

INVESTORS HOUSE Q1 2019 – 17 PERÄKKÄISTÄ KVARTAALIA PARANTUNUT RULLAAVA 12 KK:N OPERATIIVINEN TULOS

Investors House on kiinteistöalan sijoitusyhtiö, jolla on kaksi liiketoiminta-aluetta: Omassa taseessa sijoituksina olevat Kiinteistöt ja sijoittajille tarjottavat Palvelut. Yhtiön pitkän aikavälin tavoitteena on tuottaa sellaista lisäarvoa, että osakkeenomistajan vuotuisesta osingosta ja osakkeen arvonkehityksestä muodostuva kokonaistuotto olisi vähintään 10 %. Konserni operoi kiinteistöliiketoiminnan koko arvoketjussa ja allokoii varojaan sen mukaan missä näkee kulloinkin parhaat arvonluontimahdollisuudet.

YHTEENVETO KAUDELTA 1-3/2019 (VERTAILUKAUSI 1-3/2018)

Investors House –konsernin liikevaihto kasvoi ensimmäisellä kvartaalilla 42 % ollen 2.608 t€ (1.842 t€). Erityisen vahvasti kasvoi strategisen painopistealue ”Palvelut” -segmentti, jonka liikevaihto kasvoi 200 % ollen 849 t€ (283 t€). Laaja-alaisen kasvun lisäksi ”Palvelut” -segmenttiin tuloutui ensimmäiselle kvartaalille yksi huomattava onnistumispalkkio.

Kassavirtapohjaista jatkuvien toimintojen kannattavuutta kuvaava operatiivinen tulos (Epra) parani seitsemän prosenttia ja oli 442 t€ (412 t€). Operatiivinen tulos parani huolimatta osakkuusyhtiö Ovaron negatiivisesta tuloksesta.

Annettuna laskentateknisenä muutoksena koko vuoden kiinteistöverot on jaksotuksen sijaan kohdennettu Q1:lle sekä kuluvana vuonna että vertailutiedossa. Kiinteistöverojen koko vuoden kohdennus ensimmäiseen kvartaaliin vaikutti laskevasti 255 t€ Q1/2019 operatiiviseen tulokseen.

Katsauskauden laaja tulos parani 141 % ollen 645 t€ (268 t€). Laajaan tulokseen vaikuttivat operatiivisen tuloksen (parani) lisäksi kiinteistöjen myynnit (tulosneutraali) sekä nettomääräisesti kiinteistöjen arvonmuutokset ja ajanmukaistusinvestoinnit (nettona positiivinen vaikutus).

Segmenttikohtaisesti liiketuloksen tasolla ”Kiinteistöt” -segmentin parannus oli 46 % ja ”Palvelut” -segmentin 326 %.

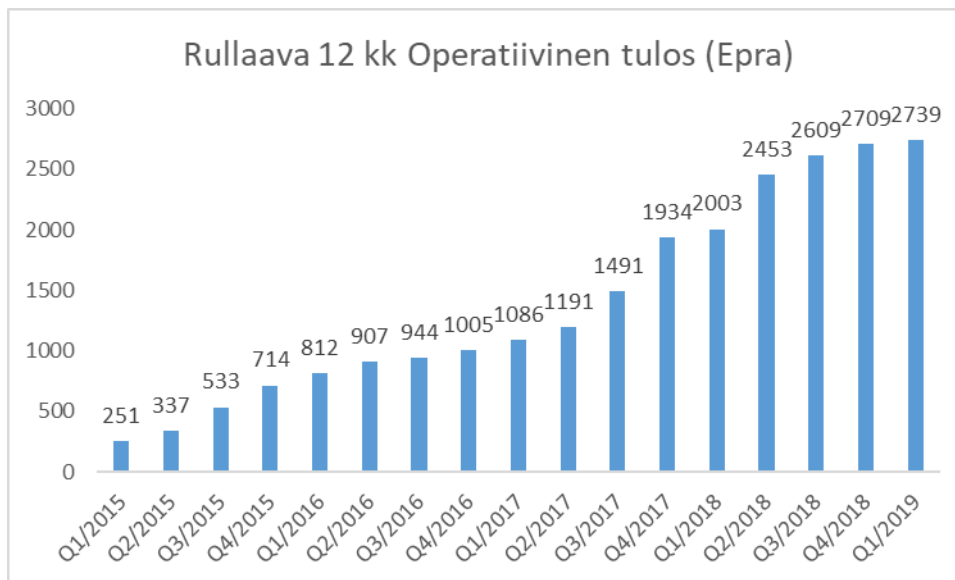
Nettovarallisuus / osake (Epra) nousi ja oli 8,24 € (7,94 €).

Konsernin omavaraisuusaste säilyi nopeasta kasvusta huolimatta vahvana ollen 50,5 %:sta (58,3 %).

TOIMITUSJOHTAJA PETRI ROININEN:

”Pitkäjänteisen työn tuloksena rullaava 12 kuukauden operatiivinen tulos parani 17. peräkkäisen kerran. Pidämme tätä jatkumoa kvartaalin tärkeimpänä tuloksena. Mittari kuvaa jatkuvien toimintojen operatiivista suorituskykyä. Se on perusta sekä osingonmaksulle että henkilöstörahasto-perusteiselle koko henkilöstön kattavalle palkkiojärjestelmälle.

Operatiivinen tulos yhdistää osakkeenomistajien ja henkilöstön intressit. Siihen voivat suoraan vaikuttaa kaikki konsernin palveluksessa olevat henkilöt omien vastualueidensa puitteissa joka päivä. Siksi operatiivinen tulos on myös koko henkilöstöä koskevan henkilöstörahasto-pohjaisen palkitsemisjärjestelmän perusta. Kun henkilöstörahasto sijoittaa osan varoistaan yhtiön osakkeeseen, yhdentyvät osakkeenomistajien ja henkilöstön intressit. Tarkoitus on rakentaa kaikille yhteistä suuntaa ja arvopohjaa.



Konsernilla on strategiatyön tuloksena nyt hallussaan koko kiinteistöliiketoiminnan arvoketju. Se antaa mahdollisuuden allokoida varojamme arvoketjussa kulloisenkin näkemyksen mukaisesti ja joustavasti kehittää liiketoiminnan painotusta. Kuluneen kvartaalin aikana tehtiin kolmenlaisia painotuksia. Ensiksi, jatkoimme jo usean vuoden ajan tehtyä asuntosijoitusten painon pienentämistä. Toiseksi, lisäsimme sijoituksia konsernin hallinnoimiin toimitilarahastoihin. Kolmanneksi, palvelutoiminnan osuutta konsernin liikevaihdosta ja liiketuloksesta kasvatettiin huomattavasti uusmyynnin ja uusien tuotteiden muodossa.

Pettymys katsauskaudella oli osakkuusyhtiö Ovaron operatiivisen tuloksen painuminen negatiiviseksi. Rajallisena sijoituksena se ei kuitenkaan vaikuttanut kvartaalin kokonaiskuvaan. Ovaro-omistus muodostaa 13 % Investors Housen sijoituksista kun 87 % muodostuu toimitila-, asunto- ja palveluliiketoiminnan sijoituksista. Ovaron omaisuuden nettovarallisuus / osake on 8,45 € kun Investors Housen taseessa se on arvossa 5,73 €/osake. Näitä taustoja vastaan näemme Ovaro-

omistuksen Q1 tuloksen pettymyksestä huolimatta edelleen Investors Houselle mahdollisuutena ja samalla rajattuna riskinä.

Kokonaisuutena alkuvuoden aikana Investors House sekä eteni strategisissa tavoitteissaan että kasvoi kannattavasti. Tämä osaltaan mahdollisti omavaraisuuden säilymisen vahvana yli 50 %:ssa ja osakekohtaisen nettovarallisuuden kasvun. Pyrimme pitämään omavaraisuuden vähintään 45 %:ssa ja rakentamaan pitkäjänteisiä rahoittajasuhteita.”

YHTEENVETOTAULUKKO

	1-3/2019	1-3/2018	muutos-%
Liikevaihto, t eur	2608	1842	42 %
Nettotuotto, t eur	1098	703	56 %
Katsauskauden tulos, t eur	645	268	141 %
Omavaraisuusaste, %	50,5	58,3	
Operatiivinen tulos (EPRA), t eur	442	412	7 %
NAV/Osake (EPRA), eur	8,24	7,94	4 %

LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

Merkkejä talouden suhdannehuipun saavuttamisesta tai sen lähestymisestä on havaittavissa. Myös kansainväliset ja kotimaiset poliittiset riskit ovat kasvaneet.

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.

Osakkuusyhtiö Ovaron tuloksentelekköyvyn palauttaminen voi kestää ennakoitua kauemmin.

OHJEISTUS

Investors House antaa ohjeistuksen koskien koko vuoden 2019 operatiivista tulosta (EPRA).

Yhtiö pitää ohjeistuksen ennallaan ja arvioi, että edellytykset operatiivisen tuloksen (Epra) parantamiseen vuonna 2019 edellisvuoteen verrattuna ovat hyvät.

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Taloudellinen toimintaympäristö oli kiinteistösijoittamiselle pääosin 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.

Kilpailu uusista investointikohteista on hieman laantunut, mutta edelleen huomattava määrä koti- ja ulkomaista pääomaa etsii kiinteistösijoituskohteita. Osaltaan 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 pääosin jatkui. Kotimainen poliittinen tilanne samoin kuin välillisesti vaikuttava kansainvälisen kauppasota-tilanne nostivat poliittista riskiä yhtiön toimintaympäristössä. Julkinen velkaantuminen on edelleen huomattavaa ja muodostaa riskin tulevan kehityksen kannalta.

KATSAUSKAUDEN TULOS (VERTAILUKAUSI 1-3/2018)

Katsauskauden tulos oli 645 t€, mikä on noin 141 % parempi kuin vertailukaudella (268 t€).

Konsernin tulokseen on yhdistetty yli 50 %:sti omistetut tytäryhtiöt. Konsernin hallinnoima kiinteistörahasto IVH Kampus Ky on merkittävin tytäryhtiönä konserniin yhdistetty. Osakkuusyhtiöiden tulos on yhdistetty konsernin tuloslaskelmaan yhdellä rivillä kohtaan 'Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta'. Merkittävin osakkuus- tai yhteisyrittys on Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj.

Katsauskauden operatiivinen tulos oli 442 t€, mikä oli noin 7 % parempi kuin vertailukaudella. Operatiiviseen tulokseen ja katsauskauden tulokseen kirjattiin annettuna laskentatekijänä koko vuoden kiinteistövero kaikista kiinteistöistä, millä laskentamuutoksella oikaistiin myös vertailulukuja.

Yhtiö seuraa rullaavaa 12 kuukauden operatiivista tulosta. Yhtä kvartaalia pidempi jakso tasaa yksittäisistä kaupoista tai kausivaihtelusta johtuvia eroja. Näin se antaa hyvin kuvaa yhtiön pitkän aikavälin operatiivisesta suorituskyvystä ja sen kehittymisestä. Rullaavan 12 kuukauden Operatiivisen tuloksen kehitys on esitetty tämän tiedotteen sivulla 2. Rullaavassa operatiivisessa tuloksessa on myös oikaistu edellä mainittu kiinteistöverokäsittely.

Katsauskaudelle osui kaksi annettua laskentamuutosta. Kiinteistöveron kohdentamista ensimmäiseen kvartaaliin on käsitelty aiempaan ja vertailutiedot oikaistu vastaavan menettelyn mukaisiksi. Toinen muutos koski IFRS 16:n mukaista vuokrasopimusten käsittelyä, joka Investors Housen kohdalla koskee erityisesti maanvuokrasopimuksia. Tämän muutoksen vaikutus tulokseen tai taseeseen oli vähäinen ja on selostettu tarkemmin liitteessä.

PÄÄOMARAKENNE JA RAHOITUS

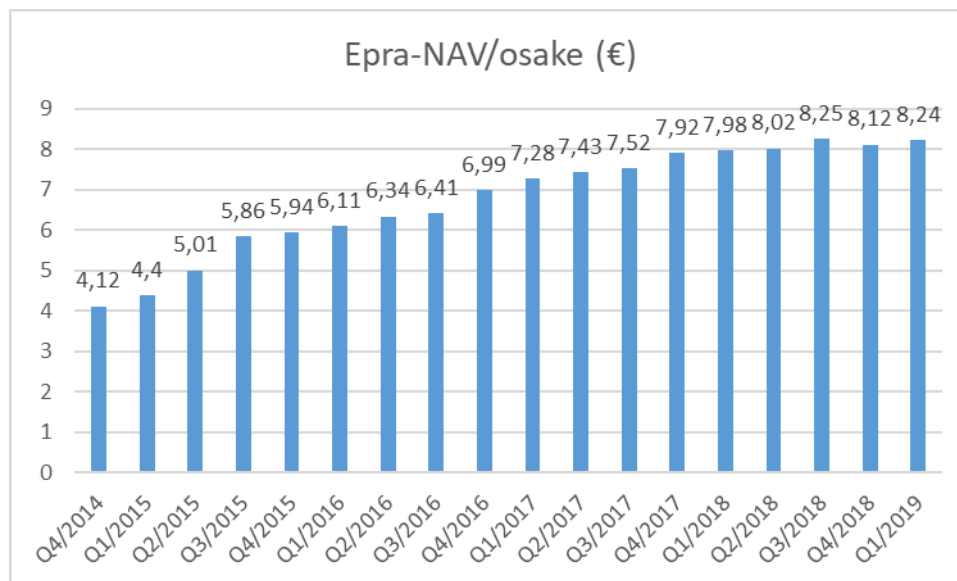
Yhtiön pyrkimyksenä on laajentaa ja monipuolistaa rahoituspohjaansa sekä erityisesti hallita rahoitusta koskevat riskit riittävän omavaraisuusasteen ja korkosuojausten keinoin.

Konsernin taseen loppusumma oli 101.692 t€ (79.394 t€). Oma pääoma yhteensä oli 51.370 t€ (46.320 t€) ja vieras pääoma yhteensä 50.322 t€ (33.074 t€). Konsernin vieraan pääoman rahoitus muodostuu emoyhtiön lainoista, omistettujen asunto- ja kiinteistöyhtiöiden lainoista ja yritystodistuksista.

Emoyhtiön lainat suojataan politiikan mukaisesti 50 - 100 %:sti korkojohdannaisin tai vastaavin riskienhallinnallisilla keinoin. Katsauskauden lopussa suojausaste oli 52 %.

Konsernin omavaraisuusaste oli 50,5 % (58,3%). Omavaraisuusaste on säilynyt riskienhallintapolitiikan mukaisesti hyvällä tasolla sijoitusomaisuuden ja taseen kasvusta huolimatta.

Nettovarallisuus NAV / osake (Epra) kuvaa yhtiön omaisuuden osakekohtaista arvoa. NAV/osake on noussut tasaisesti 2015-2019.



Konsernin emoyhtiöllä ei ole rahoituskovenanteja lainoissaan. IVH Kampus Ky, joka on konsolidoitu konserniin, on sopinut rahoitussopimuksen, jonka erityisehdot koskevat omavaraisuutta ja kassavirtaa, ja jonka ehdot se on täyttänyt.

SIJOITUKSET

Yhtiön sijoitukset katsauskauden lopussa muodostuivat asuntokiinteistöistä sekä kaupallisista kiinteistöistä ja Palvelut – segmentin sijoituksista. Jälkimmäisiin kuuluivat rahastoyhtiö Dividend Housen omistus, OVV Asuntopalvelut Oy:n omistus sekä Investors Housen perinteisen kiinteistöhallinnan liiketoiminnan omistus samoin kuin Lappeenrannan kampuksen palveluliiketoiminta.

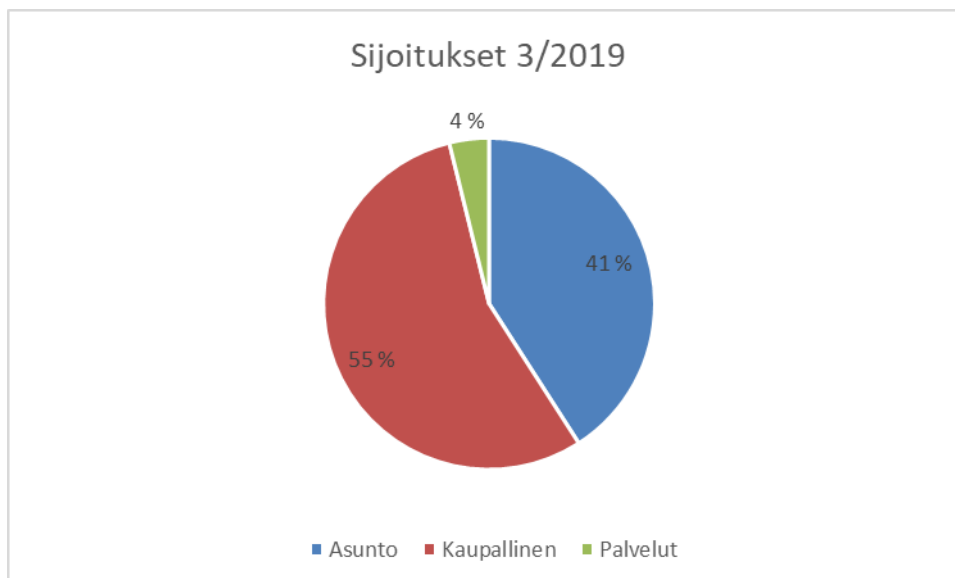
Katsauskaudella jatkettiin painopisteen siirtämistä asunnoista sijoituksiin konsernin hallinnoimissa toimitilarahastoissa. Muutosta toteutettiin myymällä kaksi asuinkohdetta (Loviisa ja Hämeenlinna) kansainväliselle sijoittajalle sekä investoimalla lisää varoja konsernin hallinnoimaan IVH Kampus -toimitilarahastoon.

Katsauskauden lopussa varoista 41 % oli sidottu asuntoihin, 55 % kaupallisiin kiinteistöihin ja 4 % palveluliiketoimintaan. Sijoitusten hajautuksen tarkoitus on parantaa sijoitustoiminnan sitoman pääoman tuottoa, pienentää liiketoiminnan riskiä ja tätä kautta tukea osakkeen arvoa. Asuntopainoa on tietoisesti pienennetty usean vuoden ajan, mikä pienentää riskiä asuntohintojen muutosten vaikutuksesta.

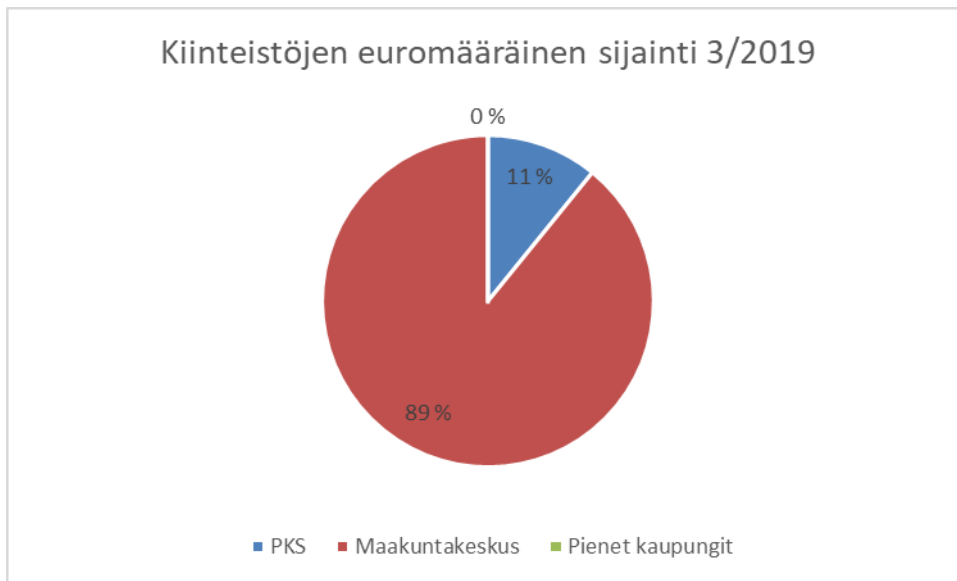
Omistettujen sijoituskiinteistöjen arvot perustuvat ulkopuolisten AKA-auktorisoitujen kiinteistöarvioijien laatimiin arviokirjoihin. Arviokirjat on laadittu 12/2018 - 3/2019.

Kaupalliset kiinteistöt muodostuvat konserniin konsolidoidusta IVH Kampus Ky:stä sekä hotellikiinteistöistä.

Osakkuusyhtiö Ovaro muodostaa noin 13 % sijoituksista ja muut suorat asuntosijoitukset noin 28 % sijoituksista. Ovaron osakekohtainen arvo Investors Housen Q1 2019 osavuositarkastuksessa on 5,73 €/osake kun Ovaron ilmoittama nettovarallisuus/osake vastaavana ajankohtana on 8,45 €/osake.



Sijoitusten koko pääoman ns. vivuttamaton nettotuotto maaliskuussa 2019 vuositasolle skaalattuna oli 6,2 %.



Katsauskauden lopun tilanteessa Investors Housen suoraan omistamat kiinteistöt sijaitsevat 11 %:sti pääkaupunkiseudulla ja 89 %:sti maakunnallisissa kasvukeskuksissa. Loviisassa sijainneen asuntokohteen myynnin jälkeen konsernilla ei ole sijoituksia pienissä kaupungeissa. Tavoite on, että salkku painottuu pk-seudulle sekä maakunnallisiin kasvukeskuksiin.



Katsauskauden lopun tilanteessa yhtiön suoraan omistamat kiinteistöt koostuvat uudehkoista kiinteistöistä siten, että 89 % on valmistunut tai peruskorjattu 1990 tai myöhemmin. Ikäjakautuksen hallinnan tarkoitus on välttää korjausvelkaa ja peruskorjaustarpeita.

INVESTOINNIT JA MYYNIT

Yhtiö solmi aiesopimuksen yhteensä noin 30 M€ toimistokiinteistöjen hankinnasta IVH Kampukseen. Näistä katsauskauden aikana yhtiö hankki IVH Kampuksen omistukseen yhden toimitilakiinteistön noin 12 M€ velattomalla kauppahinnalla.

Yhtiö purki hyvässä yhteisymmärryksessä yhden asuintalon kaupan, joka oli solmittu Vaasan kaupungin kanssa. Purku oli tulosneutraali.

Yhtiö toteutti Loviisassa ja Hämeenlinnassa sijaitsevien asuinkohteiden myynin ulkomaiselle sijoittajalle 2019 tammikuun lopussa.

VUOKRAUSTOIMINTA

Yhtiö jatkoi asuin- ja kaupallisten kiinteistöjen vuokraustoimintaa tavoitteena vakaa vuokratassavirta. Yhtiön sijoituskiinteistöjen vuokrausaste nousi hieman ja oli kohtuullisen hyvällä tasolla ollen katsauskauden lopussa 91 %.

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.

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

OSAKKUUSYHTÖ OVARO KIINTEISTÖSIIJOITUS OYJ

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj (Ovaro, 30.9.2018 saakka Orava Asuntorahasto Oyj) on Investors House-konsernin osakkuusyhtiö. Segmenttiraportoinnissa sen tulososuus sisältyy Kiinteistösegmenttiin.

Investors House omisti 31.3.2019 yhteensä 2.414.582 kpl Ovaron osaketta, jotka edustavat 25,2 % kaikista osakkeista ja äänistä.

Investors Housen taseessa Ovaron osakkeet ovat 31.3.2019 arvossa 5,73 €/osake. Ovaro-omistus muodostaa noin 13 % Investors House -konsernin taseesta kun 87 % muodostuu toimitila- ja asuinkiinteistöistä sekä Palvelut-segmentistä.

Katsauskauden aikana Ovaron toimintaa saneerattiin uuden 1.10.2018 aloittaneen johdon toimesta.

Seuraava teksti perustuu Ovaron 9.5.2109 julkaisemaan osavuosikatsaukseen ajalta 1-3/2019:

YHTEENVETO KAUELTA 1-3/2019 (VERTAILUKAUSI 1-3/2018)

Katsauskauden liikevaihto oli 2.939 tuhatta euroa (3.294 tuhatta euroa 1-3/2018), mikä oli 355 tuhatta euroa vähemmän kuin vertailukaudella. Liikevaihdon aleneminen johtui pääasiassa siitä, että yhtiö panosti uuden strategiansa mukaisesti Muun toiminnan asuntokannan myyntiin. Asuntoja myytiinkin katsauskaudella 28 kpl (15 kpl 1-3/2018). Myyntiä varten vuokralaisia irtisanotaan suunnitelmallisesti siten, että asuntoja on tyhjänä sopiva määrä tavoiteltuun myyntimäärään nähden. Tällöin vuokrattavana oleva asuntokanta on pienentynyt sekä toteutuneiden myyntien että myyntiin menevien huoneistojen tyhjenemisen vuoksi.

Katsauskauden tulos oli -811 tuhatta euroa (-1.754 tuhatta euroa 1-3/2018). Ero vertailukauden tulokseen johtuu pääosin eroista tuotoissa luovutuksista ja käyvän arvon muutoksissa. Katsauskaudella nämä erät olivat yhteensä -698 tuhatta euroa (-1.999 tuhatta euroa).

Katsauskaudella ei ole tehty huoneistokannan käyvän arvon määrittystä. Edellinen käyvän arvon määrittäminen tehtiin tilanteesta 31.12.2019. Seuraava käyvän arvon määrittäminen tehdään tilanteesta 30.6.2019. Käyvän arvon määrittäminen tekee Jones Lang LaSalle Finland Oy.

Hyvin edenneen asuntojen myynnin vuoksi yhtiön kasvoivat yli miljoonalla eurolla 4.787 tuhanteen euroon (3.589 tuhatta euroa 31.12.2018).

PALVELULIIKETOIMINTA

”Palvelut” -segmentti muodostuu kiinteistö- ja osakerahastoja hallinnoivasta Dividend Housesta sekä kiinteistövarallisuuden hoitamista ja johtamista koskevista palveluista.

Katsauskauden aikana laajennettiin kiinteistörahasto IVH Kampusta sekä jatkettiin kolmen osakerahaston hallinnointia.

Kiinteistövarallisuudenhoito käsittää transaktio- ja rahoitusjärjestelyt, kiinteistöjohtamispalvelut, isännöinti- ja hallintopalvelut, vuokrauspalvelut, toimitilapalvelut sekä OVV-ketjun franchise -toiminta. Kiinteistövarallisuuden hoidon kehitys oli myönteistä sekä liikevaihdon että kannattavuuden osalta.

Kokonaisuutena Palvelut -segmentti kasvoi vahvasti ja kannattavasti.

HANKEKEHITYS

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

Osakkuusyhtiö IVH Asunnot jatkoi omistamiensa tonttien hankekehitystä tavoitteenaan käynnistää seuraava hanke kesällä 2019.

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

SEGMENTTI-INFORMAATIO

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

Segmentit (t eur)

	1-3/2019	1-3/2018	Muutos-%
KIINTEISTÖT			
Liikevaihto	1859	1618	15 %
Liiketulos	927	634	46 %
PALVELUT			
Liikevaihto	849	283	200 %
Liiketulos	443	104	326 %

Segmentti 'Kiinteistöt' muodostuu Investors Housen kokonaan tai osittain omistamista kiinteistöistä sekä asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeista. Omistukset voivat olla suoria kiinteistöomistuksia, tytäryhtiöitä tai konsernin hallinnoimien rahastojen osuuksia tai osakkuusyhtiöitä. 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 IVH Kampuksen palveluliiketoiminnasta. Segmentin toiminta on logiikaltaan asiantuntijapalvelujen liiketoimintaa. Palveluiden liikevaihto on kasvanut viimeisen vuoden aikana, jolloin Palvelut-segmentin vahvistaminen on ollut strateginen teema. Palvelut muodostivat 1-3/2019 yhteensä 33 % konsernin liikevaihdosta. Palveluliiketoimintaa tuloutui kvartaalilla huomattava onnistumispalkkio.

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. Samalla Palvelut -segmentin liikevaihto ja liiketulos kasvoivat nopeasti.

LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUDET

Merkkejä talouden suhdannehuipun saavuttamisesta tai sen lähestymisestä on havaittavissa. Myös kansainväliset ja kotimaiset poliittiset riskit ovat kasvaneet.

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.

Osakkuusyhtiö Ovaron tuloksentekeyvyn palauttaminen voi kestää ennakoitua kauemmin.

RISKIENHALLINTA

Konsernin keskeiset riskit koskevat tuottoja, vuokrausta, kiinteistömarkkinaa, rahoitusta ja kiinteistöjen kuntoa.

Vuokrausriski voi toteutuessaan heikentää kassavirtaa ja sitä kautta yhtiön liiketaloudellista asemaa. Vuokrausriskiä hallitaan hajauttamalla sijoitukset asuntoihin, toimitiloihin ja palveluliiketoimintaan. Edelleen, sijoitukset pyritään painottamaan pk-seudulle ja maakunnallisiin kasvukeskuksiin, joissa asuntojen vuokrakysyntä on ennustettavaa. Katsauskauden lopussa pk-seudulla ja maakunnallisissa kasvukeskuksissa oli 100 % 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 52 %. Rahan saatavuuden kannalta keskeinen riskinhallintaelementti on riittävä omavaraisuusaste, joka katsauskauden lopussa oli 50,5 %.

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 98 % sijoituksista oli kiinteistöissä, jotka olivat rakennettu tai peruskorjattu 1990 tai myöhemmin.

STRATEGISET TAVOITTEET

Strategian kannalta merkittävää on se, että vuosien 2015-2018 kokoamistyön tuloksena konsernilla on hallussaan koko kiinteistöliiketoiminnan arvoketjun. Tämän johdosta konserni voi allokoida pääomiaan kulloisenkin näkemyksen mukaan tavoitellen optimaalista tuotto/riski -suhdetta ja pyrkien liiketoiminnallisiin strategisiin tavoitteisiin.

Kokoamistyön tuloksena koko arvoketju hallussa - strategiamielessä merkittävää



Investors Housen hallitus on 24.1.2019 päivittänyt strategiset keskipitkän aikavälin tavoitteet. Ne esiteltiin 24.1.2019 järjestetyssä pääomamarkkinapäivässä. Strategiset tavoitteet korostavat omistaja-arvon luomista sekä monipuolisen ansaintarakenteen luomista koko arvoketjussa.

Investors House on kiinteistöalan sijoitusyhtiö, jonka keskeinen tavoite on omistaja-arvon kasvattaminen.

Yhtiö toimii koko kiinteistöliiketoiminnan arvoketjussa. Yhtiöllä on useita kannattavia liiketoimintoja ja tuottolähteitä.

Yhtiö voi allokoida pääomia arvoketjussa kulloisenkin näkemyksen mukaisesti optimaalisen omistaja-arvon luomiseksi.

Liiketoiminnot organisoidaan erillisiin tytär- ja osakkuusyhtiöihin tai sijoituksiin. Konserni raportoi erikseen Kiinteistöt- ja Palvelut –segmenttien tuloksen. Kiinteistöt –segmenttiin kuuluvat yhtiön omassa taseessa olevat kiinteistösijoitukset. Palvelut-segmenttiin kuuluvat rahasto- ja kiinteistövarallisuuden hoidon palvelut.

Omistaja-arvon kasvattamisen kannalta tärkeimmät tavoitteet ovat:

- osakkeenomistajan 10 %:n vuotuinen kokonaistuotto strategiakauden läpi tarkasteltuna
- Liiketoiminnallisesti konsernin osakekohtaisen nettovarallisuuden ja operatiivisen tuloksen jatkuva parantaminen
- voitonjako joko osinkoina tai omien osakkeiden ostona, mikäli hallitus näkee sen omistaja-arvon kannalta perustelluksi
- rahoituksellisen riskin hallitsemiseksi vähintään 45 % omavaraisuusaste ja vähintään 50 % korkosuojaus emoyhtiön lainoissa

Yhtiön strategia ja palvelulupaus tiivistettiin lauseeseen ”Investors House – kaikki mitä kiinteistösijoittaja tarvitsee”.

Investors House

Kaikki mitä kiinteistösijoittaja tarvitsee – Investors House

Listattu kiinteistöosake. Uusien sijoitusasuntojen rakennuttaminen. Sijoitusasunnon osto, vuokraus, hoito ja myynti.
Rahasto. Sijoitusasuntojen markkinapaikka.

INVESTORS HOUSEN JOHTO

Investors Housen hallitus muodostui katsauskaudella neljästä jäsenestä, jotka ovat Tapani Rautiainen (puheenjohtaja), 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 sekä valmistella esitykset strategiasta samoin kuin investoinneista ja myynneistä.

Yhtiö on vuoden 2018 alusta organisoitunut strategisten tavoitteiden saavuttamista tukevalla tavalla.

Konsernin johtoryhmän jäseniä olivat katsauskauden lopussa johtaja Päivi Kangas (vastuualue IVH Kampus), kiinteistöpäällikkö Tiina Lensu (IVH Kampuksen Kiinteistöt), talousjohtaja Matti Leinonen (talous ja hallinto), toimitusjohtaja Risto Päivänsalo (Dividend House) sekä toimitusjohtaja Marita Polvi-Lohikoski (Asunnot ja OVV).

Investors Housen tilintarkastajana toimi KPMG vastuullisena tilintarkastajana KHT Timo Nummi.

OSAKE JA OSAKKEENOMISTAJAT

Katsauskauden päättyessä yhtiöllä oli yhteensä 6.182.287 osaketta, joista ulkona oli yhteensä 6.017.016 osaketta ja yhtiön hallussa 165.271 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 31.3.2019 Euroclear Finlandin ylläpitämän osakasrekisterin mukaan 2.401 osakasta.

Yhtiökokous 11.4.2019 valtuutti hallituksen päättämään enintään 600.000 osakkeen osakeannista.

Ylimääräinen yhtiökokous valtuutti 29.1.2019 hallituksen päättämään enintään 600.000 oman osakkeen hankinnasta. Yhtiö hankki katsauskaudella 10.090 omaa osakettaan yhteishintaan 75.343 € ja keskipurssiin 6,79 €.

Suurimmat osakkeenomistajat 29.3.2019 olivat seuraavat:

Nimi	Määrä	Määrä%
MAAKUNNAN ASUNNOT OY	1 962 128	31,74
ROYAL HOUSE OY	1 120 386	18,12
CORE CAPITAL OY	470 813	7,62
OWH-YHTIÖT OY	272 498	4,41
GODOINVEST OY	256 493	4,15
GRÖNROOS MIKAEL HENRY	93 766	1,52
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	44 988	0,73
SKOGMAN BO BÖRJE RAGNAR	40 000	0,65
GRÖNROOS KAIJA KAARINA	31 259	0,51
KALAJA OLLI JUHANI	26 317	0,43
SALUKI INVEST OY	24 355	0,39
PAKKANEN ANNELI ELISABETH	24 000	0,39
KOKKO JOUNI	21 013	0,34
RAUTIAINEN JANNE MIKAEL	20 171	0,33
HAAVISTO ESA ANTERO	19 564	0,32

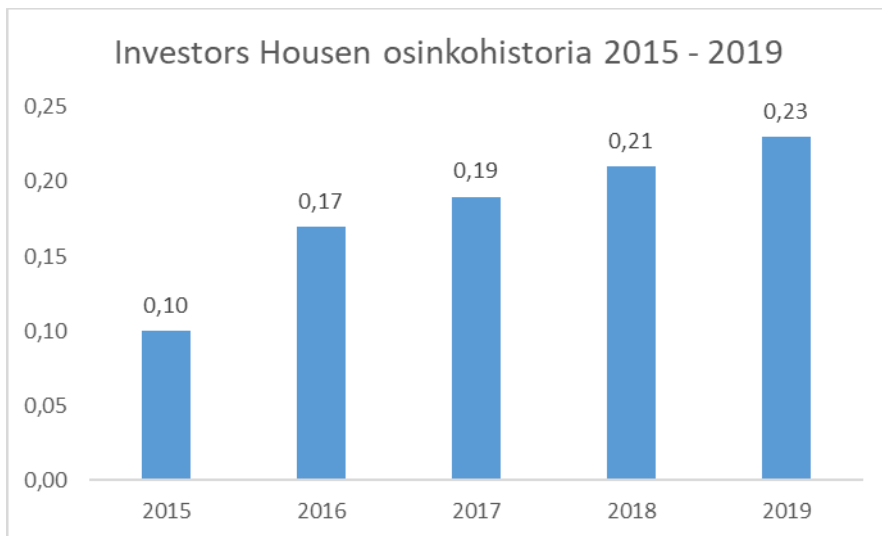
Suurimmista osakkeenomistajista Maakunnan Asunnot Oy on hallituksen puheenjohtaja Tapani Rautiaisen ja toimitusjohtaja Petri Roinisen määräysvaltayhteisö. Royal House Oy on hallituksen puheenjohtaja Tapani Rautiaisen määräysvaltayhteisö. Core Capital Oy on toimitusjohtaja Petri Roinisen määräysvaltayhteisö.

Katsauskauden aikana yhtiö vastaanotti Godoinvest Oy:n ilmoituksen, jonka mukaan sen osuus Investors House Oyj:n osakkeista ja äänistä on 8.3.2019 alittanut viisi prosenttia.

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

Yhtiön osinkopolitiikkana katsauskaudella oli jakaa 50-90 % operatiivisesta tuloksesta (EPRA) osinkoina osakkeenomistajille. Hallituksen esityksestä yhtiökokous päätti huhtikuussa 2019 vuoden 2018 tuloksen perusteella jakaa osinkona 0,23 €/osake (0,21 €/osake vuonna 2018), mikä edustaa 51 %:n osuutta edellisen tilikauden operatiivisesta tuloksesta. Jaetun osingon määrä oli yhteensä 1.382 t€.

Yhtiön osinkohistoria on 2014-2018 nouseva, vuoden 2018 osalta taulukossa alla on hallituksen esitys.



RAPORTOINTIKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 11.4.2019.

Yhtiökokous päätti hallituksesta, jossa jatkavat Taina Ahvenjärvi, Mikael Grönroos sekä Pekka Komulainen. Uutena jäsenenä hallitukseen valittiin Timo Rantala.

Hallitus valitsi kokouksessaan 11.4.2019 puheenjohtajaksi Tapani Rautiaisen ja varapuheenjohtajaksi Mikael Grönroosin.

Yhtiö jatkoi omien osakkeiden ostamista hiljaisen ajan alkuun hankkien toisella kvartaalilla yhteensä 7.914 osaketta, arvoltaan yhteensä 53.504 € keskimurssin ollessa 6,76 €.

Yhtiö kertoi 17.5.2019 ryhmittelevänsä Palvelut-segmentin toimintoja uudelleen selkeyden ja ohjattavuuden parantamiseksi.

LÄHIPIIRIKAUPAT

29.3.2019 toteutettu toimitilakiinteistön kauppaa oli lähipiirikauppa, jossa myyjänä oli Investors Housen hallituksen puheenjohtaja Tapani Rautiaisen määräysvalta-yhteisö. Kauppa toteutettiin velattomaan hintaan noin 12 M€ kun AKA-auktorisoidun kiinteistövälittäjän antama arvio oli 12.3 M€.

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.

TILIKAUDELLA 2019 KÄYTTÖÖNOTETUT STANDARDIT IFRS 16 Vuokrasopimukset standardi (soveltaminen 1.1.2019 lähtien).

Tilikauden 2019 alusta lähtien IFRS 16 Vuokrasopimukset standardi on korvannut IAS 17 standardin. Standardi ohjeisti ennen kaikkea vuokrasopimusten käsittelytavasta vuokralle ottajan tilinpäätöksessä, muutti vuokrauksen määritelmää ja määritteli periaatteet vuokrasopimusten kirjaamisesta taseeseen sekä käyttöoikeusomaisuuseränä että vuokrasopimusvelkana. Uusi standardi ei aiheuttanut Investors Houselle muutoksia vuokrasopimusten kirjauskäsittelyyn, joissa konserni toimii vuokralle antajana. Liittyen vuokrasopimuksiin, joissa Investors House toimii vuokralle ottajana, kirjattiin tilikauden 2019 ensimmäisellä kvartaalilla taseeseen vuokrasopimuksia koskevia käyttöoikeusomaisuuseriä ja vuokrasopimusvelkoja. Vuokrasopimuksista kirjatut käyttöoikeusomaisuuserät liittyvät kokonaisuudessaan vuokratonteilla sijaitsevien sijoituskiinteistöjen maanvuokrasopimuksiin. Taseessa nämä maanvuokrasopimuksista syntyvät käyttöoikeusomaisuuserät on kirjattu tase-erään Sijoituskiinteistöt.

Konsernin vuokrasopimusvelka on arvostettu diskonttaamalla standardin soveltamispiiriin kuuluvien vuokrasopimusten vuokravastuut niiden nykyarvoon käyttäen diskonttaustekijänä yhtiön johdon arviota lisäluoton korosta. Tulosvaikutus taseeseen kirjatusta käyttöoikeusomaisuuseristä koostuu 1.1.2019 alkaen omaisuuserästä kirjattavasta tasapoistosta, joka esitetään tuloslaskelmassa osana sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta, sekä vuokrasopimusvelasta määritellyllä diskonttokorolla kirjattavasta rahoituskulusta.

Investors House on soveltanut IFRS 16 Vuokrasopimukset standardin käyttöönoton osalta yksinkertaistettua lähestymistapaa eikä ole oikaissut vertailutietona esitettävän katsauskauden tietoja. Yhtiö on lisäksi soveltanut standardin sallimia käytännön helpotuksia eikä ole soveltanut standardia alle vuoden kestoaltaan oleviin lyhytaikaisiin tai arvoltaan vähäisiin vuokrasopimuksiin, joita ovat olleet esimerkiksi vuokrasopimukset koskien tiettyjä toimisto ja it-tarvikkeita.

Uuden standardin vaikutukset Q1/2019 lukuihin ovat seuraavat:

Tuloslaskelma (t eur):

Erä:	1.1.2019	31.3.2019
Ylläpitokulut		9
Nettotuotto		9
Käyvän arvon muutos		-7
Liikevoitto		2
Rahoituskulut		-4
Voitto ennen veroja		-2
Laskennallisten verojen muutos		0
Katsauskauden tulos		-2
Tase:		
Sijoituskiinteistöt	922	634
Pitkäaikaiset korolliset velat	874	593
Lyhytaikaiset korolliset velat	48	34
Rahoituslaskelma:		
Liiketoiminnan rahavirta		15
Rahoituksen rahavirta		-15

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA
(t EUR)

	1-3/2019	1-3/2018	1-12/2018
LIKEVAIHTO	2 608	1 842	8 276
Ylläpitokulut	-1 510	-1 139	-4 114
NETTOTUOTTO	1 098	703	4 162
Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	-13	-31	-38
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	353	-82	929
Myyntin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-270	-269	-962
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	-7	106	181
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	-61	42	653
LIKEVOITTO (-TAPPIO)	1 100	469	4 925
Rahoitustuotot yhteensä	0	2	37
Rahoituskulut yhteensä	-313	-141	-628
TULOS ENNEN VEROJA	787	330	4 334
Verot yhteensä	-142	-62	-1 948
KATSAUSKAUDEN TULOS	645	268	2 386
KATSAUSKAUDEN LAAJA TULOS	645	268	2 386

Jakautuminen:

Emoyhtiön omistajille	648	268	2 498
Määräysvallattomille omistajille	-3	0	-112

Emoyhtiön omistajille kuuluva:

Osakekohtainen tulos, laimentamaton	0,11	0,04	0,41
Osakekohtainen tulos, laimennettu	0,11	0,04	0,41

Yhtiö on muuttanut kiinteistöverojen kirjausperiaatetta Q2/2018. Koko vuoden

kiinteistöverot konsernin sijoituskiinteistöistä kirjataan kuluksi ensimmäisen kvartaalin tulokseen. 1-3/2018 vertailutiedot on oikaistu tämän mukaisesti.

KONSERNITASE
(t EUR)

3/2019 3/2018 12/2018

PITKÄAIKAISET VARAT			
Liikearvo	2 828	1 350	2 828
Aineettomat hyödykkeet	96	40	105
Aineelliset hyödykkeet	28	0	29
Sijoituskiinteistöt	74 721	54 049	68 205
Vaihto-omaisuuskiinteistöt	3 029	3 029	3 029
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	14 235	13 640	14 296
Muut sijoitukset	10	0	10
Laskennalliset verosaamiset	307	93	222
Pitkäaikaiset varat yhteensä	95 254	72 201	88 724
LYHYTAIKAISET VARAT			
Saamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	0	0	0
Myyntisaamiset ja muut saamiset	1 779	890	1 461
Lyhytaikaiset sijoitukset	171	0	148
Rahavarat	4 488	6 303	2 323
Lyhytaikaiset varat yhteensä	6 438	7 193	3 932
VASTAAVAA YHTEENSÄ	101 692	79 394	92 656

OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma	2 556	2 556	2 556
Muu oma pääoma	48 814	43 764	46 930
Oma pääoma yhteensä	51 370	46 320	49 486
Määräysvallattomien osuus	3 966	19	2 671
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	47 404	46 301	46 815
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Korolliset velat	35 676	20 600	28 641
Laskennalliset verovelat	1 885	1 498	1 921
Pitkäaikaiset velat yhteensä	37 561	22 098	30 562
Lyhytaikaiset velat			
Korolliset velat	8 993	8 609	8 699
Ostovelat ja muut velat	3 768	2 367	3 909
Lyhytaikaiset velat yhteensä	12 761	10 976	12 608
Velat yhteensä	50 322	33 074	43 170
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	101 692	79 394	92 656

Yhtiö on muuttanut kiinteistöverojen kirjauseriaatetta Q2/2018. Koko vuoden kiinteistöverot konsernin sijoituskiinteistöistä kirjataan kuluksi ensimmäisen kvartaalin tulokseen. 1-3/2018 vertailutiedot on oikaistu tämän mukaisesti.

EMOYRITYKSEN OMISTAJILLE KUULUVA OMA PÄÄOMA (t EUR)	OSAKEPÄÄOMA	YLIKURSSI- RAHASTO	SIJOITETUN VAPAAN OMAN PÄÄOMAN RAHASTO	KERTYNEET VOITTOVARAT	OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ
Oma pääoma 1.1.2018	2 556	7	29 367	14 198	46 128
IFRS 9 käyttöönotto				-30	-30
Tilikauden tulos 1-3/2018				268	268
Tilikauden laaja tulos				268	268
SVOP rahoitus			-65		-65
Emoyhtiön omistajille kuuluva					
Oma pääoma 31.3.2018	2 556	7	29 302	14 436	46 301
Määräysvallattomien osuus					19
Oma pääoma 31.3.2018 yhteensä					46 320
Tilikauden tulos 4-6/2018				1 569	1 569
Tilikauden laaja tulos				1 569	1 569
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
Tilikauden tulos 7-9/2018				140	140
Tilikauden laaja tulos				140	140
Emoyhtiön omistajille kuuluva					
Oma pääoma 30.9.2018	2 556	7	29 302	14 887	46 752
Määräysvallattomien osuus					171
Oma pääoma 30.9.2018 yhteensä					46 923
Tilikauden tulos 10-12/2018				521	521
Tilikauden laaja tulos				521	521
SVOP rahoitus			18		18
Liiketoimet määräysvallat. kanssa				-476	-476
Emoyhtiön omistajille kuuluva					
Oma pääoma 31.12.2018	2 556	7	29 320	14 932	46 815
Määräysvallattomien osuus					2 671
Oma pääoma 31.12.2018 yhteensä					49 486
Tilikauden tulos 1-3/2019				648	648
Tilikauden laaja tulos				648	648
SVOP rahoitus			16		16
Omien osakkeiden hankinta			-75		-75
Emoyhtiön omistajille kuuluva					
Oma pääoma 31.3.2019	2 556	7	29 261	15 580	47 404
Määräysvallattomien osuus					3 966
Oma pääoma 31.3.2019 yhteensä					51 370

Yhtiö on muuttanut kiinteistöverojen kirjausperiaatetta Q2/2018. Koko vuoden kiinteistöverot konsernin sijoituskiinteistöistä kirjataan kuluksi ensimmäisen kvartaalin tulokseen. 1-3/2018 vertailutiedot on oikaistu tämän mukaisesti.

KONSERNIN RAHOITUSLASKELMA (t
EUR)

1-3/2019 1-3/2018 1-12/2018

<i>Liiketoiminnan nettorahavirta</i>	-960	657	1 371
<i>Investointien rahavirrat:</i>			
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	0	-1	-13
Kiinteistöinvestoinnit	-4 432	0	-5 977
Sijoitus- ja vaihto-om.kiinteistöjen myynti	6 303	684	833
Annetut lainat osakkuusyhtiöille	0	0	0
Investoinnit osakkuus- ja yhteisyrityksiin	0	-15	-60
Pitkäaikaiset sijoitukset	0	0	-10
Tytäryhtiöiden hankinta	0	0	-1 491
<i>Investointien nettorahavirta</i>	1 871	668	-6 718
<i>Rahoituksen rahavirta</i>			
Korollisten lainojen nostot	7 440	5 000	21 689
Korollisten lainojen takaisinmaksut	-7 411	-1 487	-14 300
Emoyhtiön omistajille maksetut osingot	0	0	-1 265
Liiketoimet määräysvallattomien kanssa	1 300	0	81
Omien osakkeiden hankinta	-75	0	0
<i>Rahoituksen nettorahavirta</i>	1 254	3 513	6 205
<i>Rahavarojen muutos</i>	2 165	4 838	858

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

	1-3/2019	1-3/2018	1-12/2018
Kiinteistöjen käyvän arvon muutokset	466	0	1 591
Sijoitusten käyvän arvon muutokset	22	0	-2
Käyttöoikeusomaisuuserien poistot	-7	0	0
Ajanmukaistamisinvestoinnit	-128	-82	-660
Konserni yhteensä	353	-82	929

SIJOITUSKIINTEISTÖT (t EUR)

	31.3.2019	31.12.2018	30.9.2018	30.6.2018	31.3.2018	31.12.2017
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa	68 206	57 488	54 888	54 049	54 787	54 059
Hankitut sijoituskiinteistöt	12 534	10 830	1 898			
Myydyt sijoituskiinteistöt	-7 400			-161	-738	-511
Voitto/ tappio käypään arvoon arvostamisesta	466	-112	702	1 000		1 239
IFRS 16 käyttöoikeusomaisuuserien lisäykset	922					
Poistot käyttöoikeusomaisuuseristä	-7					
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	74 721	68 206	57 488	54 888	54 049	54 787
Myyntissä olevat sijoituskiinteistöt						
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	74 721	68 206	57 488	54 888	54 049	54 787

Sijoituskiinteistöt 31.3.2019:	Kotipaikka	Omistusosuus
Koy Toejoen City	Pori	100 %
As Oy Treen Lampihongisto	Tampere	100 %
As Oy Kirkkopuiston Salpa	Espoo	100 %
As Oy Espoon Tallimestarinranta	Espoo	100 %
As Oy Espoon Soukanpaiste 1	Espoo	100 %
Koy Jyväskylän Jokivarrenpuisto	Jyväskylä	100 %
As Oy Kallonsivu	Pori	34 %
Investors House CF 1 Oy	Helsinki	100 %
Koy IVH Kampus Skinnarila	Lpr	80 %
Koy Keskusväylä	Pori	55 %
Koy Kauppakatu 18	Jyväskylä	80 %
Koy Kymminlinnantie 18	Kotka	100 %
Koy Kävelykatu 37	Jyväskylä	80 %

Vaihto-omaisuuskiinteistöt 31.3.2019:

As Oy Aurinkohalssi, 2 asuntoa		
As Oy Lahden Kulmala	Lahti	30 %

SEGMENTTIKOHTAISET TULOSLASKELMAT (t EUR)

Kiinteistöt-segmentti

	1-3/2019	1-3/2018	1-12/2018
LIKEVAIHTO	1 859	1 618	6 731
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-1 182	-1 019	-3 029
NETTOTUOTTO	677	599	3 702
Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	-13	-31	-38
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	331	-82	931
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	-61	42	653
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	-7	106	100
SEGMENTIN LIKEVOITTO (-TAPPIO)	927	634	5 348

Palvelut-segmentti

	1-3/2019	1-3/2018	1-12/2018
LIKEVAIHTO	849	283	1 794
Segmentin välittömät kulut	-428	-179	-1 334
NETTOTUOTTO	421	104	460
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	22	0	-2
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	0	0	81
SEGMENTIN LIKEVOITTO (-TAPPIO)	443	104	539

Palvelut-segmentin konsernin sisäinen laskutus Kiinteistöt-segmentiltä on ollut 1-3/2019 100t EUR (1-3/2018 59t EUR, 1-12/2018 249t EUR) mitkä on esitetty segmenttikohtaisissa tuloslaskelmissa Palvelut-segmentin liikevaihdossa ja Kiinteistöt-segmentin ylläpitokuluissa.

Täsmäytys konsernituloslaskelmaan:

	1-3/2019	1-3/2018	1-12/2018
Kiinteistöt-segmentin liikevoitto	927	634	5 348
Palvelut-segmentin liikevoitto	443	104	539
Myynnin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-270	-269	-962
Rahoitustuotot ja -kulut	-313	-139	-591
TULOS ENNEN VEROJA	787	330	4 334

Yhtiö on muuttanut kiinteistöverojen kirjauseriaatetta Q2/2018. Koko vuoden kiinteistöverot konsernin sijoituskiinteistöistä kirjataan kuluksi ensimmäisen kvartaalin tulokseen. 1-3/2018 vertailutiedot on oikaistu tämän mukaisesti.

TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT

	1-3/2019	1-3/2018	1-12/2018
<i>IFRS</i>			
Osakekohtainen tulos, EUR	0,11	0,04	0,41
Osakekohtainen oma pääoma, EUR	7,88	7,70	7,77
<i>Vaihtoehtoiset tunnusluvut</i>			
Omavaraisuusaste %	50,5	58,3	53,4
Oman pääoman tuotto %, p.a.	5,1	2,3	5,0
Sijoitetun pääoman tuotto %, p.a.	4,8	2,6	6,3
EPRA Earnings (operatiivinen tulos) t EUR	442	412	2 709
EPRA Earnings (operatiivinen tulos) EUR/osake	0,073	0,068	0,450
EPRA NAV (nettovarallisuus), t EUR	49 606	47 789	48 960
EPRA NAV (nettovarallisuus), EUR/osake	8,24	7,94	8,12

Yhtiö on muuttanut kiinteistöverojen kirjausperiaatetta Q2/2018. Koko vuoden kiinteistöverot konsernin sijoituskiinteistöistä kirjataan kuluksi ensimmäisen kvartaalin tulokseen. 1-3/2018 vertailutiedot on oikaistu tämän mukaisesti.

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

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

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

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

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

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

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

EPRA Earnings (operatiivinen tulos) t EUR

Tilikauden tulos IFRS:n tuloslaskelman mukaan

-/+ (i) Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon
 -/+ (ii) Tulosvaikutus liiketoimintojen yhdistämisestä
 + (iii) Ajanmukaistamisinvestoinnit
 -/+ (iv) Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä
 -/+ (v) Nettovoitot/-tappiot vaihto-omaisuuskiinteistöjen myynneistä
 +/- (vi) Edellä esitetyistä eristä syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot
 -/+ (vii) Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutokset
 +/- (viii) Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot
 +/- (iv) Pääomaosuusmenetelmällä yhdisteltävien edellä mainitut erät

=EPRA Earnings (operatiivinen tulos)

EPRA Earnings / osake = $\frac{\text{EPRA Tulos}}{\text{Katsauskauden osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo}}$
 (osakekohtainen operatiivinen tulos)

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
+/- Pääomaosuusmenetelmällä yhdisteltävien edellä mainitut erät

=EPRA NAV (nettovarallisuus)

EPRA NAV / osake =	EPRA NAV (nettovarallisuus) ----- Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä
--------------------	---