

INVESTORS HOUSE: ENNÄTYKSELLINEN OPERATIIVINEN TULOS Q4 JA 2021 – KOKO HENKILÖSTÖLLE KANNUSTINPALKKIO

YHTEENVETO Q4 2021 (VERTAILUKAUSI Q4 2020)

Neljännän kvartaalin operatiivinen tulos (Epra) oli yhtiön kaikkien aikojen paras ollen 1,03 M€ ja tuplaantui vertailukaudesta (0,51 M€).

Strateginen rakennemuutos kiinteistösijoitusyhtiöstä kohti palvelu- ja kehitysyhtiöltä eteni. Palveluliiketoiminnan osuus liikevaihtoon raportoitavista tuotoista ylitti kolmatta kvartaalia peräkkäin kiinteistöjen vuokratuotot.

Pääomien allokointi pitkästä kiinteistöomistuksesta kohti palveluliiketoimintaa ja kehityshankkeita eteni sekä osakkuusyhtiö IVH Kampuksen myynnillä että investoinnilla Kukkulan kehityshankkeeseen.

Kiinteistömyyntien myötä yhtiön likviditeetti oli vuoden lopussa poikkeuksellisen vahva. Sitä on tarkoitus käyttää uuden liiketoiminnan hankkimiseen ja kehittämiseen. Varat, joita liiketoiminnassa ei tarvita, jaetaan osakkaille. Tämä toteutettiin katsauskauden jälkeen Q1 2022.

YHTEENVETO TILIKAUDELTA 2021 (VERTAILUKAUSI 2020)

Tilikauden aikana tapahtunut kehitys noudatti yhtiön syksyllä 2020 vahvistettua strategiaa. Strategian tarkoituksena on sellainen kannattavuuskehitys, joka mahdollistaa kasvavat osakekohtaiset osingot.

Yhtiö on katsauskaudella toteuttanut strategiaansa mm:

- keventämällä pitkää kiinteistöomistusta myymällä 15,5 M€ velattomalla kauppahinnalla asuntoportfolion sekä toimitilapuolella osakkuusyhtiö IVH Kampuksen 56,1 M€ velattomalla kaupalla
- vahvistamalla palveluliiketoimintaa Juhola Asset Managementin hankinnalla
- vahvistamalla hankekehityskantaa hankkimalla konsortion jäsenenä 1/3-omistusosuuden laajasta Kukkula-hankkeesta Jyväskylässä

Vuoden 2021 operatiivinen tulos (Epra) parani 34 % ollen 2,8 M€ (2,1 M€), mikä on yhtiön toimihistorian paras. Viimeisen 28 kvartaalin aikana yhtiö on 24 -kertaistanut operatiivisen tuloksensa ja kuusinkertaistanut osakekohtaisen operatiivisen tuloksensa.

Hallituksen osinkoesitys 0,29 €/osake on toteutuessaan seitsemäs peräkkäinen kasvavan osakekohtaisen osingon vuosi. Osinkoesitys on 63 % operatiivisesta tuloksesta kun aikaisemman kuuden vuoden keskiarvo on ollut 75 %. Vahva operatiivinen tulos mahdollisti osingon kasvun aikaisempaa matalammalla jakosuhteella.

Henkilöstörahaston, johon koko henkilöstö kuuluu, palkkio vuodelta 2021 on lähellä maksimia. Henkilöstörahaston tarkoitus on sekä mahdollistaa koko henkilöstön palkitseminen että yhdenmukaistaa osakkeenomistajien ja henkilöstön intressejä. Henkilöstörahasto sijoittaa sääntöjensä mukaan huomattavan osan varoistaan yhtiön osakkeen omistamiseen.

Katsauskauden päättyessä omavaraisuusaste oli vahva ollen 58 % (55 %).

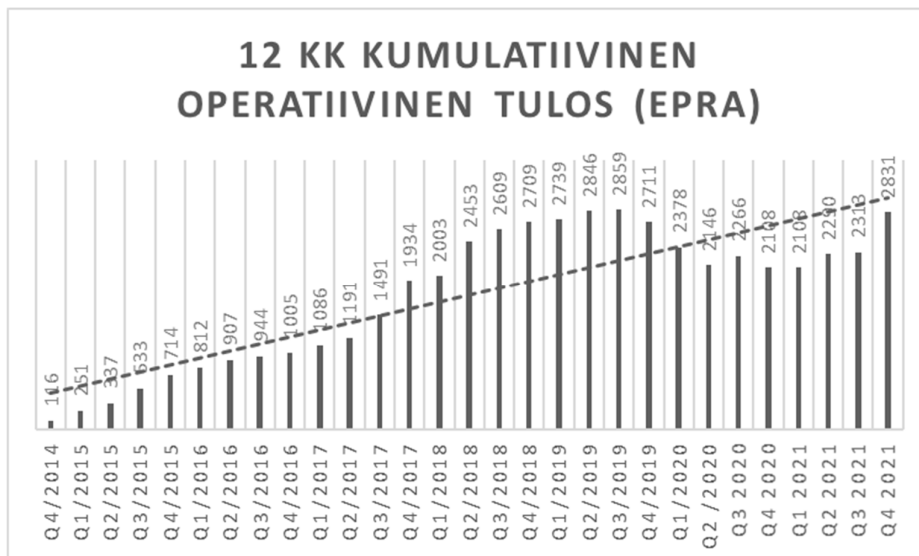
Katsauskauden päättymisen jälkeen ylimääräinen yhtiökokous päätti 1,00 €/osake suuruudesta varojen jaosta osakkaille, mikä toteutettiin Q1 2022 aikana.

TOIMITUSJOHTAJA PETRI ROININEN:

” Haluan lausua lämpimät kiitokset henkilökunnalle, asiakkaille ja yhteistyökumppaneille siitä mitä yhdessä saimme aikaan keskellä koronavuoden 2021 poikkeusoloja.

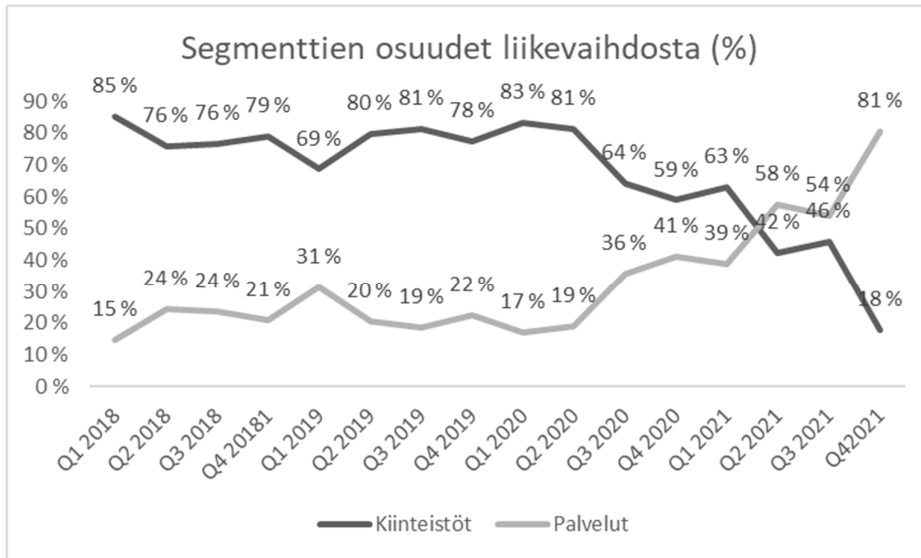
Olen erityisen iloinen kahdesta asiasta: Ensiksi, tuloskehitys mahdollistaa jo seitsemännen kerran peräkkäin kasvavan osinkoehdotuksen osakkeenomistajille. Toiseksi, ennätystuloksen perusteella voimme maksaa koko henkilöstölle henkilöstörahastoperusteisen kannustinpalkkion. Kaikki työntekijät henkilöstörahaston kautta myös omistavat yhtiötä.

Edellä mainitut ilonaiheet perustuvat siihen, että neljännen kvartaalin ja koko vuoden 2021 operatiiviset tulokset olivat kaikkien aikojen parhaat.



Olemme pitkäjänteisesti muovanneet 2010-luvun puolivälin perinteisestä kiinteistösijoitusyhtiöstä palvelu- ja kehitystoimintaan keskittyvää toimijaa.

Katsauskauden aikana strateginen kehitys eteni kaikilla rintamilla ja näkyy nyt tuottorakenteessa. Kolmella viimeisellä kvartaalilla palveluliiketoiminnan osuus tuotoista on ollut yli puolet ja näin ylittänyt kiinteistöjen vuokratuotot.



Vastaavasti olemme vapauttaneet pääomaa pitkäaikaisesta kiinteistöomistuksesta sekä kohdentaneet sitä palveluliiketoimintaan ja kehityshankkeisiin samoin kuin palauttaneet osakkeenomistajille.

Palveluliiketoiminnan arvo ulkopuolisen arvonmäärityksen mukaan joulukuun lopussa oli 19,1 M€ mikä on yli kaksinkertainen vuodentakaiseen verrattuna.

Päämääränämme on olla kiinteistö- ja rakennusalan ensimmäinen osinkoaristokraatti Suomessa. Olemme hallituksen osinkoesitys mukaan lukien edenneet seitsemän vuotta nousujohtaisen operatiivisen tuloksen sekä kasvavien osakekohtaisten osinkojen kanssa. Pitkällä aikavälillä tavoittelemme paranevaa kannattavuutta ja kasvavia osinkoja jatkossakin.”

YHTEENVETOTAULUKKO

	10-12/2021	10-12/2020	muutos-%	1-12/2021	1-12/2020	muutos-%
Liikevaihto, t eur	3015	1727	75 %	9764	9465	3 %
Nettotuotto, t eur	1275	789	62 %	3802	4459	-15 %
Katsauskauden tulos, t eur	-932	-3075	70 %	-769	-1961	61 %
Omavaraisuusaste, %				58,0	54,9	
Operatiivinen tulos, t eur	1026	509	102 %	2833	2108	34 %
Nettovarallisuus/osake (EPRA NRV)				8,27	7,53	10 %

LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

Venäjä ja turvallisuuspoliittinen tilanne

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

Korona

Koronan nettovaikutukset konsernin kiinteistöomaisuuden 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 jatkuessaan tai pahentuessaan kriisillä voi olla negatiivisia vaikutuksia vuokraustoimintaan, rahoitukseen ja omaisuuden arvoihin.

Koronan vaikutukset eivät kuitenkaan ole ainoastaan negatiivisia. On mahdollista, että uusi asunto- tai toimistokysyntä vilkastuttaa markkinaa. On myös mahdollista, että elvytyspaketeilla voi olla merkittävä vaikutus.

Muut tekijät ennallaan

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

Yleinen korkotaso voi nousta, mikä voi vaikuttaa rahoituksen hintaan.

Yhtiön omistamien kiinteistöjen vuokrausaste voi vaihdella.

OHJEISTUS

Investors House linjauksensa mukaisesti ohjeistaa koko vuoden operatiivista tulosta (EPRA).

Investors House arvioi vuoden 2022 operatiivisen tuloksen olevan merkittävästi alhaisempi kuin vuonna 2021.

Operatiivisen tuloksen lasku aiheutuu Q4 2021 aikana toteutetuista merkittävistä asunto- ja toimistoportfolioiden myynnistä. Operatiivinen tulos laskee kunnes kaupoista saadut varat on uudelleensijoitettu tuottavasti kehitys ja palveluliiketoimintaan. Yhtiö on selektiivinen uusien investointien kanssa. Yhtiö näkee parhaat mahdollisuudet palvelu- ja kehitysliiketoiminnoissa.

HALLITUKSEN OSINKOESITYS YHTIÖKOKOUKSELLE

Hallitus esittää 27.4.2022 kokoontuvalle yhtiökokoukselle 0,29 €/osake (0,27 €/osake edellisellä tilikaudella) suuruisen osingon maksamista. Kahden aikaisemman vuoden tapaan hallitus esittää, että osinko voitaisiin maksaa kahdessa erässä.

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

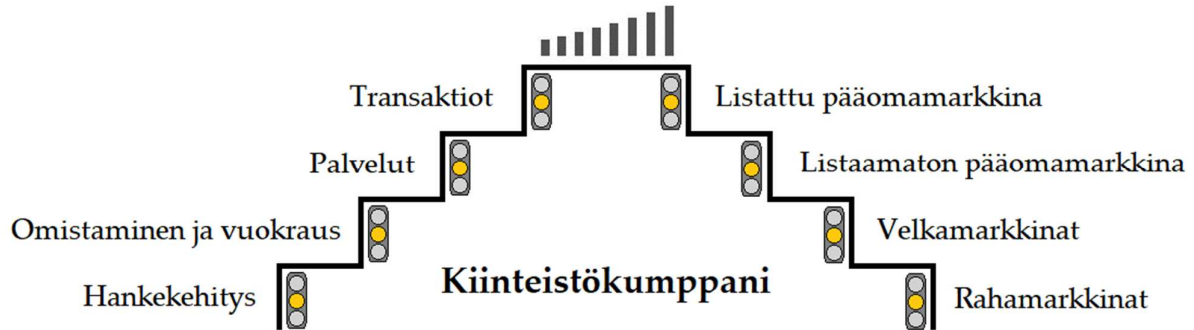
Samalla kun korona-pandemian aiheuttama epävarmuus on väistymässä ja siihen liittyviä rajoituksia vähitellen puretaan, geopoliittinen toimintaympäristö on kriisiytynyt tavalla, joka voi heijastua merkittävässä määrin myös talouteen. Venäjän toiminnan arvaamattomuus muodostaa lähiajan suurimman riskin, jonka täsmällisiä vaikutuksia on hyvin vaikea arvioida. Tilanteen jäädessä paikalliseksi vaikutukset ovat vähäisiä, mutta sotatoimien laajentuessa ja pitkittyessä seuraukset voivat olla mittavia.

Toinen toimintaympäristöön olennaisesti vaikuttava tekijä on vuoden 2021 aikana nousuun lähtenyt inflaatio, mikä heijastuu sekä yleisiin korko-odotuksiin että sijoittajien tuottovaatimukseen.

Korona-kriisi vaikutti hyvin maltillisesti yhtiön liiketoimintaan, joka on hajautunut useaan tuottolähteeseen ja kiinteistöliiketoiminnan koko arvoketjuun. Nyt uuden kriisin edessä tulevaa on vaikea ennakoida. Joka tapauksessa liiketoimintojen hajautuksesta on edelleen selvää hyötyä. Eskaloituessaan uudella geopoliittisella kriisillä voi olla moniulotteisia negatiivisia vaikutuksia yhtiön toimintaympäristöön.

Kiinteistösijoittaminen tarjoaa ennustettavaa kassavirtaa ja muihin omaisuuslajeihin nähden kilpailukykyistä riskikorjattua tuottoa. Ylipäänsä ns. vaihtoehtoisten sijoitusten, joihin kiinteistöt lukeutuvat, kiinnostus on kasvanut. Sijoittajan yleiskuvassa negatiivista saattaa olla massiivinen julkinen velkaantuminen ja sen synnyttämät riskit. Koti- ja ulkomaiset sijoittajat ovat palanneet ja

toimivat vahvasti investointimarkkina. Sijoitusmarkkina toimii. Kevästä lukien päätään nostanut inflaatiokehitys tukee kiinteistösijoitusmarkkinaa vuokrasopimusten kuluttajahintaindeksiin sidottujen korotuspykälien myötä. Laadukkaat kiinteistösijoitukset voivat tarjota perusteltua inflaatiosuojaa.



Hankekehitys – tontit ja uusien kohteiden rakennuttaminen. Kaupungistumisen ja etätyön tuomat tarpeet mm. uusille asunnoille ovat ilmeiset. Toisaalta rahoitusmarkkinan kapeikot rajoittavat hankkeiden käynnistymistä. Useissa maakuntakeskuksissa 2015-2019 asuntorakennusbuumi yhdistettynä siihen, että opiskelijat ovat poissa kaupungista, on synnyttänyt vuokralaisen markkinat. Ilmeistä kuitenkin on, että opiskelijoiden palatessa opiskelukaupunkeihinsa, asuntovuokramarkkinan tasapaino palautuu ja saattaa kääntyäkin nopeasti. Keväällä nähtiin jo tästä merkkejä, kun vuokrien tason raportoitiin nousseen. Kevään ja kesän ilmiönä on ollut rakentamiskustannusten erittäinkin nopea nousu, mikä jarruttaa hankekehityksen kiinnostavuutta. Tilanne voi korjautua, kun kansainväliset hankintaketjut organisoituivat uudelleen koronan jälkeen.

Omistamisen ja vuokrauksen osalta tilanne on kaksijakoinen. Asuntopuolella ja osin myös toimistopuolella kysyntä on hyvinkin normaali, ellei peräti vahva. Liiketilapuoli kärsii nettikaupan murroksesta ja hotellisektori koronatilanteesta. Matalien korkojen vallitessa ennustettavaa tuottoa tarjoavien kiinteistökohteiden sijoituskysyntä on kasvussa ja vahvaa. Ilmiö voi näkyä vahvan kassavirran kohteiden tuottovaateiden hienoisena laskuna. Käsityksemme mukaan sekä kotimaiset että kansainväliset sijoittajat hakevat uusia sijoituskohteita aktiivisesti.

Palvelut – kiinteistöjen ja kiinteistöyhtiöiden hallinnoinnin, vuokrauksen ja ylläpidon palvelut – tarjoavat mahdollisuuden jatkuviin ennustettaviin tuottoihin pienellä pääomariskillä ja ovat siksi kiinnostavat. Vuokrausmarkkinoiden tilanteet luonnollisesti heijastuvat myös palveluiden kysyntään.

Transaktiot hiljenivät koronan alkuvaiheessa, mutta elpyivät kun koti- ja kansainväliset sijoittajat palasivat markkinoille. Tällä hetkellä on enemmän pulaa investointikelpoisten kohteiden tarjonnasta kuin kysynnästä. Laadukkaiden kiinteistöjen ja ennustettavan kassavirran kohteet ovat suotuisemmassa asemassa arvonkehityksen kannalta. Rahoitussektorin halu rahoittaa olemassa olevia kiinteistöjä on vahvempi kuin rakennettavia kiinteistöjä.

Lyhyen koron rahamarkkinoilla sijoittajan kannalta mielekkäiden tuottojen tavoittaminen 0-korkoympäristössä on vaikeaa. Negatiiviset talletuskorot ovat siirtymässä myös isompiin käteisvaroihin. Yritystodistusmarkkinat kuivuivat koronan alettua, mutta ovat sittemmin elpyneet, mutta edelleen selektiiviset. Sijoittajan kannalta lyhyen koron markkinat ovat haastavat. Inflaatio nostaa päätään, muttei ole näkynyt juurikaan lyhyissä koroissa.

Kiinteistölainamarkkinoilla on kaksijakoinen tilanne. Aikaisemmin ilmeisesti sääntelyn kautta kiristyneet luotonannon kriteerit jarruttivat rakennushankkeiden rahoitusta ja käynnistämistä. Riskit arvioidaan ja hinnoitellaan sekä yritys- että hanketasolla aikaisempaa voimakkaammin. Vahvan taseen omaavat ennustettavaa kassavirtaa tuovat yhtiöt saavat rahoitusta edullisin ehdoin, erityisesti kun on kyse valmiista rakennuksista. Riskisinä pidetyillä toimijoilla rahoituksen saatavuus on haaste. Rahoituksen tarjonta on vahvasti polarisoitumassa akselilla kasvukeskuksiin keskittyvät liikepankit ja maakunnissa paikallispankit.

Listamattomalla pääomamarkkinalla sijoittajan kannalta kiinnostavia toimijoita ovat suorat kiinteistösijoitukset sekä yhteisyritykset ja kiinteistörahastot. Kiinteistörahastojen toimiala on syntynyt ja kasvanut miljardien suuruiseksi liiketoiminnaksi hyvin nopeasti. Uudessa toimintaympäristössä kaikki strategiat eivät ole voittavia, osa menestyy hienosti.

Listattu pääomamarkkina eli pörssiyritykset ovat useiden de-listausten myötä varsin pieni osa suomalaista kiinteistövarallisuutta. Yleisesti vuoden 2021 aikana pörssiin tuli listautumisten kautta runsaasti uusia yhtiöitä, mutta kiinteistömarkkinoilla toimivia yhtiöitä ei yksittäisiä poikkeuksia lukuun ottamatta listausmarkkinassa nähty. Viimeaikaiset geopolittiset tapahtumat voivat heijastua negatiivisesti yhtiöiden listautumishalukkuuteen lähitulevaisuudessa. Listattu reaaliomaisuus tarjoaa kaikki kiinteistösijoittamisen edut yhdistettynä pörssiosakkeen likviditeettiin. Verotuksellisesti listattu osake ei kuitenkaan ole yhtä tehokas kuin suora kiinteistöomistus.

KATSAUSKAUDEN TULOS (VERTAILUKAUSI 1-12/2020)

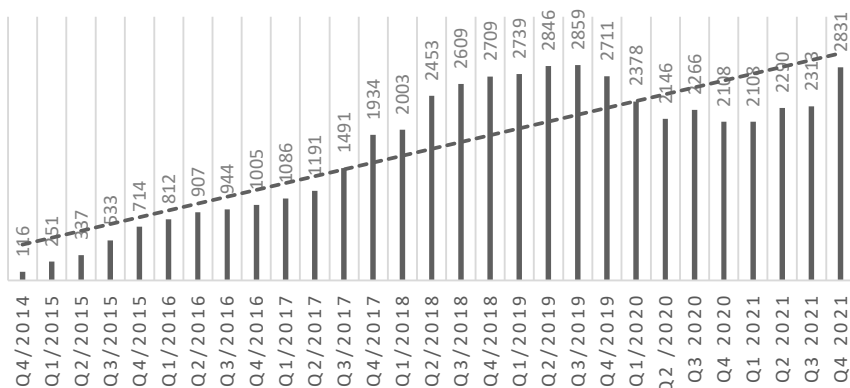
Katsauskauden operatiivinen tulos oli 2,8 M€ (2,1 M€) ja oli 34 % parempi kuin vertailukaudella.

Viimeiselle kvartaalilla syntyi ennen veroja noin 560 t€ kertaluonteisia transaktiopalkkioita sekä noin 280 t€ kertaluonteisia kuluja.

Laaja tulos jäi negatiiviseksi ja oli -0,9 M€ (-2,0 M€). Laajaa tulosta painoivat mm. toteutetut asunto- ja toimitilaportfolioiden myynnit hieman alle niiden tasearvojen sekä rahastoyhtiön liikearvon osittainen alaskirjaus sen myytyä suurimman hallinnoimansa rahaston.

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. Operatiivinen tulos on noin 24-kertaistunut viimeisen seitsemän vuoden aikana.

12 KK KUMULATIIVINEN OPERATIIVINEN TULOS (EPRA)



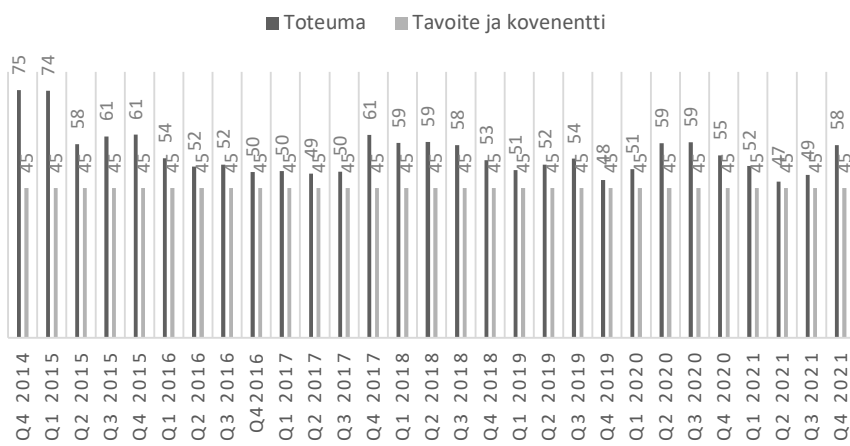
Konsernin tulokseen on yhdistetty yli 50 %:sti omistetut tytäryhtiöt. Osakkuusyhtiöiden tulos on yhdistetty konsernin tuloslaskelmaan yhdellä rivillä kohtaan 'Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta'. Osakkuusyhtiöistä tilikauden viimeisellä kvartaalilla myytiin IVH Kampus ja perustettiin kaksi yhtiötä eli Apitare Oy ja Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy.

PÄÄOMARAKENNE JA RAHOITUS

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

Konsernin omavaraisuusaste oli 58 % (55 %). Omavaraisuusasteen strateginen tavoitetaso on 45 %, minkä yläpuolella se on pidetty viimeisen 28 kvartaalin ajan.

OMAVARAISUUSASTE (%) 2012-2021



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 63,3 M€ (69,7 M€). Konsernin oma pääoma yhteensä oli 36,7 M€ (38,3 M€) ja vieras pääoma yhteensä 26,6 M€ (31,4 M€).

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

SIJOITUKSET

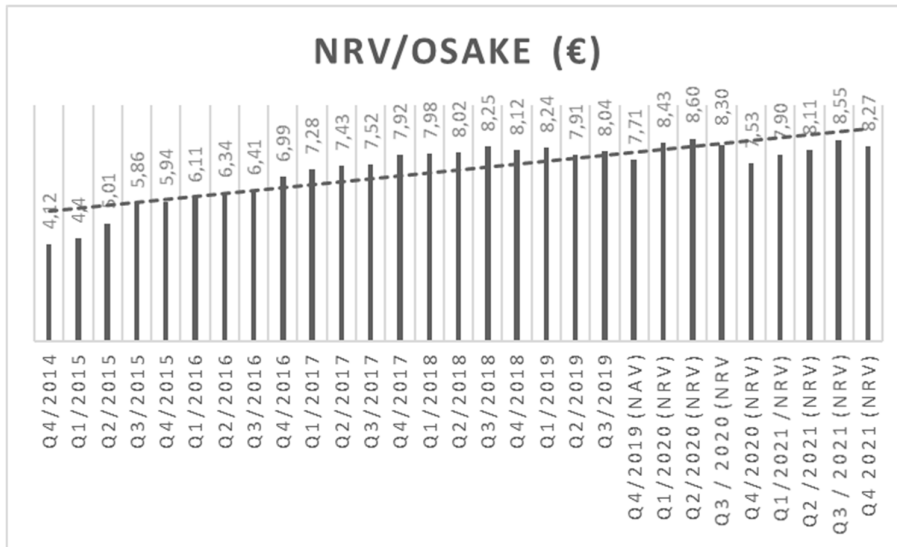
Yhtiön sijoitukset katsauskauden lopussa muodostuivat asunto- ja toimitilakiinteistöistä sekä Palvelut – segmentistä. Varojen hajautuksen tarkoitus on parantaa sijoitustoiminnan sitoman pääoman tuottoa, pienentää liiketoiminnan riskiä ja tätä kautta tukea osakkeen arvoa.

Kiinteistösijoituksissa konserni omistaa suoraan sekä toimisto- että asuinkiinteistöjä. Huomattava osa kiinteistösijoituksista on yhteis- ja osakkuusyhtymissä.

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.

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

Osakekohtaista nettovarallisuutta kuvaava EPRA NRV oli tilikauden 2021 lopussa 8,27 €/osake (7,53 €/osake). Muutokseen ovat vaikuttaneet vähentäväsi vertailukauden jälkeen jaetut osingot 0,27 €/osake perusosinkona sekä myytyjen kiinteistöjen kaupat hieman alle tasearvon. Kasvattavasti tunnuslukuun on vaikuttanut positiivinen operatiivinen tulos sekä palveluliiketoiminnan arvon kasvu, mistä kvartaaleittain riippumaton investointipankki antaa arvonmäärityksen.



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

INVESTOINNIT JA MYYNIT

Keskeinen investointi oli yhteisyritys Apitaren suorittama Jyväskylän Kukkula -alueen hankinta ja siihen liittyvät esisopimukset.

Toinen merkittävä investointi oli Juhola Asset Management -konsernin koko osakekannan hankinta maaliskuussa 2021.

Katsauskauden merkittävimmät myynit olivat osakkuusyhtiö IVH Kampuksen myynti sekä asuntoportfolion myynti, jotka molemmat toteutuivat viimeisellä kvartaalilla

Muita myyntejä olivat mm konsernin hallinnoimasta ja osittain omistamasta Tuottokiinteistöt -rahastosta toteutettu Ikaalisten Kylpylän rakennukset ja tontit. Yhtiö myi osana IVH Kampus -kauppaa Lappeenrannan kampuksella harjoitetun toimitilapalveluiden liiketoiminnan. Lisäksi emoyhtiö solmi kesäkuussa esisopimuksen Tikkurilan asuntokehityshankkeen myynnistä.

Yhtiö hankki 100 %:een omistukseensa aikaisemmin osakkuusyhtiönä olleen IVH Asunnot Oy:n, joka on asuntorakennuttaja- ja omistaja.

VUOKRAUSTOIMINTA

Yhtiö jatkoi asuin- ja kaupallisten kiinteistöjen vuokraustoimintaa tavoitteena vakaa vuokratassavirta. Yhtiön sijoituskiinteistöjen vuokrausaste, johon on laskettu suoraan ja välillisesti omistettujen kiinteistöjen käyttöasteet, oli vakaa ja oli kohtuullisen hyvällä tasolla ollen katsauskauden lopussa 90 %.

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 tai peruskorjattua.

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 Managementista, kiinteistö- ja osakerahastoja hallinnoivasta Investors House Rahastoista sekä kiinteistövarallisuuden hoitamista ja johtamista koskevista palveluista eli Investors House Kiinteistövarallisuudenhoito Oy:stä.

Katsauskaudella päätettiin keskeyttää vuonna 2020 aloitettu lainarahaston valmistelu. Yhtiö katsoi, ettei kannattavalle toiminnalle ollut edellytyksiä. Rahastoa valmistellut organisaatio keveni vastaavasti.

HANKEKEHITYS

Huhtikuussa 2021 yhtiö tiedotti osana konsortiota valmistelewansa Keski-Suomen Sairaanhoidopiirin kanssa mittavaa kauppaa sairaala-alueesta. Kesäkuussa Sairaanhoidopiirin hallitus ja valtuusto kertoivat tehneensä myyntiä koskevia päätöksiä, joista yhtiö tiedotti. Hanketta koskevat yksi kiinteistökauppa ja kaksi esisopimusta allekirjoitettiin 11.10.2021. Ostajakonsortion jäsenet ovat perustaneet kaksi yhteistyrytystä Kukkula-hankkeen toteuttamiseen. Investors Housen omistusosuus molemmissa on 1/3. Hankkeen kiinteistökauppa toteutettiin 31.12.2021.

Investors Housen osakkuusyhtiö IVH Kampuksen asemakaavan kehittämistä jatkettiin yhdessä Lappeenrannan kaupungin kanssa. Kaava sai lainvoiman katsauskaudella ja mahdollistaa noin 3.000 kem2 asuntorakentamisen. Samoin Viikinmäen asuintonttivarauksia vietin eteenpäin uudella idealla.

Useissa konsernin omistamissa kohteissa tehtiin pieniä kiinteistöjen vuokrausta ja arvoa parantavia kehitystoimia. Nämä investoinnit on täysimääräisesti kirjattu kuluina tuloslaskelman kohtaan "Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta".

Vuoden 2019 viimeisellä kvartaalilla hankittuun Tikkurilan kiinteistökokonaisuuteen sisältyvää asuntokehityshanketta vietin eteenpäin ja sen myynnistä solmittiin 30.6.2021 esisopimus.

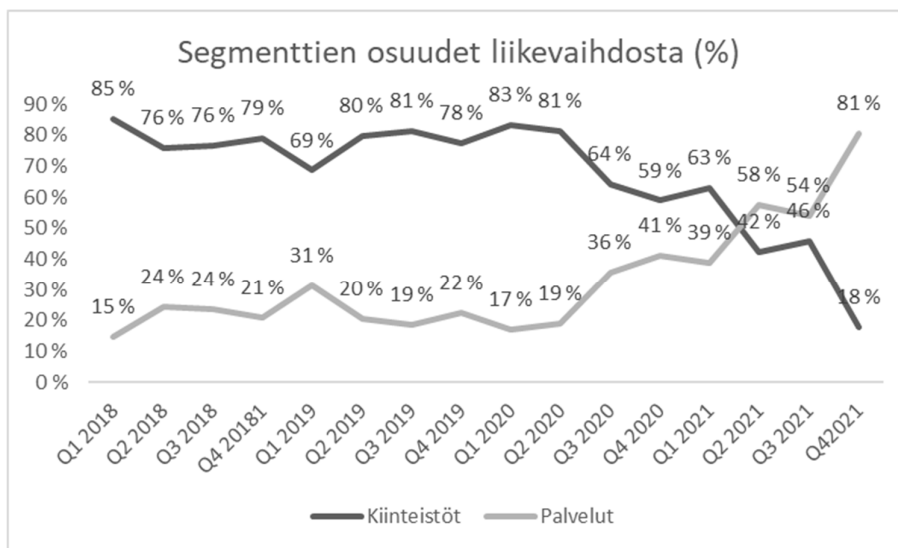
SEGMENTTI-INFORMAATIO

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. Vuoden 2021 viimeisen kvartaalin jakauma oli poikkeuksellisen vahvasti palveluliiketoimintapainotteinen.



Palveluliiketoiminnan tuotot ovat pääosin ns jatkuvia sopimuspohjaisia tuottoja.

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

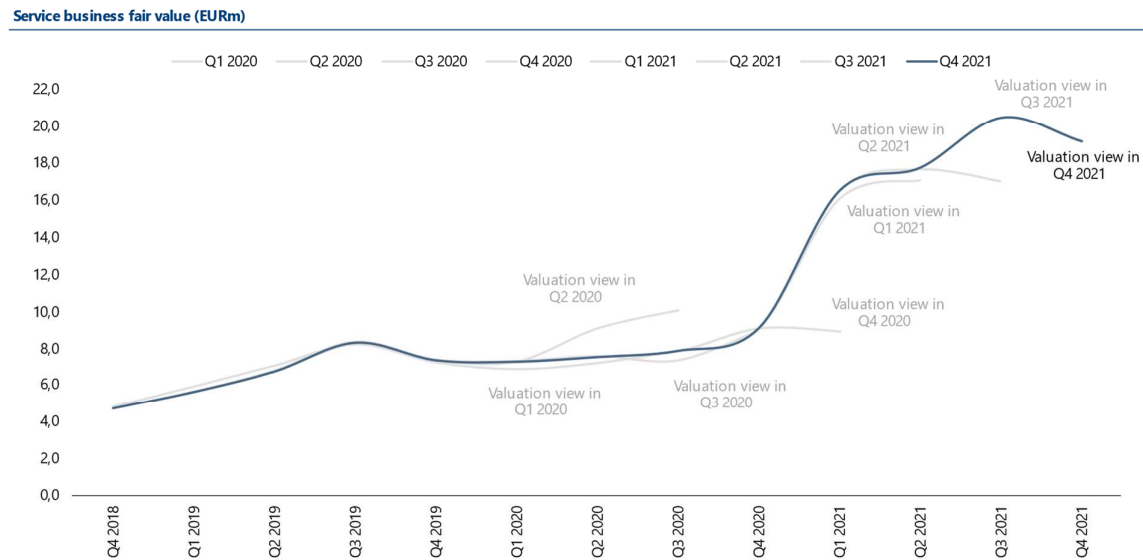
Vastaavasti arvioitettiin myös palveluliiketoiminta 12/2021 ja sen yritysarvoksi on arvioitu 19,1 M€ (9,1 M€). Palveluliiketoiminnan arvonmäärittäminen perustuu liikevaihto- ja EBITDA -kertoimien kautta

tehtyyn arvioon sekä relevanttiin verrokkianalyysiin palveluliiketoimintaa vastaavien toimijoiden arvostuksesta.

Palveluliiketoiminnan arvon kehitystä kuvaa alla oleva investointipankin laatima kuva (päivitys 12/2021). Palveluliiketoiminnan arvon kasvu perustuu sekä yrityskaappoihin, joita yhtiö on 2015-2021 tehnyt että hankittujen yhtiöiden liiketoiminnan orgaaniseen kehittämiseen.

Fair value development

Investors House service business' fair value development



Sources: Translink Corporate Finance and Investors House calculations

Palveluliiketoiminnassa Juhola Asset Managementin tulo konserniin 3/2021 kasvatti liikevaihtoa ja liike tulosta. Myös IVH Kiinteistövarallisuuden hoidon liike tulos parani vertailukaudesta mm. hankekehityspalkkioiden kasvun myötä. Rahastoliiketoiminnassa taas viimeisellä kvartaalilla saadut tuotot kasvoivat selvästi. Rahastoliiketoiminnassa päätettiin tilikauden aikana keskeyttää yhden rahaston valmistelu. Samalla rahastoyhtiön organisaatio keveni siten, että täysi kulujen säästövaikutus syntyi H2 2021 aikana.

Segmentit (t eur)

Kiinteistöt	10-12/2021	10-12/2020	Muutos-%	1-12/2021	1-12/2020	Muutos-%
Liikevaihto	536	1045	-49 %	3877	7523	-48 %
Liiketulos	-1303	-3316	-61 %	-731	-430	70 %
Palvelut						
Liikevaihto	2428	729	233 %	5887	2459	139 %
Liiketulos	536	300	79 %	1327	770	72 %

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.

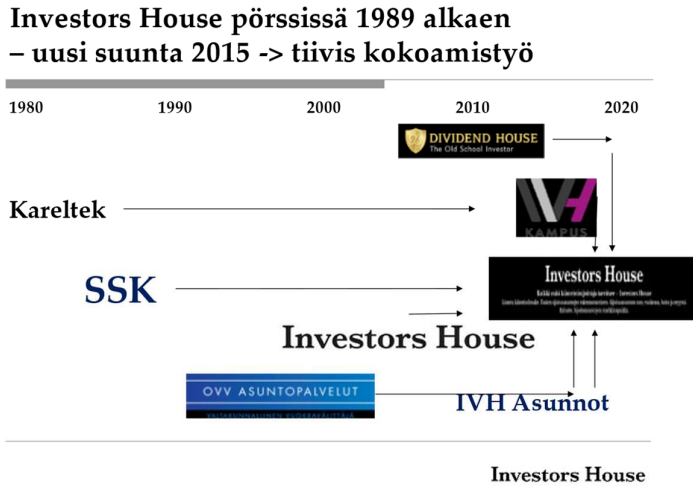
Rahoitusriski voi realisoitua joko rahan hinnan noustessa tai sen saatavuuden heikentyessä. Molemmat voivat toteutuessaan heikentää yhtiön taloudellista asemaa. Rahan hintaa koskevaa riskiä hallitaan suojaamalla emoyhtiön lainat korkojohdannaisilla tai vastaavilla keinoilla. Katsauskauden lopussa suojausaste oli 50 %.

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

Kiinteistöjen kunto ja tekninen riski voivat realisoituessaan aiheuttaa huomattavia korjaustarpeita ja kustannuksia. Tämän hallitsemiseksi yhtiö pyrkii keskittämään investointinsa ja salkkunsu rakenteen siten, että korjausvelka olisi maltillinen eikä merkittävää systemaattista peruskorjaustarvetta syntyisi.

STRATEGISET TAVOITTEET

Strategian kannalta merkittävää on se, että vuosien 2015-2019 kokoamistyön tuloksena konsernilla on hallussaan koko kiinteistöliiketoiminnan arvoketju.



Kokoamistyön johdosta konserni voi nyt allokoida pääomiaan kulloisenkin näkemyksen mukaan tavoitellen optimaalista tuotto/riski -suhdetta ja pyrkien liiketoiminnallisiin strategisiin tavoitteisiin.

Strategiset tavoitteet 2020-2023

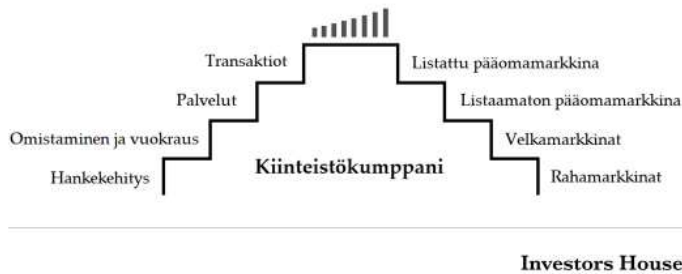
Investors House kertoi Q3 2020 lopussa uudesta Kiinteistökumppani -strategista.

Kiinteistökumppani –strategia 2020-2023

Investors House on kumppani kiinteistö-, rakennus- ja rahoitusalan eri toimijoille sekä kunnille

Investors luo ja ylläpitää pitkä kestoisia kumppanuuksia

Investors House innovoi uusia ratkaisuja yhdessä kumppanien kanssa



Yhtiön hallitus on 28.9.2020 vahvistanut Investors Houselle strategiset tavoitteet jaksolle 2020-2023.

Keskeisenä tavoitteena vuosina 2020-2023 on sellainen kannattavuuskehitys, joka mahdollistaa osakekohtaisen osingon kasvun jatkossakin. Tavoite jatkaa yhtiön pitkään korostamaa omistaja-arvoon keskittyntä 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 2021. Hallitus muodostuu kuudesta jäsenestä, jotka ovat Tapani Rautiainen (puheenjohtaja), Taina Ahvenjärvi (varapuheenjohtaja), Joonas Rautiainen, Mikko Larvala, Petri Roininen sekä 2021 uutena jäsenenä valittu 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 Alekski Aitala ja Tommi Juhola, Investors House Rahastot Oy:stä ja Investors House Kiinteistövarallisuudenhoito Oy:stä sekä asunnoista vastaava Antti Lahtinen sekä talousjohtaja Matti Leinonen 31.8.2021 saakka ja talousjohtajana 1.9.2021 aloittanut Harri Valo.

Investors Housen tilintarkastajana toimi KPMG vastuullisena tilintarkastajana KHT Timo Nummi.

OSAKE JA OSAKKEENOMISTAJAT

Katsauskauden päättyessä yhtiöllä oli yhteensä 6.182.287 osaketta, joista ulkona oli yhteensä 6.181.418 osaketta ja yhtiön hallussa 869 osaketta. Yhtiön hallituksella on yhtiökokouksen antama valtuutus omassa hallussa olevien osakkeiden käyttämiseen.

Yhtiöllä oli 31.12.2021 Euroclear Finlandin ylläpitämän osakasrekisterin mukaan 2.361 osakasta.

Suurimmat osakkeenomistajat 31.12.2021 olivat seuraavat:

Nimi	Kpl	%
MAAKUNNAN ASUNNOT OY	1 756 771	28,42
ROYAL HOUSE OY	1 120 386	18,12
CORE CAPITAL OY	780 225	12,62
OWH-YHTIÖT OY	272 498	4,41
GODOINVEST OY	256 493	4,15
GRÖNROOS MARI ANNELI	86 956	1,41
JAM HOLDING OY	80 080	1,30
GRÖNROOS NINO HENRY JUHANI	80 000	1,29
HEKHOLM OY	80 000	1,29
NORDEA HENKIVAKUUTUS SUOMI OY	80 000	1,29
SIJOITUSRAHASTO INVESTORS NORDIC SMALL CAP	62 310	1,01
SKOGMAN BO BÖRJE RAGNAR	60 000	0,97
GRÖNROOS MIKAEL HENRY	56 800	0,92
GRÖNROOS KAIJA KAARINA	31 259	0,51
ZEROMAN OY	29 000	0,47
RAKENNUSLIIKE SULO LIPSANEN OY	27 989	0,45
SELINHEIMO RISTO PERTTI JUHANI	26 935	0,44
KALAJA OLLI JUHANI	26 317	0,43
SALSTE TUOMAS MATTI JUHANA	24 522	0,40
PAKKANEN ANNELI ELISABETH	24 000	0,39

Suurimmista osakkeenomistajista:

Maakunnan Asunnot Oy on hallituksen puheenjohtaja Tapani Rautiaisen vaikutusvaltaisyhteisö.

Royal House Oy on hallituksen puheenjohtaja Tapani Rautiaisen määräysvaltaisyhteisö.

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

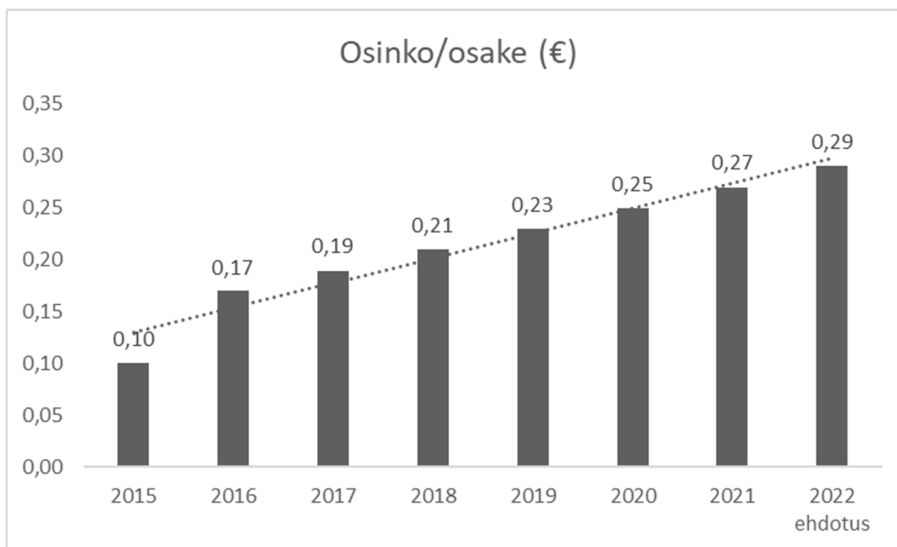
JAM Holding Oy on johtoryhmän jäsenten Aleksi Aitala ja Tommi Juhola vaikutusvaltaisyhteisö.

Rakennusliike Sulo Lipsanen Oy on hallituksen jäsen Vesa Lipsasen määräysvaltaisyhteisö.

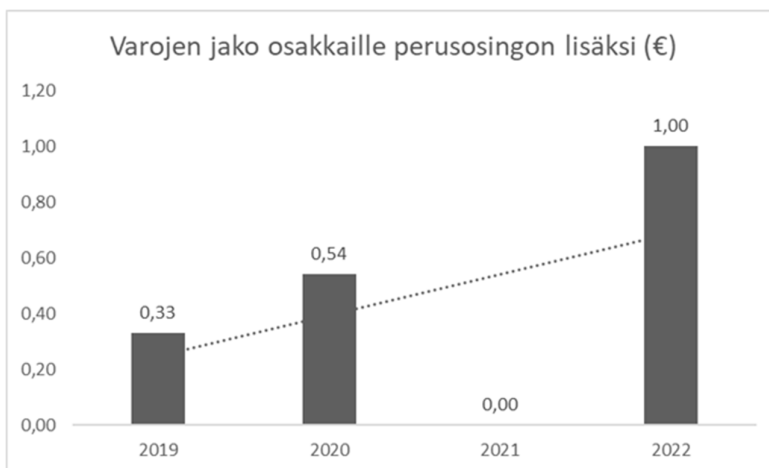
Yhtiökokous 26.4.2021 valtuutti hallituksen päättämään enintään 5.000.000 osakkeen osakeannista ja 600.000 oman osakkeen hankkimisesta.

Yhtiön hallussa oli 31.12.2021 yhteensä 869 omaa osaketta.

Hallitus esitti maaliskuussa yhteensä 0,27 €/osake osingon jakamista kahdessa erässä minkä varsinainen yhtiökokous hyväksyi. Ensimmäinen erä maksettiin toukokuussa ja toisesta päätettiin 11.11.2021. Päätöksen perusteella yhtiö on kasvattanut osakekohtaista perusosinkoa kuuden peräkkäisen vuoden ajan ja hallituksen esitys vuoden 2021 perusteella jaettavasta osingosta on seitsemäs.



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 on tilikauden aikana merkinnyt 120.000 osaketta 250.000 osakkeen optio-ohjelmasta.

Toisen 680.000 osakkeen optio-ohjelman sisältö on tiedotettu 17.8.2020.

RAPORTOINTIKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Kukkula – hanke

Osakkuusyhtiö Apitaren solmima vuokrasopimus 17.603 m² tiloista Keski-Suomen Sairaanhoidopiirin kanssa alkoi 1.1.2022.

Yhteisyritys Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy on jatkanut Jyväskylän Kukkula-alueen kaavan kehittämistä yhdessä kaupungin kanssa.

Ylimääräinen yhtiökokous päätti 1,00 €/osake suuruisesta varojen maksusta osakkaille, mikä toteutettiin Q1 2022.

LÄHIPIIRIKAUPAT

Q2 2021 lopussa solmittu ja tiedotettu esisopimus Suomen Kaupunkikodit Oy:n kanssa on luonteeltaan ns. lähipiirikauppa.

TAULUKKO-OSA

Laatimisperiaatteet

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

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA

(t EUR)

	10-12/2021	1-12/2021	10-12/2020	1-12/2020
LIIVEVAIHTO	3 015	9 764	1 727	9 465
Ylläpitokulut	-1 740	-5 962	-938	-5 006
NETTOTUOTTO	1 275	3 802	789	4 459
Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	-1 608	-1 769	103	7
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	-791	-2 483	-711	-1 350
Poistot ja arvonalentumiset	-700	-700	0	0
Myyntin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-340	-1 078	-292	-1 384
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	0	-112	0	6
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	1 057	1 858	-3 197	-2 782
LIIVEVOITTO (-TAPPIO)	-1 107	-482	-3 308	-1 044
Rahoitustuotot yhteensä	55	84	6	23
Rahoituskulut yhteensä	-213	-699	-231	-1 139
TULOS ENNEN VEROJA	-1 265	-1 097	-3 533	-2 160
Verot yhteensä	333	328	458	199
KATSAUSKAUDEN TULOS	-932	-769	-3 075	-1 961
KATSAUSKAUDEN LAAJA TULOS	-932	-769	-3 075	-1 961
Jakautuminen:				
Emoyhtiön omistajille	-921	-632	-2 876	-2 195
Määräysvallattomille omistajille	-11	-137	-199	234
Emoyhtiön omistajille kuuluva:				
Osakekohtainen tulos, laimentamaton	-0,15	-0,10	-0,48	-0,37
Osakekohtainen tulos, laimennettu	-0,15	-0,10	-0,48	-0,37

KONSERNITASE

(t EUR)

12/2021

12/2020

PITKÄAIKAISET VARAT		
Liikearvo	4 777	2 813
Aineettomat hyödykkeet	614	33
Aineelliset hyödykkeet	277	421
Sijoituskiinteistöt	25 989	39 492
Vaihto-omaisuuskiinteistöt	7 828	5 434
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	745	15 851
Muut sijoitukset	0	10
Laskennalliset verosaamiset	665	792
Pitkäaikaiset saamiset	3 728	472
Pitkäaikaiset varat yhteensä	44 623	65 318
LYHYTAIKAISET VARAT		
Saamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	0	192
Myyntisaamiset ja muut saamiset	1 211	902
Lyhytaikaiset sijoitukset	78	106
Rahavarat	17 399	3 181
Lyhytaikaiset varat yhteensä	18 688	4 381
VASTAAVAA YHTEENSÄ	63 311	69 699

OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	2 556	2 556
Muu oma pääoma	34 158	35 714
Oma pääoma yhteensä	36 714	38 270
Määräysvallattomien osuus	475	1 017
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	36 239	37 253
VELAT		
Pitkäaikaiset velat		
Korolliset velat	18 512	18 364
Laskennalliset verovelat	446	1 005
Muut velat	380	0
Pitkäaikaiset velat yhteensä	19 338	19 369
Lyhytaikaiset velat		
Korolliset velat	3 270	4 332
Ostovelat ja muut velat	3 989	7 728
Lyhytaikaiset velat yhteensä	7 259	12 060
Velat yhteensä	26 597	31 429
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	63 311	69 699

EMOYRITYKSEN OMISTAJILLE KUULUVA OMA PÄÄOMA (t EUR)	OSAKEPÄÄOMA	YLIKURSSI- RAHASTO	SVOP	KERTYNEET VOITTOVARAT	OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ
Emoyhtiön omistajille kuuluva					
Oma pääoma 31.12.2019	2 556	7	27 204	15 199	44 966
Määräysvallattomien osuus					17 156
Oma pääoma 31.12.2019 yhteensä					62 122
Tilikauden tulos 1-3/2020				103	103
Tilikauden laaja tulos				103	103
Omien osakkeiden hankinta			-97		-97
Liiketoimet määräysvall. kanssa				-43	-43
Emoyhtiön omistajille kuuluva					
Oma pääoma 31.3.2020	2 556	7	27 107	15 259	44 929
Määräysvallattomien osuus					20 517
Oma pääoma 31.3.2020 yhteensä					65 446
Tilikauden tulos 4-6/2020				418	418
Tilikauden laaja tulos				418	418
Osingonjako				-777	-777
Omien osakkeiden hankinta			-192		-192
SVOP rahoitus			6		
Liiketoimet määräysvall. kanssa				-907	-907
Emoyhtiön omistajille kuuluva					
Oma pääoma 30.6.2020	2 556	7	26 921	13 993	43 477
Määräysvallattomien osuus					1 200
Oma pääoma 30.6.2020 yhteensä					44 677
Tilikauden tulos 7-9/2020				160	160
Tilikauden laaja tulos				160	160
Osingonjako				-714	-714
Osakeperusteiset liiketoimet				451	451
Omien osakkeiden hankinta			-67		-67
Liiketoimet määräysvall. kanssa				-8	-8
Emoyhtiön omistajille kuuluva					
Oma pääoma 30.9.2020	2 556	7	26 854	13 882	43 299
Määräysvallattomien osuus					1 220
Oma pääoma 30.9.2020 yhteensä					44 519
Tilikauden tulos 10-12/2020				-2 876	-2 876
Tilikauden laaja tulos				-2 876	-2 876
Osingonjako			-3 187		-3 187
Osakeperusteiset liiketoimet				19	19
Omien osakkeiden hankinta					0
Liiketoimet määräysvall. kanssa				-2	-2
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				-932	-932
Tilikauden laaja tulos				-932	-932
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	8 680	36 239
Määräysvallattomien osuus					475
Oma pääoma 31.12.2021 yhteensä					36 714

KONSERNIN RAHOITUSLASKELMA

(t EUR)

10-12/2021

1-12/2021

10-12/2020

1-12/2020

<i>Liiketoiminnan nettorahavirta</i>	444	2 145	409	2 791
<i>Investointien rahavirrat:</i>				
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin	0	-20	-250	-262
Kiinteistöinvestoinnit	-350	-4 492	-2 215	-2 749
Sijoitus- ja vaihto-om.kiinteistöjen myynti	30 235	32 493	733	1 479
Muut sijoitukset	-2 800	-2 800	-50	-13
Tytäryhtiöiden hankinta	0	-2 176	0	-14
Tuotot osakkuus- ja yhteisyrityksistä	0	617	0	0
<i>Investointien nettorahavirta</i>	27 085	23 622	-1 782	-1 559
<i>Rahoituksen rahavirta</i>				
Korollisten lainojen nostot	0	13 827	1 385	8 025
Korollisten lainojen takaisinmaksut	-11 649	-24 121	-836	-13 550
Emoyhtiön omistajille maksetut osingot	-788	-1 636	-125	-1 616
Liiketoimet määräysvallattomien kanssa	0	-291	-252	1 082
Omien osakkeiden hankinta	672	672	0	-353
<i>Rahoituksen nettorahavirta</i>	-11 765	-11 549	172	-6 412
<i>Rahavarojen muutos</i>	15 764	14 218	-1 201	-5 180

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

	10-12/2021	1-12/2021	10-12/2020	1-12/2020
Kiinteistöjen käyvän arvon muutokset	-782	-2 161	-523	-785
Sijoitusten käyvän arvon muutokset	0	-7	-44	-44
Käyttöoikeusomaisuuserien poistot	-19	-20	0	-12
Ajanmukaistamisinvestoinnit	10	-296	-144	-509
Konserni yhteensä	-791	-2 484	-711	-1 350

SIJOITUSKIINTEISTÖT (t EUR)

	12/2021	9/2021	6/2021	3/2021	12/2020	9/2020	6/2020
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa	44 376	46 332	37 765	39 492	36 216	42 124	104 033
Hankitut sijoituskiinteistöt / Muut investoinnit			7 389		5 096		23
Myydyt sijoituskiinteistöt	-15 596	-966	-561	-1 327	-1 297	-364	
Voitto/ tappio käypään arvoon arvostamisesta	-782	-990	11	-400	-523	-137	-125
IFRS 16 käyttöoikeusomaisuuserien lisäykset	0		1 729				
Poistot käyttöoikeusomaisuuseristä	-19		-1	0	0	-1	-4
Siirrot vaihto-omaisuuskiinteistöistä/-hin	-1 990					-5 406	
IVH Kampus muutos osakkuusyhtiöksi							-61 803
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	25 989	44 376	46 332	37 765	39 492	36 216	42 124
Myyynnissä olevat sijoituskiinteistöt							
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	25 989	44 376	46 332	37 765	39 492	36 216	42 124

Sijoituskiinteistöt 31.12.2021:	Kotipaikka	Omistusosuus
As Oy Kirkkopuiston Salpa	Sipoo	85 %
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

	10-12/2021	1-12/2021	10-12/2020	1-12/2020
LIKEVAIHTO	536	3 877	1 045	7 523
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-497	-2 218	-556	-3 828
NETTOTUOTTO	39	1 659	489	3 695
Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	-1 608	-1 769	103	7
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	-791	-2 483	-711	-1 350
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	1 057	1 858	-3 197	-2 782
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	0	4	0	0
SEGMENTIN LIKEVOITTO (-TAPPIO)	-1 303	-731	-3 316	-430

Palvelut-segmentti

	10-12/2021	1-12/2021	10-12/2020	1-12/2020
LIKEVAIHTO	2 428	5 887	729	2 459
Segmentin välittömät kulut	-1 192	-3 744	-429	-1 695
NETTOTUOTTO	1 236	2 143	300	764
Luovutusvoitot/-tappiot	0	0	0	0
Poistot ja arvonalentumiset	-700	-700	0	0
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	0	-116	0	6
SEGMENTIN LIKEVOITTO (-TAPPIO)	536	1 327	300	770

Täsmäytys konsernituloslaskelmaan:

	10-12/2021	1-12/2021	10-12/2020	1-12/2020
Kiinteistöt-segmentin liikevoitto	-1 303	-731	-3 316	-430
Palvelut-segmentin liikevoitto	536	1 327	300	770
Myyntin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-340	-1 078	-292	-1 384
Rahoitustuotot ja -kulut	-158	-615	-225	-1 116
TULOS ENNEN VEROJA	-1 265	-1 097	-3 533	-2 160

TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT

	10-12/2021	1-12/2021	10-12/2020	1-12/2020
<i>IFRS</i>				
Osakekohtainen tulos , EUR	-0,15	-0,10	-0,48	-0,37
Osakekohtainen oma pääoma, EUR	-	5,94	-	6,26
<i>Vaihtoehtoiset tunnusluvut</i>				
Omavaraisuusaste %	-	58,0	-	54,9
Oman pääoman tuotto %, p.a.	-10,0	-2,1	-29,7	-3,9
Sijoitetun pääoman tuotto %, p.a.	-20,6	-0,7	-20,9	-1,1
EPRA Earnings (operatiivinen tulos) t EUR	1026	2 833	509	2 108
EPRA Earnings (operatiivinen tulos) EUR/osake	0,166	0,467	0,086	0,353
EPRA NRV (nettovarallisuus), t EUR	-	51 134	-	44 828
EPRA NRV (nettovarallisuus), EUR/osake	-	8,27	-	7,53
EPRA NTA, t EUR	-	31 120	-	35 249
EPRA NTA, EUR/osake	-	5,03	-	5,92
EPRA NDV, t EUR	-	31 462	-	34 440
EPRA NDV, EUR/osake	-	5,09	-	5,79

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 % =	Tulos ennen veroja + rahoituskulut ----- * 100 Taseen loppusumma - korottomat velat (painotettu keskiarvo)
Omavaraisuusaste % =	Oma pääoma + vähemmistöosuus ----- * 100 Taseen loppusumma - saadut ennakot
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 =	EPRA Tulos -----
(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 omaisuserien 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 omaisuserät

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