

INVESTORS HOUSE Q3 2019 – 19 PERÄKKÄISTÄ KVARTAALIA KASVAVAA RULLAAVAA 12 KK OPERATIIVISTA TULOSTA

Investors House on vuosien 2015-2019 kokoamistyön tuloksena saavuttanut koko kiinteistöliiketoiminnan arvoketjun hallinnan. Konserni allokoii varojaan kiinteistöliiketoiminnan arvoketjussa sen mukaan missä näkee kulloinkin parhaat omistaja-arvon luomisen mahdollisuudet. Yhtiön pitkän aikavälin tavoitteena on tuottaa sellaista lisäarvoa, että osakkeenomistajan vuotuisesta osingosta ja osakkeen arvonkehityksestä muodostuva kokonaistuotto olisi vähintään 10 %. Toiminta on jaettu kahteen segmenttiin: Kiinteistöt-segmentti muodostuu omassa taseessa olevista tonteista, kehityshankkeista sekä asunto- ja toimitilasijoituksista. Palvelut-segmentti muodostuu muille sijoittajille tarjottavista rahastoista ja kiinteistövarallisuudenhoidosta.

YHTEENVETO KAUELTA 7-9/2019 (VERTAILUKAUSI 7-9/2018)

Kahden ensimmäisen kvartaalin erittäin aktiivisen transaktiotoiminnan jälkeen kolmannella kvartaalilla yhtiö keskittyi operatiiviseen liiketoimintaan. Kaudella ei toteutettu myyntejä eikä investointeja.

Investors House –konsernin liikevaihto kasvoi kolmannella kvartaalilla 40 % ollen 2.786 t€ (1.987 t€). Kassavirtapohjaista jatkuvien toimintojen kannattavuutta kuvaava operatiivinen tulos (Epra) parani kaksi prosenttia ja oli 731 t€ (718 t€). Yhtiön rullaava 12 kuukauden operatiivinen tulos parani nyt 19. kertaa peräkkäin.

Segmenttikohtaisesti sekä Kiinteistöt että Palvelut -segmenttien liikevaihto kasvoi ja liiketulos parani vertailukauteen nähden.

YHTEENVETO KAUELTA 1-9/2019 (VERTAILUKAUSI 1-9/2018)

Investors House –konsernin liikevaihto kasvoi 40 % ollen 8.140 t€ (5.835 t€). Kasvua syntyi sekä Kiinteistöt- että Palvelut -segmenteillä.

Kassavirtapohjaista jatkuvien toimintojen kannattavuutta kuvaava operatiivinen tulos (Epra) parani kahdeksan prosenttia ja oli 2.045 t€ (1.895 t€).

Konserni oli alkuvuoden aikana hyvin aktiivinen kiinteistökauppa- ja investointimarkkinoilla. Vuoden ensimmäisellä vuosipuoliskolla konserni investoi ja myi yhteensä 52 M€ arvoiset kiinteistökokonaisuudet. Summa vastaa 57 % konsernin tilikauden avaavasta taseesta. Investors Housen tarkoitus on kierrättää pääomaa. Kahdella ensimmäisellä kvartaalilla tätä tehtiin hyvin laajalti sekä myynti- että investointipuolella. Kolmannella kvartaalilla painopiste oli operatiivisessa toiminnassa ja transaktioita ei tehty.

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 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 1.627 t€:oon (1.974 t€).

Segmenttikohtaisesti Palvelut-segmentin liikevoitto kasvoi ja Kiinteistöt -segmentin laski edellä mainittujen kertaluonteisten ja laskennallisten erien kohdentuessa uusiin kiinteistöinvestointeihin kvartaalien Q1 ja Q2 aikana.

Nettovarallisuus / osake (Epra) laski vuodentakaisesta osingonjaon myötä ja oli 8,04 € (8,25 €).

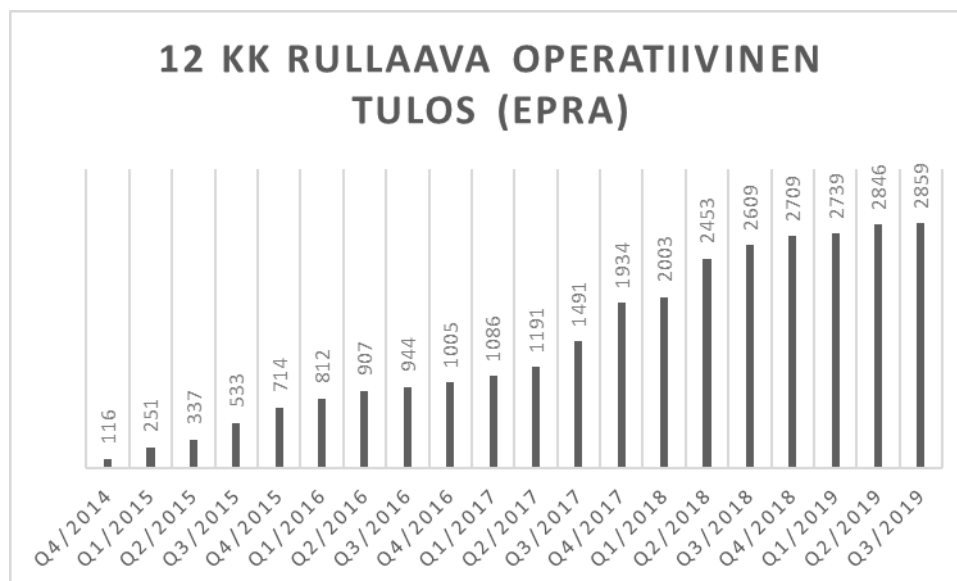
Konsernin omavaraisuusaste säilyi nopeasta kasvusta huolimatta vahvana ollen 53,9 %:sta (58,0 %).

TOIMITUSJOHTAJA PETRI ROININEN:

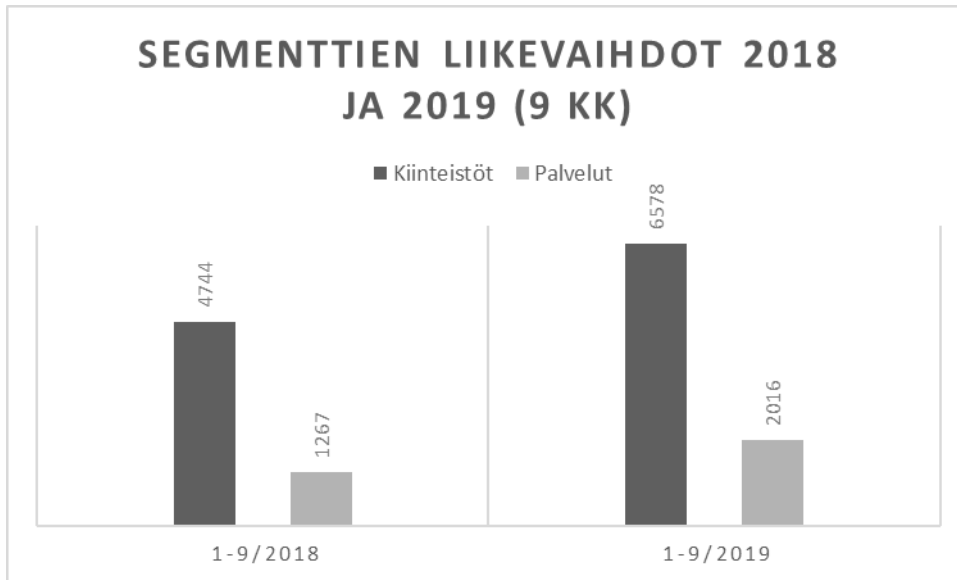
”Vuosien 2015-2019 kokoamistyön tuloksena yhtiöllä on hallussaan koko kiinteistöliiketoiminnan arvoketju. Pyrimme sekä kannattavaan operatiiviseen toimintaan että varojen allokontiin arvoketjussa aina sinne missä arvioimme olevan parhaat liiketoimintamahdollisuudet.

Alkuvuoden poikkeuksellisen vilkkaan osto- ja myyntitoiminnan jälkeen kolmannella kvartaalilla keskityttiin operatiiviseen liiketoimintaan. Sen kannattavuutta kuvaava rullaava 12 kuukauden operatiivinen tulos (Epra) parani nyt 19. peräkkäistä kvartaalia.

Operatiivinen tulos on perusta sekä osingonmaksulle että henkilöstöraho -perusteiselle koko henkilöstön kattavalle palkkiojärjestelmälle. Operatiivinen tulos yhdistää osakkeenomistajien ja henkilöstön intressit.



Toinen strateginen pääteema on palveluliiketoiminta, josta on rakennettu toista tukijalkaa kiinteistösjoitusten rinnalle. Katsausjaksolla 1-9/2019 palveluliiketoiminnan osuus liikevaihdosta oli 23 %.



Investors Housen ylimääräinen yhtiökokous hyväksyi 19.8.2019 esityksen valtuuttaa hallitus päättämään yhtiön omistamien Ovaro -osakkeiden jakamisesta osakkaille katsomallaan tavalla. Uskon, että Investors Housen kaltaisen kasvuyhtiön ja Ovaron kaltaisen käännetyhtiön arvo on suurempi, kun niitä kehitetään omistuksellisesti erillään kuin osakkuusyhtiö -suhteeseen pohjautuen.

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

YHTEENVETOTAULUKKO

	7-9/2019	7-9/2018	muutos-%	1-9/2019	1-9/2018	muutos-%
Liikevaihto, t eur	2786	1987	40 %	8140	5835	40 %
Nettotuotto, t eur	1663	1111	50 %	4269	2918	46 %
Katsauskauden tulos, t eur	899	139	547 %	1627	1974	-18 %
Omavaraisuus- aste, %				53,9	58,0	
Operatiivinen tulos, t eur	731	718	2 %	2045	1895	8 %
Nav/osake (EPRA), eur				8,04	8,25	-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 2019 operatiivista tulosta (EPRA).

Yhtiö pitää ohjeistuksen ennallaan ja arvioi, että vuoden 2019 operatiivinen tulos (Epra) on samalla tasolla tai hieman alhaisempi kuin vuonna 2018.

Ohjeistusta muutettiin 27.6.2019 kun yhtiö myi Porista operatiivisen tuloksen kannalta merkittävän hotellikiinteistön.

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.

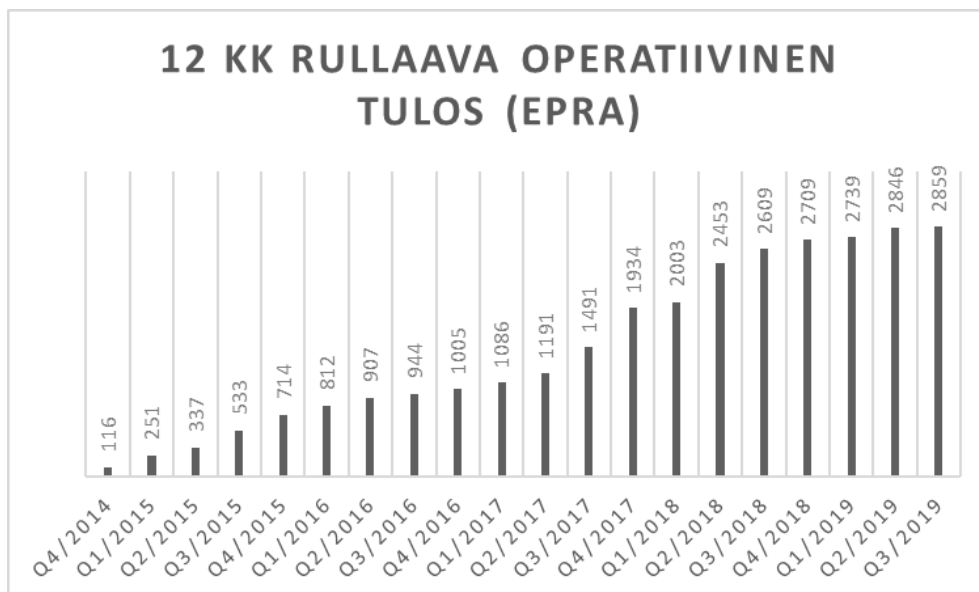
Kilpailu uusista investointikohteista on edelleen tiivistä kun huomattava määrä koti- ja ulkomaista pääomaa etsii kiinteistösijoituskohteita. Osaltaan tämä parantaa markkinan volyyymiä ja likviditeettiä, millä on positiivinen vaikutus.

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 1-9/2018)

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 parani hieman vertailukauteen nähden. Myös rullaava operatiivinen tulos on kasvanut 19 peräkkäisen kvartaalin aja.



Katsauskauden laajaa tulosta heikensivät tietyt kertaluonteiset ja laskennalliset erät. Kertaluonteisista kuluista merkittävimmät olivat IVH Kampuksen tekemien investointien varainsiirtoverot, Dividend Housen lisäkauppahinta, Porin kohteen myyntivoittovero 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 1.627 t€:oon (1.974 t€).

Konsernin tulokseen on yhdistetty yli 50 %:sti omistettut 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 yhteisyritys on Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj.

PÄÄOMARAKENNE JA RAHOITUS

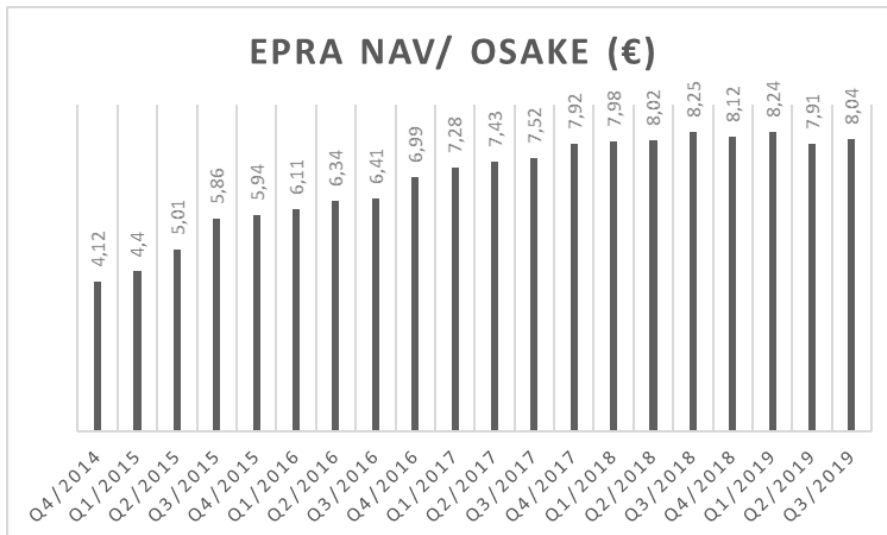
Yhtiön pyrkimyksenä on laajentaa ja monipuolistaa rahoituspohjaansa sekä erityisesti hallita rahoitusta koskevat riskit riittävän omavaraisuusasteen ja korkosuojauksen keinoin.

Konsernin taseen loppusumma oli 115.702 t€ (80.834 t€). Konsernin oma pääoma yhteensä oli 62.390 t€ (46.923 t€) ja vieras pääoma yhteensä 53.312 t€ (33.911 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 53,9 % (58,0%). 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 erityisesti osingonjaon johdosta.



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

SIJOITUKSET

Yhtiön sijoitukset katsauskauden lopussa muodostuivat asuntokiinteistöistä sekä kaupallisista kiinteistöistä ja Palvelut – segmentin sijoituksista. Jälkimmäisiin kuuluivat 100 %:nen tytäryhtiö Investors House Kiinteistövarallisuudenhoito Oy ja 70 %:nen tytäryhtiö rahastoyhtiö Dividend House Oy.

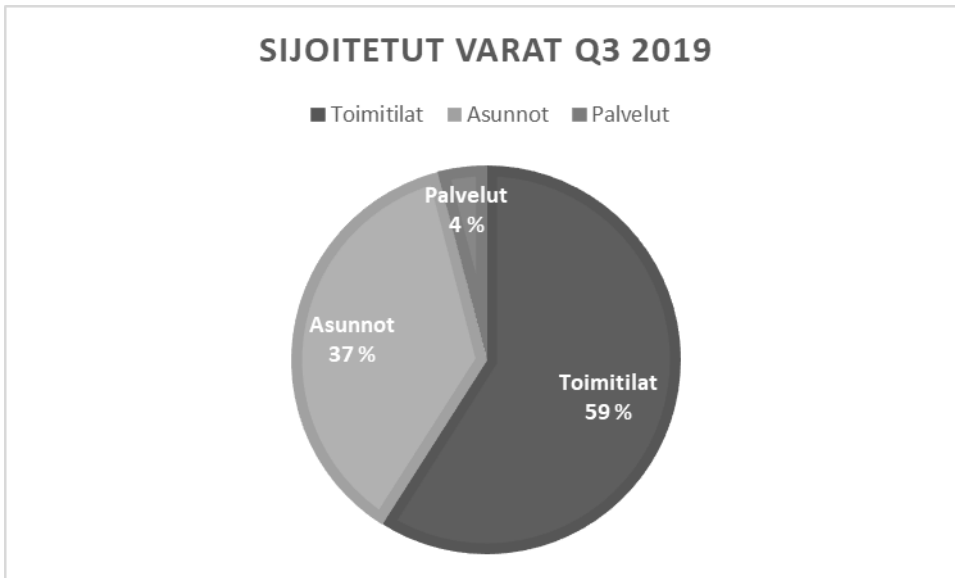
Katsauskaudella jatkettiin painopisteen siirtämistä asunnoista sijoituksiin konsernin hallinnoimissa toimitilarahastoissa. Muutosta toteutettiin myymällä kaksi asuinkohdetta (Loviisa ja Hämeenlinna) kansainväliselle sijoittajalle sekä investoimalla lisää varoja konsernin hallinnoimaan IVH Kampus -toimitilarahastoon.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

Katsauskauden lopussa varoista 37 % oli sidottu asuntoihin, 59 % kaupallisiin kiinteistöihin ja 4 % palveluliiketoimintaan. Sijoitusten hajautuksen tarkoitus on parantaa sijoitustoiminnan sitoman pääoman tuottoa, pienentää liiketoiminnan riskiä ja tätä kautta tukea osakkeen arvoa. Asuntopainoa on tietoisesti pienennetty usean vuoden ajan, mikä pienentää riskiä asuntohintojen muutosten vaikutuksesta.

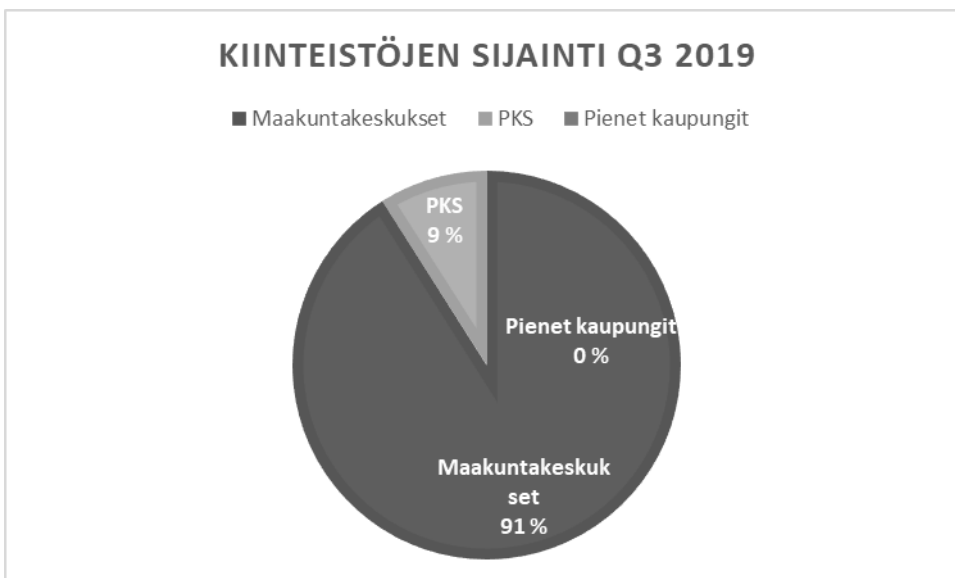
Omistettujen sijoituskiinteistöjen arvot perustuvat ulkopuolisten AKA-auktorisoitujen kiinteistöarvioijien laatimiin arviokirjoihin. Arviokirjat on laadittu 8/2018 - 6/2019.

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

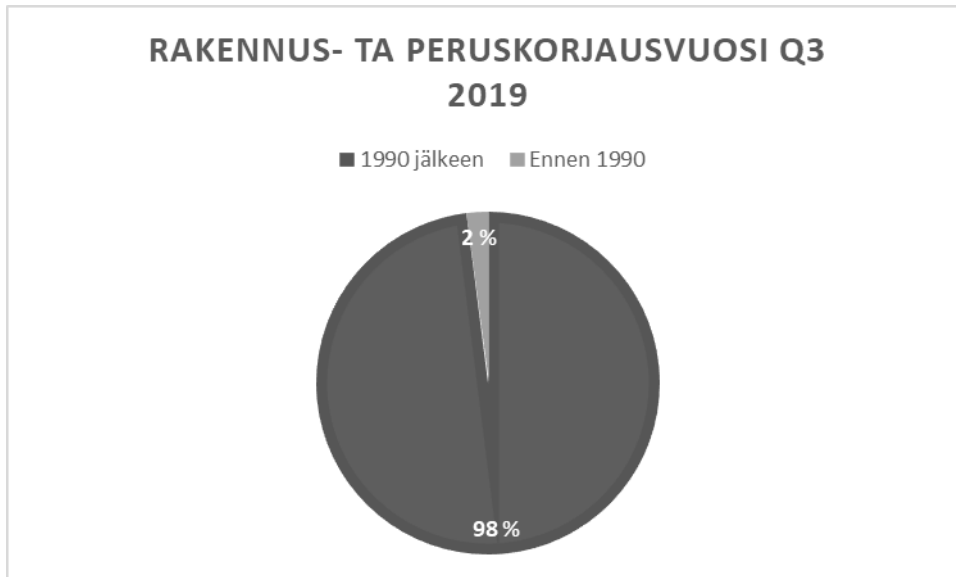
Osakkuusyhtiö Ovaro muodostaa noin 12 % sijoituksista ja muut suorat asuntosijoitukset noin 25 % sijoituksista. Ovaron osakekohtainen arvo Investors Housen Q3 2019 osavuositarkastuksessa on 5,81 €/osake kun Ovaron ilmoittama nettovarallisuus/osake vastaavana ajankohtana on 8,35 €/osake.



Sijoitusten koko pääoman ns. vivuttamaton nettotuotto syyskuussa 2019 vuositasolle skaalattuna oli 5,9 %.



Katsauskauden lopun tilanteessa Investors Housen suoraan omistamat kiinteistöt sijaitsevat 9%:sti pääkaupunkiseudulla ja 91 %:sti maakunnallisissa kasvukeskuksissa. Loviisassa sijainneen asuntokohteen myynnin jälkeen konsernilla ei ole sijoituksia pienissä kaupungeissa. Tavoite on, että salkku painottuu pk-seudulle sekä maakunnallisiin kasvukeskuksiin.



Katsauskauden lopun tilanteessa yhtiön suoraan omistamat kiinteistöt koostuvat uudehkoista kiinteistöistä siten, että 98 % on valmistunut tai peruskorjattu 1990 tai myöhemmin. Ikäjakautuksen hallinnan tarkoitus on välttää korjausvelkaa ja peruskorjaustarpeita.

INVESTOINNIT JA MYYNNIT

1-9/2019 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 Q3 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.

VUOKRAUSTOIMINTA

Yhtiö jatkoi asuin- ja kaupallisten kiinteistöjen vuokraustoimintaa tavoitteena vakaa vuokratassavirta. Yhtiön sijoituskiinteistöjen vuokrausaste nousi hieman ja oli kohtuullisen hyvällä tasolla ollen katsauskauden lopussa 90 %.

KIINTEISTÖJEN YLLÄPITO JA AJANMUKAISTAMINEN

Kiinteistöjen ylläpito jatkui normaalisti. Normaalista 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 30.9.2019 yhteensä 2.414.582 kpl Ovaron osaketta, jotka edustavat 25,2 % kaikista osakkeista ja äänistä.

Investors Housen taseessa Ovaron osakkeet ovat 30.9.2019 arvossa 5,81 €/osake. Ovaro-omistus muodostaa noin 12 % Investors House -konsernin taseesta kun 88 % muodostuu toimitila- ja asuinkiinteistöistä sekä Palvelut-segmentistä.

Katsauskauden aikana Ovaron toimintaa saneerattiin.

Seuraava teksti perustuu Ovaron 14.11.2019 julkaisemaan osavuositarkastukseen ajalta 1-9/2019:

OVARO KIINTEISTÖSIIJOITUS OYJ OSAVUOTISKATSAUS 1.1.-30.9.2019

YHTEENVETO KAUDELTA 7-9/2019 (VERTAILUKAUSI 7-9/2018)

Kolmannelle kvartaalilla myytiin asuntoja 5,9 M€ (1,5 M€ 7-9/2018). Kustannustehokkuutta parantaakseen yhtiö irtisanoi kaikki keskeiset alihankintasopimukset ja alkoi yhdessä kumppanien kanssa rakentamaan aikaisempaa suoraviivaisempaa ja kustannustehokkaampaa toimintamallia.

Vuosineljänneksen tulos oli niukasti positiivinen ollen +8 tuhatta euroa (-5.065 tuhatta euroa). Samoin kolmannen vuosineljänneksen operatiivinen tulos (EPRA) +466 tuhatta euroa oli edellä vertailukautta (+331 tuhatta euroa 7-9/2018) sekä samalla kuluvan vuoden kvartaaleista

paras. EPRA-tulosta vertailukauteen nähden paransivat mm. alentuneet hallinnon ja vuokraustoiminnan kulut.

Yhtiön osakekohtainen nettovarallisuus NAV/osake (EPRA) kääntyi kolmannella kvartaalilla aavistuksen kasvuun. Yhtiön NAV/osake (EPRA) oli 8,35 €. NAV/osake (EPRA) nousi aavistuksen Q2 2019 tasosta (8,31 € 30.6.2019), mutta oli selvästi alle vertailukauden (9,48 € 30.9.2018). Osakekohtaisen nettovarallisuuden kasvu kolmannella kvartaalilla perustui ensi sijassa omien osakkeiden hankintaan ja toissijaisesti hyvin niukasti positiiviseen tulokseen kolmannella kvartaalilla.

Yhtiö osti omia osakkeitaan 7-9/2019 kaikkiaan 80.405 kpl. Sen hallussa oli 30.9.2019 yhteensä 236.800 kpl osakkeita, jotka edustivat 2,5 % koko osakekannasta.

Kolmannen vuosineljänneksen liikevaihto oli 2.655 tuhatta euroa (3.167 tuhatta euroa 7-9/2018), mikä oli 512 tuhatta euroa vähemmän kuin edellisen tilikauden kolmannella vuosineljänneksellä. Liikevaihdon lasku vertailuvuosineljännekseen nähden johtui siitä, että yhtiön vuokrauskäytössä olevien asuntojen kokonaismäärä on laskenut, vaikka Ydintoiminnan vuokrausaste onkin vähitellen noussut ollen kvartaalin lopussa 87,8 %.

Yhtiön toimitusjohtaja Kari Sainio jätti kvartaalin alussa eropyynnön ja hallitus käynnisti uuden toimitusjohtajan haun. Hallitus päätti ottaa aikaisempaa enemmän operatiivista vastuuta yhtiön johtamisesta, kunnes uusi toimitusjohtaja aloittaa.

Ylimääräinen yhtiökokous 11.9.2019 hyväksyi hallituksen esityksen alentaa yhtiön osakepääomaa 72.130.830 eurosta 24.000.000 euroon sekä alennetun määrän 48.130.830 euron siirtämisen sijoitetun vapaan pääoman rahastoon.

YHTEENVETO KAUDELTA 1-9/2019 (VERTAILUKAUSI 1-9/2018)

Katsauskauden liikevaihto oli 8.388 tuhatta euroa (9.731 tuhatta euroa 1-9/2018), mikä oli 1.343 tuhatta euroa vähemmän kuin vertailukaudella. Liikevaihdon aleneminen vertailukauteen nähden johtui vuokrauskäytössä olevien asuntojen kokonaismäärän laskusta sekä siitä, että myyntiä varten Muun toiminnan asuntoja on tyhjillään. Ydintoiminnan vuokrausaste on vuodenvaihteeseen nähden kasvanut, vaikkakin syyskuussa nähtiin pientä heikentymistä.

Strategian mukainen asuntojen myynti on jatkunut vilkkaana. Asuntoja myytiin katsauskaudella 86 kpl (39 kpl 1-9/2018). Myynnissä olevat - ja siksi tyhjinä pidettävät - asunnot rasittavat operatiivista EPRA-tulosta.

Vuokraustoiminnassa olevan asuntokannan pieneneminen sekä kahden ensimmäisen kvartaalin aikana hallinnon kertaluonteiset kulut sekä laskivat EPRA-tulosta ja se oli 494 tuhatta euroa (1.154 tuhatta euroa).

Katsauskauden tulos oli -2.324 tuhatta euroa (-6.515 tuhatta euroa 1-9/2018). Tulosta vertailukauteen nähden paransi ennen kaikkea laskennallisen verovelan pieneneminen (vaikutus +4.943 tuhatta euroa), kun taas toiseen suuntaan vaikuttivat mm. alentunut nettotuotto

(vaikutus -784 tuhatta euroa) ja 4,7-kertaisen huoneistomyynnin myötä vertailukautta suuremmat luovutustappiot (vaikutus -1.170 tuhatta euroa).

Katsauskaudella tehtiin sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittäminen arvopäivällä 30.6.2019. Käyvän arvon määrittäminen laati Jones Lang LaSalle Finland Oy (JLL). Seuraavan käyvän arvon määrittäminen tilanteesta 31.12.2019 tekee jälleen Jones Lang LaSalle Finland Oy.

Hyvin edenneen asuntojen myynnin vuoksi yhtiön rahavarat kasvoivat vuodenvaihteesta 4.126 tuhatta euroa 7.715 tuhanteen euroon (3.589 tuhatta euroa 31.12.2018).

Yhtiö osti omia osakkeitaan 1-9/2019 yhteensä 209.370 kpl. Sen hallussa oli 30.9.2019 yhteensä 236.800 kpl osakkeita, jotka edustivat 2,5 % koko osakekannasta.

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.

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 kotikaupungissaan Helsingissä.

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”

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.

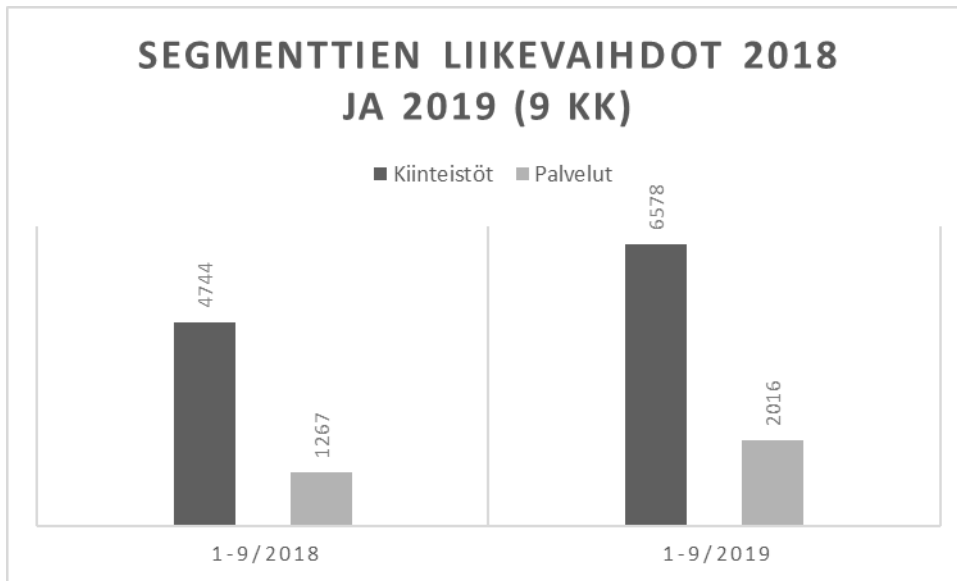
Segmentti 'Palvelut' muodostuu rahasto- ja kiinteistövarallisuuden hoidon palveluista. Segmentin toiminta on logiikaltaan asiantuntijapalvelujen liiketoimintaa. Palvelut-segmentti on vähän pääomaa vaativaa toimintaa ja sellaisena tukee konsernin kannattavuutta varsinkin kun resurssien yhteiskäyttömahdollisuudet 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 39 % ja Palvelut -segmentin 59 %.

Segmentit (t eur)

Kiinteistöt	7-9/2019	7-9/2018	Muutos-%	1-9/2019	1-9/2018	Muutos-%
Liikevaihto	2368	1564	51 %	6578	4744	39 %
Liiketulos	1346	585	130 %	3095	3318	-7 %
Palvelut						
Liikevaihto	628	482	30 %	2016	1267	59 %
Liiketulos	222	143	55 %	735	359	105 %

Palveluiden liikevaihto on kasvanut viimeisen vuoden aikana, jolloin Palvelut-segmentin vahvistaminen on ollut strateginen teema. Palvelut muodostivat katsauskaudella 23 % 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 tuloksentelekyvyn 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 53,9 %.

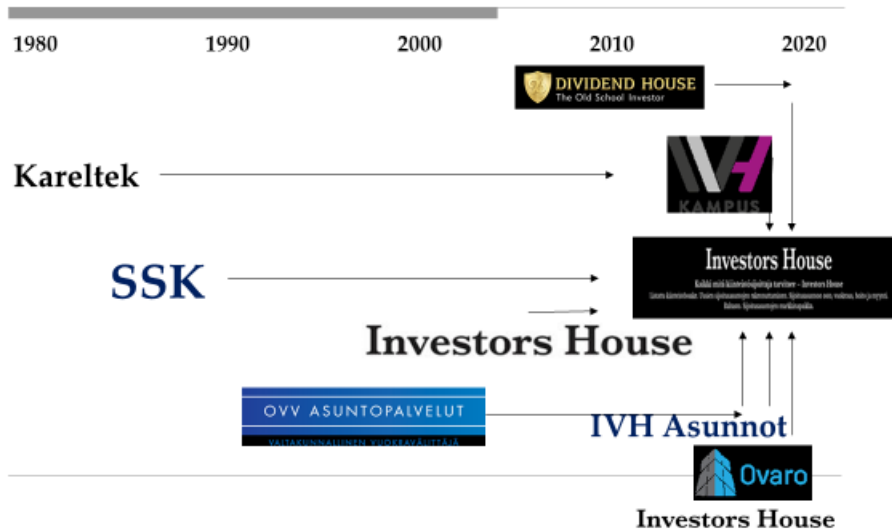
Asunto- ja kiinteistömarkkinoiden arvonmuodostusta koskeva riski voi toteutuessaan laskea yhtiön sijoitusomaisuuden arvoa ja näin heikentää yhtiön taloudellista asemaa. Tätä riskiä pyritään hallitsemaan toisaalta hajauttamalla sijoitukset eri kiinteistötyyppeihin sekä toisaalta Palveluliiketoimintaan, mikä lisää tuottoja sitomatta merkittävästi pääomia.

Kiinteistöjen kunto ja tekninen riski voivat realisoituessaan aiheuttaa huomattavia korjaustarpeita ja kustannuksia. Tämän hallitsemiseksi yhtiö pyrkii keskittämään investointinsa ja salkkunsu rakenteen siten, että korjausvelka olisi maltillinen eikä merkittävää systemaattista peruskorjaustarvetta syntyisi. Katsauskauden lopussa 98 % sijoituksista oli kiinteistöissä, jotka olivat rakennettu tai peruskorjattu 1990 tai myöhemmin.

STRATEGISET TAVOITTEET

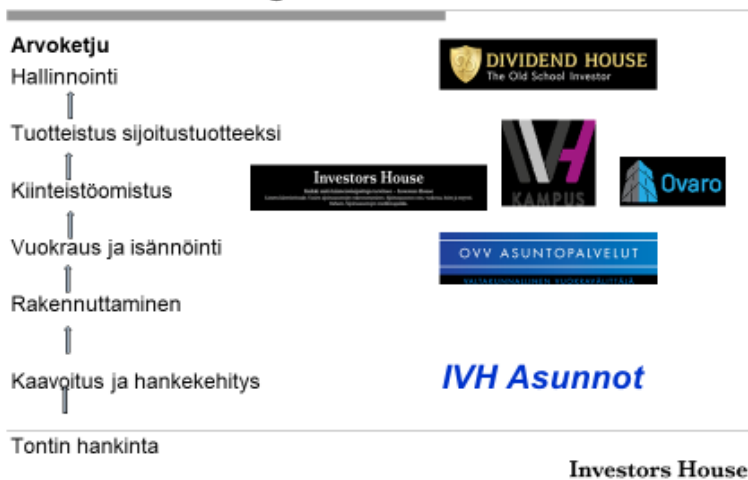
Strategian kannalta merkittävää on se, että vuosien 2015-2018 kokoamistyön tuloksena konsernilla on hallussaan koko kiinteistöliiketoiminnan arvoketju.

Investors House - kokoamistyö 2015-2019



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

Kokoamistyön tuloksena koko arvoketju hallussa - strategiamielessä merkittävää



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

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

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

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

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

Omistaja-arvon kasvattamisen kannalta tärkeimmät tavoitteet ovat:

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

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

Investors House

Kaikki mitä kiinteistösijoittaja tarvitsee – Investors House

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

INVESTORS HOUSEN JOHTO

Investors Housen hallitus muodostui katsauskaudella 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 6.009.102 osaketta ja yhtiön hallussa 173.185 osaketta. Yhtiön hallituksella on yhtiökokouksen antama valtuutus omassa hallussa olevien osakkeiden käyttämiseen.

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

Yhtiöllä oli 30.9.2019 Euroclear Finlandin ylläpitämän osakasrekisterin mukaan 2.351 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 H1/2019 aikana 21.461 omaa osakettaan yhteishintaan 145.214 € ja keskikurssiin 6,77 €.

Suurimmat osakkeenomistajat 30.9.2019 olivat seuraavat:

Nimi	Määrä	Määrä%
MAAKUNNAN ASUNNOT OY	1 962 128	31,74
ROYAL HOUSE OY	1 120 386	18,12
CORE CAPITAL OY	470 813	7,62
OWH-YHTIÖT OY	272 498	4,41
GODOINVEST OY	256 493	4,15
GRÖNROOS MIKAEL HENRY	93 766	1,52
GRÖNROOS MARI ANNELI	86 956	1,41
GRÖNROOS NINO HENRY JUHANI	85 000	1,37
HEKHOLM OY	80 000	1,29
DIVIDEND HOUSE NORDIC SMALL CAP	62 310	1,01
HYTECON OY	51 320	0,83
SKOGMAN BO BÖRJE RAGNAR	50 000	0,81
PÄIVÄNSALO RISTO ANTERO	44 988	0,73
GRÖNROOS KAIJA KAARINA	31 259	0,51
VUORINEN NIKLAS JUHO ALBERT	30 356	0,49
KALAJA OLLI JUHANI	26 317	0,43
PAKKANEN ANNELI ELISABETH	24 000	0,49
KOKKO JOUNI	22 000	0,36
SALUKI INVEST OY	20 000	0,32
HAAVISTO ESA ANTERO	19 564	0,32

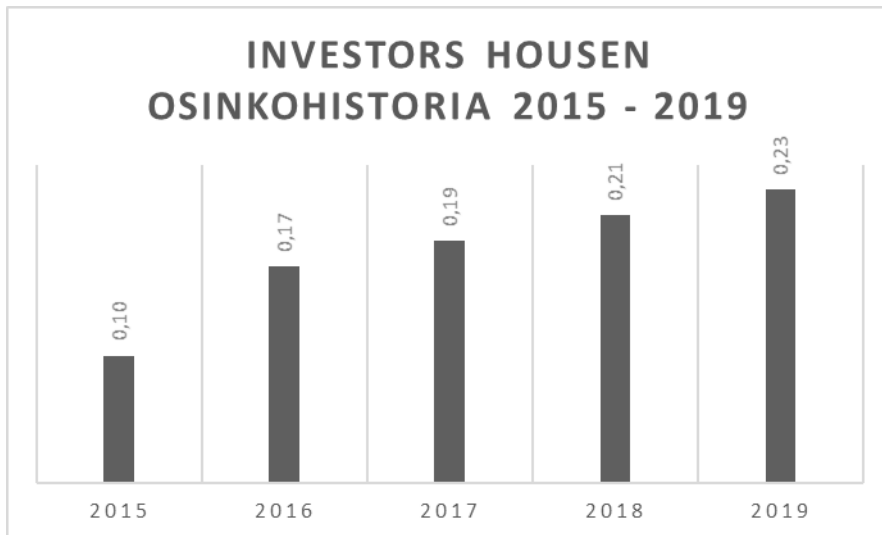
Suurimmista osakkeenomistajista Maakunnan Asunnot Oy on hallituksen puheenjohtaja Tapani Rautiaisen ja toimitusjohtaja Petri Roinisen määräysvaltayhteisö. Royal House Oy on hallituksen puheenjohtaja Tapani Rautiaisen määräysvaltayhteisö. Core Capital Oy on toimitusjohtaja Petri Roinisen määräysvaltayhteisö.

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

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

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

Yhtiön osinkohistoria on 2014-2018 nouseva, vuoden 2018 tuloksen osalta osinko maksettiin toukokuussa 2019.



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.

RAPORTOINTIKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Investors House hankki 24.10.2019 omistukseensa Vantaan Tikkurilan keskustassa osoitteessa Neilikkatie 17 sijaitsevan kiinteistön. Hankittu kokonaisuus muodostuu toimistokiinteistöstä ja mittavasta asuntokehityshankkeesta.

Osakkuusyhtiö Ovaron toimitusjohtajaksi valittiin Marko Huttunen, joka aloittaa tehtävässään 1.2.2020.

Investors Housen kiinteistösijoitusjohtajana aloitti 11.11.2019 Marja Törnroos.

Investors Housen tytäryhtiö Dividend House kertoi uuden Dividend House Tuottokiinteistöt -nimisen erikoissijoitusrahaston saaneen markkinointiluvan.

LÄHIPIIRIKAUPAT

Ei lähipiirikauppoja kolmannen kvartaalin aikana.

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.

TILIKAUDELLE 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)

	7-9/2019	1-9/2019	7-9/2018	1-9/2018
LIKEVAIHTO	2 786	8 140	1 987	5 835
Ylläpitokulut	-1 123	-3 871	-876	-2 917
NETTOTUOTTO	1 663	4 269	1 111	2 918
Luovutusvoitot/-tappiot	13	-180	0	-39
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	-249	-358	575	1 314
Myyntin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-144	-602	-212	-674
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	1	-29	-1	52
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	140	128	-957	-568
LIKEVOITTO (-TAPPIO)	1 424	3 228	516	3 003
Rahoitustuotot yhteensä	8	18	27	33
Rahoituskulut yhteensä	-340	-1 101	-130	-412
TULOS ENNEN VEROJA	1 092	2 145	413	2 624
Verot yhteensä	-193	-518	-274	-650
KATSAUSKAUDEN TULOS	899	1 627	139	1 974
KATSAUSKAUDEN LAAJA TULOS	899	1 627	139	1 974

Jakautuminen:

Emoyhtiön omistajille	617	1 475	140	1 977
Määräysvallattomille omistajille	282	152	-1	-3

Emoyhtiön omistajille kuuluva:

Osakekohtainen tulos, laimentamaton	0,10	0,25	0,02	0,33
Osakekohtainen tulos, laimennettu	0,10	0,25	0,02	0,33

KONSERNITASE
(t EUR)

9/2019 9/2018 12/2018

PITKÄAIKAISET VARAT			
Liikearvo	2 828	2 828	2 828
Aineettomat hyödykkeet	78	115	105
Aineelliset hyödykkeet	23	31	29
Sijoituskiinteistöt	84 908	57 488	68 205
Vaihto-omaisuuskiinteistöt	3 029	3 029	3 029
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	14 424	13 075	14 296
Muut sijoitukset	10	10	10
Laskennalliset verosaamiset	436	119	222
Pitkäaikaiset varat yhteensä	105 736	76 695	88 724
LYHYTAIKAISET VARAT			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	975	942	1 461
Lyhytaikaiset sijoitukset	0	166	148
Rahavarat	8 991	3 031	2 323
Lyhytaikaiset varat yhteensä	9 966	4 139	3 932
VASTAAVAA YHTEENSÄ	115 702	80 834	92 656

OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma	2 556	2 556	2 556
Muu oma pääoma	44 219	44 367	46 930
Oma pääoma yhteensä	62 390	46 923	49 486
Määräysvallattomien osuus	15 615	171	2 671
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	46 775	46 752	46 815
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Korolliset velat	39 566	20 799	28 641
Laskennalliset verovelat	987	1 923	1 921
Pitkäaikaiset velat yhteensä	40 553	22 722	30 562
Lyhytaikaiset velat			
Korolliset velat	8 793	9 047	8 699
Ostovelat ja muut velat	3 966	2 142	3 909
Lyhytaikaiset velat yhteensä	12 759	11 189	12 608
Velat yhteensä	53 312	33 911	43 170
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	115 702	80 834	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

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
EUR)

7-9/2019 1-9/2019 7-9/2018 1-9/2018

<i>Liiketoiminnan nettorahavirta</i>	1 096	1 213	329	1 251
<i>Investointien rahavirrat:</i>				
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	0	0	-12	-13
Kiinteistöinvestoinnit	-467	-18 849	-1 833	-1 833
Sijoitus- ja vaihto-om.kiinteistöjen myynti	-373	15 498	0	833
Annetut lainat osakkuusyhtiöille	0	0	0	0
Investoinnit osakkuus- ja yhteisyrityksiin	0	0	-5	-60
Pitkäaikaiset sijoitukset	0	0	0	-10
Tytäryhtiöiden hankinta	-82	-82	-3	-1 476
<i>Investointien nettorahavirta</i>	<i>-922</i>	<i>-3 433</i>	<i>-1 853</i>	<i>-2 559</i>
<i>Rahoituksen rahavirta</i>				
Korollisten lainojen nostot	5 000	15 840	7 000	12 000
Korollisten lainojen takaisinmaksut	-5 442	-18 416	-5 674	-7 861
Emoyhtiön omistajille maksetut osingot	0	-1 383	0	-1 265
Liiketoimet määräysvallattomien kanssa	200	12 993	0	0
Omien osakkeiden hankinta	0	-145	0	0
<i>Rahoituksen nettorahavirta</i>	<i>-242</i>	<i>8 889</i>	<i>1 326</i>	<i>2 874</i>
<i>Rahavarojen muutos</i>	<i>-68</i>	<i>6 669</i>	<i>-198</i>	<i>1 566</i>

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

	7-9/2019	1-9/2019	7-9/2018	1-9/2018
Kiinteistöjen käyvän arvon muutokset	-22	53	702	1 702
Sijoitusten käyvän arvon muutokset	0	26	14	16
Käyttöoikeusomaisuuserien poistot	-6	-20	0	0
Ajanmukaistamisinvestoinnit	-221	-417	-141	-404
Konserni yhteensä	-249	-358	575	1 314

SIOITUSKIINTEISTÖT (t EUR)

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

Sijoituskiinteistöt 30.9.2019:

	Kotipaikka	Omistusosuus
As Oy Treen Lampihongisto	Tampere	100 %
As Oy Kirkkopuiston Salpa	Espoo	100 %
As Oy Espoon Tallimestarinranta	Espoo	100 %
As Oy Espoon Soukanpaiste 1	Espoo	100 %
Koy Jyväskylän Jokivarrenpuisto	Jyväskylä	100 %
As Oy Kallonsivu	Pori	34 %
Investors House CF 1 Oy	Helsinki	100 %
Koy IVH Kampus Skinnarila	Lpr	51 %
Koy Keskusväylä	Pori	55 %
Koy Kauppakatu 18	Jyväskylä	51 %
Koy Kymminlinnantie 18	Kotka	100 %
Koy Kävelykatu 37	Jyväskylä	51 %
Koy Kävelykatu 18	Jyväskylä	51 %
Koy Vapaudenkatu 48-50	Jyväskylä	51 %

Vaihto-omaisuuskiinteistöt 30.9.2019:

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

SEGMENTTIKOHTAISET TULOSLASKELMAT
(t EUR)

Kiinteistöt-segmentti

	7-9/2019	1-9/2019	7-9/2018	1-9/2018
LIKEVAIHTO	2 368	6 578	1 564	4 744
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-930	-3 045	-583	-2 217
NETTOTUOTTO	1 438	3 533	981	2 527
Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	17	-176	0	-39
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	-249	-384	561	1 298
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	140	128	-957	-568
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	0	-6	0	100
SEGMENTIN LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	1 346	3 095	585	3 318

Palvelut-segmentti

	7-9/2019	1-9/2019	7-9/2018	1-9/2018
LIKEVAIHTO	628	2 016	482	1 267
Segmentin välittömät kulut	-403	-1 280	-352	-876
NETTOTUOTTO	225	736	130	391
Luovutusvoitot/-tappiot	-4	-4	0	0
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	0	26	14	16
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	1	-23	-1	-48
SEGMENTIN LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	222	735	143	359

Palvelut-segmentin konsernin sisäinen laskutus Kiinteistöt-segmentiltä on ollut 7-9/2019 210t EUR

ja 1-9/2019 454t EUR (7-9/2018 59t EUR, 1-9/2018 177t EUR), mitkä on esitetty segmenttikohtaisissa tuloslaskelmissa Palvelut-segmentin liikevaihdossa ja Kiinteistöt-segmentin ylläpitokuluissa.

Täsmäytys konsernituloslaskelmaan:

	7-9/2019	1-9/2019	7-9/2018	1-9/2018
Kiinteistöt-segmentin liikevoitto	1 346	3 095	585	3 318
Palvelut-segmentin liikevoitto	222	735	143	359
Myynnin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-144	-602	-212	-674
Rahoitustuotot ja -kulut	-332	-1 083	-103	-379
TULOS ENNEN VEROJA	1 092	2 145	413	2 624

TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT

	7-9/2019	1-9/2019	7-9/2018	1-9/2018
<i>IFRS</i>				
Osakekohtainen tulos, EUR	0,10	0,25	0,02	0,33
Osakekohtainen oma pääoma, EUR	-	7,78	-	7,79
<i>Vaihtoehtoiset tunnusluvut</i>				
Omavaraisuusaste %	-	53,9	-	58,0
Oman pääoman tuotto %, p.a.	5,8	3,9	1,2	5,7
Sijoitetun pääoman tuotto %, p.a.	5,2	4,4	2,9	5,4
EPRA Earnings (operatiivinen tulos) t EUR	731	2 045	718	1 895
EPRA Earnings (operatiivinen tulos) EUR/osake	0,122	0,340	0,119	0,315
EPRA NAV (nettovarallisuus), t EUR	-	48 299	-	49 714
EPRA NAV (nettovarallisuus), EUR/osake	-	8,04	-	8,25

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

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

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

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

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

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

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

EPRA Earnings (operatiivinen tulos) t EUR

Tilikauden tulos IFRS:n tuloslaskelman mukaan

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

=EPRA Earnings (operatiivinen tulos)

EPRA Earnings / osake = $\frac{\text{EPRA Tulos}}{\text{-----}}$

(osakekohtainen operatiivinen tulos) Katsauskauden osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo

EPRA NAV (nettovarallisuus) t

EUR

Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma

- Muun oman pääoman rahasto

-/+ Rahoitusinstrumenttien

käypääro

+ 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