

INVESTORS HOUSE OYJ:N PUOLIVUOSIKATSAUS 1-6/2017

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

YHTEENVETO VUOSINELJÄNNEKSELTÄ 4-6/2017 (VERTAILUKAUSI 4-6/2016)

Liikevaihto kasvoi 92 % ja katsauskauden tulos 39 %. Operatiivinen tulos (EPRA) parani 50 %. Toisella vuosineljänneksellä asuntokannan arvostukseen ei kirjattu muutoksia. Toisella vuosineljänneksellä toteutettiin IVH Kampuksen hankinta kokonaisuudessaan Investors Housen omistukseen aikaisemman 30 %:n omistuksen sijaan. Toisella vuosineljänneksellä maksettiin osinkoa 0,19 €/osake (edellisvuosi 0,17 €/osake).

YHTEENVETO PUOLIVUOSIKAUDELTA 1-6/2017 (VERTAILUKAUSI 1-6/2017)

Liikevaihto kasvoi 77 % ollen 2.524 t€ (1.429 t€). Katsauskauden tulos parani 48 % ollen 2.587 t€ (1.743 t€). Tulos syntyi perusliiketoiminnan ja kasvuinvestointien tuloksena. Perusliiketoiminnan kassavirrallista tulosta kuvaava operatiivinen tulos (EPRA) parani alkuvuonna 39 %. Osakekohtainen nettovarallisuus kasvoi ollen 7,43 € (6,34 €). Omavaraisuusaste laski hieman ollen kuitenkin hyvällä tasolla 48,9 % (51,5 %)

TOIMITUSJOHTAJA PETRI ROININEN:

”Liiketoiminnan myönteinen kehitys jatkui myös toisella vuosineljänneksellä. Toteutunutta kehitystä kuvaavat toisen vuosineljänneksen 50 % edellisvuoden vastaavaa vuosineljänneestä parempi operatiivinen tulos sekä osakekohtaisen nettovarallisuuden kasvu 17 % vuodentakaisesta. Positiivinen kehitys aiheutuu perusasioista kuten sijoitussalkun hyvästä vuokratuotosta, kustannustehokkaasta toimintamallista sekä yhtiön kyvystä toteuttaa kannattavia kasvuinvestointeja.”

OHJEISTUS

Investors House antaa ohjeistuksen koskien operatiivista tulosta (EPRA). Yhtiö toistaa 7.8.2017 annetun ohjeistuksen ja arvioi, että operatiivinen tulos (EPRA) paranee merkittävästi vuonna 2017 edellisvuoteen verrattuna.

YHTEENVETOTAULUKKO

Yhteenveto	4-6/2017	4-6/2016	Muutos-%	1-6/2017	1-6/2016	Muutos-%
Liikevaihto, t€	1364	711	92 %	2524	1429	77 %
Katsauskauden tulos, t€	1509	1089	39 %	2587	1743	48 %
Omavaraisuusaste, %	48,9	51,5		48,9	51,5	
Operatiivinen tulos (EPRA) t€	315	210	50 %	658	472	39 %
Nettovarallisuus/Osake (EPRA), t€	7,43	6,34	17 %	7,43	6,34	17 %

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Taloudessa oli lisääntyvästi positiivisia merkkejä. Korkotaso säilyi matalana ja rahoitusmarkkinan kyky rahoittaa investointeja oli vakaa. Kansantalouden orastavasta kasvusta huolimatta sen taso on edelleen matala. Voimakkaasti kasvanut julkinen velka on merkittävä riskitekijä.

Toimitilojen kysyntä yhtiön toimialueilla oli vakaata. Vuokra-asumisen kysyntä kasvukeskuksissa jatkui hyvänä. OVV-ketjun tekemien vuokrasopimusten määrä kasvoi tammi-kesäkuussa kaksi prosenttia ollen vuositasolla yli 3.500 kpl/vuosi. Tilastokeskuksen mukaan koko maan käytettyjen asuntojen hinnat nousivat toisella vuosineljänneksellä keskimäärin 1,5 %.

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 laatuvaatteet eriytyvät ja markkina segmentoituu.

KATSAUSKAUDEN TULOS (VERTAILUKAUSI 1-6/2017)

Katsauskauden tulos oli 2.587 t€ (1.743 t€). Positiivinen kehitys aiheutuu perusasioista kuten sijoitussalkun hyvästä vuokratuotosta, kustannustehokkaasta toimintamallista sekä yhtiön kyvystä toteuttaa kannattavia kasvuinvestointeja.

Operatiivinen tulos (EPRA) parani selvästi olleen 658 t€ (472 t€). Oman pääoman tuottotaso säilyi korkeana ja parani edelleen hieman edellisvuodesta ollen 20,1 % p.a (18,6 % p.a.).

Omistettujen sijoituskiinteistöjen arvoihin ei kirjattu arvonnkorotuksia eikä –alennuksia toisella kvartaalilla. IVH Kampuksen hankinta 100 %:sti omistukseen 5/2017 toteutettiin kahden arviokirjan keskiarvoa alemmalla hinnalla mistä aiheutui postiviinen arvonnmuutos. Ensimmäisen kvartaalin aikana asuntokantaan kohdennettiin 200 t€ suuruinen arvonnalennus, mikä heijasteli paikallaan polkeneita asuntojen hintatasoja. Varovaisuusperiaatteella toisella kvartaalilla pitäydettiin

muuttumattomissa asuntojen arvoissa huolimatta siitä, että Tilastokeskus raportoi toisella kvartaalilla asuntohintojen 1,5 %:n noususta. Yhtiön omistamien kiinteistöjen arvostus perustuu ulkopuolisten arvioijien laatimiin arviokirjoihin.

PÄÄOMARAKENNE JA RAHOITUS

Konsernin taseen loppusumma oli 60.929 t€ (38.161 t€). Oma pääoma yhteensä oli 29.790 t€ (19.664 t€) ja vieras pääoma yhteensä 31.139 t€ (18.492 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 62 %.

Konsernin omavaraisuusaste säilyi hyvänä ollen 48,9 % (51,5 %). Omavaraisuusaste on säilynyt riskienhallintapolitiikan mukaisesti hyvällä tasolla sijoitusomaisuuden ja taseen kasvusta huolimatta.

EPRAn mukainen osakekohtainen nettovarallisuus / osake kasvoi vahvan oman pääoman tuoton myötä ja oli 7,43 € / osake (6,34 € / 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.

Segmentti-informaatio	4-6/2017	4-6/2016	M-%	1-6/2017	1-6/2016	M-%
KIINTEISTÖT						
Liikevaihto	979	625	57 %	1708	1170	46 %
Liiketulos	1824	1509	21 %	3016	2339	29 %
MANAGEMENT						
Liikevaihto	405	85	376 %	836	258	224 %
Liiketulos	122	52	135 %	285	225	27 %

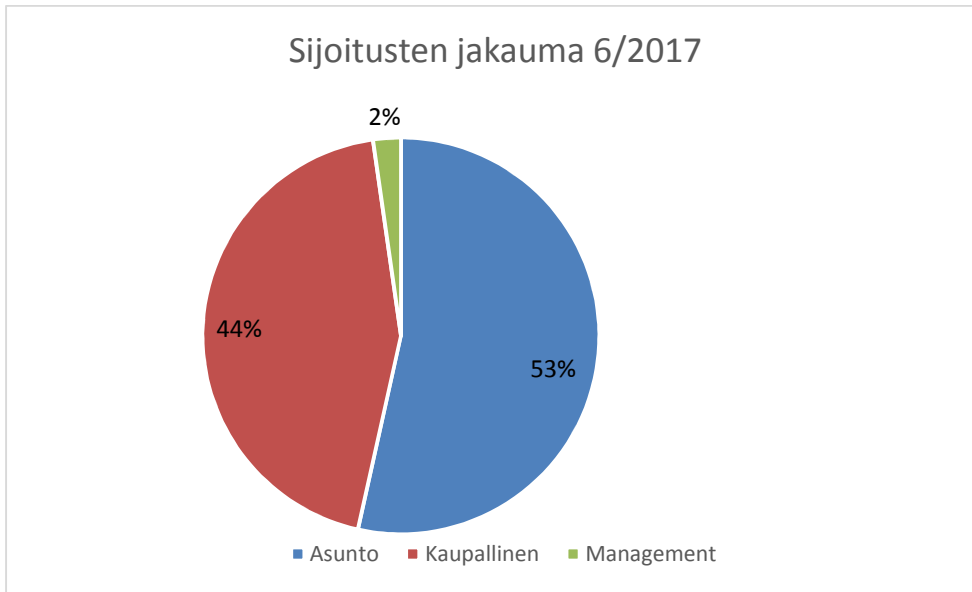
Liikevaihtotasolla sekä Kiinteistöt- että Management-segmentti kasvoivat. Kiinteistö-segmentin pääosin asunto- ja toimitilavuokrasta syntyvä liikevaihto muodosti yhteensä 67 % konsernin liikevaihdosta. Management –segmentin jatkuvista- ja kertaluontoisista palkkiotuotoista syntyvä liikevaihto muodosti yhteensä 33 % konsernin liikevaihdosta. Management-segmentin osuus konsernin liikevaihdosta kasvoi huomattavasti vertailujaksoon ja koko vuoteen 2016 verrattuna.

Sekä Kiinteistöt- että Management –segmenttien liiketulokset paranivat edellisvuoden vastaavasta vertailujaksosta.

Koko konsernin liiketuloksesta Managementin osuus oli 9 % ja Kiinteistöjen 91 %. Liiketulos-tarkastelu ei huomioi rahoituskuluja. Management-segmentti on vähän pääomaa vaativaa toimintaa ja sellaisena tukee konsernin kannattavuutta varsinkin kun resurssien yhteiskäyttömahdollisuudet ovat hyvät. Kiinteistö-segmentti on pääomavaltaista sijoitustoimintaa.

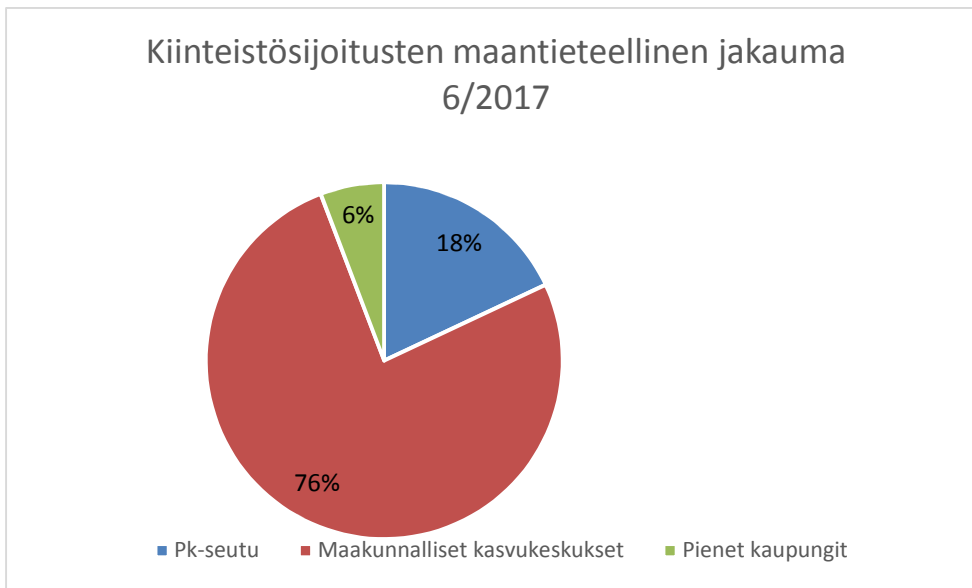
SIJOITUSSALKKU 6/2017

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 53 % oli sidottu asuntoihin, 44 % kaupallisiin kiinteistöihin ja 2 % 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. Katsauskauden lopussa asunnot ovat pitkän aikavälin tavoitteen rakenteeseen nähden hieman alipainossa.



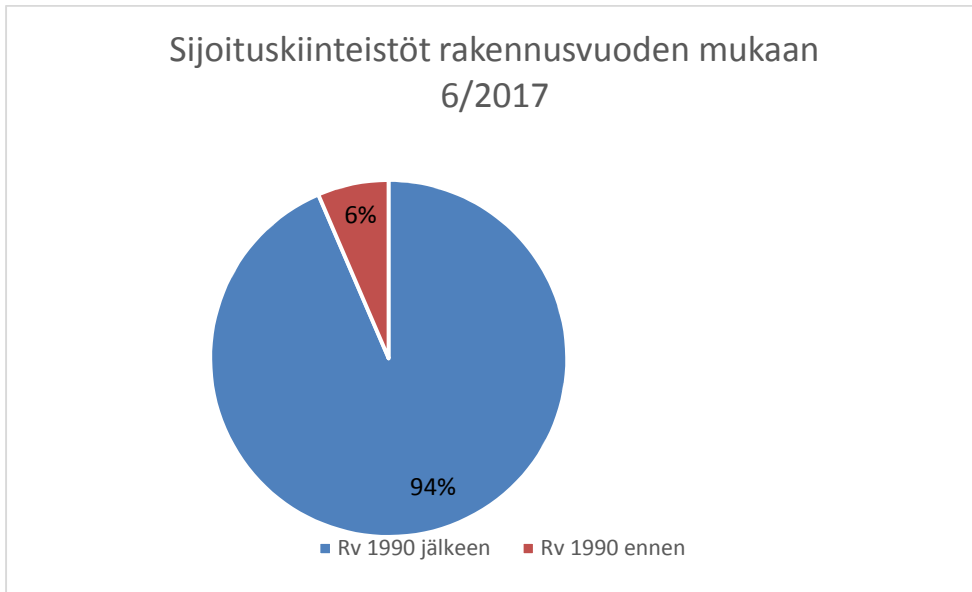
Sijoituskiinteistöjen arvot perustuvat ulkopuolisten arvioijien laatimiin arviokirjoihin. Arviokirjat on laadittu 6/2016-3/2017.

Sijoitussalkun nettotuotto maaliskuussa 2017 oli vuositasolle skaalattuna 6,0 %. Management-toiminta ja kiinteistöjen hajautus myös kaupallisiin kiinteistöihin paransi salkun keskimääräistä tuottoa.



Katsauskauden lopun tilanteessa sijoituskiinteistöt sijaitsevat 94 %:sti pk-seudulla ja maakunnallisissa kasvukeskuksissa. Kuusi prosenttia kiinteistösalkusta on sijoitettu pieniin

kaupunkeihin. Tavoite on, että salkku painottuu pk-seudulle sekä maakunnallisiin kasvukeskuksiin.



Katsauskauden lopun tilanteessa yhtiön sijoitusomaisuus koostuu uudehkoista kiinteistöistä siten, että 94 % on valmistunut tai peruskorjattu 1990 tai myöhemmin. Ikäjakautaman hallinnan tarkoitus on välttää korjausvelkaa ja peruskorjaustarpeita.

INVESTOINNIT JA MYYNNIT

Toisella kvartaalilla merkittävin investointi koski IVH Kampusta (Kampus Skinnarila Oy), jonka omistusta lisättiin 30 %:sta 100 %:iin 29.5.2017 tehdyllä kaupalla.

Yhtiö tutki tontteja omistavan yhtiön liiketoimintamahdollisuuksia joukkorahoituksessa mutta tulosten perusteella toistaiseksi tonttiyhtiö Investors House CF 1 Oy pysyy 100 %:sti konsernin omistamana tytäryhtiönä.

Konsernin osin omistama IVH Asunnot Oy aloitti Helsingissä ensimmäisen kohteen rakennuttamisen kesäkuussa. Helsingin Alppikylään rakennettavaan kohteeseen valmistuu 20 asuinhuoneistoa kesällä 2018

Lisäksi yhtiö myi yksittäisiä asuinhuoneistoja Porvoossa, Hämeenlinnassa ja Lahdessa.

VUOKRAUSTOIMINTA

Yhtiö jatkoi asuin- ja kaupallisten kiinteistöjen vuokraustoimintaa tavoitteena vakaa vuokratassavirta. Yhtiön sijoituskiinteistöjen vuokrausaste oli ennakoitu ja säilyi kohtuullisen hyvällä tasolla ollen katsauskauden lopussa 92 %. Vuokrausaste sisällöllisesti säilyi vakaana. Rakenteellisesti IVH Kampuksen siirtyminen 100 %:sena konsernin omistukseen aiheutti yhden prosenttiyksikön laskun.

Sijoitussalkun vuositason tuottoaste katsauskauden lopussa oli 6,0 % sijoituskiinteistöjen käyville arvoille laskettuna.

Konserniin kuuluva OVV Asuntopalvelut Oy johtaa ja kehittää itsenäisistä yrittäjistä muodostuvaa OVV-ketjua. Ketju toimii vuokravälittäjänä tarjoten välitys- ja kokonaispalveluja noin 9.000 asuntosijoittajalle. OVV-ketjun tekemien vuokrasopimusten määrä kasvoi kaksi prosenttia edellisvuodesta tammi-kesäkuussa. Yhteensä ketju tekee vuositasolla yli 3.500 vuokrasopimusta.

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 53 % mikä tarkoittaa, että asunnot olivat alipainossa suhteessa pitkän aikavälin tavoiterakenteeseen. Edelleen, sijoitukset pyritään painottamaan pk-seudulle ja maakunnallisiin kasvukeskuksiin, joissa asuntojen vuokratyöntä on ennustettavaa. Katsauskauden lopussa pk-seudulla ja maakunnallisissa kasvukeskuksissa oli 94 % 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 62 %. Rahan saatavuuden kannalta keskeinen riskinhallintaelementti on riittävä omavaraisuusaste, joka katsauskauden lopussa oli 48,9 %.

Asunto- ja kiinteistömarkkinoiden arvonmuodostusta koskeva riski voi toteutuessaan laskea yhtiön sijoitusomaisuuden arvoa ja näin heikentää yhtiön taloudellista asemaa. Tätä riskiä pyritään hallitsemaan toisaalta hajauttamalla sijoitukset asuntojen lisäksi maksimissaan 40 % muihin kiinteistötyyppeihin sekä Management-toiminnalla, joka lisää tuottoja sitomatta merkittävästi pääomia. Katsauskauden päättyessä muihin kuin asuntoihin oli sijoitettu 47 % 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 94 % 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

Yhtiön liiketoimintamallin lähtökohta on toimia listattuna kiinteistösijoitusyhtiönä, jossa koko voitto kuuluu osakkeenomistajille.

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 selvästi ja kannattavasti. Toiseksi, ansaintapohjan laajennus eteni. Konsernilla on kolme tuottolähdettä – asunnot, toimitilat ja Management-toiminta. Yhdessä ne tasapainottavat tuottorakennetta ja parantavat suhdannekestävyyttä. Katsauskaudella erityisesti Management-toiminnan tuotot kasvoivat nopeasti. Kolmanneksi, konsernin 50 %:sti omistama IVH Asunnot Oy käynnisti asuntojen rakennuttamistoiminnan ja aloitti ensimmäisen kohteen Helsingissä kesällä 2017. Yhtiö myös tutki joukkorahoitusmahdollisuuksia asuntoyhtiöiden tonttien osalta, mutta tämä aihio ei tässä vaiheessa edennyt toteutukseen. Neljänneksi, konsernin omia pääomia vahvistettiin toukokuussa suunnatulla osakeannilla. Viidenneksi, yhtiön uusi johtoryhmä on käynnistänyt toimintansa.

OSAKE JA OSAKKEENOMISTAJAT

Tilikauden päättyessä yhtiöllä oli yhteensä 4.438.340 osaketta, joista ulkona oli yhteensä 4.229.647 osaketta ja yhtiön hallussa 208.693 osaketta. Yhtiön hallituksella on yhtiökokouksen antama valtuutus omassa hallussa olevien osakkeiden käyttämiseen.

Yhtiöllä oli 30.6.2017 Euroclear Finlandin ylläpitämän osakasrekisterin mukaan 497 osakasta. Osakasmäärä kasvoi alkuvuoden 2017 aikana 48 %.

Yhtiön 10 suurinta osakkeenomistajaa 6/2017 olivat

osakkeenomistaja	osakkeita	osuus kaikista osakkeista (%)
1. Maakunnan Asunnot Oy	1.566.080	35,3
2. Royal House Oy	611.997	13,8
3. Godoinvest Oy	466.119	10,5
4. Core Capital Oy	430.725	9,7
5. OWH-Yhtiöt Oy	272.498	6,1

osakkeenomistaja	osakkeita	osuus kaikista osakkeista (%)
6. Rati-Kiinteistöt Oy	177.880	4,0
7. Grönroos Mari	86.956	2,0
8. Grönroos Nino	85.000	1,9
9. Hekholm Oy	80.000	1,8
10. Grönroos Mikael	75.702	1,7

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

Yhtiön osinkopolitiikkana on jakaa 50-90 % operatiivisesta tuloksesta (EPRA) osinkoina osakkeenomistajille. Toisen kvartaalin aikana yhtiökokouspäätöksen mukaisesti jaettiin osinkona 0,19 €/osake. Osinko oli 12 % edellisvuoden osakekohtaista osinkoa suurempi ja edusti 63 %:ia vuoden 2016 operatiivisesta tuloksesta (EPRA).

RAPORTOINTIKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

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

TAULUKKO-OSA

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA				
(t EUR)				
	4-6/2017	4-6/2016	1-6/2017	1-6/2016
LIKEVAIHTO	1 364	711	2 524	1 429
Ylläpitokulut	-723	-258	-1 345	-471
NETTOTUOTTO	641	453	1 179	958
Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	68	0	76	50
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	1 145	1 105	980	1 550
Myyntin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-248	-155	-430	-314
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	0	4	18	7
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta	92	0	1 048	0
LIKEVOITTO (-TAPPIO)	1 698	1 407	2 871	2 251
<i>Rahoitustuotot ja kulut</i>				
Rahoitustuotot yhteensä	2	0	3	1
Rahoituskulut yhteensä	-108	-69	-201	-111
TULOS ENNEN VEROJA	1 592	1 338	2 673	2 141
Verot yhteensä	-83	-249	-86	-398
KATSAUSKAUDEN TULOS	1 509	1 089	2 587	1 743
<i>Muut laajan tuloksen erät</i>				
Rahavirran suojaukset	6	-46	16	-78
KATSAUSKAUDEN LAAJA TULOS	1 515	1 043	2 603	1 665

VOITTO/TAPPIO KÄYPÄÄN ARVOON ARVOSTAMISESTA				
(t EUR)				
	4-6/2017	4-6/2016	1-6/2017	1-6/2016
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset	1 188	1 063	1 072	1 546
Vaihto-omaisuuskiinteistöjen käyvän arvon muutokset	0	90	0	90
Ajanmukaistamisinvestoinnit	-43	-48	-92	-86
Konserni yhteensä	1 145	1 105	980	1 550

KONSERNITASE			
(t EUR)			
	6/2017	6/2016	12/2016
PITKÄAIKAISET VARAT			
Liikearvo	1 350	650	1 350
Sijoituskiinteistöt	54 175	35 744	35 737
Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt	126	0	6
Vaihto-omaisuuskiinteistöt	3 116	687	2 816
Osuudet osakkuusyhtiöissä	0	0	1 844
Lainasaamiset	0	0	475
Laskennalliset verosaamiset	23	6	23
Pitkäaikaiset varat yhteensä	58 790	37 087	42 251
LYHYTAIKAISET VARAT			
Saamiset osakkuusyhtiöiltä	0	0	272
Myyntisaamiset ja muut saamiset	621	425	556
Rahavarat	1 518	649	509
Lyhytaikaiset varat yhteensä	2 139	1 074	1 337
VASTAAVAA YHTEENSÄ	60 929	38 161	43 588
OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma	2 556	2 556	2 556
Muu oma pääoma	27 234	17 113	19 139
Oma pääoma yhteensä	29 790	19 669	21 695
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Korolliset velat	25 435	14 176	18 273
Laskennalliset verovelat	1 671	1 316	1 466
Pitkäaikaiset velat yhteensä	27 106	15 492	19 739
Lyhytaikaiset velat			
Korolliset velat	2 042	1 894	1 259
Ostovelat ja muut velat	1 991	1 106	895
Lyhytaikaiset velat yhteensä	4 033	3 000	2 154
Velat yhteensä	31 139	18 492	21 893
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	60 929	38 161	43 588

SIIJOITUSKIINTEISTÖT (t EUR)							
	30.6.2017	31.3.2017	31.12.2016	30.9.2016	30.6.2016	31.3.2016	31.12.2015
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa	35 309	35 737	35 695	35 744	32 982	26 794	6 844
Hankitut sijoituskiinteistöt	19 000		293		1 699	5 768	17 548
Myydyt sijoituskiinteistöt	-134	-228	-251	-49		-62	
Aktivoidut vieraan pääoman menot							-131
Voitto/ tappio käypään arvoon arvostamisesta		-200			1 063	482	3 457
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	54 175	35 309	35 737	35 695	35 744	32 982	27 718
Myyntissä olevat sijoituskiinteistöt							-924
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	54 175	35 309	35 737	35 695	35 744	32 982	26 794
Sijoituskiinteistöt 30.6.2017:	Kotipaikka	Omistusosuus					
Koy Toejoen City	Pori	100 %					
As Oy Hämeenl. Aronitunkuja 7	Hämeenlinna	97,4 %					
As Oy Treen Lampihongisto	Tampere	100 %					
As Oy Kirkkopuiston Salpa	Espoo	100 %					
As Oy Espoon Tallimestarinranta	Espoo	100 %					
Koy Lovisa Ulrikaborg Ab	Loviisa	100 %					
As Oy Espoon Soukanpaiste 1	Espoo	100 %					
Koy Jyväskylän Jokivarrenpuisto	Jyväskylä	100 %					
As Oy Kallonsivu	Pori	34,0 %					
As Oy Porvoon Rinnatie 11-13	Porvoo	60,4 %					
Investors House CF 1 Oy	Helsinki	100 %					
Kampus Skinnarila -konserni	Lappeenranta	100 %					
Rakenteilla olevat sijoituskiinteistöt 30.6.2017:							
IVH Asunnot - konserni	Helsinki	50,0 %					
Vaihto-omaisuuskiinteistöt 30.6.2017, myynnissä:							
As Oy Kortepohjan Pehtoori, 1 asunto							
As Oy Aurinkohalssi, 2 asuntoa							
As Oy Lahden Kulmala	Lahti	29,8 %					

TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT							
				4-6/2017	4-6/2016	1-6/2017	1-6/2016
Oman pääoman tuotto %, p.a.				23,0	22,4	20,1	18,6
Sijoitetun pääoman tuotto %, p.a.				13,6	16,2	11,7	14,2
Omavaraisuusaste %				-	-	48,9	51,5
Osakekohtainen tulos , EUR				0,42	0,33	0,75	0,54
Osakekohtainen oma pääoma, EUR				-	-	7,04	5,94
EPRA Earnings (operatiivinen tulos) t EUR				315	210	658	472
EPRA Earnings (operatiivinen tulos) EUR/osake				0,087	0,063	0,190	0,145
EPRA NAV (nettovarallisuus), t EUR				-	-	31 426	20 988
EPRA NAV (nettovarallisuus), EUR/osake				-	-	7,43	6,34

TUNNUSLUKUIEN LASKENTAKAAVAT	
	Tulos
Oman pääoman tuotto %, p.a. :	----- * 100
	Oma pääoma (painotettu keskiarvo)
	Tulos ennen veroja + rahoituskulut
Sijoitetun pääoman tuotto % =	----- * 100
p.a.	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)	4-6/2017	4-6/2016	1-6/2017	1-6/2016
<i>Liiketoiminnan rahavirta:</i>				
Tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja	1 592	1 338	2 673	2 141
Oikaisut:				
Käyvän arvon arvostus	-1 255	-1 153	-1 063	-1 685
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta	-92	0	-1 048	0
Käyttöpääoman muutos	-58	68	176	44
Saadut/maksetut verot	-25	-4	-147	-7
<i>Liiketoiminnan nettorahavirta</i>	162	249	591	493
<i>Investointien rahavirta:</i>				
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	0	-220	0	-220
Investoinnit sijoitus- ja vaihto-om.kiinteistöihin	637	-1 505	-1 315	-2 025
Sijoitus- ja vaihto-om.kiinteistöjen myynti	552	0	1 664	956
Lainat osakkuusyhtiöille	0	0	150	0
Investoinnit osakkuusyhtiöihin	0	0	0	0
<i>Investointien nettorahavirta</i>	1 189	-1 725	499	-1 289
<i>Rahoituksen rahavirta</i>				
Korollisten lainojen nostot	361	1 772	2 346	2 472
Korollisten lainojen takaisinmaksut	-678	-233	-1 799	-677
Emoyhtiön omistajille maksetut osingot	-629	-563	-629	-563
<i>Rahoituksen nettorahavirta</i>	-946	976	-82	1 232
<i>Rahavarojen muutos</i>	405	-500	1 008	436

EMOYRITYKSEN OMISTAJILLE KUULUVA OMA PÄÄOMA (t EUR)	OSAKEPÄÄOMA	YLIKURSSI- RAHASTO	SUOJAUS- RAHASTO	SIJOITETUN 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
Tilikauden tulos 4-6/2017					1 509	1 509
rahavirran suojaus			6			6
Tilikauden laaja tulos					1 515	1 515
SVOP rahoitus				6 119		6 119
Osingonjako					-629	-629
Osakeperusteiset liiketoimet					1	1
Oma pääoma 30.6.2017	2 556	7	-99	15 478	11 848	29 790

SEGMENTTIKOHTAISET TULOSLASKELMAT				
(t EUR)				
Kiinteistöt-segmentti				
	4-6/2017	4-6/2016	1-6/2017	1-6/2016
LIKEVAIHTO	979	625	1 708	1 170
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-460	-225	-796	-438
NETTOTUOTTO	519	400	912	732
Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	68	0	76	50
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	1 145	1 105	980	1 550
Osuus osakkuusyriyten tuloksesta	92	0	1 048	0
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	0	4	0	7
SEGMENTIN LIKEVOITTO (-TAPPIO)	1 824	1 509	3 016	2 339
Management-segmentti				
	4-6/2017	4-6/2016	1-6/2017	1-6/2016
LIKEVAIHTO	405	85	836	258
Segmentin välittömät kulut	-283	-33	-569	-33
NETTOTUOTTO	122	52	267	225
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	0	0	18	0
SEGMENTIN LIKEVOITTO (-TAPPIO)	122	52	285	225
Management-segmentin sisäinen laskutus Kiinteistöt-segmentiltä on ollut 4-6/2017 20t EUR, mikä on esitetty segmenttikohtaisissa tuloslaskelmissa Management-segmentin liikevaihdossa ja Kiinteistöt-segmentin ylläpitokuluissa. Vertailukausilla ei ole ollut segmenttien välisiä veloituksia.				
Täsmäytys konsernituloslaskelmaan:				
	4-6/2017	4-6/2016	1-6/2017	1-6/2016
Kiinteistöt-segmentin liikevoitto	1 824	1 509	3 016	2 339
Management-segmentin liikevoitto	122	52	285	225
Myynnin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-248	-155	-430	-313
KONSERNIN LIKEVOITTO (-TAPPIO)	1 698	1 406	2 871	2 251

Laatimisperusta

Tämä osavuosisikatsaus on laadittu standardin IAS 34 Osavuosisikatsaukset mukaan