

INVESTORS HOUSE H1 2021 – OPERATIIVINEN TULOS PARANI, PALVELUT YLI PUOLET LIIKEVAIHDOSTA**YHTEENVETO TOISELTA KVARTAALILTA 4-6/2021 (VERTAILUKAUSI 4-6/2020)**

Toisen kvartaalin operatiivinen tulos parani 28 % ollen 0,82 M€ (0,64 M€). Yhtiö antoi 7.5.2021 positiivisen tulosvaroituksen arvioiden, että vuoden 2021 operatiivinen tulos muodostuu paremmaksi kuin vuonna 2020.

Liiketoiminnallisesti katsauskauden merkittävimmät tapahtumat perustuvat syksyllä 2020 vahvistetun strategian 2020-2023 toteutukseen. Näitä olivat

- palveluliiketoiminnan osuuden vahvistuminen. Se muodosti toisella kvartaalilla 58 % liikevaihdosta. Palveluliiketoiminnan keskeiset alueet ovat kiinteistövarallisuudenhoito sekä kiinteistö- ja osakerahastot. Palveluliiketoimintaa harjoitetaan tytäryhtiöissä Juhola Asset Management, Investors House Rahastot ja IVH Kiinteistövarallisuudenhoito
- kehityshankkeet, missä Jyväskylässä sijaitsevan Kukkula -hankkeen kauppavalmistelu eteni. Kesäkuussa myyvän tahon eli Keski-Suomen Sairaanhoidopiiri hallitus ja valtuusto tekivät asiassa päätöksiä vanhan sairaala-alueen myynnistä. Katsauskauden jälkeen Investors House yhdessä kahden muun yhtiön kanssa on kertonut valmistelevansa hanketta varten yhtä tai useampaa 3*1/3 -periaatteella omistettua yhteisyritystä
- katsauskaudella keskeytettiin H1 2020 käynnistetty lainarahaston valmistelu. Päätöksen jälkeen organisaatio keveni vastaavasti
- yhtiö hankki 100 %:een omistukseensa IVH Asunnot -nimisen asuntojen rakennuttaja- ja omistusyhtiön, joka omistaa kaksi valmista kohdetta Helsingissä ja hallitsee kolmea tonttivarausta

YHTEENVETO PUOLIVUOSIKAUDELTA 1-6/2021 (VERTAILUKAUSI 1-6/2020)

Operatiivinen tulos parani 25 % ollen 0,934 M€ (0,749 M€).

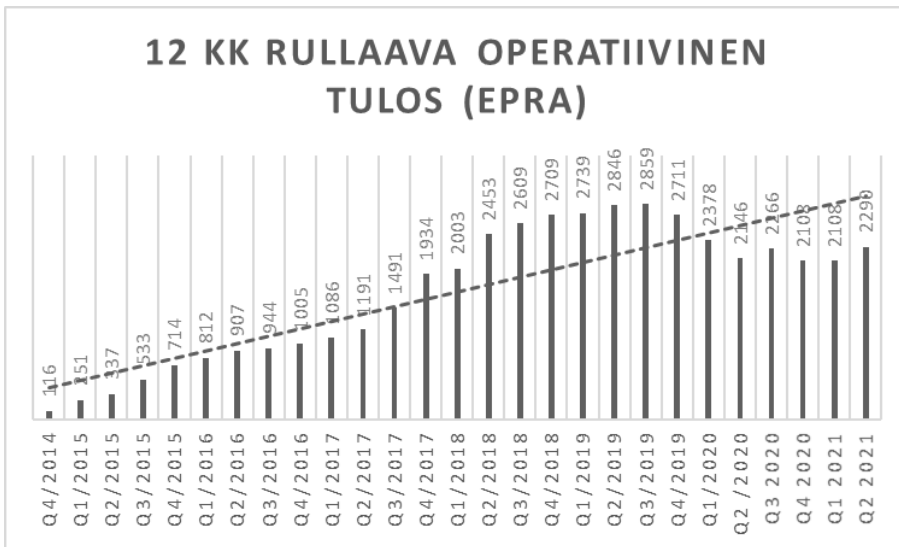
Yhtiökokous päätti huhtikuussa osingonmaksusta 0,27 €/ osake, mikä oli kuudes peräkkäinen nouseva osakekohtainen osinko. Päätetty osinko edusti 76 % edellisvuoden operatiivisesta tuloksesta kun vuosien 2014-2020 tulosten perusteella osinkoina on maksettu keskimäärin 75 % operatiivisesta tuloksesta. Yhtiö maksoi ensimmäisen osan yhtiökokouksen päättämästä osingosta toukokuussa. Hallituksella on yhtiökokouksen antama valtuus toisen osan maksuun 2021 aikana.

Katsauskauden päättyessä omavaraisuusaste oli 47,5 % (58,5 %). Omavaraisuus oli edelleen hyvällä tasolla, mutta sitä heikensi toukokuussa tehty asuntorakennuttajayhtiö IVH Asunnot Oy:n omistuksen keskittäminen konserniin aikaisemman osakkuusyhtiöaseman sijaan.

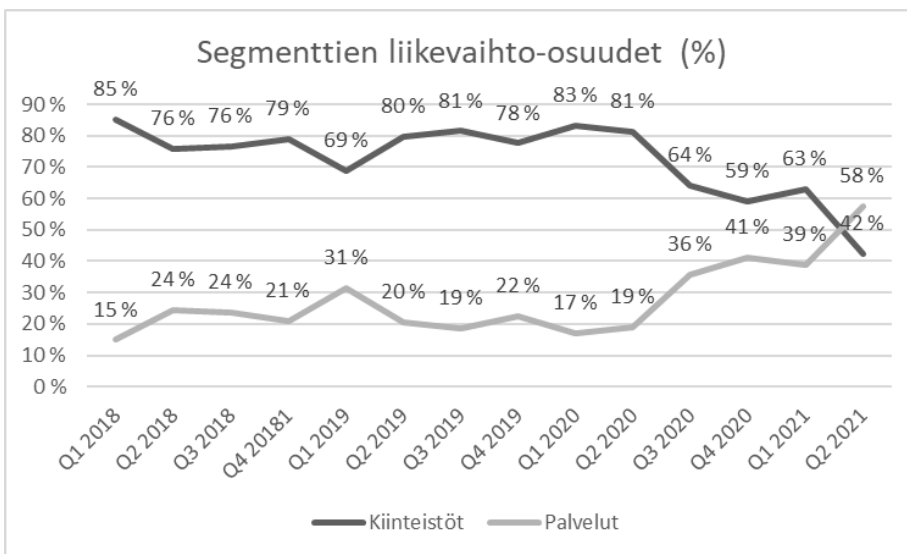
Osakekohtaista nettovarallisuutta kuvaava Epra NRV oli 8,11 €/osake (8,60 €/osake). Muutokseen ovat vaikuttaneet raportointi- ja vertailujaksojen välissä jaetut osingot 0,27 €/osake perusosinkona ja 0,53 €/osake Ovaro-osakkeiden jakona eli yhteensä 0,80 €/osake.

TOIMITUSJOHTAJA PETRI ROININEN:

”Tärkeintä toisella kvartaalilla oli operatiivisen tuloksen merkittävä paraneminen. Mittaamme perustoiminnan kannattavuutta 12 kk rullaavalla operatiivisella tuloksella, joka hyvän kvartaalikehityksen myötä palasi kasvu-uralle.



Toinen merkittävä seikka on palveluliiketoiminnan painoarvon kasvu. Ensi kertaa yhtiön historiassa palveluliiketoiminnan osuus liikevaihdosta ylitti kiinteistöjen vuokratuotot. Olemme pitkäjänteisesti muovanneet perinteisestä kiinteistösijoitusyhtiöstä palvelu- ja kehitystoimintaan keskittyvää toimijaa ja tämä oli yksi virstanpylväs polulla.



Kolmas merkittävä seikka oli laajan Kukkula -kehityshankkeen edistyminen, mitä yhtiö vie eteenpäin 1/3-omisteisen yhteisyrityksen muodossa kahden muun yhtiön kanssa.

Päämääränämme on olla kiinteistö- ja rakennusalan ensimmäinen osinkoaristokraatti Suomessa. Olemme nyt edenneet kuusi vuotta nousujohteisen operatiivisen tuloksen sekä nousevien osakekohtaisten osinkojen kanssa. Tavoittelemme paranevaa kannattavuutta ja nousevia osinkoja jatkossakin.”

YHTEENVETOTAULUKKO

	4-6/2021	4-6/2020	muutos- %	1-6/2021	1-6/2020	muutos- %
Liikevaihto, t eur	2487	2934	-15 %	4401	6278	-30 %
Nettotuotto, t eur	1050	1894	-45 %	1438	2876	-50 %
Katsauskauden tulos, t eur	721	745	-3 %	199	962	-79 %
Omavaraisuusaste, %				47,5	58,5	
Operatiivinen tulos, t eur	822	640	28 %	934	749	25 %
Nettovarallisuus/osake (EPRA NRV)				8,11	8,60	-6 %

Liikevaihdon ja nettotuoton osalta vertailuluvuissa on syytä huomata, että IVH Kampus konsolidoitui 6/2020 saakka tytäryhtiönä konserniin. Sen jälkeen se on ollut osakkuusyhtiö, jonka tulososuus esitetään tuloslaskelmassa yhdellä rivillä. Tämä rakennemuutoksen johdosta liikevaihto ja nettotuottoluvut kuten myös tase ovat selvästi supistuneet vertailukaudesta. Yhtiön ohjeistamaan operatiiviseen tulokseen tällä 6/2020 tehdyllä rakennemuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta.

LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

Koronan vaikutukset hyvin vaikeita ennakoita

Korona-pandemian pitkittymisen aiheuttama epävarmuus muodostaa lähiajan suurimman riskin. Rokotukset ovat edenneet ja osaltaan pienentäneet riskiä olkoonkin, että uudet variantit luovat epävarmuutta. Julkisen vallan mittavat elvytystoimet lyhyellä aikavälillä kiihdyttänevät talouden kasvua mutta voivat muodostaa velkaantumisriskin pidemmällä aikavälillä.

Viime vuonna hiljentynyt sijoittajakysyntä kasvoi selvästi loppuvuonna ja on jatkunut vahvana alkuvuonna. Koti- ja ulkomaiset kiinteistösijoittajat ovat palanneet investointimarkkinoille. Asuntomarkkinoilla sijoittajakysyntä on vahvaa. Samoin toimistupuolen sijoittajakysyntä on selvästi herännyt ja vahvaa.

Koronan nettovaikutukset konsernin kiinteistöomaisuuden arvoon ovat jääneet kokonaisuutena vähäisiksi, mihin on myös vaikuttanut omistusten hajautus eri kiinteistötyyppeihin sekä palveluliiketoimintaan. Vastaavalla tavalla kuin kiinteistöjen käyvät arvot arvioidaan ulkopuolisen arvioijan toimesta, ulkopuolisen investointipankin toimesta arvioitiin Palvelut -segmentin liiketoiminnan käypä arvo.

Rahoituksen saatavuuteen koronakriisillä ei ole yhtiön kannalta ollut merkittävää vaikutusta.

Asuntojen vuokramarkkinaa on leimannut useassa kaupungissa opiskelijoiden osittainen puuttuminen markkinasta.

Toimitilapuolella on selvä, että hotellien ja ravintoloiden sulkeminen sekä tietty epävarmuus vaikuttaa vuokrauspäätösten tekemiseen sekä asiakkaiden kassavirtaan. Toimistojen osalta tunnelma on ollut odottava, mutta käyttöasteet ovat säilyneet hyvinä.

Vaikka koronan vaikutukset ovat olleet toistaiseksi rajalliset, on selvää, että jatkuessaan tai pahentuessaan kriisillä voi olla negatiivisia vaikutuksia vuokraustoimintaan, rahoitukseen ja omaisuuden arvoihin.

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

Muut tekijät ennallaan

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

Yleinen korkotaso voi nousta, mikä voi vaikuttaa rahoituksen hintaan.

Yhtiön omistamien kiinteistöjen vuokrausaste voi vaihdella.

OHJEISTUS

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

Investors House arvioi vuoden 2021 operatiivisen tuloksen olevan parempi kuin vuonna 2020.

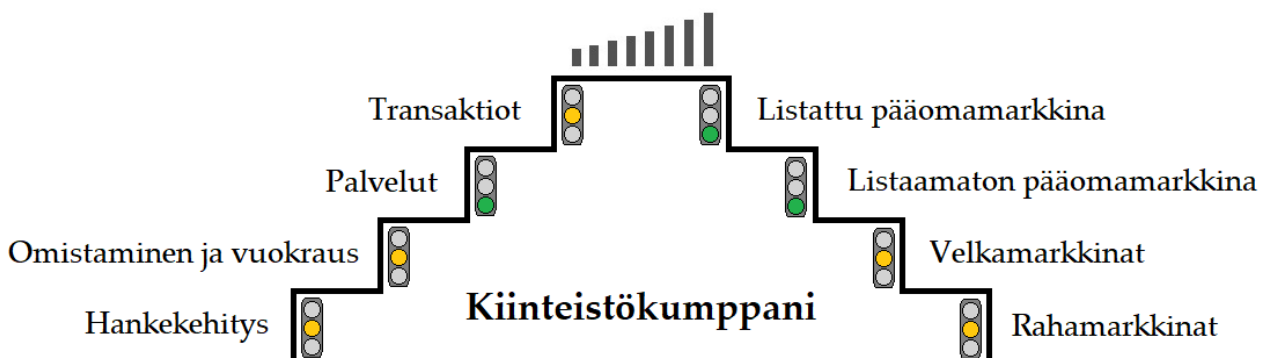
TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Korona-pandemian aiheuttama epävarmuus ja sen heijastuminen talouteen muodostavat lähiajan suurimman riskin. Mikäli pandemia oleellisesti pitkittyisi, olisi täsmällisiä vaikutuksia hyvin vaikea arvioida. Viruksen muuntautuminen heikentää ennakoitavuutta.

Toiseen suuntaan vaikuttava tekijä muodostuu erilaisista valtiollisista ja ylikansallisista talouden stimuloitavista. Niiden taloutta kiihdyttävät vaikutukset voivat lyhyellä aikavälillä ollut suuret, mutta pitkän aikavälin suuntaa saati kokoluokkaa on mahdotonta arvioida.

Korona-kriisi on toistaiseksi näyttäytynyt maltillisesti yhtiön liiketoiminnassa, joka on hajautunut useaan tuottolähteeseen ja kiinteistöliiketoiminnan koko arvoketjuun. Kriisin tässä vaiheessa hajautuksesta on ollut selvää hyötyä. Jatkuessaan kriisillä voi olla moniulotteisia negatiivisia vaikutuksia vuokraustoimintaan, rahoitukseen ja omaisuuden arvoihin.

Kiinteistösijoittaminen yleisesti kiinnostaa 0-korkoympäristössä. Kiinteistösijoitukset tarjoavat ennustettavaa kassavirtaa ja muihin omaisuuslajeihin nähden kilpailukykyistä riskikorjattua tuottoa. Ylipäänsä ns vaihtoehtoisten sijoitusten, joihin kiinteistöt lukeutuvat, kiinnostus on kasvanut. Sijoittajan yleiskuvassa negatiivista saattaa olla massiivinen julkinen velkaantuminen ja sen synnyttämät riskit. Koti- ja ulkomaiset sijoittajat ovat palanneet ja toimivat vahvasti investointimarkkina. Sijoitusmarkkina toimii. Keväällä päätään nostanut inflaatiokehitys tukee kiinteistösijoitusmarkkinaa vuokrasopimusten kuluttajahintaindeksiin sidottujen korotuspykälien myötä. Laadukkaat kiinteistösijoitukset voivat tarjota perusteltua inflaatio suojaa.



Hankekehitys – tontit ja uusien kohteiden rakennuttaminen. Kaupungistumisen ja etätyön tuomat tarpeet mm uusille asunnoille ovat ilmeiset. Toisaalta rahoitusmarkkinan kapeikot rajoittavat hankkeiden käynnistymistä. Useissa maakuntakeskuksissa 2015-2019 asuntorakennusbuumi yhdistettynä siihen, että opiskelijat ovat poissa kaupungista, on synnyttänyt vuokralaisen markkinat. Ilmeistä kuitenkin on, että opiskelijoiden palatessa opiskelukaupunkeihinsa, asuntovuokramarkkinan tasapaino palautuu ja saattaa kääntyäkin nopeasti. Keväällä nähtiin jo tästä merkkejä kun vuokrien tason raportoitiin nousseen.

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

Palvelut – kiinteistöjen ja kiinteistöyhtiöiden hallinnoinnin, vuokrauksen ja ylläpidon palvelut – tarjoavat mahdollisuuden jatkuviin ennustettaviin tuottoihin pienellä pääomariskillä ja ovat siksi

kiinnostavat. Vuokrausmarkkinoiden tilanteet luonnollisesti heijastuvat myös palveluiden kysyntään.

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

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

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

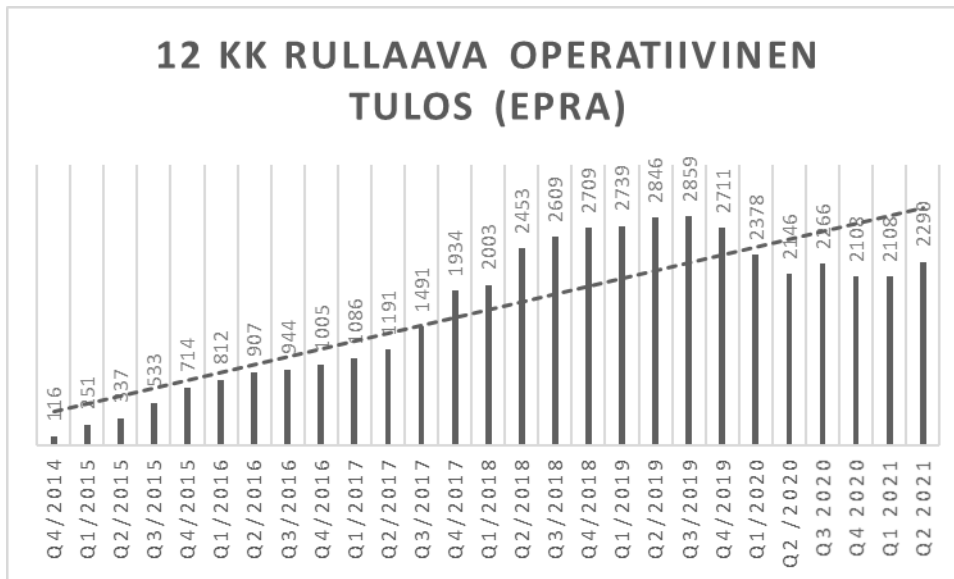
Listamattomalla pääomamarkkinalla sijoittajan kannalta kiinnostavia toimijoita ovat suorat kiinteistösijoitukset sekä yhteisyritykset ja kiinteistörahastot. Kiinteistörahastojen toimiala on syntynyt ja kasvanut miljardien suuruiseksi liiketoiminnaksi hyvin nopeasti. Uudessa toimintaympäristössä kaikki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

Listattu pääomamarkkina eli pörssiyritykset ovat useiden de-listausten myötä varsin pieni osa suomalaista kiinteistövarallisuutta. Samanaikaisesti listattu reaaliomaisuus tarjoaa kaikki kiinteistösijoittamisen edut yhdistettynä pörssiosakkeen likviditeettiin. Verotuksellisesti listattu osake ei ole yhtä tehokas kuin suora kiinteistöomistus.

KATSAUSKAUDEN TULOS (VERTAILUKAUSI H1 2020)

Katsauskauden operatiivinen tulos oli 25 % parempi kuin vertailukaudella. Laajaa tulosta heikensi ensimmäisellä kvartaalilla tehty noin 0,4 M€ tappio hotellikiinteistöjä koskevista sijoituksista irtautumisen yhteydessä.

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.



Konsernin tulokseen on yhdistetty yli 50 %:sti omistetut tytäryhtiöt. Osakkuusyhtiöiden tulos on yhdistetty konsernin tuloslaskelmaan yhdellä rivillä kohtaan 'Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta'. Osakkuus- tai yhteisyrityksiä olivat katsauskauden päättyessä IVH Kampus.

PÄÄOMARAKENNE JA RAHOITUS

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

Konsernin taseen loppusumma oli 79.712 t€ (76.345 t€). Konsernin oma pääoma yhteensä oli 37.825 t€ (44.677 t€) ja vieras pääoma yhteensä 41.887 t€ (31.668 t€). Muutoksista vuodentakaiseen merkittävimmät olivat Ovaro-osakkeiden jako Investors Housen osakkeenomistajille, mikä pienensi omaa pääomaa sekä IVH Asunnot Oy:n konsolidointi kun siitä tuli osakkuusyhtiön sijaan tytäryhtiö.

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 riskienhallinnallisoin keinoin. Katsauskauden lopussa emoyhtiön lainojen suojausaste oli 45 %. Lisäksi osakkuusyhtiö IVH Kampus on suojannut lainansa 50 %:sti johdannaisin korkoriskinhallintatarkoituksessa.

Konsernin omavaraisuusaste oli 48 % (59 %). Konsernin emoyhtiö on solminut rahoittajapankin kanssa konsernia koskevan omavaraisuus-kovenantin, joka on yhdenmukainen yhtiön strategisen tavoitteen eli vähintään 45 %:n omavaraisuusasteen kanssa. Lisäksi IVH Kampus Ky, joka on Investors Housen osakkuusyhtiö, on sopinut rahoitussopimuksen, jonka erityisehdot koskevat

omavaraisuutta ja kassavirtaa. Konserni ja osakkuusyhtiö ovat täyttäneet rahoitusehdot jokaisella kvartaalilla.

SIJOITUKSET

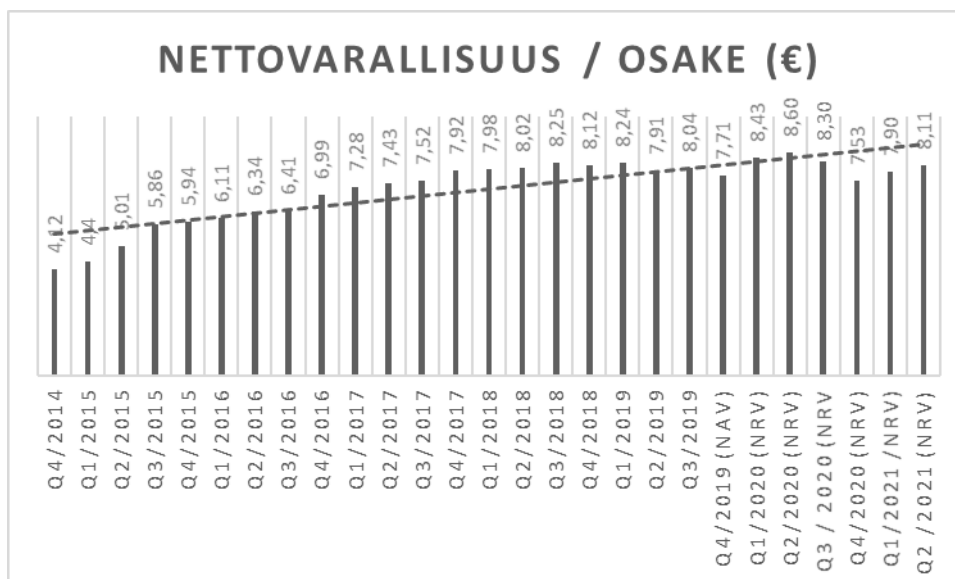
Yhtiön sijoitukset katsauskauden lopussa muodostuivat asunto- ja toimitilakiinteistöistä sekä Palvelut – segmentistä. Varojen hajautuksen tarkoitus on parantaa sijoitustoiminnan sitoman pääoman tuottoa, pienentää liiketoiminnan riskiä ja tätä kautta tukea osakkeen arvoa.

Kiinteistösijoituksissa konserni omistaa suoraan sekä toimisto- että asuinkiinteistöjä. Huomattava osa kiinteistösijoituksista on yhteis- ja osakkuusyhtiöissä sekä konsernin hallinnoimissa rahastoissa. Hallinnoimiinsa rahastoihin konserni sijoittaa ns. kanssasijoittamisen periaatteella samoin ehdoin muiden sijoittajien kansa, mikä yhdenmukaistaa sijoittajien intressejä.

Palvelut -segmentin sijoituksiin kuuluivat 100 %:nen tytäryhtiö Investors House Kiinteistövarallisuudenhoito Oy ja samoin 100 %:nen tytäryhtiö rahastoyhtiö Investors House Rahastot Oy samoin kuin maaliskuussa 2021 hankittu samoin 100 %:nen tytäryhtiö Juhola Asset Management Oy sekä sen 100 %:nen tytäryhtiö Juhola Business Park Management Oy.

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

Osakekohtaista nettovarallisuutta kuvaava EPRA NRV oli H1 2021 lopussa 8,11 €/osake ja parani Q1 2021 tilanteesta (7,90) 0,21 € huolimatta siitä, että toisella kvartaalilla jaettiin osingon ensimmäinen erä 0,14 €/osake. Ovaro-osakkeiden jakaminen joulukuussa 2020 laski osakekohtaista nettovarallisuutta 0,53 €/osake. Viimeisen seitsemän vuoden aikana yhtiön osakekohtainen nettovarallisuus on joka vuosi kasvaneesta osingonjaosta huolimatta ollut selkeästi kasvusuuntaista.



Kaikkien kiinteistöjen arvo perustuu 12/2020 päivitettyyn ulkopuolisen arvioon. Vastaavasti ulkopuolinen corporate finance -talo on määrittänyt palveluliiketoiminnan arvon 6/2021 .

INVESTOINNIT JA MYYNNIT

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

Katsauskaudella myytiin konsernin hallinnoimasta ja osittain omistamasta Tuottokiinteistöt -rahastosta Ikaalisten Kylpylän rakennuksista suurin osa.

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

VUOKRAUSTOIMINTA

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

KIINTEISTÖJEN YLLÄPITO JA AJANMUKAISTAMINEN

Kiinteistöjen ylläpito jatkui normaalisti. Normaalisti poikkeavia peruskorjauskorjaustarpeita ei ollut johtuen siitä, että kiinteistökanta pääosin on uudehkoa 1990-luvulla tai myöhemmin rakennettua tai peruskorjattua.

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

PALVELULIIKETOIMINTA

"Palvelut" -segmentti muodostuu kiinteistö- ja osakerahastoja hallinnoivasta Investors House Rahastoista sekä kiinteistövarallisuuden hoitamista ja johtamista koskevista palveluista eli Investors House Kiinteistövarallisuudenhoito Oy:stä samoin kuin Lappeenrannassa harjoitettavasta toimitilapalveluiden liiketoiminnasta. Katsauskauden aikana hankittu Juhola Asset Management vahvasti palveluliiketoimintaa merkittävästi.

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

HANKEKEHITYS

Investors Housen osakkuusyhtiö IVH Kampuksen asemakaavan kehittämistä jatkettiin yhdessä Lappeenrannan kaupungin kanssa. Kaava sai lainvoiman katsauskaudella ja mahdollistaa noin 3.000 kem² asuntorakentamisen.

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

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

Huhtikuussa 2021 yhtiö tiedotti osana konsortiota valmistelewansa Keski-Suomen Sairaanhoidopiirin kanssa mittavaa kauppaa sairaala-alueesta. Kesäkuussa Sairaanhoidopiirin hallitus ja valtuusto kertoivat tehneensä myyntiä koskevia päätöksiä, joista yhtiö tiedotti. Samoin katsauskauden jälkeen ostajakonsortion jäsenet ovat kertoneet valmistelewansa yhtä tai useampaa yhteisyritystä Kukkula-hankkeen toteuttamiseen.

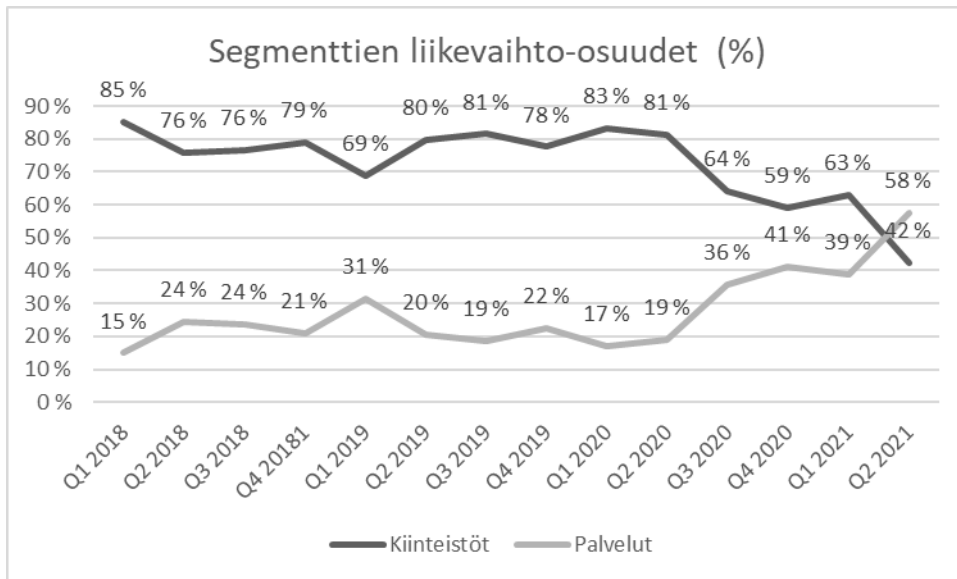
SEGMENTTI-INFORMAATIO

Investors House raportoi kahden liiketoimintasegmentin tulokset.

Segmentti 'Kiinteistöt' muodostuu Investors Housen kokonaan tai osittain omistamista kiinteistöistä sekä asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeista sekä kiinteistökehityshankkeista. Omistukset voivat olla suoria kiinteistöomistuksia, tytäryhtiöitä tai konsernin hallinnoimien rahastojen osuuksia tai osakkuusyhtiöitä. Segmentin toiminta on logiikaltaan sijoitus- ja kehitystoimintaa. Kiinteistöt-segmentti on pääomavaltaista sijoitustoimintaa.

Segmentti 'Palvelut' muodostuu rahasto- ja kiinteistövarallisuuden hoidon palveluista sekä toimitilapalveluista. Segmentin toiminta on logiikaltaan asiantuntijapalvelujen liiketoimintaa. Palvelut-segmentti on vähän pääomaa vaativaa toimintaa ja sellaisena tukee konsernin kannattavuutta varsinkin kun resurssien yhteiskäyttömahdollisuudet ovat hyvät.

Investors House pyrkii strategiassaan lisäämään vähän pääomaa sitovan palveluliiketoiminnan osuutta. Palvelusegmentin osuus onkin kasvanut merkittävästi. Muutokseen on vaikuttanut sekä palveluiden kasvu että rakennemuutos, jossa IVH Kampus siirtyi tytäryhtiöstä osakkuusyhtiöksi. Viimeisellä kvartaalilla palvelut muodostivat 58 % liikevaihdosta.



Kiinteistöjen arviot teetettiin 12/2020 perustuen AKA-auktoisoitujen kiinteistöarvioijien arvonmäärittämiin.

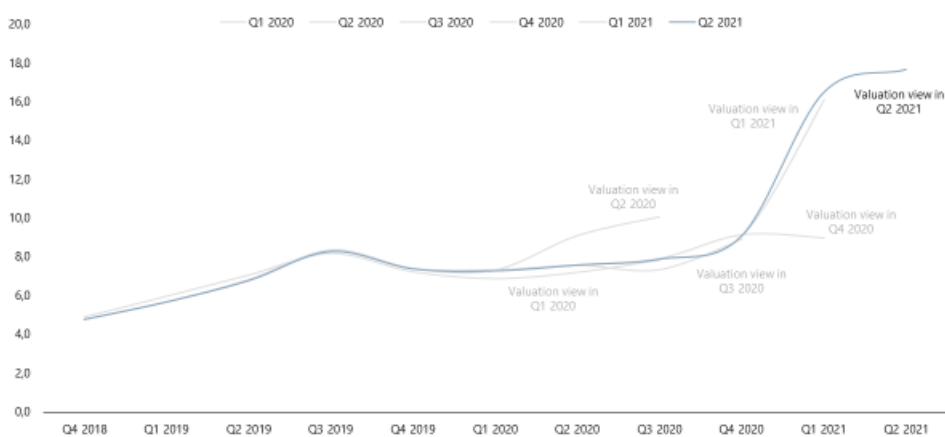
Vastaavasti arvioitiin myös palveluliiketoiminta 6/2021 ja sen yritysarvoksi on arvioitu 17,7 M€ (9,1 M€). Palveluliiketoiminnan arvonmäärittäminen perustuu liikevaihto- ja EBITDA -kertoimien kautta tehtyyn arvioon sekä relevanttiin verrokkianalyysiin palveluliiketoimintaa vastaavien toimijoiden arvostuksesta.

Palveluliiketoiminnan arvon kehitystä kuvaa alla oleva investointipankin laatima kuva (päivitys 6/2021). Palveluliiketoiminnan arvon kasvu perustuu sekä yrityskauppoihin, joita yhtiö on 2015-2021 tehnyt yhteensä neljä että hankittujen yhtiöiden liiketoiminnan orgaaniseen kehittämiseen.

Fair value development

Investors House service business' fair value development

Service business fair value (EURm)



Sources: Translink Corporate Finance and Investors House calculations

Segmentit (t eur)

Kiinteistösegmentin osalta liikevaihtoluvuissa näkyy pienennyksenä IVH Kampuksen muutos tytäryhtiöstä osakkuusyhtiöksi 6/2020.

Palveluliiketoiminnassa Juhola Asset Managementin tulo konserniin 3/2021 kasvatti liikevaihtoa ja liike tulosta. Myös IVH Kiinteistövarallisuudenhoidon liike tulos parani vertailukaudesta mm hankekehityspalkkiopuolella. Rahastoliiketoiminnassa taas tuotot supistuivat ja kulut kasvoivat. Rahastoliiketoiminnassa päätettiinkin Q2 2021 aikana keskeyttää yhden rahaston valmistelu. Samalla rahastoyhtiön organisaatio kevenee siten, että täysi kulujen säästövaikutus syntyy H2 2021 aikana.

Kiinteistöt	4-6/2021	4-6/2020	Muutos-%	1-6/2021	1-6/2020	Muutos-%
Liikevaihto	1062	2581	-59 %	2265	5543	-59 %
Liike tulos	979	1323	-26 %	607	2052	-70 %
Palvelut						
Liikevaihto	1444	599	141 %	2187	1203	82 %
Liike tulos	301	204	48 %	392	341	15 %

RISKIENHALLINTA

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

Vuokrausriski voi toteutuessaan heikentää kassavirtaa ja sitä kautta yhtiön liiketaloudellista asemaa. Vuokrausriskiä hallitaan hajauttamalla sijoitukset asuntoihin, toimitiloihin ja palveluliiketoimintaan. Edelleen, sijoitukset pyritään painottamaan pk-seudulle ja maakunnallisiin kasvukeskuksiin, joissa asuntojen vuokratyöntä on ennustettavaa.

Tuottoriskin kannalta merkittävää on myös se, että Palvelut-segmentin tuotoista on muodostunut yhtiölle asuntojen ja toimitilojen vuokratuottojen oheen merkittävä tulonlähde. Tämä osaltaan hajauttaa tuottoja koskevaa riskiä ja parantaa yhtiön suhdannekestävyyttä.

Rahoitusriski voi realisoitua joko rahan hinnan noustessa tai sen saatavuuden heikentyessä. Molemmat voivat toteutuessaan heikentää yhtiön taloudellista asemaa. Rahan hintaa koskevaa riskiä hallitaan suojaamalla emoyhtiön lainat korkojohdannaisilla tai vastaavilla keinoilla. Katsauskauden lopussa suojausaste oli 45 %. Tämän lisäksi osakkuusyhtiö IVH Kampuksen suojausaste oli 50 %. Rahan saatavuuden kannalta keskeinen riskinhallintaelementti on riittävä omavaraisuusaste, joka katsauskauden lopussa oli 48 %.

Asunto- ja kiinteistömarkkinoiden arvonmuodostusta koskeva riski voi toteutuessaan laskea yhtiön sijoitusomaisuuden arvoa ja näin heikentää yhtiön taloudellista asemaa. Tätä riskiä pyritään

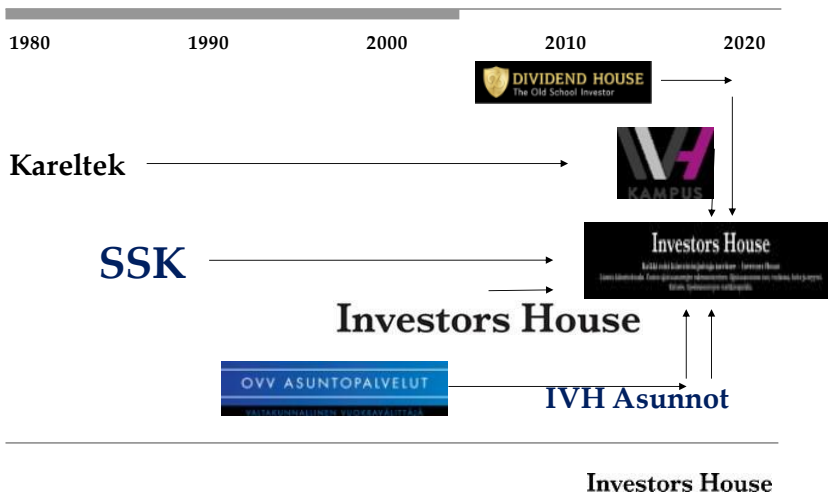
hallitsemaan toisaalta hajauttamalla sijoitukset eri kiinteistötyyppeihin sekä toisaalta Palveluliiketoimintaan, mikä lisää tuottoja sitomatta merkittävästi pääomia.

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

STRATEGISET TAVOITTEET

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

Investors House pörssissä 1989 alkaen – uusi suunta 2015 -> tiivis kokoamistyö



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

Strategiset tavoitteet 2020-2023

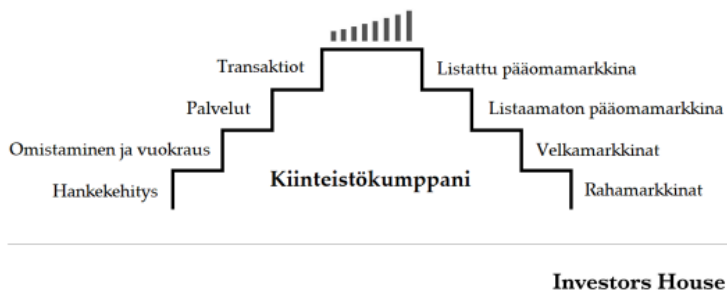
Investors House kertoi Q3 2020 lopussa uudesta Kiinteistökumppani -strategista.

Kiinteistökumppani –strategia 2020-2023

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

Investors luo ja ylläpitää pitkä kestoisia kumppanuuksia

Investors House innovoi uusia ratkaisuja yhdessä kumppanien kanssa



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

Keskeisenä tavoitteena vuosina 2020-2023 on sellainen kannattavuuskehitys, joka mahdollistaa osakekohtaisen osingon kasvun jatkossakin. Tavoite jatkaa yhtiön pitkään korostamaa omistaja-arvoon keskittynyttä tavoiteasetantaa.

Tavoitteen keskiössä ovat ennustettavat tuotot, vahva omavaraisuus sekä kustannustehokas toimintamalli.

Yhtiö allokoii jatkuvasti pääomaansa ja kohdentaa toimintojaan siten, että tuottojakauma muodostuu ennustettavista jatkuvista tuotoista (60-100 %) sekä tulosta lisäävistä hanketuotoista (0-40 %).

Jatkuvat tuotot yhdessä vähintään 45 %:n omavaraisuusasteen kanssa luovat yhtiölle ennustettavan ja vakaan pohjan.

Investors Housen uudistettua strategiaa kutsutaan Kiinteistökumppani -strategiaksi. Yhtiö toimii aktiivisesti sekä kiinteistösijoittamisen että rahoittamisen koko arvoketjuissa eli taseen molemmin puolin. Keskiössä on omistaja-arvon tuottaminen luomalla innovatiivisia kahden markkinan ratkaisuja.

Yhtiö luo ja ylläpitää kumppanuuksia voidakseen yhdistää osaamisia ja luoda omistaja-arvoa. Pitkäaikainen kumppanuus sellaisten tahojen kanssa, joiden osaaminen ja intressit täydentävät toisiaan, on yhtiölle strategisen tason asia.

INVESTORS HOUSEN JOHTO

Investors Housen hallitus valittiin yhtiökokouksessa huhtikuussa 2021. Hallitus muodostuu kuudesta jäsenestä, jotka ovat Tapani Rautiainen (puheenjohtaja), Taina Ahvenjärvi (varapuheenjohtaja), Joonas Rautiainen, Mikko Larvala, Petri Roininen sekä 2021 uutena jäsenenä valittu Vesa Lipsanen. Kaikki jäsenet ovat yhtiöstä riippumattomia pl. Petri Roininen, joka toimii yhtiön toimitusjohtajana. Kolme jäsentä eli Taina Ahvenjärvi, Mikko Larvala ja Vesa Lipsanen ovat merkittävistä osakkeenomistajista riippumattomia. Hallituksen puheenjohtajana on toiminut Tapani Rautiainen vuoden 2015 alusta alkaen.

Investors Housen toimitusjohtajana on toiminut vuoden 2015 alusta diplomi-insinööri Petri Roininen. Toimitusjohtajan tehtävänä on johtaa yhtiön operatiivista toimintaa yhtiön strategian ja hallituksen ohjeiden mukaisesti sekä valmistella esitykset strategiasta samoin kuin investoinneista ja myynneistä.

Konsernin johtoryhmän jäseniä olivat toimitusjohtajan lisäksi katsauskauden lopussa Juhola Asset Management Oy:stä vastaavat Aleksi Aitala ja Tommi Juhola, Investors House rahastot Oy:stä ja Investors House Kiinteistövarallisuudenhoito Oy:stä sekä asunnoista vastaava Antti Lahtinen sekä talousjohtaja Matti Leinonen. Katsauskauden aikana johtoryhmässä aikaisemmin ollut Timo Rantala jäi pois yhtiön palveluksesta. Talousjohtaja Matti Leinonen jää syksyllä pois yhtiön palveluksesta. Uutena talousjohtajana 1.9.2021 aloittavan Harri Valon työsuhde on alkanut 1.8.2021.

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 6.057.943 osaketta ja yhtiön hallussa 124.344 osaketta. Yhtiön hallituksella on yhtiökokouksen antama valtuutus omassa hallussa olevien osakkeiden käyttämiseen.

Yhtiöllä oli 30.6.2021 Euroclear Finlandin ylläpitämän osakasrekisterin mukaan 2.283 osakasta.

Suurimmat osakkeenomistajat 30.6.2021 olivat seuraavat:

Nimi	Kpl	%
MAAKUNNAN ASUNNOT OY	1 756 771	28,42
ROYAL HOUSE OY	1 120 386	18,12
CORE CAPITAL OY	661 097	10,69
OWH-YHTIÖT OY	272 498	4,41
GODOINVEST OY	256 493	4,15
GRÖNROOS MARI ANNELI	86 956	1,41
JAM HOLDING OY	80 080	1,3
GRÖNROOS NINO HENRY JUHANI	80 000	1,29
HEKHOLM OY	80 000	1,29
GRÖNROOS MIKAEL HENRY	75 444	1,22
INVESTORS NORDIC SMALL CAP SIJOITUSRAHASTO	62 310	1,01
NORDEA HENKIVAKUUTUS SUOMI OY	60 406	0,98
SKOGMAN BO BÖRJE RAGNAR	60 000	0,97
PÄIVÄNSALO RISTO ANTERO	37 175	0,6
GRÖNROOS KAIJA KAARINA	31 259	0,51
RAKENNUSLIIKE SULO LIPSANEN OY	27 989	0,45
KALAJA OLLI	26 317	0,43
SELINHEIMO RISTO PERTTI JUHANI	25 841	0,42
HYTECON OY	25 741	0,42
PAKKANEN ANNELI ELISABETH	24 000	0,39

Suurimmista osakkeenomistajista Maakunnan Asunnot Oy on hallituksen puheenjohtaja Tapani Rautiaisen ja toimitusjohtaja Petri Roinisen vaikutusvaltaisyhteisö.

Royal House Oy on hallituksen puheenjohtaja Tapani Rautiaisen määräysvaltaisyhteisö.

Core Capital Oy on toimitusjohtaja Petri Roinisen määräysvaltaisyhteisö.

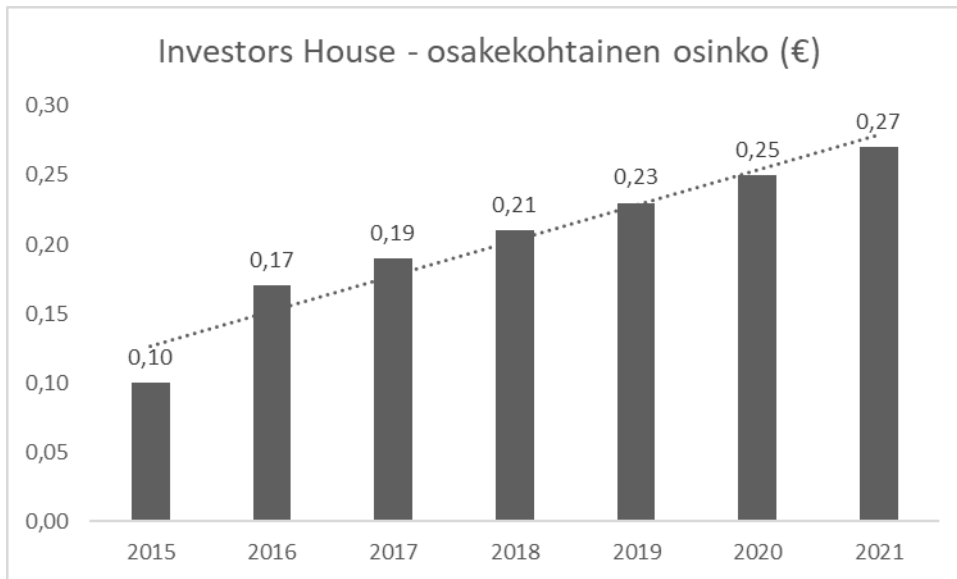
JAM Holding on johtoryhmän jäsenten Alekski Aitala ja Tommi Juhola vaikutusvaltaisyhteisö.

Rakennusliike Sulo Lipsanen on hallituksen jäsen Vesa Lipsasen määräysvaltaisyhteisö.

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

Yhtiön hallussa oli 30.6.2021 yhteensä 124.344 omaa osaketta.

Hallitus esitti maaliskuussa yhteensä 0,27 €/osake osingon jakamista kahdessa erässä minkä varsinainen yhtiökokous hyväksyi. Ensimmäinen erä maksettiin toukokuussa. Päätöksen perusteella yhtiö on kasvattanut osakekohtaista osinkoa kuuden peräkkäisen vuoden ajan.



Investors Housen osakkeella on Nordea Pankki Suomi Oyj:n tarjoama markkinatakauspalvelu.

Hallitus on myöntänyt yhteensä 955.000 osakkeen optio-ohjelmat, joista 930.000 osakkeen osalta toimitusjohtaja Petri Roiniselle pitkän aikavälin kannustimena. Näistä 250.000 osakkeen ohjelman sisältö ja ehdot julkaistiin 29.12.2017 tiedotteella ja täydennettiin 24.4.2018 tiedotteella. Toisen 680.000 osakkeen optio-ohjelman sisältö on tiedotettu 17.8.2020.

RAPORTOINTIKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Yhtiö kertoi 13.8.2021 valmistelewansa yhdessä Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n ja Royal House oy:n kanssa yhden tai useamman tasaosuuksin omistetun yhteisyrityksen perustamista Kukkula -hankkeen toteuttamista varten.

LÄHIPIIRIKAUPAT

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

TAULUKKO-OSA

Laatimisperiaatteet

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

TAULUKKO-OSA

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA
(t EUR)

	4-6/2021	1-6/2021	4-6/2020	1-6/2020
LIKEVAIHTO	2 487	4 401	2 934	6 278
Ylläpitokulut	-1 437	-2 963	-1 040	-3 402
NETTOTUOTTO	1 050	1 438	1 894	2 876
Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	2	-90	0	-11
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	-84	-667	-331	-439
Myyntin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-206	-468	-182	-435
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	-20	-116	-15	6
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	332	434	-21	-39
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	1 074	531	1 345	1 958
Rahoitustuotot yhteensä	8	18	2	2
Rahoituskulut yhteensä	-159	-326	-384	-761
TULOS ENNEN VEROJA	923	223	963	1 199
Verot yhteensä	-202	-24	-218	-237
KATSAUSKAUDEN TULOS	721	199	745	962
KATSAUSKAUDEN LAAJA TULOS	721	199	745	962

Jakautuminen:

Emoyhtiön omistajille	723	321	418	521
Määräysvallattomille omistajille	-2	-122	327	441

Emoyhtiön omistajille kuuluva:

Osakekohtainen tulos, laimentamaton	0,12	0,05	0,07	0,09
-------------------------------------	------	------	------	------

Osakekohtainen tulos, laimennettu	0,12	0,05	0,07	0,09
-----------------------------------	------	------	------	------

KONSERNITASE
(t EUR)

6/2021 6/2020 12/2020

PITKÄAIKAISET VARAT			
Liikearvo	6 178	2 813	2 813
Aineettomat hyödykkeet	689	51	33
Aineelliset hyödykkeet	393	278	421
Sijoituskiinteistöt	46 332	42 124	39 492
Vaihto-omaisuuskiinteistöt	6 238	0	5 434
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	14 886	24 929	15 851
Muut sijoitukset	10	10	10
Laskennalliset verosaamiset	835	195	792
Pitkäaikaiset saamiset	885	0	472
Pitkäaikaiset varat yhteensä	76 446	70 400	65 318
LYHYTAIKAISET VARAT			
Saamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	0	0	192
Myyntisaamiset ja muut saamiset	1 121	1 101	902
Lyhytaikaiset sijoitukset	96	0	106
Rahavarat	2 049	4 844	3 181
Lyhytaikaiset varat yhteensä	3 266	5 945	4 381
VASTAAVAA YHTEENSÄ	79 712	76 345	69 699

OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma	2 556	2 556	2 556
Muu oma pääoma	35 269	42 121	35 714
Oma pääoma yhteensä	37 825	44 677	38 270
Määräysvallattomien osuus	581	1 200	1 017
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma	37 244	43 477	37 253
pääoma			
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Korolliset velat	27 625	18 017	18 364
Laskennalliset verovelat	1 131	925	1 005
Muut velat	968	0	0
Pitkäaikaiset velat yhteensä	29 724	18 942	19 369
Lyhytaikaiset velat			
Korolliset velat	6 331	2 908	4 332
Ostovelat ja muut velat	5 832	9 818	7 728
Lyhytaikaiset velat yhteensä	12 163	12 726	12 060
Velat yhteensä	41 887	31 668	31 429
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	79 712	76 345	69 699

EMOYRITYKSEN OMISTAJILLE KUULUVA OMA PÄÄOMA (t EUR)	OSAKEPÄÄOMA	YLIKURSSI- RAHASTO	SVOP	KERTYNEET VOITTOVARAT	OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ
Emoyhtiön omistajille kuuluva					
Oma pääoma 31.12.2019	2 556	7	27 204	15 199	44 966
Määräysvallattomien osuus					17 156
Oma pääoma 31.12.2019 yhteensä					62 122
Tilikauden tulos 1-3/2020				103	103
Tilikauden laaja tulos				103	103
Omien osakkeiden hankinta			-97		-97
Liiketoimet määräysvall. kanssa				-43	-43
Emoyhtiön omistajille kuuluva					
Oma pääoma 31.3.2020	2 556	7	27 107	15 259	44 929
Määräysvallattomien osuus					20 517
Oma pääoma 31.3.2020 yhteensä					65 446
Tilikauden tulos 4-6/2020				418	418
Tilikauden laaja tulos				418	418
Osingonjako				-777	-777
Omien osakkeiden hankinta			-192		-192
SVOP rahoitus			6		
Liiketoimet määräysvall. kanssa				-907	-907
Emoyhtiön omistajille kuuluva					
Oma pääoma 30.6.2020	2 556	7	26 921	13 993	43 477
Määräysvallattomien osuus					1 200
Oma pääoma 30.6.2020 yhteensä					44 677
Tilikauden tulos 7-9/2020				160	160
Tilikauden laaja tulos				160	160
Osingonjako				-714	-714
Osakeperusteiset liiketoimet				451	451
Omien osakkeiden hankinta			-67		-67
Liiketoimet määräysvall. kanssa				-8	-8
Emoyhtiön omistajille kuuluva					
Oma pääoma 30.9.2020	2 556	7	26 854	13 882	43 299
Määräysvallattomien osuus					1 220
Oma pääoma 30.9.2020 yhteensä					44 519
Tilikauden tulos 10-12/2020				-2 876	-2 876
Tilikauden laaja tulos				-2 876	-2 876
Osingonjako			-3 187		-3 187
Osakeperusteiset liiketoimet				19	19
Omien osakkeiden hankinta					0
Liiketoimet määräysvall. kanssa				-2	-2
Emoyhtiön omistajille kuuluva					
Oma pääoma 31.12.2020	2 556	7	23 667	11 023	37 253
Määräysvallattomien osuus					1 017
Oma pääoma 31.12.2020 yhteensä					38 270
Tilikauden tulos 1-3/2021				-402	-402
Tilikauden laaja tulos				-402	-402
Osakeperusteiset liiketoimet			638	19	657

Liiketoimet määräysvall. kanssa				12	12
Emoyhtiön omistajille kuuluva					
Oma pääoma 31.3.2021	2 556	7	24 305	10 652	37 520
Määräysvallattomien osuus					696
Oma pääoma 31.3.2021 yhteensä					38 216
Tilikauden tulos 4-6/2021				723	723
Tilikauden laaja tulos				723	723
Osingonjako				-848	-848
Osakeperusteiset liiketoimet				-25	-25
Liiketoimet määräysvall. kanssa				-126	-126
Emoyhtiön omistajille kuuluva					
Oma pääoma 30.6.2021	2 556	7	24 305	10 376	37 244
Määräysvallattomien osuus					581
Oma pääoma 30.6.2021 yhteensä					37 825

KONSERNIN RAHOITUSLASKELMA (t
EUR)

4-6/2021 1-6/2021 4-6/2020 1-6/2020

<i>Liiketoiminnan nettorahavirta</i>	647	769	287	1 954
<i>Investointien rahavirrat:</i>				
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin	0	-20	-12	-12
Kiinteistöinvestoinnit	-3 864	-4 142	-211	-422
Sijoitus- ja vaihto-om.kiinteistöjen myynti	472	1 292	0	550
Muut sijoitukset	0	0	0	37
Tytäryhtiöiden hankinta	-82	-2 176	0	0
Tuotot osakkuus- ja yhteisyrityksistä	617	617	0	0
<i>Investointien nettorahavirta</i>	<i>-2 857</i>	<i>-4 429</i>	<i>-223</i>	<i>153</i>
<i>Rahoituksen rahavirta</i>				
Korollisten lainojen nostot	2 620	8 620	4 640	4 640
Korollisten lainojen takaisinmaksut	-1 648	-4 953	-5 177	-10 633
Emoyhtiön omistajille maksetut osingot	-848	-848	-777	-777
Liiketoimet määräysvallattomien kanssa	-104	-291	-1 772	1 431
Omien osakkeiden hankinta	0	0	-192	-286
<i>Rahoituksen nettorahavirta</i>	<i>20</i>	<i>2 528</i>	<i>-3 278</i>	<i>-5 625</i>
<i>Rahavarojen muutos</i>	<i>-2 190</i>	<i>-1 132</i>	<i>-3 214</i>	<i>-3 518</i>

VOITTO/TAPPIO KÄYPÄÄN ARVOON ARVOSTAMISESTA

(t EUR)

	4-6/2021	1-6/2021	4-6/2020	1-6/2020
Kiinteistöjen käyvän arvon muutokset	11	-389	-125	-125
Sijoitusten käyvän arvon muutokset	-1	-10	0	0
Käyttöoikeusomaisuuserien poistot	-1	-1	-4	-11
Ajanmukaistamisinvestoinnit	-93	-267	-202	-303
Konserni yhteensä	-84	-667	-331	-439

SIIJOITUSKIINTEISTÖT (t EUR)

	6/2021	3/2021	12/2020	9/2020	6/2020	3/2020	12/2019
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa	37 765	39 492	36 216	42 124	104 033	103 892	84 908
Hankitut sijoituskiinteistöt / Muut investoinnit	7 389		5 096		23	148	16 169
Myydyt sijoituskiinteistöt	-561	-1 327	-1 297	-364			
Voitto/ tappio käypään arvoon arvostamisesta	11	-400	-523	-137	-125		394
IFRS 16 käyttöoikeusomaisuuserien lisäykset	1 729						
Poistot käyttöoikeusomaisuuseristä	-1	0	0	-1	-4	-7	-7
Siirrot vaihto-omaisuuskiinteistöistä/-hin				-5 406			2 428
IVH Kampus muutos osakkuusyhtiöksi					-61 803		
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	46 332	37 765	39 492	36 216	42 124	104 033	103 892
Myyynnissä olevat sijoituskiinteistöt							
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	46 332	37 765	39 492	36 216	42 124	104 033	103 892

Sijoituskiinteistöt 30.6.2021:	Kotipaikka	Omistusosuus
As Oy Treen Lampihongisto	Tampere	100 %
As Oy Kirkkopuiston Salpa	Sipoo	85 %
As Oy Espoon Tallimestarinranta	Espoo	100 %
As Oy Espoon Soukanpaiste 1	Espoo	74 %
Koy Jyväskylän Jokivarrenpuisto	Jyväskylä	100 %
As Oy Kallonsivu	Pori	25 %
Investors House CF 1 Oy	Helsinki	100 %
Koy Vantaan Neilikkatie 17	Vantaa	100 %
Koy Keskusväylä	Pori	40 %
As Oy Lahden Kulmala	Lahti	22 %
Koy Jyväskylän Koivurannantie 1	Jyväskylä	100 %
IVH Kodit Oy	Tampere	100 %
As Oy Helsingin Alppikylän Haukkakatu 6	Helsinki	100 %
As Oy Helsingin Pilvenpyörteentie 21	Helsinki	100 %

SEGMENTTIKOHTAISET TULOSLASKELMAT
(t EUR)

Kiinteistöt-segmentti

	4-6/2021	1-6/2021	4-6/2020	1-6/2020
LIKEVAIHTO	1 062	2 265	2 581	5 543
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-333	-1 335	-906	-3 002
NETTOTUOTTO	729	930	1 675	2 541
Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	2	-90	0	-11
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	-84	-667	-331	-439
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	332	434	-21	-39
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	0	0	0	0
SEGMENTIN LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	979	607	1 323	2 052

Palvelut-segmentti

	4-6/2021	1-6/2021	4-6/2020	1-6/2020
LIKEVAIHTO	1 444	2 187	599	1 203
Segmentin välittömät kulut	-1 123	-1 679	-380	-868
NETTOTUOTTO	321	508	219	335
Luovutusvoitot/-tappiot	0	0	0	0
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	0	0	0	0
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	-20	-116	-15	6
SEGMENTIN LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	301	392	204	341

Palvelut-segmentin konsernin sisäinen laskutus Kiinteistöt-segmentiltä on ollut 4-6/2021 19t eur ja 1-6/2021 51t eur (4-6/2020 245t EUR, 1-6/2020 468t EUR) mikä on esitetty segmenttikohtaisissa tuloslaskelmissa Palvelut-segmentin liikevaihdossa ja Kiinteistöt-segmentin ylläpitokuluissa.

Täsmäytys konsernituloslaskelmaan:

	4-6/2021	1-6/2021	4-6/2020	1-6/2020
Kiinteistöt-segmentin liikevoitto	979	607	1 323	2 052
Palvelut-segmentin liikevoitto	301	392	204	341
Myyntin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-206	-468	-182	-435
Rahoitustuotot ja -kulut	-151	-308	-382	-759
TULOS ENNEN VEROJA	923	223	963	1 199

TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT

	4-6/2021	1-6/2021	4-6/2020	1-6/2020
<i>IFRS</i>				
Osakekohtainen tulos , EUR	0,12	0,05	0,07	0,09
Osakekohtainen oma pääoma, EUR	-	6,15	-	7,30
<i>Vaihtoehtoiset tunnusluvut</i>				
Omavaraisuusaste %	-	47,5	-	58,5
Oman pääoman tuotto %, p.a.	7,6	1,0	5,4	3,6
Sijoitetun pääoman tuotto %, p.a.	6,4	1,7	5,9	4,3
EPRA Earnings (operatiivinen tulos) t EUR	822	934	640	749
EPRA Earnings (operatiivinen tulos) EUR/osake	0,136	0,155	0,107	0,125
EPRA NRV (nettovarallisuus), t EUR	-	49 141	-	51 275
EPRA NRV (nettovarallisuus), EUR/osake	-	8,11	-	8,60
EPRA NTA, t EUR	-	31 070	-	41 593
EPRA NTA, EUR/osake	-	5,13	-	6,98
EPRA NDV, t EUR	-	31 066	-	40 664
EPRA NDV, EUR/osake	-	5,13	-	6,82

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

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

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

Tulos ennen veroja + rahoituskulut

Sijoitetun pääoman tuotto %
= ----- * 100
Taseen loppusumma - korottomat velat (painotettu keskiarvo)

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

Osakekohtainen tulos = -----
Emoyhtiön omistajille kuuluva tulos
Tilikauden aik. ulkona olleiden osakk. lkm painotettu keskiarvo

Osakekohtainen oma
pääoma = -----
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma
Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä

EPRA Earnings (operatiivinen tulos) t EUR

Tilikauden tulos IFRS:n tuloslaskelman mukaan

-/+ (i) Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon

-/+ (ii) Tulosvaikutus liiketoimintojen yhdistämisestä

+ (iii) Ajanmukaistamisinvestoinnit

-/+ (iv) Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä

-/+ (v) Nettovoitot/-tappiot vaihto-omaisuuskiinteistöjen myynneistä

+/- (vi) Edellä esitetyistä eristä syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot

-/+ (vii) Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutokset

+/- (viii) Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot

+/- (iv) Pääomaosuusmenetelmällä yhdisteltävien edellä mainitut erät

=EPRA Earnings (operatiivinen tulos)

EPRA Tulos

EPRA Earnings / osake =
(osakekohtainen
operatiivinen
tulos) Katsauskauden osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo

EPRA NRV/NAV (nettovarallisuus) t EUR

Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma

-/+ Rahoitusinstrumenttien käypä arvo

+ Kiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta syntynyt laskennallinen verovelka

+/- Pääomaosuusmenetelmällä yhdisteltävien edellä mainitut erät

=EPRA NAV (nettovarallisuus)

+ Liiketoimintojen ja aineettomien omaisuuserien käypä arvo
= EPRA NRV

EPRA NTA (aineellisen omaisuuden nettoarvo), t EUR

Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma

-/+ Rahoitusinstrumenttien käypä arvo

+ Kiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta syntynyt laskennallinen verovelka (50 %)

+/- Pääomaosuusmenetelmällä yhdisteltävien edellä mainitut erät (50 %)

- Liikearvo

- Aineettomat omaisuuserät

EPRA NTA (aineellisen omaisuuden nettoarvo) t EUR

EPRA NDV (omaisuuden nettoluovutusarvo) t EUR

Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma

- Liikearvo

EPRA NDV, t EUR

EPRA nettovarallisuus /
osake =

EPRA nettovarallisuus

Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä