

INVESTORS HOUSE H1 2020 – YHTIÖ VALMISTAUTUU SEURAAVAAN STRATEGIAKAUTEEN

Investors House toimii kiinteistöliiketoiminnan koko arvoketjussa. Arvoketju ulottuu tonttihankekehityksestä, 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 KAUELTA 4-6/2020 (VERTAILUKAUSI 4-6/2019)

Katsauskaudella johdon huomion keskipisteessä oli tulevan strategiakauden kannalta tärkeiden liiketoiminnan kehityshankkeiden eteenpäinvieminen sekä välittömät toimet korona-viruksen vaikutusten minimoimiseksi.

Liiketoiminnan kehitystyön keskiössä olivat uusien kiinteistöhankekehitysten ja rahastotuotteiden valmistelu. Yhtiön omistama laaja Tikkurilan keskustan kiinteistöhanke eteni. Asuntojen hankekehityksestä solmittiin yhteistyösopimus Firan kanssa ja kaavoitusta vietin eteenpäin yhdessä kaupungin kanssa. Palveluliiketoiminnassa tärkein kehityskohde oli uuden lainarahaston valmistelu, jota jatkettiin. Myös muita liiketoiminnan kehityshankkeita käynnistettiin. Aikaisemmista hankkeista yhteisyritys IVH Asuntojen 25 huoneiston hanke Malmilla valmistui ja vuokrattiin täyteen nopeasti.

Käynnissä olevien liiketoiminnan kehityshankkeiden mittasuhdetta ja merkitystä kuvaa se, että Tikkurilan kehityshankkeen arvioidut ulosmyyntihinnat – edellyttäen, että Investors House toteuttaa ja myy asunnot – ovat yli 60 % konsernin taseesta 6/2020. Vastaavasti Lainarahasto tähtää volyyymiin, joka toteutuessaan kaksinkertaistaa rahastojen hallinnoitavat varat.

Konsernin rakenteen kannalta merkittävin toimi oli IVH Kampus Ky:n muuttuminen tytäryhtiöstä osakkuusyhtiöksi, mikä pienensi konsernin tasetta oleellisesti. Toisella kvartaalilla toteutettiin myös rahastoyhtiön omistuksen keskittäminen kun aikaisemmin noin 2/3 omistuksessa ollut Investors House Rahastot Oy hankittiin 100 %:een emoyhtiön omistukseen. Rakenteellisilla muutoksilla tavoiteltiin konsernin pelkistämistä sekä vähän pääomaa sitovien tuottojen lisäämistä. Samalla toimilla valmistaudutaan seuraavaan strategiakauteen.

Rahoituksellisesti katsauskaudella toteutettiin laina- ja vakuusjärjestely sekä parannettiin omavaraisuusastetta. Samassa yhteydessä solmittiin rahoitussopimus, jonka kovenantti on 45 %:n omavaraisuusaste, joka on sama kuin konsernin strateginen minimitaso. Katsauskauden päättyessä omavaraisuusaste oli 59 %. Konsernin likviditeetti oli katsauskauden päättyessä hyvä.

Koronan myötä konsernin riskienhallinta organisointi keväällä uudelleen. Vuokratuottojen menetykset toisella kvartaalilla jäivät vähäisiksi ja vuokratilat olivat olemattomat.

Tuloskehityksessä näkyy tehty panostus uusien liiketoimintojen kehitystoimiin. Yhtiö on rekrytoinut useita uusia henkilöitä ja monin tavoin panostanut toimiin, jotka aiheuttavat kustannuksia, mutta eivät vielä tuo tuottoja. Nämä kehityskulut, jotka muodostuvat palkka- ja muista kustannuksista, on pääasiassa kirjattu suoraan tulosvaikutteisiksi kuluiksi eikä aktivoitu taseeseen. Uusista rekrytoinneista ja kehitystoimista aiheutuneet kulut täten täysimääräisesti heikensivät katsauskauden tulosta ja operatiivista tulosta. Niiden tulosvaikutukset nähdään myöhemmin, kun kehitteillä olevat liiketoiminnot saadaan tuottaviksi.

Toisella kvartaalilla käynnistettiin strategiaprosessi, joka valmistuu Q3 aikana. Johtoryhmätyöskentelyn uudistamista jatkettiin samoin kuin uuden vastuunjaon ja johtamisen mallia, jolla silläkin valmistaudutaan seuraavaan strategiakauteen.

Operatiivisen tuloksen heikennyttyä ensimmäisellä kvartaalilla yhtiö käynnisti toisen kvartaalin aikana toimenpiteet sen parantamiseksi. Toimenpiteitä haettiin johtoryhmässä sekä yhdessä koko henkilöstön kanssa. Henkilöstö laati yhteensä 37 ehdotusta tuottojen lisäämiseksi ja kulujen vähentämiseksi. Niistä merkittävä osa on toteutettu tai toteutuksessa. Toisen kvartaalin operatiivinen tulos oli ensimmäistä kvartaalia parempi, mutta edelleen vertailukautta Q2 2019 heikompi.

Koko kiinteistökannan arvo määritettiin ulkopuolisen arvioijan toimesta poikkeuksellisesti myös puolivuositarkastusta varten. Tässä tarkoitus oli koronan mahdollisten vaikutusten huomioiminen ja läpinäkyvyyden varmistaminen. Olemassa olevan kiinteistökannan arvo laski hieman. Uusien, valmistuneiden kohteiden osalta syntyi positiivista arvonmuutosta. Nämä erät osin netottivat toisiaan ja kiinteistöjen arvonmuutosten nettovaikutus oli kokonaisuutena vähäinen.

Katsauskaudella ei tehty merkittäviä uusia investointeja eikä myyntejä. Näin myöskään ei syntynyt tulokseen vaikuttavia transaktiokuluja, jotka osaltaan heikensivät vertailukauden tulosta. Katsauskauden tulos olikin selvästi vertailukautta parempi.

Osakekohtaista nettovarallisuutta kuvaava Epra NRV nousi osingonmaksusta huolimatta 8,60 euroon/osake (8,57) tulos- ja arvonekehityksen myötä.

Yhtiökokous valitsi uuden hallituksen, joka aloitti toimintansa katsauskaudella. Yhtiökokous myös valtuutti hallituksen päättämään sekä viiden miljoonan osakkeen suunnatusta osakeannista, että omien osakkeiden ostamisesta. Omia osakkeita ostettiin katsauskaudella 34.964 kpl ja yhtiö omisti kvartaalin päättyessä yhteensä 223.111 kpl omia osakkeita. Ne muodostivat 3,6 % kaikista osakkeista.

YHTENVETO KAUELTA 1-6/2020 (VERTAILUKAUSI 1-6/2019)

Puolivuotiskauden liikevaihto kasvoi 17 %. Jatkossa Q3 2020 alkaen ja IVH Kampusta koskevan rakennemuutoksen johdosta liikevaihto supistuu selvästi, kun IVH Kampusta ei enää konsolidoida konserniin.

Operatiivinen tulos heikkeni 43 % ollen 749 t€ (1.314 t€). Keskeisiä seikkoja olivat tulosvaikutteisesti kirjatut uuden liiketoiminnan kehitykseen sekä edellisvuodesta kasvaneet kiinteistöverot. Näiden

yhteisvaikutus oli noin 650 t€. Konsernin hallintokulut säilyivät entisellä tasolla liiketoiminnan kasvusta huolimatta.

Konsernin liikevaihdosta 82 % (75 %) muodostui kiinteistöjen vuokratuotoista. Liikevaihdosta 18 % (25 %) muodostui kiinteistövarallisuuden hoidon ja rahastoliiketoiminnan palkkioista. Liiketulostasolla Kiinteistöt -segmentin liike-tulos parani selvästi mutta Palvelu-segmentin liike-tulos heikkeni. Palvelut-segmentin tulos ei ollut tyydyttävällä tasolla, minkä johdosta tulospa-rannustoimia on käynnistetty sekä rahastojen että kiinteistövarallisuudenhoidon osalta.

Yhtiön rahoitus- ja transaktiokulut olivat selvästi edellisvuotta alemmat vähäisemmästä kauppavolyymistä johtuen. Nämä osaltaan tukivat katsauskauden koko tulosta 962 t€ (728 t€), joka oli 32 % vertailukautta parempi.

Omavaraisuusaste parani lainojen poismaksujen sekä rakennekehityksen johdosta nousten 59 %:iin (52 %).

TOIMITUSJOHTAJA PETRI ROININEN:

”Pandemia sekä sitä seuranneet massiiviset tukitoimet ja raju julkinen velkaantuminen muuttavat liiketoimintaympäristöä ja ihmisten käyttäytymistä. Koko kiinteistöalan arvoketjun läpi kulkeva liiketoimintamallimme antaa meille poikkeukselliset mahdollisuudet lukea tilannetta sekä allokoida pääomia ja henkisiä resursseja aktiivisesti. Olemmekin koko alkuvuoden muovanneet yhtiötä siten, että olisimme mahdollisimman kilpailukykyiset uudessa toimintaympäristössä.

Strategiaprosessin tulokset julkaistaan Q3 2020. Otimme kuitenkin jo Q2 aikana useita askelia eteenpäin. Näitä olivat mm konsernirakenteen pelkistäminen, konsernitaseen puolittaminen, omavaraisuuden parantaminen, iso panostus kiinteistökehitykseen ja uusien rahastojen valmisteluun, rahastoyhtiön hankinta konsernin 100 %:een omistukseen, johtamisrakenteen uudistaminen sekä katsauskauden jälkeiset avainhenkilörekrytoinnit.

Olemme vahvasti sitoutuneet nyt käynnissä oleviin liiketoiminnan kehityshankkeisiin olkoonkin, että lyhyellä aikavälillä ne heikentävät tulosta samalla kun rakentavat pohjaa tulevien vuosien tuloskehitykselle. Korostaisin myös niitä konkreettisia toimia, jotka yhdessä henkilökunnan kanssa Q2 aikana toteutettiin tuottojen lisäämiseksi ja kulujen supistamiseksi. Henkilöstöpolitiikan kannalta huomionarvoista on, että kaikki toimet toteutettiin korona-oloissa ilman lomautuksia tai irtisanomisia. Arvostamme henkilöstön osaamista ja sitoutumista.

Investors House oli viisivuotiskaudella 2015-2019 pörssin nopeiten kasvanut yritys. Osakkeenomistajan kannalta kasvua tärkeämpänä pidän kuitenkin sitä, että 17.8.2020 tehdyn osinkopäätöksen jälkeen olemme kasvattaneet osakekohtaista osinkoamme viisi tilikautta peräkkäin. Suoritus perustuu kasvun kannattavuuteen, vahvaan omavaraisuuteen sekä liiketoiminnan kehittämisen pitkäjänteisyyteen. Tämä antaa hyvän lähtökohdan suunnata kohti seuraavaa strategijaksoa uudessa toimintaympäristössä”.

YHTEENVETOTAULUKKO

	4-6/2020	4-6/2019	muutos- %	1-6/2020	1-6/2019	muutos- %
Liikevaihto, t eur	2934	2746	7 %	6278	5354	17 %
Nettotuotto, t eur	1894	1508	26 %	2876	2606	10 %
Katsauskauden tulos, t eur	745	83	798 %	962	728	32 %
Omavaraisuusaste, %				58,5	52,1	
Operatiivinen tulos, t eur	640	872	-27 %	749	1314	-43 %
Nettovarallisuus/osake (EPRA NRV)				8,60	8,57	0 %

LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

Koronan vaikutukset hyvin vaikeita ennakoida

Korona-pandemian aiheuttama epävarmuus ja taloudellinen taantuma muodostavat lähiajan suurimman riskin. Lyhyen tai pitkän aikavälin vaikutuksia on edelleen mahdotonta arvioida.

Korona-kriisi on toistaiseksi näyttäytynyt maltillisesti yhtiön liiketoiminnassa. Suorat vuokratuottojen menetykset ovat olleet yhteensä 66 t€ eli kaksi prosenttia katsauskauden liikevaihdosta. Riskienhallinnan uudelleen organisointi keväällä oli onnistunut ennakoiva toimenpide.

Kaikkien kiinteistöjen arviokirjat päivitettiin 6/2020, jotta pystyttiin tunnistamaan koronan ja sitä seuranneiden elvytystoimien vaikutus kiinteistökannan arvoon. Tiettyjen kiinteistöjen arvoissa nähtiin H1 2020 lievää alaskirjausta. Vastaavasti uusien kohteiden valmistuminen ja niiden positiiviset arvonmuutokset netottivat vaikutuksia. Koronan nettovaikutukset konsernin kiinteistöomaisuuden arvoon ovat jääneet vähäisiksi, mihin on myös vaikuttanut omistusten hajautus eri kiinteistötyyppeihin sekä palveluliiketoimintaan. Vastaavalla tavalla ulkopuolisen investointipankin toimesta arvotettiin Palvelut -segmentin liiketoiminnan käypä arvo. Se arvioitiin vertailukautta korkeammaksi, mikä johtui sekä liiketoiminnan kasvusta että omistuosuuden noususta rahastoyhtiössä.

Rahoituksen saatavuuteen koronakriisillä ei ole yhtiön kannalta ollut vaikutusta muutoin kuin likviditeetiltään supistuneen yritystodistusmarkkinan osalta. Katsauskaudella yhtiö järjesteli rahoitustaan ja vakuuksiaan sekä nosti omavaraisuutensa 59 %:iin ollakseen kaikissa oloissa rahoitettavissa oleva ja säilyttääkseen eri rahoitusmuotojen valikoiman.

Asuntojen vuokrauksessa tai myynnissä emme ole nähneet merkittävää muutosta olkoonkin, että mm. vuokramarkkinan volyymikehitys poikkesi aikaisemmista vuosista opiskelijoiden valintamenettelyjen muutoksista johtuen. Kokonaisuutena vuokraus- ja myyntimarkkina toimivat varsin hyvin. Toimitilapuolella on selvä, että hotellien ja ravintoloiden sulkeminen vaikutti vuokrauspäätösten tekemiseen sekä asiakkaiden kassavirtaan. Toimistojen osalta tunnelma on ollut odottava. Jää lähitulevaisuuteen nähtäväksi millä tavoin etätyön ja digi-yhteyksien kautta tapahtuvat kokoukset muokkaavat tilatarpeita.

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

Koronan vaikutukset eivät kuitenkaan ole ainoastaan negatiivisia. On mahdollista, että sen myötä uusia mahdollisuuksia, mikäli kriisi johtaisi esimerkiksi tonttien saatavuuden paranemiseen, rakennuskustannusten alenemiseen tai uudentyypisten asumis- ja toimistoratkaisujen syntymiseen. Myös elvytyspaketeilla voi olla merkittävä vaikutus vaikka sen arviointi onkin haasteellista.

Muut tekijät ennallaan

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

Yleinen korkotaso voi nousta, mikä voi vaikuttaa rahoituksen hintaan.

Yhtiön omistamien kiinteistöjen vuokrausaste voi vaihdella.

Osakkuusyhtiö Ovaron tuloksentekokyvyn palauttaminen voi kestää ennakoitua kauemmin.

OHJEISTUS

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

Yhtiö 20.3.2020 antamansa tiedotteen mukaisesti pidättäytyy ohjeistuksen antamisesta toimintaympäristön muuttumisen ja sen aiheuttaman heikon näkyvyyden johdosta. Kun näkyvyys paranee, yhtiö antaa uuden ohjeistuksen.

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Korona-pandemian aiheuttama epävarmuus ja taloudellinen taantuma muodostavat lähiajan suurimman riskin. Täsmällisiä vaikutuksia on edelleen mahdotonta arvioida.

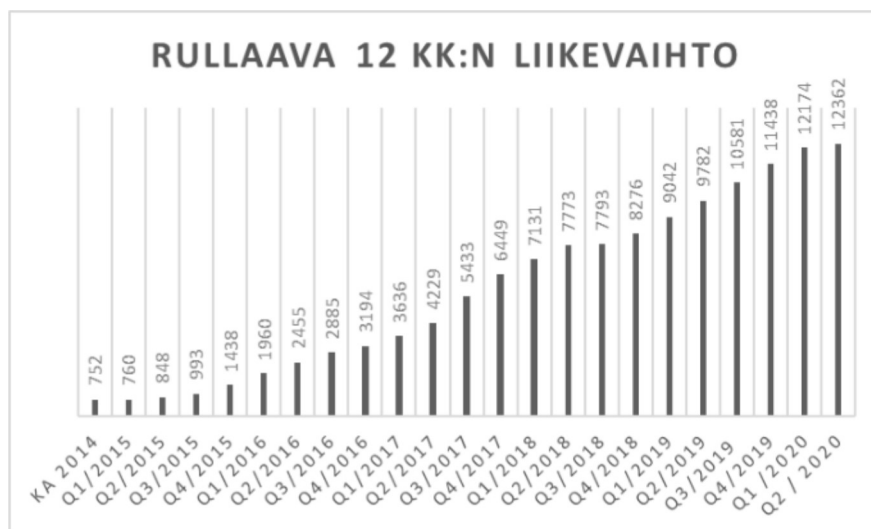
Korona-kriisi on toistaiseksi näyttäytynyt maltillisesti yhtiön liiketoiminnassa, joka on hajautunut useaan tuottolähteeseen ja kiinteistöliiketoiminnan koko arvoketjuun. Kriisin tässä vaiheessa

hajautuksesta on ollut selvää hyötyä. Jatkuessaan kriisillä voi olla moniulotteisia negatiivisia vaikutuksia vuokraustoimintaan, rahoitukseen ja omaisuuden arvoihin.

Korkotaso säilyi poikkeuksellisen matalana ja rahoituksen saatavuus kohtuullisena, mitkä tukivat toimintaedellytyksiä samalla kun rahoituksen saatavuus säilyi yhtiön kannalta kohtuullisen hyvänä.

KATSAUSKAUDEN TULOS (VERTAILUKAUSI 1-6/2019)

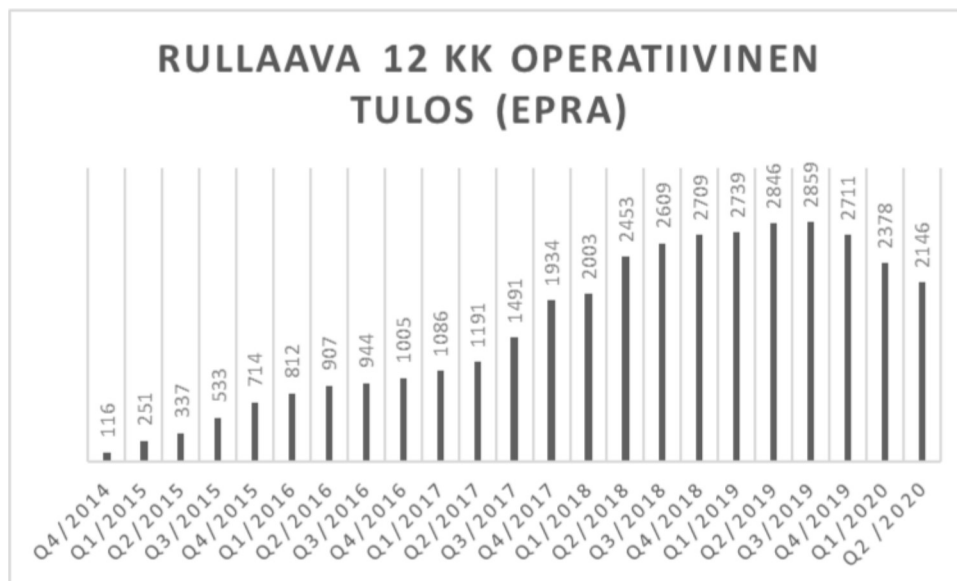
Katsauskaudella yhtiön kasvu jatkui. Rullaava 12 kuukauden liikevaihto kasvoi 22. kvartaalia peräkkäin. Jatkossa – johtuen IVH Kampuksen aseman muuttumisesta osakkuusyhtiöksi, joka tulee ns. yhdellä rivillä tulokseen – kvartaalikohtainen liikevaihto noin puolittuu Q3 2020:lla ja sen jälkeisillä kvartaaleilla.



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 selvästi heikompi kuin vertailukaudella johtuen mm tulosaikutteisesti kirjatuista huomattavista satsauksista kehitystoimiin sekä kasvaneista kiinteistövaroista. Näiden kahden tekijän vaikutukseksi arvioimme noin 650 t€.

Investors House käynnisti toisella kvartaalilla toimet operatiivisen tuloksen parantamiseksi. Yhtiö arvioi toimien vaikuttavan asteittain seuraavan 12 kuukauden aikana.



Konsernin tulokseen on yhdistetty yli 50 %:sti omistettut tytäryhtiöt. Konsernin hallinnoima kiinteistörahasto IVH Kampus Ky on ensi kertaa käsitelty ns. osakkuusyhtiönä. Osakkuusyhtiöiden tulos on yhdistetty konsernin tuloslaskelmaan yhdellä rivillä kohtaan 'Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta'. Osakkuus- tai yhteisyrityksiä ovat IVH Kampus, Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj ja IVH Asunnot Oy.

Rullaavan 12 kk Operatiivisen tuloksen laskun ohella katsauskauden laaja tulos oli hieman parempi kuin vertailukautena.

PÄÄOMARAKENNE JA RAHOITUS

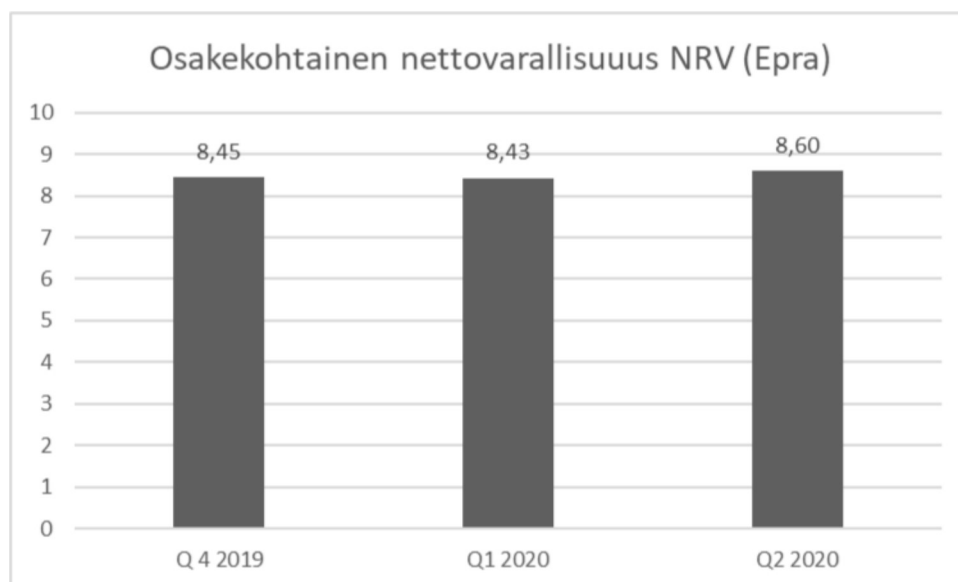
Yhtiön pyrkimyksenä on laajentaa ja monipuolistaa rahoituspohjaansa sekä erityisesti hallita rahoitusta koskevat riskit riittävän omavaraisuusasteen ja korkosuojauksen keinoin.

Konsernin taseen loppusumma oli 76.345 t€ (116.515 t€). Konsernin oma pääoma yhteensä oli 44.677 t€ (60.691 t€) ja vieras pääoma yhteensä 31.668 t€ (55.824 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 90 %. Lisäksi osakkuusyhtiö IVH Kampus on suojannut lainansa 50 %:sti johdannaisin korkoriskinhallintatarkoituksessa.

Konsernin omavaraisuusaste oli 59 % (52 %). Omavaraisuusaste parani lainajärjestelyjen sekä erityisesti konsernirakenteen muutoksen (IVH Kampuksesta osakkuusyhtiö) johdosta.

EPRA:n nettovarallisuus NRV / osake kuvaa yhtiön omaisuuden osakekohtaista arvoa. Q1 2020 otettiin käyttöön EPRA:n suosituksen mukainen uusi tunnusluku EPRA NRV, jossa sekä Kiinteistöt- että Palvelut -segmentti on määritetty käypään arvoon. EPRA NRV oli Q2 2020 lopussa 8,60 €/osake. Kaikkien kiinteistöjen arvo perustuu 6/2020 päivitettyyn ulkopuolisen arvioon. Vastaavasti Palveluliiketoiminnan osalta ulkopuolinen corporate finance -talo on määrittänyt palveluliiketoiminnan arvon tulosperusteisesti 6/2020.



Konsernin emoyhtiö solmi katsauskaudella rahoitussopimuksen pankin kanssa. Sopimuksen mukainen konsernia koskeva omavaraisuuskovenantti on yhdenmukainen yhtiön strategisen tavoitteen eli vähintään 45 %:n omavaraisuusasteen kanssa. Lisäksi IVH Kampus Ky, joka on Investors Housen osakkuusyhtiö, on sopinut rahoitussopimuksen, jonka erityisehdot koskevat omavaraisuutta ja kassavirtaa. Yhtiö on täyttänyt rahoitusehdot jokaisella kvartaalilla.

SIIJOITUKSET

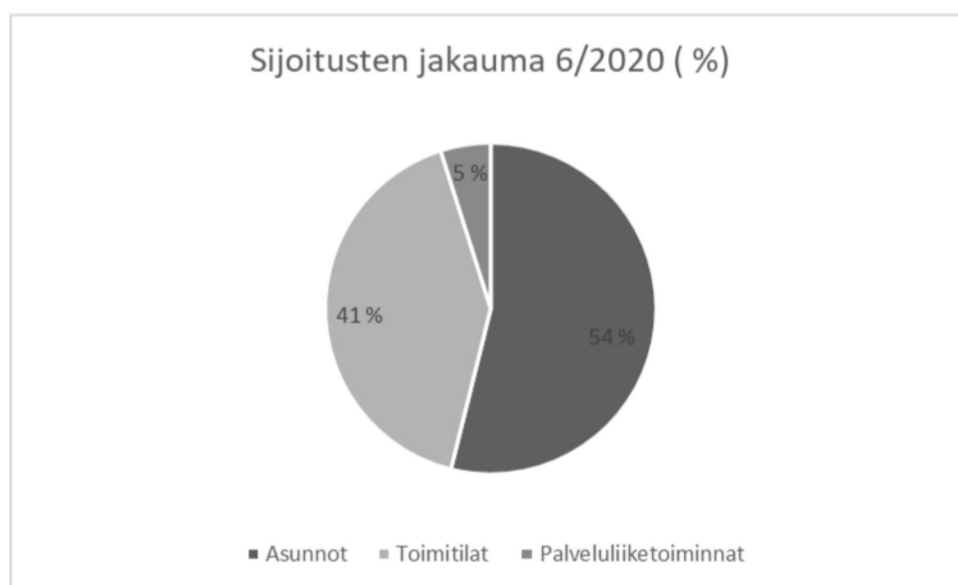
Yhtiön sijoitukset katsauskauden lopussa muodostuivat asuntokiinteistöistä sekä kaupallisista kiinteistöistä ja Palvelut – segmentin sijoituksista.

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

Palvelut -segmentin sijoituksiin kuuluivat 100 %:nen tytäryhtiö Investors House Kiinteistövarallisuudenhoito Oy ja samoin 100%:nen tytäryhtiö rahastoyhtiö Investors House Rahastot Oy.

Katsauskauden aikana sijoitusrakenne muuttui merkittävästi. 30.6.2020 merkittävästi aikaisempaa suurempi osa sijoituksista oli osakkuus- ja yhteisyrityksissä, mikä aiheutui IVH Kampuksen statuksen muuttumisesta osakkuusyhtiöksi. Merkittävästä muutoksesta johtuen aikaisemman kaltaisen sijoitusten jakauman esittäminen entisellä tavalla ei enää ole relevantti. Tämän johdosta seuraavassa on esitetty osakkuus- ja yhteisyrityksistä Investors Housen nettosijoituksen määrä.

Sijoitusten hajautuksen tarkoitus on parantaa sijoitustoiminnan sitoman pääoman tuottoa, pienentää liiketoiminnan riskiä ja tätä kautta tukea osakkeen arvoa.



Omistettujen sijoituskiinteistöjen arvot perustuvat ulkopuolisten AKA-auktorisoitujen kiinteistöarvioijien laatimiin arviokirjoihin. Arviokirjat on laadittu 6/2020.

Kaupalliset kiinteistöt muodostuvat konsernin suoraan omistamista toimistokiinteistöistä, konserniin konsolisoidusta toimitilarahastosta sekä sijoitusosuudesta osakkuusyhtiö IVH Kampus Ky:hyn.

Ovaron osakekohtainen arvo Investors Housen H1 2020 osavuositarkastuksessa on 5,77 €/osake kun Ovaron ilmoittama nettovarallisuus/osake vastaavana ajankohtana on 7,50 €/osake.

Sijoitusten koko pääoman ns. vivuttamaton nettotuotto kesäkuussa 2020 vuositasolle skaalattuna oli 5,5 %.

INVESTOINNIT JA MYYNNIT

Katsauskauden aikana myytiin yksittäisiä huoneistoja. Kiinteistöinvestointeja ei tehty.

Palvelut-segmentissä hankittiin Investors House Rahastot Oy:n koko osakekanta emoyhtiölle.

VUOKRAUSTOIMINTA

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

KIINTEISTÖJEN YLLÄPITO JA AJANMUKAISTAMINEN

Kiinteistöjen ylläpito jatkui normaalisti. 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 30.6.2020 yhteensä 1.953.410 kpl Ovaron osaketta, jotka edustavat 20,4 % kaikista osakkeista ja äänistä. Investors Housen taseessa Ovaron osakkeet ovat 30.6.2020 arvossa 5,77 €/osake.

Katsauskauden aikana Ovaron toimintaa saneerattiin ja kehitettiin. Seuraava teksti perustuu Ovaron 13.8.2020 julkaisemaan puolivuosisikatsaukseen H1 2020:

YHTEENVETO KAUELTA HUHTIKUU-KESÄKUU/2020 (VERTAILUKAUSI HUHTIKUU-KESÄKUU/2019)

- EPRA-tulos oli 44 tuhatta euroa (262 tuhatta euroa). EPRA-tulokseen vaikuttivat merkittävästi päällekkäiset hallintokulut sekä asuntojen myynneistä johtuva liikevaihdon lasku. Parantuneen vuokrausasteen vaikutukset EPRA-tulokseen näkyvät yhtiön liikevaihdossa viiveellä.*
- Ydintoiminnan neliömetripohjaisesti laskettu vuokrausaste nousi 30.6.2020 90,4 prosenttiin (31.3.2020: 85,6 %) järjestelmällisen työn tuloksena, yhtiön liikevaihtoon parantunut vuokrausaste vaikuttaa viiveellä.*
- Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj ja Collector Bank AB allekirjoittivat maaliskuussa 2020 lainasopimuksen, jolla Ovaro toteutti 1.4 lainajärjestelyn, jossa jälleenrahoitettiin 20 miljoonan euron joukkolaina. Joukkolainan takaisinmaksu rahoitettiin kassavaroilla, 7 miljoonaa euroa ja 13 miljoonan euroa osalta uudella 1.4 nostetulla lainalla. Samalla lainasopimuksella Ovaro järjesteli lainasalkkunsu siten, että olemassa olevat lainat yhdisteltiin yhdeksi 34 miljoonan euron suuruiseksi vakuudelliseksi lainaksi. Uudelleenjärjestellyt lainat sisälsivät nostetun lainan lisäksi emoyhtiön jo olemassa olleet 18 miljoonan euron lainat sekä tytäryhtiölainaa.*

- Liikevaihto oli 2 407 tuhatta euroa (2 794 tuhatta euroa). Liikevaihtoa laski vertailukauteen nähden pienentynyt vuokra-asuntokanta.
- Katsauskauden tulos ennen veroja oli -2 202 tuhatta euroa (-1 850 tuhatta euroa). Tulokseen sisältyy merkittävimpinä erinä hoitokulut -1 169 tuhatta euroa (-1 099 tuhatta euroa), sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta tappiota -1 747 tuhatta euroa (-1 608 tuhatta euroa) sekä rahoituskuluja -710 tuhatta euroa (-745 tuhatta euroa).
- Katsauskauden tulos oli tappiollinen -1 855 tuhatta euroa (-1 521 tuhatta euroa).
- EPRA-tulos 44 tuhatta euroa (262 tuhatta euroa). EPRA-tulokseen vaikuttivat merkittävästi päällekkäiset hallintokulut sekä asuntojen myynneistä johtuva liikevaihdon lasku. Parantuneen vuokrausasteen vaikutukset EPRA-tulokseen näkyvät yhtiön liikevaihdossa viiveellä.
- Asuntoja myytiin katsauskaudella yhteensä 26 kappaletta (31 kappaletta).
- Katsauskauden aikana asuntojen vuokrattavuutta parantaviin huoneistoremontteihin käytettiin 0,5 miljoonaa euroa.
-

YHTEENVETO KAUELTA TAMMIKU- KESÄKU/2020 (VERTAILUKAUSI TAMMIKU- KESÄKU/2019)

- Ydintoiminnan neliömetripohjaisesti laskettu vuokrausaste nousi 30.6.2020 90,4 prosenttiin (30.6.2019: 85,9 %) järjestelmällisen työn tuloksena, yhtiön liikevaihtoon parantunut vuokrausaste vaikuttaa viiveellä.
- Asuntoja myytiin puolivuotiskaudella yhteensä 57 kappaletta (59 kappaletta). Myytyjen asuntojen yhteisarvo oli velattomana 12,2 miljoonaa euroa (16,7 miljoonaa euroa).
- Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n uusi toimitusjohtaja Marko Huttunen aloitti työt 1.2.2020.
- Uusi talouden- ja kiinteistöhallinnon ohjausprosessi on työllistänyt Ovaron henkilökuntaa ja se otetaan kokonaisuudessaan käyttöön elokuun 2020 aikana. Vaikutukset alkavat näkyä yhtiön taloudellisissa luvuissa loppuvuoden 2020 aikana ja koko vaikutukseen odotetaan näkyvän vuonna 2021.
- Liikevaihto oli 4 926 tuhatta euroa (5 733 tuhatta euroa). Liikevaihtoa laski vertailukauteen nähden pienentynyt vuokra-asuntokanta.
- Puolen vuoden tulos ennen veroja oli -3 173 tuhatta euroa (-2 782 tuhatta euroa). Tulokseen sisältyy merkittävimpinä erinä hoitokulut -2 656 tuhatta euroa (-2 825 tuhatta euroa), sijoituskiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta tappiota -2 130 tuhatta euroa (-1 823 tuhatta euroa) sekä rahoituskuluja -1 414 tuhatta euroa (-1 476 tuhatta euroa).
- Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittäminen tehtiin Jones Lang LaSalle Finland Oy:n (JLL) toimesta 30.6.2020 tilanteesta. Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli katsauskauden päättyessä 136 miljoonaa euroa (31.12.2019: 150 miljoonaa euroa). Samansisältöisen huoneistosalkun käyvät arvot laskivat n. 0,9 % vuodenvaihteesta. Näistä myyntisalkussa tapahtunut käyvän arvon lasku oli 2,39 prosenttia ja ydintoiminnan osalta lasku oli 0,55 prosenttia. JLL tekee seuraavan käyvän arvon määrittäksen 31.12.2020 tilanteesta.
- EPRA-tulos oli -331 tuhatta euroa (28 tuhatta euroa) ja osakekohtainen nettovarallisuus 7,5 euroa (8,31 euroa). EPRA-tulokseen vaikuttivat merkittävästi päällekkäiset hallintokulut sekä asuntojen myynneistä johtuva liikevaihdon lasku. Parantuneen vuokrausasteen vaikutukset EPRA-tulokseen näkyvät yhtiön liikevaihdossa viiveellä.
- Taseen loppusumma oli 30.6.2020 141 325 tuhatta euroa (31.12.2019: 159 903 tuhatta euroa).
- Konsernin lainat rahoituslaitoksilta sisältäen myytävissä oleviin sijoituskiinteistöihin kohdistuvat velat olivat 72 317 tuhatta euroa (84 029 tuhatta euroa) ja omavaraisuusaste 48,5 prosenttia (44,5 %:a)
- Ovaro kehittää aktiivisesti kiinteistökantaansa ja ensimmäisen puolivuotiskauden aikana kiinteistöjen kehittämiseen ja perusparannuksiin on aloitetun huoneistoremonttiohjelman puitteissa käytetty yhteensä 0,9 miljoonaa euroa.

PALVELULIIKETOIMINTA

”Palvelut” -segmentti muodostuu kiinteistö- ja osakerahastoja hallinnoivasta Investors House Rahastoista sekä kiinteistövarallisuuden hoitamista ja johtamista koskevista palveluista eli Investors House Kiinteistövarallisuudenhoito Oy:stä samoin kuin Lappeenrannassa harjoitettavasta toimitilapalveluiden liiketoiminnasta.

Katsauskauden aikana rahastoyhtiössä jatkettiin kiinteistö- ja osakerahastojen hallinnointia sekä valmisteltiin uutta lainarahastoa.

Kiinteistövarallisuudenhoito käsittää transaktio- ja rahoitusjärjestelyt, kiinteistöjohtamispalvelut, isännöinti- ja hallintopalvelut, vuokrauspalvelut, toimitilapalvelut sekä OVV-ketjun franchise -toiminta.

HANKEKEHITYS

Yhteisyritys IVH Asunnot uusi kohde valmistui toukokuun lopussa 2020 ja siihen tuli 25 asuntoa.

Investors Housen osakkuusyhtiö 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”.

Vuoden 2019 viimeisellä kvartaalilla hankitun Tikkurilan kiinteistökokonaisuuteen sisältyvää asuntokehityshanketta vietiin eteenpäin sekä solmittiin hankekehityksestä yhteistyösopimus Firan kanssa.

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. Kiinteistöt-segmentti on pääomavaltaista sijoitustoimintaa. Konsernin liikevaihdosta noin 82 % syntyi kiinteistöt -segmentillä.

Segmentti ’Palvelut’ muodostuu rahasto- ja kiinteistövarallisuuden hoidon palveluista sekä toimitilapalveluista. Segmentin toiminta on logiikaltaan asiantuntijapalvelujen liiketoimintaa. Palvelut-segmentti on vähän pääomaa vaativaa toimintaa ja sellaisena tukee konsernin kannattavuutta varsinkin kun resurssien yhteiskäyttömahdollisuudet ovat hyvät. Konsernin liikevaihdosta noin 18 % syntyi Palvelut -segmentillä.



Katsauskaudella Kiinteistöt segmentin liikevaihto kasvoi 32 % ja Palvelut -segmentin supistui 13 %. Kiinteistöt-segmentin liikevaihto parani, mutta Palvelut-segmentin heikkeni. Rahasto- ja kiinteistövarallisuudenhoidon toiminnot eivät kehittyneet täysin toivotusti. Korjaavat toimenpiteet näiden toimintojen kääntämiseksi paremmin kannattaviksi on käynnistetty.

Segmentit (t eur)

Kiinteistöt	4-6/2020	4-6/2019	muutos-%	1-6/2020	1-6/2019	muutos-%
Liikevaihto	2581	2351	10 %	5543	4210	32 %
Liiketulos	1323	822	61 %	2052	1749	17 %
Palvelut						
Liikevaihto	599	539	11 %	1203	1388	-13 %
Liiketulos	204	70	191 %	341	513	-34 %

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

Korona-pandemian aiheuttama epävarmuus ja taloudellinen taantuma muodostavat lähiajan suurimman riskin. Täsmällisiä vaikutuksia on edelleen mahdotonta arvioida. Korona-kriisi on toistaiseksi näyttäytynyt maltillisesti yhtiön liiketoiminnassa, mutta jatkuessaan sillä voi olla moniulotteisia negatiivisia vaikutuksia vuokraustoimintaan, rahoitukseen ja omaisuuden arvoihin.

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 tuloksenteekokyvyn 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 vuokratyöntä on ennustettavaa.

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

Rahoitusriski voi realisoitua joko rahan hinnan noustessa tai sen saatavuuden heikentyessä. Molemmat voivat toteutuessaan heikentää yhtiön taloudellista asemaa. Rahan hintaa koskevaa riskiä hallitaan suojaamalla emoyhtiön lainat 50 - 100 % korkojohdannaisilla tai vastaavilla keinoilla. Katsauskauden lopussa suojausaste oli 90 %. Rahan saatavuuden kannalta keskeinen riskinhallintaelementti on riittävä omavaraisuusaste, joka katsauskauden lopussa oli 59 %.

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.

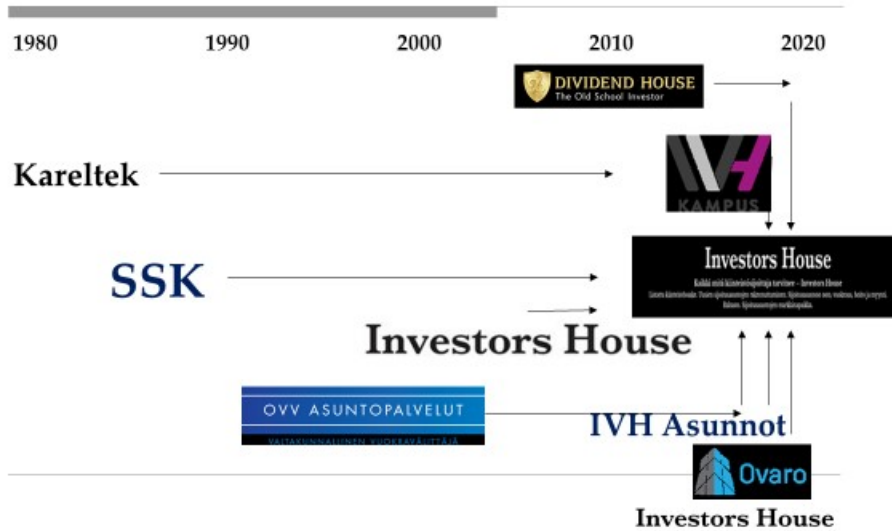
Kiinteistöjen kunto ja tekninen riski voivat realisoituessaan aiheuttaa huomattavia korjaustarpeita ja kustannuksia. Tämän hallitsemiseksi yhtiö pyrkii keskittämään investointinsa ja salkkunsu rakenteen siten, että korjausvelka olisi maltillinen eikä merkittävää systemaattista peruskorjaustarvetta syntyisi.

Katsauskauden aikana riskienhallinta on koronan johdosta ja sen vaikutusten minimoimiseksi uudelleen organisoitu ja vastuutettu.

STRATEGISET TAVOITTEET

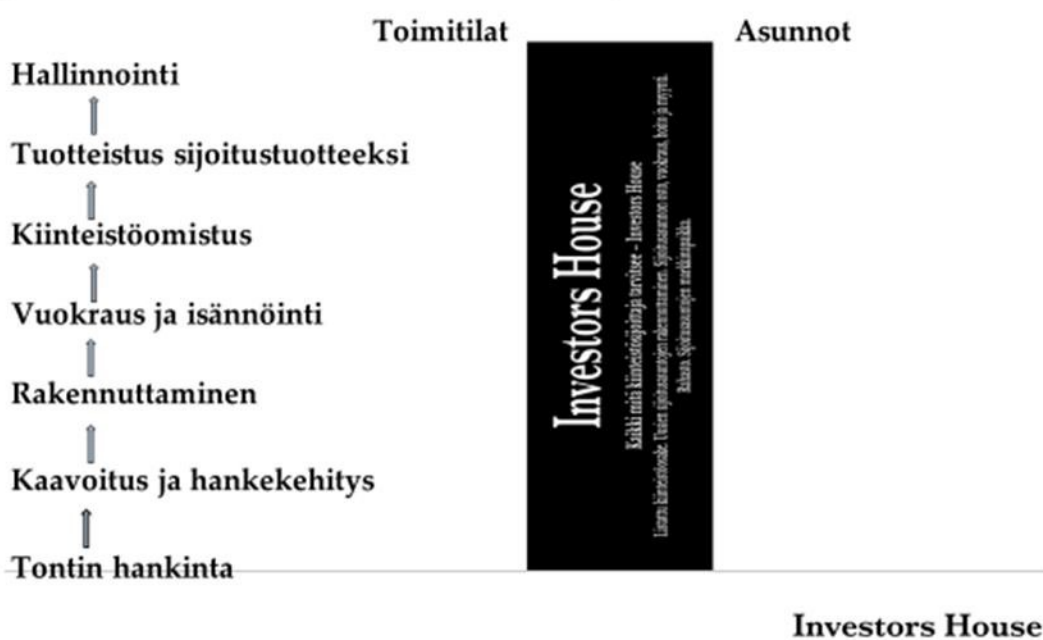
Strategian kannalta merkittävää on se, että vuosien 2015-2019 kokoamistyön tuloksena konsernilla on hallussaan koko kiinteistöliiketoiminnan arvoketju.

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.

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 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 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 osto, vuokraus, hoito ja myynti.
Rahasto. Sijoitusasuntojen markkinapaikka.

INVESTORS HOUSEN JOHTO

Investors Housen hallitus valittiin yhtiökokouksessa huhtikuussa 2020. Hallitus muodostuu viidestä jäsenestä, jotka ovat Tapani Rautiainen (puheenjohtaja), Taina Ahvenjärvi (varapuheenjohtaja), Joonas Rautiainen, Mikko Larvala ja Petri Roininen. Kaikki jäsenet ovat yhtiöstä riippumattomia pl. Petri Roininen, joka toimii yhtiön toimitusjohtajana. Kaksi jäsentä eli Taina Ahvenjärvi ja Mikko Larvala ovat merkittävistä osakkeenomistajista riippumattomia. Hallituksen puheenjohtajana on toiminut Tapani Rautiainen vuoden 2015 alusta alkaen.

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

Yhtiö on helmikuun 2020 alusta organisoitunut uudelleen. Konsernin johtoryhmän jäseniä olivat toimitusjohtajan lisäksi katsauskauden lopussa johtaja Marja Törnroos (Suorat kiinteistöomistukset ja riskienhallinta), talousjohtaja Matti Leinonen (talous ja hallinto), toimitusjohtaja Aarni Pursiainen (Investors House Rahastot 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 5.959.176 osaketta ja yhtiön hallussa 223.111 osaketta. Yhtiön hallituksella on yhtiökokouksen antama valtuutus omassa hallussa olevien osakkeiden käyttämiseen.

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

Yhtiöllä oli 30.6.2020 Euroclear Finlandin ylläpitämän osakasrekisterin mukaan 2.262 osakasta.

Yhtiökokous 28.4.2020 valtuutti hallituksen päättämään enintään 5.000.000 osakkeen osakeannista ja 600.000 oman osakkeen hankkimisesta.

Yhtiö hankki H1 2020 katsauskauden aikana 30.6.2020 mennessä hankintaohjelmassa 54.603 omaa osakettaan keskimääräisellä 5,18 €:n hinnalla. Hankittu määrä vastasi 0,88 % yhtiön osakekannasta. Yhtiön hallussa oli 30.6.2020 yhteensä 223.111 omaa osaketta.

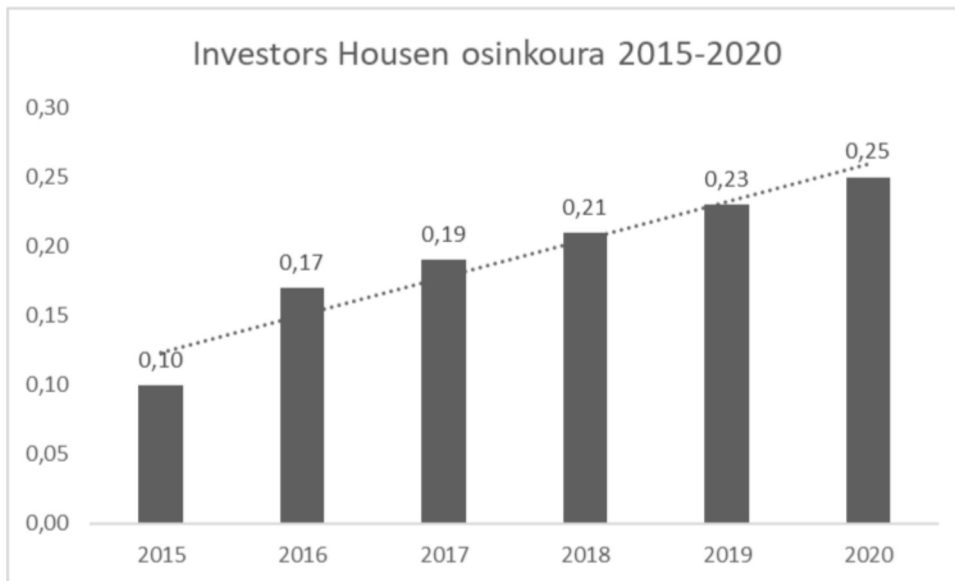
Suurimmat osakkeenomistajat 30.6.2020 olivat seuraavat:

Nimi	Määrä	Määrä%
MAAKUNNAN ASUNNOT OY	1 962 128	31,74
ROYAL HOUSE OY	1 120 386	18,12
CORE CAPITAL OY	455 740	7,37
OWH-YHTIÖT OY	272 498	4,41
GODOINVEST OY	256 493	4,15
GRÖNROOS MIKAEL HENRY	95 409	1,54
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 SIJOITUSRAHASTO	62 310	1,01
SKOGMAN BO BÖRJE RAGNAR	60 000	0,97
HYTECON OY	51 320	0,83
PÄIVÄNSALO RISTO ANTERO	38 338	0,62
GRÖNROOS KAIJA KAARINA	31 259	0,51
KALAJA OLLI JUHANI	26 317	0,43
PAKKANEN ANNELI ELISABETH	24 000	0,39
NORDEA HENKIVAKUUTUS SUOMI OY	22.700	0,37
KOKKO JOUNI	22 000	0,36
HAAVISTO ESA ANTERO	20 000	0,32
GRÖNROOS ARTO OTTO SAKARI	18 095	0,29

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.

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. Yhtiö on 17.8.2020 tehdyn hallitukselle delegoidun päätöksen jälkeen nostanut osakekohtaista osinkoa viiden peräkkäisen vuoden ajan. Jaettu osinko edustaa noin 55 %:ia vuoden 2019 operatiivisesta tuloksesta.



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

RAPORTOINTIKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Hallitus päätti saamansa valtuuden perusteella 17.8.2020 osingon jaosta siten, että tilikauden 2019 tuloksen perusteella aikaisemmin maksetun 0,13 €/osake lisäksi maksetaan 0,12 €/osake eli yhteensä yhtiökokouksen päättämä 0,25 € / osake.

Hallitus päätti 17.8.2020 johdon kannustinjärjestelmästä, mistä on erikseen tiedotettu 17.8.2020.

Investors Housen vaihtoehtoissijoituksista ja uusista liiketoimintamalleista vastaavaksi johtajaksi nimettiin 17.8.2020 alkaen Timo Rantala.

Investors House Kiinteistövarallisuudenhoidosta johtoryhmässä vastannut Marita Polvi-Lohikoski siirtyi 17.8.2020 osakkuusyhtiö Ovaron palvelukseen johtajaksi.

Investors House on ostanut omia osakkeitaan 9.152 kpl omistaen 21.8.2020 yhteensä 232.263 kpl osaketta (3,76 % kaikista osakkeista).

LÄHIPIIRIKAUPAT

Ei lähipiirikauppoja.

TILIKAUDELLA 2020 KÄYTTÖÖNOTETUT UUDISTUNEET EPRA-TUNNUSLUVUT

Investors House tiedotti 20.4.2020 nettovarallisuuskaskennan (EPRA) muutoksista sekä siitä, että Q1 2020 alkaen EPRA:n suositusten ja ohjeiden mukaan Palvelut-segmentille määritetään käypä arvo.

Eurooppalaisten listattujen kiinteistöyhtiöiden järjestö EPRA on korvannut kiinteistöyhtiöiden nettovarallisuuskaskennassa käytetyt EPRA NAV ja EPRA NNAV -tunnusluvut 1.1.2020 alkaen kolmella uudella tunnusluvulla: EPRA NRV (Net Reinstatement Value), EPRA NTA (Net Tangible Assets) ja EPRA NDV (Net Disposal Value).

EPRA NRV:n tarkoitus on määrittää kustannus, jolla yhtiön nettovarot ja liiketoiminnot voitaisiin hankkia raportointipäivänä. EPRA NTA määrittää yhtiön aineellisen omaisuuden nettoarvon raportointipäivänä. EPRA NDV:n tarkoitus on määrittää osakkeenomistajille jäävät nettovarot, jos koko omaisuus realisoitaisiin hallitusti.

Investors House on aiemmin raportoinut ns. vaihtoehtoisena tunnuslukuna EPRA NAV:in. Investors House on päättänyt ottaa alkaen 1.1.2020 käyttöön uusista tunnusluvuista EPRA NRV:n. Yhtiön käsityksen mukaan se antaa sijoittajille parhaan informaation yhtiön nettovarallisuudesta, koska kyseinen tunnusluku mahdollistaa myös Palvelut -segmentin liiketoimintojen ja muiden aineettomien omaisuuserien arvostamisen käypään arvoon. Liiketoimintojen ja muiden aineettomien omaisuuserien käyvän arvon määrittäminen tehdään ulkopuolisen, riippumattoman arvonmäärittäjän toimesta.

Yhtiö raportoi osavuositarkastuksissaan ja tilinpäätöksessään osana tunnuslukuja myös EPRA NTA:n ja EPRA NDV:n.

Alla on esitetty siltalaskelma raportointikaudelta sekä vertailukaudelta EPRA NAV:ista uuteen EPRA NRV:hen:

	30.6.2020	30.6.2019
EPRA NAV, t eur	44.974	47.516
+ Palveluiden käypä arvo *	6.301	3.991
EPRA NRV yhteensä, t eur	51.275	51.507
EPRA NRV, EUR/osake	8,60	8,57

*Palveluiden käyvän arvon on tarkastuskaudelta ja vertailukaudelta määrittänyt Translink Corporate Finance Oy.

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.

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA (t EUR)

	4-6/2020	1-6/2020	4-6/2019	1-6/2019
LIKEVAIHTO	2 934	6 278	2 746	5 354
Ylläpitokulut	-1 040	-3 402	-1 238	-2 748
NETTOTUOTTO	1 894	2 876	1 508	2 606
Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	0	-11	-180	-193
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	-331	-439	-462	-109
Myynnin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-182	-435	-188	-458
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	-15	6	-23	-30
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	-21	-39	49	-12
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	1 345	1 958	704	1 804
Rahoitustuotot yhteensä	2	2	10	10
Rahoituskulut yhteensä	-384	-761	-448	-761
TULOS ENNEN VEROJA	963	1 199	266	1 053
Verot yhteensä	-218	-237	-183	-325
KATSAUSKAUDEN TULOS	745	962	83	728
KATSAUSKAUDEN LAAJA TULOS	745	962	83	728

Jakautuminen:

Emoyhtiön omistajille	418	521	210	858
Määräysvallattomille omistajille	327	441	-127	-130

Emoyhtiön omistajille kuuluva:

Osakekohtainen tulos, laimentamaton	0,07	0,09	0,03	0,14
Osakekohtainen tulos, laimennettu	0,07	0,09	0,03	0,14

KONSERNITASE
(t EUR)

6/2020

6/2019

12/2019

PITKÄAIKAISET VARAT			
Liikearvo	2 813	2 828	2 828
Aineettomat hyödykkeet	51	87	69
Aineelliset hyödykkeet	278	26	19
Sijoituskiinteistöt	42 124	84 914	103 892
Vaihto-omaisuuskiinteistöt	0	3 029	550
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	24 929	14 284	11 785
Muut sijoitukset	10	10	10
Laskennalliset verosaamiset	195	479	472
Pitkäaikaiset varat yhteensä	70 400	105 657	119 625
LYHYTAIKAISET VARAT			
Saamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	0	0	0
Myyntisaamiset ja muut saamiset	1 101	1 572	2 685
Lyhytaikaiset sijoitukset	0	226	0
Rahavarat	4 844	9 060	8 362
Lyhytaikaiset varat yhteensä	5 945	10 858	11 047
VASTAAVAA YHTEENSÄ	76 345	116 515	130 672

OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma	2 556	2 556	2 556
Muu oma pääoma	42 121	58 135	59 566
Oma pääoma yhteensä	44 677	60 691	62 122
Määräysvallattomien osuus	1 200	14 533	17 156
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma	43 477	46 158	44 966
pääoma			
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Korolliset velat	18 017	39 946	46 755
Laskennalliset verovelat	925	988	1 144
Pitkäaikaiset velat yhteensä	18 942	40 934	47 899
Lyhytaikaiset velat			
Korolliset velat	2 908	8 851	9 677
Ostovelat ja muut velat	9 818	6 039	10 974
Lyhytaikaiset velat yhteensä	12 726	14 890	20 651
Velat yhteensä	31 668	55 824	68 550
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	76 345	116 515	130 672

EMOYRITYKSEN OMISTAJILLE KUULUVA OMA PÄÄOMA (t EUR)	OSAKEPÄÄOMA	YLIKURSSI- RAHASTO	SVOP	KERTYNEET VOITTOVARAT	OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ
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
Tilikauden tulos 1-3/2020				103	103
Tilikauden laaja tulos				103	103
Omien osakkeiden hankinta			-97		-97
Liiketoimet määräysvall. kanssa				-43	-43
Emoyhtiön omistajille kuuluva					
Oma pääoma 31.3.2020	2 556	7	27 107	15 259	44 929

Määräysvallattomien osuus					20 517
Oma pääoma 31.3.2020 yhteensä					65 446
Tilikauden tulos 4-6/2020				418	418
Tilikauden laaja tulos				418	418
Osingonjako				-777	-777
Omien osakkeiden hankinta			-192		-192
SVOP rahoitus			6		
Liiketoimet määräysvall. kanssa				-907	-907
Emoyhtiön omistajille kuuluva					
Oma pääoma 30.6.2020	2 556	7	26 921	13 993	43 477
Määräysvallattomien osuus *					1 200
Oma pääoma 30.6.2020 yhteensä					44 677

*Katsauskaudella Q2/2020 Investors House Rahastot Oy:n vähemmistöosuuksien hankkimisen ja IVH Kampuksen osakkuusyhtiöksi muuttumisen johdosta määräysvallattomien omistajien osuus konsernin omasta pääomasta pieneni huomattavasti.

KONSERNIN RAHOITUSLASKELMA (t
EUR)

4-6/2020 1-6/2020 4-6/2019 1-6/2019

<i>Liiketoiminnan nettorahavirta</i>	287	1 954	1 077	117
<i>Investointien rahavirrat:</i>				
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin	-12	-12	0	0
Kiinteistöinvestoinnit	-211	-422	-13 950	-18 382
Sijoitus- ja vaihto-om.kiinteistöjen myynti	0	550	9 568	15 871
Muut sijoitukset	0	37	0	0
Tytäryhtiöiden hankinta	0	0	0	0
<i>Investointien nettorahavirta</i>	-223	153	-4 382	-2 511
<i>Rahoituksen rahavirta</i>				
Korollisten lainojen nostot	4 640	4 640	3 400	10 840
Korollisten lainojen takaisinmaksut	-5 177	-10 633	-5 563	-12 974
Emoyhtiön omistajille maksetut osingot	-777	-777	-1 383	-1 383
Liiketoimet määräysvallattomien kanssa	-1 772	1 431	11 493	12 793
Omien osakkeiden hankinta	-192	-286	-70	-145
<i>Rahoituksen nettorahavirta</i>	-3 278	-5 625	7 877	9 131
<i>Rahavarojen muutos</i>	-3 214	-3 518	4 572	6 737

VOITTO/TAPPIO KÄYPÄÄN ARVOON ARVOSTAMISESTA

(t EUR)

	4-6/2020	1-6/2020	4-6/2019	1-6/2019
Kiinteistöjen käyvän arvon muutokset	-125	-125	-391	75
Sijoitusten käyvän arvon muutokset	0	0	4	26
Käyttöoikeusomaisuuserien poistot	-4	-11	-7	-13
Ajanmukaistamisinvestoinnit	-202	-303	-68	-197
Konserni yhteensä	-331	-439	-462	-109

SIOITUSKIINTEISTÖT (t EUR)

	6/2020	3/2020	12/2019	9/2019	6/2019	3/2019	12/2018
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa	104 033	103 892	84 908	84 914	74 721	68 206	57 488
Hankitut sijoituskiinteistöt / Muut investoinnit	23	148	16 169		19 891	12 534	10 830
Myydyt sijoituskiinteistöt					-9 300	-7 400	
Voitto/ tappio käypään arvoon arvostamisesta	-125		394		-391	466	-112
IFRS 16 käyttöoikeusomaisuuserien lisäykset						922	
Poistot käyttöoikeusomaisuuseristä	-4	-7	-7	-6	-7	-7	
Siirrot vaihto-omaisuuskiinteistöistä			2 428				
IVH Kampus muutos osakkuusyhtiöksi	-61 803						
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	42 124	104 033	103 892	84 908	84 914	74 721	68 206
Myyntissä olevat sijoituskiinteistöt							
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	42 124	104 033	103 892	84 908	84 914	74 721	68 206

Sijoituskiinteistöt 30.6.2020:	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 Vantaan Neilikkatie 17	Vantaa	100 %
Koy IVH Vantaa	Vantaa	100 %
Koy Keskusväylä	Pori	37 %
Koy Kymminlinnantie 18	Kotka	67 %
Ikaali Invest	Ikaalinen	67 %
As Oy Lahden Kulmala	Lahti	30 %

SEGMENTTIKOHTAISET TULOSLASKELMAT
(t EUR)

Kiinteistöt-segmentti

	4-6/2020	1-6/2020	4-6/2019	1-6/2019
LIKEVAIHTO	2 581	5 543	2 351	4 210
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-906	-3 002	-933	-2 115
NETTOTUOTTO	1 675	2 541	1 418	2 095
Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	0	-11	-180	-193
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	-331	-439	-466	-135
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	-21	-39	49	-12
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	0	0	1	-6
SEGMENTIN LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	1 323	2 052	822	1 749

Palvelut-segmentti

	4-6/2020	1-6/2020	4-6/2019	1-6/2019
LIKEVAIHTO	599	1 203	539	1 388
Segmentin välittömät kulut	-380	-868	-449	-877
NETTOTUOTTO	219	335	90	511
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	0	0	4	26
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	-15	6	-24	-24
SEGMENTIN LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	204	341	70	513

Palvelut-segmentin konsernin sisäinen laskutus Kiinteistöt-segmentiltä on ollut 4-6/2020 245t EUR ja 1-6/2020 468t EUR (4-6/2019 144t EUR, 1-6/2019 244t EUR) mitkä on esitetty segmenttikohtaisissa tuloslaskelmissa Palvelut-segmentin liikevaihdossa ja Kiinteistöt-segmentin ylläpitokuluissa.

Täsmäytys konsernituloslaskelmaan:

	4-6/2020	1-6/2020	4-6/2019	1-6/2019
Kiinteistöt-segmentin liikevoitto	1 323	2 052	822	1 749
Palvelut-segmentin liikevoitto	204	341	70	513
Myyntin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-182	-435	-188	-458
Rahoitustuotot ja -kulut	-382	-759	-438	-751
TULOS ENNEN VEROJA	963	1 199	266	1 053

TALOUELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT

	4-6/2020	1-6/2020	4-6/2019	1-6/2019
<i>IFRS</i>				
Osakekohtainen tulos, EUR	0,07	0,09	0,03	0,14
Osakekohtainen oma pääoma, EUR	-	7,30	-	7,68
<i>Vaihtoehtoiset tunnusluvut</i>				
Omavaraisuusaste %	-	58,5	-	52,1
Oman pääoman tuotto %, p.a.	5,4	3,6	0,6	2,6
Sijoitetun pääoman tuotto %, p.a.	5,9	4,3	2,8	3,7
EPRA Earnings (operatiivinen tulos) t EUR	640	749	872	1 314
EPRA Earnings (operatiivinen tulos) EUR/osake	0,107	0,125	0,145	0,218
EPRA NRV (nettovarallisuus), t EUR	-	51 275	-	51 507
EPRA NRV (nettovarallisuus), EUR/osake	-	8,60	-	8,57
EPRA NAV (nettovarallisuus), t EUR	-	44 974	-	47 516
EPRA NAV (nettovarallisuus), EUR/osake	-	7,55	-	7,91
EPRA NTA, t EUR	-	41 593	-	44 195
EPRA NTA, EUR/osake	-	6,98	-	7,35
EPRA NDV, t EUR	-	40 664	-	43 330
EPRA NDV, EUR/osake	-	6,82	-	7,21

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

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

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

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

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

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

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

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)

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

EPRA NRV/NAV (nettovarallisuus) t EUR

Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma

-/+ Rahoitusinstrumenttien käypä arvo

+ Kiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta syntynyt laskennallinen verovelka

+/- Pääomaosuusmenetelmällä yhdisteltävien edellä mainitut erät

=EPRA NAV (nettovarallisuus)

+ Liiketoimintojen ja aineettomien omaisuuserien käypä arvo

= EPRA NRV

EPRA NTA (aineellisen omaisuuden nettoarvo), t EUR

Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma

-/+ Rahoitusinstrumenttien käypä arvo

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

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

- Liikearvo

- Aineettomat omaisuuserät

EPRA NTA (aineellisen omaisuuden nettoarvo) t EUR

EPRA NDV (omaisuuden nettoluovutusarvo) t EUR

Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma

- Liikearvo

EPRA NDV, t EUR

EPRA nettovarallisuus /
osake =

EPRA nettovarallisuus

Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä