

INVESTORS HOUSE Q1 2020 – KASVU JATKUI, KANNATTAVUUS HEIKKENI

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

YHTEENVETO KAUKDELTA 1-3/2020 (VERTAILUKAUSI 1-3/2019)

Ensimmäisellä kvartaalilla Investors House keskittyi operatiiviseen liiketoimintaan ja uusien liiketoimintojen kehittämiseen. Konserni myös lyhensi ja järjesteli lainojaan sekä täsmensi liiketoimintaorganisaatiotaan.

Keskeiset liiketoiminnan kehitystoimet kohdistuivat hankekehitykseen, jossa Vantaan Tikkurilan alustavasti 11.000 kem² asuntohanketta kehitettiin kaavakehitysvaiheessa. Toteutusvaiheessa yhteisyritys IVH Asunnot jatkoi uuden asuntokohteen rakennuttamista Pohjois-Helsingissä. Kohde valmistuu kesällä 2020 ja siihen tulee 25 asuntoa. Palveluliiketoiminnassa tärkein kehityskohde oli uuden lainarahaston valmistelu.

Investors Housen johtoryhmä organisoitui uudelleen 1.2.2020 alkaen. Samalla otettiin käyttöön uusi vastuunjaon ja johtamisen malli, jolla valmistaudutaan seuraavaan strategiakauteen.

Investors Housen liikevaihto kasvoi 28 % ollen 3.344 t€ (2.608 t€). Kasvu syntyi Kiinteistöt - segmentillä loppuvuonna 2019 tehtyjen investointien myötä. Palveluliiketoiminnan liikevaihto sen sijaan laski ja samalla sen osuus konsernin liikevaihdosta pieneni 17 %:iin.

Ylläpitokulut kasvoivat 56 % ollen 2.362 t€ (1.510 t€). Kulumielessä jaksolle leimaa-antavaa oli koko vuodelta kerralla ensimmäiselle kvartaalille kohdennettavien kiinteistöverojen huomattava kasvu 452 t€:lla, mikä oli yli puolet koko ylläpitokulujen kasvusta. Toinen puoli kulujen kasvusta oli volyymisidonnaista kiinteistökannan kasvaessa. Verovaikutus huomioon ottaen juoksevien ylläpitokulujen kasvu on linjassa liikevaihdon kasvun kanssa.

Kassavirtapohjaista jatkuvien toimintojen kannattavuutta kuvaava operatiivinen tulos (Epra) laski 75 % ollen 109 t€ (442 t€). Operatiivisen tuloksen heikkeneminen johtui kasvaneista kiinteistöveroista, palveluliiketoiminnan liiketuloksen heikkenemisestä sekä lisätyistä rekrytoinneista ja kehityspanostuksista uusiin liiketoimintoihin. Konsernin oman organisaation sisällä tehdyn kehitystoiminnan kustannukset ja uuden liiketoiminnan kehittämisen rekrytoinnit on kirjattu kuluina tulokseen.

Koko tulos oli 217 t€, mikä oli 66 % vertailukautta (645 t€) heikompi. Liikevaihdon kasvusta huolimatta palveluliiketoiminnan liiketuloksen heikkeneminen sekä nopea kiinteistöverojen kasvu ja mainitut panostukset liiketoimintojen kehittämiseen olivat keskeiset syyt tuloksen

heikkenemiseen. Investoinneista pidättäytymisen johdosta myöskään vertailukauden kaltaisia käyvän arvon muutoksia ei ollut.

Katsauskaudella maksettiin pois konsernin lainoja 5 M€. Lainojen poismaksun myötä konsernin omavaraisuusaste nousi 51 %:iin vuodenvaihteen 48 %:sta (vertailukaudella 51 %). Konsernin lyhytaikaiset varat kasvoivat 9,7 M€:oon (6,4 M€) yksittäisten asuntojen ja rahasto-osuuksien myyntien sekä taseen hallinnan myötä. Investors Housen omavaraisuusaste ja likviditeetti olivat 3/2020 varsin hyvät.

Katsauskauden aikana korona-pandemia alkoi ja levisi. Investors House käynnisti kvartaalin loppupuolella useita riskienhallinnallisia toimia varmistaakseen toimintojen häiriöttömän etenemisen ja kassavirran.

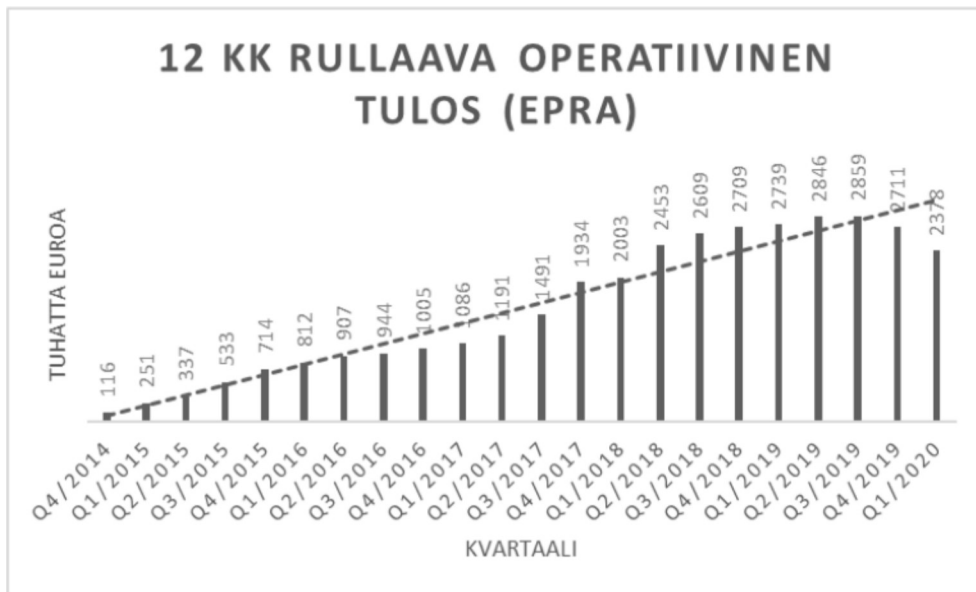
Katsauskauden päättymisen jälkeen Investors House arvioi koronan vaikutuksia ja toimintaympäristön muuttuessa täsmentää vuoteen 2023 ulottuvia painotuksia koko arvoketjun strategiassaan. Yhtiö on myös käynnistänyt toimet, joilla tavoitellaan Q1 2020 laskeneen operatiivisen tuloksen parantamista.

TOIMITUSJOHTAJA PETRI ROININEN:

” Investors Housen 12 kuukauden rullaava liikevaihto on 16-kertaistunut viimeisen 21 kvartaalin aikana. Investors House kohtaa pandemia -ympäristön kannattavana kasvuyrityksenä, 51 %:n omavaraisuusasteella ja usealla ansaintalogiikalla. Lähtökohta on vahva.



Samalla pandemia seurannaisvaikutuksineen muuttaa merkittävästi koko toimintaympäristöä. Tämä luo sekä uusia riskejä että mahdollisuuksia. Lisäksi olemme tyytymättömät ensimmäisen vuosineljänneksen tuloksetkseen. Näistä syistä täsmennämme strategisia painotuksia sekä etsimme keinot uusien avautuvien mahdollisuuksien hyödyntämiseen.



Olemme jo aloittaneet mainitut toimet yhtiökokouksen hallitukselle myöntämän merkittävän osakeantivaltuuden, likviditeettiaseman parantamisen, pääoma uudelleenallokoinnin valmistelun sekä uuden liiketoiminnan kehittämisen muodossa. Viime mainitusta olemme tänään asuntojen hankekehityksen osalta kertoneet.”

YHTEENVETOTAULUKKO

	1-3/2020	1-3/2019	muutos -%
Liikevaihto, t eur	3344	2608	28 %
Nettotuotto, t eur	982	1098	-11 %
Katsauskauden tulos, t eur	217	645	-66 %
Omavaraisuusaste, %	50,7	50,5	
Operatiivinen tulos, t eur	109	442	-75 %
Nettovarallisuus/osake (EPRA NRV)	8,43	8,77	-4 %

LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

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. Vaikutukset eivät kuitenkaan ole ainoastaan negatiivisia. Voi myös olla, että mahdollinen taantuma avaisi uusia mahdollisuuksia mikäli se johtaisi esimerkiksi tonttien saatavuuden paranemiseen tai rakennuskustannusten alenemiseen.

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

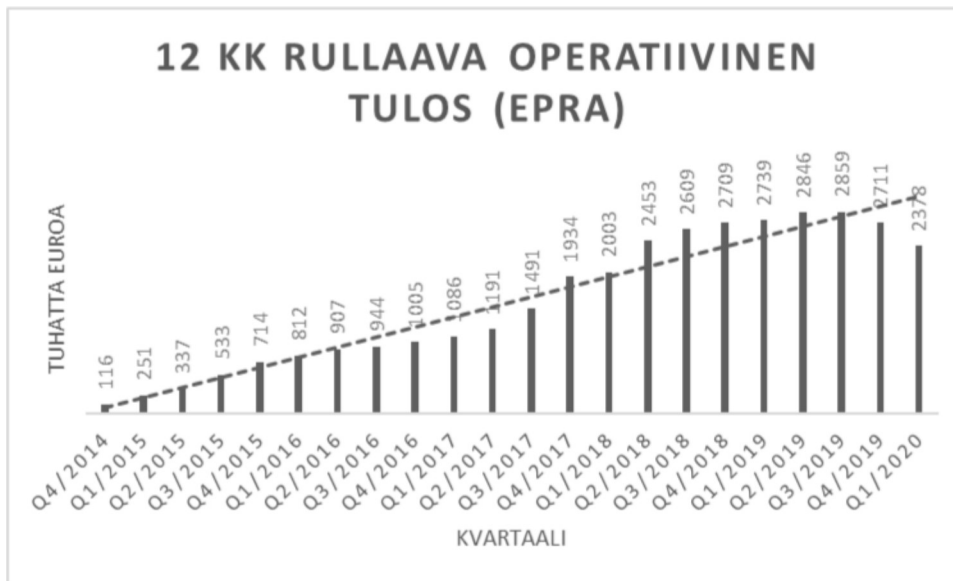
Korona-pandemian aiheuttama epävarmuus ja taloudellinen taantuma muodostavat lähiajan suurimman riskin. Täsmällisiä vaikutuksia on edelleen mahdotonta arvioida.

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.

KATSAUSKAUDEN TULOS (VERTAILUKAUSI 1-3/2019)

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. Investors House päätti käynnistää toimet operatiivisen tuloksen korjaamiseksi. 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 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. Katsauskauden laaja tulos oli selvästi alempi kuin vertailukautena, mihin vaikuttivat erityisesti merkittävästi kasvaneet kiinteistöverot, palveluliiketoiminnan huomattava liiketuloksen lasku sekä panostukset kehitystoimiin.

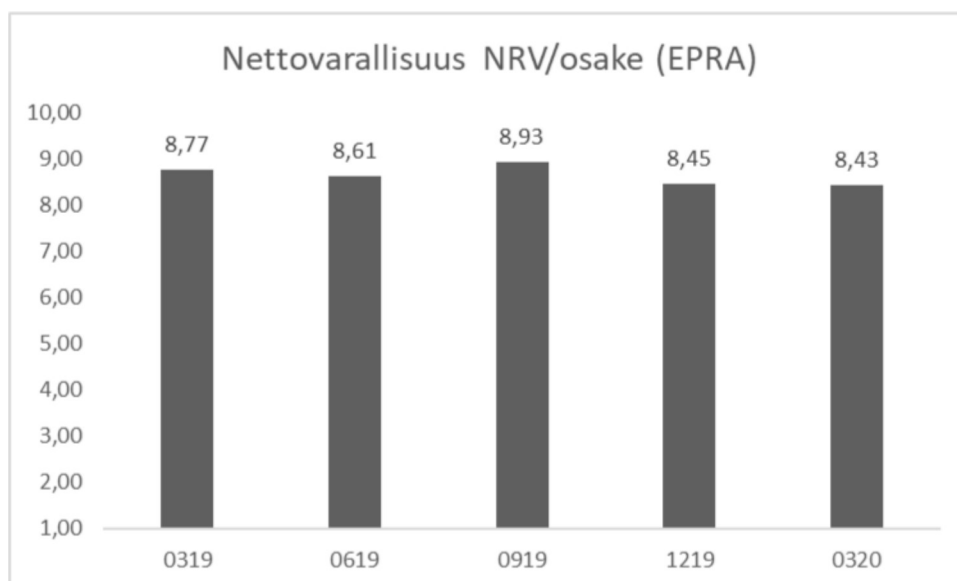
PÄÄOMARAKENNE JA RAHOITUS

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

Konsernin taseen loppusumma oli 129.163 t€ (101.692 t€). Konsernin oma pääoma yhteensä oli 65.446 t€ (51.370 t€) ja vieras pääoma yhteensä 63.717 t€ (50.322 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 riskienhallinnallisin keinoin. Katsauskauden lopussa emoyhtiön lainojen suojausaste oli 100 %. Lisäksi tytäryhtiö IVH Kampus on suojannut lainansa 50 %:sti korkojohdannaisin korkoriskinhallintatarkoituksessa.

Konsernin omavaraisuusaste oli 51 % (51 %). Omavaraisuusaste on säilynyt riskienhallintapolitiikan mukaisesti hyvällä tasolla sijoitusomaisuuden ja taseen kasvusta huolimatta.



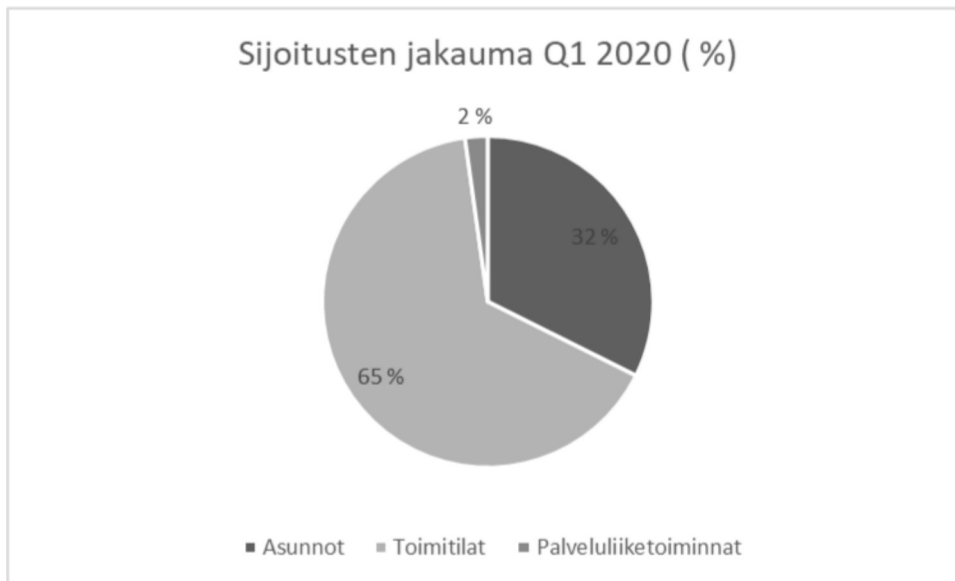
EPRA:n nettovarallisuus NRV / osake kuvaa yhtiön omaisuuden osakekohtaista arvoa. Q1 2020 otettiin käyttöön EPRA:n suosituksen mukainen uusi tunnusluku EPRA NRV, jossa sekä Kiinteistöt- että Palvelut -segmentti on määritetty käypään arvoon. EPRA NRV oli Q1 2020 lopussa 8,43 €/osake. Palveluliiketoiminnan osalta ulkopuolinen corporate finance -talo määrittää kvartaaleittain palveluliiketoiminnan arvon tulosperusteisesti.

Konsernin emoyhtiöllä ei ollut katsauskautella rahoituskovenantteja lainoissaan, mutta katsauskauten jälkeen se on solminut rahoitussopimuksen, jossa oleva omavaraisuuskovenantti on yhdenmukainen yhtiön strategisen tavoitteen eli vähintään 45 %:n omavaraisuusasteen kanssa. IVH Kampus Ky, joka on konsolidoitu konserniin, on sopinut rahoitussopimuksen, jonka erityisehdot koskevat omavaraisuutta ja kassavirtaa, ja jonka ehdot se on täyttänyt.

SIJOITUKSET

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

Katsauskauden lopussa varoista 32 % oli sidottu asuntoihin, 65 % kaupallisiin kiinteistöihin ja 2 % palveluliiketoimintaan. Sijoitusten hajautuksen tarkoitus on parantaa sijoitustoiminnan sitoman pääoman tuottoa, pienentää liiketoiminnan riskiä ja tätä kautta tukea osakkeen arvoa.



Omistettujen sijoituskiinteistöjen arvot perustuvat ulkopuolisten AKA-auktorisoidujen kiinteistöarvioijien laatimiin arviokirjoihin. Arviokirjat on laadittu 10/2019 - 12/2019.

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

Osakkuusyhtiö Ovaro muodostaa noin yhdeksän prosenttia sijoituksista ja muut suorat asuntosijoitukset noin 24 % sijoituksista. Ovaron osakekohtainen arvo Investors Housen Q1 2020 osavuositarkastuksessa on 5,78 €/osake kun Ovaron ilmoittama nettovarallisuus/osake vastaavana ajankohtana on 7,76 €/osake.



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

Katsauskauden lopun tilanteessa Investors Housen suoraan omistamat kiinteistöt painottuvat 23 %:sti pääkaupunkiseudulle ja 75 %:sti maakunnallisissa kasvukeskuksissa. Tavoite onkin, että salkku painottuu pk-seudulle sekä maakunnallisiin kasvukeskuksiin.



Katsauskauden lopun tilanteessa yhtiön suoraan omistamat kiinteistöt koostuvat uudehkoista kiinteistöistä siten, että 96 % on valmistunut tai peruskorjattu 1990 tai myöhemmin. Ikäjakautuman hallinnan tarkoitus on välttää korjausvelkaa ja peruskorjaustarpeita.

INVESTOINNIT JA MYYNNIT

Katsauskauden aikana myytiin yksittäisiä huoneistoja ja rahasto-osuuksia noin 3,5 M€ arvosta. Investointeja ei tehty.

VUOKRAUSTOIMINTA

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

KIINTEISTÖJEN YLLÄPITO JA AJANMUKAISTAMINEN

Kiinteistöjen ylläpito jatkui normaalisti. 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 31.3.2020 yhteensä 1.953.410 kpl Ovaron osaketta, jotka edustavat 20,4 % kaikista osakkeista ja äänistä.

Investors Housen taseessa Ovaron osakkeet ovat 31.3.2020 arvossa 5,78 €/osake. Ovaro-omistus muodostaa noin 9 % Investors House -konsernin taseesta kun 91 % muodostuu toimitila- ja asuinkiinteistöistä sekä Palvelut-segmentistä.

Katsauskauden aikana Ovaron toimintaa saneerattiin ja kehitettiin. Seuraava teksti perustuu Ovaron 7.5.2020 julkaisemaan osavuositarkastukseen Q1 2020:

YHTEENVETO KAUELTA 1-3/2020 (VERTAILUKAUSI 1-3/2019)

Koronaviruspandemia levisi Suomeen maaliskuun aikana. Pandemian aiheuttama taloudellinen epävarmuus ei vaikuttanut Ovaron toimintaan ensimmäisellä kvartaalilla, mutta siitä johtuvalla epävarmuudella voi olla vaikutuksia loppuvuoden liiketoimintaan. Pandemian arvioidaan vaikuttavan asuntojen myyntimäärään, joka voi laskea Ovaron tulevaa kassavirtaa. Vuokrausasteen kehittymiseen Koronapandemian vaikutusten arvioidaan olevan vähäisempiä. Pandemiasta huolimatta Ovaro kehittää vuokrausliiketoimintaansa aktiivisilla toimenpiteillä. Taloudellisen epävarmuuden myötä Ovaron vuokralaisille voi aiheutua maksuvaikeuksia lomautuksien ja työttömyyden seurauksena.

Koronapandemian vuoksi yhtiön tulevaisuuden näkymiä on vaikeampi arvioida. Ovaro arvioi (20.2.2020) vuoden 2020 operatiivisen tuloksen (EPRA) olevan parempi kuin 2019, jolloin se oli 541 tuhatta euroa.

Ensimmäisellä kvartaalilla asuntojen myynti onnistui hyvin. Asuntoja meni kaupaksi 31 kappaletta (28 kpl), joiden velaton myyntihinta oli yhteensä 7,6 miljoonaa euroa (7,5 miljoonaa euroa). Toteutuneet myyntihinnat olivat noin 3,1 % alle tasearvojen.

Ensimmäisen vuosineljänneksen tulos oli tappiollinen -592 tuhatta euroa (-811 tuhatta euroa).

Vuosineljänneksen operatiivinen tulos (EPRA) oli -375 tuhatta euroa (-234 tuhatta euroa). EPRA-tulosta rasittivat alkuvuodelle osuva kiinteistövero kirjaus, henkilörekrytoinnit, päällekkäiset hallintokulut sekä asuntojen myynneistä johtuva liikevaihdon lasku. Tulosta heikensi myös alhainen vuokrausaste.

Kvartaalilla ei tehty kiinteistöjen arvonmäärittystä. Seuraavan kerran Jones Lang LaSalle Finland Oy määrittää Ovaro Kiinteistösijoituksen kiinteistöjen käyvän arvon 30.6.2020. Osavuositarkastuksessa käyvän arvon muutos johtui myytyjen asuntojen arvon muutoksesta.

Yhtiön osakekohtainen nettovarallisuus (NAV/osake EPRA) laski ensimmäisellä kvartaalilla. Yhtiön osakekohtainen nettovarallisuus (EPRA) oli 7,76 euroa (8,45 euroa). Ovaro otti 1.1.2020 alkaen käyttöön EPRA:n suositusten mukaisesti nettovarallisuuden (NAV)

korvaamaan EPRA:n uudet tunnusluvut, sijoitusten nettovarojen nettoarvo (Net Reinstatement Value, NRV) ja aineellisen omaisuuden nettoarvon (Net Tangible Assets, NTA). Tilikauden 2020 ajan vanha ja uudet tunnusluvut esitetään rinnakkain vertailtavuuden parantamiseksi. Osakekohtainen aineellisen omaisuuden nettoarvo (NTA/osake EPRA) oli 7,73 euroa (8,29 euroa) ja osakekohtainen sijoitusten nettovarojen nettoarvo (NRV/osake EPRA) oli 7,76 euroa (8,45 euroa). NRV ei Ovarolla poikkea olennaisesti NAV:sta, NTA:n osalta laskennallisissa veroissa huomioidaan NAV:sta poiketen ainoastaan ydinsalkun kohteista aiheutuva laskennallinen vero.

Ensimmäisen vuosineljänneksen liikevaihto oli 2 519 tuhatta euroa (2 939 tuhatta euroa), mikä oli 420 tuhatta euroa vähemmän. Liikevaihdon lasku vertailuvuosineljännekseen nähtäen johtui siitä, että yhtiön vuokrauskäytössä olevien asuntojen kokonaismäärä on laskenut.

Hyvin edenneen asuntojen myynnin vuoksi yhtiön rahavarat kasvoivat merkittävästi 11 557 tuhanteen euroon (31.12.2019: 9 442 tuhatta euroa).

Ovaro allekirjoitti 11.3.2020 uuden rahoitus sopimuksen, jolla se järjesteli rahoituksensa siten, että 1.4. erääntynyt joukkovelkakirjalaina maksettiin erääntymishetkellä takaisin 7 miljoonan euron kassavaraerällä ja uudella 13 miljoonan euron lainalla. Samalla voimassa olevat emoyhtiön lainat järjesteltiin yhdeksi 34 miljoonan euron vakuudelliseksi lainoiksi, jotka erääntyvät 31.12.2024.

PALVELULIIKETOIMINTA

”Palvelut” -segmentti muodostuu kiinteistö- ja osakerahastoja hallinnoivasta Dividend Housesta 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. Rahastoyhtiön toimitusjohtaja vaihtui 1.2.2020 kun KTT Aarni Pursiainen aloitti ja rahastoyhtiötä pitkään johtanut Risto Päivänsalo jäi pois yhtiön palveluksesta.

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

Kokonaisuutena Palvelut -segmentti supistui ja sen kannattavuus heikkeni katsauskaudella. Tytäryhtiöiden johto on käynnistänyt toimia kannattavuuden ja kasvu parantamiseksi.

HANKEKEHITYS

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

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”.

Vuoden 2019 viimeisellä kvartaalilla hankitun Tikkurilan kiinteistökokonaisuuteen sisältyvää asuntokehityshanketta vietiin eteenpäin ja suunniteltiin.

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 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.

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 59 % ja Palvelut -segmentin supistui 29 %. Rahasto- ja kiinteistövarallisuudenhoidon toiminnot eivät kehittyneet toivotusti.

Segmentit (t eur)

Kiinteistöt	1-3/2020	1-3/2019	Muutos -%
Liikevaihto	2962	1859	59 %
Liiketulos	729	927	-21 %
Palvelut			
Liikevaihto	604	849	-29 %
Liiketulos	137	443	-69 %

Palveluiden liikevaihto on kasvanut viimeisten vuosien aikana, jolloin Palvelut-segmentin vahvistaminen on ollut strateginen teema. Kasvun hakemisen taustalla on pyrkimys monipuolistaa ansaintapohjaa. Palveluiden liikevaihto laski, mikä oli pettymys. Ne muodostivat katsauskaudella 17 % konsernin liikevaihdosta.

Kaksi segmenttiä osin hyödyntävät samoja resursseja sekä mahdollistavat hanketason strukturoinnin eri tavoin. Näistä syistä johtuen segmentit muodostavat kokonaisuuden, josta löytyy synergiaa sekä tuotto- että kulupuoella.

LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUKSET

Korona-pandemian aiheuttama epävarmuus ja taloudellinen taantuma muodostavat lähiajan suurimman riskin. Tasmällisiä 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 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 51 %.

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

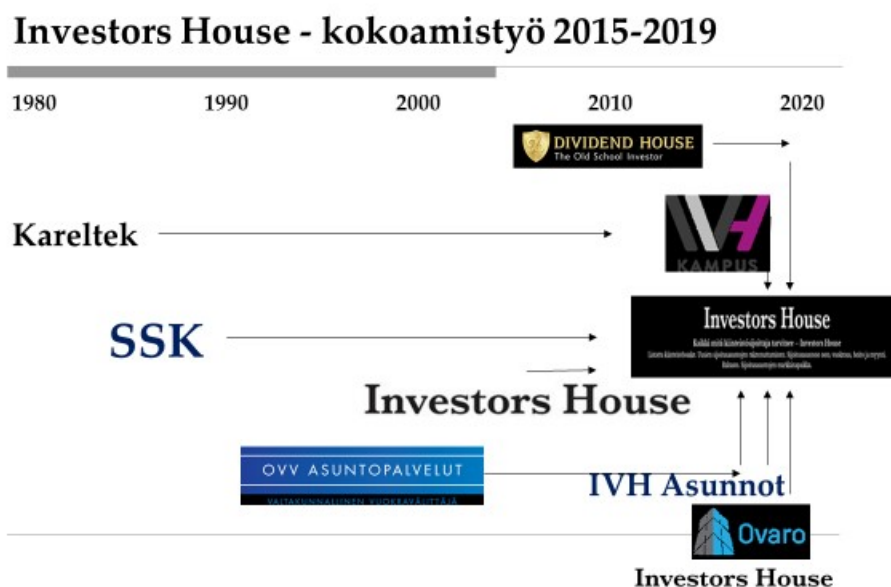
hallitsemaan toisaalta hajauttamalla sijoitukset eri kiinteistötyyppeihin sekä toisaalta Palveluliiketoimintaan, mikä lisää tuottoja sitomatta merkittävästi pääomia.

Kiinteistöjen kunto ja tekninen riski voivat realisoituessaan aiheuttaa huomattavia korjaustarpeita ja kustannuksia. Tämän hallitsemiseksi yhtiö pyrkii keskittämään investointinsa ja salkkunsu rakenteen siten, että korjausvelka olisi maltillinen eikä merkittävää systemaattista peruskorjaustarvetta syntyisi. Katsauskauden lopussa 96 % sijoituksista oli kiinteistöissä, jotka olivat rakennettu tai peruskorjattu 1990 tai myöhemmin.

Katsauskauden aikana riskienhallinta on uudelleen organisoitu ja vastuutettu.

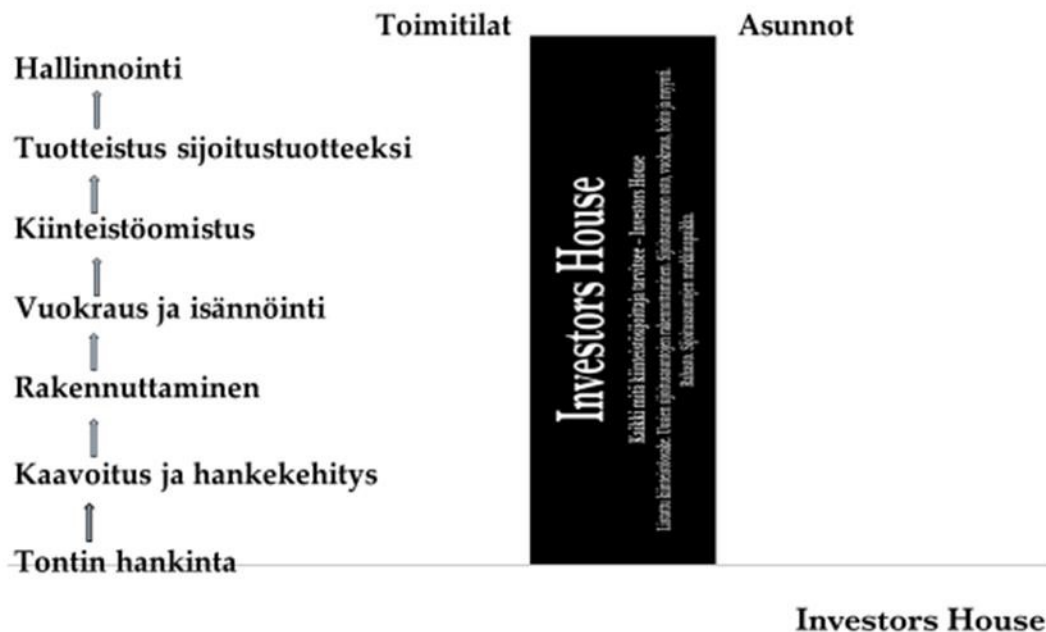
STRATEGISET TAVOITTEET

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



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 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 helmikuun 2020 alusta organisoitunut uudelleen. Konsernin johtoryhmän jäseniä olivat toimitusjohtajan lisäksi katsauskauden lopussa johtaja Marja Törnroos (Kiinteistöt), talousjohtaja Matti Leinonen (talous ja hallinto), toimitusjohtaja Aarni Pursiainen (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 5.993.172 osaketta ja yhtiön hallussa 189.115 osaketta. Yhtiön hallituksella on yhtiökokouksen antama valtuutus omassa hallussa olevien osakkeiden käyttämiseen.

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

Yhtiöllä oli 31.3.2020 Euroclear Finlandin ylläpitämän osakasrekisterin mukaan 2.261 osakasta.

Katsauskauden jälkeen yhtiökokous 28.4.2020 valtuutti hallituksen päättämään enintään 5.000.000 osakkeen osakeannista ja 600.000 oman osakkeen hankkimisesta.

Yhtiö hankki katsauskauden aikana ja sen jälkeen 30.4.2020 päättyneessä hankintaohjelmassa 38.024 omaa osakettaan keskimääräisellä 5,14 €:n hinnalla. Hankittu määrä vastasi 0,62 % yhtiön osakekannasta. Yhtiön hallussa oli 30.4.2020 yhteensä 207.500 omaa osaketta.

Suurimmat osakkeenomistajat 31.3.2020 olivat seuraavat:

Nimi	Määrä	Määrä%
MAAKUNNAN ASUNNOT OY	1 962 128	31,74
ROYAL HOUSE OY	1 120 386	18,12
CORE CAPITAL OY	472 542	7,64
OWH-YHTIÖT OY	272 498	4,41
GODOINVEST OY	256 493	4,15
GRÖNROOS MIKAEL HENRY	94 925	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
TOIVANEN CAPITAL OY	23 156	0,37
KOKKO JOUNI	22 000	0,36
HAAVISTO ESA ANTERO	19 564	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 arvonekehityksestä muodostuva vähintään 10 % kokonaistuotto.

Yhtiön osinkopolitiikkana katsauskaudella oli jakaa 50-90 % operatiivisesta tuloksesta (EPRA) osinkoina osakkeenomistajille.

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

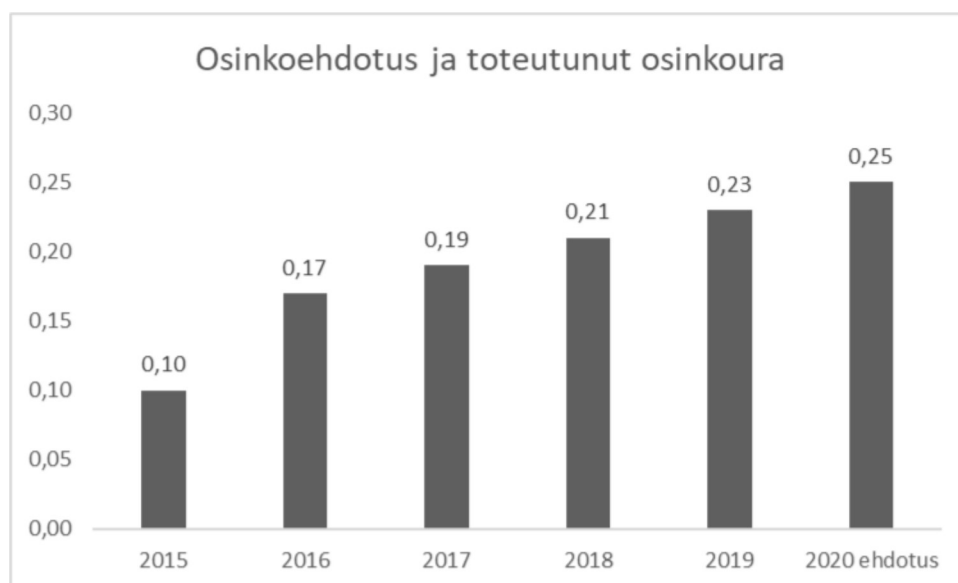
RAPORTOINTIKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Omien osakkeiden osto-ohjelma loppui 30.4.2020.

Yhtiö toteutti lainajärjestelyn ja solmi rahoitussopimuksen 24.4.2020.

Yhtiökokous päätti 28.4.2020 hallituksesta, jossa jatkavat Tapani Rautiainen ja Taina Ahvenjärvi. Uusina jäseninä hallitukseen valittiin Joonas Rautiainen, Petri Roininen ja Mikko Larvala.

Hallitus ehdotti 28.4.2020 kokoontuneelle yhtiökokoukselle 0,25 € suuruista osakekohtaista osinkoa, joka voidaan jakaa kahdessa osassa. Yhtiökokous hyväksyi hallituksen esityksen siten, että 0,13 osinko jaettiin 8.5.2020 ja hallitus valtuutettiin päättämään maksimissaan 0,12 €/osake osingosta 31.12.2020 mennessä. 0,25 €:n osakekohtainen osinko tarkoittaa, että yhtiö jatkaisi nousevaa osinkouraa myös vuoden 2019 tuloksen perusteella jaettavan osakekohtaisen osingon osalta. 0,25 €:n osinko vastaa 55 % osuutta operatiivisesta tuloksesta (Epra). Osinkopolitiikan mukaan yhtiö pyrkii jakamaan vuosittain osinkoina 50-90 % operatiivisesta tuloksestaan.



LÄHIPIIRIKAUPAT

Hallituksen jäsen Timo Rantalan omistamalle Timonhouse Oy:lle on maksettu konsultointipalkkioita 9.600 € (alv 24) konsultoinnista rahastoliiketoiminnassa.

TILIKAUDELLA 2020 KÄYTTÖÖNOTETUT UUDISTUNEET EPRA-TUNNUSLUVUT

Investors House tiedotti 20.4.2020 nettovarallisuuslaskennan (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 nettovarallisuuslaskennassa 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 nettovarajat ja liiketoiminnot voitaisiin hankkia raportointipäivänä. EPRA NTA määrittää yhtiön aineellisen omaisuuden nettoarvon raportointipäivänä. EPRA NDV:n tarkoitus on määrittää osakkeenomistajille jäävät nettovarajat, 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 vertailukausilta EPRA NAV:ista uuteen EPRA NRV:hen:

	31.3.2020	31.3.2019	31.12.2019
EPRA NAV, t eur	46.456	49.606	46.388
+ Palveluiden käypä arvo *	4.073	3.141	4.412
EPRA NRV yhteensä, t eur	50.529	52.747	50.800
EPRA NRV, EUR/osake	8,43	8,77	8,45

*Palveluiden käyvän arvon on katsauskaudelta ja vertailukausilta 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)

	1-3/2020	1-3/2019	1-12/2019
LIKEVAIHTO	3 344	2 608	11 461
Ylläpitokulut	-2 362	-1 510	-5 233
NETTOTUOTTO	982	1 098	6 228
Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	-11	-13	-183
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	-108	353	-553
Myynnin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-253	-270	-920
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	21	-7	-35
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	-18	-61	-584
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	613	1 100	3 953
Rahoitustuotot yhteensä	0	0	19
Rahoituskulut yhteensä	-377	-313	-1 232
TULOS ENNEN VEROJA	236	787	2 740
Verot yhteensä	-19	-142	-657
KATSAUSKAUDEN TULOS	217	645	2 083
KATSAUSKAUDEN LAAJA TULOS	217	645	2 083

Jakautuminen:

Emoyhtiön omistajille	103	648	1 650
Määräysvallattomille omistajille	114	-3	433

Emoyhtiön omistajille kuuluva:

Osakekohtainen tulos, laimentamaton	0,02	0,11	0,27
Osakekohtainen tulos, laimennettu	0,02	0,11	0,27

KONSERNITASE
(t EUR)

3/2020

3/2019

12/2019

PITKÄAIKAISET VARAT			
Liikearvo	2 813	2 828	2 828
Aineettomat hyödykkeet	60	96	69
Aineelliset hyödykkeet	299	28	19
Sijoituskiinteistöt	104 033	74 721	103 892
Vaihto-omaisuuskiinteistöt	0	3 029	550
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	11 767	14 235	11 785
Muut sijoitukset	10	10	10
Laskennalliset verosaamiset	458	307	472
Pitkäaikaiset varat yhteensä	119 440	95 254	119 625
LYHYTAIKAISET VARAT			
Saamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	0	0	0
Myyntisaamiset ja muut saamiset	1 665	1 779	2 685
Lyhytaikaiset sijoitukset	0	171	0
Rahavarat	8 058	4 488	8 362
Lyhytaikaiset varat yhteensä	9 723	6 438	11 047
VASTAAVAA YHTEENSÄ	129 163	101 692	130 672

OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma	2 556	2 556	2 556
Muu oma pääoma	62 890	48 814	59 566
Oma pääoma yhteensä	65 446	51 370	62 122
Määräysvallattomien osuus	20 517	3 966	17 156
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma	44 929	47 404	44 966
pääoma			
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Korolliset velat	46 512	35 676	46 755
Laskennalliset verovelat	1 205	1 885	1 144
Pitkäaikaiset velat yhteensä	47 717	37 561	47 899
Lyhytaikaiset velat			
Korolliset velat	4 499	8 993	9 677
Ostovelat ja muut velat	11 501	3 768	10 974
Lyhytaikaiset velat yhteensä	16 000	12 761	20 651
Velat yhteensä	63 717	50 322	68 550
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	129 163	101 692	130 672

EMOYRITYKSEN OMISTAJILLE KUULUVA OMA PÄÄOMA (t EUR)	OSAKEPÄÄOMA	YLIKURSSI- RAHASTO	SIOJITETUN VAPAAN OMAN PÄÄOMAN RAHASTO	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

KONSERNIN RAHOITUSLASKELMA (t
EUR)

1-3/2020 1-3/2019 1-12/2019

<i>Liiketoiminnan nettorahavirta</i>	1 667	-960	1 379
<i>Investointien rahavirrat:</i>			
Kiinteistöinvestoinnit	-211	-4 432	-28 539
Sijoitus- ja vaihto-om.kiinteistöjen myynti	550	6 303	15 480
Muut sijoitukset	37	0	222
Tytäryhtiöiden hankinta	0	0	-82
<i>Investointien nettorahavirta</i>	376	1 871	-12 919
<i>Rahoituksen rahavirta</i>			
Korollisten lainojen nostot	0	7 440	26 313
Korollisten lainojen takaisinmaksut	-5 456	-7 411	-20 824
Emoyhtiön omistajille maksetut osingot	0	0	-1 453
Liiketoimet määräysvallattomien kanssa	3 203	1 300	13 688
Omien osakkeiden hankinta	-94	-75	-145
<i>Rahoituksen nettorahavirta</i>	-2 347	1 254	17 579
<i>Rahavarojen muutos</i>	-304	2 165	6 039

VOITTO/TAPPIO KÄYPÄÄN ARVOON ARVOSTAMISESTA
(t EUR)

1-3/2020 1-3/2019 1-12/2019

Kiinteistöjen käyvän arvon muutokset	0	466	397
Sijoitusten käyvän arvon muutokset	0	22	26
Käyttöoikeusomaisuuserien poistot	-7	-7	-26
Ajanmukaistamisinvestoinnit	-101	-128	-950
Konserni yhteensä	-108	353	-553

SIIJOITUSKIINTEISTÖT (t EUR)

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

Sijoituskiinteistöt 31.3.2020:

	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 IVH Kampus Skinnarila	Lpr	42 %
Koy Kauppakatu 18	Jyväskylä	42 %
Koy Kävelykatu 37	Jyväskylä	42 %
Koy Kävelykatu 18	Jyväskylä	42 %
Koy Vapaudenkatu 48-50	Jyväskylä	42 %
Koy Vantaan Neilikkatie 17	Vantaa	100 %
Koy IVH Vantaa	Vantaa	100 %
Koy Keskusväylä	Pori	37 %
Koy Kymminlinnantie 18	Kotka	68 %
Ikaali Invest	Ikaalinen	68 %
As Oy Lahden Kulmala	Lahti	30 %

SEGMENTTIKOHTAISET TULOSLASKELMAT
(t EUR)

Kiinteistöt-segmentti

	1-3/2020	1-3/2019	1-12/2019
LIKEVAIHTO	2 962	1 859	9 319
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-2 096	-1 182	-4 150
NETTOTUOTTO	866	677	5 169
Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	-11	-13	-179
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	-108	331	-579
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	-18	-61	-584
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	0	-7	-12
SEGMENTIN LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	729	927	3 815

Palvelut-segmentti

	1-3/2020	1-3/2019	1-12/2019
LIKEVAIHTO	604	849	2 809
Segmentin välittömät kulut	-488	-428	-1 750
NETTOTUOTTO	116	421	1 059
Luovutusvoitot/-tappiot	0	0	-4
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	0	22	26
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	21	0	-23
SEGMENTIN LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	137	443	1 058

Palvelut-segmentin konsernin sisäinen laskutus Kiinteistöt-segmentiltä on ollut 1-3/2020 223t EUR (1-3/2019 100t EUR, 1-12/2019 667t EUR) mitkä on esitetty segmenttikohtaisissa tuloslaskelmissa Palvelut-segmentin liikevaihdossa ja Kiinteistöt-segmentin ylläpitokuluissa.

Täsmäytys konsernituloslaskelmaan:

	1-3/2020	1-3/2019	1-12/2019
Kiinteistöt-segmentin liikevoitto	729	927	3 815
Palvelut-segmentin liikevoitto	137	443	1 058
Myyntin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-253	-270	-920
Rahoitustuotot ja -kulut	-377	-313	-1 213
TULOS ENNEN VEROJA	236	787	2 740

TALOUELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT

	1-3/2020	1-3/2019	1-12/2019
<i>IFRS</i>			
Osakekohtainen tulos, EUR	0,02	0,11	0,27
Osakekohtainen oma pääoma, EUR	7,50	7,88	7,48
<i>Vaihtoehtoiset tunnusluvut</i>			
Omavaraisuusaste %	50,7	50,5	47,5
Oman pääoman tuotto %, p.a.	1,4	5,1	3,7
Sijoitetun pääoman tuotto %, p.a.	2,1	4,8	3,9
EPRA Earnings (operatiivinen tulos) t EUR	109	442	2 711
EPRA Earnings (operatiivinen tulos) EUR/osake	0,018	0,073	0,451
EPRA NRV (nettovarallisuus), t EUR	50 529	52 747	50 800
EPRA NRV (nettovarallisuus), EUR/osake	8,43	8,77	8,45
EPRA NTA, t EUR	43 043	45 757	42 986
EPRA NTA, EUR/osake	7,18	7,60	7,15
EPRA NDV, t EUR	42 116	44 576	42 138
EPRA NDV, EUR/osake	7,03	7,41	7,01

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

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

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

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

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

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

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

EPRA Earnings (operatiivinen tulos) t EUR

Tilikauden tulos IFRS:n tuloslaskelman mukaan

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

-/+ (ii) Tulosvaikutus liiketoimintojen yhdistämisestä

+ (iii) Ajanmukaistamisinvestoinnit

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

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

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

-/+ (vii) Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutokset

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

+/- (iv) Pääomaosuusmenetelmällä yhdisteltävien edellä mainitut erät

=EPRA Earnings (operatiivinen tulos)

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

EPRA NRV/NAV (nettovarallisuus) t EUR

Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma
-/+ Rahoitusinstrumenttien käypä arvo
+ Kiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta syntynyt laskennallinen verovelka
+/- Pääomaosuusmenetelmällä yhdisteltävien edellä mainitut erät
=EPRA NAV
(nettovarallisuus)
+ Liiketoimintojen ja aineettomien omaisuuserien käypä arvo
= EPRA NRV
(nettovarallisuus)

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 (omaisuuden nettoluovutusarvo), t EUR

	EPRA nettovarallisuus
EPRA nettovarallisuus / osake =	----- Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä