

INVESTORS HOUSE OYJ:N PUOLIVUOSIKATSAUS 1-6/2018 – OPERATIIVINEN TULOS PARANI + 79 %

Investors House on kiinteistösijoitusyhtiö, jolla on kaksi liiketoiminta-aluetta: Oman taseessa sijoituksina olevat Kiinteistöt ja sijoittajille tarjottavat Palvelut. Yhtiön pitkän aikavälin tavoitteena on tuottaa sellaista lisäarvoa, että osakkeenomistajan vuotuinen osingosta ja osakkeen arvonkehityksestä muodostuva kokonaistuotto olisi vähintään 10 %.

YHTEENVETO KAUELTA 4-6/2018 (VERTAILUKAUSI 4-6/2017)

Investors House -konsernin liikevaihto kasvoi 47 % olleen 2.006 t€ (1.364 t€). Kassavirtapohjaista kannattavuutta kuvaava operatiivinen tulos (EPRA) parani merkittävästi ja oli 571 t€, mikä oli 81 % yli vertailukauden. Katsauskaudella hankittiin rahastoyhtiö Dividend Housen enemmistö. Kaupan transaktiokulut ja varainsiirtoverot kirjattiin kertakuluna tulokseen, mikä heikensi sekä konsernin tulosta että Palvelut -segmentin tulosta.

Katsauskaudella siirryttiin kiinteistöverojen kirjaamisessa uuteen liitteessä kuvattuun kertakirjauskäytäntöön aikaisemman jaksottamisen sijaan. Tämä muutos heikensi toisen kvartaalin tulosta ja operatiivista tulosta (EPRA) 129 t€.

Katsauskauden liiketulosta nostivat toimitilakiinteistöjen kiinteistökehityksen ja vuokraustoiminnan tuomat positiiviset arvonmuutokset. Nämä olivat nettona vastaavien ajanmukaistusmenojen kanssa yhteensä noin 0,7 M€ ennen laskennallisia veroja. Uusien asuntokohteiden hankekehitys ja rakennuttaminen toi noin 0,25 M€ positiivisen arvonmuutoksen. Kokonaisuutena investoinnit ja arvonmuutokset olivat kuitenkin vertailukautta pienemmät. Tämän johdosta katsauskauden arvonmuutokset, luovutusvoitot/-tappiot sekä ajanmukaistuskulut huomioiva tulos jäi selvästi vertailukaudesta ja oli 1.373 t€ (- 37 %).

YHTEENVETO KAUELTA 1-6/2018 (VERTAILUKAUSI 1-6/2017)

Investors House-konsernin liikevaihto jatkoi vahvaa kasvuaan olleen 3.848 t€ (+52 %). Kassavirtapohjaista kannattavuutta kuvaava operatiivinen tulos (EPRA) parani merkittävästi ja oli 1.177 t€, mikä oli 79 % yli vertailukauden. Edellä kuvattu kiinteistöveron kertakirjauksen vaikutus oli 129 t€ operatiivista tulosta laskeva ensimmäisellä vuosipuoliskolla. Konsernin koko tulos oli 1.835 t€, mikä oli 44 % alle vertailukauden, jolloin puolestaan tuloutui merkittäviä arvonmuutoksia investoinneista. Osakekohtainen nettovarallisuus nousi ensi kertaa yli 8 euron ollen 8,02 €, mikä on 6 % enemmän kuin vuotta aikaisemmin. Konsernin omavaraisuusaste nousi vuoden takaisesta 49,4 %:sta 59,0 %:iin.

TOIMITUSJOHTAJA PETRI ROININEN

”Keskeisintä katsauskaudessa oli operatiivisen tuloksen merkittävä parantuminen. Vuokrauksen, kiinteistöjen ja palvelujen kanssa toimiva henkilöstö onnistui jälleen kautta linjan.

Molemmat liiketoiminta-alueemme - Kiinteistöt ja Palvelut – olivat kannattavia. Konsernin kannalta Kiinteistöihin on sijoitettu 19/20 varoista ja Palveluihin 1/20. Kiinteistöjen osuus liikevaihdosta on nyt $\frac{3}{4}$ ja Palveluiden $\frac{1}{4}$. Kiinteistösijoituksista muodostuvan pääliiketoiminnan rinnalla Palvelu-segmentti tuo vähän pääomaa sitovaa kassavirtaa ja kannattavuutta. Palvelu-segmentin jatkon kannalta merkittävää oli katsauskaudella toteutettu rahastoyhtiön hankinta ja kiinteistörahastojen valmistelun aloittaminen.

Kilpailu laadukkaista sijoituskohteista on arviomme mukaan hiukan kiristynyt viimeisen vuoden aikana. Olemme pitäneet johdonmukaisesti kiinni kannattavuuskriteereistämme, minkä johdosta investointeja ns vanhaan kiinteistökantaaan ei tehty. Investoinnit kohdistettiin Palvelu -segmenttiin sekä Kiinteistöjen puolella kiinteistökehitykseen ja uudisrakennuttamiseen, joissa onnistuttiin saavuttamaan myös tuloksia.

Liiketoiminnan merkittävästä kasvusta ja ansaintapohjan laajennusinvestoinneista huolimatta konsernin omavaraisuusaste parani vuoden takaiseen verrattuna.”

LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

Suomen talous on siirtynyt kasvu-uralle, mutta takeita kasvun jatkumisesta ei ole.

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

Yleinen korkotaso voi nousta, mikä voi vaikuttaa rahoituksen hintaan.

Yhtiön omistamien kiinteistöjen vuokrausaste voi vaihdella.

OHJEISTUS

Investors House antaa ohjeistuksen koskien koko vuoden 2018 operatiivista tulosta (EPRA). Yhtiö pitää ennallaan vuoden 2018 näkymiä koskevan ohjeistuksensa seuraavasti: Yhtiö arvioi, että operatiivinen tulos (EPRA) paranee vuonna 2018 edellisvuoteen verrattuna

YHTEENVETOTAULUKKO

	4-6/2018	4-6/2017	Muutos- %	1-6/2018	1-6/2017	Muutos- %
Liikevaihto, t€	2006	1364	47 %	3848	2524	52 %
Nettotuotto t€	862	641	34 %	1807	1179	53 %
Katsauskauden tulos, t€	1373	2168	-37 %	1835	3256	-44 %
Omavaraisuusaste, %				59,0	49,4	
Operatiivinen tulos (EPRA), t€	571	315	81 %	1177	658	79 %
Nettovarallisuus/osake (EPRA), €				8,02	7,58	6 %

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Taloudellinen toimintaympäristö oli kiinteistösijoittamiselle suotuisa sekä kiinteistöjen kysynnän että rahoituksen saatavuuden ja hinnan osalta.

Asuntojen vuokratyöntä ja huoneistojen myyntikysyntä yhtiön toimialueilla jatkui hyvänä. Toimitilojen kysyntä yhtiön toimialueilla oli vakaata.

Uusien investointikohteiden hankinta on hieman aikaisempaa haastavampaa kun huomattavia määriä koti- ja ulkomaista pääomaa etsii kiinteistösijoituskohteita. Toisaalta tämä parantaa markkinan volyyymiä ja likviditeettiä, millä on positiivinen vaikutus.

Korkotaso säilyi poikkeuksellisen matalana ja rahoituksen saatavuus kohtuullisena, mitkä tukivat toimintaedellytyksiä.

Suomen talouden myönteinen kehitys jatkui ja laajeni. Noususuhdanteen kestosta ei kuitenkaan ole takeita. Julkinen velkaantuminen on edelleen huomattavaa ja muodostaa riskin tulevan kehityksen kannalta.

KATSAUSKAUDEN TULOS (VERTAILUKAUSI 1-6/2017)

Katsauskauden tulos oli 1.835 t€ mikä on noin 44 % pienempi kuin vertailukaudella (3.256 t€). Katsauskauden operatiivinen tulos oli selvästi parempi kuin vertailukaudella, mutta investoinnit ja niiden arvonmuutokset jäivät selvästi pienemmäksi.

PÄÄOMARAKENNE JA RAHOITUS

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

Konsernin taseen loppusumma oli 79.224 t€ (61.568 t€). Oma pääoma yhteensä oli 46.760 t€ (30.443 t€) ja vieras pääoma yhteensä 32.464 t€ (31.125 t€). Konsernin vieraan pääoman rahoitus muodostuu emoyhtiön lainoista, omistettujen asunto- ja kiinteistöyhtiöiden lainoista ja yritystodistuksista. Katsauskaudella yhtiö monipuolisti rahoitusinstrumenttejaan yritystodistusohjelman muodossa. Ensimmäinen suuruudeltaan viiden miljoonan euron suuruinen yritystodistus laskettiin liikkeeseen.

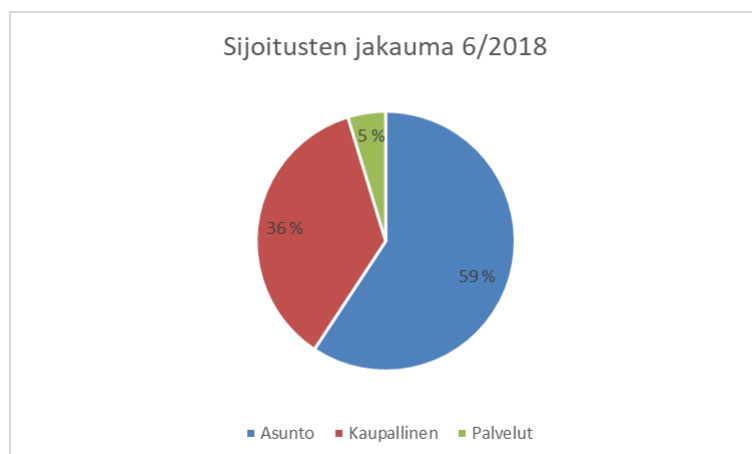
Emoyhtiön lainat suojataan politiikan mukaisesti 50 - 100 %:sti korkojohdannaisin tai vastaavin riskienhallinnallisin keinoin. Katsauskauden lopussa suojausaste oli 56 %.

Konsernin omavaraisuusaste oli 59,0 % (49,4 %). Omavaraisuusaste on säilynyt riskienhallintapolitiikan mukaisesti hyvällä tasolla sijoitusomaisuuden ja taseen kasvusta huolimatta.

EPRAn mukainen osakekohtainen nettovarallisuus / osake (NAV/osake) kasvoi kannattavuuskehityksen myötä. NAV/osake ylitti ensi kerran 8 euron rajan ja oli 8,02 € / osake (7,58 € / osake).

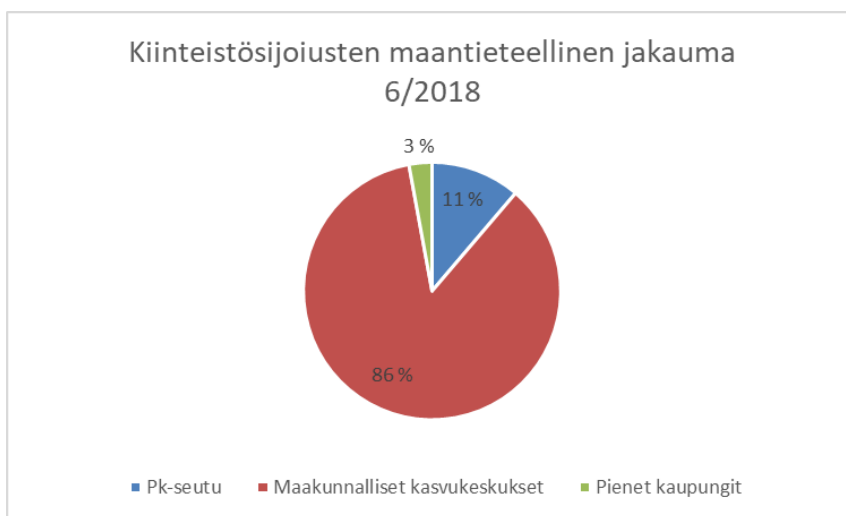
SIJOITUKSET

Yhtiön sijoitussalkku katsauskauden lopussa muodostui asuntokiinteistöistä, joissa oli painopiste sekä kaupallisista kiinteistöistä ja Palvelut – segmentin sijoituksista. Katsauskauden lopussa varoista 59 % oli sidottu asuntoihin, 36 % kaupallisiin kiinteistöihin ja 5 % palveluliiketoimintaan. Asuntojen osuus nousi yhden prosenttiyksikön kun 20 huoneiston uudiskohde valmistui Helsinkiin ja toisaalta yhtiö myi yksittäisiä huoneistoja Porvoosta. Palveluliiketoiminnan osuus nousi 5 %:iin rahastoyhtiö Dividend Housen osake-enemmistön hankinnan myötä. Toimitilasijoitukset pysyivät entisinä, mutta kiinteistökehityksen ja uusien vuokrasopimusten kautta niiden arvot hieman kasvoivat. Hajautuksen tarkoitus on parantaa sijoitustoiminnan sitoman pääoman tuottoa, pienentää liiketoiminnan riskiä ja tätä kautta tukea osakkeen arvoa.



Omistettujen sijoituskiinteistöjen arvot perustuvat ulkopuolisten arvioijien laatimiin arviokirjoihin. Arviokirjat on laadittu 12/2017 ja uusien kohteiden tai kiinteistökehitettyjen kohteiden osalta 6/2018. Orava Asuntorahasto on luettu yllä olevassa jaottelussa asuntosijoituksiin. Oravan osakekohtainen arvo Investors Housen 6/2018 osavuositarkastuksessa on 5,66 €/osake kun Oravan ilmoittama nettovarallisuus/osake vastaavana ajankohtana on 9,59 €/osake.

Sijoitussalkun nettotuotto kesäkuussa 2018 vuositasolle skaalattuna oli 5,4 %. Palvelu-liiketoiminta ja kiinteistöjen hajautus myös kaupallisiin kiinteistöihin paransi salkun keskimääräistä tuottoa.



Katsauskauden lopun tilanteessa omistetut Investors Housen suoraan omistamat kiinteistöt sijaitsevat 97%:sti pk-seudulla ja maakunnallisissa kasvukeskuksissa. Kolme prosenttia kiinteistösalkusta on sijoitettu pieniin kaupunkeihin. Tavoite on, että salkku painottuu pk-seudulle sekä maakunnallisiin kasvukeskuksiin.



Katsauskauden lopun tilanteessa yhtiön suoraan omistamat kiinteistöt koostuvat uudehkoista kiinteistöistä siten, että 96 % on valmistunut tai peruskorjattu 1990 tai myöhemmin. Ikäjakautuksen hallinnan tarkoitus on välttää korjausvelkaa ja peruskorjaustarpeita.

INVESTOINNIT JA MYYNNIT

Katsauskauden aikana yhtiö myi yksittäisiä asunto-osakkeita. Myynnit tapahtuivat tasearvoihin tai hyvin lähelle niitä.

VUOKRAUSTOIMINTA

Yhtiö jatkoi asuin- ja kaupallisten kiinteistöjen vuokraustoimintaa tavoitteena vakaa vuokratasavirta. Yhtiön sijoituskiinteistöjen vuokrausaste oli ennakoitu ja säilyi kohtuullisen hyvällä tasolla ollen katsauskauden lopussa 90 %. Vuokrausaste laski 2 %-yksikköä mikä oli ennakoitua. Lasku aiheutui yhden asuntokohteen tyhjästä huoneistoista sekä toimitilakohteen lisääntyneestä vajaakäytöstä.

KIINTEISTÖJEN YLLÄPITO JA AJANMUKAISTAMINEN

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

OSAKKUUSYHTÖ ORAVA ASUNTORAHASTO

Orava Asuntorahasto on Suomen ainoa pörssilistattu REIT-rahasto. Oravalla on noin 4.900 osakasta. Oravaa on käsitelty Investors House-konsernin osavuositarkastuksessa osakkuusyhtiönä. Segmenttiraportoinnissa sen tulososuus sisältyy Kiinteistöt-segmenttiin.

Investors House omisti 30.6.2018 yhteensä 2.414.582 kpl Orava Asuntorahasto Oyj:n osaketta, jotka edustavat 25,2 % Oravan osakkeita ja äänistä.

Investors Housen taseessa Orava Asuntorahasto Oyj:n osakkeet ovat 30.6.2018 arvossa 5,66 €/osake. Oravan osavuositarkastuksessa 6/2018 ilmoittama osakekohtainen nettovarallisuus on 9,59 €/osake. Orava-sijoitus muodostaa noin 17 % Investors House -konsernin taseesta kun 83 % muodostuu asuin- ja toimitilakiinteistöistä sekä Palvelut-segmentistä.

Katsauskauden aikana Oravan 12/2017 ylimääräisessä yhtiökokouksessa valittu hallitus jatkoi yhtiön rakenteen ja strategian uudistustyötä. Oravan varsinainen yhtiökokous oli maaliskuussa ja

se valitsi Oravan hallitukseen Taina Ahvenjärven, Petri Kovalaisen, Eljas Revon, Tapani Rautiaisen ja Petri Roinisen. Hallitus järjestäytyi ja valitsi puheenjohtajaksi Petri Roinisen ja varapuheenjohtajaksi Tapani Rautiaisen.

Seuraava teksti perustuu Orava Asuntorahaston 15.8.2018 julkaisemaan osavuositarkastukseen ajalta 1-6/2018 (vertailuluvut 1-6/2017):

ORAVA ASUNTORAHASTO OYJ:N PUOLIVUOSIKATSAUS 1.1.-30.6.2018

1.4.-30.6.2018

- Liikevaihto 3,3 miljoonaa euroa (1.4.-30.6.2017: 3,4 miljoonaa euroa)
- Tulos 305 tuhatta euroa (34 tuhatta euroa)*
- Tulos/osake 0,03 euroa (0,00 euroa)
- Laaja voitto 305 tuhatta euroa (34 tuhatta euroa)
- Taloudellinen käyttöaste oli 95,0 % (94,1 %)
- Bruttovuokratuotto 7,1 % (7,0 %)
- Nettovuokratuotto 4,3 % (4,3 %)
- Voitot luovutuksista ja käyvän arvon muutoksista -0,2 miljoonaa euroa (-0,5 miljoonaa euroa)
- Toisella vuosineljänneksellä ei jaettu osinkoa (0,03 euroa/osake)
- EPRA tulos 566 tuhatta euroa (516 tuhatta euroa)
- EPRA tulos/osake 0,06 euroa (0,05 euroa)

* Tuloslaskelman erä kauden voitto/tappio.

1.1.-30.6.2018

- Liikevaihto 6,6 miljoonaa euroa (1.1.-30.6.2017: 6,7 miljoonaa euroa)
- Tulos -1,4 miljoonaa euroa (-0,9 miljoonaa euroa)*
- Tulos/osake -0,15 euroa (-0,10 euroa)
- Laaja voitto -1,4 miljoonaa euroa (-0,9 miljoonaa euroa)
- Taloudellinen käyttöaste oli 94,9 % (94,0 %) - Bruttovuokratuotto 7,1 % (6,9 %) - Nettovuokratuotto 4,1 % (3,9 %)

- Voitot luovutuksista ja käyvän arvon muutoksista
- 2,2 miljoonaa euroa (-1,4 miljoonaa euroa)
- Katsauskaudella ei jaettu osinkoa (0,06 euroa/osake)
- EPRA tulos 823 tuhatta euroa (469 tuhatta euroa)
- EPRA tulos/osake 0,09 euroa (0,05 euroa)

* Tuloslaskelman erä kauden voitto/tappio. Orava Asuntorahasto Oyj:n osakekohtainen nettovarallisuus 30.6.2018 oli 9,59 euroa, kun se vuoden 2018 alussa oli 9,72 euroa. Sijoituskiinteistöjen arvo päättyi katsauskauden lopussa 194,6 miljoonaan euroon (31.12.2017: 199,6 miljoonaa euroa).

Orava Asuntorahaston huoneistoja on myyty katsauskauden jälkeen 1.7.-10.8.2018 0,9 miljoonan euron velattomilla kauppahinnoilla.

Orava Asuntorahasto Oyj antoi positiivisen tulosvaroituksen 14.8.2018 ja julkaisi H1 puolivuositarkastuksen 16.8.2018.

PALVELULIIKETOIMINTA

Katsauskaudella konserni hankki omistukseensa enemmistön Dividend House rahastoyhtiöstä. Dividend House on osinkosijoittamiseen erikoistunut yrittäjähenkkinen rahastoyhtiö. Katsauskaudella käynnistettiin toimet AIFM-toimiluvan hankkimiseksi sekä ensimmäisen kiinteistörahaston valmistelemiseksi. Dividend Housen kaupasta seuranneet neuvonantajakustannukset sekä varainsiirtovero kirjattiin kuluksi sekä konsernin tuloslaskelmaan että Palvelut-segmentin tulokseen. Dividend Housen rahastoliiketoiminnan ja hallinnoitavien varojen kehitys oli vakaata.

Konserniin kuuluva OVV Asuntopalvelut Oy johtaa ja kehittää itsenäisistä yrittäjistä muodostuvaa OVV-ketjua. Ketju toimii vuokravälittäjänä tarjoten välitys- ja kokonaispalveluja noin 10.000 asuntosijoittajalle. OVV-ketjun tekemien vuokrasopimusten määrä kasvoi 14 % prosenttia edellisvuodesta. Yhteensä ketju tekee vuositasolla yli 4.000 vuokrasopimusta. OVV:n tekemien kokonaispalvelusopimusten määrä kasvoi 196 % edellisvuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna. Kokonaisopimuksia oli laadittu yli 1.340 asunnosta 6/2018 tilanteessa.

Konserni lanseerasi toukokuussa www.vuokrakas.com -palvelualustan. Vuokrakas on sijoitusasuntojen digitaalinen kauppapaikka, jolle on rekisteröitynyt noin 4.000 asuntosijoittajaa. Konserni sijoitti myös vähemmistöosuuteen Holda Technologies Oy:öön, joka kehittää vuokrausprosessia digitalisoivia ratkaisuja.

Lappeenrannan palveluliiketoimintaa jatkettiin entiseen tapaan. Liiketoiminta muodostuu yrityksille tarjottavista palveluista kuten kokous-, ravintola-, siivous- ja tietoliikennepalvelut.

HANKEKEHITYS

Katsauskaudella Investors Housen yhteisyritys IVH Asunnot Oy:n hankekehittämä ja rakennuttama uudiskohde Helsingin Alppikylässä valmistui. Kohteessa on 20 asuntoa ja sen vuokrausaste oli katsauskauden päättyessä 100 %.

Katsauskaudella yhtiö solmi liikekiinteistöissä merkittäviä pitkiä vuokrasopimuksia ja sitoutui niitä vastaaviin kiinteistökehitystoimiin. Näiden vaikutus kiinteistöjen arvonmuutoksiin ajanmukaistusmenot huomioon ottaen oli noin 0,7 M€ ennen laskennallisia veroja

Investors Housen kokonaan omistaman IVH Kampuksen asemakaavan kehittämistä jatkettiin yhdessä Lappeenrannan kaupungin kanssa.

SEGMENTTI-INFORMAATIO

Investors House raportoi kahden liiketoimintasegmentin tulokset. Taustalla on pyrkimys monipuolistaa ansaintapohjaa, tämän kautta tapahtunut Palvelut – liiketoiminnan (Aikaisemmin 'Management') kasvanut rooli liiketoiminnassa sekä johtamisrakenne, jossa segmenttejä tarkastellaan erillisinä liiketoiminta-alueina.

Segmentti-informaatio, t€	4-6/2018	4-6/2017	Muutos- %	1-6/2018	1-6/2017	Muutos- %
KIINTEISTÖT						
Liikevaihto	1562	979	60 %	3180	1708	86 %
Liiketulos	1857	2477	-25 %	2733	3669	-26 %
PALVELUT						
Liikevaihto	502	405	24 %	785	836	-6 %
Liiketulos	112	122	-8 %	216	285	-24 %

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

Segmentti 'Palvelut' muodostuu yhtiön perinteisestä hankkeiden ja asuin- tai kiinteistöyhtiöiden hallinnointitoiminnasta, yritys- ja rahoitusjärjestelyistä, OVV Asuntopalvelut Oy:stä, Dividend House Oy:stä sekä Lappeenrannan palveluliiketoiminnasta. Segmentin toiminta on logiikaltaan asiantuntijapalvelujen liiketoimintaa. Segmentin liiketulokseen kohdistuu kertaluonteinen yrityskaupan transaktiokuluista aiheutuvan noin 48 t€ kulu. Palvelut -segmentin vertailuluvuissa 1-6/2017 on mukana aikaisemman yrityskaupan mukana tullut määräaikainen palvelusopimus, joka päättyi 30.6.2017.

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. Palvelut-segmentti on vähän pääomaa vaativaa toimintaa ja sellaisena tukee konsernin kannattavuutta varsinkin kun resurssien yhteiskäyttömahdollisuudet ovat hyvät. Kiinteistöt-segmentti on pääomavaltaista sijoitustoimintaa. Kiinteistöt –segmentti oli katsauskaudella konsernin varojen käytön ja tuloksen kannalta merkittävin.

LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUDET

Suomen talous on siirtynyt kasvu-uralle, mutta takeita kasvun jatkumisesta ei ole.

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

Uusien investointikohteiden hankinta on hieman aikaisempaa haastavampaa kun huomattavia määriä koti- ja ulkomaista pääomaa etsii kiinteistösijoituskohteita. Toisaalta tämä parantaa markkinan volyyymiä ja likviditeettiä, millä on positiivinen vaikutus.

Yleinen korkotaso voi nousta, mikä voi vaikuttaa rahoituksen hintaan.

Yhtiön omistamien kiinteistöjen vuokrausaste voi vaihdella.

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 management-toimintaa. Edelleen, sijoitukset pyritään painottamaan pk-seudulle ja maakunnallisiin kasvukeskuksiin, joissa asuntojen vuokrakysyntä on ennustettavaa. Katsauskauden lopussa pk-seudulla ja maakunnallisissa kasvukeskuksissa oli 97 % kiinteistösijoituksista.

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 50 - 100 % korkojohdannaisilla tai vastaavilla keinoilla. Katsauskauden lopussa suojausaste oli 56 %. Rahan saatavuuden kannalta keskeinen riskinhallintaelementti on riittävä omavaraisuusaste, joka katsauskauden lopussa oli 59,0 %.

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. Katsauskauden lopussa 96 % sijoituksista oli kiinteistöissä, jotka olivat rakennettu tai peruskorjattu 1990 tai myöhemmin.

STRATEGISET TAVOITTEET

Investors Housen hallitus on 27.11.2017 vahvistanut seuraavat strategiset keskipitkän aikavälin tavoitteet ja linjaukset:

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

Investors Housella on kaksi liiketoimintasegmenttiä: Kiinteistöt ja Palvelut. Kiinteistöt-segmentti on pääomavaltaista sijoitustoimintaa, jossa varojen sijoitetaan asuntoihin ja toimitila-kiinteistöihin. Palvelut-segmentti on vähän pääomaa sitovaa palveluliiketoimintaa.

Liiketoimintasegmentit tukevat ja täydentävät toisiaan. Asuntojen, toimitilojen ja Palvelutoiminnan tuotot muodostavat kolme toisistaan osin riippumatonta tuottolähdettä. Resurssien ristiin käytön mahdollisuudet segmenttien välillä ovat hyvät.

Investors House-konserni pyrkii siihen, että sen osaketta omistavalla sijoittajalla olisi mahdollisuus vähintään 10 % vuotuisen kokonaistuottoon. Kokonaistuotto muodostuu osakkeen arvonkehityksestä ja osingosta.

Osinkopolitiikkana on jakaa osinkoina vuosittain 50-90 % edellisvuoden operatiivisesta tuloksesta (EPRA).

Konserni tavoittelee kannattavaa kasvua kaikilla toimintaloikoillaan. Operatiivista tulosta pyritään parantamaan vuosittain. Volyymien osalta tavoitteena on kasvattaa nettovarallisuus 100 M€:oon.

Rahoituksellisten riskien hallitsemiseksi konsernin omavaraisuusaste on vähintään 45 % ja emon lainojen suojausaste on vähintään 50 %

Strategiakaudella yksi erityisteema on Palvelut -toiminnan laajennus. Konserni pyrkii lisäämään vähän pääomaa sitovaa kasavirrallista tuottoa.

Konserni pyrkii siihen, että osakkeen arvostus voisi perustua kahden erillisen liiketoimintasegmentin keskenään erilaisen arvonmuodostuksen huomioimiseen.

INVESTORS HOUSEN JOHTO

Investors Housen hallitus muodostui viidestä jäsenestä, jotka ovat Tapani Rautiainen (puheenjohtaja), Timo Valjakka (varapuheenjohtaja), Taina Ahvenjärvi, Mikael Grönroos ja Pekka Komulainen. Kaikki jäsenet ovat yhtiöstä riippumattomia. Kaksi jäsentä on merkittävistä osakkeenomistajista riippumattomia.

Investors Housen toimitusjohtajana toimii diplomi-insinööri Petri Roininen. Toimitusjohtajan tehtävänä on johtaa yhtiön operatiivista toimintaa yhtiön strategian ja hallituksen ohjeiden mukaisesti.

Konsernin johtoryhmän jäseniä ovat johtaja Päivi Kangas (IVH Kampus), liiketoimintajohtaja Kari Sainio (asunnot), toimitusjohtaja Pirjo Timonen (OVV), kiinteistöpäällikkö Tiina Lensu (Kiinteistöt), talusjohtaja Matti Leinonen (talous ja hallinto), toimitusjohtaja Risto Päivänsalo (Dividend House) sekä toimitusjohtaja Marita Polvi-Lohikoski (OVV Tampere).

Investors Housen tilintarkastajana toimi ensimmäisen kvartaalin ajan Nexia Oy, vastuullisena tarkastajana KHT Katja Hanski. Varsinainen yhtiökokous valitsi 23.4.2018 tilintarkastajaksi KPMG:n vastuullisena tilintarkastajana KHT Timo Nummi.

OSAKE JA OSAKKEENOMISTAJAT

Tilikauden päättyessä yhtiöllä oli yhteensä 6.182.287 osaketta, joista ulkona oli yhteensä 6.025.075 osaketta ja yhtiön hallussa 157.212 osaketta. Yhtiön hallituksella on yhtiökokouksen antama valtuutus omassa hallussa olevien osakkeiden käyttämiseen.

Hallitus on myöntänyt yhteensä 250.000 osakkeen optio-ohjelman toimitusjohtaja Petri Roiniselle. Optio-ohjelman sisältö ja ehdot julkaistiin 29.12.2017 tiedotteella ja täydennettiin 24.4.2018 tiedotteella.

Yhtiöllä oli 30.6.2018 Euroclear Finlandin ylläpitämän osakasrekisterin mukaan 2.568 osakasta.

Yhtiökokous 23.4.2018 valtuutti hallituksen päättämään enintään 600.000 osakkeen osakeannista siten, että valtuutus on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen saakka. Samalla yhtiökokous päätti kumota kaikki aikaisemmat käyttämättä olevat antivaltuudet pois lukien 28.9.2015 annetun yhtiön hallussa olevien osakkeiden antivaltuus.

Suurimmat osakkeenomistajat 30.6.2018 olivat:

Nimi	Määrä	Määrä%
MAAKUNNAN ASUNNOT OY	1 856 522	30,03
ROYAL HOUSE OY	1 014 780	16,41
CORE CAPITAL OY	478 480	7,74
GODOINVEST OY	467 705	7,57
OWH-YHTIÖT OY	272 498	4,41
GRÖNROOS MIKAEL HENRY	92 800	1,50
GRÖNROOS MARI ANNELI	86 956	1,41
GRÖNROOS NINO HENRY JUHANI	85 000	1,37
HEKHOLM OY	80 000	1,29
DIVIDEND HOUSE NORDIC SMALL CAP	62 310	1,01
HYTECON OY	51 320	0,83
PÄIVÄNSALO RISTO ANTERO	37 175	0,60
GRÖNROOS KAIJA KAARINA	31 259	0,51
KALAJA OLLI JUHANI	26 317	0,43
SALUKI INVEST OY	24 500	0,40
PAKKANEN ANNELI ELISABETH	24 000	0,39
SKOGMAN BO BÖRJE RAGNAR	22 000	0,36
HAAVISTO ESA ANTERO	19 564	0,32
GRÖNROOS ARTO OTTO SAKARI	18 250	0,30
LINDH AUNE IRMELI	18 046	0,29

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

Yhtiön osinkopolitiikkana on jakaa 50-90 % operatiivisesta tuloksesta (EPRA) osinkoina osakkeenomistajille. Hallituksen esityksestä yhtiökokous päätti huhtikuussa 2018 vuoden 2017 tuloksen perusteella jakaa osinkona 0,21 €/osake (0,19 €/osake), mikä edustaa 66 %:n osuutta edellisen tilikauden operatiivisesta tuloksesta. Jaetun osingon määrä oli 1.263 t€.

RAPORTOINTIKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Investors House Oyj:n osakkuusyhtiö Orava Asuntorahasto antoi positiivisen tulosvaroituksen 14.8.2018 ja julkisti H1/2018 tuloksen 16.8.2018.

Orava Asuntorahasto myös tiedotti kutsuvansa koolle ylimääräisen yhtiökokouksen 10.9.2018 päättämään tietyistä yhtiön rakenteen ja toiminnan kehittämiseen liittyvistä toimista sekä nimitti tulevaisuuden toimitusjohtajaksi Investors Housen liiketoimintajohtaja Kari Sainion. Nimitys on ehdollinen 10.9.2018 Orava Asuntorahaston yhtiökokouksen päätöksille.

LÄHIPIIRIKAUPAT

Ei lähipiirikauppoja.

TAULUKKO-OSA

Laadintaperiaatteet

Tämä osavuositarkastus on laadittu IAS 34 Osavuositarkastukset -standardin mukaan ja laadintaperiaatteet ovat samat kuin yhtiön 2017 vuositilinpäätöksessä huomioiden 1.1.2018 voimaan tulleet uudet IFRS-standardit ja niiden soveltamisen aloittamisesta aiheutuneet muutokset sekä alla kuvattu kiinteistöverojen kirjaamiseen tehty muutos. Yhtiön hallitus on hyväksynyt tämän osavuositarkastuksen julkaistavaksi kokouksessaan 24.08.2018. Osavuositarkastusta ei ole tilintarkastettu.

Muutos kiinteistöverojen kirjaamiseen tilikauden aikana

Yhtiö otti katsauskaudella käyttöön IFRIC 21 Julkiset maksut -tulkinnan ja muutti laadintaperiaatteitaan kiinteistöverojen tilikauden aikaisen kirjaamisen osalta. Aiemmin kiinteistöverot on kirjattu yhtiön omistamista kiinteistöistä tuloslaskelmaan kuluksi tasaisesti koko vuoden aikana. Yhtiö on muuttanut tätä tapaa katsauskaudella ja kirjannut koko loppuvuoden erät kuluksi katsauskauden Q2/2018 tuloslaskelmaan. Muutoksen vaikutus nettotuottoon toisella kvartaalilla oli -161t eur.

Muutoksella ei ole vaikutusta konsernin rahavirtoihin tai koko vuoden tulokseen johtuen siitä, että kolmannella ja neljännellä kvartaalilla kiinteistöveroja ei tule enää kirjattavaksi kuluksi. Jatkossa yhtiö tulee kirjaamaan 1.1. omistamistaan kiinteistöistä maksettaviksi tulevat kiinteistöverot kokonaisuudessaan vuoden ensimmäisen kvartaalin tulokseen.

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA
(t EUR)

	4-6/2018	1-6/2018	4-6/2017	1-6/2017
LIKEVAIHTO	2 006	3 848	1 364	2 524
Ylläpitokulut	-1 144	-2 041	-723	-1 345
NETTOTUOTTO	862	1 807	641	1 179
Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	-8	-39	68	76
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	821	739	1 798	1 633
Myyntin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-193	-462	-248	-430
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	-53	53	0	18
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	347	389	92	1 048
LIKEVOITTO (-TAPPIO)	1 776	2 487	2 351	3 524
<i>Rahoitustuotot ja kulut</i>				
Rahoitustuotot yhteensä	4	6	8	19
Rahoituskulut yhteensä	-141	-282	-108	-201
TULOS ENNEN VEROJA	1 639	2 211	2 251	3 342
Verot yhteensä	-266	-376	-83	-86
KATSAUSKAUDEN TULOS	1 373	1 835	2 168	3 256
KATSAUSKAUDEN LAAJA TULOS	1 373	1 835	2 168	3 256

Jakautuminen:

Emoyhtiön omistajille	1 375	1 837	2 168	3 256
Määräysvallattomille omistajille	-2	-2	0	0

Emoyhtiön omistajille kuuluva:

Osakekohtainen tulos, laimentamaton	0,23	0,31	0,60	0,94
Osakekohtainen tulos, laimennettu	0,23	0,31	0,60	0,94

KONSERNITASE
(t EUR)

6/2018 6/2017 12/2017

PITKÄAIKAISET VARAT			
Liikearvo	2 882	1 350	1 350
Aineettomat hyödykkeet	114	0	39
Aineelliset hyödykkeet	32	0	0
Sijoituskiinteistöt	54 888	54 301	54 787
Vaihto-omaisuuskiinteistöt	3 029	3 116	3 029
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	14 027	0	13 583
Muut sijoitukset	10	0	0
Laskennalliset verosaamiset	65	662	208
Pitkäaikaiset varat yhteensä	75 047	59 429	72 996
LYHYTAIKAISET VARAT			
Saamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	0	0	10
Myyntisaamiset ja muut saamiset	795	621	1 187
Lyhytaikaiset sijoitukset	153	0	0
Rahavarat	3 229	1 518	1 465
Lyhytaikaiset varat yhteensä	4 177	2 139	2 662
VASTAAVAA YHTEENSÄ	79 224	61 568	75 658

OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma	2 556	2 556	2 556
Muu oma pääoma	44 204	27 887	43 583
Oma pääoma yhteensä	46 760	30 443	46 147
Määräysvallattomien osuus	148	0	19
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	46 612	30 443	46 128
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Korolliset velat	19 868	25 435	21 408
Laskennalliset verovelat	1 738	1 657	1 490
Pitkäaikaiset velat yhteensä	21 606	27 092	22 898
Lyhytaikaiset velat			
Korolliset velat	8 660	2 042	4 323
Ostovelat ja muut velat	2 198	1 991	2 290
Lyhytaikaiset velat yhteensä	10 858	4 033	6 613
Velat yhteensä	32 464	31 125	29 511
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	79 224	61 568	75 658

EMOYRITYKSEN OMISTAJILLE KUULUVA OMA PÄÄOMA (t EUR)	OSAKE- PÄÄOMA	YLIKURSSI- RAHASTO	SIOITETUN VAPAAN OMAN PÄÄOMAN RAHASTO	KERTYNEET VOITTOVARAT	OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ
Oma pääoma 1.1.2017	2 556	7	9 359	9 773	21 695
Tilikauden tulos 1-3/2017				1 088	1 088
Tilikauden laaja tulos				1 088	1 088
Osakeperusteiset liiketoimet				1	1
Oma pääoma 31.3.2017	2 556	7	9 359	10 862	22 784
Tilikauden tulos 4-6/2017				2 168	2 168
Tilikauden laaja tulos				2 168	2 168
SVOP rahoitus			6 119		6 119
Osingonjako				-629	-629
Osakeperusteiset liiketoimet				1	1
Oma pääoma 30.6.2017	2 556	7	15 478	12 403	30 444
Tilikauden tulos 7-9/2017				400	400
Tilikauden laaja tulos				400	400
SVOP rahoitus			-112		-112
Osakeperusteiset liiketoimet				64	64
Oma pääoma 30.9.2017	2 556	7	15 366	12 868	30 797
Tilikauden tulos 10-12/2017				1 391	1 391
Tilikauden laaja tulos				1 391	1 391
SVOP rahoitus			13 953		13 953
Siirrot erien välillä			48	-48	0
Osakeperusteiset liiketoimet				-13	-13
Emoyhtiön omistajille kuuluva					
Oma pääoma 31.12.2017	2 556	7	29 367	14 198	46 128
Määräysvallattomien osuus					19
Oma pääoma 31.12.2017 yhteensä					46 147
Oma pääoma 1.1.2018	2 556	7	29 367	14 198	46 128
IFRS 9 käyttöönotto				-30	-30
Tilikauden tulos 1-3/2018				462	462
Tilikauden laaja tulos				462	462
SVOP rahoitus			-65		-65
Emoyhtiön omistajille kuuluva					
Oma pääoma 31.3.2018	2 556	7	29 302	14 630	46 495
Määräysvallattomien osuus					19
Oma pääoma 31.3.2018 yhteensä					46 514
Tilikauden tulos 4-6/2018				1 375	1 375
Tilikauden laaja tulos				1 375	1 375
Osingonjako				-1 265	-1 265
Osakeperusteiset liiketoimet				7	7
Emoyhtiön omistajille kuuluva					
Oma pääoma 30.6.2018	2 556	7	29 302	14 747	46 612
Määräysvallattomien osuus					148
Oma pääoma 30.6.2018 yhteensä					46 760

KONSERNIN RAHOITUSLASKELMA (t
EUR)

4-6/2018 1-6/2018 4-6/2017 1-6/2017

<i>Liiketoiminnan nettorahavirta</i>	265	922	162	591
<i>Investointien rahavirrat:</i>				
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	0	-1	0	0
Kiinteistöinvestoinnit	0	0	637	-1 315
Sijoitus- ja vaihto-om.kiinteistöjen myynti	149	833	552	1 664
Annetut lainat osakkuusyhtiöille	0	0	0	150
Investoinnit osakkuus- ja yhteisyrityksiin	-40	-55	0	0
Pitkäaikaiset sijoitukset	-10	-10	0	0
Tytäryhtiöiden hankinta	-1 473	-1 473	0	0
<i>Investointien nettorahavirta</i>	-1 374	-706	1 189	499
<i>Rahoituksen rahavirta</i>				
Korollisten lainojen nostot	0	5 000	361	2 346
Korollisten lainojen takaisinmaksut	-700	-2 187	-678	-1 799
Emoyhtiön omistajille maksetut osingot	-1 265	-1 265	-629	-629
Osakeannit	0	0	0	0
<i>Rahoituksen nettorahavirta</i>	-1 965	1 548	-946	-82
<i>Rahavarojen muutos</i>	-3 074	1 764	405	1 008

VOITTO/TAPPIO KÄYPÄÄN ARVOON ARVOSTAMISESTA
(t EUR)

4-6/2018 1-6/2018 4-6/2017 1-6/2017

Kiinteistöjen käyvän arvon muutokset	1 000	1 000	0	-116
Sijoitusten käyvän arvon muutokset	2	2	0	0
ifrs 3 mukainen edullisen kaupan tuloutus (netto)	0	0	1 979	1 979
ifrs 3 hankintaan liittyvät välittömät kulut	0	0	-138	-138
Ajanmukaistamisinvestoinnit	-181	-263	-43	-92
Konserni yhteensä	821	739	1 798	1 633

SIJOITUSKIINTEISTÖT (t EUR)

	6/2018	3/2018	12/2017	9/2017	6/2017	3/2017	12/2016
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa	54 049	54 787	54 059	54 175	35 309	35 737	26 794
Hankitut sijoituskiinteistöt					19 000		7 760
Myydyt sijoituskiinteistöt	-161	-738	-511	-116	-134	-228	-362
Aktivoidut vieraan pääoman menot							
Voitto/ tappio käypään arvoon arvostamisesta	1 000		1 239			-200	1 545
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	54 888	54 049	54 787	54 059	54 175	35 309	35 737
Myynnissä olevat sijoituskiinteistöt							
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	54 888	54 049	54 787	54 059	54 175	35 309	35 737

Sijoituskiinteistöt 30.6.2018:

	Kotipaikka	Omistusosuus
Koy Toejoen City	Pori	100 %
As Oy Hämeenl. Aroniitunkuja 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 %
Investors House CF 1 Oy	Helsinki	100 %
Kampus Skinnarila Oy	Lappeenranta	100 %

Vaihto-omaisuuskiinteistöt 30.6.2018:

As Oy Aurinkohalssi, 2 asuntoa		
As Oy Lahden Kulmala	Lahti	29,8 %

Tytäryritykset 30.6.2018:

OVV Asuntopalvelut Oy		100,0 %
-----------------------	--	---------

Osakkuus- ja yhteisyritykset 30.6.2018:

Orava Asuntorahasto Oyj		25,2 %
IVH Asunnot Oy		50,0 %
As Oy Harjannetie 24		50,0 %

SEGMENTTIKOHTAISET TULOSLASKELMAT

(t EUR)

Kiinteistöt-segmentti

	4-6/2018	1-6/2018	4-6/2017	1-6/2017
LIKEVAIHTO	1 562	3 180	979	1 708
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-857	-1 634	-460	-796
NETTOTUOTTO	705	1 546	519	912
Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	-8	-39	68	76
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	819	737	1 798	1 633
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	347	389	92	1 048
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	-6	100	0	0
SEGMENTIN LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	1 857	2 733	2 477	3 669

Palvelut-segmentti

	4-6/2018	1-6/2018	4-6/2017	1-6/2017
LIKEVAIHTO	502	785	405	836
Segmentin välittömät kulut	-345	-524	-283	-569
NETTOTUOTTO	157	261	122	267
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	2	2	0	0
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	-47	-47	0	18
SEGMENTIN LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	112	216	122	285

Palvelut-segmentin konsernin sisäinen laskutus Kiinteistöt-segmentiltä on ollut 4-6/2018 59t EUR ja 1-6/2018 117t EUR (4-6/2017 20t EUR, 1-6/2017 20t EUR) mitkä on esitetty segmenttikohtaisissa tuloslaskelmissa Palvelut-segmentin liikevaihdossa ja Kiinteistöt-segmentin ylläpitokuluissa.

Täsmäytys konsernituloslaskelmaan:

	4-6/2018	1-6/2018	4-6/2017	1-6/2017
Kiinteistöt-segmentin liikevoitto	1 857	2 733	2 477	3 669
Palvelut-segmentin liikevoitto	112	216	122	285
Myyntin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-193	-462	-248	-430
Rahoitustuotot ja -kulut	-137	-276	-100	-182
TULOS ENNEN VEROJA	1 639	2 211	2 251	3 342

TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT

	4-6/2018	1-6/2018	4-6/2017	1-6/2017
<i>IFRS-tunnusluvut:</i>				
Osakekohtainen tulos , EUR	0,23	0,31	0,60	0,94
Osakekohtainen oma pääoma, EUR	-	7,76	-	7,20
Omavaraisuusaste %	-	59,0	-	49,4
<i>Vaihtoehtoiset tunnusluvut:</i>				
Sijoitetun pääoman tuotto %, p.a.	9,4	6,8	18,7	14,3
Oman pääoman tuotto %, p.a.	11,8	7,9	32,6	25,0
EPRA Earnings (operatiivinen tulos) t EUR	571	1 177	315	658
EPRA Earnings (operatiivinen tulos) EUR/osake	0,095	0,196	0,087	0,190
EPRA NAV (nettovarallisuus), t EUR	-	48 326	-	32 079
EPRA NAV (nettovarallisuus), EUR/osake	-	8,02	-	7,58

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

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

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

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

Oma pääoma + vähemmistöosuus
----- * 100
Omavaraisuusaste % =
Taseen loppusumma - saadut ennakot

Emoyhtiön omistajille kuuluva 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 emoyhtiön omistajille IFRS-tuloslaskelman
mukaan

-/+ (i) Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen ja muiden sijoitusten arvostamisesta käypään arvoon
+ (ii) Ajanmukaistamisinvestoinnit
-/+ (iii) Tuotot/-kulut liiketoimintojen
yhdistämisistä
-/+ (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
=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

=EPRA NAV
(nettovarallisuus)

EPRA NAV / osake =
$$\frac{\text{EPRA NAV (nettovarallisuus)}}{\text{Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$$

Dividend House Oy

Investors House tiedotti 22.2.2018 allekirjoittaneensa sopimuksen ostaakseen enemmistöosuuden rahastoyhtiö Dividend House Oy:stä. Transaktio oli ehdollinen Finanssivalvonnan hyväksynnälle. Finanssivalvonnan hyväksyttyä transaktion, hankinta toteutettiin ja määräysvalta hankinnan kohteeseen saatiin 4.4.2018. Muiden hankinnan yhteydessä toteutettujen omistusjärjestelyiden jälkeen Investors Housen omistusosuus Dividend Housen osakkeista ja äänivallasta on noin 69 %. Määräysvallattomien omistajien osuus osakkeista ja äänivallasta on noin 31 % ja koostuu Dividend Housen henkilöstöstä sekä aiemmista henkilöosakkaista. Dividend House on yhdistelty konsernin lukuihin 4.4.2018 alkaen ja segmenttiraportoinnissa se raportoidaan osana Palvelut-segmenttiä. Määräysvallattomien omistajien osuudet on arvostettu määrään, joka vastaa niiden osuutta Dividend Housen yksilöitävissä olevasta nettovarallisuudesta.

Dividend House on kotimainen 2009 perustettu osinkosijoittamiseen keskittyvä rahastoyhtiö, joka tarjoaa korkealaatuista salkunhoitoa yksityis- ja ammattisijoittajille, yrityksille sekä instituutioille. Kaupan jälkeen Dividend Housen on tarkoitus hakea AIFM-toimilupaa ja laajentaa rahastovalikoimaansa vaihtoehtoisrahastoihin. Investors House on aiemmin ilmoittanut yhdeksi strategiansa painopisteeksi Palvelut-segmentin kasvattamisen ja hankinta oli tältä osin sen strategian mukainen. Yhtiö odottaa syntyvän kokonaisuuden mahdollistavan molempien yhtiöiden nykyisten asiakkaiden entistä paremman palvelun mm. asuntopalveluiden ja osinkosijoituspalveluiden ristiin myynnin kautta sekä syntyvän kokonaisuuden helpottavan myös uusasiakashankintaa.

Transaktion vastike oli kokonaisuudessaan käteis pohjainen sisältäen peruskauppahinnan, jotka maksettiin myyjille määräysvallan siirtymisen yhteydessä sekä ehdollisen lisäkauppahinnan, joka riippuu Dividend Housen vuoden 2018 tuloksesta. Peruskauppahinta oli 1.690t € ja ehdollinen lisäkauppahinta 0 - 217t €. Lisäkauppahinta maksetaan toteutuneeseen tulokseen perustuen kevään 2019 aikana.

Hankinnasta aiheutuneet menot olivat 48t € sisältäen varainsiirtoveron ja asiantuntijoiden palkkioita. Menot on kirjattu liiketoiminnan muihin kuluihin. Hankintahetkestä eteenpäin on Yhtiön tuloslaskelmaan välillä 1-6/2018 kirjattu Dividend Housen liikevaihtoa 177t EUR ja tappiota -3t EUR. Jos hankinta olisi tapahtunut todellisen päivän sijaan jo 1.1.2018, olisi konsernin liikevaihto ollut 1-6/2018 4.005t EUR (pro forma) ja tulos 1.850t EUR (pro forma). Edellä esitetyt pro forma -luvut ovat tilintarkastamattomia.

Alla kuvataan alustavasti kauppahinnan muodostuminen, hankittujen varojen ja velkojen käypä arvo hankintahetkellä ja kirjattu liikearvo:

Vastike:

Peruskauppahinta	1.690t EUR
Kirjattu ehdollinen lisäkauppahinta	134t EUR
Hankintahinta yhteensä:	1.824t EUR

Varojen ja velkojen käypä arvo:

Pitkäaikaiset varat

Aineettomat hyödykkeet	79t EUR
Aineelliset hyödykkeet	31t EUR

Lyhytaikaiset varat

Myynti- ja muut saamiset	134t EUR
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rah.varat	151t EUR
Rahavarat	204t EUR
Varat yhteensä	599t EUR

Pitkäaikaiset velat

Laskennalliset verovelat	39t EUR
--------------------------	---------

Lyhytaikaiset velat

Osto- ja muut velat	119t EUR
Velat yhteensä	158t EUR

Nettovarallisuus	441t EUR
------------------	----------

Määräysvallattomien osuus nettovarallisuudesta	134t EUR
--	----------

Hankittu nettovarallisuus	307t EUR
---------------------------	----------

Vastike	1.824t EUR
---------	------------

Liikearvo	1.517t EUR
-----------	------------