

INVESTORS HOUSE OYJ:N OSAVUOSIKATSAUS 1-9/2017

Investors House on kiinteistösijoitusyhtiö, joka tarjoaa sijoittajalle mahdollisuuden suoraan sijoittamiseen ilman välittäjiä.

YHTEENVETO VUOSINELJÄNNEKSELTÄ 7-9/2017 (VERTAILUKAUSI 7-9/2016)

Katsauskaudella oli kaksi painopistettä: perusliiketoiminnan kehittäminen ja Orava Asuntorahaston koko osakekantaa koskevan julkisen vapaaehtoisen ostotarjouksen ('Vaihtotarjous') tekeminen. Perusliiketoiminnan osalta liikevaihto kasvoi 158 % ja katsauskauden tulos 99 %. Operatiivinen tulos (EPRA) parani 114 %. Vaihtotarjouksen tulos julkistettiin katsauskauden päättymisen jälkeen 17.10.2017.

YHTEENVETO KAUELTA 1-9/2017 (VERTAILUKAUSI 1-9/2016)

Liikevaihto kasvoi 105 % ollen 4.491 t€ (2.192 t€). Katsauskauden tulos parani 61 % ollen 3.003 t€ (1.867 t€). Perusliiketoiminnan kassavirrallista tulosta kuvaava operatiivinen tulos (EPRA) parani 66 % ollen 1.220 t€ (735 t€). Osakekohtainen nettovarallisuus kasvoi ollen 7,52 € (6,41 €). Omavaraisuusaste laski hieman ollen kuitenkin hyvällä tasolla 49,1 % (52,1 %)

TOIMITUSJOHTAJA PETRI ROININEN:

"Kolmas kvartaali oli poikkeuksellinen. Sitä sävyttivät positiivinen tulosvaroitusta, viime vuoden kolmanteen kvartaaliin verrattuna yli kaksinkertainen operatiivinen tulos sekä Vaihtotarjous kaikista Oravan osakkeista. Liikevaihto ja liikevoitto kasvoivat selvästi sekä Kiinteistöt- että Management-segmenteillä. Olemme kolmen vuoden ajan panostaneet kiinteistöliiketoiminnan perusasioihin ja tämä työ alkaa tuottaa tulosta."

OHJEISTUS

Investors House antaa ohjeistuksen koskien operatiivista tulosta (EPRA). Yhtiö toistaa 7.8.2017 annetun ohjeistuksen ja arvioi, että operatiivinen tulos (EPRA) paranee merkittävästi vuonna 2017 edellisvuoteen verrattuna.

YHTEENVETOTAULUKKO

	Yhteenveto	7-9/2017	7-9/2016	Muutos-%	1-9/2017	1-9/2016	Muutos-%
Liikevaihto, t€		1967	763	158 %	4491	2192	105 %
Katsauskauden tulos, t€		400	201	99 %	3003	1867	61 %
Omavaraisuusaste, %		49,1	52,1	-6 %	49,1	52,1	-6 %
Operatiivinen tulos (EPRA), t€		562	263	114 %	1220	735	66 %
Nettovarallisuus/osake (EPRA), t€		7,52	6,41	17 %	7,52	6,41	17 %

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Taloudessa oli lisääntyvästi positiivisia merkkejä. Korkotaso säilyi matalana ja rahoitusmarkkinan kyky rahoittaa investointeja oli vakaa. Kansantalouden käynnistyneestä kasvusta huolimatta sen taso on edelleen matala. Rakentaminen erityisesti asuntosektorilla oli vilkasta. Kasvanut julkinen velka on merkittävä riskitekijä.

Toimitilojen kysyntä yhtiön toimialueilla oli vakaata. Vuokra-asumisen kysyntä kasvukeskuksissa jatkui hyvänä. OVV-ketjun tekemien vuokrasopimusten määrä kasvoi tammi-syyskuussa viisi prosenttia ollen vuositasolla yli 3.700 kpl/vuosi. Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan vuoden vanhojen osakeasuntojen hinnat nousivat syyskuun loppuun mennessä koko maassa 1,0 prosenttia edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta.

Pitkällä aikavälillä näemme vuokra-asumisen kasvavana sektorina, joka voittaa alaa omistusasumiselta. Tähän vaikuttavat paitsi liikkuvuuden lisääntyminen myös se, että yksityisen ihmisen ei välttämättä ole järkevää sijoittaa valtaosaa omaisuudestaan yhteen kohteeseen eli omistusasuntoon. Samalla vuokra-asumisen laatuvaateet eriytyvät ja markkina segmentoituu.

KATSAUSKAUDEN TULOS (VERTAILUKAUSI 1-9/2016)

Katsauskauden tulos oli 3.003 t€ (1.867 t€). Positiivinen tuloskehitys aiheutuu onnistumisesta kiinteistöliiketoiminnan perusasioissa kuten sijoitussalkun hyvästä vuokratuotosta, kustannustehokkaasta toimintamallista sekä yhtiön kyvystä toteuttaa kannattavia kasvuinvestointeja ja exitejä.

Operatiivinen tulos (EPRA) parani selvästi olleen 1.220 t€ (735 t€). Oman pääoman tuottotaso säilyi korkeana ja parani edelleen hieman edellisvuodesta ollen 15,4 % p.a (13,2 % p.a.).

Kolmannen kvartaalin tulokseen samoin kuin operatiiviseen tulokseen sisältyy kertaluontoinen noin 60 t€ tuotto vuokraustoiminnassa ja vastaavasti kertaluontoinen noin 70 t€ kulu, joka on aiheutunut julkisen vapaaehtoisen ostotarjouksen tekemisestä Orava Asuntorahaston osakkeista. Näiden lisäksi kolmannen kvartaalin tuloksessa ja operatiivisessa tuloksessa on tehty yhteensä noin 130 t€ suuruinen kulukirjaus tuleviin kannustinpalkkioihin, mikä vaikuttaa heikentävästi kolmannen kvartaalin operatiiviseen tulokseen sekä katsauskauden tulokseen.

Omistettujen sijoituskiinteistöjen arvoihin ei kirjattu arvonnkorotuksia eikä –alennuksia kolmannella kvartaalilla. Yhtiön omistamien kiinteistöjen arvostus perustuu ulkopuolisten arvioijien laatimiin arviokirjoihin. Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta oli -120 t€ aiheutuen ajanmukaistusinvestoinneista sekä Orava -vaihtotarjouksen tietyistä menoista.

Kolmannella kvartaalilla myytiin asuntoja pääosin tasearvoihin poislukien tappiollisesti yksi asunto, joka oli yhden kohteen viimeinen omistettu huoneisto. Muut myydyt huoneistot myytiin tasearvoa vastaavaan hintaan. Ajanjaksolla 1-9/2017 kiinteistöjen myynneistä on kumulatiivisesti kirjattu 57 t€ voittoa käyvän arvon mukaisiin tasearvoihin verrattuna.

PÄÄOMARAKENNE JA RAHOITUS

Konsernin taseen loppusumma oli 61.333 t€ (38.179 t€). Oma pääoma yhteensä oli 30.144 t€ (19.870 t€) ja vieras pääoma yhteensä 31.189 t€ (18.309 t€). Konsernin vieraan pääoman rahoitus muodostuu emoyhtiön lainoista sekä omistettujen asunto- ja kiinteistöyhtiöiden lainoista. Emoyhtiön lainat suojataan politiikan mukaisesti 50 - 100 %:sti korkojohdannaisin tai vastaavin riskienhallinnallisin keinoin. Katsauskauden lopussa suojausaste oli 60 %.

Konsernin omavaraisuusaste säilyi hyvänä ollen 49,1 % (52,1 %). Omavaraisuusaste on säilynyt riskienhallintapolitiikan mukaisesti hyvällä tasolla sijoitusomaisuuden ja taseen kasvusta huolimatta.

EPRAn mukainen osakekohtainen nettovarallisuus / osake kasvoi vahvan oman pääoman tuoton myötä ja oli 7,52 € / osake (6,41 € / osake).

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

Ylimääräinen yhtiökokous valtuutti hallituksen suunnattuun osakeantiin, jonka tarkoituksena oli Orava Asuntorahastoa koskevan vaihtotarjouksen käteisvastikkeen rahoittaminen.

SEGMENTTI-INFORMAATIO

Investors House siirtyi 2016 tilinpäätöksen yhteydessä kahden liiketoimintasegmentin raportointiin. Muutoksen taustalla on pyrkimys monipuolistaa ansaintapohjaa, tämän kautta tapahtunut Management-toiminnan kasvanut osuus liikevaihdosta sekä johtamisrakenne, jossa segmenttejä tarkastellaan erillisenä liiketoiminta-alueina.

Segmentti 'Kiinteistöt' muodostuu Investors Housen kokonaan tai osittain omistamista kiinteistöistä sekä asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeista. Segmentin toiminta on logiikaltaan sijoitus- ja kehitystoimintaa.

Segmentti 'Management' muodostuu yhtiön perinteisestä hankkeiden ja asuin- tai kiinteistöyhtiöiden hallinnointitoiminnasta, yritys- ja rahoitusjärjestelyistä, OVV Asuntopalvelut Oy:stä sekä Lappeenrannan palveluliiketoiminnasta. Segmentin toiminta on logiikaltaan asiantuntijapalvelujen liiketoimintaa.

Kaksi segmenttiä osin hyödyntävät samoja resursseja sekä mahdollistavat hanketason strukturoinnin eri tavoin. Näistä syistä johtuen segmentit muodostavat kokonaisuuden, josta löytyy synergiaa sekä tuotto- että kulupuolella.

Segmentti-informaatio	7-9/2017	7-9/2016	Muutos-%	1-9/2017	1-9/2016	Muutos-%
KIINTEISTÖT						
Liikevaihto	1727	680	154 %	3435	1851	86 %
Liiketulos	776	433	79 %	3792	2772	37 %
MANAGEMENT						
Liikevaihto	296	83	257 %	1132	341	232 %
Liiketulos	117	38	208 %	402	263	53 %

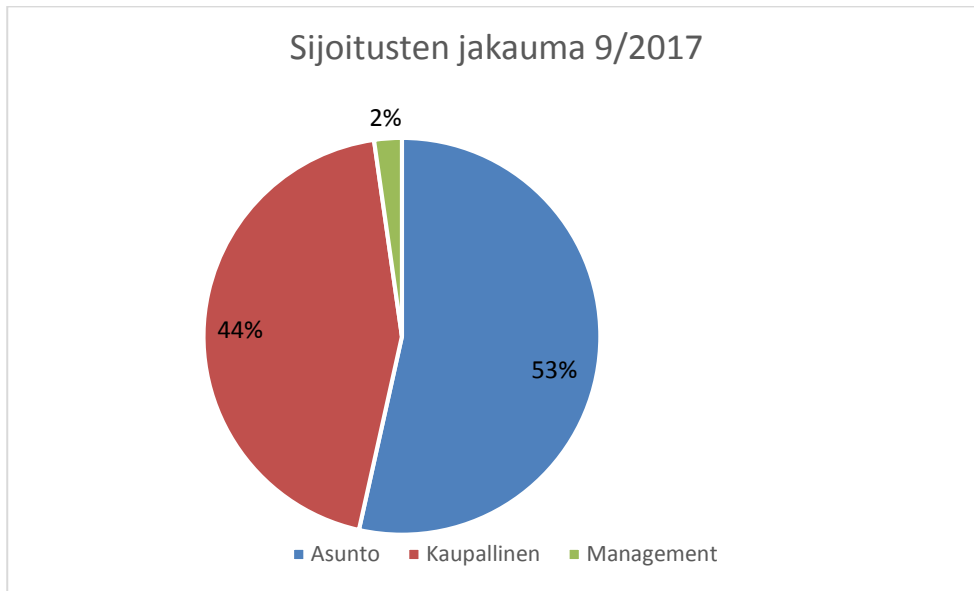
Liikevaihtotasolla sekä Kiinteistöt- että Management-segmentti kasvoivat. Kiinteistö-segmentin pääosin asunto- ja toimitilavuokrista syntyvä liikevaihto muodosti yhteensä 76 % konsernin liikevaihdosta. Management –segmentin jatkuvista- ja kertaluontoisista palkkiotuotoista syntyvä liikevaihto muodosti yhteensä 24 % konsernin liikevaihdosta. Management-segmentin osuus konsernin liikevaihdosta kasvoi huomattavasti vertailujaksoon ja koko vuoteen 2016 verrattuna.

Sekä Kiinteistöt- että Management –segmenttien liiketulokset paranivat edellisvuoden vastaavasta vertailujaksosta sekä kolmannella kvartaalilla että kumulatiivisesti tarkastellen.

Koko konsernin liiketuloksesta Managementin osuus oli 12 % ja Kiinteistöjen 88 %. Liiketulos-tarkastelu ei huomioi rahoituskuluja. Management-segmentti on vähän pääomaa vaativaa toimintaa ja sellaisena tukee konsernin kannattavuutta varsinkin kun resurssien yhteiskäyttömahdollisuudet ovat hyvät. Kiinteistö-segmentti on pääomavaltaista sijoitustoimintaa.

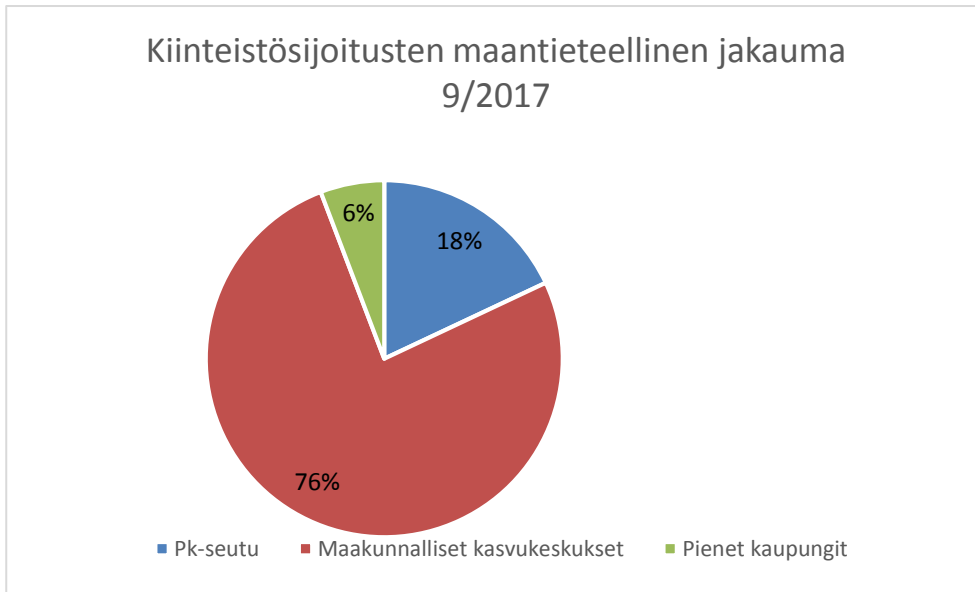
SIJOITUSSALKKU 9/2017

Yhtiön sijoitussalkku katsauskauden lopussa muodostui asuntokiinteistöistä, joissa oli selvä painopiste sekä kaupallisista kiinteistöistä ja Management – toiminnosta. Rakenteellisesti tavoitteena on, että asunnot muodostaisivat vähintään 60 % sijoitusvarallisuudesta ja muut omaisuuserät maksimissaan 40 %. Katsauskauden lopussa varoista 53 % oli sidottu asuntoihin, 44 % kaupallisiin kiinteistöihin ja 2 % Management-toimintaan. Muiden omaisuuserien eli kaupallisten kiinteistöjen ja Management-toiminnan tarkoitus on parantaa sijoitustoiminnan sitoman pääoman tuottoa, pienentää liiketoiminnan riskiä ja tätä kautta tukea osakkeen arvoa. Katsauskauden lopussa asunnot ovat pitkän aikavälin tavoitteen rakenteeseen nähden hieman alipainossa.

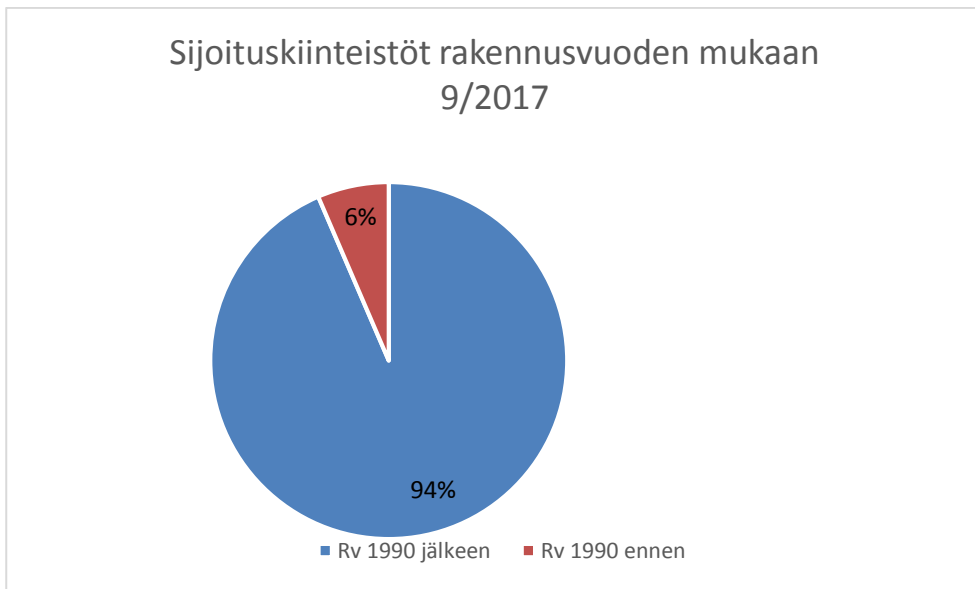


Sijoituskiinteistöjen arvot perustuvat ulkopuolisten arvioijien laatimiin arviokirjoihin. Arviokirjat on laadittu 9/2016-9/2017.

Sijoitussalkun nettotuotto syyskuussa 2017 oli vuositasolle skaalattuna 6,0 %. Management-toiminta ja kiinteistöjen hajautus myös kaupallisiin kiinteistöihin paransi salkun keskimääräistä tuottoa.



Katsauskauden lopun tilanteessa sijoituskiinteistöt sijaitsevat 94 %:sti pk-seudulla ja maakunnallisissa kasvukeskuksissa. Kuusi prosenttia kiinteistösalkusta on sijoitettu pieniin kaupunkeihin. Tavoite on, että salkku painottuu pk-seudulle sekä maakunnallisiin kasvukeskuksiin.



Katsauskauden lopun tilanteessa yhtiön sijoitusomaisuus koostuu uudehkoista kiinteistöistä siten, että 94 % on valmistunut tai peruskorjattu 1990 tai myöhemmin. Ikäjakauman hallinnan tarkoitus on välttää korjausvelkaa ja peruskorjaustarpeita.

INVESTOINNIT JA MYYNNIT

Konsernin 50%:sti omistama IVH Asunnot Oy jatkoi Helsingissä kesäkuussa aloitetun asuincohteen rakennuttamista. Helsingin Alppikylään rakennettavaan cohteeseen valmistuu 20 asuinhuoneistoa kesällä 2018.

Lisäksi yhtiö myi yksittäisiä asuinhuoneistoja Porvoossa ja Jyväskylässä.

VUOKRAUSTOIMINTA

Yhtiö jatkoi asuin- ja kaupallisten kiinteistöjen vuokraustoimintaa tavoitteena vakaa vuokratassavirta. Yhtiön sijoituskiinteistöjen vuokrausaste oli ennakoitu ja säilyi kohtuullisen hyvällä tasolla ollen katsauskauden lopussa 92 %. Vuokrausaste sisällöllisesti säilyi vakaana. Sijoitussalkun vuositason tuottoaste katsauskauden lopussa oli 6,0 % sijoituskiinteistöjen käyville arvoille laskettuna.

Konserniin kuuluva OVV Asuntopalvelut Oy johtaa ja kehittää itsenäisistä yrittäjistä muodostuvaa OVV-kejtua. Kejtä toimii vuokravälittäjänä tarjoten välitys- ja kokonaispalveluja noin 9.000 asunosijoittajalle. OVV-kejtun tekemien vuokrasopimusten määrä kasvoi viisi prosenttia edellisvuodesta tammi-syyskuussa. Yhteensä kejtä tekee vuositasolla yli 3.700 vuokrasopimusta.

KIINTEISTÖJEN YLLÄPITO JA AJANMUKAISTAMINEN

Kiinteistöjen ylläpito jatkui normaalisti. Merkittäviä korjaustarpeita ei ollut johtuen siitä että kiinteistökanra pääosin on uudehkoa 1990-luvulla tai myöhemmin rakennettua tai peruskorjattua. Ajanmukaistuskulut on kirjattu nettotuoton jälkeen ja ennen liikevoittoa kohtaan 'voitto-/tappio käypään arvoon arvostamisesta'.

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 siten, että vähintään 60 % sijoituksista on asunnoissa. Katsauskauden päättyessä asuntojen osuus oli 53 % mikä tarkoittaa, että asunnot olivat alipainossa suhteessa pitkän aikavälin tavoiterakenteeseen. Edelleen, sijoitukset pyritään painottamaan pk-seudulle ja maakunnallisiin kasvukeskuksiin, joissa asuntojen vuokratasyntä on ennustettavaa. Katsauskauden lopussa pk-seudulla ja maakunnallisissa kasvukeskuksissa oli 94 % kiinteistösijoituksista.

Tuottoriskin kannalta merkittävää on myös se, että Management-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 50 - 100 % korkojohdannaisilla tai vastaavilla keinoilla. Katsauskauden lopussa suojausaste oli 60 %. Rahan saatavuuden kannalta keskeinen riskinhallintaelementti on riittävä omavaraisuusaste, joka katsauskauden lopussa oli 49,2 %.

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 asuntojen lisäksi maksimissaan 40 % muihin kiinteistötyyppeihin sekä Management-toiminnalla, joka lisää tuottoja sitomatta merkittävästi pääomia. Katsauskauden päättyessä muihin kuin asuntoihin oli sijoitettu 47 % sijoitusvarallisuudesta. Edelleen asuntojen osalta investoinnit keskitetään pääosin pk-seudulle ja maakunnallisiin kasvukeskuksiin.

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. Katsauskauden lopussa 94 % sijoituksista oli kiinteistöissä, jotka olivat rakennettu tai peruskorjattu 1990 tai myöhemmin.

STRATEGISET TAVOITTEET

Investors Housen hallitus on 4.2.2016 määrittänyt yhtiön strategiset tavoitteet seuraavasti:

Liiketoiminta painottuu asumiseen sekä yhdistää asumisen turvallisuuden ja pörssiosakkeen edut sijoituskohteena. Muut kiinteistötyypit ja Management-toiminta täydentävät liiketoiminnan kokonaisuutta ja parantavat operatiivista tulosta.

Yhtiö pyrkii keskipitkällä aikavälillä tuottamaan osakkeelleen vähintään 10 %:n vuotisen kokonaistuoton muodostuen osingoista ja osakkeen arvonkehityksestä. Yhtiö pyrkii kasvattamaan operatiivista tulosta sekä jakamaan osinkoina 50 -90 % vuotuisesta operatiivisesta tuloksesta. Osinkotavoite on 3-5 % osinkotuottona ilmaistuna.

Yhtiö tavoittelee nettovarallisuuden ja osakekohtaisen nettovarallisuuden kasvua. Keskipitkällä aikavälillä tavoitteena on kasvattaa liiketoimintaa siten, että EPRAn mukainen nettovarallisuus (NAV) on 100 M€.

Yhtiö pyrkii pitämään kiinteistöjen vuokrauksen käyttöasteen vähintään 95%:ssa.

Rahoitusriskien hallitsemiseksi yhtiö pyrkii pitämään omavaraisuusasteen vähintään 45 %:ssa sekä suojaamaan lainat koronnousua vastaan vähintään 50 %:sti.

LIIKETOIMINTAMALLI JA STRATEGIA

Yhtiön liiketoimintamallin lähtökohta on toimia listattuna kiinteistösijoitusyhtiönä, jossa koko voitto kuuluu osakkeenomistajille.

Yhtiö julkisti 17.11.2016 liiketoimintamallin, jonka pohjalta toimintaa kehitetään. Liiketoimintamalli muodostuu useasta kanavasta ja tuotteesta, joita voidaan tuottaa ja markkinoida yhteiskäyttöisin resurssein. Kiinteistöistä kiinnostuneen sijoittajan silmin Investors House tarjoaa kiinteistösijoittajalle työkalupakin, joka sisältää eri tarpeisiin erilaisia ratkaisuja.

Katsauskaudella strategiaa edistettiin usealla loholla. Ensiksi, liiketoiminta kasvoi selvästi ja kannattavasti. Toiseksi, ansaintapohjan laajennus eteni. Konsernilla on kolme tuottolähdettä – asunnot, toimitilat ja Management-toiminta. Yhdessä ne tasapainottavat konsernin tuottorakennetta ja parantavat suhdannekestävyyttä. Katsauskaudella erityisesti Management-toiminnan tuotot kasvoivat nopeasti. Kolmanneksi, konsernin 50 %:sti omistama IVH Asunnot Oy jatkoi asuntojen hankekehitys- ja rakennuttamistoimintaa. Neljänneksi, konsernin omia pääomia päätettiin katsauskaudella vahvistaa suunnatulla osakeannilla ja Vaihtotarjouksella, jotka toteutuivat lokakuussa. Viidenneksi, Investors House teki vapaaehtoisen julkisen ostotarjouksen kaikista Orava Asuntorahaston osakkeista, joka sekin toteutui lokakuussa tuoden Investors Houselle 25,2 %:n omistusosuuden Oravassa, yli 1.800 uutta osakasta sekä vahvasti omavaraisuusastetta arviolta 59 %:iin.

LÄHIPIIRIKAUPAT JA SUUNNATTU OSAKEANTI

Yhtiön yhtiökokous päätti 11.9.2017 suunnatusta osakeannista Orava Asuntorahaston kaikkia osakkeita koskevan Vaihtotarjouksen käteisvastikkeen rahoittamiseksi ("Rahoitusanti"). Yhtiön hallituksella oli oikeus hylätä merkinnät osittain tai kokonaan. Yhtiön hallitus hyväksyi osakeannissa tehtyjä merkintöjä siten, että osakeannin perusteella annettiin yhteensä 135.501 uutta osaketta. Osakkeet tarjottiin Yhtiökokouspäätöksen mukaisesti suunnatussa osakeannissa Royal House Oy:lle (hallituksen puheenjohtaja Tapani Rautiaisen määräysvaltayhteisö), Core Capital Oy:lle (toimitusjohtaja Petri Roinisen määräysvaltayhteisö) ja Mikael Grönroosille (hallituksen jäsen) osakeyhtiölain 9 luvun 3 §:n mukaisesta osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketen. Osakeannin tarkoituksena oli rahoittaa yhtiön 21.8.2017 julkistaman yhtiön tulevaisuuden kannalta merkittävän Orava Asuntorahasto Oyj:n osakkeisiin kohdistuvan vaihtotarjouksen (jäljempänä "Vaihtotarjous") toteuttaminen ja mahdollistaa yhtiön strategian mukainen kasvu. Vaihtotarjouksen julkistaminen edellytti, että yhtiöllä on riittävä varmuus Vaihtotarjouksessa tarjottavan käteisvastikkeen rahoittamisesta, minkä vuoksi yhtiön on täytynyt kerätä etukäteen sitovia merkintäsitoumuksia Vaihtotarjouksen tekemiseksi. Tämä oli osakeyhtiölain 9 luvun 4 § 1 momentissa tarkoitettu yhtiön kannalta painava taloudellinen syy osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poikkeamiseen. Merkintähinta oli 7,38 €/osake, mikä oli sama kuin Vaihtotarjouksen yhteydessä julkaistu osakkeen kauppamäärillä painotettu keskikurssi kuukauden ajalla ennen Vaihtotarjouksen julkistamista 21.8.2017.

OSAKE JA OSAKKEENOMISTAJAT

Tilikauden päättyessä yhtiöllä oli yhteensä 4.438.340 osaketta, joista ulkona oli yhteensä 4.229.647 osaketta ja yhtiön hallussa 208.693 osaketta. Yhtiön hallituksella on yhtiökokouksen antama valtuutus omassa hallussa olevien osakkeiden käyttämiseen.

Yhtiöllä oli 30.9.2017 Euroclear Finlandin ylläpitämän osakasrekisterin mukaan 644 osakasta. Osakasmäärä kasvoi tammi-syyskuun 2017 aikana 92 %.

Suurimmat osakkeenomistajat 30.9.2017 olivat seuraavat:

	Omistetut osakkeet (kp)	Omistusosuus (%)	Osakkeiden kokonaismäärä
MAAKUNNAN ASUNNOT OY	1566080	35,3 %	4438340
ROYAL HOUSE OY	611997	13,8 %	4438340
GODOINVEST OY	466119	10,5 %	4438340
CORE CAPITAL OY	430725	9,7 %	4438340
OWH-YHTIÖT OY	272498	6,1 %	4438340
RATI-KIINTEISTÖT OY	135101	3,0 %	4438340
GRÖNROOS MARI ANNELI	86956	2,0 %	4438340
GRÖNROOS NINO HENRY JUHANI	85000	1,9 %	4438340
HEKHOLM OY	80000	1,8 %	4438340
GRÖNROOS MIKAEL HENRY	75702	1,7 %	4438340
GRÖNROOS KAIJA KAARINA	31259	0,7 %	4438340
GRÖNROOS ARTO OTTO SAKARI	28014	0,6 %	4438340
PAKKANEN ANNELI ELISABETH	24000	0,5 %	4438340
HAAVISTO ESA ANTERO	19058	0,4 %	4438340
LINDH AUNE IRMELI	18046	0,4 %	4438340
REVECO OY	17891	0,4 %	4438340
TUOMINIEMI JUKKA	17891	0,4 %	4438340
SKOGMAN BO	14000	0,3 %	4438340
MYLLYS MIKKO VALTTERI	13400	0,3 %	4438340
SALUKI INVEST OY	10215	0,2 %	4438340

Yhtiön strategisena tavoitteena on vuosittain tuottaa osakkeenomistajalle osingosta ja arvonkehityksestä muodostuva vähintään 10 % tuotto.

Yhtiön osinkopolitiikkana on jakaa 50-90 % operatiivisesta tuloksesta (EPRA) osinkoina osakkeenomistajille. Toisen kvartaalin aikana yhtiökokouspäätöksen mukaisesti jaettiin osinkona 0,19 €/osake. Osinko oli 12 % edellisvuoden osakekohtaista osinkoa suurempi ja edusti 63 %:ia vuoden 2016 operatiivisesta tuloksesta (EPRA).

RAPORTOINTIKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Raportointikauden jälkeen yhtiö on jatkanut perusliiketoimintaansa tavoitteiden mukaisesti.

Yhtiön talousjohtajana ja johtoryhmän jäsenenä aloitti 1.11.2017 Matti Leinonen. Sari Välihalo jäi pois yhtiön palveluksesta 24.10.2017.

Raportointikauden jälkeen yhtiö on saattanut loppuun sekä Orava Asuntorahasto (‘Orava’) koskevan julkisen vapaaehtoisen ostotarjouksen (‘Vaihtotarjous’) että sen käteisvastikkeen rahoittamiseksi suunnatun osakeannin. Vaihtotarjouksen lopputuloksena Investors House sai omistukseensa noin 25,2 % Oravan osakkeista, yli 1.800 uutta osakasta ja nosti omavaraisuusasteensa arviolta 59 %:iin.

Oravan paino Investors Housen sijoitussalkussa oli Vaihtotarjouksen toteutuksen jälkeen noin 17 %. Sellaisena se on Investors Housen taseen sijoituksena hieman alle kaksikertainen suurimpiin yksittäisiin asunto-osakeyhtiöihin nähden ja toisaalta selvästi pienempi kuin sijoitus IVH Kampukseen. Statukseltaan Orava on Investors Housen osakkuusyhtiö, jonka tuloksesta omistusosuutta vastaava osuus tulee ns yhdellä rivillä Investors Housen tuloslaskelmaan.

Investors House Oyj:n Orava Asuntorahasto Oyj:n osakkeenomistajille tekemän vaihtotarjouksen osakevastikkeena tarjotut osakkeet, yhteensä 1.608.446 uutta osaketta, on kokonaisuudessaan rekisteröity kaupparekisteriin 23.10.2017. Samoin Investors Housen yhtiökokouksen 11.9.2017 päättämässä suunnatussa osakeannissa merkityt osakkeet, yhteensä 135.501 kappaletta, on kokonaisuudessaan rekisteröity kaupparekisteriin 23.10.2017.

Osakkeiden rekisteröinnin jälkeen Investors Housen osakkeiden kokonaismäärä on 6.182.287 kpl ja osakkeiden tuottama kokonaisäänimäärä 6.182.287 kpl. Yhtiön omassa hallussa on 208.693 osaketta.

Investors Housen 50 %:sti omistaman IVH Asunnot Oy:n hankekehityssalkku on kasvanut Viikonmäen tonttien ja niiden poikkeamispäätösten kautta.

Investors House on yhdessä OVV -ketjun yrittäjien kanssa käynnistänyt uudentyypin digitaalisen palvelun valmistelun.

Investors House on yhdessä Lappeenrannan kaupungin kanssa käynnistänyt IVH Kampuksen asemakaavoituksen tavoitteena kaupungin elinvoimatavoitteiden mukaisesti alueen monipuolistaminen ja olemassa olevan rakennusoikeuden käyttäminen.

Yhtiö arvioi koko ajan tulvaisuuden tavoitteita ja strategiaa. Osana tätä jatkuvaa toimintaa yhtiö päivittää keskipitkän aikavälin strategiatavoitteet ja julkistaa ne 27.11.2017.

TAULUKKO-OSA

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA (t EUR)				
	7-9/2017	7-9/2016	1-9/2017	1-9/2016
LIKEVAIHTO	1 967	763	4 491	2 192
Ylläpitokulut	-911	-251	-2 256	-722
NETTOTUOTTO	1 056	512	2 235	1 470
Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	-19	-5	57	45
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	-120	-31	860	1 519
Myyntin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-281	-147	-711	-461
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	-24	-5	-6	1
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta	0	0	1 048	0
LIKEVOITTO (-TAPPIO)	612	324	3 483	2 574
<i>Rahoitustuotot ja kulut</i>				
Rahoitustuotot yhteensä	7	0	26	2
Rahoituskulut yhteensä	-128	-110	-329	-299
TULOS ENNEN VEROJA	491	214	3 180	2 277
Verot yhteensä	-91	-13	-177	-410
KATSAUSKAUDEN TULOS	400	201	3 003	1 867
KATSAUSKAUDEN LAAJA TULOS	400	201	3 003	1 867
Osakekohtainen tulos, laimentamaton	0,09	0,06	0,81	0,57
Osakekohtainen tulos, laimennettu	0,09	0,06	0,80	0,57

KONSERNITASE			
(t EUR)			
	9/2017	9/2016	12/2016
PITKÄAIKAISET VARAT			
Liikearvo	1 350	650	1 350
Sijoituskiinteistöt	54 059	35 695	35 737
Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt	347	0	6
Vaihto-omaisuuskiinteistöt	3 029	687	2 816
Osuudet osakkuusyhtiöissä	0	0	1 844
Lainasaamiset	0	0	475
Laskennalliset verosaamiset	61	6	23
Pitkäaikaiset varat yhteensä	58 846	37 038	42 251
LYHYTAIKAISET VARAT			
Saamiset osakkuusyhtiöiltä	0	0	272
Myyntisaamiset ja muut saamiset	539	520	556
Rahavarat	1 948	621	509
Lyhytaikaiset varat yhteensä	2 487	1 141	1 337
VASTAAVAA YHTEENSÄ	61 333	38 179	43 588
OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma	2 556	2 556	2 556
Muu oma pääoma	27 588	17 314	19 139
Oma pääoma yhteensä	30 144	19 870	21 695
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Korolliset velat	22 961	14 138	18 273
Laskennalliset verovelat	1 708	1 307	1 466
Pitkäaikaiset velat yhteensä	24 669	15 445	19 739
Lyhytaikaiset velat			
Korolliset velat	4 296	1 789	1 259
Ostovelat ja muut velat	2 224	1 075	895
Lyhytaikaiset velat yhteensä	6 520	2 864	2 154
Velat yhteensä	31 189	18 309	21 893
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	61 333	38 179	43 588

VOITTO/TAPPIO KÄYPÄÄN ARVOON ARVOSTAMISESTA				
(t EUR)				
	7-9/2017	7-9/2016	1-9/2017	1-9/2016
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset	0	0	1 072	1 546
Vaihto-omaisuuskiinteistöjen käyvän arvon muutokset	0	0	0	90
Ajanmukaistamisinvestoinnit	-120	-31	-212	-116
Konserni yhteensä	-120	-31	860	1 520

SIOITUSKIINTEISTÖT (t EUR)					
	30.9.2017	30.6.2017	31.3.2017	31.12.2016	31.12.2015
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa	54 175	35 309	35 737	26 794	6 844
Hankitut sijoituskiinteistöt		19 000		7 760	17 548
Myydyt sijoituskiinteistöt	-116	-134	-228	-362	
Aktivoidut vieraan pääoman menot					-131
Voitto/ tappio käypään arvoon arvostamisesta			-200	1 545	3 457
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	54 059	54 175	35 309	35 737	27 718
Myyntissä olevat sijoituskiinteistöt					-924
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	54 059	54 175	35 309	35 737	26 794
Sijoituskiinteistöt 30.9.2017:	Kotipaikka	Omistusosuus			
Koy Toejoen City	Pori	100 %			
As Oy Hämeenl. Aronitunkuja 7	Hämeenlinna	97,4 %			
As Oy Treen Lampihongisto	Tampere	100 %			
As Oy Kirkkopuiston Salpa	Espoo	100 %			
As Oy Espoon Tallimestarinranta	Espoo	100 %			
Koy Lovisa Ulrikaborg Ab	Loviisa	100 %			
As Oy Espoon Soukanpaiste 1	Espoo	100 %			
Koy Jyväskylän Jokivarrenpuisto	Jyväskylä	100 %			
As Oy Kallonsivu	Pori	34,0 %			
As Oy Porvoon Rinnetie 11-13	Porvoo	55,9 %			
Investors House CF 1 Oy	Helsinki	100 %			
Kampus Skinnarila -konserni	Lappeenranta	100 %			
Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt 30.9.2017:					
IVH Asunnot - konserni	Helsinki	50,0 %			
Vaihto-omaisuuskiinteistöt 30.9.2017:					
As Oy Aurinkohalssi, 2 asuntoa					
As Oy Lahden Kulmala	Lahti	29,8 %			

TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT							
				7-9/2017	7-9/2016	1-9/2017	1-9/2016
Oman pääoman tuotto %, p.a.				5,3	4,1	15,4	13,2
Sijoitetun pääoman tuotto %, p.a.				4,3	3,6	9,5	10,8
Omavaraisuusaste %				-	-	49,1	52,1
Osakekohtainen tulos , EUR				0,09	0,06	0,81	0,57
Osakekohtainen oma pääoma, EUR				-	-	7,13	6,00
EPRA Earnings (operatiivinen tulos) t EUR				562	263	1 220	735
EPRA Earnings (operatiivinen tulos) EUR/osake				0,133	0,079	0,328	0,225
EPRA NAV (nettovarallisuus), t EUR				-	-	31 810	21 220
EPRA NAV (nettovarallisuus), EUR/osake				-	-	7,52	6,41

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT	
	Tulos
Oman pääoman tuotto %, p.a. =	----- * 100
	Oma pääoma (painotettu keskiarvo)
	Tulos ennen veroja + rahoituskulut
Sijoitetun pääoman tuotto % =	----- * 100
p.a.	Taseen loppusumma - korottomat velat (painotettu keskiarvo)
	Oma pääoma + vähemmistöosuus
Omavaraisuusaste % =	----- * 100
	Taseen loppusumma - saadut ennakot
	Tulos
Osakekohtainen tulos =	-----
	Tilikauden aik. ulkona olleiden osakk. lkm painotettu keskiarvo
	Oma pääoma
Osakekohtainen 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) Ajanmukaistamisinvestoinnit	
-/+ (iii) Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	
-/+ (iv) Nettovoitot/-tappiot vaihto-omaisuuskiinteistöjen myynneistä	
+/- (v) Edellä esitetyistä eristä syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot	
-/+ (vi) Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutokset	
+/- (vii) Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot	
=EPRA Earnings (operatiivinen tulos)	
	EPRA Tulos
EPRA Earnings / osake =	-----
(osakekohtainen operatiivinen tulos)	Katsauskauden osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo
EPRA NAV (nettovarallisuus) t EUR	
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma	
- Muun oman pääoman rahasto	
-/+ Rahoitusinstrumenttien käypäarvo	
+ Kiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta syntynyt laskennallinen verovelka	
- Kiinteistöjen laskennallisesta verovelasta syntynyt goodwill-arvo	
=EPRA NAV (nettovarallisuus)	
	EPRA NAV (nettovarallisuus)
EPRA NAV / osake =	-----
	Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä

KONSERNIN RAHOITUSLASKELMA (t EUR)	7-9/2017	7-9/2016	1-9/2017	1-9/2016
<i>Liiketoiminnan rahavirta:</i>				
Tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja	491	214	3 180	2 277
Oikaisut:				
Käyvän arvon arvostus	19	5	-1 044	-1 680
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta	0	0	-1 048	0
Muut oikaisut	63	0	63	0
Käyttöpääoman muutos	246	3	406	125
Saadut/maksetut verot	-25	-25	-172	-32
<i>Liiketoiminnan nettorahavirta</i>	794	197	1 385	690
<i>Investointien rahavirta:</i>				
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	0	0	0	-220
Investoinnit sijoitus- ja vaihto-om.kiinteistöihin	-347	-144	-1 662	-2 169
Sijoitus- ja vaihto-om.kiinteistöjen myynti	178	47	1 842	1 003
Lainat osakkuusyhtiöille	0	0	150	0
Investoinnit osakkuusyhtiöihin	0	0	0	0
<i>Investointien nettorahavirta</i>	-169	-97	330	-1 386
<i>Rahoituksen rahavirta</i>				
Korollisten lainojen nostot	254	1 023	2 600	3 495
Korollisten lainojen takaisinmaksut	-448	-1 151	-2 247	-1 828
Emoyhtiön omistajille maksetut osingot	0	0	-629	-563
<i>Rahoituksen nettorahavirta</i>	-194	-128	-276	1 104
<i>Rahavarojen muutos</i>	431	-28	1 439	408

EMOYRITYKSEN OMISTAJILLE KUULUVA OMA PÄÄOMA (t EUR)	OSAKEPÄÄOMA	YLIKURSSI- RAHASTO	SUOJAUS- RAHASTO	SIJOITETUN VAPAAAN OMAN PÄÄOMAN RAHASTO	KERTYNEET VOITTOVARAT	OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ
Oma pääoma 1.1.2015	2 556	7	-11	0	3 347	5 899
Tilikauden tulos 1-12/2015					3486	3486
rahavirran suojaus			-17			-17
Tilikauden laaja tulos					3468	3468
Konserniaktiivan muutos					17	17
SVOP rahoitus				8651		8651
Osingojako					-152	-152
Oma pääoma 31.12.2015	2556	7	-28	8651	6 680	17866
Oma pääoma 1.1.2016	2 556	7	-28	8 651	6 680	17 866
Tilikauden tulos 1-3/2016					655	655
rahavirran suojaus			-32			-32
Tilikauden laaja tulos					623	623
SVOP rahoitus				671		671
Osingonjako						0
Oma pääoma 31.3.2016	2 556	7	-60	9 322	7 335	19 160
Tilikauden tulos 4-6/2016					1 089	1 089
rahavirran suojaus			-46			-46
Tilikauden laaja tulos					1 043	1 043
SVOP rahoitus				30		30
Osingonjako					-563	-563
Oma pääoma 30.6.2016	2 556	7	-106	9 352	7 861	19 670
Tilikauden tulos 7-9/2016					235	235
rahavirran suojaus			-34			-34
Tilikauden laaja tulos					201	201
SVOP rahoitus						0
Osingonjako						0
Oma pääoma 30.9.2016	2 556	7	-140	9 352	8 096	19 871
Tilikauden tulos 10-12/2016					1788	1788
rahavirran suojaus			25			25
Tilikauden laaja tulos					1813	1813
SVOP rahoitus				7		7
Osingonjako						0
Osakeperusteiset liiketoimet					4	4
Oma pääoma 31.12.2016	2 556	7	-115	9 359	9 888	21 695
Oma pääoma 1.1.2017	2 556	7	-115	9 359	9 888	21 695
Tilikauden tulos 1-3/2017					1 078	1 078
rahavirran suojaus			10			10
Tilikauden laaja tulos					1 088	1 088
SVOP rahoitus						0
Osingonjako						0
Osakeperusteiset liiketoimet					1	1
Oma pääoma 31.3.2017	2 556	7	-105	9 359	10 967	22 784
Tilikauden tulos 4-6/2017					1 509	1 509
rahavirran suojaus			6			6
Tilikauden laaja tulos					1 515	1 515
SVOP rahoitus				6 119		6 119
Osingonjako					-629	-629
Osakeperusteiset liiketoimet					1	1
Oma pääoma 30.6.2017	2 556	7	-99	15 478	11 849	29 791
Tilikauden tulos 7-9/2017					400	400
rahavirran suojaus						0
Tilikauden laaja tulos					400	400
SVOP rahoitus				-112		-112
Osingonjako					0	0
Osakeperusteiset liiketoimet					64	64
Korjaukset edellisiin kausiin			99		-99	0
Oma pääoma 30.9.2017	2 556	7	0	15 366	12 215	30 144

SEGMENTTIKOHTAISET TULOSLASKELMAT				
(t EUR)				
Kiinteistöt-segmentti				
	7-9/2017	7-9/2016	1-9/2017	1-9/2016
LIKEVAIHTO	1 728	680	3 436	1 851
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-789	-206	-1 585	-644
NETTOTUOTTO	939	474	1 851	1 207
Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	-19	-5	57	45
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	-120	-31	860	1 519
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	0	0	1 048	0
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	-24	-5	-24	1
SEGMENTIN LIKEVOITTO (-TAPPIO)	776	433	3 792	2 772
Management-segmentti				
	7-9/2017	7-9/2016	1-9/2017	1-9/2016
LIKEVAIHTO	296	83	1 132	341
Segmentin välittömät kulut	-179	-45	-748	-78
NETTOTUOTTO	117	38	384	263
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	0	0	18	0
SEGMENTIN LIKEVOITTO (-TAPPIO)	117	38	402	263
Management-segmentin sisäinen laskutus Kiinteistöt-segmentiltä on ollut 1-9/2017 78t EUR, (7-9/2017 59t EUR) mikä on esitetty segmenttikohtaisissa tuloslaskelmissa Management-segmentin liikevaihdossa ja Kiinteistöt-segmentin ylläpitokuluissa. Vertailukausilla ei ole ollut segmenttien välisiä veloituksia.				
Täsmäytys konsernituloslaskelmaan:				
	7-9/2017	7-9/2016	1-9/2017	1-9/2016
Kiinteistöt-segmentin liikevoitto	776	433	3 792	2 772
Management-segmentin liikevoitto	117	38	402	263
Myyntin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-281	-147	-711	-461
KONSERNIN LIKEVOITTO (-TAPPIO)	612	324	3 483	2 574

Laatimisperiaatteet

Tämä osavuositarkastus on laadittu standardin IAS 34 Osavuositarkastukset mukaan. Osavuositarkastuksen laatintaperiaatteet ja -menetelmät ovat samat kuin yhtiön 2016 tilinpäätöksessä lukuun ottamatta alla kuvattua johdannaisten käsittelyyn tarkastuskaudella tehtyä muutosta. Luvut ovat tilintarkastamattomat.

Muutos laskentaperiaatteisiin

Yhtiö on tarkastuskaudella muuttanut suojaustarkoituksessa pitämiensä koronvaihtosopimusten kirjaustapaa. Johdannaisten käyvän arvon muutokset on aiemmin kirjattu laajaan tuloslaskelmaan ja suoraan omaan pääomaan suojausrahastoon. Tarkastuskaudella käyvän arvon muutokset on siirretty osaksi rahoitustuottoja ja -kuluja konsernituloslaskelmassa. Konsernituloslaskelman vertailutiedot on oikaistu vastaavasti.

Vaikka instrumenttien keskeiset ehdot vastaavat suojattavaa vaihtuvakorkoista velkaa ja näin ollen täyttää pääosin tehokkaan suojauksen vaatimukset, instrumentteihin ei sovelleta suojauslaskentaa. Tämän johdosta johdannaiset on uudelleen luokiteltu käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviksi.

Tarkastuskaudella on oikaistu 1-6/2017 kirjatut käyvän arvon muutokset, + 16t EUR, laajan tuloksen eristä rahoitustuottoihin. Vertailukausien käyvän arvon muutokset oikaistu laajan tuloksen eristä rahoituskuluihin (1-9/2016 -112t EUR, 7-9/2016 -34t EUR). Yhtiön oman pääoman määrään muutoksella ei ole ollut vaikutusta.