



Investors House

OSAVUOSIKATSAUS

1-3/2017

INVESTORS HOUSE OYJ:N OSAVUOSIKATSAUS 1-3/2017

Investors House on kiinteistösijoitusyhtiö, joka tarjoaa sijoittajalle mahdollisuuden suoraan sijoittamiseen ilman välikäsiä.

YHTEENVETO VUOSINELJÄNNEKSELTÄ 1-3/2017 (VERTAILUKAUSI 1-3/2016)

Investors House konsernin liikevaihto kasvoi 62 % ollen 1.160 t€ (718 t€). Kasvu syntyi sekä tehtyjen investointien ja orgaanisen kehittämisen tuloksena. Katsauskauden tulos parani 65 % olleen 1.078 t€ (655 t€). Operatiivinen tulos (EPRA) parani 31 % ollen 343 t€ (262 t€). Kasvun ja tuloskehityksen seurauksena osakekohtainen nettovarallisuus kasvoi ollen 7,28 €/osake (6,11 €/osake). Omavaraisuusaste säilyi hyvällä tasolla ja oli 50,2 % (54,0 %).

TOIMITUSJOHTAJA PETRI ROININEN:

”Investors Housen liikevaihto kasvoi orgaanisen kasvun ja investointien myötä. Ansaintapohja monipuolistui mikä näkyi mm Management-segmentin liikevaihto-osuuden kasvuna. Mielestäni tärkeintä katsauskaudella oli, että operatiivinen tulos parani ja osakekohtainen nettovarallisuus kasvoi. Oman pääoman tuotto säilyi korkeana vastaten edellisvuosien tasoa. Riskienhallinnallisesti huomionarvoista oli se, että nopeasta kasvusta huolimatta säilytimme korkean omavaraisuusasteen. Kokonaisuutena arvioimme, että keskeiset edellytykset operatiivisen tuloksen paranemiselle vuonna 2017 ovat vahvistuneet”.

OHJEISTUS

Investors House antaa ohjeistuksen koskien operatiivista tulosta (EPRA). Yhtiö arvioi, että keskeiset edellytykset operatiivisen tuloksen (EPRA) paranemiselle vuonna 2017 ovat vahvistuneet.

YHTEENVETOTAULUKKO

	1-3/2017	1-3/16	1-12/16
Liikevaihto, t€	1.160	718	3.134
Katsauskauden tulos	1.078	655	3.767
Omavaraisuusaste, %	50,2	54,0	49,8
Operatiivinen tulos (EPRA), t€	343	262	1.006
NAV/Osake (EPRA), €	7,28	6,11	6,99

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Taloudessa oli erityisesti rakentamisen vetämänä useita positiivisia merkkejä, nyt myös teollisuudessa ja vientisektorilla. Korkotaso säilyi matalana ja rahoitusmarkkinan kyky rahoittaa investointeja oli vakaa.

Toimitilojen kysyntä yhtiön toimialueilla oli vakaata. Vuokra-asumisen kysyntä kasvukeskuksissa jatkui hyvänä. OVV-ketjun tekemien vuokrasopimusten määrä kasvoi kaksi prosenttia ollen vuositasolla yli 3.500 kpl/vuosi.

Pitkällä aikavälillä näemme vuokra-asumisen kasvavana sektorina, joka voittaa alaa omistusasumiselta. Tähän vaikuttavat paitsi liikkuvuuden lisääntyminen myös se, että yksityisen ihmisen ei välttämättä ole järkevää sijoittaa valtaosaa omaisuudestaan yhteen kohteeseen eli omistusasuntoon. Samalla vuokra-asumisen laatuvaatet eriytyvät ja markkina segmentoituu.

KATSAUSKAUDEN TULOS

Katsauskauden tulos oli 1.078 t€ (655 t€). Tulosparannuksen keskeiset ajurit olivat liiketoiminnan kasvu ja suhteellisen kannattavuustason ylläpitäminen. Operatiivinen tulos (EPRA) parani selvästi olleen 343 t€ (262 t€). Oman pääoman tuottotaso parani edellisvuodesta ollen kolmen kuukauden aikajaksolla 4,9 % (3,4 %).

Omistettujen sijoituskiinteistöjen arvoihin kirjattiin yhteensä 200 t€ arvonalennus mikä heijasteli paikallaan polkeneita asuntojen hintatasoja. Kiinteistöjen arvostus perustuu ulkopuolisten arvioijien laatimiin arviokirjoihin.

11/2016 hankittu 30 %:n osuus Kampus Skinnarila Oy:stä, joka omistaa Lappeenrannan Skinnarilan kampuskiinteistöjä, on tilinpäätöksessä käsitelty osakkuusyhtiönä. Tällöin sen tulososuus on tuotu ns yhdellä rivillä (osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta) tuloslaskelmaan ja sitä kautta taseen omaan pääomaan. Osakkuusyhtiössä kiinteistökanta on arvostettu ulkopuolisen arvioitsijan laatiman arviokirjan mukaiseen arvoon.

PÄÄOMARAKENNE JA RAHOITUS

Konsernin taseen loppusumma oli 45.371 t€ (35.509 t€). Oma pääoma yhteensä oli 22.784 t€ (19.159 t€) ja vieras pääoma yhteensä 22.587 t€ (16.350 t€). Konsernin vieraan pääoman rahoitus muodostuu emoyhtiön lainoista sekä omistettujen asunto- ja kiinteistöyhtiöiden lainoista. Emoyhtiön lainat suojataan politiikan mukaisesti 50 - 100 %:sti korkojohdannaisin tai vastaavin riskienhallinnallisin keinoin. Katsauskauden lopussa korkosuojauksia hieman lisättiin ja suojausaste oli 65 %.

Konsernin omavaraisuusaste säilyi hyvänä ollen 50,2 % (54,0 %). Omavaraisuusaste on säilynyt riskienhallintapolitiikan mukaisesti hyvällä tasolla sijoitusomaisuuden ja taseen kasvusta huolimatta.

EPRA:n mukainen osakekohtainen nettovarallisuus / osake kasvoi ja oli 7,28 € / osake (6,11 € / osake).

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

SEGMENTTI-INFORMAATIO

Investors House siirtyi 2016 tilinpäätöksen yhteydessä kahden liiketoimintasegmentin raportointiin. Muutoksen taustalla on pyrkimys monipuolistaa ansaintapohjaa, tämän kautta tapahtunut Management-toiminnan kasvanut osuus liikevaihdosta sekä johtamisrakenne, jossa segmenttejä tarkastellaan erillisenä liiketoiminta-alueina.

Segmentti 'Kiinteistöt' muodostuu Investors Housen kokonaan tai osittain omistamista kiinteistöistä sekä asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeista. Segmentin toiminta on logiikaltaan sijoitus- ja kehitystoimintaa.

Segmentti 'Management' muodostuu yhtiön perinteisestä hankkeiden ja asuin- tai kiinteistöyhtiöiden hallinnointitoiminnasta, yritys- ja rahoitusjärjestelyistä, OVV Asuntopalvelut Oy:stä sekä Lappeenrannan palveluliiketoiminnasta. Segmentin toiminta on logiikaltaan asiantuntijapalvelujen liiketoimintaa.

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.

	Kiinteistöt			Management		
	1-3/2017	1-3/2016	1-12/2016	1-3/2017	1-3/2016	1-12/2016
Liikevaihto	729	545	2.593	431	173	541
Liikevoitto	1.192	830	4.832	163	173	321

Liikevaihtotasolla sekä Kiinteistöt- että Management-segmentti kasvoivat. Kiinteistö-segmentin pääosin asunto- ja toimitilavuokrista syntyvä liikevaihto muodosti yhteensä 61 % konsernin liikevaihdosta. Management –segmentin jatkuvista- ja kertaluontoisista palkkiotuotoista syntyvä liikevaihto muodosti yhteensä 39 % konsernin liikevaihdosta. Management-segmentin osuus konsernin liikevaihdosta kasvoi huomattavasti vertailujaksoon ja koko vuoteen 2016 verrattuna.

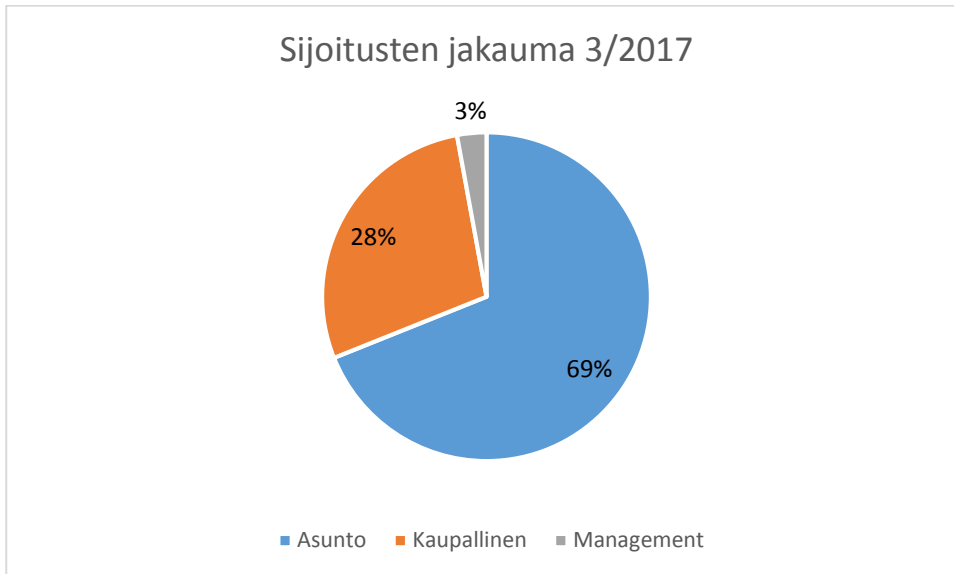
Kiinteistöt-segmentin liiketulos oli parempi kuin vertailujaksolla, mutta Management-segmentin liiketulos jäi hieman edellisvuodesta. Tähän vaikutti se, että vertailukaudella 1-3/2016 tuloutui katsauskautta enemmän kertaluonteisia palkkioita ja vastaavasti katsauskaudella enemmän jatkuvia palkkioita.

Koko konsernin liiketuloksesta Managementin osuus oli 14 % ja Kiinteistöjen 86 %. Liiketulos-tarkastelu ei huomioi rahoituskuluja. Management-segmentti on vähän pääomaa vaativaa toimintaa ja sellaisena tukee konsernin kannattavuutta varsinkin kun resurssien yhteiskäyttömahdollisuudet ovat hyvät. Kiinteistöt-segmentti on pääomavaltaista sijoitustoimintaa.

SIJOITUSSALKKU

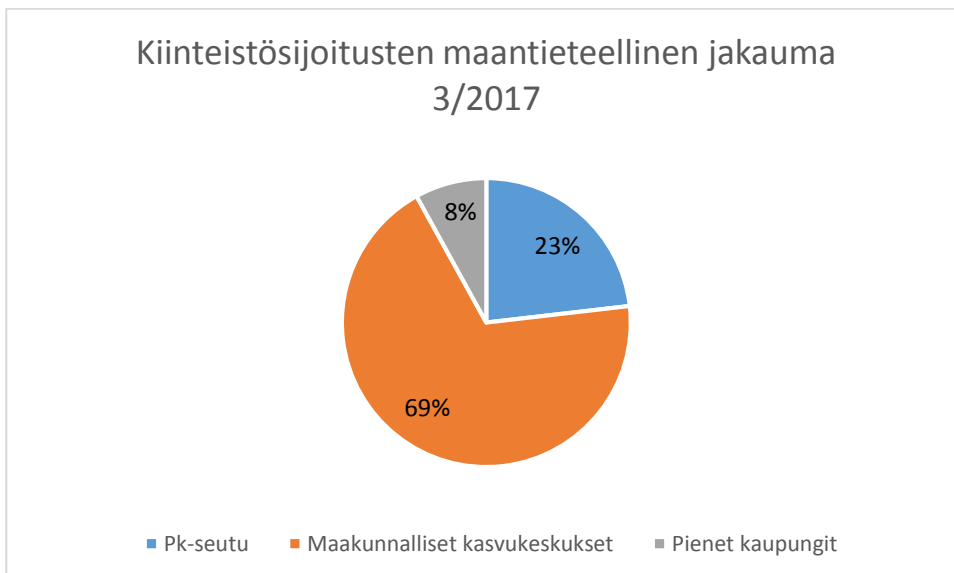
Yhtiön sijoitussalkku katsauskauden lopussa muodostui asuntokiinteistöistä, joissa oli selvä painopiste sekä kaupallisista kiinteistöistä ja Management –toiminnosta. Rakenteellisesti tavoitteena on, että asunnot muodostaisivat vähintään 60 % sijoitusvarallisuudesta ja muut omaisuuserät maksimissaan 40 %. Katsauskauden lopussa varoista 69 % oli sidottu asuntoihin, 28 % kaupallisiin kiinteistöihin ja 3 % Management-toimintaan. Muiden omaisuuserien eli kaupallisten

kiinteistöjen ja Management-toiminnan tarkoitus on parantaa sijoitustoiminnan sitoman pääoman tuottoa, pienentää liiketoiminnan riskiä ja tätä kautta tukea osakkeen arvoa.



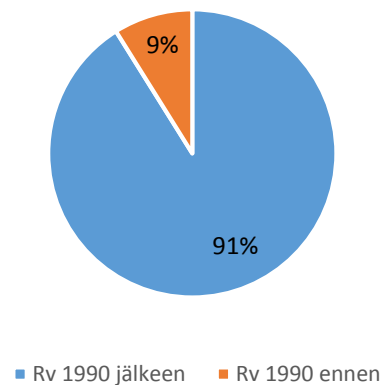
Sijoituskiinteistöjen arvot perustuvat ulkopuolisten arvioijien laatimiin arviokirjoihin. Arviokirjat on laadittu 6/2016-3/2017.

Sijoitussalkun nettotuotto maaliskuussa 2017 oli vuositasolle skaalattuna 5,5 %. Management-toiminta ja kiinteistöjen hajautus myös kaupallisiin kiinteistöihin paransi salkun keskimääräistä tuottoa.



Katsauskauden lopun tilanteessa sijoituskiinteistöt sijaitsevat 92 %:sti pk-seudulla ja maakunnallisissa kasvukeskuksissa. 8 % kiinteistösalkusta on sijoitettu pieniin kaupunkeihin. Tavoite on, että salkku painottuu pk-seudulle sekä maakunnallisiin kasvukeskuksiin.

Sijoituskiinteistöt rakennusvuoden mukaan 3/2017



Katsauskauden lopun tilanteessa yhtiön sijoitusomaisuus koostuu uudehkoista kiinteistöistä siten, että 91 % on valmistunut tai peruskorjattu 1990 tai myöhemmin. Ikäjakauman hallinnan tarkoitus on välttää korjausvelkaa ja peruskorjaustarpeita.

INVESTOINNIT JA MYYNNIT

Yhtiö myi katsauskaudella As Oy Järvenpään Wärtsilänkadun koko osakekannan. Kohteessa on 42 huoneistoa ja 1.953 m² vuokrattavaa pinta-alaa.

Yhtiö osti 15 uutta asuinhuoneistoa Lahdesta, yhteensä 947 as^m2 ja käynnisti niiden myynnin yksittäin.

Lisäksi yhtiö myi yksittäisiä asuinhuoneistoja.

VUOKRAUSTOIMINTA

Yhtiö jatkoi asuin- ja kaupallisten kiinteistöjen vuokraustoimintaa tavoitteena vakaa vuokratassavirta. Yhtiön sijoituskiinteistöjen vuokrausaste oli ennakoitu ja säilyi kohtuullisen hyvällä tasolla ollen katsauskauden lopussa 93 %. Sijoitussalkun vuositason tuottoaste katsauskauden lopussa oli 5,5 % sijoituskiinteistöjen käyville arvoille laskettuna.

KIINTEISTÖJEN YLLÄPITO JA AJANMUKAISTAMINEN

Kiinteistöjen ylläpito jatkui normaalisti. Merkittäviä korjaustarpeita ei ollut johtuen siitä että kiinteistökanta pääosin on uudehkoa 1990-luvulla tai myöhemmin rakennettua tai peruskorjattua. Ajanmukaistuskulut on kirjattu nettotuoton jälkeen ja ennen liikevoittoa kohtaan 'voitto-/tappio käypään arvoon arvostamisesta'.

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 siten, että vähintään 60 % sijoituksista on asunnoissa. Katsauskauden päättyessä asuntojen osuus oli 69 %. Edelleen, sijoitukset pyritään painottamaan pk-seudulle ja maakunnallisiin kasvukeskuksiin, joissa asuntojen vuokrakysyntä on ennustettavaa. Katsauskauden lopussa pk-seudulla ja maakunnallisissa kasvukeskuksissa oli 92 % kiinteistösijoituksista.

Tuottoriskin kannalta merkittävää on myös se, että Management-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 65 %. Rahan saatavuuden kannalta keskeinen riskinhallintaelementti on riittävä omavaraisuusaste, joka katsauskauden lopussa oli 50,2 %.

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 asuntojen lisäksi maksimissaan 40 % muihin kiinteistötyyppeihin sekä Management-toiminnalla, joka lisää tuottoja sitomatta merkittävästi pääomia. Katsauskauden päättyessä muihin kuin asuntoihin oli sijoitettu 32 % sijoitusvarallisuudesta. Edelleen asuntojen osalta investoinnit keskitetään pääosin pk-seudulle ja maakunnallisiin kasvukeskuksiin.

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 91 % sijoituksista oli kiinteistöissä, jotka olivat rakennettu tai peruskorjattu 1990 tai myöhemmin.

STRATEGISET TAVOITTEET

Investors Housen hallitus on 4.2.2016 määrittänyt yhtiön strategiset tavoitteet seuraavasti:

Liiketoiminta painottuu asumiseen sekä yhdistää asumisen turvallisuuden ja pörssiosakkeen edut sijoituskohteena. Muut kiinteistötyypit ja Management-toiminta täydentävät liiketoiminnan kokonaisuutta ja parantavat operatiivista tulosta.

Yhtiö pyrkii keskipitkällä aikavälillä tuottamaan osakkeelleen vähintään 10 %:n vuotisen kokonaistuoton muodostuen osingoista ja osakkeen arvonkehityksestä. Yhtiö pyrkii kasvattamaan operatiivista tulosta sekä jakamaan osinkoina 50 - 90 % vuotuisesta operatiivisesta tuloksesta. Osinkotavoite on 3-5 % osinkotuottona ilmaistuna.

Yhtiö tavoittelee nettovarallisuuden ja osakekohtaisen nettovarallisuuden kasvua. Keskipitkällä aikavälillä tavoitteena on kasvattaa liiketoimintaa siten, että EPRAn mukainen nettovarallisuus (NAV) on 100 M€.

Yhtiö pyrkii pitämään kiinteistöjen vuokrauksen käyttöasteen vähintään 95%:ssa.

Rahoitusriskien hallitsemiseksi yhtiö pyrkii pitämään omavaraisuusasteen vähintään 45 %:ssa sekä suojaamaan lainat koronnousua vastaan vähintään 50 %:sti.

LIIKETOIMINTAMALLI JA STRATEGIA

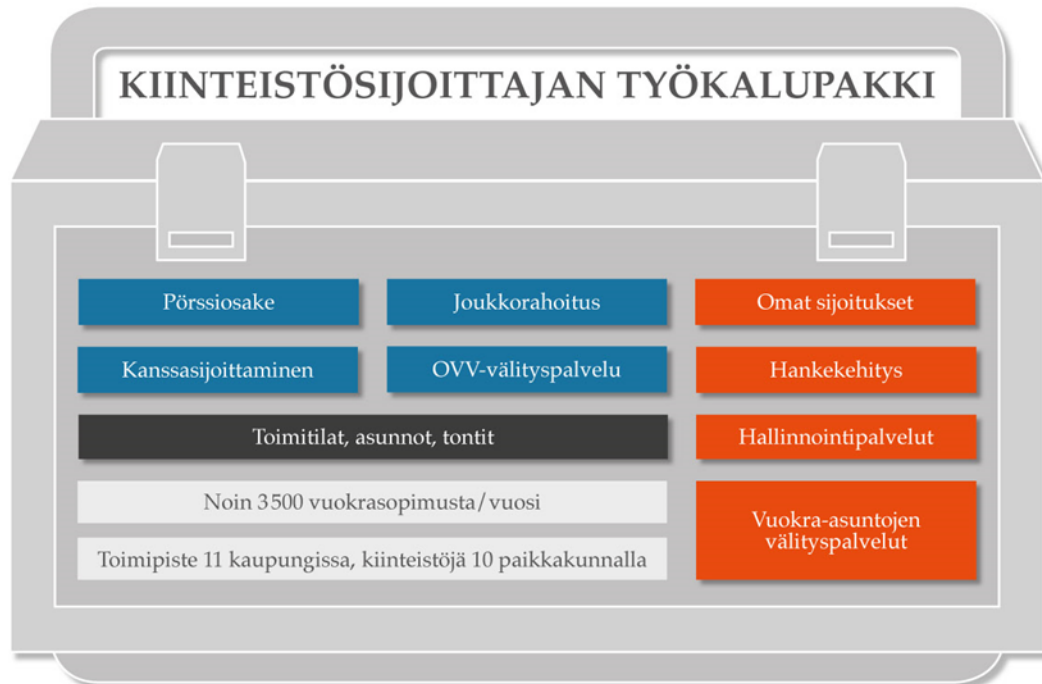
Yhtiö julkisti 17.11.2016 liiketoimintamallin, jonka pohjalta toimintaa kehitetään. Liiketoimintamalli muodostuu useasta kanavasta ja tuotteesta, joita voidaan tuottaa ja markkinoida yhteiskäyttöisin resurssein. Kiinteistöistä kiinnostuneen sijoittajan silmin Investors House tarjoaa kiinteistösijoittajalle työkalupakin, joka sisältää eri tarpeisiin erilaisia ratkaisuja.

Katsauskaudella strategiaa edistettiin usealla loholla. Ensiksi, liiketoiminta kasvoi kaikilla volyyymi- ja kannattavuusmittareilla. Toiseksi ansaintapohjan laajennus eteni erityisesti Management-toiminnan tuottojen kasvaessa. Kolmanneksi, konsernin 50 %:sti omistama IVH Asunnot Oy käynnisti asuntojen rakennuttamistoiminnan ja aloittaa ensimmäisen kohteen Helsingissä kesällä 2017. Neljänneksi, yhtiö laati sopimuksen Invesdor Oy:n kanssa tontteihin keskittyvän Investors House CF1 Oy:n rahoituskierrroksesta Invesdorin joukkorahoituslunastuksen kautta.

Katsauskaudella tehtiin useita organisatorisia strategiaa tukevia ratkaisuja. Yhtiön liiketoimintajohtajaksi ja johtoryhmän jäseneksi nimitettiin DI, KTM Kari Sainio (57). Yhtiölle muodostettiin johtoryhmä, jonka jäseniä ovat johtaja Päivi Kangas, liiketoimintajohtaja Kari Sainio, kiinteistöpäällikkö Tiina Lensu, taluspäällikkö Sari Välitalo ja OVV:n toimitusjohtaja Pirjo Reinikainen sekä toimitusjohtaja Petri Roininen, jolle johtoryhmän jäsenet raportoivat.

Toimitusjohtajalle ja johtoryhmän jäsenille määritettiin hallituksen toimesta kannustinjärjestelmä. Kaikki yhtiön työntekijät otettiin osakepohjaisen kannustinjärjestelmän piiriin. Sekä johtoryhmän että koko henkilöstön kannustinjärjestelmät koskevat vuotta 2017.

Investors House – Tuottoa ilman välikäsiä



OSAKE JA OSAKKEENOMISTAJAT

Tilikauden päättyessä yhtiöllä oli yhteensä 3.519.457 osaketta, joista ulkona oli yhteensä 3.310.764 osaketta ja yhtiön hallussa 208.693 osaketta. Yhtiön hallituksella on yhtiökokouksen antama valtuutus omassa hallussa olevien osakkeiden käyttämiseen.

Yhtiöllä oli 31.3.2017 Euroclear Finlandin ylläpitämän osakasrekisterin mukaan 425 osakasta. Osakasmäärä kasvoi katsauskauden aikana 27 %.

Yhtiön 20 suurinta osakkeenomistajaa 3/2017 olivat:

Osakas	Osakeomistus	Omistusosuus
MAAKUNNAN ASUNNOT OY	1566080	47,3 %
CORE CAPITAL OY	365071	11,0 %
OWH-YHTIÖT OY	272498	8,2 %
RATI-KIINTEISTÖT OY	219884	6,6 %
GODOINVEST OY	203587	6,1 %
GRÖNROOS MARI ANNELI	88956	2,7 %
GRÖNROOS NINO HENRY JUHANI	85000	2,6 %
HEKHOLM OY	80000	2,4 %
GRÖNROOS MIKAEL HENRY	75702	2,3 %
GRÖNROOS ARTO OTTO SAKARI	34585	1,0 %
GRÖNROOS KAIJA KAARINA	31259	0,9 %
PAKKANEN ANNELI ELISABETH	24000	0,7 %
ROYAL HOUSE OY	21300	0,6 %
HAAVISTO ESA ANTERO	19058	0,6 %
LINDH AUNE IRMELI	18046	0,5 %
REVECO OY	17891	0,5 %
TUOMINIEMI JUKKA HANNU	17891	0,5 %
HYTÖNEN KARI PEKKA JUHANI	16800	0,5 %
HYYPPÄ HANNU ANTERO	10685	0,3 %
PÖYHÖNEN MARKKU OLAVI	8945	0,3 %

Yhtiön strategisena tavoitteena on vuosittain tuottaa osakkeenomistajalle osingosta ja arvonekehityksestä muodostuva vähintään 10 % tuotto.

RAPORTOINTIKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Raportointikauden jälkeen yhtiö on jatkanut operatiivista vuokraus- ja management -toimintaansa tavoitteiden mukaisesti.

Yhtiökokous päätti 20.4.2017 osingonjaosta siten, että osinkoa päätettiin jakaa 0,19 /osake (edellisvuonna 0,17 €/osake). Yhtiökokous valitsi hallitukseen Taina Ahvenjärven, Mikael Grönroosin, Esa Haaviston, Tapani Rautiaisen ja Timo Valjakan.

Yhtiön osakkeenomistajat on kutsuttu koolle ylimääräiseen yhtiökokoukseen 29.5.2017 päättämään esitetystä valtuutuksesta hallitukselle yhteensä 1.100.000 uuden osakkeen antamisesta ja käyttämisestä.

TAULUKKO OSA

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA (t EUR)			
	1-3/2017	1-3/2016	1-12/2016
LIKEVAIHTO	1 160	718	3 134
Ylläpitokulut	-622	-213	-1 142
NETTOTUOTTO	538	505	1 992
Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	8	50	27
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	-165	445	1 777
Myyntin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-182	-159	-649
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	18	3	1
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta	956	0	1 356
LIKEVOITTO (-TAPPIO)	1 173	844	4 504
<i>Rahoitustuotot ja kulut</i>			
Rahoitustuotot yhteensä	1	1	3
Rahoituskulut yhteensä	-93	-42	-283
TULOS ENNEN VEROJA	1 081	803	4 224
Verot yhteensä	-3	-148	-457
KATSAUSKAUDEN TULOS	1 078	655	3 767
<i>Muut laajan tuloksen erät</i>			
Rahavirran suojaukset	10	-32	-87
KATSAUSKAUDEN LAAJA TULOS	1 088	623	3 680

VOITTO/TAPPIO KÄYPÄÄN ARVOON ARVOSTAMISESTA (t EUR)			
	1-3/2017	1-3/2016	1-12/2016
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset	-116	482	1 475
Vaihto-omaisuuskiinteistöjen käyvän arvon muutokset	0	0	432
Ajanmukaistamisinvestoinnit	-49	-37	-130
Konserni yhteensä	-165	445	1 777

KONSERNITASE			
(t EUR)			
	3/2017	3/2016	12/2016
PITKÄAIKAISET VARAT			
Liikearvo	1 350	400	1 350
Sijoituskiinteistöt	35 309	32 983	35 737
Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt	21	0	6
Vaihto-omaisuuskiinteistöt	3 775	597	2 816
Osuudet osakkuusyhtiöissä	2 800	0	1 844
Lainasaamiset	475	0	475
Laskennalliset verosaamiset	21	0	23
Pitkäaikaiset varat yhteensä	43 751	33 980	42 251
LYHYTAIKAISET VARAT			
Saamiset osakkuusyhtiöiltä	114	0	272
Myyntisaamiset ja muut saamiset	393	381	556
Rahavarat	1 113	1 148	509
Lyhytaikaiset varat yhteensä	1 620	1 529	1 337
VASTAAVAA YHTEENSÄ	45 371	35 509	43 588
OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma	2 556	2 556	2 556
Muu oma pääoma	20 228	16 603	19 139
Oma pääoma yhteensä	22 784	19 159	21 695
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Korolliset velat	19 591	11 543	18 273
Laskennalliset verovelat	1 345	1 083	1 466
Pitkäaikaiset velat yhteensä	20 936	12 626	19 739
Lyhytaikaiset velat			
Korolliset velat	726	2 881	1 259
Ostovelat ja muut velat	925	843	895
Lyhytaikaiset velat yhteensä	1 651	3 724	2 154
Velat yhteensä	22 587	16 350	21 893
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	45 371	35 509	43 588

SIIJOITUSKIINTEISTÖT (t EUR)						
	31.3.2017	31.12.2016	30.9.2016	30.6.2016	31.3.2016	31.12.2015
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa	35 737	35 695	35 744	32 982	26 794	6 844
Hankitut sijoituskiinteistöt		293		1 699	5 768	17 548
Myydyt sijoituskiinteistöt	-228	-251	-49		-62	
Aktivoidut vieraan pääoman menot						-131
Voitto/ tappio käypään arvoon arvostamisesta	-200			1 063	482	3 457
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	35 309	35 737	35 695	35 744	32 982	27 718
Myyntissä olevat sijoituskiinteistöt						-924
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	35 309	35 737	35 695	35 744	32 982	26 794
Sijoituskiinteistöt 31.3.2017:	Kotipaikka	Omistusosuus				
Koy Toejoen City	Pori	100,0 %				
As Oy Hämeenl. Aronitunkuja 7	Hämeenlinna	97,4 %				
As Oy Treen Lampihongisto	Tampere	100,0 %				
As Oy Kirkkopuiston Salpa	Espoo	100,0 %				
As Oy Espoon Tallimestarinranta	Espoo	100,0 %				
Koy Lovisa Ulrikaborg Ab	Loviisa	100,0 %				
As Oy Espoon Soukanpaiste 1	Espoo	100,0 %				
Koy Jyväskylän Jokivarrenpuisto	Jyväskylä	100,0 %				
As Oy Kallonsivu	Pori	34,0 %				
As Oy Porvoon Rinnentie 11-13	Porvoo	65,7 %				
Investors House CF 1 Oy	Helsinki	100,0 %				
Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt 31.3.2017:						
IVH Asunnot - konserni	Helsinki	50,0 %				
Vaihto-omaisuuskiinteistöt 31.3.2017, myynnissä:						
As Oy Kortepohjan Pehtoori, 1 asunto						
As Oy Aurinkohalssi, 2 asuntoa						
As Oy Lahden Kulmala	Lahti	38,4 %				
Osakkuusyhtiöinä yhdisteltävät sijoituskiinteistöt 31.3.2017						
Kampus Skinnarila - konserni	Lappeenranta	30,0 %				

TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT						
				1-3/2017	1-3/2016	1-12/2016
Oman pääoman tuotto %				4,9	3,4	18,6
Sijoitetun pääoman tuotto %				2,8	2,8	13,1
Omavaraisuusaste %				50,2	54,0	49,8
Osakekohtainen tulos , EUR				0,33	0,19	1,15
Osakekohtainen oma pääoma, EUR				6,88	5,80	6,55
EPRA Earnings (operatiivinen tulos) t EUR				343	262	1 006
EPRA Earnings (operatiivinen tulos) EUR/osake				0,104	0,082	0,306
EPRA NAV (nettovarallisuus), t EUR				24 101	20 196	23 142
EPRA NAV (nettovarallisuus), EUR/osake				7,28	6,11	6,99

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT	
	Tulos
Oman pääoman tuotto % =	----- * 100 Oma pääoma (painotettu keskiarvo)
	Tulos ennen veroja + rahoituskulut
Sijoitetun pääoman tuotto % =	----- * 100 Taseen loppusumma - korottomat velat (painotettu keskiarvo)
	Oma pääoma + vähemmistöosuus
Omavaraisuusaste % =	----- * 100 Taseen loppusumma - saadut ennakot
	Tulos
Osakekohtainen tulos =	----- Tilikauden aik. ulkona olleiden osakk. lkm painotettu keskiarvo
	Oma pääoma
Osakekohtainen oma pääoma =	----- Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä
EPRA Earnings (operatiivinen tulos) t EUR	
Tilikauden tulos IFRS:n tuloslaskelman mukaan	
-/+ (i) Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen arvostamisesta käypään arvoon	
+ (ii) Ajanmukaistamisinvestoinnit	
-/+ (iii) Nettovoitot/-tappiot sijoituskiinteistöjen myynneistä	
-/+ (iv) Nettovoitot/-tappiot vaihto-omaisuuskiinteistöjen myynneistä	
+/- (v) Edellä esitetyistä eristä syntyneet tilikauden tulokseen perustuvat verot	
-/+ (vi) Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutokset	
+/- (vii) Edellä esitetyistä eristä syntyneet laskennalliset verot	
=EPRA Earnings (operatiivinen tulos)	
	EPRA Tulos
EPRA Earnings / osake =	-----
(osakekohtainen operatiivinen tulos)	Katsauskauden osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo
EPRA NAV (nettovarallisuus) t EUR	
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma	
- Muun oman pääoman rahasto	
-/+ Rahoitusinstrumenttien käypäarvo	
+ Kiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta syntynyt laskennallinen verovelka	
- Kiinteistöjen laskennallisesta verovelasta syntynyt goodwill-arvo	
=EPRA NAV (nettovarallisuus)	
	EPRA NAV (nettovarallisuus)
EPRA NAV / osake =	-----
	Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä

KONSERNIN RAHOITUSLASKELMA (t EUR)	1-3/2017	1-3/2016	1-12/2016
<i>Liiketoiminnan nettorahavirta</i>	430	244	646
<i>Investointien rahavirrat:</i>			
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	0	0	-920
Investoinnit sijoitus- ja vaihto- om.kiinteistöihin	-1 952	-520	-4 255
Ennakot	0	0	0
Sijoitus- ja vaihto-om.kiinteistöjen myynti	1 112	956	1 231
Lainat osakkuusyhtiöille	150	0	-150
Investoinnit osakkuusyhtiöihin	0	0	-963
<i>Investointien nettorahavirta</i>	-690	436	-5 057
<i>Rahoituksen rahavirta</i>			
Korollisten lainojen nostot	1 985	700	7 404
Korollisten lainojen takaisinmaksut	-1 121	-444	-2 133
Emoyhtiön omistajille maksetut osingot	0	0	-563
<i>Rahoituksen nettorahavirta</i>	864	256	4 708
<i>Rahavarojen muutos</i>	604	936	297

EMOYRITYKSEN OMISTAJILLE KUULUVA OMA PÄÄOMA (t EUR)	OSAKEPÄÄOMA	YLIKURSSI- RAHASTO	SUOJAUS- RAHASTO	SUOJITETUN VAPAAN OMAN PÄÄOMAN RAHASTO	KERTYNEET VOITTOVARAT	OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ
Oma pääoma 1.1.2015	2 556	7	-11	0	3 347	5 899
Tilikauden tulos 1-12/2015					3486	3486
rahavirran suojaus			-17			-17
Tilikauden laaja tulos					3468	3468
Konserniaktiivan muutos					17	17
SVOP rahoitus				8651		8651
Osingojako					-152	-152
Oma pääoma 31.12.2015	2556	7	-28	8651	6 680	17866
Oma pääoma 1.1.2016	2 556	7	-28	8 651	6 680	17 866
Tilikauden tulos 1-3/2016					655	655
rahavirran suojaus			-32			-32
Tilikauden laaja tulos					623	623
SVOP rahoitus				671		671
Osingonjako						0
Oma pääoma 31.3.2016	2 556	7	-60	9 322	7 335	19 160
Tilikauden tulos 4-6/2016					1 089	1 089
rahavirran suojaus			-46			-46
Tilikauden laaja tulos					1 043	1 043
SVOP rahoitus				30		30
Osingonjako					-563	-563
Oma pääoma 30.6.2016	2 556	7	-106	9 352	7 861	19 670
Tilikauden tulos 7-9/2016					235	235
rahavirran suojaus			-34			-34
Tilikauden laaja tulos					201	201
SVOP rahoitus						0
Osingonjako						0
Oma pääoma 30.9.2016	2 556	7	-140	9 352	8 096	19 871
Tilikauden tulos 10-12/2016					1788	1788
rahavirran suojaus			25			25
Tilikauden laaja tulos					1813	1813
SVOP rahoitus				7		7
Osingonjako						0
Osakeperusteiset liiketoimet					4	4
Oma pääoma 31.12.2016	2 556	7	-115	9 359	9 888	21 695
Oma pääoma 1.1.2017	2 556	7	-115	9 359	9 888	21 695
Tilikauden tulos 1-3/2017					1 078	1 078
rahavirran suojaus			10			10
Tilikauden laaja tulos					1 088	1 088
SVOP rahoitus						0
Osingonjako						0
Osakeperusteiset liiketoimet					1	1
Oma pääoma 31.3.2017	2 556	7	-105	9 359	10 967	22 784

SEGMENTTIKOHTAISET TULOSLASKELMAT			
(t EUR)			
Kiinteistöt-segmentti			
	1-3/2017	1-3/2016	1-12/2016
LIKEVAIHTO	729	545	2 593
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-336	-213	-922
NETTOTUOTTO	393	332	1 671
Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	8	50	27
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	-165	445	1 777
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	956	0	1 356
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	0	3	1
SEGMENTIN LIKEVOITTO (-TAPPIO)	1 192	830	4 832
Management-segmentti			
	1-3/2017	1-3/2016	1-12/2016
LIKEVAIHTO	431	173	541
Segmentin välittömät kulut	-286	0	-220
NETTOTUOTTO	145	173	321
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	18	0	0
SEGMENTIN LIKEVOITTO (-TAPPIO)	163	173	321
Täsmäytys konsernituloslaskelmaan:			
	1-3/2017	1-3/2016	1-12/2016
Kiinteistöt-segmentin liikevoitto	1 192	830	4 832
Management-segmentin liikevoitto	163	173	321
Myyntin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-182	-159	-649
KONSERNIN LIKEVOITTO (-TAPPIO)	1 173	844	4 504

Laatimisperusta

Tämä osavuosisikatsaus on laadittu standardin IAS 34 Osavuosisikatsaukset mukaan