

Investors House Q4 2022: Tulos parani, osinko kasvaa kahdeksatta vuotta

YHTEENVETO Q4 2022 (VERTAILUKAUSI Q4 2021)

Neljännän kvartaalin tulos oli 2,3 M€, mikä oli oleellisesti vertailukautta (-0,9 M€) parempi. Vahvaan viimeisen kvartaaliin tulokseen vaikuttivat eniten Vantaan Tikkurilaan vahvistuneen rakennusoikeuden arvo sekä toisaalta olemassa olevan kiinteistökannan arvonlasku. Nämä arvonmuutokset yhdessä ajanmukaistuskulujen kanssa olivat nettona noin 2,6 M€ (-0,8 M€).

Operatiivinen tulos (Epra) oli 0,4 M€ ja sellaisena selvästi edellisvuotta (1,0 M€) heikompi. Tässä taustalla ovat vuoden 2021 lopulla tehdyt mittavat kiinteistömyynnit, joista saatuja varoja ei ole vielä sijoitettu uudelleen.

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

Hallitus esittää 0,31 €/osake osinkoa huhtikuussa kokoontuvalle yhtiökokoukselle. Osinkoesityksen mukainen osinko olisi kahdeksas peräkkäinen kasvavan osingon vuosi. Tällaisena se on linjassa yhtiön päämäärän kanssa kehittyä ns osinkoaristokraatiksi, joka tarkoittaa 10 vuotta peräkkäin kasvaneita osinkoja.

YHTEENVETO TILIKAUSI 2022 (VERTAILUKAUSI 2021)

Yhtiö myi Q4 2021 suurimman osan asunto- ja toimitilakannastaan kahdella kaupalla. Vuoden 2022 aikana yhtiö käytti vapautuneita pääomia maltillisesti seuraaviin kohteisiin:

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

Kehitystoiminnassa Yhtiön Tikkurilan Neilikkatien asemakaava vahvistui. Uutta asuntorakennusoikeutta syntyi noin 10.000 kerrosneliömetriä. Rakennusoikeuden arvo vähennettynä kaupungille suoritettavalla maankäyttömaksulla paransi tulosta.

Palveluliiketoiminnassa toteutettiin Infonia Oy:n hankinta sekä maksettiin 2021 hankitun Juhola Asset Managementin loppukauppahinta. Molemmat yhtiöt toimivat kiinteistövarallisuudenhoidon alalla ja hallinoivat yhteensä yli 1,5 miljardin euron arvoista kiinteistövarallisuutta Suomessa.

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

Katsauskauden päättyessä omavaraisuusaste oli merkittävästä varojenjaosta huolimatta vahva ollen 60 % (58 %). Myös likviditeetti oli vahva ollen lähes ¼ konsernin markkina-arvosta.

Yhtiön muun sijoituskiinteistökannan arvo laski noin 0,7 M€ (- 3%). Viimeisen 18 kk:n aikana yhtiö on kirjannut noin 10 % arvonlaskut kiinteistökantaansa.

Kauden päättyessä yhtiön sijoituskiinteistöjen vuokrausaste oli noin 99 % sen solmittua uusia toimitilojen vuokrasopimuksia Q4 2022 aikana.

Myyntien jälkeen yhtiön operatiivinen tulos oli 1,8 M€ mikä oli selvästi vertailukautta (2,8 M€) heikompi.

Yhtiön koko tulos kasvoi huomattavasti ollen 3,2 M€ (-0,8 M€). Kasvuun vaikuttivat positiivisesti jatkuvien toimintojen tulos sekä kehitystoiminta ja heikentävästi olemassa olevan kiinteistökannan arvojen alaskirjaus sekä ajanmukaistuskulut.

Konsernin strategian yksi elementti on tuottojen ennustettavuus. Katsauskaudella noin 88 % konsernin vuokraus- ja palvelutuotoista oli jatkuviin sopimuksiin perustuvia. Kannattavuusmielessä tärkeää on että jatkuvat tuotot ylittivät operatiiviset kiinteät kulut noin 20 %:lla.

Investors Housen henkilöstörahastoon kuuluvat kaikki konsernin palveluksessa olevat henkilöt. He kaikki ovat henkilöstörahaston kautta myös Investors Housen osakkaita. Vuoden 2022 tuloksen perusteella henkilöstörahastoon maksettava palkkio on noin 60 % maksimipalkkiosta.

TOIMITUSJOHTAJA PETRI ROININEN:

”On suuri ilo saada julkistaa tilinpäätöstiedote, jossa tulos paranee, osinko kasvaa kahdeksatta vuotta ja koko henkilöstölle maksetaan henkilöstörahastoon onnistumispalkkio. Kiitän asiakkaita, henkilöstöä ja kaikkia sidosryhmiä vuodesta 2022.

Olemme kehittäneet yhtiötä pitkäjänteisesti. Tästä konkreettisena osoituksena on 32 kvartaalin aikana 16-kertaistunut operatiivinen tulos, palveluliiketoiminnan osuuden kasvu, ennustettava tuottorakenne sekä onnistuminen kehitystoiminnassa. Tähän pyrimme jatkossakin.

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”.

YHTEENVETOTAULUKKO

	10-12/2022	10-12/2021	Muutos	1-12/2022	1-12/2021	Muutos
Liikevaihto, t eur	2 059	3 015	-32 %	7 603	9 764	-22 %
Nettotuotto, t eur	654	1 275	-49 %	2 907	3 802	-24 %
Katsauskauden tulos, t eur	2 329	-932	N/A	3 222	-1 112	N/A
Omavaraisuusaste, %				59,7	57,8	
Operatiivinen tulos, t eur	363	874	-58 %	1 804	2 833	-36 %
Nettovarallisuus/osake, eur (EPRA NRV)				6,23	8,27	-25 %

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.

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.

Nopeasti noussut inflaatio jatkuessaan voi vaikuttaa kustannustason nousuun, mitä vuokrasopimusten indeksiehdot tosin kompensoivat.

Yhtiön omistamien kiinteistöjen vuokrausaste voi vaihdella ja palveluliiketoiminnan asiakassuhteet voivat muuttua.

OHJEISTUS

Investors House oheistaa vuodelle 2023 tilikauden tulosta aikaisemman operatiivisen tuloksen (Epra) sijaan.

Investors House arvioi vuoden 2023 tuloksen olevan samalla tasolla kuin vuoden 2022 tulos.

Yhtiö on aikaisemmin pitkään ohjeistanut operatiivista tulosta (EPRA). Muutoksen taustalla on konsernin liiketoiminnan ja ansainnan monipuolistuminen ja sen huomioon ottaminen myös ohjeistuksessa. Vahvan vuokraus- ja palveluliiketoiminnan ohella kiinteistökehitys ja -kaupat ovat merkittäviä tuloskehityksen kannalta. Operatiivinen tulos ei tavoita näitä. Siksi siirtyminen tilikauden tuloksen ohjeistamiseen antaa operatiivista tulosta kokonaisvaltaisemman kuvan kannattavuudesta.

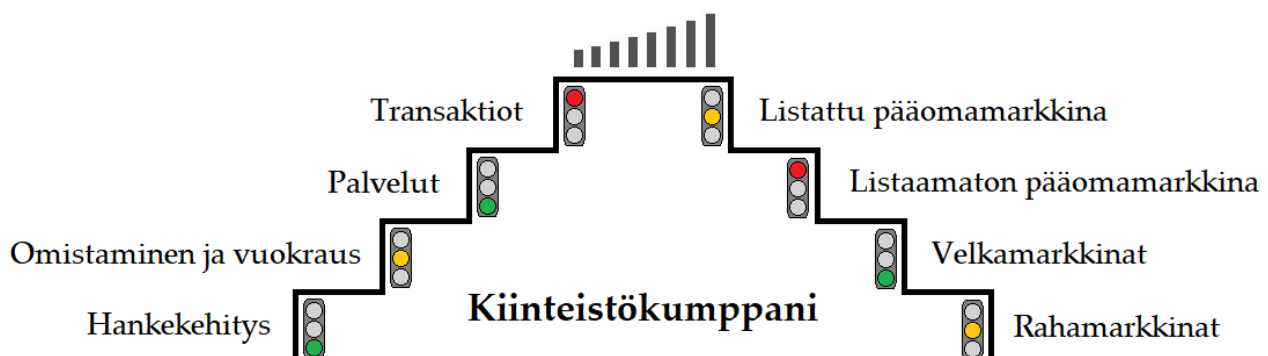
TOIMINTAYMPÄRISTÖ

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. Kevään 2023 käynnistykset voidaan joutua tekemään epävarmuuden vallassa. 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. Vihreä.

Transaktiot: vilkkain transaktiokausi ja kovimmat valuaatiot nähtiin vuonna 2021. Syksyn ja talven aikana transaktiomarkkina jäähdyi. 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 olemme varauksellisia, mutta hieman pidemmällä aikavälillä voi avautua kiinnostavia investointimahdollisuuksia. Punainen.

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

Listamattomalla pääomamarkkinalla sijoittajan kannalta relevantteja vaihtoehtoja ovat suorat kiinteistösijoitukset sekä yhteisyritykset ja kiinteistörahasotot. Kiinteistörahasotosten 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.

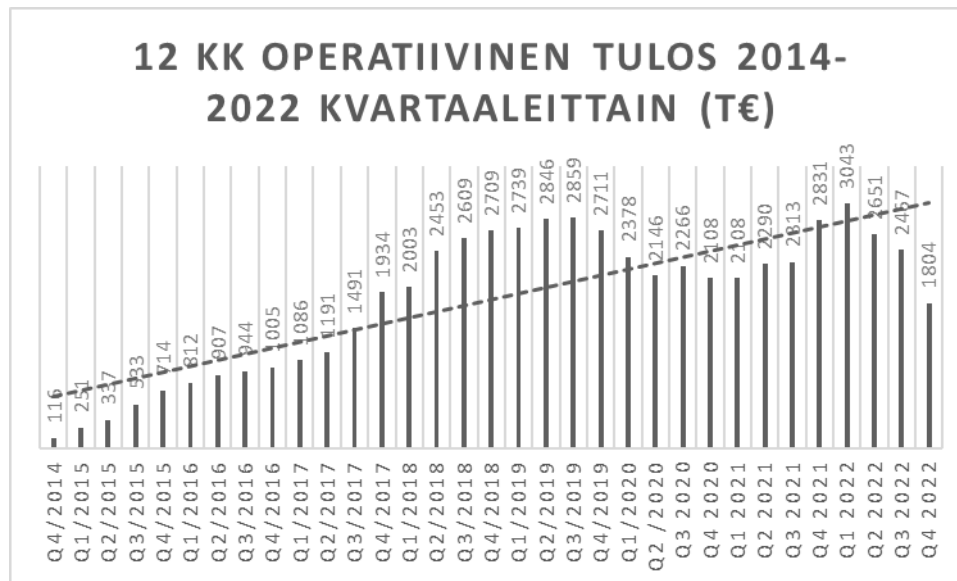
Listattu pääomamarkkina – vuoden 2022 syksyyn saakka Ruotsin ja Saksan kiinteistöindeksit osakkeenomistajan kokonaistuotolla mitattuna laskivat poikkeuksellisen voimakkaasti. Syksyn jälkeen indeksit ovat toipuneet. Helsingissä kehitys on ollut samansuuntainen. Pörssiosakkeiden reagointi on ollut nopeampaa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

KATSAUSKAUDEN TULOS (VERTAILUKAUSI 2021)

Konsernin laaja tulos oli 3,2 M€, mikä on selvästi vertailukautta parempi (-0,8 M€). Molemmat segment olivat kannattavia. Erityinen merkitys tulokseen syntyi kehitystoiminnassa, jossa Tikkurilan Neilikkatien rakennusoikeus vahvistui.

Katsauskauden operatiivinen tulos oli 1,8 M€ ja oli sellaisena selvästi heikompi kuin vertailukaudella (2,8 M€). Ennakoitu operatiivisen tuloksen lasku oli seurausta vuoden 2021 lopussa toteutetuista mittavista kiinteistömyynneistä.

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 16 -kertaistunut viimeisen 32 kvartaalin aikana.

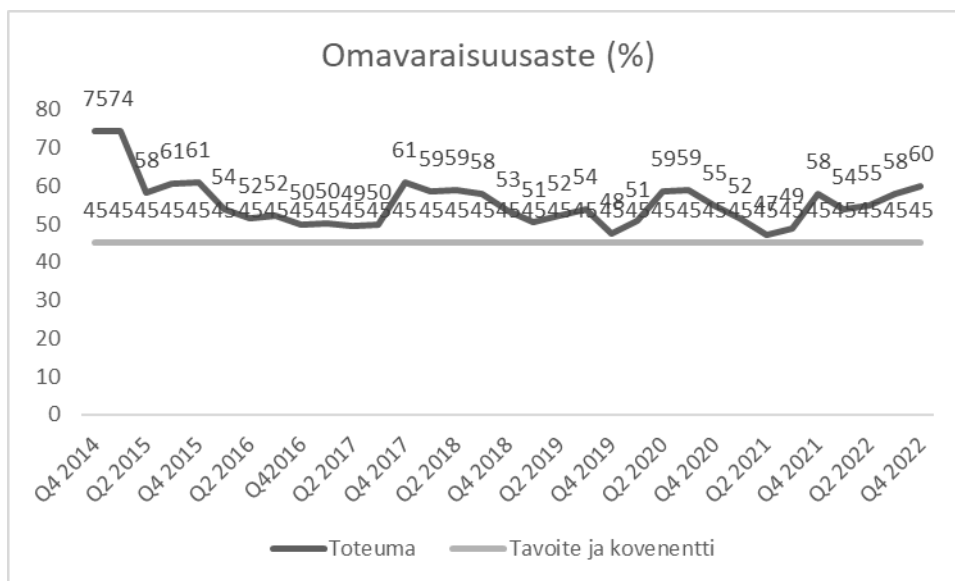


Konsernin tulokseen on yhdistetty yli 50 %:sti omistetut tytäryhtiöt. Osakkuusyhtiöiden tulos on yhdistetty konsernin tuloslaskelmaan yhdellä rivillä kohtaan "Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta". Osakkuusyhtiöitä olivat 33 %:n omistusosuudella Jyväskylän Kukkula -hankkeeseen liittyvät Apitare 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 60 % (58 %). 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 54,5 M€ (63,0 M€). Konsernin oma pääoma yhteensä oli 32,5 M€ (36,4 M€) ja vieras pääoma yhteensä 21,9 M€ (26,6 M€).

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

SIJOITUKSET

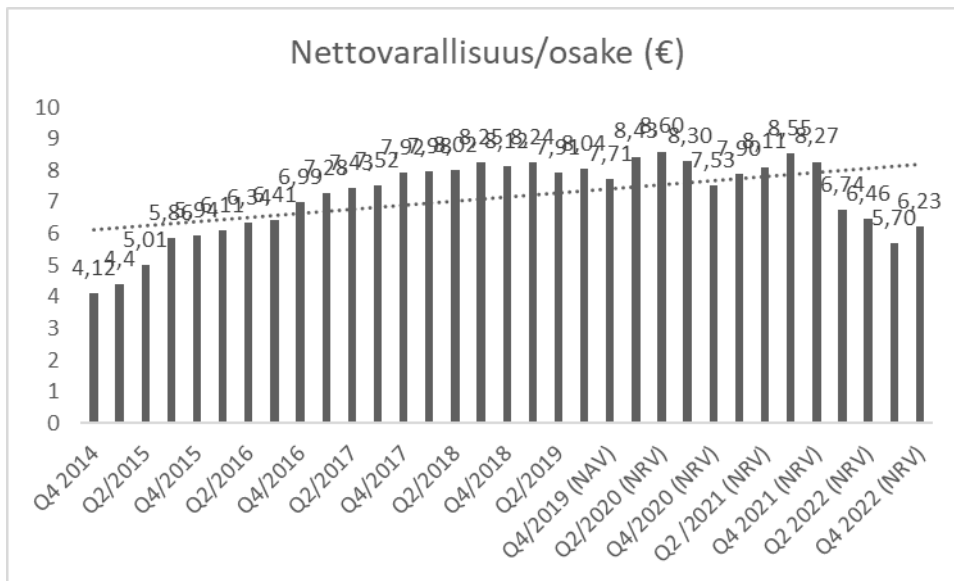
Yhtiön sijoitukset katsauskauden lopussa muodostuivat asunto- ja toimitilakiinteistöistä sekä Palvelut – segmentistä. Varojen hajautuksen tarkoitus on parantaa sijoitustoiminnan sitoman pääoman tuottoa, pienentää liiketoiminnan riskiä ja tätä kautta tukea osakkeen arvoa.

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.

Osakekohtaista nettovarallisuutta kuvaava EPRA NRV oli katsauskauden lopussa 6,23 €/osake (8,27 €/osake). Muutokseen ovat vaikuttaneet vähentävästi erityisesti vertailukauden jälkeen toteutettu ylimääräinen varojen jako osakkaille 1,00 €/osake, maksetut perusosingot 0,29 €/osake sekä

palveluliiketoiminnan laskennallisen arvon pieneneminen. Kasvattavasti tunnuslukuun on vaikuttanut positiivinen tulos.



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

INVESTOINNIT JA MYYNNIT

Katsauskauden aikana yhtiö hankki omistukseensa kiinteistövarallisuudenhoitoyhtiö Infonia Oy:n sekä myi yksittäisiä asuinhuoneistoja.

VUOKRAUSTOIMINTA

Yhtiö jatkoi asuin- ja kaupallisten kiinteistöjen vuokraustoimintaa tavoitteena vakaa vuokratassavirta. Yhtiön sijoituskiinteistöjen vuokrausaste, johon on laskettu suoraan ja välillisesti omistettujen kiinteistöjen käyttöasteet, oli vakaa ja oli erinomaisella tasolla ollen katsauskauden lopussa 99 %.

KIINTEISTÖJEN YLLÄPITO JA AJANMUKAISTAMINEN

Kiinteistöjen ylläpito jatkui normaalisti. 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.

Tikkurilan Neilikkatien asemakaavamuutos vahvistui ja sai lainvoiman. Yhtiö odottaa rakennusoikeutta koskevan esisopimuksen mukaisen kaupan toteutuvan H1 2023.

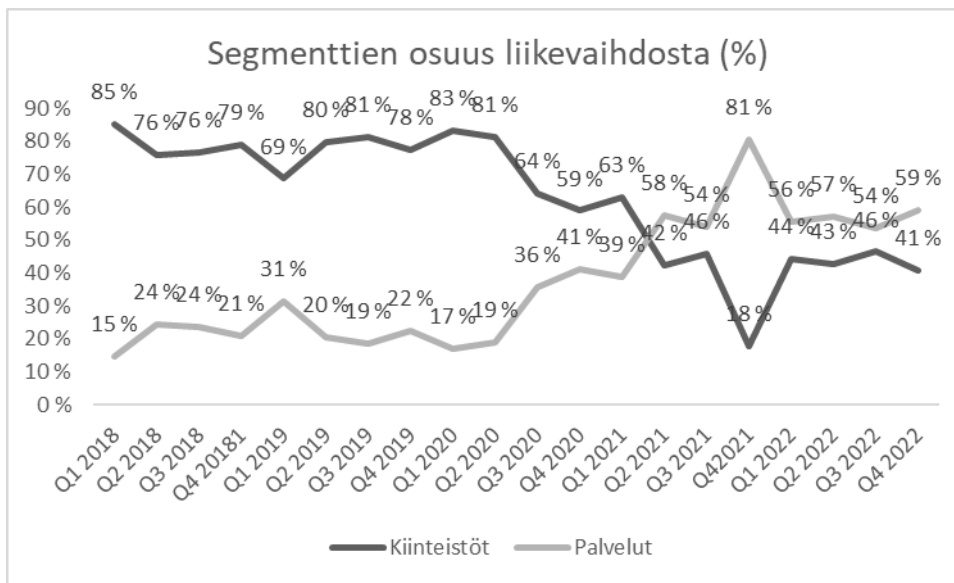
SEGMENTTI-INFORMAATIO

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 59 % muodostui palveluista ja 41 % vuokratuotoista.



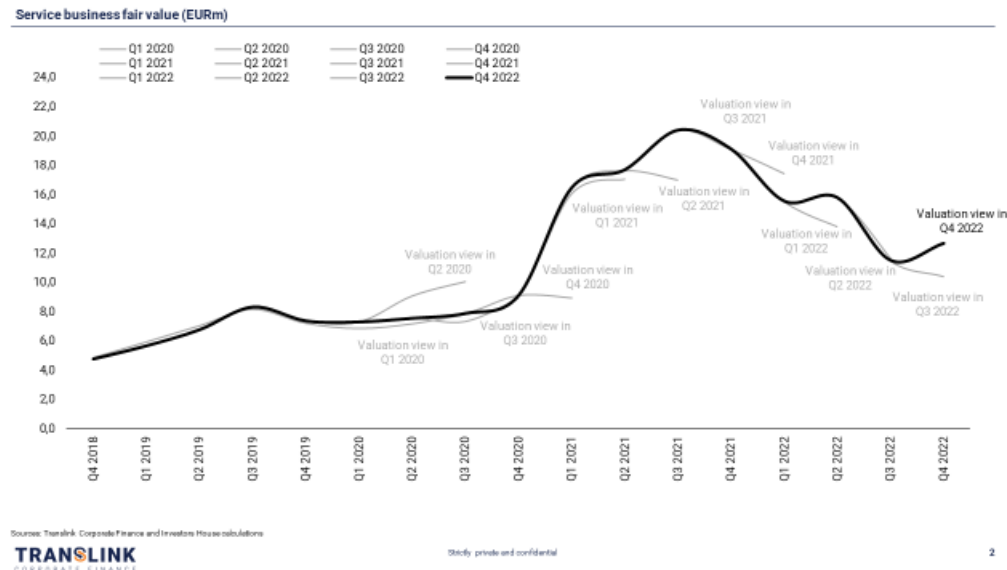
Palveluliiketoiminnan tuotot ovat huomattavalta osin ns jatkuvia, sopimuspohjaisia tuottoja.

Kiinteistöjen arviot teetettiin 12/2022 perustuen AKA-auktorisoitujen kiinteistöarvioijien arvonmäärittäksi.

Vastaavasti arvioitettiin myös palveluliiketoiminta 12/2022 ja sen yritysarvoksi on arvioitu 12,7 M€ (19,1 M€). Palveluliiketoiminnan arvonmäärittäminen perustuu liikevaihto- ja EBITDA -kertoimien kautta tehtyyn arvioon sekä relevanttiin verrokkianalyysiin palveluliiketoimintaa vastaavien toimijoiden arvostuksesta. Vertailukauden jälkeen verrokkien arvostuskertoimet ovat laskeneet merkittävästi mikä on vaikuttanut myös palveluliiketoiminnan arvoon.

Fair value development

Investors House service business' fair value development



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.

Q4 2022 molemmat segmentit olivat liike tulokseltaan voitolliset.

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

Kiinteistöt	10-12 2022	10-12 2021	Muutos-%	1-12 2022	1-12 2021	Muutos-%
Liikevaihto	839	536	57 %	3 309	3 877	-15 %
Liiketulos	3 083	-1 303	N/A	4 590	-731	N/A
Palvelut						
Liikevaihto	1 220	2 428	-50 %	4 294	5 887	-27 %
Liiketulos	240	536	-55 %	712	1 327	-46 %

RISKIENHALLINTA

Konsernin keskeiset riskit koskevat tuottoja, vuokrausta, kiinteistömarkkinaa, rahoitusta ja kiinteistöjen kuntoa.

Vuokrausriski voi toteutuessaan heikentää kassavirtaa ja sitä kautta yhtiön liikeloudellista 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 3,0 M€ lainaa, josta 1,0 M€ oli kiinteäkorkoista. Kun yhtiö tekee uusia investointeja, suojaa se lainansa suojauspolitiikan mukaisesti.

Asunto- ja kiinteistömarkkinoiden arvonmuodostusta koskeva riski voi toteutuessaan laskea yhtiön sijoitusomaisuuden arvoa ja näin heikentää yhtiön taloudellista asemaa. Tätä riskiä pyritään hallitsemaan toisaalta hajauttamalla sijoitukset eri kiinteistötyyppeihin sekä toisaalta 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 strategiaan tavoitteisiin.

Strategiset tavoitteet 2020-2023

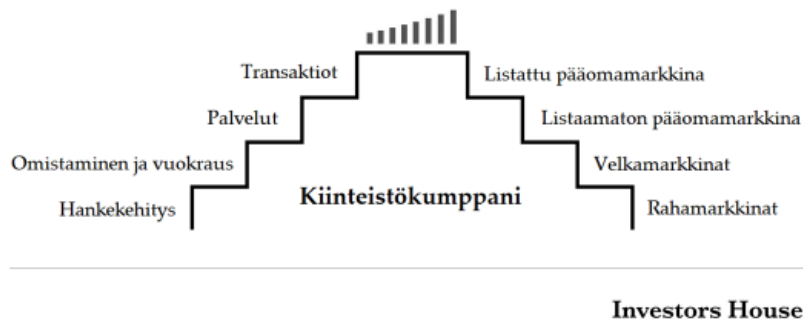
Investors House kertoi Q3 2020 lopussa uudesta Kiinteistökumppani -strategista.

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 6.389.096 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 31.12.2022 Euroclear Finlandin ylläpitämän osakasrekisterin mukaan 2.667 osakasta. Osakasmäärä on kasvanut vuoden 2022 aikana 306 osakkaalla eli 13 %.

Suurimmat osakkeenomistajat 31.12.2022 olivat seuraavat:

Nimi	Kpl	%
MAAKUNNAN ASUNNOT OY	1 756 771	27,50
ROYAL HOUSE OY	1 139 149	17,83
CORE CAPITAL OY	910 225	14,25
OWH-YHTIÖT	272 498	4,27
GODOINVEST OY	256 493	4,01
JAM HOLDING OY	103 991	1,63
NORDEA HENKIVAKUUTUS SUOMI OY	100 000	1,57
GRÖNROOS MARI ANNE	86 956	1,36
HEKHOLM OY	80 000	1,25
SIJOITUSRAHASTO INVESTORS NORDIC SMALL CAP	62 310	0,98
SKOGMAN BO BÖRJE RAGNAR	60 000	0,94
GRÖNROOS NINO HENRY JUHA	40 000	0,63
GRÖNROOS KAIJA KAARI	31 259	0,49
SALSTE TUOMAS MATTI JUHANA	28 765	0,45
RAKENNUSLIKE SULO LIPSANEN OY	27 989	0,44
SELINHEIMO RISTO PERTTI JUHANI	26 935	0,42
KALAJA OLLI JUHANI	26 317	0,41
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.

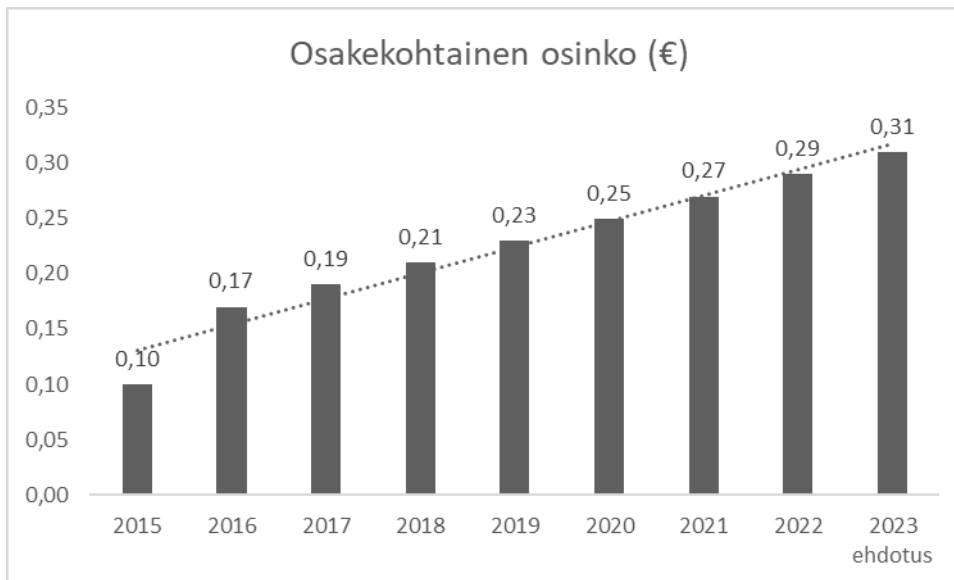
Rakennusliike Sulo Lipsanen Oy on hallituksen jäsen Vesa Lipsasen määräysvaltayhteisö.

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

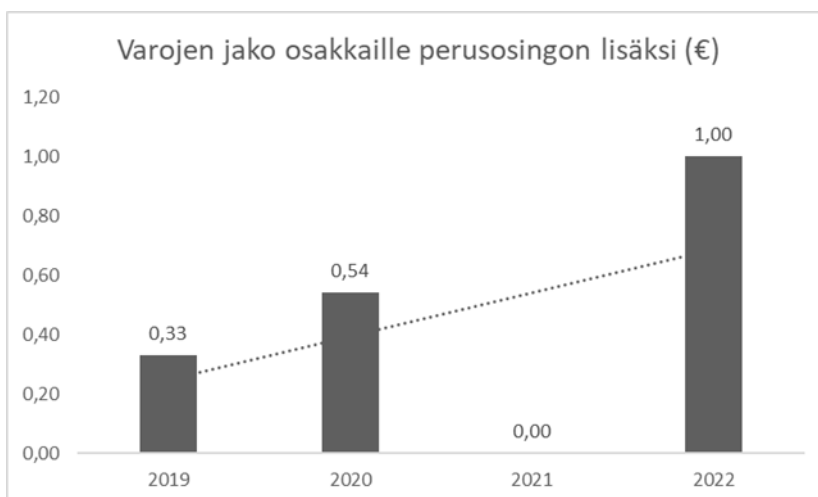
Yhtiön hallussa oli 31.12.2022 yhteensä 869 omaa osaketta.

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.

Vuoden 2022 tuloksen perusteella hallitus esittää huhtikuussa 2023 kokoontuvalle yhtiökokoukselle 0,31 €/osake osingon maksamista yhdessä tai useammassa erässä. Toteutuessaan osinko on kahdeksas peräkkäinen kasvavan osingon vuosi.



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 määräysvalta-yhteisönsä 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

Yhtiö tiedotti 19.1.2023 osakkuusyhtiöidensä Apitare Oy ja Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:n saavuttaneen neuvottelutuloksen Keski-Suomen Hyvinvointialueen kanssa Kukkula-sopimusten muuttamisesta. Neuvottelutulosta käsitellään osapuolten päättävissä elimissä H1 2023 aikana.

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)

	10-12/2022	1-12/2022	10-12/2021	1-12/2021
LIKEVAIHTO	2 059	7 603	3 015	9 764
Ylläpitokulut	-1 405	-4 696	-1 740	-5 962
NETTOTUOTTO	654	2 907	1 275	3 802
Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	0	-184	-1 608	-1 769
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	2 603	2 241	-791	-2 483
Poistot ja arvonalentumiset	-61	-61	-700	-700
Myyntin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-283	-1 046	-340	-1 078
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	-16	-162	0	-112
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	143	561	1 057	1 858
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	3 040	4 256	-1 107	-482
Rahoitustuotot yhteensä	73	246	55	84
Rahoituskulut yhteensä	-209	-485	-213	-699
TULOS ENNEN VEROJA	2 904	4 017	-1 265	-1 097
Verot yhteensä	-575	-795	333	328
KATSAUSKAUDEN TULOS	2 329	3 222	-932	-769
KATSAUSKAUDEN LAAJA TULOS	2 329	3 222	-932	-769

Jakautuminen:

Emoyhtiön omistajille	2 393	3 213	-921	-632
Määräysvallattomille omistajille	-64	9	-11	-137

Emoyhtiön omistajille kuuluva:

Osakekohtainen tulos, laimentamaton	0,37	0,50	-0,15	-0,10
Osakekohtainen tulos, laimennettu	0,37	0,50	-0,15	-0,10

KONSERNITASE

(t EUR)

12/2022

12/2021

PITKÄAIKAISET VARAT		
Liikearvo	5 487	4 777
Aineettomat hyödykkeet	686	614
Aineelliset hyödykkeet	58	277
Sijoituskiinteistöt	28 881	25 989
Vaihto-omaisuuskiinteistöt	5 725	7 485
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	1 306	745
Muut sijoitukset	0	0
Laskennalliset verosaamiset	876	665
Pitkäaikaiset saamiset	3 319	3 728
Pitkäaikaiset varat yhteensä	46 338	44 280
LYHYTAIKAISET VARAT		
Saamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä		0
Myyntisaamiset ja muut saamiset	1 507	1 211
Lyhytaikaiset sijoitukset	72	78
Rahavarat	6 543	17 399
Lyhytaikaiset varat yhteensä	8 122	18 688
VASTAAVAA YHTEENSÄ	54 460	62 968

* Oikaistu ks.
liite

OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	2 556	2 556
Muu oma pääoma	29 982	33 815
Oma pääoma yhteensä	32 538	36 371
Määräysvallattomien osuus	425	475
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma	32 113	35 896
pääoma		
VELAT		
Pitkäaikaiset velat		
Korolliset velat	16 553	18 512
Laskennalliset rovelat	1 183	446
Muut velat	300	380
Pitkäaikaiset velat yhteensä	18 036	19 338
Lyhytaikaiset velat		
Korolliset velat	2 195	3 270
Ostovelat ja muut velat	1 691	3 989
Lyhytaikaiset velat yhteensä	3 886	7 259
Velat yhteensä	21 922	26 597
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	54 460	62 968

* Oikaistu ks.
liite

EMOYRITYKSEN OMISTAJILLE KUULUVA OMA PÄÄOMA (t EUR)	OSAKEPÄÄOMA	YLIKURSSI- RAHASTO	SVOP	KERTYNEET VOITTOVARAT	OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ
Emoyhtiön omistajille kuuluva					
Oma pääoma 31.3.2021	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				-61	-61
Liiketoimet määräysvall. kanssa					0
Emoyhtiön omistajille kuuluva					
Oma pääoma 31.3.2022	2 556	7	18 815	8 501	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	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				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	19 815	7 342	29 720
Määräysvallattomien osuus					489
Oma pääoma 30.9.2022 yhteensä					30 209
Tilikauden tulos 10-12/2022				2 306	2 306
Tilikauden laaja tulos				2 306	2 306
Osingonjako					0
Osakeperusteiset liiketoimet					0
Liiketoimet määräysvall. kanssa			53	11	64
Emoyhtiön omistajille kuuluva					
Oma pääoma 31.12.2022	2 556	7	19 868	9 682	32 113
Määräysvallattomien osuus					425
Oma pääoma 31.12.2022 yhteensä					32 538

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)

10-12 2022

1-12 2022

10-12 2021

1-12 2021

<i>Liiketoiminnan nettorahavirta</i>	-436	383	444	2 145
<i>Investointien rahavirrat:</i>				
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin	0	0	0	-20
Kiinteistöinvestoinnit	0	-32	-350	-4 492
Sijoitus- ja vaihto-om.kiinteistöjen myynti	-23	814	30 235	32 493
Muut sijoitukset	0	0	-2 800	-2 800
Tytäryhtiöiden hankinta	0	-2 017	0	-2 176
Tuotot osakkuus- ja yhteisyrityksistä	0	0	0	617
<i>Investointien nettorahavirta</i>	-23	-1 235	27 085	23 622
<i>Rahoituksen rahavirta</i>				
Korollisten lainojen nostot	960	4 469	0	13 827
Korollisten lainojen takaisinmaksut	-1 506	-6 952	-11 649	-24 121
Emoyhtiön omistajille maksetut osingot	0	-7 999	-788	-1 636
Liiketoimet määräysvallattomien kanssa	-42	-101	0	-291
Omien osakkeiden hankinta / osakeanti	0	579	672	672
<i>Rahoituksen nettorahavirta</i>	-588	-10 004	-11 765	-11 549
<i>Rahavarojen muutos</i>	-1 047	-10 856	15 764	14 218

VOITTO/TAPPIO KÄYPÄÄN ARVOON ARVOSTAMISESTA
(t EUR)

	10-12/2022	1-12/2022	10-12/2021	1-12/2021
Kiinteistöjen käyvän arvon muutokset	2 767	2 717	-782	-2 161
Sijoitusten käyvän arvon muutokset	0	0	0	-7
Käyttöoikeusomaisuuserien poistot	-7	-30	-19	-20
Ajanmukaistamisinvestoinnit	-157	-446	10	-296
Konserni	2 603	2 241	-791	-2 484

SIJOTUSKIINTEISTÖT (t EUR)

	12/2022	9/2022	6/2022	3/2022	12/2021	9/2021	6/2021
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa	25 026	25 842	25 946	25 989	44 376	46 332	37 765
Hankitut sijoituskiinteistöt / Muut investoinnit	9	0	0	32	0	0	7 389
Myydyt sijoituskiinteistöt	0	-85	-97		-15 589	-959	-561
Voitto/ tappio käypään arvoon arvostamisesta	3 845	0	0	-68	-782	-990	11
IFRS 16 käyttöoikeusomaisuuserien lisäykset	8	21	0	0	-7	-7	1 729
Poistot käyttöoikeusomaisuuseristä	-7	-9	-7	-7	-19	0	-1
Siirrot vaihto-omaisuuskiinteistöistä/-hin	0	-743	0	0	-1 990	0	
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	28 881	25 026	25 842	25 946	25 989	44 376	46 332
Myynnissä olevat sijoituskiinteistöt	0	0	0	0	0	0	0
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	28 881	25 026	25 842	25 946	25 989	44 376	46 332

Sijoituskiinteistöt 31.12.2022:

	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

	10-12 /2022	1-12 /2022	10-12 /2021	1-12 /2021
LIKEVAIHTO	839	3 309	536	3 877
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-486	-1 321	-497	-2 218
NETTOTUOTTO	353	1 988	39	1 659
Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	0	-184	-1 608	-1 769
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	2 603	2 241	-791	-2 483
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	143	561	1 057	1 858
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	-16	-16	0	4
SEGMENTIN LIKEVOITTO (-TAPPIO)	3 083	4 590	-1 303	-731

Palvelut-segmentti

	10-12 /2022	1-12 /2022	10-12 /2021	1-12 /2021
LIKEVAIHTO	1 220	4 294	2 428	5 887
Segmentin välittömät kulut	-919	-3 375	-1 192	-3 744
NETTOTUOTTO	301	919	1 236	2 143
Luovutusvoitot/-tappiot	0	0	0	0
Poistot ja arvonalentumiset	-61	-61	-700	-700
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	0	-146	0	-116
SEGMENTIN LIKEVOITTO (-TAPPIO)	240	712	536	1 327

Täsmäytys konsernituloslaskelmaan:

	10-12 /2022	1-12 /2022	10-12 /2021	1-12 /2021
Kiinteistöt-segmentin liikevoitto	3 083	4 590	-1 303	-731
Palvelut-segmentin liikevoitto	240	712	536	1 327
Myyntin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-283	-1 046	-340	-1 078
Rahoitustuotot ja -kulut	-136	-239	-158	-615
TULOS ENNEN VEROJA	2 904	4 017	-1 265	-1 097

TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT

	10-12/2022	1-12/2022	10-12/2021	1-12/2021
IFRS				
Osakekohtainen tulos , EUR	0,37	0,50	-0,15	-0,10
Osakekohtainen oma pääoma, EUR	-	5,03	-	5,94
Vaihtoehtoiset tunnusluvut				
Omavaraisuusaste %	-	59,7	-	58,0
Oman pääoman tuotto %, p.a.	29,7	9,4	-10,0	-2,1
Sijoitetun pääoman tuotto %, p.a.	24,6	8,2	-20,6	-0,7
EPRA Earnings (operatiivinen tulos) t EUR	363	1 804	1 026	2 833
EPRA Earnings (operatiivinen tulos) EUR/osake	0,057	0,282	0,166	0,467
EPRA NRV (nettovarallisuus), t EUR		39 821	-	51 134
EPRA NRV (nettovarallisuus), EUR/osake		6,23	-	8,27
EPRA NTA, t EUR		26 188	-	31 120
EPRA NTA, EUR/osake		4,1	-	5,03
EPRA NDV, t EUR		26 626	-	31 462
EPRA NDV, EUR/osake		4,17	-	5,09

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

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

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