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:

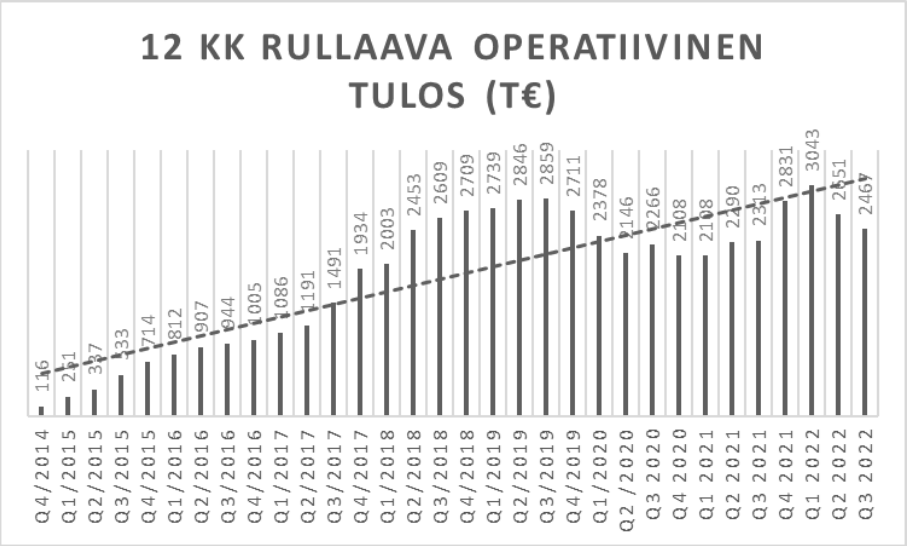
’’Käsitykseni mukaan toimintaympäristö ja markkina ovat klassisessa epäjatkuvuuskohdassa. Markkinan sopeutuminen uuteen korko- ja tuottovaadetasoon on kesken ja vie aikaa.

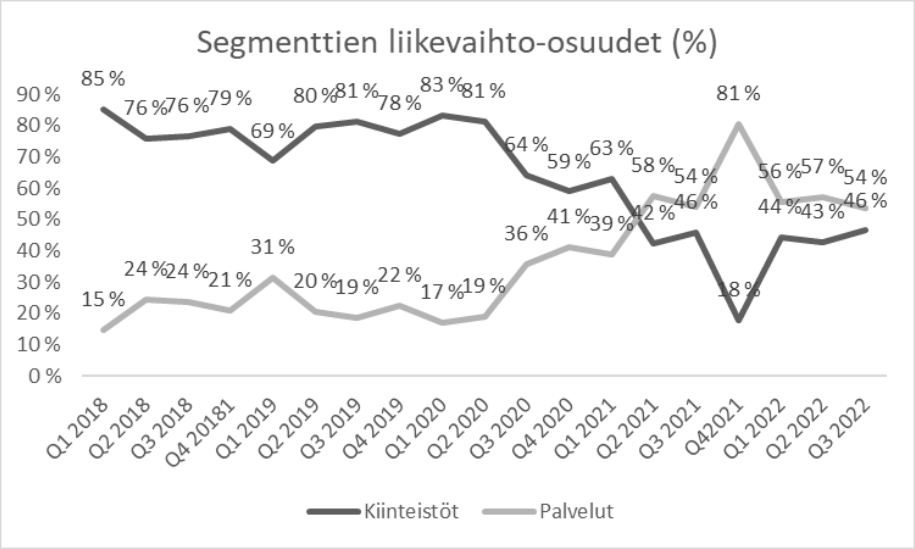
Investors House on erinomaisessa asemassa puolustamaan ja luomaan omistaja-arvoa. Yhtiön perustoiminta on kannattavaa, kassavarat vastaavat 1/4:aa yhtiön markkina-arvosta, emoyhtiö on nettovelaton ja omavaraisuusaste on korkea. Yhtiö voi sekä tarttua mahdollisuuksiin että varautua riskeihin.

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 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 uudelleen pahentuessaan kriisillä voi olla negatiivisia vaikutuksia vuokraustoimintaan, rahoitukseen ja omaisuuden arvoihin.

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 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 kehitysliiketoiminnoissa.

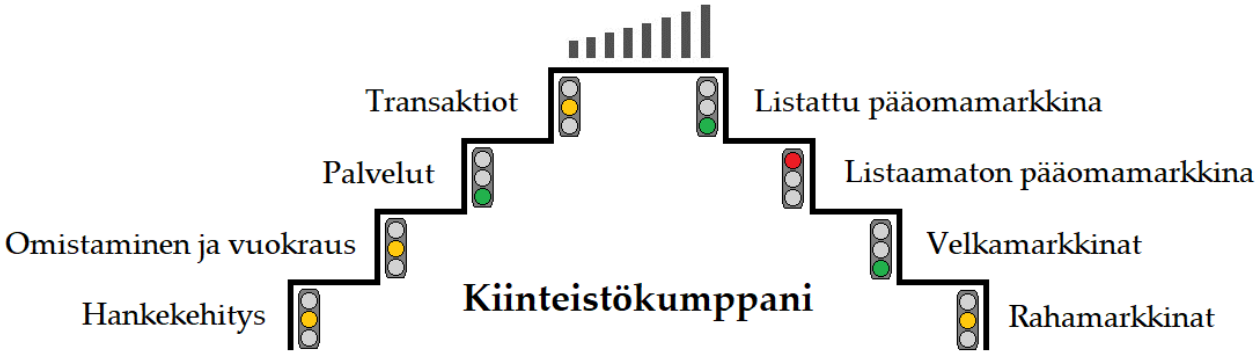
TOIMINTAYMPÄRISTÖ

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 tonttihankintaan. 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 inflaatiosuojan muodossa edellytyksellä, että markkina mahdollistaa vuokrankorotukset 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.

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, 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. Varovasti punainen.

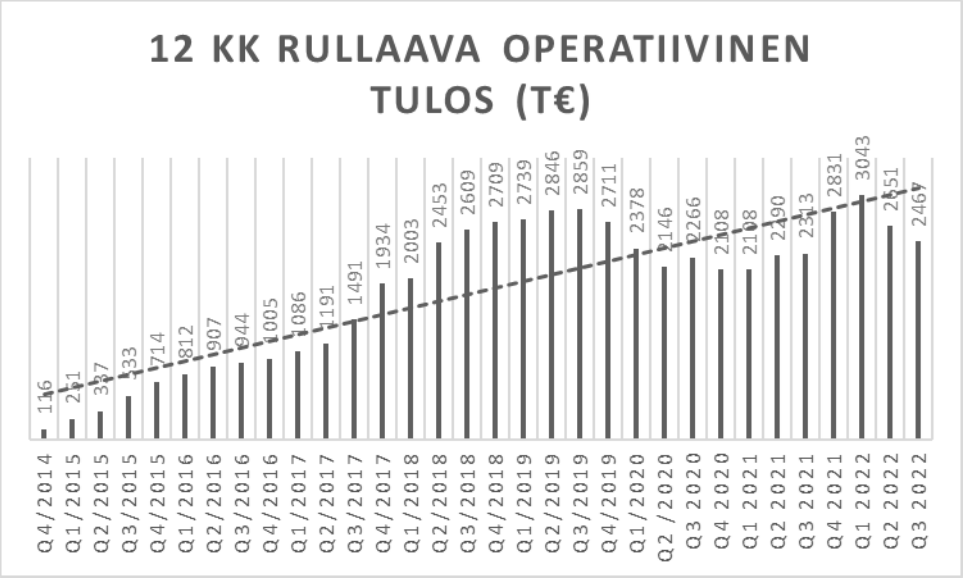
Listattu pääomamarkkina - alkuvuonna Ruotsin ja Saksan kiinteistöindeksit osakkeenomistajan kokonaistuotolla ovat laskeneet poikkeuksellisen voimakkaasti. Helsingissä osakkeenomistajan kokonaistuottoa kuvaava indeksi on myös ollut selvästi negatiivinen. Pörssiosakkeiden reagointi on ollut nopeampaa kuin raportoitu listaamattomien kiinteistösijoitusten arvonmuutos. 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.

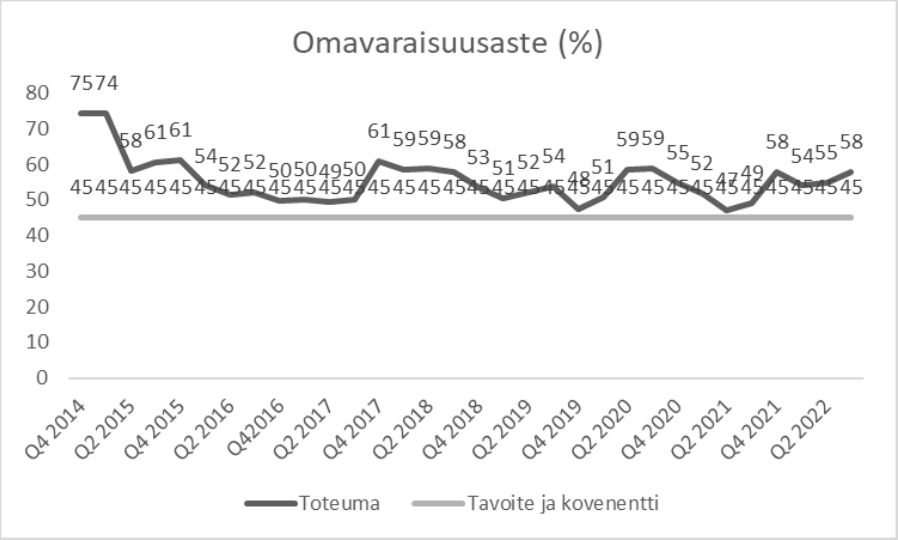


Konsernin tulokseen on yhdistetty yli 50 %:sti omistetut tytäryhtiöt. Osakkuusyhtiöiden tulos on yhdistetty konsernin tuloslaskelmaan yhdellä rivillä kohtaan ’Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta’’. Osakkuusyhtiöitä olivat 33 %:n omistusosuudella Jyväskylän Kukkula -hankkeeseen liittyvät Apitare 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 % (49 %). 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 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

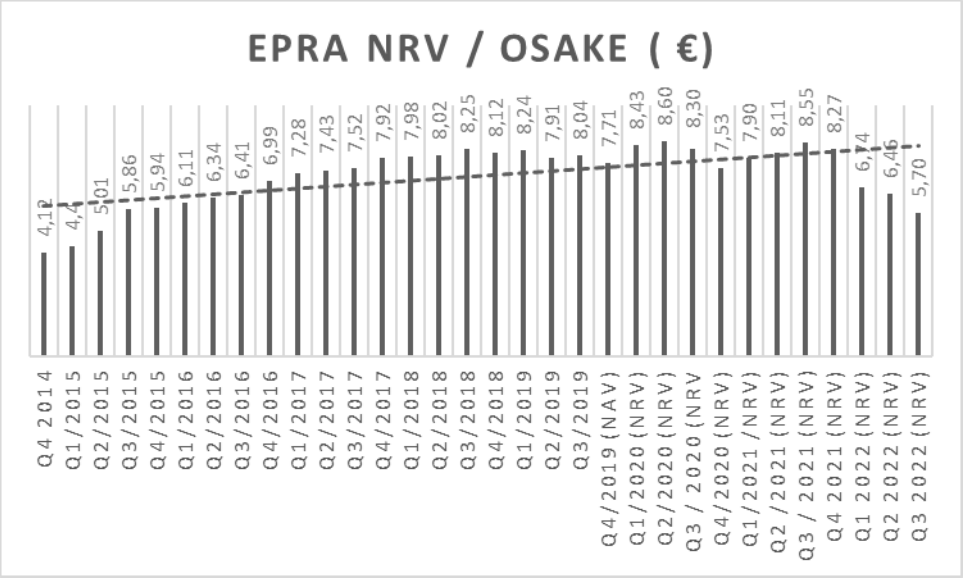
Yhtiön sijoitukset katsauskauden lopussa muodostuivat asunto- ja toimitilakiinteistöistä sekä Palvelut – segmentistä. Varojen hajautuksen tarkoitus on parantaa sijoitustoiminnan sitoman pääoman tuottoa, pienentää liiketoiminnan riskiä ja tätä kautta tukea osakkeen arvoa.

Kiinteistösijoituksissa konserni omistaa suoraan sekä toimisto- että asuinkiinteistöjä. Osa kiinteistösijoituksista on 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. Katsauskaudella hankittiin 100 %:nen tytäryhtiö Infonia 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 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 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 vuokrakassavirta. 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 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

Yhtiö jatkoi Viikinmäen asuntohankkeen kehittämistä yhteistyössä Helsingin kaupungin kanssa.

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

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

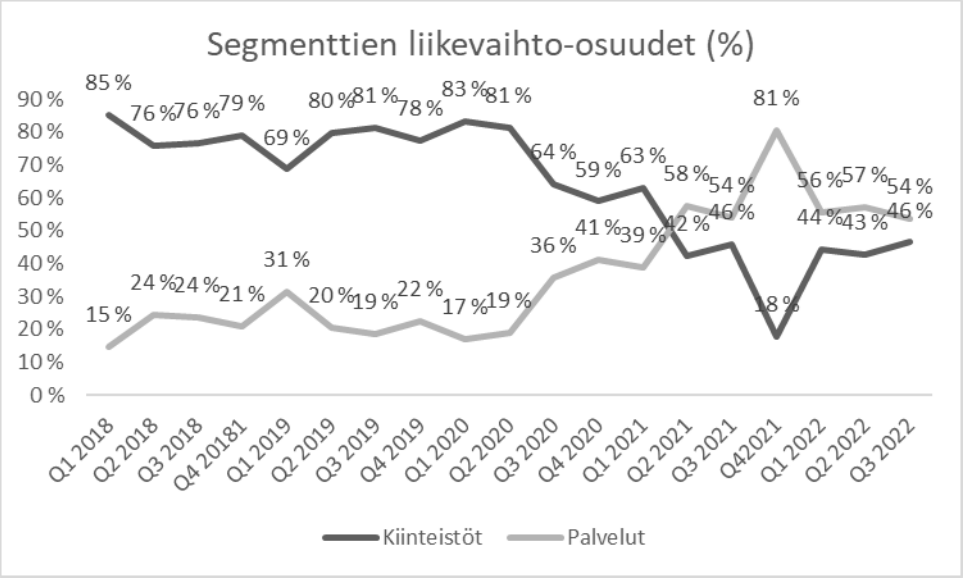
SEGMENTTI-INFORMAATIO

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 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.

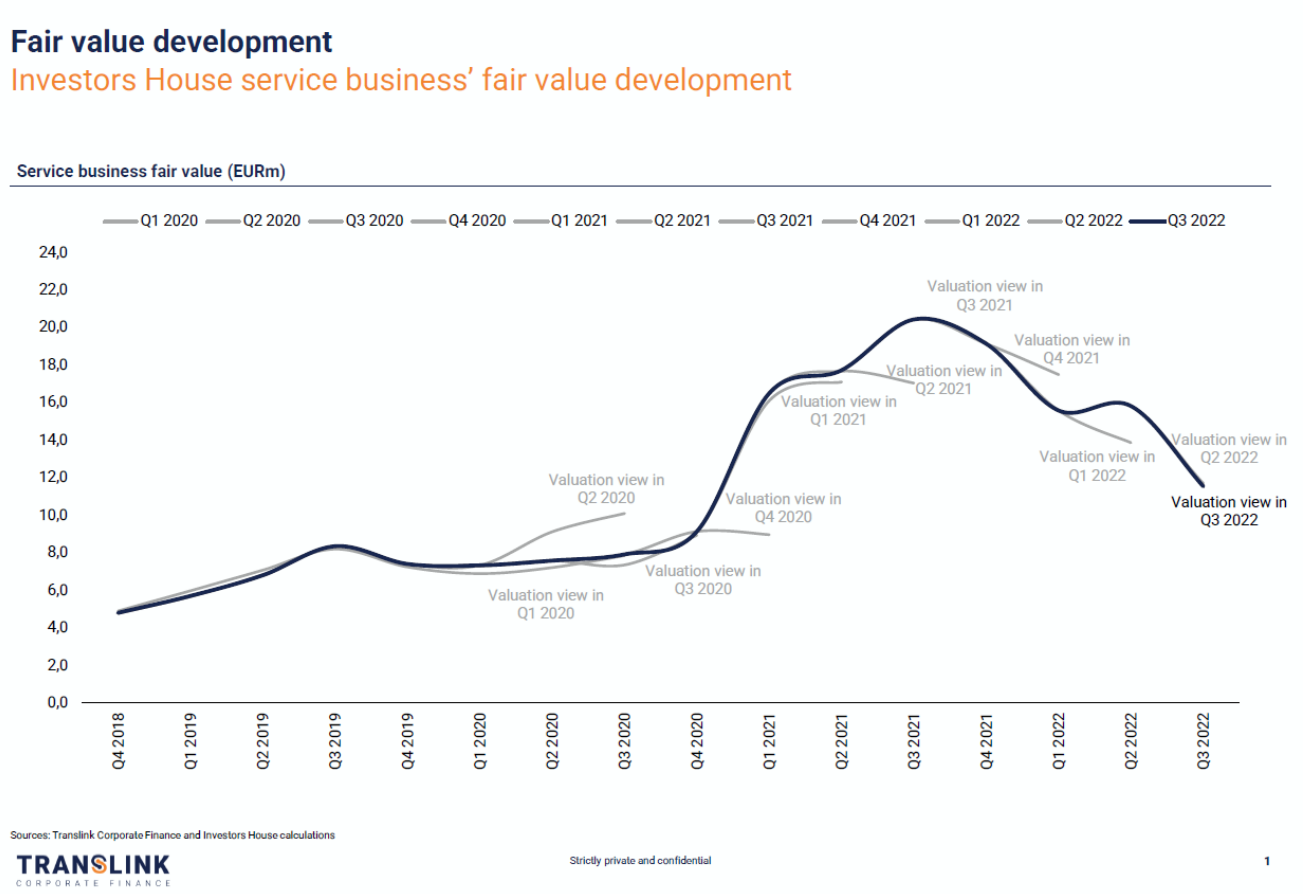
Investors House pyrkii strategiassaan lisäämään vähän pääomaa sitovan palveluliiketoiminnan osuutta. Palvelusegmentin osuus onkin kasvanut merkittävästi. Muutokseen on vaikuttanut sekä palveluiden kasvu että tehdyt rakenteelliset muutokset myynnein ja hankinnoin. Raportointikaudella liikevaihdosta 54 % muodostui palveluista ja 46 % vuokratuotoista.



Palveluliiketoiminnan tuotot ovat pääosin ns jatkuvia, sopimuspohjaisia tuottoja.

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

Vastaavasti arvioidutettiin myös palveluliiketoiminta 9/2022 ja sen yritysarvoksi on arvioitu 11,5 M€ (20,4 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 mikä on vaikuttanut 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.

Q3 2022 molemmat segmentit olivat liiketulokseltaan 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 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 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 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 6.365.185 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
RAKENNUSLIIKE 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.

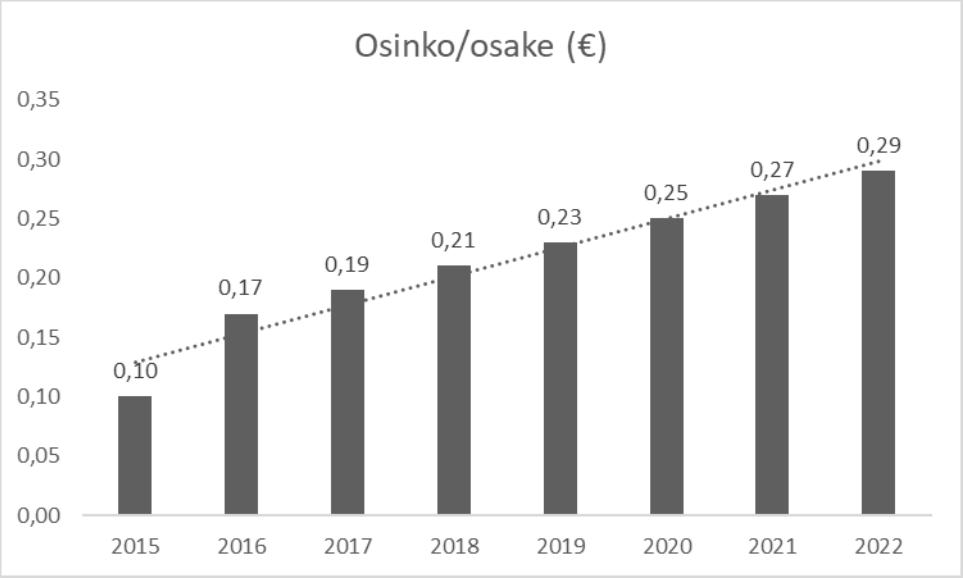
JAM Holding Oy on johtoryhmän jäsenten Aleksi Aitala ja Tommi Juhola vaikutusvaltayhteisö.

Rakennusliike Sulo Lipsanen Oy on hallituksen jäsen Vesa Lipsasen määräysvaltayhteisö.

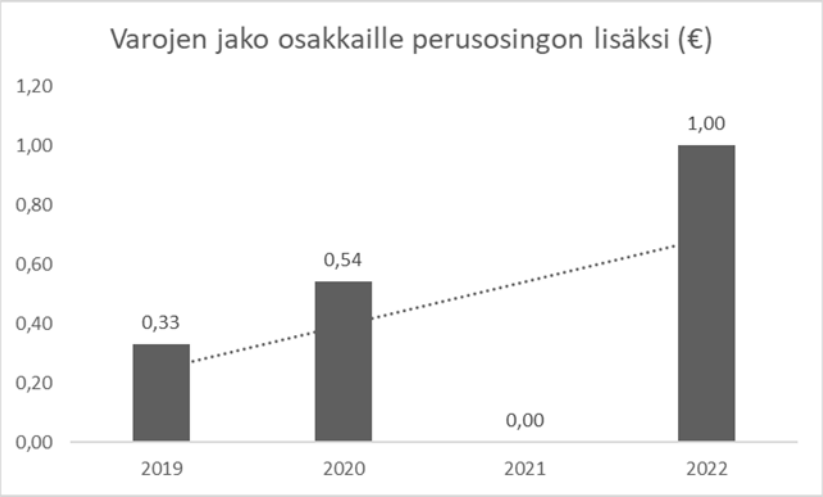
Yhtiökokous 27.4.2022 valtuutti hallituksen päättämään enintään 5.000.000 osakkeen osakeannista ja 600.000 oman osakkeen hankkimisesta.

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-ohjeleman 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 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)

	7-9/2022	1-9/2022	7-9/2021	1-9/2021
LIIKEVAIHTO	**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
Myynnin, 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	* Oikaistu ks.
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	1 009	15 080	745	liite
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	

OMA PÄÄOMA				
Osakepääoma	2 556	2 556	2 556	
Muu oma pääoma	27 653	35 242	34 158	* Oikaistu ks.
Oma pääoma yhteensä	30 209	37 798	36 371	liite
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	

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	* Oikaistu
Tilikauden laaja tulos				-1 275	-1 275	ks. Liite
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	

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 voittovarat	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
Liiketoiminnan nettorahavirta	32	819	932	1 701
Investointien rahavirrat:				
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
Investointien nettorahavirta	-1 134	-1 212	966	-3 463
Rahoituksen rahavirta				
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
Rahoituksen nettorahavirta	-1 930	-9 416	-2 312	216
Rahavarojen muutos	-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**

SIJOITUSKIINTEISTÖT (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**
Myynnissä 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
LIIKEVAIHTO	**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 LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	**453**	**1 507**	**-39**	**572**

Palvelut-segmentti

	7-9 /2022	1-9 /2022	7-9 /2021	1-9 /2021
LIIKEVAIHTO	**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 LIIKEVOITTO (-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**
Myynnin, 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 määriteltyjä tunnuslukuja korvaavina mittareina.

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

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

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

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

Osakekohtainen tulos = Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos / Tilikauden aik. ulkona olleiden osakk. lkm painotettu keskiarvo

Osakekohtainen oma pääoma = Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma / Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä

EPRA Earnings (operatiivinen tulos) t EUR
Tilikauden tulos IFRS:n tuloslaskelman mukaan
-/+ (i) Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon
-/+ (ii) Tulosvaikutus liiketoimintojen yhdistämisestä
+ (iii) Ajanmukaistamisinvestoinnit
-/+ (iv) Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä
-/+ (v) Nettovoitot/-tappiot vaihto-omaisuuskiinteistöjen myynneistä
+/- (vi) Edellä esitetyistä eristä syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot
-/+ (vii) Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutokset
+/- (viii) Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot
+/- (iv) Pääomaosuusmenetelmällä yhdisteltävien edellä mainitut erät
=EPRA Earnings (operatiivinen tulos)

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

EPRA NRV/NAV (nettovarallisuus) t EUR
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma
-/+ Rahoitusinstrumenttien käypä arvo
+ Kiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta syntynyt laskennallinen verovelka
+/- Pääomaosuusmenetelmällä yhdisteltävien edellä mainitut erät
=EPRA NAV (nettovarallisuus)
+ Liiketoimintojen ja aineettomien omaisuuserien käypä arvo
= EPRA NRV

EPRA NTA (aineellisen omaisuuden nettoarvo), t EUR
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma
-/+ Rahoitusinstrumenttien käypä arvo
+ Kiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta syntynyt laskennallinen verovelka (50 %)
+/- Pääomaosuusmenetelmällä yhdisteltävien edellä mainitut erät (50 %)
- Liikearvo
- Aineettomat omaisuuserät
EPRA NTA (aineellisen omaisuuden nettoarvo) t EUR

EPRA NDV (omaisuuden nettoluovutusarvo) t EUR
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma
- Liikearvo
EPRA NDV, t EUR

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