

## INVESTORS HOUSEN Q3 2024: TUPLATTIIN TULOSKASVU

### YHTEENVETO Q3 2024 (VERTAILUKAUSI Q3 2023)

Kolmannen kvartaalin tulos oli 1,0 M€ mikä on noin kaksinkertainen vertailukauteen nähden (0,5 M€). Tulos oli yhtiön historian toiseksi paras kolmannen kvartaalin tulos.

Tulosparannuksesta 20 % syntyi perusliiketoiminnassa ja 80 % kertaeristä. Kertaerät koskivat mm verotusta sekä tulospalkkiovarauksia.

Liiketoiminnallisesti jakso oli ennakoitu. Yhtiö jatkoi perusliiketoimintaansa sekä kiinteistöt että palvelut-segmenteissä. Jaksolla ei tehty kiinteistö- tai yrityskauppoja.

Hyvän tuloskehityksen ja lainojen ylimääräisen lyhennyksen johdosta omavaraisuusaste parani 48,7 %:iin kolmannen kvartaalin aikana.

### YHTEENVETO TAMMI-SYYSKUU 2024 (VERTAILUKAUSI TAMMI-SYYSKUU 2023)

Ajanjakson 1-9/2024 tulos 7,6 M€ oli yli kaksinkertainen vertailukauteen nähden (3,5 M€). Yhdeksän kuukauden tulos on yhtiön historian paras.

Rakenteellisesti tammi-syyskuussa toteutettiin kaksi merkittävää muutosta. Ensiksi, aikaisempi osakkuusyhtiö Apitare siirtyi kaupalla tytäryhtiöksi kun Investors House nosti omistusosuutensa 1/3:sta 2/3:aan. Toiseksi, Investors House irtautui aikaisemmasta 1/3 omistuksessa olleesta osakkuusyhtiöstään Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy (JKK).

Edellä mainittujen kahden kaupan investoinnit olivat alkuvuonna bruttona (omapääoma ja velkaosuus) 16 miljoonaa euroa ja myynnit viisi miljoonaa euroa. Lisäksi Investors House saa takaisin JKK:lle antamansa kolmen miljoonan euron rahoituksen.

Näiden kahden kaupan myötä Investors Housen liiketoiminnasta tuli selvästi ennustettavampaa kuin aikaisemmin. Vuokratuottojen ja erityisesti pitkäaikaisen triple-net pääomavuokran osuus liikevaihdosta kasvoi merkittävästi.

Katsauskauden aikana julkaistujen strategisten tavoitteiden mukaisena välitavoitteena on kannattavalla toiminnalla tulla kiinteistö- ja rakennusalan ensimmäiseksi osinkoaristokraatiksi Suomessa. Tämä tarkoittaisi 10 vuoden ajan kasvavia osakekohtaisia osinkoja. Myönteisessä tapauksessa välitavoite toteutuisi keväällä 2025. Ensimmäisen vuosipuoliskon poikkeuksellinen tuloskehitys tukee tätä välitavoitetta.

Kannattavuutta kuvaava oman pääoman tuotto oli poikkeuksellinen 25,3 % kun strateginen tavoite on 10 % keskimäärin strategiajakson aikana. Vuosi 2024 on siis tuomassa vahvaa avausta strategiakauteen.

Konsernin omavaraisuusaste nousi huhtikuussa maksetusta kasvaneesta osingonjaosta huolimatta hyvän tuloskehityksen myötä 48,7 %:iin ja tällaisena ylittää 45 % strategisen tavoitteen.

**TOIMITUSJOHTAJA PETRI ROININEN:**

”Tuplattiin tulokasvu sekä kolmannella kvartaalilla että tammi-syyskuussa. Samalla parannettiin omavaraisuusastetta ja maksettiin pois lainoja.

On etuoikeuteni jälleen kiittää henkilöstöä, kumppaneita ja rahoittajia yhteistyöstä, joka teki tämän mahdolliseksi”.

**YHTEENVETOTAULUKKO**

	7-9/2024	7-9/2023	Muutos	1-9/2024	1-9/2023	Muutos
Liikevaihto, t eur	2 426	1 648	47 %	7 143	5 018	42 %
Nettotuotto, t eur	1 311	540	143 %	3 385	1 181	187 %
Katsauskauden tulos, t eur	1 027	518	98 %	7 622	3 450	121 %
Omavaraisuusaste, %				48,7	62,9	

**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 vaikututa yhtiöön. Epäsuorasti pakotteilla ja turvallisuuspoliittisella tilanteella on vaikutus yleiseen toimintaympäristöön.

**Muut tekijät ennallaan**

Korkokehitys vaikuttaa kääntyneen laskuun. Samoin inflaatio on laskenut merkittävästi. Molemmat tekijät parantavat merkittävästi kiinteistösektorin toimintaympäristöä.

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

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

**OHJEISTUS**

Investors House ohjeistaa vuodelle 2024 tilikauden tulosta.

Yhtiö antoi 25.6.2024 positiivisen tulosvaroituksen, jonka mukaisen ohjeistuksen yhtiö pitää ennallaan.

Investors House arvioi vuoden 2024 tuloksen olevan merkittävästi parempi kuin vuoden 2023 tulos.

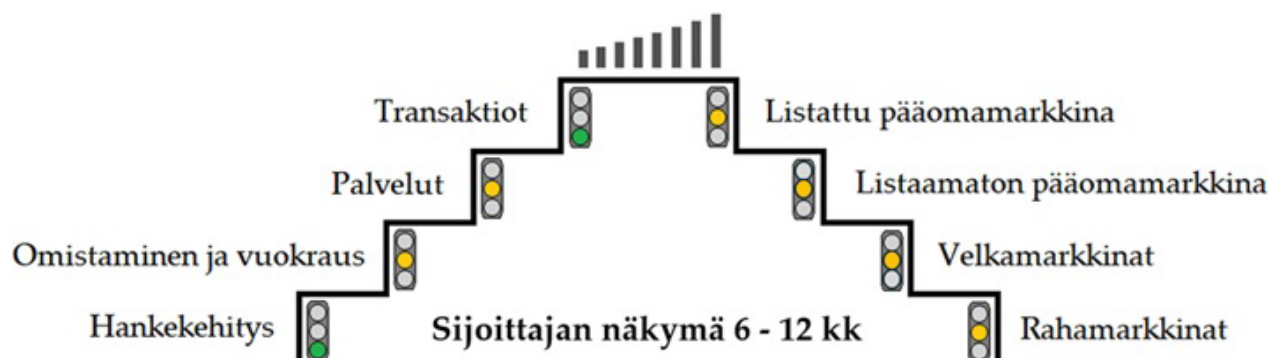
### TIEDOTUSTILAISUUS 11.11.2024 KLO 13

Osavuositilaisuudesta Q3 2024 koskeva sijoittajille, analytikoille ja medialle tarkoitettu tiedotustilaisuus järjestetään 11.11.2024 klo 13 yhtiön pääkonttorilla Triplassa, Workery East 5. kerros A. Tilaisuus on seurattavissa myös webcastina [Osavuositilaisuus 1-9/2024](#). Tilaisuudessa toimitusjohtaja Petri Roininen esittelee osavuositilaisuuden sekä vastaa kysymyksiin.

### TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Kuvaamme toimintaympäristöä liikennevalomallilla, jossa punainen on sijoittajan kannalta heikko tai epävarma, keltainen neutraali tai polarisoitunut ja vihreä myönteinen tai pääosin myönteinen.

Kokonaisarviomme on sijoittajan kannalta seuraavan 6 – 12 kuukauden aikana liikennevalomallilla ilmaistuna seuraava:



**Hankekehitys:** uskomme uusien asuntojen aloituksen ja ylipäänsä rakentamisen volyymin edelleen säilyvän matalana. Taustalla vaikuttavat rahoituksen kiristyminen, korkeat panoshinnat sekä sijoittaja- ja kuluttajakysynnän epävarmuus. Toisaalta on ilmeistä, että jäähtynyt markkina on merkittävästi laskenut tonttien ja rakennusoikeuksien hintoja. Syksyn aikana asuntokauppa on osoittanut piristymisen merkkejä ja korkotaso kääntynyt selvään laskuun. Hieman pidemmällä aikavälillä ajatellen markkina voi nyt tarjota hyviä mahdollisuuksia tonttihankintaan ja hankekehitykseen. Uudiskohteiden rakentaminen antaa edelleen odottaa itseään. Vihreä edellytyksellä että on kykyä rahoittaa hankkeet ja aikaa tarvittaessa odottaa hankkeiden käynnistämistä.

**Omistaminen ja vuokraus:** tuottovaateiden ja ylläpitokustannusten nousu edellisvuosina on heikentänyt nettotuottoa ja kiinteistöjen arvoa, ellei omistaja ole

kyennyt huomattaviin vuokrankorotuksiin tai vuokrausasteiden parantamiseen. Korotason selvä lasku tukee nyt omistamista, kassavirtoja sekä ja tuottovaateiden laskua sekä kiinteistöjen arvojen palautumista. Vuokrauksen ja kiinteistön kehittämisen keinoin myös näissä oloissa on mahdollista luoda arvoa. Pahin on takana ja käänneaste saatettiin nähdä viime kesänä. 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 laskevana liikevaihtoina. Keltainen.

**Transaktiot:** vilkkain transaktiokausi ja kovimmat valuaatiot nähtiin vuonna 2021. Vuosina 2022 - 2023 transaktiomarkkina jäähdyi ellei peräti jäänyt. Markkina on etsinyt uutta tasapainoa tuottovaateiden sekä rahoitus- ja muiden ehtojen suhteen. Vaikuttaisi siltä, että edellytykset sijoitusmarkkinan piristymiselle vahvistuvat. Nyt on edelleen ostajan markkina. Tahon, jolla on hyvä rahoitettavuus, kannattaa sitä hyödyntää. Vihreä.

**Lyhyen koron rahamarkkinat:** Lyhyt korko on positiivista tuottoa tuottava sijoituskohteeksi olkoonkin että korkojen suunta ollut laskeva. Keltainen.

**Lainamarkkinat:** nopeasti noussut korkotaso leikkasi olemassa olevien kiinteistöjoukkolainojen pääoma-arvoja. Samanaikaisesti eurooppalaiset investment grade -lainat hinnoiteltiin kiinnostavalla tuottotasolla. Tuottotasot saattavat seuraavaksi kääntyä laskuun mikäli kiinteistömarkkina elpyy, ja ovat jo kääntyneetkin. Keltainen koska parhaat hetket saattoivat jo mennä.

**Listamattomalla pääomamarkkinalla** sijoittajan kannalta relevantteja vaihtoehtoja ovat suorat kiinteistösijoitukset 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 edelleen haasteen edessä. Toisaalta uusien hankekehitystä ja edullista hankintahetkeä hyödyntävien rahastostrategioiden aika voi olla juuri nyt. Keltainen.

**Listattu pääomamarkkina** – Ruotsin, Suomen ja Saksan kiinteistöindeksit osakkeenomistajan kokonaistuotolla mitattuna laskivat 2022-23 poikkeuksellisen voimakkaasti. Pörssiosakkeiden reagointi on ollut nopeampaa kuin raportoitu listaamattomien kiinteistösijoitusten arvonnousu. Vuoden 2024 aikana indeksit eivät ole enää laskeneet vaan kääntyneet nousuun, osin vahvaankin. Arvostustaso voi avata edelleen mielenkiintoisia ostopaikkoja hyvää kassavirtaa ja vahvaa omavaraisuutta osoittaviin ennustettaviin tuottoihin tarjoaviin yhtiöihin. Toisaalta on mahdollista, että osa yhtiöistä edelleen kohtaa paineita esimerkiksi rahoituksesta aiheutuen. Hajautumisesta johtuen edelleen keltainen.

#### **KATSAUSKAUDEN TULOS 1-9/2024 (VERTAILUKAUSI 1-9/2023)**

Konsernin laaja tulos oli 7,6 M€, mikä on parempi kuin vertailukaudella (3,5 M€), mikä sekin oli ennätysellinen. Nyt syntynyt tulos onkin yhtiön historian paras ja poikkeuksellinen.

Oman pääoman tuotto ensimmäisellä vuosipuoliskolla nousi 25%:iin. Konsernin strateginen tavoite jaksolla 2024-27 on keskimäärin 10 %. Strategiajakso sai poikkeuksellisen hyvän alun.

Yhteensä 7,6 M€ tuloksesta verot ja kulut huomioiden noin 4,7 M€ syntyi Q2:lla tehdystä JKK -kaupasta ja 2,9 M€ muusta liiketoiminnasta. Tehdyssä JKK-kaupassa realisoituvat pitkään tehdyn kehitystoiminnan ja tulevien vuosien tulosodotusten tuotot.

Kauppahinnan lisäksi Investors House saa takaisin JKK:lle lainaamansa kolmen miljoonan euroon rahoituksen.

Konsernin tulokseen on yhdistetty yli 50 %:sti omistettut tytäryhtiöt. Maaliskuun lopussa hankittu Apitare on yhdistetty tulokseen kuten myös kesäkuussa myyty JKK siltä ajalta kun se on omistettu.

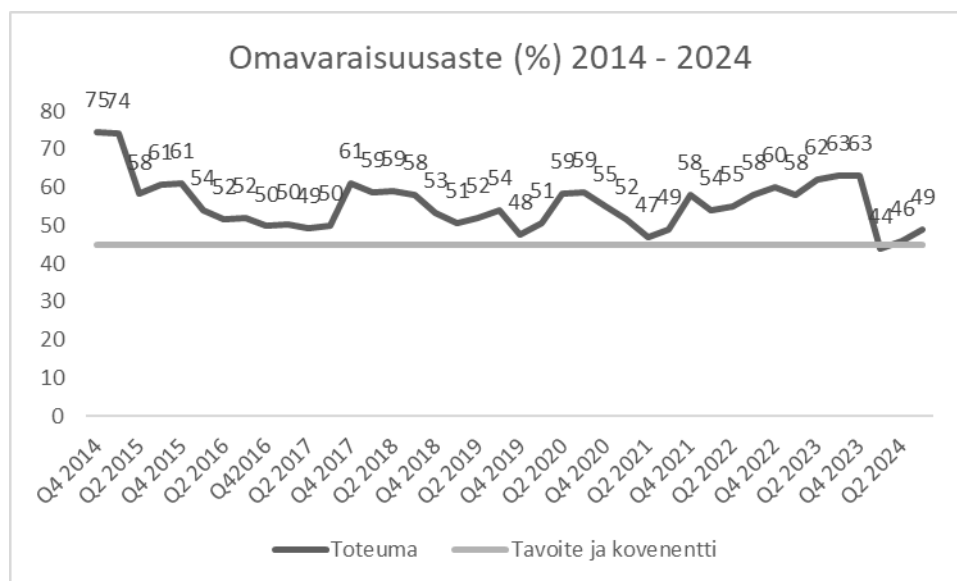
Konsernin tuotot muodostuvat suuremmilta osin jatkuvista, sopimusperusteisista tuotoista. Näitä ovat kiinteistöt -segmentillä vuokratuotot sekä palveluliiketoiminnassa hallinnointi- ja manageerauspalkkiot. Jatkuvat tuotot tuovat ennustettavuutta liiketoimintaan. Kertaluonteiset palkkiot taas puolestaan menevät lähes suoraan tulokseen verojen vähentämisen jälkeen.

Katsauskaudella tehdyt kaupat paransivat ennustettavuutta kun pitkien vuokrasopimusten osuus liikevaihdosta kasvoi ja vaihtelevien hankekehitystuottojen osuus pieni.

## PÄÄOMARAKENNE JA RAHOITUS

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

Konsernin omavaraisuusaste oli 49% (63 %). Omavaraisuusasteen strateginen tavoitetaso on 45 %.



Konsernin emoyhtiö on solminut rahoittajapankin kanssa konsernia koskevan omavaraisuus -kovenantin, joka on yhdenmukainen yhtiön strategisen tavoitteen eli vähintään 45 %:n omavaraisuusasteen kanssa.

Konsernin taseen loppusumma oli 95,3 M€ (54,0 M€). Loppusummaa lisäsi oleellisesti investointi, jonka tuloksena Apitare on yhdistely konsernitaseeseen. Konsernin oma pääoma yhteensä kasvoi 46,4 M€:oon (34,0 M€). Omaa pääomaa lisäsi tuloskehitys ja pienensivät jaetut osingot. Konserniin on yhdistelty kaikki yli 50 %:sti omistettut yhtiöt.

Konsernin vieras pääoma oli yhteensä 48,9 M€ (20,1 M€). Konsernin velkoja lisäsi Apitaren yhdistely.

## **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.

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.

Kiinteistöjen käypä arvo perustuu 12/2023 päivitettyyn ulkopuolisen auktorisoidun kiinteistöarvioijan arvioon. Vastaavasti ulkopuolinen corporate finance -talo on määrittänyt palveluliiketoiminnan arvon 9/2024.

## **INVESTOINNIT JA MYYNNIT**

Investors House myi katsauskaudella osakkuusyhtiönsä Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:n osakkeet, jotka oikeuttivat 1/3 omistukseen yhtiössä. Samoin myytiin joitain yksittäisiä asuntoja.

Merkittävä hankinta oli Apitare Oy:n omistusosuuden nosto 1/3:sta 2/3:aan.

## **VUOKRAUSTOIMINTA**

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

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 (JKK) jatkoi Jyväskylän kaupungin kanssa Kukkula-hankkeen kehittämistä. Katsauskauden aikana JKK:n 1/3:n suuruinen omistusosuus myytiin.

Yhtiön omassa taseessa tytäryhtiöinä olevien kiinteistöjen kehittämistä jatkettiin yhdessä vuokralaisten kanssa.

## **SEGMENTTI-INFORMAATIO**

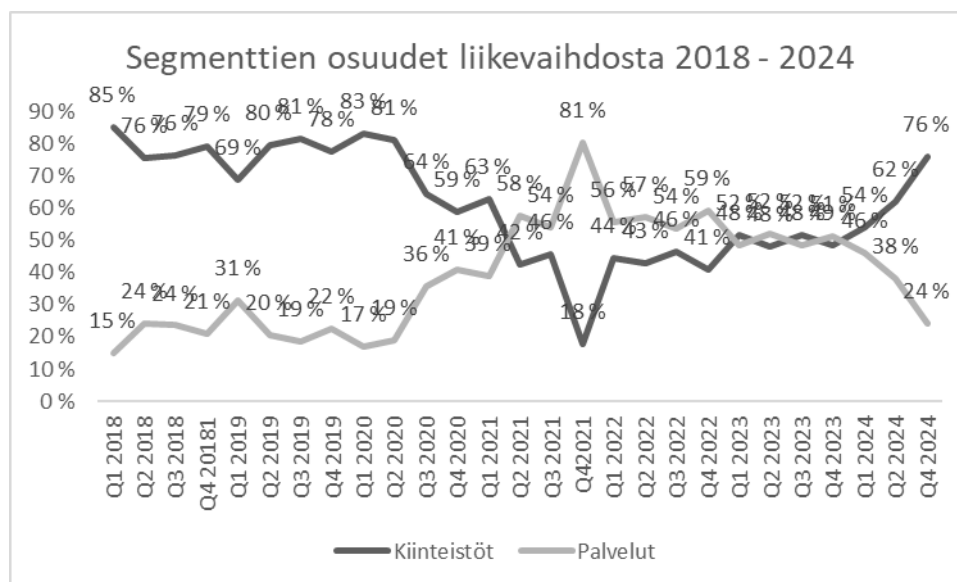
Investors House raportoi kahden liiketoimintasegmentin tulokset.

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.

Kolmannella kvartaalilla raportoidusta liikevaihdosta 24 % muodostui palveluista ja 76 % vuokratuotoista. Vuokratuottojen osuus kasvoi merkittävästi kun Apitaren triple-net vuokratuotto konsolidoitiin maaliskuun lopun kaupan jälkeen konserniin. Muutos parantaa selvästi Investors Housen kassavirtojen ennustettavuutta.



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

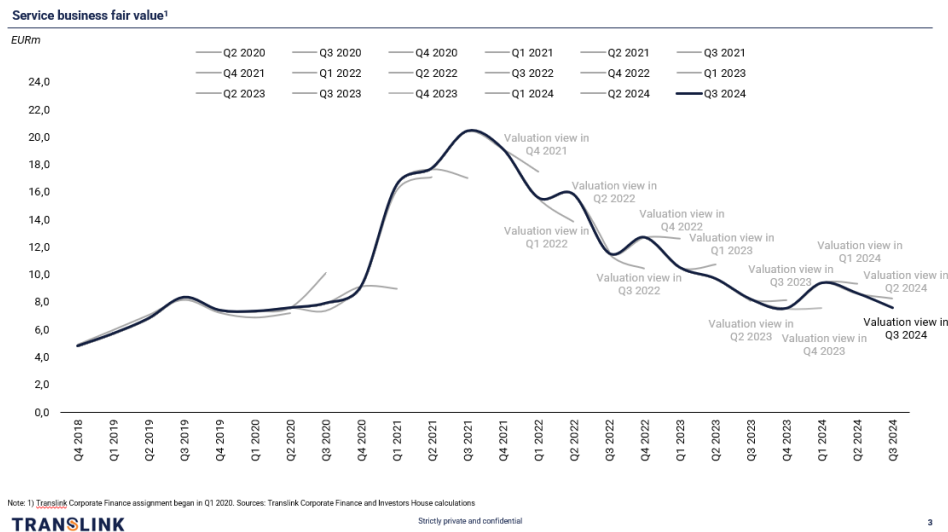
Kiinteistöjen arviot teetettiin 12/2023 perustuen AKA-auktorisoitujen kiinteistöarvioijien arvonmäärityksiin.

Vastaavasti arvioitettiin myös palveluliiketoiminta 9/2024. Palveluliiketoiminnan arvonmääritys perustuu liikevaihto- ja EBITDA -kertoimien kautta tehtyyn arvioon sekä relevanttiin verrokkianalyysiin palveluliiketoimintaa vastaavien toimijoiden arvostuksesta.



## Fair value development

### Investors House service business' fair value development



Palveluliiketoiminnan arvon kehitystä kuvaa yllä oleva investointipankin laatima kuva.

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

Kiinteistöt -segmentin tulos oli erinomainen. Palvelut -segmentin liiketulos parani selvästi mihin osaltaan vaikutti Q2:lle ajoittunut merkittävä onnistumispalkkio. Sen tulosvaikutus on suuruusluokkaa 350 t€. Palveluiden tulos Q3 2024 jäi kuitenkin selvästi edellisvuotta heikommaksi ja painui negatiiviseksi. Palveluliiketoiminnan jatkuvan toiminnan tuloksentekeyky ei ole tyydyttävä.

**Kiinteistöt-segmentti**

	7-9/2024	1-9/2024	7-9/2023	1-9/2023
<b>LIKEVAIHTO</b>	<b>1 840</b>	<b>4 634</b>	<b>851</b>	<b>2 528</b>
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-477	-1 737	-393	-1 557
<b>NETTOTUOTTO</b>	<b>1 363</b>	<b>2 897</b>	<b>458</b>	<b>971</b>
Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	0	5 999	-28	-197
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	-6	-181	-31	-168
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	0	274	438	3 711
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	-23	946	0	0
<b>SEGMENTIN LIKEVOITTO (-TAPPIO)</b>	<b>1 334</b>	<b>9 935</b>	<b>837</b>	<b>4 317</b>

**Palvelut-segmentti**

	7-9/2024	1-9/2024	7-9/2023	1-9/2023
<b>LIKEVAIHTO</b>	<b>586</b>	<b>2 509</b>	<b>797</b>	<b>2 490</b>
Segmentin välittömät kulut	-638	-2 021	-715	-2 280
<b>NETTOTUOTTO</b>	<b>-52</b>	<b>488</b>	<b>82</b>	<b>210</b>
Luovutusvoitot/-tappiot	0	0	0	0
Poistot ja arvonalentumiset	0	0	0	0
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	0	0	0	-33
<b>SEGMENTIN LIKEVOITTO (-TAPPIO)</b>	<b>-52</b>	<b>488</b>	<b>82</b>	<b>177</b>

**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 vuokratyöntä 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 1,2 M€ korollista 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 2024-2027**

Yhtiön saavutti jokseenkin kaikki 2020-23 strategiset tavoitteensa. Yhtiön hallitus on vahvistanut jaksolle 2024-27 seuraavat strategiset tavoitteet.

Yhtiö tavoittelee sellaista kannattavuutta, että vuosittainen osakekohtainen osinko voi kasvaa kuten se on tehnyt vuodesta 2015 alkaen.

Yhtiö pyrkii yli ajan ja suhdanteiden tuottamaan 10 % vuotuisen tuoton omalle pääomalle. Tässä on onnistuttu mm. toimialan haastavina vuosina 2022-23.

Yhtiö on vakavarainen, millä varaudutaan odottamattomiin markkina- tai muihin häiriöihin sekä niiden hyödyntämiseen. Tavoitteena on vähintään 45 %:n omavaraisuusaste. Omavaraisuusaste on ollut vuodesta 2015 alkaen tämän tason yläpuolella.

Yhtiön toimialuetta on koko Suomi sekä kaikki kiinteistötyypit ja kiinteistövarallisuudenhoidon palvelut. Yhtiö toimii kiinteistöliiketoiminnan koko arvoketjussa hankekehityksestä kiinteistöjen omistamisen kautta kiinteistövarainhoidon palvelutuotantoon. Yhtiö sijoittaa varansa arvoketjun kulloinkin kiinnostavimmille alueille.

## **INVESTORS HOUSEN JOHTO**

Investors Housen hallitus valittiin yhtiökokouksessa huhtikuussa 2024. 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 6.364.641 osaketta ja yhtiön hallussa 24.455 osaketta. Katsauskaudella yhtiö hankki markkinoilta 9.945 omaa osaketta.

Yhtiön hallituksella on yhtiökokouksen antama valtuutus omassa hallussa olevien osakkeiden käyttämiseen.

Yhtiöllä oli 30.9.2024 Euroclear Finlandin ylläpitämän osakasrekisterin mukaan 2.767 osakasta (2.698). Osakasmäärä on vuoden aikana kasvanut 69 osakkaalla eli 2,6 %:lla.

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	222 602	3,48
JAM HOLDING OY	103 991	1,63
NORDEA HENKIVAKUUTUS SUOMI OY	100 000	1,57
HEKHOLM OY	80 000	1,25
GRÖNROOS MARI ANNELI	73 956	1,16
SKOGMAN GUNVOR	60 000	0,94
SIJOITUSRAHASTO INVESTORS NORDIC SMALL CAP	56 315	0,88
NORRGÅRD NILS EMIL	32 000	0,50
GRÖNROOS KAIJA KAARINA	31 259	0,49
SALSTE TUOMAS MATTI JUHANA	30 894	0,48
SELINHEIMO RISTO PERTTI JUHANI	28 190	0,44
RAKENNUSLIKE SULO LIPSANEN OY	27 989	0,44
KALAJA OLLI JUHANI	26 317	0,41
JANERCON OY	24 833	0,39
KOIVISTOINEN JUKKA ANTERO	24 833	0,39
INVESTORS HOUSE OYJ	24 455	0,38

Suurimmista osakkeenomistajista:

Maakunnan Asunnot Oy on hallituksen puheenjohtaja Tapani Rautiaisen vaikutusvaltayhteisö.

Royal House Oy on hallituksen puheenjohtaja Tapani Rautiaisen määräysvaltayhteisö.

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

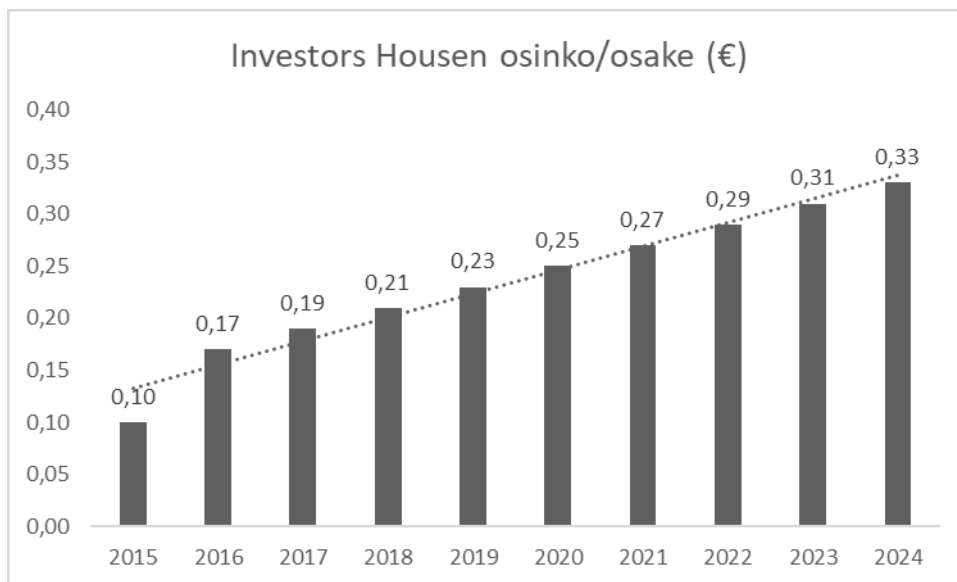
JAM Holding Oy on johtoryhmän jäsenten Aleksi Aitala ja Tommi Juhola vaikutusvaltayhteisö.

Rakennusliike Sulo Lipsanen Oy on hallituksen jäsen Vesa Lipsasen määräysvaltayhteisö.

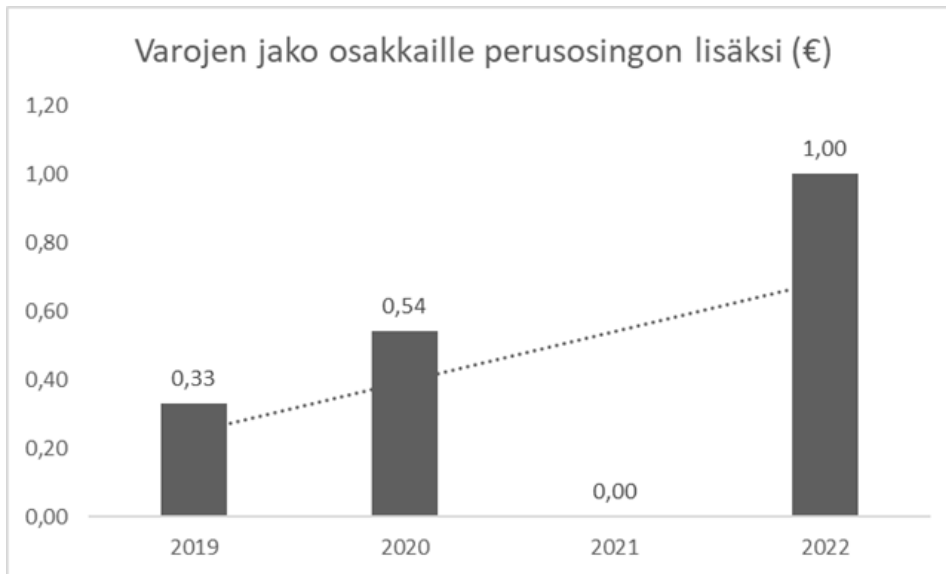
Yhtiökokous huhtikuussa 2024 valtuutti hallituksen päättämään enintään 5.000.000 osakkeen osakeannista ja 600.000 oman osakkeen hankkimisesta.

Yhtiön hallussa oli 30.9.2024 yhteensä 24.455 omaa osaketta.

Vuoden 2023 tuloksen perusteella hallitus esitti yhtiökokoukselle 0,33 €/osake osingon maksamista yhdessä tai useammassa erässä. Yhtiökokouksen päättämä osinko on yhdeksäs peräkkäinen kasvavan osingon vuosi. Osinko maksettiin yhdessä erässä Q2 2024 aikana. Osinko oli noin 6,3 % tuotto vuodenvaihteen osakekurssilla. Se edusti noin 60 % osuutta vuoden 2023 tuloksesta.



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



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

### **RAPORTOINTIKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT**

Yhtiö on jatkanut perusliiketoimintaansa.

Yhtiön osakkeen markkinatakauspalvelu lopetettiin 31.7.2024.

Johtoryhmän jäsen Tommi Juhola jää pois konsernin palveluksesta, mutta jatkaa Juhola Asset Managementin hallituksessa 1.1.2025 alkaen.

### **LÄHIPIIRIKAUPAT**

Apitaren ja Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:n kaupat olivat ns lähipiirikauppoja ja niitä koskevat päätökset tekivät hallituksen ei-jäivät jäsenet.

**TAULUKKO-OSA**

Laatimisperiaatteet

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

**KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA**

(t EUR)

	7-9/2024	1-9/2024	7-9/2023	1-9/2023
<b>LIKEVAIHTO</b>	<b>2 426</b>	<b>7 143</b>	<b>1 648</b>	<b>5 018</b>
Ylläpitokulut	-1 115	-3 758	-1 108	-3 837
<b>NETTOTUOTTO</b>	<b>1 311</b>	<b>3 385</b>	<b>540</b>	<b>1 181</b>
Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	0	5 999	-28	-197
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	-6	-181	-31	-168
Poistot ja arvonalentumiset	0	0	0	0
Myynnin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-235	-752	-210	-638
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	-23	946	0	-33
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	0	274	438	3 711
<b>LIIKEVOITTO (-TAPPIO)</b>	<b>1 047</b>	<b>9 671</b>	<b>709</b>	<b>3 856</b>
Rahoitustuotot yhteensä	126	182	66	213
Rahoituskulut yhteensä	-510	-1 211	-180	-503
<b>TULOS ENNEN VEROJA</b>	<b>663</b>	<b>8 642</b>	<b>595</b>	<b>3 566</b>
Verot yhteensä	364	-1 020	-77	-116
<b>KATSAUSKAUDEN TULOS</b>	<b>1 027</b>	<b>7 622</b>	<b>518</b>	<b>3 450</b>
<b>KATSAUSKAUDEN LAAJA TULOS</b>	<b>1 027</b>	<b>7 622</b>	<b>518</b>	<b>3 450</b>

**Jakautuminen:**

<b>Emoyhtiön omistajille</b>	<b>918</b>	<b>7 350</b>	<b>521</b>	<b>3 466</b>
<b>Määräysvallattomille omistajille</b>	<b>109</b>	<b>272</b>	<b>-3</b>	<b>-16</b>

**Emoyhtiön omistajille kuuluva:**

<b>Osakekohtainen tulos, laimentamaton</b>	<b>0,14</b>	<b>1,15</b>	<b>0,08</b>	<b>0,54</b>
<b>Osakekohtainen tulos, laimennettu</b>	<b>0,14</b>	<b>1,15</b>	<b>0,08</b>	<b>0,54</b>

**KONSERNITASE**

(t EUR)

9/2024 9/2023 12/2023

<b>PITKÄAIKAISET VARAT</b>			
Liikearvo	5 689	6 289	5 689
Aineettomat hyödykkeet	345	535	488
Aineelliset hyödykkeet	352	68	317
Sijoituskiinteistöt	77 848	28 840	27 879
Vaihto-omaisuuskiinteistöt	0	472	473
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	0	4 717	5 922
Muut sijoitukset	278	0	0
Laskennalliset verosaamiset	330	842	791
Pitkäaikaiset saamiset	4 210	3 147	2 686
Pitkäaikaiset varat yhteensä	89 052	44 910	44 245
<b>LYHYTAIKAISET VARAT</b>			
Saamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	0	830	0
Myyntisaamiset ja muut saamiset	4 415	476	696
Lyhytaikaiset sijoitukset	100	88	89
Rahavarat	1 753	7 740	8 516
Lyhytaikaiset varat yhteensä	6 268	9 134	9 301
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>95 320</b>	<b>54 044</b>	<b>53 546</b>

<b>OMA PÄÄOMA</b>			
Osakepääoma	2 556	2 556	2 556
Muu oma pääoma	43 845	31 424	31 398
Oma pääoma yhteensä	46 401	33 980	33 954
Määräysvallattomien osuus	7 595	399	335
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma	38 806	33 581	33 619
<b>pääoma</b>			
<b>VELAT</b>			
Pitkäaikaiset velat			
Korolliset velat	37 293	15 844	9 039
Laskennalliset verovelat	5 913	1 190	1 080
Muut velat	0	423	423
Pitkäaikaiset velat yhteensä	43 206	17 457	10 542
Lyhytaikaiset velat			
Korolliset velat	2 031	1 065	7 750
Ostovelat ja muut velat	3 682	1 542	1 300
Lyhytaikaiset velat yhteensä	5 713	2 607	9 050
Velat yhteensä	48 919	20 064	19 592
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>95 320</b>	<b>54 044</b>	<b>53 546</b>



EMOYRITYKSEN OMISTAJILLE KUULUVA OMA PÄÄOMA (t EUR)	OSAKEPÄÄOMA	YLIKURSSI- RAHASTO	SVOP	KERTYNEET VOITTOVARAT	OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ
<b>Oma pääoma 31.12.2022 yhteensä</b>					<b>32 538</b>
Tilikauden tulos 1-3/2023				-178	-178
Tilikauden laaja tulos				-185	-185
Osingonjako					0
Osakeperusteiset liiketoimet					0
Liiketoimet määräysvall. kanssa				-1	-1
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva</b>					
<b>oma pääoma 31.3.2023</b>	<b>2 556</b>	<b>7</b>	<b>19 815</b>	<b>9 556</b>	<b>31 934</b>
Määräysvallattomien osuus					418
<b>Oma pääoma 31.3.2023 yhteensä</b>					<b>32 352</b>
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
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva</b>					
<b>oma pääoma 30.6.2023</b>	<b>2 556</b>	<b>7</b>	<b>19 815</b>	<b>10 699</b>	<b>33 077</b>
Määräysvallattomien osuus					411
<b>Oma pääoma 30.6.2023 yhteensä</b>					<b>33 488</b>
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
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva</b>					
<b>oma pääoma 30.9.2023</b>	<b>2 556</b>	<b>7</b>	<b>19 868</b>	<b>11 150</b>	<b>33 581</b>
Määräysvallattomien osuus					399
<b>Oma pääoma 30.9.2023 yhteensä</b>					<b>33 980</b>
Tilikauden tulos 10-12/2023				93	93
Tilikauden laaja tulos				83	83
Osingonjako					0
Osakeperusteiset liiketoimet			-72		-72
Liiketoimet määräysvall. kanssa				17	17
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva</b>					
<b>oma pääoma 31.12.2023</b>	<b>2 556</b>	<b>7</b>	<b>19 796</b>	<b>11 260</b>	<b>33 619</b>
Määräysvallattomien osuus					335
<b>Oma pääoma 31.12.2023 yhteensä</b>					<b>33 954</b>
Tilikauden tulos 1-3/2024				814	814
Tilikauden laaja tulos				807	807
Osingonjako					0
Osakeperusteiset liiketoimet			-62		-62
Liiketoimet määräysvall. kanssa					0
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva</b>					
<b>oma pääoma 31.3.2024</b>	<b>2 556</b>	<b>7</b>	<b>19 734</b>	<b>12 074</b>	<b>34 371</b>
Määräysvallattomien osuus					7 683

EMOYRITYKSEN OMISTAJILLE KUULUVA OMA PÄÄOMA (t EUR)	OSAKEPÄÄOMA	YLIKURSSI- RAHASTO	SVOP	KERTYNEET VOITTOVARAT	OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ
<b>Oma pääoma 31.3.2024 yhteensä</b>					<b>42 054</b>
Tilikauden tulos 1-6/2024				5 618	5 618
Tilikauden laaja tulos				5 788	5 788
Osingonjako				-2 100	-2 100
Osakeperusteiset liiketoimet					0
Liiketoimet määräysvall. kanssa					0
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva</b>					
<b>oma pääoma 30.6.2024</b>	<b>2 556</b>	<b>7</b>	<b>19 734</b>	<b>15 592</b>	<b>37 889</b>
Määräysvallattomien osuus					7 854
<b>Oma pääoma 30.6.2024 yhteensä</b>					<b>45 743</b>
Tilikauden tulos 1-9/2024				918	918
Tilikauden laaja tulos				1 027	1 027
Osingonjako				0	0
Osakeperusteiset liiketoimet					0
Liiketoimet määräysvall. kanssa				-1	-1
<b>Emoyhtiön omistajille kuuluva</b>					
<b>oma pääoma 30.9.2024</b>	<b>2 556</b>	<b>7</b>	<b>19 734</b>	<b>16 509</b>	<b>38 806</b>
Määräysvallattomien osuus					7 595
<b>Oma pääoma 30.9.2024 yhteensä</b>					<b>46 401</b>

## KONSERNIN RAHOITUSLASKELMA

(t EUR)

7-9/2024

1-9/2024

7-9/2023

1-9/2023

<i>Liiketoiminnan nettorahavirta</i>	274	1 273	-682	-808
<i>Investointien rahavirrat:</i>				
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin	0	0	0	0
Kiinteistöinvestoinnit	0	0	0	-1 013
Sijoitus- ja vaihto-om.kiinteistöjen myynti	-100	-107	3 464	6 516
Muut sijoitukset	0	0	0	0
Tytäryhtiöiden hankinta	-1 575	-2 837	0	-385
Tuotot osakkuus- ja yhteisyrityksistä	0	0	49	643
Annetut lainat osakkuusyhtiöille	0	-295	0	0
<i>Investointien nettorahavirta</i>	-1 675	-3 239	3 513	5 761
<i>Rahoituksen rahavirta</i>				
Korollisten lainojen nostot	434	434	0	0
Korollisten lainojen takaisinmaksut	-1 899	-2 709	-158	-1 778
Emoyhtiön omistajille maksetut osingot	0	-2 100	-51	-1 978
Liiketoimet määräysvallattomien kanssa	-363	-363	0	0
Omien osakkeiden hankinta	0	-57	0	0
<i>Rahoituksen nettorahavirta</i>	-1 827	-4 795	-209	-3 756
<i>Rahavarojen muutos</i>	-3 228	-6 761	2 621	1 197

**VOITTO/TAPPIO KÄYPÄÄN ARVOON ARVOSTAMISESTA**

(t EUR)

	7-9/2024	1-9/2024	7-9/2023	1-9/2023
Kiinteistöjen käyvän arvon muutokset	0	-132	0	0
Sijoitusten käyvän arvon muutokset	10	10	17	17
Käyttöoikeusomaisuuserien poistot	-6	-21	-8	-23
Ajanmukaistamisinvestoinnit	-10	-38	-40	-162
<b>Konserni yhteensä</b>	<b>-6</b>	<b>-181</b>	<b>-31</b>	<b>-168</b>

**SIOITUSKIINTEISTÖT (t EUR)**

	9/2024	6/2024	3/2024	12/2023	9/2023	6/2023	3/2023
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa	77 858	77 869	27 879	28 840	28 847	28 871	28 881
Hankitut sijoituskiinteistöt / Muut investoinnit	0	0	50 000	0	0	0	0
Myydyt sijoituskiinteistöt	0	0	0	0	0	0	0
Voitto/ tappio käypään arvoon arvostamisesta	0	0	0	-950	0	0	0
IFRS 16 käyttöoikeusomaisuuserien lisäykset	0	0	0	0	0	0	0
Poistot käyttöoikeusomaisuuseristä	-10	-11	-10	-11	-7	-11	-10
Siirrot vaihto-omaisuuskiinteistöistä/-hin	0	0	0	0	0	-13	0
<b>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo</b>	<b>77 848</b>	<b>77 858</b>	<b>77 869</b>	<b>27 879</b>	<b>28 840</b>	<b>28 847</b>	<b>28 871</b>
Myynnissä olevat sijoituskiinteistöt	0	0	0	0	0	0	0
<b>Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa</b>	<b>77 848</b>	<b>77 858</b>	<b>77 869</b>	<b>27 879</b>	<b>28 840</b>	<b>28 847</b>	<b>28 871</b>

**Sijoituskiinteistöt 30.9.2024:**

	Kotipaikka	Omistusosuus
Investors House CF 1 Oy	Helsinki	100 %
Koy Vantaan Neilikkatie 17	Vantaa	100 %
Koy Keskusväylä	Pori	56 %
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 %
Koy Jyväskylän Kukkula I	Jyväskylä	67 %

## SEGMENTTIKOHTAISET TULOSLASKELMAT

(t EUR)

## Kiinteistöt-segmentti

	7-9/2024	1-9/2024	7-9/2023	1-9/2023
<b>LIIKEVAIHTO</b>	<b>1 840</b>	<b>4 634</b>	<b>851</b>	<b>2 528</b>
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-477	-1 737	-393	-1 557
<b>NETTOTUOTTO</b>	<b>1 363</b>	<b>2 897</b>	<b>458</b>	<b>971</b>
Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	0	5 999	-28	-197
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	-6	-181	-31	-168
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	0	274	438	3 711
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	-23	946	0	0
<b>SEGMENTIN LIIKEVOITTO (-TAPPIO)</b>	<b>1 334</b>	<b>9 935</b>	<b>837</b>	<b>4 317</b>

## Palvelut-segmentti

	7-9/2024	1-9/2024	7-9/2023	1-9/2023
<b>LIIKEVAIHTO</b>	<b>586</b>	<b>2 509</b>	<b>797</b>	<b>2 490</b>
Segmentin välittömät kulut	-638	-2 021	-715	-2 280
<b>NETTOTUOTTO</b>	<b>-52</b>	<b>488</b>	<b>82</b>	<b>210</b>
Luovutusvoitot/-tappiot	0	0	0	0
Poistot ja arvonalentumiset	0	0	0	0
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	0	0	0	-33
<b>SEGMENTIN LIIKEVOITTO (-TAPPIO)</b>	<b>-52</b>	<b>488</b>	<b>82</b>	<b>177</b>

## Täsmäytys konsernituloslaskelmaan:

	7-9/2024	1-9/2024	7-9/2023	1-9/2023
<b>Kiinteistöt-segmentin liikevoitto</b>	<b>1 334</b>	<b>9 935</b>	<b>837</b>	<b>4 317</b>
<b>Palvelut-segmentin liikevoitto</b>	<b>-52</b>	<b>488</b>	<b>82</b>	<b>177</b>
Myyntin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-235	-752	-210	-638
Rahoitustuotot ja -kulut	-384	-1 029	-114	-290
<b>TULOS ENNEN VEROJA</b>	<b>663</b>	<b>8 642</b>	<b>595</b>	<b>3 566</b>

## TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT

	7-9/2024	1-9/2024	7-9/2023	1-9/2023
<i>IFRS</i>				
Osakekohtainen tulos , EUR	0,14	1,15	0,08	0,54
Osakekohtainen oma pääoma, EUR	-	6,10	-	5,26
<i>Vaihtoehtoiset tunnusluvut</i>				
Omavaraisuusaste %	-	48,7	-	62,9
Oman pääoman tuotto %, p.a.	8,9	25,3	6,1	13,8
Sijoitetun pääoman tuotto %, p.a.	5,5	19,3	6,1	10,5

## TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

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

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

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

$$\text{Osakekohtainen tulos} = \frac{\text{Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos}}{\text{Tilikauden aik. ulkona olleiden osakk. lkm painotettu keskiarvo}}$$

$$\text{Osakekohtainen oma pääoma} = \frac{\text{Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma}}{\text{Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$$