

INVESTORS HOUSE Q3 2021 – OPERATIIVINEN TULOS KAIKKIEN AIKOJEN PARAS

YHTEENVETO KOLMANNELTA KVARTAALILTA 7-9/2021 (VERTAILUKAUSI 7-9/2020)

Kolmannen kvartaalin operatiivinen tulos oli yhtiön kaikkien aikojen paras ollen 0,87 M€ (0,85 M€). Palveluliiketoiminnan osuus liikevaihtoon raportoitavista tuotoista ylitti kiinteistöjen vuokratuotot. Lähes kaikki tuotot olivat luonteeltaan jatkuvia, sopimusperusteisia tuottoja.

Pääoman allokointi pitkästä kiinteistöomistuksesta kohti palveluliiketoimintaa ja kehityshankkeita eteni sekä 15,5 M€ asuntoportfolion myynnillä kansainväliselle sijoittajalle että investoinnilla Kukkulan kehityshankkeeseen. Molemmat toteutettiin katsauskauden jälkeen. Ensinmainitun osalta laskennallinen käyvän arvon ero kirjattiin Q3 2021 tulokseen, mikä heikensi kvartaalin laajaa tulosta.

Kvartaalin aikana tapahtunut kehitys tukee yhtiön syksyllä 2020 vahvistettua strategiaa. Strategian tarkoituksena on kasvava kannattavuus ja sen myötä kasvavat osakekohtaiset osingot. Investors Housen osakekohtainen osinko on nyt kasvanut kuuden peräkkäisen vuoden ajan.

YHTEENVETO PUOLIVUOSIKAUDELTA 1-9/2021 (VERTAILUKAUSI 1-9/2021)

Operatiivinen tulos parani 13 % ollen 1,8 M€ (1,6 M€).

Yhtiö on katsauskaudella tai välittömästi sen jälkeisenä aikana toteuttanut strategiaansa

- keventämällä pitkää kiinteistöomistusta myymällä 15,5 M€ velattomalla kauppahinnalla asuntoportfolion kansainväliselle sijoittajalle
- vahvistamalla palveluliiketoimintaa Juhola Asset Managementin hankinnalla
- vahvistamalla hankekehityskantaa hankkimalla konsortion jäsenenä 1/3-omistusosuuden laajasta Kukkula-hankkeesta Jyväskylässä

Katsauskauden päättyessä omavaraisuusaste oli vahva ollen 49,0 % (58,8 %). Omavaraisuusaste on ylittänyt strategisen tavoitteen (45 %) viimeisen 27 kvartaalin ajan.

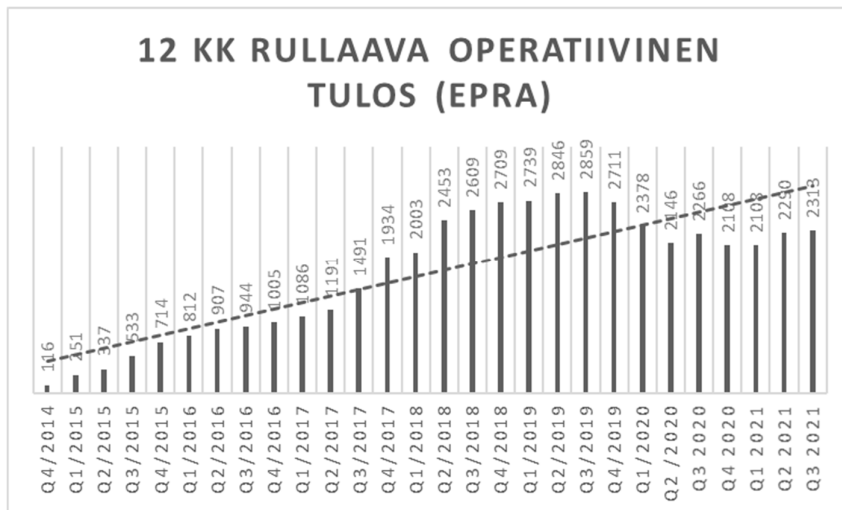
Osakekohtaista nettovarallisuutta kuvaava Epra NRV oli 8,55 €/osake (8,30 €/osake), mikä on raportointihistorian toiseksi korkein.

Yhtiökokous päätti huhtikuussa osingonmaksusta 0,27 €/ osake, mikä oli kuudes peräkkäinen kasvava osakekohtainen perusosinko, minkä lisäksi vuosina 2019 ja 2020 on jaettu lisäosinkoja. Päätetty osinko edusti 76 % edellisvuoden operatiivisesta tuloksesta kun vuosien 2014-2020 tulosten perusteella osinkoina on maksettu keskimäärin 75 % operatiivisesta tuloksesta. Yhtiö maksoi ensimmäisen osan (0,14 €/osake) yhtiökokouksen päättämästä osingosta toukokuussa. Yhtiön hallitus päätti toisen osan (0,13 €/osake) maksusta marraskuussa.

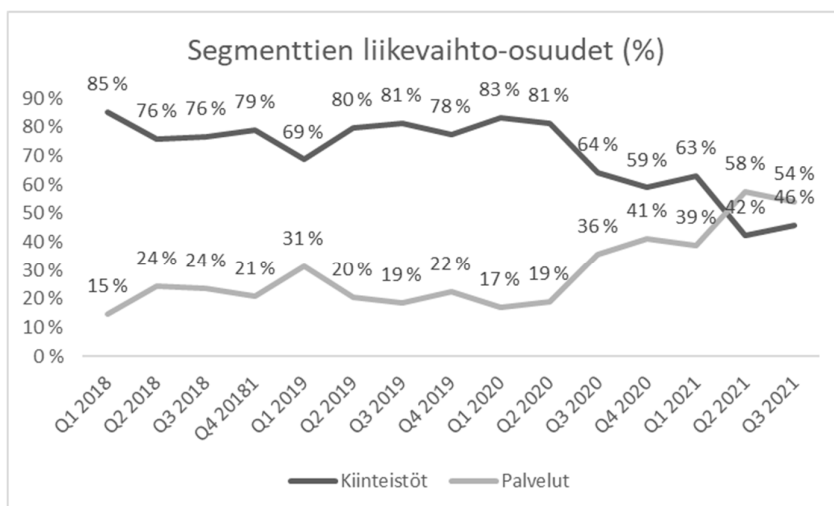
TOIMITUSJOHTAJA PETRI ROININEN:

”Sanalla sanoen kolmas kvartaali oli erinomainen. Operatiivinen tulos oli kaikkien aikojen paras kiitos sekä tuotto- että kulupuolen kehityksen. Strateginen kehitys eteni kaikilla rintamilla. Tästä on hyvä jatkaa.

Mittaamme jatkuvan liiketoimintamme kannattavuutta 12 kk rullaavalla operatiivisella tuloksella. Hyvän kvartaalikehityksen myötä se jatkoi kasvu-uralla, jolle se palasi toisella kvartaalilla. Viimeisen seitsemän vuoden aikana olemme 20-kertaistaneet operatiivisen tuloksen ja viisinkertaistaneet osakekohtaisen operatiivisen tuloksen.



Strategian kannalta merkittävä seikka on tuottorakenne. Olemme tavoitelleet palveluliiketoiminnan painoarvon kasvua ja siinä on onnistuttu. Kahdella viimeisellä kvartaalilla palveluliiketoiminnan osuus tuotoista on ollut yli puolet ja näin ylittänyt kiinteistöjen vuokratuotot.



Olemme pitkäjänteisesti muovanneet 2010-luvun alkupuoliskon perinteisestä kiinteistösijoitusyhtiöstä palvelu- ja kehitystoimintaan keskittyvää toimijaa. Tämä näkyy nyt sekä tuottorakenteessa että operatiivisessa kannattavuudessa. Yhtiön tuotot ovat pitkälle sopimus pohjaisia ja ennakoitavia palvelu- ja vuokratuottoja, mikä on tärkeää ennustettavan tulos- ja osinkokehityksen kannalta.

Vastaavasti pääoma-allokaation osalta olemme vapauttaneet pääomaa pitkäaikaisesta kiinteistöomistuksesta sekä kohdentaneet sitä palveluliiketoimintaan ja kehityshankkeisiin. Palveluliiketoiminnan arvo ulkopuolisen arvonmäärityksen mukaan syyskuun lopussa oli 20,4 M€ mikä on noin 2,5-kertainen vuodentakaiseen verrattuna.

Päämääränämme on olla kiinteistö- ja rakennusalan ensimmäinen osinkoaristokraatti Suomessa. Olemme edenneet kuusi vuotta nousujohteisen operatiivisen tuloksen sekä kasvavien osakekohtaisten osinkojen kanssa. Tavoittelemme paranevaa kannattavuutta ja kasvavia osinkoja jatkossakin.”

YHTEENVETOTAULUKKO

	7-9/2021	7-9/2020	muutos- %	1-9/2021	1-9/2020	muutos- %
Liikevaihto, t eur	2438	1460	61 %	6749	7738	-13 %
Nettotuotto, t eur	1089	794	37 %	2527	3670	-31 %
Katsauskauden tulos, t eur	-26	152	-117 %	173	1114	-84 %
Omavaraisuusaste, %				49,0	58,5	
Operatiivinen tulos, t eur	874	850	3 %	1808	1599	13 %
Nettovarallisuus/osake (EPRA NRV)				8,55	8,30	3 %

Liikevaihdon ja nettotuoton osalta vertailuluvuissa on syytä huomata, että IVH Kampus konsolidoitui 6/2020 saakka tytäryhtiönä konserniin. Sen jälkeen se on ollut osakkuusyhtiö, jonka tulososuus esitetään tuloslaskelmassa yhdellä rivillä. Tämän rakennemuutoksen johdosta liikevaihto ja nettotuottoluvut kuten myös tase 6/2020 alkaen ovat selvästi supistuneet. Yhtiön ohjeistamaan operatiiviseen tulokseen tällä 6/2020 tehdyllä rakennemuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta.

LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

Koronan vaikutukset hyvin vaikeita ennakoida

Korona-pandemian luonteen ja keston aiheuttama epävarmuus muodostaa lähiajan suurimman riskin.

Viime vuonna hiljentynyt sijoittajakysyntä kasvoi selvästi loppuvuonna ja on jatkunut vahvana. Koti- ja ulkomaiset kiinteistösijoittajat ovat palanneet investointimarkkinoille. Asuntomarkkinoilla sijoittajakysyntä on vahvaa. Samoin toimistupuolen sijoittajakysyntä on selvästi lisääntynyt.

Koronan nettovaikutukset konsernin kiinteistöomaisuuden arvoon ovat jääneet kokonaisuutena vähäisiksi, mihin on myös vaikuttanut omistusten hajautus eri kiinteistötyyppeihin sekä palveluliiketoimintaan. Vastaavalla tavalla kuin kiinteistöjen käyvät arvot arvioidaan ulkopuolisen arvioijan toimesta, ulkopuolisen investointipankin toimesta arvioitiin Palvelut -segmentin liiketoiminnan käypä arvo.

Rahoituksen saatavuuteen koronakriisillä ei ole yhtiön kannalta ollut merkittävää vaikutusta.

Asuntojen vuokramarkkinaa on leimannut useassa kaupungissa opiskelijoiden osittainen puuttuminen markkinasta olkoonkin, että tilanne on muuttunut syksyn 2021 aikana.

Toimitilapuolella on selvä, että hotellien ja ravintoloiden sulkeminen sekä tietty epävarmuus vaikuttaa vuokrauspäätösten tekemiseen sekä asiakkaiden kassavirtaan. Toimistojen osalta tunnelma on ollut odottava, mutta käyttöasteet ovat säilyneet hyvinä.

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

Koronan vaikutukset eivät kuitenkaan ole ainoastaan negatiivisia. On mahdollista, että uusi asunto- tai toimistokysyntä vilkastuttaa markkinaa. On myös mahdollista, että elvytyspaketeilla voi olla merkittävä vaikutus.

Muut tekijät ennallaan

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

Yleinen korkotaso voi nousta, mikä voi vaikuttaa rahoituksen hintaan.

Yhtiön omistamien kiinteistöjen vuokrausaste voi vaihdella.

OHJEISTUS

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

Investors House arvioi vuoden 2021 operatiivisen tuloksen olevan parempi kuin vuonna 2020.

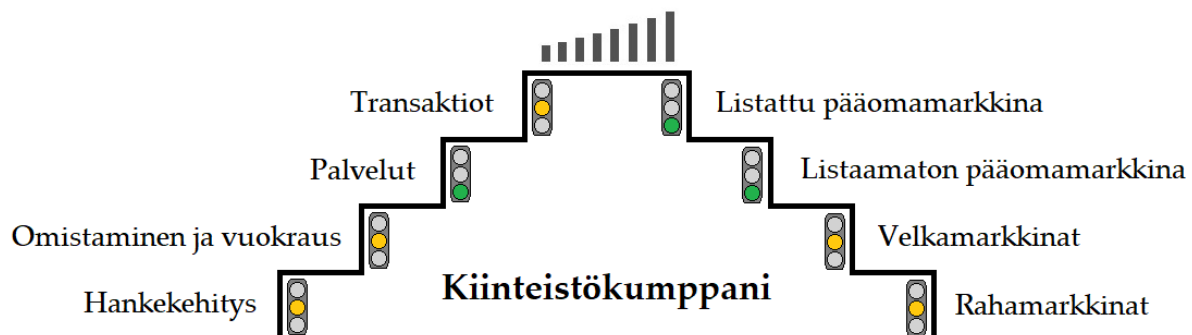
TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Korona-pandemian aiheuttama epävarmuus ja sen heijastuminen talouteen muodostavat lähiajan suurimman riskin. Mikäli pandemia oleellisesti pitkittyisi, olisi täsmällisiä vaikutuksia hyvin vaikea arvioida. Viruksen muuntautuminen heikentää ennakoitavuutta.

Toiseen suuntaan vaikuttava tekijä muodostuu erilaisista valtiollisista ja ylikansallisista talouden stimulointitoimista. Niiden taloutta kiihdyttävät vaikutukset voivat lyhyellä aikavälillä ollut suuret, mutta pitkän aikavälin suuntaa, saati kokoluokkaa on mahdotonta arvioida.

Korona-kriisi on toistaiseksi näyttäytynyt maltillisesti yhtiön liiketoiminnassa, joka on hajautunut useaan tuottolähteeseen ja kiinteistöliiketoiminnan koko arvoketjuun. Kriisin tässä vaiheessa hajautuksesta on ollut selvää hyötyä. Jatkuessaan kriisillä voi olla moniulotteisia negatiivisia vaikutuksia vuokraustoimintaan, rahoitukseen ja omaisuuden arvoihin.

Kiinteistösijoittaminen yleisesti kiinnostaa 0-korkoympäristössä. Kiinteistösijoitukset tarjoavat ennustettavaa kassavirtaa ja muihin omaisuuslajeihin nähden kilpailukykyistä riskikorjattua tuottoa. Ylipäänsä ns. vaihtoehtoisten sijoitusten, joihin kiinteistöt lukeutuvat, kiinnostus on kasvanut. Sijoittajan yleiskuvassa negatiivista saattaa olla massiivinen julkinen velkaantuminen ja sen synnyttämät riskit. Koti- ja ulkomaiset sijoittajat ovat palanneet ja toimivat vahvasti investointimarkkinaa. Sijoitusmarkkina toimii. Kevästä lukien päätään nostanut inflaatiokehitys tukee kiinteistösijoitusmarkkinaa vuokrasopimusten kuluttajahintaindeksiin sidottujen korotuspykälien myötä. Laadukkaat kiinteistösijoitukset voivat tarjota perusteltua inflaatio suojaa.



Hankekehitys – tontit ja uusien kohteiden rakennuttaminen. Kaupungistumisen ja etätyön tuomat tarpeet mm. uusille asunnoille ovat ilmeiset. Toisaalta rahoitusmarkkinan kapeikot rajoittavat hankkeiden käynnistymistä. Useissa maakuntakeskuksissa 2015-2019 asuntorakennusbuumi yhdistettynä siihen, että opiskelijat ovat poissa kaupungista, on synnyttänyt vuokralaisen markkinat. Ilmeistä kuitenkin on, että opiskelijoiden palatessa opiskelukaupunkeihinsa, asuntovuokramarkkinan tasapaino palautuu ja saattaa kääntyäkin nopeasti. Keväällä nähtiin jo tästä merkkejä, kun vuokrien tason raportoitiin nousseen. Kevään ja kesän ilmiönä on ollut rakentamiskustannusten erittäinkin nopea nousu, mikä jarruttaa hankekehityksen kiinnostavuutta. Tilanne voi korjautua, kun kansainväliset hankintaketjut organisoituivat uudelleen koronan jälkeen.

Omistamisen ja vuokrauksen osalta tilanne on kaksijakoinen. Asuntopuolella ja osin myös toimistopuolella kysyntä on hyvinkin normaali, ellei peräti vahva. Liiketilapuoli kärsii nettikaupan murroksesta ja hotellisektori koronatilanteesta. Matalien korkojen vallitessa ennustettavaa tuottoa tarjoavien kiinteistökohteiden sijoituskysyntä on kasvussa ja vahvaa. Ilmiö voi näkyä vahvan kassavirran kohteiden tuottovaateiden hienoisena laskuna. Käsityksemme mukaan sekä kotimaiset että kansainväliset sijoittajat hakevat uusia sijoituskohteita aktiivisesti.

Palvelut – kiinteistöjen ja kiinteistöyhtiöiden hallinnoinnin, vuokrauksen ja ylläpidon palvelut – tarjoavat mahdollisuuden jatkuviin ennustettaviin tuottoihin pienellä pääomariskillä ja ovat siksi kiinnostavat. Vuokrausmarkkinoiden tilanteet luonnollisesti heijastuvat myös palveluiden kysyntään.

Transaktiot hiljenivät koronan alkuvaiheessa, mutta elpyivät kun koti- ja kansainväliset sijoittajat palasivat markkinoille. Tällä hetkellä on enemmän pulaa investointikelpoisten kohteiden tarjonnasta kuin kysynnästä. Laadukkaiden kiinteistöjen ja ennustettavan kassavirran kohteet ovat suotuisemmassa asemassa arvonkehityksen kannalta. Rahoitussektorin halu rahoittaa olemassa olevia kiinteistöjä on vahvempi kuin rakennettavia kiinteistöjä.

Lyhyen koron rahamarkkinoilla sijoittajan kannalta mielekkäiden tuottojen tavoittelu 0-korokoympäristössä on vaikeaa. Negatiiviset talletuskorot ovat siirtymässä myös isompiin käteisvaroihin. Yritystodistusmarkkinat kuivuivat viime vuonna, mutta ovat sittemmin elpyneet, mutta edelleen selektiiviset. Sijoittajan kannalta lyhyen koron markkinat ovat haastavat. Inflaatio nostaa päätään, muttei ole näkynyt juurikaan lyhyissä koroissa.

Kiinteistölainamarkkinoilla on kaksijakoinen tilanne. Vuosi sitten ilmeisesti sääntelyn kautta kiristyneet luotonannon kriteerit jarruttavat rakennushankkeiden rahoitusta ja käynnistämistä Riskit arvioidaan ja hinnoitellaan sekä yritys- että hanketasolla aikaisempaa voimakkaammin. Vahvan taseen omaavat ennustettavaa kassavirtaa tuovat yhtiöt saavat rahoitusta edullisin ehdoin, erityisesti kun on kyse valmiista rakennuksista. Riskisinä pidetyillä toimijoilla rahoituksen saatavuus on haaste. Rahoituksen tarjonta on vahvasti polarisoitumassa akselilla kasvukeskuksiin keskittyvät liikepankit ja maakunnissa paikallispankit.

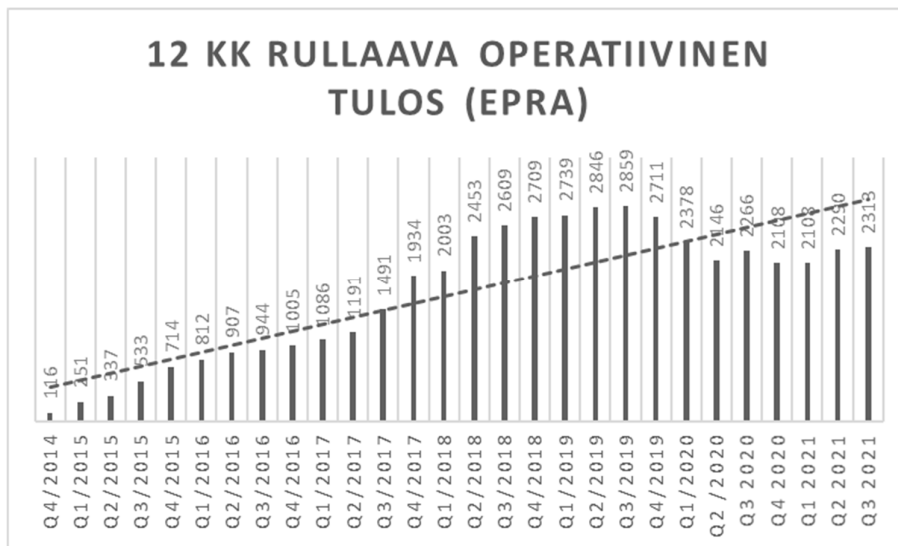
Listamattomalla pääomamarkkinalla sijoittajan kannalta kiinnostavia toimijoita ovat suorat kiinteistösijoitukset sekä yhteisyritykset ja kiinteistörahastot. Kiinteistörahastojen toimiala on syntynyt ja kasvanut miljardien suuruiseksi liiketoiminnaksi hyvin nopeasti. Uudessa toimintaympäristössä kaikki strategiat eivät ole voittavia, osa menestyy hienosti.

Listattu pääomamarkkina eli pörssiyhtiöt ovat useiden de-listausten myötä varsin pieni osa suomalaista kiinteistövarallisuutta. Samanaikaisesti listattu reaaliomaisuus tarjoaa kaikki kiinteistösijoittamisen edut yhdistettynä pörssiosakkeen likviditeettiin. Verotuksellisesti listattu osake ei ole yhtä tehokas kuin suora kiinteistöomistus.

KATSAUSKAUDEN TULOS (VERTAILUKAUSI 1-9 / 2020)

Katsauskauden operatiivinen tulos oli 13 % parempi kuin vertailukaudella, mutta laaja tulos selvästi heikompi. Laajaan tulokseen on myös kirjattu 12.11.2021 eli katsauskauden päättymisen jälkeen, mutta ennen raportointiajankohtaa kirjattu noin 0,9 M€ laskennallinen tappio kolmen asuntokohteen myynnistä ulkomaiselle sijoittajalle.

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. Operatiivinen tulos on noin 20-kertaistunut viimeisen seitsemän vuoden aikana.

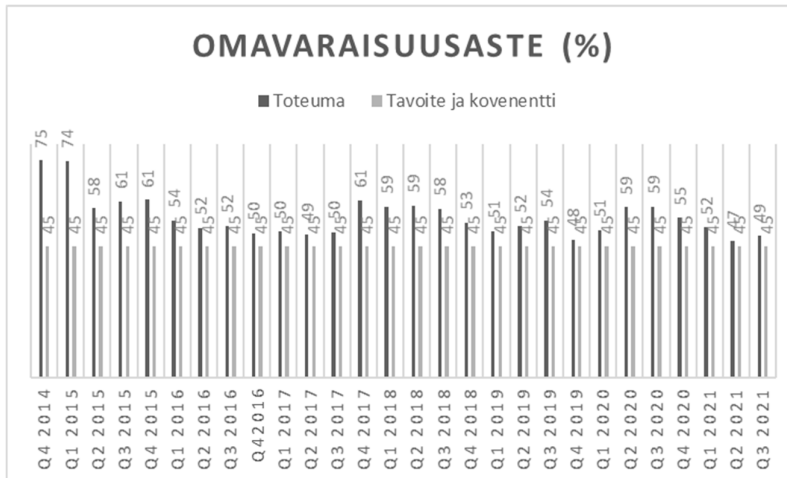


Konsernin tulokseen on yhdistetty yli 50 %:sti omistetut tytäryhtiöt. Osakkuusyhtiöiden tulos on yhdistetty konsernin tuloslaskelmaan yhdellä rivillä kohtaan 'Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta'. Osakkuus- tai yhteisyrityksiä oli katsauskauden päättyessä IVH Kampus.

PÄÄOMARAKENNE JA RAHOITUS

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

Konsernin omavaraisuusaste oli 49 % (59 %). Omavaraisuusasteen strateginen tavoitetaso on 45 %, minkä yläpuolella se on pidetty viimeisen 27 kvartaalin ajan.



Konsernin emoyhtiö on solminut rahoittajapankin kanssa konsernia koskevan omavaraisuus - kovenantin, joka on yhdenmukainen yhtiön strategisen tavoitteen eli vähintään 45 %:n omavaraisuusasteen kanssa. Lisäksi IVH Kampus Ky, joka on Investors Housen osakkuusyhtiö, on sopinut rahoitussopimuksen, jonka erityisehdot koskevat omavaraisuutta ja kassavirtaa. Konserni ja osakkuusyhtiö ovat täyttäneet rahoitusehdot jokaisella kvartaalilla.

Konsernin taseen loppusumma oli 77.195 t€ (75.696 t€). Konsernin oma pääoma yhteensä oli 37.798 t€ (44.519 t€) ja vieras pääoma yhteensä 39.397 t€ (31.177 t€). Muutoksista vuodentakaiseen merkittävimmät olivat Ovaro-osakkeiden jako Investors Housen osakkeenomistajille, mikä pienensi omaa pääomaa sekä IVH Asunnot Oy:n konsolidointi, kun siitä tuli osakkuusyhtiön sijaan tytäryhtiö.

Konsernin vieraan pääoman rahoitus muodostuu emoyhtiön lainoista, omistettujen asunto- ja kiinteistöyhtiöiden lainoista ja yritystodistuksista. Emoyhtiön lainat suojataan politiikan mukaisesti 50-100 %:sti korkojohdannaisin tai vastaavin riskienhallinnallisin keinoin. Katsauskauden lopussa emoyhtiön lainojen suojausaste oli 50%. Lisäksi osakkuusyhtiö IVH Kampus on suojannut lainansa 50 %:sti johdannaisin korkoriskinhallintatarkoituksessa.

SIJOITUKSET

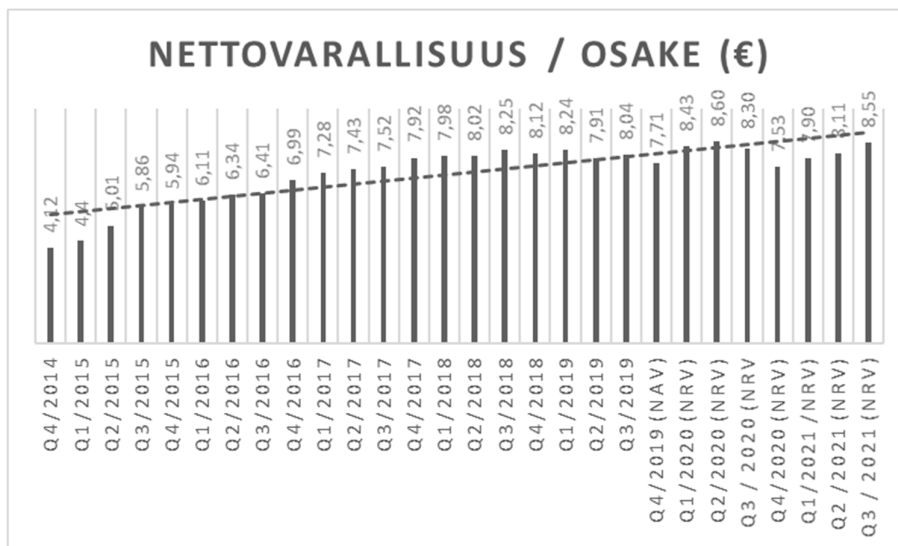
Yhtiön sijoitukset katsauskauden lopussa muodostuivat asunto- ja toimitilakiinteistöistä sekä Palvelut – segmentistä. Varojen hajautuksen tarkoitus on parantaa sijoitustoiminnan sitoman pääoman tuottoa, pienentää liiketoiminnan riskiä ja tätä kautta tukea osakkeen arvoa.

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

Palvelut -segmentin sijoituksiin kuuluivat 100 %:nen tytäryhtiö Investors House Kiinteistövarallisuudenhoito Oy ja samoin 100 %:nen tytäryhtiö rahastoyhtiö Investors House Rahastot Oy samoin kuin maaliskuussa 2021 hankittu samoin 100 %:nen tytäryhtiö Juhola Asset Management Oy sekä sen 100 %:nen tytäryhtiö Juhola Business Park Management Oy.

EPRA:n nettovarallisuus NRV / osake kuvaa yhtiön omaisuuden osakekohtaista arvoa. Q1 2020 otettiin käyttöön EPRA:n suosituksen mukainen uusi tunnusluku EPRA NRV, jossa sekä Kiinteistöt -että Palvelut -segmentti on määritetty käypään arvoon.

Osakekohtaista nettovarallisuutta kuvaava EPRA NRV oli Q3 2021 lopussa 8,55 €/osake (8,30 €/osake). Muutokseen ovat vaikuttaneet vähentäväsi vertailukauden jälkeen jaetut osingot 0,27 €/osake perusosinkona ja 0,53 €/osake Ovaro-osakkeiden jakona eli yhteensä 0,80 €/osake. Kasvattavasti tunnuslukuun on vaikuttanut palveluliiketoiminnan arvon kasvu, mistä kvartaaleittain riippumaton investointipankki antaa arvonmäärityksen. Viimeisen seitsemän vuoden aikana yhtiön osakekohtainen nettovarallisuus on joka vuosi kasvaneesta osingonjaosta huolimatta ollut selkeästi kasvusuuntaista.



Kiinteistöjen käypä arvo arvo perustuu 12/2020 päivitettyyn ulkopuolisen arvioon pl. kolme asuntokohdetta, joista on tehty kauppa 12.11.2021, ja jotka on kirjattu Q3 2021 osavuositarkastukseen tämän kaupan mukaiseen arvoon.

Vastaavasti ulkopuolinen corporate finance -talo on määrittänyt palveluliiketoiminnan arvon 9/2021 .

INVESTOINNIT JA MYYNIT

Keskeinen investointi oli Juhola Asset Management -konsernin koko osakekannan hankinta maaliskuussa 2021.

Katsauskaudella myytiin konsernin hallinnoimasta ja osittain omistamasta Tuottokiinteistöt -rahastosta Ikaalisten Kylpylän rakennukset ja tontit.

Emoyhtiö solmi kesäkuussa esisopimuksen Tikkurilan asuntokehityshankkeeseen myynnistä.

Yhtiö hankki 100 %:een omistukseensa aikaisemmin osakkuusyhtiönä olleen IVH Asunnot Oy:n, joka on asuntorakennuttaja- ja omistaja.

Katsauskauden aikana neuvoteltiin ja kauden päätyttyä allekirjoitettiin sopimus laajasta Kukkula-hankkeesta osana kolmen yhtiön konsortiota.

Katsauskauden aikana myös neuvoteltiin ja kauden päättymisen jälkeen toteutettiin kolmen asuinkiinteistön myynti kansainväliselle sijoittajalle.

VUOKRAUSTOIMINTA

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

KIINTEISTÖJEN YLLÄPITO JA AJANMUKAISTAMINEN

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

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

PALVELULIIKETOIMINTA

"Palvelut" -segmentti muodostuu kiinteistö- ja osakerahastoja hallinnoivasta Investors House Rahastoista sekä kiinteistövarallisuuden hoitamista ja johtamista koskevista palveluista eli Investors House Kiinteistövarallisuudenhoito Oy:stä samoin kuin Lappeenrannassa harjoitettavasta toimitilapalveluiden liiketoiminnasta. Katsauskauden aikana hankittu Juhola Asset Management vahvisti palveluliiketoimintaa merkittävästi.

Katsauskaudella päätettiin keskeyttää vuonna 2020 aloitettu lainarahaston valmistelu. Yhtiö katsoi, ettei kannattavalle toiminnalle ollut edellytyksiä. Rahastoa valmistellut organisaatio keveni vastaavasti.

HANKEKEHITYS

Investors Housen osakkuusyhtiö IVH Kampuksen asemakaavan kehittämistä jatkettiin yhdessä Lappeenrannan kaupungin kanssa. Kaava sai lainvoiman katsauskaudella ja mahdollistaa noin 3.000 kem2 asuntorakentamisen.

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

Vuoden 2019 viimeisellä kvartaalilla hankittuun Tikkurilan kiinteistökokonaisuuteen sisältyvää asuntokehityshanketta vietiin eteenpäin ja sen myynnistä solmittiin 30.6.2021 esisopimus.

Huhtikuussa 2021 yhtiö tiedotti osana konsortiota valmistelevansa Keski-Suomen Sairaanhoidopiirin kanssa mittavaa kauppaa sairaala-alueesta. Kesäkuussa Sairaanhoidopiirin hallitus ja valtuusto kertoivat tehneensä myyntiä koskevia päätöksiä, joista yhtiö tiedotti. Hanketta koskevat yksi kiinteistökauppa ja kaksi esisopimusta allekirjoitettiin 11.10.2021. Ostajakonsortion jäsenet ovat perustaneet kaksi yhteistyristä Kukkula-hankkeen toteuttamiseen. Investors Housen omistusosuus molemmissa on 1/3.

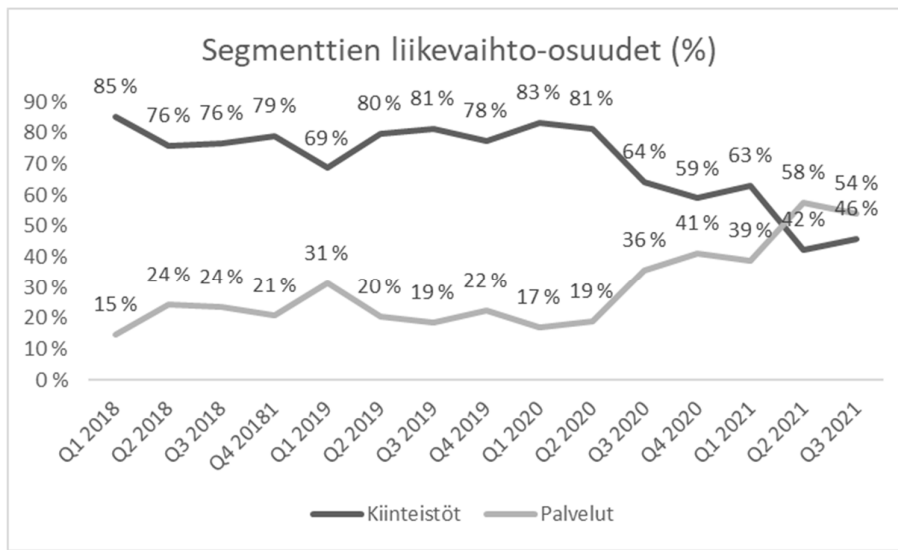
SEGMENTTI-INFORMAATIO

Investors House raportoi kahden liiketoimintasegmentin tulokset.

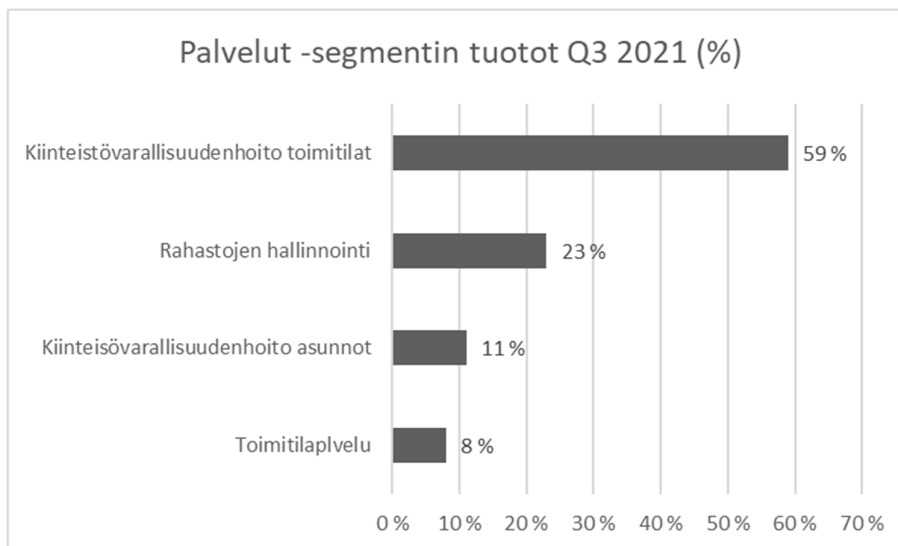
Segmentti 'Kiinteistöt' muodostuu Investors Housen kokonaan tai osittain omistamista kiinteistöistä sekä asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeista sekä kiinteistökehityshankkeista. Omistukset voivat olla suoria kiinteistöomistuksia, tytäryhtiöitä tai konsernin hallinnoimien rahastojen osuuksia tai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

Segmentti 'Palvelut' muodostuu rahasto- ja kiinteistövarallisuuden hoidon palveluista sekä toimitilapalveluista. Segmentin toiminta on logiikaltaan asiantuntijapalvelujen liiketoimintaa. Palvelut-segmentti on vähän pääomaa vaativaa toimintaa ja sellaisena tukee konsernin kannattavuutta varsinkin, kun resurssien yhteiskäyttömahdollisuudet ovat hyvät.

Investors House pyrkii strategiassaan lisäämään vähän pääomaa sitovan palveluliiketoiminnan osuutta. Palvelusegmentin osuus onkin kasvanut merkittävästi. Muutokseen on vaikuttanut sekä palveluiden kasvu että rakennemuutos, jossa IVH Kampus siirtyi tytäryhtiöstä osakkuusyhtiöksi. Viimeisellä kvartaalilla palvelut muodostivat 54 % liikevaihdosta.



Palveluliiketoiminnan tuotot ovat pääosin ns jatkuvia, sopimuspohjaisia tuottoja. Kolmannella kvartaalilla palveluliiketoiminnan tuotot jakautuivat alla olevan kuvan osoittamalla tavalla.



Kiinteistöjen arviot teetettiin 12/2020 perustuen AKA-auktorisoitujen kiinteistöarvioijien arvonmäärittelyksiin.

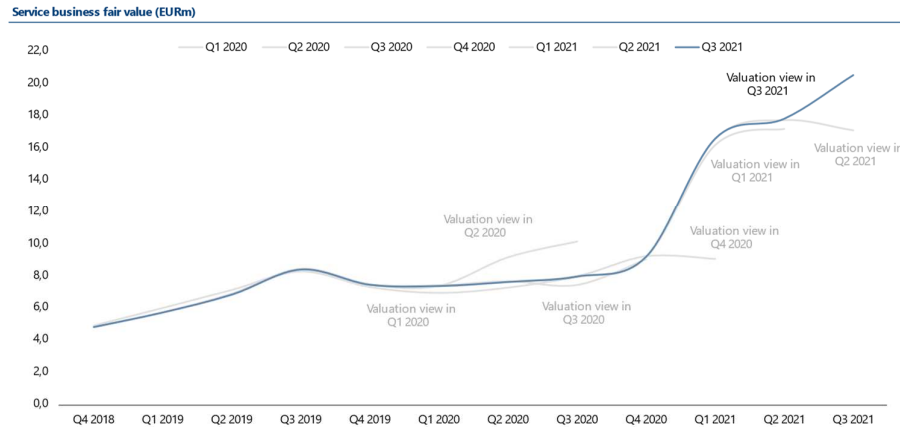
Vastaavasti arvioitettiin myös palveluliiketoiminta 9/2021 ja sen yritysarvoksi on arvioitu 20,4 M€ (7,4 M€). Palveluliiketoiminnan arvonmäärittäminen perustuu liikevaihto- ja EBITDA -kertoimien kautta

tehtyyn arvioon sekä relevanttiin verrokkianalyysiin palveluliiketoimintaa vastaavien toimijoiden arvostuksesta.

Palveluliiketoiminnan arvon kehitystä kuvaa alla oleva investointipankin laatima kuva (päivitys 9/2021). Palveluliiketoiminnan arvon kasvu perustuu sekä yrityskauppoihin, joita yhtiö on 2015-2021 tehnyt että hankittujen yhtiöiden liiketoiminnan orgaaniseen kehittämiseen.

Fair value development

Investors House service business' fair value development



Sources: Translink Corporate Finance and Investors House calculations



Strictly private and confidential

2

Kiinteistösegmentin osalta liikevaihtoluvuissa näkyy pienennyksenä IVH Kampuksen muutos tytäryhtiöstä osakkuusyhtiöksi 6/2020.

Palveluliiketoiminnassa Juhola Asset Managementin tulo konserniin 3/2021 kasvatti liikevaihtoa ja liike tulosta. Myös IVH Kiinteistövarallisuuden hoidon liike tulos parani vertailukaudesta mm. hankekehityspalkkiopuolella. Rahastoliiketoiminnassa taas tuotot supistuivat ja kulut kasvoivat. Rahastoliiketoiminnassa päätettiin keskeyttää yhden rahaston valmistelu. Samalla rahastoyhtiön organisaatio keveni siten, että täysi kulujen säästövaikutus syntyy H2 2021 aikana.

Segmentit (t eur)

Kiinteistöt	7-9/2021	7-9/2020	Muutos-%	1-9/2021	1-9/2020	Muutos-%
Liikevaihto	1076	935	15 %	3341	6478	-48 %
Liiketulos	-39	834	-105 %	572	2886	-80 %
Palvelut						
Liikevaihto	1272	527	141 %	3459	1730	100 %
Liiketulos	399	129	209 %	791	470	68 %

RISKIENHALLINTA

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

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

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 korkojohdannaisilla tai vastaavilla keinoilla. Katsauskauden lopussa suojausaste oli 50 %. Tämän lisäksi osakkuusyhtiö IVH Kampuksen suojausaste oli 50 %. Rahan saatavuuden kannalta keskeinen riskinhallintaelementti on riittävä omavaraisuusaste, joka katsauskauden lopussa oli 49 %.

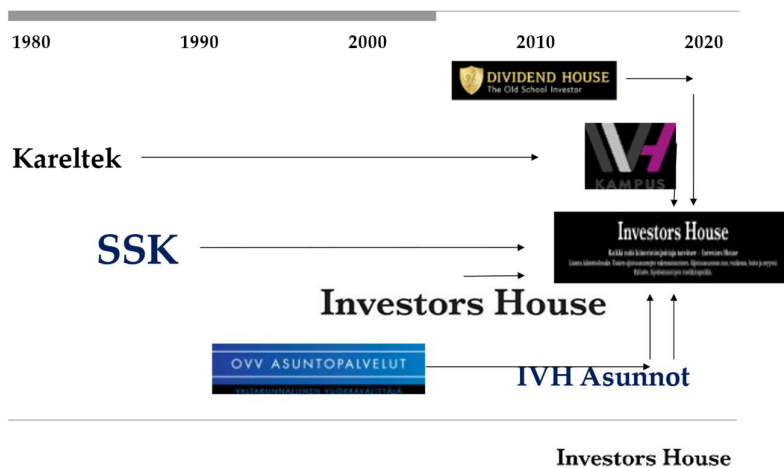
Asunto- ja kiinteistömarkkinoiden arvonmuodostusta koskeva riski voi toteutuessaan laskea yhtiön sijoitusomaisuuden arvoa ja näin heikentää yhtiön taloudellista asemaa. Tätä riskiä pyritään hallitsemaan toisaalta hajauttamalla sijoitukset eri kiinteistötyyppeihin sekä toisaalta Palveluliiketoimintaan, mikä lisää tuottoja sitomatta merkittävästi pääomia.

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

STRATEGISET TAVOITTEET

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

Investors House pörssissä 1989 alkaen – uusi suunta 2015 -> tiivis kokoamistyo



Kokoamistyon johdosta konserni voi nyt allokoida pääomiaan kulloisenkin näkemyksen mukaan tavoitellen optimaalista tuotto/riski -suhdetta ja pyrkien liiketoiminnallisiin strategisiin tavoitteisiin.

Strategiset tavoitteet 2020-2023

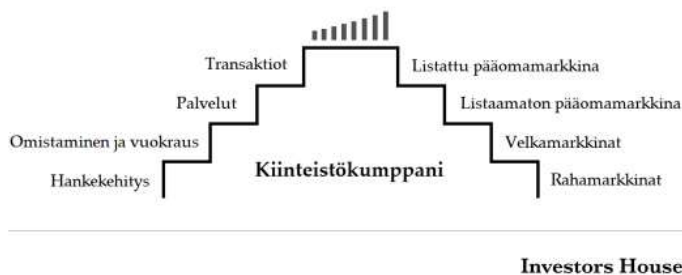
Investors House kertoi Q3 2020 lopussa uudesta Kiinteistökumppani -strategista.

Kiinteistökumppani –strategia 2020-2023

Investors House on kumppani kiinteistö-, rakennus- ja rahoitusalan eri toimijoille sekä kunnille

Investors luo ja ylläpitää pitkä kestoisia kumppanuuksia

Investors House innovoi uusia ratkaisuja yhdessä kumppanien kanssa



Yhtiön hallitus on 28.9.2020 vahvistanut Investors Houselle strategiset tavoitteet jaksolle 2020-2023.

Keskeisenä tavoitteena vuosina 2020-2023 on sellainen kannattavuuskehitys, joka mahdollistaa osakekohtaisen osingon kasvun jatkossakin. Tavoite jatkaa yhtiön pitkään korostamaa omistaja-arvoon keskittynyttä tavoiteasetantaa.

Tavoitteen keskiössä ovat ennustettavat tuotot, vahva omavaraisuus sekä kustannustehokas toimintamalli.

Yhtiö allokoii jatkuvasti pääomaansa ja kohdentaa toimintojaan siten, että tuottojakauma muodostuu ennustettavista jatkuvista tuotoista (60-100 %) sekä tulosta lisäävistä hanketuotoista (0-40 %).

Jatkuvat tuotot yhdessä vähintään 45 %:n omavaraisuusasteen kanssa luovat yhtiölle ennustettavan ja vakaan pohjan.

Investors Housen uudistettua strategiaa kutsutaan Kiinteistökumppani -strategiaksi. Yhtiö toimii aktiivisesti sekä kiinteistösijoittamisen että -rahoittamisen koko arvoketjuissa eli taseen molemmin puolin. Keskiössä on omistaja-arvon tuottaminen luomalla innovatiivisia kahden markkinan ratkaisuja.

Yhtiö luo ja ylläpitää kumppanuuksia voidakseen yhdistää osaamisia ja luoda omistaja-arvoa. Pitkäaikainen kumppanuus sellaisten tahojen kanssa, joiden osaaminen ja intressit täydentävät toisiaan, on yhtiölle strategisen tason asia.

INVESTORS HOUSEN JOHTO

Investors Housen hallitus valittiin yhtiökokouksessa huhtikuussa 2021. Hallitus muodostuu kuudesta jäsenestä, jotka ovat Tapani Rautiainen (puheenjohtaja), Taina Ahvenjärvi (varapuheenjohtaja), Joonas Rautiainen, Mikko Larvala, Petri Roininen sekä 2021 uutena jäsenenä valittu Vesa Lipsanen. Kaikki jäsenet ovat yhtiöstä riippumattomia pl. Petri Roininen, joka toimii yhtiön toimitusjohtajana. Kolme jäsentä eli Taina Ahvenjärvi, Mikko Larvala ja Vesa Lipsanen ovat merkittävistä osakkeenomistajista riippumattomia. Hallituksen puheenjohtajana on toiminut Tapani Rautiainen vuoden 2015 alusta alkaen.

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

Konsernin johtoryhmän jäseniä olivat toimitusjohtajan lisäksi katsauskauden lopussa Juhola Asset Management Oy:stä vastaavat Aleksi Aitala ja Tommi Juhola, Investors House rahastot Oy:stä ja Investors House Kiinteistövarallisuudenhoito Oy:stä sekä asunnoista vastaava Antti Lahtinen sekä talousjohtaja Matti Leinonen 31.8.2021 saakka ja talousjohtajana 1.9.2021 aloittanut Harri Valo.

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 6.057.943 osaketta ja yhtiön hallussa 124.344 osaketta. Yhtiön hallituksella on yhtiökokouksen antama valtuutus omassa hallussa olevien osakkeiden käyttämiseen.

Yhtiöllä oli 30.9.2021 Euroclear Finlandin ylläpitämän osakasrekisterin mukaan 2.272 osakasta.

Suurimmat osakkeenomistajat 30.9.2021 olivat seuraavat:

Nimi	Kpl	%
MAAKUNNAN ASUNNOT OY	1 756 771	28,42
ROYAL HOUSE OY	1 120 386	18,12
CORE CAPITAL OY	661 097	10,69
OWH-YHTIÖT OY	272 498	4,41
GODOINVEST OY	256 493	4,15
GRÖNROOS MARI ANNELI	86 956	1,41
JAM HOLDING OY	80 080	1,30
GRÖNROOS NINO HENRY JUHANI	80 000	1,29
HEKHOLM OY	80 000	1,29
NORDEA HENKIVAKUUTUS SUOMI OY	80 000	1,29
GRÖNROOS MIKAEL HENRY	73 000	1,18
INVESTORS NORDIC SMALL CAP	62 310	1,01
SKOGMAN BO BÖRJE RAGNAR	60 000	0,97
GRÖNROOS KAIJA KAARINA	31 259	0,51
RAKENNUSLIKE SULO LIPSANEN OY	27 989	0,45
SELINHEIMO RISTO PERTTI JUHANI	27 501	0,44
KALAJA OLLI JUHANI	26 317	0,43
PAKKANEN ANNELI ELISABETH	24 000	0,39
HAAVISTO ESA ANTERO	20 000	0,32
SALSTE TUOMAS MATTI JUHANA	19 913	0,32

Suurimmista osakkeenomistajista:

Maakunnan Asunnot Oy on hallituksen puheenjohtaja Tapani Rautiaisen vaikutusvaltayhteisö.

Royal House Oy on hallituksen puheenjohtaja Tapani Rautiaisen määräysvaltayhteisö.

Core Capital Oy on toimitusjohtaja ja hallituksen jäsen Petri Roinisen määräysvaltayhteisö.

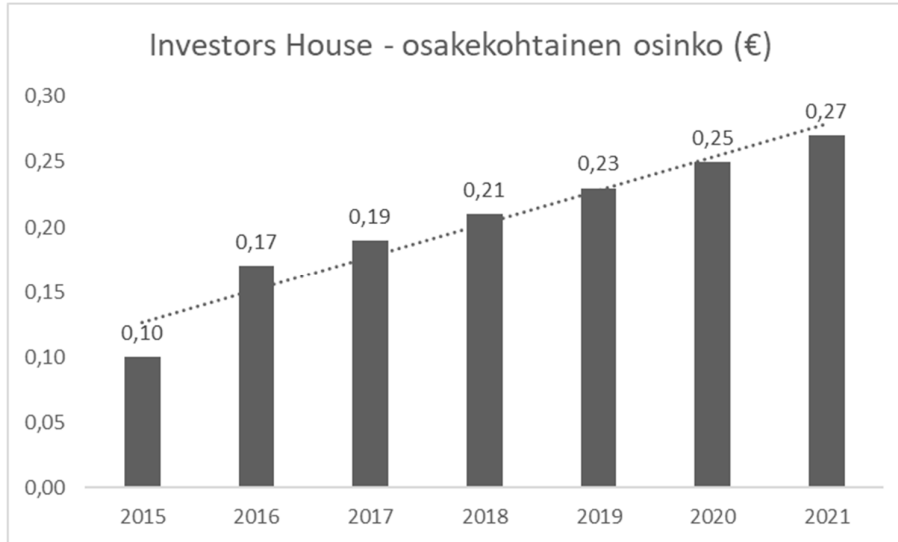
JAM Holding on johtoryhmän jäsenten Aleksi Aitala ja Tommi Juhola vaikutusvaltayhteisö.

Rakennusliike Sulo Lipsanen on hallituksen jäsen Vesa Lipsasen määräysvaltayhteisö.

Yhtiökokous 26.4.2021 valtuutti hallituksen päättämään enintään 5.000.000 osakkeen osakeannista ja 600.000 oman osakkeen hankkimisesta.

Yhtiön hallussa oli 30.9.2021 yhteensä 124.344 omaa osaketta.

Hallitus esitti maaliskuussa yhteensä 0,27 €/osake osingon jakamista kahdessa erässä minkä varsinainen yhtiökokous hyväksyi. Ensimmäinen erä maksettiin toukokuussa ja toisesta päätettiin 11.11.2021. Päätöksen perusteella yhtiö on kasvattanut osakekohtaista osinkoa kuuden peräkkäisen vuoden ajan.



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

Hallitus on myöntänyt yhteensä 955.000 osakkeen optio-ohjelmat, joista 930.000 osakkeen osalta toimitusjohtaja Petri Roiniselle pitkän aikavälin kannustimena. Näistä 250.000 osakkeen ohjelman sisältö ja ehdot julkaistiin 29.12.2017 tiedotteella ja täydennettiin 24.4.2018 tiedotteella. Toisen 680.000 osakkeen optio-ohjelman sisältö on tiedotettu 17.8.2020.

RAPORTOINTIKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Kukkula - hanke

Yhtiön 1/3 -osuuksin omistama osakkuusyhtiö Apitare allekirjoitti 11.10.2021 yhden kiinteistökaupan ja toinen osakkuusyhtiö Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy kaksi esisopimusta koskien Keski-Suomen Sairaanhoidopiirin ns. Kukkula -aluetta. Kaupan kokonaisarvo oli 46 M€, josta siis Investors Housen omistusosuus 1/3.

Investors Housen, Ovaron ja Royal Housen 3*1/3 -pohjalta omistamien yhteisyritysten Apitare Oy ja Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy toiminta on organisoitu ja alueen kehitystyö käynnistetty.

Apitare Oy on 11.10.2021 allekirjoittanut vuodenvaihteessa toteutettavan kiinteistökaupan ja 20 vuoden pääomavuokrasopimuksen Keski-Suomen Sairaanhoidopiirin kanssa noin 17.600 m²:n toimitiloista. Vuokrakohteen nettotuotto on noin 3,1 M€ vuodessa. Keski-Suomen

hyvinvointialueen on vielä vahvistettava vuokrasopimus. Mikäli näin ei tapahtuisi, niin vuokrasopimus päättyisi vuoden 2024 lopussa.

Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy on solminut kaksi esisopimusta kiinteistöjen hankinnasta. Ensimmäinen esisopimus sisältää Jyväskylän Kukkula-alueen noin 23.000 m²:n säilytettävät rakennukset ja Sisä-Suomen Sairaala-alueen Äänekoskelta. Toinen esisopimus sisältää Kukkula-alueen kaavoitettavat maa-alueet noin 11 hehtaaria ja purettavat sairaalarakennukset noin 60.000 m². Esisopimusten arvioidaan toteutuvan vuosien 2022-2026 aikana ja ovat ehdollisia edellä mainitulle vuokrasopimuksen vahvistamiselle Hyvinvointialueen toimesta sekä osittain kaavoitukselle.

Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy on aloittanut alueen kaavakehityksen yhteistyössä Jyväskylän kaupungin ja Keski-Suomen Sairaanhoidopiirin kanssa. Tässä vaiheessa arviot tulevasta rakennusoikeudesta ovat hyvin alustavia ja riippuvat mm. pysäköinti- ja kaupunkikuvallisista ratkaisuksista. Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy näkee mahdollisena kaavoittaa alueelle asuntorakennusoikeutta noin 100.000-130.000 kem². Tämä mahdollistaisi noin 1.800–2.400 uuden asunnon rakentamisen arviolta seuraavan 15 vuoden aikana.

Uuden rakennusoikeuden lisäksi Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:n omistukseen tulevalle noin 23.000 m²:n säilytettävälle rakennuskannalla haetaan uudenlaista konseptia muuttamalla tiloja mm. yritys- ja majoitusliiketoiminnan sekä asumisen käyttötärpeisiin.

Investors Housen kannalta Apitare Oy ja Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy ovat strategisia yhteisyrityksiä. Investors House odottaa yhteisyritysten muodostavan merkittävää liiketoimintaa seuraavien 10-15 vuoden aikana alkaen 1.1.2022, kun vuokrasopimus Keski-Suomen Sairaanhoidopiirin kanssa alkaa, mikä jatkuu läpi Kukkula-hankkeen toteutuksen. Huomioiden Kukkula-hankkeen mittakaava on riskinjako kolmen yhtiön kesken perusteltua.

Apitare Oy:n ja Jyväskylän Kukkulan Kehitys Oy:n toimitusjohtajana toimii Marko Huttunen. Yhtiöiden hallitukset muodostavat Petri Roininen (puheenjohtaja), Tapani Rautiainen ja Marko Huttunen.

Asuntoportfolion myynti

Investors House on 12.11.2021 myynyt kolme asuntokohdetta ulkomaiselle sijoittajalle 15,5 M€ velattomalla kauppahinnalla. Mydyt kohteet ovat osa laajempaa noin 500 asunnon portfolion kauppaa, jossa Investors House on toiminut useamman omistajan asunnoista muodostuvan portfolion kokoajana ja myyjäpuolen pääneuvottelijana.

Investors Housen myymät kohteet sijaitsevat Espoossa, Tampereella ja Jyväskylässä. Kohteissa on yhteensä 107 huoneistoa ja 7.152 m² vuokrattavaa pinta-alaa. Kohteista kaksi on valmistunut 1990-luvulla ja yksi 2010-luvun alussa.

Suhteessa taseen käypien arvojen yksittäismyyntihintoihin Investors House kirjaa tehdystä tukkukaupasta 0,9 M€ suuruisen tappion, joka kohdennetaan IFRS-säännösten mukaisesti kolmannelle kvartaalille.

Investors House käyttää kaupasta saatavat varat lainojen lyhentämiseen sekä uusien liiketoimintojen kehittämiseen. Pää tavoitteena on ennustettava kannattavuus, joka mahdollistaa vuosittain nousevat osingot. Tavoitetta toteutetaan strategialla, jossa pääomaa allokoidaan kiinteistöalan arvoketjussa kulloinkin kiinnostavimmalla tavalla. Tällä hetkellä kevennetään pitkäaikaista kiinteistöomistusta sekä vastaavasti vahvistetaan palveluliiketoimintaa ja kiinteistökehitystä.

LÄHIPIIRIKAUPAT

Q2 2021 lopussa solmittu ja tiedotettu esisopimus Suomen Kaupunkikodit Oy:n kanssa on luonteeltaan ns lähipiirikauppa.

TAULUKKO-OSA

Laatimisperiaatteet

Tämä osavuositarkastus on laadittu IAS 34 Osavuositarkastukset -standardin mukaan soveltamalla samoja laatimisperiaatteita kuin edellisessä vuosittain päätöksessä huomioiden tilikaudella käyttöön otetut uudet IFRS-standardit. Osavuositarkastusta ei ole tilintarkastettu.

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA (t EUR)

	7-9/2021	1-9/2021	7-9/2020	1-9/2020
LIIEVAIHTO	2 348	6 749	1 460	7 738
Ylläpitokulut	-1 259	-4 222	-666	-4 068
NETTOTUOTTO	1 089	2 527	794	3 670
Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	-71	-161	-85	-96
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	-1 025	-1 692	-200	-639
Myyntin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-270	-738	-657	-1 092
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	4	-112	0	6
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	367	801	454	415
LIIEVOITTO (-TAPPIO)	94	625	306	2 264
Rahoitustuotot yhteensä	11	29	15	17
Rahoituskulut yhteensä	-160	-486	-147	-908
TULOS ENNEN VEROJA	-55	168	174	1 373
Verot yhteensä	29	5	-22	-259
KATSAUSKAUDEN TULOS	-26	173	152	1 114
KATSAUSKAUDEN LAAJA TULOS	-26	173	152	1 114

Jakautuminen:

Emoyhtiön omistajille	-22	299	160	681
Määräysvallattomille omistajille	-4	-126	-8	433

Emoyhtiön omistajille kuuluva:

Osakekohtainen tulos, laimentamaton	0,00	0,05	0,03	0,11
Osakekohtainen tulos, laimennettu	0,00	0,05	0,03	0,11

KONSERNITASE

(t EUR)

9/2021

9/2020

12/2020

PITKÄAIKAISET VARAT			
Liikearvo	6 178	2 813	2 813
Aineettomat hyödykkeet	651	42	33
Aineelliset hyödykkeet	333	244	421
Sijoituskiinteistöt	44 376	36 216	39 492
Vaihto-omaisuuskiinteistöt	6 238	5 456	5 434
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	15 080	25 383	15 851
Muut sijoitukset	10	10	10
Laskennalliset verosaamiset	830	194	792
Pitkäaikaiset saamiset	858	0	472
Pitkäaikaiset varat yhteensä	74 554	70 358	65 318
LYHYTAIKAISET VARAT			
Saamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	0	28	192
Myyntisaamiset ja muut saamiset	920	927	902
Lyhytaikaiset sijoitukset	86	0	106
Rahavarat	1 635	4 383	3 181
Lyhytaikaiset varat yhteensä	2 641	5 338	4 381
VASTAAVAA YHTEENSÄ	77 195	75 696	69 699

OMA PÄÄOMA			
Osakepääoma	2 556	2 556	2 556
Muu oma pääoma	35 242	41 963	35 714
Oma pääoma yhteensä	37 798	44 519	38 270
Määräysvallattomien osuus	576	1 220	1 017
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma	37 222	43 299	37 253
pääoma			
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Korolliset velat	26 996	17 856	18 364
Laskennalliset verovelat	1 029	924	1 005
Muut velat	420	0	0
Pitkäaikaiset velat yhteensä	28 445	18 780	19 369
Lyhytaikaiset velat			
Korolliset velat	4 689	2 897	4 332
Ostovelat ja muut velat	6 263	9 500	7 728
Lyhytaikaiset velat yhteensä	10 952	12 397	12 060
Velat yhteensä	39 397	31 177	31 429
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	77 195	75 696	69 699

EMOYRITYKSEN OMISTAJILLE KUULUVA OMA PÄÄOMA (t EUR)	OSAKEPÄÄOMA	YLIKURSSI- RAHASTO	SVOP	KERTYNEET VOITTOVARAT	OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ
Emoyhtiön omistajille kuuluva					
Oma pääoma 31.12.2019	2 556	7	27 204	15 199	44 966
Määräysvallattomien osuus					17 156
Oma pääoma 31.12.2019 yhteensä					62 122
Tilikauden tulos 1-3/2020				103	103
Tilikauden laaja tulos				103	103
Omien osakkeiden hankinta			-97		-97
Liiketoimet määräysvall. kanssa				-43	-43
Emoyhtiön omistajille kuuluva					
Oma pääoma 31.3.2020	2 556	7	27 107	15 259	44 929
Määräysvallattomien osuus					20 517
Oma pääoma 31.3.2020 yhteensä					65 446
Tilikauden tulos 4-6/2020				418	418
Tilikauden laaja tulos				418	418
Osingonjako				-777	-777
Omien osakkeiden hankinta			-192		-192
SVOP rahoitus			6		
Liiketoimet määräysvall. kanssa				-907	-907
Emoyhtiön omistajille kuuluva					
Oma pääoma 30.6.2020	2 556	7	26 921	13 993	43 477
Määräysvallattomien osuus					1 200
Oma pääoma 30.6.2020 yhteensä					44 677
Tilikauden tulos 7-9/2020				160	160
Tilikauden laaja tulos				160	160
Osingonjako				-714	-714
Osakeperusteiset liiketoimet				451	451
Omien osakkeiden hankinta			-67		-67
Liiketoimet määräysvall. kanssa				-8	-8
Emoyhtiön omistajille kuuluva					
Oma pääoma 30.9.2020	2 556	7	26 854	13 882	43 299
Määräysvallattomien osuus					1 220
Oma pääoma 30.9.2020 yhteensä					44 519
Tilikauden tulos 10-12/2020				-2 876	-2 876
Tilikauden laaja tulos				-2 876	-2 876
Osingonjako			-3 187		-3 187
Osakeperusteiset liiketoimet				19	19
Omien osakkeiden hankinta					0
Liiketoimet määräysvall. kanssa				-2	-2
Emoyhtiön omistajille kuuluva					
Oma pääoma 31.12.2020	2 556	7	23 667	11 023	37 253
Määräysvallattomien osuus					1 017
Oma pääoma 31.12.2020 yhteensä					38 270
Tilikauden tulos 1-3/2021				-402	-402
Tilikauden laaja tulos				-402	-402
Osakeperusteiset liiketoimet			638	19	657

Liiketoimet määräysvall. kanssa				12	12
Emoyhtiön omistajille kuuluva					
Oma pääoma 31.3.2021	2 556	7	24 305	10 652	37 520
Määräysvallattomien osuus					696
Oma pääoma 31.3.2021 yhteensä					38 216
Tilikauden tulos 4-6/2021				723	723
Tilikauden laaja tulos				723	723
Osingonjako				-848	-848
Osakeperusteiset liiketoimet				-25	-25
Liiketoimet määräysvall. kanssa				-126	-126
Emoyhtiön omistajille kuuluva					
Oma pääoma 30.6.2021	2 556	7	24 305	10 376	37 244
Määräysvallattomien osuus					581
Oma pääoma 30.6.2021 yhteensä					37 825
Tilikauden tulos 7-9/2021				-26	-26
Tilikauden laaja tulos				-26	-26
Osakeperusteiset liiketoimet					0
Liiketoimet määräysvall. kanssa				4	4
Emoyhtiön omistajille kuuluva					
Oma pääoma 30.9.2021	2 556	7	24 305	10 354	37 222
Määräysvallattomien osuus					576
Oma pääoma 30.9.2021 yhteensä					37 798

KONSERNIN RAHOITUSLASKELMA (t
EUR)

7-9/2021 1-9/2021 7-9/2020 1-9/2020

<i>Liiketoiminnan nettorahavirta</i>	932	1 701	428	2 382
<i>Investointien rahavirrat:</i>				
Investoinnit aineellisiin hyödykkeisiin	0	-20	0	-12
Kiinteistöinvestoinnit	0	-4 142	-112	-534
Sijoitus- ja vaihto-om.kiinteistöjen myynti	966	2 258	196	746
Muut sijoitukset	0	0	0	37
Tytäryhtiöiden hankinta	0	-2 176	-14	-14
Tuotot osakkuus- ja yhteisyrityksistä	0	617		
<i>Investointien nettorahavirta</i>	966	-3 463	70	223
<i>Rahoituksen rahavirta</i>				
Korollisten lainojen nostot	5 207	13 827	2 000	6 640
Korollisten lainojen takaisinmaksut	-7 519	-12 472	-2 081	-12 714
Emoyhtiön omistajille maksetut osingot	0	-848	-714	-1 491
Liiketoimet määräysvallattomien kanssa	0	-291	-97	1 334
Omien osakkeiden hankinta	0	0	-67	-353
<i>Rahoituksen nettorahavirta</i>	-2 312	216	-959	-6 584
<i>Rahavarojen muutos</i>	-414	-1 546	-461	-3 979

VOITTO/TAPPIO KÄYPÄÄN ARVOON ARVOSTAMISESTA
(t EUR)

	7-9/2021	1-9/2021	7-9/2020	1-9/2020
Kiinteistöjen käyvän arvon muutokset	-990	-1 379	-137	-262
Sijoitusten käyvän arvon muutokset	3	-7	0	0
Käyttöoikeusomaisuuserien poistot	-1	-1	-1	-12
Ajanmukaistamisinvestoinnit	-38	-305	-62	-365
Konserni yhteensä	-1 026	-1 692	-200	-639

SIIJOITUSKIINTEISTÖT (t EUR)

	9/2021	6/2021	3/2021	12/2020	9/2020	6/2020	3/2020
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa	46 332	37 765	39 492	36 216	42 124	104 033	103 892
Hankitut sijoituskiinteistöt / Muut investoinnit		7 389		5 096		23	148
Myydyt sijoituskiinteistöt	-966	-561	-1 327	-1 297	-364		
Voitto/ tappio käypään arvoon arvostamisesta	-990	11	-400	-523	-137	-125	
IFRS 16 käyttöoikeusomaisuuserien lisäykset		1 729					
Poistot käyttöoikeusomaisuuseristä		-1	0	0	-1	-4	-7
Siirrot vaihto-omaisuuskiinteistöistä/-hin					-5 406		
IVH Kampus muutos osakkuusyhtiöksi						-61 803	
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	44 376	46 332	37 765	39 492	36 216	42 124	104 033
Myyynnissä olevat sijoituskiinteistöt							
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	44 376	46 332	37 765	39 492	36 216	42 124	104 033

Sijoituskiinteistöt 30.9.2021:	Kotipaikka	Omistusosuus	0
As Oy Treen Lampihongisto	Tampere	100 %	
As Oy Kirkkopuiston Salpa	Sipoo	85 %	
As Oy Espoon Tallimestarinranta	Espoo	100 %	
As Oy Espoon Soukanpaiste 1	Espoo	37 %	
Koy Jyväskylän Jokivarrenpuisto	Jyväskylä	100 %	
As Oy Kallonsivu	Pori	25 %	
Investors House CF 1 Oy	Helsinki	100 %	
Koy Vantaan Neilikkatie 17	Vantaa	100 %	
Koy Keskusväylä	Pori	40 %	
As Oy Lahden Kulmala	Lahti	18 %	
Koy Jyväskylän Koivurannantie 1	Jyväskylä	100 %	
IVH Kodit Oy	Tampere	100 %	
As Oy Helsingin Alppikylän Haukkakatu 6	Helsinki	100 %	
As Oy Helsingin Pilvenpyörteentie 21	Helsinki	100 %	

SEGMENTTIKOHTAISET TULOSLASKELMAT
(t EUR)

Kiinteistöt-segmentti

	7-9/2021	1-9/2021	7-9/2020	1-9/2020
LIKEVAIHTO	1 076	3 341	935	6 478
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-386	-1 721	-270	-3 272
NETTOTUOTTO	690	1 620	665	3 206
Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	-71	-161	-85	-96
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	-1 025	-1 692	-200	-639
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	367	801	454	415
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	0	4	0	0
SEGMENTIN LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	-39	572	834	2 886

Palvelut-segmentti

	7-9/2021	1-9/2021	7-9/2020	1-9/2020
LIKEVAIHTO	1 272	3 459	527	1 730
Segmentin välittömät kulut	-873	-2 552	-398	-1 266
NETTOTUOTTO	399	907	129	464
Luovutusvoitot/-tappiot	0	0	0	0
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	0	0	0	0
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	0	-116	0	6
SEGMENTIN LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	399	791	129	470

Täsmäytys konsernituloslaskelmaan:

	7-9/2021	1-9/2021	7-9/2020	1-9/2020
Kiinteistöt-segmentin liikevoitto	-39	572	834	2 886
Palvelut-segmentin liikevoitto	399	791	129	470
Myyntin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-206	-738	-657	-1 092
Rahoitustuotot ja -kulut	-151	-457	-132	-891
TULOS ENNEN VEROJA	3	168	174	1 373

TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT

	7-9/2021	1-9/2021	7-9/2020	1-9/2020
<i>IFRS</i>				
Osakekohtainen tulos , EUR	0,00	0,05	0,03	0,11
Osakekohtainen oma pääoma, EUR	-	6,14	-	7,28
<i>Vaihtoehtoiset tunnusluvut</i>				
Omavaraisuusaste %	-	49,0	-	58,8
Oman pääoman tuotto %, p.a.	-0,3	0,6	1,4	2,8
Sijoitetun pääoman tuotto %, p.a.	0,6	1,3	2,0	3,3
EPRA Earnings (operatiivinen tulos) t EUR	874	1 808	850	1 599
EPRA Earnings (operatiivinen tulos) EUR/osake	0,144	0,298	0,143	0,267
EPRA NRV (nettovarallisuus), t EUR	-	51 818	-	49 370
EPRA NRV (nettovarallisuus), EUR/osake	-	8,55	-	8,30
EPRA NTA, t EUR	-	31 024	-	41 438
EPRA NTA, EUR/osake	-	5,12	-	6,96
EPRA NDV, t EUR	-	31 044	-	40 486
EPRA NDV, EUR/osake	-	5,12	-	6,80

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

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

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

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

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

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 Tulos

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

EPRA NRV/NAV (nettovarallisuus) t EUR

Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma

-/+ Rahoitusinstrumenttien käypä arvo

+ Kiinteistöjen käypään arvoon arvostamisesta syntynyt laskennallinen verovelka

+/- Pääomaosuusmenetelmällä yhdisteltävien edellä mainitut erät

=EPRA NAV (nettovarallisuus)

+ Liiketoimintojen ja aineettomien omaisuuserien käypä arvo

= EPRA NRV

EPRA NTA (aineellisen omaisuuden nettoarvo), t EUR

Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma

-/+ Rahoitusinstrumenttien käypä arvo

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

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

- Liikearvo

- Aineettomat omaisuuserät

EPRA NTA (aineellisen omaisuuden nettoarvo) t EUR

EPRA NDV (omaisuuden nettoluovutusarvo) t EUR

Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma

- Liikearvo

EPRA NDV, t EUR

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