

INVESTORS HOUSE: TULOS KASVOI - OSINKOEHDOTUS KASVAA YHDEKSÄTTÄ VUOTTA

YHTEENVETO VUOSI 2023 (VERTAILUKAUSI 2022)

Yhtiön tulos 3,5 M€ oli yksi kaikkien aikojen parhaista. Merkityksellistä on se, että tulos saavutettiin haastavissa markkinaoloissa.

Tuloskehityksen myötä hallituksen osinkoesitys huhtikuussa kokoontuvalle varsinaiselle yhtiökokoukselle on 0,33 €/ osake. Esitys on toteutuessaan yhdeksättä vuotta kasvava osakekohtainen osinko.

Ehdotettu osinko on 60 % tilikauden osakekohtaisesta tuloksesta. Vuoden vaihteen osakekurssille se edustaa 6,3 %:n osinkotuottoa.

Liiketoiminnan merkittävimmät yksittäiset tapahtumat olivat Kukkula -hankkeen eteneminen, osakkuusyhtiön suorittama yhden asuinkerrostalon hankinta ja myynti voitollisesti sekä Tikkurilan kehityshankkeen tonttien myynti samoin kuin useiden suurien vuokrasopimusten solmiminen yhtiön toimitilakohteissa.

Tuloskehitys pitkälle perustuu tehtyihin strategisiin valintoihin. Nollakorkokauden lopulla 2020-21 Investors House myi valtaosan kiinteistöistään. Varoilla lyhennettiin lainoja. Lisäksi tammikuussa 2022 maksettiin ylimääräinen osinko osakkeenomistajille. Vuonna 2023 käynnistettiin kasvuinvestoinnit osakkuusyhtiöiden Apitare ja Jyväskylän Kukkulan Kehitys osalta.

Korkojen noustessa yhtiö on edelleen lyhentänyt käteisvaroilla lainojaan. Katsauskauden lopussa omavaraisuusaste oli 63 % (59 %) ja kassavarat noin 8,5 M€ (6,5 M€).

Investors Housen tavoitteena on kannattavalla toiminnalla tulla kiinteistö- ja rakennusalan ensimmäiseksi osinkoaristokraatiksi Suomessa. Tämä tarkoittaisi 10 vuoden ajan kasvavia osakekohtaisia osinkoja.

YHTEENVETO Q4 2023 (VERTAILUKAUSI Q4 2022)

Investors Housen neljännen kvartaalin tulos 0,1 M€ (2,3 M€). Kuluvan vuoden viimeisellä kvartaalilla tulosta painoivat 100 %:sti omistettujen kiinteistöjen arvojen lasku noin 1,0 M€, tytäryhtiö Juhola Asset Mangementin liikearvon alaskirjaus 0,6 M€ sekä kannustinpalkkiot 0,03 M€. Vastaavasti osakkuusyhtiöiden, jotka olivat investointien kohteena, omistamien kiinteistöjen positiivinen arvomuutos tuki tulosta noin 1,5 M€.

Vertailukaudella Q4 2022 yhden ison kohteen asemakaavoituksen valmistuminen puolestaan toi tulokseen huomattavan positiivisen kertaerän. Kuten huomataan toimialalla kvartaalit eivät aina ole täysin vertailtavissa, vuodet paremmin.

Katsauskaudella kiinteistöjen arvostuksia laskevat erityisesti korkotason noususta aiheutunut tuottovaateiden nousu. 100 %:sti vuoden alussa ja lopussa omistettujen

kiinteistöjen arvonmuutokset vaihtelivat -25 % ja + 2 %:n välillä. Toisaalta yhtiö onnistui strategiansa mukaisesti kompensoimaan tuottovaateiden noususta aiheutuvaa arvonlaskua vuokrausasteiden parantamisella, täysimääräisillä vuokrien korotuksilla sekä kiinteistökehityksellä.

TOIMITUSJOHTAJA PETRI ROININEN:

”Tilikausi 2023 päätti strategiakauden 2020-23. Lähes kaikki vuonna 2020 asetetut strategiset tavoitteet toteutuivat huolimatta jaksolle osuneista koronasta, inflaatiosta ja korkojen nopeasta noususta. Tämä kertoo Investors Housen kyvystä luoda omistaja-arvoa suhdanteista riippumatta.

Strategiakaudella ja sen viimeisenä vuonna 2023 solmimme merkityksellisiä kumppanuuksia asiakkaiden kanssa. Kannattavuutemme kehittyi myönteisesti. Kulutaso pysyi hallittuna inflaatiosta ja koroista huolimatta. Omavaraisuus ja likviditeetti ovat vahvat.

Kannattavan liiketoiminnan tuloksena osakekohtainen osinkoehdotus kasvaa nyt yhdeksättä peräkkäistä vuotta.

Kiitän lämpimästi yhteistyökumppaneita, henkilöstöä ja rahoittajia kumppanuudesta, joka on mahdollistanut myönteisen kehityksen haastavissa markkinaoloissa.”

YHTEENVETOTAULUKKO

| | 10-12/2023 | 10-12/2022 | Muutos | 1-12/2023 | 1-12/2022 | Muutos |
|----------------------------|------------|------------|--------|-----------|-----------|--------|
| Liikevaihto, t eur | 1 839 | 2 059 | -11 % | 6 857 | 7 603 | -10 % |
| Nettotuotto, t eur | 554 | 654 | -15 % | 1 735 | 2 907 | -40 % |
| Katsauskauden tulos, t eur | 53 | 2 329 | -98 % | 3 503 | 3 222 | 9 % |
| Omavaraisuusaste, % | | | | 63,4 | 58,9 | |
| Operatiivinen tulos, t eur | 335 | 363 | -8 % | 826 | 1 804 | -54 % |
| EPRA NRV/osake | | | | 5,76 | 6,23 | -8 % |

LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

Suurimmat epävarmuudet koskevat markkinaolosuhteiden vaikutusta kiinteistöjen arvoihin sekä yleisen taloustilanteen heikkenemistä.

Venäjä ja turvallisuuspoliittinen tilanne

Yhtiöllä ei ole liiketoimintaa eikä suoria sidoksia Venäjälle. Mahdolliset Venäjään kohdistuvat taloudelliset pakotteet eivät suoraan vaikuta yhtiöön. Epäsuorasti pakotteilla ja turvallisuuspoliittisella tilanteella on vaikutus yleiseen toimintaympäristöön.

Muut tekijät ennallaan

Viimeisen kahden vuoden aikana nopeasti nousseet korot ja inflaatio muovaavat kiinteistösektorin toimintaympäristöä.

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

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

OHJEISTUS

Investors House ohjeistaa vuodelle 2024 tilikauden tulosta.

Investors House arvioi vuoden 2024 tuloksen olevan samalla tasolla kuin vuoden 2023 tulos.

TIEDOTUSTILAISUUS 12.2.2024 KLO 13

Vuoden 2023 tulosta koskeva sijoittajille, analyytikoille ja medialle tarkoitettu tiedotustilaisuus on Investors Housen toimistolla Triplassa Helsingissä 12.2.2024. Tilaisuudessa toimitusjohtaja Petri Roininen esittelee osavuosikatsauksen sekä vastaa kysymyksiin. Tilaisuutta voi seurata <https://investorshouse.videosync.fi/q4-2023>

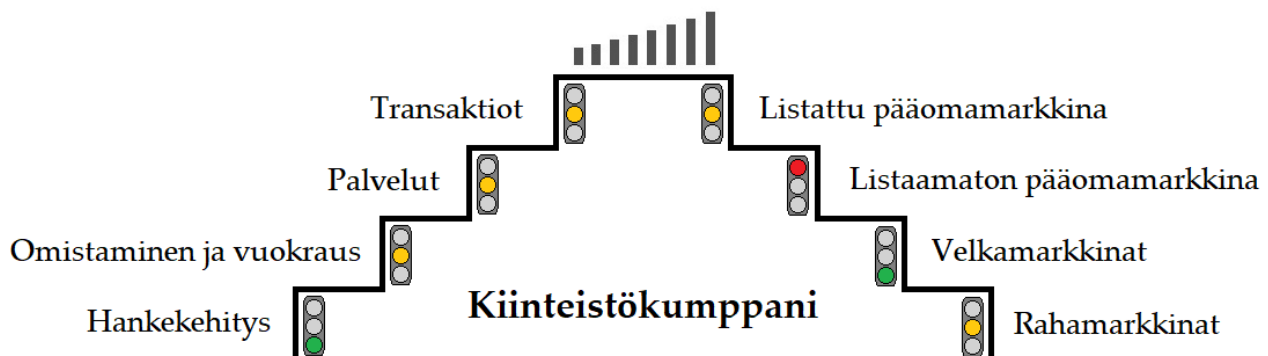
TOIMINTAYMPÄRISTÖ

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, energia-alan haasteet, inflaatio ja aikaisempaa korkeammat korot ovat luonnollisesti suurimmat voimat.

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

Kokonaisarviomme, jonka olemme pitäneet ennallaan, on sijoittajan kannalta seuraavan 6 – 12 kuukauden aikana liikennevalomallilla ilmaistuna seuraava:



Hankekehitys: uskomme uusien asuntojen aloituksen ja ylipäänsä rakentamisen volyymin edelleen laskevan merkittävästi kun mittarina on uusien aloitusten määrä. Taustalla vaikuttavat rahoituksen kiristyminen, korkeat panoshinnat sekä sijoittaja- ja kuluttajakysynnän epävarmuus ja mahdollinen hintojen lasku. Toisaalta on ilmeistä, että jäähtyvä markkina laskee rakennusoikeuksien hintoja. Hieman pidemmällä aikavälillä ajatellen markkina voi nyt tarjota hyviä mahdollisuuksia tonttihankintaan ja hankekehitykseen. Vihreä edellytyksellä että on aikaa tarvittaessa odottaa hankkeiden käynnistämistä.

Omistaminen ja vuokraus: tuottovaateiden ja ylläpitokustannusten nousu heikentää nettotuottoa ja kiinteistöjen arvoa, ellei omistaja kykene huomattaviin vuokrankorotuksiin tai vuokrausasteiden parantamiseen. Suurin puristus on siellä missä tuottovaateet painuivat alimmiksi ja ovat alle nykyisen rahoituksen hinnan. Vuokrauksen ja kiinteistön kehittämisen keinoin myös näissä oloissa on mahdollista luoda arvoa. Keltainen.

Palvelut – kiinteistöjen ja kiinteistöyhtiöiden hallinnoinnin, vuokrauksen ja ylläpidon palvelut tarjoavat mahdollisuuden jatkuviin ennustettaviin tuottoihin pienellä pääomariskillä. Ne ovat siksi kiinnostavia. Toisaalta yritysten haluttomuus tehdä investointeja ja maan taantuva talous jarruttaa palveluiden kysyntää, mikä näkyy laskevin liikevaihtoina. Keltainen.

Transaktiot: vilkkain transaktiokausi ja kovimmat valuaatiot nähtiin vuonna 2021. Syksyn 2022 ja alkuvuoden 2023 aikana transaktiomarkkina jäähtyi ellei peräti jäänyt. Nyt markkina etsii uutta tasapainoa tuottovaateiden sekä rahoitus- ja muiden ehtojen suhteen. Hieman pidemmällä aikavälillä voi avautua kiinnostavia investointimahdollisuuksia. Keltainen.

Lyhyen koron rahamarkkinat: Lyhyt korko on positiivista tuottoa tuottava sijoituskohte. Keltainen.

Lainamarkkinat: nopeasti noussut korkotasoa on leikannut olemassa olevien kiinteistöjoukkolainojen pääoma-arvoja. Samanaikaisesti eurooppalaiset investment grade -lainat hinnoitellaan nyt jo kiinnostavalla tuottotasolla. Näin korkeita tuottotasoja ei ole ollut saatavilla vastaavista korkotuotteista 15 vuoteen. Vihreä sille, joka nyt sijoittaa.

Listaamattomalla pääomamarkkinalla sijoittajan kannalta relevantteja vaihtoehtoja ovat suorat kiinteistöinvestitukset ja kiinteistörahastot. Kiinteistörahastojen toimiala on syntynyt ja kasvanut miljardien suuruiseksi liiketoiminnaksi hyvin nopeasti. Uudessa toimintaympäristössä kaikki strategiat eivät ole voittavia, mutta osa voi menestyä hienosti. Erityisesti rahastot, joissa tuotto on perustunut ensisijassa laskennalliseen

arvonnousuun eikä niinkään kassavirralliseen tuottoon, ovat haasteen edessä. Tuottovaateiden sekä ylläpito- ja rahoituskulujen noustessa arvonneuotokset voivat kääntyä negatiiviseksi, ellei nettotuoton kasvu kykene sitä kompensoimaan. Listaamattomien sijoitusten arvot ovat liikkuneet hitaasti vs. pörssissä noteeratut. Punainen.

Listattu pääomamarkkina – Ruotsin, Suomen ja Saksan kiinteistöindeksit osakkeenomistajan kokonaistuotolla mitattuna ovat laskeneet 2022-23 poikkeuksellisen voimakkaasti. Pörssiosakkeiden reagointi on ollut nopeampaa kuin raportoitu listaamattomien kiinteistösiioitusten arvonneuotus. Lasku voi avata mielenkiintoisia ostopaikkoja hyvää kassavirtaa ja vahvaa omavaraisuutta osoittaviin ennustettavia tuottoja tarjoaviin yhtiöihin. Toisaalta on mahdollista, että osa yhtiöistä edelleen kohtaa paineita esimerkiksi rahoituksesta aiheutuen. Hajautumisesta johtuen keltainen.

KATSAUSKAUDEN TULOS (VERTAILUKAUSI 2022)

Konsernin laaja tulos oli 3,5 M€, mikä on parempi kuin vertailukaudella (3,2 M€).

Yhtiö toteutti Q1 2023 raportissa kertomiaan tuloksen parannustoimia, joilla tulevien vuosien kannattavuus pyritään varmistamaan. Näiden toimien vaikutukset näkyvät asteittain tuloksessa 2023-26. Ensimmäisenä ja erityisen merkittävänä realisoituivat 2023 aikana Kukkula-sopimukset.

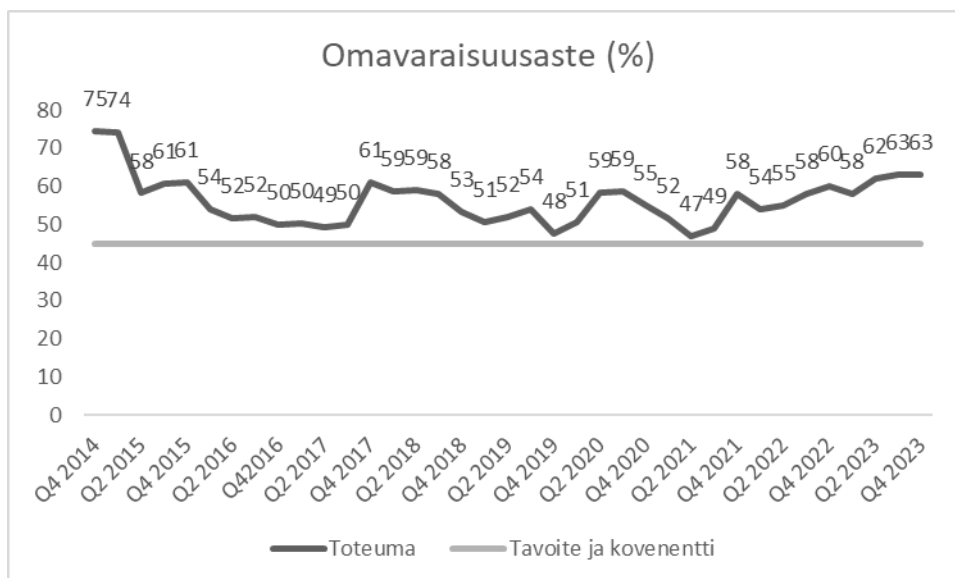
Konsernin tulokseen on yhdistetty yli 50 %:sti omistetut tytäryhtiöt. Osakkuusyhtiöiden tulos on yhdistetty konsernin tuloslaskelmaan yhdellä rivillä kohtaan 'Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta". Osakkuusyhtiöitä olivat 1/3 omistusosuudella Jyväskylän Kukkula -hankkeeseen liittyvät Apitare Oy ja Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy.

Yhtiön tuotot muodostuvat suuremmilta osin jatkuvista, sopimusperusteisista tuotoista. Näitä ovat kiinteistöt -segmentillä vuokratuotot sekä palveluliiketoiminnassa hallinnointi- ja manageerauspallokiot. Jatkuvat tuotot tuovat ennustettavuutta liiketoimintaan. Kertaluonteiset pallokiot taas puolestaan menevät lähes suoraan tulokseen.

PÄÄOMARAKENNE JA RAHOITUS

Yhtiön pyrkimyksenä on laajentaa ja monipuolistaa rahoituspohjaansa sekä erityisesti hallita rahoitusta koskevat riskit riittävän omavaraisuusasteen ja korkosuojauksen keinoin.

Konsernin omavaraisuusaste oli 63 % (59 %). Omavaraisuusasteen strateginen tavoitetaso on 45 %, minkä yläpuolella se on pidetty viimeisen 37 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 rahoitusehdon jokaisella kvartaalilla omavaraisuuden keskiarvon ollessa 56 % viimeisen 37 kvartaalin ajan.

Konsernin taseen loppusumma oli 53,5 M€ (55,3 M€). Konsernin oma pääoma yhteensä oli 34,0 M€ (32,5 M€). Omaa pääomaa lisäsi tuloskehitys ja pienensivät jaetut osingot.

Konsernin vieras pääoma oli yhteensä 19,6 M€ (22,7 M€). Konserni on edelleen käyttänyt voitto- ja myyntivaroja lainojen lyhentämiseen. Vieraan pääoman ehtoinen rahoitus muodostuu emoyhtiön lainoista sekä omistettujen asunto- ja kiinteistöyhtiöiden lainoista.

SIJOITUKSET

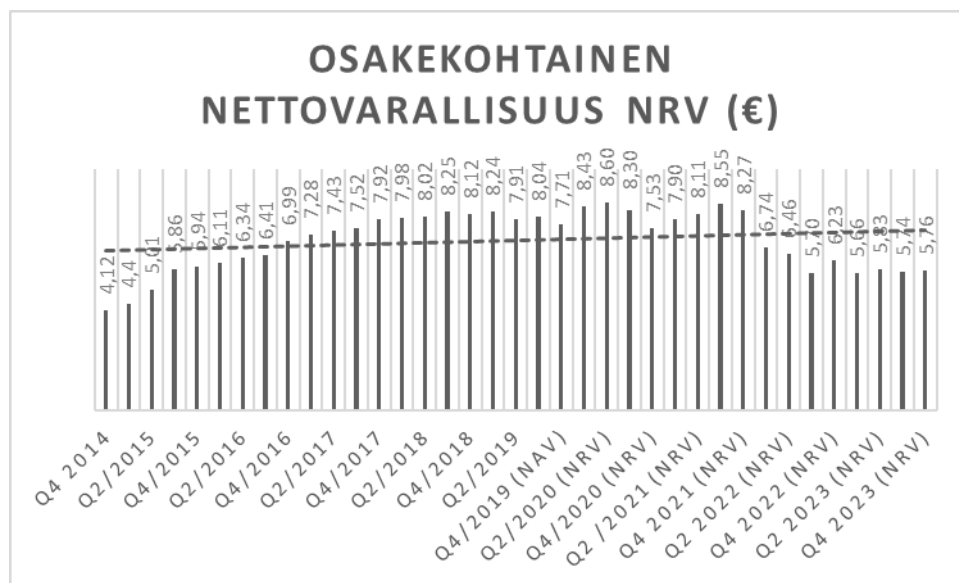
Yhtiön sijoitukset katsauskauden lopussa muodostuivat asunto- ja toimitilakiinteistöistä sekä Palvelut – segmentistä. Varojen hajautuksen tarkoitus on parantaa sijoitustoiminnan sitoman pääoman tuottoa, pienentää liiketoiminnan riskiä ja tätä kautta tukea osakkeen arvoa.

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

Palvelut -segmentin sijoituksiin kuuluivat 100 %:set tytäryhtiöt Investors House Kiinteistövarallisuudenhoito Oy; Infonia Oy, Investors House Rahastot Oy samoin kuin Juhola Asset Management Oy sekä sen 100 %:nen tytäryhtiö Juhola Business Park Management Oy.

Osakekohtaista nettovarallisuutta kuvaava EPRA NRV oli katsauskauden lopussa 5,76 €/osake (6,23 €/osake). Muutokseen ovat vaikuttaneet vähentävästi vertailukauden jälkeen maksetut perusosingot yhteensä 0,31 €/osake sekä palveluliiketoiminnan

laskennallisen arvon pieneneminen. Kasvattavasti tunnuslukuun on vaikuttanut positiivinen tulos.



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

INVESTOINNIT JA MYYNNIT

Yhtiön osakkuusyhtiö myi katsauskaudella yhden asuinkohteen sekä yksittäisiä asuntoja.

Yhtiö toteutti Tikkurilan Neilikkatien kehityskohteen myynnin aikaisemmin tiedotetun esisopimuksen mukaisella tavalla.

Investoinnit käynnistettiin osakkuusyhtiö Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:n hankkiessa Kukkula -hankkeen ns II-vaiheen kiinteistöt omistukseensa

Alustavia keskusteluja käytiin noin 50 hankkeesta.

Samoin tiedotettiin heinäkuun alussa mahdollisesta Lakea-konsernin hankintaa koskevasta aiesopimuksesta sekä myöhemmin syksyllä aiesopimuksen päättämisestä tuloksettomana.

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 90 % yhden kohteen ollessa kehityksen alla tyhjänä.

Vuokraustoimintaa on pyritty kehittämään ennustettavaan suuntaan. Asiakaskunnassa on viimeisen 2-3 vuoden aikana tapahtunut painopistesiiirtymä yksityisistä asiakkaista julkisiin. Nyt julkiset vuokralaiset yhdessä ARA-kohteiden kanssa muodostavat lähes 2/3 tuotoista. Julkisella vuokralaisella tarkoitetaan valtiota, valtio-omisteista yhtiötä, hyvinvointialuetta tai kaupunkia.

KIINTEISTÖJEN YLLÄPITO JA AJANMUKAISTAMINEN

Kiinteistöjen ylläpito jatkui normaalisti. Normaalista poikkeavia peruskorjauskorjaustarpeita ei ollut.

Yhtiö on 2020-2021 aikana luopunut suuresta osasta kiinteistöjä, joissa lämmitysmuotona on suora sähkölämmitys tai maakaasu. Tällä on ollut energian hinnan noustua huomattava myönteinen vaikutus.

Samoin tällä hetkellä aikaisempaa suurempi osuus vuokrasopimuksista on ns pääomavuokrasopimuksia, joissa ylläpitokustannuksista vastaa vuokralainen.

Kaikesta edellä sanotusta huolimatta sähkön hinta muodostui talvikuukausina korkeaksi ja vaikutti heikentävästi eräiden kohteiden kannattavuuteen.

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

PALVELULIIKETOIMINTA

"Palvelut" -segmentti muodostui 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

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

Tikkurilan Neilikkatien asemakaavamuutos vahvistui ja sai lainvoiman tammikuussa. Yhtiö toteutti kehityskohdetta koskevan esisopimuksen mukaisen kaupan siten, että se tuloutui kassaan osin Q2 2023 ja osin Q3 2023. Tulosvaikutus hankkeen osalta kirjautui käyvän arvon muutoksena jo vuoden 2022 viimeiselle kvartaalille.

Viikinmäen asuntohankkeen kehittäminen yhteistyössä Helsingin kaupungin kanssa otti aikalisän kaupungin kaavoituksen toimesta. Samassa yhteydessä tarkastellaan konsernin omistamaa aluetta laajemman alueen asemakaavoitusta.

SEGMENTTI-INFORMAATIO

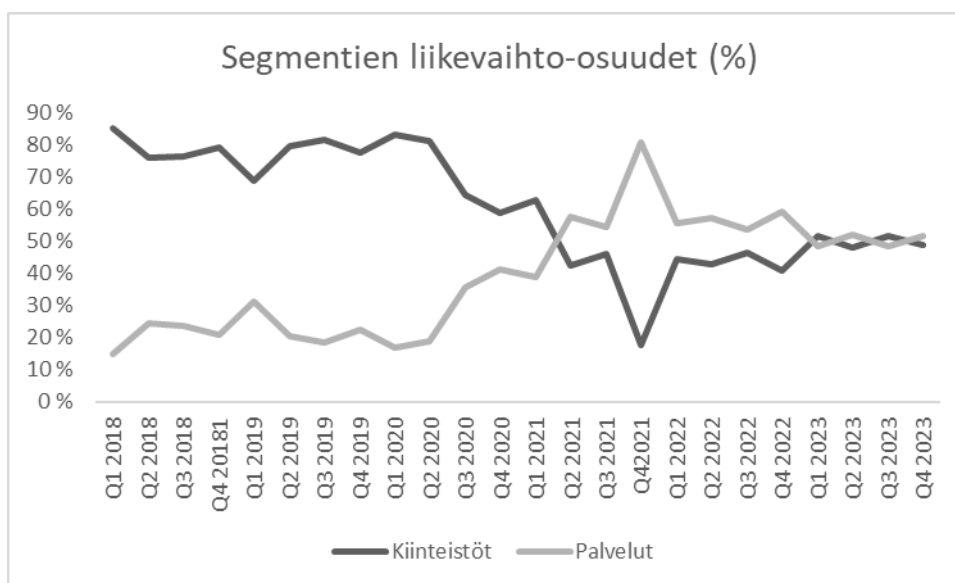
Investors House raportoi kahden liiketoimintasegmentin tulokset.

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 on pyrkinyt strategiassaan lisäämään vähän pääomaa sitovan palveluliiketoiminnan osuutta samalla kun se on aikaisempina vuosina keventänyt kiinteistösalkkuaan. Palvelusegmentin osuus onkin viimeisten vuosien aikana kasvanut merkittävästi. Muutokseen on vaikuttanut sekä palveluiden kasvu että tehdyt rakenteelliset muutokset myynnein ja hankinnoin.

Vuoden viimeisellä kvartaalilla raportoidusta liikevaihdosta 51 % muodostui palveluista ja 49 % vuokratuotoista. Vertailussa huomionarvoista on se, että yhteisyritys Apitaren liikevaihtoa ei raportoida konsernin liikevaihtona vaan ainoastaan yhdellä tulosrivillä 'osuutena osakkuusyhtiön tuloksesta'.

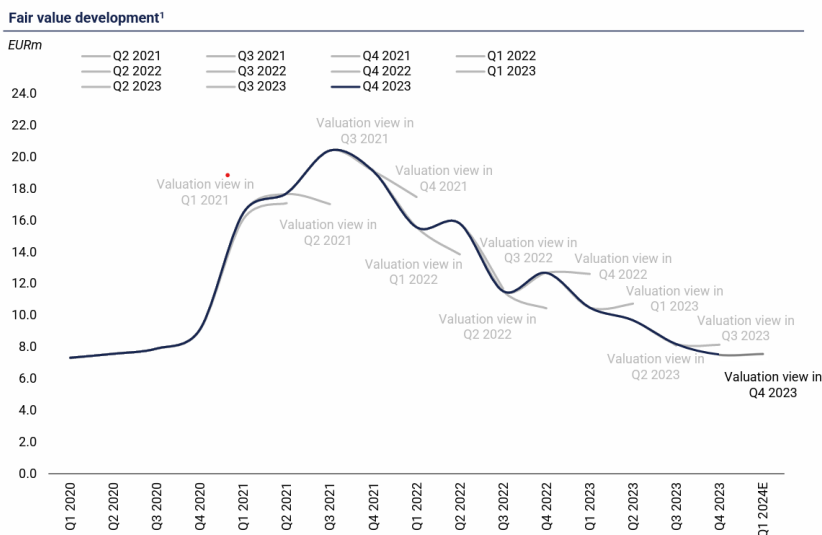


Palveluliiketoiminnan tuotot ovat huomattavalta osin ns jatkuvia, sopimus pohjaisia tuottoja.

Kiinteistöjen arviot teetettiin 12/2023 perustuen AKA-auktorisoitujen kiinteistöarvioijien arvonmäärityksiin.

Vastaavasti arvioitettiin myös palveluliiketoiminta 12/2023. Palveluliiketoiminnan arvonmääritys perustuu liikevaihto- ja EBITDA -kertoimien kautta tehtyyn arvioon sekä relevanttiin verrokkianalyysiin palveluliiketoimintaa vastaavien toimijoiden arvostuksesta.

Vertailukauden jälkeen verrokkien arvostukertoimet ovat laskeneet sekä toisaalta palveluliiketoiminnan liikevaihto ja kate supistuneet, mitkä kaikki ovat vaikuttaneet myös palveluliiketoiminnan arvoon. Palveluliiketoiminnan liikearvoon tehtiin myös 0,6 M€ alaskirjaus kohdistuen Juhola Asset Managementiin.



Palveluliiketoiminnan arvon kehitystä kuvaa yllä oleva investointipankin laatima kuva.

Palveluliiketoiminnan arvon kehitys perustuu sekä yrityskaappoihin, joita yhtiö on 2015-2022 tehnyt että hankittujen yhtiöiden liiketoiminnan orgaaniseen kehittämiseen. Q4 2021 myyty huomattavan suuri kiinteistörahasto poistui kaupan johdosta ja pienensi liiketoimintaa.

Kiinteistöt -segmentin tulos oli erinomainen. Palvelut -segmentin heikkeni, mihin emme ole tyytyväisiä.

| Kiinteistöt | 10-12/2023 | 10-12/2022 | Muutos-% | 1-12/2023 | 1-12/2022 | Muutos-% |
|-----------------|------------|------------|----------|-----------|-----------|----------|
| Liikevaihto | 893 | 839 | 6 % | 3 421 | 3 309 | 3 % |
| Liiketulos | 700 | 3 083 | -77 % | 5 017 | 4 590 | 9 % |
| Palvelut | | | | | | |
| Liikevaihto | 946 | 1 220 | -22 % | 3 436 | 4 294 | -20 % |
| Liiketulos | -472 | 240 | -297 % | -295 | 712 | -141 % |

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 vuokrakäytäntö on ennustettavaa.

Tuottoriskin kannalta merkittävää on myös se, että Palvelut-segmentin tuotoista on muodostunut yhtiölle asuntojen ja toimitilojen vuokratuottojen oheen merkittävä tulonlähde. Tämä osaltaan hajauttaa tuottoja koskevaa riskiä ja parantaa yhtiön suhdannekestävyyttä.

Rahoitusriski voi realisoitua joko rahan hinnan noustessa tai sen saatavuuden heikentyessä. Molemmat voivat toteutuessaan heikentää yhtiön taloudellista asemaa. Rahan hintaa koskevaa riskiä hallitaan suojaamalla emoyhtiön lainat korkojohdannaisilla tai vastaavilla keinoilla. Katsauskauden lopussa emoyhtiöllä oli 1,5 M€ lainaa. Kun yhtiö tekee uusia investointeja, suojaa se lainansa suojauspolitiikan mukaisesti.

Asunto- ja kiinteistömarkkinoiden arvonmuodostusta koskeva riski voi toteutuessaan laskea yhtiön sijoitusomaisuuden arvoa ja näin heikentää yhtiön taloudellista asemaa. Tätä riskiä pyritään hallitsemaan toisaalta hajauttamalla sijoitukset eri kiinteistötyyppeihin sekä toisaalta Palvelu-liiketoimintaan, mikä lisää tuottoja sitomatta merkittävästi pääomia.

Kiinteistöjen kunto ja tekninen riski voivat realisoituessaan aiheuttaa huomattavia korjaustarpeita ja kustannuksia. Tämän hallitsemiseksi yhtiö pyrkii keskittämään investointinsa ja 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

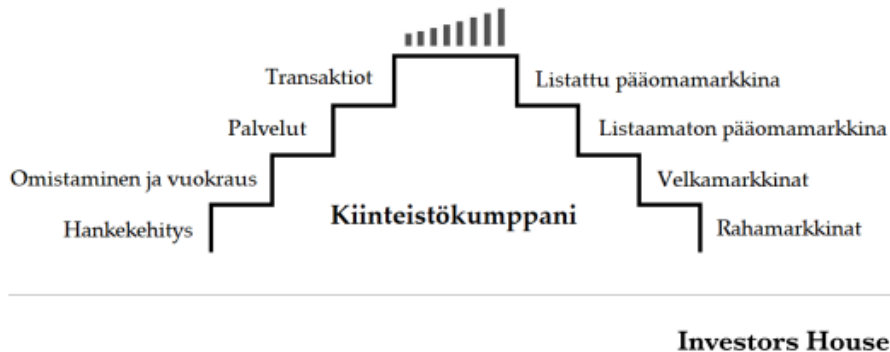
Investors House kertoi 2020 Kiinteistö-kumppani -strategista ja on tätä toteuttanut viimeiset vuodet.

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.

Lähes kaikki vuonna 2020 asetetut strategiset tavoitteet toteutuivat huolimatta jaksolle osuneista koronasta, inflaatiosta ja korkojen nopeasta noususta. Tämä kertoo Investors Housen kyvystä luoda omistaja-arvoa suhdanteista riippumatta.

Uuden strategian valmistelu on käynnistynyt. Arvioidusti yhtiö kertoo uusista strategisista tavoitteista H1 2024 aikana. Strategian ytimessä on edelleen sellainen kannattavuuskehitys, että osakekohtainen osinko voi kasvaa.

INVESTORS HOUSEN JOHTO

Investors Housen hallitus valittiin yhtiökokouksessa huhtikuussa 2023. 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 toimitusjohtajaksi valittiin 2014 lopussa 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 Alekski Aitala ja Tommi Juhola 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 6.374.586 osaketta ja yhtiön hallussa 14.510 osaketta. Yhtiön hallituksella on yhtiökokouksen antama valtuutus omassa hallussa olevien osakkeiden käyttämiseen.

Yhtiöllä oli 31.12.2023 Euroclear Finlandin ylläpitämän osakasrekisterin mukaan 2.691 osakasta (2.667). Osakasmäärä on kasvanut nettomääräisesti 24 osakkaalla eli yhdellä prosentilla viimeisen vuoden aikana.

Suurimmat osakkeenomistajat 31.12.2023 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 OY | 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 |
| HEKHOLM OY | 80 000 | 1,25 |
| GRÖNROOS MARI ANNELI | 78 956 | 1,24 |
| SIJOITUSRAHASTO INVESTORS NORDIC SMALL CAP | 61 831 | 0,97 |
| SKOGMAN BO BÖRJE RAGNAR DB | 60 000 | 0,94 |
| GRÖNROOS KAIJA KAARINA | 31 259 | 0,49 |
| SALSTE TUOMAS MATTI JUHANA | 30 894 | 0,48 |
| NORRGÖRD NILS EMIL | 29 000 | 0,45 |
| RAKENNUSLIKE SULO LIPSANEN OY | 27 989 | 0,44 |
| SELINHEIMO RISTO PERTTI JUHANI | 27 230 | 0,43 |
| KALAJA OLLI JUHANI | 26 317 | 0,41 |
| JANERCON OY | 24 833 | 0,39 |
| KOIVISTOINEN JUKKA ANTERO | 24 833 | 0,39 |
| PAKKANEN ANNELI ELISABETH | 23 000 | 0,36 |

Suurimmista osakkeenomistajista:

Maakunnan Asunnot Oy on hallituksen puheenjohtaja Tapani Rautiaisen vaikutusvaltayhteisö.

Royal House Oy on hallituksen puheenjohtaja Tapani Rautiaisen määräysvaltayhteisö.

Core Capital Oy on toimitusjohtaja ja hallituksen jäsen Petri Roinisen määräysvaltayhteisö.

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

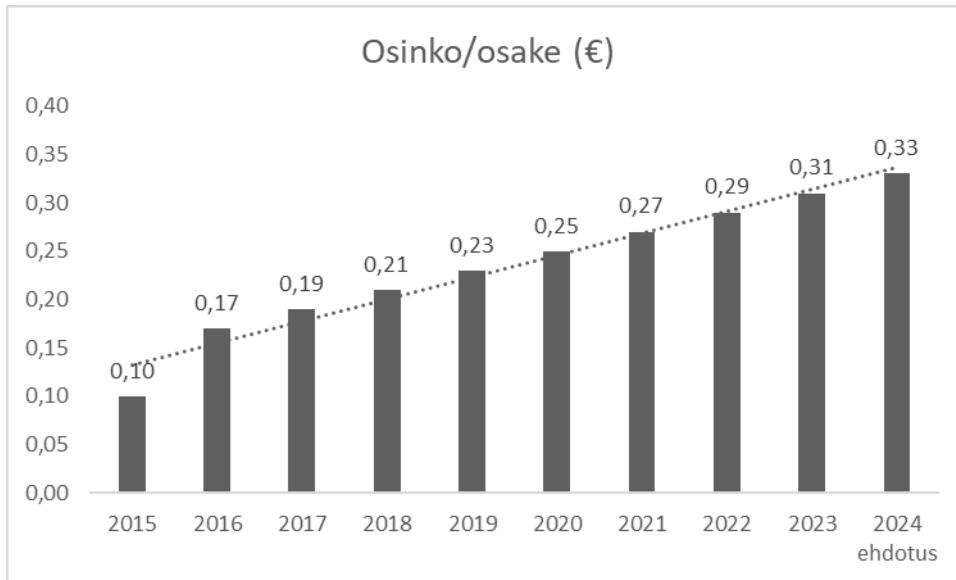
Rakennusliike Sulo Lipsanen Oy on hallituksen jäsen Vesa Lipsasen määräysvaltayhteisö.

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

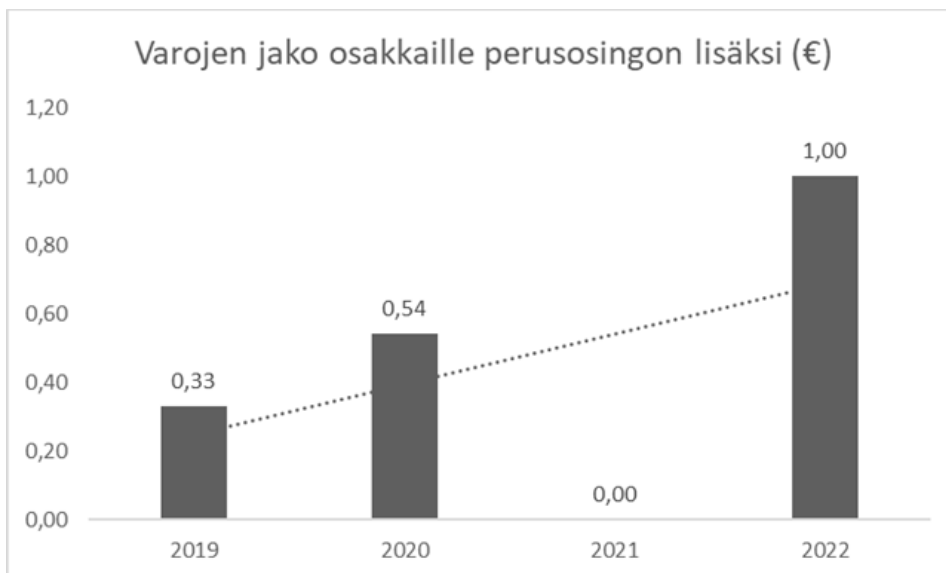
Yhtiön hallussa oli 31.12.2023 yhteensä 14.510 omaa osaketta.

Vuoden 2022 tuloksen perusteella hallitus esitti yhtiökokoukselle 0,31 €/osake osingon maksamista yhdessä tai useammassa erässä. Yhtiökokouksen 27.4.2023 päättämä osinko on kahdeksas peräkkäinen kasvavan osingon vuosi. Osingon ensimmäinen ja toinen erä maksettiin Q2 2023 aikana.

Hallitus esittää keväällä 2024 kokoontuvalle yhtiökokoukselle 0,33 € / osake osinkoa. Osinko voitaisiin jakaa yhdessä tai kahdessa osassa. Osinko olisi noin 6,3 % tuotto vuodenvaihteen osakekurssilla. Se edustaisi noin 60 % suuruista osuutta vuoden 2023 tuloksesta.



Perusosingon ohella yhtiö on jakanut osakkeille varoja vuosina 2019 ja 2020 ensisijassa osakkuusyhtiön osakkeiden muodossa sekä vuonna 2022 rahan muodossa.



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

Toimitusjohtaja Petri Roinisella on optio-ohjelma, jonka sisältö on tiedotettu 17.8.2020.

RAPORTOINTIKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Yhtiö on jatkanut perusliiketoimintaansa sekä omien osakkeiden hankintaohjelmaa.

Tuomas Hillukkala nimitettiin tytäryhtiö Investors House Rahastot Oy:n toimitusjohtajaksi ja kutsuttiin avainhenkilöpoolin kannustinjärjestelmän piiriin.

LÄHIPIIRIKAUPAT

Ei solmittuja 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)

| | 10-12/2023 | 1-12/2023 | 10-12/2022 | 1-12/2022 |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|
| LIKEVAIHTO | 1 839 | 6 857 | 2 059 | 7 603 |
| Ylläpitokulut | -1 285 | -5 122 | -1 405 | -4 696 |
| NETTOTUOTTO | 554 | 1 735 | 654 | 2 907 |
| Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot | 34 | -163 | 0 | -184 |
| Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta | -1 025 | -1 193 | 2 603 | 2 241 |
| Poistot ja arvonalentumiset | -600 | -600 | -61 | -61 |
| Myyntin, markkinoinnin ja hallinnon kulut | -187 | -825 | -283 | -1 046 |
| Liiketoiminnan muut tuotot/kulut | 0 | -33 | -16 | -162 |
| Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta | 1 265 | 4 976 | 143 | 561 |
| LIKEVOITTO (-TAPPIO) | 41 | 3 897 | 3 040 | 4 256 |
| Rahoitustuotot yhteensä | 141 | 354 | 73 | 246 |
| Rahoituskulut yhteensä | -232 | -735 | -209 | -485 |
| TULOS ENNEN VEROJA | -50 | 3 516 | 2 904 | 4 017 |
| Verot yhteensä | 103 | -13 | -575 | -795 |
| KATSAUSKAUDEN TULOS | 53 | 3 503 | 2 329 | 3 222 |
| KATSAUSKAUDEN LAAJA TULOS | 53 | 3 503 | 2 329 | 3 222 |

Jakautuminen:

| | | | | |
|--|-------------|--------------|--------------|--------------|
| Emoyhtiön omistajille | 93 | 3 559 | 2 393 | 3 213 |
| Määräysvallattomille omistajille | -40 | -56 | -64 | 9 |
| Emoyhtiön omistajille kuuluva: | | | | |
| Osakekohtainen tulos, laimentamaton | 0,01 | 0,56 | 0,37 | 0,50 |
| Osakekohtainen tulos, laimennettu | 0,01 | 0,56 | 0,37 | 0,50 |

KONSERNITASE

(t EUR)

12/2023

12/2022

| | | |
|---|---------------|---------------|
| PITKÄAIKAISET VARAT | | |
| Liikearvo | 5 689 | 6 289 |
| Aineettomat hyödykkeet | 488 | 686 |
| Aineelliset hyödykkeet | 317 | 58 |
| Sijoituskiinteistöt | 27 879 | 28 881 |
| Vaihto-omaisuuskiinteistöt | 473 | 5 725 |
| Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä | 5 922 | 1 306 |
| Muut sijoitukset | 0 | 0 |
| Laskennalliset verosaamiset | 791 | 876 |
| Pitkäaikaiset saamiset | 2 686 | 3 319 |
| Pitkäaikaiset varat yhteensä | 44 245 | 47 140 |
| LYHYTAIKAISET VARAT | | |
| Saamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä | 0 | 0 |
| Myyntisaamiset ja muut saamiset | 696 | 1 507 |
| Lyhytaikaiset sijoitukset | 89 | 72 |
| Rahavarat | 8 516 | 6 543 |
| Lyhytaikaiset varat yhteensä | 9 301 | 8 122 |
| VASTAAVAA YHTEENSÄ | 53 546 | 55 262 |

| | | |
|---|---------------|---------------|
| OMA PÄÄOMA | | |
| Osakepääoma | 2 556 | 2 556 |
| Muu oma pääoma | 31 398 | 29 982 |
| Oma pääoma yhteensä | 33 954 | 32 538 |
| Määräysvallattomien osuus | 335 | 425 |
| Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma | 33 619 | 32 113 |
| VELAT | | |
| Pitkäaikaiset velat | | |
| Korolliset velat | 9 039 | 16 553 |
| Laskennalliset verovelat | 1 080 | 1 183 |
| Muut velat | 423 | 742 |
| Pitkäaikaiset velat yhteensä | 10 542 | 18 478 |
| Lyhytaikaiset velat | | |
| Korolliset velat | 7 750 | 2 195 |
| Ostovelat ja muut velat | 1 300 | 2 051 |
| Lyhytaikaiset velat yhteensä | 9 050 | 4 246 |
| Velat yhteensä | 19 592 | 22 724 |
| VASTATTAVAA YHTEENSÄ | 53 546 | 55 262 |

| EMOYRITYKSEN OMISTAJILLE KUULUVA OMA PÄÄOMA (t EUR) | OSAKEPÄÄOMA | YLIKURSSI- RAHASTO | SVOP | KERTYNEET VOITTOVARAT | OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ |
|--|-------------|-----------------------|--------|--------------------------|------------------------|
| Emoyhtiön omistajille kuuluva | | | | | |
| Oma pääoma 31.3.2022 | 2 556 | 7 | 18 815 | 8 501 | 29 879 |
| Määräysvallattomien osuus | | | | | 539 |
| Oma pääoma 31.3.2022 yhteensä | | | | | 30 418 |
| Tilikauden tulos 4-6/2022 | | | | 416 | 416 |
| Tilikauden laaja tulos | | | | 416 | 416 |
| Osingonjako | | | | -927 | -927 |
| Osakeperusteiset liiketoimet | | | 859 | 0 | 859 |
| Liiketoimet määräysvall. kanssa | | | | | 0 |
| Emoyhtiön omistajille kuuluva | | | | | |
| Oma pääoma 30.6.2022 | 2 556 | 7 | 19 674 | 7 990 | 30 227 |
| Määräysvallattomien osuus | | | | | 480 |
| Oma pääoma 30.6.2022 yhteensä | | | | | 30 707 |
| Tilikauden tulos 7-9/2022 | | | | 243 | 243 |
| Tilikauden laaja tulos | | | | 252 | 252 |
| Osingonjako | | | | -891 | -891 |
| Osakeperusteiset liiketoimet | | | 141 | 0 | 141 |
| Liiketoimet määräysvall. kanssa | | | | | 0 |
| Emoyhtiön omistajille kuuluva | | | | | |
| Oma pääoma 30.9.2022 | 2 556 | 7 | 19 815 | 7 342 | 29 720 |
| Määräysvallattomien osuus | | | | | 489 |
| Oma pääoma 30.9.2022 yhteensä | | | | | 30 209 |
| Tilikauden tulos 10-12/2022 | | | | 2 393 | 2 306 |
| Tilikauden laaja tulos | | | | 2 329 | 2 306 |
| Osingonjako | | | | | 0 |
| Osakeperusteiset liiketoimet | | | | | 0 |
| Liiketoimet määräysvall. kanssa | | | | | 0 |
| Emoyhtiön omistajille kuuluva | | | | | |
| Oma pääoma 31.12.2022 | 2 556 | 7 | 19 815 | 9 735 | 32 113 |
| Määräysvallattomien osuus | | | | | 425 |
| Oma pääoma 31.12.2022 yhteensä | | | | | 32 538 |
| Tilikauden tulos 1-3/2023 | | | | -178 | -178 |
| Tilikauden laaja tulos | | | | -185 | -185 |
| Osingonjako | | | | | 0 |
| Osakeperusteiset liiketoimet | | | | | 0 |
| Liiketoimet määräysvall. kanssa | | | | -1 | -1 |
| Emoyhtiön omistajille kuuluva | | | | | |
| oma pääoma 31.3.2023 | 2 556 | 7 | 19 815 | 9 556 | 31 934 |
| Määräysvallattomien osuus | | | | | 418 |

| EMOYRITYKSEN OMISTAJILLE KUULUVA OMA PÄÄOMA (t EUR) | OSAKEPÄÄOMA | YLIKURSSI- RAHASTO | SVOP | KERTYNEET VOITTOVARAT | OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ |
|--|--------------|-----------------------|---------------|--------------------------|------------------------|
| Oma pääoma 31.3.2023 yhteensä | | | | | 32 352 |
| Tilikauden tulos 4-6/2023 | | | | 3 123 | 3 123 |
| Tilikauden laaja tulos | | | | 3 117 | 3 117 |
| Osingonjako | | | | -1 980 | -1 980 |
| Osakeperusteiset liiketoimet | | | 0 | 0 | 0 |
| Liiketoimet määräysvall. kanssa | | | | | 0 |
| Emoyhtiön omistajille kuuluva | | | | | |
| oma pääoma 30.6.2023 | 2 556 | 7 | 19 815 | 10 699 | 33 077 |
| Määräysvallattomien osuus | | | | | 411 |
| Oma pääoma 30.6.2023 yhteensä | | | | | 33 488 |
| Tilikauden tulos 7-9/2023 | | | | 521 | 521 |
| Tilikauden laaja tulos | | | | 518 | 518 |
| Osingonjako | | | | 0 | 0 |
| Osakeperusteiset liiketoimet | | | 53 | -53 | 0 |
| Liiketoimet määräysvall. kanssa | | | | -17 | -17 |
| Emoyhtiön omistajille kuuluva | | | | | |
| oma pääoma 30.9.2023 | 2 556 | 7 | 19 868 | 11 150 | 33 581 |
| Määräysvallattomien osuus | | | | | 399 |
| Oma pääoma 30.9.2023 yhteensä | | | | | 33 980 |
| Tilikauden tulos 10-12/2023 | | | | 93 | 93 |
| Tilikauden laaja tulos | | | | 83 | 83 |
| Osingonjako | | | | | 0 |
| Osakeperusteiset liiketoimet | | | -72 | | -72 |
| Liiketoimet määräysvall. kanssa | | | | 17 | 17 |
| Emoyhtiön omistajille kuuluva | | | | | |
| oma pääoma 31.12.2023 | 2 556 | 7 | 19 796 | 11 260 | 33 619 |
| Määräysvallattomien osuus | | | | | 335 |
| Oma pääoma 31.12.2023 yhteensä | | | | | 33 954 |

KONSERNIN RAHOITUSLASKELMA

(t EUR)

10-12 2023

1-12 2023

10-12 2022

1-12 2022

| | | | | |
|---|------|--------|--------|---------|
| <i>Liiketoiminnan nettorahavirta</i> | 890 | 82 | -1 378 | -559 |
| <i>Investointien rahavirrat:</i> | | | | |
| Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Kiinteistöinvestoinnit | 0 | -1 013 | 680 | 648 |
| Sijoitus- ja vaihto-om.kiinteistöjen myynti | -25 | 6 492 | -23 | 814 |
| Muut sijoitukset | 233 | 233 | 262 | 262 |
| Tytäryhtiöiden hankinta | 0 | -385 | 0 | -2 017 |
| Tuotot osakkuus- ja yhteisyrityksistä | 108 | 750 | 0 | 0 |
| <i>Investointien nettorahavirta</i> | 316 | 6 077 | 919 | -293 |
| <i>Rahoituksen rahavirta</i> | | | | |
| Korollisten lainojen nostot | 0 | 0 | 960 | 4 469 |
| Korollisten lainojen takaisinmaksut | -363 | -2 141 | -1 506 | -6 952 |
| Emoyhtiön omistajille maksetut osingot | 0 | -1 978 | 0 | -7 999 |
| Liiketoimet määräysvallattomien kanssa | 0 | 0 | -42 | -101 |
| Omien osakkeiden hankinta | -67 | -67 | 0 | 579 |
| <i>Rahoituksen nettorahavirta</i> | -430 | -4 186 | -588 | -10 004 |
| <i>Rahavarojen muutos</i> | 776 | 1 973 | -1 047 | -10 856 |

VOITTO/TAPPIO KÄYPÄÄN ARVOON ARVOSTAMISESTA
 (t EUR)

| | 10-12/2023 | 1-12/2023 | 10-12/2022 | 1-12/2022 |
|--------------------------------------|---------------|---------------|--------------|--------------|
| Kiinteistöjen käyvän arvon muutokset | -950 | -950 | 2 767 | 2 717 |
| Sijoitusten käyvän arvon muutokset | 1 | 18 | 0 | 0 |
| Käyttöoikeusomaisuuserien poistot | -7 | -30 | -7 | -30 |
| Ajanmukaistamisinvestoinnit | -69 | -231 | -157 | -446 |
| Konserni yhteensä | -1 025 | -1 193 | 2 603 | 2 241 |

SIOITUSKIINTEISTÖT (t EUR)

| | 12/2023 | 9/2023 | 6/2023 | 3/2023 | 12/2022 | 9/2022 | 6/2022 |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa | 28 840 | 28 847 | 28 871 | 28 881 | 25 026 | 25 842 | 25 946 |
| Hankitut sijoituskiinteistöt / Muut investoinnit | 0 | 0 | 0 | 0 | 9 | 0 | 0 |
| Myydyt sijoituskiinteistöt | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -85 | -97 |
| Voitto/ tappio käypään arvoon arvostamisesta | -950 | 0 | 0 | 0 | 3 845 | 0 | 0 |
| IFRS 16 käyttöoikeusomaisuuserien lisäykset | 0 | 0 | 0 | 0 | 8 | 21 | 0 |
| Poistot käyttöoikeusomaisuuseristä | -11 | -7 | -11 | -10 | -7 | -9 | -7 |
| Siirrot vaihto-omaisuuskiinteistöistä/-hin | 0 | 0 | -13 | 0 | 0 | -743 | 0 |
| Sijoituskiinteistöjen käypä arvo | 27 879 | 28 840 | 28 847 | 28 871 | 28 881 | 25 026 | 25 842 |
| Myyntissä olevat sijoituskiinteistöt | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa | 27 879 | 28 840 | 28 847 | 28 871 | 28 881 | 25 026 | 25 842 |

Sijoituskiinteistöt 31.12.2023:

| | Kotipaikka | Omistusosuus |
|---|--------------|--------------|
| Investors House CF 1 Oy | Helsinki | 100 % |
| Koy Vantaan Neilikkatie 17 | Vantaa | 100 % |
| Koy Keskusväylä | Pori | 45% |
| Koy Jyväskylän Koivurannantie 1 | Jyväskylä | 100 % |
| IVH Kodit Oy | Tampere | 100 % |
| As Oy Helsingin Alppikylän Haukkakatu 6 | Helsinki | 100 % |
| As Oy Helsingin Pilvenpyörteentie 21 | Helsinki | 100 % |
| As Oy Lappeenrannan Laserkatu 6 | Lappeenranta | 100 % |

SEGMENTTIKOHTAISET TULOSLASKELMAT

(t EUR)

Kiinteistöt-segmentti

| | 10-12 /2023 | 1-12 /2023 | 10-12 /2022 | 1-12 /2022 |
|--|-------------|--------------|--------------|--------------|
| LIKEVAIHTO | 893 | 3 421 | 839 | 3 309 |
| Kiinteistöjen ylläpitokulut | -467 | -2 024 | -486 | -1 321 |
| NETTOTUOTTO | 426 | 1 397 | 353 | 1 988 |
| Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot | 34 | -163 | 0 | -184 |
| Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta | -1 025 | -1 193 | 2 603 | 2 241 |
| Osuus osakkuusyritysten tuloksesta | 1 265 | 4 976 | 143 | 561 |
| Liiketoiminnan muut tuotot/kulut | 0 | 0 | -16 | -16 |
| SEGMENTIN LIKEVOITTO (-TAPPIO) | 700 | 5 017 | 3 083 | 4 590 |

Palvelut-segmentti

| | 10-12 /2023 | 1-12 /2023 | 10-12 /2022 | 1-12 /2022 |
|---------------------------------------|-------------|--------------|--------------|--------------|
| LIKEVAIHTO | 946 | 3 436 | 1 220 | 4 294 |
| Segmentin välittömät kulut | -818 | -3 098 | -919 | -3 375 |
| NETTOTUOTTO | 128 | 338 | 301 | 919 |
| Luovutusvoitot/-tappiot | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Poistot ja arvonalentumiset | -600 | -600 | -61 | -61 |
| Liiketoiminnan muut tuotot/kulut | 0 | -33 | 0 | -146 |
| SEGMENTIN LIKEVOITTO (-TAPPIO) | -472 | -295 | 240 | 712 |

Täsmäytys konsernituloslaskelmaan:

| | 10-12 /2023 | 1-12 /2023 | 10-12 /2022 | 1-12 /2022 |
|---|-------------|--------------|--------------|--------------|
| Kiinteistöt-segmentin liikevoitto | 700 | 5 017 | 3 083 | 4 590 |
| Palvelut-segmentin liikevoitto | -472 | -295 | 240 | 712 |
| Myyntin, markkinoinnin ja hallinnon kulut | -187 | -825 | -283 | -1 046 |
| Rahoitustuotot ja -kulut | -91 | -381 | -136 | -239 |
| TULOS ENNEN VEROJA | -50 | 3 516 | 2 904 | 4 017 |

TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT

| | 10-12/2023 | 1-12/2023 | 10-12/2022 | 1-12/2022 |
|--|------------|-----------|------------|-----------|
| <i>IFRS</i> | | | | |
| Osakekohtainen tulos , EUR | 0,01 | 0,56 | 0,37 | 0,50 |
| Osakekohtainen oma pääoma, EUR | - | 5,27 | - | 5,03 |
| <i>Vaihtoehtoiset tunnusluvut</i> | | | | |
| Omavaraisuusaste % | - | 63,4 | - | 58,9 |
| Oman pääoman tuotto %, p.a. | 0,6 | 10,5 | 29,7 | 9,4 |
| Sijoitetun pääoman tuotto %, p.a. | 1,4 | 8,3 | 24,6 | 8,2 |
| EPRA Earnings (operatiivinen tulos) t EUR | 335 | 826 | 363 | 1 804 |
| EPRA Earnings (operatiivinen tulos) EUR/osake | 0,053 | 0,130 | 0,057 | 0,282 |
| EPRA NRV (nettovarallisuus), t EUR | | 36 698 | | 39 821 |
| EPRA NRV (nettovarallisuus), EUR/osake | | 5,76 | | 6,23 |
| EPRA NTA, t EUR | | 28 303 | | 26 188 |
| EPRA NTA, EUR/osake | | 4,44 | | 4,10 |
| EPRA NDV, t EUR | | 27 442 | | 26 626 |
| EPRA NDV, EUR/osake | | 4,30 | | 4,17 |

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

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

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

Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos

Osakekohtainen 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 Tulos

EPRA Earnings / osake = -----
 (osakekohtainen operatiivinen 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

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