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	-136	-184	-71	-161
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	-294	-362	-1 025	-1 692
Poistot ja arvonalentumiset	0	0	0	0
Myyntin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-276	-763	-270	-738
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	-97	-146	4	-112
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	144	418	367	801
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	270	1 216	94	625
Rahoitustuotot yhteensä	59	173	11	29
Rahoituskulut yhteensä	-52	-276	-160	-486
TULOS ENNEN VEROJA	277	1 113	-55	168
Verot yhteensä	-25	-220	29	5
KATSAUSKAUDEN TULOS	252	893	-26	173
KATSAUSKAUDEN LAAJA TULOS	252	893	-26	173

Jakautuminen:

Emoyhtiön omistajille	243	820	-22	299
Määräysvallattomille omistajille	9	73	-4	-126

Emoyhtiön omistajille kuuluva:

Osakekohtainen tulos, laimentamaton	0,04	0,13	0,00	0,05
Osakekohtainen tulos, laimennettu	0,04	0,13	0,00	0,05

KONSERNITASE

(t EUR)

9/2022 9/2021 12/2021

PITKÄAIKAISET VARAT			
Liikearvo	5 547	6 178	4 777
Aineettomat hyödykkeet	745	651	614
Aineelliset hyödykkeet	104	333	277
Sijoituskiinteistöt	25 026	44 376	25 989
Vaihto-omaisuuskiinteistöt	6 696	6 238	7 485
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	1 009	15 080	745
Muut sijoitukset	0	10	0
Laskennalliset verosaamiset	484	830	665
Pitkäaikaiset saamiset	3 612	858	3 728
Pitkäaikaiset varat yhteensä	43 223	74 554	44 623
LYHYTAIKAISET VARAT			
Saamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	0	0	0
Myyntisaamiset ja muut saamiset	1 193	920	1 211
Lyhytaikaiset sijoitukset	78	86	78
Rahavarat	7 590	1 635	17 399
Lyhytaikaiset varat yhteensä	8 861	2 641	18 688
VASTAAVAA YHTEENSÄ	52 084	77 195	63 311

* Oikaistu ks.
liite

OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma	2 556	2 556	2 556
Muu oma pääoma	27 653	35 242	34 158
Oma pääoma yhteensä	30 209	37 798	36 371
Määräysvallattomien osuus	489	576	475
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma	29 720	37 222	35 896
pääoma			
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Korolliset velat	16 924	26 996	18 512
Laskennalliset verovelat	442	1 029	446
Muut velat	340	420	380
Pitkäaikaiset velat yhteensä	17 706	28 445	19 338
Lyhytaikaiset velat			
Korolliset velat	2 793	4 689	3 270
Ostovelat ja muut velat	1 376	6 263	3 989
Lyhytaikaiset velat yhteensä	4 169	10 952	7 259
Velat yhteensä	21 875	39 397	26 597
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	52 084	77 195	63 311

* Oikaistu ks.
liite

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				-1 275	-1 275
Tilikauden laaja tulos				-1 275	-1 275
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	8 337	35 896
Määräysvallattomien osuus					475
Oma pääoma 31.12.2021 yhteensä					36 371
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	8 448	29 879
Määräysvallattomien osuus					539

* Oikaistu
ks. Liite

EMOYRITYKSEN OMISTAJILLE KUULUVA OMA PÄÄOMA (t EUR)	OSAKEPÄÄOMA	YLIKURSSI- RAHASTO	SVOP	KERTYNEET VOITTOVARAT	OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ
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	18 800	8 864	30 227
Määräysvallattomien osuus					480
Oma pääoma 30.6.2022 yhteensä					30 707
Tilikauden tulos 7-9/2022				243	243
Tilikauden laaja tulos				243	243
Osingonjako			-891		-891
Osakeperusteiset liiketoimet			141	0	141
Liiketoimet määräysvall. kanssa					0
Emoyhtiön omistajille kuuluva					
Oma pääoma 30.9.2022	2 556	7	18 050	9 107	29 720
Määräysvallattomien osuus					489
Oma pääoma 30.9.2022 yhteensä					30 209

Liite

Vaihto-omaisuuskiinteistöjen yhdistelyssä tapahtuneen virheen vuoksi tilinpäätöksessä 31.12.2021 on jäänyt vähentämättä osa huoneistoihin kohdistuvista lainaosuuksista. Virheen vuoksi Investors House Oyj-konsernin raportoitu oma pääoma 31.12.2021 oli yhteensä 343 tuhatta euroa liian suuri. Vaikutus tilikauden 1.1.– 31.12.2021 tulokseen oli -343 tuhatta euroa. Virhe on korjattu takautuvasti IAS 8 Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet, kirjanpidon arvioiden muutokset ja virheet -standardin vaatimusten mukaisesti oikaisemalla tilinpäätöstä seuraavasti:

31.12.2021

t EUR	Raportoitu	Oikaisu	Oikaistu
Vaihto-omaisuuskiinteistöt	7 828	-343	7 485
Kertyneet voittovarot	8 680	-343	8 337
Oma pääoma yhteensä	36 714	-343	36 371
Emoyhtiön omistajille kuuluva	36 239	-343	35 896
Tulosvaikutus 1.1-31.12.2021			
Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta	-2 483	-343	-2 826
Tilikauden tulos	-769	-343	-1 112

KONSERNIN RAHOITUSLASKELMA

(t EUR)

7-9 2022

1-9 2022

7-9 2021

1-9 2021

<i>Liiketoiminnan nettorahavirta</i>	32	819	932	1 701
<i>Investointien rahavirrat:</i>				
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin	0	0	0	-20
Kiinteistöinvestoinnit	0	-32	0	-4 142
Sijoitus- ja vaihto-om.kiinteistöjen myynti	-395	837	966	2 258
Muut sijoitukset	0	0	0	0
Tytäryhtiöiden hankinta	-739	-2 017	0	-2 176
Tuotot osakkuus- ja yhteisyrityksistä	0	0	0	617
<i>Investointien nettorahavirta</i>	-1 134	-1 212	966	-3 463
<i>Rahoituksen rahavirta</i>				
Korollisten lainojen nostot	1 493	3 509	5 207	13 827
Korollisten lainojen takaisinmaksut	-2 532	-5 446	-7 519	-12 472
Emoyhtiön omistajille maksetut osingot	-891	-7 999	0	-848
Liiketoimet määräysvallattomien kanssa	0	-59	0	-291
Omien osakkeiden hankinta / osakeanti	0	579	0	0
<i>Rahoituksen nettorahavirta</i>	-1 930	-9 416	-2 312	216
<i>Rahavarojen muutos</i>	-3 032	-9 809	-414	-1 546

VOITTO/TAPPIO KÄYPÄÄN ARVOON ARVOSTAMISESTA
(t EUR)

	7-9/2022	1-9/2022	7-9/2021	1-9/2021
Kiinteistöjen käyvän arvon muutokset	0	-50	-990	-1 379
Sijoitusten käyvän arvon muutokset	0	0	3	-7
Käyttöoikeusomaisuuserien poistot	-9	-23	-1	-1
Ajanmukaistamisinvestoinnit	-285	-289	-38	-305
Konserni yhteensä	-294	-362	-1 026	-1 692

SIOITUSKIINTEISTÖT (t EUR)

	9/2022	6/2022	3/2022	12/2021	9/2021	6/2021	12/2019
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa	25 842	25 946	25 989	44 376	46 332	37 765	84 908
Hankitut sijoituskiinteistöt / Muut investoinnit			32			7 389	16 169
Myydyt sijoituskiinteistöt	-85	-97		-15 589	-959	-561	
Voitto/ tappio käypään arvoon arvostamisesta			-68	-782	-990	11	394
IFRS 16 käyttöoikeusomaisuuserien lisäykset	21			-7	-7	1 729	
Poistot käyttöoikeusomaisuuseristä	-9	-7	-7	-19		-1	-7
Siirrot vaihto-omaisuuskiinteistöistä/-hin	-743			-1 990			2 428
IVH Kampus muutos osakkuusyhtiöksi							
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	25 026	25 842	25 946	25 989	44 376	46 332	103 892
Myyynnissä olevat sijoituskiinteistöt							
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	25 026	25 842	25 946	25 989	44 376	46 332	103 892

Sijoituskiinteistöt 30.9.2022:	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 %

SEGMENTTIKOHTAISET TULOSLASKELMAT
(t EUR)

Kiinteistöt-segmentti

	7-9 /2022	1-9 /2022	7-9 /2021	1-9 /2021
LIKEVAIHTO	876	2 470	1 076	3 341
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-137	-835	-386	-1 721
NETTOTUOTTO	739	1 635	690	1 620
Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	-136	-184	-71	-161
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	-294	-362	-1 025	-1 692
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	144	418	367	801
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	0	0	0	4
SEGMENTIN LIKEVOITTO (-TAPPIO)	453	1 507	-39	572

Palvelut-segmentti

	7-9 /2022	1-9 /2022	7-9 /2021	1-9 /2021
LIKEVAIHTO	1 010	3 074	1 272	3 459
Segmentin välittömät kulut	-820	-2 456	-873	-2 552
NETTOTUOTTO	190	618	399	907
Luovutusvoitot/-tappiot	0	0	0	0
Poistot ja arvonalentumiset	0	0	0	0
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	-97	-146	0	-116
SEGMENTIN LIKEVOITTO (-TAPPIO)	93	472	399	791

Täsmäytys konsernituloslaskelmaan:

	7-9 /2022	1-9 /2022	7-9 /2021	1-9 /2021
Kiinteistöt-segmentin liikevoitto	453	1 507	-39	572
Palvelut-segmentin liikevoitto	93	472	399	791
Myyntin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-276	-763	-206	-738
Rahoitustuotot ja -kulut	7	-103	-151	-457
TULOS ENNEN VEROJA	277	1 113	3	168

TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT

	7-9/2022	1-9/2022	7-9/2021	1-9/2021
IFRS				
Osakekohtainen tulos , EUR	0,04	0,13	0	0,05
Osakekohtainen oma pääoma, EUR	-	4,67	-	6,14
Vaihtoehtoiset tunnusluvut				
Omavaraisuusaste %	-	58	-	49
Oman pääoman tuotto %, p.a.	3,3	3,6	-0,3	0,6
Sijoitetun pääoman tuotto %, p.a.	2,6	3,4	0,6	1,3
EPRA Earnings (operatiivinen tulos) t EUR	690	1441	874	1 808
EPRA Earnings (operatiivinen tulos) EUR/osake	0,108	0,226	0,144	0,298
EPRA NRV (nettovarallisuus), t EUR		36 293	-	51 818
EPRA NRV (nettovarallisuus), EUR/osake		5,70	-	8,55
EPRA NTA, t EUR		23 720	-	31 024
EPRA NTA, EUR/osake		3,73	-	5,12
EPRA NDV, t EUR		24 173	-	31 044
EPRA NDV, EUR/osake		3,80	-	5,12

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

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

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

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

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

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

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