

INVESTORS HOUSE 2019 – KIINTEISTÖLIIKETOIMINNAN KOKO ARVOKETJU HALTUUN

Investors House toimii kiinteistöliiketoiminnan koko arvoketjussa. Arvoketju ulottuu tonttihankinnasta hankekehityksen, vuokrauksen ja omistamisen kautta kiinteistövarainhoitoon ja rahastoihin. Yhtiö tavoittelee sellaista kasvua ja kannattavuutta, että osakkeenomistajan vuotuinen osingosta ja arvonkehityksestä muodostuva kokonaistuotto olisi vähintään 10 % vuodessa pitkällä aikavälillä.

YHTEENVETO KAUDELTA 10-12/2019 (VERTAILUKAUSI 10-12/2018)

Neljännellä kvartaalilla konserni operatiivisen liiketoiminnan ohella toteutti merkittävän investoinnin toimisto- ja kiinteistökehityskohteeseen Vantaan Tikkurilassa. Lisäksi konserni käynnisti yhden uuden kiinteistörahaston. Viimeisellä kvartaalilla Investors House jakoi 461.172 kpl Ovaro-osaketta osakkeenomistajilleen.

Investors House –konsernin liikevaihto kasvoi neljännellä kvartaalilla 36 % ollen 3.321 t€ (2.441 t€).

Kassavirtapohjaista jatkuvien toimintojen kannattavuutta kuvaava operatiivinen tulos (Epra) laski 18 % ollen 666 t€ (814 t€). Yhtiön aikaisemmin 19 kertaa peräkkäin parantunut rullaava 12 kuukauden operatiivinen supistui hieman viimeisellä kvartaalilla. Operatiivisen tuloksen heikkeneminen johtui erityisesti vertailukauden ennätysellisen hyvästä tuloksesta sekä viimeisen kvartaalin kertakuluista samoin kuin kesällä tehdystä merkittävän kiinteistömyynnin myötä poisjääneestä tuloksesta.

Koko tulos oli 456 t€, mikä oli 11 % vertailukautta (412 t€) parempi. Q4 2019 tulosta heikensi noin 720 t€:lla Ovaro-osakkeiden jakaminen osakkeenomistajille.

Segmenttikohtaisesti sekä Kiinteistöt että Palvelut -segmenttien liikevaihto kasvoi. Palvelut -segmentin liikevoitto kasvoi selvästi palveluliiketoiminnan kehityksen myötä. Kiinteistöt -segmentin liikevoitto selvästi laski, mihin vaikutti erityisesti edellä mainittu Ovaro-osakkeiden jakaminen osakkeille.

YHTEENVETO KAUDELTA 1-12/2019 (VERTAILUKAUSI 1-12/2018)

Konserni oli vuoden 2019 aikana hyvin aktiivinen kiinteistökauppa- ja investointimarkkinoilla. Vuonna 2019 konserni investoi ja myi yhteensä noin 66 M€ arvoiset kiinteistökokonaisuudet. Summa vastaa 71 % konsernin tilikauden avaavasta taseesta.

Yhteensä Investors House jakoi vuonna 2019 osakkailleen osingon 0,23 € sekä 0,34 € Ovaron osakkeina ja varoina samassa yhteydessä eli yhteensä 0,57 €, mikä on 9,5 % vuoden 2019 alkukurssiin nähden.

Investors House –konsernin liikevaihto kasvoi 38 % ollen 11.461 t€ (8.276 t€).

Kassavirtapohjaista jatkuvien toimintojen kannattavuutta kuvaava operatiivinen tulos (Epra) oli 2.711 t€ (2.709 t€) eli jokseenkin samalla tasolla kuin edellisvuonna. Koko laaja tulos oli mainitun Ovaro-osakkeen jakamisen tappion jälkeen 2.083 t€, mikä jäi 13 % alle edellisvuoden (2.386 t€).

Katsauskauden laajaa tulosta heikensivät aktiivisen investointi- ja myyntitoiminnan kertaluonteiset ja laskennalliset erät. Kertaluonteisista kuluista merkittävimmät olivat IVH Kampuksen tekemien investointien varainsiirtoverot, Dividend Housen lisäkauppahinta, Porin kohteen myyntivoittovero, Ovaro-osakkeen jakaminen osakkaille sekä myynti- ja järjestelypalkkiot. Lisäksi investointeihin käytettyjen lainojen uusien korkosuojausten laskennalliset arvonmuutokset rasittivat tulosta laskennallisesti. Kertaluonteiset kulut ja laskennalliset erät olivat yhteensä huomattavan suuresta myynti-, hankinta- ja rahoitusaktiivisuudesta johtuen yhteensä 1.325 t€. Nämä laskivat laajan tuloksen 2.083 t€:oon (2.386 t€). Samalla investoinnit antoivat hyvän lähtökohdan vuoteen 2020.

Kasvua syntyi sekä Kiinteistöt- että Palvelut -segmenteillä. Palvelut-segmentin liikevoitto kasvoi ja Kiinteistöt -segmentin laski edellä mainittujen kertaluonteisten ja laskennallisten erien kohdentuessa kiinteistöinvestointeihin ja -myynteihin.

Nettovarallisuus / osake (Epra) laski osingon- ja omaisuudenjaon myötä ja oli 7,71 € (8,12 €).

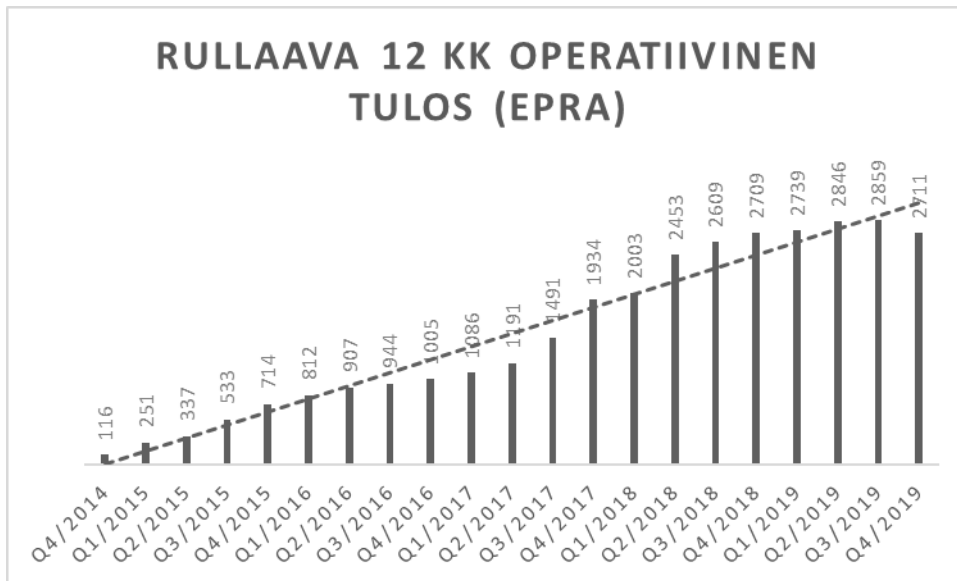
Konsernin omavaraisuusaste säilyi nopeasta kasvusta sekä omaisuudenjaosta huolimatta hyvänä ollen 47,5 %:ssa (53,4 %).

TOIMITUSJOHTAJA PETRI ROININEN:

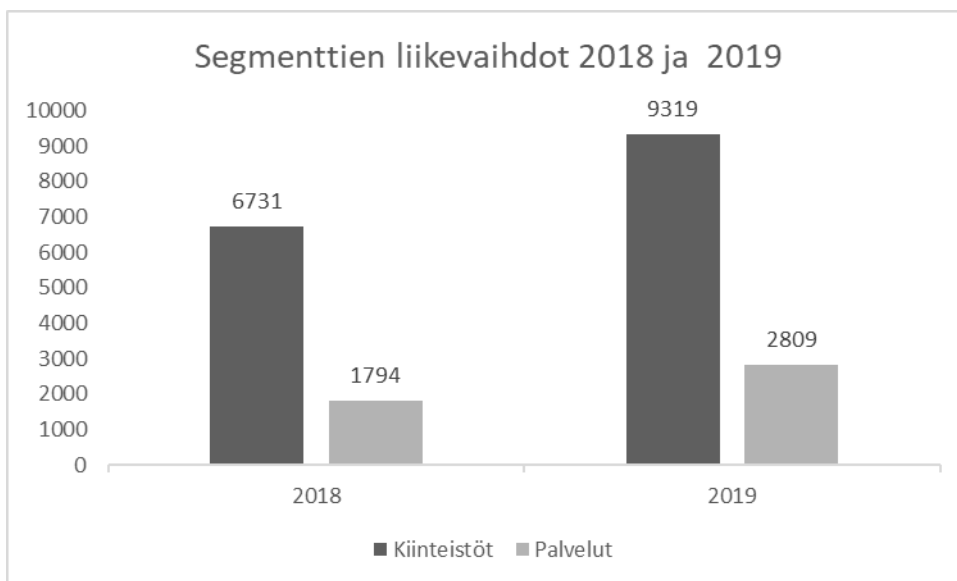
”Kokoamistyön tuloksena meillä on nyt hallussamme kiinteistöliiketoiminnan koko arvoketju tontista pörssiin. Pyrimme sekä kannattavaan operatiiviseen toimintaan että varojen allokontiin arvoketjussa aina sinne missä arvioimme olevan parhaat liiketoimintamahdollisuudet.

Vuotta 2019 leimasivat aktiiviset myynnit ja hankinnat sekä palveluliiketoiminnan kasvu. Investoinnit ja divestoinnit olivat yhteensä 71 % alkavasta taseesta. Samalla kun loimme pohjaa tuleville tuotoille, syntyi kaupankäynnistä kertaluonteisia kuluja, jotka rasittivat tulosta.

Operatiivinen tulos on perusta sekä osingonmaksulle että henkilöstörahasto -perusteiselle koko henkilöstön kattavalle palkkiojärjestelmälle. Operatiivinen tulos yhdistää osakkeenomistajien ja henkilöstön intressit. Operatiivinen tulos on pitkässä katsannossa vahvan noususuuntainen olkoonkin, että 12 kk rullaavan operatiivisen tuloksen kasvu taittui viimeisellä kvartaalilla.



Toinen strateginen pääteema on palveluliiketoiminta, josta on rakennettu toista tukijalkaa kiinteistösijoitusten rinnalle. Palveluliiketoiminta kasvoi vuonna 2019 yhteensä 57 %:lla ja sen osuus konsernin liikevaihdosta oli 25 %. Skaalautuvasta palveluliiketoiminnasta on luotu toinen kivijalka Investors Houselle ja samalla strategia on ulotettu koko arvoketjuun.



Tarkoituksena on jatkaa yhtiön vahvaa kehitysuraa strategisten tavoitteiden mukaisesti. Strategiset pääteemat ovat vuotuisen 10 %:n kokonaistuoton tuottaminen osakkeenomistajalle, pääomien tehokas allokaatio kiinteistöliiketoiminnan koko arvoketjussa ja palveluliiketoiminnan kasvu. ”

YHTEENVETOTAULUKKO

	10-12/2019	10-12/2018	muutos-%	1-12/2019	1-12/2018	muutos-%
Liikevaihto, t eur	3321	2441	36 %	11461	8276	38 %
Nettotuotto, t eur	1959	1244	57 %	6228	4162	50 %
Katsauskauden tulos, t eur	456	412	11 %	2083	2386	-13 %
Omavaraisuusaste, %				47,5	53,4	
Operatiivinen tulos, t eur	666	814	-18 %	2711	2709	0 %
Nav/osake (Epra), eur				7,71	8,12	-3 %

LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

Useita merkkejä talouden suhdannehuipun saavuttamisesta tai sen ohittamisesta 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 2020 operatiivista tulosta (EPRA).

Yhtiö arvioi, että vuoden 2020 operatiivinen tulos (Epra) on hieman parempi kuin vuonna 2019.

OSINKOEHDOTUS

Hallitus ehdottaa 28.4.2020 kokoontuvalle yhtiökokoukselle, että osinkoa maksettaisiin 0,25 €/osake. Ehdotus edustaa 55 % yhtiön operatiivisesta tuloksesta. Osinkopolitiikkana on jakaa 50-90 % operatiivisesta tuloksesta osinkoina.

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.

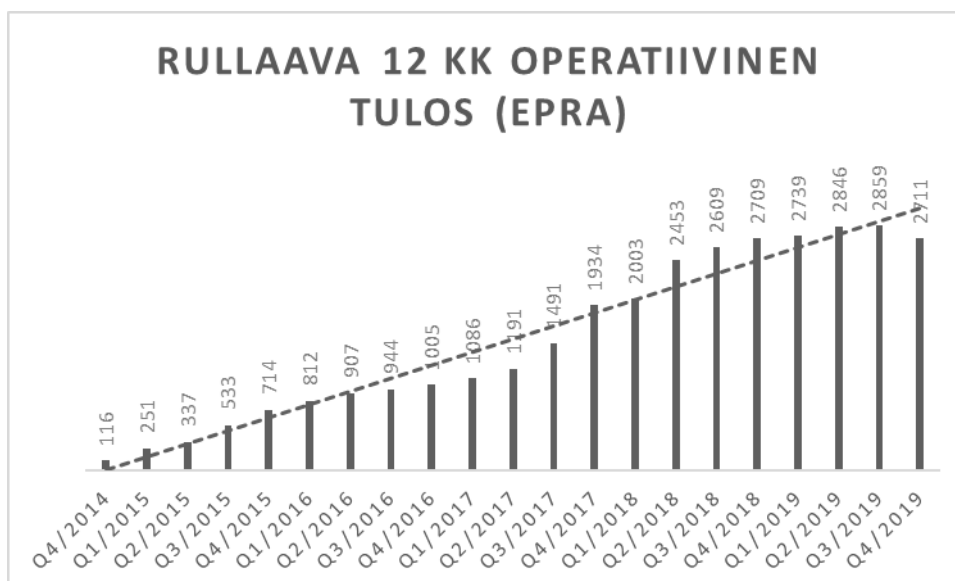
Kilpailu uusista investointikohteista on edelleen tiivistä kun huomattava määrä koti- ja ulkomaista pääomaa etsii kiinteistösijoituskohteita. Osaltaan tämä parantaa markkinan volyyymiä ja likviditeettiä, millä on positiivinen vaikutus.

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

Suomen talouden myönteinen kehitys pääosin jatkui, mutta yhä enemmän esiintyi merkkejä talouden suhdannehuipun ohittamisesta. Kotimainen poliittinen tilanne samoin kuin välillisesti vaikuttava kansainvälinen kauppasota-tilanne nostivat poliittista riskiä. Julkinen velkaantuminen on edelleen huomattavaa ja muodostaa riskin tulevan kehityksen kannalta.

KATSAUSKAUDEN TULOS (VERTAILUKAUSI 1-12/2018)

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. Katsauskaudella operatiivinen tulos oli aavistuksen heikompi kuin vertailukaudella. Rullaava 12 kuukauden operatiivisen tuloksen kasvu jäi 19 peräkkäiseen kvartaaliin kun Q4 jäi alle vertailukvartaalin. Operatiivisen tuloksen pidemmän aikavälin kehitys kertoo siitä, että yhtiön kasvustrategia on ollut kannattavaa.



Katsauskauden laaja tulos oli hieman alempi kuin vuonna 2018. Kertaluonteiset kulut ja laskennalliset erät olivat yhteensä huomattavan suuresta myynti-, hankinta- ja rahoitusaktiivisuudesta johtuen yhteensä 1.325 t€. Nämä laskivat laajan tuloksen 2.083 t€:oon (2.386 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 Kiinteistösjointus Oyj.

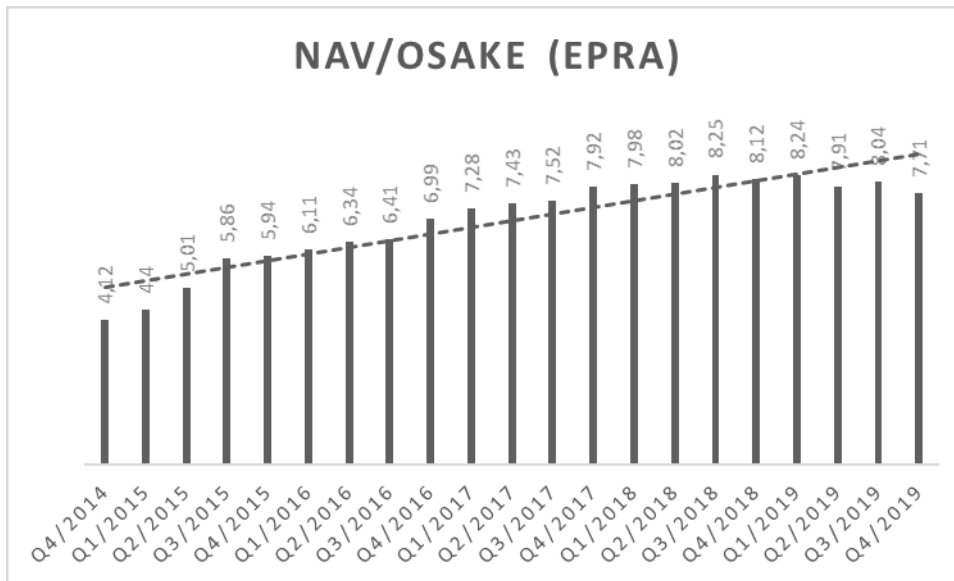
PÄÄOMARAKENNE JA RAHOITUS

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

Konsernin taseen loppusumma oli 130.672 t€ (92.656 t€). Konsernin oma pääoma yhteensä oli 62.122 t€ (49.486 t€) ja vieras pääoma yhteensä 68.550 t€ (43.170 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 emoyhtiön lainojen suojausaste oli 100 %. Lisäksi tytäryhtiö IVH Kampus on suojannut lainansa 50 %:sti korkojohdannaisin korkoriskinhallintatarkoituksessa.

Konsernin omavaraisuusaste oli 47,5 % (53,4 %). 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. Vuoden 2019 toisella kvartaalilla osakekohtainen NAV laski osingonjaon johdosta samoin kuin neljännellä kvartaalilla Ovaro-osakkeiden jakamisen myötä.

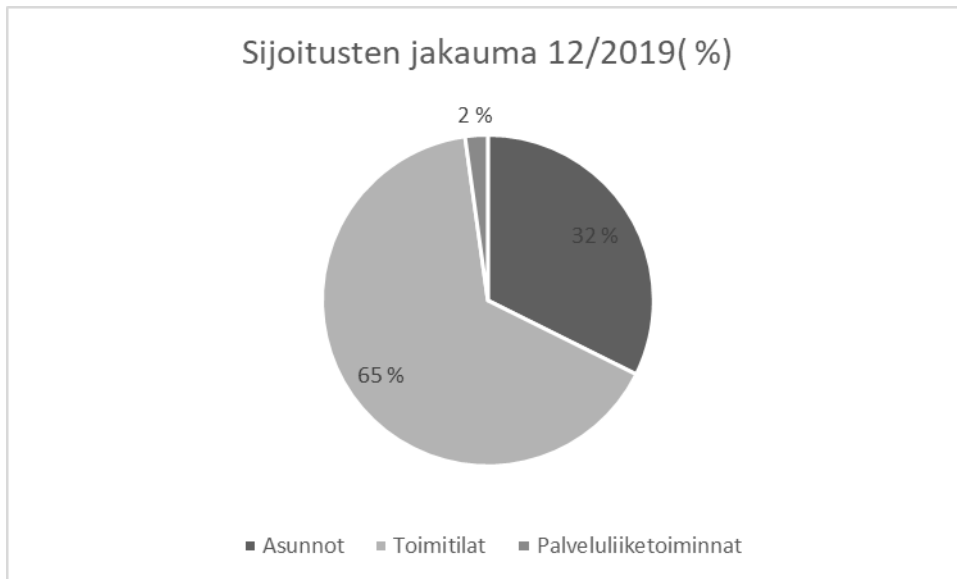
Konsernin emoyhtiöllä ei ole rahoituskovenantteja lainoissaan. IVH Kampus Ky, joka on konsolidoitu konserniin, on sopinut rahoitussopimuksen, jonka erityisehdot koskevat omavaraisuutta ja kassavirtaa, ja jonka ehdot se on täyttänyt.

SIJOITUKSET

Yhtiön sijoitukset katsauskauden lopussa muodostuivat asuntokiinteistöistä sekä kaupallisista kiinteistöistä ja Palvelut – segmentin sijoituksista. Jälkimmäisiin kuuluivat 100 %:nen tytäryhtiö Investors House Kiinteistövarallisuudenhoito Oy ja 67 %:nen tytäryhtiö rahastoyhtiö Dividend House Oy.

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. Lisäksi katsauskaudella myytiin yhtiön kiinteistökehittäjä hotellikiinteistö Porissa.

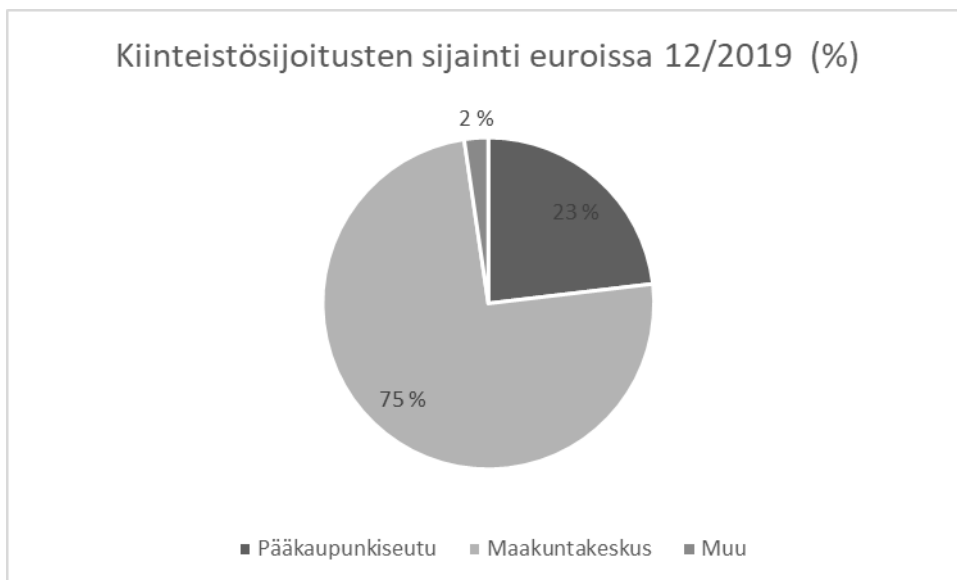
Katsauskauden lopussa varoista 32 % oli sidottu asuntoihin, 65 % kaupallisiin kiinteistöihin ja 2 % palveluliiketoimintaan. Sijoitusten hajautuksen tarkoitus on parantaa sijoitustoiminnan sitoman pääoman tuottoa, pienentää liiketoiminnan riskiä ja tätä kautta tukea osakkeen arvoa. Asuntopainoa on tietoisesti pienennetty usean vuoden ajan, mikä pienentää riskiä asuntohintojen muutosten vaikutuksesta.



Omistettujen sijoituskiinteistöjen arvot perustuvat ulkopuolisten AKA-auktorisoitujen kiinteistöarvioijien laatimiin arviokirjoihin. Arviokirjat on laadittu 6/2019 - 12/2019.

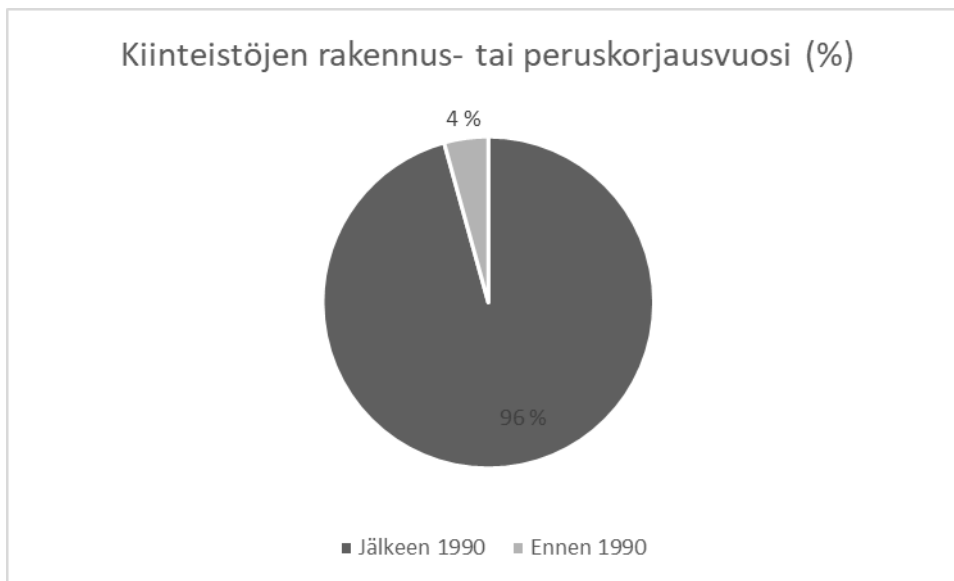
Kaupalliset kiinteistöt muodostuvat konserniin konsolidoidusta IVH Kampus Ky:stä sekä hotellikiinteistöistä.

Osakkuusyhtiö Ovaro muodostaa noin yhdeksän prosenttia sijoituksista ja muut suorat asuntosijoitukset noin 24 % sijoituksista. Ovaron osakekohtainen arvo Investors Housen Q4 2019 osavuositarkastuksessa on 5,79 €/osake kun Ovaron ilmoittama nettovarallisuus/osake vastaavana ajankohtana on 7,84 €/osake.



Sijoitusten koko pääoman ns. vivuttamaton nettotuotto joulukuussa 2019 vuositasolle skaalattuna oli 5,5 %.

Katsauskauden lopun tilanteessa Investors Housen suoraan omistamat kiinteistöt painottuvat 23 %:sti pääkaupunkiseudulle ja 75 %:sti maakunnallisissa kasvukeskuksissa. Tavoite onkin, 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. Ikäjakaman hallinnan tarkoitus on välttää korjausvelkaa ja peruskorjaustarpeita.

INVESTOINNIT JA MYYNNIT

Vuoden 2019 aikana konserni kierrätti pääomaa ja muokkasi sijoituksiaan strategian mukaisesti.

Konserni hankki noin 30 M€ toimistokiinteistöt hallinnoimaansa kiinteistörahastoon eli IVH Kampukseen kahdessa erässä H 1 2019 aikana. Investors House on itse ankkurisijoittaja rahastossa, jossa sen omistusosuus Q4 2019 lopussa oli noin 51 %.

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

Yhtiö toteutti Loviisassa ja Hämeenlinnassa sijaitsevien asuinkohteiden myynnin ulkomaiselle sijoittajalle 2019 tammikuun lopussa noin 5,6 M€ velattomalla hinnalla.

Yhtiö myi kiinteistökehittämänsä hotellikohteen Porissa kotimaiselle kiinteistörahastolle 9,6 M€ velattomalla hinnalla.

Yhtiö hankki Tikkurilasta omistukseensa 7.400 m² toimistokiinteistön sekä sen yhteydessä olevan asuntokehityskohteen.

Dividend House Tuottokiinteistöt, joka on konsolidoitu 12/2019 konsernitilinpäätökseen, hankki omistukseensa kolme kiinteistöä, joista kaksi oli Investors Housen apporttisijoituksia.

VUOKRAUSTOIMINTA

Yhtiö jatkoi asuin- ja kaupallisten kiinteistöjen vuokraustoimintaa tavoitteena vakaa vuokratassavirta. Yhtiön sijoituskiinteistöjen vuokrausaste 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'.

OSAKKUUSYHTÖ OVARO KIINTEISTÖSIIJOITUS OYJ

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj (Ovaro) on Investors House-konsernin osakkuusyhtiö. Segmenttiraportoinnissa sen tulososuus sisältyy Kiinteistöt-segmenttiin.

Investors House omisti 31.12.2019 yhteensä 1.953.410 kpl Ovaron osaketta, jotka edustavat 20,4 % kaikista osakkeista ja äänistä.

Investors Housen taseessa Ovaron osakkeet ovat 31.12.2019 arvossa 5,79 €/osake. Ovaro-omistus muodostaa noin 9 % Investors House -konsernin taseesta kun 91 % muodostuu toimitila- ja asuinkiinteistöistä sekä Palvelut-segmentistä.

Katsauskauden aikana Ovaron toimintaa saneerattiin.

Seuraava teksti perustuu Ovaron 20.2.2020 julkaisemaan tilinpäätöstiedotteeseen 2019:

OVARO KIINTEISTÖSIIJOITUS OYJ TILINPÄÄTÖSTIEDOTE 1.1. – 31.12.2019 2019 Q4

Yhteenveto kaudelta lokakuu – joulukuu 2019 (vertailukausi lokakuu- joulukuu 2018)

Neljännellä kvartaalilla myytiin 36 asuntoja, joiden velaton arvo oli 8,6 miljoonaa euroa (3,7 miljoonaa euroa).

Keskeiset alihankintasopimukset päättyivät 31.12.2019. Niitä jatkettiin ylimenon ajaksi alkuvuodelle 2020, jonka jälkeen yhtiö siirtyy uuteen aikaisempaa suoraviivaisempaan ja kustannustehokkaampaan toimintamalliin.

Operatiivinen tulos (EPRA) oli 75 tuhatta euroa (200). EPRA-tulosta vertailukauteen nähden heikensivät kiinteistöjen hoitokulut ja odotettua heikompi vuokrausaste. Neljännen vuosineljänneksen liikevaihto oli 2 578 tuhatta euroa (3 082). Liikevaihdon lasku selittyy pääosin yhtiön Muun toiminnan merkittäville asuntomyynneillä, jolloin osa asunnoista oli tyhjinä. Vuosineljänneksen liiketulos oli -3 979 tuhatta euroa (-8 779). Tulokseen sisältyy -4,1 miljoonan euron (9,1) nettotappio sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta sekä sijoituskiinteistöjen luovutusvoittoja ja -tappioita -0,6 miljoonaa euroa (-0,4). Syksyllä käynnistettiin asuntokohteiden vuokrattavuuden parantamiseksi huoneistoremontit ja investoinnit, joihin käytettiin kvartaalilla yhteensä 1,1 miljoonaa euroa. Yhtiö osti omia osakkeita lokakuu- joulukuu 2019 kaikkiaan 50 216 kpl. Sen hallussa oli 31.12.2019 yhteensä 287 016 kpl osakkeita, jotka edustivat 2,99 % koko osakekannasta.

VUOSI 2019

Yhteenvedo kaudesta tammikuu- joulukuu 2019 (vertailukausi tammikuu - joulukuu 2018)

Liikevaihto laski 14,4 prosenttia ja oli 10,9 miljoonaa euroa (12,8). Liikevaihdon lasku johtui pääasiassa Muun toiminnan huoneistojen suuresta myyntivolyymista.

Operatiivinen tulos (EPRA) oli 541 tuhatta euroa (1 354). EPRA-tulosta vertailukauteen nähden heikensivät alhaiseksi jääneen vuokrausasteen lisäksi lisääntyneet hoitokulut. Osakekohtainen EPRA NAV (nettovarallisuus) laski ja oli 7,84 € (8,55). Lasku aiheutui kiinteistökannan arvon laskusta. Sijoituskiinteistöjen nettotuotto oli 5,9 miljoonaa euroa (7,4). Nettotuottojen lasku johtui pääasiassa myynnissä olevien asuntojen tyhjillään olemisesta. Tulos ennen veroja oli -7,7 miljoonaa euroa (-11,5). Tulokseen sisältyy yhteensä -8,2 miljoonan euron edestä (-12,9) kustannuseriä, jotka muodostuivat sijoituskiinteistöjen käyvän arvoon muutoksesta -6,3 miljoonaa euroa (-12,2) sekä sijoituskiinteistöjen luovutusvoitoista ja -tappioista -1,9 miljoonaa euroa (-0,7). Tulos per osake oli -0,68 (-1,53) euroa. Vuoden aikana asuntoja myytiin yhteensä 31,3 miljoonalla eurolla (9,1). Niiden velkaosuus oli 18,8 miljoonaa euroa. Myyntien osuus sijoituskiinteistöistä oli 17,5 %.

Sijoituskiinteistöjen käypäarvo oli tilikauden päättyessä 142,6 miljoonaa euroa (179,2), sisältäen 19,9 miljoonaa euroa (11,7) myytävänä olevia sijoituskiinteistöjä. IFRS 16 standardin mukaisesti tontinvuokrat uudelleen luokiteltiin käyvän arvoon muutoksiksi, koroiksi ja poistoiksi. Tämä aiheutti tammikuu - joulukuu 2019 n. 350 tuhannen euron vähennyksen kiinteistöjen hoitokuluihin vertailukauteen nähden, mutta samalla lähes samansuuruisen laskennallisten korkokulujen kirjauksen. Vuokrasaatavakantaan on kohdennettu 128 tuhannen euron suuruinen ja 108 tuhatta euroa vertailukautta suurempi luottotappiovaraus. Kirjaus perustuu vuokrasopimuskannan analysointiin ja mahdollisten luottotappioiden arviointiin osana Ovaron talouden kehitysohjelmaa. Katsauskaudella kirjattujen odotettavissa olevien luottotappioiden on tarkoitus vähentää jo erääntyneen vuokrasaamiskannan toteutuvien

luottotappioiden tulevia tulosvaikutuksia. Kun luottotappiot on näin kirjattu odotettavissa olevien luottotappioiden menettelyllä, jatkossa luottotappiokirjausten tulosvaikutukset ovat pieniä, ellei vuokrasaataavakannassa tapahdu merkittäviä muutoksia.

Jones Lang LaSalle Finland Oy (JLL) teki katsauskaudella huoneistokannan käyvän arvon määrittämisen tilanteesta 31.12.2019. Seuraavan käyvän arvon määrittäminen tehdään tilanteesta 30.6.2020.

PALVELULIIKETOIMINTA

”Palvelut” -segmentti muodostuu kiinteistö- ja osakerahastoja hallinnoivasta Dividend Housesta sekä kiinteistövarallisuuden hoitamista ja johtamista koskevista palveluista eli Investors House Kiinteistövarallisuudenhoito Oy:stä

Katsauskauden aikana jatkettiin kiinteistörahasto IVH Kampuksen hallinnointia sekä samoin kuin osakerahastojen hallinnointia. Viimeisellä kvartaalilla perustettiin lisäksi Dividend House Tuottokiinteistöt -niminen erikoissijoitusrahasto.

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 kannattavasti.

HANKEKEHITYS

Yhteisyritys IVH Asunnot jatkoi uuden asuntokohteen rakennuttamista Pohjois-Helsingissä. Kohde valmistuu kesällä 2020 ja siihen tulee 25 asuntoa.

Investors House ja sen konserniyhtiöt ovat useita vuosia hakeneet vuotuisessa hakukierroksessa tonttia asuntorakentamista varten Helsingin kaupungilta siinä toistaiseksi onnistumatta. Investors House haki myös katsauskaudella Helsingin kaupungilta hakukierroksen yhteydessä tonttia tavoitteena se, että se voisi käynnistää uutta asuntotuotantoa Helsingissä. Helsingin kaupunki ei kuitenkaan osoittanut Investors Houselle asuntotonttia.

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

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”.

Neljännellä kvartaalilla hankittuun Tikkurilan kiinteistökokonaisuuteen sisältyvä asuntokehityshanke aloitettiin.

SEGMENTTI-INFORMAATIO

Investors House raportoi kahden liiketoimintasegmentin tulokset.

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. Kiinteistösegmentti on pääomavaltaista sijoitustoimintaa.

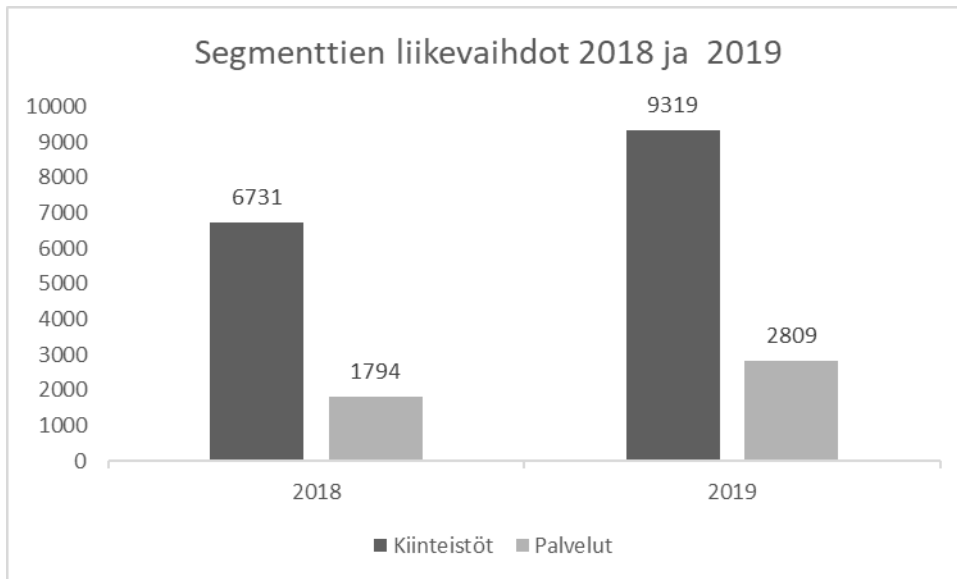
Segmentti 'Palvelut' muodostuu rahasto- ja kiinteistövarallisuuden hoidon palveluista. Segmentin toiminta on logiikaltaan asiantuntijapalvelujen liiketoimintaa. Palvelut-segmentti on vähän pääomaa vaativaa toimintaa ja sellaisena tukee konsernin kannattavuutta varsinkin kun resurssien yhteiskäyttömahdollisuudet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

Kiinteistöt -segmentti oli katsauskaudella konsernin varojen käytön, liikevaihdon ja tuloksen kannalta merkittävin. Samalla Palvelut -segmentin liikevaihto ja liiketulos kasvoivat nopeasti. Katsauskaudella Kiinteistöt segmentin liikevaihto kasvoi 38 % ja Palvelut -segmentin 57 %.

Segmentit (t eur)

Kiinteistöt	10-12/2019	10-12/2018	Muutos-%	1-12/2019	1-12/2018	Muutos-%
Liikevaihto	2741	1987	38 %	9319	6731	38 %
Liiketulos	720	2030	-65 %	3815	5348	-29 %
Palvelut						
Liikevaihto	793	527	50 %	2809	1794	57 %
Liiketulos	323	180	79 %	1058	539	96 %

Palveluiden liikevaihto on kasvanut viimeisen vuoden aikana, jolloin Palvelut-segmentin vahvistaminen on ollut strateginen teema. Palvelut muodostivat katsauskaudella 25 % konsernin liikevaihdosta. Taustalla on pyrkimys monipuolistaa ansaintapohjaa, tämän kautta tapahtunut Palvelut – liiketoiminnan kasvanut rooli liiketoiminnassa sekä johtamisrakenne, jossa segmenttejä tarkastellaan erillisinä liiketoiminta-alueina.



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.

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 tuloksentekevyyden 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.

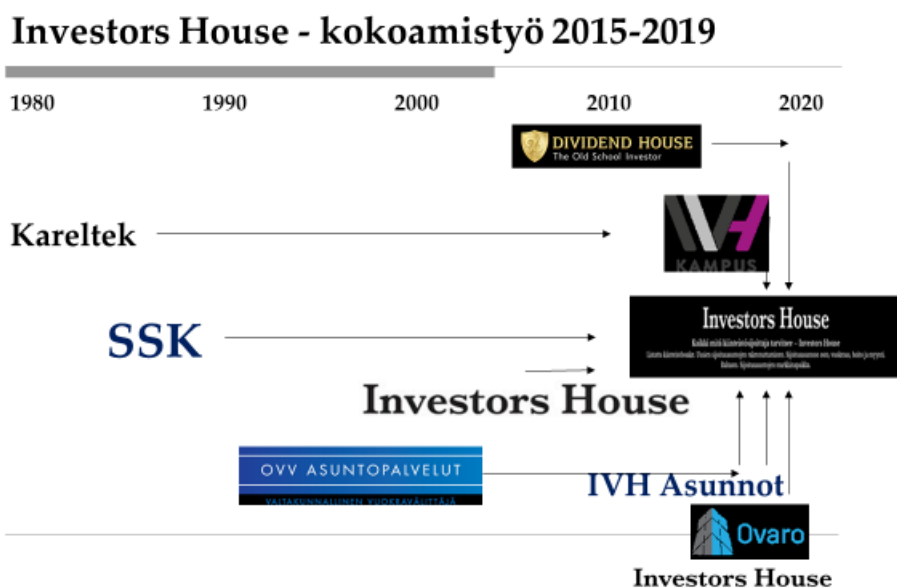
Rahoitusriski voi realisoitua joko rahan hinnan noustessa tai sen saatavuuden heikentyessä. Molemmat voivat toteutuessaan heikentää yhtiön taloudellista asemaa. Rahan hintaa koskevaa riskiä hallitaan suojaamalla emoyhtiön lainat 50 - 100 % korkojohdannaisilla tai vastaavilla keinoilla. Katsauskauden lopussa suojausaste oli 100 %. Rahan saatavuuden kannalta keskeinen riskinhallintaelementti on riittävä omavaraisuusaste, joka katsauskauden lopussa oli 47,5 %.

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

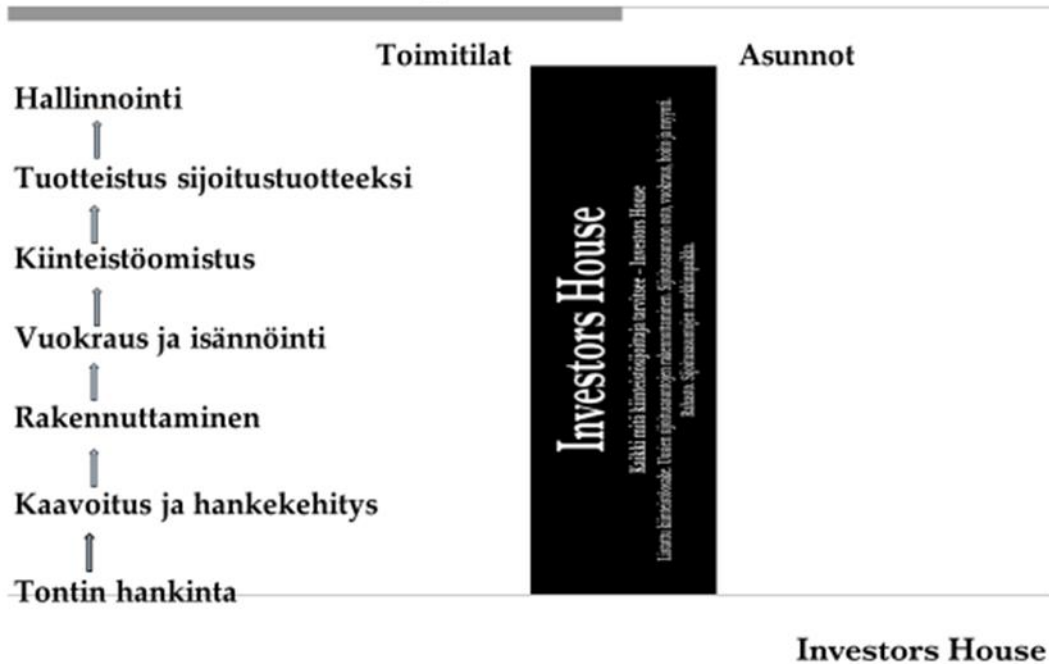
STRATEGISET TAVOITTEET

Strategian kannalta merkittävää on se, että vuosien 2015-2018 kokoamistyön tuloksena konsernilla on hallussaan koko kiinteistöliiketoiminnan arvoketju.



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

Kiinteistöliiketoiminnan koko arvoketju – monta ansaintalogiikkaa



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.

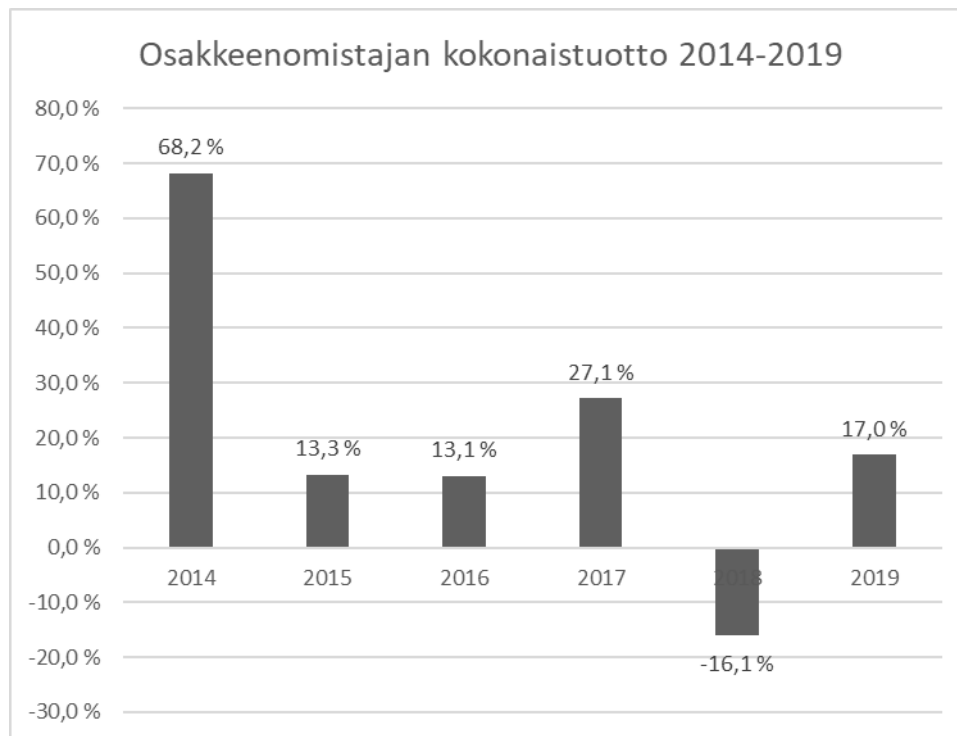
Yhtiö voi allokoita pääomia arvoketjussa kulloisenkin näkemyksen mukaisesti optimaalisen omistaja-arvon luomiseksi.

Liiketoiminnot organisoidaan erillisiin tytä- ja osakkuusyhtiöihin tai sijoituksiin. Konserni raportoi erikseen Kiinteistöt- ja Palvelut –segmenttien tuloksen. Kiinteistöt –segmenttiin kuuluvat yhtiön omassa taseessa olevat kiinteistöomistajat. 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 osakkeenomistajan kokonaistuotto on ylittänyt 10 %:n tavoitteen viitenä viimeisestä kuudesta vuodesta. Keskimäärin tuotto on ollut yli tavoitellun 10 %:n kokonaistuoton.



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

Investors House

Kaikki mitä kiinteistösijoittaja tarvitsee – Investors House

Listattu kiinteistöosake. Uusien sijoitusasuntojen rakennuttaminen. Sijoitusasunnon ostoa, vuokrausta, hoitoa ja myyntiä. Rahasto. Sijoitusasuntojen markkinapaikka.

INVESTORS HOUSEN JOHTO

Investors Housen hallitus muodostui katsauskaudella viidestä jäsenestä, jotka ovat Tapani Rautiainen (puheenjohtaja), Taina Ahvenjärvi, Mikael Grönroos, Pekka Komulainen ja Timo Rantala. Kaikki jäsenet ovat yhtiöstä riippumattomia. Kolme jäsentä on 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.

Yhtiö on vuoden 2019 alusta organisoitunut strategisten tavoitteiden saavuttamista tukevalla tavalla.

Konsernin johtoryhmän jäseniä olivat katsauskauden lopussa johtaja Päivi Kangas (vastuualue IVH Kampus Ky), kiinteistöpäällikkö Tiina Lensu (IVH Kampus Ky:n kiinteistöt), talousjohtaja Matti Leinonen (talous ja hallinto), toimitusjohtaja Risto Päivänsalo (Dividend House Oy) sekä toimitusjohtaja Marita Polvi-Lohikoski (Investors House Kiinteistövarallisuudenhoito Oy).

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 6.012.811 osaketta ja yhtiön hallussa 169.476 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 31.12.2019 Euroclear Finlandin ylläpitämän osakasrekisterin mukaan 2.307 osakasta.

Yhtiökokous 11.4.2019 valtuutti hallituksen päättämään enintään 600.000 osakkeen osakeannista.

Ylimääräinen yhtiökokous valtuutti 24.1.2019 hallituksen päättämään enintään 600.000 oman osakkeen hankinnasta. Yhtiö hankki 2019 aikana 21.461 omaa osakettaan keskimääräisellä 6,77 €:n hinnalla. Hankittu määrä vastasi 0,35 % yhtiön osakekannasta. Yhtiön hallussa oli 31.12.2019 yhteensä 2,74 % yhtiön koko osakekannasta.

Suurimmat osakkeenomistajat 31.12.2019 olivat seuraavat:

Nimi	Määrä	Määrä%
MAAKUNNAN ASUNNOT OY	1962128	31,7
ROYAL HOUSE OY	1120386	18,1
CORE CAPITAL OY	470813	7,6
OWH-YHTIÖT OY	272498	4,4
GODOINVEST OY	256493	4,1
INVESTORS HOUSE OYJ	169476	2,7
GRÖNROOS MIKAEL HENRY	94925	1,5
GRÖNROOS MARI ANNELI	86956	1,4
GRÖNROOS NINO HENRY JUHANI	85000	1,4
HEKHOLM OY	80000	1,3
DIVIDEND HOUSE NORDIC SMALL CAP SIIJOITUSRAHASTO	62310	1,0
HYTECON OY	51320	0,8
SKOGMAN BO BÖRJE RAGNAR	50000	0,8
PÄIVÄNSALO RISTO ANTERO	44988	0,7
VUORINEN NIKLAS JUHO ALBERT	31500	0,5
GRÖNROOS KAIJA KAARINA	31259	0,5
KALAJA OLLI JUHANI	26317	0,4
PAKKANEN ANNELI ELISABETH	24000	0,4
KOKKO JOUNI	22000	0,4
HAAVISTO ESA ANTERO	19564	0,3

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 Oy:n osakkeista ja äänistä on 8.3.2019 alittanut viisi prosenttia.

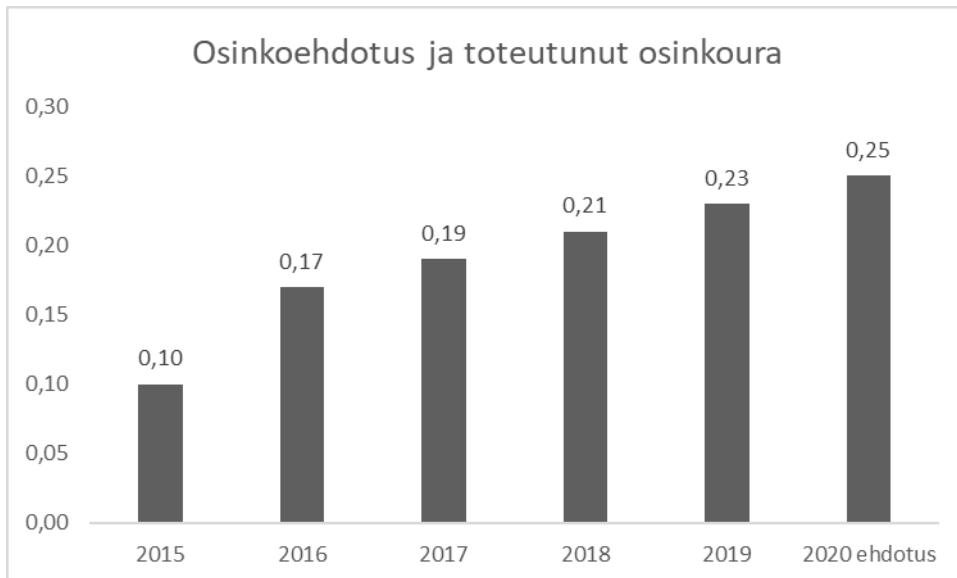
Yhtiön strategisena tavoitteena on vuosittain tuottaa osakkeenomistajalle osingosta ja arvonkehityksestä muodostuva vähintään 10 % kokonaistuotto.

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€.

Ylimääräinen yhtiökokous 19.8.2019 valtuutti hallituksen osakkeina maksettavaan varojen jakoon siten, että hallitus voi päättää luovuttaa yhtiön omistamat Ovaro-osakkeet osakkeenomistajille yhdessä tai useammassa erässä. Valtuutus on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen saakka. Yhtiö jakoi joulukuussa osakkailleen yhteensä 461.172 Ovaro-osaketta. Jaon jälkeen yhtiö edelleen omisti 1.953.410 Ovaron osaketta.

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

Hallitus ehdottaa 28.4.2020 kokoontuvalla yhtiökokoukselle 0,25 € suuruista osakekohtaista osinkoa. Ehdotuksen mukaan yhtiö jatkaisi nousevaa osinkouraa myös vuoden 2019 tuloksen perusteella jaettavan osakekohtaisen osingon osalta. Ehdotettu osinko vastaa 55 % osuutta operatiivisesta tuloksesta (Epra). Osinkopolitiikan mukaan yhtiö pyrkii jakamaan vuosittain osinkoina 50-90 % operatiivisesta tuloksestaan.



RAPORTOINTIKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Investors Housen johtoryhmä uudistettiin 5.2.2020 siten, että uusi jäseniä ovat Marita Polvi-Lohikoski, Marja Törnroos, Aarni Pursiainen, Matti Leinonen ja Petri Roininen.

Tytäryhtiö Dividend Housen toimitusjohtajana aloitti 1.2.2020 Aarni Pursiainen.

Risto Päivänsalo, joka toimi Dividend Housen toimitusjohtajana, jäi pois yhtiön palveluksesta 31.1.2020.

LÄHIPIIRIKAUPAT

Investors House on sijoittanut Q4 2019 aikana apporttina kaksi kiinteistöä Dividend House Tuottokiinteistöt -rahastoon samoin kuin Investors Housen hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja yhden yhdessä omistamansa kiinteistön. Kaikki transaktiot on toteutettu AKA-arvioijan laatimien arviokirjojen mukaisiin arvoihin.

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.

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA
(t EUR)

	10-12/2019	1-12/2019	10-12/2018	1-12/2018
LIKEVAIHTO	3 321	11 461	2 441	8 276
Ylläpitokulut	-1 362	-5 233	-1 197	-4 114
NETTOTUOTTO	1 959	6 228	1 244	4 162
Luovutusvoitot/-tappiot	-3	-183	1	-38
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	-195	-553	-385	929
Myyntin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-318	-920	-288	-962
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	-6	-35	129	181
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	-712	-584	1 221	653
LIKEVOITTO (-TAPPIO)	725	3 953	1 922	4 925
Rahoitustuotot yhteensä	1	19	4	37
Rahoituskulut yhteensä	-131	-1 232	-216	-628
TULOS ENNEN VEROJA	595	2 740	1 710	4 334
Verot yhteensä	-139	-657	-1 298	-1 948
KATSAUSKAUDEN TULOS	456	2 083	412	2 386
KATSAUSKAUDEN LAAJA TULOS	456	2 083	412	2 386

Jakautuminen:

Emoyhtiön omistajille	175	1 650	521	2 498
Määräysvallattomille omistajille	281	433	-109	-112

Emoyhtiön omistajille kuuluva:

Osakekohtainen tulos, laimentamaton	0,03	0,27	0,09	0,41
Osakekohtainen tulos, laimennettu	0,03	0,27	0,09	0,41

KONSERNITASE
(t EUR)

12/2019

12/2018

PITKÄAIKAISET VARAT		
Liikearvo	2 828	2 828
Aineettomat hyödykkeet	69	105
Aineelliset hyödykkeet	19	29
Sijoituskiinteistöt	103 892	68 205
Vaihto-omaisuuskiinteistöt	550	3 029
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	11 785	14 296
Muut sijoitukset	10	10
Laskennalliset verosaamiset	472	222
Pitkäaikaiset varat yhteensä	119 625	88 724
LYHYTAIKAISET VARAT		
Myyntisaamiset ja muut saamiset	2 685	1 461
Lyhytaikaiset sijoitukset	0	148
Rahavarat	8 362	2 323
Lyhytaikaiset varat yhteensä	11 047	3 932
VASTAAVAA YHTEENSÄ	130 672	92 656

OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	2 556	2 556
Muu oma pääoma	42 410	46 930
Oma pääoma yhteensä	62 122	49 486
Määräysvallattomien osuus	17 156	2 671
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	44 966	46 815
VELAT		
Pitkäaikaiset velat		
Korolliset velat	46 755	28 641
Laskennalliset verovelat	1 144	1 921
Pitkäaikaiset velat yhteensä	47 899	30 562
Lyhytaikaiset velat		
Korolliset velat	9 677	8 699
Ostovelat ja muut velat	10 974	3 909
Lyhytaikaiset velat yhteensä	20 651	12 608
Velat yhteensä	68 550	43 170
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	130 672	92 656

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
Tilikauden tulos 4-6/2019				210	210
Tilikauden laaja tulos				210	210
Osingonjako				-1 383	-1 383

Omien osakkeiden hankinta			-73		-73
Emoyhtiön omistajille kuuluva					
Oma pääoma 30.6.2019	2 556	7	29 188	14 407	46 158
Määräysvallattomien osuus					14 533
Oma pääoma 30.6.2019 yhteensä					60 691
Tilikauden tulos 7-9/2019				617	617
Tilikauden laaja tulos				617	617
Emoyhtiön omistajille kuuluva					
Oma pääoma 30.9.2019	2 556	7	29 188	15 024	46 775
Määräysvallattomien osuus					15 615
Oma pääoma 30.9.2019 yhteensä					62 390
Tilikauden tulos 10-12/2019				175	175
Tilikauden laaja tulos				175	175
Osingonjako			-2 008		-2 008
SVOP rahoitus			24		24
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

Yhtiö on muuttanut kiinteistöverojen kirjausperiaatetta Q2/2018. Koko vuoden

kiinteistöverot konsernin sijoituskiinteistöistä kirjataan kuluksi ensimmäisen kvartaaliin tulokseen. Vertailutiedot on oikaistu tämän mukaisesti.

KONSERNIN RAHOITUSLASKELMA (t 10- 10-
EUR) 12/2019 1-12/2019 12/2018 1-12/2018

<i>Liiketoiminnan nettorahavirta</i>	166	1 379	120	1 371
<i>Investointien rahavirta</i>				
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	0	0	0	-13
Kiinteistöinvestoinnit	-9 690	-28 539	-4 144	-5 977
Sijoitus- ja vaihto-om.kiinteistöjen myynti	-18	15 480	0	833
Investoinnit osakkuus- ja yhteisyrityksiin	0	0	0	-60
Pitkäaikaiset sijoitukset	222	222	0	-10
Tytäryhtiöiden hankinta	0	-82	-15	-1 491
<i>Investointien nettorahavirta</i>	-9 486	-12 919	-4 159	-6 718
<i>Rahoituksen rahavirta</i>				
Korollisten lainojen nostot	10 473	26 313	9 689	21 689
Korollisten lainojen takaisinmaksut	-2 408	-20 824	-6 439	-14 300
Emoyhtiön omistajille maksetut osingot	-70	-1 453	0	-1 265

Liiketoimet määräysvallattomien kanssa	695	13 688	81	81
Omien osakkeiden hankinta	0	-145	0	0
<i>Rahoituksen nettorahavirta</i>	8 690	17 579	3 331	6 205
<i>Rahavarojen muutos</i>	-630	6 039	-708	858

VOITTO/TAPPIO KÄYPÄÄN ARVOON ARVOSTAMISESTA

(t EUR)

	10-12/2019	1-12/2019	10-12/2018	1-12/2018
Kiinteistöjen käyvän arvon muutokset	344	397	-111	1 591
Sijoitusten käyvän arvon muutokset	0	26	-18	-2
Käyttöoikeusomaisuuserien poistot	-6	-26	0	0
Ajanmukaistamisinvestoinnit	-533	-950	-256	-660
Konserni yhteensä	-195	-553	-385	929

SIJOITUSKIINTEISTÖT (t EUR)

	12/2019	9/2019	6/2019	3/2019	12/2018	9/2018	6/2018	3/2018	12/2017
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa	84 908	84 914	74 721	68 206	57 488	54 888	54 049	54 787	54 059
Hankitut sijoituskiinteistöt	16 169		19 891	12 534	10 830	1 898			
Myydyt sijoituskiinteistöt			-9 300	-7 400			-161	-738	-511
Voitto/ tappio käypään arvoon arvostamisesta	394		-391	466	-112	702	1 000		1 239
IFRS 16 käyttöoikeusomaisuuserien lisäykset				922					
Poistot käyttöoikeusomaisuuseristä	-7	-6	-7	-7					
Siirrot vaihto-omaisuuskiinteistöistä	2 428								
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	103 892	84 908	84 914	74 721	68 206	57 488	54 888	54 049	54 787
Myyntissä olevat sijoituskiinteistöt									
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	103 892	84 908	84 914	74 721	68 206	57 488	54 888	54 049	54 787

Sijoituskiinteistöt 31.12.2019:

	Kotipaikka	Omistus		Kotipaikka	Omistus
As Oy Treen Lampihongisto	Tampere	100 %	Koy Vantaan Neilikkatie 17	Vantaa	100 %
As Oy Kirkkopuiston Salpa	Espoo	100 %	Koy IVH Vantaa	Vantaa	100 %
As Oy Espoon Tallimestarinranta	Espoo	100 %	Koy Keskusväylä	Pori	39 %
As Oy Espoon Soukanpaiste 1	Espoo	100 %	Koy Kymminlinnantie 18	Kotka	71 %
Koy Jyväskylän Jokivarrenpuisto	Jyväskylä	100 %	Ikaali Invest	Ikaalinen	71 %
As Oy Kallonsivu	Pori	34 %	As Oy Lahden Kulmala Koy Vapaudenkatu 48-50	Lahti	30 %
Investors House CF 1 Oy	Helsinki	100 %		Jkl	51 %
Koy IVH Kampus Skinnarila	Lpr	51 %			
Koy Kauppakatu 18	Jyväskylä	51 %			
Koy Kävelykatu 37	Jyväskylä	51 %			
Koy Kävelykatu 18	Jyväskylä	51 %			

SEGMENTTIKOHTAISET TULOSLASKELMAT
(t EUR)

Kiinteistöt-segmentti

	10-12/2019	1-12/2019	10-12/2018	1-12/2018
LIKEVAIHTO	2 741	9 319	1 987	6 731
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-1 105	-4 150	-812	-3 029
NETTOTUOTTO	1 636	5 169	1 175	3 702
Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	-3	-179	1	-38
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	-195	-579	-367	931
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	-712	-584	1 221	653
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	-6	-12	0	100
SEGMENTIN LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	720	3 815	2 030	5 348

Palvelut-segmentti

	10-12/2019	1-12/2019	10-12/2018	1-12/2018
LIKEVAIHTO	793	2 809	527	1 794
Segmentin välittömät kulut	-470	-1 750	-458	-1 334
NETTOTUOTTO	323	1 059	69	460
Luovutusvoitot/-tappiot	0	-4	0	0
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	0	26	-18	-2
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	0	-23	129	81
SEGMENTIN LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	323	1 058	180	539

Palvelut-segmentin konsernin sisäinen laskutus Kiinteistöt-segmentiltä on ollut 10-12/2019 213t EUR

ja 1-12/2019 667t EUR (10-12/2018 74t EUR, 1-12/2018 249t EUR), mitkä on esitetty segmenttikohtaisissa tuloslaskelmissa Palvelut-segmentin liikevaihdossa ja Kiinteistöt-segmentin ylläpitokuluissa.

Täsmäytys konsernituloslaskelmaan:

	10-12/2019	1-12/2019	10-12/2018	1-12/2018
Kiinteistöt-segmentin liikevoitto	720	3 815	2 030	5 348
Palvelut-segmentin liikevoitto	323	1 058	180	539
Myynnin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-318	-920	-288	-962
Rahoitustuotot ja -kulut	-130	-1 213	-212	-591
TULOS ENNEN VEROJA	595	2 740	1 710	4 334

TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT

	10-12/2019	1-12/2019	10-12/2018	1-12/2018
<i>IFRS</i>				
Osakekohtainen tulos, EUR	0,03	0,27	0,09	0,41
Osakekohtainen oma pääoma, EUR	-	7,48	-	7,77
<i>Vaihtoehtoiset tunnusluvut</i>				
Omavaraisuusaste %	-	47,5	-	53,4
Oman pääoman tuotto %, p.a.	2,9	3,7	3,4	5,0
Sijoitetun pääoman tuotto %, p.a.	2,5	3,9	9,4	6,3
EPRA Earnings (operatiivinen tulos) t EUR	666	2 711	814	2 709
EPRA Earnings (operatiivinen tulos) EUR/osake	0,111	0,451	0,135	0,450
EPRA NAV (nettovarallisuus), t EUR	-	46 388	-	48 960
EPRA NAV (nettovarallisuus), EUR/osake	-	7,71	-	8,12

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

**TUNNUSLUKUJEN
LASKENTAKAAVAT**

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

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

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

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

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

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 = EPRA Tulos
(osakekohtainen operatiivinen tulos) Katsauskauden osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo

EPRA NAV (nettovarallisuus) t EUR

Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma

- Muun oman pääoman rahasto

-/+ Rahoitusinstrumenttien

käypäarvo

+ Kiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta syntynyt laskennallinen verovelka

- Kiinteistöjen laskennallisesta verovelasta syntynyt goodwill-arvo

+/- Pääomaosuusmenetelmällä yhdisteltävien edellä mainitut erät

=EPRA NAV (nettovarallisuus)

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