

INVESTORS HOUSE H1 2019 – 18 PERÄKKÄISTÄ KVARTAALIA KASVAVAA RULLAAVAA 12 KK LIIKEVAIHTOA JA OPERATIIVISTA TULOSTA

Investors House on kiinteistösijoitusyhtiö, jolla on kaksi liiketoiminta-aluetta: Omassa taseessa sijoituksina olevat Kiinteistöt ja sijoittajille tarjottavat Palvelut. Yhtiön pitkän aikavälin tavoitteena on tuottaa sellaista lisäarvoa, että osakkeenomistajan vuotuisesta osingosta ja osakkeen arvonkehityksestä muodostuva kokonaistuotto olisi vähintään 10 %. Konserni operoi kiinteistöliiketoiminnan koko arvoketjussa ja allokoii varojaan sen mukaan missä näkee kulloinkin parhaat arvonluontimahdollisuudet.

YHTEENVETO KAUDELTA 1-6/2019 (VERTAILUKAUSI 1-6/2018)

Investors House –konsernin liikevaihto kasvoi ensimmäisellä vuosipuoliskolla 39 % ollen 5.354 t€ (3.848 t€). Kasvua syntyi sekä Kiinteistöt- että Palvelut -segmenteillä.

Kassavirtapohjaista jatkuvien toimintojen kannattavuutta kuvaava operatiivinen tulos (Epra) parani 11% prosenttia ja oli 1.314 t€ (1.177 t€).

Konserni oli hyvin aktiivinen kiinteistökauppa- ja investointimarkkinoilla. Vuoden ensimmäisellä vuosipuoliskolla konserni investoi ja myi yhteensä 52 M€ arvoiset kiinteistökokonaisuudet. Summa vastaa 57 % konsernin tilikauden avaavasta taseesta. Investors Housen tarkoitus on kierrättää pääomaa ja ensimmäisellä vuosipuoliskolla tätä tehtiin hyvin laajalti sekä myynti- että investointipuolella.

Katsauskauden laajaa tulosta heikensivät aktiivisen investointi- ja myyntitoiminnan kertaluonteiset ja laskennalliset erät. Kertaluonteisista kuluista merkittävimmät olivat IVH Kampuksen tekemien investointien varainsiirtoverot, Dividend Housen lisäkauppahinta, Porin kohteen myyntivoittovero sekä myynti- ja järjestelypalkkiot. Lisäksi investointeihin käytettyjen lainojen uusien korkosuojausten laskennalliset arvonmuutokset rasittivat tulosta laskennallisesti. Kertaluonteiset kulut ja laskennalliset erät olivat yhteensä huomattavan suuresta myynti-, hankinta- ja rahoitusaktiivisuudesta johtuen yhteensä 1.325 t€. Nämä laskivat laajan tuloksen 728 t€:oon (1.835 t€). Segmenttikohtaisesti Palvelut-segmentin liikevoitto kasvoi ja Kiinteistöt -segmentin laski edellä mainittujen kertaluonteisten ja laskennallisten erien kohdentuessa uusiin kiinteistöinvestointeihin.

Nettovarallisuus / osake (Epra) laski erityisesti osingonjaon myötä ja oli 7.91 € (8,02 €).

Konsernin omavaraisuusaste säilyi nopeasta kasvusta huolimatta vahvana ollen 52,1 %:sta (59,0 %).

YHTEENVETO KAUDELTA 4-6/2019 (VERTAILUKAUSI 4-6/2018)

Investors House –konsernin liikevaihto kasvoi toisella kvartaalilla 36 % ollen 2.746 t€ (2.006 t€). Kasvua syntyi sekä Kiinteistöt- että Palvelut -segmenteillä.

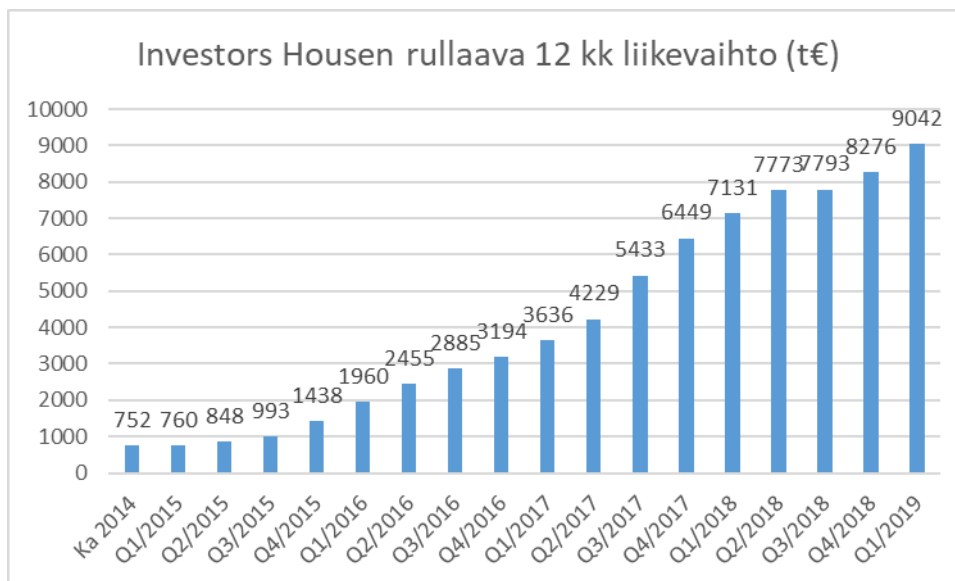
Kassavirtapohjaista jatkuvien toimintojen kannattavuutta kuvaava operatiivinen tulos (Epra) parani 14 % prosenttia ja oli 872 t€ (765 t€).

Konserni oli hyvin aktiivinen kiinteistökauppa- ja investointimarkkinoilla. Vuoden toisella kvartaalilla konserni investoi ja myi yhteensä 29 M€ arvoiset kiinteistökokonaisuudet. Summa vastaa 31 % konsernin tilikauden avaavasta taseesta. Investors Housen tarkoitus on kierrättää pääomaa ja näin toimittiin myös toisella kvartaalilla sekä myynti- että investointipuolella.

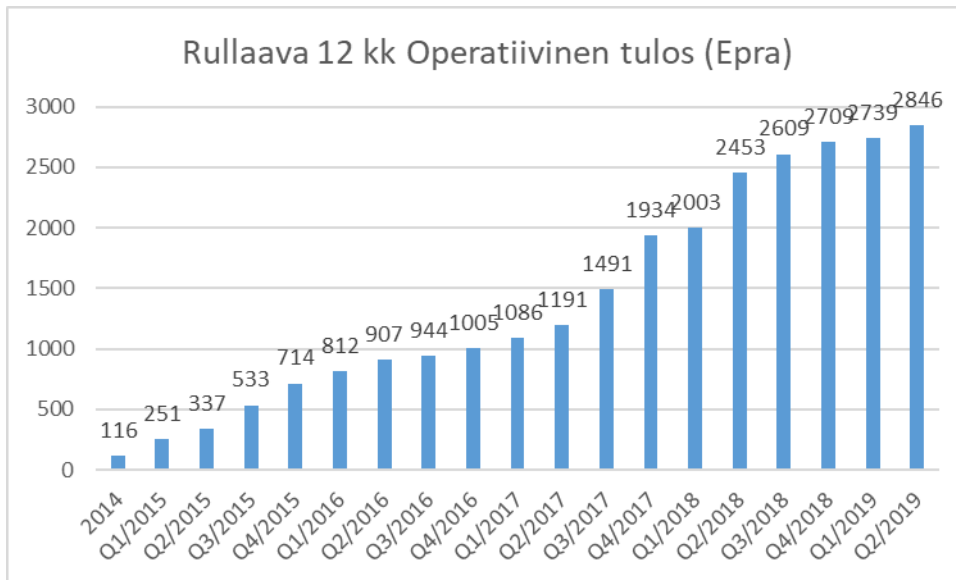
Katsauskauden laajaa tulosta heikensivät aktiivisen investointi- ja myyntitoiminnan kertaluonteiset ja laskennalliset erät. Kertaluonteisista kuluista merkittävimmät olivat IVH Kampuksen tekemien investointien varainsiirtoverot, Dividend Housen lisäkauppahinta, Porin kohteen myyntivoittovero sekä myynti- ja järjestelypalkkiot. Lisäksi investointeihin käytettyjen lainojen uusien korkosuojausten laskennalliset arvonmuutokset rasittivat tulosta laskennallisesti. Kertaluonteiset kulut ja laskennalliset erät olivat yhteensä huomattavan suuresta myynti-, hankinta- ja rahoitusaktiivisuudesta johtuen yhteensä 1.039 t€. Nämä laskivat laajan tuloksen 83 t€:oon (1.567 t€). Segmenttikohtaisesti Palvelut-segmentin liikevoitto kasvoi ja Kiinteistöt -segmentin laski edellä mainittujen kertaluonteisten ja laskennallisten erien kohdentuessa uusiin kiinteistöinvestointeihin. Segmenttikohtaisesti sekä Palvelut- että Kiinteistöt -segmentin liiketulos laski.

TOIMITUSJOHTAJA PETRI ROININEN:

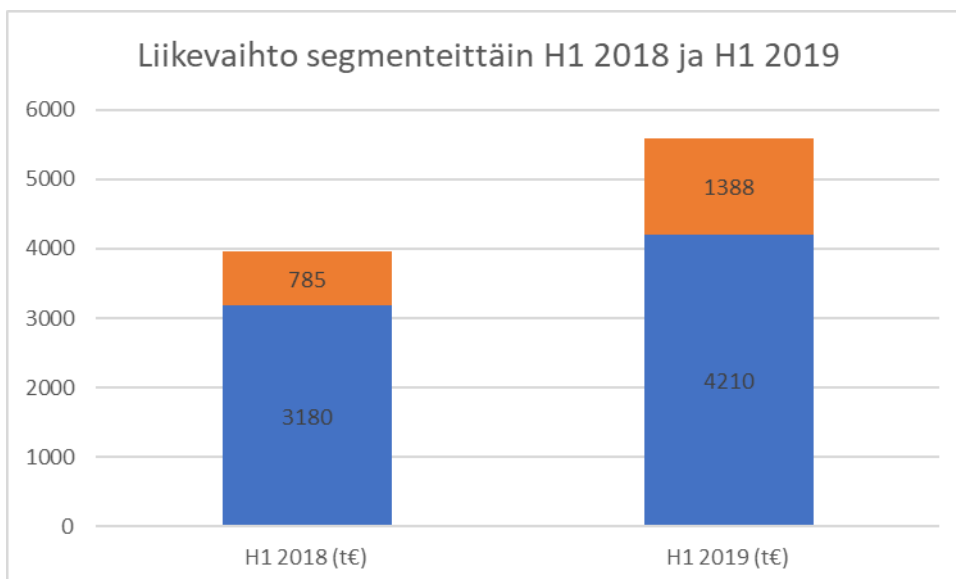
”Olemme rakentaneet kestävästä operatiivista suorituskykyä ja se näkyy tuloksissa myös H1:llä. Rullaavat 12 kuukauden liikevaihto ja operatiivinen tulos kasvoivat nyt 18. peräkkäisen kerran. Viimeisen 4,5 vuoden aikana olemme onnistuneet 13-kertaistamaan Investors Housen liikevaihdon ja 25-kertaistamaan operatiivisen tuloksen.



Operatiivinen tulos on perusta sekä osingonmaksulle että henkilöstörahasto -perusteiselle koko henkilöstön kattavalle palkkiojärjestelmälle. Operatiivinen tulos yhdistää osakkeenomistajien ja henkilöstön intressit. Siihen voivat suoraan vaikuttaa kaikki konsernin palveluksessa olevat henkilöt omien vastualueidensa puitteissa joka päivä. Tarkoitus on rakentaa kaikille yhteistä suuntaa ja arvopohjaa.



Toinen strateginen pääteema on palveluliiketoiminta, josta on rakennettu toista tukijalkaa kiinteistösijoitusten rinnalle. H1:llä palveluliiketoiminnan osuus liikevaihdosta nousi 25 %:iin.



Konsernilla on strategiatyön tuloksena nyt hallussaan koko kiinteistöliiketoiminnan arvoketju. Se antaa mahdollisuuden allokoida varojamme arvoketjussa kulloisenkin näkemyksen mukaisesti ja joustavasti kehittää liiketoiminnan painotusta. Ensimmäisen vuosipuoliskon aikana tehtiin neljänlaisia painotuksia. Ensiksi, jatkoimme jo usean vuoden ajan tehtyä asuntosijoitusten painon pienentämistä myymällä kaksi asuinkohdetta. Toiseksi, lisäsimme sijoituksia konsernin hallinnoimiin toimitilarahastoihin. Kolmanneksi, palvelutoiminnan osuutta konsernin liikevaihdosta ja liiketuloksesta kasvatettiin huomattavasti uusmyynnin ja uusien tuotteiden muodossa. Neljänneksi, H1 kesäkuun lopussa yhtiö myi kiinteistökehittämänsä hotellikiinteistön Porissa.

Pettymys ensimmäisellä vuosipuoliskolla oli osakkuusyhtiö Ovaron operatiivisen tuloksen heikkous. Rajallisena sijoituksena se ei kuitenkaan vaikuttanut kvartaalin kokonaiskuvaan – Investors House teki sitä huolimatta kaikkien aikojen parhaan operatiivisen kvartaali- ja puolivuosituloksen. Ovaro-omistus muodostaa 12 % Investors Housen sijoituksista kun 88 % muodostuu toimitila-, asunto- ja palveluliiketoiminnan sijoituksista. Ovaron omaisuuden nettovarallisuus / osake on 8,31 € kun Investors Housen taseessa se on arvossa 5,75 €/osake.

Investors Housen hallitus on tehnyt 19.8.2019 koollekutsutulle yhtiökokoukselle esityksen yhtiön omistamien Ovaro -osakkeiden jakamisesta osakkaille erillisten päätösten perusteella. Uskomme, että Investors Housen kaltaisen kasvuyhtiön ja Ovaron kaltaisen käänneyhtiön arvo on suurempi kun niitä kehitetään omistuksellisesti erillään kuin osakkuusyhtiö -suhteeseen pohjautuen.

Kokonaisuutena alkuvuoden aikana Investors House sekä eteni strategisissa tavoitteissaan että kasvoi kannattavasti. Tämä osaltaan mahdollisti omavaraisuuden säilymisen vahvana yli 50 %:ssa.

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

YHTEENVETOTAULUKKO

	4-6/2019	4-6/2018	muutos-%	1-6/2019	1-6/2018	muutos-%
Liikevaihto, t eur	2746	2006	37 %	5354	3848	39 %
Nettotuotto, t eur	1508	1104	37 %	2606	1807	44 %
Katsauskauden tulos, t eur	83	1567	-95 %	728	1835	-60 %
Omavaraisuus- aste, %				52,1	59,0	
Operatiivinen tulos(epra),t eur	872	765	14 %	1314	1177	12 %
Nav/osake (epra), eur				7,91	8,02	-1 %

LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

Useita merkkejä talouden suhdannehuipun saavuttamisesta tai sen ohittamisesta on havaittavissa. Myös kansainväliset ja kotimaiset poliittiset riskit ovat kasvaneet.

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

Yleinen korkotaso voi nousta, mikä voi vaikuttaa rahoituksen hintaan.

Yhtiön omistamien kiinteistöjen vuokrausaste voi vaihdella.

Osakkuusyhtiö Ovaron tuloksetekokyvyn palauttaminen voi kestää ennakoitua kauemmin.

OHJEISTUS

Investors House antaa ohjeistuksen koskien koko vuoden 2019 operatiivista tulosta (EPRA).

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

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

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Taloudellinen toimintaympäristö oli kiinteistösijoittamiselle pääosin suotuisa sekä kiinteistöjen kysynnän että rahoituksen saatavuuden ja hinnan osalta.

Asuntojen vuokratyöntä ja huoneistojen myyntikysyntä yhtiön toimialueilla jatkui hyvänä. Toimitilojen kysyntä yhtiön toimialueilla oli vakaata.

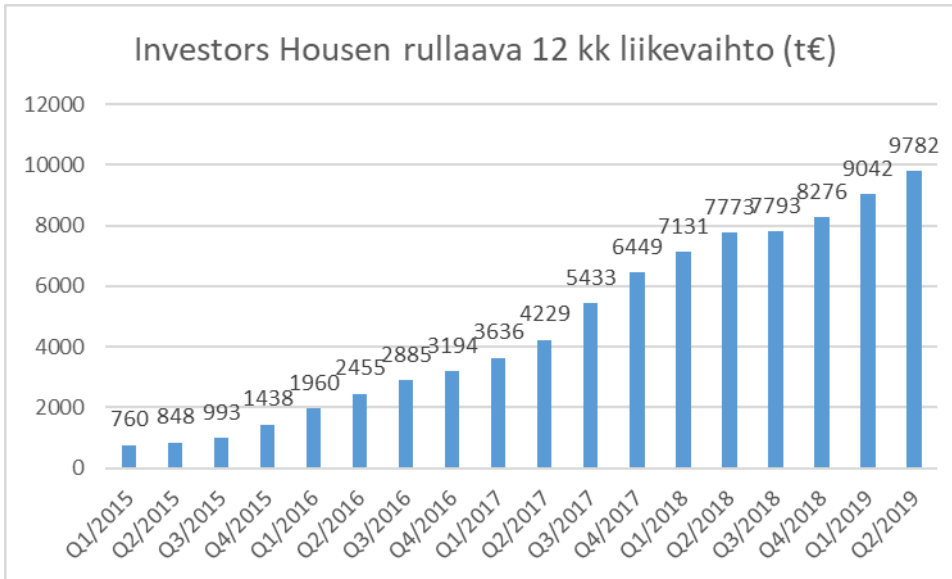
Kilpailu uusista investointikohteista on hieman laantunut, mutta edelleen huomattava määrä koti- ja ulkomaista pääomaa etsii kiinteistösijoituskohteita. Osaltaan tämä parantaa markkinan volyyymiä ja likviditeettiä, millä on positiivinen vaikutus.

Korkotaso säilyi poikkeuksellisen matalana ja rahoituksen saatavuus kohtuullisena, mitkä tukivat toimintaedellytyksiä.

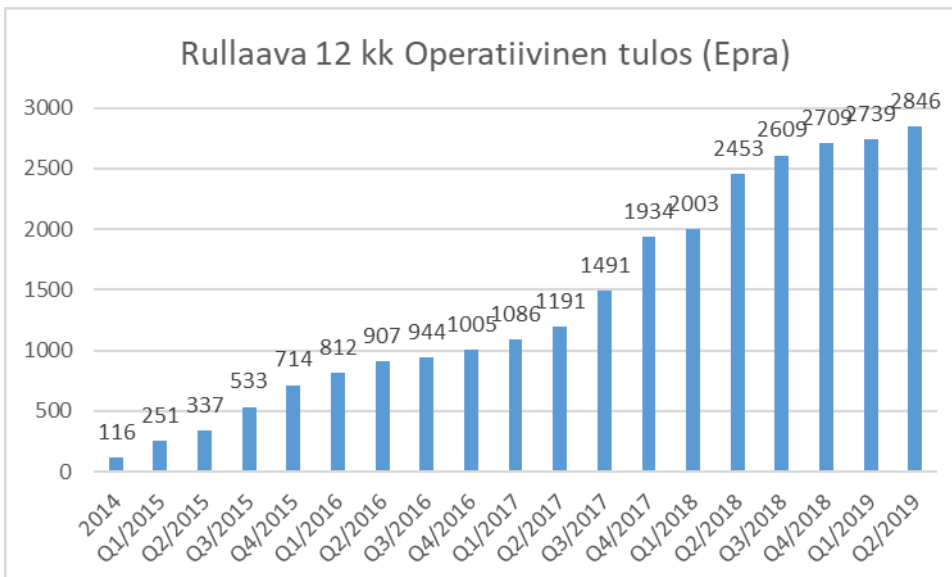
Suomen talouden myönteinen kehitys pääosin jatkui, mutta yhä enemmän esiintyi merkkejä talouden suhdannehuipun ohittamisesta. Kotimainen poliittinen tilanne samoin kuin välillisesti vaikuttava kansainvälinen kauppasota-tilanne nostivat poliittista riskiä. Julkinen velkaantuminen on edelleen huomattavaa ja muodostaa riskin tulevan kehityksen kannalta.

KATSAUSKAUDEN TULOS (VERTAILUKAUSI 1-6/2018)

Konsernin liikevaihto jatkoi kasvua kuten on tehnyt nyt rullaavasti 18 peräkkäisen kvartaalin ajan.



Yhtiö seuraa rullaavaa 12 kuukauden operatiivista tulosta. Yhtä kvartaalia pidempi jakso tasaa yksittäisistä kaupoista tai kausivaihtelusta johtuvia eroja. Näin se antaa hyvin kuvaa yhtiön pitkän aikavälin operatiivisesta suorituskyvystä ja sen kehittymisestä. Katsauskaudella operatiivinen tulos parani selvästi. Myös rullaava operatiivinen tulos on kasvanut 18 peräkkäisen kvartaalin aja.



Katsauskauden laajaa tulosta heikensivät tietyt kertaluonteiset ja laskennalliset erät. Kertaluonteisista kuluista merkittävimmät olivat IVH Kampuksen tekemien investointien varainsiirtoverot, Dividend Housen lisäkauppahinta, Porin kohteen myyntivoittovero sekä myynti-

ja järjestelypalkkiot. Lisäksi investointeihin käytettyjen lainojen uusien korkosuojausten laskennalliset arvonmuutokset rasittivat tulosta laskennallisesti. Kertaluonteiset kulut ja laskennalliset erät olivat yhteensä huomattavan suuresta myynti-, hankinta- ja rahoitusaktiivisuudesta johtuen yhteensä 1.325 t€. Nämä laskivat laajan tuloksen 728 t€:oon (1.835 t€).

Konsernin tulokseen on yhdistetty yli 50 %:sti omistettut tytäryhtiöt. Konsernin hallinnoima kiinteistörahasto IVH Kampus Ky on merkittävin tytäryhtiönä konserniin yhdistetty. Osakkuusyhtiöiden tulos on yhdistetty konsernin tuloslaskelmaan yhdellä rivillä kohtaan 'Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta'. Merkittävin osakkuus- tai yhteisyritys on Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj.

Katsauskaudelle osui kaksi annettua laskentamuutosta. Kiinteistövero kohdistettiin Finanssivalvonnan antamien ohjeiden mukaisesti ensimmäiseen kvartaaliin. Kiinteistöveron käsittelyn osalta H1 2019 ja H1 2018 ovat vertailukelpoiset. Toinen muutos koski IFRS 16:n mukaista vuokrasopimusten käsittelyä, joka Investors Housen kohdalla koskee erityisesti maanvuokrasopimuksia. Tämän muutoksen vaikutus tulokseen tai taseeseen oli vähäinen.

PÄÄOMARAKENNE JA RAHOITUS

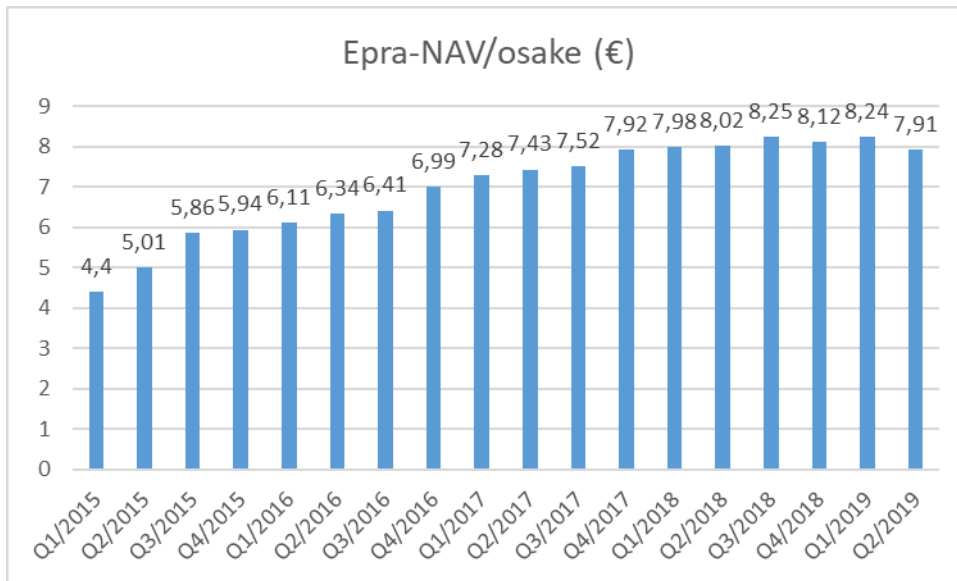
Yhtiön pyrkimyksenä on laajentaa ja monipuolistaa rahoituspohjaansa sekä erityisesti hallita rahoitusta koskevat riskit riittävän omavaraisuusasteen ja korkosuojauksen keinoin.

Konsernin taseen loppusumma oli 116.515 t€ (79.224 t€). Konsernin oma pääoma yhteensä oli 60.691 t€ (46.760 t€) ja vieras pääoma yhteensä 55.824 t€ (32.464 t€). Konsernin vieraan pääoman rahoitus muodostuu emoyhtiön lainoista, omistettujen asunto- ja kiinteistöyhtiöiden lainoista ja yritystodistuksista.

Emoyhtiön lainat suojataan politiikan mukaisesti 50 - 100 %:sti korkojohdannaisin tai vastaavin riskienhallinnallisilla keinoin. Katsauskauden lopussa emoyhtiön lainojen suojausaste oli 100 %. Lisäksi tytäryhtiö IVH Kampus on suojannut lainansa 50 %:sti korkojohdannaisin korkoriskinhallintatarkoituksessa.

Konsernin omavaraisuusaste oli 52,1 % (59,0%). Omavaraisuusaste on säilynyt riskienhallintapolitiikan mukaisesti hyvällä tasolla sijoitusomaisuuden ja taseen kasvusta huolimatta.

Nettovarallisuus NAV / osake (Epra) kuvaa yhtiön omaisuuden osakekohtaista arvoa. NAV/osake on noussut tasaisesti 2015-2019. Vuoden 2019 toisella kvartaalilla osakekohtainen NAV laski erityisesti osingonjaon johdosta.



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

SIJOITUKSET

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

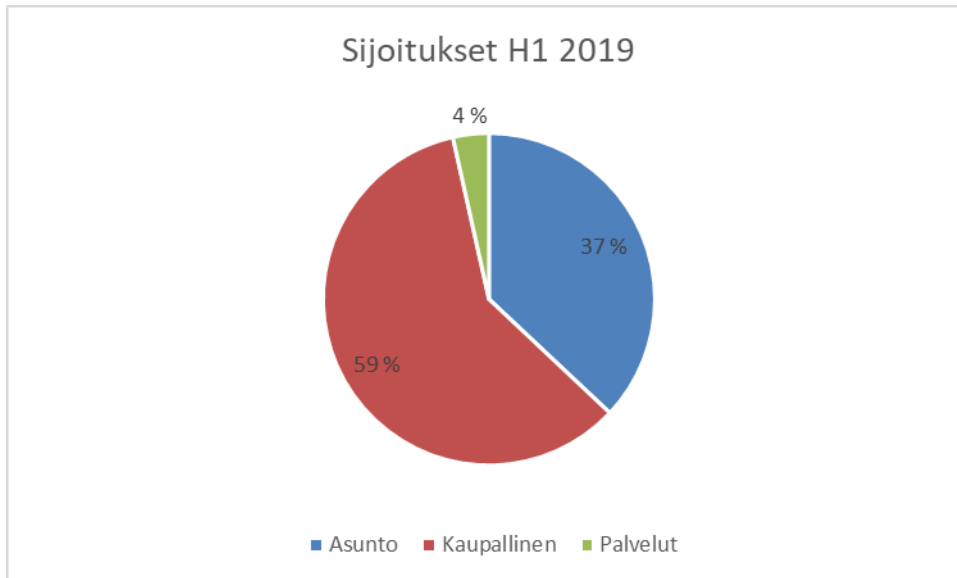
Katsauskaudella jatkettiin painopisteen siirtämistä asunnoista sijoituksiin konsernin hallinnoimissa toimitilarahastoissa. Muutosta toteutettiin myymällä kaksi asuinkohdetta (Loviisa ja Hämeenlinna) kansainväliselle sijoittajalle sekä investoimalla lisää varoja konsernin hallinnoimaan IVH Kampus -toimitilarahastoon.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

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

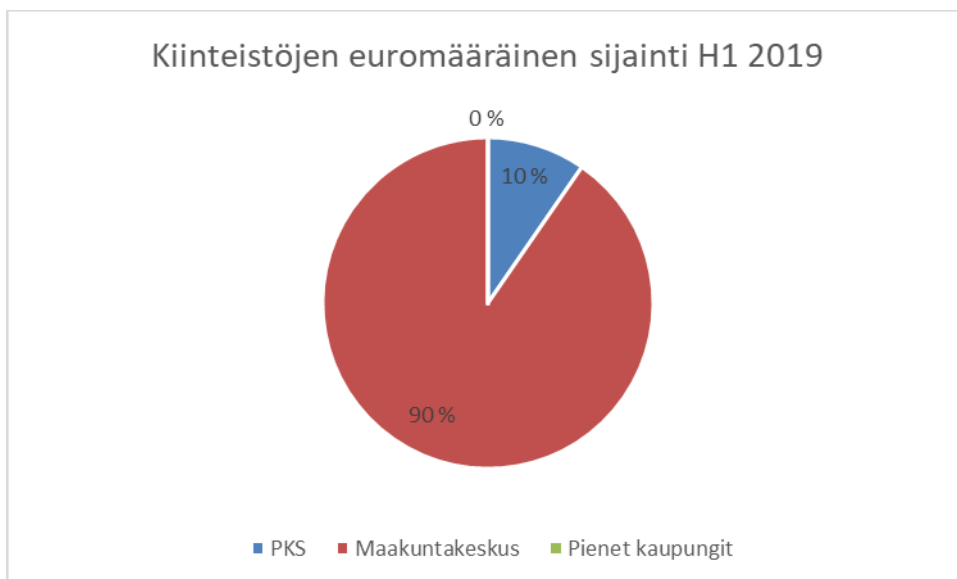
Omistettujen sijoituskiinteistöjen arvot perustuvat ulkopuolisten AKA-auktorisoitujen kiinteistöarvioijien laatimiin arviokirjoihin. Arviokirjat on laadittu 8/2018 - 6/2019.

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

Osakkuusyhtiö Ovaro muodostaa noin 12 % sijoituksista ja muut suorat asuntosijoitukset noin 25 % sijoituksista. Ovaron osakekohtainen arvo Investors Housen H1 2019 puolivuositarkastuksessa on 5,75 €/osake kun Ovaron ilmoittama nettovarallisuus/osake vastaavana ajankohtana on 8,31 €/osake.



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



Katsauskauden lopun tilanteessa Investors Housen suoraan omistamat kiinteistöt sijaitsevat 10%:sti pääkaupunkiseudulla ja 90 %:sti maakunnallisissa kasvukeskuksissa. Loviisassa sijainneen asuntokohteen myynnin jälkeen konsernilla ei ole sijoituksia pienissä kaupungeissa. Tavoite on, että salkku painottuu pk-seudulle sekä maakunnallisiin kasvukeskuksiin.



Katsauskauden lopun tilanteessa yhtiön suoraan omistamat kiinteistöt koostuvat uudehkoista kiinteistöistä siten, että 91 % on valmistunut tai peruskorjattu 1990 tai myöhemmin. Ikäjakautuksen hallinnan tarkoitus on välttää korjausvelkaa ja peruskorjaustarpeita.

INVESTOINNIT JA MYYNNIT

H1 aikana konserni kierrätti pääomaa ja muokkasi sijoituksiaan strategian mukaisesti.

Konserni hankki noin 30 M€ toimistokiinteistöt hallinnoimaansa kiinteistörahastoon eli IVH Kampukseen kahdessa erässä H 1 2019 aikana. Investors House on itse ankkurisijoittaja rahastossa, jossa sen omistusosuus H1 lopussa oli noin 52 %.

Yhtiö purki hyvässä yhteisymmärryksessä yhden asuintalon kaupan, joka oli solmittu Vaasan kaupungin kanssa. Purku oli tulosneutraali.

Yhtiö toteutti Loviisassa ja Hämeenlinnassa sijaitsevien asuinkohteiden myynnin ulkomaiselle sijoittajalle 2019 tammikuun lopussa noin 5,6 M€ velattomalla hinnalla.

Yhtiö myi kiinteistökehittämänsä hotellikohteen Porissa kotimaiselle kiinteistörahastolle 9,6 M€ velattomalla hinnalla.

VUOKRAUSTOIMINTA

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

KIINTEISTÖJEN YLLÄPITO JA AJANMUKAISTAMINEN

Kiinteistöjen ylläpito jatkui normaalisti. Normaalisti poikkeavia peruskorjauskorjaustarpeita ei ollut johtuen siitä, että kiinteistökanta pääosin on uudehkoa 1990-luvulla tai myöhemmin rakennettua tai peruskorjattua.

Kiinteistöjen ajanmukaistuskulut on kirjattu nettotuoton jälkeen ja ennen liikevoittoa kohtaan 'voitto-/tappio käypään arvoon arvostamisesta'.

OSAKKUUSYHTÖ OVARO KIINTEISTÖSIIJOITUS OYJ

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj (Ovaro) on Investors House-konsernin osakkuusyhtiö. Segmenttiraportoinnissa sen tulososuus sisältyy Kiinteistöt-segmenttiin.

Investors House omisti 30.6.2019 yhteensä 2.414.582 kpl Ovaron osaketta, jotka edustavat 25,2 % kaikista osakkeista ja äänistä.

Investors Housen taseessa Ovaron osakkeet ovat 30.6.2019 arvossa 5,75 €/osake. Ovaro-omistus muodostaa noin 12 % Investors House -konsernin taseesta kun 88 % muodostuu toimitila- ja asuinkiinteistöistä sekä Palvelut-segmentistä.

Katsauskauden aikana Ovaron toimintaa saneerattiin uuden 1.10.2018 aloittaneen johdon toimesta.

Seuraava teksti perustuu Ovaron 8.8.2109 julkaisemaan puolivuosisikatsaukseen ajalta 1-6/2019:

YHTEENVETO KAUELTA 1-6/2019 (VERTAILUKAUSI 1-6/2018)

Katsauskauden liikevaihto oli 5.733 tuhatta euroa (6.564 tuhatta euroa 1-6/2018), mikä oli 831 tuhatta euroa vähemmän kuin vertailukaudella. Kertaluonteiset kulut ja toimintarakenteen muutos painoivat EPRA tulosta ja se oli 28 tuhatta euroa (823 tuhatta euroa). Yhtiö arvioi, että tilikauden EPRA-tuloksen olevan alhaisempi kuin vuonna 2018. Vuonna 2018 EPRA-tulos oli 1.355 tuhatta euroa. Suurimmat syyt ohjeistuksen täsmentymiseen ovat ydintoiminnan vuokrausasteen ennakoitua heikompi kehitys ja saneerauskulut.

Yhtiön toiminnan saneerauksen toteuttaminen on osoittautunut ennakoitua hitaammaksi. Muun toiminnan asuntojen kiihdytetty yksittäismyynti edellyttää sitä, että paljon asuntoja on yhtä aikaa tyhjillään ja hallinnon kulurakenne on nykyisistä palvelusopimuksista johtuen korkea. Toisaalta

asuntojen myynti on edennyt hyvin ja Ydintoiminnan vuokrausastetta on pystytty pikkuhiljaa kasvattamaan vaikka vuokrausaste ei olekaan vielä tyydyttävä.

Liikevaihdon aleneminen johtui pienentyneestä vuokra-asuntokannasta sekä alemmasta vuokrausasteesta. Yhtiö on strategiansa mukaisesti jatkanut onnekkaasti Muun toiminnan asuntojen myyntiä. Asuntoja myytiin katsauskaudella 59 kpl (25 kpl 1-6/2018). Myyntiä varten vuokralaisia irtisanotaan suunnitelmallisesti siten, että asuntoja on tyhjänä sopiva määrä tavoiteltuun myyntimäärän nähden. Tällöin vuokrattavana oleva asuntokanta on pienentynyt sekä toteutuneiden myyntien että myyntiin menevien huoneistojen tyhjenemisen vuoksi.

Katsauskauden tulos oli -2.332 tuhatta euroa (-1.450 tuhatta euroa 1-6/2018). Tulosta vertailukauteen nähden heikensivät erityisesti alentunut liikevaihto (vaikutus -831 tuhatta euroa) ja tuotot luovutuksista (vaikutus -789 tuhatta euroa), kun taas toiseen suuntaan vaikuttivat mm. alentuneet hallinnon kulut (vaikutus +119 tuhatta euroa) ja laskennallisten verojen pienentyminen (vaikutus +475 tuhatta euroa).

Jones Lang LaSalle Finland Oy (JLL) teki katsauskaudella huoneistokannan käyvän arvon määrittämisen tilanteesta 30.6.2019. Edellinen käyvän arvon määrittäminen tehtiin tilanteesta 31.12.2018. Samansisältöisen huoneistosalkun käyvät arvot laskivat n. 0,9 % vuodenvaihteesta. Seuraavan käyvän arvon määrittämisen tilanteesta 31.12.2019 tekee jälleen Jones Lang LaSalle Finland Oy.

Hyvin edenneen asuntojen myynnin vuoksi yhtiön rahavarat kasvoivat vuodenvaihteesta yli kolmella miljoonalla eurolla 6.933 tuhanteen euroon (3.589 tuhatta euroa 31.12.2018).

PALVELULIIKETOIMINTA

”Palvelut” -segmentti muodostuu kiinteistö- ja osakerahastoja hallinnoivasta Dividend Housesta sekä kiinteistövarallisuuden hoitamista ja johtamista koskevista palveluista eli Investors House Kiinteistövarallisuudenhoito Oy:stä

Katsauskauden aikana laajennettiin kiinteistörahasto IVH Kampusta sekä jatkettiin kolmen osakerahaston hallinnointia.

Kiinteistövarallisuudenhoito käsittää transaktio- ja rahoitusjärjestelyt, kiinteistöjohtamispalvelut, isännöinti- ja hallintopalvelut, vuokrauspalvelut, toimitilapalvelut sekä OVV-ketjun franchise -toiminta. Kiinteistövarallisuuden hoidon kehitys oli myönteistä sekä liikevaihdon että kannattavuuden osalta.

Kokonaisuutena Palvelut -segmentti kasvoi kannattavasti.

HANKEKEHITYS

Osakkuusyhtiö IVH Asunnot käynnisti uuden asuntokohteen Pohjois-Helsingissä. Kohde valmistuu kesällä 2020 ja siihen tulee 25 asuntoa.

Investors House ja sen konserniyhtiöt ovat useita vuosia hakeneet vuotuisessa hakukierroksessa tonttia asuntorakentamista varten Helsingin kaupungilta siinä toistaiseksi onnistumatta. Kasvavan

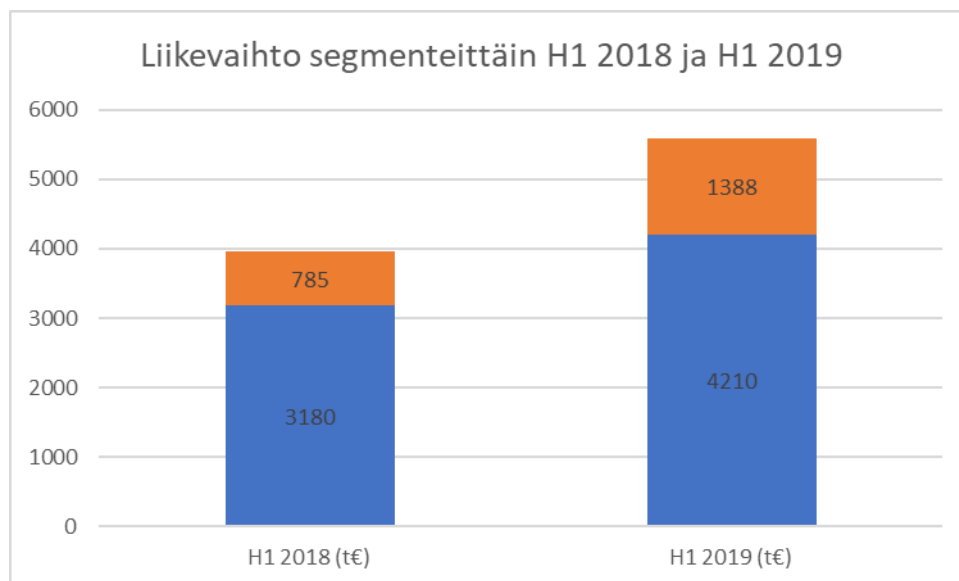
kaupungin kehittämisessä kaupungin keskeisenä rakennusmaan omistajana ja kaavoittajana olisi hyvä resurssoida tontinluovutus siten, että voitaisiin turvata riittävä määrä tontteja rakennuttajille, joiden kautta uusien asuntojen tarve voidaan tyydyttää. Investors House jatkaa tonttihakua tavoitteena se, että se voisi käynnistää kotikaupungissaan kaupungin maille uutta asuntotuotantoa.

Investors Housen tytäryhtiön IVH Kampuksen asemakaavan kehittämistä jatkettiin yhdessä Lappeenrannan kaupungin kanssa.

Useissa konsernin omistamissa kohteissa tehtiin pieniä kiinteistöjen vuokrausta ja arvoa parantavia kehitystoimia. Nämä investoinnit on täysimääräisesti kirjattu kuluina tuloslaskelman kohtaan "Voitto/tappio käypään arvoon arvostamisesta"

SEGMENTTI-INFORMAATIO

Investors House raportoi kahden liiketoimintasegmentin tulokset. Taustalla on pyrkimys monipuolistaa ansaintapohjaa, tämän kautta tapahtunut Palvelut – liiketoiminnan kasvanut rooli liiketoiminnassa sekä johtamisrakenne, jossa segmenttejä tarkastellaan erillisinä liiketoimintalualueina.



Segmentit (t eur)

Kiinteistöt	4-6/2019	4-6/2018	Muutos-%	1-6/2019	1-6/2018	Muutos-%
Liikevaihto	2351	1562	51 %	4210	3180	32 %
Liiketulos	822	2099	-61 %	1749	2733	-36 %
Palvelut						
Liikevaihto	539	502	7 %	1388	785	77 %
Liiketulos	70	112	-38 %	513	216	138 %

Segmentti 'Kiinteistöt' muodostuu Investors Housen kokonaan tai osittain omistamista kiinteistöistä sekä asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeista. Omistukset voivat olla suoria kiinteistöomistuksia, tytäryhtiöitä tai konsernin hallintoimien rahastojen osuuksia tai osakkuusyhtiöitä. Segmentin toiminta on logiikaltaan sijoitus- ja kehitystoimintaa.

Segmentti 'Palvelut' muodostuu rahasto- ja kiinteistövarallisuuden hoidon palveluista. Segmentin toiminta on logiikaltaan asiantuntijapalvelujen liiketoimintaa.

Palveluiden liikevaihto on kasvanut viimeisen vuoden aikana, jolloin Palvelut-segmentin vahvistaminen on ollut strateginen teema. Palvelut muodostivat 1-6/2019 yhteensä 25 % 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 kulupuolella. Palvelut-segmentti on vähän pääomaa vaativaa toimintaa ja sellaisena tukee konsernin kannattavuutta varsinkin kun resurssien yhteiskäyttömahdollisuudet ovat hyvät. Kiinteistöt-segmentti on pääomavaltaista sijoitustoimintaa. Kiinteistöt –segmentti oli katsauskaudella konsernin varojen käytön ja tuloksen kannalta merkittävin. Samalla Palvelut -segmentin liikevaihto ja liiketulos kasvoivat nopeasti.

LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUDET

Merkkejä talouden suhdannehuipun saavuttamisesta tai sen lähestymisestä on havaittavissa. Myös kansainväliset ja kotimaiset poliittiset riskit ovat kasvaneet.

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

Yleinen korkotaso voi nousta, mikä voi vaikuttaa rahoituksen hintaan.

Yhtiön omistamien kiinteistöjen vuokrausaste voi vaihdella.

Osakkuusyhtiö Ovaron tuloksetkokoavyyvyn palauttaminen voi kestää ennakoitua kauemmin.

RISKIENHALLINTA

Konsernin keskeiset riskit koskevat tuottoja, vuokrausta, kiinteistömarkkinaan, rahoitusta ja kiinteistöjen kuntoa.

Vuokrausriski voi toteutuessaan heikentää kassavirtaa ja sitä kautta yhtiön liiketaloudellista asemaa. Vuokrausriskiä hallitaan hajauttamalla sijoitukset asuntoihin, toimitiloihin ja palveluliiketoimintaan. Edelleen, sijoitukset pyritään painottamaan pk-seudulle ja maakunnallisiin

kasvukeskuksiin, joissa asuntojen vuokratyöntä on ennustettavaa. 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 52 %.

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 salkkunsä rakenteen siten, että korjausvelka olisi maltillinen eikä merkittävää systemaattista peruskorjaustarvetta syntyisi. Katsauskauden lopussa 100 % sijoituksista oli kiinteistöissä, jotka olivat rakennettu tai peruskorjattu 1990 tai myöhemmin.

STRATEGISET TAVOITTEET

Strategian kannalta merkittävää on se, että vuosien 2015-2018 kokoamistyön tuloksena konsernilla on hallussaan koko kiinteistöliiketoiminnan arvoketju. Tämän johdosta konserni voi allokoida pääomiaan kulloisenkin näkemyksen mukaan tavoitellen optimaalista tuotto/riski -suhdetta ja pyrkien liiketoiminnallisiin strategisiin tavoitteisiin.

Kokoamistyön tuloksena koko arvoketju hallussa - strategiamielessä merkittävää



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

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

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

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

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

Omistaja-arvon kasvattamisen kannalta tärkeimmät tavoitteet ovat:

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

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

Investors House

Kaikki mitä kiinteistösijoittaja tarvitsee – Investors House

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

INVESTORS HOUSEN JOHTO

Investors Housen hallitus muodostui katsauskaudella neljästä 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.

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

Yhtiö on vuoden 2019 alusta organisoitunut strategisten tavoitteiden saavuttamista tukevalla tavalla.

Konsernin johtoryhmän jäseniä olivat katsauskauden lopussa johtaja Päivi Kangas (vastuualue IVH Kampus Ky), kiinteistöpäällikkö Tiina Lensu (IVH Kampus Ky:n kiinteistöt), talousjohtaja Matti Leinonen (talous ja hallinto), toimitusjohtaja Risto Päivänsalo (Dividend House Oy) sekä toimitusjohtaja Marita Polvi-Lohikoski (Investors House Kiinteistövarallisuudenhoito Oy).

Investors Housen tilintarkastajana toimi KPMG vastuullisena tilintarkastajana KHT Timo Nummi.

OSAKE JA OSAKKEENOMISTAJAT

Katsauskauden päättyessä yhtiöllä oli yhteensä 6.182.287 osaketta, joista ulkona oli yhteensä 6.009.102 osaketta ja yhtiön hallussa 173.185 osaketta. Yhtiön hallituksella on yhtiökokouksen antama valtuutus omassa hallussa olevien osakkeiden käyttämiseen.

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

Yhtiöllä oli 30.6.2019 Euroclear Finlandin ylläpitämän osakasrekisterin mukaan 2.385 osakasta.

Yhtiökokous 11.4.2019 valtuutti hallituksen päättämään enintään 600.000 osakkeen osakeannista.

Ylimääräinen yhtiökokous valtuutti 29.1.2019 hallituksen päättämään enintään 600.000 oman osakkeen hankinnasta. Yhtiö hankki 1-6/2019 21.461 omaa osakettaan yhteishintaan 145.214 € ja keskimurssiin 6,77 €.

Suurimmat osakkeenomistajat 30.6.2019 olivat seuraavat:

Nimi	Määrä	Määrä%
MAAKUNNAN ASUNNOT OY	1 962 128	31,74
ROYAL HOUSE OY	1 120 386	18,12
CORE CAPITAL OY	470 813	7,62
OWH-YHTIÖT OY	272 498	4,41
GODOINVEST OY	256 493	4,15
GRÖNROOS MIKAEL HENRY	93 766	1,52
GRÖNROOS MARI ANNELI	86 956	1,41
GRÖNROOS NINO HENRY JUHANI	85 000	1,37
HEKHOLM OY	80 000	1,29
DIVIDEND HOUSE NORDIC SMALL CAP	62 310	1,01
HYTECON OY	51 320	0,83
SKOGMAN BO BÖRJE RAGNAR	50 000	0,81
PÄIVÄNSALO RISTO ANTERO	44 988	0,73
GRÖNROOS KAIJA KAARINA	31 259	0,51
KALAJA OLLI JUHANI	26 317	0,43
SALUKI INVEST OY	25 000	0,40
VUORINEN NIKLAS JUHO ALBERT	24 600	0,40
PAKKANEN ANNELI ELISABETH	24 000	0,39
KOKKO JOUNI	22 000	0,36
RAUTIAINEN JANNE MIKAEL	20 171	0,33

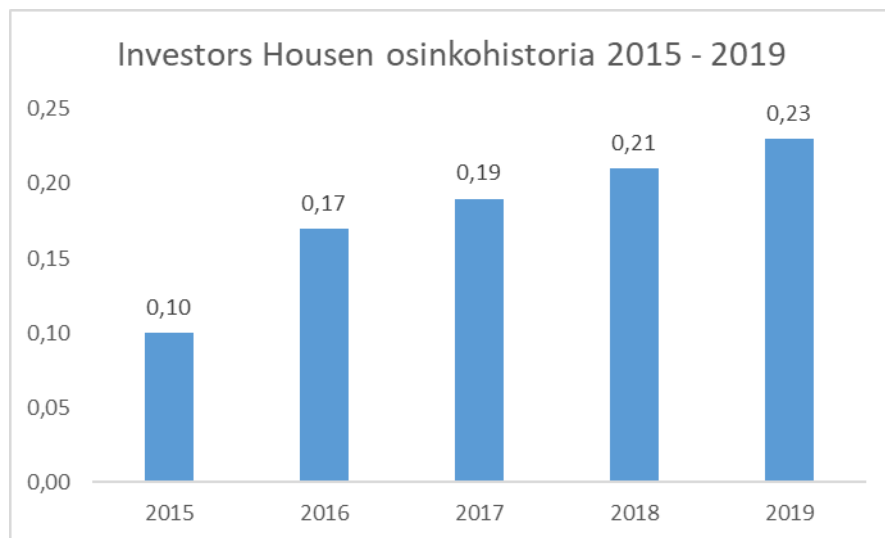
Suurimmista osakkeenomistajista Maakunnan Asunnot Oy on hallituksen puheenjohtaja Tapani Rautiaisen ja toimitusjohtaja Petri Roinisen määräysvaltayhteisö. Royal House Oy on hallituksen puheenjohtaja Tapani Rautiaisen määräysvaltayhteisö. Core Capital Oy on toimitusjohtaja Petri Roinisen määräysvaltayhteisö.

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

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

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

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



RAPORTOINTIKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Yhtiö kutsui 3.7.2019 koolle ylimääräisen yhtiökokouksen. Yhtiökokoukselle esitetään myönnettäväksi hallitukselle valtuutta jakaa Ovaro-osakkeet osakkeenomistajille.

LÄHIPIIRIKAUPAT

30.3.2019 toteutettu toimitilakiinteistön kauppa oli lähipiirikauppa, jossa myyjänä oli Investors Housen hallituksen puheenjohtaja Tapani Rautiaisen määräysvaltayhteisö. Kauppa toteutettiin velattomaan hintaan noin 12 M€ kun AKA-auktorisoidun kiinteistövälittäjän antama arvio oli 12.3 M€.

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.

TILIKAUDELLA 2019 KÄYTTÖÖNOTETUT STANDARDIT IFRS 16 Vuokrasopimukset standardi (soveltaminen 1.1.2019 lähtien).

Tilikauden 2019 alusta lähtien IFRS 16 Vuokrasopimukset standardi on korvannut IAS 17 standardin. Standardi ohjeisti ennen kaikkea vuokrasopimusten käsittelytavasta vuokralle ottajan tilinpäätöksessä, muutti vuokrauksen määritelmää ja määritteli periaatteet vuokrasopimusten kirjaamisesta taseeseen sekä käyttöoikeusomaisuuseränä että vuokrasopimusvelkana. Uusi standardi ei aiheuttanut Investors Houselle muutoksia vuokrasopimusten kirjauskäsittelyyn, joissa konserni toimii vuokralle antajana. Liittyen vuokrasopimuksiin, joissa Investors House toimii vuokralle ottajana, kirjattiin tilikauden 2019 ensimmäisellä kvartaalilla taseeseen vuokrasopimuksia koskevia käyttöoikeusomaisuuseriä ja vuokrasopimusvelkoja. Vuokrasopimuksista kirjatut käyttöoikeusomaisuuserät liittyvät kokonaisuudessaan vuokratonteilla sijaitsevien sijoituskiinteistöjen maanvuokrasopimuksiin. Taseessa nämä maanvuokrasopimuksista syntyvät käyttöoikeusomaisuuserät on kirjattu tase-erään Sijoituskiinteistöt.

Konsernin vuokrasopimusvelka on arvostettu diskonttaamalla standardin soveltamispiiriin kuuluvien vuokrasopimusten vuokravastuut niiden nykyarvoon käyttäen diskonttaustekijänä yhtiön johdon arviota lisäluoton korosta. Tulosvaikutus taseeseen kirjatusta käyttöoikeusomaisuuseristä koostuu 1.1.2019 alkaen omaisuuserästä kirjattavasta tasapoistosta, joka esitetään tuloslaskelmassa osana sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta, sekä vuokrasopimusvelasta määritellyllä diskonttokorolla kirjattavasta rahoituskulusta.

Investors House on soveltanut IFRS 16 Vuokrasopimukset standardin käyttöönoton osalta yksinkertaistettua lähestymistapaa eikä ole oikaissut vertailutietona esitettävän katsauskauden tietoja. Yhtiö on lisäksi soveltanut standardin sallimia käytännön helpotuksia eikä ole soveltanut standardia alle vuoden kestoaltaan oleviin lyhytaikaisiin tai arvoltaan vähäisiin vuokrasopimuksiin, joita ovat olleet esimerkiksi vuokrasopimukset koskien tiettyjä toimisto ja it-tarvikkeita.

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA
(t EUR)

	4-6/2019	1-6/2019	4-6/2018	1-6/2018
LIKEVAIHTO	2 746	5 354	2 006	3 848
Ylläpitokulut	-1 238	-2 748	-902	-2 041
NETTOTUOTTO	1 508	2 606	1 104	1 807
Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	-180	-193	-8	-39
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	-462	-109	821	739
Myyntin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-188	-458	-193	-462
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	-23	-30	-53	53
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	49	-12	347	389
LIKEVOITTO (-TAPPIO)	704	1 804	2 018	2 487
Rahoitustuotot yhteensä	10	10	4	6
Rahoituskulut yhteensä	-448	-761	-141	-282
TULOS ENNEN VEROJA	266	1 053	1 881	2 211
Verot yhteensä	-183	-325	-314	-376
KATSAUSKAUDEN TULOS	83	728	1 567	1 835
KATSAUSKAUDEN LAAJA TULOS	83	728	1 567	1 835

Jakautuminen:

Emoyhtiön omistajille	210	858	1 569	1 837
Määräysvallattomille omistajille	-127	-130	-2	-2

Emoyhtiön omistajille kuuluva:

Osakekohtainen tulos, laimentamaton	0,03	0,14	0,26	0,31
Osakekohtainen tulos, laimennettu	0,03	0,14	0,26	0,31

Yhtiö on muuttanut kiinteistöverojen kirjausperiaatetta Q2/2018. Koko vuoden kiinteistöverot konsernin sijoituskiinteistöistä kirjataan kuluksi ensimmäisen kvartaaliin tulokseen. Vertailutiedot on oikaistu tämän mukaisesti.

KONSERNITASE
(t EUR)

6/2019 6/2018 12/2018

PITKÄAIKAISET VARAT			
Liikearvo	2 828	2 882	2 828
Aineettomat hyödykkeet	87	114	105
Aineelliset hyödykkeet	26	32	29
Sijoituskiinteistöt	84 914	54 888	68 205
Vaihto-omaisuuskiinteistöt	3 029	3 029	3 029
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	14 284	14 027	14 296
Muut sijoitukset	10	10	10
Laskennalliset verosaamiset	479	65	222
Pitkäaikaiset varat yhteensä	105 657	75 047	88 724
LYHYTAIKAISET VARAT			
Saamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	0	0	0
Myyntisaamiset ja muut saamiset	1 572	795	1 461
Lyhytaikaiset sijoitukset	226	153	148
Rahavarat	9 060	3 229	2 323
Lyhytaikaiset varat yhteensä	10 858	4 177	3 932
VASTAAVAA YHTEENSÄ	116 515	79 224	92 656

OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma	2 556	2 556	2 556
Muu oma pääoma	43 602	44 204	46 930
Oma pääoma yhteensä	60 691	46 760	49 486
Määräysvallattomien osuus	14 533	148	2 671
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	46 158	46 612	46 815
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Korolliset velat	39 946	19 868	28 641
Laskennalliset verovelat	988	1 738	1 921
Pitkäaikaiset velat yhteensä	40 934	21 606	30 562
Lyhytaikaiset velat			
Korolliset velat	8 851	8 660	8 699
Ostovelat ja muut velat	6 039	2 198	3 909
Lyhytaikaiset velat yhteensä	14 890	10 858	12 608
Velat yhteensä	55 824	32 464	43 170
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	116 515	79 224	92 656

Yhtiö on muuttanut kiinteistöverojen kirjausperiaatetta Q2/2018. Koko vuoden kiinteistöverot konsernin sijoituskiinteistöistä kirjataan kuluksi ensimmäisen kvartaaliin tulokseen. Vertailutiedot on oikaistu tämän mukaisesti.

EMOYRITYKSEN OMISTAJILLE KUULUVA OMA PÄÄOMA (t EUR)	OSAKEPÄÄOMA	YLIKURSSI-RAHASTO	SIOITETUN VAPAAN OMAN PÄÄOMAN RAHASTO	KERTYNEET VOITTOVARAT	OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ
Oma pääoma 1.1.2018	2 556	7	29 367	14 198	46 128
IFRS 9 käyttöönotto				-30	-30
Tilikauden tulos 1-3/2018				268	268
Tilikauden laaja tulos				268	268
SVOP rahoitus			-65		-65
Emoyhtiön omistajille kuuluva					
Oma pääoma 31.3.2018	2 556	7	29 302	14 436	46 301
Määräysvallattomien osuus					19
Oma pääoma 31.3.2018 yhteensä					46 320
Tilikauden tulos 4-6/2018				1 569	1 569
Tilikauden laaja tulos				1 569	1 569
Osingonjako				-1 265	-1 265
Osakeperusteiset liiketoimet				7	7
Emoyhtiön omistajille kuuluva					
Oma pääoma 30.6.2018	2 556	7	29 302	14 747	46 612
Määräysvallattomien osuus					148
Oma pääoma 30.6.2018 yhteensä					46 760
Tilikauden tulos 7-9/2018				140	140
Tilikauden laaja tulos				140	140
Emoyhtiön omistajille kuuluva					
Oma pääoma 30.9.2018	2 556	7	29 302	14 887	46 752
Määräysvallattomien osuus					171
Oma pääoma 30.9.2018 yhteensä					46 923
Tilikauden tulos 10-12/2018				521	521
Tilikauden laaja tulos				521	521
SVOP rahoitus			18		18
Liiketoimet määräysvallat. kanssa				-476	-476
Emoyhtiön omistajille kuuluva					
Oma pääoma 31.12.2018	2 556	7	29 320	14 932	46 815
Määräysvallattomien osuus					2 671
Oma pääoma 31.12.2018 yhteensä					49 486
Tilikauden tulos 1-3/2019				648	648
Tilikauden laaja tulos				648	648
SVOP rahoitus			16		16
Omien osakkeiden hankinta			-75		-75
Emoyhtiön omistajille kuuluva					
Oma pääoma 31.3.2019	2 556	7	29 261	15 580	47 404
Määräysvallattomien osuus					3 966
Oma pääoma 31.3.2019 yhteensä					51 370
Tilikauden tulos 4-6/2019				210	210
Tilikauden laaja tulos				210	210
Osingonjako				-1 383	-1 383

Omien osakkeiden hankinta			-73		-73
Emoyhtiön omistajille kuuluva					
Oma pääoma 30.6.2019	2 556	7	29 188	14 407	46 158
Määräysvallattomien osuus					14 533
Oma pääoma 30.6.2019 yhteensä					60 691

Yhtiö on muuttanut kiinteistöverojen kirjausperiaatetta Q2/2018. Koko vuoden kiinteistöverot konsernin sijoituskiinteistöistä kirjataan kuluksi ensimmäisen kvartaaliin tulokseen. Vertailutiedot on oikaistu tämän mukaisesti.

KONSERNIN RAHOITUSLASKELMA (t
EUR)

4-6/2019 1-6/2019 4-6/2018 1-6/2018

<i>Liiketoiminnan nettorahavirta</i>	1 077	117	265	922
<i>Investointien rahavirrat:</i>				
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	0	0	0	-1
Kiinteistöinvestoinnit	-13 950	-18 382	0	0
Sijoitus- ja vaihto-om.kiinteistöjen myynti	9 568	15 871	149	833
Annetut lainat osakkuusyhtiöille	0	0	0	0
Investoinnit osakkuus- ja yhteisyrityksiin	0	0	-40	-55
Pitkäaikaiset sijoitukset	0	0	-10	-10
Tytäryhtiöiden hankinta	0	0	-1 473	-1 473
<i>Investointien nettorahavirta</i>	<i>-4 382</i>	<i>-2 511</i>	<i>-1 374</i>	<i>-706</i>
<i>Rahoituksen rahavirta</i>				
Korollisten lainojen nostot	3 400	10 840	0	5 000
Korollisten lainojen takaisinmaksut	-5 563	-12 974	-700	-2 187
Emoyhtiön omistajille maksetut osingot	-1 383	-1 383	-1 265	-1 265
Liiketoimet määräysvallattomien kanssa	11 493	12 793	0	0
Omien osakkeiden hankinta	-70	-145	0	0
<i>Rahoituksen nettorahavirta</i>	<i>7 877</i>	<i>9 131</i>	<i>-1 965</i>	<i>1 548</i>
<i>Rahavarojen muutos</i>	<i>4 572</i>	<i>6 737</i>	<i>-3 074</i>	<i>1 764</i>

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

	4-6/2019	1-6/2019	4-6/2018	1-6/2018
Kiinteistöjen käyvän arvon muutokset	-391	75	1 000	1 000
Sijoitusten käyvän arvon muutokset	4	26	2	2
Käyttöoikeusomaisuuserien poistot	-7	-13	0	0
Ajanmukaistamisinvestoinnit	-68	-197	-181	-263
Konserni yhteensä	-462	-109	821	739

SIIJOITUSKIINTEISTÖT (t EUR)

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

Sijoituskiinteistöt 30.6.2019:	Kotipaikka	Omistusosuus
As Oy Treen Lampihongisto	Tampere	100 %
As Oy Kirkkokuiston 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	52 %
Koy Keskusväylä	Pori	55 %
Koy Kauppakatu 18	Jyväskylä	52 %
Koy Kymminlinnantie 18	Kotka	100 %
Koy Kävelykatu 37	Jyväskylä	52 %
Koy Kävelykatu 18	Jyväskylä	52 %
Koy Vapaudenkatu 48-50	Jyväskylä	52 %

Vaihto-omaisuuskiinteistöt 30.6.2019:

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

SEGMENTTIKOHTAISET TULOSLASKELMAT

(t EUR)

Kiinteistöt-segmentti

	4-6/2019	1-6/2019	4-6/2018	1-6/2018
LIKEVAIHTO	2 351	4 210	1 562	3 180
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-933	-2 115	-615	-1 634
NETTOTUOTTO	1 418	2 095	947	1 546
Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	-180	-193	-8	-39
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	-466	-135	819	737
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	49	-12	347	389
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	1	-6	-6	100
SEGMENTIN LIKEVOITTO (-TAPPIO)	822	1 749	2 099	2 733

Palvelut-segmentti

	4-6/2019	1-6/2019	4-6/2018	1-6/2018
LIKEVAIHTO	539	1 388	502	785
Segmentin välittömät kulut	-449	-877	-345	-524
NETTOTUOTTO	90	511	157	261
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	4	26	2	2
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	-24	-24	-47	-47
SEGMENTIN LIKEVOITTO (-TAPPIO)	70	513	112	216

Palvelut-segmentin konsernin sisäinen laskutus Kiinteistöt-segmentiltä on ollut 4-6/2019 144t EUR ja 1-6/2019 244t EUR (4-6/2018 59t EUR, 1-6/2018 117t EUR), mitkä on esitetty segmenttikohtaisissa

tuloslaskelmissa Palvelut-segmentin liikevaihdossa ja Kiinteistöt-segmentin ylläpitokuluissa.

Täsmäytys konsernituloslaskelmaan:

	4-6/2019	1-6/2019	4-6/2018	1-6/2018
Kiinteistöt-segmentin liikevoitto	822	1 749	2 099	2 733
Palvelut-segmentin liikevoitto	70	513	112	216
Myyntin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-188	-458	-193	-462
Rahoitustuotot ja -kulut	-438	-751	-137	-276
TULOS ENNEN VEROJA	266	1 053	1 881	2 211

Yhtiö on muuttanut kiinteistöverojen kirjausperiaatetta Q2/2018. Koko vuoden kiinteistöverot konsernin sijoituskiinteistöistä kirjataan kuluksi ensimmäisen kvartaaliin tulokseen. Vertailutiedot on oikaistu tämän mukaisesti.

TALOUELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT

	4-6/2019	1-6/2019	4-6/2018	1-6/2018
<i>IFRS</i>				
Osakekohtainen tulos, EUR	0,03	0,14	0,26	0,31
Osakekohtainen oma pääoma, EUR	-	7,68	-	7,76
<i>Vaihtoehtoiset tunnusluvut</i>				
Omavaraisuusaste %	-	52,1	-	59,0
Oman pääoman tuotto %, p.a.	0,6	2,6	13,5	7,9
Sijoitetun pääoman tuotto %, p.a.	2,8	3,7	10,7	6,8
EPRA Earnings (operatiivinen tulos) t EUR	872	1 314	765	1 177
EPRA Earnings (operatiivinen tulos) EUR/osake	0,145	0,218	0,127	0,196
EPRA NAV (nettovarallisuus), t EUR	-	47 516	-	48 326
EPRA NAV (nettovarallisuus), EUR/osake	-	7,91	-	8,02

Yhtiö on muuttanut kiinteistöverojen kirjausperiaatetta Q2/2018. Koko vuoden kiinteistöverot konsernin sijoituskiinteistöistä kirjataan kuluksi ensimmäisen kvartaalin tulokseen. Vertailutiedot on oikaistu tämän mukaisesti.

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

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

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

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

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

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

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

EPRA Earnings (operatiivinen tulos) t EUR

Tilikauden tulos IFRS:n tuloslaskelman mukaan

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

=EPRA Earnings (operatiivinen tulos)

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

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

+/- Pääomaosuusmenetelmällä yhdisteltävien edellä
mainitut erät

=EPRA NAV (nettovarallisuus)

EPRA NAV / osake =

EPRA NAV (nettovarallisuus)

Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä