

INVESTORS HOUSE 2018 – OPERATIIVINEN TULOS JÄLLEEN ENNÄTYSTASOLLE

Investors House on kiinteistösijoitusyhtiö, jolla on kaksi liiketoiminta-aluetta: Oman 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 %.

YHTEENVETO KAUDELTA 10-12/2018 (VERTAILUKAUSI 10-12/2017)

Investors House –konsernin liikevaihto kasvoi viimeisellä kvartaalilla 25 % ollen 2.441 t€ (1.958 t€). Operatiivinen tulos (Epra) nousi jälleen kaikkien aikojen parhaalle tasolle. Kassavirtapohjaista jatkuvien toimintojen kannattavuutta kuvaava operatiivinen tulos (Epra) parani merkittävästi ja oli 814 t€ (714 t€), mikä oli 14 % yli vertailukauden. .

Nettovarallisuus / osake (Epra) oli 8,12 € (7,92 €).

Konsernin toiminta laajeni, kun tytäryhtiö Dividend House sai AIFM-toimiluvan ja perusti ensimmäisen kiinteistörahastonsa nimellä IVH Kampus Ky. Investors House on rahaston ankkurisijoittaja. Sen omistusosuus tilinpäätöshetkellä oli 84 % ja IVH Kampus Ky on konsolidoitu Investors House –konserniin.

Kiinteistörahastojen myötä Investors Housen liiketoiminta kattaa koko kiinteistöliiketoiminnan arvoketjun. Konsernin strategian ja asiakaslupauksen tiivistää lause ”Investors House – kaikki mitä kiinteistösijoittaja tarvitsee”.

Katsauskaudella yhtiö investoi IVH Kampus rahastoon sekä yhteen asuintaloon, jonka kauppa sovittiin hyvässä yhteisymmärryksessä myyjän kanssa purettavaksi tuotevirheen johdosta. Katsauskauden aikana yhtiö solmi kahden asuinkiinteistön myyntisopimuksen, jotka toteutuivat vuoden 2019 puolella.

Konserni otti käyttöön henkilöstörahaspohjaisen kannustinpalkkion, joka koskee yhtenäisenä kaikkia konsernissa työskenteleviä henkilöitä. Vuoden 2018 osalta henkilöstön kannustinpalkkio toteutui täysimääräisenä.

YHTEENVETO KAUDELTA 1-12/2018 (VERTAILUKAUSI 1-12/2017)

Investors House-konsernin liikevaihto kasvoi 28 % olleen 8.276 t€ (6.449 t€).

Kassavirtapohjaista kannattavuutta kuvaava operatiivinen tulos (EPRA) parani merkittävästi ja oli 2.709 t€ (1.934 t€), mikä oli 40 % yli vertailukauden. Konsernin koko tulos oli 2.386 t€ (5.047 t€), mikä oli 53 % alle vertailukauden. Tulokseen vaikuttivat negatiivisesti mm viimeisellä neljänneksellä IVH Kampuksen kaupasta realisoitunut myyntivoittovero sekä aikaisempia vuosia alhaisemmaksi

jääneet uusien investointien arvonmuutokset. Lisäksi kolmannella kvartaalilla kirjattu osuus osakkuusyhtiö Ovaron laskennallisesta verovelasta purettiin aiheettomana neljännellä kvartaalilla

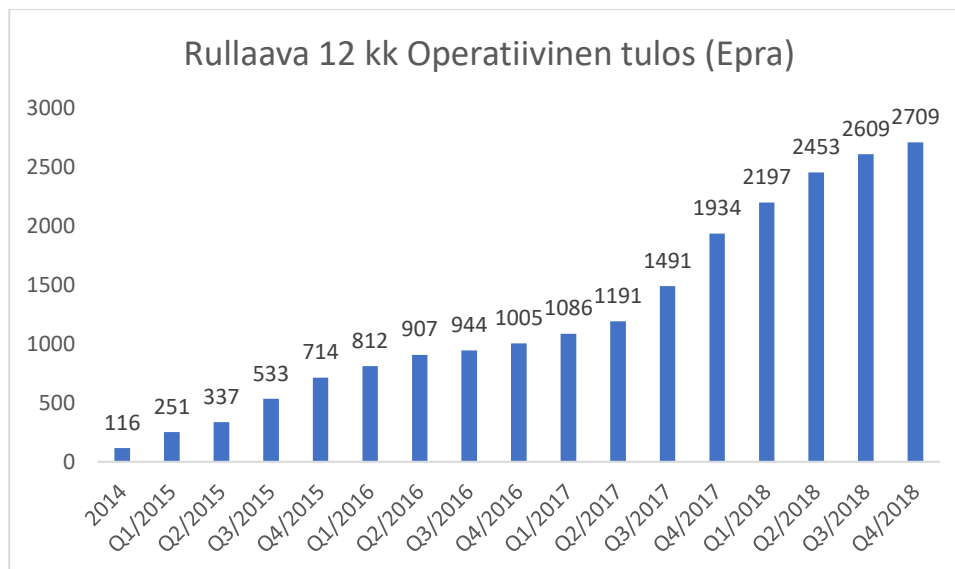
Osakekohtainen nettovarallisuus oli 8,12 € (7,92 €). Nettovarallisuutta viimeisellä neljänneksellä pienensi mainittu IVH Kampuksen kaupasta realisoitunut myyntivoittovero.

Konsernin omavaraisuusaste säilyi kasvusta huolimatta vahvana ollen 53,4 %:sta (61 %).

TOIMITUSJOHTAJA PETRI ROININEN:

”Pitkäjänteisen työn tuloksena Q4/2018 operatiivinen tulos nousi ennätystasolla. Rullaava 12 kuukauden operatiivinen tulos on parantunut 16 peräkkäisen kvartaalin ajan. Mittari kuvaa jatkuvien toimintojen operatiivista suorituskykyä. Se on myös osingonjaon perusta.

Haluan korostaa saavutetussa tuloksessa henkilöstön merkitystä. Tämän johdosta vuoden 2018 lopussa otettiin käyttöön konsernin koko henkilöstön kattava henkilöstörahas-to-pohjainen kannustinjärjestelmä. Sen palkkioperustana on kaikille yhteinen konsernin operatiivinen tulos. Tämä tavoite toteutui 2018 ja palkkio henkilöstörahas-toon toteutuu maksimimäärässään ja on kirjattu 2018 tulokseen. Henkilöstörahas-to sijoittaa osan varoistaan yhtiön osakkeeseen. Pyrimme näin yhdenmukaistamaan henkilöstön ja osakkeenomistajien intressejä pitkäjänteisesti eteenpäin.



Ansaintapohjan laajentaminen katsauskaudella jatkui. Neljännellä kvartaalilla lanseerattiin ensimmäinen ammattimaisille sijoittajille tarkoitettu kiinteistörahasto IVH Kampus Ky. Samalla kiinteistörahasto täydensi Investors Housen liiketoimintastrategian. Nyt konsernilla on hallussaan koko kiinteistöliiketoiminnan arvoketju ja mahdollisuus allokoida varojaan siinä kulloisenkin näkemyksen mukaisesti.

Osakkuusyhtiö Ovaron saneeraus jatkui uuden kokoneen johdon lokakuussa tapahtuneen aloituksen myötä. Nimetyn johdon toimesta lanseerattiin Ovaron ns. normistrategia ja omaisuuden jakaminen kahteen koriin – kehitettävään Ydintoimintaan sekä Muuhun toimintaan. Jälkimmäisestä pyritään luopumaan seuraavan kolmen vuoden kuluessa. Kiinnittäisin huomiota siihen, että Ovaromistus muodostaa 15 % Investors Housen sijoituksista kun 85 % muodostuu toimitila-, asunto- ja palveluliiketoiminnan sijoituksista. Lisäksi Ovaron omaisuuden nettovarallisuus / osake on 8,55 € kun Investors Housen taseessa se on arvossa 5,76 €/osake. Näitä taustoja vastaan näemme Ovaromistuksen Investors Houselle kiinnostavana mahdollisuutena ja samalla rajattuna riskinä.

Kokonaisuutena Investors Housen kasvu oli 2018 kannattavaa, mikä osaltaan mahdollisti omavaraisuuden säilymisen vahvana 53 %:ssa. Pyrimme pitämään omavaraisuuden vähintään 45 %:ssa ja rakentamaan pitkäjänteisiä rahoittajasuhteita.”

YHTEENVETOTAULUKKO

	10-12/2018	10-12/2017	muutos	1-12/18	1-12/17	muutos
Liikevaihto	2441	1958	25 %	8276	6449	28 %
Nettotuotto	1244	954	30 %	4162	3189	31 %
Katsauskauden tulos	412	1391	-70 %	2386	5047	-53 %
Omavaraisuusaste	53,4	61,0		53,4	61,0	
Operatiivinen tulos (EPRA)	814	714	14 %	2709	1934	40 %
NAV/Osake(EPRA)	8,12	7,92	3 %	8,12	7,92	3 %

LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUSTEKIJÄT

Suomen talous on siirtynyt kasvu-uralle, mutta takeita kasvun jatkumisesta ei ole. Merkkejä talouden suhdannehuipun saavuttamisesta tai sen lähestymisestä on havaittavissa.

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

Yhtiö arvioi, että edellytykset operatiivisen tuloksen (Epra) parantamiseen vuonna 2019 edellisvuoteen verrattuna ovat hyvät.

OSINKOEHDOTUS

Hallitus esittää 11.4.2019 kokoontuvalle yhtiökokoukselle 0,23 €:n osakekohtaista osinkoa (0,21 € vuonna 2018).

Konsernin osinkokehitys on ollut nouseva. Osinkopolitiikka perustuu operatiiviseen tulokseen.

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Taloudellinen toimintaympäristö oli kiinteistösijoittamiselle 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.

Uusien investointikohteiden hankinta on hieman aikaisempia vuosia haastavampaa kun huomattavia määriä koti- ja ulkomaista pääomaa etsii kiinteistösijoituskohteita. Toisaalta 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. Julkinen velkaantuminen on edelleen huomattavaa ja muodostaa riskin tulevan kehityksen kannalta.

KATSAUSKAUDEN TULOS (VERTAILUKAUSI 1-12/2017)

Katsauskauden tulos oli 2.386 t€, mikä on noin 53 % pienempi kuin vertailukaudella (5.047 t€).

Katsauskauden operatiivinen tulos oli 2.709 t€, mikä oli noin 40 % parempi kuin vertailukaudella ja samalla yhtiön toimihistorian paras.

Yhtiö seuraa uutena mittarina 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. Rullaavan 12 kuukauden Operatiivisen tuloksen kehitys on esitetty tämän tiedotteen sivulla 2.

PÄÄOMARAKENNE JA RAHOITUS

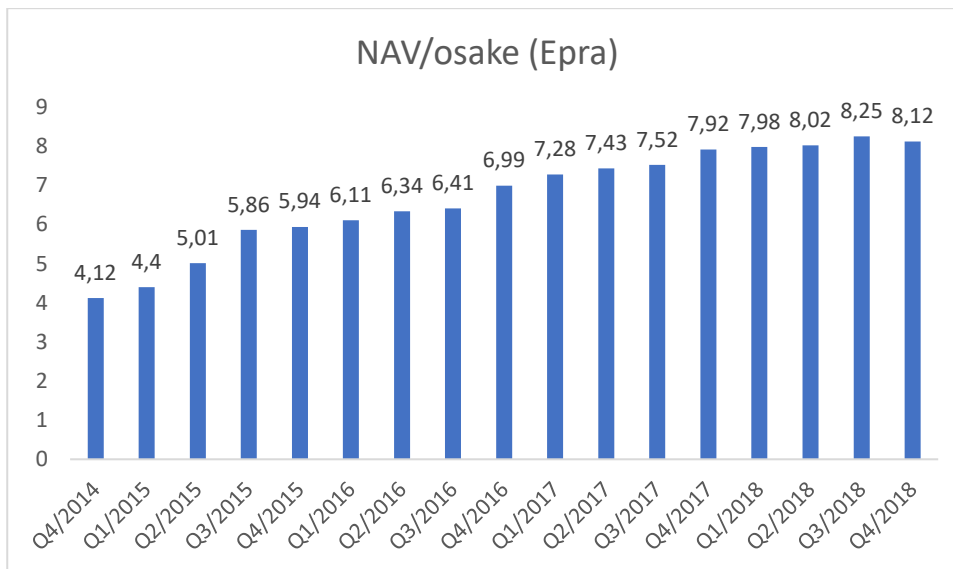
Yhtiön pyrkimyksenä on laajentaa ja monipuolistaa rahoituspohjaansa sekä erityisesti hallita rahoitusta koskevat riskit riittävän omavaraisuusasteen ja korkosuojauksen keinoin.

Konsernin taseen loppusumma oli 92.656 t€ (75.658t€). Oma pääoma yhteensä oli 49.486 t€ (46.147 t€) ja vieras pääoma yhteensä 43.170 t€ (29.511 t€). Konsernin vieraan pääoman rahoitus muodostuu emoyhtiön lainoista, omistettujen asunto- ja kiinteistöyhtiöiden lainoista ja yritystodistuksista. Katsauskaudella yhtiö monipuolisti rahoitusinstrumenttejaan yritystodistusohjelman muodossa.

Emoyhtiön lainat suojataan politiikan mukaisesti 50 - 100 %:sti korkojohdannaisin tai vastaavin riskienhallinnallisista keinoin. Katsauskauden lopussa suojausaste oli 55 %.

Konsernin omavaraisuusaste oli 53,4 % (61,0 %). 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 15 kvartaalin ajan, mutta laski merkittävän kaupan verovaikutuksen johdosta viimeisellä kvartaalilla.



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

SIJOITUKSET

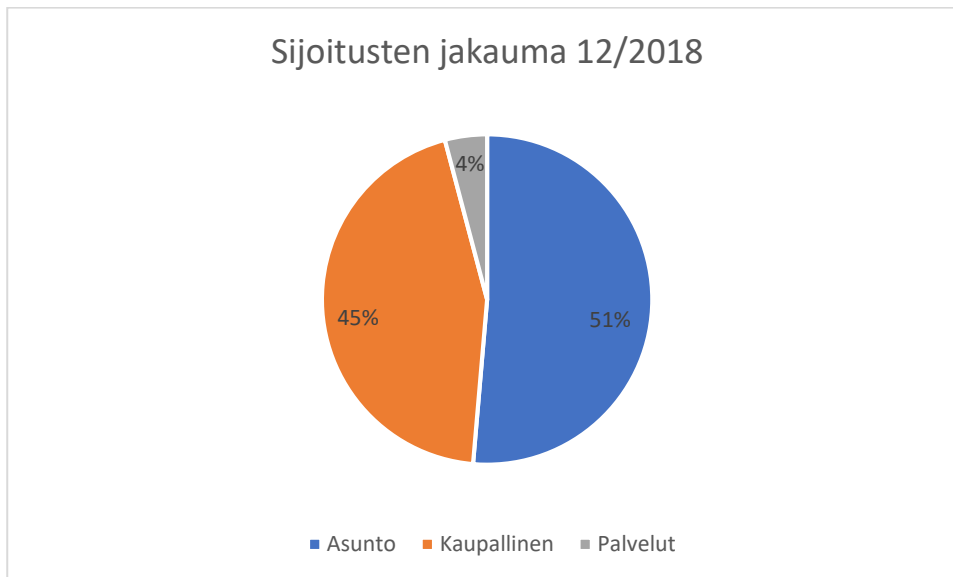
Yhtiön sijoitukset katsauskauden lopussa muodostuivat asuntokiinteistöistä sekä kaupallisista kiinteistöistä ja Palvelut – segmentin sijoituksista. Jälkimmäisiin kuuluivat mm rahastoyhtiö Dividend Housen omistus, OVV Asuntopalvelut Oy:n omistus sekä Investors Housen perinteisen kiinteistöhallinnan liiketoiminnan omistus.

Katsauskauden lopussa varoista 51 % oli sidottu asuntoihin, 45 % kaupallisiin kiinteistöihin ja 5 % palveluliiketoimintaan. Katsauskaudella kaupallisten kiinteistöjen osuus kasvoi IVH Kampuksen Nordean talon (Jyväskylä) hankinnan johdosta. Vastaavasti asuntojen paino hieman väheni. Tässä tarkastelussa Ovaro on luettu asuntoihin.

Sijoitusten hajautuksen tarkoitus on parantaa sijoitustoiminnan sitoman pääoman tuottoa, pienentää liiketoiminnan riskiä ja tätä kautta tukea osakkeen arvoa.

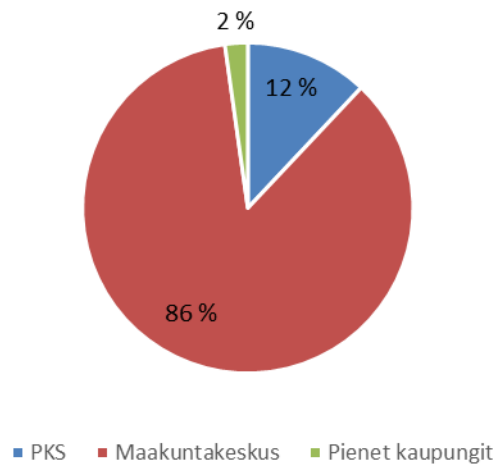
Omistettujen sijoituskiinteistöjen arvot perustuvat ulkopuolisten arvioijien laatimiin arviokirjoihin. Arviokirjat on laadittu 6/2018 - 12/2018.

Ovaro Kiinteistösijoitus on luettu yllä olevassa jaottelussa asuntosijoituksiin. Ovaron osakekohtainen arvo Investors Housen 12/2018 osavuositarkastuksessa on 5,76 €/osake kun Ovaron ilmoittama nettovarallisuus/osake vastaavana ajankohtana on 8,55 €/osake.



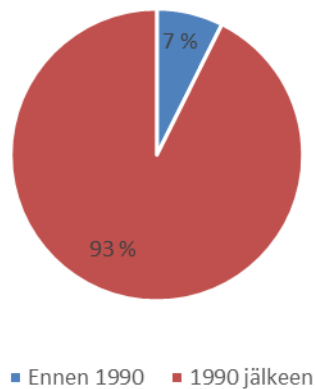
Sijoitusten koko pääoman nettotuotto joulukuussa 2018 vuositasolle skaalattuna oli 5,9 %.

Kiinteistöt sijainnin mukaan 12/2018



Katsauskauden lopun tilanteessa omistetut Investors Housen suoraan omistamat kiinteistöt sijaitsevat 98 %:sti pk-seudulla ja maakunnallisissa kasvukeskuksissa. Kaksi prosenttia kiinteistösalkusta on sijoitettu pieniin kaupunkeihin. Tavoite on, että salkku painottuu pk-seudulle sekä maakunnallisiin kasvukeskuksiin.

Kiinteistöt rakennus tai korjusvuoden mukaan 12/2018



Katsauskauden lopun tilanteessa yhtiön suoraan omistamat kiinteistöt koostuvat uudehkoista kiinteistöistä siten, että 93 % on valmistunut tai peruskorjattu 1990 tai myöhemmin. Ikäjakaman hallinnan tarkoitus on välttää korjausvelkaa ja peruskorjaustarpeita.

INVESTOINNIT JA MYYNNIT

Katsauskauden aikana yhtiö hankki IVH Kampuksen omistukseen yhden toimistokiinteistön noin 9,3 M€ velattomalla kauppahinnalla.

Yhtiö hankki omistukseensa viimeisellä kvartaalilla asuinkohteen Vaasassa, mutta sopi kaupan purkamisesta yhteistyössä myyjän kanssa kauppasopimuksen kohdetta koskevan virheen johdosta. Purku toteutettiin Q1/2019. Järjestelystä ei aiheudu Investors Houselle voittoa eikä tappiota.

Yhtiö allekirjoitti kauppakirjan kahden asuinkohteen Loviisassa ja Hämeenlinnassa sijaitsevan asuinkohteen myynnistä. Nämä toteutuivat 2019 tammikuun lopussa.

VUOKRAUSTOIMINTA

Yhtiö jatkoi asuin- ja kaupallisten kiinteistöjen vuokraustoimintaa tavoitteena vakaa vuokratassavirta. Yhtiön sijoituskiinteistöjen vuokrausaste nousi hieman ja oli kohtuullisen hyvällä tasolla ollen katsauskauden lopussa 91 %.

KIINTEISTÖJEN YLLÄPITO JA AJANMUKAISTAMINEN

Kiinteistöjen ylläpito jatkui normaalisti. Merkittäviä 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, 30.9.2018 saakka Orava Asuntorahasto Oyj) on Investors House-konsernin osakkuusyhtiö. Segmenttiraportoinnissa sen tulososuus sisältyy Kiinteistöt-segmenttiin.

Investors House omisti 31.12.2018 yhteensä 2.414.582 kpl Ovaron osaketta, jotka edustavat 25,2 % kaikista osakkeista ja äänistä.

Investors Housen taseessa Ovaron osakkeet ovat 31.12.2018 arvossa 5,76 €/osake. Ovaro-omistus muodostaa noin 15 % Investors House -konsernin taseesta kun 85 % muodostuu asuin- ja toimitilakiinteistöistä sekä Palvelut-segmentistä.

Katsauskauden aikana Ovaron uusi johto aloitti 1.10.2018 ja uudistetun strategian toteutus alkoi täysimääräisesti.

Seuraava teksti perustuu Ovaron 15.2.2019 julkaisemaan osavuositarkastukseen ajalta 1-12/2018 (vertailuluvut 1-12/2017):

Yhteenveto kaudesta Q4/18 (vertailukausi Q4/17)

- Liikevaihto 3,1 miljoonaa euroa (1.10.-31.12.2017: 3,3 miljoonaa euroa)
- Tulos -8,2 miljoonaa euroa (-1,9 miljoonaa euroa)
- Tulos/osake -0,85 euroa (0,01 euroa)
- Laaja voitto -8,2 miljoonaa euroa (-1,9 miljoonaa euroa)
- Taloudellinen käyttöaste oli 94,7 % (94,7 %)
- Bruttovuokratuotto 6,7 % (7,0 %)
- Nettovuokratuotto 3,9 % (3,9 %)
- Voitot luovutuksista ja käyvän arvon muutoksista -0,4 miljoonaa euroa (-0,2 miljoonaa euroa)
- Neljännellä vuosineljänneksellä ei jaettu osinkoa (0,00 euroa/osake)
- EPRA tulos 200 tuhatta euroa (46 tuhatta euroa)
- EPRA tulos/osake 0,02 euroa (0,00 euroa)
- EPRA NAV/osake 8,55 (9,73)

Yhteenveto kaudesta 2018 (vertailukausi 2017)

- Liikevaihto 12,8 miljoonaa euroa (1.1.-31.12.2017: 13,3 miljoonaa euroa)
- Tulos -14,7 miljoonaa euroa (-2,8 miljoonaa euroa)
- Tulos/osake -1,53 euroa (-0,29 euroa)
- Laaja voitto -14,7 miljoonaa euroa (-2,7 miljoonaa euroa)
- Taloudellinen käyttöaste oli 94,7 % (94,3 %)
- Bruttovuokratuotto 7,1 % (7,0 %)
- Nettovuokratuotto 4,1 % (4,0 %)
- Voitot luovutuksista ja käyvän arvon muutoksista -12,9 miljoonaa euroa (-3,8 miljoonaa euroa)
- Katsauskaudella ei jaettu osinkoa (0,09 euroa/osake)
- EPRA tulos 1 354 tuhatta euroa (1.097 tuhatta euroa)
- EPRA tulos/osake 0,14 euroa (0,11 euroa)
- EPRA NAV/osake 8,55 (9,73)

PALVELULIIKETOIMINTA

Konserni hankki omistukseensa keväällä 2018 enemmistön Dividend House rahastoyhtiöstä. Dividend House on osinkosijoittamiseen erikoistunut yrittäjähenkkinen rahastoyhtiö. Toisella kvartaalilla käynnistettiin toimet AIFM-toimiluvan hankkimiseksi sekä ensimmäisen kiinteistörahaston valmistelemiseksi, mitkä toteutuivat molemmat viimeisellä neljänneksellä joulukuussa 2018.

Konserniin kuuluva OVV Asuntopalvelut Oy johtaa ja kehittää itsenäisistä yrittäjistä muodostuvaa OVV-ketjua. Ketju toimii vuokravälittäjänä tarjoten välitys- ja kokonaispalveluja noin 10.000 asutussijoittajalle. OVV-ketjun tekemien vuokrasopimusten määrä kasvoi noin 15 % prosenttia edellisvuodesta. Yhteensä ketju tekee vuositasolla yli 4.000 vuokrasopimusta. OVV:n tekemien kokonaispalvelusopimusten määrä kasvoi merkittävästi edellisvuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna. Kokonaissopimuksia oli laadittu noin 1.600 asunnosta 12/2018 tilanteessa.

Lappeenrannan palveluliiketoimintaa jatkettiin entiseen tapaan. Liiketoiminta muodostuu yrityksille tarjottavista palveluista kuten kokous-, ravintola-, siivous- ja tietoliikennepalvelut.

Investors Housen harjoittamaa kiinteistöjen hallintoa jatkettiin entiseen tapaan.

Konserni omisti enemmistöosuuden www.vuokrakas.com -palvelualustan. Vuokrakas on sijoitusasuntojen digitaalinen kauppapaikka, jolle on rekisteröitynyt noin 4.000 asuntosijoittajaa. Konserni omisti 12/2018 myös vähemmistöosuuden Holda Technologies Oy:stä, joka kehittää vuokrausprosessia digitalisoivia ratkaisuja.

HANKEKEHITYS

Investors Housen yhteisyritys IVH Asunnot Oy:n hankekehittäjä ja rakennuttama uudiskohde Helsingin Alppikylässä valmistui toukokuussa. Kohteessa on 20 asuntoa ja sen vuokrausaste oli katsauskauden päättyessä 100 %. Muiden tonttivarausten kehittämistä jatkettiin, mutta uusia kohteita ei käynnistetty 2018. Järjestettyjen urakkatarjouskilpailujen hinnat eivät mahdollistaneet hankkeiden riittävän kannattavuuden varmistamista.

Investors Housen kokonaan omistaman IVH Kampuksen asemakaavan kehittämistä jatkettiin yhdessä Lappeenrannan kaupungin kanssa. Yhtiön saama arvio kaavoituksen valmistumisesta ilman yllätyksiä on H1/2019 aikana.

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 liiketoiminta-alueina.

Segmentit (t eur)

	10-12/2018	10-12/2017	Muutos	1-12/2018	1-12/2017	Muutos
KIINTEISTÖT						
Liikevaihto	1987	1732	15 %	6731	5168	30 %
Liiketulos	2030	1886	8 %	5348	6331	-16 %
PALVELUT						
Liikevaihto	527	286	84 %	1794	1418	27 %
Liiketulos	180	99	82 %	539	501	8 %

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

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

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

Palveluiden liikevaihto on kasvanut viimeisen vuoden aikana kun Palvelut-segmentin vahvistaminen on ollut strateginen teema. Palvelut muodostivat vuonna 2018 yhteensä 21 % konsernin liikevaihdosta.

LÄHIAJAN RISKIT JA EPÄVARMUUDET

Suomen talous on ollut kasvu-uralla, mutta takeita kasvun jatkumisesta ei ole.

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

Uusien investointikohteiden hankinta on hieman aikaisempaa haastavampaa kun huomattavia määriä koti- ja ulkomaista pääomaa etsii kiinteistösijoituskohteita. Toisaalta tämä parantaa markkinan volyyymiä ja likviditeettiä, millä on positiivinen vaikutus.

Yleinen korkotaso voi nousta, mikä voi vaikuttaa rahoituksen hintaan.

Yhtiön omistamien kiinteistöjen vuokrausaste voi vaihdella.

RISKIENHALLINTA

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

Vuokrausriski voi toteutuessaan heikentää kassavirtaa ja sitä kautta yhtiön liikeloudellista asemaa. Vuokrausriskiä hallitaan hajauttamalla sijoitukset asuntoihin, toimitiloihin ja palveluliiketoimintaan. Edelleen, sijoitukset pyritään painottamaan pk-seudulle ja maakunnallisiin kasvukeskuksiin, joissa asuntojen vuokrakysyntä on ennustettavaa. Katsauskauden lopussa pk-seudulla ja maakunnallisissa kasvukeskuksissa oli 98 % 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 55 %. Rahan saatavuuden kannalta keskeinen riskinhallintaelementti on riittävä omavaraisuusaste, joka katsauskauden lopussa oli 53,4 %.

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

Kiinteistöjen kunto ja tekninen riski voivat realisoituessaan aiheuttaa huomattavia korjaustarpeita ja kustannuksia. Tämän hallitsemiseksi yhtiö pyrkii keskittämään investointinsa ja salkkunsu rakenteen siten, että korjausvelka olisi maltillinen eikä merkittävää systemaattista peruskorjaustarvetta syntyisi. Katsauskauden lopussa 93 % sijoituksista oli kiinteistöissä, jotka olivat rakennettu tai peruskorjattu 1990 tai myöhemmin.

STRATEGISET TAVOITTEET

Strategian kannalta merkittävää oli se, että vuosien 2015-2018 kokoamistyön tuloksena konserni ensi kertaa sai haltuunsa koko kiinteistöliiketoiminnan arvoketjun. Strategia ja strategiset tavoitteet esiteltiin 24.1.2019 järjestetyssä pääomamarkkinapäivässä.

Kokoamistyön tuloksena koko arvoketju hallussa - strategiamielessä merkittävää



Investors Housen hallitus on 24.1.2019 päivittänyt strategiset keskipitkän aikavälin tavoitteet.

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

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

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

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

Omistaja-arvon kasvattamisen kannalta tärkeimmät tavoitteet ovat:

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

Yhtiön 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.

Yhtiö on vuoden 2018 alusta organisoitunut strategisten tavoitteiden saavuttamista tukevalla tavalla.

INVESTORS HOUSEN JOHTO

Investors Housen hallitus muodostui katsauskaudella viidestä jäsenestä, jotka ovat Tapani Rautiainen (puheenjohtaja), Timo Valjakka 30.10.2018 saakka (varapuheenjohtaja), Taina Ahvenjärvi, Mikael Grönroos ja Pekka Komulainen. Kaikki jäsenet ovat yhtiöstä riippumattomia. Kaksi 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.

Konsernin johtoryhmän jäseniä olivat katsauskauden lopussa johtaja Päivi Kangas (vastuualue IVH Kampus), kiinteistöpäällikkö Tiina Lensu (Kiinteistöt), talusjohtaja Matti Leinonen (talous ja hallinto), toimitusjohtaja Risto Päivänsalo (Dividend House) sekä toimitusjohtaja Marita Polvi-Lohikoski (Asunnot ja OVV).

Investors Housen tilintarkastajana toimi ensimmäisen kvartaalin ajan Nexia Oy, vastuullisena tarkastajana KHT Katja Hanski. Varsinainen yhtiökokous valitsi 23.4.2018 tilintarkastajaksi KPMG:n vastuullisena tilintarkastajana KHT Timo Nummi.

OSAKE JA OSAKKEENOMISTAJAT

Tilikauden päättyessä yhtiöllä oli yhteensä 6.182.287 osaketta, joista ulkona oli yhteensä 6.028.064 osaketta ja yhtiön hallussa 154.223 osaketta. Yhtiön hallituksella on yhtiökokouksen antama valtuutus omassa hallussa olevien osakkeiden käyttämiseen.

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

Yhtiöllä oli 31.12.2018 Euroclear Finlandin ylläpitämän osakasrekisterin mukaan 2.473 osakasta.

Yhtiökokous 23.4.2018 valtuutti hallituksen päättämään enintään 600.000 osakkeen osakeannista siten, että valtuutus on voimassa seuraavaan varsinaiseen yhtiökokoukseen saakka. Samalla yhtiökokous päätti kumota kaikki aikaisemmat käyttämättä olevat antivaltuudet pois lukien 28.9.2015 annetun yhtiön hallussa olevien osakkeiden antivaltuutus.

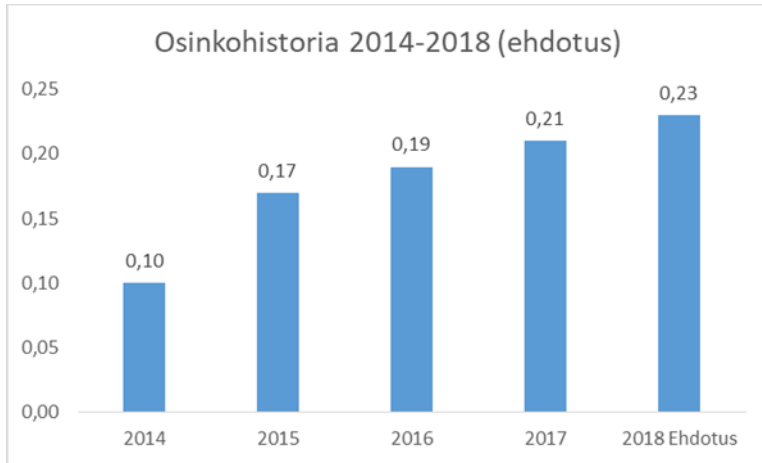
Suurimmat osakkeenomistajat 31.12.2018 olivat:

	Nimi	Määrä	Määrä%
1	MAAKUNNAN ASUNNOT OY	1856522	30,03
2	ROYAL HOUSE OY	1014780	16,41
3	CORE CAPITAL OY	470813	7,62
4	GODOINVEST OY	362099	5,86
5	OWH-YHTIÖT OY	272498	4,41
6	NORDEA BANK ABP	106082	1,72
7	GRÖNROOS MIKAEL HENRY	93766	1,52
8	GRÖNROOS MARI ANNELI	86956	1,41
9	GRÖNROOS NINO HENRY JUHANI	85000	1,37
10	HEKHOLM OY	80000	1,29
11	DIVIDEND HOUSE NORDIC SMALL CAP	62310	1,01
12	HYTECON OY	51320	0,83
13	PÄIVÄNSALO RISTO ANTERO	44988	0,73
14	SKOGMAN BO BÖRJE RAGNAR	32000	0,52
15	GRÖNROOS KAIJA KAARINA	31259	0,51
16	SALUKI INVEST OY	30000	0,49
17	KALAJA OLLI JUHANI	26317	0,43
18	PAKKANEN ANNELI ELISABETH	24000	0,39
19	MERIKALLIO LAURI VALTTERI	22100	0,36
20	KOKKO JOUNI	21013	0,34

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 2018 vuoden 2017 tuloksen perusteella jakaa osinkona 0,21 €/osake (0,19 €/osake), mikä edustaa 66 %:n osuutta edellisen tilikauden operatiivisesta tuloksesta. Jaetun osingon määrä oli 1.263 t€.

Hallitus esittää 11.4.2019 kokoontuvalle yhtiökokoukselle 0,23 €:n osinkoa. Yhtiön osinkohistoria on 2014-2018 nouseva, vuoden 2018 osalta taulukossa alla on hallituksen esitys.



RAPORTOINTIKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Yhtiö solmi 24.1.2019 aiesopimuksen IVH Kampuksen laajentamista ja noin 30 M€ kiinteistöjen hankinnasta.

Yhtiön ylimääräinen yhtiökokous päätti 24.1.2019 valtuuttaa hallituksen enintään 600.000 oman osakkeen hankintaan.

Yhtiö järjesti 24.1.2019 pääomamarkkinapäivän, jonka yhteydessä se julkisti päivitettyt strategiset tavoitteet.

Yhtiö toteutti Loviisan ja Hämeenlinnan asuntokohteiden kaupan 31.1.2019.

Yhtiö purki Vaasan asuintalon kaupan 28.2.2019.

LÄHIPIIRIKAUPAT

17.12.2018 toteutettu IVH Kampuksen perustamisen yhteydessä tehty kiinteistöjärjestely oli lähipiirikauppa, jossa IVH Kampuksen osuuksia merkitsivät Investors House Oyj ja Royal House Oy. Kaupat tehtiin ulkopuolisten arviokirjojen mukaisilla arvoilla.

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.

1.1.2018 alkaen sovelletut uudet IFRS-standardit

Investors House on ottanut 1.1.2018 alkaen käyttöön uudet IFRS 15 myyntituotot asiakassopimuksista ja IFRS 9 Rahoitusinstrumentit -standardit. IFRS 15 -standardilla ei ollut vaikutusta yhtiön liikevaihdon kirjaamiseen. IFRS 9 otettiin käyttöön standardin sallimia helpotuksia hyödyntäen oikaisemalla standardin käyttöön oton vaikutuksella suoraan tilikauden avaavan taseen omaa pääomaa eikä vertailutietoja ole oikaistu. Uuden standardin soveltamisella ei ollut vaikutusta yhtiön tulokseen tilikaudella.

Uudet IFRS-standardit / IFRS 16

Uusi IFRS 16 Vuokrasopimukset -standardi tulee sovellettavaksi alkaen 1.1.2019. Tämän seurauksena Investors House tulee kirjaamaan vuokratonteilla olevien kiinteistöjensä tonttivuokrasopimuksensa taseeseen omaisuuseräksi ja velaksi. Aiemmin nämä vuokravastuut on esitetty taseen ulkopuolisina vastuina. 1.1.2019 kirjattavaksi tuleva omaisuuserä ja vuokrasopimusvelkojen määrä on noin 1M euroa. Uuden standardin soveltamisella odotetaan olevan hyvin lievä positiivinen vaikutus yhtiön liikevoittoon ja hyvin pieni negatiivinen vaikutus yhtiön nettotulokseen. Käyttöönnotossa on tullaan soveltamaan yksinkertaistettua menettelytapaa eikä vertailulukua oikaista.

Arvon alentumistappion peruuttaminen / Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj

Investors Housen osakkuusyhtiö Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:n vuosi 2018 oli uuden rakenteen, strategian ja johdon uudistamisen vuosi. Yhtiölle vahvistettiin uusi strategia vuosille 2019-2021. Ovarossa vallinneen epävarmuuden johdosta Investors House kirjasi Q4/2017 tulosvaikutteisesti arvonalentumista Ovaron omistukseensa noin 8,5M eur. Julkaistun strategian tuottaman lisäinformaation ja Ovaron tilanteen selkiintymisen vuoksi Investors House on katsauskauden aikana arvioinut aiemmin kirjatun arvonalentumistappion uudelleen ja päättänyt kirjata yhteensä 1,9M eur suuruisen arvonalentumistappion peruuttamisen. Arvon alentumistappion peruutus on kirjattu tulosvaikutteisesti katsauskaudella. Tuloslaskelmassa erä on raportoitu osana Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta -rivin saldoa ja segmenttiraportoinnissa Kiinteistöt-segmentin tuloksessa samalla rivillä.

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA
(t EUR)

	10- 12/2018	1-12/2018	10- 12/2017	1- 12/2017
LIKEVAIHTO	2 441	8 276	1 958	6 449
Ylläpitokulut	-1 197	-4 114	-1 004	-3 260
NETTOTUOTTO	1 244	4 162	954	3 189
Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	1	-38	-22	35
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	-385	929	1 057	2 570
Myyntin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-288	-962	-140	-851
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	129	181	-12	-18
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta	1 221	653	8	1 056
LIKEVOITTO (-TAPPIO)	1 922	4 925	1 845	5 981
Rahoitustuotot yhteensä	4	37	11	37
Rahoituskulut yhteensä	-216	-628	-130	-459
TULOS ENNEN VEROJA	1 710	4 334	1 726	5 559
Verot yhteensä	-1 298	-1 948	-335	-512
KATSAUSKAUDEN TULOS	412	2 386	1 391	5 047
KATSAUSKAUDEN LAAJA TULOS	412	2 386	1 391	5 047
Jakautuminen:				
Emoyhtiön omistajille	521	2 498	1 392	5 048
Määräysvallattomille omistajille	-109	-112	-1	-1
Emoyhtiön omistajille kuuluva:				
Osakekohtainen tulos, laimentamaton	0,09	0,41	0,24	1,20
Osakekohtainen tulos, laimennettu	0,09	0,41	0,24	1,20

KONSERNITASE
(t EUR)

12/2018

12/2017

PITKÄAIKAISET VARAT		
Liikearvo	2 828	1 350
Aineettomat hyödykkeet	105	39
Aineelliset hyödykkeet	29	0
Sijoituskiinteistöt	68 205	54 787
Vaihto-omaisuuskiinteistöt	3 029	3 029
Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä	14 296	13 583
Muut sijoitukset	10	0
Laskennalliset verosaamiset	222	208
Pitkäaikaiset varat yhteensä	88 724	72 996
LYHYTAIKAISET VARAT		
Saamiset osakkuus- ja yhteisyrityksiltä	0	10
Myyntisaamiset ja muut saamiset	1 461	1 187
Lyhytaikaiset sijoitukset	148	0
Rahavarat	2 323	1 465
Lyhytaikaiset varat yhteensä	3 932	2 662
VASTAAVAA YHTEENSÄ	92 656	75 658

OMA PÄÄOMA		
Osakepääoma	2 556	2 556
Muu oma pääoma	46 930	43 583
Oma pääoma yhteensä	49 486	46 147
Määräysvallattomien osuus	2 671	19
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma	46 815	46 128
pääoma		
VELAT		
Pitkäaikaiset velat		
Korolliset velat	28 641	21 408
Laskennalliset verovelat	1 921	1 490
Pitkäaikaiset velat yhteensä	30 562	22 898
Lyhytaikaiset velat		
Korolliset velat	8 699	4 323
Ostovelat ja muut velat	3 909	2 290
Lyhytaikaiset velat yhteensä	12 608	6 613
Velat yhteensä	43 170	29 511
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	92 656	75 658

EMOYRITYKSEN OMISTAJILLE KUULUVA OMA PÄÄOMA (t EUR)	OSAKEPÄÄOMA	YLIKURSSI- RAHASTO	SIJOITETUN VAPAAN OMAN PÄÄOMAN RAHASTO	KERTYNEET VOITTOVARAT	OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ
Oma pääoma 1.1.2017	2 556	7	9 359	9 773	21 695
Tilikauden tulos 1-3/2017				1 088	1 088
Tilikauden laaja tulos				1 088	1 088
Osakeperusteiset liiketoimet				1	1
Oma pääoma 31.3.2017	2 556	7	9 359	10 862	22 784
Tilikauden tulos 4-6/2017				2 168	2 168
Tilikauden laaja tulos				2 168	2 168
SVOP rahoitus			6 119		6 119
Osingonjako				-629	-629
Osakeperusteiset liiketoimet				1	1
Oma pääoma 30.6.2017	2 556	7	15 478	12 403	30 444
Tilikauden tulos 7-9/2017				400	400
Tilikauden laaja tulos				400	400
SVOP rahoitus			-112		-112
Osakeperusteiset liiketoimet				64	64
Oma pääoma 30.9.2017	2 556	7	15 366	12 868	30 797
Tilikauden tulos 10-12/2017				1 391	1 391
Tilikauden laaja tulos				1 391	1 391
SVOP rahoitus			13 953		13 953
Siirrot erien välillä			48	-48	0
Osakeperusteiset liiketoimet				-13	-13
Emoyhtiön omistajille kuuluva					
Oma pääoma 31.12.2017	2 556	7	29 367	14 198	46 128
Määräysvallattomien osuus					19
Oma pääoma 31.12.2017 yhteensä					46 147

Oma pääoma 1.1.2018	2 556	7	29 367	14 198	46 128
IFRS 9 käyttöönotto				-30	-30
Tilikauden tulos 1-3/2018				462	462
Tilikauden laaja tulos				462	462
SVOP rahoitus			-65		-65
Emoyhtiön omistajille kuuluva					
Oma pääoma 31.3.2018	2 556	7	29 302	14 630	46 495
Määräysvallattomien osuus					19
Oma pääoma 31.3.2018 yhteensä					46 514
Tilikauden tulos 4-6/2018				1 375	1 375
Tilikauden laaja tulos				1 375	1 375
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

KONSERNIN RAHOITUSLASKELMA (t 10- 10- 1-
EUR) 12/2018 1-12/2018 12/2017 12/2017

<i>Liiketoiminnan nettorahavirta</i>	120	1 371	63	1 448
<i>Investointien rahavirrat:</i>				
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin	0	-13	-39	-39
Kiinteistöinvestoinnit	-4 144	-5 977	0	-1 315
Sijoitus- ja vaihto-om.kiinteistöjen myynti	0	833	473	2 315
Annetut lainat osakkuusyhtiöille	0	0	0	150
Investoinnit / Ovaro Kiinteistösijoitus		0	-927	-927
Investoinnit osakkuus- ja yhteisyrityksiin	0	-60	-77	-77
Pitkäaikaiset sijoitukset	0	-10	0	0
Tytäryhtiöiden hankinta	-15	-1 491	0	0
<i>Investointien nettorahavirta</i>	<i>-4 159</i>	<i>-6 718</i>	<i>-570</i>	<i>107</i>
<i>Rahoituksen rahavirta</i>				
Korollisten lainojen nostot	9 689	21 689	0	1 985
Korollisten lainojen takaisinmaksut	-6 439	-14 300	-933	-3 123
Emoyhtiön omistajille maksetut osingot	0	-1 265	0	-629
Liiketoimet määräysvallattomien kanssa	81	81	0	0
Osakeannit	0	0	1 167	1 167
<i>Rahoituksen nettorahavirta</i>	<i>3 331</i>	<i>6 205</i>	<i>234</i>	<i>-600</i>
<i>Rahavarojen muutos</i>	<i>-708</i>	<i>858</i>	<i>-273</i>	<i>955</i>

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

	10- 12/2018	1- 12/2018	10- 12/2017	1- 12/2017
Kiinteistöjen käyvän arvon muutokset	-111	1 591	1 239	1 123
Sijoitusten käyvän arvon muutokset	-18	-2	0	0
ifrs 3 mukainen edullisen kaupan tuloutus (netto)	0	0	0	1 979
ifrs 3 hankintaan liittyvät välittömät kulut	0	0	0	-138
Ajanmukaistamisinvestoinnit	-256	-660	-182	-394
Konserni yhteensä	-385	929	1 057	2 570

SIJOITUSKIINTEISTÖT (t EUR)

	31.12.2018	30.9.2018	30.6.2018	31.3.2018	31.12.2017	30.9.2017
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa	57 488	54 888	54 049	54 787	54 059	54 175
Hankitut sijoituskiinteistöt	10 830	1 898				
Myydyt sijoituskiinteistöt			-161	-738	-511	-116
Voitto/ tappio käypään arvoon arvostamisesta	-112	702	1 000		1 239	
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	68 206	57 488	54 888	54 049	54 787	54 059
Myyntissä olevat sijoituskiinteistöt						
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa	68 206	57 488	54 888	54 049	54 787	54 059

Sijoituskiinteistöt 31.12.2018:

	Kotipaikka	Omistusosuus
Koy Toejoen City	Pori	100 %
As Oy Hämeenl. Aroniitunkuja 7	Hml	97,4 %
As Oy Treen Lampihongisto	Tampere	100 %
As Oy Kirkkopuiston Salpa	Espoo	100 %
As Oy Espoon Tallimestarinranta	Espoo	100 %
Koy Lovisa Ulrikaborg Ab	Loviisa	100 %
As Oy Espoon Soukanpaiste 1	Espoo	100 %
Koy Jyväskylän Jokivarrenpuisto	Jyväskylä	100 %
As Oy Kallonsivu	Pori	34,0 %
Investors House CF 1 Oy	Helsinki	100 %
Kampus Skinnarila Oy	Lpr	84 %
Koy Keskusväylä	Pori	55,5 %
Koy Kauppakatu 18	Jyväskylä	84,0 %
As Oy Kråklundinkatu	Vaasa	100,0 %

Vaihto-omaisuuskiinteistöt 31.12.2018:

As Oy Aurinkohalssi, 2 asuntoa		
As Oy Lahden Kulmala	Lahti	29,8 %

SEGMENTTIKOHTAISET TULOSLASKELMAT
(t EUR)

Kiinteistöt-segmentti

	10-12/2018	1-12/2018	10-12/2017	1-12/2017
LIKEVAIHTO	1 987	6 731	1 732	5 168
Kiinteistöjen ylläpitokulut	-812	-3 029	-880	-2 465
NETTOTUOTTO	1 175	3 702	852	2 703
Kiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	1	-38	-22	35
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	-367	931	1 057	2 570
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	1 221	653	8	1 056
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	0	100	-9	-33
SEGMENTIN LIKEVOITTO (-TAPPIO)	2 030	5 348	1 886	6 331

Palvelut-segmentti

	10-12/2018	1-12/2018	10-12/2017	1-12/2017
LIKEVAIHTO	527	1 794	286	1 418
Segmentin välittömät kulut	-458	-1 334	-184	-932
NETTOTUOTTO	69	460	102	486
Voitto /tappio käypään arvoon arvostamisesta	-18	-2	0	0
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	129	81	-3	15
SEGMENTIN LIKEVOITTO (-TAPPIO)	180	539	99	501

Palvelut-segmentin konsernin sisäinen laskutus Kiinteistöt-segmentiltä on ollut 10-12/2018 74t EUR ja 1-12/2018 249t EUR (10-12/2017 59t EUR, 1-12/2017 137t EUR) mitkä on esitetty segmenttikohtaisissa tuloslaskelmissa Palvelut-segmentin liikevaihdossa ja Kiinteistöt-segmentin ylläpitokuluissa.

Täsmäytys konsernituloslaskelmaan:

	10-12/2018	1-12/2018	10-12/2017	1-12/2017
Kiinteistöt-segmentin liikevoitto	2 030	5 348	1 886	6 331
Palvelut-segmentin liikevoitto	180	539	99	501
Myyntin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	-288	-962	-140	-851
Rahoitustuotot ja -kulut	-212	-591	-119	-422
TULOS ENNEN VEROJA	1 710	4 334	1 726	5 559

TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT

	10-12/2018	1-12/2018	10-12/2017	1-12/2017
Osakekohtainen tulos , EUR	0,09	0,41	0,24	1,20
Osakekohtainen oma pääoma, EUR	-	7,77	-	7,67
Omavaraisuusaste %	-	53,4	-	61,0
Oman pääoman tuotto %, p.a.	3,4	5,0	14,5	14,9
Sijoitetun pääoman tuotto %, p.a.	9,4	6,3	11,4	10,6
EPRA Earnings (operatiivinen tulos) t EUR	814	2 709	714	1 934
EPRA Earnings (operatiivinen tulos) EUR/osake	0,135	0,450	0,126	0,459
EPRA NAV (nettovarallisuus), t EUR	-	48 960	-	47 653
EPRA NAV (nettovarallisuus), EUR/osake	-	8,12	-	7,92

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

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

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

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,
emoyhtiön omistajille kuuluva

-/+ (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

+/- (iv) Määräysvallattomien omistajien 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

käypääarvo

+ 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